

Foreløbig administrativ vurdering af Bærebos projekt i forhold til mulige dispensationer fra lokalplan nr. 139

Herunder gengives en umiddelbar og foreløbig vurdering af Bærebos forventede dispensationsansøgninger i forhold til lokalplan nr. 139.

Nedenstående administrative vurdering er med forbehold, da der endnu ikke foreligger et detaljeret myndighedsandragende.

§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 fra Bærebo

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.

Administrationens umiddelbare vurdering

Det er ikke muligt at dispensere fra lokalplanens principper hvor anvendelsesbestemmelsen er en del heraf. Det vurderes ikke muligt at realisere café og restaurant lignende funktioner, hvorimod kontorfællesskaber og lignende er i tråd med bestemmelsens ordlyd.

Det vurderes muligt at udarbejde tillæg til lokalplanen, som kan sikre den ønskede anvendelsesmulighed. Alternativt kan der i henhold til Planlovens § 19, stk. 1 meddeles midlertidig dispensation, som gælder i op til 3 år. En sådan dispensation kan forlænges, eller der kan udarbejdes tillæg til lokalplanen i dispensationsperioden for at sikre anvendelsen permanent.

§5.1 Vejadgang

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

Fortolknings spørgsmål fra Bærebo

Ønske om dispensation med adgang fra Dalvejen.

Administrationens umiddelbare vurdering

Det vurderes muligt at opnå dispensation fra lokalplanen til en ændret overkørsel.

6.1 Omfang

Inden for hvert af delområderne A, B1, B2 og B3 kan der herudover etableres et



fælleshus på maks. 75 m².

Fortolkningsspørgsmål fra Bærebo

Mulig dispensation: ønske om fælleshus større end 75 m².

Administrationens umiddelbare vurdering

Det vurderes ikke nødvendigt at indhente dispensation fra lokalplanen, da bestemmelsen knytter sig til bebyggelsesprocenten hvor det er muligt udover de angivne byggeretter at supplere med et fælleshus på op til 75 m² og den samlede bebyggelse overskrider ikke bebyggelsesprocenten for lokalplanen.

§ 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.

Fortolkningsspørgsmål fra Bærebo

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.

Administrationens umiddelbare vurdering

Det vurderes umiddelbart muligt at opnå dispensation fra lokalplanens bestemmelse, da der fortsat sikres en urban kant mod byens vejforløb. Dvs. underforstået at Dalvejens forløb ændres og derved ikke det samme krav til en urban kant langs denne.

§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.

Fortolkningsspørgsmål fra Bærebo

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

Administrationens umiddelbare vurdering

Det vurderes umiddelbart muligt at opnå dispensation fra bestemmelsen.

8.7 Terrænregulering

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

Fortolkningsspørgsmål fra Bærebo

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

Administrationens umiddelbare vurdering

Det vurderes muligt at opnå dispensation fra bestemmelsen.