

Spørgsmål:

Vi har følgende spørgsmål vedrørende fortolkning af konkurrenceprogram / Lokalplan 398 for konkurrencen vedr. Spidsen.

Afgrænsning:

Som det fremgår af dokumentet LE34_1803891-001-001_1.pdf er Delnr.8 inkluderet i matrikel 954a. Vil I bekræfte at dette er rigtigt forstået og dermed kan disponeres over (bredde 1,5 m.) som en del af kantzonen på min. 2 m.

Højdegrænseplan:

Er den maksimale højde på 27 m gældende for hele byggefelt 3.6 eller er hjørner mod NV og NØ begrænset af 1:1,5 til anden bebyggelse? (Dvs. Under 27 m.) Og i så fald hvad er den gældende maksimale højde i fht. Gulvniveau i lejlighederne i nabobebyggelsen mod nord?

Er det muligt at bygge punktvis højere end de maks. 27 m?

Bebyggelsesdybder:

Hvordan skal den anførte maksimale bygningsdybde for boliger på 12 m. fortolkes?. Er dette eksklusiv vægtykkelse, eventuelle indeliggende altaner, svalegange og lignende?

Kantzoner:

Er kantzonen mod syd på 0,6 m fast, eller kan man sænke gulvniveauet ned til terræn?

Svar

Det er korrekt forstået at del 8 indgår i byggefeltet og kan disponeres over som en del af kantzonen.

Vedr. højdegrænseplan så skal bestemmelsen i lokalplanen om en højde, der maksimalt svarer til afstanden til nærmeste bebyggelse, overholdes. Dog kan højden være 1,5 ved hjørner i en strækning, der svarer til afstanden til modstående bebyggelse jf. lokalplanen. Tværvejen nord for byggefeltet har en bredde på 12,4m, og der skal være minimum 3m kantzone for den aktuelle bebyggelse i Spidsen - afstanden til modstående bebyggelse er altså minimum 15,4m.

Bebyggelsen nord for – Elsehus - er udformet som et U-formet anlæg med åbent gårdrum mod syd. Højdegrænseplanet i forhold til Elsehus skal derfor respekteres i en dybde på 20 mod vest og 15,5m mod øst. Over for det åbne haverum er der ikke begrænsning.

Stueetagen er hævet ca. 0,8 m over terræn.

Der kan ikke bygges højere end 27m.

12m husdybde er inklusive vægtykkelse. Som udgangspunkt er det eksklusive karnapper, svalegange, udeliggende altaner og lignende. Indeliggende altaner er som udgangspunkt inklusive de 12m.

Kantzonen mod syd på 0,6m er et minimumskrav til kantzone. Alle bebyggelsens stueetager skal være forberedte for aktive og åbne funktioner, og de skal derfor ligge med gulv i terrænniveau.