

Helsingør Kommune
Center for By, Land og Vand
Prøvestensvej 52
3000 Helsingør

Dato: 29.12.2017
Sag nr.: 38011
Emne: Notat
Rev. 00

Sendt pr.: Uploadet på bygogmiljø.dk

Projektbeskrivelse

Ejer: Familie Petersen Ejendomme A/S, att: Pia Barnow
Ejendommen: Vingen 2, 3140 Ålsgårde

Matrikel: 3GI, Stenstrup Overdrev, Hellebæk
Ejendomsnr.: Ejendom: 200768
Ansøger: LeanDesign ApS på vegne af ejer (fuldmagtsansøgning)
Ansøgning: Af 29.12.2017 uploadet på Byg og Miljø

I relation til ansøgning om byggetilladelse, ansøgning af 29.12.2017 er nedenstående projektbeskrivelse udarbejdet med tilknyttede tegninger som redegørelse for projektets idegrundlag.

BEBYGGELSESMØNSTER OG ARKITEKTUR

Grunden afgrænses mod nord og øst af en boligbebyggelse samt Nordskov Mølle og mod syd og vest af Ellekildehavevej samt stamvejen Vingen.

Grunden har en god beliggenhed og karakterfuld topografi, dens primære areal falder svagt fra nordvest mod sydøst, mens der er en beplantet skrænt som optager en højdeforskal på mellem 1,2 og 2,1 meter langs Vingen. Områdets øvrige bebyggelser er sammensat af forskellige typer boligbyggeri, tæt-lav, rækkehuse, boligblokke og enfamiliehuse – alle i 1-2 etager og hovedparten med sadeltag.

Grundens by-arkitektoniske potentiale består i alt væsentlighed i den nære relation til Nordskov Mølle fra 1829, og den markante sydvendte placering på hjørnet mellem Vingen, Ellekildehavevej og Nordskov Mølle.

Nordskov Mølle er områdets identitetskabende pejlemærke, og det er oplagt at udlægge den nye bebyggelse, så den både understøtter oplevelsen af møllen og inddrager stedets iboende kvaliteter i bebyggelsen.

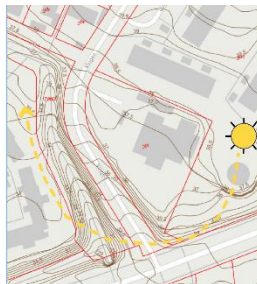
I Lokalplan 4.12 fra 1984 indgår Møllen som fællesrum og arealet omkring indgår som friareal for nabobebyggelsen. Arkitektonisk skabes der en tilsvarende oplevelse med en visuel relation mellem den nye bebyggelses fællesareal og Nordskov Mølle.



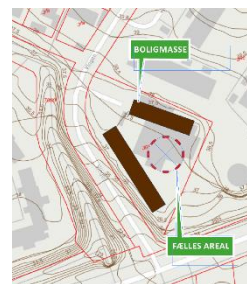
Ansigt mod vejen
Markant facadelinje
Ydre retninger
Trafik



Views fra grunden
Relation til møllen



Solorientering
Lys på grunden



Placering og form

I henhold til BR 15 kap. 2.3. Helhedsvurdering, stk. 1, skal kommunen foretage en vurdering af en bebyggelses samlede omfang og indvirkninger på omgivelserne, herunder bygningernes placering, størrelse og højde i forhold til vej, sti og naboskel.

Der er ingen lokalplan for området. Ansøgningen behandles efter bestemmelserne i Bygningsreglement 2015 (BR 15).

Efter byggerettens bestemmelserne i BR 15 kapitel 2.2, skal bebyggelsesprocenten på ejendommen være 40, byggeriet må være i 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

I den forbindelse har vi redegjort for de forhold, som ansøgningen måtte kræve, idet vi straks vil, i det tilfælde, at yderligere måtte vurderes nødvendigt i forbindelse med udskrivning af byggetilladelse og eller behandling af denne, sende dette.

I det følgende henvises der også til tegningsmaterialet.

Den nye bebyggelse udlægges i to rækker langs grundens nordlige og sydlige side. Hver række udgøres af henholdsvis 3 og 4 bygningkroppe, som forskydes ca. 2,5 m i forhold til hinanden. Herved nedskaleres bebyggelsen og der opstår naturlige private udendørs friarealer.

Det fælles haverum har sin primære orientering i østlig retning mod Nordskov Mølle og afgrænses mod nord og syd af den nye bebyggelse. Den eksisterende indkørsel fra Vingen bevares og der etableres parkering, cykeloverdækning og affaldsskur i forbindelse hermed.

Bygningerne udføres i 2 etager med ensidig taghældning, højest mod syd og faldene mod nord. På den sydlige side har hver bolig i stueplan en privat have og på 1. sal er boligarealet mindre og der etableres en altan.

Fra nordlig side etableres indgange fra henholdsvis terræn og en udvendig trappe og repos. Depotrum til hver bolig etableres i et udvendigt skur i forbindelse med indgange og trapper.

Facaderne er vedligeholdelsesfri og udføres i murværk med teglsten og fuge i lyse farver.

Projektet tager udgangspunkt i den hvide mølle samt refererer til den klassiske og nordiske modernisme. Med denne bebyggelsesplan optimeres alle kvaliteter og hver bolig er sikret både lys, luft og udsigt.

Ansøgning om byggetilladelse uploadet og indsendt 29.12.2017 omfatter både nedrivning af eksisterende, nybygning af nye boliger og dispensation omfattende skure/overdækning som selvstændigt overstiger bebyggelsesprocenten, idet boligerne holder sig indenfor.

De ansøgte og påtænkte boliger ønskes opført som 7 huse med 14 udlejnings lejligheder, hvoraf de 7 bliver med niveaufrie adgange fra terræn, mens øvrige 7 bliver med placering på 1. sal via udvendig trappe, hvor der kan monteres lift om nødvendigt.

Som det ses af tegningsmaterialet, er der tale om 7 huse med hver 2 lejligheder.

Der anlægges i alt 14 stk. parkeringspladser samt arealer til renovation og fælles formål, herunder både adgangsveje og opholdsarealer.

Grunden er på 2.419 m² og friarealer, bebyggelsesprocent, areal for henholdsvis boliger, bebygget og etagearealer og skure/overdækninger m.v. fremgår og er redegjort på tegning med arealoversigt som er del af ansøgningsmaterialet.

BEBYGGELSENS HELHEDSBETRAGTNING

Det ansøgte byggeri er udformet ud fra betragtninger efter bestemmelserne i BR 15 kap. 2.3. om helhedsvurdering med følgende forhold for det ansøgte byggeris indvirkning på omgivelserne:

1) Bebyggelsens samlede omfang i forhold til anvendelsen:

De generelle kriterier for byggeriets omfang i forhold til anvendelsen vurderes at være opfyldt, fordi området i forvejen er bebygget med både rækkehus- og villabebyggelse.

Det ansøgte byggeri, vil derfor ikke afvige væsentligt fra de øvrige ejendommers anvendelse og udnyttelse i området.

2) Bebyggelsens samlede omfang i forhold til området:

Det vurderes, at det ansøgte boligbyggeri vil svare til det sædvanlige i området og at det ansøgte ikke vil give derfor give anledning til en uønsket fortætning at byområdet.

3) Lysforhold og indbliksgener:

Det vurderes, at organiseringen af de 7 huse, 2 klynger, 14 boligenheder alle har tilstrækkeligt med udsyn, dagslys og ingen indbliksgener internt på grunden som eksternt.

4) Friarealer i forhold til benyttelse:

Det vurderes, at bebyggelsen samlet har tilfredsstillende bolig, opholds- og udearealer

5) Adgangsforhold i forhold til benyttelse:

Det vurderes, at grunden har godkendt overkørsel og parkeringspladserne inde på grunden og opfylder kommunen anlægskrav og udformning.

6) Hensyn til tilstødende arealer:

Det vurderes ikke at indgår ikke i kommunens vurdering, da ejendommen ikke ligger på randen af/på grænsen til et tæt bebygget byområde.

Således er det vores ønske, at have fået fortalt om projektet i ord suppleret med tegninger. Ser frem til at høre nærmere og vi står fuld ud til rådighed for yderligere.

Med venlig hilsen

LeanDesign ApS



Jens Christian Christensen

Bygherrerådgiver, Adjunkt

Bilag: Ingen

Kopi: LeanDesign internt samt Pia Barnow, Familie Petersens Ejendomme