



Bilag 3 Dispensationsoversigt

08-08-2024

Byggeriet på Ellebjergvej 39 er omfattet af lokalplan nr. 364 "Grønrisvej"
bekendtgjort den 3. marts 2003.

Sagsnummer i F2
2024 - 21468

Byggeriet kræver følgende dispensationer:

Sagsnummer i eDoc
2024-0376280

Krav i lokalplan nr. 364 "Grønrisvej"	Dispensation muliggør	Forvaltningens vurdering
Byggeriets placering (§6, stk. 1, litra b): <i>"Bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 27.622 viste byggefelter i princippet som sluttet randbebyggelse på de særligt markerede strækninger."</i>	At bygningerne mod Stubmøllevej i en og to etager opføres uden for byggefeltet.	Forvaltningen kan anbefale dispensation til byggeriets placering uden for byggefeltet, fordi byggeriet svarer til den sædvanlige bebyggelsesstruktur i området og overholder lokalplanens bebyggelsesprocent. Det indgår i vurderingen, at hvis lokalplanens tilladte bebyggelsesprocent skal udnyttes, er det nødvendigt at opføre en del af bebyggelsen uden for byggefeltet, samt at bebyggelsen uden for byggefeltet, på grund af de ansøgte højde- og afstandsf forholdene mod Stubmøllevej, ikke vil medføre indbliksgener eller forringede lysforhold for bebyggelsen på den modsatte side af vejen. Yderligere er vinkelbygningen hensigtsmæssig ift. anvendelsen, da den danner et afskærmet grønt gårdrum.
Renovationsindhegning og cykelparkering inden for byggefeltet (§ 6, stk. 1, litra b): <i>"Bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 27.622 viste byggefelter i princippet som sluttet randbebyggelse på de særligt markerede strækninger."</i>	At renovationsindhegning og cykelparkering kan placeres i byggefeltet.	Forvaltningen kan anbefale dispensation, fordi placeringen er hensigtsmæssig da det er tæt ved vej og hovedindgang, og da det med denne placering ikke optager plads i gårdrummet, jf. bilag 2.
Byggeriets etageantal og højde (§6, stk. 1, litra c): " (...) <i>Den øvrige bebyggelse må opføres i højst 2 etager samt udnyttet tagetage. Gesims-</i>	At bygningen mod Haydnsvej kan opføres med tre etager med en højde på 11,6 m og en	Forvaltningen kan anbefale dispensation, da byggeriet overholder lokalplanens maksimale bygningshøjde på 13 m, og forvaltningen vurderer, at bygge-

<i>højden må ikke overstige 8 m (...)."</i>	gesimshøjde på ca. 10,7 m.	riet ikke vil have større indvirkning for nabobebyggelserne end hvis der blev bygget efter lokalplanen.
Byggeriets højde og afstand til naboskel (§6, stk. 1, litra d): <i>"Bebyggelsens højde må ikke overstige 4 m + 1,0 x afstanden til naboskel (...) 1,0 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse (...)"</i>	At byggeriet på Haydnsvej placeres tættere på naboskel, så lokalplanens højdebestemmelse overskrides mod erhvervsbebyggelsen.	Forvaltningen anbefaler en dispensation, da overskridelsen af den tilladte højde ikke vil have væsentlig indvirkning på lysforholdene for nabobebyggelsen, et lagerhotel, der fremstår med en lukket facade med få vinduer i en afstand af ca. 8 meter fra naboskel og da friarealet er indrettet som tilkørsel.
Parkering (§ 11, stk. 1, litra b): <i>"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m²."</i>	At der etableres 10 parkeringspladser mod de 30 påkrævede i lokalplanen.	Forvaltningen kan anbefale dispensation, da 10 parkeringspladser er i overensstemmelse med normen for plejeboliger i Kommuneplan 2024. Ifølge Kommuneplan 2024 skal der ved plejecenter/plejebolig etableres 1 parkeringsplads pr. 714 m² etageareal. Dertil er ejendommen placeret tæt ved offentlig transport, og ansøger har oplyst, at beboerne har et begrænset parkeringsbehov. I 2020 har Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen besluttet, at forvaltningen kan meddele dispensation fra bestemmelser om parkeringskrav i lokalplaner, så parkeringskravet følger rammerne i kommuneplanen. Teknik- og Miljøudvalget er senest orienteret den 28. april 2025 i forbindelse med Kommuneplan 2024.