

Ishøj Kommune
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj
Att: Planchef Anja Carlslund

Vedrørende , AAB afd. 55 /Vejleåparken, 58 rækkehuse

Dispensationsansøgning

På baggrund af en positiv møderække og dialog med Ishøj Kommune, søges der på baggrund af disse møder en dispensationsansøgning, på Lokalplan 1.73. lokalplan 1.73 er en projektplan for de 58 nye rækkehuse. Grundlaget for ansøgningen er illustrationer og tegninger i projektmappen af d. 06.10.2017.

Der er ikke med dispensationsansøgningen taget stilling til redegørelsen i lokalplanen, som med sine illustrationer og tekster vil afvige fra det nuværende projekt. Se fx side 7 og 8.

Dette bedes Ishøj Kommune vurdere i forhold til projektet.

Sort tekst med § er bestemmelsen fra Lokalplanen og grøn tekst er Rådgivers begrundelse for dispensationen.

Der søges hermed dispensationer på følgende bestemmelser:

§ 7.1. Bebyggelsen skal opføres som tæt-lav boligbebyggelse inden for byggefeltene, som principielt vist på kortbilag 2.1 og 2.2.

Kommentar:

Med principielt menes der, at bebyggelsen skal fastholde sine forskydninger i rækken, men at den præcise placering og retningen af rækkehusenes fodaftryk kan justeres inden for byggefeltet.

Kortbilagene er ikke retvisende mere, og der søges derfor dispensation for bygningernes form og orientering på byggefeltet, jfr. §7.1

Dispensationen søges på at forskydningerne er færre og ikke fastholdt som på kortbilag 2.1 og 2.2. Dette begrundes med, at det er en ufarbar vej at udføre så store og så mange forskydninger i forhold til projektets rammeøkonomi. Den arkitektoniske kvalitet fastholdes på en anden måde.

§7.5. Hver bolig skal have opført et udhus på maksimum 10 m² i forhaven.
Vi går ud fra det ikke kræver en dispensation at lave dem mindre ca 3m²



A. C. Hansensvej 7
DK-3600 Frederikssund
frs@mangornagel.dk



Struenseegade 9, 3.
DK-2200 København N
kbh@mangornagel.dk



Knudsvej 44
DK-4000 Roskilde
ros@mangornagel.dk



Balticagade 11
DK-8000 Aarhus C
jan@mangornagel.dk

§7.7. Højden på udhusets facade parallelt med rækkehusets facade skal være 2,55 meter. (se illustrationsbilag 1, figur A og C)

Der er tidligere givet dispensation for denne bestemmelse. Det er heller ikke muligt at overholde højden så præcist som beskrevet, den vil være fra ca. 2,10 til 2,60 meter.

§7.8. Der skal opføres en pergola ved terrassen i haven, der skal placeres, som vist på illustrationsbilag 1, figur C-D.

Der søges dispensation ift. Illustrationsbilag 1, C-D, idet bygningen nu er vendt og Pergolaen er flyttet.

§7.9. Højden på pergolaen kan være op til 2,4 meter, og længden på den skal være ens i hele bebyggelsen.

Vi ønsker mulighed for at udføre Pergolaen med skråt tag, så højden på denne vil nærme sig omtrent 3m

§8.1. Bebyggelsens ydre fremtræden skal i princippet være i overensstemmelse med facadetegningerne i illustrationsbilag 1, figur A-D.

Kommentar:

Med principielt menes der, at bebyggelsen skal fastholde sin taghældning, ovenlys og store vinduespartier, men at den præcise placering af dem kan justeres i behandlingen af byggesagen

Der søges dispensation fra bestemmelsen mht ydre fremtræden på at være i overensstemmelse med illustrationsbilag A-D.

Dvs. at facaderne er ændret og vinduespartierne, og ovenlyset er udgået.

Dette begrundes som øvrigt med at minimeret facader og vinduer, men præcisere at der stadig stor vinduespartier med samme arealer, og vi har smallet bygningen så ovenlyset kan udgå uden nogen dagslysføringelse.

§8.4. Tagene skal udføres med enten falsede metalplader eller tagpap med lister.

Der er tidligere modtaget dispensation for lister på tagdækning idet taget ikke er synligt fra terrænet, vi ansøger derfor denne dispensation også i dette projekt

§8.7. Ovenlys skal placeres på tagryg, som principielt vist på illustrationsbilag 1, figur A-C.

Som i §8.1 søges der dispensation for udgået ovenlys. Ovenlyset er udgået, fordi bygningsdybden er blevet væsentligt smalere, og der er blevet gennemlyste boliger, som sikrer et godt og kvalitetsmættet dagslysklima.



A. C. Hansensvej 7
DK-3600 Frederikssund
frs@mangornagel.dk



Struenseegade 9, 3.
DK-2200 København N
kbh@mangornagel.dk



Knudsvej 44
DK-4000 Roskilde
ros@mangornagel.dk



Balticagade 11
DK-8000 Aarhus C
jan@mangornagel.dk

§9.3. Til afledning af regnvand skal der etableres LAR-løsninger, der er åbne og har en rekreativ værdi.

Det er ikke muligt at etablere nedslivning på grunden, hvilket betød vi i den tidligere byggetilladelse har udført lavninger i terrænet som har kunnet optage noget men ellers ledes overfladevand til spildevandsystem. Derfor opstilles derfor ikke regnvandstønder som der tidligere har været vist i projektet.

§10.1. Beplantning og ubebyggede arealer skal fremstå, som vist på kortbilag 4.1 og 4.2 med eksisterende og ny beplantning.

Der ønskes dispensation idet husene nu er vendt og haverne og beplantning vil følge en vinkelret retning på byggefeltene

10.2. De enkelte rækkehuse skal have en terrasse i baghaven med et areal på op til 12 m², som vist på kortbilag 4.1 og 4.2.

Der ønskes en dispensation om dette punkt udgår, idet terrasse mod den ene side anses for at være tilstrækkeligt og ydermere er et mere roligt sted at opholde sig

Mangor & Nagel A/S
Max Møller
November 2017



A. C. Hansensvej 7
DK-3600 Frederikssund
frs@mangornagel.dk



Struenseegade 9, 3.
DK-2200 København N
kbh@mangornagel.dk



Knudsvej 44
DK-4000 Roskilde
ros@mangornagel.dk



Balticagade 11
DK-8000 Aarhus C
jan@mangornagel.dk