

Beslutning: Dispensation til opførelse af fire blokke på Garnisonsvej på Farum Kaserne

Sagsnr. i ESDH: 18/17270

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

Beslutningstema:

Udvalget skal på baggrund af en ansøgning om dispensation fra selskabet 2e Group A/S beslutte, om der skal meddeles dispensation til opførelse af fire etageblokke på Garnisonsvej på Farum Kaserne.

Sagsfremstilling:

2e Group, der er ejer af ejendommen matr. nr. 98 ah vest for Garnisonsvej, søger om dispensation til at opføre beboelse uden det tilstrækkelige antal parkeringspladser samt desuden dispensation til bygningsmæssige ændringer.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 70.4, Et område ved Garnisonsvej på Farum Kaserne og Tillæg 70.4.1 til Lokalplan 70.4, og det ansøgte kræver dispensation fra en række bestemmelser i Lokalplan 70.4, herunder blandt andet dispensation fra planens § 5.9 til parkering.

Med Tillæg 70.4.1 til Lokalplan 70.4 kan der udlægges et større areal til beboelse, men der er ikke i tillægslokalplanen foretaget den fornødne konsekvensjustering af de arealer, der er udlagt til at optage det forøgede behov for parkering. Det er ikke muligt at dispensere til en udvidelse af vej- og parkeringsareal, der fremgår af Lokalplan 70.4, § 3.5, pkt. 3, da arealudlægget konkret med denne bestemmelse er knyttet til planens bærende principper, som omfattes af § 3.

Forvaltningen meddelte i december 2013 dispensation til den daværende ejer, Arkitektgruppen, til at etablere parkeringspladser udenfor de anviste områder til parkering, hvilket var en forudsætning for at kunne opføre 9 af de 10 mulige etageboliger med fuld udnyttelse af byggeretten. Det ansøgte projekt gav på baggrund af udsendt naboorientering ikke anledning til bemærkninger.

Dispensationen udløb ultimo 2016, jf. planlovens § 56, stk. 1. På baggrund af afgørelse i Planklagenævnet i en anden sag på Farum Kaserne kan ovennævnte dispensation ikke meddeles på ny.

I lyset af en nævnsafgørelse fra 2017 kan kommunen ikke give dispensation til at udlægge parkeringspladser som ønsket, da parkeringsområdet på grund af lokalplanens formulering er gjort til en del af lokalplanens principper, som ikke kan fraviges.

Med Tillæg 70.4.1 til Lokalplan 70.4 er bestemmelserne om cykelparkering under bygningerne ophævet, uden at der udlægges nyt areal til etablering af cykelparkering, hvilket der søges om dispensation til at fravige. Der søges derudover om dispensation til en række andre forhold såsom ændret facadefremtræden på penthouseboligerne, hvor der ønskes metalplade med kobberlignende nuance, der ikke irer fremfor pudset mur og brystningsværn i form af glas fremfor afsluttende pudset facademur, som lokalplanen kræver. Samtidig søges der om fravigelse af de arkitektoniske principper om et byggeri med en fremtræden som angivet på kort 5 og 6 i Lokalplan 70.4. Det ansøgte byggeri fremstår mere enkelt i sit udtryk.

De ansøgte forhold har været udsendt i naboorientering fra den 11. til den 30. oktober til en række beboere på Divisionsvænget, Stabsvænget, Armévænget, Korpsvænget, Skansevænget, Garnisonsvej og Patruljevænget samt desuden til grundejerforeningerne Farum Kaserne og Ingeniørvænget og Naturstyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening, Furesø By og Land,

Golfklubben The Scandinavian ApS og Arkitektgruppen Ejendomme A/S. Arkitektgruppen er ejer af to resterende ejendomme, der kan anvendes til etageboligbebyggelse indenfor Lokalplanerne 70.4 og 70.4.1.

Forvaltningen har modtaget fire høringssvar, der omfatter bemærkninger til parkering samt ændringer af den arkitektoniske fremtræden. Høringssvarene er modtaget fra tre beboere i Garnisonsparken og fra medlemmerne af Grundejerforeningen Farum Kaserne i et samlet svar fra formanden.

Der fremsættes generel indsigelse mod en reduktion af parkeringskravet fra 1,5 parkeringsplads pr. bolig til 0,5 pr. bolig under henvisning til det overordnede parkeringsbillede på kasernen, hvor der med normen på 1,5 plads ikke under alle forhold er et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til rådighed. Det medfører parkering, hvor parkering ikke er ønsket eller hensigtsmæssigt.

To af de modtagne høringssvar har bemærkninger til de ansøgte værn ved penthouselejlighederne, der fremstår i glas, samt det ansøgte facademateriale ved penthouselejlighederne, der fremstår i kobberlignende metalplade, der ikke irer. Bemærkningerne begrundes med, at glasværn og andet facademateriale er et brud med helhedsbilledet på kasernen og den visuelle fremtræden af de enkelte boligblokke.

Kopi af høringssvar og opsamling på høringssvar er vedlagt dagsordenen som bilag.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens samlede vurdering, at det projekt, der søges om dispensation til at opføre, overordnet set er i overensstemmelse med de grundlæggende principper for bebyggelse på kasernens område, såvel hvad angår bygningernes arkitektoniske kvalitet som det arkitektoniske udtryk.

Samtidig vurderes det, at de fire blokke, der søges om dispensation til at opføre, tilgodeser det frie, åbne og tilgængelige flowlandskab i overbevisende grad, og dermed er ét af de grundlæggende principper for kasernen med det samlende landskabsrum som helhed efter forvaltningens vurdering intakt. De individuelle arkitektoniske virkemidler på kasernen og i området i nærheden af ansøgers ejendom omfatter glasværn på den tidligste bebyggelse Garnisonsparken og på Bel Air, der nærmer sig færdiggørelse. Variationer i facademateriale er desuden til stede på kasernen som f.eks. træbeklædte facdepartier, og dette rokker efter forvaltningens vurdering grundlæggende ikke ved den gennemgående hvidpudsede basalstruktur, der binder kasernens forskellige byggerier sammen.

Forvaltningen anbefaler en midlertidig dispensation fra parkeringskravet. Forvaltningen lægger vægt på, at projektet for ejendommen minder om det tidligere projekt for ejendommen, og da dette tidligere projekt ikke har givet anledning til bemærkninger fra høringsparter og blev støttet politisk.

Forvaltningen foreslår, at dispensation til fravigelse af parkeringskravet tidsbegrænses til ét år fra meddelelse af dispensation, da forvaltningen forventer, at en ny lokalplan for området med udlægning af parkeringsområde kan være klar til foråret, og inden byggeri i nærværende sag må tages i brug. Derved er det forvaltningens vurdering, at det antal parkeringspladser, der er søgt om dispensation til, ikke vil medføre en situation, hvor nye beboere mangler et sted at parkere.

Forvaltningen foreslår, at dispensationen meddeles med vilkår om garantistillelse eller lignende i forhold til sikkerhed for, at de nødvendige p-pladser etableres, før byggeriet tages i brug.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Borgerinddragelse:

De ansøgte forhold har været udsendt i naboorientering fra den 11. til den 30. oktober til en række beboere på Divisionsvænget, Stabsvænget, Armévænget, Korpsvænget, Skansevænget, Garnisonsvej og Patruljevænget samt desuden til grundejerforeningerne Farum Kaserne og Ingeniørvænget og Naturstyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening, Furesø By og Land, Golfklubben The Scandinavian ApS og Arkitektgruppen Ejendomme A/S. Arkitektgruppen er ejer af to resterende ejendomme, der kan anvendes til etageboligbebyggelse indenfor Lokalplanerne 70.4 og 70.4.1.

Forvaltningen har modtaget fire høringssvar, der omfatter bemærkninger til parkering samt ændringer af den arkitektoniske fremtræden. Høringssvarene er modtaget fra tre beboere i Garnisonsparken og fra medlemmerne af Grundejerforeningen Farum Kaserne i et samlet svar fra formanden.

Lovgrundlag:

Planloven.

Det videre forløb:

Ingen bemærkninger.

Indstilling:

Forvaltningen foreslår, at

- der meddeles dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 70.4, § 5.9 til at etablere færre parkeringspladser som ansøgt med en frist på ét år, fra dispensationen er meddelt
- der meddeles dispensation til de øvrige forhold som ansøgt - §§ 5.10 vedr. parkeringsnorm på 1½ p-plads pr. bolig, 5.11 vedr. handicapparkering, 5.13 vedr. cykelparkering, 7.5 vedr. brystning penthouse, 8.1 vedr. facaders rytme og variation, 8.2 vedr. facadepuds og 8.3 vedr. varierede vinduesformater og placering
- der meddeles dispensation med vilkår om garantistillelse eller lignende i forhold til sikkerhed for, at de nødvendige p-pladser etableres, før byggeriet tages i brug.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 08-11-2018:

Sagen blev udsat med henblik på besigtigelse af området.

Bilag:

1 - 1863129	Åben	Bilag 1. Naboorientering - dispensationsansøgning	(128829/18)	(H)
2 - 1863130	Åben	Bilag 2. Naboorientering - situationsplan Residence	(128830/18)	(H)
3 - 1863131	Åben	Bilag 3. Naboorientering - facader bygningstype 2	(128831/18)	(H)
4 - 1876031	Åben	Bilag 4. Samlede Høringssvar 1-4	(136169/18)	(H)

Udvalg for byudvikling og bolig 08-11-2018

5 -
1864055

Åben Bilag 5. Opsamling på høringssvar Lokalplan 70.4,
Garnisonsparken

(129426/18) (H)