

Bygherre: Roskildevej 282-284 ApS  
Byggesag: Ombygning af tagetage  
Adresse: Roskildevej 282D og 282E  
Postnr: 2610 Rødovre  
Matrikelnr: 1ik  
Ejerlav: Rødovre by, Rødovre  
Sagsnr.: RKV

**Ejendomsvisioner A/S**  
Hejrevej 33,  
DK-2400 København Nv.  
Email: info@ejendomsvisioner.dk  
Tlf.: 71 99 40 30  
Cvr.: 35041303

Dato: 14.11.2022

## **REDEGØRELSE AF DE LOKALPLANSMÆSSIGE FORHOLD**

### **Generelt**

Det ønskes at søge om tilladelse til at etablere 4 stk. 2 værelses lejemål i den eksisterende tagetage, hvor der tidligere var etableret loftsrums samt en ulovligt opført lejlighed. Der var tiltænkt at lave en 4 mindre etage til lejemål, men dette er redigeret således at der laves loft til kip, med mulighed for en hems på 4,5 m<sup>2</sup>, måtte dette blive godkendt. Dette for at give alle lejemål en højde og en følelse som vil være imponerende i mindre lejemål.

I forbindelse med tilladelsen, er der forhold i ansøgningen som ikke stemmer overens med lokalplanens bestemmelser. Nærværende er supplerende oplysninger til ansøgningen og uddybninger til de lokalplansmæssige forhold til §6, §7 og §8.

### **§6-Parkeringsforhold**

Ifølge lokalplan §6.1:

*På hver ejendom skal findes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af ejendommens parkeringsbehov.*

*Der skal udlægges 1 p-plads pr. bolig for etageboliger med mindre end 3 værelser og 1½ p-plads pr. bolig for etageboliger med 3 værelser eller derover. Der skal udlægges 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til detailhandel og 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for liberale erhverv, administrationserhverv samt privat og offentlig service.*

*Halvdelen af p-pladserne skal være anlagt ved byggeriets ibrugtagen, de resterende pladser når Kommunen kræver det.*

### **Parkeringsplads udregning jf. §6.1:**

Der kommer 25 stk. boliger på ejendommen, inkl. de nye taglejlighederne. 10 stk. af boligerne er mindre end 3 værelser, og 15 stk. er mere end 3 værelser. Ud fra bestemmelse i §6.1 skal der udlægges følgende antal p-pladser til boliger:

- 10 x 1 = 10 p-pladser
- 15 x 1,5 = 22 p-pladser
- **I alt 32 p-plads til boliger**

Der er i alt 418 m<sup>2</sup> detailhandel; 322m<sup>2</sup> liberal erhverv. Ud fra bestemmelse i §6.1 skal der udlægges følgende antal p-pladser til erhverv:

- 418 / 25 = 17 p-plads
- 322 / 50 = 6 p-plads
- **I alt 23 p-plads for erhverv**

#### Parkeringsplads opgørelse:

For imødekomme bestemmelserne i §6.1 skal der udlægges i alt 55 parkeringsplads til ejendommens parkeringsbehov. I forbindelse med ombygning af ejendommen bliver der oprettes 24 stk. parkeringer på selve ejendommen. Der ønskes derfor om at søge om dispensation fra lokalplan § 6.1.

Der var, før renovering af ejendommen, i alt afsat 9 parkeringspladser i ejendommens gård. I forbindelse med ejendomsrenovering og etablering af taglejlighederne vil der komme yderligere 15 parkeringspladser i gården. Dette er den højst antal parkeringsplads der kan indrettes på matrikel uden at ændre markant på ejendommens omfang. Der bliver dermed 24 stk. faste parkeringspladser på ejendommen, hvilke er en væsentlig forberedelse af tidligere parkeringsforholdene, til gavn for beboere og erhvervslejere

Desuden, skal der gøres opmærksom på at, de omkringliggende gader til ejendomme er forsynet med offentlig parkeringspladser. Der findes ca. 20 stk. parkeringspladser mod Roskildevej, som i dagtimerne fra 8-18 er 1 times parkering. Der vil i alt, inkl. gadeparkeringer, være adgang til ca. 44 parkeringspladser. Om aftenen og natten har ejendommens beboere også mulighed for at parkere på parkeringspladserne foran ejendommen.

På københavnerkortet: <https://kbhkort.kk.dk/spatialmap> kan det noteres at starten af Roskildevej har en generel belægning på under 80% i området omkring ejendommen, hvilke også er vores vurdering efter utallige besøg på ejendommen. Der er i gården lavet plads til 15 ekstra parkeringspladser for at tage hensyn til de mulige nye 4 tagboliger, som dertil også gerne skulle gøre mulighederne for parkering bedre både til ejendommens beboere og til ejendommens erhvervslejere. Der er Ingen som tidligere har udtrykt utilfredshed ved parkerings forholdene eller mangel på samme og forholdene vil jf. vedlagte blive yderligere forbedret. Dertil er den offentlige trafik massivt præsenteret tæt på ejendommen.

#### **§7-Bebyggelsens omfang:**

Ifølge lokalplan §7.1:

*Inden for delområde A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 70 for den enkelte ejendom.*

*Langs Roskildevej skal bebyggelsen opføres med 2½ eller 3 etager og en maksimal højde på 14 m.*

*Bagvedliggende bebyggelse, det vil sige bebyggelse, som er beliggende mere end 18 m fra vejskel langs Roskildevej, må ikke opføres med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,50 m. Undtaget herfor er bebyggelse i en afstand af indtil 22 m fra vejmidte af Rødovrevej, som kan opføres i op til 3 etager og med en max. højde på 14 m.*

*Bygningshøjden skal måles lodret fra naturligt terræn efter reglerne herom i bygningsreglementet.*

#### Beregning af bebyggelsens omfang jf. §7.1:

Grundareal: 2203 m<sup>2</sup>

Samlet boligareal (inkl. nye taglejligheder): 1589 m<sup>2</sup>

Samlet erhvervsareal: 693 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocent: ((1589 + 693) x100) / 2203 = **103%**

### Bebyggelsesprocent opgørelse:

Ejendommens bebyggelsesprocent efter etablering af taglejligheder bliver 103. Der ønskes derfor om at søge om dispensation fra lokalplan §7.1 vedrørende bebyggelsesprocent.

Ejendoms nuværende bebyggelsesprocent er 94. Ved at lovliggøre brugen af tagetagen på 3. sal til bolig, stiger bebyggelsesprocenten fra 94 op til 103. En stigning som ikke vurderes at være markant i forhold til den nuværende forhold.

Der skal ligeledes gøres opmærksom på at, etablering af taglejligheder og dermed stigningen af bebyggelsesprocent vil ikke medføre en ændring af ejendoms ydre karakter. Der bygges ikke nyt, men blot en udnyttelse af eksisterende tagetagen.

Vi har fået et udvidet netto areal på 207 m<sup>2</sup> jf. Landinspektør Poul Carstensen, forskellen fra dette til lejemålenes brutto areal ligger i fællesarealerne i opgange mv som altså allerede er eksisterende i ejendommen og altså indeholdt i ejendommens areal i dag. Der har tidligere været etableret en ulovlig lejlighed i arealet, som har ligget på arealet i tagetagen i plus 25 år. Ved at lovliggøre brugen af tagetagen på 3 sal, vil bebyggelsesprocenten stige til 103%. Dog er dette areal alene en stigning den godkendte bolig kvadratmeter og ikke en udvidelse af ejendommens volumen og gade billede, som altså forbliver.

### §8-Udendørs opholdsarealer:

Ifølge lokalplan §8.1:

*§8.1 - For boliger skal det udendørs opholdsareal udgøre minimum 50% af bruttoetagearealet.*

*For erhverv skal det udendørs opholdsareal udgøre minimum 10 % af bruttoetagearealet.*

*Til udendørs opholdsarealer medregnes altaner og tagterrasser.*

### Udregning af friarealer jf. §8.1:

Samlet boligareal (inkl. taglejlighederne): 1589 m<sup>2</sup>

Samlet erhvervsareal: 693 m<sup>2</sup>

Altaner og tagterrasse: **75 m<sup>2</sup>**

Krav til friareal bolig: 1589 x 0.5 = **794 m<sup>2</sup>**

Krav til friareal erhverv: 693 x 0.1 = **69 m<sup>2</sup>**

### Friarealer opgørelse:

For at imødekomme minimums krav til friareal både til boliger og erhverv, skal der udlægges 788 m<sup>2</sup> udendørs opholdsarealer på ejendommen. I forbindelse med etablering af taglejligheder bliver der skaffet i alt 430 m<sup>2</sup> friarealer til ejendommens beboer og erhverv. Der ønskes at søge om dispensation fra lokalplan §8.1.

Der er i de nuværende forhold ikke allokert friarealer på ejendommen andet end altanerne og tagterrasse. Etableringen af yderligere 355 m<sup>2</sup> friareal på ejendommen bliver derfor en betydelig forberedelse af nuværende friarealers forhold. Der vil dertil, blive afsat en del af gården til bænke og yderligere opholdsarealer (henviser til situationsplan). Derudover, er alle altaner blevet totalt renoveret i forbindelse med renovering af ejendommen. Og i de nyetablerede taglejligheder bliver der udført 1 til 3 kvistaltaner. Så alle boliger er forsynet med egen altaner.

**Bilag**

- 1) Tegning nr. T-RKV-001 – Situationsplan, eksisterende forhold rev. 0
- 2) Tegning nr. T-RKV-007 – Situationsplan, fremtidig forhold rev. E
- 3) Tegning nr. T- RKV-002 – 3. sal, eksisterende forhold rev. 0
- 4) Tegning nr. T-RKV-016 – 3. sal fremtidig forhold rev. G