

Fra: Carsten Iversen [xx]

Sendt: 10. oktober 2018 22:34

Kære Jens Søndergaard Kristensen

Hermed fremsendes vores begrundelser for at søge dispensation på de bestemmelser i lokalplan 70.4 som forvaltningen mener, at der skal søges dispensation på:

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

***Vi søger om dispensation fra bestemmelserne vedr. antal af parkeringspladser. P-pladser udføres på de anviste parkeringspladser jf. lokalplanen
Da det ikke er muligt at placere flere pladser end det anviste søger vi hermed dispensation for kravet om antal p-pladser pr bolig.***

- § 5.10 om, at der ved opfyldelsen af den fastsatte parkeringsnorm skal placeres ½ parkeringsplads pr. bolig under etageboligerne

***Der søges om dispensation for ovennævnte bestemmelse da vi ønsker at udnytte byggeretten angivet som i tillægget til lokalplanen, hvor det er muligt at udnytte stueplan fuldt ud til boligbyggeri. Der vil derfor ikke være muligt at kunne opfylde lokalplanens oprindelig bestemmelse.
De anviste parkeringspladser søges enten at dispenseret fra eller anvist til andet område således at det er muligt at udnytte mulighederne i tillægget***

- § 5.11 Inden for delområde 1, 1A og 1Aa skal der for det enkelte delområde etableres følgende antal handicapparkeringspladser: (skema: anlæggets samlede antal pladser 21-40 = 3 handicapparkeringspladser)

Der vil blive etableret det angivne antal handicapparkeringspladser på delområdet for det ansøgte delområde

- § 5.13 Inden for delområde 1, 1A og 1Aa skal der etableres 2 stk. cykelparkering pr. bolig. Cykelparkering må kun etableres under bygningerne

Da vi ønsker at udnytte muligheden for bebyggelse af stueplanten jf. lokalplanstillægget er vi nødsaget til at etablere det krævede antal cykelparkering i terræn i skur/overdækket eller stativ

- § 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

Vi søger dispensation for ovennævnte bestemmelse da vi ikke byggeteknisk kan forsvare en aflukket mur rundt om tagterrasserne.

Samtidig ser vi også denne løsning for at være en tung løsning som arkitektonisk vil misklæde det kommende byggeri

- § 8.1 Inden for lokalplanområdet skal bebyggelsen udformes med en rytme og en variation som vist på princippet på kort 5 og kort 6

Den kommende bebyggelse for vores første etape 1 følger stramt indenfor lokalplanens angivne byggefelter.

Den nye bebyggelse udføres med fortændinger i facaden. Det er dog ikke muligt at give bebyggelsen det i lokalplanen

ønskede svævende udtryk da vi ønsker at udnytte muligheden for bebyggelse i stueplan jf. tillægget til lokalplanen.

Vi søger hermed dispensation for det svævende udtryk.

- § 8.2 Bebyggelsen inden for lokalplanområdet må kun fremstå med facader i indfarvet fint puds i farven hvid eller knækket hvid

Der er i lokalplanen angivet muligheden for mindre partier udført i andet materiale.

Vi har valgt at udføre penthouselejlighederne i kobber for at give bygningen en lethed.

Herudover matcher det godt med det varierede materialevalg på nabobebyggelsen syd for vores delområde

hvor det er et miks med pudsede facader og felter af træværk.

Det anvendte metalplade vil ikke tilføre forstyrende kemikalier til regnvandssøerne

§ 8.3 Vinduer må kun udføres i varierende formater og med varieret placering i facaden. jf. kort 5 og 6

Vi søger dispensation for ovennævnte bestemmelse da en udformning med varierende og varieret placering af vinduer

vil tilføre byggeriet ret kompliceret statiske udfordringer som er svære at løse indenfor en overskuelig økonomisk ramme.

Endvidere stiller de varierende placeringer store udfordringer for indretningen.

Byggeriet er dog udformet med varierende formater men er holdt stramt placeret

ovenover hinanden af statiske og indretningsmæssige årsager

Der er i ansøgningen ikke redegjort for terræn. Det antages umiddelbart på den baggrund, at det ansøgte ikke kræver regulering af terrænet udover + 1 og minus 0,6 meter. Det vil dog være hensigtsmæssigt at få dette bekræftet.

(Der vil ikke blive foretaget større eller mindre terrænregulering end det, som er tilladt i det nuværende lokalplan 70.4)

- § 9.6 Terrænregulering på mere end + 1 m og - 0,6 m må ikke foretages inden for lokalplanområdet. Der må dog foretages større terrænregulering inden for områder og i et omfang som vist på kort 4

Jeg håber at vores svar er tilfredsstillende og uddybende nok, såfremt der er yderligere spørgsmål er I velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

RÅHUS CONSTRUCTION APS

Carsten Iversen

Teknisk chef

Mobil +45 25 33 60 00