

Furesø Kommune

Plan og Byg

Stiager 2

3500 Værløse

Att. Danilo Lantow Horacio



Anmodning om dispensation fra §§ 7.1 og 10.12 i lokalplan nr. 121 til boligprojektet 'Udsigtshusene' ved Flyvepladsen i Værløse.

Angående området 'Udsigtshusene' indenfor delområde 1 i lokalplan nr. 121 for Sydlejren på den tidligere Flyvestation Værløse, for matr.nr. 6eæ Bringe By, Værløse, på adressen Fenrikvej 1A, 3500 Værløse.

Kronhusene agter at opføre i alt 30 tæt-lave boliger indenfor området. Boligerne agtes opført i en variation af størrelser fordelt mellem 102 og 120 m², alle i 2 plan med tilhørende overdækket cykelparkering til 4 stk. cykler samt skur, med fællesparkering og fælles renovationsløsning placeret som to affaldsøer indenfor området.

Hele projektet agtes opført med stort fokus på bæredygtighed som et DGNB-guld certificeret projekt. Projektet indeholder en variation af boligtyper, som er valgt på baggrund af en analyse af hvad der er behov for i Værløse, hvor der tages hensyn til den forventede demografiske udvikling samt tomgangen af lejeboliger i Værløse. Matriklens samlede udstrækning for for- og baghave må jf. lokalplanens § 4.2 maksimalt være 9,2 m, som også illustreret på lokalplanens kort 9 - dette overholdes ligesom den maksimale udstrækning for skur og overdækning, i forbindelse med boligens ankomst, på 5,5 m også overholdes.

I forbindelse med boligens ankomst opføres en overdækket cykelparkering til 4 cykler samt et skur på ca. 6 m². På begge sider af boligen anlægges terrasser. Boligernes største og primære terrasser er orienteret mod enten syd eller vest og er i naboskel adskilt af faste hegn.

Projektbeskrivelse

Bebyggelse

Status: Bebyggelsen er tilrettet efter lokalplanens bestemmelser. Efter dialog med Furesø Kommune er der enighed om bebyggelsens, og den sekundære bebyggelses placering og udstrækning mellem forvaltningen og Kronhusene.

I henhold til lokalplanens § 6.2.2 vedrørende bebyggelsens omfang og placering og lokalplanens Kort 6b må der indenfor området 'Udsigtshusene' maksimalt opføres 30 boliger og 3.600 m². Kronhusene agter at opføre følgende bebyggelse, som beskrevet på vedhæftede bebyggelsesplan, bilag 1:

- 7 stk. 102 m ² i to plan	= 714 m ²
- 23 stk. 120 m ² i to plan	= 2.760 m ²
I alt 30 stk. boliger	= 3.474 m ²

Herudover opføres i tilknytning til hver bolig sekundær bebyggelse i form af overdækket cykelparkering og skur, som er sammenbygget med boligen:

- 30 stk. skur á 6,5 m² = 195 m²
- 30 stk. overdækket cykelparkering á 5,0 m² = 150 m²

I alt 30 stk. skur og overdækket cykelparkering = 345 m²

Jf. lokalplanens § 5.6 skal der opføres overdækket cykelparkering til mindst 4 stk. cykler i direkte tilknytning til hver bolig. Der opføres ved adgangen til de individuelle boliger en overdækning til 4 stk. cykler med målene 2,1 x 2,4 m. I forbindelse med overdækningen etableres et skur på 6,5 m² med målene 2,1 x 3,1 m, i henhold til lokalplanens § 6.2.3.2, hvor skur/overdækning mod adgangsarealet ikke må overstige samlet 2,1 x 5,5. Se i øvrigt bilag 5, som viser udformningen af skur og overdækket cykelparkering sammenbygget med boligen.

Vej og parkering

Status: skitseprojekt for vejprojekt indsendes til Furesø Kommune i uge 20, indeholdende trafiksikkerhedsrevision og tilgængelighedsrevision. Efter dialog med Furesø Kommune er udformningen af den 'selvforklarende vej' godkendt af forvaltningen.

Vejadgang og den selvforklarende boligvej er placeret og dimensioneret jf. § 5.2.1 og som vist i lokalplanens Kort 6b. Manøvreareal bag parkeringspladser er minimum 7,00 m og vejforløbet er dimensioneret til 12 m lastbil.

I henhold til lokalplanens § 5.5 skal der etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig i området. Alle parkeringspladser bliver anlagt som fællesparkering. I fremsendte bebyggelsesplan, bilag 1, er der 30 boliger og 60 parkeringspladser, og bestemmelsen overholdes derved. Blandt de 60 parkeringspladser er 4 indrettet til handicapparkering hvoraf 2 indrettet til en bus.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Status: Bebyggelsen er tilrettet efter lokalplanens bestemmelser. Efter dialog med Furesø Kommune er der enighed mellem forvaltningen og Kronhusene for hvad der forstås med 'lyse nuancer' jf. § 7.3. På bilag 6 vises i hvilke materialer og nuancer Kronhusene agter at opføre bebyggelsen.

Jf. lokalplanens § 7.3 skal boligbebyggelsen forsynes med naturlige tag- og facadematerialer i lyse nuancer, som enten tækkespån, træbeklædning, tegl og fibercement, og mindre felter med andre materialer er tilladt.

I henhold til lokalplanens § 7.1 skal ny boligbebyggelse i delområde 1 udformes i overensstemmelse med principperne vis på tegning 3b. I henhold til disse principper skal bebyggelsen udføres med sadeltag, som er udnyttelig, men med en lav taghældning.

Kronhusene agter at opføre boligerne med facade i blank mur, tegl, og tag agtes udført i tegl i en matchende nuance med en taghældning på 20°. Se i øvrigt bilag 3 og 6 for det visuelle udtryk. I henhold til lokalplanens tegning 3b skal tagetagen være udnyttelig, hvilket ikke er muligt med en taghældning på 20° - en dispensationsansøgning fra lokalplanens § 7.1, vedrørende dette forhold følger nedenfor i dette dokument.

Ubebyggede arealer

I henhold til lokalplanens § 10.9, som fastlægger, at minimum 65% af grundarealet enten skal være ubefæstet eller med permeabel belægning, er der beregnet et areal svarende til 67,3% af området samlede grundareal som værende ubefæstet eller befæstet med permeabel belægning. Ved permeabel belægning forstås enten græsarmering eller fliser med grusfuge.

For at sikre gode færdselsmuligheder for gangbesværede jf. § 5.5.4, er belægning under handicapparkeringer samt på adgangsstier frem mod de individuelle boliger anlagt som fast belægning. Vedhæftede bilag 2 viser med signaturer fordelingen indenfor bebyggelsesplanen, som fordeler sig således

- Tagarealer på boliger	= 1.737 m ²
- Skur	= 195 m ²
- Overdækket cykelparkering	= 150 m ²
- Veje og stier med fast belægning =	= 1.665 m ²
I alt	= 3.747 m ²

$3.747 \text{ m}^2 / 11.454 \text{ m}^2$ (grundareal) = 32,7% af grundarealet som er fast befæstet, mens 67,3% af grundarealet enten er ubefæstet eller befæstet med permeabel belægning.

Renovation indenfor området håndteres indenfor to affaldsøer, placeret efter principperne på lokalplanens kort 6b (se bilag 1, bebyggelsesplan). Affaldsøerne er dimensioneret efter Vestforbrændingens anvisninger samt adgangsarealer (se bilag 6); den nordlige med et areal på ca. 26 m² og den sydlige med et areal på ca. 32 m². Affaldsøerne ønskes afskærmet med et fast hegn udført i sortmalet træ, ligesom den sekundære bebyggelse, i en højde af maks. 1,50 m over terræn. Da der jf. lokalplanens § 10.12 ikke må opsættes hegn indenfor delområde 1, er en dispensation fra bestemmelsen til at kunne opføre afskærmningen nødvendig. En ansøgning for dette forhold følger i dette dokument.

Nødvendige dispensationer

For realisering af projektet er dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen nødvendig.

§ 7.1 Tagudformning jf. tegning 3b

§ 7.1 Ny bebyggelse i delområde 1 og 3 må med hensyn til struktur, form og højde kun udformes i overensstemmelse med de på Tegning 3b viste principper for de enkelte byggefelter.

Og,

Tegning 3b i forhold til tagudformning, under størrelse: Bebyggelsen udføres overvejende i 2 etager, og taget skal udformes som saddeltag, der kan udnyttes til beboelse...

I henhold til lokalplanens bestemmelse, skal taget altså udformes som saddeltag med en taghældning som kan udnyttes til beboelse, der står dog intet om en konkret taghældning eller hvordan taget skal kunne udnyttes til beboelse. Kronhusene agter at opføre boligerne i 2 plan med en taghældning på 20°.

Da et tag med denne taghældning ikke fysisk kan udnyttes til beboelse, er en dispensation til dette forhold derfor nødvendig for at kunne realisere projektet.

Efter Kronhusenes opfattelse, har det været hensigten med lokalplanen, at 'Udsigtshusene' skal opføres med en taghældning som er mindre end 30°. I lokalplanens forberedende arbejder; både i helhedsplanen for Sydlejren del 2 og i Designmanualen for Sydlejren er 'Udsigtshusene', er bebyggelsen vist med en taghældning som er lavere end 30°. Der er i teksten ikke nævnt noget om, at der i bebyggelsen skal være en tagetage som kan udnyttes til beboelse, ligesom der i lokalplanens redegørelse ej heller er redegjort for en planmæssig begrundelse for bestemmelsen vedrørende en tagetage som kan udnyttes til beboelse.

For de andre byggefeltet indenfor lokalplanen er bestemmelserne vedr. tagudformning mere tydelige. For 'Filmhusene' gælder jf. lokalplanens tegning 3a, at bebyggelsen kun må udføres med flade tage, hvad der i øvrigt også fremgår tegning 3a samt af illustrationer i lokalplanens forarbejder. Det samme gælder for 'Skovhusene', som jf. lokalplanens tegning 3c skal udføres med saddeltag med en hældning på minimum 50°, som også fremgår af tegning 3c samt af illustrationer i lokalplanens forarbejder. Derfor må det antages, at det også har været hensigten for 'Udsigtshusene' at de skal opføres som de er illustreret i både lokalplanen og dens forarbejder.

Herunder vises illustrationer af 'Udsigtshusene' fra Helhedsplan for Sydlejren del 2, Designmanual for Sydlejren samt lokalplanens Tegning 3b, hvor det fremgår, at bebyggelsen fremstår med en taghældning lavere end 30°.

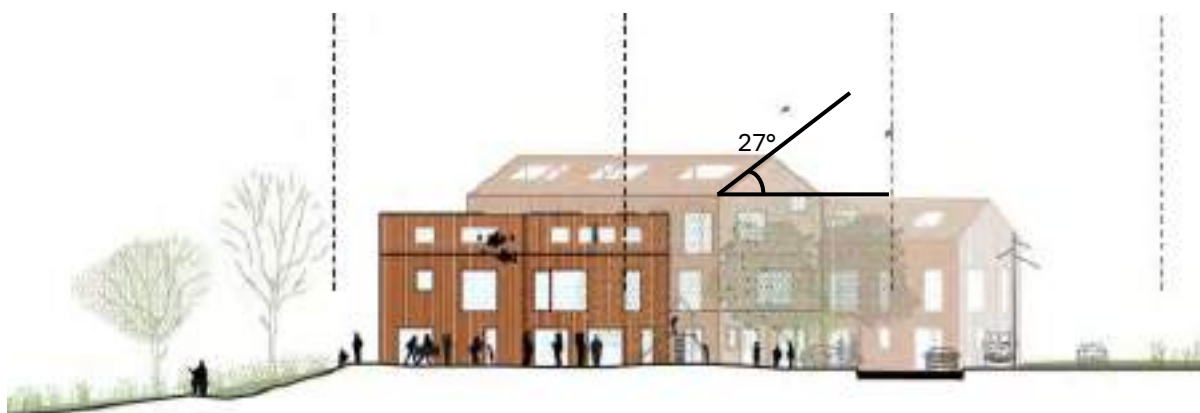


Illustration af 'Udsigtshusene' fra Sydlejren Helhedsplan del 2, s. 73.



Illustration af 'Udsigtshusene' fra Designmanualen for Sydlejren, s. 40.

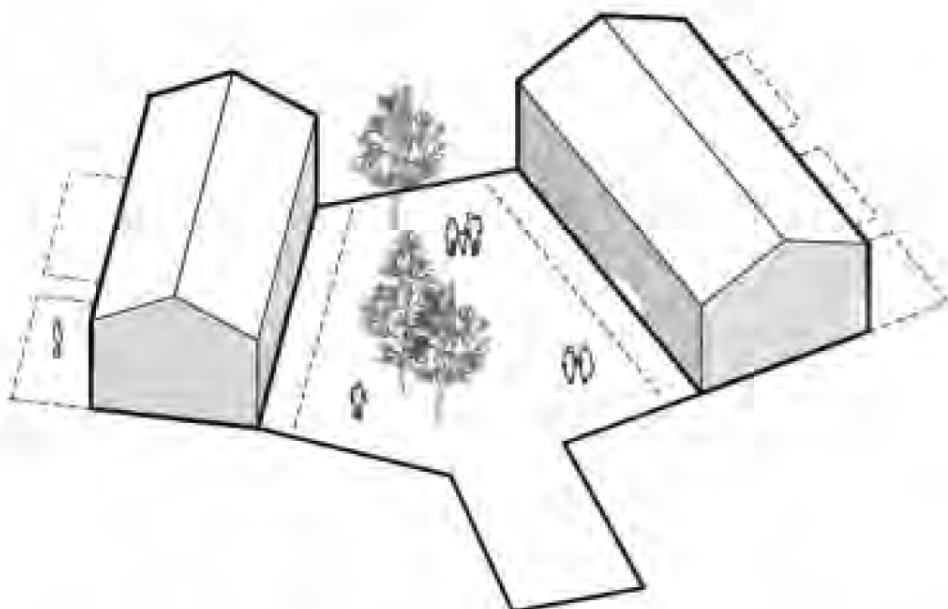


Illustration af 'Udsigtshusene' fra lokalplanens tegning 3b, s. 42.

Med udgangspunkt i dette anmoder Kronhusene om dispensation fra lokalplanens § 7.1 for udformningen af bebyggelsen på punktet vedrørende at tagetagen kan udnyttes til beboelse, for at opføre bebyggelsen som det har været hensigten med lokalplanen og dens forarbejder.

§ 10.12 Hegn omkring affaldsøer

§ 10.12 Der må i Delområde 1 og 3 ikke opsættes hegn. Dog må boligernes private havearealer hegnes i overensstemmelse med principperne på Tegning 3b for Udsigtshusene.

Hegn skal placeres med den ene ende ikke længere end 0,1 m fra bygningens facade, og må ikke udføres højere end 1,8 m, ikke længere end 2 m ud fra bygningens facade, og ikke bredere end 0,6 m.

Jf. lokalplanens § 10.14 kan håndtering af affald indenfor området ske i form af fælles affaldsstationer, som vist på kort 6b for Udsigtshusene.

Kronhusene agter at placere fælles affaldsstationer efter principperne vist på Kort 6b; en mod nord og en mod syd. Kronhusene har været i dialog med Vestforbrændingen for at få dimensioneret anlæggene, som med adgangsarealer får en størrelse på henholdsvis ca. 26 m² og 32 m².

For at afskærme for affaldsstationerne med gruppen af affaldsbeholdere samt for skabe en rød tråd i området, ønsker Kronhusene at opføre faste hegn omkring affaldsstationerne.

Kronhusene anmoder derfor om dispensation fra lokalplanens § 10.12 til at opføre faste hegn omkring de to affaldsøer. De faste hegn agtes opført i sortmalet træ, som den sekundære bebyggelse, i en højde på maks. 1,50 m, som er lavere end de faste hegn, som jf. bestemmelsen er tilladt at opføre i naboskel, men som er høje nok, til at skjule affaldsbeholderne som jf. bilag 6 i den nuværende løsning har en maksimal højde på ca. 115 cm. De faste hegn agtes opført med en samlet udstrækning på 37,10 m, fordelt på 17,20 m for affaldsstationen i den nordlige del af området, og 19,90 m for affaldsstationen i den sydlige del af området.

Bilag:

Bilag 1: Bebyggelsesplan / §10a udstykningsplan

Bilag 2: Temaplan, befæstelse

Bilag 3: Visualiseringer

Bilag 4: Tegningsmateriale for overdækket cykelparkering og skur

Bilag 5: Facadematerialer

Bilag 6: Dimensionering fra Vestforbrændingen