

## Dispensationsansøgning: Bebyggelsesprocent

### Cirkelhuse 10

Sagnummer: 2020-075567

#### Fakta:

Grundstørrelse 10.000 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocent 70% (7.000 m<sup>2</sup>)

#### 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 m<sup>2</sup>

Overskridelsen på de 133 m<sup>2</sup> 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.

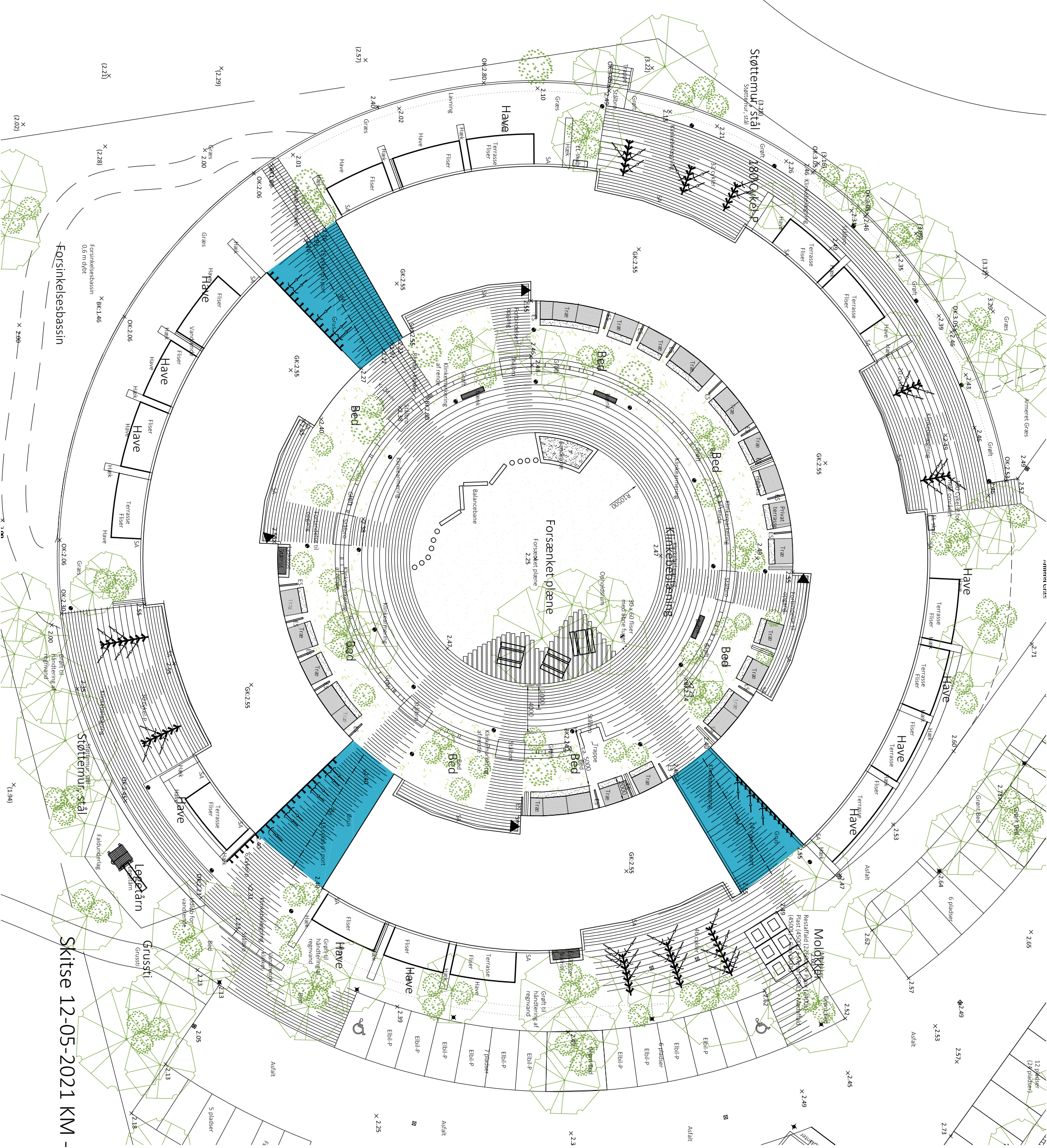
3. Redningsveje

Portåbningerne indgår som en del af brandreddegørelsen, 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 <sup>2</sup>
Portåbning 190 m <sup>2</sup> , cykel-p 40 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
Fradrag for cykel parkering	40 m <sup>2</sup>
Samlet bebyggelse	7.133 m <sup>2</sup>
<u>Overskridelse af bebyggelsesprocent</u>	<u>1,3 %</u>



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

Forsinkelsesbassin  
0,6 m dybt

Støttemur/stal

Lægestue

Grussti

5 pladser