



Beslutninger: Teknik og Miljøudvalget den 30. april 2002 kl. 15.00 i Raadsalen

Fraværende: Visti Christensen

Indhold

Orientering og efterretning	99
62. Økonomirapportering	101
63. 05.13.01 Højlundevej, færdselsregulerende skiltning.	103
64. Radioflyveklubben, afholdelse af modelflyveopvisning	104
65. Vedtægtsændring i Nyttehaveforeningen Møllehaven.	104
66. Administrationspraksis vedr. elvarmeforbud og lokalplanbestemmelser om tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg eller vedvarende energi	106
67. Forslag til lokalplan nr. 59, for bevaring af de gamle stationsbygninger	107
68. Præcision i bearbejdningsgraden i lokalplanen for minibyen.....	109
69. Forslag til lokalplan nr. 58, for idræts-, fritids- og institutionsområde i Uvelse	110
70. Forslag til tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1997-2008	113
71. Dispensation fra lokalplanbestemmelse	114
72. Dispensation fra lokalplanbestemmelse. Udstykning	115
73. Dispensation fra bestemmelse i bygningsreglement til sommerhus i 2 etager.....	117
74. Dispensation fra bygningsreglement og lokalplan til carport	118
75. Dispensation fra bebyggelsesregulerende bestemmelser i Bygningsreglement for småhuse.....	119
76. til- og ombygning. Landzonetilladelse Og udtalelse vedr. skovbyggelinie og fredning.....	120
77. Ansøgning om landzonetilladelse til udstykning og opførelse af enfamiliehus i landzone.....	122
78. Dispensation fra lokalplanbestemmelse til udhus	123
79. Dispensation fra deklarationsbestemmelse om byggelinie og fra bestemmelser i bygningsreglement om bebyggelsesprocent og højde	124
80. Møllehaven storparcel 4 søger dispensation fra bestemmelser i lokalplan 47. Genfremstilling	125
81. Håndværkervangen 19	127
Eventuelt	127

Orientering og efterretning

a. Dagsordener/referater

Dagsorden til Udvalget for Teknik & Miljø møde den 16. april 2002 – Frederiksborg Amt.



Beslutninger fra UTM's møde den 16.4.02 – Frd. Amt.

b. Love og bekendtgørelser

Bekendtgørelser¹, cirkulærer² og love³.

c. Tidsskrifter, rapporter, information m.v.

Link til offentlige myndigheder⁴

d. Spildevand

Analyserapporter med bemærkninger fra Miljø- og Levnedsmiddelkontrollen

e. Badevand

Analyserapporter med bemærkninger fra Miljø- og Levnedsmiddelkontrollen
100006619

f. Drikkevand

Analyserapporter med bemærkninger fra Miljø- og Levnedsmiddelkontrollen

g. Byggeri

Byggetilladelse. Mølledammen 20. Enfamiliehus på 130 m2.

Byggetilladelse. Mølledammen 55 – 109. 2 enfamiliehuse og 6 dobbelthuse.

Byggetilladelse. Kongensgade 43. Tilbygning til 1½ planshus.

Byggetilladelse. Mølledammen 32. Enfamiliehus på 140 m2.

h. Miljø

Jørlunde Skytteforening Vedr. Skydetider på udendørsbanerne.

i. Repræsentation i bestyrelser

AFAV I/S (Kommunen er repræsenteret ved: Henrik Maag, suppleant Erik Fristrøm)
100003040

Buresøudvalget (Kommunen er repræsenteret ved: Erik Fristrøm og Henrik Maag, suppleanter John
Smidt Andersen og Peter Frederiksen)
100006723

Ejerforeningen Ventesalsbygningen (Kommunen er repræsenteret ved: Erik Fristrøm)

MOFA (Kommunen er repræsenteret ved: John Schmidt Andersen, suppleant Henrik Maag)

Geodatacentret I/S (Kommunen er repræsenteret ved: Erik Fristrøm, suppleant Henrik Maag)



Beslutningsprotokol Bestyrelsesmøde nr. 50

Kratmølleskoven (Kommunen er repræsenteret ved: Erik Fristrøm)

Grønt Forum (Kommunen er repræsenteret ved: Henrik Maag og Carsten Cederholm, suppleanter John Smidt Andersen og Visti Christensen)

100003605

MIFAV (Kommunen er repræsenteret ved: Erik Fristrøm)

100003154

Agenda 21 Center (Kommunen er repræsenteret ved: Henrik Maag og Visti Christensen, suppleanter Jens Lindgren og John Schmidt Andersen)

100002513

j. Udviklings- og samarbejdsprojekter

k. Planlægning

l. Diverse

62. Økonomirapportering

Sagsnr 100006783

anri

Regnskabsrapporter (drift skattefinansieret, drift forsyningsvirksomheder, investeringer) pr. 4. april 2002.

Regnskabsrapporterne indeholder posteringer til og med 3. april 2002.

a. Driftsregnskab, det skattefinansierede område

00 Byudvikling, bolig- og miljøforanstaltninger

Budget	Udgift kr.	4.514.290
	Indtægt kr.	1.069.570

Forbrug	Udgift kr.	942.620
	Indtægt kr.	835.760

Ingen bemærkninger.

02 Trafik og infrastruktur

Budget	Udgift kr.	9.212.810
---------------	-------------------	------------------



Indtægt kr. 0

Forbrug Udgift kr. 2.831.271
Indtægt kr. 248.000

Ingen bemærkninger.

b. Driftsregnskab, forsyningsvirksomheder

Budget Udgift kr. 13.064.550
Indtægt kr. 21.605.940

Forbrug Udgift kr. 2.591.083
Indtægt kr. 20.981.762

Betalinger for forsyningsområdet registreres i økonomirapporten allerede ved udsendelsen af ejendomsskatteskemaerne.

c. Regnskab, investeringer

0022 Jordforsyning:

Budget Udgift kr. 825.970
Indtægt kr. Vedrører ØU

Forbrug Udgift kr. 2.703.857
Indtægt kr. Vedrører ØU

Jævnfør sagen om overførsler af rådighedsbeløb fra 2001 behandlet på udvalgets møde 3. april 2002 er der en række anlægsopgaver fra 2001, der rækker ind i år 2002.

0035 Spildevandsanlæg:

Budget Udgift kr. 5.345.640
Indtægt kr. 266.870

Forbrug Udgift kr. 1.224.568
Indtægt kr. 0

Ingen bemærkninger.

0228 Kommunale veje:

Budget Udgift kr. 1.743.160
Indtægt kr. 320.710

Forbrug Udgift kr. 630.588
Indtægt kr. 0

Ingen bemærkninger.



Forslag til beslutning

Forvaltningen indstiller, at økonomirapporteringen tages til efterretning.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Økonomirapporteringen tages til efterretning

63. 05.13.01 Højlundevej, færdselsregulerende skiltning.

Sagsnr.: 100006941

Initialer jejo

Indledning

Der er fra Visti Christensen fremsat ønske om en afklaring af det problem, at der på Højlundevej i Uvelse foregår en for livlig, en uhensigtsmæssig og en for tung biltrafik.

Større lastbiler, bl.a. øldepotvogne og andre i samme vægtklasse, ses dagligt at benytte Højlundevej, både i form af såvel gennemgående trafik som i form af trafik fra Bøllemosevej til Højlundevej 18 og fra Nørre Herlevvej til Højlundevej 8.

Sagsfremstilling

Højlundevej tjener som forbindelsesvej mellem Bøllemosevej og Nørre Herlevvej. Vejen er udlagt med bredde på 6 m, hvoraf den befæstede del udgør ca. 3,6 m, det øvrige vejareal består af græsrabatter i begge sider. Vejens egentlige opbygning kendes ikke, men den fremstår som en typisk underordnet vej på landet. På grund af den begrænsede bredde på den befæstede del, er der synlige spor af at rabatterne benyttes ved 2 køretøjers indbyrdes passage, og i de indvendige sider af vejens kurver køres kanterne i stykker.

Vejen er uegnet både til hurtig og til tung trafik.

Såvel ved Bøllemosevej som ved Nørre Herlevvej er der opsat skiltning om forbud mod kørsel med lastbil, C 23.1, med undertavle "*Gælder kun for gennemkørsel for vogne over 3500 kg*".

Skiltningen om kørsel i begrænset omfang er af ældre dato, ca. 1980 eller tidligere.

Der er på pågældende vejstrækning ikke foretaget trafiktælling, hvorfor benyttelsesgraden og fordeling på vogntyper ikke kan dokumenteres.

Såvel overtrædelse af forbud mod gennemkørsel med køretøjer over 3500 kg som kørsel med for høj hastighed, er et forhold, der alene kan påtales af politiet.

Vurdering

Som skiltningen er placeret i dag, er det fuldt lovligt at køre fra enten Bøllemosevej eller Nørre Herlevvej til en adresse på Højlundevej og så køre videre igennem. Den formodentlig største færdselsmængde af denne type foregår til ejendommen Højlundevej 8. Dette forhold kan legaliseres ved at skiltningen ved Nørre Herlevvej flyttes ca. 150 m ind af Højlundevej, til lige vest for indkørsel til Højlundevej 8. Herefter vil al tung trafik til og fra Højlundevej 8 være tvungen bort fra Bøllemosevej.



Tiltag for begrænsning af kørsel med høj hastighed er noget mere kompliceret, da bump eller lignende af trafikikkerhedshensyn ofte vil være påhæftet et krav om belysning. Vejen ligger i det åbne land og er ikke belyst. En punktvis oplysning vil landskabsmæssigt virke skæmmende og unaturligt.

Økonomi

Udgift til flytning af skilt afholdes over drift vej.

Forslag til beslutning

At det eksisterende skilt ved Nørre Herlevvej flyttes ind på Højlundevej til en placering umiddelbart vest for indkørslen til Højlundevej 8. Skiltningen ved Bøllelosevej ændres ikke.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Godkendt.

64. Radioflyveklubben, afholdelse af modelflyveopvisning

Sagsnr.: 100003601

kije

Indledning

Radioflyveklubben, Frederikssundsvej 9, ansøger i brev af 18. marts 2002 om tilladelse til afholdelse af modelflyveopvisning søndag den 26. maj 2002 kl. 10.00-17.00.

Sagsfremstilling

Ifølge Radioflyveklubbens lejekontrakt (1. januar 1998 – 31. december 2004) gælder det, at der må flyves tirsdag, torsdag og fredag kl. 14.00-19.00 samt lørdag kl. 10.00 – 14.00. Flyvninger uden for disse tidspunkter kan kun ske efter tilladelse fra Teknisk Udvalg.

Radioflyveklubben oplyser, at der ikke vil blive fløjet den efterfølgende tirsdag.

Teknisk Udvalg har i 1997 - 2001 givet tilladelse til afholdelse af lignende arrangementer på en søndag pr. år.

Forslag til beslutning

Det foreslås, at radioflyveklubben meddeles tilladelse til afholdelse af arrangementet under forudsætning af, at arrangementer koordineres med de øvrige fritidsklubber i området.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Godkendt

65. Vedtægtsændring i Nyttetaveforeningen Møllehaven.

Sagsnr.: 100006944

lian

Indledning



Bestyrelsen i Nyttehaveforeningen Møllehaven søger om godkendelse af en ændring i vedtægterne for haveforeningen.

Sagsfremstilling

Vedtægterne for Nyttehaveforeningen Møllehaven blev godkendt af Slangerup Kommune den 4.12.1986 og er ikke siden blevet ændret.

Bestyrelsen for nyttehaveforeningen søger nu om at få godkendt følgende ændring (markeret med fed) i §9.

§9

Frakendes eller fortabes medlemsretten er pågældende medlem pligtig at fraflytte sin have med 14 dages varsel. Haveforeningen har da ret til at forestå havens overdragelse til anden lejer, fra den dato, hvor medlemsretten er frakendt eller fortabt.

Et medlem, der fortaber sin medlemsret, kan skriftligt overfor bestyrelsen forlange sin sag forelagt en ekstraordinær generalforsamling jævnfør §16, hvis afgørelse er endelig. Dette forlangende skal ske inden 14 dage fra modtagelsen af opsigelsen. Sammen med forlangende indbetales et depositum på kr. 500,-. Depositum tilbagebetales kun såfremt medlemsretten ikke frakendes. At et medlem således har indbragt sagen for en generalforsamling, bevirker ikke ophævelse af bestemmelsen i §9 stk. 1. Dog skal en overdragelse af haven til anden lejer udsættes i overensstemmelse hermed.

Efterlades bygninger på frakendt grund, overgår disse til foreningen, uden godtgørelse.

Forvaltningen har bedt foreningen redegøre for ønsket om betaling af depositum. Foreningen oplyser i mail af 8. april 2002, at det er for at begrænse antallet af grundløse krav om indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling, samt ønsket om at få dækket udgifterne ved afholdelsen.

§16 som der henvises til i ændringsforslaget vedrører ekstraordinære generalforsamlinger – indkaldelse og hvornår generalforsamlingen er beslutningsdygtig.

Vurdering

Det vurderes, at ændringen kan godkendes, da kravet ikke virker urimeligt.

Forslag til beslutning

Det forslås,

At godkende vedtægtsændringen som forslået af Nyttehaveforeningen Møllehaven.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Godkendt.



66. Administrationspraksis vedr. elvarmeforbud og lokalplanbestemmelser om tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg eller vedvarende energi

OPUS 100007036

Anri

Indledning

Teknisk Udvalg besluttede i maj 2001, at forvaltningen skulle udarbejde et forslag til en strammere administrationspraksis vedr. elvarmeforbud og lokalplanbestemmelser om tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg eller vedvarende energi.

Sagsfremstilling

Reglerne er forskellige afhængigt af om der ønskes elvarme eller der ønskes varmepumpe som alternativ til kollektiv energiforsyning.

1. Fritagelse for tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg: Ønske om direkte elvarme.

I 1994 blev der af Energiministeren udstedt et elvarmeforbud indenfor kollektive forsyningsområder. Fra forbudet er der visse undtagelser – herunder en undtagelse for lavenergihuse i udbyggede områder, der opfyldte nærmere definerede krav ifølge bygningsreglementet. Begrebet lavenergihuse er efterfølgende udgået af bygningsreglementet, men begrebet lavenergihuse eksisterer ifølge Energistyrelsens skrivelse af 29. juni 2000 fortsat i relation til varmforsyningsloven. Som lavenergihuse betragtes huse, der bruger mindre end 50 % af det maksimale energibehov pr. m² ifølge bygningsreglementet. Energistyrelsen understreger i samme skrivelse, at grundejere ikke har noget retskrav på dispensation.

Dispensation fra elvarmeforbudet til et lavenergihus sænker byggeomkostningerne væsentligt, idet der undgås dyr installation af varmerør. Hvis der ikke stilles skrappe krav til lavenergihuse opvarmet med direkte elvarme, vil mulighederne for kollektiv varmforsyning blive undergravet. Ifølge den ovennævnte skrivelse af 29. juni 2000 giver Energistyrelsen (som på daværende tidspunkt var klagemyndighed vedr. elvarmeforbudet) ”normalt dispensation til et lavenergihus, såfremt det opføres i et udbygget kvarter, hvor der højst er 2-3 andre ledige byggegrunde. Ved nyudstyknings giver Energistyrelsen normalt ikke dispensation, da en dispensation her hurtigt vil kunne skabe præcedens ved behandling af fremtidige sager, hvorved der vil være risiko for en ”sneboldeffekt” til skade for forsyningselskabets økonomi”.

Det skal bemærkes, at elvarmeforbudet alene omfatter direkte elvarme (f.eks. elradiatorer) og ikke elpatroner i et vandbårent centralsystem eller eldrevne varmepumper. Endvidere skal det bemærkes, at opsætning af elradiatorer som supplerende varmekilde i yderrum eller loftsrum ikke er omfattet af forbudet.

2. Ingen tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg: Ønske om varmepumpe.

I energiplanlægningen og efterfølgende i lokalplanlægningen er det fastslået, at nye bebyggelser skal forsynes med individuel naturgas eller vedvarende energi. Der er således ikke pålagt en decideret tilslutningspligt til naturgasnettet, men hvis ikke en bebyggelse forsynes med vedvarende energi, skal den forsynes med naturgas. Vedvarende energi omfatter ifølge energistyrelsen også varmepumper. For at der kan være tale om vedvarende energi ved varmepumper skal mindre end halvdelen af den energi, der udsendes som varme, tilføres i form af konventionel energi (f.eks. el).



Vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der af hensyn til de fortsatte muligheder for kollektiv varmforsyning ikke bør gives dispensation fra elvarmeforbudet til lavenergihuse ved udstykninger, hvor der er mere end 2-3 grunde tilbage. For lavenergihuse i udbyggede kvarterer (hvor der er mindre end 2-3 grunde tilbage) vurderes det, at hensynet til kollektiv varmforsyning varetages med rimelighed ved en praksis med dispensation fra elvarmeforbudet, hvis energibehovet er mindre end 40 % af bygningsreglementets maksimale energibehov pr. m².

Vedr. varmepumper vurderes det hensigtsmæssigt, at følge energistyrelsens princip for, hvornår der er tale om vedvarende energi.

Forslag til beslutning

Det foreslås, at behandling af ansøgninger om dispensation fra elvarmeforbudet til lavenergihuse i nyudstyknings delegeres til forvaltningen med det udgangspunkt for administrationen, at der ikke gives dispensation fra forbudet mod direkte elvarme. I helt ekstraordinære tilfælde kan forvaltningen dog forelægge en ansøgning om dispensation for udvalget til beslutning.

For lavenergihuse i udbyggede kvarterer (hvor der er mindre end 2-3 grunde tilbage) foreslås det, at forvaltningen får delegeret kompetence til at meddele dispensation fra elvarmeforbudet, hvis energibehovet er mindre end 40 % af bygningsreglementets maksimale energibehov pr. m².

Forvaltningen får kompetence til samtidig med dispensationen for elvarmeforbudet at meddele dispensation fra krav i lokalplanlægning om tilslutning til kollektiv varmforsyning eller vedvarende energi.

Endelig administreres energi- og lokalplanlægningen vedr. varmepumper således at varmepumper er vedvarende energi såfremt mindre end halvdelen af den energi, der udsendes af husets varmesystem, tilføres systemet i form af konventionel energi (f.eks. el).

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

For lavenergihuse i udbyggede kvarterer (hvor der er mindre end 2-3 grunde tilbage) foreslås det, at forvaltningen får delegeret kompetence til at meddele dispensation fra elvarmeforbudet, hvis energibehovet er mindre end 40 % af bygningsreglementets maksimale energibehov pr. m².

Forvaltningen får kompetence til samtidig med dispensationen for elvarmeforbudet at meddele dispensation fra krav i lokalplanlægning om tilslutning til kollektiv varmforsyning eller vedvarende energi. Hvis energibehovet er større meddeles afslag.

Endelig administreres energi- og lokalplanlægningen vedr. varmepumper således at varmepumper er vedvarende energi såfremt mindre end halvdelen af den energi, der udsendes af husets varmesystem, tilføres systemet i form af konventionel energi (f.eks. el).

Udvalget orienteres om beslutninger jf. ovenstående delegation.

67. Forslag til lokalplan nr. 59, for bevaring af de gamle stationsbygninger

Sagsnr.: 100006865

rier



Indledning

Slangerup Kommune har den 6. september 2001 nedlagt forbud mod nedrivning af de gamle stationsbygninger (Stationsbygningen og sidebygning). Forbuddet er nedlagt iht. planlovens § 14 og således gælder forbuddet i et år, frem til og med den 6. september 2002. For at kunne fastholde forbuddet ud over et år, vil det kræve at der udarbejdes en bevarende lokalplan.

Baggrunden for forbuddet er dels, at bygningerne i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdige, dels en offentlig høring i perioden 17. juli - 27. august 2001, hvor der indkom 18 indsigelser mod nedrivning.

Sammenfattende finder indsigerne, at bygningerne bør bevares og restaureres på grund af arkitekturhistoriske, jernbane- og byhistoriske samt generelt kulturhistoriske værdier.

Bygningerne er opført i 1906 i en for sin tid karakteristisk jernbane- og industriarkitektur. Indtil midten af 90'erne var bygningernes ydre stort set uændret. Mangelfuld vedligeholdelse og begyndende sætninger på sydfacaden havde dog sat sine spor. I de seneste år er bygningerne yderligere mærket af tiltagende forfald, forværring af sætningsskaderne og senest af en brand i 2000.

Det er kommunens vurdering, at bygningerne stadig er værd at bevare, og at deres historiske og arkitektoniske værdier i vidt omfang stadig er tilstede og må forventes at kunne bevares uden meget markante meromkostninger.

Formålet med lokalplanen er således, at bygningerne bevares eller genopføres, i hovedtrækkene med samme ydre arkitektoniske form og udtryk, som den oprindelige bebyggelse.

Lokalplanen fastsætter, at de gamle stationsbygninger ikke må nedrives uden byrådets tilladelse.

Lokalplanen sikrer, at bygningerne ved renovering eller eventuel genopførelse i hovedtrækkende gives samme ydre arkitektoniske udformning, som de oprindelige bygninger.

Lokalplanen giver ikke mulighed for yderligere bebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for, at bygningerne kan anvendes til boliger, kontorer, klinikker, restaurant og lignende samt offentlige formål.

Bygningerne kan også anvendes til butikker, hvis dette ikke er i strid med den til enhver tid gældende planlov, regionplan og kommuneplan.

Herudover indeholder lokalplanen blandt andet bestemmelser om ubebyggede arealer og om parkering m.v.

Lokalplanen indeholder i § 5 bestemmelser om, at bebyggelsen i området ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.



Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Se forslag til lokalplan nr. 59, for bevaring af de gamle stationsbygninger

Se kortbilag 1 og kortbilag 2.

Lokalplanforslaget fremlægges ved godkendelsen til offentlig høring i perioden fra d. 4. juni 2002 til d. 29. juli 2002. Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget kan der ikke gives tilladelse til udstykning, byggeri eller ændring af anvendelse. Hvis der fremkommer indsigelser, kan der heller ikke i en 4-ugers periode efter høringsfristens udløb gives tilladelser. Dog kan der evt. efter offentlighedsperiodens udløb opnås tilladelse til at udnytte ejendommen i overensstemmelse med forslaget.

Forslag til beslutning

Det indstilles at forslag til lokalplan nr. 59, for bevaring af de gamle stationsbygninger godkendes til offentliggørelse i henhold til Planlovens kapitel 6.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Anbefales.

68. Præcision i bearbejdningsgraden i lokalplanen for miniby

Indholdsmæssig afgrænsning af lokalplanens bestemmelser

Opusnr.: 100006543

rier

Indledning

Økonomiudvalget besluttede på mødet d. 22. juni 2000 at Teknisk Forvaltning i samarbejde med Slangerup Miniby skal udarbejde et lokalplanforslag til placering af miniby på det grønne område ved Kingovej.

Det blev besluttet at miniby skal placeres i det nordøstlige hjørne af området. Der blev på mødet fremlagt 2 forskellige forslag til udformning af den øvrige del af området/ grønningen, og økonomiudvalget besluttede, at der skulle arbejdes videre med en løsning, hvor den øvrige del af grønningen tænkes udført med en friluftscene og tilskuerpladser, samt grillplads.

I den mellemliggende periode har Slangerup Miniby og forvaltningen skitseret på udformningen af området, og der er arbejdet videre med indretningen af selve delområdet for miniby, herunder bygningerne for værksted og personalefaciliteter.

Indretning af minibyens område, herunder placering og indretning af værksteds- og personalebygninger, og placering af parkeringsareal og adgangsvej er blevet fastlagt.



Teknisk Forvaltning har desuden skitseret på løsninger for det øvrige grønne område, for løsninger med friluftsscene og bålplads, og for alternative løsninger uden friluftsscene, hvor området fremstår som grønt område med spredt beplantning og få krydsende stier. I forlængelse af spildevandsplanlægningen er endvidere indarbejdet et (lukket og overvejende nedgravet) udligningsbassin i den sydlige ende af arealet.

Sagsfremstilling

Teknisk Forvaltning anmoder hermed Teknik- og Miljøudvalget om at tage stilling til bearbejdningen af området i lokalplanlægningen jf. vedlagte notat.

Forslag til beslutning

Sagen fremlægges til drøftelse.

Teknik og Miljø Udvalget den 3. april 2002

Udvalget ønsker en genovervejelse af placeringen af minibyen. Sagen ønskes drøftet i byrådet. Lokalplanarbejdet afventer byrådets afgørelse.

Udvalget ønsker økonomien i et projekt og finansieringen drøftet inden stillingtagen til ambitionsniveauet i en lokalplan.

Økonomiudvalget den 16. april 2002

Tilbagesendes til Teknik og Miljøudvalget med anmodning om at man tilvejebringer det plangrundlag som økonomiudvalget tidligere har besluttet.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Der arbejdes videre med lokalplanen baseret på skitseprojekt af 28/11-2000. Erik Fristrøm ønsker af trafiksikkerhedshensyn ikke en adgang fra Fredensgade.

69. Forslag til lokalplan nr. 58, for idræts-, fritids- og institutionsområde i Uvelse

Sagsnr.: 100006502
rier

Indledning

Økonomiudvalget besluttede d. 15. januar 2002 at udarbejde ny lokalplan samt kommuneplantillæg, for idrætsområdet i Uvelse.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er der ligeledes udarbejdet tillæg til kommuneplan 1997-2008, der overfører arealer til rammeområde U.D.2 og derved muliggør lokalplanlægning for udvidelse af idrætsområdet og børnehaven mm.

Sagsfremstilling

Med vedtagelse af forslaget til kommuneplantillæg nr. 3 fastsætter kommuneplanens rammebestemmelser for U.D.2, at området kan anvendes til idræts-, kultur og fritidsformål, samt



institutionsformål (herunder også stordagpleje og legestue og lign.), aktivering, jobtræning og integration af fremmedsprogede.

I halbygningen tillades tillige en erhvervsmæssig anvendelse såsom cafédrift og forsamlingshusvirksomhed, herunder udlejning af selskabslokaler og mødelokaler, samt i begrænset omfang diner transportable og kantineservice og lign.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 50 for området under et, bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og højden må ikke overstige 10 m, dog kan det tillades at opsætte lysanlæg ved boldbanerne, med en mastehøjde på 15 m.

Lokalplanområdet er på ca. 42.600 m². Lokalplanområdet er beliggende nord for Gørløsevej i den vestlige del af Uvelse by. Området er beliggende i byzone.

Udarbejdelsen af en ny lokalplan sker for at muliggøre en mere fleksibel anvendelse af området, med blandende funktioner såsom idræts-, kultur- og fritidsformål og ligeledes institutionsformål m.m., samt mulighed for erhvervsmæssig virksomhed i hallen.

Lokalplanområdet udvides mod vest og mod nord i forhold til den eksisterende lokalplan nr. 51. Mod vest inddrages et areal for at muliggøre en udvidelse af boldbanerne, og mod nord udvides lokalplanområdet til også at omfatte Uvelse Børnehave.

Lokalplanlægningen sker med følgende formål:

at muliggøre udvidelse af boldbanearealet mod vest

at muliggøre udvidelse af Uvelse Børnehave ved inddragelse af eksisterende boldbaneareal i den østlige del af lokalplanområdet

at muliggøre, at klubhuset ved Gørløsevej kan anvendes til blandede formål, herunder idræts- og fritidsaktiviteter, institutionsformål (herunder også børnehave, stordagpleje, legestue og lign.), samt aktivering, jobtræning og integration af fremmedsprogede.

at muliggøre, at lokalerne i halbygningen udover idræts-, fritids- og kulturaktiviteter ligeledes kan anvendes til cafédrift og forsamlingshusvirksomhed, herunder udlejning af selskabslokaler og mødelokaler, samt i begrænset omfang diner transportable og kantineservice, og endeligt at lokalerne ved dispensation også kan tillades anvendt til børnepasning.

at sikre bevaring af eksisterende plantebælter, samt etablering af ny afskærmende beplantning mod nord og vest ved lokalplanens afgrænsning mod fremtidigt boligområde og mod sti.

at sikre, at der etableres tilstrækkelig parkeringskapacitet, til afvikling af parkeringsbehovet, både ved hverdagsaktiviteter og til dels ved særarrangementer i forbindelse med hallen.

at sikre de omkringliggende boligområder mod støjgener

at sikre, at etablering af boldbaner sker uden at der skabes skæmmende terrænspring i overgangen til de omkringliggende områder.

Lokalplanen er bl.a. udarbejdet med udgangspunkt i et oplæg fra Kultur- og Virksomhedsforvaltningen, der har angivet placeringen af det nye boldbaneareal.

Afgrænsningen af lokalplanområdet og rammen for kommuneplantillæg er fastlagt på baggrund af dette arealbehov og herefter godkendt i økonomiudvalget.



I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har Teknisk Forvaltning forespurgt foreningerne med aktiviteter i området, om de havde ønsker og behov, som skulle søges indarbejdet i lokalplanen.

UIF har meldt tilbage at de ønsker et større areal til boldbaner end det som udlægges med lokalplanforslaget i den nuværende udformning. UIF ønsker hele matrikel 8e inddraget til lokalplanområdet. Teknisk Forvaltning har svaret UIF at dette ikke er muligt med den afgrænsning der er godkendt i økonomiudvalget, og at det vil være en politisk beslutning at foretage denne ændring til lokalplanforslaget.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der foretaget en trafiktælling på Gørløsevej. Trafiktællingen anvendes til beregning af niveauet af trafikstøj fra vejen. Tællingen viser en uventet høj andel af tunge køretøjer (31 %), og forvaltningen er i tvivl om, hvorvidt målingen er korrekt. Der gennemføres derfor en fornyet tælling.

Hvis den foretagne tælling viser det faktiske billede af trafikken på Gørløsevej, vil det blive nødvendigt at tilføje bestemmelser om støjafskærmning ved anvendelsen af klubhuset til institutionsformål, og ved udbygning af børnehaven, hvis denne udbygning ligger helt ud til Gørløsevej.

På nuværende tidspunkt, er der ikke indsat bestemmelser om støjafskærmning lokalplanen, men det er muligt at det bliver nødvendigt, når trafiktællingen er blevet verificeret.

Se Forslag til lokalplan nr. 58, for idræts-, fritids- og institutionsområde i Uvelse.

Se kortbilag 1 og kortbilag 2.

Lokalplanforslaget fremlægges ved godkendelsen til offentlig høring i perioden fra d. 7.5.2002 til d. 1.7.2002. Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget kan der ikke gives tilladelse til udstykning, byggeri eller ændring af anvendelse. Hvis der fremkommer indsigelser, kan der heller ikke i en 4-ugers periode efter høringsfristens udløb gives tilladelser. Dog kan der evt. efter offentlighedsperiodens udløb opnås tilladelse til at udnytte ejendommen i overensstemmelse med forslaget.

Forslag til beslutning

Det indstilles at forslag til lokalplan nr. 58, for idræts-, fritids- og institutionsområde i Uvelse godkendes til offentliggørelse i henhold til Planlovens kapitel 6.

Teknik og Miljø Udvalget den 16. april 2002

Anbefalet

Økonomiudvalget den 16. april 2002

Teknik- og Miljøudvalget anmodes om, inden byrådsmødet, at gennemgå forslaget med henblik på at tilvejebringe den optimale fleksibilitet omkring klubhuset, således at f.eks. en midlertidig pavillon kan opstilles.



Bemærkninger fra Teknisk Forvaltning

Lokalplanen kan enten ændres, så der permanent vil være mulighed for at opstille pavilloner, eller der kan indsættes bestemmelser der giver mulighed for ved en dispensation at tillade opstilling af pavilloner, og en dispensation kan meddeles for en tidsbegrænset periode.

Se notat om de 2 forskellige muligheder for ændringer til lokalplanen.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Det anbefales, at lokalplanen ændres sådan, at der kan meddeles dispensation for en tidsbegrænset periode.

70. Forslag til tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1997-2008

Sagsnr.: 100006896

rier

Indledning

Økonomiudvalget har besluttet at udarbejde ny lokalplan for idrætsområdet i Uvelse.

Lokalplanlægningen sker for at give mulighed for mere fleksibel anvendelse af området, og samtidig ændres lokalplanens områdefægrænsning.

Ændringen af lokalplanens afgrænsning medfører at der ligeledes skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, som ajourfører rammebeskrivelsen for området.

Sagsfremstilling

Forslag til kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 1997-2008, er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan nr. 58, for idræts-, fritids- og institutionsområde i Uvelse.

Tillægget indebærer en ajourføring af plangrundlaget, herunder at rammeområde U.D.2 udvides med en del af rammeområde U.B.1 og en del af rammeområde U.B.4. Afgrænsningen mod rammeområde U.B.4 ændres og to delområder af rammeområde U.D.2 overføres til rammeområde U.B.4.

Tillægget indebærer at anvendelsen af de områder der overføres til U.D.2 fremover fastlægges til idræts-, kultur- og fritidsområde, samt institution (herunder også stordagpleje og legestue), jobtræning, aktivering og integration af fremmedsprogede.

I forbindelse med halbygningen kan der tillades en vis erhvervsmæssig anvendelse såsom cafédrift og forsamlingshusvirksomhed, herunder udlejning af selskabslokaler og mødelokaler, samt i begrænset omfang diner transportable og kantineservice og lign.

Udvidelse af Område U.D.2

I Kommuneplan 1997-2008 ændres grænsen mellem rammeområde U.D.2, U.B.1 og U.B.4, som vist på bilaget. For området gælder følgende rammebestemmelser:

Se forslag til kommuneplantillæg nr. 3, til Kommuneplan 1997-2008.



Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til idræts-, kultur og fritidsformål, samt institutionsformål (herunder også stordagpleje og legestue og lign.), aktivering, jobtræning og integration af fremmedsprogede.

I halbygningen tillades tillige en erhvervsmæssig anvendelse såsom cafédrift og forsamlingshusvirksomhed, herunder udlejning af selskabslokaler og mødelokaler, samt i begrænset omfang diner transportable og kantineservice og lign.

at bebyggelsesprocenten for U.D.2 under ét ikke overstiger 50.

at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager, og at højden ikke overstiger 10 m, dog kan det tillades at opsætte lysanlæg ved boldbanerne, med en mastehøjde på op til 15 m.

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 3 fremlægges ved godkendelsen til offentlig høring i perioden fra den 7. maj 2002 til d. 1. juli 2002.

Vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at forslaget til kommuneplantillægget kan vedtages til offentliggørelse, ændringerne er af underordnet betydning i forhold til den samlede kommuneplan, og regionplanen har ingen særlige planer for området, og således er ændringerne ligeledes uden betydning for regionplanen.

Forslag til beslutning

Det indstilles, at Byrådet godkender forslaget til Kommuneplantillæg nr. 3 til offentliggørelse i henhold til planlovens kapitel 6.

Teknik og Miljø Udvalget den 16. april 2002

Anbefalet

Økonomiudvalget den 16. april 2002

Teknik- og Miljøudvalget anmodes om, inden byrådsmødet, at gennemgå forslaget med henblik på at tilvejebringe den optimale fleksibilitet omkring klubhuset, således at f.eks. en midlertidig pavillon kan opstilles.

Bemærkninger fra Teknisk Forvaltning

Det er ikke nødvendigt at ændre i kommuneplantillægget for at muliggøre opstilling af en midlertidig pavillon.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Anbefalet.

71. Banegraven 26. Dispensation fra lokalplanbestemmelse

Sagsnr.: 100006802

fikr



Indledning

Banegraven 26 søger dispensation fra bestemmelse i lokalplan nr. 5, for et område nord for Københavnsvej øst for byen vedrørende maksimal bebyggelsesprocent 25.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er en til- og ombygning af eksisterende trykkeri. Udvidelsen ønskes at foregå dels ved at indlægge et betondæk over stueetagen i den eksisterende bygningsmasse, men også ved etablering af nye kviste i tagetagen. Se ansøgning og tegninger. Eksisterende bruttoetageareal ekskl. kælder er 551 m², ønskede tagetage ca. 220 m², i alt 771 m². Grundstørrelse 2003, fremtidig bebyggelsesprocent 38. Tilladt bebyggelsesprocent 25, jf. lokalplan nr. 5.

Der er den 18.05.88 meddelt dispensation til en bebyggelsesprocent på 30,4 på vilkår bl.a., at en del af bebyggelsen var indrettet som bolig. Ansøger og ejer anfører, at tagetagen skal indrettes til brug for kontor, desktop- og internetarbejde og at udvidelsen af arealet væsentligst sker indenfor eksisterende bygningsmasse (indskudt dæk).

Af de øvrige ejendomme på Banegraven 7-28 er 2 bebygget med over 25 %, hhv. 28 og 31 %. Anvendelsen er i lokalplanen fastlagt til bolig- og erhvervsformål, åben og lav bebyggelse. En virksomhed skal drives af den, der beboder ejendommen.

Vurdering

Det vurderes, at det ansøgte overskrider den i lokalplanen tilladte bebyggelsesprocent i væsentlig grad. Det ønskede vurderes ikke at være indeholdt i lokalplanens intentioner og som fremmed for området, der for nuværende generelt har karakter af grønt område med mindre liberalt erhverv/fremstillingsvirksomheder. Det vurderes at det ønskede vil indebære øget trafik fra ejendommen.

Forslag til beslutning

Det foreslås, at der meddeles afslag til det ansøgte.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Godkendt

72. Dispensation fra lokalplanbestemmelse. Udstykning

Sagsnr.: 100006875

fikr

Indledning

Arkitektfirmaet Torben Krogh Hansen søger for ejeren af _____ tilladelse til en til- og ombygning på frisørsalonen og en carport. Desuden søges principiel tilladelse til frastykning af 200 m² til Kongensgade 1.

Sagsfremstilling



1. Ansøgte tilbygning er med tagetage, og inddrager desuden ved ombygning eksisterende uudnyttede 1. sal over salonen til møde-/ kontorrum. Taghældning på tilbygning ca. 55° er ikke i overensstemmelse med gældende lokalplan nr. 22 for karréen Kirketorvet, Møllestræde, Kongensgade, Brobæksgade. Jf. § 5.5 skal taghældningen være 35-47°.
2. Ansøgte 27 m² carport inklusive redskabsskur ønskes med fladt tag med trapezplader, stern i krydsfiner, bræddebeklædt skur, murede 2,5 m høje vægge på 2 sider mod nord og øst, og 1 bærende træstolpe mod vest mod gade. Mod øst er murlængden 13 m, hvad der pga. murens højde vurderes at være i strid Bygningsreglement for småhuse (maks. 12 m længde for småbygninger i skel) fordi muren vil opfattes som bygning set fra nabo. Carporten er ikke i overensstemmelse med lokalplanen idet jf. § 6 "Ydervægge skal opføres i murværk med pudsede eller vandskurede, kalkede overflader" og "Tagdækningen skal være røde teglsten". Der er den 2. januar meddelt afslag på dispensation til en tilsvarende carport, dog uden murede facader.
3. Ansøgte frastykning til Kongensgade 1, 200 m² fra grundstørrelse 411 m², rest 211 m², vil jf. ansøger efter tilbygning indebære bebyggelsesprocent 56. Jf. lokalplanens § 5 må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 60.

Se tegningsbilag.

Vurdering

1. Tilbygningens taghældning er valgt for at opnå tilstrækkelig lofthøjde over trappen i den forholdsvis smalle bygning, der udover mindre depot og kundetoilet indeholder trappeadgang til 1. sal. Tilbygningen er mindre (16,5 m² grundplan) og taghældningen vurderes ikke at være markant i området.
2. Forvaltningen vurderer fortsat, at ejendommen er omfattet af lokalplanens formål og intentioner om bevarelse/ beskyttelse af bebyggelse med særlig arkitektonisk og/ eller kulturhistorisk værdi. Det findes ikke, at ansøgte carport er i harmoni med området eller, at der af anden årsag kan dispenseres fra materialebestemmelserne i lokalplanen. Det samlede arkitektoniske billede ville være fremmed for området. Det vurderes, at ansøgte carport vil være af negativ betydning for området og, at det ansøgte er mod intentioner i lokalplanen.
3. Jf. ansøgte udstykning vil afstand mellem tilbygning og nordskel blive ca. 2,5 m; carport her i skel. Det vurderes, at ejendommens rekreative friarealer vil blive relativt små og pga. beliggenhed nord for bygningen med ringe lysforhold det meste af dagen. Ejendommens friarealer vil blive reduceret til adgangsarealer. Ejendommens bebyggelsesprocent vil på den anden side ligge indenfor lokalplanens rammer.

Forslag til beslutning

Det foreslås, at:

1. Der meddeles dispensation til ansøgte tilbygning.
2. Der meddeles afslag til ansøgte carport. Det foreslås tillige, at der meddeles dispensation til en carport med spidstag med rød teglstensbeklædning og med facader/stolper i træ efter nærmere ansøgning til godkendelse i Teknisk Forvaltning.
3. Der meddelelse afslag til ansøgte frastykning.



Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Godkendt

73 Dispensation fra bestemmelse i bygningsreglement til sommerhus i 2 etager

Sagsnr.: 100006951

fikr

Indledning

Dorte Mandrup Arkitekter søger for dispensation fra bestemmelse om sommerhuse i Bygningsreglement for småhuse, BR-S 98.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er et sommerhus på 202 m², et gæstehus på 48 m² og et udhus/ værksted på 17 m². Eksisterende bygninger fjernes. Grundstørrelse 2794 – bebyggelsesprocent 9. Træbeklædning på facader og på saddeltag, dog ikke over 2 kontorer, som er med fladt tag. Bygningerne ønskes jf. ansøger placeret på grundens højeste punkt, ”således at der fra husets tagetage kan etableres kig over Buresø”. Se ansøgning, modelfotos og tegninger.

Sommerhuset er delvist i 2 fulde etager idet der i bygningen ønskes etableret 2 kontorer á 23 m² på 1. sal med fuld lofthøjde. Hvor bygningen er i 2 etager er bygnings- og facadehøjde ca. 6,6 m. Højdemål vil variere pga. skrånende terræn.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanområde L.S.5, der er udlagt som sommerhusområde. Jf. kommuneplanen må bebyggelse ikke opføres med mere end en etage, den maksimale højde for husets ydervæg ikke må overstige 3,00 m, og bygningshøjden over terræn må ikke overstige 5,00 m.

Jf. BR-S 98 afsnit 10.3.1 må bebyggelse i sommerhusområder kun opføres i én etage uden mulighed for indretning af tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 5 m og husets ydervægge må ikke være højere end 3 m. Jf. afsnit 10.3.2 kan der dog i sommerhusområder, hvor der i forvejen overvejende er bebyggelse opført på anden måde, kan der dog meddeles tilladelse til ny bebyggelse i 1½ etage.

Jf. BBR-registreringen findes der i området 22 boliger. Heraf er 19 registreret som boliger i 1 plan, medens 3 boliger er i 1½ etage. Terrænet skråner mod søen. Der kan derfor forekomme kældre, der delvist er frilagte. En bygning på en skråning ændrer ikke totalhøjde om den er udført med kælder eller ej, selvom den set fra en side kan forekomme som en bygning i 2 etager.

Vurdering

Området er et sommerhusområde med huse fortrinsvis i 1 etage. Det vurderes, at det ønskede ikke er i overensstemmelse med bestemmelser, principper og intentioner i hverken bygningsreglement eller kommuneplan.

Det vurderes, at de ansøgte er fremmed for området og placeringen øverst på grunden vil forstærke husets markante virkning på miljøet.



Forslag til beslutning

Det foreslås, at der meddeles afslag til det ansøgte.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Der meddeles afslag til det ansøgte. Bygningshøjden skal holdes indenfor 5 m og facadehøjden skal holdes indenfor 3 m. Et hus med frontespicer kan principielt accepteres, men et konkret projekt skal forelægges teknik og miljøudvalget.

74. Dispensation fra bygningsreglement og lokalplan til carport

Genfremstilling

sagsnr.: 100004087

fikr

Indledning

Ejeren af søger dispensation fra bygningsreglement for småhuse, BR-S 98 afsnit 11 vedrørende større bygningslængde end 12 m i skel og større etageareal end 50 m² for småbygninger i skelbredden. Desuden søges dispensation fra "Deklaration Brantegård" idet jf. § 5.d. skal afstanden mellem den ansøgte bygning og skel mod vej i øvrigt mindst være 5 m. Jf. samme deklARATION § 6. 3. skal ansøgte bygning endvidere opføres i materialer som hovedbygning.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er en carport med fladt tag på 39 m². Carporten ansøges beliggende i skel mod nabo og 0,6 m fra skel mod vej. Sammenlagt med en eksisterende småbygning på ejendommen, vil det ansøgte udgøre en længde på 15,52 m og et areal på 75 m² i skelbredden.

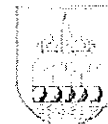
Vurdering

Det vurderes, at ansøgerens handicap er af en beskaffenhed, der kunne retfærdiggøre en midlertidig dispensation til en carport i lette materialer.

Forslag til beslutning

Det foreslås, at

1. Der meddeles afslag til den ansøgte carport på 39 m².
2. Der meddeles dispensation til en mindre carport uden skur og til én bil på betingelser: Carporten skal i princippet udføres som vist på Skitsetegning 1 af 30.10.01. Med beliggenhed ud fra beboelsesbygningens nordøst hjørne og 4 x 5 m bliver carporten 20 m². Carporten fastgøres på beboelsesbygningens facade og bæres desuden af 2 ca. 10 x 10 cm træstolper. Taget skal være fladt og beklædes med klare plast- eller glasplader. Tagdækningen skal inddækkes med en



vandret stern i træ. Træværk skal behandles i sort, hvidt, jordfarver eller en blanding heraf. Der må ikke udføres vægge/facader i carporten. Carporten må højst blive 2,5 m høj. Det skal, for ansøgers regning, tinglyses på ejendommen, at carporten skal fjernes, når ansøger ikke længere bebor ejendommen.

Teknisk Udvalg den 7. november 2001

Godkendt.

Fornyset sagsfremstilling

Ansøger har indsendt ny ansøgning om den samme dobbeltcarport.

Se vedlagte ansøgning og indsigelse.

Vurdering

På baggrund af de indkomne nye oplysninger fra ansøger, og nabobemærkninger, er det fortsat forvaltningens anbefaling, at der meddeles afslag til den ansøgte dobbeltcarport.

Forslag til beslutning

Det foreslås, at der meddeles afslag til det ansøgte.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Forslag til beslutning godkendt

75. Dispensation fra bebyggelsesregulerende bestemmelser i Bygningsreglement for småhuse

Sagsnr.: 100006874

fkr

Indledning

RCconsult søger for om dispensation fra bebyggelsesregulerende bestemmelser i Bygningsreglement for småhuse, BR-S 98.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er til-/ ombygning på eksisterende enfamiliehus. Tilbygningen på ca. 27 m² sker delvist ved inddragelse af udhus mod syd til beboelse. Desuden ønskes etablering af tagterrasse på eksisterende motorcykelgarage mod nord. Se ansøgning og tegninger.



Til-/ ombygning til beboelse ønskes beliggende i skel mod nabo. Jf. BR-S 98 afsnit 2.5.1 skal afstanden mellem beboelse og naboskel være 2,5 m og jf. afsnit 2.8.1 må højden ikke være over 1,4 x afstanden til skel.

Bruttoetagearealet for beboelsen vil jf. ansøger blive 137 m²; grundareal 410 m².

Bebyggelsesprocent med den ønskede tilbygning 33,4 %. Jf. BR-S 98 afsnit 2.3.1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 %.

I gavl mod syd ønskes et vindue i en afstand af 95 cm fra skel. Jf. BR-S 98 afsnit 4.3.4 skal ydervægge nærmere skel end 2,5 m udføres mindst som BD-bygningsdel 60. Kravet overholdes ikke af det ansøgte vindue.

Den ønskede tagterrasse på garagen vil have gulv hævet ca. 3 m over terræn. Ovennævnte afstandskrav i BR-S 98 afsnit 2.5.1 (2,5 m til naboskel) gælder også hævede terrasser og tagterrasser.

Som begrundelse for det ansøgte anføres, at den samlede afstand mellem bygninger på hhv. på nabogrund er overholdt og, at et boligareal på 137 m² ikke findes specielt stort.

Vurdering

Lys og luft omkring bebyggelse, sundhedsmæssige forhold i almindelighed, samt brandhensyn, er baggrunde for de bestemmelse i småhusreglementet, som der søges dispensation fra.

Der ses ikke i det ansøgte at være argumenter/ årsager, der kunne berettige en dispensation fra de pågældende bestemmelser.

Det vurderes, at den ønskede udvidelse af boligarealet i skel mod nabo ikke er i overensstemmelse med intentionerne i småhusreglementet og, at den ønskede tagterrasse vil indebære væsentlige indbliksgener for nabo.

Forslag til beslutning

Det foreslås, at der meddeles afslag til det ansøgte.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Forslag til beslutning godkendt.

76. til- og ombygning. Landzonetilladelse Og udtalelse vedr. skovbyggelinie og fredning

Sagsnr.: 100006949

fikr

Indledning

Ejerne af matr. nr.: 7 am Jørlunde by, Jørlunde, beliggende søger om tilladelse til at udføre om- og tilbygning på enfamiliehus, samt opføre garage med fyrrum. Det ansøgte kræver tilladelser i forhold til skovbyggelinie og fredning. Herudover kræver garagebygningen landzonetilladelse.

Den 26.04.1998 har Slangerup Kommune meddelt byggetilladelse til en tilbygning til beboelsen og til et udhus uden, at der samtidig er indsendt ansøgning til påtaleberettigede amt og fredningsnævn. Tilbygningen fra 98 er ikke færdiggjort. Tilbygningen er fuldstændig integreret i nuværende ansøgning. Udhuset er udført. Denne fremstilling indeholder til- og ombygningen og udhuset.



Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende i landzone. Det ansøgte er: Beboelse i alt 182 m²; Sekundære bygninger, som er garage/ fyrrum 87 m² og et eksisterende udhus på 50 m², i alt 137 m²; Overdækninger på 62 m². Det ansøgte kræver landzonetilladelse fordi ny garagebygning er over 50 m². Slangerup Kommune skal fremsende en udtalelse til Hovedstadens Udviklingsråd.

Ejendommen er beliggende indenfor skovbeskyttelseslinie. Slangerup Kommune skal fremsende en udtalelse til Frederiksborg Amt.

Ejendommen er tillige omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 20. august 1973 om fredning af arealer i Jørlunde m.v. Slangerup Kommune skal fremsende en udtalelse til Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt.

Bebyggelsen dvs. om- og tilbygning, ny garage og udhus ønskes udført/er udført med facader i murværk med filsede og kalkede overflader og med tagbeklædning i "KalZip", som er en profileret, overfladebehandlet aluminiumplade. Se fotos af bl.a. eksisterende udhus, der har denne tagbeklædning, der nu har patineret gennem ca. 2 år.

Ejendommen er i 1996 frastykket Det blev i den forbindelse understreget, at ejendommen *ikke* blev noteret som landbrug, "hvorved såvel fredningsnævnet som amtet fremtidigt vil have indsigt i og indflydelse på eventuel fremtidig bebyggelse".

Se vedlagte ansøgning og tegninger.

Vurdering

Ejendommen er beliggende synlig fra Slagslundevej, der findes dog en del store, gamle vejtræer og der er plantet enkelte nyere. Beliggenheden er ca. 6 m fra vejskel. Nær ejendommen ligger et mindre samfund bestående af 3-4 ejendomme med en del bygninger. Til- og ombygningen indebærer en udvidelse af bygningsmassen men er tillige en renovering af bygninger på stedet. Det vurderes, at det ansøgte tagmateriale er iøjnefaldende og, at det vil opleves som markant i området – især som nyt hvor det vil være meget reflekterende/ blankt. Øvrige ejendomme i området har tagbeklædning som rød tegl, betontagsten og bølgeeternit.

Forslag til beslutning

Det foreslås, at det anbefales overfor Hovedstadens Udviklingsråd, at der meddeles landzonetilladelse til den ansøgte garage, og at Slangerup Kommune fremsender ansøgningen til Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt og til Frederiksborg Amt med den anbefaling, at ny tagbeklædningen på bolig og garage bør udføres med tegltagsten, betontagsten, skifer, B6-bølgeeternitplader eller eternitskifer – med ikke-skinrende, ikke-reflekterende overflader, og at facader bør være murværk med filsede/ kalkede overflader.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Godkendt



77. Ansøgning om landzonetilladelse til udstykning og opførelse af enfamiliehus i landzone

Sagsnr.: 100006801
fkr

Indledning

Landinspektørerne Børge Hansen & Erik Jensen, søger for ejeren af matr. nr.: 42d Slangerup by, Slangerup, beliggende om tilladelse til at udstykke en ejendom på 3000 m² til opførelse af et enfamiliehus. Arealet ønskes frastykket matr.nr. 42 d Slangerup by, Slangerup der er på 4,2 ha - før udstykning. Arealet er beliggende i landzone. Landbrugspligten søges ophævet for den nyudstykkede ejendom.

Kommunens skal fremsende en udtalelse til Hovedstadens Udvalgsråd og til Jordbrugskommissionen.

Sagsfremstilling

Iht. planlovens § 35 må der ikke foretages udstykning, opføres bebyggelse eller ske ændret anvendelse uden tilladelse fra landzonemyndigheden.

Kommuneplanen udlægger området (L.L.3.) til anvendelse som jordbrugsformål og der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendige for jordbrugserhvervet.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er at modvirke byspredning ved at hindre uønskede og ukontrollerede bebyggelser i det åbne land, og at sikre at byspredningen sker, hvor der gennem region-, kommune- og lokalplanlægning er åbnet mulighed herfor.

Området er iht. regionplanen endvidere omfattet af beskyttelsesinteresser, idet området er beliggende i et område der er udlagt som særligt følsomt landbrugsområde og som værdifuldt landskab. I beskyttelsesområdet må der normalt ikke opføres bygninger og nye anlæg, der ikke er nødvendige for driften af landbrug.

Den ønskede bebyggelse er et enfamiliehus i landzone, og en tilladelse til udstykning og bebyggelse vil være i strid med planlovens intentioner, og de principper som er fastsat med landzonebestemmelserne og ligeledes vil det være i strid med kommuneplanen.

Yderligere vil bebyggelsen blive placeret i et område med mange beskyttelsesinteresser, som ikke sikres varetaget ved opførelse og udstykning til et enfamiliehus.

Se tegningsbilag.

Vurdering

Med baggrund i ovenstående finder forvaltningen ikke, at det kan anbefales at der meddeles tilladelse til udstykning og opførelse af det ansøgte enfamiliehus i landzone.

En landzonetilladelse vil være i strid med såvel planlovens intentioner om at modvirke byspredning, og ligeledes vil det være i strid med kommuneplanen.

En tilladelse vil ligeledes være i strid med de beskyttelsesinteresser som regionplanen søger at håndhæve.



Det vurderes, at det vil blive problematisk at videreføre en ejendom, der bliver på ca. 3,9 ha efter udstykningen, som landbrugsejendom.

Forslag til beslutning

Det foreslås, at det anbefales overfor Hovedstadens Udviklingsråd, at der ikke meddeles landzonetilladelse til udstykning og opførelse af enfamiliehus på ejendommen, da det er i strid med planloven og kommuneplanen, såvel som beskyttelsesinteresser for både særligt følsomt landbrugsområde og meget værdifulde landskaber.

Endelig foreslås det at Slangerup Kommune anbefaler overfor Jordbrugskommissionen, at der ikke meddeles tilladelse til oprettelse af en ny ejendom, da kommunen finder at det er i strid med de hensyn som varetages gennem region- og kommuneplanlægning.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Godkendt

78. Dispensation fra lokalplanbestemmelse til udhus

Sagsnr.: 100006862
thbl

Indledning

Ejeren af søger dispensation fra bestemmelse i Lokalplan 47 for Hauge Møllegård-området, § 7.2 om, at udbygning af hver storparcel skal ske efter en samlet godkendt plan.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er et udhus på 17 m² beliggende nord for beboelsen mod en sti. Pga. terrænforhold er niveau for bygningen ca. 0,7 m under stien. Træbeklædte facader, røde tagsten. Udhuset er under opførelse idet der er etableret faskine og punktfundamenter for bygningen.

Den 16. januar 2002 er der meddelt en samlet byggetilladelse til bebyggelse inklusive udhuse på storparcellen. Den 3. april 2002 er der meddelt byggetilladelse og dispensation fra bestemmelse i bygningsreglement om maksimal højde 2,5 m for småbygninger nærmere skel end 2,5 m til det ekstra udhus på 17 m². Dispensation var givet ved antagelsen af udhuset lå mod offentlig sti, det er ikke tilfældet. Det er en fælles gangsti, og en dispensation kan først gives efter en naboorientering. Der er ikke søgt eller meddelt dispensation fra bestemmelsen i lokalplanen om, at udbygning af hver storparcel skal ske efter en samlet godkendt plan. En beboer har til kommunen indgivet mundtlig klage over udhuset. Den 22. april har kommunen overbragt en standsningsmeddelelse for udhuset til ejeren.

Se tegninger.

Vurdering

Det vurderes, at udhuset kan tage udsigt fra andre beboere vest for udhuset men – man kan dog ikke hindre ejeren af nr. 125 i at plante træer, der ville få den samme effekt. De udhuse, som der er



meddelt tilladelse til i den samlede byggetilladelse er 4,5 m² og har derfor begrænset anvendelsesmuligheder og, det bør overvejes om der på sigt vil komme ansøgninger om flere/ større udhuse fra andre beboere.

Forslag til beslutning

Det foreslås, at en naboorientering gennemføres indenfor storparcellen og, at Teknik- og Miljøudvalget træffer beslutning på baggrund heraf.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Godkendt

79. Dispensation fra deklarationsbestemmelse om byggelinie og fra bestemmelser i bygningsreglement om bebyggelsesprocent og højde

Sagsnr.: 100006913

thbl

Indledning

Ejeren af _____ ansøger om tilladelse til opføre en carport med udhus. Det ansøgte kræver dispensation fra Deklaration for Brantegård-udstykningsen samt dispensation fra bestemmelser i Bygningsreglement for småhuse (BR-S 98) om maksimal højde 2,5 m og største areal 50 m², for småbygninger i skelbredden.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er en dobbelt carport med udhus på træstolper. Taget er et afvalmet tag, der delvist sammenbygges med boligen. Tagbeklædninger ønskes som eternittag svarende til boligens. Se tegning.

Carporten ønskes beliggende med en afstand til vej (vendeplads) på 1 m.

Jf. Deklaration for Brantegård-udstykningsen § 4 er der fastsat en byggelinie på 3 m fra vendepladser, som alle bygninger skal respektere. Det betyder carporten overskrider byggelinien med 2 m.

Ønskede carport er på 60 m², hvilket er en overskridelse af det maksimalt tilladte areal i skelbredden på 10 m².

Carportens højde ved tagfod er ca. 2,5 m, men på grund af taghældningen bliver carporten ca. 3,3 m høj i en afstand af 2,5 m fra skel. Det er en overskridelse af maksimalhøjden på ca. 0,8 m.

Vurdering

Forvaltningen vurderer med baggrund i ovenstående, at der ikke kan meddeles de nødvendige dispensationer. Lys og luft omkring bebyggelse, sundhedsmæssige forhold i almindelighed, samt brandhensyn, er baggrunden for de bestemmelser, som der søges dispensation fra. Deklarationens bestemmelse om afstand mellem vej og bebyggelse bør respekteres bl.a. for at sikre områdets karakter af grønt villaområde og for at sikre plads mellem vej og carport/garage til parkering.



Der ses ikke i det ansøgte at være argumenter/ årsager, der kunne berettige en dispensation fra de pågældende bestemmelser.

Forslag til beslutning

Det foreslås, at der meddeles afslag til det ansøgte.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Der meddeles afslag til det ansøgte. Grundejerforeningen forespørges om man generelt ønsker en lempelse af deklarationens bestemmelse om afstand til vej.

80. Møllehaven storparcel 4 søger dispensation fra bestemmelser i lokalplan 47.

Genfremstilling

Sagsnr.: 100006725

fikr

Indledning

Svend Willy Køppen, Arkitektfirma søger for ejeren af Storparcel 4, Møllehaven om dispensation fra bestemmelser i Lokalplan 47 For Hauge Møllegård-området.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er 19 boliger opført som dobbelt-/rækkehuse. Bebyggelsen består af 7 1-plansboliger á 80 m² og 12 2-plansboliger á 90 m² (ryghuse). Bebyggelsen opføres i gule mursten med rød vingetegl. Gavltrekanter, udhuse og mindre partier i cedertræ. (Se tegninger, herunder uddrag lokalplan).

Bebyggelsen afviger fra Lokalplan 47 idet:

1. Ryghusene er i størrelse og omfang ikke som angivet på kortbilag 2 og 3 i lokalplanen. 2 af ryghusene er lidt mindre – 2 andre ryghuse er lidt større; men især mangler et ryghus i forhold til hvad der er vist i lokalplanen.
2. Afstand fra vej til ryghuse ansøges som 4 m og ikke 5 m som angivet på bilag 4 i lokalplanen (vedlagt). Det bemærkes, at der på ansøgers tegning er angivet en afstand på 4 m mellem skel og ryghuse – men det tegnede er ca. 5,5 m.
3. Ryghusenes dybde er 7,2 m, lokalplanen angiver 7,5 m.
4. Hegn mod stræde ansøges som plankeværk. I lokalplanen er angivet mur i husets materialer. For tæt-lav og ryghuse er angivet højder hhv. 1,6 og 0,9 m.
5. Ansøgte koter for bygningerne indebærer dels en terrænregulering på op til ca. 2 m, men også at tagryg og tagfod modsat lokalplankrav ikke ligger i samme højde.

Vurdering

1. Det vurderes ikke, at de mindre ændringer i husene længde har en markant virkning i forhold til lokalplanens intension om at skabe en stringent ryggrad igennem området, hvorimod den manglende bygning har indflydelse på det samlede indtryk. På den anden side stiller lokalplanen krav i form af maksimal bebyggelsesprocent, som er udnyttet. En række træer i facadelinien kunne evt. lukke hullet.



2. Lokalplanen angiver en afstand til kørebane (asfalt) – ikke skel. Ansøgte afstand 4 m harmonerer med øvrige storparceller i nærområdet. Det er aftalt med ansøger at 4 m er det ansøgte. I forhold til det tegnede giver det ansøgte bedre friplads mellem ryghuse og boligstræde
3. Husdybdens ændring på 30 cm vurderes som en bagatelagtig forskel.
4. Der er på andre storparceller meddelt dispensation til et 1,2 m højt hegn opført som plankeværk med lodrette staver mod boligstræde og omkring skraldespande. Det vurderes, at dette kan videreføres i det aktuelt ansøgte.
5. Ansøgte koter svarer til anlægsprojekt, der bl.a. tager hensyn til kloakkers mindstefald, vejføring -/hældning og helheden i området.

Forslag til beslutning

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

- At hegn mod stræde kan opføres som plankeværk med lodrette staver i en højde af 1,2 m. Farven skal være jordfarver, trykimprægneret, sort, hvid eller en blanding af disse.
- At der i stedet for det manglende ryghus plantes en træække i facadelinie mod vej.
- At terræn mod fælles friareal udføres som skråningsanlæg, højst som 1 på 2.
- At der foran de lave huse mod stræde skal etableres 1 m bred bufferzone belagt med søsten.

Teknik og Miljø Udvalget den 3. april 2002

Tiltrådt under forudsætning af positiv naboorientering.

Fornyset sagsfremstilling

Der er den 11. april udsendt naboorientering. Orientering kan afrapporteres den 27. april 2002. Der er i dag den 24. april 2002 indkommet indsigelser. Eventuelle yderligere indsigelser, der måtte indkomme frem til 27. april vil blive placeret i Opus mappen og forelagt på mødet.

- A. Det anføres fra en ejendom, at terrænreguleringen kan indebærer gener i form af overfladevand, der kan videreføres til ejendomme nord for storparcel 4. Se bilag.
- B. Det anføres fra en anden ejendom, at der mellem ryghuse og kørebane ønskes plads til de i lokalplanen skitserede allétræer. Se bilag.

Vurdering

Det vurderes, at:

- A. Der bør på storparcel 4 etableres afvanding/ dræn, således at overfladevand ikke er til gene for naboejendomme eller fællesareal.
- B. Afstanden mellem ryghuse og kørebane/ asfalt er svarende til den i lokalplanen foreskrevne. Der er ved de tidligere bebyggede storparceller dannet den præcedens, at en stor del af arealet mellem ryghuse og kørebane er udlagt som forhav for ryghusene. Der er således på den tilbageværende rabat (1,5 m) ikke plads til de i lokalplanen skitserede vejtræer.

Forslag til beslutning

Det foreslås fortsat, at der meddeles dispensation til det ansøgte på betingelse,

- At hegn mod stræde kan opføres som plankeværk med lodrette staver i en højde af 1,2 m. Farven skal være jordfarver, trykimprægneret, sort, hvid eller en blanding af disse.



- At der i stedet for det manglende ryghus plantes en træække i facadelinie mod vej.
- At terræn mod fælles friareal udføres som skråningsanlæg, højst som 1 på 2.
- At der foran de lave huse mod stræde skal etableres 1 m bred bufferzone belagt med søsten.
- Samt tillige at der på storparcel 4 skal etableres afvanding/ dræn, således at overfladevand ikke er til gene for naboejendomme eller fællesareal. Der skal til Slangerup Kommune fremsendes afvandingsprojekt til godkendelse.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Godkendt.

81. Håndværkervangen 19

Sagsnr.: 100006658

anri

Indledning

Henrik Maag har anmodet om pkt. 50 på teknik og miljøudvalgets dagsorden d. 3. april 2002 drøftes igen.

Sagsfremstilling

Der vedlægges mail fra Henrik Maag. Se bilag.

Forslag til beslutning

Forelægges til drøftelse.

Teknik og Miljø Udvalget den 30. april 2002

Ejeren orienteres om administrationspraksis jf. pkt. 66 og kan på det grundlag fremsende fornyet ansøgning.

Eventuelt

Mødet slut kl.: 17.45