



Bilag 3 Dispensationsoversigt

Byggeriet af 61 almene ungdomsboliger på Vatnavej 12 kræver følgende dispensationer fra lokalplan 592 "Englandsvej 51":

30-06-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 13771

Dokumentnummer i F2
266975

Sagsnummer eDoc
2026-0199112

Bestemmelser i lokalplan 592 "Englandsvej 51"	Muliggøres med dispensation	Forvaltningens begrundelse for dispensation
§ 3 Anvendelse		
§ 3, stk. 2, om almene boliger <i>"Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal i område II."</i>	Der etableres en andel på 24,69 % almene boliger i delområdet II.	Forvaltningen vurderer, at der kan gives dispensation til andelen af almene boliger, da forskellen er meget begrænset og rammerne i lokalplanen er fuldt udnyttet med det ansøgte byggeri.
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering		
§ 6, stk. 3, som fastlægger <i>"Bebyggelsens højde:</i> <i>a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5 viste bygningshøjder.</i> <i>b) Bygningerne skal punktvist have en maksimal facadehøjde, som vist på tegning 5.</i> <i>d) Facade c på tegning 6a, skal for hver 15 m have en variation i facadehøjden på minimum 1,5 m og maksimum 4,5 m."</i>	Til at den maksimale bygningshøjde overskrides med ca. 1,5 m for den øverste del af tagene (lokalplanens § 6, stk. 3, litra a) Til at den maksimale facadehøjde et sted overskrides med ca. 4,4 m (lokalplanens § 6, stk. 3, litra b) Til at variationen i facadehøjden for facade C ikke efterlevs på enkelte facadepartier (lokalplanens § 6, stk. 3, litra d)	Forvaltningen vurderer, at der kan gives dispensation til de fastlagte højder samt til afvigelsen fra kravet om variation i facadehøjder, idet projektet fortsat vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens intention om lav boligbebyggelse langs Vatnavej og de overordnede principper om facademæssig variation. For litra a) og b) vurderer forvaltningen: Afvigelserne vedrører alene facade- og tagudformning, og den øgede bygningshøjde skyldes etablering af saddeltage med 20-25 graders hældning. Det medfører ikke flere etager eller markant større volumen. Bygningerne

		er fortsat i en skala, der passer til området, og projektets højde nedtrappes mod de lavere villaer. Den væsentligste overskridelse af facadehøjden sker ikke mod villabygning, men mod naboejendommen på Englandsvej 51, der er i fire etager. Afvigelserne fremgår af bilag 2, s. 2 og 3. For litra d) vurderer forvaltningen: Forvaltningen vurderer, at der kan gives dispensation til manglende variation i facadehøjde, da afvigelsen er begrænset til enkelte facadepartier og byggeriet vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens overordnede principper om facadevariation. Afvigelserne er illustreret i bilag 2, s. 4-5.
§ 6, stk. 6, som fastlægger, at "der må opføres én mindre, fritliggende bygning i én etage på maksimalt 25 m². Bygningen indgår i bebyggelsesprocenten. En mindre bygning kan eksempelvis være pavillon, drivhus, lysthus, teknisk anlæg, legehus eller lignende."	Opførelse af et affaldsskur med et samlet areal på 30 m², hvilket overstiger lokalplanens maksimalt tilladte størrelse på 25 m² for mindre bygninger.	Forvaltningen vurderer, at der kan gives dispensation til størrelsen på affaldsskuret, da der fortsat er tilstrækkelig friareal samt at overskridelsen – efter revideret affaldsløsning – er af mindre omfang
§8 Ubebyggede arealer		
§ 8, stk. 1, som fastlægger, at "[...] Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et under forudsætning af, at friarealprocenten fortsat overholdes. Kommentar: Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under et."	Samlet beregning af friareal for de involverede matrikler under ét.	Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles dispensation til samlet beregning af friareal for de involverede matrikler under ét. Den samlede friarealsprocent udgør ca. 40 % og opfylder dermed lokalplanens krav om en friarealsprocent på 30 % for ungdomsboliger. Forvaltningen vurderer derfor, at lokalplanens formål om at sikre tilstrækkelige friarealer fortsat er varetaget.