

Mødesagsfremstilling

Teknisk Forvaltning
Teknik- og Miljøudvalget
ÅBEN DAGSORDEN

Mødedato: 07-12-2010	Dato: 15-11-2010
Sag nr.: ØU 314	Sagsbehandler: Steen Egede Johannesen

Kompetence: Fagudvalg Økonomiudvalget Kommunalbestyrelsen

J.nr.: 10.05327

Dispensation fra Lokalplan 109

Sagsbeskrivelse:

Ejendommen Brunevang 101-155, hjørnet ved Islevbrovej (Danmarksgrunden), er omfattet af Lokalplan 109 som giver mulighed for traditionelt boligbyggeri i 3-3½ etage. Lokalplanens bebyggelses-regulerende bestemmelser og bestemmelserne om byggeriets ydre fremtræden er nøje afstemt efter det projekt, som var tænkt opført i 2006.

Byggeprojektet fra 2006 er ikke blevet realiseret, og der er heller ikke ønske om dette.

KAB har i samarbejde med Domea og boligforeningen 3B udarbejdet et koncept (AlmenBolig+), hvor formålet er at opføre moderne familieboliger til en rimelig leje. Målgruppen er familier, der kan og vil yde en ekstra indsats, og er indstillet på selv at indrette boligen i lighed med andelsboligkonceptet.

Der er fra KAB Rødovre fremsendt et nyt projekt, som opfylder lokalplanens formål om etageboligbyggeri, men afviger fra lokalplanens bestemmelser for byggeriets størrelse og ydre fremtræden. Denne afvigelse er alene fordi der ønskes et andet byggeri, end det der var forudsætningen for lokalplanens tilblivelse.

Det nye fremsendte projekt består af 84 almene boliger i størrelse fra 85 m² til 125 m² fordelt på 7 boligblokke i 3 etager. Blokkene er placeret vinkelret på Brunevang og friarealet er nu primært som individuelle haver. Byggeriet har fået et nutidigt arkitektonisk præg. For således at ændre det arkitektoniske præg i forhold til lokalplanen, skal der gives nogle dispensationer fra lokalplanens bestemmelser om omfang og ydre fremtræden.

Der ansøges om dispensation fra følgende paragraffer:

Under bemærkninger/udbygning skal henvises til projekt materialet fra AlmenBolig+.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.3

Ny boligbebyggelse må ikke have en større husdybde end 11,25 m. Ved trappeopgange kan bebyggelse dog opføres med en maksimal husdybde på 12,60 m.

Bemærkning/udbygning:

Husdybder i det ansøgte projekt varierer fra mellem ca. 9,8 m til ca. 11,8 m eksklusiv udvendige adgangstrapper og adgangsbalkoner mv.

§ 7.4 (uddrag)

Ny boligbebyggelse, inklusive trappeopgange og altaner, skal opføres indenfor de retningsgivende byggefelter, som er vist på kortbilag 2 i lokalplanen. Pulterrum til brug for de to sydlige boligblokke (Blok V og VI) skal placeres i disse.

Bemærkning/udbygning:

I det ansøgte projekt udlægges i alt 7 byggefelter med et større bebygget areal ("fodaftryk") end lokalplanens, da etagehøjden i AlmenBolig+ er begrænset til 3 etager, mod lokalplanens 3½ (4 etager).

Af hensyn til anlægsøkonomi og fremtidig husleje, etableres der ikke kælder i bebyggelsen.

Depotrum etableres i stedet som skure på terræn (ca. 3 m² pr. bolig).

§ 7.5 (uddrag)

Afstanden mellem boligblokkene skal være mindst 18 m. Herved ses bort fra trappeopgange og sydvendte altaner, som vist på kortbilag 2 i lokalplanen.

Bemærkning/udbygning:

Etagehøjden i AlmenBolig+ er begrænset til 3 etager, mod lokalplanens 3½ (4 etager), samt med en væsentligt lavere taghældning, hvorfor sol/skyggeforholdene mellem boligblokkene er tilsvarende forbedret i det ansøgte projekt. Bygningsafstanden mellem boligerne er derfor reduceret til ca. 16 m, bortset fra bygningsafstanden mellem blok 6 og 7 der er ca. 11,9 m på det korteste sted, hvor de 2 blokke er placeret næsten diagonalt over hjørnet (se bilag 3).

§ 8 *Bebyggelsens ydre fremtræden*

§ 8.3

Facader på boligbebyggelsen må kun udføres som blank mur i røde eller gule tegl. Til trappeopgange, indgangspartier og mindre dele af facaderne, såsom altanbrystninger og lignende kan desuden anvendes glas, træ og stål.

Bemærkning/udbygning:

Af transport-, proces- og økonomiske årsager er AlmenBolig+ baseret på lette facade-materialer f.eks. fibercementbaserede pladematerialer, naturskifer el.lign.

§ 8.4 (uddrag)

Gavle skal ved udformning og valg af materialer fremstå som de øvrige facader og skal enten forsynes med karnapper, åbne-, indeliggende- eller franske altaner.

Bemærkning/udbygning:

Af hensyn til anlægsøkonomi og fremtidig husleje samt brandmæssige årsager ved modstående gavle, udføres disse primært lukkede, evt. med begrønning.

§ 8.5

Indgangspartier og trappeopgange skal fremstå lette med gennemlyste facader og skal ved udformning og valg af materialer indgå i en arkitektonisk helhed med resten af bebyggelsen.

Bemærkning/udfyldning:

AlmenBolig+ er baseret på et rækkehus/lejlighedsprincip med udvendige adgangstrapper, hvorfor der ikke etableres trappeopgange.

§ 8.6

Taget skal udføres med en taghældning på 30 – 50 grader. Til tagbeklædning må kun anvendes røde tegl eller blådæmpede tegl. Blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tegl, må ikke anvendes.

Tagopbygning over trappeopgange, elevatorer og kviste skal indgå som en harmonisk del af tagkonstruktionen. Ved udformning og valg af materialer skal der opnås en god helhedsvirkning med resten af taget.

Til tagopbygninger må kun anvendes teglsten, som til resten af taget, zink og i mindre omfang træ.

Bemærkning/udfyldning:

Arkitekturen og boligerne i det ansøgte projekt, forudsætter lavere taghældninger end den i lokalplanen fastsatte. Ved den lavere taghældning reduceres bygningshøjderne visuelt og skyggedannelserne mellem boligerne mindskes.

Af transport-, proces- og økonomiske årsager er AlmenBolig+ baseret på tagflader med tagpap. På grund af den betydeligt lavere taghældning vil tagfladerne ikke indgå som et væsentligt arkitektonisk element.

Lovgrundlag/aftalegrundlag/andet:

I henhold til Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser. Det skønnes at dispensationerne er af underordnet betydning og at det derfor ikke er nødvendigt med en naboorientering.

Økonomiske konsekvenser/andre konsekvenser:

Ingen.

Tidsplan:

Ingen.

Konklusion/anbefaling/indstilling:

Teknisk Forvaltning indstiller,

1. at der meddeles dispensation fra Lokalplan 109, §7 til anden bebyggelsesplan med 7 byggefelter med mindre indbyrdes afstande med en helhedsvurdering som begrundelse, samt
2. at der meddeles dispensation fra Lokalplan 109, § 8 til anden udformning og andet materialevalg med en helhedsvurdering som begrundelse.

Hans Chr. Olsen
Teknisk direktør

Bilag tilknyttet mødesagsfremstillingen på KB-nettet:

- Projekt fra AlmenBolig+ (10.05327-003)
- Koncept fra AlmenBolig+ (10.05327-004)

Bilag fysisk på sagen:

- Projekt fra AlmenBolig+
- Koncept fra AlmenBolig+