



Beslutninger: Teknik og Miljøudvalget den 1. juni 2005 kl. 15.00 med start på Erik Ejegodsvej/Lebahnsvej og efterfølgende møde i Raadsalen

Åben

Fraværende: Erik Fristrøm

Mødet slut kl.: 17:30

Indhold

Orientering og efterretning.....	1
Sager til behandling	3
1. Erik Ejegodsvej/Lebahnsvej, vejsyn 2005.....	3
2. Økonomirapportering april 2005	4
3. Forslag til Lokalplan nr. 53, for et offentligt grønt område v. Kingovej.....	5
4. Hauge Mølleområdet - administration efter Naturklagenævnets afgørelse.....	7
5. Birkemosevej 5A - 9T. 34 boliger. Dispensation fra lokalplan nr.65.....	8
6. Bakkesvinget 6. Terrænregulering. Dispensation lokalplan nr.50.	10
7. Slangerup Overdrev 1A. Pavillon. Tilladelse efter lokalplan nr.44.	12
8. Øvej 1A. Lovliggørelse af opstillet skibscontainer. Dispensation fra BRS98.	13
9. Oppe-Sundbyvej 2. Ny skorsten. Dispensation fra BRS98.	15
10. Spurvevej 7. Udhus. Dispensation fra BRS98 og Deklaration Spurvevej, Mejsevej og Lærkevej.	17
11. Hørupvej 15. Frastykning af funktionærbolig. Landzonetilladelse	19
12. Delegation af kompetence i byggesager.	20
Eventuelt	22

Orientering og efterretning

a. Dagsordener/referater

[Beslutninger](#) fra Udvalget for Teknik og Miljø møde den 26. april 2005 – Frb. Amt.

Dagsorden til Udvalget for Teknik & Miljø møde den 24. maj 2005 – 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

[Byggetilladelse. Højager 20, Højagergård. Ombygning af elevboliger til dagophold. 144 m².](#)

[Parkvej 14. Nedrivning af enfamiliehus.](#)

[Bækkevej 13. Uopvarmet udestue.](#)

[Enghaven 1. Tilbygning til enfamiliehus. Dispensation fra BRS98.](#)

[Sct. Michaelsvej 1. Carport med udhus. Dispensation fra BRS98 og Partiel Byplanvedtægt nr.7.](#)

[Poppelvej 1. Legehus \(lovliggørelse\). Dispensation fra lokalplan nr.24.1.](#)

[Mågevej 14. Tilbygningen til enfamiliehus.](#)

[Nedrivningstilladelse. Lindholm Stationsvej 2. 265 m² lette bygninger ved stationsbygningen.](#)

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

Advokatfirmaet Plesner Svane Grønborg har fremsendt [redegørelse](#) vedr. lokalplan nr. 63.

k. Diverse

Sager til behandling

1. Erik Ejegodsvej/Lebahnsvej, vejsyn 2005.

[SAG NR.: 100019698](#)

jejo.

Indledning

I 1999 blev der af vejberettiget begæret vejsyn på den private fællesvej Erik Ejegodsvej/Lebahnsvej, med det formål, at få vurderet nødvendigheden af en istandsættelse, samt få udarbejdet fordeling af vedligeholdelse og en fordeling af udgifter i den forbindelse.

Sagsfremstilling

Sagen blev imidlertid ikke færdigbehandlet, hvorfor der nu er indkaldt til vejsyn,

onsdag d. 1. juni 2005, kl. 15.00.

Til vejsynet er indkaldt ejendommene med adresse på Erik Ejegodsvej/Lebahnsvej samt Københavnsvej 25 og 27, idet disse bruger Erik Ejegodsvej som adgangsvej.

Økonomi

Vurdering

Vejsynet er indkaldt og afholdes i medfør af bestemmelserne i bkg. nr. 670 af 19. august 1999, lov om private fællesveje, afsnit III, private fællesveje i byer og bymæssige områder.

Indstilling



Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 1. juni 2005

Udvalget beslutter

At der udarbejdes et forslag til niveau for istandsættelse og fordeling af udgifter vedr. Erik Ejegodsvej/Lebahnsvej. Der afholdes også vejsyn på Skovgårdsvej. Forslaget udarbejdes, så det omfatter både Erik Ejegodsvej/Lebahnsvej og Skovgårdsvej.

2. Økonomirapportering april 2005

[SAG NR.: 100019223](#)

anri

Indledning

Nedenfor er vist hovedtallene for det [skattefinansierede](#) og det [brugerfinansierede](#) område pr. 30/4-2005. Forbrugsprocenter nedenfor skal ses i forhold til, at der er gået 4 måneder, svarende til 33% af året.

Sagsfremstilling

a. Det skattefinansierede område.

Drift

Af et samlet budget på netto 11.260 tus. kr. er brugt netto 4.025 tus. kr. svarende til 35,8 %.

Anlæg

Af et samlet budget på netto 3.297 tus. kr. er brugt netto 346 tus. kr. svarende til 10,5 % af budgettet.

b. Det brugerfinansierede område.

Driftsindtægter

Af en samlet indtægt på 23.609 tus. kr. er registreret en indtægt på 22.959 tus. kr. svarende til 97,3 % af budgettet.

Driftsudgifter

Af et samlet budget på 14.858 tus. kr. er brugt 4.619 tus. kr. svarende til 31,1 % af budgettet.

Anlæg

Af et samlet budget på netto 7.611 tus. kr. er brugt netto 1.725 tus. kr. svarende til 22,7 % af budgettet.



Indstilling

Det indstilles, at økonomirapporteringen tages til efterretning.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 1. juni 2005

Taget til efterretning

3. Forslag til Lokalplan nr. 53, for et offentligt grønt område v. Kingovej

[SAG NR.: 100006543](#)

rier

Indledning

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre etablering af et udstillingsområde for Slangerup Miniby på en del af det grønne areal v. Kingovej.

Sagsfremstilling

Lokalplanen åbner mulighed for placering af et udstillingsområde for Slangerup Miniby, men fastholder samtidig muligheden for at kunne anvende området til andre offentlige formål, hvis Minibyen, der er et privat initiativ, ikke finder den nødvendige finansiering.

I forbindelse med etablering af Minibyen stiller lokalplanen betingelser om at terrænbearbejdning, vejadgang, stiføring, hegning og beplantning og bebyggelse er udført i det samlede lokalplanområde. Dvs. at før Minibyen kan åbne for offentligheden skal der også være foretaget terrænarbejde, træplantning og etablering af stier på det øvrige grønne område. Denne betingelse skal sikre at området fortsat vil fremstå som en harmonisk og samlet helhed, som ét sammenhængende grønt område.

Området deles op i to delområder hvor delområde 1 omfatter selve det hegnede udstillingsområde og delområde 2 det offentligt tilgængelige parkområde.

Den eksisterende sti langs nordskel bevares og der etableres to nye stier der krydser området nordvest-sydøst og nordøst-sydvest, samt en mindre tværgående forbindelsessti.

Der etableres en vejadgang til Minibyen fra Fredensgade og i den forbindelse parkeringsplads til 8 biler.

Der må kun opføres bygninger der er nødvendige for driften af Minibyen (værksted, billetsalg, kontor, udstillingslokaler, redskabsskur mm.), disse skal opføres inden for et givet byggefelt, ikke opføres i mere en én etage og ikke overstige en bygningshøjde på mere end 4 m.



Bygninger kan opføres i tegl eller som træbygning, enten med tegltag, eternitskifer, zink eller tagpap med trekantlister. Bygningerne skal fremstå afdæmpet enten som blank mur eller træværk der er malet i mørke jordfarver eller sort.

Terrænet i lokalplanområdet bearbejdes efter en samlet plan, med henblik på at skabe et modelterræn af Slangerup bymidte, samt sikre at det resterende terræn stadig fremstår harmonisk og har en anvendelighed.

Der plantes træer i grupper langs området afgrænsning, træerne kan være Navr, Hvidtjørn, Seljerøn eller Fuglekirsebær.

Der gives tilladelse til at opsætte et fast hegn omkring Minibyen, men det forudsættes at der samtidig plantes en spiræhæk der skærmer dette.

Lokalplanen stiller krav om at belysning generelt skal være pullertlamper der i Minibyens delområde kan suppleres med væghængte lamper.

Der skal endvidere etableres ramper og fast belægning, der letter adgangen for kørestolsbrugere og gangbesværede.

Lokalplanen stiller krav om, at de i lokalplanen nævnte anlægsarbejder samt tilslutning til el, vand, varme og kloak er gennemført før Minibyen kan åbne for offentligheden.

Se bilag: [Forslag til lokalplan 53, for offentligt grønt område v. Kingovej inkl. kortbilag](#)

Lokalplanforslaget fremlægges ved godkendelsen til offentlig høring i perioden fra d. 28. juni 2005 til 22. august 2005. Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget kan der ikke gives tilladelse til udstykning, byggeri eller ændring af anvendelse. Hvis der fremkommer indsigelser, kan der heller ikke i en 4-ugers periode efter høringsfristens udløb gives tilladelser. Dog kan der evt. efter offentlighedsperiodens udløb opnås tilladelse til at udnytte ejendommen i overensstemmelse med forslaget.

Vurdering

Inden for lokalplanområdet er tinglyst flere servitutter, herunder bl.a. 2 servitutter fra 1942 og 1943 som omhandler arealets benyttelse som idrætsplads.

Disse 2 servitutter fastsætter en brugsaftale mellem Slangerup Kommune og SOIF, hvori der er beskrevet at arealet kun må anvendes til idrætsplads.

Idrætsarealerne er siden hen flyttet og disse bindinger er forældede, men stadig gældende.

Forvaltningen har anmodet SOIF om samtykke til at kunne lade de 2 servitutter aflyse.

Forvaltningen finder at offentliggørelse af lokalplanforslaget bør afvente et samtykke fra SOIF, således at der ikke eksisterer disse bindinger når lokalplanforslaget sendes i høring.

Indstilling

Det indstilles, at det anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til lokalplan nr. 53 for et offentligt grønt område v. Kingovej godkendes til offentliggørelse i henhold til Planlovens kapitel 6. Dog at høringsperioden afventer samtykke fra SOIF vedr. aflysning af servitutter om arealets benyttelse til idrætsareal.



Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 1. juni 2005

Anbefales til økonomiudvalget

4. Hauge Mølleområdet - administration efter Naturklagenævnets afgørelse

[SAG NR.: 100019980](#)

anri

Indledning

Lokalplan nr. 63 for Hauge Møllegårdområdet, som blev vedtaget 29. september 2004, udpeger et delområde IX til fælles friareal for hele Hauge Mølleområdet, således som det har været byrådets hensigt også i den tidligere lokalplan for området (lokalplan nr. 47). Efterfølgende blev der klaget over lokalplan nr. 63 til Naturklagenævnet.

Naturklagenævnet har i en [afgørelse](#) af 17. februar 2005 afvist en række klagepunkter, men fastslået, at ”bestemmelsen i lokalplan nr. 63, § 10 stk. 3 om, at grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af delområde IX incl. veje og stier ophæves som ugyldig.” Pligten til at oprette den fælles grundejerforening i området er dermed bortfaldet.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har spurgt advokatfirmaet Plesner Svane Grønberg om kommunen – efter naturklagenævnets afgørelse – stadig er forpligtet til at overdrage den offentligt ejede del af delområde IX til grundejerforeningen.

Advokatfirmaet konkluderer i sin [redegørelse](#), at Slangerup Kommune efter Naturklagenævnets afgørelse ikke er forpligtet til at overdrage den offentligt ejede del af delområde IX til grundejerforeningen. Arealet kan forblive kommunens ejendom. Advokatfirmaet finder at med bortfald af grundejerforeningens drift og vedligehold af delområde IX er en afgørende forudsætning for overdragelsen af delområde IX til grundejerforeningen for Hauge Mølleområdet bortfaldet.

Resultatet er således, at grundejerforeningen ikke kommer til at råde over den offentligt ejede del af område IX, som et fælles friareal for bebyggelsen. Det er nu i stedet kommunen som disponerer over den offentligt ejede del af delområde IX.

Vedrørende den privatejede del af delområde IX har advokatfirmaet vurderet, at Slangerup Kommune ikke er forpligtet til at overtage og herunder vedligeholde arealet.



Det er endnu ikke opgjort, hvad drift og vedligeholdelse af den kommunalt ejede del af området vil koste. I anlægget af området har Slangerup Kommune lagt op til en meget begrænset vedligeholdelsesindsats fra grundejerforeningen. Området foreslås indtil videre fastholdt som et ekstensivt drevet areal med meget begrænset pleje. Den offentligt ejede del af delområde IX foreslås indtil videre holdt åbent for offentligheden, herunder beboerne i Hauge Mølleområdet. Det er forvaltningens vurdering, at anvendelsen af området kan ændres, hvis Byrådet på et senere tidspunkt måtte ønske at anvende arealet til andre formål eller sælge det. Der er imidlertid ikke konkrete planer om anden anvendelse p.t.

Vurdering

Naturklagenævnets afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men kan prøves ved domstolene indenfor en frist på 6 mdr.

Det er forvaltningens vurdering, at der vil være en procesrisiko ved at indbringe sagen for domstolene, at der kan være omkostninger forbundet hermed, at det vil tage lang tid at få sagen behandlet ved domstolene og at perioden med usikkerhed for beboerne i området dermed vil blive forlænget. En indbringelse for domstolene giver endvidere ikke nødvendigvis afklaring af de privatretlige spørgsmål som nævnets afgørelse rejser, men vil tværtimod kunne forsinke, at der tages hul på at afklare disse. Det er derfor forvaltningens anbefaling, at kommunen ikke indbringer afgørelsen for domstolene.

Indstilling

Det indstilles,

- at Naturklagenævnets afgørelse ikke indbringes for domstolene,
- at beboerforeningerne orienteres om nævnets afgørelse, redegørelsen fra kommunens advokat, kommunens umiddelbare hensigt vedr. pleje af den offentligt ejede del af område IX og vedr. adgang til arealet samt forvaltningens vurdering vedr. muligheden for at arealet senere kan overgå til anden anvendelse. Ejeren af den privatejede del af delområde IX orienteres desuden om advokatens vurderinger vedr. dette areal.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 1. juni 2005

Godkendt som indstillet

5. Birkemosevej 5A - 9T. 34 boliger. Dispensation fra lokalplan nr.65.

[SAG NR.: 100019592](#)

Jame



Indledning

Calcon ApS Arkitekter og Ingeniører har på vegne af bygherre, Ramskov Ejendoms ApS, søgt Slangerup Kommune om dispensation fra "Lokalplan nr.65 for et nyt boligområde ved Birkemosevej".

Sagsfremstilling

I henhold til lokalplanens §7.1 skal bebyggelse indenfor lokalplanområdet fremstå med facader som enten sortmalet/mørklaseret træbeklædning (brædebeklædning) eller med røde murstens facader. I begge tilfælde tillades mindre dele af facaderne opført i andre materialer.

Ansøger ønsker at opføre den planlagte bebyggelsen på matr.nr. 13ak, 13al,13an og 13as alle Slangerup By, Slangerup, beliggende Birkemosevej 5A-9T med stueetagerens facader som vandskuret, hvidmalet murværk, mens facaderne på 1.sal samt faste hegn og udhuse udføres med brædebeklædning i olieret gran (se [visualisering](#) bagerst i ansøgning).

Der er fremsendt en begrundet dispensationsansøgning. Ansøger oplyser, at gennemførte markedsundersøgelser og prøvesalg via ejendomsmæglere har vist, at potentielle købere ser skeptisk på de planlagte facadefarver og –konstruktioner.

Der er gennemført en naboorientering.

Slangerup og Omegns Turistforeningen har som [svar på naboorienteringen](#) skrevet, at man principielt fastholder de bemærkninger, der er fremsendt i forbindelse med høringen om lokalplan nr.65. Bemærkninger omhandler alene det planlagte byggeris tagform og farven på tagmaterialer.

Ejerne af Roskildevej 10A, Bedre Bolig, har telefonisk meddelt, at man ingen indvendinger har mod det ansøgte.

Der er ikke gennemført partsorientering.

Vurdering

Lokalplanens intentioner er at sikre, at der i området kan opføres rækkehuse i et parklignende område, og sikre at den nye bebyggelse på området placeres på en sådan måde, at der ikke opstår unødige indblik- og skyggegener for eksisterende nabobebyggelse. Det ansøgte vurderes ikke at være i strid med lokalplanens intentioner.

Lokalplanområdet er mod vest, nord og øst omkranset af parcelhusbebyggelse af forskellig alder og karakter. Øst og nordøst for området er den omkringliggende bebyggelse "murermeisterhuse" fra første halvdel af forrige århundrede. Flere af disse bygninger fremstår med hvide ydervægge og sorte tage.

Mod vest og nordvest er nabobebyggelsen af mere blandet karakter, men består overvejende af parcelhuse fra anden halvdel af forrige århundrede. Mod syd ligger den nordligste del af Hauge Møllegård-bebyggelsen.



På baggrund af det omkringliggende byggeris karakter vurderes det, at det ansøgte udtryk for bebyggelsens facader i samme grad som det facadeudtryk lokalplanen foreskriver vil kunne indpasses i området.

Det bemærkes, at en dispensation til det ansøgte ikke forhindrer, at bygningernes ydre fremtræden senere kan ændres, så den er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. En dispensation til det ansøgte vil således betyde, at der åbnes for en variation i farve- og materialevalg, hvorfor der ikke i samme grad som med fastholdelse af lokalplanens bestemmelser kan sikres en ensartethed i bebyggelsens facadeudtryk.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 1. juni 2005

Godkendt som indstillet

6. Bakkesvinget 6. Terrænregulering. Dispensation lokalplan nr.50.

[SAG NR.: 100005205](#)

Jame

Indledning

Ejeren af ejendommen matr.nr.7ez Slangerup By, Slangerup, beliggende Bakkesvinget 6 har fremsendt et projekt for berigtigelse af terrænreguleringen på ejendommen.

Sagsfremstilling

Den pågældende ejendom er reguleret af ”Lokalplan nr.50 For boligområdet Lille Lærkensten”. I henhold til lokalplanens §10.4 må der ikke foretages terrænregulering udover $\pm 0,25$ m i forhold til oprindeligt niveau. På ejendommen er der konstateret terrænregulering på op til +1,1 m, og der er på store dele af grunden foretaget en terrænregulering på mere end 0,5 m. Terrænreguleringen er udført ved påfyldning af muld.

Der er ikke søgt om tilladelse til at regulere terrænet, og Slangerup Kommune har ikke meddelt tilladelse til dette. Den nuværende terrænregulering på ejendommen er derfor ulovlig. Ejendommens ejer har tidligere søgt det ulovlige forhold retlig berigtiget ved at søge om



dispensation fra lokalplanens §10.4 til at bibeholde den nuværende terrænregulering. Teknik- & Miljøudvalget besluttede ved den lejlighed at meddele afslag på det ansøgte (se [sagsfremstilling](#)).

Ejendommens ejer har fremsendt et [revideret projekt](#) for terrænreguleringen. Ansøger skriver, at det med det fremsendte projekt er terrænet på den østlige 1/3-del af grunden, der reguleres. Mellem enfamiliehuset og fællesområdet øst for ejendommen reguleres terrænet, så faldet mod fællesarealet får næsten samme udformning som før byggeriet, og så den nuværende skrænt reduceres. Terrænet på den øvrige del af grunden reguleres ikke, da det ifølge ansøger vil ødelægge sammenhængen med nabogrundene og vanskeliggøre adgangsmulighederne til boligen (se [tegninger](#)).

Ansøger har i den løbende dialog omkring projektet tilkendegivet, at den nuværende terrænregulering med tiden vil falde lidt sammen, og at beplantningen mod fællesarealet vil sløre niveauforskellene mellem enfamiliehuset og fællesarealet, hvorfor han vil foretrække at bibeholde den nuværende terrænregulering på ejendommen (se [billeder fra ejendommen](#)).

Der vil med det ansøgte fortsat forekomme terrænregulering udover $\pm 0,25$ m i forhold til oprindeligt niveau, hvorfor det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens §10.4 (se [diagrammer for terrænforhold](#)). Der er søgt dispensation fra lokalplanen.

Der er gennemført en naboorientering.

Ejerne af Bakkesvinget 10 har som [svar på naboorienteringen](#) skrevet, at de fortsat mener, at lokalplanen skal overholdes af alle. Det anføres, at lokalplanen har været kendt af alle fra starten, og at der ikke er noget nyt i, at terrænet ikke må hæves med 1,1 m.

Det anføres i nabobemærkningen, at ejerne af Bakkesvinget 10 for at undgå ubehagelige oplevelser på fremtidige generalforsamlinger i grundejerforeningen gerne ser, at kommunen gør ansøger det klart, at det er kommunen der træffer afgørelse i sagen og ikke den enkelte nabo, der gør indsigelse mod det ansøgte.

Slangerup og Omegns Turistforening har [svaret på naboorienteringen](#). Turistforeningen bemærker, at man principielt ikke kan anbefale terrænregulering i området. I det konkrete tilfælde vurderer foreningen dog, at det ansøgte er et acceptabelt kompromis, idet den oprindelig terrænkote og den ny næppe med det blotte øje vil være synlig i området. Turistforeningen anbefaler, at kommunens gartnerafdeling rådgiver ansøger om egnstypisk beplantning på ejendommen.

Der er gennemført partsorientering. Ansøger har ikke svaret på partsorienteringen.

Vurdering

I forbindelse med den tidligere behandlet ansøgning om at bibeholde den nuværende terrænregulering på ejendommen, vurderede Teknik- & Miljøudvalget, at det vil være muligt at udarbejde et projekt for terrænreguleringen på ejendommen, der i højere grad end den nuværende terrænregulering, forener hensynene til det opførte enfamiliehus med lokalplanens intentioner om at ændre mindst muligt på terrænet i lokalplanområdet.



Man vurderede, at den udførte terrænregulering i en bredde af 1,0 - 1,5 m ud fra enfamiliehuset skulle bibeholdes for at undgå risikoen for at enfamiliehusets fundamenter vil blive udsat for frost med fare for sætningsskader til følge.

Man vurderede endvidere, at det var terrænreguleringen i ejendommens østlige del, der var den mest markante, og at det vil være muligt at fortage en mere jævn og glidende overgang mellem niveauet for enfamiliehuset og fællesarealerne.

Der vil med det ansøgte projekt fortsat være terrænregulering på op til ca. 1,1 m ved enfamiliehusets østlige gavl. Det vurderes at det vil være vanskeligt at ændre på dette forhold uden at det vil give anledningen til væsentlig bygningsmæssige ændringer og problemer med hensyn til Bygningsreglementets krav om niveaufri adgang til huset.

Det vurderes, at det ansøgte projekt for terrænreguleringen vil give en mere jævn og naturlig overgang mellem niveauet for enfamiliehuset og fællesarealet.

Det vurderes ikke, at den mindre sætning i terrænregulering der med tiden vil kunne forekomme og beplantningen mod fællesarealet er tilstrækkeligt til at sløre opfattelsen af den terrænregulering der er udført mellem enfamiliehuset og fællesarealet som en skrænt.

På baggrund af det ovenstående vurderes det, at det ansøgte projekt for terrænregulering på ejendommen er en rimelig afvejning af lokalplanens intentioner om at ændre terrænet i området mindst muligt og de adgangsmæssige og byggetekniske hensyn til det eksisterende enfamiliehus.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles dispensation til det ansøgte på betingelse af, at der ikke etableres højbede på ejendommen.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 1. juni 2005

Godkendt som indstillet

7. Slangerup Overdrev 1A. Pavillon. Tilladelse efter lokalplan nr.44.

[SAG NR.: 100020354](#)

Jame

Indledning



Slangerup-Lynge-Rideklub har søgt Slangerup Kommune om tilladelse på ejendommen matr.nr.37k Slangerup By, Slangerup, beliggende Slangerup Overdrev 1A at indrette en pavillon til klubhus.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er en pavillon i en etage. Pavillonens tagkonstruktion er fladt tag med tagpap. Pavillonens sydlige facade er træbeklædt, mens de øvrige facader er beklædt med plader med listedækning (se [billeder](#)). Pavillonens areal udgør 191 m² og pavillonen er placeret umiddelbart syd for et eksisterende ridehus.

Pavillon indrettes til klubhus med opholdsrum, sekretariat, lager for rekvisitter, toiletter og et anretter køkken. Klubhuset anvendes i forbindelse med stævnearrangementer ca.10-15 weekender årligt.

Der er ikke gennemført en naboorientering.

Vurdering

Den ansøgte bygningen ligger langt fra bebyggelse på naboejendommene. Bygningens farveholdning vurderes at harmonere med de eksisterende bygninger på ejendommen. De ansøgte materialer vurderes ikke at virke skæmmende.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles tilladelse til den ansøgte ydre fremtræden af pavillonen.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 1. juni 2005

Godkendt som indstillet

8. Øvej 1A. Lovliggørelse af opstillet skibscontainer. Dispensation fra BRS98.

[SAG NR.: 100019375](#)

Jame

Indledning

Slangerup Kommune har modtaget [en klage](#) over, at der på ejendommen matr.nr.8ex Slangerup By, Slangerup, beliggende Øvej 1A uden tilladelse fra kommunen er opstillet en container.

Sagsfremstilling



Ved et tilsyn på ejendommen er det konstateret, at der er opstillet en skibscontainer på ejendommen. Slangerup Kommune har gjort ejeren af ejendommen opmærksom på det ulovlige forhold. Det ulovlige forhold er søgt retlig berigtiget.

Det ansøgte er en container placeret i ejendommens nordvestlige hjørne i en afstand af hhv. 0,6 m og 1,0 m fra naboskel. Containeren udgør et areal på ca. 15 m². Selve containerens højde er 2,6 m. Containeren benyttes som udhus.

Containeren er placeret på 2 stk. 3"x3" tømmer, og der er niveauforskel mellem den pågældende ejendom og naboejendommen, Øvej 1. Ansøger har vurderet niveauforskellen mellem den pågældende ejendom og Øvej 1 til ca. 0,8 m. På den baggrund vurderes højden af bygningen til ca. 3,5 m over terræn på ejendommen Øvej 1 (se [tegninger/fotos](#)).

I henhold til Bygningsreglement for småhuse 1998 afsnit 11.3.1 litra c må ingen del af bygningens ydervægge eller tag inden for en afstand af 2,5 m fra skel være højere end 2,5 m. Det ansøgte vurderes til en højde på ca. 3,5 m indenfor en afstand af 2,5 m fra skel.

Ansøger har oplyst, at man ønsker at bibeholde containeren på ejendommen i ca. 1 år.

Der er gennemført en naboorientering. Ejerne af Øvej 1 har som [svar på naboorienteringen](#) skrevet, at man gør indsigelse mod, at der meddeles dispensation til at bibeholde containeren yderligere et år. Indsigelsen begrundes med:

- At containeren har været opsat på grunden i 2 år uden tilladelse.
- At containerens udformning (herunder størrelse, farve og påtrykte navn) og nærhed og synbarhed for naboerne virker skæmmende for området.
- At området er et beboelsesområde, hvor containeren fremstår som et fremmede element
- At containerens anvendelse medfører gener for de omkringliggende ejendomme.

Ejerne af ejendommen på adressen Øvej 3 er ikke blevet naboorienteret, men har afleveret en [indsigelse mod det ansøgte](#). Der argumenteres, at den pågældende ejendom er beliggende i et boligområde, men at containeren får området til at fremstå som et industrikvarter. Det nævnes endvidere, at containeren vil give anledning til en længere liggetid og mindre salgssum i forbindelse med et salg af ejendommen Øvej 3.

Der er afholdt partsorientering. Der er ikke svaret på partsorienteringen.

Vurdering

Da containeren allerede har stået længere tid på ejendommen og ønskes bibeholdt på ejendommen yderligere et år, vurderes det, at containeren er en transportabel konstruktion, som er gjort til genstand for bygningsmæssig udnyttelse, der ikke er af ren forbigående karakter. Containeren er derfor omfattet af bestemmelserne i Bygningsreglementet.

Bygningsreglementets begrænsninger på arealet, længden og højde af byggeri i skelbræmmen er bl.a. fastlagt med henblik på at sikre naboernes krav på lys, luft og en grøn omkransning af grunden. Det vurderes, at det ansøgte er en væsentlig overskridelse af den tilladelige højde af byggeri i skel.



Byggeloven har bl.a. til formål at fremme arkitektonisk kvalitet i byggeriet. Det vurderes, at opstilling af en container til brug som udhus i et beboelsesområde er en arkitektonisk dårlig løsning. Containeren er med den valgte placeringen på grunden og med den lyse farve og påtrykte tekst meget synlig set fra naboejendommene og harmonerer dårligt med områdets karakter af beboelsesområde. Det vurderes, at containeren virker skæmmende.

Samlet set vurderes det, at den ansøgte container virker skæmmende, og at containerens højde og placering i skel og højt beliggende i forhold til naboejendommen er uforeneligt med Bygningsreglementets intentioner om at beskytte naboens interesser.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles afslag på det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 1. juni 2005

Godkendt som indstillet

9. Oppe-Sundbyvej 2. Ny skorsten. Dispensation fra BRS98.

[SAG NR.: 100017473](#)

Jame

Indledning

Arkitektfirmaet Stengade har på vegne af ejeren af ejendommen matr.nr.18 Sundbylille By, Jørlunde, beliggende Oppe-Sundbyvej 2 søgt Slangerup Kommune om tilladelse til at opføre en udvendig skorsten på ejendommen.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er en skorsten opført på det eksisterende enfamiliehus' vestlige gavl. Skorstenen opbygges med "Isokern" moduler. Skorstens grundplan er ca. 0,4x0,4 m. Skorstens højde over terræn er ca.6,7 m. Skorsten vil fremstå pudset i samme farve som det eksisterende enfamiliehus. Skorstenen påtænkes opført i en afstand af indtil ca. 1,6 m fra skel mod nabo (se [tegninger](#)).

I henhold til Bygningsreglement for småhuse 1998, afsnit 2.5.1 må bebyggelse ikke opføres nærmere skel mod nabo end 2,5 m. Det ansøgte er bebyggelse i en afstand af indtil ca. 1,6 m fra skel mod nabo.



Da det ansøgte er bebyggelse nærmere skel end 2,5 m, vil det ansøgte ligeledes kræver en dispensation fra de højdegrænseplan, der er fastsat i Bygningsreglement for småhuse 1998, afsnit 2.8.1 og 11.3.1.

Der er fremsendt en [ansøgning om dispensation](#). Ansøger argumenterer, at den ansøgte placering af skorstenen er den eneste praktisk mulige placering. Det nævnes endvidere, at naboen har tilkendegivet at han ikke har nogen indvendinger mod det ansøgte, og at han er villig til at underskrive en naboerklæring.

Der er afholdt naboorientering. Der er ikke gjort nogen indsigelser mod det ansøgte.

Vurdering

Det eksisterende enfamiliehus på ejendommen er opført i en afstand af ca. 2,0 m fra skel. Det vurderes, at den ansøgte skorsten medfører en mindre væsentlig mer-overskridelse af den tilladelige afstand mod naboskel.

I henhold til BRS98 afsnit 4.3.5 skal bygninger, der opføres nærmere skel end 2,5 m, udføres som mindst bygningsdel klasse EI60 (BD-bygningsdel 60). Den ansøgte skorsten opfylder brandkravet.

Bygningsreglementets bestemmelser om højden af byggeri har bl.a. til hensigt at sikre tilfredsstillende lysforhold på naboejendommene. Mellem enfamiliehuset på den pågældende ejendom og enfamiliehuset på naboejendommen vokser et stort træ. På baggrund af den eksisterende beplantning og den ansøgte skorstens relativt lille dimension, vurderes det ikke, at det ansøgte vil give anledning til nogen nabogener i form af skygge.

Kommuneplanens lokalplanrammer for området skal bl.a. sikre, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Intentionen med lokalplanrammer er endvidere at sikre, at det eksisterende landsbymiljø bevares. Det vurderes ikke, at den ansøgte skorsten er uforenelig med intentionen om at bevare landsbymiljøet, eller at skorsten vil virke skæmmende i forhold til områdets arkitektonisk udtryk.

Samlet set vurderes det, at den ansøgte skorsten er en mindre bygningsdel, og at placeringen og udformningen af skorsten er forenelig med såvel intentionerne i Bygningsreglement som den for området gældende lokalplan.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning



Teknik- og miljøudvalget 1. juni 2005

Godkendt som indstillet

10. Spurvevej 7. Udhus. Dispensation fra BRS98 og Deklaration Spurvevej, Mejsevej og Lærkevej.

[SAG NR.: 100020157](#)

Jame

Indledning

Ejeren af ejendommen matr.nr.26s Slangerup By, Slangerup beliggende Spurvevej 7 har søgt Slangerup Kommune om tilladelse til at opføre en overdækning/ udhus på ejendommen.

Sagsfremstilling

Den ansøgte overdækning/udhus opføres som en søjle-/bjælkekonstruktion. Tagkonstruktionen er sadeltag med en taghældning på 20°. Tagbeklædningen er blåsorte eternitplader B7. Udhusets ydervægge beklædes med 1-på-2 bræddebeklædning. Den ansøgte bygning påtænkes opført i ejendommens nordvestlige hjørne i en afstand af ind til ca. 1 m fra skel mod nord og 1,25 m fra skel mod vest. Bygningens samlede areal udgør 26 m², hvoraf de 12 m² er udhus (se [tegninger](#)).

Den pågældende ejendom er reguleret af ”Deklaration for Spurvevej, Mejsevej og Lærkevej” I henhold til deklARATIONENS §9 skal eventuelle udhusrum sammenbygges med enten garage- eller beboelsesbygningen. Det ansøgte er et fritliggende udhus.

Der findes på ejendommen i forvejen en carport med et areal på 32 m² og en længde på ca. 7,5 m placeret i skel mod vest (mod Spurvevej 5).

I henhold til Bygningsreglement for småhuse 1998, BRS98, afsnit 11.3.1 litra a må det samlede areal af bygninger i skel ikke overstige 50 m². Med det ansøgte bliver det samlede areal af bygninger i skel 58 m². Det ansøgte kræver dispensation fra BRS98 afsnit 11.3.1 litra a.

I henhold til BRS98 afsnit 11.3.1 litra b må den samlede længde af bygninger i skel ikke overstige 12 m. Med det ansøgte bliver den samlede længde af bygninger i skel ca. 12,7 m. Det ansøgte kræver dispensation fra BRS98 afsnit 11.3.1 litra b.

I henhold til BRS98 afsnit 11.3.1 litra c må ingen del af bygningens ydervægge eller tag inden for en afstand af 2,5 m fra skel være højere end 2,5 m. Det ansøgte er en højde på op til 2,87 m inden for en afstand af 2,5 m fra skel og vil kræve en dispensation fra BRS98 afsnit 11.3.1 litra c.

Der er søgt dispensation fra ” Deklaration for Spurvevej, Mejsevej og Lærkevej” og BRS98 afsnit 11.3.1 litra a, b og c.



Der er afholdt naboorientering. [Ejerne af Spurvevej 3 har gjort indsigelse mod det ansøgte](#). Det nævnes, at ansøger i forvejen har hævet terrænet i det hjørne af haven, hvor udhuset påtænkes opført. Der argumenteres, at kombinationen af det hævede terræn og den ansøgte bygningshøjde på 2,87 m i en afstand af 1,25 m fra skel mod adgangsvejen til ejendommene Spurvevej 3 og 5 vil få byggeriet til at virke dominerende. Ejerne af Spurvevej 3 finder endvidere, at tagarealet er uforholdsmæssigt stort, og at det ansøgte af den grund vil virke dominerende. Sluttelig anføres det, at man undrer sig over, at det ansøgte overhovedet kan komme på tale, når det kræver dispensation fra 3 forhold.

Der er afholdt partsorientering. Der er [svaret på partsorienteringen](#). Ansøger forstår ikke påstanden om, at niveauet på hans ejendom skulle være hævet, men anfører at niveauet svarer til den oprindelig byggekote 27,30, og at det ansøgte udhus opføres i denne kote. Ansøger bemærker, at højden af udhuset bliver 88 cm lavere end den vestvendte gavlfod på enfamiliehuset, hvor ansøger ikke kan forstå at det ansøgte skulle virke dominerende. Sluttelig bemærker ansøger, at taget i den ene side af udhuset er gjort lavere for ikke at virke dominerende.

Vurdering

Bygningsreglementets bestemmelser om højden af byggeri i skel er bl.a. fastlagt med henblik på at beskytte naboernes krav på lys og luft på grunden. På naboejendommen er der nord for den ansøgte bygning opført en bygning. Arealet på naboejendommen vest for den ansøgte bygninger benyttes som indkørsel. Det vurderes, at der er tale om en væsentlig overskridelse af den tilladelige højde, men at det ansøgte på baggrund af disponeringen på naboejendommen ikke vil give anledning til nabogener i form af skygge.

Bygningsreglementets begrænsning på arealet og længden af byggeri i skelbræmmen er bl.a. fastlagt for at tilgodese ejers ønske om at flytte mest muligt byggeri ud i skelbræmmen til fordel for egen grund og samtidig beskytte naboernes krav på lys, luft og en grøn omkransning af grunden. Det ansøgte byggeri og det eksisterende byggeri i skel er primært beliggende op til to ”koteletben”, der er tjener som adgangsvej til naboejendommene, Spurvevej 3 og 5. Bygningsreglementets bestemmelser indeholder ingen begrænsninger på arealet af bygninger i skel mod vej. På den baggrund vurderes det ikke, at det ansøgte er uforeneligt med Bygningsreglementets intentioner om at sikre naboens krav på lys, luft og grøn omkransning af grunden.

Begrænsning på arealet af byggeri i skelbræmme har også til hensigt at minimere risikoen for brandspredning mellem to parceller. Det vurderes ikke, at det ansøgte giver anledning til en større risiko for brandspredning end der accepteres med bygningsreglementet.

Det vurderes, at der er tale om en mindre væsentlig overskridelse af den tilladelige længde af byggeri i skel.

Der findes indenfor det område, der reguleres af ”Deklaration for Spurvevej, Mejsevej og Lærkevej” flere ejendomme, hvor der er opført mere end en sekundær bygning. På den baggrund



vurderes det ikke, at det er atypisk for området, at der på de enkelte ejendomme er opført flere sekundære bygninger.

Samlet set vurderes det, at det ansøgte er en væsentlig overskridelse af den tilladelig højde og det tilladelig areal i skelbræmme, men at overskridelserne på baggrund af disponeringen og anvendelse af de tilstødende arealer på naboejendommen er forenelig med bygningsreglementets intentioner.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 1. juni 2005

Godkendt som indstillet

11. Hørupvej 15. Frastykning af funktionærbolig. Landzonetilladelse.

[SAG NR.: 100019631](#)

fikr

Indledning

Der er fremsendt ansøgning om tilladelse til udmatrikulering/ frastykning af Hørupvej 15A på en ca. 873 – 1000 m² stor grund fra ejendommen matr. nr. 2b Hørup by, Slangerup beliggende Hørupvej 15. Ejendommen er pr. 01-04-2005 overtaget af Michael Engelbreth Lissau.

Sagsfremstilling

Hørupvej 15 udgør ca. 14 ha. Ejendommen er beliggende i landzone og der er landbrugspligt.

Efter kommuneplanen er ejendommen beliggende i område L.L.1 Hørup – Kvinderup området. Området udlægges primært til jordbrugsformål med tilhørende bebyggelse og anlæg.

Hørupvej 15A ønsket frastykket som selvstændig beboelsesejendom uden landbrug.

Beboelsesbygningen på nr. 15A er opført som i landarbejderbolig 1967 i gule mursten. Hørupvej 15A har adgang direkte fra Hørupvej. Boligen er beboet.

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

Det ansøgte kræver tilladelse efter planloven § 35 stk. 1.

Der er gennemført naboorientering. Ingen naboer har reageret.

Hovedstadens Udviklingsråd, HUR og Frederiksborg Amt er anmodet om udtalelser i sagen.



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

HUR har ikke besvaret kommunens henvendelse. [HUR har ved brev af 18-11-2004](#) generelt opfordret kommuner til kun at fremsende sager, der har regionplanmæssig interesse. HUR indfører samtidig den procedure, at hvis kommunen ikke har hørt fra rådet inden svarfristens udløb, har HUR ingen bemærkninger til ansøgningen. Svarfristen er udløbet.

Vurdering

Det er i strid med planlovens formålsparagraf, at der opstår utilsigtet, uplanlagt beboelse i det åbne land.

Det vurderes dog, at der efter vejledning om landzoneadministrationen kan være mulighed for dispensation/tilladelse i dette tilfælde. Efter vejledningen, afsnit 2.1.4 skal der tages hensyn til, om udstykningstilladelsen vil kunne medføre, at der senere fremkommer ønske om yderligere beboelse på den oprindelige ejendom. Det bør også være en forudsætning, at bygningen er egnet til beboelse, således at der ikke opstår en ny byggegrund.

Naturklagenævnt skriver i kommentar til [NKO nr. 50](#), at der efter fast praksis meddeles tilladelse til at frastykke en tidligere medhjælperbolig på en landbrugs- eller skovbrugsejendom, hvis den gennem længere tid har været ”overflødig”, og det ikke er sandsynligt, at der vil opstå behov for en ny bolig som nødvendig for ejendommens jordbrugsmæssige udnyttelse.

Det anses, at boligen er egnet til beboelse. Det vurderes ikke, at der set i relation til ejendommens størrelse (14 ha) kan opstå et behov for en ny medhjælperbolig på ejendommen (ved f.eks. arbejdskrævende dyrehold svarer ejendommens areal til ca. 20 køer).

Indstilling

Det foreslås, at der meddeles tilladelse efter planloven § 35 stk. 1 til det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 1. juni 2005

Godkendt som indstillet

12. Delegation af kompetence i byggesager.

[SAG NR.: 100020766](#)

fikr

Indledning



Teknisk Forvaltning foreslår at der gives forvaltningen den nedenfor beskrevne kompetence til at meddele dispensation/afslag efter lokalplan, deklaration, servitut, grundejerforeningsvedtægt, bygningsreglementer og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Delegationen skal ses i sammenhæng med den generelle bestræbelse på at nedsætte sagsantallet på de politiske udvalgs dagsorden og ønsket om den hurtigst mulige sagsbehandling.

Sagsfremstilling

Forvaltningen foreslår delegation af afgørelser vedr.:

- 1) Bestemmelser om sekundære bygninger i lokalplan, deklaration, servitut eller grundejerforeningsvedtægt omhandlende:
 - a) Overskridelse af byggelinier.
 - b) Ydre fremtræden af bygningerne. Udformning, materialer, overflader og farver af/på udvendige bygningsdele mv.
 - c) Nedrivning og ombygning/ændring af bygninger.
- 2) Bestemmelser i lokalplan, deklaration, servitut eller grundejerforeningsvedtægt om hegn, antenner, belysning og lign.
- 3) Ubetydelig overskridelse af bestemmelser om bebyggelsesprocent fastsat i lokalplan, deklaration, servitut eller bygningsreglement for småhuse.
- 4) Lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 46 om nedlæggelse af en bolig.

Nuværende praksis, hvorefter Teknisk forvaltning f.eks. kan meddele byggetilladelse til byggeri (såvel erhverv som boligformål) forudsat, at byggeriet ikke kræver dispensation udover for brandkrav, opretholdes.

Betingelser:

Ved sekundære bygninger forstås i denne forbindelse garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser, udestuer og lignende mindre bygninger. Der differentieres ikke mellem byggeri efter Bygningsreglement for småhuse 1998, BR – S 98 og Bygningsreglement 1995, BR-95.

Dispensation kan først meddeles efter gennemførte naboorienteringer, der er nødvendige efter bestemmelser i planlov hhv. byggelov.

En administrativ meddelt dispensation eller et administrativ meddelt afslag forelægges Teknik- & Miljøudvalget til orientering. Ansøger/ejer og naboorienterede skal orienteres om klagemuligheden. Kommunen skal naturligvis være påtaleberettiget efter den bestemmelse, der meddeles dispensation/tilladelse fra/til.

Indstilling

Forslagene indstilles til godkendelse.



Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Godkendt som indstillet

Eventuelt

¹ <http://www.kl.dk>