
Fra: Henrik Bendz <hebe@kubenman.dk>
Sendt: 14. maj 2021 08:48
Til: Karen Thorkenholdt
Cc: Steen Badsberg; Trine Bjerring Mikkelsen; Torben Røslér; Tom Holm
Emne: Disp. bebyggelsesprocent
Vedhæftede filer: disp. ansøgning Cirkelhusene 10 bebyggelsesprocent.pdf

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Hej Karen

Hermed disp. Ansøgning vedr. overskridelse af bebyggelsesprocenten.
Bilag er i hoveddokumentet.

Med venlig hilsen

Henrik Bendz
Projektudvikler, udvikling af byggeri
Arkitekt MAA

Dir: +45 7222 6669 Kuben Management A/S • Ellebjergvej 52, 2.
Mob: +45 5121 1903 2450 København SV • Tel 7011 4501
hebe@kubenman.dk info@kubenman.dk • www.kubenman.dk

KUBEN NRI | **80 ÅR**
MANAGEMENT | 1941 - 2021



Kuben Management understøtter FN's verdensmål med særligt fokus på følgende mål:



Denne mail kan indeholde fortrolig information. Hvis du modtager mailen ved en fejl, beder vi dig informere os om det hurtigst muligt og slette den uden at videregende eller kopiere indholdet.

Når du sender os en mail med dine personoplysninger, samtykker du til, at vi behandler dine personoplysninger, som din mail indeholder, i overensstemmelse med vores retningslinjer for behandling af personoplysninger, jf. nærmere [retningslinjer for behandling af personoplysninger](#).

Dispensationsansøgning: Bebyggelsesprocent

Cirkelhuse 10

Sagnummer: 2020-075567

Fakta:

Grundstørrelse 10.000 m²

Bebyggelsesprocent 70% (7.000 m²)

Dispensationsansøgning:

Der ønskes at søge dispensation fra bestemmelser fra kommunalplanramme 1B06, vedr. bebyggelsesprocent på 70 %, med en overskridelse på 1,3 %, hvilket svare til 133 m²

Overskridelsen på de 133 m² sker pga. af at bygningsreglement §455 stk. 5.2 foreskriver at port arealer medregnes som en del af det samlet bygningsarealer. Baggrunden for denne bestemmelse er, at sådanne arealer indenfor bygningskroppen, vil kunne omdannes til lukket bygningsareal uden større konstruktive ændringer.

For placering af portåbningerne se bilag 1

Baggrunde for dispensationsansøgningen:

Der er en række krav i lokalplanen som taler for at der kan dispenseres fra ovenstående:

1. Lokalplan 1004 § 6.6 "Adgang til gårdrum fra de øvrige fælles friarealer må kun ske via portåbninger,"

Portåbningerne er et specifikt krav i lokalplanen til sikring af adgang til de rekreative arealer i gårdrummet, og portåbningerne vil således ikke senere kunne indgå i det bebyggede areal, uden dispensation eller ny lokalplan. Det er samtidigt et krav, at tagfladen er en sammenhængende cylinder, så det er ikke muligt at lave åben adgang til fællesarealet i stedet, for derved at udgå medregning af adgangsarealet.

2. Lokalplan 1004 §6.10 "Der skal i gårdrummene være overdækket cykelparkering svarende til 1,5 cykel pr. bolig i den pågældende bygning. Cykelparkeringen kan helt eller delvist være integreret i portåbningerne, der dog altid skal have en fri passage på mindst 3 m."

Såfremt de åbne portarealer anvendes til overdækket cykelparkering taler det for, at den del af portarealerne ikke kan bruges som fremtidig boligarealer.

3. Redningsveje

Portåbningerne indgår som en del af brandredegørelsen, der er indsendt i forbindelse med myndighedsprojektet. Hvilket også taler ind i at arealerne ikke fremadrettet ville kunne inddrages til bebyggelse.

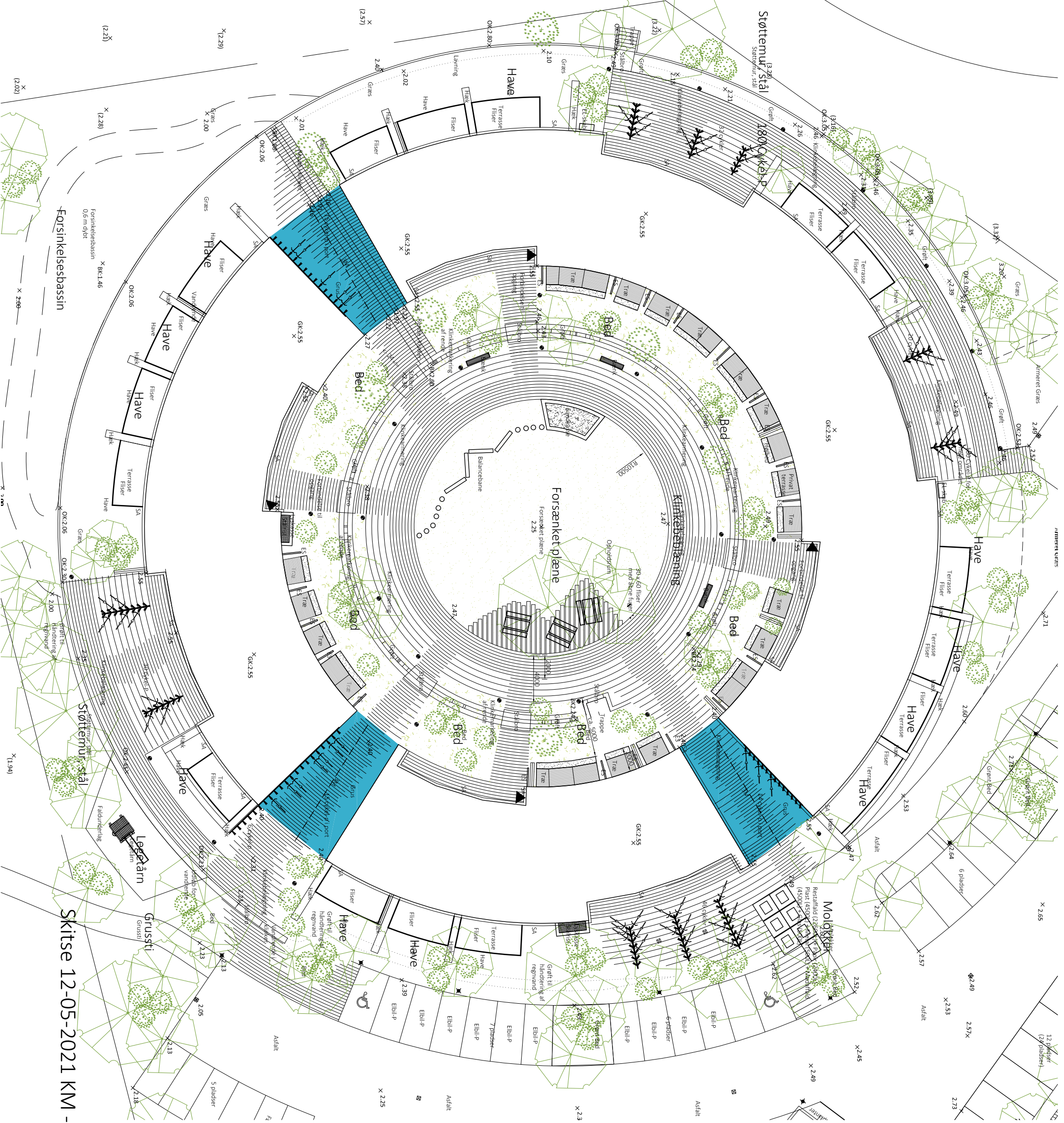
Der er også mulighed for, hele eller dele af portarealerne bliver tinglyst som brandvej med Køge Kommune som påtaleberettiget, dette vil sikre at de pågældende arealer ikke kan inddrages til bolig eller erhvervsareal uden kommunes samtykke.

Hermed søges der om dispensation på en overskridelse af bebyggelsesprocenten på 1,3 %:

Byggeri uden portåbninger	6983 m ²
Portåbning 190 m ² , cykel-p 40 m ²	190 m ²
Fradrag for cykel parkering	40 m ²
Samlet bebyggelse	7.133 m ²
<u>Overskridelse af bebyggelsesprocent</u>	<u>1,3 %</u>

BILAG 1

Portreal



Skitse 12-05-2021 KM - HEBE - 1:300 - A3