

**Beslutning: Udstykning af koteletgrund fra ejendommen Kålundsvej 36, Farum**

Sagsnr. i ESDH: 18/19036

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

**Beslutningstema**

Udvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles dispensation til at udstykke en koteletgrund fra ejendommen matr. nr. 6r, Farum By, Farum, beliggende Kålundsvej 36 eller om et tidligere afslag skal fastholdes.

**Sagsfremstilling**

Landinspektør Carsten Salling har på vegne af ejendommens ejer søgt om dispensation til at udstykke en 1.247 m<sup>2</sup> stor koteletgrund fra Kålundsvej 36. Ejendommen ligger i et større, ældre villaområde vest for Farum Landsby og kræver dispensation fra Byplanvedtægt nr. 14 fra 1966.

I januar 2012 meddelte forvaltningen afslag på en tilsvarende ansøgning fra den daværende ejer, som derefter anmodede om genoptagelse af sagen to gange og samtidig påklagede sagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Det daværende Planudvalg fastholdt afgørelsen, ligesom planudvalgets formand efterflg. afviste at forelægge sagen for udvalget igen. Natur- og Miljøklagenævnet stadsfæstede kommunens afgørelse.

Det er forvaltningens vurdering, at den aktuelle sag ikke adskiller sig fra den tidligere, men at udvalget kan tage stilling til, om der ud fra nye politiske, planstrategiske overvejelser er grundlag for i dag at vægte de tidligere vurderinger anderledes til fordel for en dispensation.

Den ansøgte udstykning fraviger byplanvedtægtens krav om en facadelængde mod vej på mindst 20 m, da den nye grunds facadelængde kun består af det ca. 7,5 m brede koteletben. Den nye ejendom overholder byplanvedtægtens krav om en grundstørrelse på mindst 800 m<sup>2</sup>, og ”restejeendommen” overholder fortsat både facadelængde og grundstørrelse efter udstykningen. Ansøgningen begrundes med bl.a., at både den nye grund og ”restgrunden” vil være blandt de største i området, at den nye grund vil kunne bebygges uden gener for naboerne, og at der med henvisning til tidligere udstykninger bør dispenseres til den ønskede udstykning, jf. bilag 2a og 2b.

Forvaltningen har naboorienteret og partshørt ejere og beboere af de seks naboejendomme og har modtaget fem høringssvar. Fire af naboerne gør indsigelser mod etableringen af en ny ejendom/byggegrund med henvisning til kommunens begrundelse for afslag i 2012 samt til, at der ikke er fremkommet nyt, der kan begrunde en dispensation nu. Den femte nabo anfører, at udstykningen vil medføre endnu en indkørsel, hvilket vil være uhensigtsmæssigt og grimt, jf. bilag 3.

Det er lovligt at dispensere, såfremt udvalget ønsker det, da grundenes størrelse og facadens længde ikke er en del af byplanvedtægtens formål og principper, jf. planlovens § 19, stk. 1.

Det, der taler for dispensation til udstykning, er:

- at udstykningen ikke vil skille sig ud i nærområdet, hvor der er andre koteletgrunde
- at der ikke er flere lignende, store grunde i planområdet.

Kommunen har siden 1966 meddelt 4 dispensationer fra bestemmelsen om facadelængde i forbindelse med udstykning af nye ejendomme i form af koteletgrunde (Kastanie Allé i 1970 og

1979, Hestetangsvej 11/13 i 2001 og Hestetangsvej 21 A/B i 2002). Desuden er der et tilfælde, hvor skellet mellem to smalle ejendomme er flyttet således, at den ene af ejendommene er blevet ændret til en koteletgrund (Kålundsvej 32/34), jf. bilag 1.

Det, der taler imod dispensation til den ansøgte udstykning, er:

- at udvalget tidligere har givet afslag, og der ikke er indkommet nye oplysninger
- naboerne er imod ønsket om udstykning.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Borgerinddragelse**

Naboerne har haft mulighed for at udtale sig om ansøgningen. Der er ingen grundejerforening i området.

### **Lovgrundlag**

Planloven.

### **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for byudvikling og bolig

- tager stilling til, om der skal meddeles dispensation eller afslag på dispensationsansøgningen.

### **Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019**

Udvalget besluttede, at der skal meddeles dispensation til udstykning.

Afbud:

Ole F.

Ole F.

Ole F.

Ole F.

### **Bilag:**

1 - 2084846	Åben	Bilag 1. Kort. pdf	(103066/19)	(H)
2 - 2088970	Åben	Bilag 2a. Ansøgning om udstykning. Kålundsvej 36	(105243/19)	(H)
3 - 2088971	Åben	Bilag 2b. Ansøgt udstykningsplan. Kålundsvej 36	(105244/19)	(H)
4 - 2085399	Åben	Bilag 3. Alle fem høringssvar vedr. Kålundsvej 36.pdf	(103347/19)	(H)