



Beslutninger: Teknik og Miljøudvalget den 7. december 2005 kl. 15.00 i Raadsalen

Åben

Fraværende: John Schmidt Andersen

Indhold

Orientering og efterretning.....	1
Sager til behandling	3
1. Økonomirapportering oktober 2005	3
2. Genfremstilling. Lokalplan 53, for Slangerup Bypark, behandling af høringssvar og endelig vedtagelse.	5
3. Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 61, bestemmelse om facademateriale, Industrivej 17.	8
4. Gørløsevej 4. Jordvold. Dispensation fra lokalplan nr.58.	10
5. Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 33.1, udseende på indgangsdør, Kongshøjparken 33.1	11
6. Slangerupgårdsvej 11A. Dispensation fra bestemmelse om lofthøjde i Bygningsreglement 1998.	13
7. Jordhøjvej 1A. Pavillon. Dispensation fra BR95 og dispensation til elvarme.	14
8. Klosterstræde 11. Retlig lovliggørelse af ulovlig udført tagetage.	16
9. Birkemosevej 22. Dispensation fra BRS98.	20
10. Jordhøjvej 18. Stråtag. Dispensation fra BRS98. Genfremstilling.....	23
11. Slangerup Ås 2 og 4. Ændret anvendelse af bygninger, samt ny bebyggelse.	26
12. Højlundevej 16. Landzonesag. Ændret anvendelse af landbrugsjord til sø.....	31
13. Lyngvej 22. Landzonesag. Frastykning af boligparcel.....	32
14. Skelregulering, vejadgang. Ny Øvej 1A.....	34
Eventuelt	35

Orientering og efterretning

a. Dagsordener/referater

Dagsorden til Udvalget for Teknik og Miljø møde den 22. november 2005 – Frb. Amt.

[Beslutninger](#) fra Udvalget for Teknik og Miljø møde den 22. november 2005 – Frb. Amt.



b. Tidsskrifter, rapporter, information m.v.

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

c. Spildevand

d. Badevand

e. Drikkevand

f. Byggeri

[Byggetilladelse terrænregulering Urtebækvej 6.](#)

[Tunøvej 10. Tilladelse. Udhus.](#)

[Bøgevej 3. Tilladelse. Udvidelse af overdækket terrasse \(lovliggørelse\).](#)

[Lindegårds Alle 18 \(SFO Lindegård\). Tilladelse. Udhus.](#)

[Lindholmvej 3. Byggetilladelse hestestald.](#)

[Hans Atkesvej 4. Byggetilladelse. Lovliggørelse af bolig i garage.](#)

[Hans Atkesvej 4. Tilladelse til Carport og Overdækket terrasse.](#)

[Mølledammen 113. Byggetilladelse – campingvogn.](#)

[Manderupvej 3. Byggetilladelse. Tilbygning.](#)

[Kvinderupvej 15. Byggetilladelse. Anneks til bolig.](#)

[Bøllelosevej 4. Administrativt afslag på ansøgning om dispensation fra lokal nr.56. Hegnsmur.](#)

[Gørløsevej 4. Byggetilladelse. Legeplads.](#)

[Birkemosevej 10. Administrativt afslag på ansøgning om dispensation fra BRS98. Carport.](#)

[Højtoften 6. Administrativt afslag på ansøgning om dispensation fra BRS98. Carport.](#)

[Jørlunde Overdrev 7. Tilladelse. Indretning af fyrrum for biobrændselsfyrede centralvarmeanlæg.](#)

[Græsevej 1. Byggetilladelse. Udvidelse af beboelse og indretning af erhverv i eksisterende landbrugsbygninger.](#)



[Lystrupvej 57. Bassin, ristebygværk og måleanlæg. Byggetilladelse.](#)

[Slagslundevej 13. Etablering af flugtvej fra kælderlokale \(Slyngelstue\) til terræn. Anmeldelse.](#)

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 oktober 2005

[SAG NR.: 100019223](#)



anri

Indledning

Nedenfor er vist hovedtallene for det [skattefinansierede](#) og det [brugerfinansierede](#) område pr. 31/10-2005. Forbrugsprocenter nedenfor skal ses i forhold til, at der er gået 10 måneder, svarende til 83 % af året.

Sagsfremstilling

a. Det skattefinansierede område.

Drift

Af et samlet budget på netto 13.360 tus. kr. er brugt netto 9.498 tus. kr. svarende til 71 %. Asfaltering af P-plads ved SIK er under udførelse og der forventes betaling sidst på året. Overfladebelægning må udskydes til næste år, da arbejdet helst ikke skal ske ved lave udendørstemperaturer.

Anlæg

Af et samlet budget på netto 3.297 tus. kr. er brugt netto 1.714 tus. kr. svarende til 52 % af budgettet. Renoveringen af Hestetorvet er under afslutning og der ventes stadig regninger. Arbejder i Industriområde Vest kan ikke nås i år.

b. Det brugerfinansierede område.

Driftsindtægter

Af en samlet indtægt på 23.609 tus. kr. er registreret en indtægt på 23.441 tus. kr. svarende til 99 % af budgettet.

Driftsudgifter

Af et samlet budget på 14.858 tus. kr. er brugt 11.024 tus. kr. svarende til 74 % af budgettet.

Anlæg

Af et samlet budget på netto 7.611 tus. kr. er brugt netto 5.060 tus. kr. svarende til 66 % af budgettet. Der ventes regninger vedr. bassin i Uvelse sidst på året og ind i 2006.

Indstilling

Det indstilles, at økonomirapporteringen tages til efterretning.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik og miljøudvalget 7. december 2005

Taget til efterretning



2. Genfremstilling. Lokalplan 53, for Slangerup Bypark, behandling af høringsvar og endelig vedtagelse.

[SAG NR.: 100006543](#)

rier

(Førststående sagsfremstilling er fra behandling på Teknik og Miljøudvalgets møde d. 7. september 2005, sagsfremstilling for genfremstillingen følger derefter.)

Indledning

Forslaget til lokalplan nr. 53, for Slangerup Bypark har været offentligt fremlagt i 8 uger i perioden 5. juli 2005 til 29. august 2005

Sagsfremstilling

Forslaget til lokalplan nr. 53 blev vedtaget af Slangerup Byråd d. 22. juni 2005.

Der er i høringsperioden indkommet 9 høringsvar, herunder ét høringsvar med underskriftsindsamling med ca. 250 underskrifter. Høringsvarene kan ses i Opus-sagen.

Resumé af høringsvarene samt forvaltningens bemærkninger se:

[Notat vedrørende behandling af høringsvar til lokalplan 53.](#)

Se bilag: [Lokalplan 53, endelig \(inkl. Kortbilag\)](#)

Indstilling

Med baggrund i de indsigelser der er indkommet til lokalplanforslaget, herunder underskriftsindsamling med ca. 250 underskrifter, fremlægger forvaltningen spørgsmålet om placering af Miniby på arealet ved Kingovej til drøftelse.

Genfremstilling:

Indledning

Lokalplan 53, for Slangerup Bypark blev fremlagt til behandling af høringsvar og endelig vedtagelse på Teknik- og Miljøudvalgsmødet d. 7. september 2005. Udvalget besluttede på mødet at sende sagen tilbage til yderligere administrativ behandling, idet udvalget ønskede forvaltningens vurdering af en alternativ placering af minibyen i Smedjen, Kongensgade 23, (det kunne evt. løse arealkonflikt med cirkus mv. og reducere finansieringsbehovet) inden der tages endelig stilling til lokalplanforslaget.



Sagsfremstilling

Teknisk Forvaltning har haft møde med en repræsentant fra Historisk Forening og fået rundvisning i Den Gamle Smedje, Kongensgade 23, for at se Den Gamle Smedje og vurdere om Minibyen kan placeres i haven bag smedjen.

Den Gamle Smedie består af 3 bygninger, samt et haveanlæg. Bygningerne er selve det gamle smedeværksted, boligen og et udhus. Alle 3 bygninger har en funktion og er i brug til det udstillingsbrug som Historisk Forening har i Den Gamle Smedje.

I boligdelen er Slangerup Turistinformation ligeledes indpasset.

Haven er inddelt i 2, hvor den ene del er den oprindelige gamle smedehave, med prydblomster og gamle frugttræer. Den anden del af haven benyttes til urte/nyttehave hvor "lugekonerne" passer og dyrker haven, som den antageligt også har været benyttet som en del af smedens egen selvforsyning med urter og grøntsager. Historisk Forening har forslået, at der kan opstilles et mindre udsnit af Minibyens små huse i urte/nyttehaven bag Den Gamle Smedje.

Teknisk Forvaltning har ligeledes haft møde med repræsentanter fra Minibyen, for at høre deres holdning til en eventuel placering i Smedjen samt bemærkninger til de indkomne høringsvar Vedrørende Minibyens bemærkninger til de indkomne høringsvar, [se brev fra Minibyen](#).

Teknisk Forvaltning vurderer efter den yderligere administrative behandling, at Den Gamle Smedje ikke er hensigtsmæssig som alternativ placering af Minibyen.

Smedjens haveareal har i sin nuværende originale indretning et formål som en del af den historiske udstilling der er i smedjen. Minibyen har endvidere brug for mere plads end der er i smedehaven og endelig er der behov for bygninger til de faciliteter der skal bruges til selve Minibyen, såsom værksted, personale- og toiletfaciliteter.

Hvis Minibyen placeres i Smedjen vil det betyde at hele smedehaven skal fjernes og omdannes til minibyudstilling, hvorved sammenhængen mellem smedjens bygninger og den tilhørende have går tabt. Det vil også medføre, at bygningerne (som p.t. er fuldt udnyttede) for en dels vedkommende skal ændre anvendelse til at betjene Minibyen. Der vil således ikke være plads til Historisk Forening med de udstillinger og aktiviteter der foregår i dag.

Hverken Minibyen eller Historisk Forening ønsker at Minibyen skal placeres i Smedjen.

Minibyen foreslår at arealet til udstillingsområdet på det grønne område ved Kingovej reduceres lidt, i et forsøg på at imødekomme muligheden for at arealet forsat kan anvendes til andre aktiviteter udover Minibyudstilling. Teknisk Forvaltning har således udarbejdet et nyt forslag til kortbilag til lokalplanen, hvor Minibyens areal reduceres en smule. Cirklen der omkranser udstillingen, er gjort lidt mindre, og der bliver således lidt bedre plads vest for området. Minibyen har godkendt dette forslag til reduktion af areal.

Brug af en del af det grønne område ved Kingovej til miniby kan betyde, at nogle cirkus/tivoli vil være afskåret fra at stille op på arealet.



Se [kortbilag](#) der viser Minibyen i reduceret udgave med smedjens areal angivet i samme målestok. Smedjeejendommens afgrænsning og bygninger er markeret med rødt.

Se forvaltningens [forslag til ændringer i lokalplan 53, endelig inkl. kortbilag, genfremstilling](#).

Byrådet vedtog i forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanforslaget at det blev indføjet i lokalplanen at finansieringen skal være afklaret inden opstillingen af udstilling på arealet.

Kommunen kan, som ejer af det grønne areal, også efter en evt. endelig vedtagelse af lokalplanen udlåne det samlede grønne areal (incl. det areal der udlægges til miniby) til andre aktiviteter indtil minibyen etableres. Det forudsættes, at administrationen hvert år fra 1. januar kan aftale udlån af det samlede areal (incl. det der udlægges til miniby) for hele det netop påbegyndte år, med mindre der på denne dato foreligger dokumentation for finansiering af Minibyen. Ofte kommer der forespørgsel om lån af arealet lang tid før et givet arrangement finder sted, og administrationen finder at hensynet til lånerne tilsiger, at der kan tages stilling til brugsmulighederne sæsonvist. Administrationen vil efter en evt. endelig vedtagelse af lokalplanen orientere Minibyen om, at udlånet af arealet fortsættes på denne måde.

I forhold til den version der blev fremlagt til behandling i september, har forvaltningen foretaget ændringer i kortbilagene i form af reduktion i minibyens areal. Ligeledes er et par forældede deklarationer i mellemtiden blevet aflyst, og forvaltningen har således konsekvensrettet lokalplanen og slettet aflyste deklarationer af listen over tinglyste byrder på arealet.

Indstilling

Med baggrund i de mange indsigelser fremlægger forvaltningen spørgsmålet om placering af Miniby på arealet ved Kingovej til fornyet drøftelse.

Tidligere indstilling/beslutning

Teknik og miljøudvalget 7. september 2005

Sendes til yderligere administrativ behandling

Idet udvalget ønsker forvaltningens vurdering af en alternativ placering af miniby i Smedjen, Kongensgade 23 inden der tages endelig stilling til lokalplanforslaget.

Beslutning

Teknik og miljøudvalget 7. december 2005

Lokalplanforslaget med ændringer

Anbefales til økonomiudvalget til endelig vedtagelse i byrådet



3. Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 61, bestemmelse om facademateriale, Industrivej 17.

[SAG NR.: 100022688](#)

rier

Indledning

Ingeniørfirmaet Jørgen Skovmand A/S søger på vegne af firmaet Gram Agentur A/S om tilladelse til at opføre/flytte en eksisterende lagerhal til Industrivej 17.

[Se den eksisterende hal på fotobilag.](#)

Sagsfremstilling

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 61, for et erhvervsområde vest for Industrivej i Slangerup.

Lokalplanens §7.1 fastlægger bestemmelse om, at facader skal fremstå i blank mur. Mindre dele af facaden kan opføres i andre materialer som, hvis de ikke fremstår i egen naturlige farve, kun må have farverne; sort, hvid, gul okker, grøn umbra eller svenskrød.

Gram Agentur ønsker at opføre en lagerhal med facader af beton der fremstår med udvendige overflader af frilagte søsten. Facaderne fremstår i en grå farve.

Facaderne ønskes opført med et andet facademateriale end det i lokalplanen fastsatte og ansøgningen kræver derfor dispensation.

Lokalplanen fastsætter at facader skal fremstå muret i blank mur. Mindre dele af facaden kan opføres i andre materialer som, hvis de ikke fremstår i egen naturlige farve, kun må have farverne; sort, hvid, okker, grøn umbra eller svenskrød.

Ansøgningen har været sendt i naboorientering. Der er indkommet 1 hørings svar i forbindelse med naboorienteringen. Hørings svaret er fra Slangerup og Omegns Turistforening, der anbefaler en dispensation under forudsætning af

- at facaderne i søsten ikke overmales
- at udvendige betonflader males i farverne, og vindues- og dørindfatninger, porte, døre o.l. holdes i en af farverne: sort, hvid, gul okker, grøn umbra eller svenskrød.

Industriområdet ved Industrivej og Banegraven er omfattet af 3 forskellige lokalplaner. Bestemmelserne i lokalplan 61 omfatter således kun en del af ejendommene i området.

Indenfor selve lokalplanens område er facadematerialet overvejende mursten i forskellige farver, men der er også andre facadematerialer såsom betonelementer og metalpladebeklædning.

Opførelse af en lagerhal med murede facader vil ifølge ansøger medføre en betydelig forøgelse af omkostningerne.



Teknisk Forvaltning finder at den ønskede hal fint kan indpasses i det eksisterende industriområde. Bygningen fremstår ikke som muret, men søstensbeklædningen giver et præg af natur/stenmateriale, og der er andre lignende bygninger i området.

Forvaltningen finder at de bemærkninger der er indkommet i høringssvaret fra Turistforeningen er relevante, og forvaltningen finder at det bør stilles krav til farveholdningen på de øvrige bygningspartier, så det også fremover sikres at bygningens udtryk er stilfærdigt og harmonisk.

Forvaltningen foreslår at der stilles som krav at farveholdningen på de forskellige bygningspartier skal bibeholdes som vist på de medsendte fotos, eller holdes i hvid eller grålige nuancer. Søstensfladerne må ikke overmales.

Teknisk Forvaltning kan konstatere at adgangsvejen til de nye erhvervsparceller ikke er gjort færdig.

I forbindelse med et kommende byggeri i området skal forvaltningen i forbindelse med behandling af en byggeansøgning påse, at der er skabt adgangsvej til en given ejendom inden der kan meddeles byggetilladelse.

Kommunen har mulighed for at acceptere at vejen ikke er helt færdiggjort, hvis kommunen samtidig kræver at der stilles garanti for færdiggørelse af vejens byggemodning.

Forvaltningen mener at der mangler bundsikring og stabilt inden vejen kan accepteres som byggevej. Hvis denne forudsætning for byggetilladelse tilvejebringes, skal der i forbindelse med evt. byggetilladelse stilles garanti for færdiggørelsen, dvs. asfaltarbejde, kantsten, vejafvanding og belysning mm, jf. det projekt som kommunen har godkendt for vejens udførelse.

Vurdering

Det er forvaltningens vurdering at der kan gives dispensation til den ønskede hal, idet der lægges vægt på at facaderne har et stilfærdigt udtryk med en fremtoning af natur/ stenmaterialer på facaderne, samt at bygningens udtryk og ligner andre bygninger i området og derved ikke virker fremmed.

Det vurderes ligeledes at der bør stilles krav til farveholdningen som nævnt ovenfor.

Indstilling

Det indstilles at der meddeles dispensation til opførelse af den ansøgte hal, og at der samtidig stilles krav til at de forskellige bygningspartier skal bibeholdes som vist på de medsendte fotos, eller holdes i hvid eller grålige nuancer. Søstensfladerne må ikke overmales.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik og miljøudvalget 7. december 2005

Godkendt som indstillet



Vejen skal have fast belægning (GAB el. lign.) før den kan accepteres som byggevej. Slidlag kan omfattes af garanti.

4. Gørløsevej 4. Jordvold. Dispensation fra lokalplan nr.58.

[SAG NR.: 100021697](#)

Jame

Indledning

Arkitektfirmaet Krogh Hansen Tegnstue ApS har på vegne af ejerne af ejendommen matr.nr.8c Uvelse By, Uvelse, beliggende Gørløsevej 4 søgt Slangerup Kommune om dispensation fra "Lokalplan nr. 58 for Idræts-, fritids- og institutionsområde i Uvelse".

Sagsfremstilling

Der er søgt om tilladelse til at etablere en jordvold på ejendommens legeplads. Den ansøgte jordvold opbygges af råjord og afsluttes med et 30 cm muldlag. Jordvolden tilsås med græs. Jordvoldens højde bliver ca. 2,0 m over omkringliggende terræn. Jordvoldens placering fremgår af [situationsplan](#).

Jordvolden er tiltænkt en funktion som ruminddeling af legepladsen. Jordvolden fungerer desuden som en variation i de fysiske legemuligheder – bl.a. etableres der en rutschebane fra toppen af jordvolden.

Den pågældende ejendom er reguleret af lokalplan nr.58. I henhold til lokalplanens §8.7 må der ikke foretages terrænregulering indenfor lokalplanområdet. Det ansøgte er en terrænregulering på op til 2,0 m.

Der er søgt dispensation fra lokalplanen.

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

Vurdering

Lokalplan har bl.a. til formål at give mulighed for, at den pågældende ejendom kan anvendes til blandede formål, herunder institutionsformål.

Det vurderes, at den ansøgte jordvold indgår som en naturlig del af legepladsen, og at det er naturligt at etablere en legeplads i tilknytning til institutionen. På den baggrund vurderes det ansøgte at være foreneligt med lokalplanens intentioner.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning



Beslutning

Teknik og miljøudvalget 7. december 2005

Godkendt som indstillet

5. Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 33.1, udseende på indgangsdør, Kongshøjparken 33.1

[SAG NR.: 100021613](#)

rier

Indledning

Ejerne af Kongshøjparken 28 har søgt om dispensation til fortsat at bibeholde deres nye dør i indgangspartiet.

[Se fotobilag](#)

Sagsfremstilling

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 33.1 for Kongshøjparken.

Lokalplanens §7.6 fastlægger bestemmelse om, at ændring/ udskiftning af dør i indgangsparti kun må ske på det vilkår, at døren fremstår som bestående eller er fuld beklædt med lodret stillede, sortfarvede lige bredde profilbrædder/ profilplade.

Den dør som sad i før bestod af en træramme og ét stort glasparti i hele dørens højde.

Den isatte dør afviger således fra lokalplanens bestemmelser ved ikke at være lig den forrige dør eller være helt lukket med træbeklædning.

Ejerne har ønsket en mere lukket dør end døren med fuldt glasparti, men de har samtidig ønsket at der forsat kunne komme lidt lys ind i entreen. Derfor har de valgt den løsning som kan ses på fotobilaget.

Ansøgningen har været sendt i naboorientering til alle ejendomme i Kongshøjparken og der er indkommet 18 høringsvar, fra Grundejerforeningen i Kongshøjparken, fra Slangerup og Omegns Turistinformation og en række beboere i Kongshøjparken.

Alle høringsvar kan ses i opussagen.

11 høringsvar, herunder fra Grundejerforeningen er imod at der meddeles dispensation til døren. 4 høringsvar, herunder Turistforeningen er for at der meddeles dispensation



3 høringssvar er ikke direkte for eller imod, herunder 2 høringssvar som ikke er imod den specifikke dør, men mere er bekymret for at en ændring kan medføre mange andre ændringer, der vil give området et mere uens præg.

Mange af indsigelserne går på, at der allerede er sket mange forandringer i Kongshøjparken, i forhold til bebyggelsens oprindelige facadeudtryk.. Grundejerforeningen og en del beboere ønsker at facadeudtrykket fastholdes så tæt på det oprindelige som muligt.

I lokalplanens redegørelse står beskrevet at lokalplanen 33.1 er udarbejdet til erstatning for lokalplan 33 med baggrund i et ønske fra Grundejerforeningen Kongshøjparken, om at sikre at områdets karakter og bygningernes udseende fastholdes.

Lokalplanen har følgende formål ”at sikre, at den særlige karakter af den eksisterende boligbebyggelse fastholdes samt angive retningslinier for udformning af tilbygninger til de eksisterende boliger.”

Det oprindelige facadeudtryk bestod af gennemgående vinduesbånd og indgangsparti med rude og dør i glas med lodretstående lameller.

Der er allerede i dag nogen variation i facadernes udtryk, [se fotobilaget](#)

Med lokalplan 33.1 er det tilladt at udskifte faste uoplukkelige vinduer med træbeklædte partier, ligesom der er tilladt at udskifte døren og vinduet i indgangspartiet med lukket træbeklædning.

Lokalplanen giver således allerede mulighed for nogle facadeændringer i forhold til det oprindelige facadeudtryk.

Økonomi

Vurdering

Forvaltningen finder at bebyggelsens sammenhængende hovedtræk består af de gule murstenspartier, ensartede tagflader samt sortmalet træværk, med lodrette profiler.

Forvaltningen finder at den ansøgte dør afviger yderst minimalt fra lokalplanens bestemmelser. Hovedparten af den ansøgte dør er træbeklædt som fastsat med lokalplanen og indpasser sig til det øvrige træværk på facaden. Heri er udskåret to trekantede glaspartier, for at tage dagslys ind i entreen, og disse glaspartier er ikke i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Det er lokalplanens formål er at sikre, at den særlige karakter af den eksisterende boligbebyggelse fastholdes. Forvaltningen skønner at en eventuel dispensation ikke vil være i strid med lokalplanens formål.

Forvaltningen finder at dørens udformning er meget diskret og trods afvigelsen fra lokalplanens bestemmelser søger at passe sammen med det øvrige træværk på facaden.

Indstilling

Forvaltningen indstiller at der meddeles dispensation til at bibeholde den ansøgte dør i Kongshøjparken 28.



Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik og miljøudvalget 7. december 2005

Udvalget beslutter

At meddele afslag på det ansøgte. Udvalget ønsker at fastholde dørpartierne som beskrevet i lokalplanen.

Henrik Maag ønsker at der åbnes mulighed for energimæssige forbedringer og forskønnelser.

6. Slangerupgårdsvej 11A. Dispensation fra bestemmelse om lofthøjde i Bygningsreglement 1998.

[SAG NR.: 100014704](#)

fikr

Indledning

Tegnestuen Møllestræde A/S fremsender ansøgning om dispensation fra bestemmelse om mindste lofthøjde i Bygningsreglement 1998, BR-98. Ejendommens ejer er Lejerbo, Slangerup. Ansøgte lokaler er beliggende Slangerupgårdsvej 11A, matr. nr. 6a Slangerup by, Slangerup.

Sagsfremstilling

Tegnestuen Møllestræde A/S ønsker dispensation fra Bygningsreglement 1998 kap. 4.4.2, at den fri rumhøjde mindst skal være 2,5 m. Omfanget er fælleslokalet, det fælles vaskeri og et tilhørende teknikrum (WC-rum er ikke omfattet af bestemmelsen). Etageareal brutto ca. 95 m². Den ønskede lofthøjde er ca. 2,36 m.

Lokalerne er [beliggende](#) nordøst i stueetagen i den U-formede bygning på ejendommen. Bygningen indeholder udover fællesfaciliteterne 16 boliger i stueplan og 15 boliger på 1. sal. Ansøger anfører, at rumhøjden respekteres i den øvrige del af bygningen, men for at overholde lydkrav mellem beboelse og fællesrum er det nødvendigt at opsætte 100 mm isolering afdækket af 3 lag 13 mm gipsplader under etagedækket. Derved bliver rumhøjden i fælleslokaler og vaskeri min. 2,36 m. ”Rummene er velbelyste med dagslys og der udføres en effektiv mekanisk ventilation”.

Vurdering

Det anses, at bygningen er ny og, der kunne derfor været taget højde for problemet i projekteringen. På den anden side ville en løsning indebære enten, at boliger over fælleslokalerne hæves, hvad der kunne være arkitektonisk problematisk eller hele 1. salen skulle hæves, hvad der ville kræve unødigt materialeforbrug.



De ansøgte rum anvendes ikke kontinuerligt; der forefindes tilstrækkeligt dagslysadgang for rummene; vinduer er oplukkelige; det vurderes, at der kan meddeles dispensation, hvis der stilles krav om øget ventilation, svarende til anvendelsen og den reducerede lofthøjde.

Indstilling

Det foreslås, at der meddeles dispensation til det ansøgte på betingelse, at den mekanisk ventilation i de omhandlede rum skal indreguleres 5 % højere end krav i BR-95 kap. 11.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik og miljøudvalget 7. december 2005

Godkendt som indstillet

7. Jordhøjvej 1A. Pavillon. Dispensation fra BR95 og dispensation til elvarme.

[SAG NR.: 100022805](#)

jame

Indledning

Slangerup Kommune har modtaget en ansøgning om byggetilladelse til midlertidig opsætning af en pavillon på ejendommen matr.nr.22a Jordhøj By, Slangerup, beliggende Jordhøjvej 1A.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er en pavillon på 314 m². Pavillonen fremstår med ydervægge beklædt med grå rockvit paneler. Tagkonstruktionen er fladt tag med tagpap som tagdækning. Pavillonens højde er ca. 3,2 m over terræn. Pavillonen er placeret i en afstand af 3,6 m fra skel mod vej og i skel mod nabo (se [tegninger](#)).

Der etableres på den østlige side af pavillon et repos med en trappe i den ene ende og en rampe i den anden ende, således at der er niveaufri adgang til bygningen. Der etableres endvidere niveaufri adgang ved de to døre i pavillonens gavle.

Pavillonen skal benyttes til daginstitution. Ansøger oplyser, at pavillonen er midlertidig, og skal stå på ejendommen indtil den 15. juli 2008.

I henhold til BR95, kap.2.1.2 og kap.2.3 skal bygningens afstand fra skel fastlægges ud fra, hvad der er sædvanligt i området. Afstanden til skel skal ligeledes sikre, at tagvand holdes på egen grund, og at vinduer ikke giver anledning til væsentlige indbliksgener. Enfamiliehuse skal placeres i en



afstand af mindst 2,5 m fra naboskel. Da den pågældende ejendom er beliggende i et område med åben, lav bebyggelses vurderes det ikke, at den ansøgte placering i skel er sædvanlig for området.

I henhold til BR95, kap.6.5.3 skal bygninger placeres i en sådan afstand fra naboskel eller udføres på en sådan måde, at der ikke er risiko for brandspredning til anden grund. Erfaringsmæssigt vil der ikke være risiko for brandspredning, hvis bygningen placeres mindst 2,5 m fra naboskel (jf. Eksempelsamling om brandsikring af byggeri).

Fastlæggelse af bebyggelsens højde skal i henhold til BR95, kap.2.4 ske under hensyntagen til forholdet mellem bebyggelsens højde og afstand til anden bebyggelse og friarealer på naboejendommen. I områder med åben, lav bebyggelse må sekundære bygninger nærmere skel end 2,5 m ikke være højere end 2,5 m, mens bebyggelse længere ind på egen grund skal holde sig under det skrå højdegrænseplan. Den ansøgte højde på ca. 3,2 m i skel vurderes ikke at være sædvanlig for området.

Det ansøgte kræver dispensation fra Bygningsreglementets bestemmelser om afstand til og højde mod skel.

Ansøger, som ligeledes er ejer af naboejendommen matr.nr.3g Jordhøj By, Slangerup, beliggende Jordhøjvej 1, vil lade et byggeretligt skel på matr.nr. 3g Jordhøj By, Slangerup tinglyse, så afstanden fra den ansøgte pavillon til det byggeretlige skel bliver ca. 3,0 m (kopi vedr. [tinglysning af byggeretlig skel](#)).

I henhold til Bygningsreglement 1995, kap.4.2.2, stk.1 skal gange i fælles adgangsvej have en fri passage på mindst 1,3 m. Ansøger oplyser, at det er muligt at udføre gangen med en bredde på 1,3 m, men at det vil give en væsentlig forringelse af badeværelsernes størrelser og anvendelse af de grupperum, der støder op til gangen.

Der er søgt dispensation til at udføre gangen med en fri bredde på mindst 1,0 m.

Den pågældende ejendom er beliggende i et område, hvor der i henhold til kommunens varmeplan er forbud mod elvarme og tilslutningspligt til naturgas for ny bebyggelse. Der er søgt om dispensation til at opvarme pavillonen med elvarme.

Vurdering

Det vurderes, at intentioner bag Bygningsreglementet bestemmelser om afstand til og højde mod skel tilgodeses med tinglysning af det byggeretlige skel. Det byggeretlige skel vil ligeledes give en tilfredsstillende sikkerhed med hensyn til risikoen for brandspredning mellem ejendommene.

Bygningsreglementets bestemmelser om gangbredde i fælles adgangsvej skal bl.a. være med til at fremme handicaptilgængeligheden. I henhold til BR95, kap.4.3.5, stk.1 kan man i boliger udføre gange uden døre i siden med en bredde på 1,0 m. Det ansøgte er en fri gangbredde på 1,0 m. Det vurderes, at det vil være muligt for en kørestolsbruger at passere gangen samt at få adgang fra gangen til pavillonens handicaptoilet, om end der ikke er tale om optimale adgangsforhold. Det vurderes endvidere, at hensynet til en hensigtsmæssig indretningen af handicaptoiletet vejer tungere end hensynet til bredden af gangen. Samtidig vurderes det, at den ansøgte anvendelse af pavillonen til



daginstitution kun i ringe grad vil give anledning til, at kørestolsbrugere skal have adgang til bygningen. På den baggrund og på baggrund af bygningens midlertidig karakter vurderes det, at den ansøgte gangbredde kan accepteres.

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde efter ansøgning beslutte, at ny eller eksisterende bebyggelse, der er pålagt tilslutningspligt, skal fritages for tilslutning (jf. §17 i Bekendtgørelse om tilslutning mv. til kollektive varmforsyningsanlæg).

Pavillon er konstrueret på en sådan måde, at Bygningsreglementets krav til varmeisolering af de enkelte bygningsdele er opfyldt. Teknisk forvaltningen vurderer, at den periode hvori den ansøgte pavillon påtænkes benyttet, er af en sådan længde, at en dispensation til opvarmning med elvarme vil være rimelig.

Samlet set vurderes det, at det med bygningens midlertidige karakter in mente er rimeligt at dispensere fra de ansøgte forhold.

Indstilling

1. Det anbefales, at der meddeles tilladelse til det ansøgte placering af pavillon frem til 15. juli 2008 på betingelse af, at det byggeretlige skel tinglyses.
2. Det anbefales, at der meddeles tilladelse til den ansøgte gangbredde.
3. Det anbefales, at der meddeles en midlertidig dispensation til indtil den 15. juli 2008 at opvarme pavillonen med elvarme.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik og miljøudvalget 7. december 2005

Udvalget beslutter

At godkende indstillingerne i pkt. 1 og 2 og mht. pkt. 3 godkender udvalget midlertidig dispensation til 15. juli 2007. Begrundelsen for den kortere tid er, at udvalget finder placeringen af pavillonen uhensigtsmæssig pga. trafikale forhold og støjgener. Udvalget ønsker sagen behandlet i byrådet.

8. Klosterstræde 11. Retlig lovliggørelse af ulovlig udført tagetage.

[SAG NR.: 100015858](#)

jame

Indledning

Slangerup Kommune har den 8. november 2004 meddelt byggetilladelse til en udnyttet tagetage på ejendommen matr.nr.42f Slangerup By, Slangerup, beliggende Klosterstræde 11. Byggearbejdet med etableringen af tagetagen er ikke udført i overensstemmelse med byggetilladelsen. Den udførte tagetage søges retlig lovliggjort.



Sagsfremstilling

Der er meddelt byggetilladelse til en udnyttet tagetage med en højde på ca. 6,3 m målt fra terræn til kip. Der er i forbindelse med byggetilladelsen meddelt dispensation fra Bygningsreglementets bestemmelse om at beboelse skal holdes mindst 2,5 m fra skel mod nabo samt fra bestemmelsen om byggeriets højde mod naboskel.

Klosterstræde 11 var i den på ansøgningstidspunktet gældende Kommuneplan udpeget som bevaringsværdig. Der er meddelt tilladelse til at ændre bygningens ydre fremtræden.

Under opførelsen af tagetagen er Slangerup Kommune blev gjort opmærksom på, at byggearbejdet ikke er udført i overensstemmelse med de godkendte tegninger. Ved et tilsyn på ejendommen har Teknisk forvaltning konstateret, at det udført byggeri er højere, end der er meddelt tilladelse til, ligesom tagudhænget er udført anderledes end vist på de godkendte tegninger.

Da det udførte byggeri ikke stemmer overens med de godkendte tegninger, er byggeriet ulovligt. Ejeren af ejendommen har søgt Slangerup Kommune om retlig lovliggørelse, idet der er søgt om tilladelse til at bibeholde tagetagen med de dimensioner, den er udført med.

Tagetagen er udført med en taghældning på ca. 49°. Tagbeklædningen er røde tegl. Gavlen er udført som muret væg. I tagfladen mod vest er der etableret to ovenlysvinduer, mens der i den sydvendte gavl er etableret et vindue. Tagetagen er udført med en højde på 7,20 m målt fra terræn mod gadeside til kip (se [tegninger](#) og [fotos](#)).

I henhold til Bygningsreglement for småhuse 1998 afsnit 2.5 må bebyggelse ikke opføres nærmere skel end 2,5 m. Den ansøgte udnyttelse af tagetagen vil betyde en udvidelse af beboelsesarealet i en afstand af indtil ca. 1,5 m fra skel.

I henhold til Bygningsreglement for småhuse 1998 afsnit 2.8.1 må højden af bygningen ikke være over 1,4 gange afstanden til skel, idet gavltrekanten dog kan ligge over det skrå højdegrænseplan. Det ansøgte er en overskridelse af den tilladelige højde mod skel.

Af Bygningsreglementets afsnit 11.3.1 litra d fremgår det, at bygninger opført nærmere skel end 2,5 m ikke må have vindue mod skel. Det ansøgte er et gavlvindue i en afstand af ca. 1,7 m fra skel.

I den nugældende Kommuneplan er Klosterstræde 11 ikke udpeget som bevaringsværdig.

Der er søgt dispensation fra Bygningsreglementet til at bibeholde tagetagen som udført.

Der er gennemført naboorientering.

Ejerne af Klosterstræde 13 har som svar [på naboorienteringen](#) skrevet, at de ikke kan acceptere højden af byggeriet på ca. 7,2 m, men finder en højde på 6,3 m som meddelt i byggetilladelsen acceptabel. Det gøres endvidere opmærksom på, at man ikke kan acceptere den udførte udformning af



tagudhænget, men at et tagudhæng udført som det der er vist i byggetilladelsens tegningsmateriale er acceptabelt.

Ejerne af Klosterstræde 13 meddeler, at de er meget kede af byggeriet på Klosterstræde 11, som de mener ændrer karakteren af såvel deres ejendom som af hele gaden.

Sluttelige anføres det, at man ønsker, at byggeriet bringes i overensstemmelse med den oprindelige byggetilladelse.

[MuseumsCenter Vest har svaret på naboorienteringen](#). Museet finder, at byggeriet bør udføres som i meddelt med byggetilladelsen af 8. november 2005, og mener derfor ikke, at der bør gives tilladelse til en retlig lovliggørelse af byggeriet i sin nuværende form.

Museet anfører, at huset er udpeget som middel bevaringsværdigt, og sammenbygget med et hus af høj bevaringsværdi (Klosterstræde 13). Af hensyn til de kulturhistoriske værdier i gadeforløbet finder museet, at der i videst mulig udstrækning bør drages omsorg for, at huset også fremover fremtræder som de øvrige huse i denne bebyggelse, der er velbevaret og karakteristisk for den landsbyagtige bebyggelse i Slangerup efter købstadstiden.

[Slangerup og Omegns Turistforening har svaret efter svarfristen](#) er udløbet. Turistforeningen skriver, at man principielt intet har mod at byens huse udvikler sig forskelligt. I den konkrete sager finder foreningen dog, at byggeriet har karakter af et nyt hus, hvis bygningskrop, proportioner og vældige tag afviger voldsomt fra kvarterets øvrige bebyggelse og virker skæmmende og dominerende for området. Turistforeningen håber derfor, at bygningen vil blive ændret til i noget højere grad at være i overensstemmelse med kvarterets øvrige bebyggelse.

Peter Jensen, Banevænget 45, er ikke blevet naboorienteret, men har uopfordret fremsendt [en bemærkning](#).

Der er gennemført partsorientering. Ansøger har [svaret på partsorienteringen](#). Ansøger skriver, at hun gik ud fra, at ombygningen blev udført i overensstemmelse med byggetilladelsen. Ansøger gør opmærksom på, at det vil have været rart, om de der nu har svaret på naboorienteringen, havde kontaktet ansøger direkte, da ansøger da vil have kunnet stoppet byggeriet og fået tingene afklaret. Ansøger står nu med en fuld færdig ombygning.

Ansøger skriver, at enfamiliehuset ikke er bevaringsværdigt som Museum-Center Vest skriver, og der argumenteres videre, at der ikke er meget landsbypræg over de øvrige ejendomme på vejen, hvor tagbeklædningen spænder fra eternit til sortglaseret tegl. Ansøger anfører i den sammenhæng, at Klosterstræde i den seneste kommuneplan er udgået som bevaringsværdigt.

Ansøger skriver, at forskellen i højdeforskellen mellem den pågældende ejendom og naboejendommen skyldes, at den pågældende ejendom er dybere end naboejendom, og at spærene til ombygningen formentlig er tilstræbt udført med samme taghældning som naboens, hvorfor huset bliver højere end naboejendommen. Ansøger er enig i, at taghøjden burde være den samme, hvis der havde været tale om to huse, der dimensionsmæssigt var mere eller mindre identiske, men at det ikke er



tilfældet i den konkrete sag. Ansøger giver i den forbindelse udtryk for, at det efter ansøgers opfattelse snarere er reglen end undtagelsen, at uens, sammenbyggede huse har forskellige højde.

Ansøger anfører, at den udførte tagdækning med vingetegl er en forskønnelse i forhold til den oprindelige tagdækning med tagpap.

Sluttelig anfører ansøger, at hun af bemærkningen fra Peter Jensen kan læse, at kommunen på et tidspunkt, hvor der kun har været rejst spær, er blevet gjort opmærksom på, at byggeriet ikke var i overensstemmelse med byggetilladelsen. Ansøger argumenterer, at kommunen som bygge- og tilsynsmyndighed vil have reageret omgående, hvis der havde været tale om en væsentlig afvigelse fra det tilladte.

Forvaltningen har ved en opmåling i juni 2005 fået sikker viden om en væsentlig afvigelse fra det tilladte.

Vurdering

Intentionerne med Bygningsreglementets bestemmelse om højde af byggeri mod skel er dels at undgå gener i form af skygge og manglende solindfald på naboejendommen, og dels at beskytte naboerne mod indbliksgener. For sammenbyggede enfamiliehuse gælder bestemmelsen om det skrå højdegrænseplan ikke for det skel, hvor sammenbygningen sker. Undtagelsen gælder dog kun for det oprindelige projekt. Dvs. at det skrå højdegrænseplan er gældende ved senere ombygninger og/eller tilbygninger til et sammenbyggede enfamiliehus. Den ansøgte tagkonstruktion medfører en overskridelse af højdegrænseplanet mod såvel det sydlige som det nordlige skel.

På den del af naboejendommen, der grænser op til ejendommens sydlige skel, løber en stiforbindelse fra Klosterstræde til Klostergården. Det vurderes ikke, at det ansøgte vil give anledning til skygge- eller indbliksgener for naboen mod syd.

Der etableres ingen vinduer i den gavl, hvor enfamiliehuset er sammenbygget med naboejendommen, og ovenlysvinduet på tagetagen er placeret i en afstand af ca. 3,2 m fra skel. På den baggrund vurderes det ikke, at den udførte tagetage giver anledning til indbliksgener.

På baggrund af disponeringen af naboejendom med en overdækket terrasse i skel og orienteringen af enfamiliehuset på Klosterstræde 11 vurderes det ikke, at den udførte tagetage vil give anledning til væsentlige skyggegener for de udendørs opholdsareal eller give anledning til manglende solindfald til vinduerne på naboejendommens haveside.

Det vurderes, at gavlens højde kan bevirke, at der sker en reduktion af tilgangen af sollys til naboejendommens vinduer mod Klosterstræde i perioder, hvor solen står i syd/sydpøst.

I henhold til Bygningsreglement for småhuse 1998 kræves gavlen mod naboskel ikke udført med brandkam, men kan udføres som BD-bygningsdel 60 ført op i tæt tilslutning til yderste tagdækning. Det vil derfor være muligt at fjerne brandkammen uden at det medfører en risiko for brandspredning, der ligger udover hvad der accepteres med Bygningsreglementet.



Gavlens højde kan reduceres med ca. 30 cm ved at fjerne brandkammen. Det vurderes, at en nedrivning af brandkammen vil resultere i en forbedring i tilgangen af dagslys til vinduerne på nabo-ejendommens gadefacade i forhold til den udførte tagkonstruktion. Det vurderes endvidere, at en reduktion af gavlens højde vil være med til, at tagetagen får en dimension og et arkitektonisk udtryk, der i højere grad end det ansøgte passer ind i området.

Klosterstræde er i Kommuneplan 2005 – 2017 for Slangerup Kommune udpeget som et gademiljø, der ved efterfølgende lokalplanlægning skal beskyttes. Enkelte af husene på Klosterstræde – heriblandt Klosterstræde 13 – er desuden udpeget som bevaringsværdige. Det vurderes ikke, at den udførte tagkonstruktion i væsentlig grad virker skæmmende eller forstyrrende for den samlede opfattelse af Klosterstræde eller ødelægger de sigtelinier kommuneplanen har til hensigt at bevare.

Det vurderes, at den udførte tagetage isoleret set er en forskønnelse af enfamiliehuset på Klosterstræde 11, men at den udførte tagkonstruktion i nogen grad virker forstyrrende for sammenhængen med naboejendommen, Klosterstræde 13.

Den pågældende ejendom er i Kommuneplan 2005 – 2017 for Slangerup Kommune beliggende i området S.B.1. I henhold til kommuneplanens lokalplanrammer for området må bebyggelse opføres i 1½ etage og med en højde på max.8,5 m. Lokalplanrammer indeholder ingen bestemmelser om bygningernes udformning. Den udførte tagkonstruktion er derfor ikke i modstrid med den gældende kommuneplan.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles dispensation til det ansøgte på betingelse af, at den udførte brandkam fjernes.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik og miljøudvalget 7. december 2005

Godkendt som indstillet

9. Birkemosevej 22. Dispensation fra BRS98.

[SAG NR.: 100021054](#)

Jame

Indledning

Arkitekt Dan Lieberkind har på vegne af ejerne af ejendommen matr.nr.13bh Slangerup By, Slangerup, beliggende Birkemosevej 22 søgt Slangerup Kommune om byggetilladelse.



Sagsfremstilling

Der er søgt om byggetilladelse til at etablere 1. sal på en del af det eksisterende enfamiliehus på ejendommen. Første salen udføres på den midterste del af huset i en afstand af 2,5 m fra skel mod nabo (Birkemosevej 24). Første salen udføres med samme taghældning som det eksisterende tag, men med ensidigt fald og forskudt i forhold til den eksisterende tagflade. Mod vest føres boligens facade op til tagfladen. Mod øst udføres en heltagskvist i tagfladen (se [tegninger](#)). Tagbeklædningen udføres med metalplader som de eksisterende. Første salens ydervægge beklædes med træ.

I forbindelse med det ansøgte udføres en altan og en gangbro, så der fra 1. salen via gangbroen og altanen er adgang til den eksisterende garage på ejendommen.

I henhold til BRS98, afsnit 2.3.1 må bebyggelsesprocenten for dobbelthuse ikke overstige 35. Bebyggelsesprocenten på ejendommen bliver med det ansøgte 28,1.

I henhold til Bygningsreglement for småhuse 1998, afsnit 2.8.1 må højden af bebyggelse ikke overstige 1,4 gange afstanden til skel, idet gavlen og en del af tagfladen dog kan føres op over højdegrænseplanet. Det ansøgte er en overskridelse af det skrå højdegrænseplan.

Den pågældende ejendom er beliggende i boligområde S.B.1 i henhold til Kommuneplan 2005 – 2017 for Slangerup Kommune. Kommuneplanens lokalplanrammer for område S.B.1 fastlægger, at bebyggelse kan opføres i 1½ etage og med en højde på max. 8,5 m. Det ansøgte er en bolig i to etager, og er derfor i strid med kommuneplanen.

På baggrund af det ovenstående har Teknisk forvaltning oplyst, at der ikke kan meddeles byggetilladelse til på det ansøgte, og ved samme lejlighed meddelt ansøger, at man ikke vil kunne fremme en ansøgning om dispensation, idet det ansøgte er i strid med kommuneplanens lokalplanrammer for området.

Der er efterfølgende holdt to møder med ansøger (den ene ligeledes med deltagelse af ejer). Det er af møderne fremgået, at ansøger ikke mener, at det ansøgte kræver dispensation fra Bygningsreglement, og at ansøger opfatter det ansøgte som en udnyttet tagetage, og derfor ikke er enig i forvaltningens vurdering af det ansøgte som værende bebyggelse i to etager. Ansøger mener derfor heller ikke, at det ansøgte strider mod kommuneplanens lokalplanrammer. Endelig har ansøger bemærket, at kommunen med lokalplan nr.65 for et nyt boligområde ved Birkemosevej har tilladt huse i to etager i et nærliggende område.

Der er fremsendt en [begrundet dispensationsansøgning](#). Ansøger hæfter sig ved, at den ansøgte 1. sal udføres i en afstand af 2,5 m fra skel som Bygningsreglementet foreskriver. Ansøger argumenterer, at Bygningsreglementets bestemmelse om højde af byggeri mod skel ikke kan anvendes i det konkrete tilfælde, idet enfamiliehuset på den pågældende ejendom er et halvt dobbelthus og derfor sammenbygget over skel. Ansøger fremfører desuden det argument, at selvom det skrå højdegrænseplan er gældende, så tillades gavlen og en del af tagfladen ført op over højdegrænseplanet, hvilket er normalt ved bygninger med udnyttet tagetage.



Ansøger anfører, at man normalt tolker en ejendom i to etager som værende med fuld rumhøjde på 1. sal og ikke kun på en del af 1.salen.

Ansøger begrundet det arkitektoniske udtryk af den ansøgte tagetage med ønsket om at få en arkitektonisk samhørighed med en eksisterende garage på ejendom, og dermed skabe et harmonisk, samlet udtryk for ejendommen.

Sluttelig anfører ansøger, at bebyggelsen i området er af meget varieret karakter, og at der netop er givet tilladelse til opførelse af mange ejendomme i 2 fulde etager.

Sammen med ansøgers dispensationsansøgning har ejendommens ejere fremsendt en begrundelse for det ansøgte. Ejerne anfører, at udformningen af den ansøgte tilbygning er valgt for at få den bedste mulig udnyttelse af de kvadratmeter grunden må bebygges med samt at få mest muligt lys ind i tilbygningen og samtidig få glæde af udsigten. Endelig begrundes den valgte udformning med ønsket om at skabe en arkitektonisk samhørighed med ejendommens garage.

Der argumenteres, at den eksisterende bebyggelse på Birkemosevej er af blandet karakter med både høj og lav bebyggelse mellem hinanden. I den forbindelse gives der et par eksempler på bygninger, hvor der er meddelt tilladelse til 1. sal (udnyttet tagetage). Ejer finder områdets blandede karakter charmerende, og nævner det som en af grundene til, at de har valgt at bosætte sig i området.

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

Vurdering

Ansøger argumenterer, at Bygningsreglementets bestemmelse om højdegrænseplan mod skel ikke er gældende for huse sammenbygget i skel. I henhold til BRS98, afsnit 9.3.4 gælder højdegrænseplanen mod skel ikke i forhold til det skel, hvor husene sammenbygges. Undtagelsen gælder dog kun for det oprindelige projekt, dvs. indtil dobbelthuset er opført. Ved senere ombygninger og/eller tilbygninger gælder bestemmelsen om det skrå højdegrænseplan i BRS98, afsnit.2.8.1 også mod det skel, hvor sammenbygningen er udført (se [kopi fra Håndbog for bygningsmyndigheder, afsnit SB035](#)). Det ansøgte kræver derfor dispensation fra BRS98.

Intentionerne med Bygningsreglementets bestemmelse om højde af byggeri mod skel er dels at undgå gener i form af skygge og manglende solindfald på naboejendommen, og dels at beskytte naboerne mod indbliksgener.

Det vurderes, at der fra 1.salens vinduespartierne kun i ringe grad vil være indblik til naboerne. Til gengæld vurderes det, at der fra den ansøgte altangang i nogen grad vil være indblik til naboejendommens have.

På baggrund af disponeringen af naboejendommen, den ansøgte 1. sals højde og afstand til skel og orienteringen i forhold til solen vurderes det ikke, at det ansøgte vil give anledning til væsentlige gener i form af skygge eller mindre solindfald på naboejendommen.



Med den ansøgte 1. sal vil den vestvendte facade fremstå med en trempelhøjde på ca. 3,2 m, og set fra vest vil enfamiliehuset derfor opfattes som et hus i to etager. Mod vejen vil 1. salen syne som en stor lanterne kvist. Kvistens bredde udgør mere end halvdelen af tagfladens samlede bredde, og rager væsentlig op over tagryggen på den lavtliggende del af taget. Det vurderes på den baggrund, at huset også set fra vejsiden kan opfattes som et hus i to etager. I Håndbog for bygningsmyndigheder, afsnit SB056 behandles spørgsmålet om, hvorvidt forskellige udformninger af tagkonstruktioner og kviste er at opfatte som værende i 1½-plan eller 2 etager. Håndbog for bygningsmyndigheder underbygger forvaltningens vurdering af det ansøgte som værende i to etager og dermed i uoverensstemmelse med kommuneplanens lokalplanrammer for området (se [kopier fra Håndbog for bygningsmyndigheder, afsnit SB056](#)).

Den rækkehusbebyggelse der med lokalplan nr. 65 tillades på Birkemosevej, opføres efter en samlet bebyggelsesplan. Området hvor rækkehusene opføres er relativt lavt beliggende i forhold til naboejendommene. At der med en lokalplan er tilladt bebyggelse i to etager for et område ved Birkemosevej har ingen relevans i forhold til det ansøgte, som ikke ligger indenfor lokalplan nr. 65's område.

I henhold til Planlovens §12, stk.1 skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse. I praksis betyder det, at kommunalbestyrelsen kan afslå ansøgningen om dispensation med henvisning til kommuneplanens lokalplanrammer.

Samlet set vurderes det, at bebyggelse i 2 etager er usædvanligt for området og i strid med kommuneplanens lokalplanrammer for området. Allerede af den grund kan teknisk forvaltning ikke anbefale, at der meddeles dispensation til det ansøgte. Det er dermed ikke aktuelt at tage stilling til evt. dispensation for højdegrænseplanen.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles afslag på det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik og miljøudvalget 7. december 2005

Godkendt som indstillet

10. Jordhøjvej 18. Stråtag. Dispensation fra BRS98. Genfremstilling.

[SAG NR.: 100022454](#)

Jame



Indledning

Ejeren af ejendommen matr.nr.21a Jordhøj By, Slangerup , beliggende Jordhøjvej 18 har søgt Slangerup Kommune om dispensation fra BRS98 til at ændre tagdækningen på ejendommens enfamiliehus til stråtag.

Sagsfremstilling

Det pågældende enfamiliehus er beliggende i en afstand af indtil ca. 6,5 m fra vejmidte på Jordhøjvej, og nærmere ejendommens vestlige naboskel end 2,5 m (se [luftfoto af ejendommen](#)). Enfamiliehuset er sammenbygget med en værkstedsbygning. Enfamiliehuset fremstår i dag med grå bølgeeternit som tagbeklædning. Tagdækningen på værkstedsbygningen er eternitskifer.

I henhold til Bygningsreglement for småhuse 1998, afsnit 4.5.3 skal bygninger med stråtag holdes i en afstand af mindst 10,0 m fra naboskel og vejmidte.

Der er fremsendt en [begrundet ansøgning om dispensation fra BRS98](#).

Ansøger beskriver bygningens beliggenhed, alder, historiske udvikling og nuværende stand. Det anføres bl.a., at bygningen er den ældste i Slangerup (bortset fra Kirken) og at bygningen indtil 1962 fremstod med stråtag. Det oplyses endvidere, at den nuværende tagdækning er stærkt nedslidt og skal udskiftes snarest. Ansøger skriver, at et fast tag i form af håndstrøgne vingetegl ikke umiddelbart kan lægges op, medmindre der foretages væsentlige indgreb i husets oprindelige og velbevarede bærende konstruktioner. Ansøger anser et indgreb i de bærende konstruktioner urealistisk og lige så historisk ukorrekt som ejendommens nuværende tagbeklædning med bølgeeternit.

Ansøger skriver, at det ansøgte er et led i en større restaurering på ejendommen med henblik på at gengive bygningskomplekset egen historie og autentiske udtryk mest muligt såvel indvendigt som udvendigt. Ansøger skriver endvidere, at det ansøgte ses som en væsentlig del af restaureringen, og at restaureringen vil medvirke til at forskønne Slangerup.

Ansøger nævner, at der ikke er lyst fredningskendelse på ejendommen, men at kravet har været rejst tidligere. Ansøger ønsker ikke umiddelbart at opnå en fredningskendelse, men anfører, at en erklæring om at bygningskomplekset med stråtag er bevaringsværdigt er et delmål med den pågående restaurering.

Ansøger argumenterer, at stråtaget vil blive udført med fast og brandsikret undertag uden iltadgang til stråtagets underside, at stråtaget oplægges traditionel, men med stormsikret rygning med krage-træer. Der er ikke planlagt kviste i stråtaget. Det brandsikrede stråtag vil ikke kunne brænde igennem hverken indefra eller udefra, ligesom det også vil være sikret mod nedskridning ved evt. brand i oversidens slidlag. Ved evt. brandslukning vil stråtaget med undertag desuden sikre bygningen mod vandskader. Taget vil blive udført, så det opfylder alle krav til den officielle brandmærkning.

Sluttelig anføres det, at der flere andre steder i Slangerup Kommune findes stråttækte bygninger, der ligger endog væsentlig tættere på såvel hinanden som til skel, end der vil være tale om med det ansøgte. Ansøger nævner Lystrup By som et eksempel herpå.



Der er ikke gennemført naboorientering.

Vurdering

Bygninger med stråtag skal placeres mindst 10 m fra skel mod nabo og vejmidte, jf. BRS98, afsnit 4.5.3. Afstanden mellem stråtede bygninger og andre bygninger på egen grund bestemmes ud fra "sumreglen", hvilket vil sige, at afstanden mellem bygninger mindst skal være summen af den afstand bygningerne hver især skal have til naboskel. I praksis betyder det, at afstanden mellem to stråtede bygninger mindst skal være 20 m, mens afstanden mellem en stråtebygning og en bygning med tagdækning som klasse B_{roof}(t2) [klasse T tagdækning] mindst skal være 12,5 m.

Enfamiliehuset på naboejendommen Jordhøjvej 20 og genboejendommen Jordhøjvej 3 har begge stråtag, og ligger nærmere Enfamiliehuset på Jordhøjvej 18 end 20 m (se [skitse med afstandskrav](#)). Udover en overskridelse af den tilladelige afstand til skel og vejmidte, vil det ansøgte betyde, at afstandskravene mellem stråtede bygninger affødt af "sumreglen" ikke vil være opfyldt.

Brandsikringen af stråtaget kan mindske skaderne i tilfælde af en brand på ejendommen. Brandsikringen mindsker derimod ikke risikoen for, at en brand på ejendommen kan sprede sig til de omkringliggende ejendomme, eller at en brand i de omkringliggende ejendomme kan antænde stråtaget på den pågældende ejendom. Det ses ikke muligt at indføre hensigtsmæssige betingelser om brandhæmmende bygningsdele på/ ved det ansøgte, der kunne tilvejebringe sikring mod brandsmitte og dermed betinge en dispensation fra brandbestemmelserne.

På baggrund af det ovenstående vurderes det ikke, at det ansøgte er foreneligt med Bygningsreglementets intentioner om at mindske risikoen for brandspredning.

I forbindelse med en på nogle punkter [lignende sag](#) fra februar 2005, hvor der også var behov for en afvejning mellem brandsikkerhedsmæssige (herunder personsikkerhed) og ejers ønske om at føre sin bygning tilbage til en historisk tilstand, har forvaltningen nærmere undersøgt forhold vedr. brandsikring af stråtag. I den nævnte sag blev der givet afslag på ændring af tagdækning til stråtag.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles afslag på det ansøgte.

Tidligere indstilling/beslutning

Udvalget beslutter:

Sagen sendes i naboorientering.

Genfremstilling den 7. december 2005

Sagsfremstilling

Der er gennemført naboorientering. Ingen af de adspurgte naboer har svaret på naboorienteringen.

[Slangerup og Omegns Turistforeningen har uopfordret fremsendt en bemærkning](#). Turistforeningen skriver, at den pågældende ejendom bortset fra kirken er det ældste, bevarede bygningskompleks i Slangerup Kommune. På den baggrund vil Turistforeningen ønske, at Slangerup Kommune rejste



en bygningsfredningssag på ejendomskomplekset. Da foreningen ikke er bekendt med, at der er en fredningssag under udarbejdelse, forventer foreningen som minimum, at kommunen erklærer bygningskomplekset for bevaringsværdigt.

Turistforeningen kan anbefale den aktuelle ansøgning om dispensation fra BRS98, idet kulturmiljøet i Jordhøj dermed gengives en væsentlig del af sin ægthed og særpræg og en ny turistattraktion skabes. Anbefalingen er dog betinget af, at:

- Stråtaget på stuehuset skal udføres, så det kan godkendes efter den gældende, officielt anerkendte brandmærkningsordning for at minimere brandspredningsrisikoen.
- Der må ikke til gadesiden etableres kviste.
- Rygning skal være med havrelanghalm og egekragetræer efter nordsjællandsk tradition.
- Tækkearbejdet skal udføres af anerkendt tækkemand organiseret i et af de to tækkemandslaug.
- Stråtaget må ikke trækkes ud over verandabygningen fra 1928, som enten skal bibeholde sit tjærede tagpaptag eller eventuelt tækkes med træbjæret træspån efter gammel sjællandsk tradition.
- Lodsejeren skal reetablere stuehusets trægavl mod vest i forbindelse med oplægning af stråtaget.

Der er gennemført partsorientering. Der er [svaret på partsorienteringen](#). Ansøger skriver, at han ikke har nogen bemærkninger til Slangerup & Omegns Turistforenings bemærkninger, som han finder rimelige og gerne imødekommer.

Ansøger påpeger, at der i dispensationsansøgning er oplyst, at stråtaget brandsikres.

Sluttelig skriver ansøger, at han håber at opnå tilladelse til at lægge stråtag på ejendommen.

Vurdering

Der er ikke i forbindelse med naboorienteringen kommet nye oplysninger, der har ændret teknisk forvaltnings indstilling til det ansøgte.

Indstilling

Det anbefales, at der meddeles afslag på det ansøgte.

Beslutning

Teknik og miljøudvalget 7. december 2005

Udvalget beslutter

At acceptere stråtag på bygningen som ansøgt med den begrundelse at tagbelægningen bringes tilbage til det oprindelige udseende fra før 1962.

11. Slangerup Ås 2 og 4. Ændret anvendelse af bygninger, samt ny bebyggelse.

[SAG NR.: 100020928](#)



fikr

Indledning

Der er fremsendt ønske om arealoverførsel, ændret anvendelse af bygninger, samt opførelse af ny bebyggelse på ejendommene Slangerup Ås 2 og Slangerup Ås 4.

Sagsfremstilling

Ejere af begge ejendomme er Charlotte Maag Jenvall og Henrik Bo Jenvall. Ejendommene er beliggende i landzone.

Slangerup Ås 2, matr. nr. 42d Slangerup by, Slangerup udgør 42.467 m². Der er landbrugspligt.

Slangerup Ås 4, matr. nr. 42h Slangerup by, Slangerup udgør 3.080 m². Der er ikke landbrugspligt.

Det ønskede er:

1. Arealoverførsel (af oprindeligt ansøgt 39.387 m² - nu ændret til ca. 27.467) fra Slangerup Ås 2 (matr. nr. 42d Slangerup by, Slangerup) til Slangerup Ås 4 (matr. nr. 42h Slangerup by, Slangerup).
2. Ændret anvendelse af beboelsesbygningen på Slangerup Ås 2 til dyreklinik.
3. Indretning af ny 50 m² bolig i eksisterende landbrugsbygning på Slangerup Ås 2. På ejendommen findes en 135 m² bolig og 164 m² landbrugsbygninger. Den ny bolig ønskes indrettet i ikke tidligere anvendt areal på 1. sal i landbrugsbygning. Der er for nuværende indrettet stald m.m. i landbrugsbygningerne.
4. Opførelse af en ny ca. 48 m² stald og en ny ca. 120 m² lade på Slangerup Ås 4 (på matr. nr. 42d Slangerup by, Slangerup). Der er ikke tale om erhvervsmæssigt dyrehold. Bygningerne ønskes beliggende hhv. ca. 25-30 fra bygninger på Slangerup Ås 4 og ca. 45 m fra eksisterende bebyggelse på Slangerup Ås 2. Begge bygninger ønskes med mørkmaledede træfacader.
5. Landbrugspligt ønskes sløjfet på Slangerup Ås 2.
6. Landbrugspligt ønskes oprettet på Slangerup Ås 4.

Se [ansøgning](#), [ansøgning til Frederiksborg Amt](#), [ansøgning om opførelse af hestehus og lade](#), [supplerende oplysninger](#), samt [tegninger](#).

Jordbrugskommissionen.

Ad. 1, 5 og 6. [Jordbrugskommissionen har den 26-10-2005 meddelt tilladelse til](#), at Slangerup Ås 4 kan oprettes som landbrugsejendom. Der er samtidig meddelt afslag til, at Slangerup Ås 2 kan nedbringes til mindre end 1,5 ha. Når en landejendom nedbringes til under 2 ha bortfalder landbrugspligten. En forudsætning er bl.a. at der findes fornøden beboelsesbygning. En betingelse er desuden, at der ikke er risiko for miljøkonflikter i forhold til eksisterende boligbyggeri.

Ansøger ønsker herefter, at Slangerup Ås 2 nedbringes til ca. 15.000 m² og resten, ca. 27.467 m² arealoverføres til Slangerup Ås 4. [Se kort](#).

Det fremgår af Vejledning om landzoneadministrationen, Planlovens §§ 34-38 s. 11 afsnit 1.2.2 Definitioner, at der ikke kræves landzonetilladelse til en arealoverførsel som den nu ønskede bestå-



ende i, at et areal fraskilles en samlet fast ejendom og tillægges en anden eksisterende samlet fast ejendom.

Ad. 2. Den ændrede anvendelse af beboelsesbygning til dyreklinik kræver landzonetilladelse.

Ad. 3. Efter § 37 kan der uden zonetilladelse indrettes én bolig i landbrugsbygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom. Bygningerne skal være 5 år gamle og egnede til formålet. Indretningen sker dog i tagetagen i et areal, der ikke tidligere er meddelt tilladelse til anvendelse af.

Ad. 4. Ny stald og ladebygning er ikke nødvendig for ejendommens drift som landbrug. Bygningerne ønskes ikke beliggende i forbindelse med eksisterende bebyggelse. Bygningerne kræver landzonetilladelse.

Kommuneplan.

Efter kommuneplanen er ejendommene beliggende i område L.L.3 Buresø området. Området udlægges primært til jordbrugsformål med tilhørende bebyggelse og anlæg.

Frederiksborg Amt og Hovedstadens Udvlingsråd, HUR.

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

[HUR har vurderet](#) ansøgningen ud fra regionplanens retningslinier for området. Det ansøgte ligger inden for:

Beskyttelsesområder for natur, kulturhistorie og landskaber. (afsnit 4.1.1. – 4.1.7 i Regionplan 2001 og afsnit 4.1 i Forslag til Regionplan 2005)

Turisme og Friluftsliv (afsnit 2.5 i Regionplan 2001)

Grundvandsbeskyttelse, område med særlige drikkevandsinteresser (afsnit 4.3.1-4.3.2 i Regionplan 2001 og afsnit 5.1 i Forslag til Regionplan 2005)

Nabohøring

[Jesper Marker, Slangerup Ås 11 finder](#), at etablering af dyreklinikken - sammen med indretning af ny bolig på Slangerup Ås 2 vil indebære en uacceptabel øget trafikbelastning af den private fællesvej Slangerup Ås. Det findes, at nye bygninger ønskes opført i et naturfølsomt område og, at færdsel mellem eksisterende bebyggelse på Slangerup Ås 4 og ny bebyggelse på den anden side af vejen vil medføre trafikalt farlige situationer på Slangerup Ås.

[Hanne og Peter Bandholtz, Slangerup Ås 1 finder](#), at der allerede bliver kørt for stærkt og for hensynsløst og, tager kraftig afstand fra tiltag, som vil øge mængden af trafik yderligere – etablering af en dyrlægeklinik kan indebære katastrofelignende kørsel. Der stilles spørgsmål til fordelingsnøgle for vejens vedligehold.

Partsorientering.

[Ansøgerne bemærker til ovennævnte](#), at arealoverførslen ændres således, at Slangerup Ås 2 nedbringes til 15.000 m².



Der vil være få besøgende til dyreklinikken, der efter tidsbestilling har aftaler. Klinikken har i øjeblikket åbent 2 hele og 3 halve dage. Det vurderes at på hele dage vil der være 10-15 besøg; 5-8 besøg på halve dage. En række besøg vil ske på klienters hjemmeadresse. Der vil ske salg af foder primært ved konsultationer men også ved e-mailbestilling og udbringning via speditør til klient. Det vil ofte være dyrlægen, der kører ud til akut tilskadekomne dyr.

Slangerup Ås 2 bidrager i dag med 5 vejparter til vejens vedligehold (2 for beboelse og 3 for erhverv).

Flytning af en bolig vil ikke give anledning til øget trafik.

Døgnvagter ved Frederiksborg dyrlægevagt afholdes gennemsnitlig 4 uger pr. år; trafikken øges ikke idet vagterne for nuværende har udgangspunkt fra Slangerup Ås 4.

Der etableres ikke en ny bolig, men eksisterende bolig flyttes blot internt på Slangerup Ås 2.

Ny stald og lade er nødvendige for den ny landbrugsejendoms (Slangerup Ås 4) drift. Bygningerne vil blive anbragt så tæt på eksisterende bygninger som muligt.

Dyrene vil have deres daglige ophold på det nye jordstykke nord for Slangerup Ås, hvorfor placeringen af de nye bygninger er hensigtsmæssig. Trafikken af dyr over Slangerup Ås vil således ikke blive forværret, men faktisk begrænset.

Der vil efterfølgende blive plantet ikke dominerende hegn omkring de nye bygninger.

Der anføres desuden bemærkninger om sager, der ikke har direkte relation til det ansøgte.

Vurdering

Det forudsættes, at Jordbrugskommissionens tilladelse til nedbringelse af Slangerup Ås 2 til areal ca. 15.000 m² opnås.

Slangerup Ås 2 ny bolig og dyrlægeklinik.

Det anses, at der for nuværende findes en passende bolig og passende landbrugsbygninger på Slangerup Ås 2.

Det anses, at den ny bolig kræver landzonetilladelse fordi den ønskes indrettet i et areal, hvortil der ikke tidligere er meddelt tilladelse til nogen anvendelse - boligen er en udvidelse af etagearealet.

Det vurderes, at boligen ikke kan indrettes uden væsentlig ombygning af tagflader og gavl, der fremstår overvejende uden vinduesåbninger. Vejledede afstand stald/bolig på samme ejendom er efter miljøloven 15 m. Aktuelt ønskes boligen ovenpå en stald.

En dyreklinik er en virksomhed af ikke-jordbrugsmæssig karakter. I overflødige landbrugsbygninger kan der indrettes håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og én bolig. Klinikken er ikke et af disse formål. På den anden side byttes der i eksisterende bygninger om på en bolig og anden anvendelse. En tilladelse kunne overvejes indenfor eksisterende bygningsrammer.

Der er i det ansøgte forudsætninger, der ikke er i orden. Skel mellem de 2 ejendomme er ikke fastlagte.

Det vurderes samlet, at udvalget kan vælge at bemyndige forvaltningen til at meddele landzonetilladelse til de ønskede formål når der foreligger en endelig udmatrikulering efter de principper for Slangerup Ås 4, der er skitseret på tegning fra Brüel & Boe af 08-11-2005. Tilladelsen meddeles på betingelse, at bolig og klinik ikke ved udseende virker skæmmende for området eller at anvendelse/daglig trafik er til gene. Forvaltningen skal godkende ombygning af bygningerne - indretning og udseende, herunder af tagflader (tagvinduer), gavl og indretning af adgangsforhold og P-pladser.

Der kan ikke samtidig med den ny bolig være stald i stueetagen.



Slangerup Ås 4. Stald og lade.

De ansøgte bygninger er ikke til landbrugsformål. Bygningernes placering er ikke i forbindelse med eksisterende bebyggelse. Den ansøgte placering er i et område, der efter regionplanen ligger indenfor beskyttelsesområde for natur, kulturhistorie og landskaber. Området er udpeget som havende værdi for turisme. Det vurderes, at bygningerne vil blive beliggende meget synlige, højt på en bakke. Det vurderes, at bygningerne vil virke skæmmende i området. Vejledende efter miljøloven er mindste afstand fra stald til beboelse på anden ejendom 50 m – det aktuelle er ca. 38 m til ansøgte beboelse på Slangerup Ås 2, ca. 28 m til eksisterende beboelse. Det vurderes samlet, at det ansøgte ikke er i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser, og at der ikke bør meddeles landzonetilladelse til bygningerne. Det anses desuden, at der ikke er tilstrækkelig afstand fra stalden til beboelse på anden ejendom og, at der derfor ikke kan meddeles tilladelse efter miljøloven.

Det findes ikke, at fordeling af andele for vejens vedligehold har indflydelse på sagens afgørelse.

Indstilling

Det foreslås, at der meddeles afslag til ansøgte bygninger (stald og lade) nordøst for bygninger på Slangerup Ås 4 (på matr. nr. 42d Slangerup by, Slangerup).

Det foreslås, at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til indretning indenfor eksisterende bygningsrammer af ansøgte dyreklinik og én ca. 50 m² bolig på Slangerup Ås 2 på betingelse af at klinikken ikke ved sit udseende virker skæmmende eller at anvendelse/ daglig trafik er til gene. Forvaltningen skal godkende ombygning af bygningerne - indretning og udseende herunder af gavl, tagflader (tagvinduer), adgangsforhold og P-pladser. Den ny bolig kan ikke indrettes før den eksisterende bolig er nedlagt. Der kan ikke samtidig med den ny bolig være stald i stueetagen. Tilladelsen kan ikke meddeles før der foreligger endelig skelforandring principielt som vist på skitse fra Brüel & Boe af 08-11-2005.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik og miljøudvalget 7. december 2005

Godkendt som indstillet

Udvalget gør opmærksom på, at materiale af 6. december modtaget direkte fra ansøger ikke har indgået i behandlingen af sagen, idet det ikke har været sagsbehandlet i forvaltningen.



12. Højlundevej 16. Landzonesag. Ændret anvendelse af landbrugsjord til sø.

[SAG NR.: 100022142](#)

fikr

Indledning

Hedeselskabet har fremsendt ansøgning om ændret anvendelse af landbrugsjord til en sø på Højlundevej 16. Det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er ændret anvendelse af arealer fra landbrugsjord til en sø med omgivende beplantning, træer/ buske m.v. på ejendommen Højlundevej 16, matr. nr. 11a Uvelse by, Uvelse.

Ejendommens ejer er boet efter Inger Borg Nielsen v/advokat August Jørgensen, 3400 Hillerød.

Ejendommen udgør 773.296 m² (ca. 77 ha), heraf vej 3200 m². Ejendommen er registreret som landbrugsejendom.

Det ansøgte er etablering af en ca. 1.200 m² stor sø på matr. nr. 14d Uvelse by, Uvelse, der er beliggende øst for Nørre-Herlevvej.

Ansøger oplyser, at opgravet jord fra søen indbygges/ afrettes i det omkringliggende område. Desuden ønskes landbrugsjord ved søen ændret til arealer med beplantningsbælter/ supplerende beplantninger af træer/ buske m.v. Et læhegn etableres ved Nørre-Herlevvej. Sødgravningen er en del af et rekreativt beplantningsprojekt, der har til formål at fremme fugle- og vildtrigdommen i området. Brinken ønskes med 1 m sommervandstand og med svagt skrånede bredder for nem adgang for padder og andet dyreliv. Der plantes overvejende løvfældende beplantning med mindre holme af nåltræer for kerner/skjul for vildtet.

Se [ansøgning](#), [uddybende oplysninger](#) og [kort](#).

Den ansøgte sø kræver landzonetilladelse efter planloven § 35 stk. 1. Idet søen er under 2.500 m² kræver søen ikke tilladelse efter landbrugsloven.

Kommuneplan.

Efter Kommuneplanen er ejendommen beliggende i område L.L.5. Områdets anvendelse fastlægges til primært landbrugsformål.

Naboorientering.

Ingen naboer har fremsendt bemærkninger til det ansøgte.

Frederiksborg Amt og Hovedstadens Udvalgte Råd, HUR har fremsendt udtalelser.

[HUR](#) har ingen bemærkninger til det ansøgte.

[Frederiksborg Amt](#) finder ikke, at det ansøgte kræver tilladelse fra fredningsnævnet eller amtet efter naturbeskyttelsesloven, vejloven eller vandløbsloven. For at skabe de bedste levevilkår for vilde dyr



og planter og samtidig tage hensyn til de landskabelige værdier, skal amtet som regional naturbeskyttelsesmyndighed anbefale, at en eventuel tilladelse bliver meddelt på en række vilkår, som følger af vedlagte bilag ”Vejledende vilkår for anlæg af nye søer”.

Partsorientering.

Ansøger har ikke besvaret fremsendt partsorientering.

Vurdering

Det vurderes, at en hensigtsmæssigt anlagt sø kan blive et værdifuldt indslag i landskabet. Det anses, at søen ikke er i strid med planlægningen for området, herunder natur- og kulturhistoriske interesser.

Indstilling

Det foreslås, at der meddeles tilladelse til det ansøgte på betingelse, at

Funktionen af evt. eksisterende markdræn m.v. fra naboejendomme må ikke forringes.

Søen anlægges med jævnt skrånende bredder ikke stejlere end 1:5.

Der må ikke anlægges jordvolde eller øer, og søen må ikke graves dybere end 1,5 m.

Det opgravede materiale fordeles jævnt ud over det omgivende terræn, der ikke må øges mere end 0,3 m.

Der må ikke udsættes fisk, krebs eller andefugle i tilknytning til søen.

Der må ikke foretages sprøjtning eller gødskning indenfor en afstand af 10 m fra søen.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik og miljøudvalget 7. december 2005

Sendes til yderligere administrativ behandling

Fristen for partsorientering er ikke udløbet.

13. Lyngevej 22. Landzonesag. Frastykning af boligparcel.

[SAG NR.: 100022140](#)

fikr

Indledning

Der er fremsendt ansøgning om tilladelse til frastykning af matr. nr. 16c Uvelse by, Uvelse fra ejendommen Lyngevej 22. Det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Sagsfremstilling



M. og B. Poulsen har fremsendt ansøgning om at frastykke matr. nr. 16c Uvelse by, Uvelse fra ejendommen, der er beliggende Lyngevej 22.

Ejendommen er beliggende i landzone og udgør 35.170 m² eller ca. 3½ ha. Der er landbrugspligt.

Det ansøgte er frastykning af matr. nr. 16c Uvelse by, Uvelse, der udgør 2.361 m². Matriklen ønskes bebygget med et nyt enfamiliehus. Huset tænkes opført i respekt for omgivelserne. Adgang ønskes etableret fra den private adgangsvej til Lyngevej 22.

Restejendom som ansøgt: 32.809m².

Ansøger fremhæver, at matr. nr. 16c Uvelse by, Uvelse ikke er sammenhængende med hovedejendommen og, at arealet ikke er anvendeligt til landbrug. [Se ansøgning.](#)

Det ansøgte kræver tilladelse efter planloven § 35 stk. 1 (landzonetilladelse).

Kommuneplan.

Efter Kommuneplanen er ejendommen beliggende i område L.L.5 Uvelse-området. Områdets anvendelse fastlægges til primært landbrugsformål. Bygninger og anlæg, der er nødvendige for jordbrugserhvervet på den enkelte ejendom, kan opføres. Etablering af bebyggelse og anlæg i det åbne land skal i øvrigt ske i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Nabohøring.

Ingen har reageret på gennemført naboorientering.

Høring af Frederiksborg Amt og Hovedstadens Udvalgte, HUR.

[HUR](#) har vurderet ansøgningen ud fra regionplanens retningslinier for området, vi har ingen bemærkninger til ansøgningen.

[Frederiksborg Amt](#) finder ikke, at selve udstykningen kræver tilladelse fra fredningsnævnet eller amtet efter naturbeskyttelsesloven, vejloven eller vandløbsloven. Men den nordligste del af matriklen er omfattet af naturbeskyttelsesloven § 18 om fortidsmindebeskyttelseslinie, da den ligger nærmere end 100 m fra en fredet gravhøj, femhøj på matr. nr. 16a. Beskyttelseszone er 108 m fra gravhøjens top. Bestemmelsen er et generelt forbud mod ændringer af tilstanden på arealet. Forbudet gælder såvel byggeri som terrænændringer og tilplantning. Amtet er ikke indstillet på at give tilladelse til byggeri, hegning og beplantning indenfor beskyttelseszonen.

[Se oversigtskort og beskyttelseslinie, gravhøj.](#)

Vurdering

Det vurderes, at boligbebyggelse kan opføres på matr. nr. 16c Uvelse udenfor beskyttelseszonen omkring gravhøjen.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er imidlertid at modvirke byspredning og uplanlagt bebyggelse i det åbne land og samtidig sikre at egentlig byudvikling sker



hvor der er åbnet mulighed for det gennem region, kommune- og lokalplanlægning. Desuden sikrer landzone administrationen kvaliteter i byer og landsbyer.

Det anses ikke, at der i fremsendte ansøgning er fremsat argumenter, der kan berettige en landzone-tilladelse til frastykning og det vurderes på baggrund af ovenstående, at frastykningen ikke er i overensstemmelse med formålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne i planloven.

Indstilling

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

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik og miljøudvalget 7. december 2005

Godkendt som indstillet

14. Skelregulering, vejadgang. Ny Øvej 1A

[SAG NR.: 100022845](#)

jejo

Indledning

Ejeren af ejendommen Ny Øvej 1A, matr. nr. 23ⁱ og 27^e Slangerup by, Slangerup, har [rettet henvendelse](#) til Teknisk Forvaltning, for at sikre en eksisterende vejadgang til ejendommen.

Sagsfremstilling

Ejendommen Ny Øvej 1A er en ubebygget ejendom beliggende i landzone, og tilkørselsforholdene har i nuværende og tidligere ejers tid været fælles med naboejendommen matr. nr. 38^k Slangerup by, Slangerup, tilhørende Slangerup Kommune. Dette fællesskab er et udokumenteret forhold, som ønskes formaliseret, enten ved en tinglyst aftale om fælles vejadgang på vilkår eller ved skelregulering de 2 ejendomme imellem.

Ved en skelregulering tilbyder ejeren af Ny Øvej 1A, at der ved regulering af skel mod vej tilføres Ny Øvej 1A en forøgelse af facadelængden på ca. 5 m, mod at der i den bagerste ende af ejendommen mod mosen, kompenseres tilsvarende.

[Kortskitse.](#)

Den eksisterende viden om skelpunkter beror på gamle opmålinger, udskillelse af Ny Øvej først i 70'erne, hvorfor de eksakte skelpunkter vil skulle afsættes.



Begge ejendomme er i kommuneplanen udlagt som en del af fremtidigt udbygningsområde.

Økonomi

De udgifter der vil være forbundet med enten tinglysning af rettigheder eller en skelregulering, vil blive afholdt af ansøger.

Vurdering

En tinglysning til sikring af en vejrettighed, som har eksisteret i mange år og spørgsmålet om hævd vil kunne komme ind i billedet, er en byrde af begrænset omfang, hvorimod en skelregulering som foreslået, vil være en afståelse af areal i fremtidig udbygningsareal mod tilskødning af areal i landzone.

Indstilling

Der tilbydes en aftale om tinglysning af fælles areal for vejadgang. Vilkår aftales mellem ansøger og Teknisk Forvaltning.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik og miljøudvalget 7. december 2005

Godkendt som indstillet

Eventuelt

Mødet slut kl.: 18:15

¹ <http://www.kl.dk>