

Beslutning: Dispensation til etablering af fire selvstændige boligenheder på Hestetangsvej 49 i Farum

Sagsnr. i ESDH: 20/2643

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til etablering af fire selvstændige boliger på ejendom i åben-lav boligområde på Hestetangsvej 49.

Sagsfremstilling

Ejendommen består af et to-etagers byggeri med traditionel trappeopgang i et villaområde.

Området er omfattet af Byplanvedtægt nr. 14 fra 1967 og fastlægger området anvendt til åben-lav bebyggelse. Af bestemmelsen § 5.4 fremgår: ”På hver parcel må kun opføres een beboelsesbygning med sædvanligt tilhørende udhus og garage. Beboelsesbygningen må kun indeholde én lejlighed”. De to nuværende lejligheder på ejendommen er lovligt eksisterende forhold.

Beboelsesbygningen er opført med fire lejligheder i 1937. I 2011 blev der givet tilladelse til sammenlægning af lejligheder, og der har siden 2012 lovligt været registreret to lejligheder på ejendommen. Ejendommen er ikke stationsnært beliggende.

Der søges om tilladelse til at etablere fire selvstændige boliger på ejendommen med udgangspunkt i bygningens indretning med trappeopgang, to adgangsdøre til hver lejlighed på hver etage i overensstemmelse med bygningens oprindelige design. Bygningen ændres ikke udover, at der fjernes en altan mod haven, da den ikke længere er sikker til ophold.

Ansøger har fremsendt forskellige forslag til etablering af det tilstrækkelige antal parkeringspladser til fire boliger. Ved en parkeringsnorm på 1½ p-plads pr. bolig skal der kunne anlægges mindst 6 parkeringspladser. Ansøgers skitser til parkering varierer fra et forslag, hvor alle pladser er lokaliseret i baghaven, til ét, hvor der er tre pladser foran huset og tre i haven. Ansøger foreslår, at parkering i baghaven kan etableres på armeret græs, der ikke fremstår dominerende som f.eks. asfalt. Ansøgning og skitser til parkering er vedlagt som bilag 1 og bilag 2.

Sagen er været udsendt i naboorientering. Både Furesø By og Land og genboen gør indsigelse mod det ansøgte. Der er ingen grundejerforening i området.

Furesø By og Land's hovedsynspunkter er, at der ikke bør gives tilladelse til mere end én bolig pr. ejendom, da det i modsat fald vil påvirke området u hensigtsmæssigt ved f.eks., at det kræver mere plads til parkering og affaldssortering. Furesø By og Land vurderer desuden, at det ansøgte vil kræve udarbejdelse af et kommuneplantillæg samt tilvejebringelse af en ny lokalplan, der muliggør etageboligbebyggelse med fire boliger. Se bilag 3.

Lindegårdsvej 14 mener, at det vil medføre gener i form af støj og øget aktivitet, såfremt det tillades at indrette fire lejligheder samt, at to store boliger i bygningen er mere tidssvarende end fire små lejligheder. Se bilag 4.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det ikke udløser pligt til at udarbejde lokalplan og kommuneplantillæg, blot fordi et projekt eller en sag ikke er i overensstemmelse med kommuneplanrammen. Det vil være en vurdering iht. planlovens § 13, stk. 2.

Det er forvaltningens vurdering, at der i denne sag ikke er tale om et forhold, der udløser lokalplanpligt, så kommunen har hjemmel til at træffe afgørelse om dispensation til ændring af antallet af boliger.

Forvaltningen anbefaler, at der gives afslag til det ansøgte. Den eksisterende bygning er ganske vist opført som etageejendom og kan indrettes med fire boliger, som den oprindeligt er designet. Men etablering af fire selvstændige boliger vil kunne medføre en betydelig ulempe for ejendommens fremtræden og de nærmeste naboer, da fire boliger kræver mindst seks parkeringspladser. Den overvejende del af ejendommens udendørs opholdsareal er beliggende bag bygningen i det område, der i dag fremstår som have. Havearealet har skel mod tre naboer, hvoraf én har fremsendt indsigelser mod det ansøgte. Forvaltningen lægger desuden vægt på, at alle høringssvarene gør indsigelser mod projektet.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Borgerinddragelse

Sagen har været sendt i høring.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- der meddeles afslag på dispensation fra bestemmelserne i Byplanvedtægt nr. 14, § 5.4 til etablering af fire selvstændige boliger på ejendommen.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 10-06-2020

Indstillingen blev ikke tiltrådt. Udvalget besluttede, at der skal meddeles dispensation.

Bilag:

1 - 2240853	Åben	Bilag 1 - Ansøgningen	(28048/20)	(H)
2 - 2273920	Åben	Bilag 2 - Parkeringsforhold, 6 variationer	(45425/20)	(H)
3 - 2273926	Åben	Bilag 3 - Høringssvar, Furesø By og Land	(45428/20)	(H)
4 - 2280190	Åben	Bilag 4 - Høringssvar, Lindegårdsvej 14	(49235/20)	(H)