



«Navn»
«Adresse»
«Adresse2»
«Postnr_by»

Nabohøring

Ansøgning om dispensation fra lokalplan - vedr. projekt for boliger på Bryggertorvet 1, 3650 Ølstykke, matr. nr. 4 og Ølstykke By, Ølstykke.

Egedal Kommune har modtaget en ansøgning om at etablere 28 boliger på Bryggertorvet 1. Se bilag for ansøgning, oversigtskort og projektbeskrivelse.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan nr. 104 for Bryggertorvet, der anfører at

- § 6.1 Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 35.
- § 6.2 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltter.
- § 6.4 Bygningshøjden må ikke overstige 12 m og tage skal udføres som saddeltage med en taghældning på mellem 25 og 35 grader.
- § 7.1 Facader skal være røde blødstrogne teglsten eller skal fremstå som pudset eller vandskuret murværk.
- § 7.2 Til tagbeklædning må der kun anvendes tegl eller betontegl.

Der vil blive afholdt et orienteringsmøde den **08.11.2018 kl. 17:30 på Rådhuset i Rådhusalen**, hvor projektet vil blive præsenteret og der vil være tid til at stille spørgsmål og komme med kommentarer. Tilmeld dig gerne mødet ved at sende en mail til katrine.holm@egekom.dk.

Såfremt du har bemærkninger eller indsigelser til, at der eventuelt dispenseres fra nævnte bestemmelser til gennemførelse af projektet som ansøgt, skal disse være kommunen i hænde senest den **31.11.2018**.

Vi gør opmærksom på, at kommunen ikke har pligt til at rette sig efter eventuelle indsigelser, men at naboernes udtalelse alene indhentes for at give et så fyldestgørende beslutningsgrundlag som muligt. Orientering om sagens udfald vil blive fremsendt til alle, som rettidigt har indsendt bemærkninger til sagen.

Med venlig hilsen

Katrine Holm
Center for Plan Kultur og Erhverv

Den 26-10-2018

Sagsnr.: 18/2332

Sagsbehandler:

Katrine Harving Holm

Direkte tlf.: 7259 7226

E-mail:

Katrine.Holm@egekom.dk

Egedal Rådhus
Dronning Dagmars Vej 200
3650 Ølstykke

Telefon: 7259 6000
Mail: kommune@egekom.dk
Web: www.egedalkommune.dk

Åbningstid	
Mandag - onsdag	10.00-14.00
Torsdag	10.00-17.30
Fredag	10.00-12.00

Bilag:

Bilag 1: Ansøgning
Bilag 2: Oversigtskort
Bilag 3: Projektbeskrivelse

Kopi af brevet sendt til Per Lange Jørgensen, direktør for Bryggertorvet 1 Aps.

Egedal Kommune

Center for Plan, Kultur og Erhverv

Att.: Katrine Harving Holm , Lotte Roed, Poul Jensen

Hvidovre, d. 10.10.2018

Vedr.: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 104 – i forbindelse med projekt for etablering af boliger på Bryggertorvet 1, 3650 Ølstykke, matr.nr. 4cg, Ølstykke By, Ølstykke.

Baggrund.

COOP's gamle ejendom beliggende Bryggertorvet 1, Ølstykke, har gennem længere tid været ubenyttet og henlagt som en lidet tiltalende bygningsdel i forbindelse med det aktive torv.

Ejendommen er præget af store lukkede facader og er orienteret mod det lille torv og ikke mod det mere aktive torveområde mod syd.

Formål.

Det er formålet at nedrive det nuværende stueplan og etablere boliger på området, med et mere åbent præg, der vil kunne indpasses i den omgivende bygningsmasse.

Facader vil være åbnet op og vil være med et forskudt forløb, der vil give en mere levende facade, hvor vinduer og døre vil være medvirkende til at give liv til området.

Der henvises til dispositionsforslag for området. (Bilag 1)

Eksisterende forhold.

Ejendommen har for nuværende en bebyggelsesprocent på 76 og et friareal på 590 kvm.

Kommende forhold.

Ved gennemførelse af projektet vil bebyggelsesprocenten være på 95 og friarealet vil udgøre 1.264 kvm. Bebyggelsen vil derved give en mere åben bebyggelse end den nuværende.

Dispensationer,

Projektet kræver dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplan 104, hvor det fremgår at:

- § 6.1 Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 35.
- § 6.2 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltet.

- § 6.4 Bygningshøjden må ikke overstige 12 m og tage skal udføres som sadeltage med en taghældning på mellem 25 og 35 grader.
- § 7.1 Facader skal være røde blødstrogne teglsten eller skal fremstå som pudset eller vandskuret murværk.
- § 7.2 Til tagbeklædning må der kun anvendes tegl eller betontegl.

Begrundelse for de ansøgte dispensationer.

- § 6.1 En nyere afgørelse i Planklagenævnet har medført en ændring i praksis ved administration af bebyggelsesprocenten for områder, der omfatter flere matrikler. Her gælder den angivne bebyggelsesprocent (som i lokalplanen er fastlagt for området under ét) for den enkelte matrikel.
- Lokalplanområdet har tilladt flere sokkeludstykninger, hvor bebyggelsesprocenten overskrides inden denne afgørelse blev truffet og dette boligprojekt vil dermed ikke i udnyttelsesgrad og volumen adskille sig fra den øvrige bebyggelse i området.
- Der henvises til matrikel 46 a (BB% 90), matrikel 76 (BB% 132) og matrikel 77a (BB% 132).
- De nævnte bebyggelser fremgår af bilag 2.
- § 6.2 Lokalplanen anviser kun enkelte byggefelt, der kun omfatter tomme byggegrunde og ikke tager højde for ombygning af eksisterende bygninger. Størstedelen af boligprojektet vil ligge indenfor den eksisterende bygnings fodaftryk; men vil på få steder overskride den eksisterende bygnings fodaftryk. Fodafttrykket mindskes for det samlede projekt i forhold til den eksisterende bygning og der skabes et større friareal end den eksisterende bygnings fodaftryk giver for området. Der henvises til bilag 1, MA 1.03.
- § 6.4 Sadeltage er fravalgt i byggeforslaget. Dette er begrundet med en øget vægtbelastning af det underliggende etagedæk, da vægten af en sadeltagskonstruktion er markant højere end ved et fladt tag. Lejlighederne opnår tillige en meget bedre disponering, hvor der er 2 fulde etager i byggeriet med bedre boliger til en overkommelig pris, hvilke der er stor efterspørgsel for i området.
- Byggeriet overholder den maksimale højdegrænse på 12 m og kirkebyggelinjen på 8,5 m.
- Bygningen vil opnå en højde på ca. 3 m over den nuværende bygningshøjde.

- § 7.1 Der søges om dispensation for røde blødstøgne teglsten. De senest opførte bygninger i området er opført i gullige sten, så for at bygningen kan indpasses i området er der valgt *gule/røde* tegl. Stenen kan både forekomme som teglklinker eller teglspån afhængigt af det arkitektoniske udtryk og den samlede vægtbelastning af det underliggende dæk. Der forekommer partier af puds og træværk i facaden, som er tilladt i lokalplanen.
- § 7.2 Der ønskes dispensation for kravet til teglsten eller betontegl til tagbeklædningen. Dette er primært begrundet i vægten af disse beklædninger, samt at der anvendes et fladt tag, hvorfor en tagbeklædning i tagpap, der ikke vil være synligt, vil være den bedste løsning.

Ejer og rådgivere vil naturligvis stå til rådighed for supplerende oplysninger, hvis dette ønskes i forbindelse med høringsen.

Med venlig hilsen

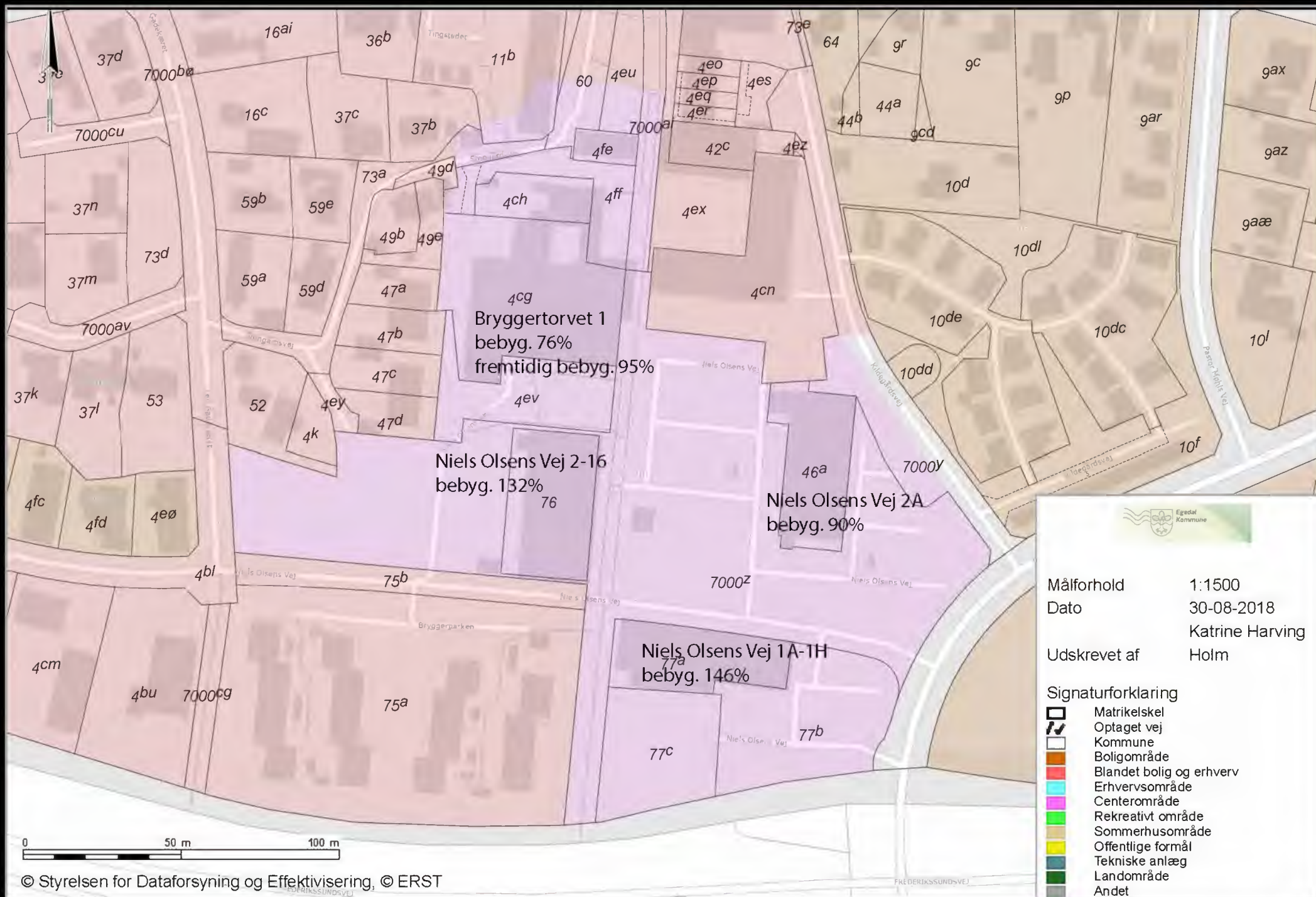
Bryggertorvet 1 ApS
Industriholmen 82,1
2650 Hvidovre.

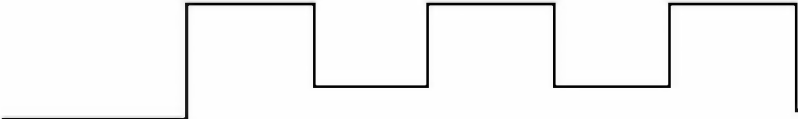
Bryggertorvet 1 ApS

Industriholmen 82,1

2650 Hvidovre

CVR 39663260





B R Y G G E R T O R V E T

Boligbebyggelse med 28 boliger - Bryggertovet 1, 3650 Ølstykke
Bygherre: Bryggertorvet 1 ApS, Industriholmen 82,1, 2650 Hvidovre
Arkitekt: FORMAT arkitekter & konstruktører - www.format.dk



sydfacade



sydfacade



sydfacade



vestfacade



vestfacade



sti mod bebyggelse



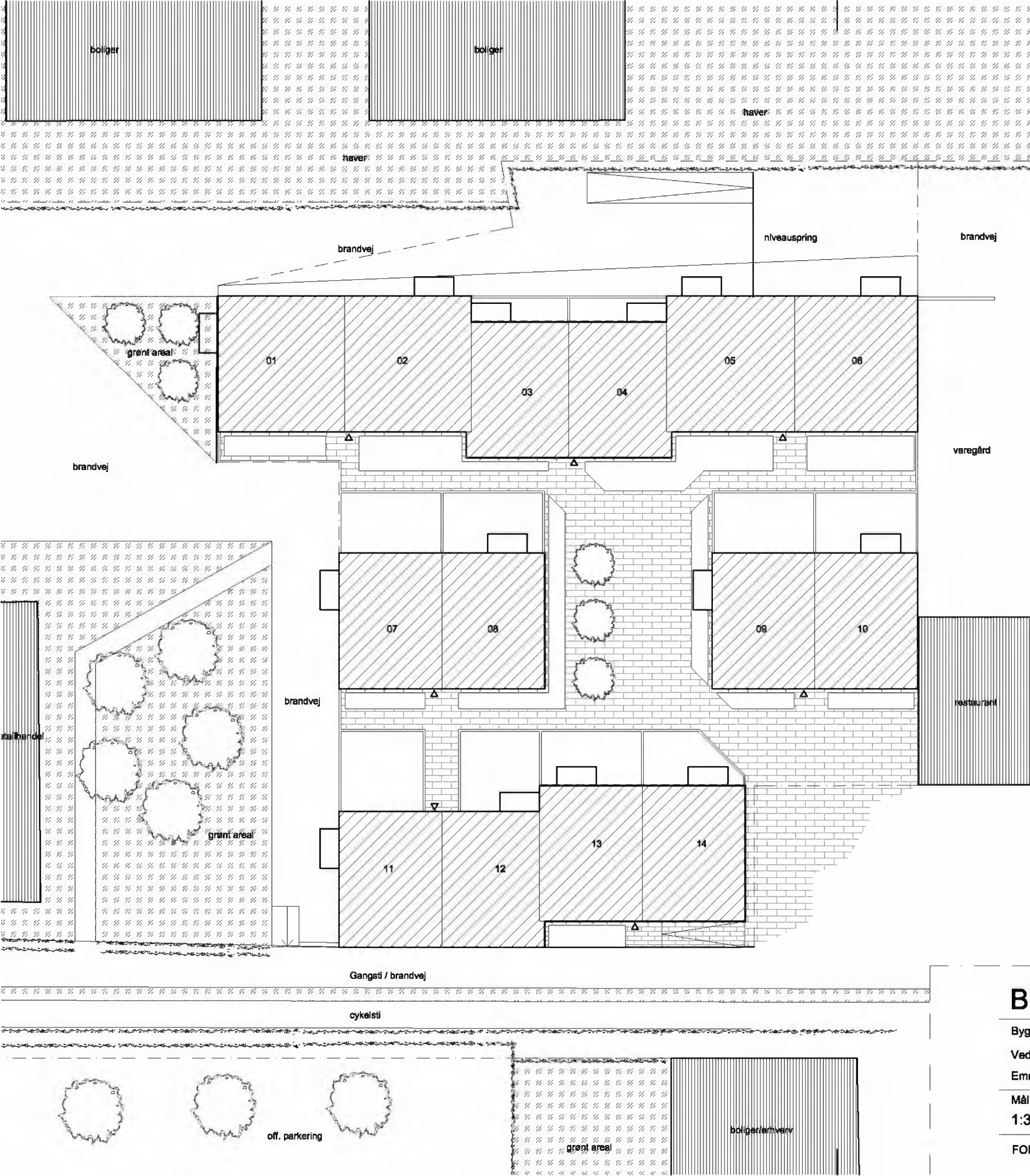
nordfacade



nordfacade

BRYGGERTORVET

nuværende forhold på stedet - 30.08.2018

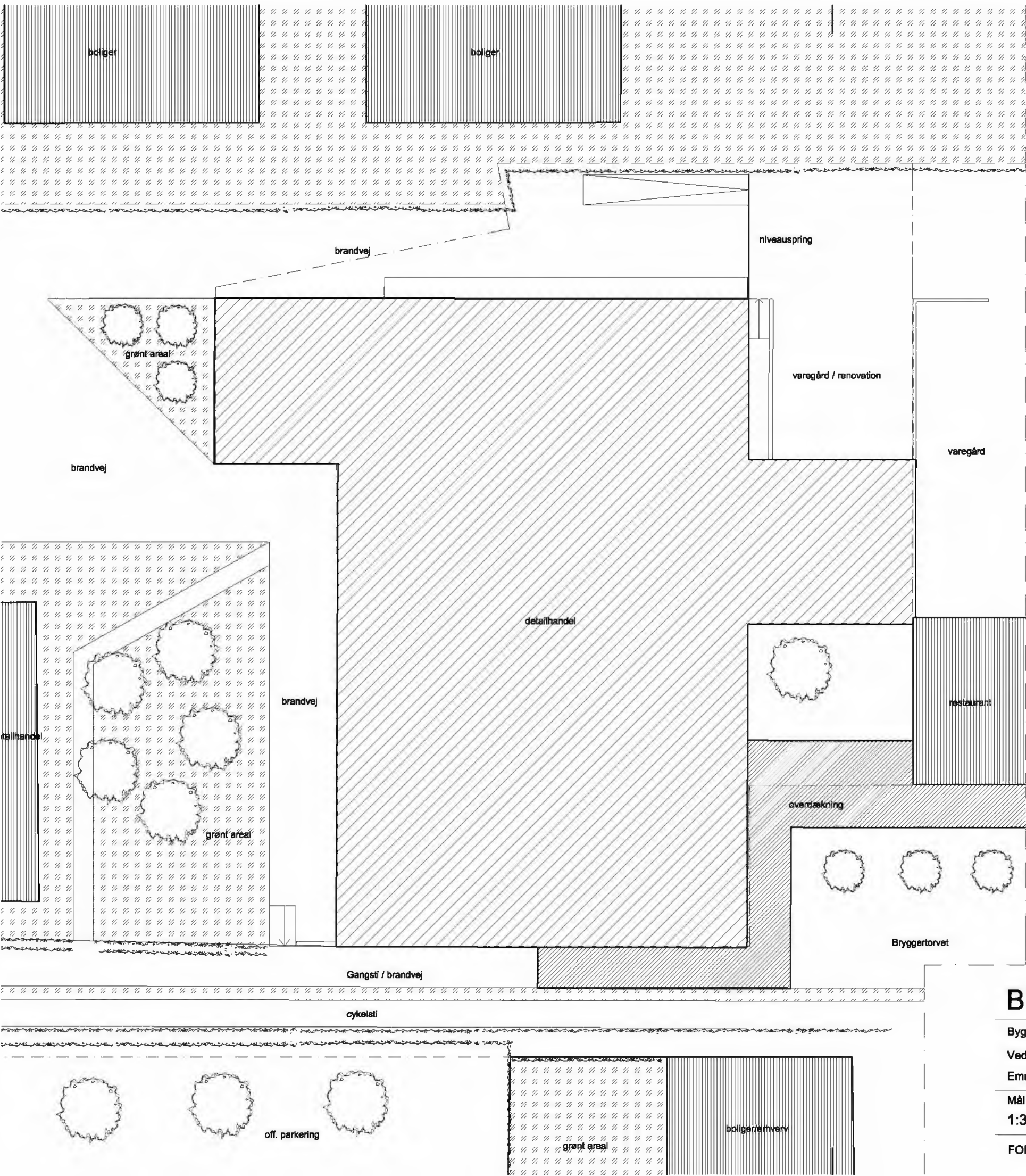


AREALER:			
matrikel 4cg			2.414 m²
boliger:	8 stk type A	95 m² / stk.	760 m²
	16 stk. type B	77 m² / stk.	1.232 m²
	4 stk. type C	77 m² / stk.	308 m²
samlet boligareal			2.300 m²
bebyggelsesprocent			95
friareal i terræn			1.264 m²
opholdsareal inkl. altaner			1.335 m²
renovation, cykelparkering, depotrum indarbejdes i kælderetage.			

Bygherre:
Bryggertorvet 1 ApS
Industriholmen 82,1
2650 Hvidovre

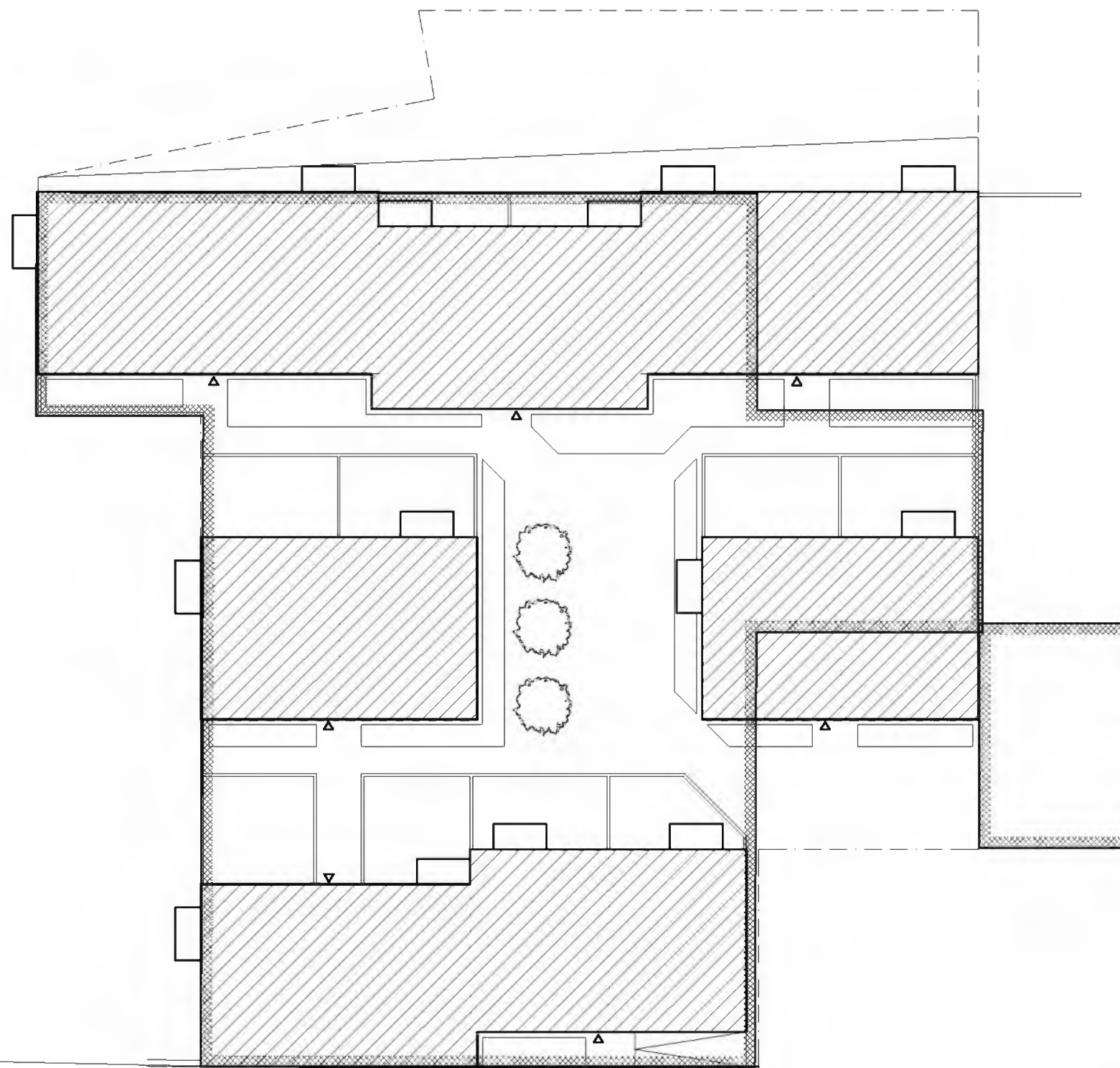
BRYGGERTORVET

Byggeadresse:	Bryggertorvet 1, 3650 Ølstykke		Matr. nr. :	4 cg
Vedr.:	Boliger		Tegn. Nr.:	MA1.01
Emne:	SITUATIONSPLAN			
Mål:	Dato:	Format:	Udarb.:	Revision:
1:300	01.08.2018	A3	OJA	



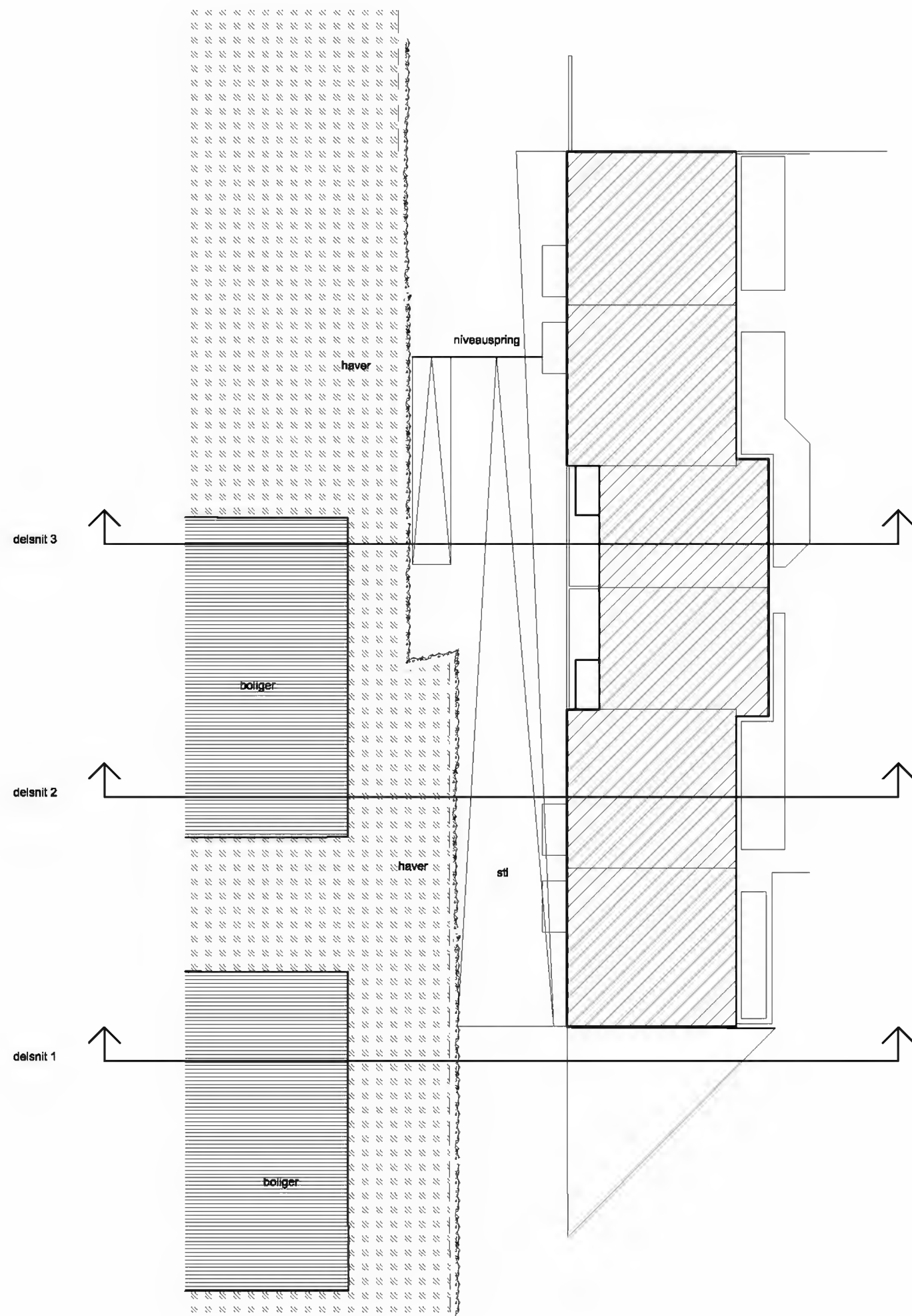
BRYGGERTORVET

Byggeadresse:	Bryggertorvet 1, 3650 Ølstykke	Matr. nr. :	4 cg
Vedr.:	Boliger	Tegn. Nr.:	MA1.02
Emne:	SITUATIONSPLAN, eks forhold		
Mål:	Dato:	Format:	Udarb.:
1:300	01.08.2018	A3	OJA
			Revision:

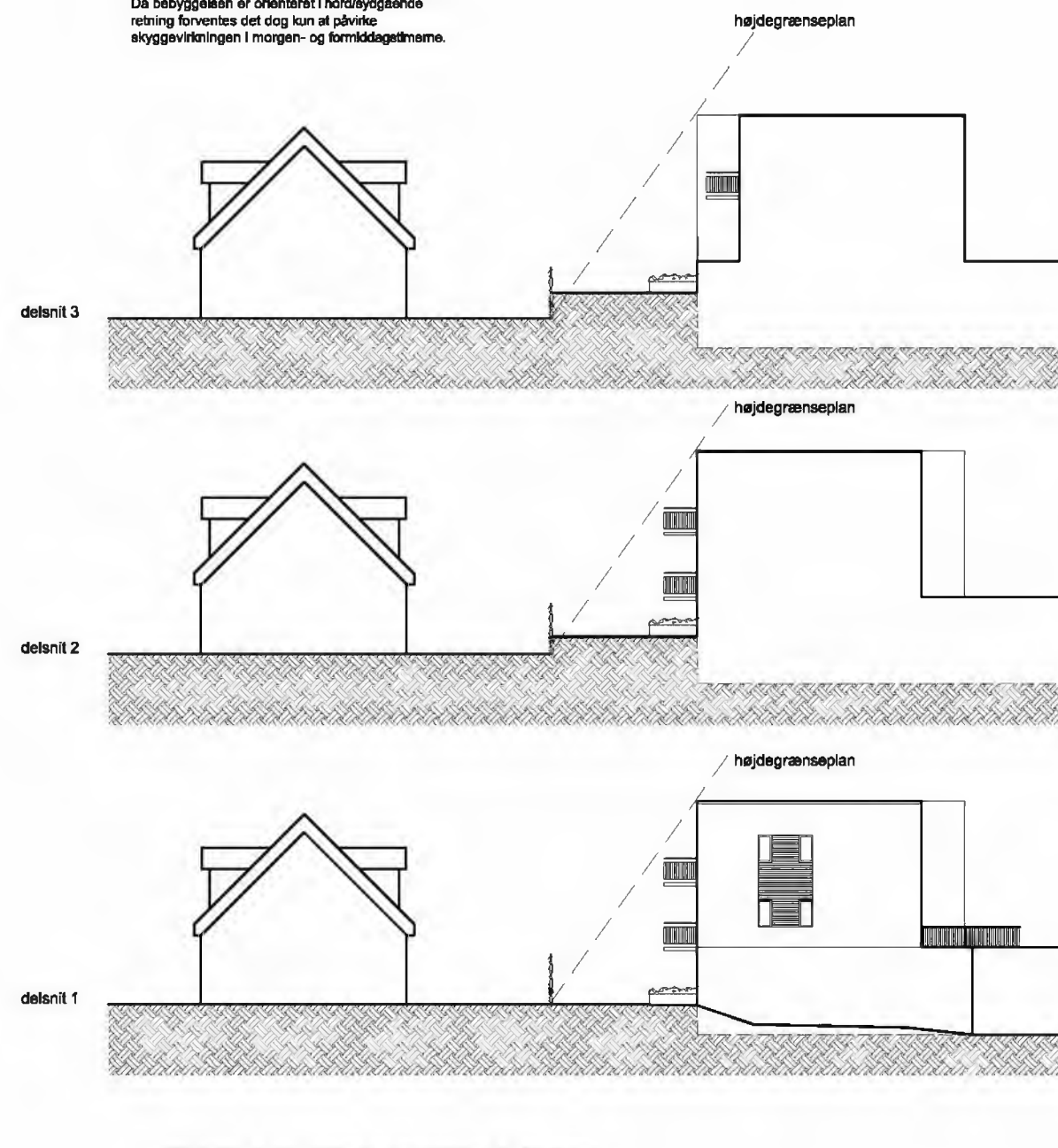


BRYGGERTORVET

Byggeadresse:	Bryggertorvet 1, 3650 Ølstykke		Matr. nr. :	4 cg
Vedr.:	Boliger		Tegn. Nr.:	MA1.03
Emne:	SITUATIONSPLAN, nye og eks forhold			
Mål:	Dato:	Format:	Udarb.:	Revision:
1:300	01.08.2018	A3	OJA	

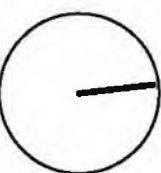


NOTE
Forøgelsen af bygningshøjden på ca. 3 meter vil få
indflydelsen på skyggevirkningen af nabometridder.
Da bebyggelsen er orienteret i nord/sydgående
retning forventes det dog kun at påvirke
skyggevirkningen i morgen- og formiddagstimerne.



BRYGGERTORVET

Byggeadresse:	Bryggertorvet 1, 3650 Ølstykke		Matr. nr. :	4 cg
Vedr.:	Boliger		Tegn. Nr.:	MA1.05
Emne:	DELSNIT I TERRÆN			
Mål:	Dato:	Format:	Udarb.:	Revision:
1:300	01.08.2018	A3	OJA	



terrasser/haver



højbede



flisebelægning

BRYGGERTORVET

Byggeadresse: Bryggertorvet 1, 3650 Ølstykke
Vedr.: Boliger
Emne: STUEPLAN

Matr. nr. :
Tegn. Nr.:

4 cg

MA1.10

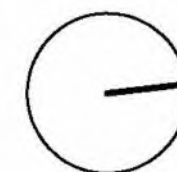
Mål:
1:200

Dato:
01.08.2018

Format:
A3

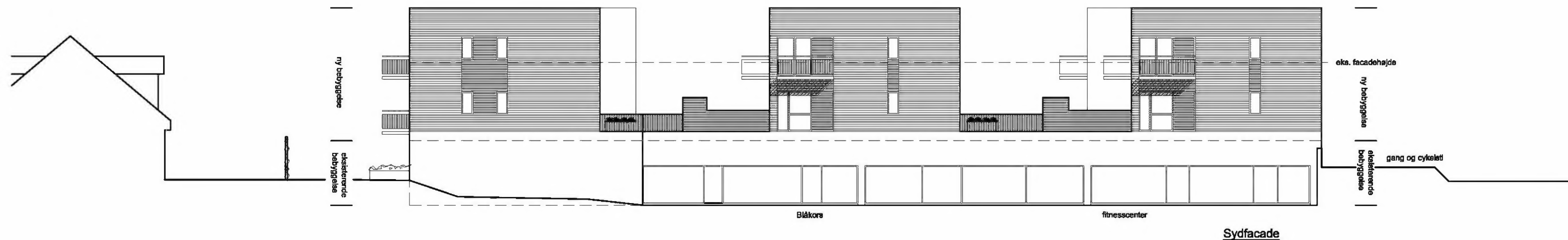
Udarb.:
OJA

Revision:



BRYGGERTORVET

Byggeadresse:	Bryggertorvet 1, 3650 Ølstykke		Matr. nr. :	4 cg
Vedr.:	Boliger		Tegn. Nr.:	MA1.20
Emne:	1. SAL			
Mål:	Dato:	Format:	Udarb.:	Revision:
1:200	01.08.2018	A3	OJA	

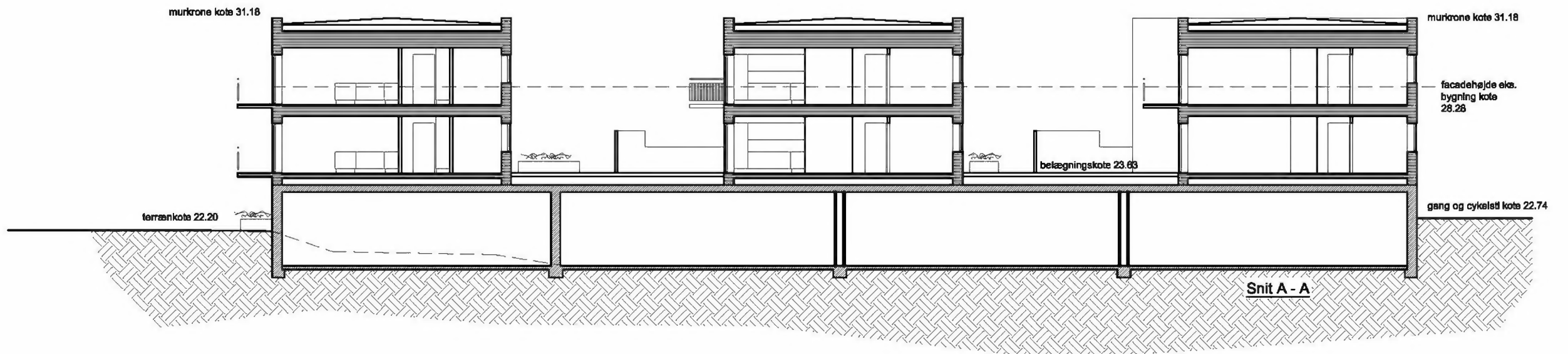
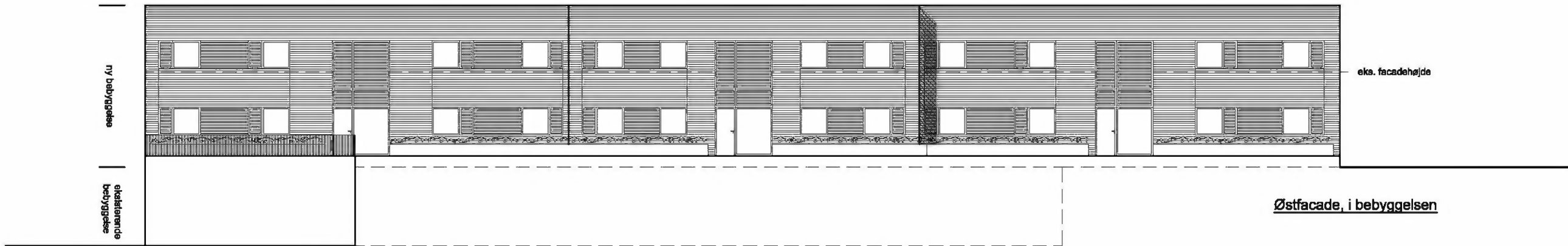


Bebyggelsen opføres med facader i blank murværk. Eksisterende sokkel/kælderetage pudses i lys nuance. Døre og vinduespartier udføres i antracitegrå alu med felter i hårdt træ. Altaner og værn udføres i galvaniseret stål med håndliste i hårdt træ. Indhegning til haver udføres i sortbejset træ. Altaner og terrasser beklædes med skridsikret hårdt træ. Gangstier samt plads belægges med fliser. Højbede udføres i cortenstål



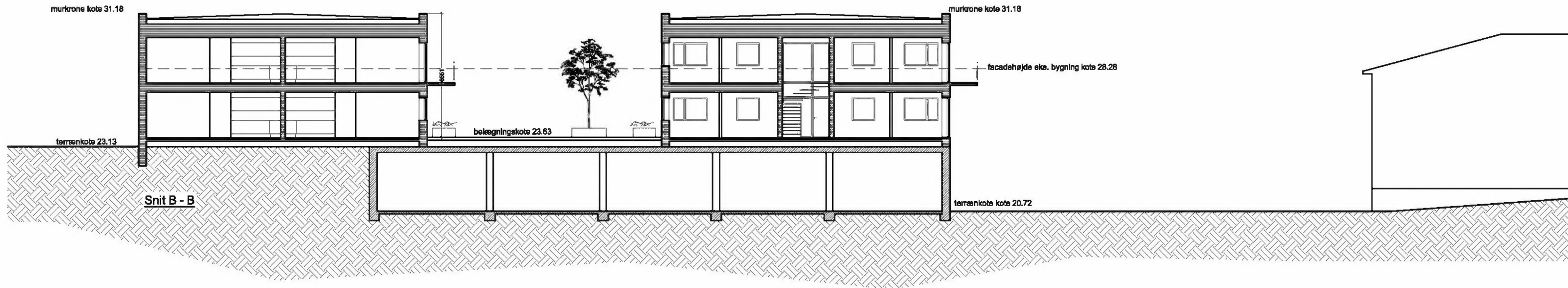
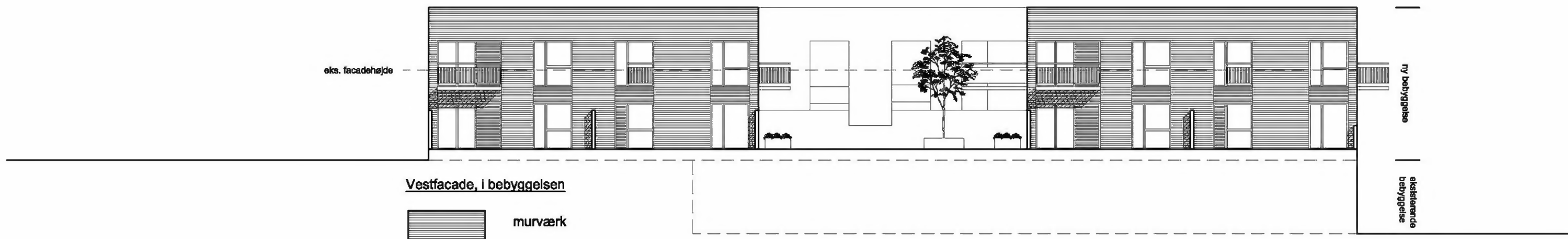
BRYGGERTORVET

Byggeadresse:	Bryggertorvet 1, 3650 Ølstykke		Matr. nr. :	4 og
Vedr.:	Boliger		Tegn. Nr.:	MA2.10
Emne:	SYD- OG VESTFACADE			
Mål:	Dato:	Format:	Udarb.:	Revision:
1:200	01.08.2018	A3	OJA	



BRYGGERTORVET

Byggeadresse:	Bryggertorvet 1, 3650 Ølstykke	Matr. nr. :	4 og
Vedr.:	Boliger	Tegn. Nr.:	MA2.20
Emne:	ØSTFACADER OG SNIT A-A		
Mål:	Dato:	Format:	Udarb.:
1:200	01.08.2018	A3	OJA
			Revision:



BRYGGERTORVET

Byggeadresse:	Bryggeritorvet 1, 3650 Ølstykke		Matr. nr. :	4 cg
Vedr.:	Boliger		Tegn. Nr.:	MA2.30
Emne:	SNIT B-B / SYD- OG VESTFACDE			
Mål:	Dato:	Format:	Udarb.:	Revision:
1:200	01.08.2018	A3	OJA	



facadetegl, varm gul blødstrøgne facadesten med et strejf af rosa samt sort forstøvning



facadeudsnit

BRYGGERTORVET

Byggeadresse:	Bryggertorvet 1, 3650 Ølstykke		Matr. nr. :	4 cg
Vedr.:	Boliger		Tegn. Nr.:	MA2.40
Emne:	FACADEUDSNIT			
Mål:	Dato:	Format:	Udarb.:	Revision:
-	01.08.2018	A3	OJA	