

## 21. "Farumgade" - forslag til lokalplan med kommuneplantillæg (2008-109542)

Borgerrepræsentationen skal træffe beslutning om forslag til lokalplan med tilhørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2005. Forslagene skal muliggøre opførelse af en ca. 13.600 m<sup>2</sup> stor bebyggelse med serviceerhverv og boliger på Nørrebrogade 209 A-D og Farumgade 4-6.

### INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at forslag til lokalplan "Farumgade" vedtages med henblik på offentliggørelse.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

2. at forslag til tillæg til Kommuneplan 2005 vedtages med henblik på offentliggørelse sammen med lokalplanforslaget.

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at planforslagene offentliggøres i 2 måneder,
4. at der opstilles en plancheudstilling om planforslagene på det lokale bibliotek,
5. at borgermødet afholdes som orienteringsmøde.

### Problemstilling

Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget godkendte henholdsvis den 2. april og den 22. april 2008 forvaltningernes indstilling om startredegørelse for udarbejdelse af lokalplanforslag "Farumgade" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanen skal muliggøre, at der på ejendommene Nørrebrogade 209 A-D og Farumgade 4-6 kan opføres en ca. 13.600 m<sup>2</sup> stor bebyggelse i 5 etager med serviceerhverv, herunder butikker m.v., samt boliger på baggrund af et skitseprojekt udarbejdet af arkitekt Anders Helweg for ejeren/bygherren Nicolaj Caiezza. Projektets omfang er reduceret med ca. 1.600 m<sup>2</sup> i forhold til det tidligere fremsendte forslag.

Kommuneplantillægget skal ændre rammerne for området fra et S1-område (serviceerhverv) til et S2\*-område (serviceerhverv), hvilket muliggør en højere bebyggelsesprocent, samt ændre afgrænsningen af bydelscentret omkring Nørrebrogade, således at der sikres butikker i stueetagen.

### Løsning

Lokalplanområdet begrænses af Nørrebrogade, Farumgade, parkstrøget langs den grønne cykelrute "Nørrebroruten" og Aksel Larsens Plads. Området omfatter ejendommene matr.nr. 6185 og 6186 Udenbys Klædebo Kvarter, København (Nørrebrogade 209 A-D og Farumgade 4-6), der rummer henholdsvis en nyere 1-etages butikspavillon og en nu lukket servicestation. Den lave bebyggelse bryder den omliggende tætte karréstruktur og giver stedet en udflydende karakter.

Lokalplanområdet har en stationsnær beliggenhed med ca. 400 m til Nørrebro Station med S-bane og kommende metrostation og ca. 600 m til den kommende metrostation på Nørrebros Runddel. Stedet har en strategisk placering i krydsningspunktet mellem Nørrebrogade og "Nørrebro-ruten" og har et oplagt potentiale for et mere fortættet bymiljø og byliv i sammenhæng med det påtænkte internationale kulturhus på den anden side af Nørrebrogade i tilknytning til Nørrebrohallen. Endvidere er det byarkitektonisk ønskeligt, at der sker en rumlig opstramning i forhold til tilstødende gader og parkstrøget. Med sin tæthed og sit alsidige funktionsindhold udnytter projektforslaget stedets potentiale for at skabe et aktivitetspunkt med et intenst byliv på denne del af Nørrebrogade.

I forslaget til begrænsning af biltrafik på Nørrebrogade (Helhedsplanen for Nørrebrogade) foreslås en særlig byrumsmæssig bearbejdning af strækningen mellem Farumgade og Esromgade. Den i lokalplanforslaget fastlagte to etager høje arkade ud mod Nørrebrogade understøtter denne intention ved at danne en udvidelse af byrummet ind under bebyggelsen, så der opnås en understregning af karakteren af aktivitetspunkt med et fortættet strøggadeliv.

I lokalplanforslaget (vedlagt som *bilag 3*) fastlægges området til serviceerhverv. Stueetagen ud mod Nørrebrogade og Farumgade skal indrettes til butikker m.v. Bebyggelsens øvre etager skal indrettes til helårsboliger, som skal udgøre mellem 20 pct. og 30 pct. af bebyggelsens etageareal.

I lokalplanforslaget fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 285. Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med en bebyggelsesplan, der er fastlagt med udgangspunkt i det fremsendte skitseprojekt. Ud mod Nørrebrogade og Farumgade skal bebyggelsen opføres i 5 etager, og der skal etableres en 2 etager høj arkade ud mod Nørrebrogade. Ind mod parkstrøget skal bebyggelsen opføres i 2 etager. Oven på denne del af bebyggelsen og på bebyggelsen ud mod Farumgade skal der etableres fælles tagterrasser. På bebyggelsen ud mod Nørrebrogade kan der etableres private tagterrasser. Fra hjørnet af Nørrebrogade/Farumgade og ud til parkstrøget skal der etableres en glasoverdækket passage med karakter af et indendørs byrum.

Der er herudover fastlagt bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, der sikrer, at ny bebyggelse udføres med en høj arkitektonisk kvalitet i et nutidigt formsprog. Bebyggelsen skal fremtræde med en lys farveholdning og skal ind mod parkstrøget fremstå med en begrønnet karakter.

Der indgår bestemmelser om indretning af fælles opholdsarealer på tagterrasser. Opholdsarealerne vil få et omfang, der opfylder det normale friareal krav for boliger og erhverv i S2-områder. Parkeringsdækningen skal være 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering må udelukkende placeres i underjordisk anlæg.

I Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet fastlagt til serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 (S1-område). I forslaget til kommuneplantillæg ændres rammerne til et S2\*-område - serviceerhverv med særlig bestemmelse om, at den maksimale bebyggelsesprocent er 285, at mellem 20 og 30 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger, og at opholdsarealer på tagterrasser kan medregnes i friarealet. I kommuneplanens hovedstruktur og rammer for detailhandel ændres afgrænsningen af bydelscentret omkring Nørrebrogade, så hele lokalplanområdet medtages i bydelscentret.

Udnyttelse af lokalplanområdet til en bebyggelse med et omfang og funktionsindhold som i det fremsendte projekt vurderes at generere en trafik på 700-1.000 ture pr. døgn. Dette vurderes at medføre en større trafikforøgelse i Farumgade, men kun en mindre stigning i området som helhed. I lokalplanen indgår bestemmelse om, at nedkørslen til bebyggelsens parkeringsanlæg skal placeres i bebyggelsens sydlige ende, dvs. tættest muligt på Hillerødgade (bydelsgade), så Farumgade (ensrettet

lokalgade) belastes mindst muligt. Farumgade forudsættes gjort dobbelttrettet på det sydligste stykke.

Vurderinger i relation til Teknik- og Miljøforvaltningens og Økonomiforvaltningens positivlister til Miljøvurdering fremgår af *bilag 2*. Tilgængelighedsvurdering fremgår af *bilag 3*.

Det bemærkes, at der i forbindelse med annonceringen af kommunens afgørelse om, at planforslagene ikke miljøvurderes efter loven om miljøvurdering af planer og programmer, er fremsendt tre klager over afgørelsen til Naturklagenævnet.

#### *Lokaludvalg*

Nørrebro Lokaludvalg (konstitueret 19. juni 2008) har fremsendt bemærkninger til startredegørelsen om planforslagene. Lokaludvalget finder, at projektets/planforslagenes bebyggelsesprocent er for høj, og er imod, at friarealer på terræn erstattes af opholdsarealer på tagterrasser, og mener ikke, at projektet tager hensyn til den påtænkte pladسدannelse på Nørrebrogade foran Nørrebrohallen. Høringssvaret er vedlagt som *bilag 4*.

#### **Økonomi**

Planforslagene har ikke i sig selv nogen kommunale økonomiske konsekvenser.

#### **Videre proces**

Efter Borgerrepræsentationens vedtagelse af planforslagene offentliggøres de i 2 måneder. Herefter fremlægger forvaltningerne en indstilling om endelig vedtagelse af planforslagene for Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen. Endelig vedtagelse af planforslagene forventes at ske inden sommerferien 2009.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

#### **bilag**

- [1. Forslag til lokalplan "Farumgade" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.](#)
- [2. Teknik- og Miljøforvaltningens og Økonomiforvaltningens positivlister til miljøvurdering.](#)
- [3. Tilgængelighedsvurdering.](#)
- [4. Høringssvar fra Nørrebro Lokaludvalg \(e-mail af 2. september 2008\).](#)

#### **Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 08.10.2008**

**Indstillingen blev anbefalet.**

