

**Notat vedr.: Dispensation fra lokalplan 61 pkt. 9.3**

---

Nærværende notat skal belyse grundlaget for ønsket om en dispensation fra lokalplan 61, og dennes bestemmelse vedr. facadearealet af bygningsbasen ved Reberbanen 5 og 7. Der er grundet flere forhold et generelt ønske om at opnå dispensationen fra lokalplanen, de enkelte forhold beskrives nedenfor.

**Statiske forudsætninger**

I tilbudsfasen ændrede man det statiske system fra et betonelement-projekt til et projekt med overvejende stålprofiler. Det betyder, at kræfterne fra de to boligårne bla. føres til fundamentene via søjler i REMA 1000 butikken og beton-indervæggene i facaderne. REMA 1000 har et ønske om så få søjler i butikken som muligt af hensyn til butiksindretning, ganglinjer mm. Det har derfor ikke været muligt at statisk eftervise vindueshuller i syd og vest facaden, som vist på arkitektens facadetegninger.

I den projekterede løsning, som kan ses på de vedlagte tegninger bilag 3 og 4, er de i lokalplanens ønskede 25% vinduesareal ikke opfyldt, idet bagmuren anvendes til at optage de ovenfor beskrevne kræfter. Niras er dog i stand til statisk at eftervise, at det er muligt at etablere vinduesåbninger i sydfacaden og vestfacaden, således at det samlede vinduesareal i sydfacaden kan opfyldes og det i vest nærmer sig det ønsket i lokalplanen.

Metoden der foreslås anvendt til løsning af de stabilitetsmæssige udfordringer er en søjle/bjælke konstruktion inde i bygningen til at optage lodret last, hvor man skærer vindueshuller de bærende. Det betyder, at der skal støbes en række betonsøjler langs facade-indervæggen som bjælkerne kan hvile af på. Dette system skal bygges sammen med det øvrige statiske system før man kan skære vindueshullerne i facaden. Et eksempel på angivelse af søjler/bjælkers placeringer kan ses på bilag 1, bemærk at placering og dimensioner er vejledende, endelig placering mm. skal efterregnes.

Der vil i denne forbindelse blive udarbejdet et tillæg til den statiske projekteringsrapport, som bliver fremsendt til Aabenraa Kommune.

## Fremtidig brug af bygningen.

Trods at der på nuværende tidspunkt ikke er grundlag for at overholde kravet om vinduesareal i bygningens facade, så er der iht. fremsendte tegningsmateriale bilag 2 mulighed for på senere tidspunkt at etablere huller iht. et givent projekt.

Kravet iht. lokalplan betyder at der på den sydlige facade imod fremtidige Gasværksvej skal etableres 59,25 m<sup>2</sup> vinduer og at der på vestlige facade imod Haderslevvej skal etableres 36 m<sup>2</sup> vinduesareal.

Ved udregninger af det statiske system kan der etableres hhv. 59,4 m<sup>2</sup> vinduesareal på den sydlige facade og 28,7 m<sup>2</sup> på den vestlige facade. Dette vil skulle gøres ved påstøbnings søjler og bjælker omkring de ønskede vindues huller.

Der mangles iht. beregningen 7,3 m<sup>2</sup> vinduesareal for at opnå kravet i lokalplanen på den vestlige facade. De manglende m<sup>2</sup> vil dog ikke have nogen konsekvens ift. brugen af bygningen såfremt REMA 1000 beslutter sig at ophæve lejemålet efter deres bundne periode på 15 år.

Såfremt der skal etableres øvrig erhverv i bebyggelsen er både krav til flugtveje samt krav til dagslys opfyldt iht. gældende krav når der tages udgangspunkt i senest fremsendte forslag for vinduer i facaden.

Synsmæssigt på den vestlige facade imod Haderslevvej, så er de manglende 7,3 m<sup>2</sup> vindues areal så lille en del af den samlede facade at man ikke vil se dette. Der er endvidere stadig 2 områder på facaden som ikke er gennemsigtige, men som giver samme synsmæssige effekt som et facade vindue ville gøre. Disse vil herved bidrage til at man opnår et levende billede af facaden som det er ønsket i lokalplanen.

### Bilagliste:

Bilag 1	Indretningsplan REMA 1000
Bilag 2	Facade bygning A_B sydlig og vestlig facade (forslag til fremtidig projekt)
Bilag 3	Facade Syd bygning A_B (Som det ønskes udført)
Bilag 4	Facade Vest bygning A (Som det ønskes udført)

**Nb. Tegninger i bilag er ikke målfaste.**

Med venlig hilsen  
STB Byg A/S

Kristian Lundfold  
T30101215  
kl@stbbyg.dk