

2021.01.22

Sag: Højnæsvej 40, matr. nr. 5hd Rødovre By, Rødovre

Ny Banegårdsgade 55, 2
8000 Århus C

T +45 22 49 70 10
F +45 86 16 00 40

www.luplau-poulsen.dk
lp@luplau-poulsen.dk

CVR. 2942 3865
Vestjysk Bank
7739-0001132956

Teknisk Forvaltning

Tæbyvej 77

2610 Rødovre

Att.: Anne Mette Lassen

Vedr.: Dispensationsansøgninger

Som svar på punkter i anmodningsbrev á d. 13. januar 2021, fremsendes hermed dispensationsansøgninger til nedenstående punkter.

1. Overkørsler

Der kan på hver ejendom maksimalt etableres én overkørsel for hver 20 m skel mod vej, dog således, at der kan etableres mindst én overkørsel pr. ejendom. Hver overkørsel må anlægges i en bredde på maksimalt 5 m, jf. § 5.3.

Der etableres 2 overkørsler, hvilket vurderes svarer til krav i lokalplanen.

Den ene udføres ca. 4,2m., den anden 6,0m., begge målt i skel.

Der søges hermed dispensation til at udføre overkørslerne som ovenstående bl.a. for at skabe god adgang for HC parkering.

2. Overdækket cykelparkering

I lokalplanens § 6.4 stilles der krav om, at der skal etableres overdækket cykel-parkering med plads til minimum 2 cykler pr. bolig.

Der søges om dispensation til at ikke alle cykelparkeringer er overdækket.

Dette med begrundelse i at vi vægter god placering frem for overdækning.

Vi ønsker at fastholde de cykler der står ud for de enkelte boliger i bygning A, som ikke er overdækket, disse giver stor brugsværdi for beboerne.

Resterende 16 pladser vil være overdækket. Der placeres 1 ud for hver bolig i bygning B under udhæng.

7 stk. ved bygning B i tilknytning til boligerne

9 stk. ved gavlen bygning B

10 stk. ved bygning A i tilknytning til boligerne.

3. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 for hver enkelt ejendom, jf. § 7.1.

Der søges om dispensation om bebyggelsesprocenten øges til 75%.

I kommuneplanen er der givet plads til bebyggelsesprocent på 75% og projektet er, på trods af den højere bebyggelsesprocent, med gode opholdsarealer for beboerne.

4. Etageantal og bygningshøjde

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5m., jf. § 7.2.

Der søges dispensation til at opføre en etage ekstra på bygning A i form af et trappehus til hver tagterrasse som angivet på indsendte tegningsmateriale.

På den tagflade der ligger nærmest naboerne mod øst etableres der ikke tagterrasse og der vil derfor ikke være særlige indbliksgener herved. Samtidig bevares så meget som muligt af den eksisterende beplantning mod øst.

Den maksimale bygningshøjde på 8,5m. overskrides med 0,5m.

Det er kun de forholdsvist små trappehuse inde midt på taget der overskrider højdekravet.

5. Byggelinje

Langs østsiden af Højnæsvej pålægges en byggelinje 11,25 m fra vejmidte, jf. § 7.3. Højnæsvej har en bredde på 10 m, hvorfor byggelinjen ligger 6,25 m fra skel mod vej.

Der søges om dispensation til at placere bygningerne 5m. fra skel som vist i fremsendte materiale.

Det vil ligge i samme linje som øvrige bygninger på vejen og som nyere nabobebyggelse og derved skabe harmoni.

6. Afstandskrav

For bygninger på samme grund fastsættes en byggeafstand på minimum 10 m, jf. § 7.6.

Der søges dispensation til en afstand på 9,2m (8,45m ved karnapper).

Det begrundes bl.a. i at det giver bedre opholdsarealer syd for bygning A og at der ikke vurderes at være hverken skygge- eller indbliksgener.

Derudover bedes du fremsende følgende:

7. En redegørelse for projektets friarealer, som jf. § 8.1 skal være minimum 75 % af bruttoetagearealet.

75% af bruttoetagearealet svarer til $1.457\text{m}^2 * 75 / 100 = 1.093\text{m}^2$

Bilag medsendes, 2021.01.20 Højnæsvej 44 - Opgørelse Friarealer

8. En beskrivelse af det overdækkede cykelskur ved gavlen af bygning, herunder tegninger og oplysning om materialer.

Billede af overdækning medsendes, 2021.01.20 Overdækning cykelparkering

9. På det fremsendte tegningsmateriale er der angivet træer mod øst mod parcel-husene. Er det de eksisterende træer der bibeholdes eller plantes der nye?

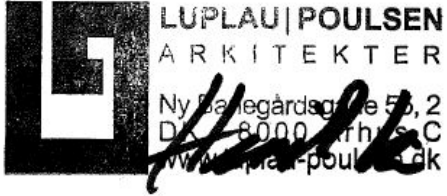
Der bevares så mange af de eksisterende træer som muligt, det er vores holdning at det giver noget positivt til byggeriet og også fungerer som afskærmning for naboer.

10. Endvidere skal vi gøre opmærksom på, at vi endnu ikke har modtaget dokumentation fra certificeret rådgiver vedrørende brand og konstruktioner. Du har oplyst i ansøgningen, at disse eftersendes. Vi kan ikke udstede byggetilladelse, før dokumentationen foreligger.

Ok, de eftersendes snarest muligt

Såfremt der er yderligere spørgsmål, er De velkommen til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen



Luplau & Poulsen Arkitekter
Henrik Lindersson Krei
hik@luplau-poulsen.dk
M: 2249 7030