



Til Frederikssund Kommune
Att: Dennis Ravn

Bærebo A/S
info@baerebo.dk
www.baerebo.dk

2. juni 2022

Tilpasning af skitseprojekt

Idet der henvises til den betingede godkendelse af vores optionskøbstilbud fra april 2021, anmodes om godkendelse af det tilpassede skitseprojekt, så vi kan igangsætte projektering af det endelige projekt hen over sommeren og indlevere ansøgning om byggetilladelse til august.

Nedenfor er en oversigt over de ønskede dispensationer og fortolkninger af lokalplanen i forbindelse med de ønskede tilpasninger af vores skitseprojekt.

Bofællesskabets Grønne Hjerte

I et Bærebo projekt er bofællesskabets grønne fællesarealer med fælleshuset bofællesskabets grønne hjerte. Så overordnet set ønsker Bærebo i forhold til lokalplanens principskitse at holde grundens midte fri af parkering og i stedet placere parkeringen i bebyggelsens rand. Det kan jvf lokalplanen ikke ske langs Deltavej og mod de grønne områder mod nord og vest vil det være uhensigtsmæssigt, så der er kun arealerne mod syd at anvende til formålet.

Mulighed for dobbelt udnyttelse af P arealer

Da der sidste sommer blev vedtaget en ny masterplan for vinge uden Dalvejen forbi vores grund og med et område udlagt til skole eller lignende mod syd, var det oplagt at arbejde for et område med dobbelt udbyttet parkering og en fælles indkørsel. Da der endnu ikke er klarhed over den kommende anvendelse af grunden syd for projektet, har det ikke været muligt at bruge mulighed for dobbeltudnyttelse af p-arealerne. Vi anlægger derfor det fulde antal parkeringspladser på egen grund. Dog vil der fortsat være mulighed for at etablere en fælles indkørsel og i fremtiden åbne op for et samarbejde omkring dobbelt udnyttelse af begge grundenes p-arealer, hvis det kan give en fordel.

Ny adgangsvej forbedrer kvaliteten af Bofællesskabets grønne hjerte og forbedre projekt økonomi

I vores oprindelige projekt, da Dalvejen var med i masterplanen, var bygningerne mod Deltavej gennemskåret af en adgangsvej, med deraf følgende biltrafik gennem bofællesskabets grønne hjerte til parkeringspladser langs Dalvejen. Gennemskæringen er både uhensigtsmæssigt i forhold til kvaliteten af bofællesskabets grønne hjerte og dels økonomisk dyrt med behov for en ekstra elevator/trappetårn alene til hjørnetårnet og 2 øvrige elevatorer/trappetårne, hvor den samlede bebyggelse i det nuværende projektforslag kan betjenes med kun en elevator/trappetårn. De højeste bygninger i 4-5 etager er nu placeret samlet med øst og Nord omkring et fælles elevator/trappetårn, mens bygningerne mod syd er reduceret i højde til 2-4 etager for at reducere skyggevirkningerne i bofællesskabets grønne hjerte.



Bærebo A/S
info@baerebo.dk
www.baerebo.dk

Det oprindelige projekt omfattede 4.600 m² bolig og 450 m² fritliggende fælleshus i alt 5.050. Det reviderede projekt indeholder 4.850 m² bolig, 325 m² fritliggende fælleshus og 300 m² kælder fællesarealer i alt 5.475 m²

Nyt areal til byrum mod Deltavej

Pga de skrånende terrænforhold kommer kælderetagen under bygningen mod Deltavej til at fremstå som "butiksfacader" med niveaufri adgang fra Deltavej, men det er fuld og mørk kælder mod bofællesskabets grønne hjerte. I den mørke del af kælderen bliver depotrum og mod Deltavej nogle af bofællesskabets aktivitets lokaler som f.eks. et kombineret kontorfællesskab og cafe, yoga rum og gæsteværelser. Foran bygningen vil der langs Deltavej til den nye fælles indkørsel kunne etableres et lille men attraktivt byrumsareal.

Et bofællesskab - flere ejerformer

I vores oprindelige projekt havde vi disponeret 2 bofællesskaber. Et for andelshavere og et for lejere. Beboerne har selv besluttet at de fortrækker et samlet bofællesskab med et fælleshus og en fælles beboerforening for både andelshavere og lejere. Derfor er der nu kun et samlet grønt hjerte i bofællesskabet og et samlet fælleshus placeret på grundens bedste placering ud mod Vinges grønne hjerte.

Dispensation og tolkning af Lokalplan

§3. Anvendelse

Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignede liberale erhverv samt dagpleje og lignede.

Fortolknings spørgsmål: Er der muligt i kælderetagen mod Deltavej og/eller i fælleshuset at anvende dels et lokale til en blanding af cafe og kontorfællesskab, dels et restaurantlignende lokale med storkøkken og spisesal, begge drevet af beboerne, men med adgang for udefrakommende? OBS: kan ikke dispenseres fra paragraffen så anvendelserne skal gerne kunne rummes inden for rammerne af den nuværende tekst.

§5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ved tilslutning til Deltavej, som vist i princippet på kortbilag 2.

Ønske om dispensation. Adgang fra Delvejen.

6.1 Omfang

Inden for hvert af delområderne A, B1, B2 og B3 kan der herudover etableres et fælleshus på maks. 75 m².

Mulig dispensation: ønske om fælleshus større end 75 m².

§ 6.2 Bygningshøjder

Nybyggeri samt om- og tilbygning må udføres med følgende maksimale bygningshøjder (inkl. eventuelle tekniske installationer på tag (fx ventilation, elevatorskakt o.l.): 2 etager/10 m, 2 etager/8,5 m, 3 etager/12 m, 3 etager/12 m + punktvis 4 etager/ 14 m mod Deltavej og 5 etager/18 m i hjørnebebyggelse mod Dalvejen. Dog skal bebyggelse mod Dalvejen opføres i min. 3 etager/12 m + min. 4 etager/14 m for hjørnebebyggelser.

Jævnfør principperne på kortbilag 3.

Mulig dispensation og præcisering. Der ønskes om kun en 5 etages hjørnebebyggelse på krydset Deltavej/Dalvejen.

Der ønskes derudover 4 etager + højkælder mod Deltavej og 2-4 etager mod den midlertidige Dalvejen.



Figur 1 Højder ifølge Bilag 3



Figur 2 Højder ifølge Bærebo

§7.3 Tilbagetrukket tagetage (B2)

Bebyggelse med facade mod Deltavej i delområde B2 skal udformes med tilbagetrukket tagetage mod Deltavej. Tagetagen skal tilbagerykkes mindst 2,0 m.

Ønskes præcisering. Øverste etage mod Deltavejen Kun 5 etage er tilbagetrukket.

8.7 Terrænregulering

Efter byggemodning må der maksimalt terrænreguleres +/- 0,5 m ifm. etablering af byggeri og anlæg og havearealer mv.

Mulig dispensation: der ønskes have mulighed at pletvis fjerne lokale topper for at tilpasse vejføring og gøre den mere naturlig.

De bedste hilsner,



Morten Pedersen
Projektchef - Direktør