

**Beslutning: Startssag - Forslag til Lokalplan 140 for Garnisonsparken på Farum Kaserne**

Sagsnr. i ESDH: 18/15921

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

**Beslutningstema:**

På baggrund af en henvendelse fra selskaberne 2E Group A/S og Arkitektgruppen skal udvalget beslutte, om der skal udarbejdes en ny lokalplan for Garnisonsparken.

**Sagsfremstilling:**

Baggrund

Selskabet 2E Group har den 28.8.2018 søgt om dispensation til at opføre fire blokke med 15 boliger i hver, i alt 5.188 m<sup>2</sup> i et område, der er beliggende på Garnisonsvej i det nordvestlige hjørne af Farum Kaserne.

Arkitektgruppen, der er ejer af det øvrige areal indenfor de eksisterende lokalplaner 70.4 og 70.4.1, der kan bebygges, har oplyst, at de ønsker at indgå og medvirke til en samlet, ny planlægning for arealerne indenfor de hidtidige lokalplaner, hvor der kan opføres bebyggelse.

I 2007 vedtog Byrådet Lokalplan 70.4 for et område ved Garnisonsvej på Farum Kaserne, der muliggjorde byggeri af etageboliger.

I 2011 vedtog Byrådet Tillæg 70.4.1 til lokalplanen, der gav mulighed for at etablere boliger i stueetagen i stedet for p-pladser i alle boligblokke indenfor samtlige byggefelter samt mere byggeret. Konsekvensen af Tillæg 70.4.1 var imidlertid, at der med udnyttelsen af stueetagen til beboelse vanskeligt kan tilvejebringes det tilstrækkelige antal parkeringspladser på terræn. Parkeringsbehovet kan reduceres ved at opføre større lejligheder, friholde hele eller dele af stueetagen til parkeringsformål eller ved reduktion af det samlede etageareal i forhold til den reelle byggeret.

Forvaltningen gav 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. Ansøgningen havde forinden været sendt i naboorientering og ikke givet anledning til bemærkninger. Dispensationen udløb ultimo 2016, jf. planlovens § 56, stk. 1.

Nuværende ansøgning om dispensation

Den nye ejer af den sydvestlige ejendom, matrikel 98 ah, 2E Group A/S, ønsker at udlægge parkeringspladserne udenfor de områder, der er udlagt i gældende lokalplaner. Derudover ansøges der om en anden arkitektonisk fremtræden i forhold til placering og størrelse af vinduer samt at etablere altaner med værn i glas og mindre ændringer til krav til facademateriale på penthouseetagen.

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.

Da projektet for ejendommen minder om det tidligere projekt for ejendommen, og da dette tidligere projekt ikke har givet anledning til bemærkninger fra høringsparter og er støttet politisk, vil forvaltningen fremme projektet.

## Udvalg for byudvikling og bolig 06-12-2018

Forvaltningen foreslår derfor, at der igangsættes udarbejdelse af ny lokalplan for et område med tilsvarende lokalplanafgrænsning som Lokalplan 70.4 og 70.4.1, dog undtaget den kommunale ejendom matr. nr. 98 bt, hvor der med anden, ny planlægning er forslag til naturlegeplads under udarbejdelse.

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen revideres således,

- at der ikke er en henvisning mellem formål og principper i lokalplanen og de bygningsregulerende bestemmelser
- at de bygningsregulerende bestemmelser tilpasses i forhold til ønsket om udlæg af parkeringsarealer og mindre ændringer af facade og byggefelt for at tillade altaner.

Forvaltningen foreslår samtidig, at hovedindholdet af lokalplanen ikke ændres. Det betyder med ny planlægning blandt andet, at der gives mulighed for boligbyggeri op til fire etager, hvor øverste etage skal fremstå som penthouse, samt at facader skal være hvide.

Parallelt med udarbejdelsen af lokalplanen vil forvaltningen behandle en ansøgning om tidsbegrænset dispensation til kun at anlægge 36 af de påkrævede 90 parkeringspladser i tilknytning til de første fire blokke i etape 2-3, så byggeriet i givet fald kan påbegyndes, før lokalplanen er endelig vedtaget.

Forvaltningen vil først meddele ibrugtagningstilladelse til det opførte byggeri, når ny lokalplan er endelig vedtaget, og den endelig parkeringsnorm med 1½ plads pr. bolig er opfyldt.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen.

### **Borgerinddragelse:**

Med offentliggørelse af forslag til ny planlægning vil naboer, grundejerforeningen Farum Kaserne, andre foreninger og relevante interessenter blive orienteret om forslaget i overensstemmelse med principperne i Furesømodellen for borgerinddragelse

### **Lovgrundlag:**

Planloven..

### **Det videre forløb:**

Såfremt udvalget beslutter, at der skal udarbejdes et nyt plangrundlag, vil der blive indstillet et lokalplanforslag til godkendelse med henblik på offentliggørelse i mindst otte uger.

### **Indstilling:**

Forvaltningen indstiller,

- at der udarbejdes et nyt plangrundlag, som skal erstatte de eksisterende lokalplaner 70.4 og 70.4.1.

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

Sagen blev udsat med henblik på besigtigelse af området.

**Supplerende sagsfremstilling:**

Udvalget besigtigede området den 27. november og afholdt møde med Grundejerforeningen Farum Kaserne og E2.

Grundejerforeningen udtrykte bekymring om cykelparkeringens placering på grunden, som foreningen ønsker placeres i tilknytning til bygningen.

Det er forvaltningens vurdering, at cykelparkeringspladser skal etableres i tilknytning til hver af de fire beboelsesbygningernes nordfacader, som foreslået af ansøger. Dette er også i overensstemmelse med grundejerforeningens ønsker. På den baggrund giver besigtigelsesmødet ikke anledning til ændringer. Ved udarbejdelse af ny lokalplan for området vil forvaltningen sikre, at placering og omfang af cykelparkering er i overensstemmelse med princippet om en bygningsnær placering.

**Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018:**

Indstillingen blev godkendt, idet udvalget opfordrede forvaltningen til at udarbejde en god affaldsløsning, der ikke begrænser antallet af parkeringspladser.

**Bilag:**

1 - 1840611	Åben KOPI - Naboorientering, 11.12.2013, sag 13/25077	(114847/18) (H)
2 - 1840612	Åben KOPI - Bilag naboorientering, 11.12.2013, sag 13/25077	(114848/18) (H)
3 - 1840613	Åben KOPI - Dispensationsafgørelse, 30.12.2013, sag 13/25077	(114849/18) (H)
4 - 1840624	Åben KOPI - Byggetilladelse, 21.12.2016, sag 16/25644	(114858/18) (H)
5 - 1840633	Åben KOPI - Dispensationsansøgning, 28.08.2018, sag 18/14733	(114867/18) (H)
6 - 1840650	Åben KOPI - Planklagenævnet, afgørelse 09.10.2017, sag xxxx	(114883/18) (H)