



www.yidio.com/movie/Martin

Watch Martin Online | yidio.com - Full Length Movie, Gossip b/b Instantly.

ponsoreret

VS: Hemse og overdækninger - Lokalplan 138 - Terrasserne, 4000 Roskilde

fredag 19. september 2014 16:39

Fra: "Martin Løkkegaard" <ml@ag5.dk>

Til: "Ebbe Poulsen (nannapoulsen@yahoo.dk)" <nannapoulsen@yahoo.dk>

Hej Ebbe

Jeg har fået svaret fra kommunen, og synes at Elise Laustsen forklarer forholdet fint: Alle overdækninger og alle hemse kan bygges, men det kræver dispensation fra kommunen når de 16.770 m2 eventuelt overskrides på et tidspunkt. Kommune vil give disse dispensationer.

Dermed skulle ingen blive forhindret i at etablere en hems og/eller en overdækning.

Giv mig besked hvis jeg skal gøre mere.

Vh.

Martin Løkkegaard
partner, arkitekt maa

t: 20 13 28 38
e: ml@ag5.dk

AG5

Arkitekter

Ryesgade 23, 2. sal
DK 2200 København N

t: +45 31 68 20 40
w: www.ag5.dk

Fra: Elise Laustsen [mailto:elisel@roskilde.dk]

Sendt: 18. september 2014 16:57

Til: Martin Løkkegaard

Emne: Hemse og overdækninger - Lokalplan 138 - Terrasserne, 4000 Roskilde

Kære Martin Løkkegaard,

Tak for din mail.

Der skal ansøges om byggetilladelse i hvert enkelt tilfælde om etablering af hems.

Ligeledes skal nye overdækninger anmeldes, da en del af fradragsarealet på 20 m² pr. bolig allerede er udnyttet til carport og skur.
OBS: Arealopgørelsen bør opdateres løbende efterhånden som der etableres hemse og overdækninger til den enkelte bolig.

Hemse

I den principielle tilladelse til hemse af 19. juni 2009 blev der givet dispensation fra lokalplan 138 § 6 til at etagearealet kunne udvides til mere end de angivne 16.770 m², da udvidelsen sker inden for de eksisterende rammer på bygningerne. Her er det ikke præciseret, hvad det maksimale etageareal kan blive. Da der kun er etableret få hemse, overstiger etagearealet på nuværende tidspunkt ikke det angivne i lokalplanen.

Overdækninger

I den principielle tilladelse til opførelse af overdækninger, er der taget udgangspunkt i det nuværende etageareal ud fra jeres arealopgørelse, idet alle hemsene endnu ikke er etableret. Hvis alle overdækningerne blev opført nu vil etagearealet med udgangspunkt i jeres arealopgørelse blive 16.203 m² + 330 m² = 16.533 m² (kun 330 m² af samlet 448 m² mulig overdækning tæller med, da hver bolig har et fradrag på 20 m²) Lokalplanens bestemmelser om det samlede etageareal vil således være overholdt med 237 m² til overs før de 16.770 m² er nået. Dette såfremt overdækningerne opføres inden hemsene er etableret. Der er ikke givet dispensation i forbindelse med den principielle tilladelse til overdækningerne.

Etageareal

Nuværende etageareal:

16.203 m² (heraf 44,4 m² hemse)Mulige kommende hemse: 1.551,4 - 44,4 = 1.507 m²Mulige overdækninger 448 - fradrag til carport, udhus og overdækning på 20 m² / bolig = 330 m²Samlet potentielt etageareal: 16.203 + 1.507 + 330 = **18.040 m²**Det giver en potentiel samlet overskridelse af lokalplanens bestemmelse om etageareal med 1.270 m².**Dispensation**

Når lokalplanens angivne etageareal er nået, efterhånden som der opføres flere hemse og overdækninger, skal der ansøges om tilladelse og dispensation i hvert enkelt tilfælde. Der kan ikke gives en generel dispensation på forhånd, men da hemsene ikke påvirker bebyggelsen udadtil, og da overdækningerne foruden hemsene ikke ville kræve en dispensation fra lokalplanen, vil Byggesag umiddelbart være positiv over for at dispensere i det enkelte tilfælde.

Det er en kompliceret sag, men jeg håber at den hermed trods alt er belyst tilstrækkeligt, til at I kan ansøge korrekt, og til at Byggesag kan behandle ansøgningerne derefter.

Du er velkommen til at kontakte mig, hvis du skulle have andre spørgsmål.

Venlig hilsen

Elise Laustsen

Arkitekt MAA
Byggesag

Roskilde Kommune
Rådhusbuen 1
Postboks 100
4000 Roskilde

Dir. 46 31 35 98
Fax 46 31 31 31



ROSKILDE
KOMMUNE

www.roskilde.dk



Fra: Martin Løkkegaard [<mailto:ml@ag5.dk>]

Sendt: 2. september 2014 18:37

Til: Elise Laustsen

Emne: Spørgsmål til byggetilladelser nr. 20081388 og 20140002 vedrørende hemse og overdækninger på Terrasserne i Roskilde

Kære Elise Laustsen

Jeg har et spørgsmål til byggetilladelser nr. 20081388 og nr. 20140002 vedrørende henholdsvis hemse og overdækninger på ejerboligbebyggelsen Terrasserne i Roskilde:

Det samlede tilladte etageareal i principiel tilladelsen nr. 20140002 om etablering af overdækning indeholder tidligere principiel tilladelse nr. 20081388 om etablering af hems. Med andre ord: der kan i princippet bygges hems i alle huse og overdækninger til alle 56 to-planhuse (nr. 1-57)

I tilladelsen nr. 20081388 fra den 19. juni 2009 om opførelse af hems har Roskilde Kommune givet en dispensation fra lokalplan 138 § 6 til forøgelse af det samlede etageareal, som i lokalplanen var fastsat til 16.770 m². Der er 56 to-planhuse og 102 tre-planhuse i bebyggelsen, så hvis alle laver hems, vil det samlede etageareal stige med $56 \times 15,5 + 102 \times 6,7 = 1.551,4$ m². Det oprindelige samlede etageareal ekskl. hemse er 16.159 m². Hvis det er rigtigt opfattet fra min side, er der givet tilladelse til, at det samlede etageareal må udvides til $1.551,4 + 16.159 = 17.710,4$ m².

I den nye tilladelse nr. 20140002 om etablering af overdækning af den 28. maj 2014 er der anført, at det samlede etageareal for overdækninger vil blive forøget med $(56 \times 8\text{m}^2)$ 448 m², hvis alle 56 to-planhuse opfører overdækninger á 8 m². Det giver et maksimalt samlet etageareal på $17.710,4 + 448 = 18.158,4$ m².

Er det rigtigt opfattet?

Vh.

Martin Løkkegaard
partner, arkitekt maa

t: 20 13 28 38

e: ml@ag5.dk

AG5

Arkitekter

Ryesgade 23, 2. sal
DK 2200 København N

t: +45 31 68 20 40

w: www.ag5.dk

Denne mail er blevet scannet for virus af TDC Mailfilter.
