



## Beslutninger: Teknik og Miljøudvalget den 1. november 2006 kl. 15.00 i Raadsalen

### Åben

Fraværende: Erik Fristrøm

### Indhold

Orientering og efterretning.....	1
Sager til behandling .....	3
1. Økonomirapportering september 2006.....	3
2. Vandforsyningsplan - godkendelse .....	4
3. Lokalplan 67 for et boligområde nord for Bygaden, endelig vedtagelse .....	6
4. Industrivej 21. Byggelinie. Dispensation fra lokalplan .....	9
5. Øvej 27. Udmatrikulering, ny bolig. Ansøgning om dispensation fra lokalplan og bygningsreglement.....	11
6. Øvej 29. Dispensation fra lokalplan. ....	13
7. Nøddevang 7. Dispensation fra deklaration.....	15
8. Københavnsvej 15. Dispensation fra Bygningsreglement for småhuse. ....	16
9. Bakkesvinget 1. Dispensation fra Bygningsreglement for småhuse. ....	17
10. Roskildevej 11. Udvidelse af erhvervsvirksomhed. Landzonesag.....	18
11. Kvinderupvej 17. Ridebane. Ansøgning om landzonetilladelse.....	20
12. Frederikssundsvej 23. Ridebane. Ansøgning om landzonetilladelse.....	22
Eventuelt .....	24

### Orientering og efterretning

#### a. Dagsordener/referater

[Beslutninger](#) fra Udvalget for Teknik og Miljø's møde den 19. september 2006.

Dagsorden til Udvalget for Teknik og Miljø's møde den 24. oktober 2006.

#### b. Tidsskrifter, rapporter, information m.v.

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

#### c. Spildevand



**d. Badevand**

**e. Drikkevand**

**f. Byggeri**

[Brobæksgade 13. Dispensation fra Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 46 til nedlæggelse af 1 bolig.](#)

[Ørnholmvej 6. Tilladelse efter anmeldelse til ridehal.](#)

[Sct. Michaelsvej 4. Tilladelse til kvist og udvidelse af tagetage.](#)

[Hans Andersensvej 10. Anmeldelse af carport.](#)

[Ravnsbjergvej 1. Byggetilladelse til carport.](#)

[Fejøvej 27. Anmeldelse af overdækket terrasse.](#)

[Lystrupvej 9B. Anmeldelse af tilbygning til skur.](#)

[Idrætsvej 3. Anmeldelse af renovering af bestående antenneanlæg.](#)

[Strandstræde 24. Byvangsskolen. Til- og ombygning.](#)

[Brobæksgade 13. Lægehus. Byggetilladelse til- ombygning; ændret anvendelse.](#)

[Birkemosevej 17. Byggetilladelse til tilbygning til enfamiliehus.](#)

[Fabriksvangen 15. Byggetilladelse til tilbygning af lager- og montagehal.](#)

[Skolelodden 10. Anmeldelse af carport.](#)

[Gørløsevej 4. Byggetilladelse til udvidelse af legeplads.](#)

**g. Miljø**

**h. Repræsentation i bestyrelser**

[Buresøudvalget](#)

[Ejerforeningen Ventesalsbygningen](#)



MOFA

Geodatacentret I/S

Kratmølleskoven

Grønt Forum

[100003605](#)

MIFAV

[100003154](#)

Agenda 21 Center

[100002513](#)

**i. Udviklings- og samarbejdsprojekter**

**j. Planlægning**

**k. Diverse**

**l. Nyt fra Ny Frederikssund Kommune**

[Ny Frederikssund Kommunes hjemmeside](#)<sup>2</sup>

**m. Nyt fra Ny Hillerød Kommune**

[Ny Hillerød Kommunes hjemmeside](#)<sup>3</sup>

## **Sager til behandling**

**1. Økonomirapportering september 2006**

[SAG NR.: 100023655](#)

anri

### **Indledning**

Nedenfor er vist hovedtallene for det [skattefinansierede](#) og det [brugerfinansierede](#) område pr. 30/9-2006. 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 10.312 tus. kr. er brugt netto 6.542 tus. kr. svarende til 61 % af budgettet. Tilbagebetaling af opkrævede afgifter fra NESAs er registreret i september.

**Anlæg**

Af et samlet budget på netto 3.101 tus. kr. er brugt netto 763 tus. kr. svarende til 25 % af budgettet. Det lave forbrug skyldes bl.a. reducerede ressourcer til gennemførelse af anlægsprojekter. Der forventes en tilbagemelding fra konsulent vedr. udstykningsmulighed i Hauge Mølleområdet.

**b. Det brugerfinansierede område.**

**Driftsindtægter**

Der er budgetteret en samlet indtægt på 20.073 tus. kr. og registreret en indtægt på 20.537 tus. kr. svarende til 102 % af budgettet.

**Driftsudgifter**

Af et samlet budget på 14.025 tus. kr. er brugt 10.970 tus. kr. svarende til 78 % af budgettet.

**Anlæg**

Af et samlet budget på netto 10.417 tus. kr. er brugt netto 4.025 tus. kr. svarende til 39 % af budgettet. Det lave forbrug skyldes bl.a. reducerede ressourcer til gennemførelse af anlægsprojekter og forsinkelser i projektet vedr. slammineralisering.

**Indstilling**

Det indstilles, at økonomirapporteringen tages til efterretning.

**Tidligere indstilling/beslutning**

**Beslutning**

**Teknik- og miljøudvalget 1. november 2006**

Taget til efterretning

**2. Vandforsyningsplan - godkendelse**

[SAG NR.: 100018942](#)

2JO



## **Indledning**

Slangerup Kommunes [vandforsyningsplan](#) har været i offentlig høring i en tre måneders periode frem til den 25. september 2006. Det betyder at planen nu er klar til endelig godkendelse.

## **Sagsfremstilling**

Planen er en komplet revision af den tidligere plan fra 1997. Den er udarbejdet efter drøftelser med de almene vandforsyninger i kommunen. Med planen er der skabt et grundlag for den fortsatte udvikling af vandforsyningen også efter at Slangerup Kommune ophører med at eksistere efter den 31. december 2006.

I høringsperioden er der indkommet indsigelse og bemærkninger til planen fra [Jørlunde Østre Vandværk](#) som i vedlagte [notat](#) gennemgås og kommenteres.

Vandværkets overordnede indsigelse går på at vandværket er uenig i Byrådets målsætning om at vandforsyningsplanen skal skabe rammerne for et styrket samarbejde mellem vandværkerne og skabe mulighed for etablering af færre vandforsyningsselskaber. Jørlunde Østre Vandværk ønsker at fortsætte som selvstændigt vandværk.

Som svar på indsigelsen kan anføres, at målsætningen ikke foreskriver en tvangsmæssig nedlægges af vandværker, hvilket heller ikke fremgår af planen. Målsætningen bygger alene på, at når det tidspunkt kommer, hvor vandværker ønsker at fusionere, så vil Byrådet støtte processen. I planen åbnes der mulighed for at de mindre vandværker kan fusionere og sammenlægge forsyningsområder uden at der skal laves en ny vandforsyningsplan.

Efter udløb af fristen for høringssvar er der indkommet indsigelser og bemærkninger fra Københavns Energi. Der svares administrativt på henvendelsen, som ikke indeholder bemærkninger og indsigelser, der medfører ændringer i planen.

## **Økonomi**

Gennemførelsen af planen giver ikke nye udgifter for kommunen.

## **Vurdering**

Det er forvaltningens vurdering, at planen opfylder lovgivningens krav.

## **Indstilling**

Det indstilles, at Teknik og miljøudvalget anbefaler Byrådet at godkende planen samt at svare Jørlunde Østre Vandværk som angivet i notatet.

## **Tidligere indstilling/beslutning**

## **Beslutning**

**Teknik- og miljøudvalget 1. november 2006**



Anbefales til byrådet

**3. Lokalplan 67 for et boligområde nord for Bygaden, endelig vedtagelse**  
[SAG NR.: 100023572](#)

asvi

**Indledning**

Forslaget til lokalplan nr. 67 for et boligområde nord for Bygaden i Jørlunde har været offentligt fremlagt i 8 uger i perioden fra d. 29. august 2006 til d. 23. oktober 2006.

**Sagsfremstilling**

Forslaget til lokalplan nr. 67 blev vedtaget af Slangerup Byråd d. 23. august 2006. Der er i høringsperioden indkommet 3 høringssvar. Høringssvarene er som følger:

**1. [Hovedstadens Udviklingsråd HUR:](#)**

Planforslaget er behandlet efter planlovens § 29, stk. 2 og ud fra HURs trafikale interesser. HUR har ingen indsigelse eller bemærkninger til planforslaget.

*Forvaltningen har ingen bemærkninger.*

**2. [Egevejs Grundejerforening:](#)**

Advokathuset i Hillerød har på vegne af Egevejs Grundejerforening, Jørlunde, fremsendt indsigelse mod § 8 i forslaget (2.1) samt bemærkninger til stikvejen i forslagets bilag 3 (2.2) og bemærkninger til husdyrhold og erhverv (2.3). Såfremt indsigelsen ikke følges har advokathuset fremsendt supplerende forslag (2.4, 2.5, 2.6 og 2.7) til lokalplanen.

**2.1** Advokathuset gør opmærksom på, at Egevej er en privat fællesvej, og at en realisering af lokalplanforslaget vil medføre en væsentlig forøget trafik. Den forøgede trafikbelastning vil udover forøget slid på vejen også medføre øget støj for beboerne samt en nedsættelse af sikkerheden for beboerne på vejen, når Egevej åbnes for gennemkørende trafik. Vedrørende støjbelastning henledes opmærksomheden særligt på Egevej 5, 7 og 9 som vil opleve en betydelig ændring af forholdene.

Grundejerforeningen er opmærksom på, at der allerede ved den nugældende lokalplan nr. 43 er mulighed for boliger på Bygaden 9, men påpeger i indsigelsen, at der i lokalplan nr. 43 alene gives adgang til 3-6 boliger, og Egevej beholdes som en lukket vej. Ved vedtagelsen af lokalplan nr. 43 i 1994 behandlede kommunen indsigelser til forslaget, og dengang lagde man i sin afgørelse af at give vejadgang ad Egevej betydelig vægt på, at det alene vedrørte 3-6 boliger.

Med begrundelse i ovenstående indstiller advokathuset på vegne af Egevejs Grundejerforening at forslagets § 8 ændres til, at der alene etableres vejadgang til boligområdet over punkterne A-C-D, jf. bilag 2.



*Forvaltningens bemærkninger:*

**Ad 2.1)** Egevej er en privat fællesvej, som er ejet af kommunen. Vejen er, som advokathuset påpeger, omfattet af privatvejslovens bestemmelser og underlagt grundejerforeningens administration på vegne af de til vejen liggende grundejere. Kommunen har dog som ejer råderet over vejen og kan til hver en tid vælge at tilkoble fx et boligområde på det eksisterende vejsystem.

Fremtidige ejere af boliger i lokalplanområdet vil ved tildeling af vejret have pligt til at bidrage til vedligeholdelsen af den private fællesvej Egevej, og der vil således være flere til at betale til et forøget slid på vejen.

Området har siden lokalplan nr. 43 blev vedtaget i 1994 været udlagt til boligområde. Forvaltningen vurderer, at den øgede støj, et forøget antal af 11 boliger i forhold til den tidligere lokalplan vil medføre, ikke kan betragtes som en væsentlig grund til at ændre den foreslåede vejadgang. Den foreslåede vejadgang ønskes fastholdt, idet der dels er tale om en fordeling af trafikbelastningen og dels giver den valgte løsning den bedste udnyttelse af lokalplanområdet. Endvidere vurderer forvaltningen, at vejarealet stadig vil have karakter af "stillevej", og at trafiksikkerheden ikke vil forringes.

*Forvaltningen foreslår, at forslaget ikke tages til efterretning.*

**2.2** Advokatkontoret bemærker, at der på Egevejs stikvej er placeret en farthindring, jf. bilag 3 i lokalplanforslaget, som kun kan foretages efter fornøden samtykke fra politiet. Stikvejen betegnes i bilag 3 som adgangsvej, og det bemærkes, at hvis dette er tilfældet er der tale om ekspropriation.

**Ad 2.2)** Stikvejen på bilag 3 ligger uden for lokalplanområdets afgrænsning og kan således ikke reguleres i lokalplanen. Da kommunen er ejer af Egevej, vil der ikke være tale om ekspropriation. *Forvaltningen foreslår, at bilag 3 ændres, så illustrationsplanen kun viser det, der vedrører lokalplanområdet.*

**2.3** Advokatkontoret henstiller, at der for det nye boligområde og grundejerforening fastlægges samme grænser for husdyrhold og erhverv, som nu er gældende for Egevejs beboere.

**Ad 2.3)** Kommunen er bekendt med deklaration tinglyst 27. marts 1968, der bl.a. fastsætter grænser for husdyrhold og erhverv gældende for Egevejs beboere. Deklarationen bestemmer, at der ikke må drives erhvervsvirksomhed af nogen art fra parcellerne bortset fra damefrisør, revisionskontor eller lignende lidet generende erhverv. Endvidere fastsætter deklarationen, at der ikke må holdes andre husdyr på ejendommen end gængse husdyr, såsom hund og kat.

Forvaltningen henviser til lokalplanens note på s. 14, der lyder, at selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligen (fx lægepraksis, frisørvirksomhed og dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Grænserne for husdyrhold reguleres af Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 944 af 16. september 2004 om miljøregulering af visse aktiviteter. Ønsker en fremtidig grundejerforening grænserne yderligere skærpet, er det en beslutning, der alene vedrører grundejerforeningen for Bygaden 9.

*Forvaltningen foreslår, at lokalplanens tekst ikke ændres.*



**2.4** Etablering af vejadgangen medfører, at Egevej ændres fra lukket vej til en gennemfartsvej, hvorfor advokatkontoret på vegne af Grundejerforeningen tager forbehold for krav om økonomisk kompensation fra kommunen til dækning af Egevejs vedligeholdelse og istandsættelse.

**Ad 2.4)** Udgifter til Egevejs vedligeholdelse og istandsættelse betales af de til vejen vejberettigede, dvs. fremtidige ejere af boliger i lokalplanområdet vil have pligt til at bidrage til vedligeholdelsen og istandsættelsen af den private fællesvej Egevej.

*Forvaltning foreslår, at lokalplanens tekst ikke ændres.*

**2.5** Egevejs stikvej, som forudsættes anvendt som adgangsvej, opfylder ikke anlægskravene i § 8.3. Udgiften til yderligere anlægsarbejde påhviler ifølge advokatkontoret kommunen.

**Ad 2.5)** Stikvejen ligger uden for lokalplanområdets afgrænsning og kan ikke reguleres i lokalplanen. Bliver det i forbindelse med godkendelse af vejprojekt for boligområdet nødvendigt at udvide eller på anden vis ændre Egevejs stikvej vil udgiften efter aftale med kommunen pålægges bygherre.

*Forvaltning foreslår, at lokalplanens tekst ikke ændres.*

**2.6** Det må pålægges en fremtidig grundejerforening at bidrage til vedligeholdelsen af Egevej, eventuelt gennem etablering af et vejlaug for Egevej. Denne forpligtelse bør klart og tydeligt fremgå af lokalplanen ved en tilføjelse til § 11 ”11.5 Grundejerforeningen er pligtig til at bidrage til vedligeholdelsen af den private fællesvej Egevej og deltage i et eventuelt vejlaug.” Forpligtelsen skal tinglyses servitutstiftende på ejendommen.

**Ad 2.6)** Forvaltningen vurderer, at et vejlaug er en god idé, og at en fremtidig grundejerforening naturligvis skal bidrage til vedligeholdelsen af den private fællesvej.

*Forvaltningen foreslår, at forslaget tages til efterretning, og at tilføjelsen til § 11 indsættes i lokalplanen.*

**2.7** En vejføring som forslået vil medføre en sådan negativ værdimæssig påvirkning af i hvert fald ejendommene i nedre del af Egevej, at der må tages forbehold for erstatningskrav for de enkelte grundejere.

**Ad 2.7)** Området har tidligere huset en metalmøbelfabrik, og de nedlagte fabriksbygninger har senere været anvendt til autoværksted og lager. Forvaltningen vurderer, at en anvendelse som boligområde med den viste vejføring ikke vil medføre en sådan negativ værdimæssig påvirkning, at der er tale om erstatningskrav.

*Forvaltning foreslår, at lokalplanens tekst ikke ændres.*

### [3. Poppelvej nr. 1, 3, 5 og 9](#)

**3.1** Beboere på Poppelvej har fremsendt et fælles høringssvar, hvor de bemærker, at de ingen umiddelbare indsigelser har mod det påtænkte byggeri. De fremsender i samme forbindelse en række synspunkter angående Poppelvej, der ikke vedrører lokalplansagen.





**Ad 3.1)** Poppelvej indgår ikke i lokalplanområdet, og henvendelsen vil derfor blive behandlet separat.

*Forvaltning foreslår, at lokalplanens tekst ikke ændres.*

Se bilag: [lokalplan nr. 67 for et boligområde i Jørlunde](#)

## **Økonomi**

### **Vurdering**

Forvaltningen vurderer, at lokalplanen kan endeligt vedtages med de nævnte forslag til ændringer.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at lokalplan nr. 67 anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet til endelig vedtagelse.

### **Tidligere indstilling/beslutning**

### **Beslutning**

**Teknik- og miljøudvalget 1. november 2006**

Anbefales til økonomiudvalget

## **4. Industrivej 21. Byggelinie. Dispensation fra lokalplan**

[SAG NR.: 100026058](#)

mani

### **Indledning**

Ejeren af Industrivej 21, Bedre Bolig Ejendomme ApS af 2003, har ansøgt Slangerup Kommune om tilladelse til at opføre en lagerbygning på ejendommen. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan nr. 61.

### **Sagsfremstilling**

Bedre Bolig har søgt om tilladelse til opførelse af lagerbygning. Se ansøgning.

Ejendommen udgør 5150 m<sup>2</sup>, hvor lagerbygningen er på ca. 1176 m<sup>2</sup> med en højde op til ca. 5,5 m. Lagerbygningen er en del af en ny bebyggelse. Ejendommen ønskes udover lagerbygningen bebygget med en kontorbygning i to planer. [Se ansøgning.](#)



I henhold til lokalplan nr. 61 § 6.3 må der kun bygges indenfor de markerede byggelinier. Lagerbygningen overskrider byggelinien mod nord med et areal på ca. 190 m<sup>2</sup>. [Se tegninger.](#)

I henhold til lokalplan nr. 61 § 7.1 skal bebyggelsens facader fremstå muret i blank mur. Mindre dele af facaden kan opføres i andre materialer som, hvis de ikke fremstår i egen naturlige farve, kun må have farverne sort, hvid, gul okker, grøn umbra eller svensk rød. Lagerbygningens facader ønskes udført som Lecablokke med puds. En væsentlig del af facaden ønskes udført i andet materiale, idet facadens øverste del beklædes med profileret stål, hertil kommer porte og døre.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan nr. 61 §§ 6.3 og 7.1

Der er gennemført høring af naboer og Danmarks Naturfredningsforening – Slangerup Lokalkomite, Historisk Forening for Slangerup, Slangerup og Omegns Turistforening.

Der er kommet en positiv tilkendegivelse fra [Slangerup og Omegns Turistforening](#), som kommer med forslag til beplantning og materialefarver.

Der er kommet en indsigelse fra [Danmarks Naturfredningsforening](#) som finder, at en overskridelse af byggelinien for lagerbygningen ud mod Kirkeengen med 190 m<sup>2</sup> er en så væsentlig dispensation i forhold til lokalplan nr. 61, at dette ikke bør godkendes. Endvidere bør et markant byggeri som det ansøgte ikke tillades med facader, der afviger fra bestemmelserne i lokalplanen.

Der er gennemført partsorientering, hvor Bedre Bolig ikke har yderligere kommentarer til sagen.

### **Vurdering**

Det vurderes at en overskridelse af byggelinien mod nord med 190 m<sup>2</sup> som vist i fremsendte ansøgning ikke vil være til gene for naboer eller dominere områdets ydre fremtræden. Hensynet til Kirkeengen og herunder dens landskabelige kvaliteter vurderes fortsat at være bibeholdt, idet lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at der langs skel mod Kirkeengen skal etableres et beplantningsbælte i en bredde af 10 m samt en paddevæg mod erhvervsområdet. Dette ændres ikke ved en overskridelse af byggelinien. På den anden side er det en vidtgående overskridelse, der søges om.

Lagerbygningen ønskes ikke opført i den samme kvalitet af materialer, som den ansøgte kontorbygning i forbindelse med byggeriet på ejendommen, der opføres i blank mur og overholder lokalplanens krav til materialer. Der er givet dispensation vedr. facader til andre bygninger i området. Udførelsen af ydervæggene primært i pudset mur og med partier med stålprofiler vurderes at være en acceptabel løsning i forbindelse med lagerbygningen, bl.a. i lyset af placeringen bag kontorbygningen.

Det vurderes at lagerbygningen bør udføres i farver som iht. lokalplanens § 7.1 er tilladte for mindre facadepartier og at elementer af stål bør udføres med mat overflade.



Det vurderes endvidere at udførelsen af facaden med variation mellem stålprofiler og pudset mur vil kunne medvirke til at bygningen kommer til at fremstå mindre bastant end ved udførelse udelukkende i ét materiale i hele facadehøjden.

### **Indstilling**

Det indstilles, at dispensation til overskridelse af byggelinien mod nord med et areal på ca. 190 m<sup>2</sup> drøftes. Såfremt overskridelsen af byggelinien tillades indstilles det videre, at der gives dispensation til at lagerbygningen kan opføres i pudset mur med partier i stålprofiler på betingelse af,

- at farvevalg vedr. bygningens facader ligger indenfor de rammer, som i lokalplanens § 7.1 er tilladt for mindre facadepartier,
- at farvevalget skal godkendes af Teknisk Forvaltning og
- at facadeelementer af stål skal udføres med mat overflade.

### **Tidligere indstilling/beslutning**

### **Beslutning**

#### **Teknik- og miljøudvalget 1. november 2006**

Udvalget beslutter

At meddele dispensation til den ansøgte overskridelse af byggelinien mod nord. Det vurderes at en overskridelse af byggelinien mod nord med 190 m<sup>2</sup> som vist i fremsendte ansøgning ikke vil være til gene for naboer eller dominere områdets ydre fremtræden. Hensynet til Kirkeengen og herunder dens landskabelige kvaliteter vurderes fortsat at være bibeholdt, idet lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at der langs skel mod Kirkeengen skal etableres et beplantningsbælte i en bredde af 10 m samt en paddevæg mod erhvervsområdet. Udvalget beslutter endvidere, at materialevalg godkendes som indstillet.

### **5. Øvej 27. Udmatrikulering, ny bolig. Ansøgning om dispensation fra lokalplan og bygningsreglement.**

[SAG NR.: 100025004](#)

fikr

### **Indledning**

Kommunen har modtaget ansøgning om tilladelse til at opdele ejendommen Øvej 27, matr. nr. 8ea Slangerup by, Slangerup i 2 nye grunde og bebygge den ny grund med 1 enfamiliehus.

### **Sagsfremstilling**

Grundarealet er 1210 m<sup>2</sup>. Grunden ønskes opdelt med en bagvedliggende grund, nord for den eksisterende bolig.



Parcel 1 med eksisterende bygning ønskes ca. 650 m<sup>2</sup>. Matrikulært ønskes denne parcel at høre sammen med den skitserede fælles adgangsvej med/til parcel 2. Eksisterende boligareal 150 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocent bliver ved det ansøgte ca. 23.

Parcel 2 ønskes ca. 560 m<sup>2</sup>. På parcellen ønskes opført et nyt 120 m<sup>2</sup> hvidpudset enfamiliehus med tegltag. Bebyggelsesprocent bliver ved det ansøgte ca. 21.

Indkørsel til begge ejendomme ad den ca. 4 m brede fælles adgangsvej og med 2 P-pladser til hver ejendom.

Det ansøgte kræver dispensation/ tilladelse efter:

- Bygningsreglement for småhuse, BR-S 95 afsnit 2.2.1 idet:
- Mindste grundstørrelse er 700 m<sup>2</sup>.

Den for ejendommen gældende lokalplan 25 for Øvejskvarteret:

- Grunden er ikke en af de grunde, der efter bilag i lokalplanen kan udstykkes.
- Efter § 4.1 idet mindste grundstørrelse er 700 m<sup>2</sup>.

Se [ansøgning](#) og [situationsplan](#).

[Ansøger har fremsendt begrundelse](#) for dispensationsansøgningen. Det nye hus skal anvendes af ældre mennesker, som ikke har behov for en stor grund og, som ønsker et hus i ét plan. Der er mangel på bolig og byggegrunde og, det ansøgte ses som en fordel for kommunen. Der nævnes byggegrunde i andre områder af Slangerup, der er mindre end 700 m<sup>2</sup>.

Høringer

[Hella og Hans Jensen, Københavnsvej 26A](#) finder den nye grund for lille.

[Jannie og Tobias Andersen, Øvej 29](#) gør indsigelse og mener, at den ny bebyggelse vil blive beliggende ved et hidtil ugenert sted på deres ejendom. De finder, at områdets karakter bl.a. dannes af den nuværende størrelse af grundene i området og ønsker ikke et område uden haver.

[Christa Pedersen, Øvej 18](#) mener ikke, at det skal være muligt at opdele i grunde mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup>. Det findes, at en evt. tilladelse kan give andre i området en berettiget forventning om dispensation til det samme. Trafikken er rigelig som det er. Det kan ikke betinges, at de nye købere er ældre mennesker.

[Bettina Hamburger, Øvej 20](#) gør indsigelse mod udmatrikulering af Øvej 27, der ødelægger området med ældre villaer m.v. Det findes, at lokalplanens bestemmelser sikrer det ældre villaområde med "en ordentlig" grundstørrelse. Mindstestørrelsen på grundene blev sat til 700 m<sup>2</sup> netop for at undgå flere udstykninger i området og de fleste grunde var omkring 1200 m<sup>2</sup>. Der var en enkelt grund på Øvej der var større end de 1200 m<sup>2</sup>. B. H. var selv med til, ved underskriftindsamling omkring 1984, at få etableret lokalplanen for Øvej kvarteret, med det formål at bevare området.

[Laila og Per Ravensholt finder i deres partssvar](#) at, Øvejskvarteret efter en udstykning fortsat vil være ét attraktivt område ligesom en ekstra matrikel ikke vil forandre kvarterets fremtoning.

**Vurdering**



Det vurderes, at lokalplanen er udarbejdet for, i så vid udstrækning som muligt, at bevare områdets nuværende karakter af åben/ lav boligbebyggelse, med mindste grundstørrelse 700 m<sup>2</sup> og med kun én bolig pr. parcel. Der er ved lokalplanens udarbejdelse taget stilling til, på hvilke eksisterende ejendomme der er mulighed for, at udstykke en ny grund på minimum 700 m<sup>2</sup>. Det ansøgte er ikke indeholdt i forannævnte.

Det vurderes, at de ansøgte grunde bliver usædvanligt små i forhold til sammenlignelige grunde i lokalplanområdet.

Den manglende facade på den ansøgte nye grund gør, at det ikke er muligt at følge med i begivenheder på vejen og gør grunden fremmed i kvarteret.

Mulighed for afhentning af dagrenovation findes ikke tilstrækkelig.

Det kan ikke betinges hvilke mennesker, der kan bo den nye ejendom.

Det findes ikke, at det har indflydelse på denne sag hvilken størrelse grunde har i andre dele af Slangerup.

Det findes samlet ikke, at der er fremført argumenter, der kunne betinge en dispensation til det ansøgte.

### **Indstilling**

Det foreslås, at der meddeles afslag til det ansøgte.

### **Tidligere indstilling/beslutning**

### **Beslutning**

**Teknik- og miljøudvalget 1. november 2006**

Godkendt som indstillet

## **6. Øvej 29. Dispensation fra lokalplan.**

[SAG NR.: 100026163](#)

mani

### **Indledning**

Ejeren af ejendommen matr. nr. 8du Slangerup by, Slangerup, beliggende Øvej 29, har søgt Slangerup Kommune om tilladelse til at lægge sort glaseret tegltag på eksisterende enfamiliehus. Det ansøgte kræver dispensation fra bestemmelse om bebyggelsens ydre fremtræden i lokalplan for Øvejskvarteret.

### **Sagsfremstilling**



Det ansøgte er et nyt tag på eksisterende enfamiliehus. Taget ønskes udført med tegl af typen Lafarge KDN VH glaseret mat sort. Husets facade udføres som pudset mur i en lys sandfarve. Det ansøgte ønskes udført i forbindelse med renovering af tag og facade på enfamiliehus.

Det ansøgte kræver dispensation fra bestemmelse i lokalplan nr. 25 §7.3 om at tagdækningen langs Øvej skal være røde teglsten.

Der er fremsendt begrundet dispensationsansøgning. Det er [ansøgerens ønske](#) at anvende den ansøgte tagdækning, da de mener at dette vil passe bedre til husets facader, har længere levetid og ikke så let bliver belagt med alger.

Der er gennemført nabohearing. Ejerne af ejendommen [Øvej 31 H har svaret](#) at de ikke kan acceptere det ansøgte, da de mener at genspejlet fra taget vil virke generende og nedsætte deres ejendoms værdi.

Der er gennemført partsorientering. [Ansøgeren har svaret](#) at genskin fra taget alene ville fremkomme ved valg af blanke, glaserede teglsten. Ansøgeren fremfører desuden at bygningen har haft sort tag siden det blev opført i 1954 og mener at denne tagtype er almindelig for ejendomme i den pågældende arkitektoniske stil. Ansøgeren mener at et afslag på det ansøgte vil have en negativ æstetisk og økonomisk indvirkning på sin ejendom.

Der er den 8. aug. 2003 meddelt afslag på dispensation til Øvej 15 til tagdækning med glaserede tagsten.

Der er den 6. juni 2000 meddelt afslag på dispensation til Øvej 10 til tagdækning med vinrøde glaserede tegl.

### **Vurdering**

Det er et formål med lokalplanen, at bevare Øvejs karakter af stationsbebyggelse med facaden parallelt med vejen. Bestemmelsen om tagdækning sikrer ensartethed og sammenhæng i bebyggelsen langs vejen. Det vurderes at det ansøgte er i uoverensstemmelse med lokalplanens formål.

### **Indstilling**

Det foreslås, at der meddeles afslag til det ansøgte.

### **Tidligere indstilling/beslutning**

### **Beslutning**

**Teknik- og miljøudvalget 1. november 2006**

Godkendt som indstillet



## **7. Nøddevang 7. Dispensation fra deklaration.**

[SAG NR.: 100026304](#)

mani

### **Indledning**

Ejeren af ejendommen matr. nr. 12cz Slangerup by, Slangerup, beliggende Nøddevang 7 har søgt Slangerup Kommune om tilladelse til at opføre to tilbygninger til enfamiliehus. Det ansøgte kræver dispensation fra to byggelinier i Deklaration for Æblevang.

### **Sagsfremstilling**

Det ansøgte er to tilbygninger, der ønskes opført henholdsvis i forlængelse af og som vinkelbygning på eksisterende enfamiliehus. Arealet af tilbygningerne er på 23,5 m<sup>2</sup> og 32 m<sup>2</sup>.

Tilbygningerne ønskes udført i materialer som eksisterende bygning.

Efter § 4 stk. 5 skal bygninger overholde en byggelinie på 5 m fra Lystrupvej. Hertil skal lægges 1,5 x højdeforskel (vejkote - terræn ved bebyggelse) + 1 m. Det ansøgte skal dermed overholde en byggelinie på 6,75 m mod Lystrupvej. Det ansøgte overskrider byggelinien med ca. 1,49 m – 1,74 m.

Efter § 4 stk 5 skal bygninger overholde en byggelinie på 3 m mod vendeplads. Det ansøgte overskrider byggelinien mod vendeplads med 0,3 m. Se vedlagte tegninger.

Det ansøgte kræver dispensation fra deklaration for Æblevang § 4 stk. 5.

Der er gennemført nabohøring. Ejerne af Nøddevang 4 har svaret at de ingen indvendinger har mod det ansøgte.

Der er den 8. okt. 2002 meddelt afslag på dispensation til samme ansøger til overskridelse af byggelinien mod Lystrupvej.

Der er også tidligere meddelt afslag på dispensation til Nøddevang 1 til overskridelse af byggelinien mod Lystrupvej.

### **Vurdering**

Det vurderes at byggelinierne mod Lystrupvej og vendepladsen bør overholdes for at sikre områdets karakter af grønt boligområde.

### **Indstilling**



Det foreslås, at der meddeles afslag til det ansøgte

### **Tidligere indstilling/beslutning**

#### **Beslutning**

##### **Teknik- og miljøudvalget 1. november 2006**

Udvalget beslutter

At meddele dispensation til overskridelse af byggelinien mod vendeplads. Udvalget finder, at tilbygningens placering arkitektonisk er naturlig i fht. Det eksisterende hus og at overskridelsen samtidig er begrænset. Vedr. udbygningen mod Lystrupvej godkendes indstillingen (om at meddele afslag).

#### **8. Københavnsvej 15. Dispensation fra Bygningsreglement for småhuse.**

[SAG NR.: 100024056](#)

mani

#### **Indledning**

Ejeren af ejendommen matr. nr. 8cp Slangerup by, Slangerup, beliggende Københavnsvej 15 har søgt Slangerup Kommune om tilladelse til at udføre et nyt tag på enfamiliehus. Det ansøgte kræver dispensation fra bestemmelsen om det skrå højdegrænseplan i Bygningsreglement for småhuse.

#### **Sagsfremstilling**

Den ansøgte tagkonstruktion ønskes udført som helvalmet tag.

I henhold til bestemmelsen om det skrå højdegrænseplan i bygningsreglement for Småhuse, BR-S 98 afsnit 2.8.1 må bygningen i højden ikke være over 1,4 x afstanden til naboskel. Bygningen overskrider det skrå højdegrænseplan. [Se tegning.](#)

Det ansøgte kræver dispensation fra Bygningsreglement for småhuse, BR-S 98 afsnit 2.8.1.

Der er gennemført nabohøring. Der er ikke gjort indsigelse mod det ansøgte.

Det eksisterende hus overskrider det skrå højdegrænseplan. I forbindelse med den ansøgte tagkonstruktion reduceres facadehøjden med ca. 0,5 m mod naboskel, hvorved overskridelsen af det skrå højdegrænseplan reduceres.

#### **Vurdering**

Det vurderes at det ansøgte vil have en positiv indvirkning på omgivelserne da bygningen med det ansøgte tag, vil fremstå i bedre harmoni med nabohusene. Det vurderes at det ansøgte ikke vil forårsage væsentlige skyggegener for naboerne.





## **Indstilling**

Det foreslås, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

## **Tidligere indstilling/beslutning**

## **Beslutning**

**Teknik- og miljøudvalget 1. november 2006**

Godkendt som indstillet

## **9. Bakkesvinget 1. Dispensation fra Bygningsreglement for småhuse.**

[SAG NR.: 100024449](#)

mani

## **Indledning**

Ejeren af ejendommen matr.nr.7ev Slangerup By, Slangerup beliggende Bakkesvinget 1 har søgt Slangerup Kommune om tilladelse til at opføre en garage- og værkstedsbygning. Det ansøgte kræver dispensation fra bestemmelsen om det skrå højdegrænseplan og bestemmelsen om afstand til skel mod nabo.

## **Sagsfremstilling**

Det ansøgte er en garage- og værkstedsbygning på i alt ca. 77,5 m<sup>2</sup>. Heraf udgør garagen ca. 50 m<sup>2</sup>. Bygningen ønskes opført i en højde på ca. 5 m målt fra terræn til kip. Bygningen ønskes opført i en afstand af 0,5 – 0,8 m fra skel mod nabo.

Bygningen ønskes udført i materialer som enfamiliehuset. Med ydervægge i røde mursten og med saddeltag med 30 graders hældning og røde teglsten som tagdækningsmateriale. Den eksisterende carport på ejendommen nedrives i forbindelse med det ansøgte. [Se tegninger.](#)

Da bygningen er større end 50 m<sup>2</sup>, kan den ikke behandles efter Bygningsreglement for småhuse, BR-S 98 afsnit 11. Den ansøgte bygning kræver dispensation fra Bygningsreglement for småhuse, afsnit 2.5 og 2.8.

I henhold til BR-S 98 afsnit 2.5 må bebyggelse ikke opføres nærmere skel mod anden grund end 2,5 m. Det ansøgte ønskes opført i en afstand af 0,5 – 0,8 m fra skel mod nabo og overskrider det skrå højdegrænseplan.



I henhold til bestemmelsen om det skrå højdegrænseplan, BR-S 98 afsnit 2.8 må højden af bebyggelse mod naboskel ikke være over 1,4 x afstanden til skel. Det ansøgte ønskes opført i en højde på ca. 2,4 m i en afstand af 0,5 m fra naboskel.

Der er fremsendt begrundet dispensationsansøgning. [Ansøgerens ønske](#) er at kunne opbevare sine 2 biler og 3 motorcykler i aflåst bygning, samt at kunne bruge bygningen til opbevaring i øvrigt. Frem for en samling af forskellige småskure ønsker ansøgeren at opføre denne bygning som skal fremstå i kvarterets stil.

Vedr. placering i skel skriver ansøgeren at der er brug for en lang østlig facade med plads til to indgange til henholdsvis biler og motorcykler. Desuden begrænser en deklaration vedr. kloak byggemulighederne (til 4,5 m fra naboskel) mod vest.

Vedr. højde i skel ønsker ansøgeren at placere bygningen i niveau med enfamiliehuset og dermed (ca. 1.25 m) lavere end nabogrunden og fremfører at bygningen dermed vil synes mindre fra nabogrunden.

Der er gennemført nabohøring. Der er ikke gjort indsigelser mod det ansøgte.

## **Vurdering**

Det vurderes at garage- og værkstedsbygningen bør overholde afstands- og højdebestemmelserne. Områdets karakter af boligområde med større huse, kræver at bestemmelserne overholdes, så der sikres lys og luft i bebyggelsen.

## **Indstilling**

Det foreslås, at der meddeles afslag til det ansøgte

## **Tidligere indstilling/beslutning**

## **Beslutning**

**Teknik- og miljøudvalget 1. november 2006**

Godkendt som indstillet

## **10. Roskildevej 11. Udvidelse af erhvervsvirksomhed. Landzonesag.**

[SAG NR.: 100023724](#)

fikr

## **Indledning**



Jørlunde Maskinforretning, Roskildevej 11 søger tilladelse til udvidelse af virksomheden, der er beliggende i landzone.

### **Sagsfremstilling**

Der er fremsendt ansøgning om en tilbygning til Jørlunde Maskinforretning, der er beliggende Roskildevej 11, matr. nr. 14g Jørlunde by, Jørlunde.

Ejendommen udgør 11.406 m<sup>2</sup> eller ca. 1 ha. Ejendommen er beliggende i landzone. Der er ikke landbrugspligt.

Det ansøgte er en ca. 247 m<sup>2</sup> tilbygning til maskinforretningen på ejendommen. Den eksisterende bygningen er tilnærmelsesvist formet som et U. Tilbygningen vil udfylde mellemrummet i U-ét, samt forlænge det ene "ben". Maskinforretningen udgør i forvejen 1.571 m<sup>2</sup> eksklusive 75 m<sup>2</sup> kælder. Etagearealet på ejendommen som ønsket: ca. 1.893 m<sup>2</sup>.

Taget ønskes dækket med grå eternitplader. Facader ønskes opført beklædning af lakerede stål-trapezplader Vindsceder i træ. Port i aluminium. Farveholdning ikke angivet bortset fra tagplader.

Se [plan og facader](#).

Det ansøgte byggeri er ikke til ejendommens drift som landbrugsejendom eller tilsvarende formål og kræver landzonetilladelse efter planloven § 35 stk. 1.

### **Kommuneplan**

Efter Kommuneplan 2005-2017 er ejendommen beliggende i område L.L.3, Buresø-området. Områdets anvendelse fastlægges til primært jordformål (landbrug, gartneri og skovbrug). Bygninger og anlæg, der er nødvendige for jordbrugserhvervet på den enkelte ejendom, kan opføres. Det er dog i kommuneplanen (siden 1986) registreret, at der er eksisterende erhverv i landzone på ejendommen.

### **Høringer**

[Hovedstadens Udviklingsråd, HUR har svaret](#) at den pågældende ejendom ligger i et område karakteriseret som beskyttelsesområde med biologiske interesser, grundvandsinteresser, særligt følsomt landbrugsområde, samt område til eventuel placering af friluftsanlæg. Som hovedregel må der ikke inden for beskyttelsesområdet planlægges eller gennemføres byggeri eller anlæg ud over det, der erhvervsmæssigt er nødvendigt for driften af landbrug, eller inddrages arealer til byudvikling. Det er HURs opfattelse, at landzonen skal friholdes for erhvervsvirksomheder, der ikke kan indrettes i eksisterende overflødige landbrugsbygninger. Eksisterende virksomheder, der kræver større udvidelser bør henvises til erhvervsområder i byzonen, som er indrettet til formålet.

[Ansøger svarer på partsorientering](#) at Roskildevej 11 og 11A jf. kommuneplanen er erhvervsjendomme og har været det siden 1930. Der er tale om en mindre udvidelse. Grunden er friholdt for fredning. Grunden er befæstet med stabilgrus. Der kan ikke være tale om biologiske interesser.

### **Vurdering**



Det vurderes på den ene side, at landzonen skal friholdes for erhvervsvirksomheder, der ikke kan indrettes i eksisterende overflødige landbrugsbygninger. Det ansøgte er en relativt stor udvidelse. Såfremt udvidelsen er nødvendig for virksomhedens fortsatte drift bør virksomheden henvises til erhvervsområder i byzonen, som er indrettet til formålet.

Det vurderes på den anden side, at idet eksisterende bygning er U-formet kunne en tilbygning udført ”skjult” i midten af den eksisterende bebyggelse (inde i U’et) overvejes. Bygningens nuværende form giver en uforholdsmæssigt stor overflade i forhold til arealet. Der kunne således ud fra en energiøkonomisk betragtning være en samfundsmæssig fordel at fylde mellemrummet (ca. 5,1 x 16 m) ud. Set fra omgivelserne ville en udfyldning af hulrummet være knap synlig. En sådan udvidelse ville være mindre (ca. 80 m<sup>2</sup>) i forhold til resten af bebyggelsen (1.571 m<sup>2</sup>) og ville medføre en stærkt begrænset ændring i påvirkningen af det omliggende landskab. Ønsker udvalget at åbne denne mulighed kunne der samtidig med et afslag på det ansøgte gives en bemyndigelse til Teknisk forvaltning til at meddele landzonetilladelse til udfyldning af mellemrummet betinget af, dels at der fremsendes reviderede tegninger til godkendelse, dels at bebyggelsen holdes i en ikke skinnende/ikke reflekterende jordfarve (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt og dodenkop), evt. iblandet en mindre andel sort og/eller hvidt.

### **Indstilling**

Oplægges til drøftelse.

### **Tidligere indstilling/beslutning**

### **Beslutning**

#### **Teknik- og miljøudvalget 1. november 2006**

Udvalget beslutter, at meddele afslag på det ansøgte. Der gives Teknisk Forvaltning bemyndigelse til at meddele landzonetilladelse til udfyldning af mellemrummet betinget af,

- At der fremsendes reviderede tegninger til godkendelse
- At bebyggelsen holdes i en ikke skinnende/ikke reflekterende jordfarve (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt og dodenkop), evt. iblandet en mindre andel sort og/eller hvidt.

### **11. Kvinderupvej 17. Ridebane. Ansøgning om landzonetilladelse.**

[SAG NR.: 100025603](#)

mani

### **Indledning**



Der er fremsendt [ansøgning](#) om tilladelse til at udføre en ridebane på ejendommen matr. nr. 10a Jordhøj by, Slangerup beliggende Kvinderupvej 17. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

### **Sagsfremstilling**

Der er landbrugspligt på ejendommen, der er beliggende i landzone og udgør 20.166 m<sup>2</sup> eller 2 ha. I henhold til planlovens § 35 stk. 1 må der ikke uden landzonetilladelse ske ændringer i anvendelsen af ubebyggede arealer. Med det ansøgte sker der en ændring i anvendelsen af et ubebygget areal.

Det ansøgte er en ridebane i en størrelse på 20 x 40 m. [Ridebanen](#) placeres i en afstand af ca. 5 m fra skel mod naboejendommen Kvinderupvej 19 og med indgang fra nord. [Se kort](#). Ridebanen udføres med dræn og et underlag af knust tegl, stenmel og harpet grus.

Der ønskes udført volde af overskudsjord omkring banen i en højde af ca. 1 m. Voldene beplantes med græs, små buske og træer. Der lægges belysning i voldene i en maks. 80 cm. højde (ikke lysstofrør). Hegn omkring ridebanen udføres i træ i en maks. højde på 1,5 m.

Der er gennemført nabohøring, samt høring af Frederiksborg Amt og Hovedstadens Udviklingsråd, HUR.

Ejerne af [Kvinderupvej 13](#) har svaret at de ikke modsætter sig en ridebane på adressen. De ønsker dog en anden placering af ridebanen, da de mener at der med den ansøgte placering vil opstå støvgener p.g.a. vestenvind. De har ikke bemærkninger til lysanlæg på banen i 80 cm højde.

[HUR har svaret](#) at det ansøgte ligger i et område omfattet af regionale retningslinier for friluftsanlæg zone 2, samt særligt værdifuldt landbrugsområde.

I zone 2 for friluftsanlæg kan ridebaneanlæg placeres under hensyn til de landskabelige forhold på stedet. Jf. retningslinie 4.3.9. (Rideanlæg skal tilpasses landskab og beplantning, og terrænregulering må kun finde sted i begrænset omfang. Der må ikke indrettes kunstig belysning, bortset fra dæmpet belysning ved bygning og parkering).

Der er gennemført partsorientering. [Ansøgeren har svaret](#) at der mellem ridebanen og Kvinderupvej 13 er et 6-8 m højt mirabellehegn, samt naboens hestefold. Ridebanens øverste lag bestående af stenmel er et tungt og ikke særligt støvende granitprodukt.

### **Vurdering**

Det vurderes at ridebanen placeres i rimelig afstand fra nabobebyggelse. Ridebanen vurderes desuden at ligge delvist i læ af beplantningsbæltet i skel mod naboejendommen Kvinderupvej 13.

### **Indstilling**

Det foreslås, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på betingelse af at banens øverste lag udføres med ustøvende materiale. Jordvolde må have en højde på max. 1 m. Kunstig belysning på ridebanen må etableres i en højde på max. 1 m over eksisterende terræn, belysning skal være nedad-



rettet. Hegn skal holdes i en jordfarve, evt. blandet med sort eller hvidt. Desuden skal beplantning etableres og vedligeholdes omkring banen i form af træer og buske, delvist stedsegrønt.

### **Tidligere indstilling/beslutning**

#### **Beslutning**

**Teknik- og miljøudvalget 1. november 2006**

Godkendt som indstillet

#### **12. Frederikssundsvej 23. Ridebane. Ansøgning om landzonetilladelse.**

[SAG NR.: 100025962](#)

mani

#### **Indledning**

Der er fremsendt [ansøgning](#) om tilladelse til, at udføre en ridebane på ejendommen matr. nr. 7b Sundbylille by, Jørlunde beliggende Frederikssundsvej 23. Det ansøgte kræver landzonetilladelse.

#### **Sagsfremstilling**

Det ansøgte er en ridebane i en størrelse på 25 x 60 m. [Ridebanen](#) placeres i en afstand på 8 m fra skel mod naboejendommen Varmedalsvej 2 og i en afstand på ca. 25 m til bebyggelse på egen grund. Se kort. Ridebanen udføres med belægning af stabilgrus og sold (træflis).

Overskydende jord bruges til etablering af en vold på ridebanens ene side. Jordvolden og arealet omkring ridebanen beplantes. Hegn omkring ridebanen udføres i en maks. højde på 1 m og vil fremstå i naturfarve og eventuelt med belysning.

Der er landbrugspligt på ejendommen, der er beliggende i landzone og udgør 294.878 m<sup>2</sup> eller 29 ha. I henhold til planlovens § 35 stk. 1 må der ikke uden landzonetilladelse ske ændringer i anvendelsen af ubebyggede arealer. Med det ansøgte sker der en ændring i anvendelsen af et ubebygget areal.

Ridebanen kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

Der er gennemført nabohøring, samt høring af Frederiksborg Amt og Hovedstadens Udviklingsråd, HUR.



Ejerne af [Varmedalsvej 2 har svaret](#) at de ikke har nogle indvendinger mod det ansøgte.

[HUR har svaret](#) at det ansøgte ligger i et område omfattet af regionale retningslinier for friluftsanlæg zone 1, samt råstofindvinding.

Zone 1 for friluftsanlæg er en ”forbudszone”, hvor der ikke kan etableres rideanlæg eller andre større, landskabeligt indgribende areal- eller bygningskrævende friluftsanlæg, og eksisterende anlæg kan ikke udvides.

For udlagte indvindingsområder til råstofgravning gælder det, at disse ikke kan udlægges til andre formål, der vanskeliggør senere råstofindvinding.

Det er HUR's vurdering, at etablering af ridebane det pågældende sted ikke umiddelbart er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier for området.

Det anbefales, at kommunen i forbindelse med en eventuel tilladelse betinger sig, at der ikke sker en væsentlig ændring af landskabet og de trafikale forhold, samt at der ikke opstilles lysmaster omkring ridebanen.

Der er gennemført partsorientering  
Ansøger har ikke reageret på fremsendt partsorientering.

### **Vurdering**

Det vurderes at trafikken på ejendommen ikke ændres med det ansøgte. Det vurderes at den ansøgte jordvold og belysning ikke bør etableres af hensyn til bevaring af det eksisterende landskab. Det vurderes at ridebanen ikke vil virke ødelæggende på det nærliggende mose- og ferskengområde (naturbeskyttelsesområde). Det ansøgte vurderes – i lyset af, at der ikke må etableres jordvold og belysning – at være en meget begrænset hindring for evt. fremtidig råstofindvinding. Det vurderes, at det ansøgte med de ovennævnte restriktioner ikke har et omfang, så det er et større landskabeligt indgribende areal- eller bygningskrævende friluftsanlæg.

### **Indstilling**

Det foreslås at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på betingelse af, at der ikke etableres jordvold. Overskydende jord skal fordeles jævnt over ridebanearealet og der må ikke forekomme terrænregulering over 0,5 m. Der må ikke indrettes kunstig belysning på ridebanen og hegn skal holdes i en jordfarve, evt. blandet med sort eller hvidt. Desuden vedligeholdes eksisterende beplantningsbælte i nærliggende naboskel og der etableres og vedligeholdes beplantning omkring banen i form af træer og buske – delvist stedsegrønt.

### **Tidligere indstilling/beslutning**

### **Beslutning**

**Teknik- og miljøudvalget 1. november 2006**

Godkendt som indstillet



## **Eventuelt**

**Mødet slut kl.: 17:10**

---

<sup>1</sup> <http://www.kl.dk>

<sup>2</sup> <http://www.nyfrskom.dk/home>

<sup>3</sup> <http://www.nyhillerod.dk/nyhillerod.aspx>