



## Teknik og Miljøudvalget den 4. januar 2006 kl. 15.00 i Raadsalen

### Pressen

Fraværende: Kim Arildslund

### Indhold

Orientering og efterretning.....	1
Sager til behandling .....	2
1. Økonomirapportering november 2005 .....	2
2. Projekt for Slagslundevej 2 og 4.....	4
3. Bøllemosevej 17. 2 boliger. Dispensation fra lokalplan nr.58. ....	7
Eventuelt .....	9

### Orientering og efterretning

#### a. Dagsordener/referater

Dagsorden til Udvalget for Teknik & Miljø's møde den 13. december 2005.

[Beslutninger fra Udvalget for Teknik & Miljø's møde den 13. december 2005.](#)

#### 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

[Garage Hørupvej 9. Tilladelse efter anmeldelse.](#)

[Garage Hørupvej 9. Dispensation fra LP 29.2 og fra BR-S 98.](#)

[Klosterstræde 1. Bygetilladelse. Lovliggørelse af tilbygning udført 1982.](#)

[Højtoften 7. Bygetilladelse. Tilbygning til enfamiliehus.](#)



[Kærstykket 20. Dispensation fra deklaration Kærstykket og BR-S98. Carport og udhus. Birkemosevej 5A – 9T. Byggetilladelse. 34 boliger.](#)

**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 november 2005**

[SAG NR.: 100019223](#)

Anri



### **Indledning**

Nedenfor er vist hovedtallene for det [skattefinansierede](#) og det [brugerfinansierede](#) område pr. 30/11-2005. Forbrugsprocenter nedenfor skal ses i forhold til, at der er gået 11 måneder, svarende til 92 % af året.

### **Sagsfremstilling**

#### **a. Det skattefinansierede område.**

##### **Drift**

Af et samlet budget på netto 13.360 tus. kr. er brugt netto 10.518 tus. kr. svarende til 79 %. 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 1.780 tus. kr. svarende til 54 % 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 23.550 tus. kr. svarende til 100 % af budgettet.

##### **Driftsudgifter**

Af et samlet budget på 14.858 tus. kr. er brugt 11.814 tus. kr. svarende til 80 % af budgettet.

##### **Anlæg**

Af et samlet budget på netto 7.611 tus. kr. er brugt netto 5.688 tus. kr. svarende til 75 % 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 4. januar 2006**

Taget til efterretning



## **2. Projekt for Slagslundevej 2 og 4**

[SAG NR.: 100021614](#)

Rier/ jame

### **Indledning**

Advokat Steen Hermann Thomsen søger på vegne af Lønbak Byg ApS om principgodkendelse af bebyggelsesforslag på ejendommene Slagslundevej 2 og 4.

Steen Thomsen har indhentet en [fuldmagt fra ejerne af Slagslundevej 4](#).

### **Sagsfremstilling**

Bebyggelsesforslaget består af 3 dobbelthuse, hvor hvert dobbelthus består af 2 boliger på hver 114 m<sup>2</sup> der er lidt forskudt i forhold til hinanden. De 4 af boligerne har adgang fra den eksisterende vej-adgang til Slagslundevej 2, via et fælles adgangs- og parkeringsareal. Dobelthuset tættest på Slagslundevej har adgang direkte med 2 indkørsler fra Slagslundevej.

[Se skitsetegninger af det ønskede projekt.](#)

Bebyggelsen er placeret længst mod syd, for at friholde oversigtsarealet på hjørnet mod nord, samt fordi der ligger en eksisterende kloakledning over grunden, der skal friholdes for bebyggelse.

De 3 dobbelthuse er placeret som i en "vifte", således at bygningernes retning søger at optage de retninger der er i Slagslundevej og Roskildevej, og samtidig skabes nogle små rumdannelser i bebyggelsen, der også giver mulighed for god solindtag i boligerne.

Alle boliger har indgang fra øst og haveside mod vest/ nordvest. Et par af boligerne har ganske små haver. Den mindste ejendom har en have på ca. 100 m<sup>2</sup>.

Boligerne ønskes opført med lav taghældning på ca. 30 grader, med tagmateriale af sorte betontagsten og facader af røde tegl.

Der er ikke lokalplan på de 2 ejendomme.

De 2 ejendomme er i dag omfattet af 2 forskellige rammer i kommuneplanen.

Slagslundevej 2 er omfattet af ramme 3.4 for boligområde i bymidten. Rammen fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent til 25 for den enkelte ejendom, etageantallet til max. 1½ og bygningshøjden til max. 8,5.

Slagslundevej 4 er omfattet af ramme S.B.9 for Højgårdskvateret, der fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent til 25 for området under ét, etageantallet til max. 1½ og bygningshøjden til max. 8,5.

Den ønskede bebyggelsesplan udstykker de 2 ejendomme i 6 mindre ejendomme, hvoraf de 4 deles om de fælles parkerings/ adgangsarealer, samt beplantet areal mod nord. Den samlede udnyttelse af arealet i sin helhed er på 24,6 %, og de ønskede grundstørrelser varierer fra 290 m<sup>2</sup> – 430 m<sup>2</sup>.



I henhold til BRS98, afsnit 2.2.1 må der ved udmatrikulering ikke fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup>. Det ansøgte udmatrikulering i 6 selvstændige ejendomme på mellem 290 m<sup>2</sup> og 430 m<sup>2</sup> og et fælles- og parkeringsareal på 537 m<sup>2</sup> vil kræve en dispensation fra BRS98, afsnit 2.2.1.

I henhold til BRS98, afsnit 2.3.1 må bebyggelsesprocenten for tæt/lav bebyggelse ikke overstige 35. Ved beregning af grundstykkets areal medregnes grundstykkets andel i et selvstændigt matrikulært areal, der er sikret som fælles friareal for flere ejendomme. Andelene i det selvstændige matrikulerede friareal fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundstykkers areal (jf. BRS98, Bilag A, afsnit A.2.2.2, stk.2). Ejendom nr.1 og nr.2 har selvstændig indkørsel og parkering på egen grund. På den baggrund vurderes det ikke, at disse to ejendomme har en naturligt andel i det fælles fri- og parkeringsareal. Fordeles det fælles friareal ligefremt proportionalt på de øvrige fire ejendomme, vil bebyggelsesprocenten på de seks ejendomme ligge mellem 19,7 og 30,0 med ejendom nr.1 som den tættest bebyggede ejendom. Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendom er således i overensstemmelse med Bygningsreglementets afsnit 2.3.1.

Selvom bygningsreglementet fastsætter bebyggelsesprocenten til max. 35 for tæt/lav byggeri, er det fortsat kommuneplanens ramme på 25 procent der gælder, og som byrådet skal arbejde for.

I henhold til BRS98 må ingen bygningsdel nærmere skel end 2,5 m være højere end 2,5 m over terræn. Af det fremsendte tegningsmateriale fremgår det, at beboelsesbygninger påtænkes opført i en afstand af 3,0 m fra områdets sydlige skel. Husene udføres med et tagudhæng på 0,7 m. De yderste 0,2 m af tagudhængen vil overskride den tilladelige højde af byggeri nærmere skel end 2,5 m. Forvaltningen foreslår, at der gennem lokalplanlægning stilles krav om, at tagudhæng i gavlene ikke udføres med en bredde på mere end 0,5 m.

I henhold til BRS98, afsnit 9.3.1 må ingen del af sammenbyggede enfamiliehuse være højere end 0,4 x afstanden til andre bygninger inden for samme bebyggelse. De ansøgte huse har en højde på 5,6 m målt fra terræn til tagryg. Omregnet betyder det, at afstanden mellem enfamiliehusenes facade og tagryggen på nærmeste anden bebyggelse indenfor området skal være 14,0 m. Afstanden fra bebyggelsens facade til nærmeste tagryg indenfor samme bebyggelse er for mindre dele af tagkonstruktionerne ned til ca.12,4 m.

De ovennævnte forhold som kræver dispensation fra bygningsreglementet vil med fordel kunne indarbejdes og reguleres gennem en lokalplan.

En realisering af den ansøgt bebyggelse vil kræve, at det eksisterende enfamiliehus på Slagslundevej 4 nedrives. Nedlæggelse af en bolig kræver tilladelse efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Projektet har et omfang og en karakter, hvor det er vanskeligt entydigt at vurdere om projektet udløser lokalplanpligt jf. planloven eller ej, men forvaltningen vurderer at der af flere hensyn bør udarbejdes en lokalplan.

Ved vurdering af om et projekt medfører lokalplanpligt, skal kommunen bl.a. foretage en planlægningsmæssig vurdering af konsekvenserne af projektet, herunder om det vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø.



Projektets konkrete, visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser i øvrigt, skal bedømmes i forhold til det eksisterende områdes karakter.

En vejledende beregning vedr. belastning af trafikstøj fra Roskildevej viser at støjbelastningen ligger omkring 64,5 dB, altså betydeligt højere end de 55 dB, som er den vejledende grænse fastsat af Miljøstyrelsen.

Kommunen skal sikre at der gennem planlægning ikke udlægges støjbelastede boliger, og lokalplanlægning er et vigtigt redskab til at sikre dette forhold ved at stille krav til afskærmning af de nye boliger. Bygningsreglementet kan stille krav om de indre støjforhold, men det er kun via en lokalplan at kommunen kan stille krav til støjforholdene på de udendørs opholdsarealer.

Det ønskede byggeri har en central og meget synlig placering. Det er således vigtigt at byggeriet også efter opførelsen fremstår som en harmonisk helhed. Her tænkes bl.a. på farveholdning på træværk vinduer og døre, samt regulering af evt. tilbygninger og småbygninger og carporte.

Endelig vil det være hensigtsmæssigt at der ligeledes tilvejebringes én samlet kommuneplanramme for området, og forvaltningen finder således at der tillige bør udarbejdes et kommuneplantillæg, med bestemmelser svarende til ramme S.B.9., hvor bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét.

Der er i ansøgningen søgt om tagmateriale af sorte betontagsten og facader af røde tegl.

Forvaltningen finder at sorte betontagsten kan give en tung tagflade, og at rødt tag mere signalerer byhus og købstad.

[Se fotobilag med eksempler på byggerier med røde facader og sorte eller røde tage.](#)

Området har blandende sorte og røde tage, men forvaltningen finder at røde tage vil være mere passende som en del af hovedgadens bystrøg.

Forvaltningen foreslår derfor at der gennem lokalplanlægningen stilles krav til at tagmaterialet skal være røde tagsten eller røde tagtegl.

### **Vurdering**

Forvaltningen vurderer at projektet er et stilfærdigt projekt, der giver en god udnyttelse af en grund der er vanskelig at bebygge pga. restriktioner om oversigt og kloakledninger, tillige med grundens skæve form. Projektet skaber ligeledes en samlet løsning for Slagslundevej 2 og 4, som der tidligere har været udtrykt ønske om.

Forvaltningen vurderer at der bør udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan for projektet. Lokalplanen skal sikre støjforholdene ved og i de nye boliger, samt at der også i fremtiden sikres et ensartet udtryk for byggeriet, der vil få en meget synlig og central placering i byen. Yderligere skal en lokalplan sikre regulering af evt. tilbygninger samt småbygninger og carporte. Endelig skal en lokalplan sikre at der optages bestemmelser til regulering af grundstørrelser, bebyggelsesprocent og afstandskrav internt i bebyggelsen.



### **Indstilling**

Det indstilles at der igangsættes arbejde til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplanforslag for det fremsendte projekt, og ligeledes indstilles det at der gennem lokalplanlægningen stilles krav til at tagmaterialet skal være røde tagsten eller røde tagtegl.

### **Tidligere indstilling/beslutning**

### **Beslutning**

#### **Teknik- og Miljøudvalget 4. januar 2006**

Udvalget beslutter

at der igangsættes arbejde til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplanforslag for det fremsendte projekt, og at tagmaterialet skal være sorte, ikke-reflekterende tagsten.

#### **3. Bøllemosevej 17. 2 boliger. Dispensation fra lokalplan nr.58.**

[SAG NR.: 100022964](#)

Jame

### **Indledning**

Ejendomsmægler Marianne Møllebro har på vegne af ejeren af ejendommen matr.nr.5f Uvelse By, Uvelse, beliggende Bøllemosevej 17 søgt Slangerup Kommune om dispensation fra "Lokalplan nr.58 for Håndværksparceller på Bøllemosevej i Uvelse".

### **Sagsfremstilling**

På den pågældende ejendom er opført et enfamiliehus på 128 m<sup>2</sup> i 1½ plan og en bygning til industriproduktion på i alt 560 m<sup>2</sup> fordelt på 205 m<sup>2</sup> kælder, 205 m<sup>2</sup> i stuetagen og 150 m<sup>2</sup> tagetage. Erhvervsbygningen har været anvendt til lager. Desuden findes der på ejendommen en carport på 36 m<sup>2</sup>.

Ansøger ønsker, at der fremover skal være 2 boliger på ejendommen, idet den eksisterende erhvervsbygning indrettes til en bolig. Boligens etageareal vil blive 355 m<sup>2</sup> ekskl. 205 m<sup>2</sup> kælder. Der er fremsendt et forsalg til indretning af beboelse i erhvervsbygningen (se [tegninger](#)).

Ansøger oplyser, at der ikke foretages nogen ændringer i bygningernes ydre fremtræden. Det ansøgte vil ikke give anledning til mere trafik til ejendommen eller en mere støjende adfærd.

Grundens areal udgør 1264 m<sup>2</sup>. Ansøger ønsker ikke ejendommen opdelt i to selvstændige matrikler.



Bebyggelsesprocenten på ejendommen er 38,3.

Den pågældende ejendom er reguleret af lokalplan nr. 58. I henhold til lokalplanens §3.1 må området kun anvendes til erhvervsformål, såsom håndværks-, værksteds- og lagervirksomhed med tilhørende boliger.

I henhold til lokalplanens §3.3 skal parcellerne benyttes til erhvervsformål og i forbindelse hermed skal der opføres en bolig med tilknytning til virksomhedens drift (ejer, driftsleder el.lign.). Der må kun opføres eller indrettes én bolig på hver ejendom. Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplanens §3.3.

Der er fremsendt en [begrundet dispensationsansøgning](#). Ansøger skriver, at den pågældende ejendom har været til salg i snart et år uden at det er lykkedes at indkredse en køber til køb af en kombineret bolig- og erhvervs ejendom. Derimod har flere potentielle købere efterspurgt muligheden for at bo to familier sammen.

Der er ikke gennemført naboorientering. Ønsker udvalget at fremme det ansøgte, skal sagen sendes tilbage til teknisk forvaltning til yderligere administrativ behandling.

### **Vurdering**

I henhold til Byggelovens §10A, stk.1 skal enfamiliehuse, når der opføres eller indrettes mere end et enfamiliehuse på en ejendom, anbringes på en sådan måde, at hver bolig med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. I henhold til Bygningsreglement for småhuse 1998, afsnit 2.2.1 må der ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer ejendomme med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup>. Da ejendommen udgør et areal på 1264 m<sup>2</sup>, kan der ikke udstykkes to ejendommen på hver mindst 700 m<sup>2</sup>, hvorfor en udstykning ikke umiddelbart er mulig, men vil kræve dispensation fra BRS98.

Det vurderes, at den grundstørrelse der vil fremkomme ved en matrikulering vil være usædvanlig for området, ligesom det vil være usædvanligt for området med to boliger på samme ejendom.

Lokalplanens formål er at sikre, at etablering og udbygning af virksomheder kan ske uden miljømæssig gener for naboer. Der kan i henhold til lokalplanens §3.3 gives tilladelse til, at der etableres én bolig uden at der etableres erhverv, hvis en samlet bebyggelsesplan kan godtgøre, at der senere kan opføres erhvervsbyggeri. I henhold til lokalplanens §6.1 må bebyggelsesprocenten på ejendommen ikke overstige 40. I det bebyggelsesprocenten på ejendommen er 38,3, vurderes det ikke at en samlet bebyggelsesplan med to boliger vil give mulighed for senere etablering af erhverv på ejendommen. På den baggrund vurderes det ansøgte ikke at være foreneligt med lokalplanens hensigt.

Det vurderes, at en dispensation i det konkrete tilfælde kan medføre en risiko for at håndværksområdet bliver omdannet til rent boligområde.





Lokalplanområdet er det eneste område i Uvelse, der er udlagt til erhvervsformål såsom håndværks-, værksteds- og lagervirksomhed (kommuneplanens lokalplanrammer åbner dog op for, at der i begrænset omfang kan gives tillades til mindre håndværks- og fremstillingsvirksomheder i centerområdet, U.C.1). Ved at meddele dispensation til det ansøgte risikerer man, at Uvelses eneste erhvervsområde med tiden vil blive omdannet til et boligområde, og at det efterfølgende vil være vanskeligt at etablere en virksomhed i Uvelse.

Teknisk forvaltningen vurderer, at der fortsat er et behov for de muligheder, der ligger i at kunne kombinere beboelse og erhverv. Det vurderes, at det ansøgte kan være et skridt på vejen til at omdanne Uvelses eneste erhvervsområde til et boligområde. På den baggrund vurderes det, at det vil være uhensigtsmæssigt at meddele dispensation til det ansøgte.

Samlet set vurderes det, at det ansøgte er usædvanligt for området og i strid med lokalplanens intention om at sikre, at området anvendes til erhverv og at fremtidig etablering og udbygning af erhverv kan ske uden miljømæssige gener for naboer.

### **Indstilling**

Det anbefales, at der meddeles afslag på det ansøgte.

### **Tidligere indstilling/beslutning**

### **Beslutning**

#### **Teknik- og Miljøudvalget 4. januar 2006**

Sagen udgik. Ansøger har trukket ansøgningen tilbage.

### **Eventuelt**

#### **Mødet slut kl.:**

15:50

---

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