



Beslutninger: Ekstraordinært møde i Teknik- og Miljøudvalget den 8. juli 2004 kl. 8.30

Pressen

Fraværende: John Schmidt Andersen, Henrik Maag

Indhold

| | |
|---|---|
| Sager til behandling..... | 1 |
| 1. Erik Arupsvej 8, Ansøgning om midlertidig rådighed over nabogrund..... | 1 |
| 2. Jordhøjvej 2A. Nedlæggelse af 1 beboelseslejlighed..... | 2 |
| 3. Hillerødvej 22. Ændret anvendelse af garage til beboelse og udhus..... | 3 |
| 4. Kongensgade 5. Udmatrikulering, ny bebyggelse..... | 5 |
| 5. Ulovlig henstilling af skrotbil ved Sundbylillevej | 7 |

Sager til behandling

1. Erik Arupsvej 8, Ansøgning om midlertidig rådighed over nabogrund.

[SAG NR.: 100010828](#)

jame

Indledning

Ejer af ejendommen matr.nr. 8fl Slangerup By, Slangerup, beliggende Eriks Arupsvej 8 har ansøgt om midlertidig rådighed over en del af naboejendommen. matr.nr. 8lf Slangerup By, Slangerup.

Sagsfremstilling

Ansøger har den 3. marts 2003 søgt om byggetilladelse til et udhus med kælder opført i skel mod nabo (se [tegninger](#)). I forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse har ansøger tillige søgt tilladelse til midlertidig rådighed over nabogrunden (se [ansøgning](#) og [ansøgers brev til naboejendommen](#)).

Der søges om midlertidig rådighed over et areal på ca. 30 m² i det nordvestlige hjørne af ejendommen matr.nr. 8lf Slangerup By, Slangerup. Ansøger ønsker tillige ret til adgang for maskiner og byggemateriale over naboejendommen. Byggearbejdets varighed oplyses til ca. 5 måneder.

Ansøger vil efter endt byggearbejde bringe arealet på naboejendommen tilbage til den stand det er i, inden byggearbejdet påbegyndes.



Der er afholdt partsorientering. Grundejerforeningen Øvang har fremsendt en indsigelse mod det ansøgte underskrevet af alle foreningens medlemmer. Indsigelsen er bl.a. begrundet med støj- og støvgener, frygt for sætningsskader, eget ønske om at anvende det areal der søges midlertidig råderet over m.v. (se [grundejerforeningens svar på partsorientering](#)).

Vurdering

Kommunalbestyrelsen kan iht. Bygningsreglement for småhuse 1998 afsnit 1.9.1 litra b meddele en ejer midlertidig rådighed over en nabogrund, når det er nødvendigt for at ejer kan udføre et byggearbejde på egen ejendom. Benyttelsen af nabogrunden skal ske på en sådan måde, at der sker mindst mulig ulempe (jf. Bygningsreglement for småhuse 1998 afsnit 1.9.2).

Det vurderes, at adgang for maskiner og byggemateriale kan etableres på egen grund, idet der mellem enfamiliehuset på grunden og ejendommens nordlige skel er en passage på 2,5 m, hvilket vurderes at være tilstrækkelig til adgang for maskiner og materialer i forbindelse med det ansøgte byggeri.

Teknisk forvaltning vurderer, at det er teknisk muligt at opføre det ansøgte udhus med kælder uden at rådighed over nabogrunden er nødvendig i det ansøgte omfang. Det vurderes endvidere, at ansøger med ændringer af sit projekt vil kunne gennemføre arbejdet uden rådighed over nabogrund.

Der er søgt om midlertidig rådighed over et areal på 30 m² på naboejendommen. Ejerne af naboejendommen benytter normalt det pågældende areal til bl.a. parkering. Den ansøgte adgang for maskiner og byggematerialer over naboejendommen vil betyde en væsentlig indskrænkelse af ejernes mulighed for at benytte arealet til parkering og rekreative formål i en længere periode. På den baggrund vurderes det ansøgte ikke at være foreneligt med bygningsreglement intentioner om, at ulemper for naboerne skal være mindst mulig.

Samlet set vurderes, at det ansøgte byggearbejdes omfang og karakter ikke berettiger, at der meddeles midlertidig rådighed over naboejendommen.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles afslag til det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 8. juli 2004

Godkendt som indstillet

2. Jordhøjvej 2A. Nedlæggelse af 1 beboelseslejlighed.

[SAG NR.: 100015697](#)



fikr

Indledning

Ejeren af matr.nr. 2i, Jordhøj by, Slangerup, beliggende Jordhøjvej 2A ønsker at nedlægge en selvstændig lejlighed. Det ansøgte kræver dispensation fra Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 46.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er nedlæggelse af en lejlighed. Jf. også Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 46 er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt, ”at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse”. Det ansøgte kræver således dispensation.

Jordhøjvej 2A, st. udgør 70 m² og Jordhøjvej 2A, 1 udgør 40 m².

Lejeren af Jordhøjvej 2A, 1. er fraflyttet lejemålet den 31-05-2004 og ejeren ønsker nu også at anvende 1. salen til privat brug, beboelse.

Vurdering

Området udgøres generelt af enfamiliehuse. Det ansøgte er således typisk for området. Efter eventuel sammenlægning vil boligen udgøre 110 m², der vurderes som en i dag sædvanlig størrelse for én bolig. Det vurderes ikke, at det ansøgte er i strid med intentioner i Lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Indstilling

Det foreslås, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 8. juli 2004

Godkendt som indstillet

3. Hillerødvej 22. Ændret anvendelse af garage til beboelse og udhus.

[SAG NR.: 100015945](#)

jame



Indledning

På ejendommen matr.nr.2am Jordhøj By, Slangerup, beliggende Hillerødvej 22 har Slangerup Kommune modtaget en ansøgning om tilladelse til at inddrage en del af eksisterende garage til beboelse.

Sagsfremstilling

Den eksisterende garage er en del af en bygning på 80 m², som er opført i 1985. Bygningen rummer udover 32 m² garage 48 m² beboelse. Bygningen er opført i en afstand af mellem 1,00 m og 1,12 m fra skel mod nabo og i forbindelse med det eksisterende enfamiliehus.

Bygningens ydervægge er opført som hulmur med bagmur i gasbetonbetonelementer og formur i gule tegl. Bygningens ydervægge er i forbindelse med byggetilladelsen krævet udført som BS-bygningsdel 60 eller BD-bygningsdel 90 i tæt tilslutning til tagdækningen. Tagkonstruktionen er dobbelt halvtag med en hældning på ca. 13 grader. Taget er beklædt med bølgeeternit (se [tegninger](#)).

Beboelsesdelen af bygningen har oprindeligt været en selvstændig bolig. Den selvstændige bolig er nedlagt med kommunens tilladelse (jf. [journalnr. 100010125](#)).

Ansøger ønsker at inddrage den del af garagen der ligger mere end 2,75 m fra skel mod nabo til beboelse, mens den del af garagen der ligger nærmere skel end 2,75 m indrettes til udhus. Der etableres fra den del af garagen der søges inddraget til beboelse dør til hhv. eksisterende enfamiliehus og den del af bygninger der allerede er indrettet til beboelse. Væggen mellem beboelsesdelen og udhus udføres som BD-bygningsdel 30.

I forbindelse med det ansøgte efterisoleres den del af garagen, der søges indrettet til beboelse, så den opfylder kravene i Bygningsreglement for småhuse 1998. Udvendigt er eneste ændring, at den eksisterende garageport udskiftes med to indgangsdøre til hhv. udhus og beboelsesdelen.

Den del af garagen der ligger nærmere skel end 2,75 m indrettes som udhus. Udhuset ligger under samme tagkonstruktionen som beboelse (integreret udhus), og de lempeligere bestemmelser for garager, carporte, udhuse o.lign. i Bygningsreglement for småhuse 1998 afsnit 11 er derfor ikke gældende, hvorfor byggesagsbehandlingen af det ansøgte skal ske efter bygningsreglementets afsnit 2 – 8.

Iht. Bygningsreglement for småhuse 1998 afsnit 2.5.1 må bebyggelse ikke opføres nærmere skel end 2,5 m. Det ansøgte er bebyggelse i en afstand af mellem 1,00 m og 1,12 m fra skel.

Iht. Bygningsreglement for småhuse 1998 afsnit 2.8.1 må højden af bygningen ikke overskride det skrå højdegrænseplan. Den ansøgte bebyggelses højde overskrider højdegrænseplanet. Der er afholdt naboorientering. Der er ikke kommet nogen indsigelse mod det ansøgte.

Teknik- & Miljøudvalget har tidligere behandlet en ansøgning om at inddrage hele garagen til beboelse (jf. [journalnr. 100015537](#)). Der blev i den forbindelse meddelt afslag til det ansøgte.

Vurdering



Som nævnt indledningsvis er bygningen opført med kommunens tilladelse i 1985. Det ansøgte medfører ingen betydelige ændringer af bygningens ydre fremtræden. Det vurderes ikke, at den ændrede anvendelse af bygningen har afgørende betydning i forhold til bygningens placering i skelbræmme og højde mod skel.

Da beboelsen i det ansøgte holdes mere end 2,5 m fra skel, vurderes det ansøgte ikke at være uforeneligt med bygningsreglementet intentioner om, at der i skelbræmmen ikke må foregå aktiviteter, der normalt finder sted indenfor boligens rammer.

Iht. Bygningsreglement for småhuse 1998 afsnit 11.4.2 skal udhus, garager og lignende der ligger nærmere skel end 2,5 m og som sammenbygges med enfamiliehus i brandmæssig henseende adskilles fra enfamiliehuset med konstruktioner, der udføres som mindst BD-bygningsdel 30 i tæt forbindelse med yderste tagdækning (jf. Bygningsreglement for småhuse 1998 afsnit 11.4.2). I det ansøgte adskilles beboelsesdel fra udhuset med en indvendig skillevæg, der udføres som BD-bygningsdel 30. På den baggrund vurderes det ikke, at det ansøgte medføre en risiko for brandspredning, der ligger udover, hvad der accepteres iht. bygningsreglementet.

Samlet set vurderes det ikke, at det ansøgte i højere grad end det er tilfældet med den nuværende anvendelse af bygningen vil give anledning til nabogener. Det vurderes, at det ansøgte kan etableres uden at det vil medføre en forøget risiko for brandspredning mellem to matrikler.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles dispensation til det ansøgte på betingelse af, at der fremsendes et detailprojekt, der viser, at bygningen isoleres i overensstemmelse med Bygningsreglement for småhuse 1998 og at skillevæggen mellem beboelse og udhus føres op i tæt tilslutning til yderste tagdækning.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 8. juli 2004

Godkendt som indstillet

4. Kongensgade 5. Udmatrikulering, ny bebyggelse.

[SAG NR.: 100015264](#)

fikr

Indledning

NI ApS, ejer af matr. nr. er 27c Slangerup by, Slangerup, beliggende Kongensgade 5, har fremsendt ansøgning om tilladelse til nedrivning af dele af eksisterende bebyggelse, opførelse af nybygning



med 4 boliger langs Møllestræde, samt opførelse af mindre lagerbygning mellem eksisterende facadebebyggelse langs Kongensgade og nybygning. Desuden udstykning af ejendommen i 3 matrikler.

Sagsfremstilling

Eksisterende baghus og del af bygning mod Møllestræde ønskes fjernet. Ny beboelsesbygning med 4 boliger ønskes opført langs Møllestræde. Tag på beboelsesbygningen dækkes med røde teglsten. Nye facader udføres murede, udvendig med teglsten og med fulddækkende filsnings i lys farve. Ny 12 m² lagertilbygning ønskes bag eksisterende bygning langs Kongensgade, mod nybygning.

Den ønskede udmatrikulering er:

Delnr. 1 indeholdende eksisterende 2 butikker i stueetage, 2 boliger på 1. sal, samt den ny lagertilbygning i 1 etage på ca. 12 m². Etageareal ca. 289 m². Grundareal ca. 170 m².

Delnr. 2 ønskes bebygget i 1½ etage. 4 nye boliger. Etageareal ca. 366 m². Grundareal ca. 200 m².

Delnr. 3 ønskes som fælles friareal, adgangsvej og parkering. Grundareal ca. 355 m².

Etageareal i alt ca. 655 m². Grundareal i alt 739 m². Lokalplanen fastlægger 657 m² som samlet maksimalt etageareal for den nuværende ejendom. Efter bestemmelser i P-fonden skal der være 16 P-pladser ved den ønskede bebyggelse, det reelt viste antal er 6-7 pladser.

[Se tegningsbilag.](#)

Ejendommen er beliggende i lokalplanområde 17, Karreen Kirketorvet, Kongensgade og Møllestæde. Det ansøgte kræver dispensation idet den nye beboelsesbygning ikke er beliggende indenfor de i lokalplanen angivne byggefelt.

Efter Bygningsreglement 1995, BR 95 kap. 2 skal en bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges i overensstemmelse med kap. 2.2 – 2.6. Grundens størrelse, bebyggelses omfang og bebyggelses afstand, højde ift. naboskel, vej og sti m.v. skal svare til det sædvanlige i karréen eller til det, der tilstræbes i området.

Efter gennemført partsorientering/ høring er der indkommet bemærkninger.

[Slangerup og Omegns Turistforening](#) anbefaler fortætningen af bymidten – idet dog en del af den nye bebyggelse burde anvendes til erhvervsformål. Placeringen og bygningens volumen anbefales idet bygningen vil give Møllestræde et mere bymæssigt præg. De røde tegltage vil forstærke sammenhøringen med kirken. Foreningen er dog (udover tegltaget) ikke indforstået med nybygningens arkitektur, som ikke findes tilpasset omgivelserne.

[Færggården](#) har ingen kommentarer til det ansøgte, men anfører muligheden for fortidsminder på grunden og anfører, at der skal foretages arkæologisk undersøgelse.

[Frederiksborg Amt](#) er tillige anmodet om vurdering af om projektet er omfattet af fortidsmindebyggeplanen. Amtet finder ikke, at byggeri på ejendommen i den forbindelse forudsætter dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 18.

[Hovedstadens Udviklingsråd](#) har ikke bemærkninger til det ansøgte.

Ejer ved [Niels Larsen](#) svarer i sit partssvar på de indkomne bemærkninger, at han ikke finder anledning til at kommentere bemærkningerne fra Turistforeningen og Færggården, men henviser til lokalplan 17.



Vurdering

Det vurderes, at det ansøgte er indeholdt i lokalplanens intentioner. Det vurderes, at placeringen af nybygningen langs Møllestræde vil forstærke områdets bymæssige karakter og forbindelsen mellem Kirketorvet og Kongensgade. Det vurderes, at en overvejende del af bebyggelsen i området er opført i tilsvarende højde og i skel og, at det ansøgte er i overensstemmelse med bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR-95. Mht. arkitekturen vurderes, at højden af bygningen bør minimeres mest muligt og, at udformning af facade/ kviste mod Møllestræde kan tåle en viderebearbejdning.

Indstilling

Det foreslås, at der meddeles dispensation/tilladelse til det ansøgte. Tilladelse meddeles på betingelse, at gulvkote er lig Møllestræde niveau hvor dette er højest i forhold til hver af de 2 halvdele af bygningen. Trempelhøjde maksimalt 1 m. Forvaltningen bemyndiges til at godkende mindre facade-/ kvistændringer mod Møllestræde i samarbejde med ansøgers arkitekt. Det skal af ejer – og for ejers regning – tinglyses, at matrikel for friareal og parkering m.v. hører til og ikke kan adskilles fra de 2 andre matrikler. Manglende P-pladser skal købes via P-fonden.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 8. juli 2004

Udvalget beslutter

At løsningen på parkeringsforholdene skal belyses nærmere og forelægges udvalget. Når der er en tilfredsstillende løsning på P-forholdene kan der meddeles dispensation/tilladelse til det ansøgte som indstillet.

5. Ulovlig henstilling af skrotbil ved Sundbylillevej