



## Beslutninger: Teknik og Miljøudvalget den 2. februar 2005 kl. 15.00 i Raadsalen

### Åben

Fraværende:

Mødet slut kl.: 17:00

### Indhold

Orientering og efterretning.....	1
Sager til behandling .....	3
1. Overførsel af rådighedsbeløb og driftsmidler.....	3
2. Roskildevej 19. Industrihal i landzone .....	4
3. Øvej 24. Udmatrikulering for opførelse af 2 boliger. Ansøgning om dispensation fra lokalplan 25 .....	6
4. Strædet 3. Ansøgning om dispensation fra brandbestemmelse i Bygningsreglement for småhuse 1998, BR-S 98.....	9
5. Rådhusstræde 9. Nedlæggelse af beboelseslejlighed.....	11
6. Lystrupvej 13. Lovliggørelse af byggeri. Landzonetilladelse. ....	12
7. Lystrupvej 27. Ridebane. Ansøgning om landzonetilladelse. ....	14
Eventuelt .....	15

### Orientering og efterretning

#### a. Dagsordener/referater

[Dagsorden](#) til mødet i Teknik og Miljø Udvalget 10.1.05 – Frb. Amt.

[Beslutninger fra mødet i Teknik og Miljø Udvalget 10.1.05 – Frb. Amt.](#)

[Dagsorden til mødet i Teknik og Miljø Udvalget 25.01.05 – Frb. Amt.](#)

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

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

#### c. Spildevand



**d. Badevand**

**e. Drikkevand**

**f. Byggeri**

[Lindeparken 1. Tilbygning til enfamiliehus.](#)

[Lindeparken 3. Tilbygning til enfamiliehus.](#)

[Fabriksvangen 21. Tilbygning til lagerhal.](#)

[Jættehøj 5. Carport og udhus. Administrativ dispensation fra BRS98.](#)

[Nybrovej 2D. Carport med udhus.](#)

[Agervej 44. Inddragelse af uudnyttet tagetage til beboelse.](#)

[Nybrovej 2D. Inddragelse af uudnyttet tagetage til beboelse.](#)

[Mejsevej 8. Udhus. Administrativ dispensation fra BRS98.](#)

[Gl Københavnsvej 5. Toilet/badebygning. Planlovsklage.](#)

[Lindholmvej 2. Ridehal. Planlovsklage.](#)

[Tornebakke 4. Vold. Planlovsklage.](#)

[Agerhøjen 7. Udhus. Dispensation fra BRS98.](#)

[Gørløsevej 4. Byggetilladelse. Til- og ombygning.](#)

[Gørløsevej 4. Midlertidig byggetilladelse. Pavillon.](#)

[Kirketorvet 6. Pavillon.](#)

[Slagslundevej 13, Metalskolen. Byggetilladelse, ombygning og ændret anvendelse af kælderlokaler.](#)

**g. Miljø**

[Godtgørelse af kommunens udlæg i forbindelse med etablering af støjvolde på speedwaybanen..](#)

**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. Overførsel af rådighedsbeløb og driftsmidler**

[SAG NR.: 100019373](#)

anri

### **Indledning**

#### **Sagsfremstilling**

I lighed med tidligere år ansøges om overførsel af uforbrugte rådighedsbeløb. Beløb fremgår af vedlagte [bilag](#).

Gartnerafdelingen har som beskrevet i ["Notat vedr. Gartnerafdelingens salg af tjenesteydelser til kommunale virksomheder"](#) mulighed for at sælge ydelser til kommunale virksomheder og tildeles



50% af overskuddet fra dette salg. Af hensyn til Gartnerafdelingens mulighed for budgetopfølgning vil det være hensigtsmæssigt at budgettet i løbet af et budgetår kan reguleres, så det afspejler den faktisk opnåede indtægt og Gartnerafdelingens andel heraf. De nævnte reguleringer vil medføre at der tilføres et provenu til kommunekassen. Da det er en rent teknisk opskrivning i overensstemmelse med spillereglerne for Gartnerafdelingens salg af tjenesteydelser til kommunale virksomheder er det ikke hensigtsmæssigt at en sådan opskrivning skal behandles politisk og det foreslås derfor at det kan ske administrativt.

### **Indstilling**

Det indstilles, at de ovenfor angivne overførsler anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet. Det indstilles samtidig, at forvaltningen bemyndiges til at regulere den budgetterede indtægt ved salg af ydelser til kommunale institutioner og Gartnerafdelingens budgetterede lønudgifter herved til det faktisk realiserede samt regulere Gartnerafdelingens budgetterede andel af overskuddet på konto 54 til 50% af det faktisk realiserede overskud.

### **Tidligere indstilling/beslutning**

### **Beslutning**

#### **Teknik- og Miljøudvalget 2. februar 2005.**

Godkendt som indstillet

Bilaget er godkendt som revideret 2/2-05

## **2. Roskildevej 19. Industrihal i landzone**

[SAG NR.: 100016869](#)

jame

### **Indledning**

Slangerup Kommune har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre en stålhal på 1250 m<sup>2</sup> på ejendommen matr.nr.6f m.fl. Jørlunde By, Jørlunde, beliggende Roskildevej 19.

### **Sagsfremstilling**

Det ansøgte er en hal på 1250 m<sup>2</sup>. Hallen påtænkes opført øst for det eksisterende byggeri og i en afstand af ca. 6 m fra dette ([se situationsplan](#)).

På den pågældende ejendom er i dag opført et fritliggende enfamiliehus med et boligareal på 240 m<sup>2</sup> samt erhvervsbygninger med et areal på i alt 772 m<sup>2</sup>. Erhvervsbygningerne på ejendommen benyttes i dag af Danmat Industri, som er en virksomhed indenfor produktion af plastik. Det er tanken, at den ansøgte hal på 1250 m<sup>2</sup> ligeledes skal benyttes af Danmat Industri. Hallen påtænkes anvendt til lager og produktion. Danmat Industri har adresse på naboejendommen, Roskildevej 23.



Bebyggelsesprocenten på ejendommen vil med en hal af den ansøgte størrelse blive 25.

Den pågældende ejendom er beliggende i landzone. En del af ejendommen er beliggende i et område, der i kortbilagene til kommuneplanen er udlagt som erhverv i landzone. Kommuneplanen indeholder ingen rammebestemmelser for området.

Slangerup Kommune har bedt Hovedstadens Udviklingsråd, HUR, om en vurdering af det ansøgte.

HUR har den 21. december 2004 [svaret på kommunens henvendelse](#).

HUR har vurderet ansøgningen ud fra Regionplanens retningslinier. I retningslinierne for erhvervslokalisering hedder det, at lokalisering af nye erhvervsarealer skal støtte det eksisterende bymønster.

HUR skriver, at den pågældende ejendom er beliggende i et område, der er udpeget som beskyttelsesområde for dyre- og planteliv. I beskyttelsesområdet må der normalt ikke opføres bygninger, der ikke er nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

HUR vurderer på baggrund af det ovenstående, at den ansøgte udvidelse af erhvervsvirksomheden er i strid med Regionplanens retningslinier. Endvidere vurderer HUR, at en udvidelse af virksomheden bør ske i et erhvervsområde i byzone.

[Ansøger har fremsendt en skrivelse](#), hvori han argumenterer for, hvorfor den ansøgte udvidelse af erhvervsaktiviteterne i området bør tillades.

Ansøger starter med at gøre rede for den historiske udvikling og nutidig brug af ejendommene i området.

Ansøger skriver, at Danmat Industri A/S siden 1977 har drevet erhverv på ejendommen matr.nr.10f Jørlunde By, Jørlunde, beliggende Roskildevej 23 (Ølstykke Kommune) og flere gange har udvidet på ejendommen. Ansøger skriver endvidere, at man så sent som i 2004 etablerede en overkørsel fra Roskildevej 23 til Roskildevej 19 i tiltro til, at man fremover ville kunne anvende de eksisterende bygninger samt jorden på ejendommen beliggende Roskildevej 19 i forbindelse med en udvidelse af erhvervsaktiviteterne.

Ansøger argumenterer endvidere, at den ansøgte udvidelse er en nødvendighed for at følge med udviklingen.

Ansøger anser det for uhensigtsmæssigt at flytte virksomheden til et udlagt erhvervsområde, da ansøger ikke vurderer, at der findes ledige erhvervsgrunde, der vil kunne opfylde virksomhedens pladskrav og da denne løsning vil være dyr.

Ansøger har endvidere fremsendt et [brev til Teknik- & Miljøudvalgets medlemmer](#), hvori han argumenterer, at området den pågældende ejendom ligger i før den sidste kommunesammenlægning var Jørlundes erhvervsområde. Med den forestående kommunesammenlægning frygter ansøger, at



erhvervsområderne i Slangerup mister deres status, som det efter ansøgers mening skete med erhvervsområdet i Jørlunde ved sidste kommunesammenlægning.

### **Vurdering**

Hovedformålet med landzonebestemmelserne er at modvirke spredt og uplanlagt byudvikling og anlæg i det åbne land og samtidig sikre, at egentlig byudvikling sker, hvor der er åbnet mulighed for det gennem region-, kommune- og lokalplanlægning.

Det vurderes ikke, at det ansøgte er foreneligt med Planlovens intention om at modvirke uplanlagt byudvikling.

Teknisk forvaltning vurderer, at den ansøgte udvidelse af erhvervsvirksomheden på ejendommen vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø, hvorfor det ansøgte vil kræve, at der udarbejdes en lokalplan for området (jf. Planlovens §13 stk.2).

En lokalplan må i henhold til Planlovens §13 stk.1 ikke være i strid med kommune- og regionplanen. Set i lyset af HUR's udtalelse om at det ansøgte er i strid med Regionplanens retningslinier, vurderes det ikke, at en lokalplan, der tillader det ansøgte, vil kunne gennemføres. På den baggrund vil Teknisk forvaltning ikke anbefale, at udarbejdelsen af en lokalplan iværksættes.

### **Indstilling**

Det anbefales, at der ikke udarbejdes en lokalplan og dermed gives afslag til det ansøgte.

### **Tidligere indstilling/beslutning**

### **Beslutning**

**Teknik- og Miljøudvalget 2. februar 2005.**

Godkendt som indstillet

### **3. Øvej 24. Udmatrikulering for opførelse af 2 boliger. Ansøgning om dispensation fra lokalplan 25**

[SAG NR.: 100016797](#)

fikr

### **Indledning**

Der er fremsendt ansøgning om udstykning af Øvej 24 i 2 nye matrikler. Matriklerne ønskes bebygget med hver 1 nyt enfamiliehus. Eksisterende bygninger fjernes.

### **Sagsfremstilling**



Bjarne C. L. Hansen har fremsendt ansøgning om tilladelse til at opdele ejendommen Øvej 24, matr. nr. 8bf Slangerup by, Slangerup i 2 nye matrikler. Ejendommens ejer er Helle Hansen. Begge grunde er ansøgt ca. 633 m<sup>2</sup> store. De 2 grunde ønskes bebygget med hver 1 nyt enfamiliehus á ca. 145 m<sup>2</sup> og med hver 1 sekundær bygning (carport/ garage/ skur). Bebyggelsesprocent bliver ved det ansøgte ca. 23 for begge ejendomme. Der ønskes 2 nye indkørsler – en fra Øvej og en fra Sejrvvej.

Det ansøgte kræver dispensation fra:

Bygningsreglement for småhuse, BR-S 98 afsnit 2.2.1 idet:

- Mindste grundstørrelse er 700 m<sup>2</sup>, heri ikke medregnet vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggelinier til sikring af vejanlæg.

Den for ejendommen gældende lokalplan 25 for Øvejskvarteret:

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

Ansøger fremhæver, at eksisterende bygninger er kondemneringsmodne. Grunden er 1266 m<sup>2</sup>. Ejeren har ikke mulighed for og ønsker ikke at udnytte den byggeret som ejendommen har (316,50 m<sup>2</sup>). Det findes, at grunden burde være medtaget i lokalplanen som en af de grunde, der kan udmatrikuleres. Det findes, at ansøgte afvigelser er ”mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser”. Det findes ikke, at forslaget vil ændre områdets karakter. [Se ansøgning](#). [Se situationsplan](#).

Efter gennemført naboorientering er der indkommet bemærkninger.

[Per Heinicke, Øvej 33B](#) finder, at lokalplanen bør fastholdes. Tillige, at det ikke er et lokalplankrav, at ejendommen bebygges optimalt. Det anses, at det er ejerens ansvar, at bygningerne er misligholdte, hvilket ikke bør være medvirkende til, at ejeren må opføre yderligere en beboelsesejendom. Der er desuden bemærkning om andre forhold.

[Inge og Hans Jensen Øvej 24A, Hanne og Hans Larsen Øvej 26, Annette og Anders Alsløv Øvej 26A samt Ynna og Mogens Hansen Øvej 26B](#) har underskrevet samme nabobemærkning. De finder det positivt, at nuværende bygning fjernes. Det accepteres, at grunden deles i 2 men det foreslås, at begge parceller får udkørsel og adresse på Sejrvvej – der henvises til trafik til/fra en børneinstitution og fra selve Øparken, at en ekstra udkørsel på Øvej kan medføre forringede oversigtsforhold samt, at udkørslen fra Øvej 31A-H er hyppigt anvendt. Servitut om trekant med maksimal beplantningshøjde for bedre oversigtsforhold ved foreslås. Betingelser om bebyggelse i maks. 1 etage og maks. taghældning 25° og ens tagbelægning foreslås – begrundes i skyggeeffekt. Det betinges at der ikke meddeles yderligere dispensationer fra bygningsreglement som byggeafstand til skel, kun boliganvendelse etc. Det forudsættes, at hegn mod fællesvej beskæres.

Ansøger har ikke reageret på fremsendte partsorientering.

Forvaltningen bemærker, at efter § 6.6 i lokalplanen skal taghældningen for bygninger med facade langs Øvej være 40-50°. Lokalplanen tillader bebyggelse i 1 eller 1½ etage.

## **Vurdering**



Det vurderedes ikke at den ansøgte grundstørrelse er usædvanlig for kvarteret.

Det findes, at eksisterende ejendom har adgang fra Øvej. Det ønskede er ikke en yderligere belastning idet den ekstra parcel har adgang fra Sejrøvej.

En begrænsning af beplantningen på en trekant ved den private fællesvej findes fornuftig, men kan ikke pålægges via byggetilladelsen.

Det vurderes ikke, at en privat udkørsel overfor indkørslen til Øvej 31A-H er et problem.

Der er ikke søgt dispensation til anden taghældning end de i lokalplanen foreskrevne og det vurderes ikke, at de to bygninger vil medføre større skyggegener end det ene hus på ca. 316 m<sup>2</sup>, som det er muligt at opføre indenfor lokalplanens og bygningsreglementets rammer.

Det vurderes at lokalplanens krav om taghældning 40-50° skal respekteres. Ved denne taghældning kan tagetagen indrettes til beboelse og, den skal derfor medtages ved beregning af bebyggelsesprocenten. Udvalget kan vælge, at stille betingelse om A: Tinglysning af forbud om indretning af tagetage til beboelsesformål eller B: Krav om reviderede tegninger med mindre grundplaner for de 2 beboelseshuse, der modsvarer en udnyttet tagetage. Det vurderes, at bygningernes indvirkning på omgivelserne er omtrent den samme om tagetagen indrettes eller ej, selv om der naturligvis er større indbliksgener fra tagetagen. Det vurderes, at der bør stilles betingelse om beboelsesbygninger med relativt mindre stueplaner, med – eller forberedt for tagetage.

Det vurderes ikke, at det ansøgte er imod lokalplanens hovedintentioner.

Det vurderes ikke, at det omtalte hegn mod privat fællesvej vedrører det ansøgte.

### **Indstilling**

Det foreslås, at der meddeles dispensation til det ansøgte på betingelser. Lokalplankrav om taghældning 40-50° skal respekteres. Der skal fremsendes reviderede tegninger med mindre stueplaner for de 2 beboelseshuse til Forvaltningens godkendelse. Planerne skal modsvare en maksimal bebyggelsesprocent på højst 25 inklusive tagetage, hvad enten denne udnyttes eller ej på ansøgningstidspunktet.

De to beboelseshuse skal generelt være ens.

### **Tidligere indstilling/beslutning**

### **Beslutning**

**Teknik- og Miljøudvalget 2. februar 2005.**

Godkendt som indstillet





#### 4. Strædet 3. Ansøgning om dispensation fra brandbestemmelse i Bygningsreglement for småhuse 1998, BR-S 98.

[SAG NR.: 100018534](#)

fikr

##### **Indledning**

For Strædet 3, matr. nr. 29, Lystrup by, Uvelse er der søgt dispensation fra bestemmelse i Bygningsreglement for småhuse 1998, BR – S 98 om mindste afstand fra stråtag til skel.

##### **Sagsfremstilling**

Konsulent H. S. Hansen søger for ejeren Martin Willum tilladelse til på Strædet 3 at udskifte eksisterende bølgeeternit tagbeklædning på beboelsesbygningen med nyt stråtag. [Se ansøgning med tegninger.](#)

Det ønskede kræver dispensation fra Bygningsreglement for småhuse 1998, BR – S 98. Efter afsnit 4.5.2 skal tagdækninger mindst skal udføres som klasse B<sub>ROOF</sub> (t2) (klasse T tagdækning). Efter 4.5.3. kan f.eks. stråtag, som ikke er klasse T tagdækning dog anvendes, hvis afstande mellem bygningen og naboskel, sti- og vejmidte mindst er 10 m.

H. S. Hansen anfører, at bygherren har et stærkt ønske om at tilbageføre huset til sin oprindelige stand; desuden at:

- Efter Kommuneplanen skal den karakteristiske landsbybebyggelse søges bevaret.
- Der findes rester af stråtag i den nuværende tagkonstruktion.
- Stråtaget udføres efter de nyeste brandtekniske foranstaltninger, hvilket bygningsreglementet af 15. september 1998 ikke tager hensyn til i afstandskravene.
- Brandtekniske undersøgelser har vist ([se vedlagte DVD](#)), at brandspredningsrisikoen herunder brandtiden ikke er større end normale T godkendte tage.

Videre anføres, at stråtag alene søges på hovedbygningen og, at eksisterende skorsten fjernes - opvarmning med naturgas, ingen pejs eller lign.

Stråtaget ønskes brandsikret med Sepatec (<http://www.sepatec.dk/>), som er en glasvæv, der monteres understråtaget. Glasvævet skal i felter langs kanter, rygning efter anvisninger yderligere sikres med mineraluld. Efter Sepatecs oplysninger er en ulempe ved traditionel brandsikring under stråtaget med f.eks. mineraluld, at stråtagets levetid forkortes væsentligt grundet nedsat ventilation af undersiden af stråtaget.

Beboelsesbygningen på Strædet 3 er opført ca. 1700. Grundarealet er 343 m<sup>2</sup>. Der er derfor relativt lille afstand mellem beboelsesbygningen og alle skel. Den mindste afstand er ca. 3,6 m til skel mod øst. Mod nord er den korteste afstand 5,4 m og mod vest er afstanden ned til ca. 4,1 m mellem bygning og skel. Mod ingen skel er den krævede afstand på 10 m således tilstede.

Det bemærkes, at Strædet 1 har skel mod Strædet 3. Bygninger på Strædet 1 er udført i en afstand af ca. 2 m fra skel mod Strædet 3. Beboelsesbygningen har stråtag. Afstanden mellem



beboelsesbygninger på Strædet 3 og på Strædet 1 er ca. 5,6 m. Hvis de 2 bygninger lå på samme grund, så var afstandskravet mellem bygningerne 20 m.

Efter Kommuneplanen er bygningen beliggende i område L.B.4 Lystrup. Ombygninger skal få en udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition. Den karakteristiske landsbybebyggelse skal søges bevaret.

Det følger af notat, <http://www.sepatec.dk/notatFraDanskBrandtekniskInstitut> fra Dansk Brand- og Sikringsteknisk Institut, at metoden (Sepatec) kan anses for ligeværdige med de metoder, som omtales i [Brandteknisk Information nr. 29, Brandsikring af stråtage](#), når sikringen udføres efter nærmere angivne retningslinier.

De i Brandteknisk Information nr. 29 nævnte metoder er brandisolering på undersiden af stråtaget med f.eks. mineraluld. Efter Brandteknisk Information nr. 29 afsnit 1.2 medfører denne brandsikring af stråtage en reduktion af det for usikrede stråtage typiske, voldsomme brandforløb og den hermed følgende risiko for brandpåvirkning af omgivelserne - ved opringning har instituttet udtalt, at dette bl.a. er risiko for flyveild-/brand. Sikringen medfører derimod ikke nogen reduktion i stråtagets umiddelbare antændelighed, men kun en dæmpning i brandforløbet. Brandsikring af stråtage kan, efter den brandtekniske information ikke anses at give generelt grundlag for reduktion af de i lovgivningen indeholdte bestemmelser.

I Brandteknisk Information nr. 29 omtales tillige brandsikring ved sprøjtning af stråtaget oppefra – metoden anvendes ikke i Danmark, da vejrbestandigheden ikke er eftervist.

Der er ikke gennemført en for en dispensation nødvendig naboorientering.

### **Vurdering**

Kommunalbestyrelsen skal efter planloven § 12 virke for kommuneplanens gennemførelse og et stråtag ville passe fint ind i landsbymiljøet. På den anden side skal kommunen også tilse, at bl.a. byggeloven/ bygningsreglementerne overholdes. Afstandskravet mellem beboelsesbygningen og skel er 10 m. Den aktuelle afstand er ned til 3,6 m. Mod ingen skel er kravet overholdt.

Baggrunden for afstandskravene er dels hensyn til/ sikring mod antændelse af stråtaget, men også sikring af nabobygninger mod brandsmitte gennem flyveild.

Der er ikke foreslået foranstaltninger, f.eks. brandvægge, der kunne betinge en lempelse af brandkravet; og det vurderes ikke, at der findes mulighed for sikring mod brandsmitte m.v. på brugbar måde.

Det anses, at baggrunden for afstandskravet er hensynet til personsikkerhed. Det anses ikke, at der i ansøgningen findes tiltag eller argumenter, der kunne betinge en dispensation til det ansøgte.

### **Indstilling**

Det foreslås, at der meddeles afslag på ansøgte udskiftning af eternittaget med stråtag. Det foreslås tillige, at udvalget tilkendegiver, at forvaltningen kan godkende en udskiftning af tagdækningen med ikke glaserede teglsten.

### **Tidligere indstilling/beslutning**



## **Beslutning**

### **Teknik- og Miljøudvalget 2. februar 2005.**

Godkendt som indstillet

## **5. Rådhusstræde 9. Nedlæggelse af beboelseslejlighed.**

[SAG NR.: 100018635](#)

fikr

### **Indledning**

Landinspektørgruppen søger for ejeren, Helge Nørgaard, Jasminvej 8, 3310 Ølsted af matr.nr. 11de Slangerup by, Slangerup, beliggende Rådhusstræde 9 at nedlægge en selvstændig lejlighed. Det ansøgte kræver dispensation fra Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 46.

### **Sagsfremstilling**

Det ansøgte er nedlæggelse af lejligheden Rådhusstræde 9 1. tv. Lejligheden udgør 26 m<sup>2</sup>. Lejligheden ønskes sammenlagt med Rådhusstræde 9 1. th., der er 40 m<sup>2</sup>. Efter ønsket sammenlægningen vil lejligheden være 66 m<sup>2</sup>.

Det ansøgte kræver dispensation. Efter Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 46 er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt, ”at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse”. Efter § 46 stk. 2 kan kommunalbestyrelsen ikke nægte nedlæggelse af en bolig hvis

- a) ingen af de nye boliger bliver over 130 m<sup>2</sup> og
- b) boligerne skal være frivilligt ledige og
- c) boligen, som øges er frivilligt ledig eller beboet af en bruger, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

Ansøger har vedlagt kopi af opsigelse (se [ansøgning og opsigelse](#)) fra lejer af Rådhusstræde 9 1. th., til fraflytning af lejemålet den 15-12-2004. Rådhusstræde 9 1. tv. er efter BBR ikke beboet. Der er imidlertid registreret ny lejer af Rådhusstræde 9 1. th. og ansøger har fremsendt kopi af lejekontrakt. [Lejekontakten](#) er gældende fra 15-01-2005. Det fremgår af kontaktens § 11, at såfremt kommunen meddeler tilladelse til nedlæggelse af lejlighed vil ejendommen blive opdelt i 2 ejerlejligheder, ”hvilket dog ikke vil få nogen indflydelse på nærværende lejemål”.

### **Vurdering**

Efter eventuel sammenlægning vil boligen udgøre 66 m<sup>2</sup>, der ikke vurderes som en usædvanlig størrelse for én bolig. Det vurderes, at selv om boligen nedlægges vil det samlede antal boliger i



kommunen, herunder boliger til udlejning og også mindre boliger, generelt stige i 2004/ 2005. Det vurderes ikke, at det ansøgte er i strid med intentioner i Lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

### **Indstilling**

Det foreslås, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

### **Tidligere indstilling/beslutning**

### **Beslutning**

**Teknik- og Miljøudvalget 2. februar 2005.**

Godkendt som indstillet

## **6. Lystrupvej 13. Lovliggørelse af byggeri. Landzonetilladelse.**

[SAG NR.: 100016250](#)

jame

### **Indledning**

I forbindelse med et forstående salg af ejendommen matr.nr. 4bq Slangerup By, Slangerup, beliggende Lystrupvej 13 er Slangerup kommune blevet gjort opmærksom på, at der uden tilladelse er udført byggearbejde på ejendommen.

### **Sagsfremstilling**

Der er fra omkring 1980 og frem til ca. 1987 udført flere om- og tilbygninger på ejendommen, uden at der er indhentet de fornødne tilladelser fra Slangerup kommune, hvorfor byggearbejderne er ulovlige. Ansøger har søgt de ulovlige forhold retlig berigtiget.

Den pågældende ejendom er beliggende i landzone. Ejendommen er beliggende indenfor den 300 m beskyttelseslinie, der er omkring Lystrup Skov (jf. Naturbeskyttelseslovens § 17).

Omkring 1985 er der i en eksisterende staldbygning indrettet bryggers, fyrrum og værksted. De udførte ændringer kræver ikke landzonetilladelse idet boligens areal efter ombygningen ikke overstiger 250 m<sup>2</sup> (jf. Planlovens §36 stk.1, pkt.9). Ændringer i staldbygningen er [retlig lovliggjort](#) efter Byggeloven.

På ejendommen er omkring 1980 opført en garage på 53 m<sup>2</sup>. Garagen er opført med ydervægge i gasbeton, som efterfølgende er pudset. Tagbeklædning er eternitplader. Garagen er opført i forbindelse med eksisterende landbrugsbygninger ([bygn.nr.1 på luftfoto](#)).



Der er desuden omkring 1987 opført en tilbygning på ca. 18 m<sup>2</sup> til et eksisterende maskinhus. Tilbygningen er opført med ydervægge i gasbeton, som efterfølgende er pudset. Taget er beklædt med eternitplader (bygn.nr.2 på luftfoto).

Det har ikke været muligt at afgøre, hvorvidt tilbygningen til maskinhuset på opførelsestidspunktet har været erhvervsmæssig nødvendigt for ejendommens drift som landbrugsejendom.

Den opførte garage og udvidelsen af maskinhuset kræver landzonetilladelse efter Planlovens §35.

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

Slangerup Kommune har anmodet Hovedstadens Udviklingsråd, HUR, og Frederiksborg Amt, FA, om en udtalelse.

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

- Beskyttelsesområde for natur, kulturhistorie og landskaber – *meget værdifuldt landskab*.

[FA har meddelt dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17](#) til at bibeholde den ansøgte udvidelse af maskinhuset.

Ejendommen har efter udsendelse af naboorienteringen skiftet ejer. [Den nye ejer af ejendommen har meddelt](#), at man agter at lovliggøre det ulovlige forhold omkring garagen fysisk, idet man river garagen ned.

### **Vurdering**

Intentionen med Regionplanens udpegning af værdifulde landskaber er, at bevare smukke og karakteristiske landskaber. I Regionplanens retningslinier for meget værdifulde landskaber hedder det bl.a., at bygninger og anlæg skal placeres og udformes under hensyn til det omgivende landskaber. Bygninger og anlæg må ikke virke dominerende eller fremmede i landskabet.

Ifølge Regionplanens retningslinier må der normalt ikke opføres bygninger, der ikke er nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Som nævnt i det ovenstående er det ikke muligt at afgøre, hvorvidt tilbygningen til maskinhuset på opførelsestidspunktet har været erhvervsmæssigt nødvendig for ejendommens drift som landbrugsejendom.

Bebyggelsen på den pågældende ejendom er i vid udstrækning omkranset af beplantning. Det vurderes, at tilbygningen til maskinhuset på 18 m<sup>2</sup> udgør en mindre udvidelse af den eksisterende bebyggelse. Tilbygningen er opført i tilknytning til den eksisterende bebyggelse og inden for det beplantningsbælte, der omkranser ejendommen. På den baggrund vurderes det ansøgte hverken at virke dominerende eller fremmed i landskabet.

Det ansøgte vurderes ikke at være uforeneligt med de beskyttelsesinteresser, der er intention med Regionplanen.

### **Indstilling**



Det anbefales, at der meddeles landzonetilladelse til den ansøgte tilbygning til maskinhuset.

### **Tidligere indstilling/beslutning**

#### **Beslutning**

**Teknik- og Miljøudvalget 2. februar 2005.**

Godkendt som indstillet

### **7. Lystrupvej 27. Ridebane. Ansøgning om landzonetilladelse.**

[SAG NR.: 100017630](#)

fikr

#### **Indledning**

[Ejerne af Lystrupvej 27 søger landzonetilladelse](#) efter planloven § 35 til etablering af en ridebane.

#### **Sagsfremstilling**

Susanne Falkenberg ønsker at udføre en ca. 20 x 40 m ridebane på Lystrupvej 27 matr. nr. 3k Lystrup by, Uvelse.

Ejendommen er beliggende i landzone og udgør 13.849 m<sup>2</sup> eller ca. 1 ha. Der er ikke landbrugspligt.

Ridebanen ønskes [beliggende ca. 20 m øst for bebyggelsen](#). På arealet er i dag en hestefold. Et hvidmalet hegn om folden er etableret og ønskes ikke ændret ved den ændrede brug til ridebane. Hegnet er ca. 1½ m højt, af træ og hvidmalet. Banen ønskes belagt med 10 cm grus. Der søges ikke om kunstig belysning af/ved banen.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter planloven § 35.

Der er gennemført orientering/ partshøring af naboer. Ingen naboer har reageret på høringen.

Hovedstadens Udviklingsråd, HUR og Frederiksborg Amt er anmodet om en udtalelse.

[HUR udtaler](#), at det ansøgte ud fra regionplanens retningslinier for området ligger inden for:

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



[Frederiksborg Amt](#) bemærker, at det ansøgte ikke kræver tilladelse efter naturbeskyttelsesloven, vejloven eller vandløbsloven

Ejer/ ansøger har ikke svaret på fremsendt partsorientering.

### **Vurdering**

Det vurderes ikke, at det ansøgtes indflydelse på landskabet med den ansøgte placering relativt tæt ved eksisterende bebyggelse vil være dominerende. Beplantning i hegnets højde eller højere syd for banen vil mindske banens virkning på landskabet

### **Indstilling**

Det foreslås, at der meddeles landzonetilladelse på betingelse, at der etableres og vedligeholdes beplantning i form af egnstypiske træer og buske syd for banen, således at anlægget landskabsmæssigt skjules. Hegn skal holdes hvidt eller i en jordfarve, evt. blandet med sort eller hvidt.

### **Tidligere indstilling/beslutning**

### **Beslutning**

**Teknik- og Miljøudvalget 2. februar 2005.**

Godkendt som indstillet

### **Eventuelt**

---

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