



RÅHUS CONSTRUCTION APS
Carsten Iversen

Afgørelse vedr. dispensation fra lokalplan 70.4 til byggeri på Garnisonsvej 47, matr. nr. 98ah, Farum By, Farum, 3520 Farum

Dato: 30-12-2018
Sags nr.: 18/17270
Dok.nr.: 162829/18

Furesø Kommune giver hermed dispensation fra lokalplan 70.4 vedr. følgende forhold i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til opførelse af op til fire etageboligblokke på ovennævnte ejendom.

Furesø Kommune
Center for By og Miljø
Tlf.: 7235 4000

Parkering

Der meddeles tidsbegrænset dispensation fra lokalplan 70.4, §§ 5.9, 5.10 og 5.11 vedr. placeringen og antallet af parkeringspladser pr. bolig, herunder antallet af handicapparkeringspladser.

Telefon åbningstider:
Mandag-fredag kl. 10-14
Torsdag kl. 10-17

Dispensation vedr. parkeringsforhold tidsbegrænses til ét år fra meddelelse af denne afgørelse.

Skriv til os via Digital Post fra
borger.dk og virk.dk

Dispensation vedr. parkeringsforhold gives på vilkår, at bygherre stiller garanti til sikkerhed for, at de påkrævede antal p-pladser, ifølge gældende lokalplan, etableres før byggeriet tages i brug.

www.furesoe.dk

Bebyggelsens omfang

Der meddeles dispensation fra lokalplan 70.4, § 7.5 til at etablere glasværn på den øverste etage i stedet for muret brystning

Bebyggelsens ydre fremtræden

Der meddeles dispensation fra lokalplan 70.4

- § 8.1 til at fravige principperne om bygningerne fremtræden som vist på kortbilag i lokalplanen om facaders rytme og variation
- § 8.2 til at fravige kravet om facademateriale og tillade en beklædning med kobberlignende metalplade på den øverste etage i stedet for pudset lys, hvis mur
- § 8.3 til at fravige kravet om vinduer med varierede formater og placeringer jf. principperne som vist på kortbilag i lokalplanen

Furesø kommune meddeler afslag på ansøgning om dispensation fra kravet i LP 70.4, § 7.13 om at cykelparkering kun må etableres under bygningerne.

Før du må gå i gang

Det ansøgte byggeri kræver byggetilladelse og må ikke påbegyndes før den er modtaget.

Relevante oplysninger for sagen

Vi modtog den 10.10.2018 ansøgning om dispensation til at opføre 60 lejligheder fordelt i fire blokke indenfor på Garnisonsvej på Farum Kaserne.

Der søges om dispensation til:

- fravigelse af det påkrævede antal parkeringspladser. Ansøger etablerer det antal parkeringspladser, der er udlagt indenfor vejarealet efter Lokalplan 70.4
- fravigelse af kravet om etablering af cykelparkeringspladser på terræn under bygningerne
- fravigelse af kravet til værn/brystning ved tagterrasserne
- fravigelse af kravet om arkitektonisk rytme og variation
- fravigelse af kravet om facademateriale
- fravigelse af placering af vinduer og vinduers formater

Nødvendige dispensationer

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 70.4, Et område ved Garnisonsvej på Farum Kaserne og Tillæg til Lokalplan 70.4.1, og det ansøgte kræver dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplan 70.4:

- § 5.9 Der udlægges areal til parkering med en beliggenhed, et antal parkeringspladser og en udformning som vist på kort 3.



- § 5.10 Der skal etableres mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig. Parkeringen må kun etableres således:
 - ½ parkeringsplads under etageboligerne
 - mindst 1 parkeringsplads på terræn i overensstemmelse med § 5.9.



- § 5.11 Inden for delområde 1, 1A og 1Aa skal der for det enkelte delområde etableres følgende antal handicapparkeringspladser:

Anlæggets samlede antal pladser:	Handicap parkeringspladser i alt:
1-9	1
10-20	2
21-40	3

- § 5.13 Inden for delområde 1, 1A og 1Aa skal der etableres 2 stk. cykelparkering pr. bolig. Cykelparkering må kun etableres under bygningerne
- § 7.5 Tagterrasse må kun etableres afskærmet med mur eller rækværk i en højde på mindst 1 m og højst 1,2 m. Mur om tagterrasse må kun fremstå i samme overflade og farve som resten af bebyggelsen
- § 8.1 Inden for lokalplanområdet skal bebyggelsen udformes med en rytme og en variation som vist på princippet på kort 5 og kort 6
- § 8.2 Bebyggelsen inden for lokalplanområdet må kun fremstå med facader i indfarvet fint puds i farven hvid eller knækket hvid
- § 8.3 Vinduer må kun udføres i varierende formater og med varieret placering i facaden. jf. kort 5 og 6

Naboorientering

Sagen har været udsendt i naboorientering fra den 11. oktober til den 30. oktober 2018. Ved høringsfristens udløb havde vi 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 kaserne, 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 kaserne og den visuelle fremtræden af de enkelte boligblokke.

Besigtigelse

Udvalg for byudvikling og bolig besluttede på mødet den 8. november, at besigtige området på Farum Kaserne inden der træffes en endelig beslutning. Udvalgets besigtigelse fandt sted den 27. november sammen med Grundejerforeningen Farum Kaserne og ansøger.



Afgørelsen

Sagen har været behandlet på mødet i Udvalg for byudvikling og bolig den 6. december 2018, hvor der blev truffet afgørelse som redegjort for på side 1.

Ved afgørelsen er der lagt vægt på at:

- udnyttelse af byggeretten begrænses med Tillæg 1 til Lokalplan 70.4 da der ikke er taget tilstrækkelig højde for parkering af cykler og biler på terræn med tillægget
- de bygninger, der søges om tilladelse til at opføre, vurderes at være i overensstemmelse med den variation og rytme, der er i området i forvejen
- ansøgte ændringer om glasværn og facadebeklædning på øverste etage er i overensstemmelse med eksisterende bygningers fremtræden og er efter kommunens vurdering i overensstemmelse med den arkitektoniske fremtræden andre steder på kasernens område

Forhold til international naturbeskyttelse

Forvaltningen vurderer, at dispensationen ikke medfører forringelse eller forstyrrelse af arter eller områder, der er særligt beskyttet.

Gyldighed

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden tre år efter, at den er givet, jf. planlovens § 56 stk. 1.

Lovgrundlag

Dispensationsafgørelser fra lokalplaner træffes med hjemmel i planlovens § 19. Forudgående naboorientering er gennemført efter planlovens § 20, stk. 1. Vurderingen af forhold til Natura-2000 område er foretaget jf. Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Venlig hilsen

Trine Tophøj Heinemann
Teamleder - Plan

Kopi til indsigere:

Grundejerforeningen Farum Kaserne
Charlotte Lindberg Voigt Andersen, Garnisonsvej 45, 1. tv
Jesper Voigt Andersen, Garnisonsvej 45, 1. tv
Louise Steen Andresen, Garnisonsvej 45, 1. th



Klagevejledning efter planloven

Afgørelsen kan påklages vedrørende retlige spørgsmål, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Ved retlige spørgsmål forstås, at man kan klage for eksempel, hvis man mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Derimod kan man ikke klage, hvis man er af den opfattelse, at kommunen burde have truffet en anden afgørelse.

Klageberettigede er ansøgeren, miljøministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald, landsdækkende foreninger og organisationer. Det fremgår af planlovens § 59, stk. 1 og 2.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Du kan finde yderligere information om Planklagenævnet på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Det koster 900 kr. at klage for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, myndigheder og organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Hvis du/I ønsker at indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden seks måneder fra den dag, du/I har modtaget afgørelsen.