

Bilag 4 – Skema med gennemgang af dispensationer

Lokalplansbestemmelse	Dispensationsønske	Ansøgerens begrundelse	Administrationens vurdering
<p>§ 4.1 I område A må udstykning kun ske i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>. I det område, der på kortbilag 3 er markeret med •, må grunde ikke udstykkes mindre end 850 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Den evt. fremtidige udstykningsplan følger den nye bebyggelsesplan og udstykkes ikke mindre end 400 m<sup>2</sup> inkl. del af fælles friareal.</p>	<p>Bestemmelsen opleves som en tekstfejl. Der ønskes ikke udstykningen, da projektet er tiltænkt udlejning.</p>	<p>Det er Administrationens vurdering at der er tale om en tekstfejl i lokalplanens §4.1. Tæt-lav bebyggelse har almindeligvis meget mindre grundstørrelse end åben-lav bebyggelse, som sædvanligvis har grundstørrelse på over 700 m<sup>2</sup>. Ansøgeren ønsker at anvende beboelse til udlejning og har derfor ikke behov for udstykning. Det er Administrationens opfattelse at kravet til mindste grundstørrelse ved tæt-lav bebyggelse skal være 400 m<sup>2</sup> inkl. andel af fælles friareal, som gælder eksempelvis i lokalplanens område B. Ansøger ønsker ikke at udstykke og derfor skal der ikke dispenseres fra denne bestemmelse.</p>
<p>§ 6.2 Der udlægges areal til nye veje og stier, i princippet som vist på kortbilag 2.</p>	<p>Der ønskes dispensation til at udlægge veje og stier langs Skrænten.</p>	<p>Veje og bolig-klynger udlægges så de følger Skrænten. Et helstøbt område med høj grad af variation opnås med sammenbyggede boliger i 2-8 stk., som ligger langs bugtende interne veje. Vejforløbene bliver af mere bugtet karakter og opleves dermed som mere varieret rumforløb. De karakteristiske kig til landskabet er bevaret. I nærværende forslag bl.a. som mellemrum på tværs af bebyggelsen. Denne disponering tilføjer bebyggelsen luft og åbenhed, både internt i bebyggelsen og til det omkringliggende landskab.</p>	<p>I det fremsendte projekt ønskes der etablering af beboelse som følger Skrænten i stedet for princippet i <b>Bilag 2</b>. En dispensation fra §6.2 til det ønskede vil give færre overkørsler, som medvirker til en bedre trafiksikkerhed. De ønskede tre boligveje fastholder "det lange kig" som der er lagt op til i lokalplanen, og dermed efterleves intensionerne i lokalplanen.</p>
<p>§ 7.4 Ingen bygninger eller bygningsdel må opføres</p>	<p>Der ønskes dispensation til at placere gavle af rækkehuse i skel mod grønne friarealer.</p>	<p>De tre delområder tilbyder til kompensation fælles grønne friarealer både mellem husrækker beliggende parallelt med</p>	<p>Administrationen vurderer, at der kan opnås en bedre disponering af opholdsarealer ved at placere gavle af</p>

Bilag 4 – Skema med gennemgang af dispensationer

<p><i>nærmere skel mod sti og de i § 9 nævnte friarealer end 2,5 m. Bygninger må gerne placeres i skel mod vej.</i></p>		<p>Skrænten og ved landskabelige grønne mellemrum med kig på tværs af grund og bebyggelse.</p>	<p>rækkehuse i skel. Der er lagt vægt på, at den ønskede placering ikke reducerer arealet udlagt til fælles grønne friarealer.</p>
<p><i>§ 7.6 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager og ikke højere end 10 m. I de to områder, som ikke er markeret med stjerne på kortbilag 3, skal bebyggelsen opføres i mindst 1,5 etage.</i></p>	<p>Der ønskes dispensation til at opføre huse i én etage i de områder, som ikke er markeret med stjerne på kortbilaget.</p>	<p>Der ønskes frihed til at variere bebyggelsen fra 1 til 1 ½ til 2 etager i alle tre delområder, med størstedelen af bebyggelsen i én etage. Dette for at imødekomme skiftende efterspørgsel efterhånden som etaperne udføres på delområderne. Ved boliger overvejende i én etage undgås utilsigtet indkig på naboterrasser. Da Skrænten ligger højt og Jordemodervej ligger lavt, er der et naturlig fald på grunden. Husrækken langs Skrænten vil komme til at ligge lavere end Skrænten. Dette kompenseres for, ved at placere en overvejende del af boligtyper i to etager langs Skrænten i delområde 1 og 2. Samtidig opnås et landskabeligt fint kig hen over de bagvedliggende enetages boliger.</p>	<p>Opførelse af boliger i én etage i områder som er ikke markeret med stjerne, vurderes at være til fordel for både den etablerede og den kommende bebyggelse på Skrænten, da det vil minimere indbliksgener og skabe en flot udsigt, hvor boligernes tage følger det naturlige skrånede terræn .</p>
<p><i>§ 7.8 Afstanden mellem de enkelte beboelsesbygninger kan tillades ned til 10 m uanset bestemmelserne i Bygningsreglementet § 9.3.</i></p>	<p>Der ønskes dispensation til en afstand på min. 5 meter mellem gavle af sammenbyggede klynger af boliger (fra 2 til 8 enheder).</p>	<p>Sammenlignet med bebyggelsesplanen på kortbilag 4 i lp 182, hvor boliger etableres som en ubrudt række, tilbydes i nærværende bebyggelsesplan, mellemrum mellem boligklynger af 2-8 boliger. Disse mellemrum ønskes på enkelte steder etableres ned til minimum 5 m. På tværs af bebyggelsen overholdes minimumsafstand på 10 meter mellem de enkelte beboelsesenheder. Kilerne friholdes for parkering, for at understrege de grønne kig til landskabet. Der er desuden opmærksomhed på brandmæssige forhold.</p>	<p>Det er vurderet at reduktion af afstanden mellem boligerne ned til 5 m vil bidrage positivt til området, ved at bryde de lange monotone rækker med mere luft og variation. Rent praktisk betyder det, at beboerne ikke skal bære f.eks. græsslåmaskinen eller haveredskaber gennem beboelse for at slå græsset eller ordne for- eller baghave.</p>

Bilag 4 – Skema med gennemgang af dispensationer

<p>§ 7.9 Bebyggelse skal placeres efter principperne vist på kortbilag 4 ( Lokalplan nr.182). Ud over den viste boligbebyggelse kan der opføres garager, carporte, udhuse og lignende.</p>	<p>Boligerne i den foreslåede bebyggelsesplan er placeret i rækker "på langs" i området, mens lp 182 fastlægger at boligerne skal placeres i lige rækker "på tværs" af området.</p>	<p>Principperne med de karakteristiske og identitetsskabende landskabelige kig til konteksten bevares, så alle beboere får oplevelse og glæde heraf. Kiggene etableres bl.a fra hovedadgangsvejene når beboeren i området drejer fra Skrænten og orienterer sig mod delområderne mod nordøst. Herudover vil der blive etableret kig og sigtelinjer gennem området, som giver oplevelser med de lange kig over det omkringliggende landskab. Boligerne etableres som rækkebebyggelse på 2-8 enheder. Herved undgås monotone gentagelser i lange ubrudte rækker. Der opnås i stedet en varieret perlerække af små husklynger på række som drejer sig naturligt ift landskabet og vejens bugten. Der ønskes mulighed for at placere boligerklyngerne langs med Skrænten og de landskabelige koter. Bebyggelsen kommer herved til at følge det naturlige terræn. Der etableres gennemgående kig, som skaber åbenhed og luft i bebyggelsen. Samtidig iscenesættes de smukke kig til det karakteristiske landskab mod nordøst. Herved fastholder den nye bebyggelsesplan de karakteristiske og identitetsskabende kig og kvaliteter som landskabet byder på.</p>	<p>Lokalplanen er meget stringent med ens placering af boligerne og alle boliger i lokalplanen har samme sol-orientering mod syd, mens den foreslåede plan har orientering mod syd og vest. Det vurderes at dispensation fra §7.9 vil give mere liv til området, ved at boligerne er placeret med indbyrdes forskydninger, vinklinger og opbrud i mindre enheder</p>
<p>§ 8.1 Tage skal være ensfarvede og skal udføres med røde, grå eller sorte teglsten, betontagsten, zink eller</p>	<p>Der ønskes dispensation til at opføre alle tage med tagdækning af tagpap.</p>	<p>Bebyggelsen ønskes opført som kombination af tagkonstruktioner med ensidige og tosidige tagfald for at skabe variation i området. Nogle enkelte steder er der tale om en taghældning som overstiger</p>	<p>Det er vurderet at udførelse af alle tage med tagpap, vil medvirke til et gennemgående ens udtryk i området. Tagpap er et ikke reflekterende materiale, og vil derfor ikke medføre</p>

Bilag 4 – Skema med gennemgang af dispensationer

<p><i>skifer. Flade tage kan endvidere udføres som grønne tage.</i></p> <p><i>De med • og * markerede områder på kortbilag 3 må kun udføres med grå eller sorte tagsten af tegl eller beton, zink eller skifer. <b>Tage med en hældning på 5-15 grader kan endvidere udføres med tagpap.</b> Garager, carporte, udhuse og lignende kan udføres med andet tagmateriale.</i></p>		<p>15 grader. Der ønskes derfor dispensation til at opføre alle tage i tagpap for at bevare områdets helhedsudtryk.</p>	<p>refleksionsgener, hverken for bilister eller beboer i området. Fastholdelse af bestemmelsen i lokalplanen vil betyde, at der skal anvendes forskellige tagdækningsmaterialer afhængige af bygningens taghældning, som vil medføre et meget tilfældigt og uønsket udtryk.</p>
<p><i>§ 9.2 Terrænregulering på mere end +/- 50 cm i forhold til eksisterende terræn eller nærmere end 1 m fra skel må ikke finde sted uden Byrådets tilladelse. Dog må der på de fælles friarealer i begrænset omfang anlægges skulpturelt udformede, lave jordvolde i en højde på maks. 1,5 m. Endvidere må der langs Roskildevej, Kærup Parkvej og Østre Ringvej anlægges landskabeligt</i></p>	<p>Der ønskes dispensation til at terrænregulere grunden ifm. etablering af regnvandsforsinkelsesbassiner. Der ønskes desuden mulighed for at der terrænreguleres i mindre omfang langs stier på fællesområderne i de tre delområder for at imødekomme optagelse af terrænspring mellem rækker af bebyggelser.</p>	<p>Den ønskede terrænregulering er en nødvendighed i forbindelse med etablering af regnvandsbassiner samt i forbindelse med udjævning af terrænspring mellem rækker af bebyggelser.</p>	<p>Det er vurderet at terrænreguleringen på mere end 0,5 m giver god mening, når der er tale om etablering af regnvandsbassiner samt udlægning af stier i området, idet det naturlige terræn er meget skrånende flere steder på grunden. Administrationen har fuld forståelse for, at der kan være behov for en større terrænregulering end 0,5 m, for at opnå gode forhold for beboer og bruger af området med særlige behov.</p>

Bilag 4 – Skema med gennemgang af dispensationer

<p><i>udformede støjvolde, i princippet som vist på kortbilag 4.</i></p>			
<p>§ 9.8 <i>Inden for området kan der anlægges regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 2.</i></p>	<p>Regnvandsbassiner ønskes placeret på de laveste steder på grunden.</p>	<p>De to regnvandsbassiner er ikke hensigtsmæssigt placeret på grunden, hverken ift. laveste steder, eller tilstedeværelse af gasledning. Der ønskes at etablere de to regnvandsbassiner på de laveste steder og væk fra gasledningen, jf. tegningsmateriale.</p>	<p>Administrationen vurderer, at det giver god mening at placere regnvandsbassinerne de laveste steder på grunden, så de kan opsamle regnvand fra hele område. Placering af regnvandsbassiner, som lokalplanen foreskriver jf. <b>Bilag 3</b> vil betyde, at de kun kan betjene og opsamle regnvand fra det areal, som ligger højere end selve bassinet.</p>