

**Ishøj Kommune**  
Miljø & Teknikforvaltningen  
Ishøj Store Torv 20,  
2635 Ishøj

D.28.06.2016

## BYGGEANDRAGENDE

**Byggesag** : 27 Rækkehuse i Ishøj, delområde 2  
**Matr.nr. :** Matr.nr 124  
**Beliggende** : Ishøj Søvej

---

### Baggrund

På vegne af bygherre AAB Afd. 55, ansøges hermed om byggetilladelse til opførelse af 27 almennyttige familieboliger (rækkehuse) ved Ishøj Søvej matr. nr. 124. Disse rækkehuse bliver opført i randbebyggelsen af vejleåparken.

I supplement til behandling af byggetilladelsen er vedlagt arkitekttegninger udført af Mangor & Nagel A/S (bilag 1), Areal oversigt (bilag 2), Energiberegning BR2020 udført af Oluf Jørgensen Rådgivende Ingeniørfirma og er udført på 1 bolig række (8 boliger) som vil være den boliggruppe med "skrappeste krav" (bilag 3), fuldmagt fra Bygherre (bilag 4), Skema A godkendelse af projektet (bilag 5), lokalplan 1.73 (bilag 6) og dispensationsansøgning (bilag 7).

### Lovgivning

Den lovgivning, der ligger til grund for projekteringen er:

- Bygningsreglementet af 2010 (BR10)
- Eksempelsamling om brandsikring af byggeri. Erhvervs- og Boligstyrelsen.
- Ishøj kommunes, planorientering; Lokalplan nr. 1.73
- Miljø i byggeri og anlæg, Ishøj kommune

### Dispensation

#### Forsyning

§6 stk. 6.4) Der ansøges om dispensation for placering af afvandingsgrøft på kommune grund. Der udformes en lavning i baghaver for at holde overfladevand på egen grund eller principielt inden for haver. Der gøres dog opmærksom på, at afvandingsgrøften er placeret i skel pga. den mulige terrænafvikling i baghaver. Dette betyder at grøftens ene skråningsside ligger på offentlig grund udenfor skel.

#### Bebyggelsens omfang og placering

§7 stk. 7.7) Der ansøges om dispensation således at udhuse/skure kan være højere end 2,55 m. Projektet vil indarbejde skurhøjde på ca. 2,8 m. Da tagene for bolig og skur skal sammenbygges skal skurhøjden være ca. 2,8 m for at opnå min. krav til rumhøjde indvendigt i boligerne.

§7 stk. 7.8) Der ansøges om dispensation iht. at undvige opførelsen af pergola ved terrassen i baghaverne.

#### Bebyggelsens ydre fremtræden

§8 stk. 8.4 ) Der ansøges om dispensation for opførelse af tage i tagpap uden lister. Tagpap -tagene er ikke synlige i omgivelserne, derfor er det en unødvendig merudgift, da den vurderes til ikke at have en arkitektonisk værdi for projektet.

§8 stk. 8.10) Der ansøges om dispensation iht. ovenlys for boligtype A, de mindre boliger i projektet. Det vurderes at der er tilstrækkelig dagslys i boligen, og et ovenlys i denne kan give negativt udslag i energirammen. Det vurderes ikke at det er et krav at etablere ovenlys.

#### Klima & Energi

§9 stk. 9.1) Der ansøges om dispensation for at etablere solceller placeret på bebyggelsens varmecentral som har en syd-øst vendt tagflade, i stedet for placering af solceller på de enkelte boligtag. Vejleåparken får størst udbytte af den vedvarende energi ved at koncentrere solcellerne ét sted, da de orienteringsmæssigt ligger optimalt og bliver billigere i drift.

#### Ubebyggede arealer

§10 stk. 10.1) Der ansøges om dispensation for at etablere beplantning og ubebyggede arealer iht. fremsendte landskabsprojekt i dette myndighedsprojekt og ikke som anvist i kortbilag 4.2- *Lokalplanens Ubebyggede arealer*. Terrænregulering og betydelige kote-forhold gør at landskabsprojektet er blevet revideret og er tilnærmet bedst muligt lokalplanens anvisninger.

§10 stk. 10.8) Der ansøges om dispensation for at placere støjskærm uden for matrikelskel. Det foreslås at støjskærmen placeret langs offentlig vej og uden for matrikelskel, for at skabe mest mulig afstand til rækkehuse.

§10 stk. 10.10) Der ansøges om dispensation for rydning af eksisterende træer. Rydning vurderes i hvert tilfælde for bevarelse af mest mulig beplantning.

Endelig vurdering foretages med anlægsgartner ifm. byggestart. Eksisterende træer vil kunne bevares såfremt det eksisterende terræn omkring rodzone og stamme bevares og såfremt beskæring af primære rodzone og krone kan undgås.

§10 stk. 10.14) Der ansøges om dispensation for grøft-koter, hvor bundkote i grøft ligger mere end 0.8m fra mellemkoten og eksisterende nærliggende vejkantsniveauer.

#### Projektbeskrivelse

Rækkehus - bebyggelsen består af 27 almennyttige familieboliger i ét plan, fordelt på 3 boligrækker placeret ved Ishøj Søvej i henhold til lokalplanens udlagte byggefelter. Boligerne placeres som en afslutning af randbebyggelsen for Vejleåparken.

Boligrækkerne har en disponering af 8, 11 & 8 familieboliger. Gældende for alle boligrækker er 3 forskellige boligtyper; 4V, 3V og 2V. En 4værelses bolig på ca. 95 m<sup>2</sup>, en bolig med 3 værelser på ca. 78 m<sup>2</sup> og en bolig med 2 værelser på ca. 60 m<sup>2</sup>. Forskelligheden i boligstørrelserne gør at bebyggelsen kan få en differentieret beboersammensætning.

#### Facader

Rækkehusene har en ensidig hældning, ligger forskudt for hinanden i planen og varierer i højden. I den lave ende, ved husets ankomst, er højden ca. 2,8 m og bevæger sig langsomt op til ca. 4,5 m i den høje ende. Der sker en naturlig rytmisk takt, da de 2 værelsesboliger er lidt lavere i højden (i enden) end de 3 & 4 værelses boliger - denne variation i højden er med til at nedbryde de lange facadetræk og give et rigtig smukt malerisk bybillede.

#### Baghaver/private udeopholdsarealer

Til samtlige boliger medfølger private baghaver, der opdeles af levende hæk. Der vil være en terrasse i baghave og en mindre terrasse i forhaven. Min. belægning i forhave vil være ca. 30 m<sup>2</sup> svarende til til plads med ganglinje og lille terrasse foran dør.

Den levende hæk omkring haverne er med til at forstærke den grønne karakter ved Ishøj Søvej, og skaber en åbenhed/ gennemsigtighed der er trykthedsgivende. Det er vores arkitektoniske idé at integrere åbne og indbydende huse og haver, så vi kan bevare det grønne, det aktive og det trygge byrum.

### Støjskærm

Støjskærm foreslås placeret langs offentlig vej og uden for matrikelskel, for at skabe mest mulig afstand til rækkehuse, dels for både rumlighed omkring bygninger dels for funktionen af haver herunder afvanding på egen grund.

Støjskærm begrønnes på begge sider, hvorfor afstand til kantsten vej er ca. 0,5m.

Højde på støjskærm er svarende til 1,2m højde målt fra rækkehuse gulvkote.

### Regnvandstønde/LAR

Der etableres mulighed for opsætning af en egnet tønde (til cirka 300L) ved nedløbsrør.

På selve nedløbet etableres der en vippe-anordning v. en lille klapåbning (indsats til nedløb, som udkast m. vulst i zink eller lignede), som i øvrigt bliver tilsluttet regnvandsledning. Dette betyder at beboere aktivt skal koble regnvandstønden til. (Om vinteren skal denne frakobles af hensyn til frost.)

### Parkering

Iht. lokalplanen etableres 1 p-plads per bolig, i alt 27 p-pladser for delområde 2. Der etableres yderligere 3 handicap parkeringspladser - 2 handicappladser til kassebiler og 1 handicappladser til alm. biler.

Cykelparkering foregår jf. lokalplanen, ved det enkelte rækkehus areal.

### Handicapparkering

Der er placeret 1 handicap p-plads (personbil), og 2 kassebils-parkeringer til delområdet.

Parkeringspladserne placeres indenfor egne byggefelter, men placeringen ikke er optimal iht. SBI's krav til central placering i boligområder.

### Udhuse/Skure

Alle boliger får tilknyttet et skur på mindst 4 m<sup>2</sup> placeret tæt ved indgangspartiet.

### Belysning

Der monteres væghængte armatur på og i affaldsskjul samt på væg ved hovedindgang til hvert rækkehus.

## BR10 Kapitel 2

### Projektet består af 27 rækkehuse på matr. nr. 124

Rækkehusene er udlagt iht. udstykningsplan. Ligeledes er husene placeret inden for byggefelter angivet i lokalplan 1. 73 §3 stk. 3.1, samt bilag 2.2. Hvorved afstand til naboskel, vej og sti er fastlagt.

Der udføres 1 parkeringspladser pr. bolig, iht. krav stillet i Lokalplan 1. 73 §5 stk.5.3 samt bilag 3.2.

Det sikres at der etableres niveaufri adgang til alle boliger.

Byggeretten er på 75 %, vi udnytter ikke den fulde byggeret. Bebyggelsesprocenten for delområde 2 er 28,7 %.

### Grundareal i alt - Delområde 2

ca.7.020 m<sup>2</sup> (endnu ikke endeligt udmatrikuleret)

### Bebyggelsens omfang:

Boligrække 2. A	600,4 m <sup>2</sup>
Boligrække 2. B	813,4 m <sup>2</sup>
Boligrække 2.C	600,4 m <sup>2</sup>

Bruttoareal i alt: 2.014,2 m<sup>2</sup>

### **BR10 Kapitel 3**

#### **Tilgængelighed**

Gældende anvisninger vedr. tilgængelighed ved klasse C jfr. BR10 vil blive fulgt. Rækkehusene er i 1 plan.

For opfyldelse af tilgængelighedskrav, sænkes eksisterende kantsten til min. 20mm lysning udenfor indkørsler.

#### **Boligernes indretning**

Alle boligtyper er indrettet med et stort og lyst opholdsrum, med niveaufri adgang til terrasse. Det store badeværelse, der bl.a. indeholder vaskemaskine & tørretumbler, ligger tæt på entré og i nærhed til soveværelse, øvrige værelser ligger tæt på opholdsstue og får masser af lys fra de høje vinduer. Køkkenet er indrettet så der er masser af plads til madlavning og opbevaring, og mens man laver mad er der plads til samtale via køkkenøen. De mange høje vinduer og vinduespartier, og ovenlys på de større boliger, giver smukke velbelyste rum.

### **BR10 Kapitel 4**

#### **Konstruktioner**

Byggeriet udarbejdes ud fra dansk byggeskik og med sikre og gennemprøvede løsninger og materialer. Statiske beregninger eftersendes inden ibrugtagningstilladelsen.

#### **Materialer**

Bebyggelsen opføres i teglsten, i en nuance der inspireres fra ét af vejleåparkens mange murstens referencer, så der dannes et slægtskab med det eksisterende. Vinduer udføres i træ/alu- partier med smalle sprosser. Der vil forekomme ét stort glas indgangsparti på forsiden og et hjørnevindue på bagsiden af huset. Vinduespartierne udføres højisolerede og går til gulv. Alle rækkehuse vil, med sine detaljer, rummeligheder og materialer sikre en lang levetid.

Tagene har en ensidig hældning på ca. 7-8 grader, og opføres i tagpap.

### **BR10 Kapitel 5**

#### **Brand**

Grundlaget for brandstrategien tager udgangspunkt i BR10 kapitel 5, samt Eksempelsamling om brandsikring af byggeri. Klima-, Energi- og Bygningsministeriet energistyrelsen 2012 og Erhvervs- og Boligstyrelsen. April 2006.

Boligerne er anvendelseskategori nr. 4.

Hver bolig udgør sin egen brandcelle. Brandcellen etableres min. som Klasse R60, se evt. brandplan tegnings nr. A55R\_K01\_H1\_N140. Hver bolig har flugtvej til det fri og en redningsåbning til det fri.

Entredøren fungerer som flugtvejsdør til det fri. Døre til det fri er uklassificerede ligesom døre til vådrum og værelser i boligerne.

## **BR10 Kapitel 6**

### **Indeklima generelt**

Boligerne er udformet med udgangspunkt i SBI-anvisning 196, Indeklimahåndbogens tjekliste. Mht. til bygningsudformning og indretning, materialevalg, ventilationsanlæg og opvarmningsanlæg.

### **Ventilation**

Boligerne ventileres med en decentral løsning, hvor hver bolig betjenes med et aggregat (som Nilan Comfort 302) placeret i et teknikskab i entre området (pladskrav til ventilation: 600 x 600 i fuld etagehøjde). Der regnes med dispensation til brug af el-varmeplader til ventilationsanlæggene. Indblæsningskanaler og udsugningskanaler i boligen føres fra aggregatet og op med kanalføringer i det på forskallede isolerede loft, som er monteret på undersiden af tagkassetterne. Det forskallede loft udføres i tykkelse min. 95 mm ekskl. forskalling og lign. Udsugning sker fra emhætte og toilet i h.h.t. BR krav. Indblæsning sker i øvrige opholdsrum. Indkast og aftag sker over tag.

### **Akustisk**

Det sikres at krav om støjniveau på max. 30 dB internt i sove og opholdsrum med åbne vinduer overholdes. Jf. Lokalplan 1.73 s.8 ang. støj fra vej og S-tog, vurderes at ekstern støj er begrænset, herved foretages ikke tiltag ift. lydisolation.

Krav om udendørs opholdszone med max. 58 dB anses for opnået i gårdhaver i baghave.

Der er stor fokus på at opbygning og udførsel af lejlighedsskel, således at ønsket lydisolationen opnås.

## **BR10 Kapitel 7**

### **Energi**

Byggeriet udføres efter energi krav BR2020.

I designprocessen har der været lagt vægt på et optimeret dagslys koncept der minimerer brugen af kunstlys samt en højisolierende facade. Vinduesareal er dimensioneret således at der opnås balance imellem energitilskud og energitab gennem vinduerne. Dertil etableres der vedvarende energi vha. solceller på tagene, svarende til ca. 7,5 m2 solceller pr. bolig.

Samlede solcelleareal for i alt 27 boliger er i alt ca. 202 m2.

Det anbefales at solceller placeres på bebyggelsens varmecentral som har en syd-øst vendt tagflade, i stedet for placering af solceller på de enkelte boligtag. Vejleåparken får størst udbytte af den vedvarende energi ved at koncentrere solcellerne ét sted, da de orienteringsmæssigt ligger optimalt og bliver billigere i drift.

## **BR10 Kapitel 8**

### **Vandforsyning:**

Boliger forsynes via offentligt vandværk, Ishøj forsyning.

### **Varmeinstallationer:**

Boligerne tilsluttes fjernvarmeforsyning iht. lokalplan 1.73 s.17, til kollektiv varmeforsyning.

Rumopvarmning sker som en kombination af radiator og gulvvarme, med lokal regulering i alle rum.

Varmevandsbeholder placeres i teknikskab i entre. Alle varmeledninger isoleres efter gældende normer.

### **Vandinstallationer:**

Forsyning sker via vandstik til hver boenhed, hvor varmt brugsvand produceres.

Alle vandedninger isoleres efter gældende normer og udføres af autoriseret vvs- installatører.

**Indvendige afløbsinstallationer:**

Det indvendige afløbssystem udføres af godkendte VA materialer og med udluftninger iht. gældende normer.

**Udvendige tagvandsinstallationer:**

Udvendige tagrender og nedløb udføres i zink iht. lokalplanensbestemmelse §8 stk. 8.6.  
Tagvand fra boligerne føres til regnvandstønder, der har overløb til regnvandskloak.

Der er eksisterende kloakledninger, der krydser området, ved Ishøj Søvej, hvor der i den forbindelse er ansøgt til Ishøj Forsyning, og at udførelse sker i henhold til deres bestemmelser.

**Renovation**

Alle rækkehuse får stillet 3 x 240 L beholdere til rådighed i følgende fraktionerne: 1. *Madaffald & restaffald*, 2. *Glas & metal* og 3. *Papir og plast*. Udover disse beholdere skal rækkehusene benytte ejendommens eksisterende miljøstationer til have- og storskraldsordning. Hver beholder har følgende dimensioner: 58cm (bredde) x 74cm (dybe) x 108cm (højde) og skal indhegnes med et skjul i træ. Beholderne og skjulet placeres til venstre side af hver indkørsel med indbyggede postkasse og vægarmatur. Og vil i forbindelse med tømning være direkte tilgængelig for skraldevogn ude fra vejen.

Skulle der ønskes yderlige oplysninger, står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Mangor & Nagel A/S  
Mona A Ghanem, Arkitekt\Cand. Arch

**Vedlagt:**

- Bilag 1: Arkitekt Projekt af d. 28.06.2016
- Bilag 2: Arealoversigt
- Bilag 3: Energiberegning
- Bilag 4: Fuldmagt AAB
- Bilag 5: Skema A godkendelse
- Bilag 6: Lokalplan 1.73
- Bilag 7: Dispensationsansøgning