



Herstedøster Grundejerforening
Herstedøsterstræde 1
2620 Albertslund

Høring vedr. opdeling af gårdbebyggelsen på Herstedøster Skolevej 13 i 5 beboelsesenheder

Dato: 7. juli 2023
Sags nr.: 02.01.00-P19-9-20

Albertslund Kommune har i 2021 foretaget nabohøring om et lignende projekt på ovennævnte adresse. Ansøger valgte dog inden der blev truffet afgørelse i sagen, at trække ansøgningen tilbage.

Albertslund Kommune har nu modtaget en fornyet dispensationsansøgning af 25. maj 2023. Her søges om tilladelse til at omdanne gårdbebyggelsen på Herstedøster Skolevej 13 fra 2 erhvervsenheder og 2 boligenheder til 3 familieboligenheder og 2 senioregnet boliger. Ansøgningen er vedlagt som bilag til dette brev. Den beskriver i nærmere detaljer de bygningsmæssige forandringer. Supplerende til ansøgningsmaterialet har bygherre den 8. juli 2023 fremsendt ønske om at flytte den til boligerne hørende fællescarport 0,50 – 0,70 meter væk fra naboskellet mod ejendommen Herstedøster Skolevej 9, således at den eksisterende bøgehæk kan bevares.

Lokalplanen og dispensationsforholdet

Ejendommen er reguleret af lokalplan 8.0. Ifølge § 3.4.3 skal der minimum være 700 m² friareal pr. boligenhed efter boligopdeling. I det fremlagte projekt vil de 3 familieboliger vil hver få et grundareal på minimum 500 m² og de 2 seniorboliger vil deles om et grundareal på minimum 500 m². Dette vil kræve en dispensation fra lokalplanen.

I ansøgningen nævnes også, at der søges om dispensation til at opføre en fælles carport med en samlet længde på ca. 16 m. Ansøger oplyser, at dette vil kræve en dispensation fra Bygningsreglementet (BR18). I henhold til BR18 §181 må den samlede længde af småbygninger i skel maksimalt være 12 m. På medsendte situationsplan fremgår det dog, at carporten placeres på to grundstykker, hvorfor det er tvivlsomt om forholdet ved endelig byggeansøgning vil kræve dispensation, da opdelingen giver mulighed for en bygning på 12 m per matrikel og reglen i BR18 §181 derved vil være overholdt. Af forsigtighedshensyn medtages oplysningen til mulig kommentering.

Din mulighed for at komme med bemærkninger

Før Albertslund Kommune tager stilling til det ansøgte, herunder om der er baggrund for at meddele dispensation fra lokalplanen, foretages herved naboorientering efter planlovens § 20, stk. 1. Har du bemærkninger til dispensationsforholdet, skal disse sendes til os på følgende mailadresse byggesag@albertslund.dk

Bemærkningerne skal være kommunen i hænde senest den 3. august 2023.

**BY, KULTUR, MILJØ &
BESKÆFTIGELSE**

Miljø & Teknik
Byg

Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

mt@albertslund.dk
T 43 68 68 68



Albertslund Kommune

Med venlig hilsen

Christian Marklund
Kst. teamleder - team byg & bydata

Email: cpm@albertslund.dk
Dir. telefon: 43 68 68 83

Den 25. maj 2023

Sendt pr. mail til: byggesag@albertslund.dk og til byudvikling.erhverv@albertslund.dk

Albertslund Kommune, Byggesag og Byudvikling & Erhverv
Att. Teamkoordinator Christian Marklund
Rådhuset, Nordmarks Allé, 2620 Albertslund

Ansøgning om godkendelse af et boligprojekt i den eksisterende 4-længede gårdbebyggelse på ejendommen Herstedøster Skolevej 13, 2620 Albertslund – matr.nr. 20 a og 19 c Herstedøster by, Herstedøster

Ansøgningen

Der ansøges herved om kommunens godkendelse af et boligprojekt i den eksisterende 4-længede og 1½ etages gårdbebyggelse på ovennævnte ejendom. Med henvisning til nedenstående afsnit "Dispensationer og tilladelser fra Lokalplan 8.0 samt dispensation fra bygningsreglementet" ansøges samtidig om den pågældende dispensation og tilladelser.

Formålet med boligprojektet er helt at sløjfe det nuværende erhverv og derved ændre anvendelsen fra bolig- og erhverv til ren beboelse. Derved ophører den (tunge) erhvervstrafik.

Ejendommen anvendes i dag til kontor- og lagerformål i syd- og østfløjen samt til boligformål i form af 2 familieboliger i henholdsvis nord- og det meste af vestfløjen.

Der foretages ingen tilbygninger til gårdbebyggelsen. Al ombygning vil ske inden for de nuværende bygningsrammer. Ifølge det ansøgte indrettes erhvervslokalerne i sydfløjen/mindre del af vestfløjen til 1 ny (ustøttet) familiebolig. Erhvervslokalerne i østfløjen indrettes til 2 (ustøttede) seniorboliger. Sammen med de 2 eksisterende boliger vil der således i alt vil blive 3 familieboliger og 2 seniorboliger på ejendommen.

Det fremhæves, at Herstedøster Grundejerforening på deres ekstraordinære generalforsamling den 21. juni 2022 **med stort flertal har besluttet, at de 4 gamle gårdbebyggelser i landsbyen skal indrettes til ren beboelse, samt endvidere besluttet, at der skal indrettes seniorboliger** på i hver af disse 4 gamle gårdbebyggelser i forbindelse med, at den nuværende anvendelse til bolig- og erhverv ændres til ren beboelse.

Det fremhæves, at generalforsamlingens beslutning om, at der min. skal indrettes 1 seniorbolig på Herstedøster Skolevej 13, kun kan ske ved, at der – som ansøgt - indrettes 2 seniorboliger i enten syd- eller østfløjen, idet en evt. indretning af kun 1 seniorbolig vil give en urealistisk seniorboligstørrelse på ca. 195 m².

Af betydning for boligprojekterne er det på den ekstraordinære generalforsamling endvidere vedtaget, at hver familie-boligenhed skal have et grundareal på minimum 500 m², og at 2 seniorboliger skal dele et grundareal på minimum 500 m².

I overensstemmelse hermed ansøges nu om boligprojektet på ejendommen Herstedøster Skolevej 13. Til orientering er det hensigten senere at udarbejde lokalplan med boligprojekter på de 3 øvrige gamle gårdbebyggelser i Herstedøster Landsby; dvs. på ejendommene Herstedøstergade 25, Herstedøster Skolevej 16 – 18/Herstedøster Skolevej 14 og Herstedøstergade 46.

Det fremhæves endvidere, at det ansøgte boligprojekt er kommet i stand via en arbejdsgruppe, som har omfattet en kreds af naboer til Herstedøster Skolevej 13. Til orientering afleveres den publikation, som er udarbejdet af arbejdsgruppen til kommunen i 10 eksemplarer.

Beskrivelse af boligprojektet; jf. tillige medfølgende bilag

- Et ophør af kontor- og lagererhvervet vil i sig selv medføre en mindre til- og frakørsel til ejendomme, og samtidig medføre et fuldstændigt ophør af erhvervskørslen, herunder den nuværende varebil kørsel og lejlighedsvis kørsel med tunge køretøjer ad landsbyens smalle, krogede gader. Et ophør af erhvervstrafikken vurderes klart at tilgodese landsbyens beboere.
- Bortset fra ændring af 3 staldvinduer i østfløjens østfacade, bevares den nuværende gårdbebyggelses omfang og ydre fremtræden uændret, og der foretages ingen tilbygninger til gårdbebyggelsen. Alle ombygninger fra erhverv til beboelse vil ske inden for de nuværende bygningsrammer.
- Et centralt element i boligprojektet er den eksisterende gårdsplads, som vil danne rammen om beboernes fællesskab og trivsel.
- Det er hensigten at danne en (lokal) grundejerforening for ejendommens boligenheder for at sikre, at vedligeholdelsen af bebyggelsen og de fælles udearealer sker på et ensartet og fælles grundlag, og således at gårdbebyggelsen og dets udearealer udadtil vil fremtræde homogent og vel vedligeholdt.

Grundejerforeningens vedtægter tinglyses tillige med et krav om, at ejendommens grundejerforening skal være pligtigt medlem af Herstedøster Grundejerforening. Tillige tinglyses et dokument om, at de (ustøttede) seniorboliger skal ejes af 60+ års personer.

- De præcise grundarealer vil senere blive fastlagt af en landinspektør. Matrikelskellene vil tage udgangspunkt i gårdbebyggelsens facader, hvor boligenhederne mødes. Det samlede grundareal udgør 2.252 m². De 3 familieboliger vil hver få et grundareal på minimum 500 m² og de 2 seniorboliger vil deles om et grundareal på minimum 500 m². Resten af grundarealet er fællesarealer, som via tinglyst ejerforeningsdokument medregnes med en andel til boligernes grundareal.
- Hver boligenhed får et grønt friareal (have) og der etableres 8 parkeringspladser på den sydlige del af ejendommen med kort gåafstand ad boligvejen til gårdbebyggelsens port og frem til boligernes indgange på gårdspladsen. På gårdspladsen indrettes endvidere en handicapparkeringsplads.
- På 5 af de 8 parkeringspladser opføres sammenbyggede carporte med udhuse.
- Der anlægges mindre fliseterrasser foran hver boligenhed, og der tænkes etableret en ca. 1,60 m "lav" hækbeplantning mellem de respektive boligenheders fliseterrasser, så beboerne i de opadliggende terrasser kan opholde sig relativt ugeneret på egne terrasser.
- De 3 eksisterende små eksisterende staldvinduer i østfløjens østfacade fornyes (udskiftes) med 3 nye "landsbyvenlige" sprossede vinduer, som helt svarer til gårdbebyggelsens øvrige vinduer. Denne vinduesfornyelse er nødvendig for at sikre tilstrækkeligt dagslys i boligen i østfløjen, og fornyelsen er i overensstemmelse med lokalplanens §§ 7.5 – 7.5.3.
- Eksisterende fælles gangsti mellem øst- og nordfløjen til Herstedøster Skolevej bibeholdes, og af hensyn til færdselssikkerheden opsættes der en bom-chikane ved stiens udmunding i Herstedøster Skolevej, ligesom hække afkortes og nedskæres så udsynet forbedres.
- Ud mod Herstedøster Skolevej og tæt ved passagen til gårdspladsen opstilles postkasseelementer til boligerne.
- Der etableres en fælles affaldsplads ud mod Herstedøster Skolevej på den nordøstlige del af ejendommen.
- Ud for østfløjen tænkes hækken langs Herstedøster Skolevej nedkappet til en højde af ca. 1,50 m for at gøre den karakteristiske gårdbebyggelse mere synlig i vej billedet.
- De 3 bevaringsværdige træer på ejendommen bevares.

Dispensation og tilladelser fra Lokalplan 8.0 samt dispensation fra bygningsreglementet

Lokalplanen har til formål at fastholde områdets primære anvendelse til boligformål med et åbent, lavt og grønt præg samt at fastlægge retningslinjerne for opdeling af ejendomme i boligenheder. Projektet er i overensstemmelse med lokalplanens primære formål om at anvende ejendommen til boligformål.

Det ansøgte projekt kræver følgende dispensation og tilladelser fra Lokalplan nr. 8.0 samt følgende dispensation fra bygningsreglementet:

- Dispensation fra § 4.1 i lokalplan 8.0: Der ansøges om dispensation til udstykning af ejendommen i 4 parceller, hver med en minimumgrundstørrelse på 500 m². De 3 familieboliger får hver sin parcel og de 2 seniorboliger deles om én parcel. Resten af grundarealet er fællesarealer, som via tinglyst ejerforeningsdokument medregnes med en andel til boligernes grundareal. Det ansøgte er i overensstemmelse med beslutningen på ovenfor nævnte ekstraordinære generalforsamling, hvor det med stort flertal blev vedtaget, at familieboliger skal have en minimumgrundstørrelse på 500 m², og at seniorboliger deles om et grundareal på 500 m².
- Tilladelse efter §§ 3.3 og 3.4 i lokalplan 8.0: Projektet kræver en tilladelse til, at ejendommen opdeles i 5 boligenheder. Boligopdelingen er imidlertid i overensstemmelse med lokalplanens § 3.4.1 som bestemmer, at opdeling skal ske indenfor den eksisterende bygningsmasse med minimum 80 m² pr. boligenhed, samtidig med at gennemsnitsarealet for boligenhederne på den enkelte ejendom under ét minimum skal være 100 m². Boligopdelingen er endvidere i overensstemmelse med § 3.4.2 som bestemmer forhold omkring en fastholdelse af bygningernes karakter.

Boligstørrelserne vil blive som følger:

- Eksisterende familiebolig i nordfløjen: 202 m².
- Eksisterende familiebolig i størstedelen af vestfløjen: 195 m².
- Ny familiebolig i sydfløjen/mindre del af vestfløjen: 221 m².
- Ny seniorbolig i del af østfløjen: 84 m².
- Ny seniorbolig i del af østfløjen: 111 m².

Gennemsnitsarealet for boligenhederne udgør derved 162,6 m².

- Tilladelse efter § 3.4.4 i lokalplan 8.0: Boligprojektet er i sin substans i overensstemmelse med lokalplanbestemmelsen, idet udearealerne ikke opdeles fysisk, men der ansøges om tilladelse til at etablere en ca. 1,60 m "lav" hækbeplantning mellem de respektive boligenheders fliseterrasser, så beboerne i de opadliggende terrasser kan opholde sig ugeneret på egne terrasser.
- Dispensation fra bygningsreglementets § 181: På 5 parkeringspladser opføres sammenbyggede carporte med udhuse. Det samlede carportareal inklusive udhusene vil udgøre 110,63 m², heraf 18,9 m² udhusareal. Idéen med denne bebyggelse er opstået ved positiv udmelding fra kommunens byggesagsafdeling på baggrund af et ønske om at forhindre/minimere, at naboen på Herstedøster Skolevej unødigt generes af lyskegler fra biler som kører til og fra parkeringspladserne. Hver carportene/udhus tænkes tilknyttet de 5 parceller, med en carport/udhus pr. parcel. Længden i naboskel mod Herstedøster Skolevej 9 vil blive 15,76 meter. Der ansøges om dispensation fra § 181 i bygningsreglementet, som bestemmer at længden i skel maks. må udgøre 12 meter.

Bilag:

1. Situationsplan.
2. Skitse over boligernes beliggenhed i gårdbebyggelsen.
3. Fotografi af sydlængens sydfacade.
4. Tegning af sydlængens facader.
5. Tegning af østlængens facader.
6. Carportplan og carportfacader.
7. Publikation udarbejdet af en nabo-arbejdsgruppe udleveres i 10 eksemplarer til kommunen.

Afsluttende bemærkninger

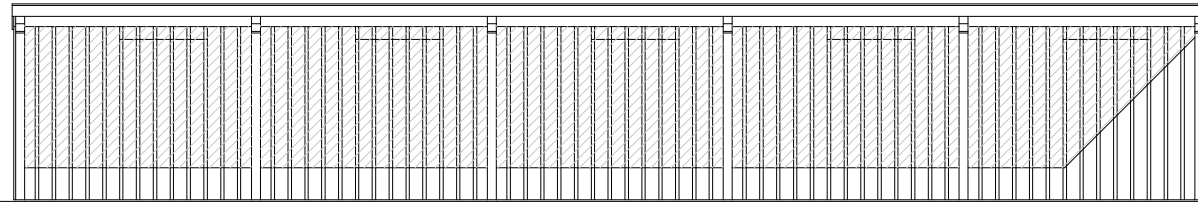
Undertegnede – der er den legale og reelle ejer af HRH Holding A/S som ejer ejendommen Herstedøster Skolevej 13, 2620 Albertslund – håber meget, at nærværende boligprojekt godkendes, så ejendommen helt og fuldt kan ændre anvendelse fra erhverv til boligformål, og den (tunge) erhvervstrafik således kan ophøre.

Jeg finder, at det ved kommunens beslutning, især bør veje tungt, at gårdbebyggelsen ændres til ren beboelse, og at ombygningen til boligformål sker inden for de nuværende bygningsrammer samt – ikke mindst - at boligernes antal og indretning i gårdbebyggelsen er i overensstemmelse med beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling i Herstedøster Grundejerforening.

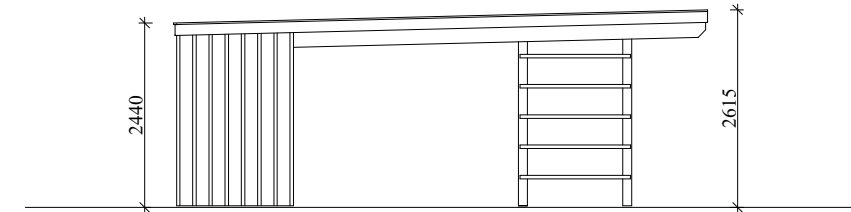
Jeg står naturligvis til rådighed for eventuelle supplerende oplysninger.

Med venlig hilsen
Henrik Ravn Hansen

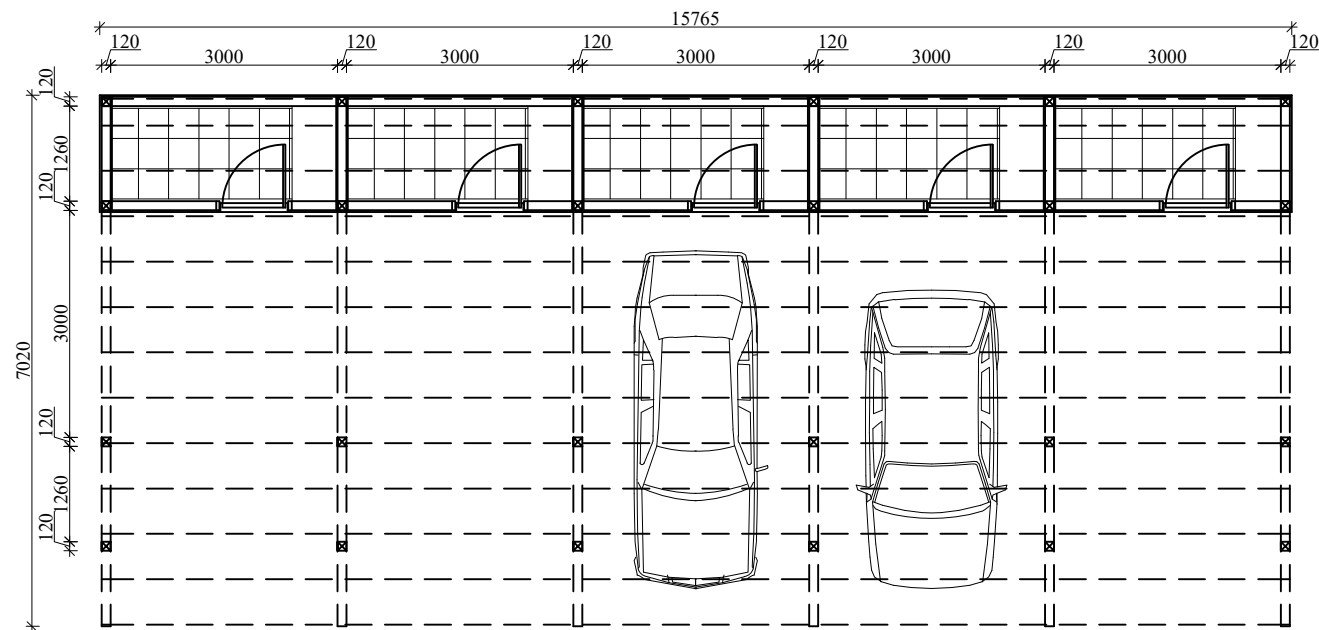
Herstedøster Skolevej 18, 2620 Albertslund
Mobil: +45 21 71 75 75
E-mail: henrik@hrh.dk



Facade mod nord



Facade mod øst



Plan

SAG: Ombygning Herstedøster Skolevej 13, 2620 Albertslund

EMNE: Carportsplan og facader

Tegn.nr.: (99)3.102

Dato: 22.05.2023

Mål: 1:100

Filnavn: 2538_di

Sag nr.: 2538

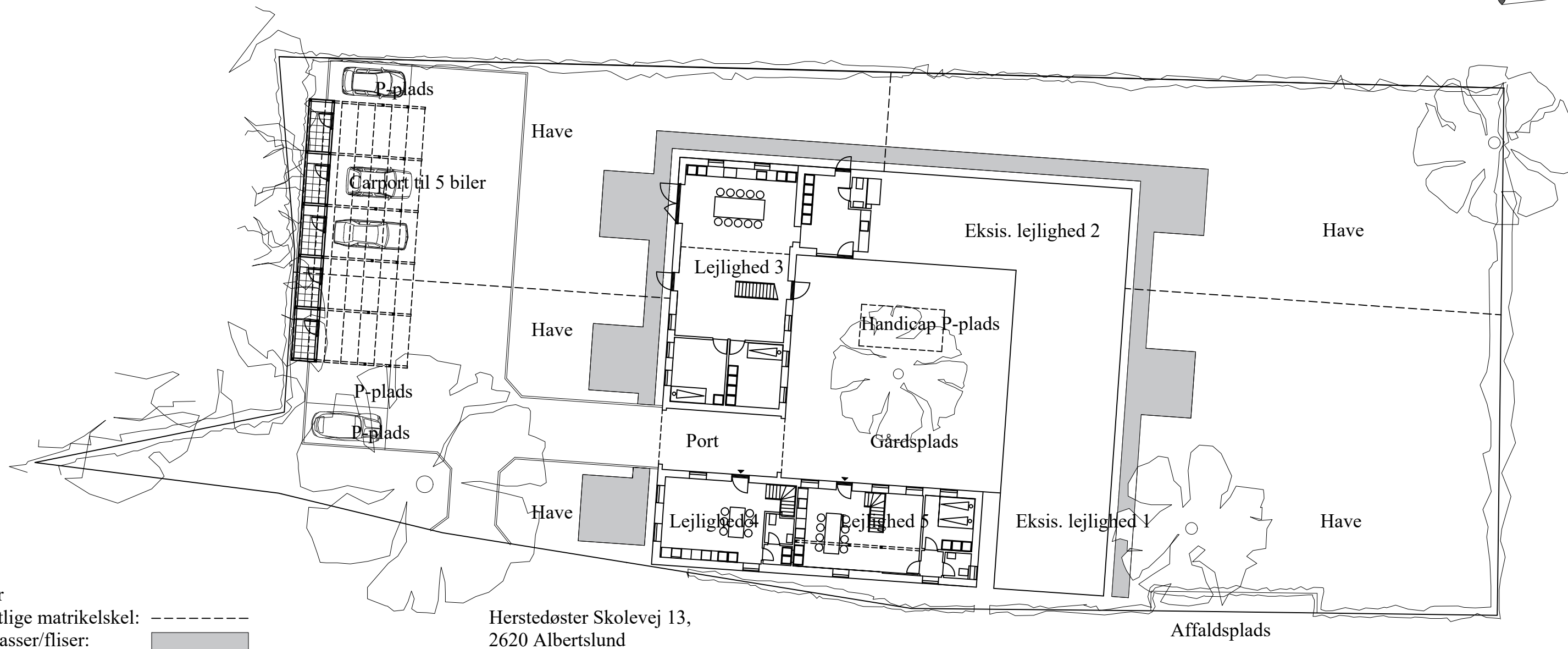
Rev.:	Dato:
A:	
B:	
C:	
D:	

Tegnestuen Michael Frølich ApS

Vindspindervej 3, 4671 Strøby

Tlf. 56 26 60 21 Mobil 20 41 11 23

Alle rettigheder vedr. tegninger tilhører Tegnestuen Michael Frølich ApS



Herstedøster Skolevej 13,
2620 Albertslund

SAG: Ombygning på Herstedøster Skolevej 13, 2620 Albertslund

EMNE: Situationsplan

Tegn.nr.: (99)1.100

Dato: 24.05.2023

Mål: 1:250

Filnavn: 2538_di

Sag nr.: 2538

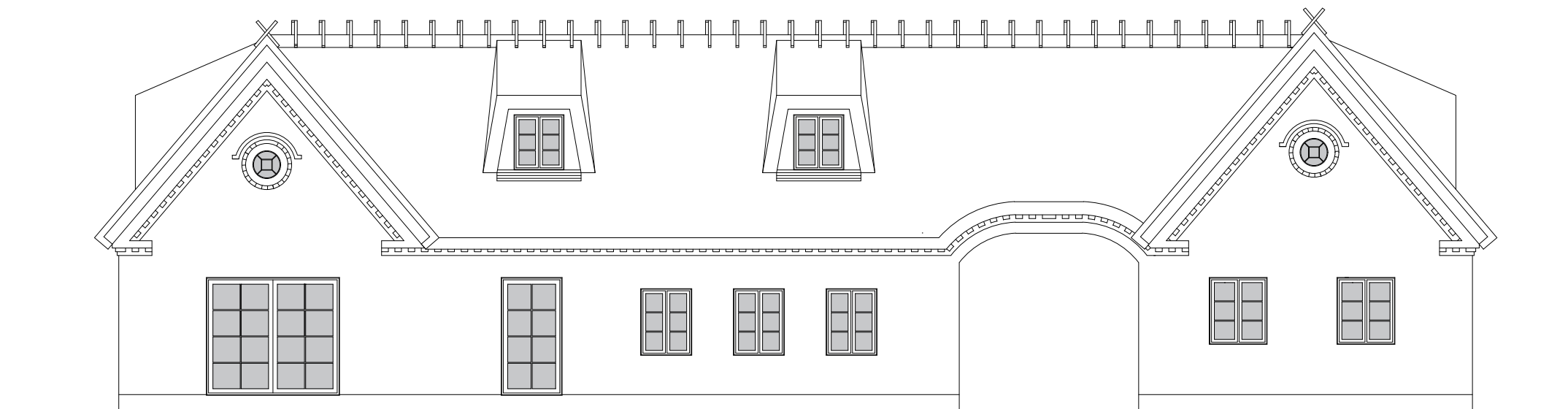
Rev.:	Dato:
A:	
B:	
C:	
D:	

Tegnestuen Michael Frølich ApS

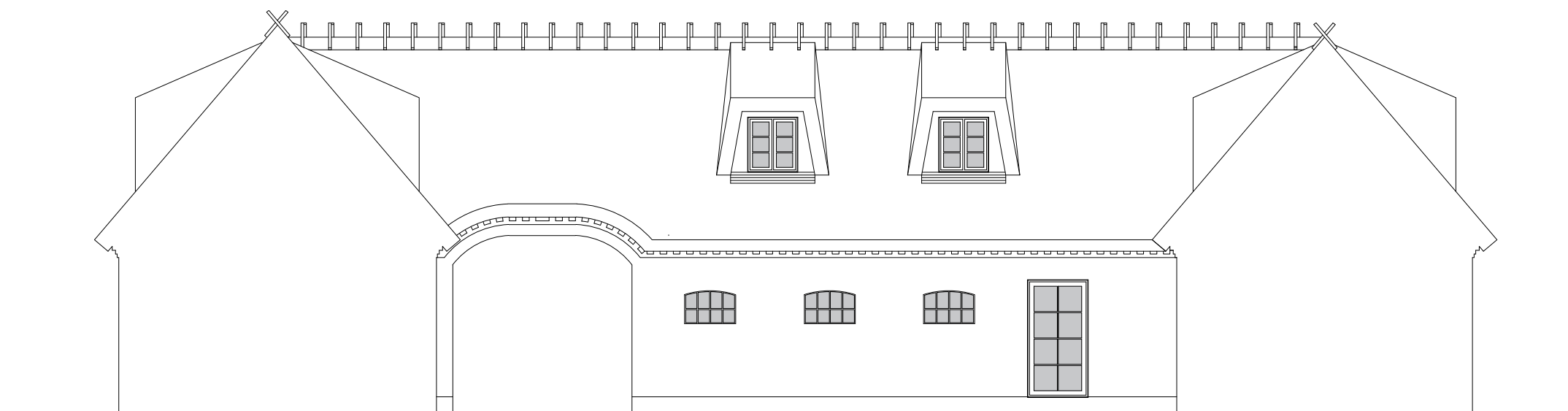
Vindspindervej 3, 4671 Strøby

Tlf. 56 26 60 21

Mobil 20 41 11 23



Facade mod syd



Facade mod nord

Inden entreprenørerne påbegynder arbejdet, skal der foreligge materiale fra ingeniør og energikonsulent (bygherreleverance), som entreprenørerne skal bruge som arbejdsbeskrivelse med anvisninger og/eller retningslinier til den udførende del af projektet, og byggetilladelse/krav fra Kommunen, som arbejderne skal udføres iht.

Ventilation: naturlig ventilation og mekanisk udsugning.

Vådtrum udføres i henhold til By og Byg Anvisning 200.

Eltilsluttet røgalarm anlæg tilsluttes og forsynes med backup-batterier. Iht. gældende regler.

Revideret og endelig kloakplan udføres af den autoriserede kloakmester, som afleverer denne til Kommunen.

Alle materialer og produkter skal opbevares, håndteres og monteres iht. producentens anvisninger, vejledninger eller lign. og iht. gældende normer og regler.

Inden påbegyndelse af byggeprojektet, skal alle mål, rør- og ledningsføringer gennemgås og evt. revideres, så de stemmer overens med de faktiske forhold.

Der er ikke taget højde for den ingeniørmæssige del samt energi- og varmetabsberegning, da dette henhører under bygherreleverance. De bærende konstruktioner er derfor IKKE de endelige. Tegnestuen Michael Frølich ApS er ikke ansvarlig for stabilitet og bærende konstruktioner.

SAG: Ombygning på Herstedøster Skolevej 13, 2620 Albertslund

EMNE: Facade mod syd og nord

Tegn.nr.: (99)3.120

Dato: 09.01.2023

Mål: 1:100

Filnavn: 2538_di

Sag nr.: 2538

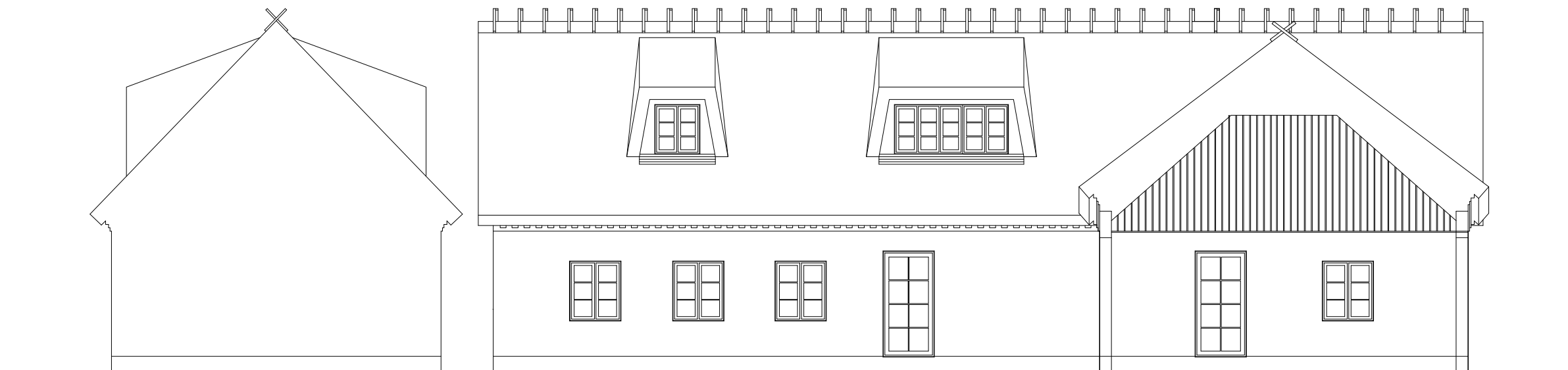
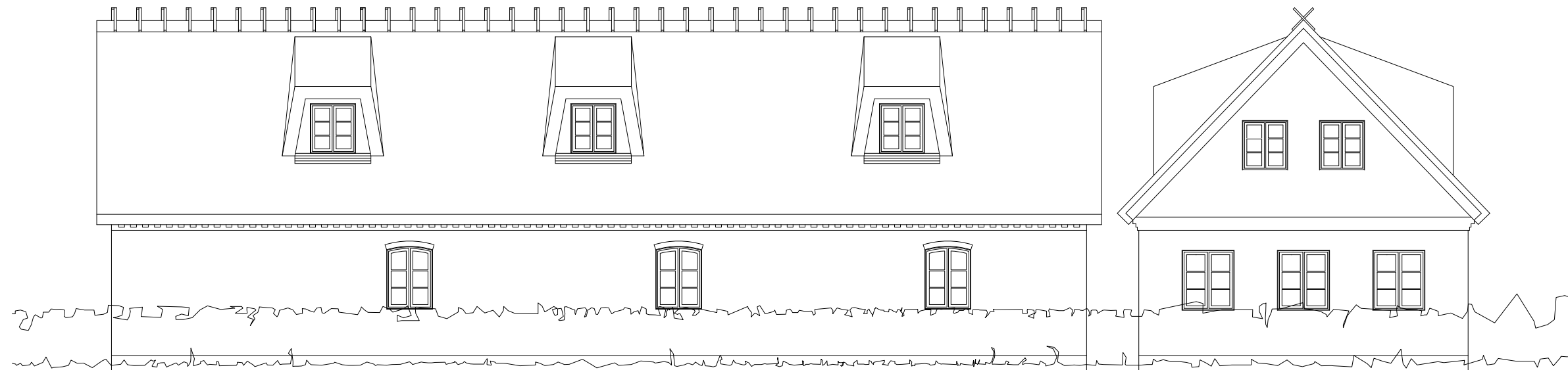
Tegnestuen Michael Frølich ApS

Vindspindervej 3, 4671 Strøby

Tlf. 56 26 60 21

Mobil 20 41 11 23

Alle rettigheder vedr. tegninger tilhører Tegnestuen Michael Frølich ApS



Inden entreprenørerne påbegynder arbejdet, skal der foreligge materiale fra ingeniør og energikonsulent (bygherreleverance), som entreprenørerne skal bruge som arbejdsbeskrivelse med anvisninger og/eller retningslinier til den udførende del af projektet, og byggetilladelse/krav fra Kommunen, som arbejderne skal udføres iht.

Ventilation: naturlig ventilation og mekanisk udsugning.

Vådrum udføres i henhold til By og Byg Anvisning 200.

Eltilsluttet røgalarm anlæg tilsluttes og forsynes med backup-batterier. Iht. gældende regler.

Revideret og endelig kloakplan udføres af den autoriserede kloakmester, som afleverer denne til Kommunen.

Alle materialer og produkter skal opbevares, håndteres og monteres iht. producentens anvisninger, vejledninger eller lign. og iht. gældende normer og regler.

Inden påbegyndelse af byggeprojektet, skal alle mål, rør- og ledningsføringer gennemgås og evt. revideres, så de stemmer overens med de faktiske forhold.

Der er ikke taget højde for den ingeniørmæssige del samt energi- og varmetabsberegning, da dette henhører under bygherreleverance. De bærende konstruktioner er derfor IKKE de endelige. Tegnestuen Michael Frølich ApS er ikke ansvarlig for stabilitet og bærende konstruktioner.

SAG: Ombygning på Herstedøster Skolevej 13, 2620 Albertslund

EMNE: Facade mod syd og øst

Tegn.nr.: (99)3.121

Dato: 09.01.2023

Mål: 1:100

Filnavn: 2538_di

Sag nr.: 2538

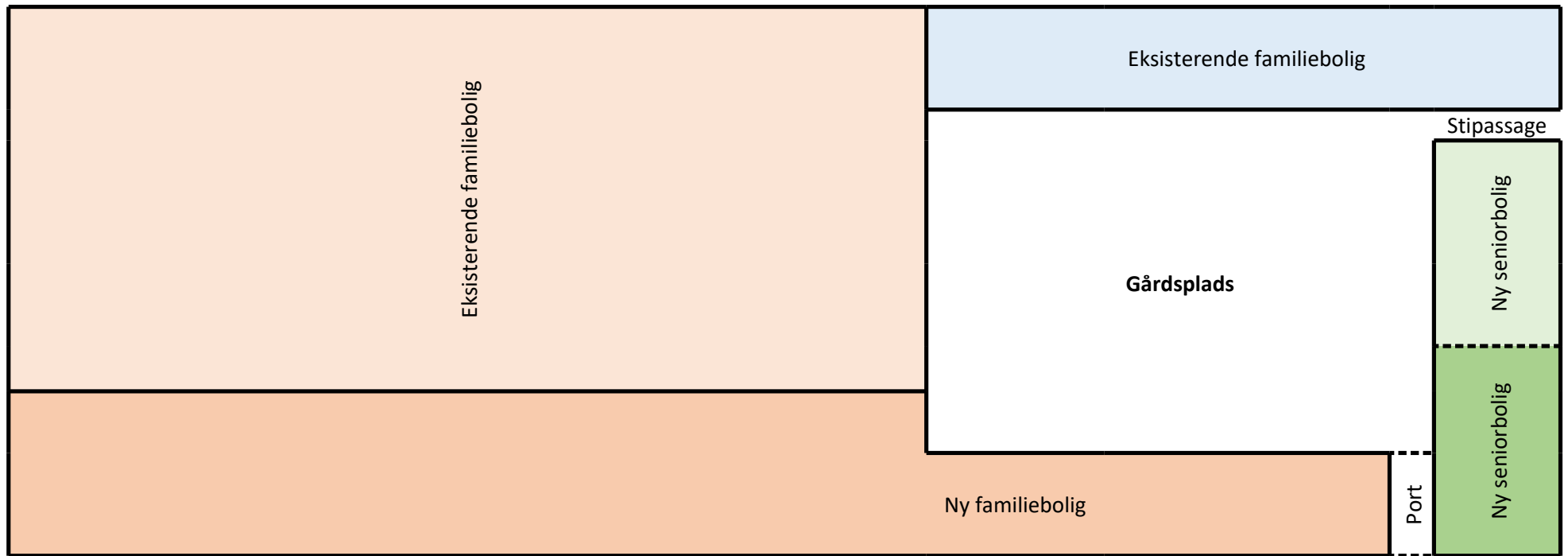
Tegnestuen Michael Frølich ApS

Vindspindervej 3, 4671 Strøby

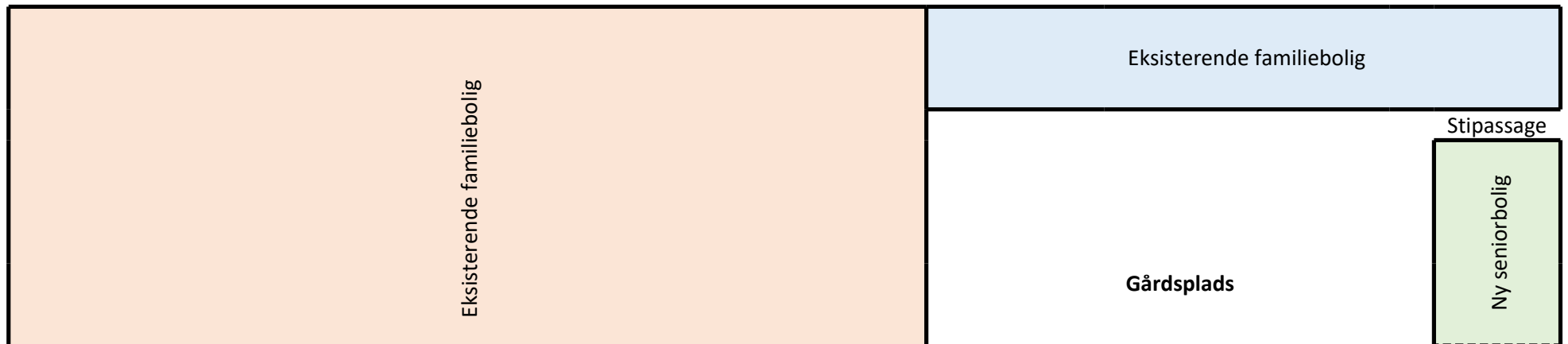
Tlf. 56 26 60 21

Mobil 20 41 11 23

Alle rettigheder vedr. tegninger tilhører Tegnestuen Michael Frølich ApS



Boligernes placering i stueplan





Boligernes placering i tagetagen

Illustrationskitse

Boligernes placering i gårdbebyggelsen på Herstedøster Skolevej 13, 2620 Albertslund

Den 23. maj 2023

Freelance Rådgiver Hardy Javelin - Mobil: +45 51 51 94 73 - E-mail: hardyjavelin@outlook.dk

