



Beslutninger: Teknik og Miljøudvalget den 3. november 2004 kl. 15.00 i Raadsalen

Åben

Fraværende:

Mødet slut kl.: 16:15

Indhold

Orientering og efterretning.....	1
Sager til behandling	4
1. Økonomirapportering september 2004.....	4
2. Udmøntning af driftsbesparelse aftalt i budgetforlig 2005.....	5
3. Timianstræde 2. Ansøgning om tilbygning med stråtag på bevaringsværdig bygning.	6
4. Strandstræde 28A, Kingoskolen, Satelitten søger dispensation fra lokalplan og varmeplan. 8	
5. Jernbanevej 2. MC Gården. Ansøgning om tilbygning og ændret anvendelse af 1. sal til beboelse.	9
6. Klosterstræde 11. Ny tagetage. Bevaringsværdig bygning og dispensation fra BRS98.	12
7. Manderupvej 4. Garage. Landzonetilladelse.	15
8. Månevej 17. Garage. Landzonetilladelse.....	17
9. Tornebakke 4. Landzonetilladelse. Jordvold ved eksisterende bebyggelse. Løsdriftsstald. 18	
10. Lindholmvej 2. Ansøgning om ridehal.....	20
Eventuelt	23

Orientering og efterretning

a. Dagsordener/referater

Dagsorden til udvalget for Teknik & Miljø møde den 5. oktober 2004 – Frb. Amt.

[Referat af udvalget for Teknik og Miljø møde den 5. oktober 2004 – Frb. Amt.](#)

b. Tidsskrifter, rapporter, information m.v.

[Andre nyheder, publikationer m.v. på KL's hjemmeside.](#)¹

c. Spildevand



d. Badevand

e. Drikkevand

f. Byggeri

[Lupinvej 22. Udestue. Dispensation fra servitut nr. 5 for Øvej udstykningen.](#)

[Kongshøj Allé 15. Udhus. Dispensation fra lokalplan nr.26.](#)

[Lystrupvej 23. Glasbygning og renovering af udhus. Tilladelse efter Naturbeskyttelseslovens §17.](#)

[Toften 7. Dobbelt carport.](#)

[Drosselvej 9. Ny garage og nedrivning af eksisterende carport. Dispensation fra BRS98.](#)

[Hasselvej 2. Udhus. Dispensation fra BRS98 og lokalplan nr. 41.](#)

[Kornvænget 36. Lovliggørelse af carport. Dispensation fra BRS98 og servitut nr.27.](#)

[Vandtårnsvej 2. Lovliggørelse af overdækket terrasse.](#)

[Lystrupvej 49. Erhverv i landbrugsbygning. Dispensation fra BR95.](#)

[Slangerupgårdsvej 1-7 \(eksl. længe A\). Nedrivningstilladelse.](#)

[Slangerupgårdsvej 1A st. tv. – 1B 1. Byggetilladelse, ombygning af længe A.](#)

[Slangerupgårdsvej 3A – 3E og 5A -5E. Byggetilladelse.](#)

[Lindgårds Alle 18. Tilbygninger. Byggetilladelse.](#)

[Københavnsvej 33. Overdækket terrasse lukkes til udestue.](#)

[Kvinderupvej 13. Inddragelse af driftsbygning til beboelse. Dispensation fra BRS98.](#)

[Kongensgade 26A. Carport.](#)

g. Miljø

Naturplan for Slangerup Kommune

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite i Slangerup har fremsendt et forslag til [Naturplan for Slangerup Kommune](#) .



Lokalkomit en har igennem en længere periode arbejdet med en beskrivelse af naturen i Slangerup Kommune og har på den baggrund nu udarbejdet Naturplanen.

Planen beskriver bl.a. kommunes naturområder samt kommer med oplæg til målsætninger for naturen i Slangerup Kommune. Endvidere indeholder planen ideer til fokusområder og projekter for naturbeskyttelse mv.

Naturfredningsforeningen ønsker at naturplanen kan medtages i den kommunale planlægning.

Grønt Forum har set på Naturplanen og mener at den kan indgå som et vigtigt redskab i kommunen men at planen skal betegnes som Naturfredningsforeningens Naturplan. Grønt Forum og andre kan endvidere anvende naturplanen som idékatalog til nye projekter.

[Miljøministeriet udsender pjeces "tilpasning til fremtidens klima"](#). Pjecen ligger i papirformat.

h. Repr sentation i bestyrelser

Bures dvalget (Kommunen er repræsenteret ved: Erik Fristr m og Henrik Maag, suppleanter John Smidt Andersen og Peter Frederiksen)

Ejerforeningen Ventesalsbygningen (Kommunen er repræsenteret ved: Erik Fristr m)

MOFA (Kommunen er repræsenteret ved: John Schmidt Andersen, suppleant Henrik Maag)

Geodatacentret I/S (Kommunen er repræsenteret ved: Erik Fristr m, suppleant Henrik Maag)

Kratm lleskoven (Kommunen er repræsenteret ved: Erik Fristr m)

Grønt Forum (Kommunen er repræsenteret ved: Henrik Maag og Carsten Cederholm, suppleanter John Smidt Andersen og Kim Arildslund)

[100003605](#)

[Referat af Grønt Forum m de d. 30. september 2004.](#)

MIFAV (Kommunen er repræsenteret ved: Erik Fristr m)

[100003154](#)

Agenda 21 Center (Kommunen er repræsenteret ved: Henrik Maag og Carsten Cederholm, suppleanter Jens Lindgren og John Schmidt Andersen)

[100002513](#)



i. Udviklings- og samarbejdsprojekter

j. Planlægning

k. Diverse

Vedr. Frederiksborg Taxinævn

[Referat](#) af møde den 23. september 2004 samt kopi af brev til statsamtet. På mødet blev det besluttet, at der arbejdes videre med oprettelse af Frederiksborg Taxinævn uden Birkerød og Ølstykke Kommuner.
Der udarbejdes revideret budget.

[Revideret](#) budget for Frederiksborg Taxinævn.

[Skævinge](#) Kommune fremsender orienteringsskrivelse om evt. optagelse i Taxa Nordsjælland.

Sager til behandling

1. Økonomirapportering september 2004

[SAG NR.: 100014623](#)

anri

Indledning

Nedenfor er vist hovedtallene for det skattefinansierede og det brugerfinansierede område pr. 30/9-2004. Forbrugsprocenter nedenfor skal ses i forhold til, at der er gået 9 måneder, svarende til 75 % af året.

Sagsfremstilling

a. Det skattefinansierede område.

Drift

Af et samlet budget på netto 11.221 tus. kr. er brugt netto 8.772 tus. kr. svarende til 78,2 % af budgettet.

Anlæg



Af et samlet budget på netto 6.810 tus. kr. er brugt netto 3.054 tus. kr. svarende til 44,8 % af budgettet.

En række arbejder f.eks. vedr. Jørlunde Bygade og Roskildevej er bestilt/udført, men endnu ikke betalt. Kantbaner på Strandstræde og Bygaden betales ikke før de er udført tilfredsstillende af entreprenør.

b. Det brugerfinansierede område.

Driftsindtægter

Af en samlet indtægt på 24.414 tus. kr. er registreret en indtægt på 23.304 tus. kr. svarende til 95,5 % af budgettet.

Driftsindtægterne falder ikke jævnt over året. Hovedparten af gebyrindtægterne for forsyningsområdet registreres i økonomirapporten ved udsendelsen af ejendomsskatteskemaerne i foråret.

Driftsudgifter

Af et samlet budget på 15.346 tus. kr. er brugt 11.760 tus. kr. svarende til 76,7 % af budgettet.

Anlæg

Af et samlet budget på netto 15.968 tus. kr. er brugt netto 15.988 tus. kr. svarende til 100,1% af budgettet.

Det skal bemærkes, at anlægsrammerne er reduceret jf. beslutning på byrådsmødet 29. september 2004. Tilslutningsafgifter opkræves ultimo året.

Indstilling

Det indstilles, at økonomirapporteringen tages til efterretning.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget d. 3. november 2004

Taget til efterretning

2. Udmøntning af driftsbesparelse aftalt i budgetforlig 2005

[SAG NR.: 100018032](#)

anri



Indledning

I budgetforliget 2005-2008 er det aftalt, at der gennemføres en rammebesparelse på 100.000 kr. i hvert af årene 2005-2008.

Sagsfremstilling

Forvaltningen vil på mødet gennemgå budgettets hovedposter.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at besparelsen findes på asfaltkontoen.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget d. 3. november 2004

Godkendt som indstillet

3. Timianstræde 2. Ansøgning om tilbygning med stråtag på bevaringsværdig bygning.

[SAG NR.: 100017102](#)

fikr

Indledning

Der er fremsendt ansøgning om byggetilladelse til en tilbygning på Timianstræde 2, matr. nr. 6d Slangerup by, Slangerup. Det ansøgte indebærer et samlet etageareal på 182 m².

Sagsfremstilling

Det ansøgte er en tilbygning mellem eksisterende beboelse og udhus. En del af udhuset ønskes ændret til beboelsesformål.

På den fremsendte plantegning er tilbygningen vist ca. 3 m fra skel mod øst. Dette stemmer dog ikke overens med et matrikelkort af dec. 1964. Efter kortet og den fremsendte plantegning er ønskede tilbygning beliggende ca. 1,7 – ca. 2,1 m fra skel (skellet er ikke parallel med bygninger). Der søges beboelse i tilbygningen, samt i en del af eksisterende sekundær bygning. Ønsket beboelse ville blive beliggende ca. 1,7 – ca. 2,2 m fra skel.

Ansøgte rumhøjder er mindre end 2,3 m.

Tagdækning ønskes med strå og et mindre areal i glas.



Lokalplan 12.1 for et område omkring Slangerup Kirke er gældende for ejendommen.

Eksisterende beboelsesbygning er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdig bygning.

Det ansøgte kræver dispensation.

- Efter Bygningsreglement for småhuse, BR-S 98 afsnit 4.5.3 skal enfamiliehuse med stråtag mindst holdes 10 m fra naboskel, vej- og stiumidte. Det ansøgte er beliggende ca. 1,7 m fra naboskel og ca. 7,5 m fra midte Timianstræde.
- Efter BR-S 98 afsnit 2.5.1 må bebyggelse ikke opføres nærmere skel mod nabo eller sti end 2,5 m.
- Efter BR-S 98 afsnit 3.4.2 skal højden i beboelsesrum mindst være 2,3 m.
- Efter lokalplan 12.1 § 6.3 skal tagdækningen være af teglsten.

Beboelsesbygningen på ejendommen er desuden optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig bygning. Byrådet har den 29. september 2004 besluttet, at bygningen også i den nye kommuneplan er udpeget som bevaringsværdig. Enhver ændring af bygning kræver derfor særskilt tilladelse.

Teknisk Forvaltning har den 17. september 2004 meddelt ansøger at forvaltningen [ikke kan anbefale ansøgningen, men ansøger har fremsendt ønske om at få sagen behandlet af udvalget](#). Det fremføres her, at der ved opmåling på stedet er konstateret en afstand til skel, der indebærer, at det ansøgte mindst vil være 2,7 m fra skel og, at en landinspektør vil kunne attestere dette. Lofthøjden i tilbygning kan endvidere ændres til 2,3 m.

[Se tegninger.](#)

Der er ikke gennemført naboorientering.

Vurdering

Det ansøgte stråtag er beliggende væsentligt nærmere naboskel og vejmidte end foreskrevet i BR-S 98. Tilbygningen er beliggende ud for byggefelt for graverbygning. Der er således mulighed for ansøgning fra anden side om en bygning beliggende ca. 6 m fra tilbygningen. Det ses ikke muligt at indføre betingelser om brandhæmmende bygningsdele på/ ved det ansøgte, der kunne tilvejebringe sikring mod brandsmitte og dermed betinge en dispensation fra brandbestemmelserne.

Den ansøgte rumhøjde er mindre i tilbygningen end foreskrevet i BR-S 98. Baggrunden for bestemmelserne er hensyn til sundhed, lys og luft omkring og i beboelse.

Det vurderes ikke, at der i det ansøgte er forhold, der kunne betinge en dispensation fra førnævnte bestemmelser.

Det er ikke utænkeligt, at en landinspektør kan ændre skelføringen i forhold til matrikelkort af dec. 1964, men på det foreliggende grundlag er ansøgte beboelse beliggende væsentligt nærmere skel end fastsat i BR-S 98.

Efter en samlet vurdering af ovenstående vurderes det ikke muligt at meddele nødvendige dispensationer.

Indstilling



Det foreslås, at der meddeles afslag til det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget d. 3. november 2004

Godkendt som indstillet

4. Strandstræde 28A, Kingoskolen, Satelitten søger dispensation fra lokalplan og varmeplan.

[SAG NR.: 100017514](#)

fikr

Indledning

På Kingoskolen, matr.nr.: 6fe Slangerup by, Slangerup beliggende Strandstræde 28A er der søgt midlertidig tilladelse til en elopvarmet pavillon (Satelitten) til brug for ca. 6 børn. Ejendommen ejes af Slangerup Kommune.

Sagsfremstilling

Der ansøges om en tidsbegrænset tilladelse til bibeholdelse af den 84 m² store pavillon til brug for især store børn i perioden frem til 31. august 2006. Til pavillonen er der den 5. september 2001 og den 16. juni 2003 meddelt midlertidige tilladelser, men tilladelserne er udløbet. Pavillonen skal anvendes til undervisningsformål i tidsrummet fra kl. 8.00 til 15.00 mandag til fredag af elever fra Hoffmeyers Hus/ alternativt skoletilbud for unge. Pavillonen er opstillet efter branden på skolen i 1998.

For ejendommen er lokalplan 13.1, skole-, idræts- og institutionsområde i Slangerup by gældende. Pavillonen er beliggende i område IX i lokalplanen. Området udlægges til parkering, vejanlæg og cirkus. Beliggenheden kræver således dispensation fra §§ 3.9 og 7.1 idet pavillonen er placeret uden for byggefeltet.

Pavillonen ønskes el-opvarmet. Opvarmningsformen kræver dispensation fra varmeplanen for Slangerup Kommune. Jf. bekendtgørelse nr. 581 om tilslutning mv. til kollektive varmforsyningsanlæg §17 kan der i særlige tilfælde meddeles fritagning for tilslutning til de kollektive varmforsyningsanlæg.

I forbindelse med [Borgerserviceudvalgets beslutning om ansøgning](#) om en midlertidig løsning i form af en tidsbegrænset dispensation ligger en klar tilkendegivelse om at en ny løsning vil være



klar senest august 2006. Det fremgår af hhv. sagsfremstilling i udvalget og ansøgningen, at ”Den ny løsning for Satelitten kan indeholdes i udbygningsplanerne for Kingoskolen for 2006. Sker dette ikke findes en anden løsning inden august 2006” samt at ”Den permanente løsning for Satellitten etableres samtidig med udbygning af Kingoskolen og vil være færdig august 2006”.

Se evt. [pavillonens beliggenhed](#).

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at da den permanente løsning for Satellitten vil være færdig august 2006 og da den ansøgte pavillon således kun skal benyttes i et begrænset tidsspand, er det en mulighed at give en tidsbegrænset dispensation. I forbindelse med en sådan dispensation er det ikke relevant at kræve hverken tilslutning til fjernvarme, gasnet eller etablering af gasopvarmningsanlæg. Mht. beliggenheden er der - på førnævnte baggrund - tale om en mindre betydende afvigelse fra lokalplanens bestemmelser.

Indstilling

Det foreslås, at der meddeles tidsbegrænset dispensation til det ansøgte frem t.o.m. den 31. august 2006. Pavillonen skal efter denne dato være fjernet.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget d. 3. november 2004

Godkendt som indstillet

5. Jernbanevej 2. MC Gården. Ansøgning om tilbygning og ændret anvendelse af 1. sal til beboelse.

[SAG NR.: 100016822](#)

fikr

Indledning

MC Gården har fremsendt ansøgning om tilbygning samt ændret anvendelse af 1. sal fra erhverv til bolig på ejendommen Jernbanevej 2, matr. nr. 9 ar Slangerup by, Slangerup.

Sagsfremstilling



Ejere er Henrik og Birthe Balle. Grundarealet udgør 476 m². Ejendommens 351 m² etageareal anvendes som værksted og butik. Desuden forefindes garage og en mindre kælder der ikke medtages ved beregning af bebyggelsesprocenten der således for nuværende er 73,7.

Det ansøgte er: At nedrive/ fjerne det nuværende 6 m² store indgangsparti. Ansøgt tilbygning udgør ca. 39 m² i stueplan og 39 m² på 1. sal. Ca. 15 m² altan ønskes etableret på 1. sal i skel mod syd. Tilbygget etageareal 57 m² efter fradrag af altan og eksisterende vindfang. Ca. 45 m² tagterrasse ønskes etableret på det flade værkstedstag i skel mod syd og mod øst. Etageareal som ansøgt udgør ca. 409 m² eksklusive garage og kælder. Bebyggelsesprocent efter det ansøgte ca. 86. Hele ejendommens tagetage ønskes fremover at ændre anvendelse fra erhverv til bolig for ejerne. På tegninger er vist etablering af 7 P-pladser. [Se tegninger](#).

Ejendommen er efter kommuneplanen beliggende i S.C.1, Slangerup bymidte, område 1.0. I området gælder som ramme for lokalplanlægning bl.a., at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke må overstige 70. Indenfor området må der kun opføres eller indrettes boliger eller funktioner, som efter byrådets skøn naturligt hører til i bykernen. Området skal anvendes til centerformål. I bygninger med mere end 1½ etage skal en etage så vidt muligt anvendes til beboelse.

Det ansøgte kræver dispensation/ tilladelse efter Bygningsreglement 1995, BR-95 og Kommuneplanen.

Efter BR-95 kap. 2.1 skal en bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelserne svare til det sædvanlige i området. Rammebestemmelser i en kommuneplan (aktuelt 70 %) kan være vejledende for, hvad der er sædvanligt eller tilstræbes i området.

Efter BR-95 kap. 2.6.1. skal der udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse omfang og beliggenhed. Opholdsarealerne skal primært være på terræn, men kan dog også være andre, tilsvarende steder (altaner o. lign.).

Efter BR-95 kap. 6.1 skal bygninger udføres, så der sikres tryghed mod brand og mod brandsmitte til anden grund. Bestemmelsen indebærer bl.a., at vægge omkring den ønskede altan mod syd skal være brandvægge og uden gennembrydninger.

Ejendommen er omfattet af kommunens ”Bestemmelser for Parkeringsfond”. Det ansøgte udløser derfor krav om etablering af ca. 10 p-pladser. Der kan dog ske frikøb af de 3 manglende p-pladser ved indbetaling til P-fonden.

[Forvaltningen har den 19. august 2004 meddelt ikke at være positivt indstillet for en lignende ansøgning](#), men ejer har fremsendt revideret forslag og ønsker sagen forelagt Teknik- og Miljøudvalget.

Der er gennemført nabo-/ partsorientering.

[Per Sohn Christensen, Jernbanevej 1 og Birgit Grethe Larsen, Kingovej 26 har ved fælles skrivelse svaret](#), at udendørs oplag ikke bør finde sted; at kørebane og indkørsler ved arrangementer kan være ganske ufremkommelige. Tagterrasse mod øst vil påvirke i ringe grad. En udvidelse af MC Gården vil give større kundetilstrømning og dermed øget støj. Det frygtes, at når ejeren bor på stedet, kan det være svært at holde fyraften. Bemærkningen indeholder desuden afsnit om støj fra udsugning (dette forhold er under behandling af kommunens miljøafdeling).



Naboer mod øst, [Elisabeth Wibroe Iwersen og Vagn Iwersen, Jernbanevej 4 har svaret](#), at det som udgangspunkt ikke er deres holdning at en højere bebyggelsesprocent på Jernbanevej 2 vil være hensigtsmæssig. Bebyggelsen er i forvejen kompakt og en yderligere fortætning findes uacceptabel. De er enige i, at Jernbanevej 2 trænger til en ansigtsløftning, og ser frem til, at f.eks. dæk ikke henligger foran bygningen så natlige gæster kan anbringe dem på tage af carport m.v. Etablering af tagterrasse i skel kan pga. indbliksgener ikke accepteres. En terrasse opfattes som en krænkelse af privatlivets fred. Det oplyses, at taget ikke hidtil har været benyttet som terrasse. Etablering af tagetagen på tilbygningen vil skygge for aftensol. Også af den årsag kan en øget bebyggelsesprocent ikke accepteres. Det findes, at P-fondens bestemmelser skal overholdes. Der parkeres ofte u hensigtsmæssigt. Støjniveauet fra værksted og prøvekørsler er steget væsentligt. Det forventes, at arbejdstiden og dermed støjniveauet vil øges ved etablering af bolig på ejendommen. Udvidelse af ejendommen vil medføre funktionsmæssige som personlige gener og påvirke ejendomsværdien af Jernbanevej 4 negativt. Meddeles tilladelse vil afgørelsen blive anket.

Ejer/ ansøger er partsorienteret.

[Henrik Balle finder i sit svar på partsorienteringen](#), at det er nødvendigt at udskifte ejendommens tag, og at det i den forbindelse ønskes at give ejendommen et mere præsentabelt ydre som bolig/ erhverv. Samtidig vil omfanget af udendørs oplag begrænses væsentligt. Kun få kundekøretøjer vil findes udendørs da lokale indrettes til formålet. Et møde på stedet med naboer, forvaltning og Udvalgets formand forslås.

Ejeren har vedlagt [kommentarer og vurderinger fra Christian Sabber Jensen](#) (CSJ). CSJ finder, at for naboer er tagterrassen kun relevant for Jernbanevej 4 og det pointeres, at der eksisterer en terrassedør på 1. sal mod Jernbanevej 4, men at eksistensen af en tagterrasse her kan diskuteres. Det findes, at øvrige ejendomme i området er tæt bebygget. Området er bymæssigt bebygget og, der må derfor accepteres en vis grad af indblik ejendommene imellem. Det findes dog naturligt, at kommunen stiller krav om, at tagterrassen ikke er nærmere skel end 2,5 m. De nuværende adgangsforhold til butik og værksted findes ikke optimale. Det findes at den ønskede udvidelse af etagearealet er mindre betydende, herunder at den reelle udvidelse af tagetagen kun er 17 m² idet altan mod syd skal fradrages. Det findes at anvendelsen som butik/ værksted og bolig ikke berøres ved det ansøgte og, at anvendelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen. Ved til- og ombygningen er det hensigten, at få styr på udendørs oplag. At uvedkommende fjerner dæk fra ejendommen findes ulovligt. Mc Gården har nu monteret lyd dæmper på udsugningen fra værkstedet og, det findes ikke at dette forhold har med dispensationssagen at skaffe. Politiet regulerer færdsel og parkering på vejen. Det findes ikke at udvidelsen på 1. sal kan skygge for aftensolen for Jernbanevej 4. Det findes ikke, at det kan genere hvis indehaverne udfører ikke støjende aktiviteter i forbindelse med virksomheden udenfor normal åbningstid. Det findes, at den eneste afvigelse fra kommuneplanen er bebyggelsesprocenten. Den foreskrevne bebyggelsesprocent er allerede overskredet, men den ønskede udvidelse findes beskeden og vil ikke betyde den store forskel i forhold til eksisterende forhold. CSJ har desuden en række bemærkninger til kommunens mulighed for vurderinger, kommunens procedure i forbindelse med sagen, klagevejledninger m.m.

Vurdering

Det anses på den ene side, at den ansøgte udvidelse er mindre set i forhold til den eksisterende bygningsmasse - men grunden er på den anden side beskeden 476 m². Efter kommuneplanen er bebyggelsesprocenten for området som helhed 70. Ved det ansøgte bliver bebyggelsesprocenten for



ejendommen ca. 86 hvilket vurderes som en uacceptabel stor overskridelse af rammen i Kommuneplanen. Det vurderes at nabo mod øst, Jernbanevej 4 vil blive generet ved tagterrassen mod øst, som foreslået.

Indstilling

Det foreslås, at der meddeles afslag til det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget d. 3. november 2004

Ansøgningen er trukket tilbage. Punktet blev derfor ikke behandlet.

6. Klosterstræde 11. Ny tagetage. Bevaringsværdig bygning og dispensation fra BRS98.

[SAG NR.: 100015858](#)

jame

Indledning

Slangerup Kommune har modtaget en ansøgning om byggetilladelse på ejendommen matr.nr. 42f Slangerup By, Slangerup, beliggende Klosterstræde 11.

Sagsfremstilling

På ejendommen er i dag opført et enfamiliehus med et boligareal på 46 m². Det eksisterende enfamiliehus er opført i en afstand af indtil ca. 1,5 m fra skel mod nabo (skel mod syd). I ejendommens nordlige skel er enfamiliehuset sammenbygget med enfamiliehuset på naboejendommen.

Det ansøgte er en ny tagkonstruktion med udnyttet tagetage på 32 m². Tagkonstruktionen udføres som symmetrisk sadeltag med en hældning på 45⁰. Tagbeklædningen er tagsten. I forbindelse med det ansøgte ombygges stueetagen, hvilket medfører mindre ændringer af bygningens facader ([se vedlagte tegninger](#)).

Bebyggelsesprocenten på ejendommen bliver med det ansøgte 31.

Enfamiliehuset er som nævnt ovenfor sammenbygget over ejendommens nordlige skel med enfamiliehuset på naboejendommen, Klosterstræde 13. Naboejendommen, Klosterstræde 13, har tagdækning med stråtag.



Adskillelsen mellem de to boliger Klosterstræde 11 og 13 udføres som en muret væg. Boligadskillelsen udføres med brandkam. Brandkammen udføres alene på Klosterstræde 11's side af skel. Tagkonstruktionen på Klosterstræde 13 berøres ikke af, at der etableres brandkam.

Den eksisterende bygning er opført i en afstand af indtil ca. 1,5 m fra skel mod syd. Udnyttelse af tagetagen til beboelse vil betyde, at der etableres beboelse nærmere skel end 2,5 m. I henhold til BRS98 afsnit 2.5 skal beboelse holdes mindst 2,5 m fra skel.

Bygningen er i Kommuneplanen udpeget som bevaringsværdig. For bevaringsværdige bygninger gælder, at ændringer i bygningens tagform og -materiale samt isætning eller udskiftning af døre og vinduer ikke må ske uden Byrådets tilladelse. Det ansøgte vil medføre en ændring af både tagform og tagmateriale, ligesom der etableres ny vinduer og ovenlys i bygningen.

Ansøger har fremsendt en [begrundet ansøgning om dispensation](#). Ansøger argumenterer, at det nuværende boligareal på 46 m² er meget lille for en selvstændig bolig, hvorfor det vil være oplagt at udnytte tagetagen.

Taget på ejendommen er i en tilstand, der kræver en snarlig udbedring. Med den ansøgte tagform og -hældning mener ansøger, at bygningens arkitektonisk udtryk vil harmonere bedre med de omkringliggende huse, end det er tilfældet med den tagkonstruktion, der er på huset i dag. Det eksisterende enfamiliehus er lovligt opført nærmere skel end 2,5 m. Der argumenteres, at det vil være naturligt at udnytte tagetagen til beboelse, og at overskridelsen af afstand fra beboelse til skel skyldes den eksisterende bygnings placering. Ansøger påpeger, at overskridelsen af afstand til skel ikke vil medføre indbliksgener for naboerne. Det nævnes endvidere, at overskridelsen af afstanden mod skel ikke vil medføre en øget risiko for brandspredning, da der fra gavlen er mere end 5 m til nærmeste byggeri, som Bygningsreglementet implicit foreskriver.

Der er afholdt naboorientering.

[Museumscenter Vest har svaret på naboorienteringen](#). Museet anfører, at der i videst mulig udstrækning bør drages omsorg for, at huset også fremover fremtræder som de øvrige huse i bebyggelsen. Museet finder som udgangspunkt, at tagvinduer ikke passer til husets karakter. Hvis der skal anvendes tagvinduer mener museet, at de bør være af typen GVO fra Velux, "fredningsvinduet". En anden mulighed kunne være, at begrænse placeringen af tagvinduerne til havesiden.

Med hensyn til tagbeklædning bør der efter museets mening ikke anvendes glaserede tegl.

[Slangerup og Omegns Turistforening har svaret efter svarfristens udløb](#). Turistforening finder, at projektet er en forbedring af både hus og gade.

Ejerne af naboejendommen, Klosterstræde 13, er blevet partsorienteret. Der er ikke svaret på partsorienteringen.

Vurdering

Enfamiliehuse der sammenbygges skal i henhold til BRS98 adskilles med bygningsdel som mindst klasse EI60 (BD-bygningsdel 60). Boligadskillelsen skal være i tæt tilslutning til yderste tagdækning. Forholdet omkring stråtag på naboejendommen medfører ikke, at der skal stilles



skærpede krav. Ansøger udfører boligadskillelsen som muret væg med brandkam, hvilket giver en mindre risiko for brandspredning end bygningsreglementets mindstekrav.

Den sydlige gavl mures op, hvilket opfylder Bygningsreglementets krav om, at ydervægge nærmere skel end 2,5 m skal udføres som mindst bygningsdel klasse EI60 (BD-bygningsdel 60).

Det vurderes, at spørgsmålet omkring brandspredning til naboejendommene er tilgodeset med det ansøgte.

Det ansøgte er beboelse nærmere skel end 2,5 m. Afstanden til skel vil tillige medføre en overskridelse af det tilladelige højdegrænseplan. Det vurderes ikke, at den ansøgte tagkonstruktion vil give anledning til skyggegener, der er væsentligt anderledes, end den eksisterende tagkonstruktion medfører. Det vurderes ikke, at det højt placerede vindue i bygningens gavl vil give anledning til indbliksgener for naboerne.

Bygningen er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdig. Det vurderes ikke, at den ansøgte tagform med symmetrisk sadeltag vil virke skæmmende for hverken den pågældende ejendom, naboejendommen eller området som helhed.

Den ansøgte tagbeklædning er tagsten. Det vurderes, at tagdækning med røde vingetegl vil give den pågældende ejendom og naboejendommen, Klosterstræde 13, et bedre helhedsindtryk end en løsning med tagdækning med tagsten.

Teknisk forvaltning vurderer, at tagsten er et nyere materiale, som ikke vil harmonere med områdets karakter af ældre bebyggelse. Det vurderes, at en tagdækning med røde vingetegl vil kunne passe ind i områdets karakter.

Det vurderes, at det er nødvendigt at etablere ovenlys for at sikre, at beboelsesrummet i tagetagen får tilført tilstrækkelig dagslys. Etableringen af et ovenlysvindue er endvidere en forudsætning for, at Bygningsreglementets krav om redningsåbning i beboelsesrum kan imødekommes. Ovenlys bør etableres mod havesiden af hensyn til områdets karakter af ældre bebyggelse..

Der er blevet udarbejdet en liste over de bygninger, som foreslås udpeget som bevaringsværdige i den kommende Kommuneplan 2005 (jf. [journalnr.100016777](#)). Den pågældende ejendom optræder ikke på denne liste.

Samlet set vurderes det, at det ansøgte med mindre tilpasninger vil opleves harmonisk for ejendommen såvel som området. Det vurderes ikke, at det ansøgte er uforeneligt med de nabointeresser bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand mod skel har til hensigt at beskytte. Det ansøgte projekt vurderes endvidere at give en fornuftig løsning på spørgsmålet om brandspredning mellem de enkelte matrikler.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles dispensation til det ansøgte på betingelse af, at der ikke etableres ovenlys mod gaden, og at tagbeklædningen udføres med røde vingetegl i gammelt, dansk format (ikke økonomi-størrelse).

Tidligere indstilling/beslutning



Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget d. 3. november 2004

Godkendt som indstillet

7. Manderupvej 4. Garage. Landzonetilladelse.

[SAG NR.: 100015973](#)

jame

Indledning

Bygningskonsulent Morten Find har på vegne af ejendommens ejer søgt om bygge- og landzonetilladelse til en garage på ejendommen matr.nr.1u Manderup By, Slangerup, beliggende Manderupvej 4.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er en garage med et bebygget areal på 49 m² og en udnyttelig tagetage på 24 m². Garagen opføres med ydervægge i lecablokke, som efterfølgende pudses og gives samme overfladebehandling som det eksisterende enfamiliehus. Garagens tagkonstruktion er symmetrisk sadeltag med en taghældning på 45⁰. Taget beklædes med sort-blå P-7 eller B-7 eternitplader (se [tegninger](#)).

Garagens påtænkes anvendt til ejendommens bilpark, havetraktor, cykler o.lign. Den udnyttelige tagetage anvendes som pulter-/lagerrum.

Bebyggelsesprocenten på ejendommen er med det ansøgte 20.

Den eksisterende beplantning nord for den ansøgte garage bibeholdes i videst mulig udstrækning.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens §35. Der er fremsendt en ansøgning om landzonetilladelse. Ansøger argumenterer, at garagens taghældning på 45⁰ er valgt for at give garagen et udseende, der passer til de øvrige småejendomme, der ligger langs Manderupvej og Slangerupvej.

Ansøger skriver, at det er hensigten, at tagetagen alene skal benyttes til opmagasinering af havemøbler, brædder o.lign., men anfører at en anden fremtidig anvendelse af tagetagen kan komme på tale.

Der er afholdt naboorientering.

Ejeren af Manderupvej 5 har [telefonisk meddelt](#), at han intet har at indvende mod det ansøgte.



[Slangerup og Omegns Turistforening har fremsendt en bemærkning.](#) Turistforeningen kan anbefale, at der gives landzonetilladelse til det ansøgte byggeri, idet det dels falder naturligt ind i det eksisterende kulturmiljø, dels på sigt kan være medvirkende til at fastholde liv i vore større og mindre landsbyer.

Dog ønsker foreningen fastholdt, at mest muligt af den eksisterende beplantning nord for bygningen fastholdes eller i påkommende tilfælde erstattes af ny tilsvarende egnstypisk beplantning.

Teknisk forvaltning har i henhold til Planlovens §35 stk.4 anmodet Frederiksborg Amt (FA) og Hovedstadens Udviklingsråd (HUR) om en udtalelse.

[FA har svaret](#), at det ansøgte ikke kræver tilladelse fra fredningsnævnet eller amtet efter naturbeskyttelsesloven, vejloven eller vandløbsloven.

[HUR skriver](#), at det ansøgte ligger inden for:

- Beskyttelsesområde for natur, kulturhistorie (middelalder) og landskaber (afsnit 4.1.1 - 4.1.7 i Regionalplanen)
- Turisme og Fritidsliv (afsnit 2.5 i Regionalplanen)

Endvidere skriver HUR, at de ovennævnte temaer er udvalgt efter sagens karakter, hvorfor temaer der ikke vurderes at have relevans for afgørelsen er undladt. HUR har ikke taget stilling til om der problemer i forhold til anden lovgivning.

Vurdering

Den pågældende ejendom er beliggende direkte op til Manderupvej og er omkranset af et læhegn. Garagen er placeret indenfor læhegnet og i tilknytning til de eksisterende bygninger. På den baggrund vurderes det ikke, at det ansøgte vil få en dominerende indflydelse på landskabet.

Kommuneplanen for området skal bl.a. sikre, at området friholdes for anden bebyggelse end landbrugsbygninger, bygninger til rekreative formål og mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse. Den ansøgte garage opføres i tilknytning til eksisterende enfamilieshus, og vurderes derfor ikke at være i strid med kommuneplanens hensigt

Hovedformålet med zoneinddelingen efter planloven er at modvirke uønsket og uplanlagt bymæssig bebyggelse i landzonen. Teknisk forvaltning vurderer, at det forhold at garagen opføres i tilknytning til eksisterende enfamilieshus bevirker, at det ansøgte er foreneligt med planlovens intentioner.

Garagen påtænkes anvendt til privat brug, og det vurderes ikke, at det ansøgte vil give anledning til en øget trafik til og fra ejendommen.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning



Teknik- og Miljøudvalget d. 3. november 2004

Godkendt som indstillet

Det præciseres, at tilladelsen udelukkende er givet til brug som garage/opmagasinering.

8. Månevej 17. Garage. Landzonetilladelse.

[SAG NR.: 100014730](#)

jame

Indledning

Ejeren af Månevej 17, matr.nr. 25g Slangerup By, Slangerup ønsker at opføre en garage på 95 m² på ejendommen.

Sagsfremstilling

Garagen påtænkes opført i ejendommens sydøstlige hjørne i en afstand af 3,0 m fra skel mod nabo og 6,0 m fra skel mod vej (se [tegninger](#)). Garagens ydervægge påtænkes beklædt med profilplader eller 1-på-2 kalmerbrædder. Tagkonstruktionen er symmetrisk sadeltag med en hældning på 13 grader. Taget beklædes med sorte bølgealuplader.

Den pågældende ejendom er et enfamilieshus beliggende i landzone. Den ansøgte garage udgør et areal på 95 m² og kræver derfor byggetilladelse efter Bygningsreglement for småhuse 1998, hvorfor der tillige kræves landzonetilladelse efter Planlovens §35.

Garagen påtænkes anvendt til parkering og istandsættelse/reparationer af ansøgers biler.

Der er iht. planlovens §35 stk.4 indhentet en udtalelse fra hhv. Frederiksborg Amt (FA) og Hovedstadens Udviklingsråd (HUR).

[FA har svaret](#), at det ansøgte ikke kræver tilladelse fra fredningsnævnet eller amtet efter naturbeskyttelsesloven, vejloven eller vandbeskyttelsesloven.

[HUR har svaret](#), at man har vurderet ansøgningen ud fra regionplanens retningslinier for området og at man ingen bemærkninger har til det ansøgte.

Der har været afholdt naboorientering.

[Slangerup og Omegns turistforening skriver](#), at det anbefales at der meddeles landzonetilladelse såfremt bygningen beklædes med 1-på-2 kalmarbrædder og der anvendes en mat tagbeklædning og bygningens ydersider holdes indenfor jordfarverne.

Danmarks Naturfredningsforening har mundtlig tilkendegivet, at man ingen indvendinger har til det ansøgte.



Ejerne af københavnsvej 39 har pr. telefon meddelt, at man ingen indvendinger har mod det ansøgte, forudsat at garagen er til privat brug og ikke medfører yderligere trafik til ejendommen.

Vurdering

Kommuneplanen for området skal bl.a. sikre, at området friholdes for anden bebyggelse end landbrugsbygninger, bygninger til rekreative formål og mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse. Den ansøgte garage opføres i tilknytning til eksisterende enfamilieshus, og vurderes derfor ikke at være i strid med kommuneplanens hensigt

Hovedformålet med zoneinddelingen efter planloven er at modvirke uønsket og uplanlagt bymæssig bebyggelse i landzonen. Bebyggelsesprocenten på ejendommen vil med det ansøgte være 5. Teknisk forvaltning vurderer, at den relativ lave bebyggelsesprocent sammenholdt med det forhold, at det ansøgte er i tilknytning til eksisterende enfamilieshus bevirker, at det ansøgte er foreneligt med planlovens intentioner.

Garagen påtænkes anvendt til privat brug, og det vurderes ikke, at det ansøgte vil give anledning til en øget trafik til og fra ejendommen.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Genfremstilling

Supplerende til sagsfremstilling

Ansøger har fremsendt en [indretningsplan for garagen](#). Garagen påtænkes indrettet som garage for ansøgers veteranbil og med opbevaringsplads til reservedel. Der etableres et hobbyværksted, hvor ansøger kan udføre istandsættelse af reservedele samt bygge modelbiler. I garagens nordlige ende etableres en bane for afprøvning af håndbyggede, fjernstyret biler.

Ny indstilling

Det anbefales, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Sendes til yderligere administrativ behandling.

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget d. 3. november 2004

Godkendt som indstillet

Godkendelsen vedrører garagen som tegnet på indretningsplan modtaget 19. oktober 2004.

9. **Tornebakke 4. Landzonetilladelse. Jordvold ved eksisterende bebyggelse. Løsdriftsstald.**

[SAG NR.: 100015925](#)



fikr

Indledning

På ejendommen matr. nr. 8a Jordhøj by, Slangerup, beliggende Tornebakke 4, har ejeren Lars Christensen, fremsendt ansøgning om lovliggørelse af udført jordvold samt af udført løsdriftsstald.

Sagsfremstilling

Ejendommen er registreret som landbrugsejendom og er beliggende i landzone og udgør 70.655 m² eller ca. 7 ha.

Det ansøgte er lovliggørelse af en jordvold, der efter det oplyste er udført 2001 i forbindelse med udførelse af en intern vej. Volden er beliggende sydvest for eksisterende bebyggelse. Volden er ca. 47 m lang, 1,5 m høj og 2-3 m bred. Volden er nybeplantet med bunddække og enkelte buske. Foran volden mod vest er nyplantede træer.

Desuden søges om lovliggørelse af en løsdriftsstald opført år 2000, umiddelbart ved sydgavl af eksisterende staldbygning. Stalden er 16,30 x 3,80 m = 62 m². Udvendige vægge er trykimprægneret træ; Tag er sorte eternitplader. Stalden anvendes til 3 heste (ikke landbrugsmæssigt formål).

Se [tegninger af stald og jordvold](#). Se [fotos af jordvold](#).

Det ansøgte kræver tilladelse efter planloven § 35 - landzonetilladelse.

Jf. Kommuneplanen er ejendommen beliggende i L.L.1. Områdets anvendelse fastlægges primært til jordbrugsformål (landbrug, gartneri og skovbrug). Der må kun opføres og indrettes bebyggelse og anlæg, der er nødvendige for jordbrugserhvervet, samt boliger for indehavere og ansatte i virksomhederne. Etablering af bebyggelse skal i øvrigt ske i overensstemmelse med regionplanens retningslinier. Efter kommuneplanen må ”den nuværende tilstand og arealanvendelse kun ændres hvis det styrker områdernes kvaliteter. Der må ikke byudvikles, og der må normalt kun opføres bygninger til landbrug og skovbrug”.

Der er gennemført nabo-/ partsorientering.

Ole Pedersen, Tornebakke 2 har pr. telefon meddelt intet at have mod det ansøgte.

Ole Johnsen, Tornebakke 5 svarer, at ”vi har intet at indvende mod lovliggørelse af jordvold og løsdriftsstald”.

Frederiksborg Amt og Hovedstadens Udvalgte, HUR er anmodet om udtalelser.

Frederiksborg Amt udtaler, at det ansøgte ikke kræver tilladelse fra fredningsnævnet eller amtet efter naturbeskyttelsesloven, vejloven eller vandløbsloven.

[HUR udtaler](#), at det ansøgte ud fra regionplanens retningslinier ligger indenfor beskyttelsesområder for natur, kulturhistorie og landskaber (Kulturhistorie – middelalder).

Vurdering



Det vurderes, at den ansøgte løsdriftsstad er en mindre udvidelse af ejendommens bebyggelse, der ikke virker skæmmende i landskabet.

Det anses, at den anlagte jordvold virker som opstået uden årsag. Det vurderes, at jordvolden virker dominerende i landskabet. Det anses ikke, at volden er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier for området.

Indstilling

Det foreslås, at der meddeles tilladelse til løsdriftsstalden efter planloven § 35. Stalden skal holdes i jordfarverne eller sort, evt. en blanding af førnævnte farver.

Det foreslås tillige, at der meddeles afslag på den ansøgte jordvold. Volden skal som følge heraf planeres ud på et større areal, der højst må reguleres med en ½ meter. Regulering af vådområder må ikke finde sted.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget d. 3. november 2004

Godkendt som indstillet

10. Lindholmvej 2. Ansøgning om ridehal.

[SAG NR.: 100014993](#)

fkr

Indledning

Ejeren af Lindholmvej 2, matr. nr. 1a Lindholm by, Uvelse fremsender ansøgning om opførelse af en 1570 m² ridehal på ejendommen.

Sagsfremstilling

Efter planloven § 35 stk. 1 må der ikke uden landzonetilladelse opføres ny bebyggelse. Efter § 36 stk. 1 nr. 3 kræves landzonetilladelse dog ikke til byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom.

Lindholmvej 2 udgør ca. 71,6 ha og er registreret som landbrugsejendom. Efter det oplyste er ca. 65 ha bortforpagtet; derudover er ca. 7 ha udlagt som græsning for heste.

Efter kommuneplanen er arealet beliggende i L.L.4. Områdets anvendelse fastlægges primært til jordbrugsformål (landbrug, gartneri og skovbrug). Der må kun opføres og indrettes bebyggelse og



anlæg, der er nødvendige for jordbrugserhvervet, samt boliger for indehavere og ansatte i virksomhederne. Etablering af bebyggelse skal i øvrigt ske i overensstemmelse med regionplanens retningslinier. Efter kommuneplanen må ”den nuværende tilstand og arealanvendelse kun ændres hvis det styrker områdernes kvaliteter. Der må ikke byudvikles, og der må normalt kun opføres bygninger til landbrug og skovbrug”.

Efter ”Vejledning om landzoneadministrationen Planlovens §§ 34-38” 2.2.3 betragtes ridehaller m.v. til brug for hestestutterier, der efter landbrugslovens § 7 b indgår som led i ejendommens jordbrugsmæssige udnyttelse, normalt som erhvervsmæssigt nødvendige bygninger, der ikke kræver landzonetilladelse.

Hovedstadens Udviklingsråd, HUR anfører i ”Vejledning i brug af regionplanens retningslinier ved landzoneadministration” s. 24 at: ”I HUR har det været praksis at definere en almindelig ridehal som en hal med dimensionerne 20 x 40 m. Haller med en længde på 60 m er ikke nødvendige for almindelig stuttedrift og kræver derfor altid landzonetilladelse”.

Det ansøgte er en 22 x 71,4 m, ca. 1570 m² stor ridehal på Lindholmvej 2. Ridehallen ønskes opført vest for vejskel mod Lindholmvej, modsat ejendommens øvrige bebyggelse. Ridehallen ønskes opført hvor der nu ligger en bygning, der ønskes nedrevet. Den ansøgte hal ønskes med sidehøjde 4 m og kiphøjde 8,22 m over terræn. Taget ønskes belagt med fiberforstærkede cementbølgeplader i farven ”teglrød”. Facader og gavle ønskes beklædt med plastcoatede, profilerede stålplader. Farverne ønskes gule og røde, som eksisterende bygninger på ejendommen. Hallen ønskes beliggende ca. 5 – 7,5 m fra Lindholmvej (ikke parallelt med vejen). [Se tegninger](#). Efter bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om erhvervsmæssigt dyrehold § 6 skal stalde og lignende indretninger til dyr mindst placeres 15 m fra vej. Dette har forvaltningen meddelt ansøger, der derfor subsidiært ansøger [bygningen placeret 15 m fra Lindholmvej](#). Af ansøgning fremgår, at bygningen ønskes anvendt som driftsbygning til landbrug. Det anføres, at der før ejerens overtagelse af gården har været opdræt af travheste.

For belysning af sagen har forvaltningen indhentet supplerende oplysninger om det ansøgte.

Ejeren har oplyst, at Jørgen Servé (Borgen Holding ApS) skal leje det ansøgte. Jørgen Servé opdrætter heste, der dresseres. Det ansøgte skal ikke anvendes som rideskole. Ejeren har aldrig selv fungeret som landmand – jorden er bortforpagtet. Det ansøgte er erhvervsmæssigt nødvendigt pga. lejeindtægter (sammen med forpagtningsindtægter). I [brev af 7. juli](#) bemærkes, at der i øjeblikket 18-20 heste på ejendommen. 20 hestebokse, samt andre hestefaciliteter er udlejet til Borgen Holding ApS. Der er anlagt 2 udendørs dressurbaner. Græsfoldene udgør ca. 7 ha. Det anføres at hestefaciliteterne er udlejede til Borgen Holding ApS, men at Jørgen Servé og Lene Nørregaard rent praktisk står for lejemålet. Det er deres hensigt, at udvide avlen af heste, således, at de kan have 8 - 10 avlshopper, og således, at eventuelt ledige bokse kan udlejes til andre formentligt typisk ridekolleger. Gødning fra heste spredes på Lindholmgårds marker og der leveres halm og i nogle sæsoner tillige hø til brug for stuttedriet. Der vil være mulighed for yderligere arealer til hestefaciliteter fra de ca. 65 ha, som er bortforpagtet til Casper Thorup. Det anføres, at bygningen ved det ansøgte vil være beliggende ca. 2-4 m under omgivende terræn. Det bemærkes at



nuværende bygning er 12 m høj mod ansøgte bygnings 8,22 m. Det ansøgte anses som en fornuftig erhvervsmæssig udnyttelse af landbrugsejendommen.

Lejer/bruger Borgen Holding ApS har ved Jørgen Servé til forvaltningen oplyst at der for nuværende er 12 – 13 heste på gården. Hestene kan opdeles i 3 kategorier:

1. Der købes en god hest, der dresseres/ trænes/ rides op og derefter sælges. 1 hest.
2. Hoppe som ejes/ købes af Borgen bedækkes. 1 hest. 1 føl solgt.
3. Hestepension. Ca. 10 heste.

Servé råder for nuværende over 16 hestebokse.

Efter henvendelse 27.10.04 har Servé oplyst, at han p.t. har rådighed over 3 små og 16 store, i alt 19 bokse. Såfremt tilladelse til ridehallen opnås er det ønsket fremover, at avle på 4-6 DH-hopper (Dansk Hovedstambog). Ca. 3 føl herfra vil i gennemsnit optage andre 3 bokse. De resterende 10-12 bokse skal være hestepension for egne og andres heste. Antallet af føl kan variere meget efter hvor hurtigt de kan sælges.

Ved [beslutning på ekstraordinær generalforsamling](#) den 8. juli 2004 er Borgens formålsparagraf blevet ændret til at ”eje værdipapirer, ejendomme og drive stutteri og hestepension”.

Der er gennemført nabo-/ partsorientering.

[Peter Tvinnemose Nielsen, Lindholmvej 5 har svaret](#), at han støtter planerne om opførelse af en ridehal på Lindholmgård.

Frederiksborg Amt og Hovedstadens Udviklingsråd, HUR er anmodet om en udtalelse efter planloven § 35.

[Amtet udtaler](#), at det ansøgte ikke kræver tilladelse fra fredningsnævnet eller amtet efter naturbeskyttelsesloven, vejloven eller vandløbsloven.

[HUR udtaler](#), at ansøgningen er vurderet ud fra regionplanens retningslinier for området. Det ansøgte ligger inden for:

- Beskyttelsesområder for natur, kulturhistorie og landskaber. (afsnit 4.1.1. – 4.1.7 i Regionplanen)
- Turisme og Friluftsliv (afsnit 2.5 i Regionplanen)

Jordbrugskommissionen er anmodet om en vurdering af det ansøgte i relation til landbrugsloven §§ 7, 7a og 7b.

[Jordbrugskommissionen finder](#), at stutteridrift er en specialiseret virksomhed af jordbrugsmæssig karakter, der naturligt kan indgå i driften af en landbrugsejendom. Hestepension er derimod ikke at opfatte som sådan. Såfremt der er en stutteridrift på ejendommen med 8-10 avlshopper og følproduktion, vil en ridehal kunne være nødvendig for stutteridriften, og i så fald være en nødvendig bygning for landbrugsdriften på ejendommen.

Ejeren er partsorienteret.

I sit [svar på partsorienteringen](#) fastholder ejeren sin anmeldelse/ begæring om tilladelse af/til den ønskede ridehal.



Vurdering

Lejer/bruger har oplyst at der forventes avl på 4-6 hopper, hvilket ikke er et omfang, der efter jordbrugskommissionens skøn indikerer, at en ridehal er nødvendig for landbrugsdriften på ejendommen. Det vurderes desuden at stutridrift ikke nødvendiggør en ridehal af den ansøgte størrelse (den ansøgte bygning er ca. dobbelt så stor som en almindelig ridehal). Det anses på baggrund af de to ovenstående forhold, at det ansøgte ikke er nødvendigt for driften som landbrugsejendom og det ansøgte kræver dermed landzonetilladelse.

De ansøgte placeringer er i et område, der efter regionplanen ligger indenfor beskyttelsesområder for natur, kulturhistorie og landskaber. Området er desuden af betydning for Turisme og Friluftsliv. Det anses, at området er beliggende meget synligt bl.a. set fra både Københavnsvej og Lindholmvej. Det anses at bygningen ved begge de foreslåede placeringer vil virke dominerende i landskabet. Efter kommuneplanen må den nuværende tilstand og arealanvendelse kun ændres hvis det styrker områdernes kvaliteter. Der må normalt kun opføres bygninger til landbrug og skovbrug. Det vurderes ikke, at det ansøgte er i overensstemmelse med disse intentioner i kommuneplanen. Det vurderes samlet, at det ansøgte ikke er i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.

Indstilling

På baggrund af ovenstående foreslås det, at der efter planloven § 35 meddeles afslag på det ansøgte herunder den alternative placering af bygningen.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget d. 3. november 2004

Godkendt som indstillet

Eventuelt

¹ <http://www.kl.dk>