

Ansøgning om dispensation fra lokalplan 1.68, Ishøj Landsby.

Hermed fremsendes ansøgning om dispensation fra lokalplan 1.68 pkt. 7.3 vedr. opførelse af hus i 1½ plan i delområde A i Ishøj Landsby.

Baggrund:

I forbindelse med kommunens salg af grunde i Ishøj Landsby har vi købt parcel nr. 2 i delområde A (ved Ishøj Bygade). Vi ønsker at bygge et hus med beboelse kun i ét plan, da det vil passe bedst med vores ønsker til rumfordeling og indretning. Dette vil være i overensstemmelse med lokalplanen pkt. 7.3, hvor der står, at bygninger i delområde A kan opføres i 1 plan med uudnyttet tagetage, som dog indregnes i den samlede bebyggelsesprocent i henhold til reglerne i Bygningsreglementet BR10, B.1.1.3, stk. 1 og stk. 5, nr. 1.

Lokalplanen foreskriver derudover at bygninger skal opføres i 1½ plan, hvilket traditionelt betyder at huset skal være med hanebåndsspær, hvor 1. salen kan udnyttes til beboelse såfremt dette ønskes. Dette betyder desuden at arealet på 1. salen medregnes til bebyggelsesprocenten således, at de tilladelige 30 % ikke alene kan bebygges i husets grundplan.

Dispensation:

Vi ønsker dispensation fra kravet om at bygge med hanebåndsspær, altså muligheden for at kunne udnytte 1. salen til beboelse. Dette er begrundet i to forhold:

1. I køkken/alrum og stue ønsker vi indvendige skrålofter (saksespær, type 3 på tegning nr. 4), da dette vil give større rum samt et flottere æstetisk udtryk.
2. I den øvrige del af huset ønsker vi at benytte almindelige gitterspær (type 2 på tegning nr. 4), da vi ikke har behov for at udnytte 1. salen og det derfor rent økonomisk vil være en bedre løsning end at bygge med hanebåndsspær.

Det er her vigtigt at påpege, at husets udvendige udseende vil være ens, hvad enten der bygges med hanebåndsspær eller gitterspær og/eller saksespær, da den udvendige taghældning vil være ens i alle tilfældene (40 grader), se medsendte tegninger.

Tegninger:

Som bilag er der vedhæftet følgende skitsetegninger:

1. Oversigtsplan der viser husets placering på grunden.
2. Opstalt facade mod syd.
3. Opstalt gavl mod vest.
4. Opstalter/snit af de forskellige typer spær.

Alle tegninger er mærket "Foreløbig" da endelig projektering ikke er foretaget endnu.

Bebyggelsesprocent:

Ved beregning af bebyggelsesprocenten medtages arealet af en eventuel 1. sal i henhold til reglerne angivet i BR10.

Husets grundplan: $\sim 8,5\text{m} \times 21,8\text{m} = 185\text{ m}^2$
Husets tagetage: $\sim 4,5\text{m} \times 21,8\text{m} = 100\text{m}^2$
I alt: 285m^2

Grundarealet er ca. 1145 m^2 og bebyggelsesprocenten bliver dermed:

$$\frac{285\text{m}^2}{1145\text{m}^2} \cdot 100\% = 24,9\% \quad , \text{ altså under det tilladelige krav p\aa } 30\% .$$

Vi er desuden indforstået med, at såfremt der gives dispensation kan der i selve byggetilladelsen være en betingelse om, at husets grundplan hverken nu eller i fremtiden, må blive større end de ca. 185 m^2 som er vist på tegningerne.

Vi håber at kommunen vil se velvilligt på vores ansøgning om dispensation.

Med venlig hilsen



Lotte & Martin Gludsted
Køgevej 287
2635 Ishøj Landsby
Tlf.: 45 88 71 20
Mobil: 51 61 52 03
E-mail: MG@ramboll.com