

Ansøgning om dispensation for nyt hus på Ådalsvej 1, Matr.nr. 16af

Der ansøges om dispensation til opførsel af et 2-planshus

Der ansøges om dispensation til at hæve grunden med 35 centimeter

Der søges dispensation for overskridelse af det skrå højdegrænseplan for hjørnet af en gesims og tagrende

Beskrivelse:

Kvarteret sydvest for Pileskovvej er karakteriseret ved mindre grunde på typisk 500 - 600 m² og tæt bebyggelse. Det er også karakteristisk for området, at der er stor niveauforskel på grundene og på husenes sokler alt efter hvilken lokalplan, som har været gældende på byggetidspunktet.

Grundtanken for det nye hus er, at der skal lys, luft og plads - såvel inde i huset og i haven som til de omkringliggende grunde og bygninger. Det nye hus er udformet og placeret med respekt og omtanke for kvarteret som helhed og for de nærmeste beboere.

Ådalsvej 1, er en nordøstlig hjørnegrund med et samlet vejskel på 51,96 meter. Det nye hus vil få en facade på 11,33 meter mod vej, tagryggen vil få en højde på 6,99 meter målt fra soklen og være tilbagetrukket de 5 meter fra vejen, som lokalplanen påkræver. Da det samtidig er placeret 8 meter fra det nærmeste naboskel mod vej, vil det fremstå ligeså luftigt som 1½ plans husene i kvarteret. Da grunden netop ligger nordøstvendt i forhold til naboerne vil det ikke skabe skyggeproblemer for naboer eller de omkringliggende huse. Der er taget højde for, at det nære kvarter er tæt bebygget og derfor er tagterrasser og udsigtsvinduer fravalgt (Se bilag, Situationsplan og Facader).

Huset vil have et fodaftryk på 90,3 m². Så på trods af at det er en mindre grund på 582 m² (fratrasket vejafgivelse), vil det give fleksible muligheder for at anlægge solrige terrasser og en stor have med udfoldelsesmuligheder for børnefamilien og træer. Samtidig med den fleksible anlagte have bliver det præcis muligt at få nedgravet horisontal jordvarme og på den måde leve op til varmforsyningen for BR15. Derved kan undgås støjgener fra en mindre energieffektiv luft til vand pumpe.

Huset tænkes opført med hvidpudsede mursten og matte sorte tagsten, som ikke giver lysreflekser. Dermed vil byggestilen matche kvarterets øvrige bebyggelse.

1. sal er indrettet med værelser, et badeværelse og et mindre opholdsrum med dobbelt fransk dør med udsigt hen over nabos garage - uden at give udsyn til naboers haver. Vinduerne i huset er ligeledes placeret således at naboernes udebygninger afskærmer for ind- eller udsyn haverne imellem. Derimod vil der året rundt være gode lysindfald på hele etagen.

Stueetagen har hovedindgang fra Pileskovvej med en parkeringsplads i hver side af huset (afvigelse fra situationsplan). Der påtænkes lav hæk- og træbeplantning op til 3½ meters højde mellem parkeringspladserne, som yderligere vil integrere huset i de grønne omgivelser (inspireret af Søvangen 53, hvis bredde på frontspidsen er ca. halv bredde og samme højde som det nye hus).

Udgangen fra køkken/alrum vender mod sydøst. De 8 meter til naboskel giver oplevelsen af lys, luft og plads - både set ude fra vejen og fra de to tilstødende naboer. Der vil være sol i haven fra morgen til tidlig eftermiddag året rundt. Stuen har udgang til stor "hovedhave", med eftermiddags- og aftensol (Se bilag, Stue og 1. sal)

Det nuværende hus er fra 1938. Siden da er nabogrundene og vej hævet markant. Det bevirker bl.a. at naboens tilstødende garage mod sydvest er 3 meter høj (og 8,84 meter lang og tager en del sol, at grunden er 30 - 55 centimeter lavere i naboskellene, og at vejene, som er hævet gennem de sidste 20 år, også er over grundens niveau. Derfor søges der om dispensation til at hæve grundens niveau med 35 centimeter. Se bilag, Situationsplan)

Når grunden hæves og niveauforskel til naboer og vej reduceres vil et hjørne af en gesims og tagrende overskride det skrå højdegrænseplan. Derfor søges der om dispensation for denne del af byggelinjen mod nabo på Ådalsvej 3. Se bilag

Naboen på Ådalsvej 3, som det vil berøre og som ligger tættest på det nye hus, har forhåndsgodkendt husprojektet i sin helhed.

Da grunden er nordøstlig vendt i forhold til naboer, og da huset er 6,99 meter højt målt fra soklen (altså lavere end de omkringliggende huse i 1½ plan), vil det ikke kaste skygge til de omkringliggende beboere. Skyggediagrammer kan blive eftersendt snarest.

Fodaftryk = $90,3 \text{ m}^2$ $(90,3 \times 100) / 623 = 14,5 \%$ af grundens areal

Areal 1. sal = $90,3 \text{ m}^2$

Samlet areal = $180,6 \text{ m}^2$

Byggeprocent $(180,6 \times 100) / 623 = 29 \%$

Der er vedlagt i alt fem bilag af situationsplan med kote angivelser og facadetegninger med illustration af det skrå højdegrænseplan.

Hvis I har spørgsmål, er I meget velkomne til at kontakte mig på:

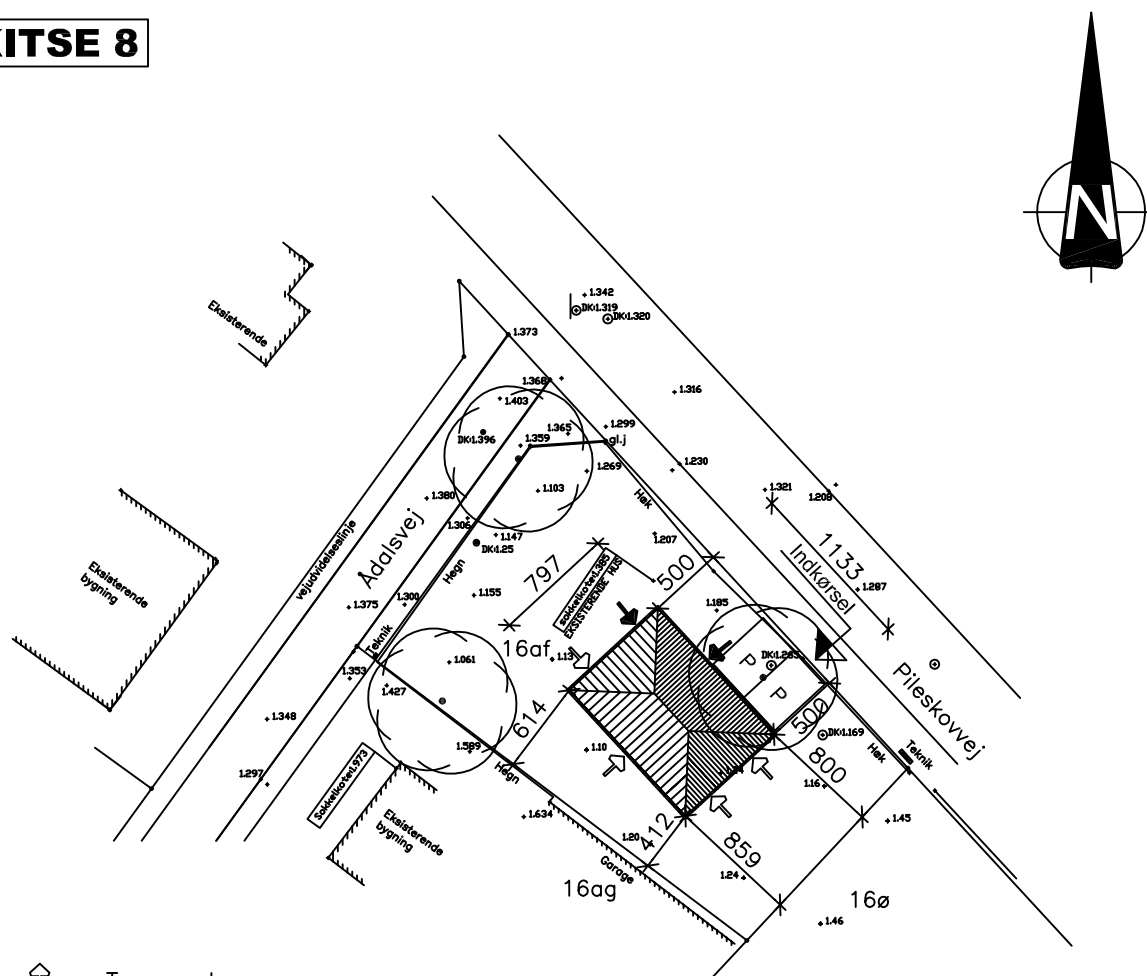
Mail agc_73@outlook.dk

Mobil 21607049

Med venlig hilsen

Andre Grønkjær Christensen

Bygherre

Jely Individuel 2/90LBebygget areal: 90,3 m²Areal 1 sal: 90,3 m²Samlet Etageareal: 180,6 m²**SKITSE 8**

↑ Terrasedør

↑ Yderdøre

Kommune: Københavns Kommune

Matr. nr.: 16af

Byggeadresse: Adalsvej 1, 2635 Ishøj

Bebygget areal:Bebygget areal = 90,3 m²Areal 1 sal = 90,3 m²Samlet Etageareal = 180,6 m²Grund areal = 623 HER AF VEJ 41 m²Bebyggelsesprocent: $(180,6 \times 100) / 623 = 29 \%$ **(SOKKELKOTE EKSISTERENDE HUS 1.385)****(SOKKELKOTE NABO HUS 1.973)****FÆRDIG SOKKEL/GULV KOTE NYT HUS KT 1.600****FÆRDIG TERRÆN I BYGGEFELT NYT HUS KT 1.500**

Godkendelse af principskitse:

Der bekræftes herved at denne principskitse er i nøje overensstemmelse med kontrakt og aftaler.

Skitsen danner herefter grundlag for udarbejdelse af tegninger til bygherregodkendelse.

Dato: _____ Bygherre(r): _____

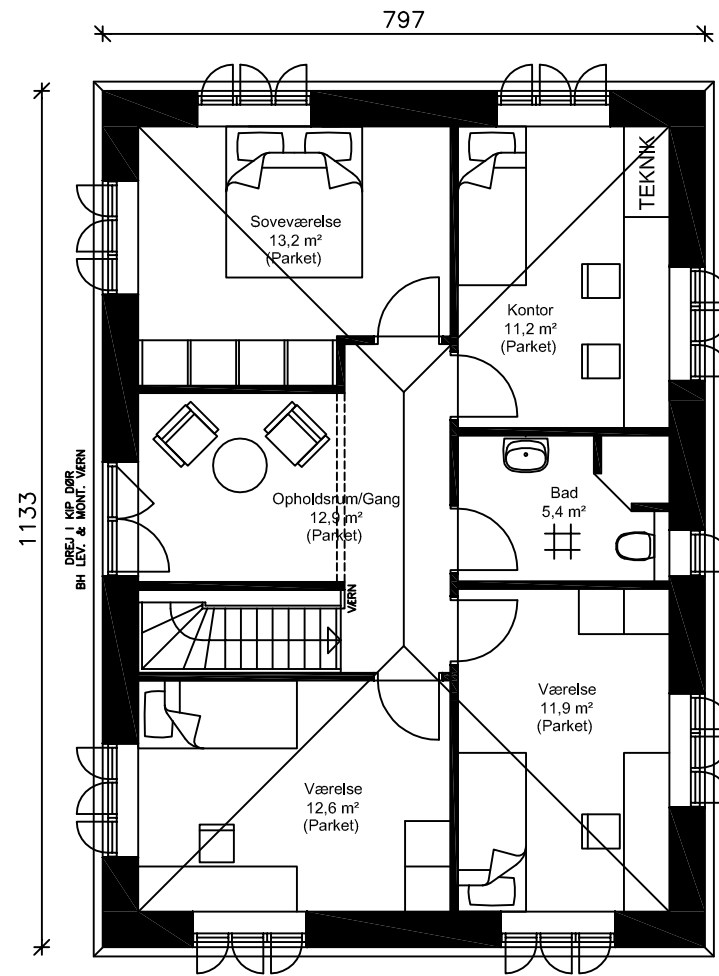
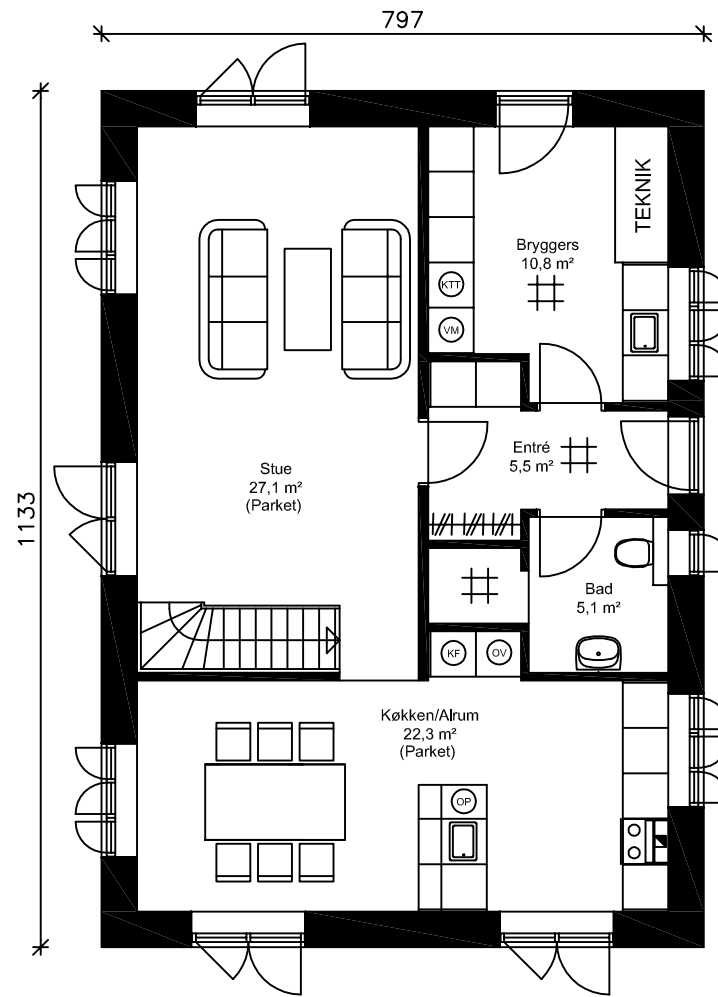
Jely Individuel 2/90L

Bebygget areal: 90,3 m²

Areal 1 sal: 90,3 m²

Samlet Etageareal: 180,6 m²

SKITSE 8



Godkendelse af principskitse:
Der bekræftes herved at denne principskitse er i nøje overensstemmelse med kontrakt og aftaler.
Skitserne danner herefter grundlag for udarbejdelse af tegninger til bygherregodkendelse.

Dato: _____ Bygherre(r): _____

JELY HUSE - Skomagervej 1 - 7100 Vejle
Jylland & Fyn: Tlf 76620800 - Sjælland & Lolland/Falster: Tlf 39182000
Fax 76620819 - E-mail: info@jely.dk - Internet: www.jely.dk
Medlem af Dansk Byggeri
Arkitekt- og byggefirma siden 1963 - nu 2. og 3. generation - CVR nr.:84521418

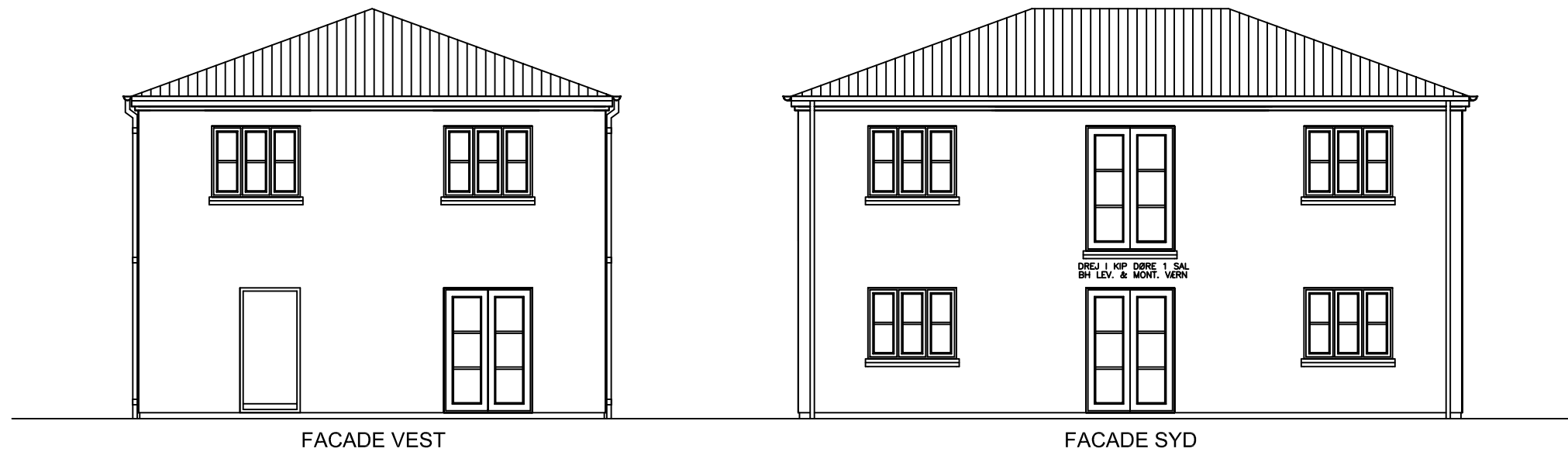
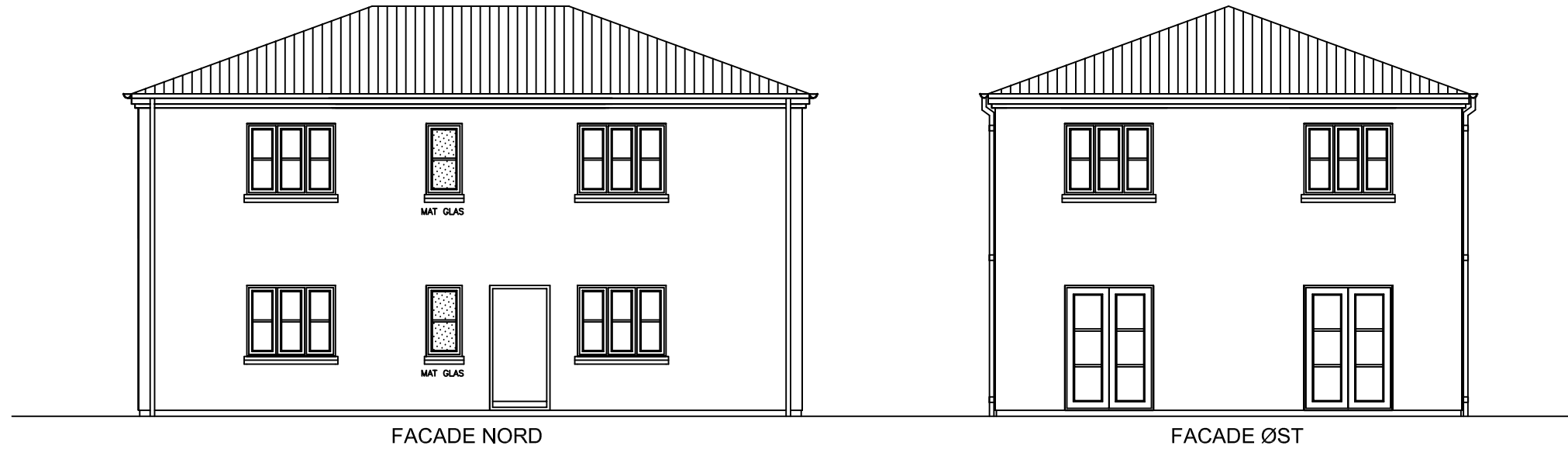
Jely Individuel 2/90L

Bebygget areal: 90,3 m²

Areal 1 sal: 90,3 m²

Samlet Etageareal: 180,6 m²

SKITSE 8



Godkendelse af principskitse:
Der bekræftes herved at denne principskitse er i nøje overensstemmelse med kontrakt og aftaler.
Skitsen danner herefter grundlag for udarbejdelse af tegninger til bygherregodkendelse.

Dato: _____ Bygherre(r): _____

JELY HUSE - Skomagervej 1 - 7100 Vejle
Jylland & Fyn: Tlf 76620800 - Sjælland & Lolland/Falster: Tlf 39182000
Fax 76620819 - E-mail: info@jely.dk - Internet: www.jely.dk
Medlem af Dansk Byggeri
Arkitekt- og byggefirma siden 1963 - nu 2. og 3. generation - CVR nr.:84521418