



## NOTAT

**Sagsnavn:** Islevgård Allé 5, Lokalplan 130

**Ansøgningsnr.:** Forhåndsdialog 20160118 område 2

**Emne:** Dispensationsansøgning for byggefelter, vejforhold og boliger i stueplan,

**Til:** Rødovre Kommune, Byggesagsbehandlingen

**Bilag:** Etageplaner, stue og 1. sal (nedskaleret til A3)

### **Dispensationsansøgning for lodrette lejlighedsskel**

Bebyggelsen skal jf. lokalplan130 § 7.4, opføres som etagebebyggelse. Der søges om dispensation til at anvende lodrette lejlighedsskel i bebyggelsen.

### **Begrundelse**

Bebyggelsen fremstår som helhed som etagebebyggelse omkring et fælles gårdrum - og ikke som en rækkehusbebyggelse. Der anvendes lodrette lejlighedsskel for at skabe attraktive boliger med private nære udearealer i form af terrasser og forhaver.

AI a/s  
Brian Cowell



## NOTAT

**Sagsnavn:** Islevgård Allé 5, Lokalplan 130

**Ansøgningsnr.:** Forhåndsdialog 20160118 område 2

**Emne:** Dispensationsansøgning for byggefelter, vejforhold og boliger i stueplan,

**Til:** Rødovre Kommune, Byggesagsbehandlingen

**Bilag:** Etageplaner & facader 12.06.2017 (nedskaleret til A3)

### **Dispensationsansøgning byggefelter**

Byggeriet ønskes placeret lidt anderledes end det viste byggefelt d, der er fastlagt i Lokalplan 130. Se vedlagte tegningsmateriale. Ændringen er begrænset til den nordlige del af byggefeltet som støder op mod bebyggelsens egen parkeringsplads. Byggefeltets afgrænsning mod syd, øst og vest fastholdes som vist i lokalplanen.

### **Begrundelse**

Parkeringsarealer er disponeret anderledes for at optimere sikkerhed i forhold til vejføring og parkering. Parkeringspladser langs byggefeltets nordside er flyttet til den store parkeringsplads mod øst så der skabes mindre trafik ved boligerne. Der vil være færre p-pladser som bakker ud på vejføring BB og AB, og dermed en forbedring af trafikikkerheden på de primære vejføringer. Flytningen af P-pladser forbedrer også de boliger der ligger ud til vejen. I stedet for udsigt til et parkeringsareal får de private forhaver. Bebyggelsens gårdrum kan også blive bredere som konsekvens af denne omdisponering af parkeringspladser.

### **Dispensationsansøgning for vejforløb og parkering**

Der søges om dispensation til at placere P-pladser langs vej BB lidt anderledes end vist i kortbilag 5. Se vedlagte tegningsmateriale. Antallet af P-pladser overholder lokalplanens krav.

### **Begrundelse**

Parkeringspladser langs vejføring BB flyttes fra den sydlige side af vejen til parkeringsområdet nord for vejen. Der vil være færre p-pladser som bakker ud på vejføring BB og AB, og dermed en forbedring af trafikikkerheden på de primære vejføringer.

## **Dispensationsansøgning for boliger i stueetagen**

Der søges dispensation for lokalplanens §3.2 bestemmelse om at der ikke må placeres boliger i stueplan.

### **Begrundelse**

For at skabe en attraktiv bebyggelse med gode, ønskes stueetagen delvist anvendt til boliger.

Boligerne placeres således at de ikke har facade mod Slotsherrens vej, men at de vendes mod det fælles gårdrum og mod naboboligerne. I stueplan forsynes boligerne med for og baghaver som skaber aktive kantzoner i bebyggelsen og attraktive boliger for beboerne. Aktive stueetager er med til at sikre et levende og trygt miljø i bebyggelsen.

Mod Slotsherrens vej er bebyggelsens erhverv placeret på de mest synlige hjørner mod sydøst og sydvest. Erhvervsarealet udgør ca. 300 kvm.

AI a/s  
Tomas Snog



## NOTAT

**Sagsnavn:** Islevgård Allé 5, Lokalplan 130

**Ansøgningsnr.:** byg-2016-106470

**Emne:** Dispensationsansøgning for arealopgørelse, revideret

**Til:** Rødovre Kommune, Byggesagsbehandlingen

**Bilag:** Arealopgørelse af matrikler fra landmåler

### Dispensationsansøgning

Der ønskes dispensation til kun at opfylde lokalplanens bestemmelse om en samlet bebyggelsesprocent på 50% for hele lokalplanområdet på 41.013 kvm.

Dette giver en samlet byggeret på 20.506,5 kvm

Fordelt på 10.000 kvm i delområde 1 og 10.506,5 kvm i delområde 2.

### Begrundelse

Lokalplanen opgør byggeretten for hele området og for delområderne på forskellige måder. Det er derfor uklart hvilken beregningsmetode der skal følges.

### Baggrund

Følgende fremgår af lokalplanen.

Den samlede bebyggelsesprocent for hele lokalplanområdet må højst udgøre 50%

I delområde 1 må der opføres 10.000 kvm.

I delområde 2 må der opføres 87% af 11.745 kvm = 10.218 kvm

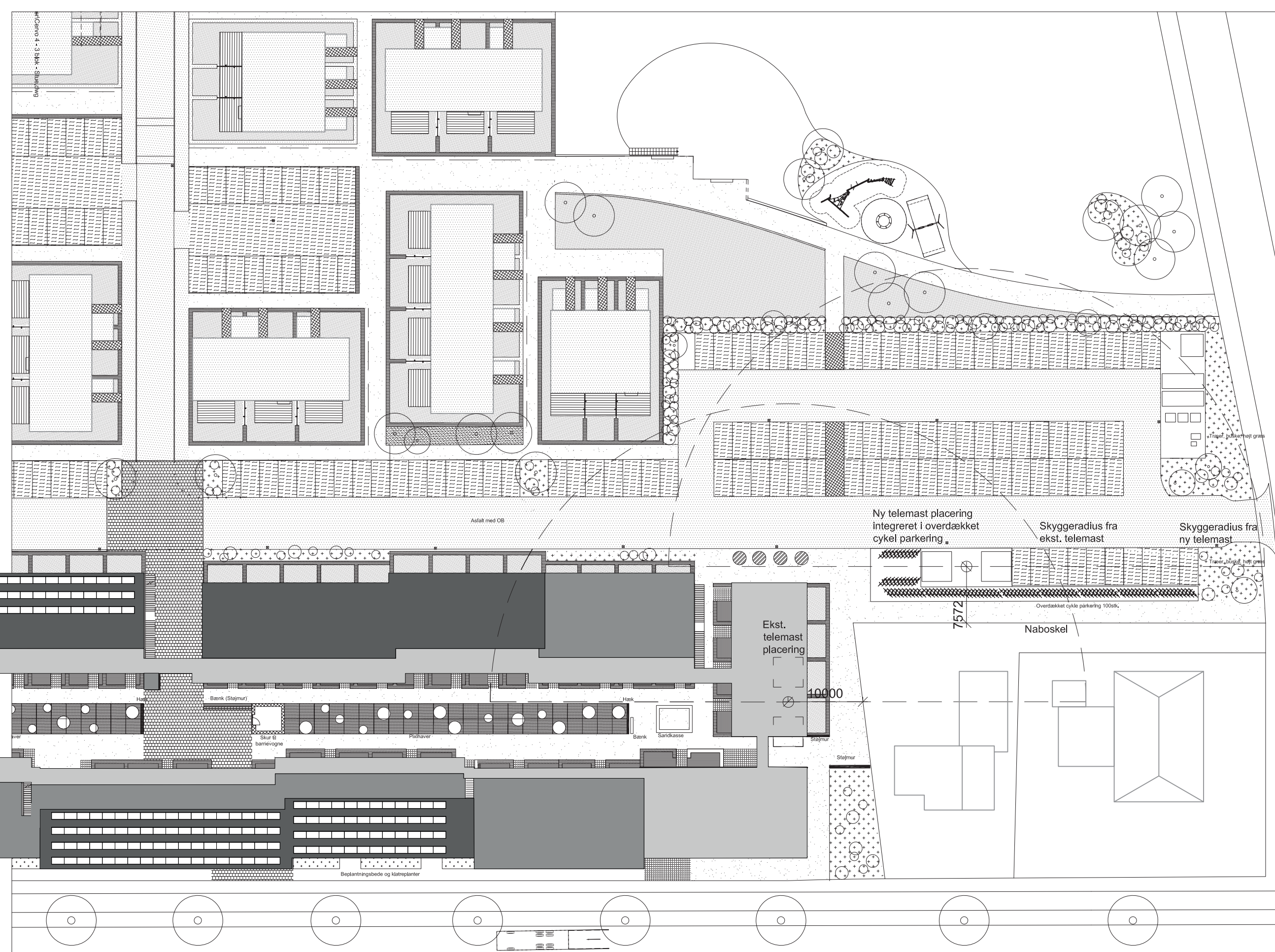
Hele lokalplanområdet udgør et areal på 41.013 kvm.















Med en bebyggelsesprocent på 50, må der opføres 20.506,5 kvm

Der er således en forskel på de to beregningsmetoder på  $(20.506,5 - 10.218 - 10.000)$  288,5 kvm

En byggeret for delområde 2 på 10.506,5 kvm svarer til en bebyggelsesprocent på 89,45%

AI a/s  
Tomas Snog



-  Asfalt m. OB
-  Hæk
-  Grus
-  Græs armering
-  Beplantningsbede og klatreplanter
-  Træer, buske, højt græs
-  Sti
-  Tegbelægning
-  Terrasse
-  40 x 40 fliser
-  Affaldscontainer 5.000 l. Ø: 1,7 m.
-  Stort træ
-  Buske
-  Solcelle

Note:  
 Ekst. og ny placering af telemast skal fastlægges af landmålere. Mål er vejledende.