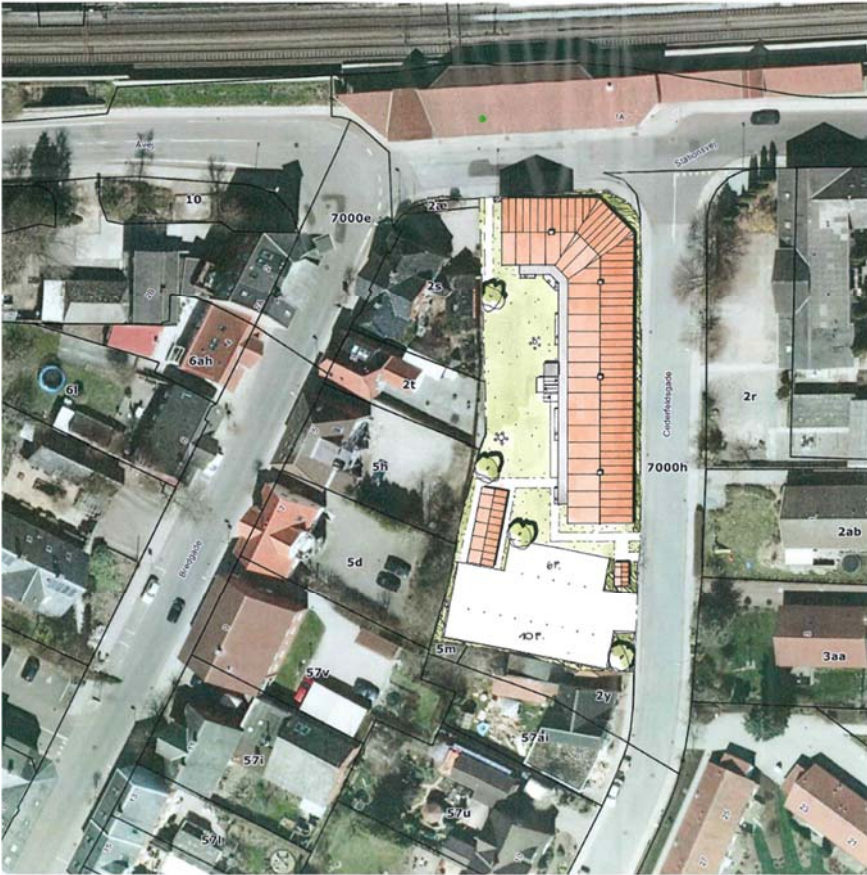


Cederfeldsgade, Aarup



BRUTTOAREAL *

12 STK 3-VER. BOLIGER TYPE A Å CA 77,7 M² = 932 M²
 4 2 - - - - - D - - - - - 77,5 M² = 310 M²
 ALTANSØNS/TRAPPE/ELEV / GÅMTELLEREN = 90 M²
 16 STK. BOLIGER I ALT. CA. = 1240 M²

GRUNDAREAL *

9 GRUNDE, I ALT. = 1915 M²

BEDYK. PCT. = 70%

PARKERING *

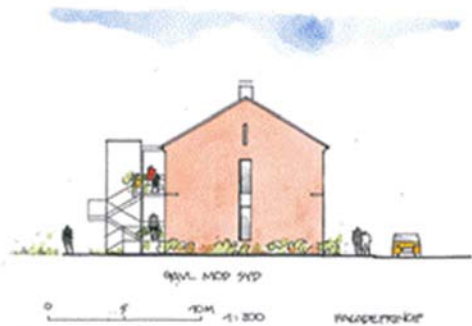
1 P. / BOLIG = 16 P.

0 10 20M

1 : 500

SITUATIONSPLAN

TEGN. Z AF 7
 SÅA NR. 19.32
 27. 6. 2017



Amstrup & Baggensen
 ENTREPRISE A/S
 Lørdyng 11, Indingsø 8 - 8000 Odense C
 Tlf: 66 16 13 30

BOLIGER - CEDERFELDSVANG 2. H.F.L., 9960 ÅRUP

DRUKTIFORSLAG

TEGN. 1 AF 7
 SÅA NR. 19.32
 27. 6. 2017

Vurderingskriterier	Vurdering
Arkitektonisk kvalitet	Projektet rummer ikke særlige arkitektoniske kvaliteter, der kan fremhæves, og der er ikke tale om en særlig arkitektur, hvor materialevalget understøtter arkitekturen. Arkitekturen er forholdsvis anonym, men forsøger dog at mime den eksisterende bebyggelse ved valg af murstensfacade og tegltag, som også er

	<p>anvendt i den eksisterende by. Omvendt overholder bebyggelsen kravene i den gældende lokalplan i forhold til ydre fremtræden og dimensioner, og bebyggelsen er søgt tilpasset Aarup Stationsby jf. nedenfor.</p>
<p>En arkitektonisk og rumlig tilpasning af byggeriet til det pågældende steds omgivelser og kvaliteter</p>	<p>Bebyggelsen er søgt tilpasset omgivelserne ved at bearbejde facaden, så den lange facade er brudt ned ved en lodret opdeling, samt ved et vandret bånd. Den lodrette opdeling refererer til bebyggelsen i Bredgade, som består af sammenbyggede huse, der i kraft af materialeforskellighed, højdeforskelle og en varieret bearbejdning af facader fremstår adskilte. Det vandrette bånd bevirker, at bygningen opleves opdelt som en sokkel med stueetagen og en overbygning med 1. salen, som igen er referencer fra bebyggelse i Bredgade.</p> <p>Herudover er der givet forslag til en differentiering af facaden, så den kan blive yderligere "brudt ned" i skala. Der er anvendt to forskellige mursten, der skal medvirke til at få de enkelte facadesektioner til at fremstå som "enkelthuse". Om dette kommer til at virke afhænger af, hvilke sten, der vælges og af, at bygningen får en visuel tyngde i stueetagen.</p>
<p>Materialevalg, der understøtter arkitekturen</p>	<p>Arkitekturen gives den kvalitet, at bebyggelsen forholder sig til Bredgade, ved at anvende samme materialevalg, murstensfacader og tegltag, som i den eksisterende by. Der kan ikke fremhæves særlige forhold, da bebyggelsen arkitektonisk er ret skrabet og nøgtern, der kunne begrunde et anderledes materialevalg.</p>
<p>Eventuelle særlige krav i forhold til den konkrete lokalitet eksempelvis med hensyn til miljøforhold og understøttelse af byudvikling og bymæssige kvaliteter</p>	<p>Beliggenheden af projektet er op ad stationen, hvilket giver god tilgængelighed til transport via tog. Stationsnærheden sætter dog også krav til bebyggelsen, hvor det skal dokumenteres, at støjniveauet inden døre samt på friarealer ikke overstiger de vejledende støjgrænseværdier for jernbanestøj.</p> <p>Projektet understøtter målet om at skabe øget bosætning i Aarup med sin placering i byvækstbåndet.</p>
<p>Overholdelse af eventuelle gældende lokalplaner</p>	<p>§ 5.19 i Lokalplan 53 er ikke overholdt. § 5.19 fastsætter en bebyggelsesprocent på 60 mod projektets 70. Der vil i forbindelse med en konkret byggesagsbehandling kunne dispenseres til en bebyggelsesprocent på 70, såfremt Byrådet ønsker projektet imødekommet.</p>

Der er forud for ansøgning om støtte til almene boliger givet en principgodkendelse af byggeriet med følgende anbefalinger/krav:

1. *Anbefaling:* At parkeringspladsen indrettes grønt, så den får havekarakter og derved tilpasses den tilstødende villaby.



Det indsendte reviderede projekt.



Ændret revideret projekt: ændring af taghældning fra 35 til 45 grader på bebyggelse langs Vestergade. Ændring af bebyggelse mod nord langs Bredgade, herunder ændring af taghældning fra 35 til 45 grader.



BOLIGER • BREDGADE 62 M.FL., 9960 AARLUP

Amstrup & Baggesen
ENTREPRISE A/S
Lumbyvej 11, indgang B - 5000 Odense C
Telefon 66 16 13 20

TEGN. 1 AF 5
SAG NR. 19/07
ZZ. 11. 2017

Det indsendte reviderede projekt.



BOLIGER • BREDGADE 62 M.FL., 9960 AARLUP

Amstrup & Baggesen
ENTREPRISE A/S
Lumbyvej 11, indgang B - 5000 Odense C
Telefon 66 16 13 20

TEGN. 1 AF 5
SAG NR. 19/07
ZZ. 11. 2017

Ændret revideret projekt: Ændring af taghældning fra 35 til 45 grader på bebyggelse langs Vestergade. Ændring af bebyggelse mod nord langs Bredgade, herunder ændring af taghældning fra 35 til 45 grader.

Vurderingskriterier	Vurdering
Arkitektonisk kvalitet	<p>Projektet rummer ikke særlige arkitektoniske kvaliteter, der kan fremhæves, og der er ikke tale om en særlig arkitektur, hvor materialevalget understøtter arkitekturen. Arkitekturen er forholdsvis anonym, men forsøger at forholde sig til den eksisterende bebyggelse ved valg af murstensfacade og tegltag, som også er anvendt i de omkringliggende facader. Bebyggelsen er søgt tilpasset Aarup Stationsby jf. nedenfor, men overholder ikke kravene i § 6.13 i den gældende lokalplan jf. nedenfor under "Overholdelse af eventuelle gældende lokalplaner".</p>
En arkitektonisk og rumlig tilpasning af byggeriet til det pågældende steds omgivelser og kvaliteter	<p>Projektet er blevet ændret, så der er mulighed for at tillægge et areal til Sanggårds Plads. Den større plads ændrer på rumoplevelsen, og med en forøgelse af Sangaards Plads er der brug for en større sammenhæng mellem bebyggelsen på Bredgade og på den første del af Vestergade, særligt ift. det fremsendte projekt, hvor bebyggelsen er sammenhængende. Det er vigtigt, at bebyggelsen får et samlet harmonisk udtryk og ikke blot ses som en bebyggelse langs Bredgade og en bebyggelse langs Vestergade.</p> <p>I forhold til det reviderede projekt er byen omkring, mod nord og langs Bredgade, præget af lavere bebyggelse i en langt mindre skala end bebyggelsen i tre etager. Bebyggelsen i det reviderede projekt er forsøgt tilpasset den mindre skala ved, at den nordligste sektion er lavere. Dette er positivt, men sektionen har dog fået en højde, der næsten svarer til det eksisterende hus mod nord, hvorfor højdeforskellen mellem ny bebyggelse og tilstødende hus blot er flyttet, så højdeforskellen nu er mellem de to nordligste sektioner i projektet. Derudover fremstår den nordligste lave sektion meget smal, og bebyggelsen i tre etager bliver meget dominerende. For at sikre en bedre tilpasning til byen og nedtrapning til byens højder, anbefales det at give de to sidste sektioner mod nord samme højde og hæve taghældningen fra 35 grader til 45 grader. Forskellen dette giver ses på illustrationerne ovenfor.</p> <p>Bebyggelsen er yderligere søgt tilpasset omgivelserne ved at bearbejde facaden, så den er brudt ned ved en lodret opdeling. Facaden mod Bredgade er opdelt lodret i sektioner samt hjørnebygning for at få bebyggelsen til at fremstå som sammenbyggede enkelthuse, og facaden mod Vestergade er ligeledes lodret opdelt i sektioner, der skal fremstå som enkelthuse. Den lodrette opdeling forsøger at mime bebyggelsen i Bredgade, hvor den sammenbyggede facaderække i kraft af materialeforskellighed, højdeforskel og facadebearbejdning fremstår som enkelthuse bygget over tid.</p> <p>På trods af den lodrette opdeling af facaderne, fremstår bebyggelsen ret monoton. Dette forstærkes af de ubrudte tagflader, der ikke som facaderne er opdelt for hver sektion. Anvendelsen af to forskellige facadesten er antydnet, men ikke i et omfang, der vil få de enkelte sektioner til at fremstå som selvstændige sammenbyggede huse. Det er vigtigt, at der anvendes varierende facadesten og det anbefales, at 1. og 2. sektion mod nord langs Bredgade opføres i samme facadesten,</p>

	<p>at de to sektioner på hver side af hjørnebygningen opføres i samme facadesten, at hjørnebygningen opføres pudset som vist på projekttegningerne, og at 1. og 2. sektion langs Vestergade set fra Bredgade opføres i facadesten, der er forskellig fra de tilstødende sektioner. Desuden at 1. og 2. sektion langs Vestergade set fra Bredgade opføres i samme facadesten, og at 3. og 4. sektion langs Vestergade set fra Bredgade opføres i samme facadesten. Se illustrationen ovenfor.</p> <p>Der er i lokalplanen krav til udseendet på stueetagerne. Se nedenfor under "Overholdelse af eventuelle gældende lokalplaner".</p>
Materialevalg, der understøtter arkitekturen	Der er ikke tale om en særlig arkitektur, hvor materialevalget understøtter arkitekturen. Arkitekturen er anonym og nøgtern, men trækker dog referencer fra de eksisterende facader ind, og der anvendes murstensfacader og tegltag, som også er anvendt i den eksisterende by.
Eventuelle særlige krav i forhold til den konkrete lokalitet eksempelvis med hensyn til miljøforhold og understøttelse af byudvikling og bymæssige kvaliteter	Projektet understøtter målet om at skabe øget bosætning i Aarup med sin placering i byvækstbåndet.
Overholdelse af eventuelle gældende lokalplaner	<p>§ 4.6 i Lokalplan 53 fastsætter, at der mindst skal etableres én p-plads pr. bolig. I det reviderede projekt er der 21 boliger men kun 17 p-pladser. Det kan ikke anbefales at etablere boligbebyggelse, uden at parkeringsnormen er opfyldt. Skal de manglende 4 pladser etableres, vil areal dertil blive taget fra de udendørs opholdsarealer. Kravet til opholdsarealer er dog kun 10 % af etagearealet på 1628, hvilket er 163 m². Der er i projektet udlagt 120 m² på altangange med opholdsarealer og 380 m² på terræn; i alt 500 m². En dialog om, hvordan det nødvendige antal p-pladser kan sikres, skal tages, så der i fællesskab kan sikres en optimeret løsning.</p> <p>§ 5.1 i Lokalplan 53 fastsætter en bebyggelsesprocent på 80 mod projektets 84. Lokalplanen muliggør, at der kan dispenseres til en bebyggelsesprocent på 120, hvis der kan etableres et fornuftigt areal til udendørs ophold og privat parkering.</p> <p>§ 5.7 i Lokalplan 53 fastsætter, at bebyggelse, der ikke ligger i Bredgade, må gives en højde på op til 11 meter. Med anbefalingen om, at bebyggelsen mod Vestergade gives en taghældning på 45 grader, og dermed bliver cirka 1,5 meter højere, er der brug for en dispensation fra § 5.7.</p> <p>§ 6.11 i Lokalplan 53 fastsætter, at facader mod Bredgade skal opdeles i delfacader, der højst må udgøre en længde på 16 meter. Projektet er tegnet med inddelinger af facaden i sektioner på 7 og 5,5 meter. Det er centralt, at denne inddeling bliver understøttet af forskellige sten i sektionerne eller af et varieret materialevalg jf. kommentar ovenfor under "Arkitektonisk og rumlig tilpasning" vedrørende facadesten.</p>

	§ 6.13 i Lokalplan 53 fastsætter, at stueetager mod Bredgade skal adskille sig fra resten af facaden ved en anden farve eller ved overfladebehandling. Dette er ikke opfyldt i projektet, der skal tilrettes, så § 6.13 er overholdt. Det er også vigtigt, at bebyggelsen ikke gives en sokkel, men at stueetagen ned til fortovsniveau har samme facadeudtryk.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Der er i forhold til det oprindelige projekt givet en principgodkendelse af byggeriet med nedenstående anbefalinger/krav. Efterfølgende er der efter ØK's behandling af sagen i november fremsendt et revideret projekt. Anbefalinger/krav nedenfor er i forhold til det oprindelige projekt. Hvor det reviderede projekt giver anledning til ændringer ift. de oprindelige anbefalinger/krav, er dette angivet med rød tekst nedenfor.

1. *Anbefaling:* Lokalplanen muliggør den projekterede højde på byggeriet. Det anbefales dog, at bebyggelsen tilpasses de eksisterende bygninger og facaderækken mod nord, langs Bredgade. Bebyggelsen kommer til at fremstå med en stor højdeforskel til Bredgade 60, og byen omkring er præget af højder i 1½ plan på den østlige side af Bredgade. En tilpasning som "nedtrapning" til byen mod nord anbefales konkret foretaget ved, at bebyggelsen ved de to nordligste sektioner gives en lavere højde. Herved vil den samlede bebyggelse være lav mod Vestergade og mod nord i Bredgade og høj på midten.

I det reviderede projekt, der er fremsendt efter behandlingen i ØK i november, er anbefalingen delvist imødekommet. Amstrup&Baggesen er orienteret om følgende vurdering af det reviderede projekt, og har udtrykt, at de ikke umiddelbart ser problemer i at ændre projektet i forhold dertil: at de sidste to sektioner mod nord langs Bredgade bliver i to etager og med en taghældning på 45 grader. Ændringen har den betydning, at der bliver 57 m² mindre. Ved en taghældning på 45 grader er der dog mulighed for at indrette kvistlejligheder i bebyggelsen langs Vestergade samt i de to nordligste sektioner på Bredgade. Dette er Amstrup&Baggesen orienteret om, men der er ikke udtrykt ønske om at udnytte denne mulighed.

2. *Anbefaling:* At brandsektionering på loftsrummet føres op som en "kam", der adskiller tagfladen på hver side af kammen, og at "kammen" laves mellem 2. og 3. facadeinddeling set fra nord. En brandkam som brandsektionering vil have den positive effekt, at den lange tagflade opdeles, hvorved der sker en yderligere tilpasning til måden, hvorpå husene i Bredgade er sammenbygget. At lave en brandkam mellem 2. og 3. facadeinddeling set fra nord vil muliggøre, at bebyggelsen for de to nordligste facadeletter kan gives en lavere højde jf. punkt 1.

I det reviderede projekt er den sidste sektion gjort lavere end den 2. sidste sektion, hvorved der er lavet brandsektionering mellem 1. og 2. sektion. Med ændringen jf. punktet ovenfor, vil brandsektioneringen komme mellem 2. og 3. sektion som anbefalet.

3. *Krav:* Projektet overholder ikke § 6.13 i Lokalplan nr. 53. § 6.13 fastsætter, at stueetager mod Bredgade skal skille sig ud fra resten af facaden ved en anderledes farve eller overfladebehandling, hvis det kan indpasses i husets arkitektur. Projektet skal tilrettes i forhold dertil. Dette gælder også hjørnebygningen, der er vist med hvid facade på tegningerne. Hjørnebygningen kan sagtens fremstå med en pudset facade over stueetagen. Blot skal stueetagen som udgangspunkt skille sig ud, men ønsker I at hjørnebygningen skal fremstå med pudsede felter i hele højden, vil der kunne dispenseres til dette på baggrund af en dialog om løsning.