



Beslutninger: Teknik og Miljøudvalget den 27. september 2006 kl. 15.00 i Raadsalen

Pressen

Fraværende:

Indhold

Orientering og efterretning.....	1
Sager til behandling	3
1. Økonomirapportering august 2006.....	3
2. Højtoften 3. Dispensation fra lokalplan nr. 4	4
3. Møllehaven. Legeplads. Dispensation fra lokalplan.....	6
4. Kvinderupvej 16. Dispensation fra lokalplan.	8
5. Birkemosevej 4. Dispensation for bygningsreglement for småhuse.	9
6. Duevej 14. Dispensation fra Bygningsreglement for småhuse.....	10
7. Slangerup Ås 3. Ny bebyggelse. Landzonesag.....	11
8. Lindholmvej 11. Lovliggørelse af udført byggeri. Ansøgning om dispensation fra bygningsreglement.....	13
9. Buresø 4. Lovliggørelse af 2 udhuse. Dispensionsansøgning fra bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglement.....	16
10. Slangerup Speedway ønsker ændring i specialarrangementer 2006.....	18
11. Beboelser på erhvervsejendom.	19
Eventuelt	19

Orientering og efterretning

a. Dagsordener/referater

[Beslutninger](#) fra Udvalget for Teknik og Miljø møde den 22. august 2006 – Frb. Amt.

Dagsorden til Udvalget for Teknik & Miljø møde den 19. september 2006 – 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

[Kongensgade 22C. Enfamiliehus. Byggetilladelse.](#)

[Mosebuen 7. Carport. Anmeldelse.](#)

[Stenager 1. Enfamiliehus. Byggetilladelse.](#)

[Mejsevej 6. Carport. Anmeldelse.](#)

[Agervej 48. Inddragelse af tagetage til beboelse. Byggetilladelse.](#)

[Bøllelosevej 15. Inddragelse af tagetage til beboelse. Byggetilladelse.](#)

[Københavnsvej 23. Garage og udhus. Anmeldelse.](#)

[Sundbylillevej 36. Udvidelse af tagetage. Byggetilladelse.](#)

[Granhøj 6. Tilbygning til enfamiliehus. Byggetilladelse.](#)

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](#)²
- m. Nyt fra Ny Hillerød Kommune**
[Ny Hillerød Kommunes hjemmeside](#)³

Sager til behandling

- 1. Økonomirapportering august 2006**
[SAG NR.: 100023655](#)

Anri

Indledning

Nedenfor er vist hovedtallene for det [skattefinansierede](#) og det [brugerfinansierede](#) område pr. 31/8-2006. Forbrugsprocenter nedenfor skal ses i forhold til, at der er gået 8 måneder, svarende til 67 % af året.

Sagsfremstilling

a. Det skattefinansierede område.

Drift

Af et samlet budget på netto 10.312 tus. kr. er brugt netto 7.286 tus. kr. svarende til 71 % af budgettet. En forventet tilbagebetaling af opkrævede afgifter fra NESAs var endnu ikke modtaget ved udgangen af august.

Anlæg



Af et samlet budget på netto 3.101 tus. kr. er brugt netto 762 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 20.067 tus. kr. svarende til 100 % af budgettet.

Driftsudgifter

Af et samlet budget på 14.025 tus. kr. er brugt 9.401 tus. kr. svarende til 67 % af budgettet.

Anlæg

Af et samlet budget på netto 10.417 tus. kr. er brugt netto 3.192 tus. kr. svarende til 31 % af budgettet. Det lave forbrug skyldes bl.a. reducerede ressourcer til gennemførelse af anlægsprojekter, men også f.eks. forsinkelser i projektet vedr. slammineralisering.

Indstilling

Det indstilles, at økonomirapporteringen tages til efterretning.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget d. 27. september 2006

Taget til efterretning

2. Højtoften 3. Dispensation fra lokalplan nr. 4

[SAG NR.: 100025539](#)

mani

Indledning

Ejeren af ejendommen matr. nr. 16cd Slangerup by, Slangerup, beliggende Højtoften 3 har søgt Slangerup Kommune om tilladelse til at indbygge tagvinduer og solfangere i tag på enfamiliehus. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan nr. 4

Sagsfremstilling



Der er søgt om tilladelse til 9 tagvinduer i en størrelse på 780 x 980 mm, der i alt vil dække et areal på 6,8 m² og 6 solfangere i en størrelse på 780 x 1400 mm, der i alt vil dække et areal på 6,5 m².

Sammenlagt vil tagvinduerne og solfangerne dække et areal på 13,3 m². Arealet af tagfladen er ca. 202 m².

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan nr. 4.

I henhold til lokalplan nr. 4 § 6 stk. 2 må blanke og reflekterende tagmaterialer ikke anvendes. Tagvinduer og solfangere er blanke og reflekterende tagmaterialer.

Der er fremsendt [begrundet dispensationsansøgning](#). Solfangerne begrundes med udnyttelse af luft- og solvarme og en ønsket indsats for miljøet. Ovenlysvinduerne begrundes med et ønske om at forbedre lysforholdene i boligen og at udnytte varmen herfra.

Der er gennemført naboorientering. [Ejeren af Højtoften 1](#) har meddelt at han ingen kommentarer har til det ansøgte. [Ejeren af Solhøjvej 21](#) meddeler at der må være en begrundelse for at bestemmelsen er vedtaget og derfor ikke positiv overfor en dispensation.

Ansøgeren selv har gennemført underskriftsindsamling fra naboer med underskrifter fra fem naboer udover ovennævnte.

Ansøgeren har i sin [besvarelse på partsorienteringen](#) påpeget at flere i grundejerforeningen har fået tilladelse til tagvinduer og solfangere.

Vurdering

I byggelovens kapitel 1 §1 står der at det er byggelovens formål og anvendelsesområde at fremme foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt råstofforbrug i bebyggelser. Ansøgeren ønsker at udnytte vedvarende energi i enfamiliehuset. Det vurderes at begrundelsen for bestemmelsen i byplanvedtægten bl.a. er at man ønsker at undgå blænding som følge af blanke og reflekterende tagmaterialer. Det vurderes at det ansøgte udgør et mindre areal af den samlede tagflade, samtidig vil placeringen af 6 ud af 9 ovenlysvinduer mod nord kun give mindre refleksion. Det ansøgte vurderes ikke at ville være til betydelig gene for naboerne

Indstilling

Det foreslås, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget d. 27. september 2006

Godkendt som indstillet



3. Møllehaven. Legeplads. Dispensation fra lokalplan.

[SAG NR.: 100025005](#)

mani

Indledning

Beboerforeningen Møllehaven 3 har søgt Slangerup Kommune om tilladelse til etablere en legeplads på matr. nr. 10 ip Slangerup by, Slangerup beliggende Møllehaven. Kommunen ejer arealet som er et grønt område på 10751 m².

Sagsfremstilling

Den ansøgte legeplads ønskes etableret indenfor et areal på ca. 180 m². [Se tegninger.](#)

På legepladsen ønskes en aktivitetsborg med et sikkerhedsareal på ca. 148 m², et gyngestativ med et sikkerhedsareal på ca. 28m², samt fire bænke og to borde.

Legeredskaberne opføres med sand som faldunderlag. Legepladsen afgrænses med en træramme der følger udstrækningen af faldunderlaget. Trærammen vil have en højde der modsvarer tykkelsen af faldunderlaget, ca. 30 cm.

Legepladsen ønskes etableret på et område, der er udlagt til fælles friareal i lokalplan 63 for Hauge Møllegård. [Se kort – Område III.](#)

Det ansøgte er i strid med bestemmelse i lokalplan nr. 63 §9.1, om at området ikke må bebygges. Jf. også lokalplan nr. 63 er en legeplads at betragte som bebyggelse.

Legepladsen kræver dispensation fra lokalplan nr. 63 §9.1.

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

Der er indkommet en positiv tilkendegivelse fra [Danmarks Naturfredningsforening](#), som kommer med forslag til beplantning omkring legepladsen.

Der er indkommet en fælles indsigelse underskrevet af:

[Møllehaven 37, 39, 33, 27, 35, 57, 51, 41, 69, 55, 25.](#)

Samt indsigelser fra:

[Møllehaven 57, Møllehaven 53, Møllehaven 67, Møllehaven 37, Møllehaven 55, Mølleengen 32, Mølleengen 38, Mølleengen 30.](#)



Flere har valgt at bosætte sig i området netop p.g.a. de grønne fælles friarealer, som følger af lokalplanen. Flere forventer at legepladsen med borde og bænke vil åbne for at unge vil benytte stedet om aftenen, hvilket vil medføre støjgener for beboerne. Flere finder at legepladsen er for stor i forhold til arealet og at det nuværende ubebyggede areal skaber fri afstande i bebyggelsen. Der er desuden en bekymring for at en dispensation til legepladsen vil medføre flere dispensationer og udvidelse af aktiviteterne på arealet.

Flere naboer foreslår alternativ placering på matr. nr. 10a. [Se kort – område IX.](#)

Der er gennemført partsorientering.

[Beboerforeningen](#) begrundet det ansøgte med, at der er 40 børn i beboerforeningen, som mangler en legeplads, hvor børnene kan udfolde sig udenfor de private haver, parkeringspladser og stræder. Ansøgeren ønsker at Møllehaven skal være eftertragtet for børnefamilier.

Beboerforeningen mener ikke at en alternativ placering af legepladsen på matr. nr. 10a er mulig, da børnene vil skulle over en vej for at nå til området og at der er vandhuller.

Beboerforeningen afviser at have planer om at søge om udvidelse af legepladsen til at omfatte flere aktiviteter end de ansøgte. Tanken med opstilling af borde og bænke er at ældre beboere og forældre skal kunne opholde sig her. Ansøgeren mener ikke at stedet vil tiltrække unge om aftenen, da der ikke vil være belysning.

Vurdering

Det vurderes at legepladsen med den ansøgte udformning og placering vil kunne medføre støjgener for naboerne. Arealet fungerer som en grøn kile, som sikrer lys og luft i bebyggelsen af området. Det vurderes 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 d. 27. september 2006

Udvalget beslutter

At meddele dispensation til det ansøgte. Udvalget lægger til grund at projektet, som oplyst af legepladsudvalget, er vedtaget på beboerforeningens generalforsamling. Forvaltningen indhenter dokumentation herfor inden dispensationen gives. Hensynet til ønsket fra et flertal i beboerforeningen om en legeplads, vægtes højt overfor hensynet til evt. gener.



4. Kvinderupvej 16. Dispensation fra lokalplan.

[SAG NR.: 100024740](#)

mani

Indledning

Ejeren af ejendommen matr. nr. 21 Kvinderup by, Slangerup, beliggende Kvinderupvej 16 har søgt kommunen om tilladelse til at opføre en tilbygning til beboelse. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 30.1 for Kvinderup.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er en ca. 35 m² stor tilbygning til beboelse. Tilbygningen ønskes opført som en vinkel på eksisterende bygning. Facader ønskes opført i teglsten, der pudses. Tag dækkes med røde teglsten, taghældning som eksisterende ca. 47°. Vinduer med sprosser. Farveholdning ikke angivet. [Se situationsplan og facader.](#)

Det ansøgte er en vinkeltilbygning og kræver derfor dispensation fra lokalplan 30.1 for Kvinderup § 7.5 at "Beboelsesbygninger indenfor området skal opføres som længhuse".

Efter § 8.4 skal døre og vinduesrammer udføres på en sådan måde, at de understreger de traditionelle bygningsproportioner og skal godkendes af byrådet.

Der er fremsendt [begrundet dispensationsansøgning](#). Ansøgeren skriver at placeringen ikke giver mulighed for at udføre en tilbygning som forlængelse af den eksisterende bygning og at det ikke vil kunne betale sig.

Der er gennemført høring af naboer, Danmarks Naturfredningsforening og Slangerup og Omegns Turistforening.

[Slangerup og Omegns Turistforening](#) har svaret at de ikke anser det ansøgte for at ville virke dominerende i landsbymiljøet. De fastholder lokalplanens krav til udformning af døre og vinduer og stiller krav om at tilbygningen og den eksisterende bygning skal fremstå med samme overfladebehandling, tagtype, taghældning og farveholdning.

Vurdering

Det vurderes at den ansøgte vinkeltilbygning giver mulighed for en bedre udnyttelse af grunden, da der kun ville være mulighed for en meget begrænset forlængelse af den eksisterende bygning på grunden.

Lokalplanens formål er bl.a. at sikre at nye bebyggelser ved sin arkitektoniske udformning og indpasning kan medvirke til at bevare karakteren af det eksisterende miljø mest muligt. Det vurderes at placeringen og udformningen af det ansøgte ikke vil bryde med karakteren af det eksisterende miljø.



I henhold til Bygningsreglement for småhuse, BR-S 98 skal enfamiliehuse ved tagdækning med stråtag holdes i en afstand af mindst 10 m fra naboskel og sti- og vejmidte. Der kan derfor ikke stilles krav om tagdækning med stråtag som på eksisterende bygning.

Indstilling

Det foreslås, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget d. 27. september 2006

Godkendt som indstillet

5. Birkemosevej 4. Dispensation for bygningsreglement for småhuse.

[SAG NR.: 100025931](#)

mani

Indledning

Ejeren af ejendommen matr.nr. 13ar Slangerup by, Slangerup, beliggende Birkemosevej 4, har søgt Slangerup Kommune om tilladelse til at opføre en garage. Det ansøgte kræver dispensation fra bestemmelse i Bygningsreglement for småhuse, om højder i skelbredden.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er en garage på 31 m² i en maks. højde på 3,1 m. Garagen ønskes opført i grundens nordøstlige hjørne, i skel mod Birkemosevej 1B og 2.

Garagen ønskes udført med garageport, halvdør og vindue mod egen grund, med ydervægge af gule teglsten og med sorte glaserede teglsten som tagdækningsmateriale.

I henhold til Bygningsreglement for småhuse, BR-S 98 afsnit 11.3.1 c. må ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inden for en afstand af 2,5 m til skel, være højere end 2,5 m over terræn. Højden af den ansøgte garage bliver op til 3,1 m indenfor en afstand af 2,5 m til skel. [Se tegning.](#)

Den ansøgte garage kræver dispensation fra bygningsreglement for småhuse BR-S 98 afsnit 11.3.1 c.

Begrundet dispensationsansøgning er fremsendt. Ansøgeren ønsker at opføre garagen med samme placering som tidligere garage, som de har fjernet fordi den var forfalden.



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

Vurdering

Det vurderes at den ønskede placering af garagen er hensigtsmæssig i forhold til enfamiliehuset og indkørslen til grunden. Tagdækningen med tegltagsten medfører en højere bygning i skel end tilladt. Berørte naboer har ikke fundet at bygningen vil virke generende.

Indstilling

Det foreslås, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget d. 27. september 2006

Godkendt som indstillet

6. Duevej 14. Dispensation fra Bygningsreglement for småhuse.

[SAG NR.: 100024917](#)

mani

Indledning

Ejeren af ejendommen matr. nr. 6bg Slangerup by, Slangerup, beliggende Duevej 14 har søgt kommunen om tilladelse til at opføre en garage med kælder. Det ansøgte kræver dispensation fra bygningsreglement for småhuse, BR-S 98.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er en garage med kælder. Arealet af garagen er 49,5 m². Garagen ønskes opført i en højde op til 3,8 m. Garagen ønskes placeret på enfamiliehusets østlige side i en afstand på 0,5 m fra skel mod nabo.

Garagen ønskes udført i materialer som enfamiliehuset. Med sort eternit som tagdækningsmateriale og med ydervægge af teglsten.

I forbindelse med byggeriet fjernes eksisterende carport, udhus og en ulovligt opført container.

Garagen ønskes integreret i enfamiliehusets tagkonstruktion og kræver derfor byggetilladelse efter Bygningsreglement for småhuse, BR-S 98, afsnit 11.1.1.



I henhold til Bygningsreglement for småhuse, BR-S 98, afsnit 2.5 må bebyggelse ikke opføres nærmere skel mod anden grund end 2,5 m. Det ansøgte ønskes opført 0,5 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 m x afstanden til skel. Det ansøgte ønskes opført i en højde på 2,10 m i en afstand på 0,5 m fra skel. [Se tegninger.](#)

Begrundet dispensationsansøgning er fremsendt. Der søges dispensation af æstetiske årsager. Det er ansøgerens ønske at tagfladen fremstår med samme tagbeklædning som huset. Ansøgeren bemærker i øvrigt at genbo og nabo har udført tilsvarende garager.

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

Vurdering

Det vurderes at en frihøjde/loftshøjde på ca. 2,5 m ikke er nødvendig i en garagebygning. Det vurderes at sundhedsmæssige hensyn til lys og luft omkring bygningen begrænses med det ansøgte.

Indstilling

Det foreslås at der meddeles afslag til det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget d. 27. september 2006

Godkendt som indstillet

Dvs. der meddeles afslag.

7. Slangerup Ås 3. Ny bebyggelse. Landzonesag.

[SAG NR.: 100024365](#)

fikr

Indledning

Der er fremsendt ansøgning om nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bolig og ny garage på Slangerup Ås 3, matr. nr. 17b Slangerup by, Slangerup. Ejer af ejendommen er Jens Grundtvig Theander.

Sagsfremstilling



Ejendommen udgør 19783 m² eller ca. 2 ha. Ejendommen er beliggende i landzone. Der er ikke landbrugspligt.

Det ansøgte er nedrivning af alle eksisterende bygninger. Ca. 35-40 m syd for førnævnte bygninger ønskes 2 nye bygninger opført. 1 ca. 240 m² beboelsesbygning for en familie og 1 ca. 63 m² garagebygning.

Enfamiliehuset ønskes i 1½ etage. Enfamiliehuset og garagen ønskes opført som bjælkehuse.

Indkørsel ønskes flyttet. Postadresse ønskes ændret til Slangerup Ås 7.

Se [beliggenhedsplan, facader og stueplan](#).

Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter planloven § 35 stk. 1 idet boligbygningen nyopføres, samt idet bygning til ikke landbrugsmæssige formål ønskes større end 50 m².

Kommuneplan 2005-2017.

Efter Kommuneplanen er ejendommen beliggende i L.L.3 – Buresø-området. Områdets anvendelse fastlægges til primært landbrugsformål. Bygninger og anlæg, der er nødvendige for jordbrugserhvervet på den enkelte ejendom, kan opføres.

Naboorientering.

[Hanne og Peter Bandholtz](#), Slangerup Ås 1 har ikke kommentarer til det ansøgte.

[Helle Frimer-Larsen og Torsten Jensen](#), Slangerup Ås 3 finder, at det ansøgte bør vurderes ud fra de landskabelige værdier i området. Såfremt der meddeles tilladelse ønskes tinglyst beplantning på nordsiden af den ønskede bebyggelse; der er desuden arkitektoniske krav til bebyggelsens udformning og bemærkninger om hensyn til indblik, der bør tages.

Amt og HUR.

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

[Hovedstadens Udviklingsråd, HUR](#) har vurderet ansøgningen ud fra regionplanens retningslinier for området og bemærker, at den pågældende ejendom ligger inden for beskyttelsesområde for landskaber med landskabelige og national-geologiske interesser. Inden for disse områder må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Som hovedregel må der ikke inden for beskyttelsesområdet planlægges eller gennemføres byggeri eller anlæg ud over det, der erhvervsmæssigt er nødvendigt for driften af landbruget, eller inddrages arealer til byudvikling. Bygninger og anlæg skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabs-, natur- og kulturværdierne.

HUR er ikke bekendt med baggrunden for flytningen af bygningerne, men det er vores opfattelse, at der skal være tungtvejende argumenter for at flytte bygningerne ud i det åbne landskab i stedet for at udnytte den eksisterende bygningsparcel. Det er endvidere HURs opfattelse, at der ved en even-



tuel tilladelse bør tinglyses, at der kun må være én bolig på ejendommen, og at ejendommen ikke må udstykkes.

Partsorientering.

[Ansøger kommenterer på fremsendt partsorientering:](#)

Mht. HUR's udtalelse ses intet til hinder for en tinglysning om nedrivning af eksisterende beboelse.

Det findes, at der ofte gives tilladelse til ændret placering når eksisterende beboelse nedrives.

Det oplyses, at facader ønskes naturbrune og tag med matsorte tagsten. Det findes ikke at der vil blive indbliksgener ved det ansøgte.

Det findes ikke, at der er kommet væsentlige indsigelser. Græse Å befries for den nuværende bebyggelse. Det findes at det ansøgte forbedrer de landskabelige værdier. Det vurderes ikke at det ansøgte vil syne meget i området.

Vurdering

Det vurderes, at idet omhandlede ejendom ikke er en landbrugsejendom med landbrugspligt, så er der ikke en umiddelbar ret til en beboelse på ejendommen. Hvis den eksisterende beboelse er værdiløs og ikke har været beboet gennem længere tid eller den nedrives er der jf. planloven ikke en umiddelbar ret til at opføre en ny bolig.

Det vurderes at den ansøgte bygning virker meget dominerende i landskabet ved sin placering højere end eksisterende bygninger på en bakkeskråning. Det vurderes, at den ansøgte bygning virker fremmed i området ved sit udseende. Det vurderes at det ansøgte forringer områdets særlige landskabelige værdier. Det vurderes ikke, at det ansøgte tager hensyn til de værdier, som landskabet er tillagt efter regionplanen.

Indstilling

Det foreslås, at der meddeles afslag til det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget d. 27. september 2006

Godkendt som indstillet

Dvs. der meddeles afslag.

8. Lindholmvej 11. Lovliggørelse af udført byggeri. Ansøgning om dispensation fra bygningsreglement.

[SAG NR.: 100023222](#)



fikr

Indledning

På Lindholmvej 11, matr. nr. 4p Lystrup By, Uvelse søges lovliggørelse af en bygning til anvendelse som udhus.

Sagsfremstilling

Slangerup Kommune har den 16. april 2003 meddelt tilladelse til, at der på ejendommen beliggende Lindholmvej 11 kan opføres en carport på 50 m² ([se tegninger](#)) men, det udførte er en bygning med samme areal, men med kælder og med terrasse og indrettet til anvendelse som sommerhus. Bygningen er desuden udført med en højere rejsning end ansøgt. Kommunen har ikke meddelt tilladelse til et sommerhus med kælder – bygningen er derfor ulovlig. Bygningen er som sommerhus betragtet tillige opført for tæt på skel ligesom der er udført vinduer mod naboskel og er derfor også ulovlig.

Efter klage har Slangerup Kommune foretaget tilsyn på ejendommen. Det er konstateret, at det udførte byggearbejde ikke er udført i overensstemmelse med det, der er meddelt tilladelse til. Der er udført vinduer mod skel. Der er indrettet toiletrum i bygningen. Det udførte er som anført et sommerhus med kælder.

Der er fremsendt ansøgning om lovliggørelse af bygningen som udhus med garage i kælderen. Den 50 m² store bygning er udført 3 m fra naboskel mod nord og mod vest. Bygningen er udført med ca. 30° taghældning og med sorte betontagsten på taget; ydervægge er malede og træbeklædte. Bygningen er beliggende med gulv gravet fri af terræn og ca. 0 – 0,5 m under eksisterende terræn.

I henhold til Bygningsreglement for småhuse 1998, afsnit 11.6.2, litra c gælder for udhuse placeret mellem 2,5 m og 5,0 m fra skel, at ingen del af bygningens ydervæg eller tag indenfor en afstand af mellem 2,5 m og 5,0 m må være højere end 2,5 over terræn. Det udførte byggeri er højere end 2,5 m over terræn.

I henhold til Bygningsreglement for småhuse 1998, afsnit 11.6.2, litra d må der for udhuse placeret mellem 2,5 m og 5,0 m fra skel ikke udføres vinduer imod skel. Udhuset er udført med vindue mod det nordlige skel.

Det ansøgte kræver dispensation fra Bygningsreglement for småhuse 1998, afsnit 11.6.2, litra c og litra d.

Efter Kommuneplanen er ejendommen beliggende i område L.S.2. Områdets grønne karakter med meget åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt.

[Se fotos.](#)

Naboorientering.



Ved gennemført naboorientering er der indkommet [bemærkning fra Ina Riisager](#), ejer af Pilevängen 28, der finder, at det udførte er en beboelse med kælder under hus og terrasser. Det findes, at der på ejendommen kun må opføres én sommerhusbeboelse.

Huset er meget dominerende i landskabet og afviger væsentligt fra det tilladte. Bygningen, der afviger markant fra bygningsreglementet, strider mod lokalplanrammerne for sommerhusområde hvor ”områdernes grønne karakter med meget åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt”, hvorfor der ikke bør gives dispensation.

Partsorientering.

[Ansøger har efter partsorientering besvaret ovenstående](#). Det findes ikke, at det ansøgte er dominerende eller afviger markant fra området. Området er kuperet og, det kan derfor ikke undgås at nogle facader er højere over terræn end andre facader. Garagen er anlagt under bygningen, for at mindske det samlede indtryk af bygningen. Gl. udhuse er nedrevet. Det findes at bygningen falder ind i området.

Kommunen har desuden på vegne ansøger modtaget [telefax af 15-08-2006 fra Carsten Elvang/ Lars Nørregaard, landinspektører](#). Det findes, at det ”gamle” terræn skal lægges til grund for niveauplanet. Landinspektøren finder derfor ikke at bygningen er højere end tilladt efter BR – S 98. Det findes ikke, at naboens udsigtsforhold er forringet. Der er betragtninger om hvilke bygningsreglementer, der er gældende indenfor givne områder. Der anføres byggesager/ eksempler fra andre kommuner.

Vurdering

Det vurderes, at ansøger uden byggetilladelse eller anmeldelse kunne ombygge den tilladte carport til udhus jf. Bygningsreglement for småhuse afsnit 1.7.1. Der må dog ikke udføres vinduer i sider mod skel, når bygningen ikke er mindst 5 m fra skel ligesom taghøjden ikke kan ændres uden tilladelse. Det vurderes, at et toiletrum ikke er normalt forekommende i et udhus. Udhus og indkørsel er sænket i forhold til eksisterende terræn. Det vurderes, at idet den udførte bygning er sænket i terrænet er der tale om en mindre overskridelse af højdegrænseplanet mod naboskel. Det vurderes ikke, at den udførte kældergarage er udført over terræn og, den kan derfor udføres uden dispensation fra bygningsreglement. Det vurderes ikke, at det ansøgte er i væsentlig modstrid med kommuneplanens bestemmelser. Det bemærkes, at ingen lokalplan er gældende på ejendommen.

Kommunen har ikke forudsætninger for en gennemgang af de samlede omstændigheder omkring de sager Carsten Elvang/ Lars Nørregaard omtaler fra andre kommuner og kan derfor ikke kommentere på disse sager. For den udførte bygning på Lindholmvej 11 er Bygningsreglement for småhuse af 1998, BR-S 98 gældende mht. regler for afstande til skel og bygningshøjder. Oprindelige/ eksisterende terræn anvendes som grundlag for måling af højder.

Indstilling

Det foreslås, at der meddeles dispensation fra Bygningsreglement for småhuse afsnit 11.6.1. litra c til den udførte bygningshøjde på udhuset. Det foreslås tillige, at der meddeles afslag til ansøgte dispensation fra Bygningsreglement for småhuse afsnit 11.6.1. litra d. Der må ikke være vinduer, i facader eller gavle, der er mindre end 5 m fra naboskel – de udførte vinduer, i facader nærmere skel



end 5 m skal blændes. Den udførte toiletinstallation skal desuden fjernes. Bygningen må kun benyttes til udhus-/garageformål.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget d. 27. september 2006

Sendes til yderligere administrativ behandling

9. Buresø 4. Lovliggørelse af 2 udhuse. Dispensationsansøgning fra bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglement.

[SAG NR.: 100024747](#)

fikr

Indledning

Der fremsendt ansøgning om lovliggørelse af 2 udhusbygninger, der er opført på Buresø 4, matr. nr. 6z Jørlunde by, Jørlunde. Ejendommen er beliggende i sommerhusområde.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er lovliggørelse af 2 bygninger, der er blevet ulovlige fordi det i sagsbehandlingen for byggetilladelsen til det ny sommerhus på ejendommen er forudsat, at bygningerne fjernes. Bygningerne søges nu lovliggjorte om end i reduceret størrelse. Bygningerne ønskes fremover anvendt til udhusformål.

Udhus 1 ønskes ca. 2,15 x 4,25 m, 9 m². Højden er 2,22 ved tagfod og 2,5 m ved kip. Bygningen er beliggende 1 m fra skel mod nabo og 3 m fra skel mod vej. Vejen er delvis beliggende på Buresø 4 hvorfor udhuset reelt befinder sig ca. ½-1 m fra kørebanen.

Udhus 2 ønskes ca. 3,1 x 3,25 m, 10 m². Højden er 2,4 ved tagfod og 2,9 m ved kip. Bygningen er beliggende 2,5 m fra naboskel.

Begge bygninger har saddeltag med tagpap og facader med sortmalet træbeklædning.

Udhus 1 kræver dispensation fra Bygningsreglement for småhuse 1998, BR – S 98 afsnit 11.6.1, at udhusbygninger ikke må opføres nærmere skel end 2,5 m – det ansøgte er 1 m fra skel mod nabo.

Udhus 2 kræver dispensation fra BR – S 98 afsnit 11.6.2 c, at nærmere skel end 2,5 m må ingen del af bygningen være højere end 2,5 m over det omgivende terræn. Bygningen er op til 2,9 m høj.

Se [situationsplan](#).



Der er gennemført naboorientering.

[Dupont](#) har ingen indvendinger mod det ansøgte.

[Else og Ole Green](#) finder ikke at der bør meddeles dispensation. Bygningerne virker for dominerende i sommerhusområdet, samt at der er ikke den nødvendige åbenhed, lys og luft omkring bygningerne. Der er ikke taget fornødent hensyn til naturen samt naboernes forventninger om ikke at bo i et parcelhuskvarter. Udhus nr. 1 er desuden placeret hævet ca. ½ m over vejniveau. Begge udhuse er i ringe vedligeholdelsesstand.

[René V. Frederiksen](#) Buresø 6 finder, at skurene skæmmer området.

[Ea Nielsen](#) har intet mod det ansøgte.

[Rene Olsen og Ellen Nielsen](#), Birkevej 2 finder, at bygningerne har ligget der længe og, at der af den grund bør meddeles dispensation.

Efter partsorientering svarer ansøger:

Da vor grund ligger på en bakke, er det uundgåeligt at bygninger ligger højere end det omkringliggende terræn og derfor bliver dominerende. Flyttes skuret længere ind på grunden, vil det kun resultere i, at det kommer til at blive mere dominerende, hvis man ellers kan anvende denne betegnelse om et 10 kvm skur omgivet af meterhøj beplantning.

Det findes ikke, at udhusene er i ringere forfatning end andre omkringliggende udhuse.

Vor konklusion vedrørende indsigelserne er, at de også kunne have været fremsat med samme begrundelse, hvis udhusene havde ligget inden for 2,5 meter eller 5 meter skelzonen. De er derfor ikke relevante i forhold til den fremsendte ansøgning.

Det væsentlige må være at de to naboer, der direkte grænser mod grunden ingen problemer ser i, at udhusene lovliggøres.

Vurdering

Det vurderes, at især udhus nr. 1 ved vejen virker meget dominerende i området ved sin placering meget tæt på både vej og skel mod nabo. Udhus nr. 2 er ved sin mere tilbagetrukne placering 2,5 m fra skel og længere fra vej og ”omgivet af meterhøj beplantning” langt mindre synlig i området. Det vurderes ikke, at udhus nr. 1 er i overensstemmelse med hensyn til lys, luft og sundhed, som kan forventes i et sommerhusområde. Det vurderes, at udhus nr. 2 ikke kræver den samme grad af dispensation ved den mindre (0,4 m) overhøjde; Overhøjden vurderes i dette tilfælde som en mindre overskridelse af de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Indstilling

Det foreslås, at der meddeles afslag til udhus nr. 1 ved vej men, at der meddeles dispensation til udhus nr. 2.

Tidligere indstilling/beslutning



Beslutning

Teknik- og miljøudvalget d. 27. september 2006

Udvalget beslutter

At der meddeles afslag til både bygning 1 og 2.

10. Slangerup Speedway ønsker ændring i specialarrangementer 2006

[SAG NR.: 100006879](#)

kala

Indledning

Slangerup Speedway Klub ansøger i [mail af 18. september 2006](#) om tilladelse til udvidet køretid lørdag d. 7. oktober 2006.

Sagsfremstilling

Speedwayklubbens specialarrangementer for 2006 blev behandlet på [TMU's møde d. 3. maj 2006](#). Klubben fik tilladelse til i alt 4 programlagte arrangementer og 2 eventuelle arrangementer (semifinale og finale).

Speedwayklubben oplyser nu, at et af de eventuelle arrangementer blev aflyst og at et af de programsatte arrangementer, klubmesterskabet d. 17. september 2006, sluttede 2 timer før og ikke alligevel indbefattede de store maskiner (500 cc) da de var til VM andet sted.

Speedwayklubben vil gerne køre kl. 10.00 – 17.00 til deres afslutningsarrangement lørdag d. 7. oktober 2006. Dette er 2 timer mere end den normale træningstid om lørdagen, som er kl. 10.00 – 15.00. (For yderligere beskrivelse af tilladte tider mv. henvises til sagsfremstillingen fra 3. maj 2006).

Vurdering

Klubben har tidligere ”vekslet” træningstider. Da der blev kørt 2 timer mindre end tilladt d. 17. september 2006 og semifinalen blev aflyst, vurderes det, at den samlede belastning fra specialarrangementer i 2006 ikke overskrides selvom det tillades, at der køres i 2 timer ekstra d. 7. oktober 2006. Klubben vil endvidere afgive træningstiden den efterfølgende onsdag.

Indstilling

Det indstilles, at speedwayklubben gives tilladelse til det ansøgte mod at træningen den efterfølgende onsdag aflyses og at arrangementet annonceres i den lokale presse.

Tidligere indstilling/beslutning



Beslutning
Teknik- og miljøudvalget d. 27. september 2006
Godkendt som indstillet

11. Beboelser på erhvervsejendom.

Eventuelt
Mødet slut kl.: 17:05

¹ <http://www.kl.dk>

² <http://www.nyfrskom.dk/home>

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