3. Endelig vedtagelse af lokalplan "Farumgade" med kommuneplantillæg (2009-14386)

Efter den offentlige høring og en supplerende høring skal Borgerrepræsentationen vedtage lokalplan ”Farumgade” med kommuneplantillæg endeligt, herunder tage stilling til ændringsforslag til lokalplanen.

INDSTILLING OG Beslutning

Indstilling om,

1. at lokalplan ”Farumgade” vedtages endeligt med ændringer som foreslået i afsnittet Løsning om,
    a. at adgang til butikker og lignende i stueetagen ud mod Nørrebrogade skal foregå direkte fra gadesiden,
    b. at der i bebyggelsen ud mod Farumgade skal være adgang fra de enkelte opgange til den fælles tagterrasse, samt
2. at tillæg nr. 28 til Kommuneplan 2005, der hører til ovenstående lokalplan, vedtages endeligt uden ændringer.

(Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget)

Problemstilling

Forslag til lokalplan ”Farumgade” med kommuneplantillæg blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 13. november 2008 (2008-109542) med henblik på offentliggørelse. Forslagene vedlægges som *bilag 1*. Det udestår nu at vedtage lokalplanen med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2005 endeligt.

Planerne skal muliggøre, at der på ejendommene Nørrebrogade 209 A-D og Farumgade 4-6 kan opføres en ca. 13.600 m^2 stor bebyggelse, hvor Nørrebrogade og parkstrøget møder hinanden. Bebyggelsen lukker et hul i husrækken på Nørrebrogade, så byrummet arkitektonisk hænger bedre sammen, og så den skaber en overgang mellem parkstrøget og Farumgades karrébebyggelse. Bebyggelsen er derfor i fem etager ud mod gaderne og i to etager ud mod parken og rummer boliger og serviceerhverv, herunder butikker, som man kender det fra kvarteret. Bebyggelsen ligger lige over for det eventuelt kommende kulturhus på Nørrebrogade og Nørrebrohallen, således at man samlet set vil understøtte bylivet i området med bebyggelsen.

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 10. december 2008 til den 10. februar 2009. Den 20. januar 2009 blev der afholdt borgermøde. I høringsperioden er der modtaget 28 henvendelser, heraf fem fra offentlige myndigheder. Efter udløbet af høringsperioden er modtaget fem henvendelser. Der henvises til *bilag 2-5* og til *bilag A og B*.

Henvendelserne drejer sig hovedsagelig om bebyggelsens tæthed, højde og indpasning i byrummet, skyggeforhold og værditab på ejerboliger, opholdsarealer på tagterrasser, butiksstruktur, trafik og trafikstøj, parkeringsforhold, forslag om alternativ anvendelse af området til park m.v., miljøvurdering m.v., samt sagsbehandling ved udarbejdelse af lokalplaner. Forvaltningernes

bemærkninger til henvendelserne fremgår af *bilag 4*. Forvaltningerne har udarbejdet supplerende skyggediagrammer, jf. *bilag 6*.

I forbindelse med lokalplanforslaget er det vurderet, at planforslagene ikke medfører en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Naturklagenævnet har den 1. maj 2009 truffet en klageafgørelse, hvorefter kommunens afgørelse af 21. maj 2008 om, at planforslagene ikke skal miljøvurderes, er sket på et for tidligt tidspunkt i planlægningsprocessen og derfor ikke har selvstændige retsvirkninger. På baggrund af en anmodning fra kommunen om genoptagelse af sagen har Naturklagenævnet den 11. juni 2009 afgjort at fastholde sin tidligere afgørelse. Kommunens afgørelse om ikke at foretage miljøvurdering er derfor igen offentliggjort den 12. august 2009 med 4 ugers frist for at påklage afgørelsen til Naturklagenævnet. Ved fristens udløb har Naturklagenævnet ikke modtaget nogen klager.

Løsning

Henvendelserne i høringsperioden har givet forvaltningerne anledning til at foreslå en enkelt ændring i lokalplanen i forhold til det offentliggjorte forslag med henblik på:

- Præcisering af, at adgang til butikkerne m.v. i stueetagen ud mod Nørrebrogade skal ske fra gadesiden af hensyn til styrkelse af gade-/bylivet på stedet.

Forvaltningerne har i høringsperioden revurderet lokalplanforslaget med henblik på:

- Sikring af adgang fra de enkelte opgange i bebyggelsen ud mod Farumgade til de fælles tagterrasser.

På den baggrund foreslår forvaltningerne ændringer i forhold til det oprindelige forslag således, at der:

- Under § 5, stk. 2, indføjes følgende to nye bestemmelser:

  ”I byggefelt A2 skal der være adgang fra de enkelte opgange til den fælles tagterrasse i byggefelt B2, jf. § 5, stk. 6, pkt. b) og § 7, stk. 4.”

  ”I stueetagen ud mod Nørrebrogade skal der være direkte adgang fra gadesiden til den enkelte butik, restaurant og lignende, der har facade herimod.”

  I tilslutning til sidstnævnte bestemmelse tilknyttes følgende kommentar:

  ”Bestemmelsen udelukker ikke, at adgang til den enkelte butik, restaurant og lignende kan foregå fra såvel gadesiden som fra den glasoverdækkede passage i byggefelt C. For butikker, restauranter og lignende, der udelukkende har facade mod den glasoverdækkede passage og/eller parkstrøget, kan der etableres adgang alene fra den glasoverdækkede passage.”

Fra den 3. til den 18. marts 2009 har forslag til ovennævnte ændringer været udsendt i supplerende høring til bygherren. I høringsperioden er modtaget en henvendelse fra bygherrens arkitekt, jf. *bilag C*. Det bemærkes, at der i forhold til den oprindeligt foreslåede formulering af bestemmelsen om adgang til butikker m.v. i stueetagen er foretaget en omformulering, der dels imødekommer bygherrens bemærkninger, dels fastholder intentionen med bestemmelsen.

Tilgængelighedsvurdering vedlægges som *bilag 7*. I den aktuelle sag vurderes der ikke at være forhold, der er til hinder for at sikre tilgængelighed for alle.

I lokalplanen indgår ikke krav om lavenergibebyggelse, men bygherren har tilkendegivet at ville indarbejde forskellige former for lavenergiforanstaltninger i det endelige projekt, såsom solenergi, ekstra isolering m.v.

Lokaludvalg

Nørrebro Lokaludvalg har fremsendt bemærkninger i forbindelse med den offentlige høring, jf. *bilag 4, henvendelse nr. 5.* Udvalget er imod kommuneplantillæggets ændring af området fra et S1-område til et S2*-område, hvorved den maksimale bebyggelsesprocent hæves til 285 frem for 110. Udvalget mener, at lokalplanens bebyggelse er for tæt og vil danne prop i parkstrøget. Udvalget er imod, at bebyggelsen i de øvre etager placeres i vejlinien ud mod Nørrebrogade og ønsker placeringen tilbagerykket som i dag. Udvalget er imod etablering af opholdsarealer på tagterrasser og ønsker friarealer på terræn. Udvalget frygter, at byggeriet bliver samtidigt med metrobyggepladsen i Nørrebroparken med deraf følgende trafikbelastning af Hillerødgade. Udvalget mener ikke, at trafikken til/fra bebyggelsens parkeringskælder via Hillerødgade harmonerer med fredeliggørelsen af gaden og cykelrutens krydsning hermed. Udvalget er skeptisk over for et nyt butikscenter, der vil øge trafikken og presse de nuværende butikker.

Lokaludvalgets bemærkninger giver ikke forvaltningerne anledning til at foreslå ændringer i forhold til de offentliggjorte planforslag. Bebyggelsestætheden og -højden er af samme størrelsesorden som kvarterets karreer i øvrigt. Hele grundideen i projektet er at skabe en overgang mellem Farumgades 5-etagers karreer og parken via en lavere bebyggelse ud mod parken, således at tagterrasserne ud mod parken opleves som en grøn trappe, både indefra bebyggelsen og udefra. Opholdsarealerne på bebyggelsens tagterrasser får et omfang, der opfylder de normale friarealkrav, og lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at tagterrasserne indrettes som taghaver med en høj æstetisk og brugsmæssig værdi. Bebyggelsens store indhold af udadrettede funktioner, som butikker m.v., vil spille sammen med det eventuelt kommende kulturhus til gavn for gade- og bylivet. Bebyggelsen vil kun medføre en begrænset trafikforøgelse, som Hillerødgade vurderes at kunne bære. Der henvises i øvrigt til *bilag 4.*

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplanen og kommuneplantillægget, bekendtgør Teknik- og Miljøforvaltningen disse i henhold til planloven. Kommuneplantillægget indarbejdes i Kommuneplan 2009.

BILAGENE LIGGER TIL GENNEMSYN I SEKRETARIATET

A. Kopi af henvendelser modtaget i offentlighedsperioden

B. Kopi af henvendelser modtaget efter offentlighedsperioden

C. Kopi af henvendelser modtaget vedrørende den supplerende høring

Claus Juhl Hjalte Aaberg

Oversigt over politisk behandling

Endelig vedtagelse af lokalplan "Farumgade" med kommuneplantillæg

Efter den offentlige høring og en supplerende høring skal Borgerrepræsentationen vedtage lokalplan ”Farumgade” med kommuneplantillæg endeligt, herunder tage stilling til ændringsforslag til lokalplanen.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at lokalplan ”Farumgade” vedtages endeligt med ændringer som foreslået i afsnittet Løsning om,

   - at adgang til butikker og lignende i stueetagen ud mod Nørrebrogade skal foregå direkte fra gadesiden,

   - at der i bebyggelsen ud mod Farumgade skal være adgang fra de enkelte opgange til den fælles tagterrasse.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

2. at tillæg nr. 28 til Kommuneplan 2005, der hører til ovenstående lokalplan, vedtages endeligt uden ændringer.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 21. oktober 2009
Indstillingen blev anbefalet.

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 3. november 2009

Indstillingen blev anbefalet.

bilag
1 - Forslag til lokalplan "Farumgade" med kommuneplantillæg
2 - Referat af borgermøde
3 - Evaluering af borgermødet
4 - Referat og behandling af modtagne henvendelser
5 - Liste over modtagne henvendesler i forbindelse med offentlighedsperioden

6 - Skyggediagrammer
7 - Tilgængelighedsvurdering

Borgerrepræsentationens beslutning den 26.11.2009

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.