



Ejere, lejere og brugere
Nørrebrogade 205-209 D, Nørrebrogade 194-218, Baldersgade 2,
Bragesgade 1-5, Bragesgade 2-4, Farumgade 1-15, Farumgade 4-6,
Esromgade 1-15
samt interesseorganisationer og lignende

08-09-2010

Sagsnr.
2010-121986

Dokumentnr.
2010-556276

NABOORIENTERING

om dispensation fra lokalplan nr. 434 "Farumgade", bestemmelserne om etapedeling og etageantal, i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse på ejendommen matr.nr. 6186 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Farumgade 4-6

Ansøgning

Arkitekt Anders Helweg har på vegne af grundejeren, I/S Nørrebrogade 209, søgt om principiel tilladelse til at opføre en 5-etagers bebyggelse på ovennævnte ejendom, hvor der i dag ligger en nedlagt servicestation. Samtidig søges om dispensation fra lokalplan nr. 434 "Farumgade", bestemmelsen om etapedeling af nybyggeri, da det ansøgte nybyggeri opføres som en første etape af den samlede bebyggelse, der er fastlagt i lokalplanen. Den eksisterende 1-etages butiksbegyggelse på Nørrebrogade 209 A-D opretholdes således indtil videre.

Projektet

Projektets placering og udformning er vist på vedlagte *bilag 1-4*. Ud mod Farumgade er bebyggelsen i 5 etager og i 2 etager ud mod Nørrebro (Nørrebroparken). Oven på bebyggelsen indrettes tagterrasser, der fungerer som opholdsarealer for beboere, ansatte mv. Bebyggelsen udføres med dobbelt kælder. Stueetagen og øverste kælderplan indrettes til butikker, 1. sal til serviceerhverv (kontorer og lignende) og 2.- 4. sal til boliger. Nederste kælderplan indrettes til parkering med tilkørsel fra den sydlige ende af Farumgade, hvor der også er vareindlevering til butikkerne. Mellem nybyggeriet og den eksisterende butiksbegyggelse ud mod Nørrebrogade indrettes et torv, der forbinder Farumgade og Nørrebro (Nørrebroparken). Ud mod torvet etableres en ny facade for de eksisterende butikker, så der opnås en sammenhæng mellem eksisterende og ny bebyggelse.

Lokalplanen

Lokalplan nr. 434 "Farumgade" fra 2009 omfatter området begrænset af Nørrebrogade, Farumgade, Nørrebro (Nørrebroparken) og Aksel Larsens Plads. Det er bl.a. planens formål at fastlægge området til serviceerhverv, herunder fastlægge bebyggelsens stueetage ud mod Nørrebrogade og Farumgade til butikker og andre publikumsorienterede funktioner, samt fastlægge et indslag af boliger i bebyggelsens øvre etager.

Lokalplanen er i sin tid udarbejdet på baggrund af et samlet projekt for de to ejendomme matr.nr. 6185 og 6186 Udenbys Klædebo Kvarter, København, der ligger henholdsvis på Nørrebrogade 209 A-D og Fa-

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 5. sal
2300 København S
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1335

Telefax
3366 7020

E-mail
jorabr@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

rumgade 4-6. I projektet er det forudsat, at den eksisterende butiksbegyggelse ud mod Nørrebrogade nedrives og erstattes af nybyggeri.

I overensstemmelse med det samlede projekt fastlægger lokalplanen i § 5, stk. 2, en principiel bebyggelsesplan i form af en række byggefelter. I § 5, stk. 5, fastlægges for de enkelte byggefelter det etageantal, som bebyggelsen skal opføres i, som det er vist på lokalplanens tegning nr. 2, der vedlægges som *bilag 5*. Det ansøgte nybyggeri er placeret i byggefelterne A2 og B2, hvor bebyggelsen skal opføres i henholdsvis 5 og 2 etager.

Lokalplan nr. 434 kan ses på kommunens hjemmeside: www.kk.dk eller ses ved henvendelse til Center for Bydesign.

Afvielser fra lokalplanen

Af § 5, stk. 2, fremgår: ”Nybyggeri må ikke etapedeles. Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade etapedeling, såfremt det sker på baggrund af et samlet godkendeligt projekt, der godtgør at der opnås en bebyggelsesmæssig og facademæssig helhed.” Bestemmelsen er formuleret som en såkaldt kompetencenorm, der indebærer, at tilladelse efter bestemmelsen skal gives som en dispensation. Den ansøgte etapedeling af byggeriet forudsætter derfor dispensation fra lokalplanen.

Ud mod Farumgade, nærmest torvet mellem nybyggeriet og den eksisterende bebyggelse på Nørrebrogade, er nybyggeriet på en 7 m lang facadestækning i 2 etager, hvor lokalplanen i § 5, stk. 5, foreskriver 5 etager i byggefelt A2, jf. ovenfor. Dette forhold forudsætter ligeledes dispensation fra lokalplanen.

Det ansøgte nybyggeri er i øvrigt i overensstemmelse med lokalplanen. Det bemærkes, at den ønskede indretning af butikker i nybyggeriets øverste kælder erstatter den i det oprindelige projekt forudsatte indretning af butikker på 1. sal i den i lokalplanen fastlagte bebyggelse ud mod Nørrebrogade.

Anbefaling af dispensation

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Center for Bydesign kan anbefale, at der meddeles fornøden dispensation til det ansøgte projekt begrundet med:

- Det vurderes som forsvarligt at imødekomme ønsket om en etapedeling af den samlede, fastlagte bebyggelse ved indtil videre at opretholde den kun 11 år gamle butiksbegyggelse ud mod Nørrebrogade og udskyde opførelse af nybyggeri på dette sted til en senere etape. Det ansøgte projekt er således fuldt forberedt på en senere gennemførelse af den resterende del af den fastlagte bebyggelse og

godtgør således, at der kan opnås en bebyggelsesmæssig og facademæssig helhed ved fuld udbygning af lokalplanområdet.

- Den i projektet viste kombination af ny og eksisterende bebyggelse med et torv imellem vurderes at skabe en udformningsmæssigt tilfredsstillende og velfungerende helhed, der i en overgangsperiode vil medvirke til et arkitektonisk løft af området og en forbedring af forholdene for det lokale byliv.
- Afvigelsen fra kravet om 5-etagers bebyggelse på en 7 m lang facadestrækning ud mod Farumgade er uden nævneværdig betydning for den i lokalplanen tilsigtede karakter af bebyggelsen.

Naboorientering

Inden kommunen dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og brugere m.fl. orienteres, således at de får mulighed for at komme med bemærkninger til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

Eventuelle bemærkninger skal sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V

eller via e-mail til: bydesign@tmf.kk.dk

Bemærkninger skal være modtaget i Center for Bydesign *senest mandag den 27. september 2010*.

Du er velkommen til at kontakte undertegnede telefonisk eller via e-mail, hvis du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

Med venlig hilsen

Jørgen Abrahamsen
arkitekt

Bilag:

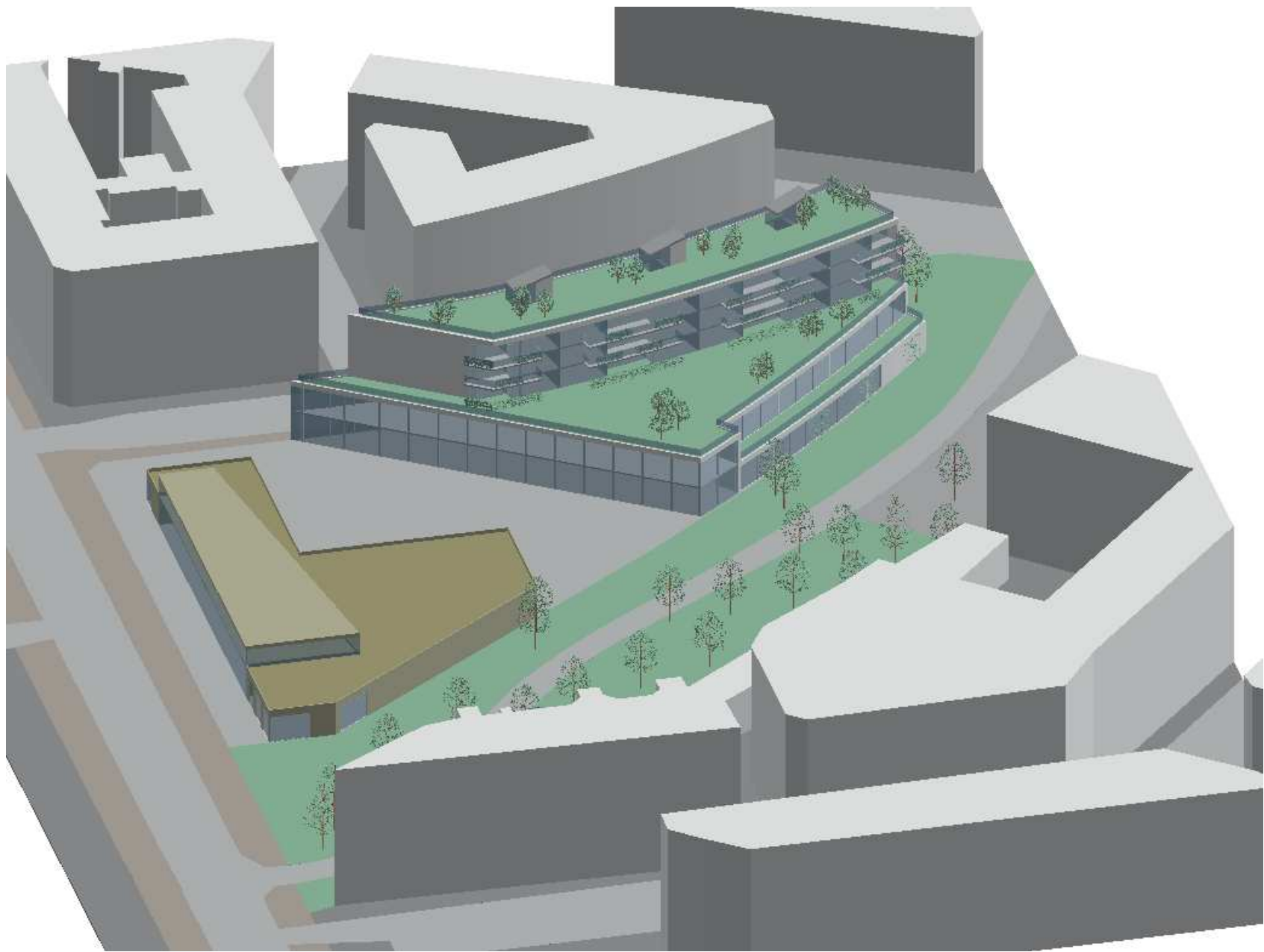
1. Situationsplan af bebyggelsen
2. Isometri af bebyggelsen
3. Facadeopstalter af bebyggelsen
4. 3D visualiseringer af bebyggelsen
5. Tegning nr. 2 vedr. byggefelter i lokalplan nr. 434 "Farumgade"



Bilag 1

Naboorientering vedrørende dispensation fra lokalplan nr. 434 "Farumgade".

Situationsplan af bebyggelsen



Bilag 2

Naboorientering vedrørende dispensation fra lokalplan nr. 434 "Farumgade".

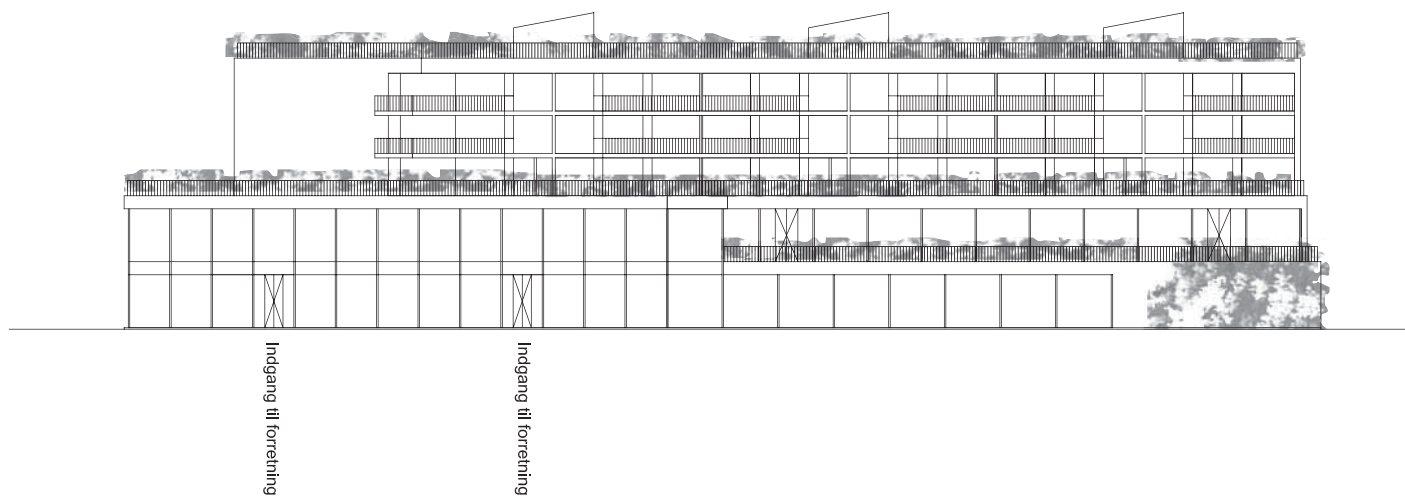
Isometri af bebyggelsen

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign, Byplan Nord, September 2010

Facade mod Farumgade



**Facade mod torvet/
Nørrebro-ruten**



Bilag 3

Naboorientering vedrørende dispensation fra lokalplan nr. 434 "Farumgade".

Facadeopstalter af bebyggelsen



Nybyggeriet set mod syd fra Nørrebro-ruten



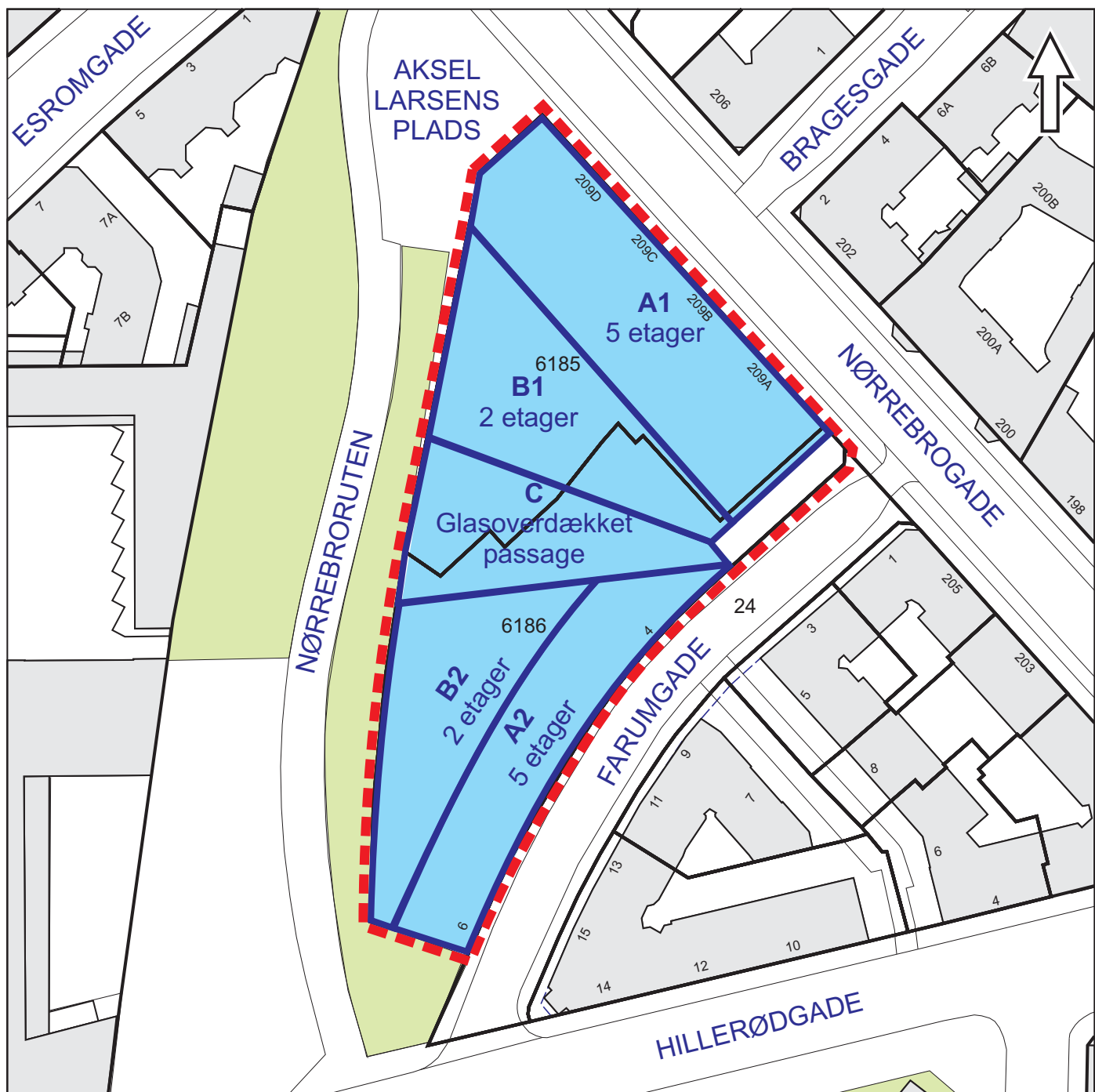
Nyt torv set mod vest fra Farumgade

Bilag 4

Naboorientering vedrørende dispensation fra lokalplan nr. 434 "Farumgade".

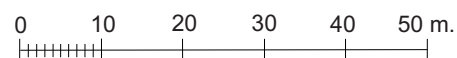
3D visualiseringer af bebyggelsen

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign, Byplan Nord, September 2010



--- Grænse for lokalplanområde

Byggefelt A1, A2, B1, B2 og C



Bilag 5

Naboorientering vedrørende dispensation fra lokalplan nr. 434 "Farumgade".

Tegning nr. 2 vedrørende byggefelter i lokalplan nr. 434 "Farumgade"