

## Skipperstræde 16, ansøgning om lokalplangodkendelse

Vi har den 1. juni 2017 købt grunden Skipperstræde 16 af Theis Chrillesen. Grunden har en noget særpræget facon, og derfor søger vi dispensation fra lokalplan 25 for at kunne bygge en bolig, der kan rumme vores familie. Grunden er på 172 m<sup>2</sup>, og der er således mulighed for at bygge op til 129 m<sup>2</sup>.

Vi har udarbejdet et byggeprojekt, der tager udgangspunkt i et indledende forslag (sendt til Dragør Kommune, Plan og Byg, den 3. juli 2017) og inspiration fra Bevaringsnævnets udrykningsgruppe, som besøgte grunden d. 19. juli 2017 og som fremsendte et notat d. 20. juli 2017.

I Bevaringsnævnets notat gives udtryk for, at man ikke umiddelbart kan støtte vores forslag, og Bevaringsnævnet foreslår i samme notat, at vi i stedet bygger et 2-etages hus i skipperhus-stil, som f.eks. Stormgade 5. Ud fra det inspirationsoplæg, der er kommet fra Bevaringsnævnet, og ud fra samtaler med naboer til Skipperstræde 16, har vi udarbejdet dette forslag til en bebyggelse, som er tilpasset grundens særlige facon. Vi ønsker en lokalplangodkendelse af dette forslag, med de dispensationer det må kræve.

Vi gør opmærksom på, at projektet først bliver detailprojekteret, når byggefeltet er godkendt. Det er vigtigt for os at få en tilkendegivelse om godkendelse af de ydre rammer, således at vi dels kan aktivere Kroppedal museum, dels opstarte arkitekt Lars Remfeldts detailprojektering.

Hele ansøgningen fra den 3. juli, inkl. bilag, der illustrerer vores undersøgelser inden fremsendelsen og såvel de ansøgte som de fravalgte forslag, samt Dragør bevaringsnævns fremsendte korrespondance, er vedlagt denne ansøgning som bilag.

På de følgende sider ses en nærmere beskrivelse af projektet.

Vi har vedlagt følgende bilag:

1. Ansøgning af 3. juli 2017: Skipperstræde 16, nybyggeri

Dette bilag indeholder:

Indledende arbejder (side 4)

Fravalgte forslag (side 10)

Illustrationer af lyskile (side 14)

Gammel opmåling (side 15)

Det oprindelige hus (side 16)

2. Notat fra Bevaringsnævnet af 20.7.17

Venlige hilsener

Inge-Lise Hartz og Ole Teisen

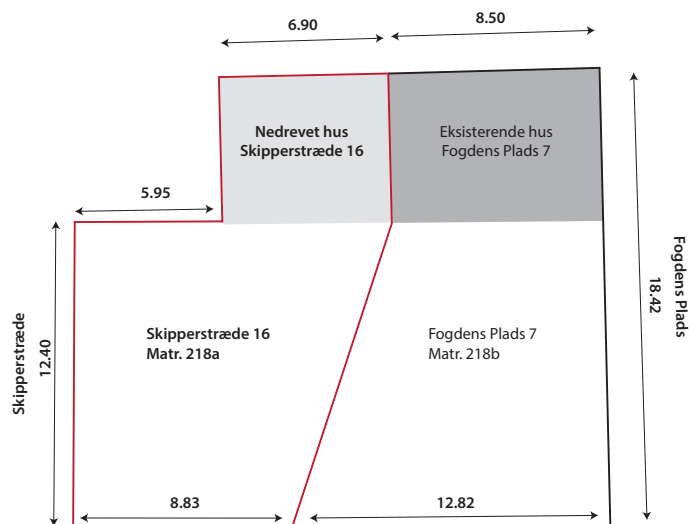
## Byggeprojekt, Skipperstræde 16 - baggrund

Som udgangspunkt for byggeprojektet opsatte vi 5 "hjørneflag":

1. Byggeriet skal understøtte vores behov som en familie med et hjemmeboende barn
2. Byggeriet skal i videst muligt omfang leve op til lokalplanen for Dragør gamle by
3. Hvor det ikke er muligt at leve op til lokalplanen, skal der vælges løsninger, som understøtter intentionerne i lokalplanen og som nyfortolker løsningerne med respekt for byens helhedsindtryk
4. Byggeriet skal understøtte og respektere byens historie som handels- og søfartsby
5. Byggeriet skal udformes, så indblik, skyggeforhold, udseende m.m. kan accepteres af naboer

Byggeriet er begrænset af den irregulære facon, som grunden har, hvilket ses af nedenstående oversigtsplan. Det oprindelige hus har været et længehus i nordskel, hvoraf det nu kun er halvdelen på Fogdens Plads 7, der står tilbage.

Det forekommer naturligt, at det gamle hus genopbygges i forlængelse af det eksisterende hus med adressen Fogdens Plads 7, hvilket vil give ialt ca. 66 m<sup>2</sup>. For at få plads nok er det imidlertid nødvendigt at bygge mere på grunden, da vores behov for plads vil være i omegnen af 120 m<sup>2</sup>. Vi vurderer, at alt byggeri ud over genopbygning af det nedrevne hus kræver dispensation fra lokalplanen.



Lokalplanen arbejder med øst-vest vendte længehuse, som former rækker parallelt med gaderne i Dragør gamle by og da grundene generelt er bebygget i nordskel ligger disse rækker skiftevis med øst-vest gående lyskorridorer. Dette princip har ført til, at der er sol i alle haver og at det har været muligt at se fra Fogdens Plads til Vestgrønningen gennem en sådan lyskorridor. Korridoren er dog svundet ind, bygningen i sydskel Skipperstræde 15, som har 1. sal, "sætter prop i" den sydlige del af korridoren, så der nu kun er en smallere lyskile tilbage. Hvis vi vil undgå at lukke dette sidste stykke til, skal der ikke bygges med høj tagrejsning eller i 1½ plan på dette sted.

## Byggeprojekt, Skipperstræde 16 - udformning

Byggeprojektet er blevet til på basis af forslag B i den ansøgning, der blev indsendt den 3. juli 2017 og på basis af det forslag, som Dragør Bevaringsnævn fremsendte den 20. juli 2017 samt samtaler med naboer, genboere m.fl.

Bevaringsnævnets forslag om et hus i skipperhus-arkitektur har inspireret til et byggeri i forlængelse af det tilbageværende hus på Fogdens plads 7:

- Byggeri, hvor væggene flugter med væggene på det tilstødende hus
- Den sydvendte tagflade udføres med 22° hældning
- På den nordvendte tagflade vil skipperhusarkitekturen ikke slå igennem, her bygges taget med samme hældning som det tilstødende hus, ca. 45°

Herved opnås følgende fordele:

- Det brugbare areal i den sydlige del af 1. sal øges
- Idet taghældningen forbliver 45° på den nordvendte tagflade, tilgodeses ønsker fra naboerne mod nord, som ikke ønsker en høj mur i skel
- Den asymmetriske tagprofil spejler tilsvarende profil på huset Skipperstræde 15, der ligger lige over for

Arealet af ovenstående byggeri er ca. 75 m<sup>2</sup>. Derved kan der bygges ca. 45 m<sup>2</sup> yderligere for at boligen får en størrelse på ca. 120 m<sup>2</sup>. Vi har valgt at udvide bygningen mod syd som et lavt byggeri i et plan. Denne udvidelse afviger fra det forslag, der blev fremsendt til Dragør kommune den 3. juli 2017, på følgende områder:

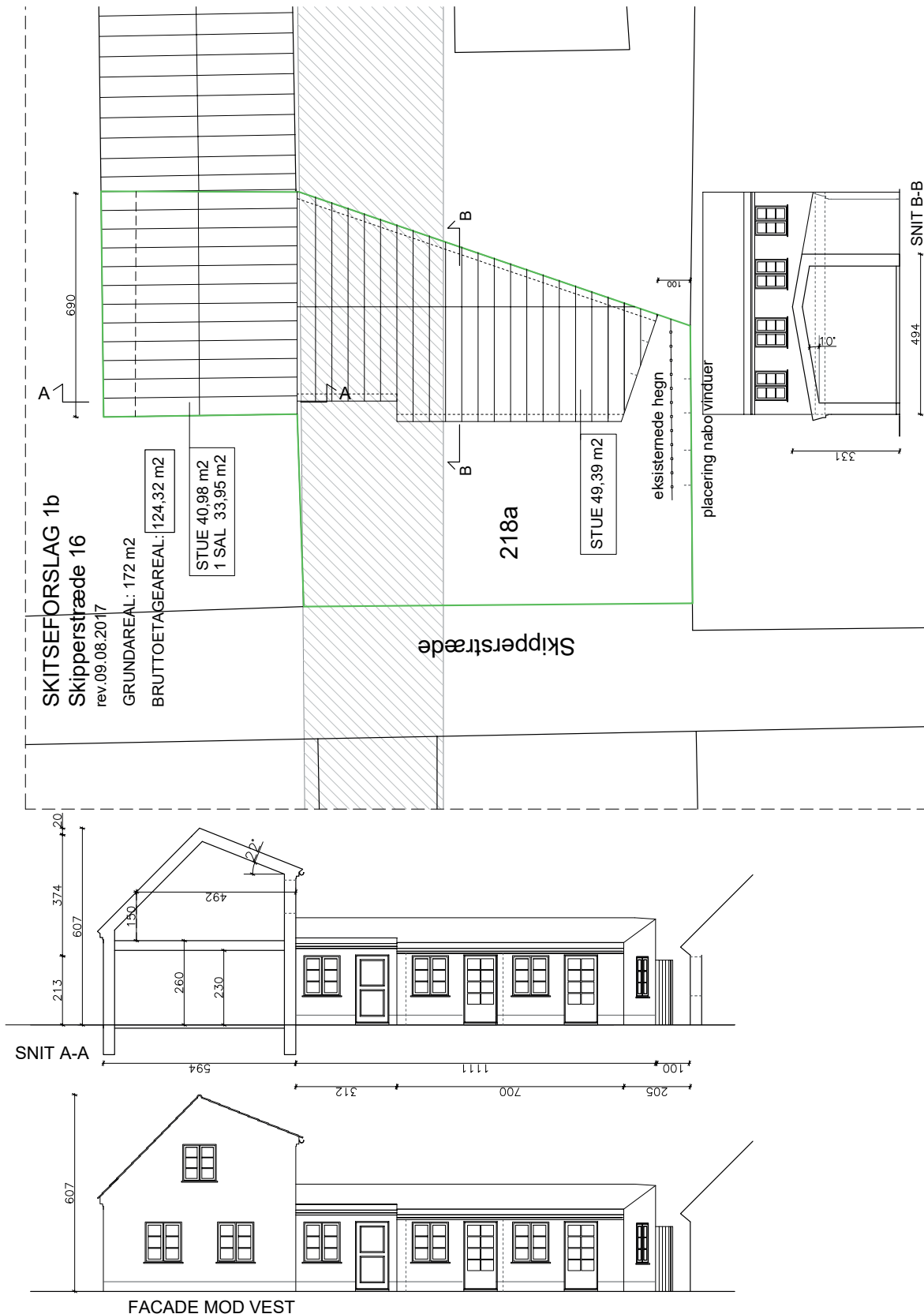
- Taghældningen er nedsat, og der arbejdes nu med en max. hældning på 10° og en max. højde til rygning på 3,31 m
- Facaden er trukket ind ved indgangspartiet for at markere dette samt markere overgangen fra den høje del af huset med øst-vest vendt tagprofil til den lavere del med nord-syd vendt tagprofil
- Den sydlige facade er skåret skråt af. I detailprojekteringen vil vi fortsat arbejde på - i dialog med naboerne mod syd - at få fastlagt en afslutning på huset mod syd på en måde, der kan optimere lysindfaldet gennem deres nordlige stuevindue, der er markeret på tegningen.

Herved opnås følgende fordele:

- Bebyggelsen "retter grundens skævheder" således at huset, når det betragtes fra Skipperstræde fremtræder harmonisk, og skævhederne, der fjører skellet i øst, er gemt bag tagryggen
- Den resterende del af grunden udgør en regulær have
- Udvidelsen af byggeriet holdes nede i en højde, hvor den ikke lukker for lyskorridoren mellem Fogdens plads og Vestgrønningen

På de medsendte skitser er der generelt forbehold for antal og placering af vinduer og døre. Disse afgøres i detailprojekteringen, når byggefeltet er fastlagt.

## Byggeprojekt, Skipperstræde 16 - udformning



## Byggeprojekt, Skipperstræde 16 - yderligere betragtninger

Set fra Skipperstræde vil det lave byggeri være stort set usynligt, da tagryggen vil gå parallelt med Skipperstræde og taget øst for tagryggen vil aftage efterhånden som taget nærmer sig husets sydlige facade.

Denne lave bygningsdel får skæve rumforløb, men retter op på grundens facon, det skæve skel mod øst og laver et ensartet udtryk ud mod Skipperstræde.

Naboerne har generelt udtrykt tilfredshed med dette forslag.

Bevaringsnævnets forslag af d. 10 juli 2017 indeholder et hus i fulde to etager i skipperhus-arkitektur. Forslaget giver en optimal udnyttelse af pladsen på 1. sal sammenlignet med en traditionel 1½-plans løsning. Der skal dog suppleres med mere areal for at få de rum, der udgør en bolig på ca. 120 m<sup>2</sup>. Hvis disse rum ikke skal opføres ved at udvide bygningen med et lavt stykke mod syd, skal der suppleres med et anneks i sydskel, hvor vi kan placere de resterende rum. Det vil dog medføre, at det ikke blot er et gæsteværelse/børneværelse, der bliver placeret her, men også en stue, således at vi får adskilt familiens basisfunktioner. Endvidere vurderer vi, at naboerne mod syd vil være modstandere af en sådan løsning.

Blandt vores naboer har der været en positiv holdning til at anvende elementer fra Bevaringsnævnets forslag, som kan genfindes i det umiddelbare nærmiljø. Naboerne mod nord har dog udtrykt umisforståelig modvilje mod at få en 2-etagers mur i skel, uanset om den er med eller uden vinduer på 1. sal.

Det skitserede hus, beskrevet i denne ansøgning, vil være en ideel ramme for aktiviteterne i vores familie, og byggeriet vil være harmonisk og med et udtryk, der ikke "stikker af" fra den øvrige bebyggelse. Forslaget har taget højde for alle 5 hjørneflag.

---

### Om os

Vi er en familie med tre børn, hvoraf den ene stadig er hjemmeboende. Vi har boet i Dragør, på Stationsvej, siden 1994, og vores børn er opvokset i Dragør. Ole er ansat som chefkonsulent i ingeniørfirmaet Sweco og Inge-Lise er selvstændig grafisk designer, med egen tegnestue i Dragør.