



Beslutninger: Teknik og Miljøudvalget den 13. januar 2005 kl. 15.00 i Raadsalen

Pressen

Fraværende:

Mødet slut kl.: 17.53

Indhold

Orientering og efterretning.....	1
Sager til behandling	3
1. Økonomirapportering december 2004.....	3
2. Afvanding af fritidsområdet i Hørup Ruder	4
3. Prioritering af anlægsrammer	5
4. Hestetorvet, renovering.....	6
5. Spildevandssamarbejdet - midlertidig koordinator.....	8
6. Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 1997-2008, område ved Birkemosevej.....	10
7. Lokalplan 65, behandling af høringssvar og endelig vedtagelse.....	12
8. Tillæg nr. 10, til Kommuneplan 1997-2008, område v Lystrupvej i Uvelse.....	13
9. Lokalplan 66, for et boligområde v. Lystrupvej i Uvelse, behandling af høringssvar og endelig vedtagelse.....	14
10. Brobæksgade 3. Tilbygning. Dispensation fra lokalplan nr.22.	16
11. Mølleengen 103. udvidelse af udhus. Dispensation fra lokalplan nr. 63 og BRS98.	18
12. Møllehaven 58. Carport med udhus. Dispensation fra BRS98 og lokalplan nr. 63.	21
13. Agerhøjen 7. Udhus. Dispensation fra BRS98.	23
14. Højtoften 7. Integreret garage og tilbygning til enfamiliehus. Dispensation fra BRS98.	25
15. Ansøgning om dispensation til helårsbeboelse i sommerhus.	27
Eventuelt	27

Orientering og efterretning

a. Dagsordener/referater

Dagsorden til Udvalget for Teknik og Miljø møde den 14. december 2004 – Frb. Amt.

[Beslutninger](#) fra Udvalget for Teknik og Miljø møde den 14. december 2004 – Frb. Amt.

b. Tidsskrifter, rapporter, information m.v.

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



c. Spildevand

d. Badevand

e. Drikkevand

f. Byggeri

[Humletoften 11. Tilbygning til enfamiliehus. Dispensation fra deklaration Tofteparken.](#)

[Morænevej 13. Carport med udhus.](#)

[Kornvænget 27. Gyngestativ.](#)

[Vænget 5. Overdækket terrasse. Dispensation fra lokalplan nr.20.](#)

[Lindeparken 23. Lovliggørelse af overdækket terrasse. Dispensation fra lokalplan nr.26.1.](#)

[Møllehaven 68. Carport med udhus. Dispensation fra BRS98 og Lokalplan nr. 63.](#)

[Manderupvej 4. Garage. Landzonetilladelse.](#)

[Nybrovej 2B. Udnyttet tagetage inddrages til beboelse.](#)

[Askøvej 30. Overdækket terrasse.](#)

[Klosterstræde 11. Ny tagkonstruktion med udnyttet tagetage. Dispensation fra BRS98.](#)

[Industrivej 24. Vareelevator.](#)

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**

Sager til behandling

1. **Økonomirapportering december 2004**
[SAG NR.: 100014623](#)

anri

Indledning

Nedenfor er vist hovedtallene for det [skattefinansierede](#) og det [brugerfinansierede](#) område pr. 31/12-2004. Der er alene tale om en regnskabsrapport – ikke om et endeligt og afsluttet regnskab for året.

Sagsfremstilling

a. Det skattefinansierede område.

Drift

Af et samlet budget på netto 11.364 tus. kr. er brugt netto 10.380 tus. kr. svarende til 91,3 % af budgettet.

Anlæg

Af et samlet budget på netto 6.810 tus. kr. er brugt netto 4.922 tus. kr. svarende til 72,3 % af budgettet.



Dele af de igangværende projekter på Strandstræde, Roskildevej og Bygaden er ikke betalt i 2004. Betalingerne vil falde i 2005.

b. Det brugerfinansierede område.

Driftsindtægter

Af en samlet indtægt på 24.414 tus. kr. er registreret en indtægt på 23.438 tus. kr. svarende til 96,0 % af budgettet.

Driftsudgifter

Af et samlet budget på 15.386 tus. kr. er brugt 13.312 tus. kr. svarende til 86,5 % af budgettet.

Anlæg

Af et samlet budget på netto 15.968 tus. kr. er brugt netto 15.839 tus. kr. svarende til 99,2 % af budgettet.

Indstilling

Det indstilles, at økonomirapporteringen tages til efterretning.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 13. januar 2005

Taget til efterretning

2. Afvanding af fritidsområdet i Hørup Ruder

[SAG NR.: 100018831](#)

anri

Indledning

Afvandingen af fritidsområdet i Hørup Ruder er ude af funktion. Det vil i den kommende sæson kunne medføre at arealerne i perioder ikke vil kunne anvendes efter hensigten. Forvaltningen har anmodet en rådgiver om at beskrive afvandingsforholdene i området samt foreslå en løsning.

Sagsfremstilling

Rådgiveren foreslår en løsning, hvor der laves en ny afvanding og den eksisterende afproppes. Det vurderes, at selvom der er tale om retablering af en tidligere afvandingsevne er der i juridisk



forstand tale om et nyt vandløb, hvilket indebærer en række særlige procedurer og kan betyde, at anlægsarbejderne må afvente. Et af elementerne i disse procedurer er afklaring af betalingsforhold.

Økonomi

På baggrund af et overslag fra Dansk Vandløbsrådgivning over de direkte entreprenørudgifter foreslås det, at der gives en anlægsbevilling på 200.000 kr. til gennemførelse af projektet. Teknik- og Miljøudvalget kan i den forbindelse overveje, om denne tillægsbevilling skal foreslås finansieret ved reduktion af anlægsbevillingen ”større trafikinvesteringer”, som ligger indenfor udvalgets område. Det vil være hensigtsmæssigt, at Teknik- og Miljøudvalget gives kompetence til at foretage budgetomplaceringer mellem den ansøgte tillægsbevilling og udvalgets anlægsbevilling ”større trafikinvesteringer”.

Indstilling

Det indstilles, at Teknik- og Miljøudvalget tager stilling til afvandingsforholdene i Hørup Ruder, og såfremt projektet for afvanding ønskes igangsat anbefaler til Økonomiudvalget og Byrådet, at der gives en tillægsbevilling på 200.000 kr. til gennemførelse af projektet. Det indstilles endvidere, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at Teknik- og Miljøudvalget får kompetence til at foretage budgetomplaceringer mellem den ansøgte tillægsbevilling og udvalgets anlægsbevilling ”større trafikinvesteringer”.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 13. januar 2005

Anbefales til økonomiudvalget

Udvalget ønsker projektet gennemført. Mht. økonomien på 200.000 kr. kan dette ikke afholdes indenfor egne økonomiske rammer, hvorfor der søges en tillægsbevilling.

3. Prioritering af anlægsrammer

[SAG NR.: 100018877](#)

anri

Indledning

Forvaltningen har udarbejdet et ajourført [forslag til anvendelse af udvalgets anlægsrammer](#) vedr. vejområdet.

Sagsfremstilling



Forslaget indeholder igangsætning af projekter for Kongensgade og Hestetorvet i år. Skitseprojekt for Hestetorvet forelægges pga. projektets økonomiske størrelse som et særskilt punkt på dagsordenen.

Indstilling

Det indstilles, at udvalget godkender anvendelsen af anlægsrammer for 2005.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 13. januar 2005

Godkendt som indstillet

4. Hestetorvet, renovering

[SAG NR.: 100018178](#)

jejo

Indledning

Hestetorvet trænger til renovering og de ekstraordinære belastninger af Hestetorvet i forbindelse med byggeriet af Klostergården er nu overstået.

Der fremlægges nedenfor forslag til renoveringen af Hestetorvet.

I en anden sag på dagsordenen skal der tages stilling til prioritering af TMU's anlægsramme for 2005, herunder afsætning af midler til renovering af Hestetorvet.

Sagsfremstilling

Hestetorvet rummer i dag en parkeringsplads og et mindeanlæg og torvet giver vejadgang for en række ejendomme. I den sydlige ende er nogle store træer, der kan give en renoveret plads karakter.

Hestetorvet har ved opførelse af bebyggelsen Klostergården fået en mere fremtrædende rolle for trafikafviklingen. Der er i forbindelse med renovering af torvet behov for stillingtagen til, hvordan den fremtidige trafikafvikling skal ske, idet den til Hestetorvet tilstødende Svaldergade er af en fysisk dimension, der ikke fornuftigt kan bære forøget belastning.

Forvaltningen har anmodet et rådgivende firma om at udfærdige et skitseforslag med notat, hvor det forsøges at tage højde for:

- at udformningen kan tjene til afvikling af den fremtidige trafikbelastning



- at torvet bevarer sin funktion med parkering og vejadgang for de omkringliggende ejendomme
- at der udvises respekt for anlægget omkring mindestenen for Erik Ejegod med Kronprinsens eg, men at der foretages en renovering af anlæggets udseende
- at der opnås en form for trafikalt "beskyttelse" af Svaldergade.

Fra rådgiveren foreligger følgende materiale: [Notat fra rådgiver dec. 04](#), [Brev fra rådgiver dec. 04](#), [Plantegning](#) og [Tværprofil](#).

Skitseforslaget er udformet således, at trafikken til og fra Hestetorvet/Klostergården skal betjenes af en vestligt placeret vej med udmunding i Strandstræde, idet der ved udkørsel fra Klostergården skiltes således (højresving forbudt), at Svaldergade friholdes for belastning, og at der ved Svaldergades udmunding i Hestetorvet skiltes med "forbud mod kørsel med motorkøretøjer" med undertavle "*beboerkørsel tilladt*". Ved indkørsel til Svaldergade fra Kirketorvet skiltes ligeledes med "forbud mod kørsel med motorkøretøjer" med undertavle "*ærindekørsel tilladt*". Skiltningen er endnu ikke forelagt politiet til godkendelse.

Den interne betjening af ejendommene på torvets østlige side, nr. 2-6, foreslås udformet som en form for servicevej, der mod Strandstræde er lukket, mens den mod syd udformes med en form for "overkørsel", til betjening af større køretøjer.

Det eksisterende mindeanlæg renoveres. Beplantningen fjernes, belægningen omlægges med nye fliser og der etableres rosenbede. Eksisterende bænke forudsættes genanvendt.

Kørearealer belægges med asfalt, fortovsarealerne med gullige fliser og midterarealet syd for mindeanlægget udføres som en "plads i grus" med p-pladser, og mellem dem plantes der paradisæbletræer.

I den sydlige ende opstilles 2 stk. genbrugscontainere af ny type.

Belysning udføres med Københavnerarmaturer på stålmaster. Det forudsættes, at eksisterende luftledninger lægges i jorden.

Økonomi

Arbejdet beløber sig overslagsmæssigt til kr. 1.400.000,00 + moms.

Vurdering

En gennemførelse af forslaget vil bidrage til en forskønnelse af Hestetorvet, og tjene til fornuftig afvikling af de trafikale forhold, for såvel Hestetorvet, Klostergården og Svaldergade.

Indstilling

Det indstilles at der vedtages et skitseforslag til videre bearbejdning, i form af detailforslag.

Tidligere indstilling/beslutning



Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 13. januar 2005

Udvalget beslutter, at Hestetorvet renoveres med udgangspunkt i det forelagte projekt. Inden iværksættelse drøfter forvaltningen følgende ændringer med konsulenten: Mulighed for ophold i den sydlige del af pladsen ved flytning af P-pladser, grusareal øst for parkering udlægges i fliser, der anvendes ikke gule fliser som foreslået, ved Strandstræde lægges fortovet i asfalt, det sikres at overkørsler er brede nok til trafikken.

5. Spildevandssamarbejdet - midlertidig koordinator

[SAG NR.: 100018830](#)

anri

Indledning

Spildevandssamarbejdet blandt de seks kommuner Frederikssund, Skibby, Jægerspris, Slangerup, Stenløse og Ølstykke blev igangsat 1. januar 2002. Målsætningen for samarbejdet har været at opnå en mere effektiv udnyttelse af de samlede faglige og økonomiske ressourcer inden for spildevandsområdet dels via fælles løsninger af udbud m.m. dels via forslag til ny fælles organisering af arbejdsopgaverne.

Styregruppen for spildevandssamarbejdet (de tekniske chefer) foreslår på baggrund af resultaterne af samarbejdet (se evt. [notat om erfaringer vedr. det kommunale spildevandssamarbejde](#)), at der ansættes en midlertidig koordinator. Forslaget er sendt til politisk behandling i alle seks samarbejdskommuner. Forslaget er tilpasset den nye kommunestruktur, hvor de seks kommuner bliver opdelt i de fire (Frederikssund, Jægerspris, Skibby, Slangerup) henholdsvis de to (Stenløse, Ølstykke). Samarbejdet mellem Stenløse og Ølstykke vil formentlig også komme til at omfatte Ledøje-Smørum.

Sagsfremstilling

Forslaget skal ses som det første trin af en samlet udvikling af kloakforsyningen og omfatter perioden frem til kommunesammenlægningen i 2007. Den nuværende projektleder for spildevandssamarbejdet ansættes midlertidigt som drifts koordinator senest pr. 1. januar 2006 (men gerne tidligere) og frem til 31/12 2006. Organisering, opgavefordeling m.m. fremgår af det [vedhæftede diagram](#) (som på enkelte punkter korrigeres af nærværende sagsfremstilling). Indtil en ny fælles ledelse kan tiltræde får drifts koordinator reference til de tekniske chefer i de nuværende kommuner. Drifts koordinator forelægger initiativer indenfor sit arbejdsområde for styregruppen, der træffer beslutninger i enighed. Tilpasning og evt. omfordeling af nuværende driftslederes og personales ansvarsområder kan ske, hvis der i perioden frem til kommunesammenlægningen viser sig behov herfor.



De i diagrammet beskrevne ”fælles kontrakter” for året 2006 forventes at indeholde de bedste elementer fra de nuværende styringsværktøjer (i Slangerup Kommune: virksomhedsplaner) fra kommunerne i spildevandssamarbejdet. Det nye styringsværktøj skal udvikles i 2005, og vil, når det er færdigt, ikke nødvendigvis hedde en kontrakt.

I perioden efter 2006 forventes yderligere udvikling af organisationen, således at der sker en mere faglig, tværgående specialisering af driftsopgaverne. Endvidere kan anlægsopgaver, planlægning og administration af kloakområdet inddrages i organisationen på langt sigt.

Tidsplanen for den politiske behandling og beslutning vedrørende organisering af kloakforsyningen omfatter:

De nuværende kommuner: Beslutning af nærværende forslag. (herunder udarbejdelse af kontrakter/virksomhedsaftaler) i løbet af 2005. Det nye styringsværktøj kontrakt/virksomhedsaftale tages i brug primo 2006.

Sammenlægningsudvalgene: Beslutning af yderligere organisationsudvikling, herunder inddragelse af anlægsområdet m.v. og stillingtagen til fremtidig styreform samt ansættelse af permanent virksomhedsleder senest pr. 1/1-2007.

De nye kommuner: Yderligere organisationsudvikling.

Forslaget har til hensigt at løfte det faglige niveau og organisere en mere effektiv løsning af spildevandsopgaverne på langt sigt, samt at sikre at allerede foretagne forberedelser hurtigst muligt nyttiggøres i forhold til den igangværende kommunesammenlægningsproces.

De tekniske chefer vurderer desuden, at en sammenlægning af driften på spildevandsområdet kan iværksættes uden at det vil komme i konflikt med den fremtidige organisering af den nye kommune, idet drift af renseanlæg m.v. naturligt vil hænge sammen uanset om det vil blive som selvstændig enhed eller en del af en større enhed/virksomhed.

Ansættelse af en midlertidig driftsadministrator vurderes heller ikke at være i konflikt med de principper der arbejdes med i forhold til at undgå nyansættelse af ledere i overgangsperioden, idet det drejer sig om en forlængelse af den hidtidige projektkoordinator i en midlertidig ansættelse.

Indstilling

Det indstilles, at udvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet:

- at der foretages en sammenlægning/koordinering af de kommunale driftsopgaver på spildevandsområdet som ovenfor beskrevet, og
- at der ansættes en midlertidig driftsadministrator som ovenfor beskrevet.

Tidligere indstilling/beslutning



Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 13. januar 2005

Anbefales til økonomiudvalget

6. Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 1997-2008, område ved Birkemosevej

[SAG NR.: 100015618](#)

rier

Indledning

Forslaget til tillæg nr. 9 til Kommuneplan 1997-2008, for rammebestemmelserne for nyt rammeområde S.B.25 ved Birkemosevej har været offentligt fremlagt i 8 uger i perioden 5. oktober 2004 til 30. november 2004.

Sagsfremstilling

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 9 blev vedtaget af Slangerup Byråd d. 29. september 2004. Forslaget har været udsendt i høring parallelt med forslaget til lokalplan nr. 65, for et nyt boligområde ved Birkemosevej

Der er i høringsperioden indkommet 4 høringssvar.

Høringssvarene kan ses i Opus-sagen

1. Hovedstadens Udviklingsråd, Plandivisionen:

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

Forvaltningen har ingen bemærkninger.

2. Frederiksborg Amt, Landskabsafdelingen:

Planforslagene giver ikke amtet anledning til bemærkninger som myndighed i henhold til naturbeskyttelsesloven og vejloven og vandløbsloven

Forvaltningen har ingen bemærkninger.

3. Svend Jensen, Birkemosevej 7:

Birkemosevej 7 mener at byggeriet er for højt og ikke velplaceret i et område med flest et-plans huse.

Birkemosevej 7 mener at en bebyggelsesprocent på 40 er for højt, set i betragtning af at den gældende kommuneplan fastsætter bebyggelsesprocenten til 25.

Forvaltningens bemærkninger:



Området er beliggende umiddelbart op til bymidten i Slangerup, hvor bebyggelsesprocenten er højere end 25. Forvaltningen finder at denne samlede bebyggelsesplan fint kan ses i sammenhæng med den mere tætte bymidte, samt at dette område, med baggrund i det konkrete projekt, er et fint sted at skabe mulighed for byfortætning med en højere bebyggelsesprocent. Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart op til bymidten i Slangerup, hvor bebyggelsesprocenten er højere end 25. Der er valgt et projekt med 2 etages huse, der jf. lokalplanen højst må have en højde på 7,9 m på indgangssiden og højst 5,4 m på havesiden.

Der er således valgt en løsning hvor der må opføres 2 etages huse, men med restriktive bestemmelser om højden, idet et almindeligt 1½ plan hus normalt må opføres med en højde på 8,5 m til tagryg.

Forvaltningen foreslår at der ikke ændres ved tillægget til kommuneplanen.

4. Tina og Lars Hansen, Birkemosevej 3:

Birkemosevej 3 gør indsigelse mod at kommunen ændrer på bebyggelsesprocenten for området, de ønsker ikke at der bygges mere end 25 % og maks. i en etage med udnyttet tagetage.

De finder det uacceptabelt at bebygge med 40 % i to etager midt i et eksisterende boligområde som deres.

De opfatter bebyggelsen som en høj sort klods midt i et lyst, luftigt og naturskønt område.

Forvaltningens bemærkninger:

Se bemærkninger til høringsvar 3.

Se bilag: [Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 1997-2008](#)

Økonomi

Vurdering

Kommuneplantillægget kan vedtages endeligt.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Kommuneplantillæg nr.9 anbefales til endelig vedtagelse i Økonomiudvalg og Byråd.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 13. januar 2005

Anbefales til økonomiudvalget



Erik Fristrøm finder bebyggelsesprocenten på 40 for høj i det pågældende område, hvor de omliggende ejendomme er 25. Desuden kan han kun anbefale 1½ etage. En mindre bebyggelsesprocent vil være mere forenelig med de trafikale forhold i området.

7. Lokalplan 65, behandling af høringssvar og endelig vedtagelse.

[SAG NR.: 100012252](#)

rier

Indledning

Forslaget til lokalplan nr. 65, for et nyt boligområde ved Birkemosevej har været offentligt fremlagt i 8 uger i perioden 5. oktober 2004 til 30. november 2004.

Sagsfremstilling

Forslaget til lokalplan nr. 65 blev vedtaget af Slangerup Byråd d. 29. september 2004.

Der er i høringsperioden indkommet 14 høringssvar. Høringssvarene kan ses i Opus-sagen.

Høringssvar med forvaltningens bemærkninger kan ses i følgende [notat](#).

Se tekstbilag: [Lokalplan 65, endelig](#)

Se kortbilag: [kortbilag 1](#) og [kortbilag 2](#)

Økonomi

Vurdering

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Lokalplan nr. 65 anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet til endelig vedtagelse.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 13. januar 2005

Anbefales til økonomiudvalget

Erik Fristrøm finder bebyggelsesprocenten på 40 for høj i det pågældende område, hvor de omliggende ejendomme er 25. Desuden kan han kun anbefale 1½ etage. En mindre bebyggelsesprocent vil være mere forenelig med de trafikale forhold i området.



8. Tillæg nr. 10, til Kommuneplan 1997-2008, område v Lystrupvej i Uvelse
[SAG NR.: 100016393](#)

rier

Indledning

Forslaget til tillæg nr. 10 til Kommuneplan 1997-2008, for rammebestemmelserne for rammeområde U.B.4 ved Lystrupvej i Uvelse har været offentligt fremlagt i 8 uger i perioden 2. november 2004 til 27. december 2004.

Sagsfremstilling

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 blev vedtaget af Slangerup Byråd d. 27. oktober 2004
Forslaget har været udsendt i høring parallelt med forslaget til lokalplan nr. 66, for et boligområde ved Lystrupvej i Uvelse.

Der er i høringsperioden indkommet 2 høringssvar.
Høringssvarene kan ses i Opus-sagen

1. Frederiksborg Amt, Landskabsafdelingen:

Planforslagene giver ikke amtet anledning til bemærkninger som myndighed i henhold til naturbeskyttelsesloven og vejloven og vandløbsloven
Forvaltningen har ingen bemærkninger.

2. Hovedstadens Udviklingsråd, Plandivisionen:

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

Se bilag: [Kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 1997-2008](#)

Økonomi

Vurdering

Kommuneplantillægget kan vedtages endeligt.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Kommuneplantillæg nr.10 anbefales til endelig vedtagelse i Økonomiudvalg og Byråd.

Tidligere indstilling/beslutning



Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 13. januar 2005

Anbefales til økonomiudvalget

9. Lokalplan 66, for et boligområde v. Lystrupvej i Uvelse, behandling af høringssvar og endelig vedtagelse.

[SAG NR.: 100016178](#)

rier

Indledning

Forslaget til lokalplan nr. 66, for et boligområde ved Lystrupvej i Uvelse har været offentligt fremlagt i 8 uger i perioden 2. november 2004 til 27. december 2004.

Sagsfremstilling

Forslaget til lokalplan nr. 66 blev vedtaget af Slangerup Byråd d. 27. oktober 2004.

Der er i høringsperioden indkommet 5 høringssvar. Høringssvarene kan ses i Opus-sagen.

Høringssvarene er som følger:

1. Egns museet Færgedaalen:

Museet anbefaler at der foretages arkæologisk prøvegravning forud for byggemodning eller andre anlægsarbejder. Anbefalingen sker på baggrund af områdets størrelse samt oldtidsfund fra de omkringliggende områder. Udgiften til en prøveboring afholdes for bygherres regning.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har videregivet oplysningen til bygherre, og lokalplanen indeholder ligeledes henvisning til museumslovens regler for stop af bygge- og anlægsarbejde, hvis der stødes på jordfaste fortidsminder.

Forvaltningen foreslår at der ikke ændres i lokalplanen.

2. Frederiksborg Amt, landskabsafdelingen:

Planforslagene giver ikke amtet anledning til bemærkninger som myndighed i henhold til naturbeskyttelsesloven og vejloven og vandløbsloven

Forvaltningen har ingen bemærkninger.

3. Hovedstadens Udviklingsråd, Plandivisionen:



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

Forvaltningen har ingen bemærkninger.

4. UFC, Uvelse Fritids Center

4.1 UFC skriver at, I lokalplan nr. 58 forudsættes etableret en zone på 5 meter til terrænregulering, beplantningsbælte (3,5 meter) og (højt) trådhegn ind mod boldbanerne. Eftersom der vil blive megen overskudsjord i forbindelse med anlæg af ny boldbane m.v., og finder UFC at det vil være hensigtsmæssigt at anvende denne jord som forhøjning af beplantningsbæltet, kan det vise sig at de afsatte 3,5 meter ikke er tilstrækkeligt. Derfor bør der tages forbehold for at overskudsjord kan anvendes andre steder på området, f.eks. de på bilag 2 anførte fælles friarealer eller som en jordvold ud mod vejen, som samtidig kan virke lyddæmpende. Alternativt vil der påløbe betydelige omkostninger til bortskaffelse af overskudsjord.

4.2 Det foreslås at der kræves opsat et lavt trådhegn langs hele grænsen mod 5-meter zonen i lokalplan nr. 58 (ind mod boldbanen), således at børn, hunde m.v. ikke får adgang til beplantningsbæltet. Trådhegnet skal have et antal låger med børnesikrede lukkeanordninger (eller beslag, som kun kan åbnes fra boldbane-siden), således at vildfarne bolde fra boldbanerne kan afhentes uden at det er nødvendigt at kravle over hegnet, og derved beskadige dette.

Forvaltningens bemærkninger:

Ad 4.1) Som udgangspunkt finder forvaltningen ikke at et eventuelt problem med overskydende jord fra et område kan pålægges løst i et andet område. I så fald burde der være taget højde for det inden området blev udbudt til salg.

Ved byggemodning af boligområdet vil det typisk kræve omfattende jordberegninger blot at sikre jordbalance inden for området, når byggemodning og byggeri er færdiggjort. Denne bygherre skal ikke pålægges en udefra kommende byrde med mere jord.

Det kan yderligere bemærkes at lokalplan 66 ganske rigtigt beskriver at der skal foretages støjafskærmning langs Gørløsevej, men der er lagt op til en løsning med en støjskærm, idet der ikke er afsat areal til en støjvold.

Det foreslås at der ikke ændres i lokalplanen.

Ad 4.2) I lokalplan 58 for Idrætsområdet i Uvelse er der fastsat bestemmelse om at der skal etableres et 5 m plantebælte langs lokalplangrænsen mellem boldbanerne og dette kommende boligområde. Lokalplan 58 fastsætter ligeledes at et eventuelt trådhegn (boldhegn) skal sættes på siden ind mod idrætsområdet. Denne bestemmelse er dels for at sikre hegnets umiddelbare funktion som boldhegn, og for at sikre at beplantningsbæltet får et grønt og harmonisk udtryk, set fra boligområdet.

Forvaltningen finder ikke at der bør opsættes trådhegn i skellet ind til boligområdet, det vil virke skæmmende.

Forvaltningen foreslår at der ikke ændres i lokalplanen.

5. Bedre Bolig



Bedre bolig som er bygherre på området, har i forbindelse med de præcise landinspektøropmålinger af området samt indmålinger af eksisterende plantebælter, fundet det nødvendigt at foretage små justeringer i bebyggelsesplanen.

Justeringerne består i at ændre lidt i længden af nogle boligstænger og forskyde nogle stænger nogle få meter. Nogle boliger gøres lidt større og det samlede antal boliger ændres fra 54 til 52. Det overordnede princip og helhedsindtryk af bebyggelsen ændres ikke.

Forvaltningen har vurderet at disse justeringer jf. Planlovens § 27, stk. 3 kan indarbejdes som ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen

[Se skitse for ændringer af byggefelter og placering af boligstænger.](#)

Den nye bebyggelsesplan kan ses på kortbilag 2.

Forvaltningen foreslår at ændringerne godkendes med de justeringer der er foretaget til kortbilag 2.

Se tekstbilag: [Lokalplan 66, endelig](#)

Se kortbilag: [kortbilag 1](#) og [kortbilag 2](#)

Økonomi

Vurdering

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Lokalplan nr. 66 anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet til endelig vedtagelse.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 13. januar 2005

Anbefales til økonomiudvalget

10. Brobæksgade 3. Tilbygning. Dispensation fra lokalplan nr.22.

[SAG NR.: 100017500](#)

jame

Indledning



Entreprenørfirmaet Zacho-Lind har på vegne af ejendommens ejer søgt Slangerup Kommune om byggetilladelse til at opføre en tilbygning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen matr.nr. 76 m.fl. Slangerup By, Slangerup, beliggende Brobæksgade 3.

Sagsfremstilling

Den ansøgte tilbygning opføres som en vinkel på den nordlige side af den eksisterende bygning. Tilbygningens areal udgør 28 m² fordelt på 18 m² i stueetagen og 10 m² udnyttet tagetage. Tilbygningen opføres med murede ydervægge, så de fremstår som den eksisterende bygning. Tagkonstruktionen er sadeltag med en hældning på ca. 53⁰. Tagbeklædningen er røde vingetegl. Tagbeklædningen på den eksisterende bygning ændres ligeledes til røde vingetegl (se [tegninger](#)).

Den eksisterende bygning benyttes til erhverv. Ansøger ønsker fremover at benytte bygningens stueetage til erhverv, mens tagetagen påtænkes indrettet til en beboelseslejlighed.

Den pågældende ejendom er reguleret af ”Lokalplan nr. 22 for karréen Kirketorvet, Møllestræde, Kongensgade, Brobæksgade”. I henhold til lokalplanens §53 må der ikke foretages byggeri inden der er indhentet dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §18 om beskyttelseslinier omkring fortidsminder (i lokalplanen er det naturfredningslovens §53 der skal indhentes dispensation fra, men naturfredningslovens §53 er efter lokalplanens tilblivelse blevet erstattet af Naturbeskyttelseslovens §18).

Ansøger har søgt Frederiksborg Amt om dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §18. [Amtet har svaret](#), at det ansøgte ikke kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §18.

I henhold til lokalplanens §5.1 må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 60. Bebyggelsesprocenten for området er i dag ca.73. Det ansøgte vil medføre en forøgelse på ca.0,5 af bebyggelsesprocent for området (se [beregning af bebyggelsesprocent i området](#)).

Bebyggelsesprocenten for den pågældende ejendom vil med det ansøgte være 40.

I henhold til lokalplanens §5.5 skal tage udformes som sadeltag med en taghældning på 35 – 47⁰. Det ansøgte er sadeltag med en taghældning på ca. 53⁰.

Der er fremsendt en [begrundet ansøgning om dispensation](#) fra lokalplanens §5.1 og §5.5. Ansøger argumenterer, at bebyggelsesprocenten på ejendommen ikke overstiger 60. Den ansøgte taghældning er arkitektonisk begrundet, idet man ønsker tilbygningens tagryg ført op i samme højde som den eksisterende bygning tagryg.

Der er tidligere søgt om tilladelse til en tilbygning med næsten samme placering og areal som den ansøgte. Slangerup Kommune meddelte dengang dispensation til en taghældning på 55⁰ med den begrundelse, at taghældningen pga. tilbygningens størrelse ikke vil virke markant i området (jf. [journalnr.100006875](#)). Tilbygningen er aldrig blevet opført.

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



Vurdering

Lokalplanen har bl.a. til formål at sikre, at nyt byggeri harmonere med det eksisterende miljø indenfor lokalplanområdet. Det vurderes, at den ansøgte udformning af tilbygningens gavl med asymmetriske vinduer i stueetagen og et markant rækværk i træ foran den franske altan på tagetagen er en uhensigtsmæssig arkitektonisk løsning, der hverken passer til den eksisterende bygnings eller områdets arkitektoniske udtryk.

Det vurderes ikke, at den ansøgte taghældning vil virke skæmmende for det eksisterende enfamiliehus eller for området som helhed.

Bebyggelsesprocenten på ejendommen er med det ansøgte 40. Bebyggelsesprocenten på alle de øvrige ejendomme indenfor lokalplanen er alle over 60. På den baggrund vurderes det ikke at være urimeligt at tillade den ansøgte udvidelse af etagearealet. Det vurderes, at den forøgelse af bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under et som det ansøgte medfører er mindre betydende for områdets karakter.

Det vurderes, at der er tilstrækkelig med udenomsarealer for ejendommens beboere.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles dispensation til det ansøgte på betingelse af, at der fremsendes et revideret projekt, hvor tilbygningens gavl fremstår mere harmonisk, til godkendelse hos teknisk forvaltning.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 13. januar 2005

Godkendt som indstillet

11. Mølleengen 103. udvidelse af udhus. Dispensation fra lokalplan nr. 63 og BRS98.

[SAG NR.: 100015530](#)

jame

Indledning

Ejerne af ejendommen matr.nr. 10ek Slangerup By, Slangerup, beliggende Mølleengen 103 har søgt Slangerup Kommune om tilladelse til en udvidelse af det eksisterende udhus.



Sagsfremstilling

Det ansøgte er en udvidelse på 4,3 m² af det eksisterende udhus. Udhusets samlede areal bliver med det ansøgte 8,3 m². Udvidelsen påtænkes opført syd for det eksisterende udhus. Udhuset opføres med ydervægge beklædt med vandretliggende brædder. Tagkonstruktionen er asymmetrisk sadeltag beklædt med vingetegl. Den østlige tagflade udføres med samme taghældning som enfamiliehuset, mens den vestlige tagflade udføres med en taghældning på ca.33⁰ (se [tegninger](#)). Der benyttes de samme materialer, som er anvendt til det eksisterende udhus.

I henhold til Bygningsreglement for småhuse afsnit 11.3.1 litra c må ingen del af bygningens ydervæg eller tag være højere end 2,5 m over terræn. Det ansøgte er en højde på op til ca. 2,8 m i en afstand af 2,3 m fra skel.

Den pågældende ejendom er reguleret af lokalplan nr.63 for Hauge Møllegård-området. Ejendommen er placeret i ”delområde V” og omfattet af bestemmelserne gældende for ”ryghuse”. I henhold til lokalplanens §7.4 skal tage udføres som sadeltag med en hældning på 25⁰. Det ansøgte er et asymmetrisk sadeltag med en hældning på ca.22⁰ på den østlige tagflade og ca. 33⁰ på den vestlige tagflade.

Der er søgt dispensation fra lokalplan nr. 63 og Bygningsreglementets afsnit 11.3.1 litra c.

Der er afholdt naboorientering.

[Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité har fremsendt en bemærkning.](#)

Naturfredningsforeningen skriver, at den pågældende ejendom er omfattet af lokalplanens bestemmelser for ryghuse, hvor dobbelthusene er opført med ens udhuse. Naturfredningsforeningen kan ikke anbefale at der meddeles dispensation til det ansøgte, da det efter foreningens opfattelse er i strid med lokalplanens intentioner om at sikre, at området karakteristiske ryghuse bevares ensartet.

[Richard Verbes, Mølleengen 125, har fremsendt en bemærkning.](#) Richard Verbes kan ikke anbefale, at der meddeles dispensation til det ansøgte. Han vurderer, at det ansøgte er i modstrid med lokalplanens intentioner, idet:

- Tagkonstruktionen er asymmetrisk
- Der mangler tagudhæng i den vestlige side
- Tilbygningen er skæmmende og passer ikke arkitektonisk til huset og ind i det ellers så pæne boligområde.

Richard Verbes skriver endvidere, at formålet med lokalplan nr.63 netop er at undgå tilbygninger af den ansøgte karakter.

Endelig skriver Richard Verbes, at §7.3 i lokalplan 63 vedr. udnyttelsen af ejendommene er anket til Naturklagenævnet, hvorfor en byggetilladelse bør afvente Naturklagenævnets afgørelse.

Udover ovennævnte bemærkninger har Richard Verbes i en [fax til teknisk forvaltning](#) gjort opmærksom på, at såfremt tagvand skal ledes til faskine vil det kræve en dispensation, idet faskine skal placeres 2,5 m fra hhv. skel og beboelseshus.



Der er afholdt partsorientering. [Ansøger har svaret på partsorienteringen](#). Ansøger skriver, at man er indstillet på at ændre tagkonstruktionen til symmetrisk sadeltag, såfremt kommunen anser en asymmetrisk tagkonstruktion for et problem.

Ansøger skriver, at han agter at udføre tagudhænget på samme vis som på det eksisterende udhus.

Ansøger anfører, at nabobemærkningen vedrørende tilbygningens arkitektonisk udtryk er et subjektivt skøn. Ansøger skriver, at tilbygningen udføres i samme materialer som det eksisterende udhus.

Endelig hæfter ansøger sig ved, at nabobemærkningen fra Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité er underskrevet af en person, hvis beføjelser til at udtale sig ikke fremgår af brevet.

Vurdering

Lokalplanen for området har bl.a. til hensigt at fastholde bebyggelsens karakter med ensartede ryghuse langs boligveje og med god kontakt mellem de enkelte boliger. Det vurderes, at det vil være muligt at udføre tilbygningen til udhuset med et symmetrisk sadeltag, uden at det vil give anledning til væsentlige problemer af byggeteknisk karakter. Det vurderes, at et symmetrisk sadeltag i højere grad end et asymmetrisk sadeltag vil passe ind i områdets karakter.

Taghældningen på det eksisterende enfamiliehus er ca. 22°. Det vurderes, at det er naturligt at udføre udvidelsen af udhuset med samme taghældning som det eksisterende, integrerede udhus. På den baggrund vurderes den ansøgte taghældning på ca. 22° ikke at være en væsentlig fravigelse fra lokalplanens bestemmelser.

På baggrund af det ovenstående vurderes det, at det vil være en mere hensigtsmæssig løsning at udføre udvidelsen af udhuset med et symmetrisk sadeltag med en taghældning på ca. 22°.

Det vurderes, at der er tale om en mindre overskridelse af højdegrænseplanet.

Da udhuset samtidig ligger nord for nærmeste nabo og i skygge af det eksisterende enfamiliehus på ejendommen, vurderes overskridelsen af højdegrænseplanet ikke at give anledning til nabogener i form af skygge.

I henhold ”DS440 Norm for mindre afløbsanlæg med nedsivning, 1983” og ”SBI-anvisning 185, Afløbsinstallationer” kan afstanden fra faskine til beboelseshus uden kælder nedsættes til 2,0 m. Afstanden fra faskine til skel skal være mindst 2,0 m. Da hverken enfamiliehuset på den pågældende ejendom eller på naboejendommen har kælder, og da beboelseshuset ligger mere end 4,0 m fra skel, er det muligt at etablere en faskine, der overholder førnævnte afstandskrav til såvel skel som beboelseshuse.

Richard Verbes bemærker, at lokalplanen er påklaget til naturklagenævnet, og at en eventuel byggetilladelse bør afvente nævnets afgørelse. Naturklagenævnet har telefonisk meddelt, at klagen over lokalplan nr.63 ikke har opsættende virkning.



Samlet set vurderes det ikke, at den ansøgte udvidelse for så vidt angår placering og størrelse giver anledning til nabogener eller er i strid med lokalplanens bestemmelser. Det vurderes dog, at et symmetrisk sadeltag i højere grad end et asymmetrisk sadeltag vil passe ind i områdets karakter.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles afslag til det ansøgte, men at teknisk forvaltning bemyndiges til at godkende et revideret projekt, hvor udhuset udføres med symmetrisk sadeltag med en taghældning på ca. 22°.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 13. januar 2005

Godkendt som indstillet

12. Møllehaven 58. Carport med udhus. Dispensation fra BRS98 og lokalplan nr. 63.

[SAG NR.: 100017289](#)

jame

Indledning

Slangerup Kommune har modtaget en ansøgning om byggetilladelse på ejendommen matr.nr.13cq Slangerup By, Slangerup, beliggende Møllehaven 58.

Sagsfremstilling

Det ansøgte en carport på 60 m² – heraf 11 m² udhus. Den ansøgte carport påtænkes placeret øst for det eksisterende enfamilieshus og i forbindelse med dette. Carporten er placeret i skel mod nabo.

Carporten opbygges som en søjle-/bjælkekonstruktion. Tagkonstruktionen er symmetrisk sadeltag med en hældning på 20 grader. Tagbeklædningen er tegl. Udhusets ydervægge beklædes med en-på-to træbeklædning ([se tegninger](#)).

I henhold til Bygningsreglementet for småhuse 1998 afsnit 11.3.1 litra a må arealet af bygninger der opføres i skelbræmme ikke overstige 50 m². Det ansøgte er et areal på 60 m² i skelbræmmen.

I henhold til Bygningsreglementet for småhuse 1998 afsnit 11.3.1 litra c må ingen del af bygningens ydervæg eller tag indenfor en afstand af 2,5 m fra skel være højere end 2,5 m. Det ansøgte er en højde på op til 4,36 m i skelbræmmen.



Den pågældende ejendom er reguleret af lokalplan nr. 63 for Hauge Møllegård-området. I henhold til lokalplanens §7.2 skal tage være sadeltag med en taghældning på 38-50⁰. Det ansøgte er en taghældning på 20⁰.

Bebyggelsesprocenten på ejendommen må ifølge lokalplanens §7.2 ikke overstige 20. Det ansøgte er en bebyggelsesprocent på 22.

Der er søgt om dispensation fra Bygningsreglementets afsnit 11.3.1 litra a og b og lokalplanens §7.2.

Der er afholdt naboorientering.

[Slangerup og Omegns Turistforening har svaret.](#) Turistforeningen opfatter det ansøgte som en tilbygning, der integreres med det eksisterende enfamiliehus. På den baggrund kan Turistforeningen ikke anbefale den ansøgte taghældning.

Såfremt naboerne ikke føler sig generet af den ansøgte højde af carporten, kan turistforeningen anbefale overskridelsen af højdegrænseplanet.

Turistforeningen anbefaler, at der meddeles dispensation til den ansøgte carports areal.

[Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité har svaret på naboorienteringen.](#)

Lokalkomitéen er af den opfattelse, at baggrunden for lokalplan nr.63 bl.a. er at skabe en ensartethed i bebyggelsen og reducere antallet af dispensationer indenfor området. Lokalkomitéen mener, at lokalplanen vil blive udvandet, hvis der allerede fra start meddeles dispensation.

Naturfredningsforeningen kan derfor ikke anbefale det ansøgte.

Der er afholdt partsorientering. Ansøger har spurgt hvorledes man skal forholde sig til de indkomne indsigelser. Ansøger har telefonisk tilkendegivet, at man ønskede at svare på partsorienteringen, men teknisk forvaltning har ikke modtaget noget svar fra ansøger indenfor svarfristen. Ansøger har efter svarfristen skrevet, at årsagen til dispensationen for overskridelse af bebyggelsesprocenten alene er, at man vælger at bygge carporten på enfamiliehuset og på den måde kommer de sidste kvadratmeter på. Ansøger mener at den ansøgte løsning rent arkitektonisk er kønnere end en carport, der står alene.

Vurdering

Lokalplanen foreskriver en bebyggelsesprocent på 20. Der vurderes ikke at være forhold, der kan berettige til den ansøgte overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Forvaltningen vurderer ikke at et projekt, hvor carporten og enfamiliehuset er adskilt fra hinanden, nødvendigvis vil give en dårlig arkitektonisk løsning.

Bygningsreglementets begrænsning på arealet af byggeri i skelbræmmen er bl.a. fastlagt med henblik på at sikre en rimelig balance mellem grundejers ønske om at skubbe mest muligt byggeri ud i skel til fordel for egen grund, og naboens krav på at kunne bevare lys, luft og grøn omkransning omkring grunden. Samtidig har bestemmelsen til hensigt at minimere risikoen for brandspredning mellem to grunde.



Det ansøgte areal i skelbræmmen vurderes ikke at være forenelig med Bygningsreglementets intentioner.

Det vurderes, at der er tale om en væsentlig overskridelse af den tilladelige højde i skel, og at den ansøgte højde vil kunne give anledning til nabogener i form af skygge.

Den pågældende ejendom er beliggende i delområde II indenfor lokalplanområdet. Der findes indenfor delområdet flere udhuse, garager og carporte med en taghældning på 20 – 25⁰. På den baggrund vurderes den ansøgte taghældning ikke at være atypisk for området. Den ansøgte taghældning vurderes at være en rimelig afvejning af carportens arkitektoniske samhørighed med enfamiliehuset og hensynet til naboerne.

Samlet set vurderes det, at det ansøgte projekt medfører væsentlige overskridelser af det tilladelige areal og højden af bygninger i skelbræmmen, der ikke er forenelig med beskyttelsen af de nabointeressener og minimering af risikoen for brandspredning, der er intentionerne med Bygningsreglementets bestemmelser.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles afslag til det ansøgte projekt.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 13. januar 2005

Godkendt som indstillet

13. Agerhøjen 7. Udhus. Dispensation fra BRS98.

[SAG NR.: 100017974](#)

jame

Indledning

Ejerne af ejendommen matr.nr.28f Slangerup By, Slangerup har søgt Slangerup Kommune om tilladelse til et udhus på 17 m².

Sagsfremstilling

Det ansøgte udhus påtænkes opført i ejendommens nordøstlige hjørne i en afstand af 0,7 m fra skel mod nord og 1,25 m fra skel mod øst. Udhuset ydervægge beklædes med maghoni lagt på klink. Tagkonstruktionen er symmetrisk sadeltag med en taghældning på 25⁰. Taget beklædes med betontagsten som på det eksisterende enfamiliehus (se [tegninger](#)).



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

Ansøger har fremsendt en begrundet ansøgning om dispensation fra Bygningsreglementets afsnit 11.3.1 litra c. Ansøger begrundet den ansøgte placering med, at det giver den bedste udnyttelse af grunden.

Der er afholdt naboorientering.

Svend Andersen, ejeren af ejendommen matr.nr. 4am m.fl. Slangerup By, Slangerup, beliggende Lystrupvej 17, har fremsendt [en indsigelse](#). Svend Andersen foreslår, at ansøger venter med at opføre det ansøgte indtil matr.nr.4am Slangerup By, Slangerup er overført til byzone, hvorefter han kan erhverve nogle meter af denne.

Svend Andersen påpeger, at ansøger allerede har støbt sokkel, og at soklen ser ud til at ligge nærmere skel mod matr.nr.4am Slangerup By, Slangerup end de 1,25m der er søgt om.

Endelige nævner Svend Andersen, at ansøger ødelægger det læbælte, der ligger i skel mellem Svend Andersens og ansøgers ejendom.

Ejerne af Agerhøjen 5 har ikke svaret på naboorienteringen, men har i forbindelse med ansøgning skriftligt tilkendegivet, at de ingen indvendinger har mod det ansøgte.

Der er afholdt partsorientering.

[Ansøger har svaret på partsorienteringen](#). Ansøger argumenterer, at det ansøgte ikke vil være synligt fra Svend Andersens bolig, da denne ligger langt fra ansøgers ejendom. Svend Andersen vil derfor kun kunne se det ansøgte, når han går tur på sin mark. Ansøger mener derfor ikke, at den ansøgte overskridelse af højdegrænseplanet vil kunne genere Svend Andersen.

Ansøger skriver endvidere, at han har støbt sokkel til udhuset, vel vidende at han under alle omstændigheder kan ligge et udhus med den ansøgte placering.

Spørgsmålet er bare om det bliver med valmet tag, fladt tag eller som det ansøgte med sadeltag, som efter ansøgers mening er den bedste arkitektoniske løsning. Ansøger påpeger, at soklen ligger nøjagtig 1,25 m fra skel, men at der på ejendommen er plantet en hæk, der står lidt skævt i forhold til skel, hvilket kan bevirke, at soklen ser ud til at være placeret nærmere skel end 1,25 m.

Endelig påpeger ansøger, at der på Agerhøjen 9 er opført et tilsvarende udhus.

Vurdering

Bygningsreglementets bestemmelser om højden af bygninger i skelbræmmen er bl.a. fastlagt med henblik på at sikre naboens krav på at kunne bevare lys og luft omkring grunden. Det vurderes, at overskridelse af højdegrænseplanet mod skel mod nord er mindre betydende, og at overskridelsen ikke vil give anledning til væsentlige nabogener.



Det vurderes, at der er tale om en mindre overskridelse af højdegrænseplanet mod det østlige skel. Naboejendommen mod øst er en ubebygget mark. På baggrund af overskridelsens størrelse og naboejendommens brug vurderes det ansøgte ikke at give anledning til nabogener.

I henhold til lokalplanen for området skal tage på garager, carporte og udhuse udføres som taget på enfamiliehuset eller med fladt tag med vandret sternbræt. Det eksisterende enfamiliehus er opført med en kombination af valm- og sadeltag.

Det vurderes, at et udhus med hældning på taget vil give en bedre arkitektonisk løsning end et udhus med fladt tag. På baggrund af udhusets ringe størrelse vurderes det ikke, at en løsning med valmet tag vil virke harmonisk. Den ansøgte løsning med sadeltag vurderes at være en rimelig afvejning af arkitektoniske interesser og hensynet til naboerne.

Det vurderes ikke, at det ansøgte vil have nogen indflydelse på læhegnet i ejendommens østlige skel.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 13. januar 2005

Godkendt som indstillet

John Schmidt Andersen deltog ikke under dette punkt pga. inhabilitet.

14. Højtoften 7. Integreret garage og tilbygning til enfamiliehus. Dispensation fra BRS98.

[SAG NR.: 100018550](#)

Jame

Indledning

Ejeren af ejendommen matr.nr. 16cb Slangerup By, Slangerup, beliggende Højtoften 7 har søgt Slangerup Kommune om dispensation fra BRS98.

Sagsfremstilling

I forbindelse med en forestående renovering af taget på det eksisterende enfamiliehus ønsker ejendommens ejer at udvide enfamiliehuset med to tilbygninger, hvoraf den ene påtænkes anvendt til en integreret garage.



Enfamiliehusets fremtræder i dag med tagkonstruktion som sadeltag med en taghældning på 25°. Ansøger ønsker i forbindelse med renoveringen at ændre tagkonstruktionen til valmtag. Taghældningen er uændret (se [tegninger](#)).

Taget fremstår i dag med tagdækning med eternit. Ansøger påtænker at udføre tagdækningen med Decra tagplader eller et lignende materiale. Ansøger ønsker dog ikke på at lægge sig endelig fast på et tagmateriale, førend han ved om den ansøgte tilbygning kan tillades. Den pågældende ejendom er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr.4. I henhold til Byplanvedtægtens §6.2 må der ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer.

Syd for enfamiliehuset opføres en tilbygning på 7 m². Tilbygningen opføres med ydervægge i gule mursten som det eksisterende enfamiliehus. Mod haven udføres tilbygningen med et stort, gennemgående vinduesparti. Tilbygningen påtænkes anvendt til beboelsesformål.

Nord for enfamiliehuset opføres en tilbygning på 15 m². Tilbygningen opføres med ydervægge i gule mursten som det eksisterende enfamiliehus. Tilbygningen indrettes som garage, ligesom en del af det eksisterende boligareal inddrages til garage. Arealet af den ansøgte, integrerede garage udgør i alt 32 m².

Den eksisterende garage samt en overdækning syd for enfamiliehuset nedrives i forbindelse med det påtænkte byggearbejde.

Bebyggelsesprocenten på ejendommen vil efter de ovenstående ændringer være 20.

I henhold til BRS98 afsnit 2.5.1 må bebyggelse ikke opføres nærmere skel end 2,5 m. Den ansøgte tilbygning nord for enfamiliehus opføres i en afstand af 1,4 m fra skel mod nabo.

Den ansøgte tilbygning nord for enfamiliehuset vil ligeledes medføre en overskridelse af den tilladelig højde af byggeri mod skel (jf. BRS98 afsnit 11.3.1 litra c og afsnit 2.8.1).

Der er fremsendt en begrundet ansøgning om dispensation. Ansøger skriver, at taget på enfamiliehuset skal renoveres og at det flade tag på den eksisterende garage er utæt. Ansøger argumenterer, at den eksisterende garage er utidssvarende, idet garagens bredde ikke gør det muligt for passager at stige ud og ind af bilen, når bilen er i garagen. Endvidere nævnes det, at den eksisterende garages port med en bredde på 2,1 m er meget smal i forhold bredden på nutidens biler.

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

Vurdering

Bygningsreglementet tillader, at der i skelbræmmen kan opføres en garage på op til 50 m² (jf. BRS98 afsnit 11.3). En garage opført efter BRS98 afsnit 11.3 må godt opføres i forbindelse med et enfamiliehus.



I henhold til ”Håndbog for bygningsmyndigheder” kan enfamiliehuse opføres nærmere skel end 2,5 m, hvis den del af enfamiliehuset der ligger i skelbræmmen benyttes til udhusformål.

På baggrund af det ovenstående vurderes det ikke, at den ansøgte tilbygning til garagen er uforeneligt med Bygningsreglementets bestemmelser om karakteren af byggeri i skel.

Det vurderes, at der er tale om en mindre overskridelse af det tilladelige højdegrænseplan, der ikke vil give anledning til væsentlige nabogener i form af skygge.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles dispensation til det ansøgte. Det anbefales endvidere, at teknisk forvaltning bemyndiges til at meddele dispensation eller afslag på dispensation fra Partiel Byplanvedtægt nr.4 til det valgte tagmateriale i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 13. januar 2005

Godkendt som indstillet

15. Ansøgning om dispensation til helårsbeboelse i sommerhus.

Eventuelt

¹ <http://www.kl.dk>