

### 13. Drøftelse af dispensationer i Farumgade (2010-143004)

Til drøftelse forelægges sag om dispensation fra lokalplan nr. 434 "Farumgade" til etapedeling af bebyggelsen.

#### INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Teknik- og Miljøudvalget drøfter sag om dispensation fra lokalplan nr. 434 "Farumgade", bestemmelsen om etapedeling af bebyggelsen, med henblik på udvalgets stillingtagen til, at dispensationen kan meddeles af forvaltningen inden for gældende bemyndigelse.

#### Problemstilling

Forvaltningen har i perioden 8. september til 27. september d.å. gennemført naboorientering om en ansøgt dispensation fra lokalplan "Farumgade" til at etapedele planens samlede nybyggeri, således at den del af byggeriet, der er fastlagt ud mod Farumgade, opføres som en første etape, mens den del af byggeriet, der er fastlagt ud mod Nørrebrogade, først gennemføres i en senere etape. Den eksisterende lave butiksbebyggelse ud mod Nørrebrogade opretholdes således indtil videre.

Morten Kabell har efterfølgende anmodet om, at sagen forelægges Teknik- og Miljøudvalget til drøftelse, inden der meddeles dispensation.

#### Løsning

Lokalplan nr. 434 "Farumgade" er endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 26. november 2009. Planen fastlægger, at der ud mod Farumgade og Nørrebrogade kan opføres bebyggelse i fem etager med serviceerhverv i de nederste etager og boliger i de øvre etager og bebyggelse i to etager ud mod Nørrebroruten og en glasoverdækket passage mellem bebyggelsen ud mod Farumgade og bebyggelsen ud mod Nørrebrogade.

Arkitekt Anders Helweg har på vegne af grundejeren søgt om tilladelse til at opføre en 5-etages bebyggelse i Farumgade 4-6, hvor der i dag ligger en nedlagt benzintank. Bebyggelsen indeholder butikker i stueetagen, kontorer og lignende på 1. sal og boliger på 2.-4. sal. Samtidig har han søgt om dispensation til at etapedele lokalplanens samlede nybyggeri, således at nybyggeriet ud mod Nørrebrogade udskydes til en senere etape.

Ifølge lokalplanens § 5, stk. 2, kan Teknik- og Miljøudvalget tillade etapedeling af bebyggelsen, såfremt det sker på baggrund af et samlet, godkendeligt projekt, der godtgør, at der opnås en bebyggelsesmæssig og facademæssig helhed. Tilladelse efter bestemmelsen kan kun gives som en dispensation. Med bestemmelsen er der åbnet mulighed for, at etapedeling kan accepteres på særlige vilkår.

Af den udsendte naboorientering (*bilag 1*) fremgår, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale dispensationen til etapedeling af det samlede nybyggeri, bl.a. begrundet med, at den del, der opføres som første etape, er fuldt forberedt for en senere gennemførelse af lokalplanens nybyggeri ud mod Nørrebrogade, så der vil kunne opnås den forudsatte helhed i den samlede bebyggelse.

I forbindelse med naboorienteringen er der modtaget fem henvendelser med bemærkninger til dispensationen:

1. Fewzi Karatas, ejer af Café Castro, ønsker med e-mail af 9. september d.å. oplyst præcis, hvilke bygninger der nedrives, og hvornår byggeriet og nedrivningerne påbegyndes.

*Bemærkning:* Teknik- og Miljøforvaltningen har med e-mail af 24. september d.å. besvaret henvendelsen.

2. Claus Bendix Olsen, Esromgade 1, 2. th., spørger i e-mail af 10. september d.å., om taget over skaterbanen (i Nørrebroparken nærmest Hillerødgade) kan fjernes i forbindelse med nybyggeriet, da taget tager halvdelen af hans udsigt til Nørrebroparken (syd for Hillerødgade), og når der bliver bygget, vil resten af udsigten forsvinde.

*Bemærkning:* For så vidt angår eventuel fjernelse af taget over skaterbanen er dette ikke et forhold af relevans for dispensationen. Den ansøgte bebyggelse er for så vidt angår højder mv. i overensstemmelse med lokalplanen.

3. Andreas Lund, Farumgade 11, 1. th., protesterer med e-mail af 12. september d.å. mod det ansøgte 5-etages byggeri, da det vil tage udsigt fra hans lejlighed, som derved vil miste i værdi. Derudover vil nybyggeriet ødelægge rummet omkring Aksel Larsens Plads og Nørrebroparken. I stedet for nybyggeri ønskes indrettet en stor åben plads med forskellige aktiviteter.

*Bemærkning:* Den ansøgte bebyggelse er for så vidt angår højder mv. i overensstemmelse med lokalplanen. Henvendelsen omhandler således alene forhold, der er taget stilling til ved den endelige behandling og vedtagelse af lokalplanen.

4. Bestyrelsen for EF Farumgade 7-11 v/ Kasper gør i e-mail af 20. september d.å. indsigelse mod etapedeling, da byggeriet herved sker i flere omgange til gene for de omboende, og da der ikke er nogen sikkerhed for, at resten af byggeriet gennemføres, så der opnås den bebyggelsesmæssige helhed, som er fastlagt i lokalplanen. Endvidere vil kombinationen af ny og eksisterende bebyggelse få bebyggelsen til at fremstå som ufuldendt samt udflydende ud mod Nørrebrogade. Det udsendte tegningsmateriale kritiseres for at være misvisende og "fiktivt" på en række punkter, hvorfor der ønskes fremsendt et nyt materiale.

*Bemærkning:* Grundejeren/bygherren har oplyst, at det p.t. ikke vides, hvornår nybyggeriet ud mod Nørrebrogade vil blive gennemført, idet det afhænger af den økonomiske og markedsmæssige situation. I planloven er der ikke hjemmel til at kræve den resterende del af byggeriet gennemført inden for en bestemt tid. Derved er der selvsagt risiko for, at byggeriet ud mod Nørrebrogade først gennemføres efter en længere årrække. Forvaltningen vurderer imidlertid, at den i projektet viste kombination af nyt og eksisterende byggeri med et torv imellem vil udgøre en udformnings- og funktionsmæssigt tilfredsstillende helhed i en overgangsperiode og medvirke til et arkitektonisk løft og en forbedring af forholdene for det lokale byliv i forhold til i dag. For så vidt angår det udsendte tegningsmateriale er dette til en vis grad udtryk for arkitektens visioner om karakteren af området, herunder m.h.t. træbeplantning, udendørs caféliv mm. Det er helt normalt, at man på tegningsmateriale af denne karakter kun viser den omgivende bebyggelse som volumener, mens det aktuelle nybyggeri er vist mere detaljeret. Den viste tegning (isometri) viser bebyggelsen set fra oven i en skrå vinkel, så den bagvedliggende bebyggelse kan opfattes som højere end den foranliggende, hvilket ligger i selve den isometriske afbildningsform. Forvaltningen må derfor afvise, at tegningerne er misvisende, og at der skal udsendes et nyt materiale.

5. Line Hoff, bestyrelsesmedlem i Esromborg Andelsboligforening, gør i e-mail af 24. september d.å. mod etapedeling, da den samlede byggetid derved forøges, så de omboende påføres støjgener i længere tid samlet set. Også æstetisk vil det være bedre at opføre hele bebyggelsen på én gang.

*Bemærkning:* Der henvises til bemærkning under 4.

Teknik- og Miljøudvalget bemyndiger forvaltningen til at dispensere fra lokalplaner mv., såfremt dispensationen ikke er af principiel karakter, eller naboorienteringen har medført mange eller vægtige indsigelser. Der henvises til andet punkt på dagsordenen.

De modtagne henvendelser giver ikke forvaltningen anledning til at ændre sin anbefaling af den ansøgte dispensation til etapedeling af bebyggelsen, men Teknik- og Miljøudvalget vil kunne afvise, at der gives dispensation.

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Videre proces**

Under forudsætning af udvalgets positive stillingtagen vil forvaltningen meddele dispensationen.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

### **bilag**

[Bilag 1 - Naboorientering af 8. september 2010 med bilag 1-5](#)

