

Albertslund Kommune
Miljø & Teknik - Byg
Rådhuset
2620 Albertslund

Email: byggesag@albertslund.dk

2. august 2023

Høring vedrørende Herstedøster Skolevej 13, 2620 Albertslund

Herstedøster Grundejerforening har modtaget høring vedrørende opdeling af gårdbebyggelsen på Herstedøster Skolevej 13 i 5 beboelsesenheder samt dispensation fra bygningsreglementet, til at opføre en fælles carport med en samlet længde på 15,76 meter.

Herstedøster Grundejerforening har den 21. juni 2022 afholdt ekstraordinær generalforsamling vedrørende omdannelse af omdannelse af 4 erhvervsejendomme til beboelse beliggende i Herstedøster Landsby.

På den ekstraordinære generalforsamling fremlagde ejer af Herstedøster Skolevej 13 omdannelsesplanerne for hans 4 erhvervsejendomme beliggende i Herstedøster.

Generalforsamlingen vedtog på den ekstraordinære generalforsamling, det fremsatte forslag med 65 stemmer for, 13 i mod og 2, der undlod at afgive stemme.

Det på generalforsamlingen vedtagne forslag svarer til det af i ansøgning af 25. maj 2023 anførte.

Bestyrelsen skal fra generalforsamlingen særligt fremhæve følgende forhold, som indgik i debatten:

- Det bør sikres, at omdannelsen sker inden for den eksisterende bygningskrop og ikke medfører yderligere tilbygning samt, at gårdbebyggelsens ydre besvares visuelt som en samlet ejendom
- Det bør betinges, at der efter boligomdannelsen af erhvervsejendommen, ikke herefter må drives særlige former for erhverv som fastsat i Lokalplanens afsnit 3.7 – 3.7.2
- Generalforsamlingen vedtog, at støtte muligheden for at boligopdele erhvervsejendommen i 4 boligenheder og med mulighed for, at en af boligenhederne kan omdannes til 2 mindre seniorboliger, reserveret for seniorer således, at der etableres maksimalt 5 boligenheder.

Da det af ansøger fremsendt forslag svarer til det af generalforsamlingen vedtagne forslag, skal bestyrelsen for Herstedøster Grundejerforening hermed indstille, at der gives dispensation til den ansøgte boligopdeling med de betingelser som ansøger angiver i sin ansøgning.

Grundejeren har tillige ansøgt om tilladelse til at etablere et carportanlæg med en samlet længde på 15,76 meter, hvilket kræver dispensation fra bygningsreglementets § 181 om, at der maksimalt i skel må opgøres bygninger med en samlet længde på 12 meter.

Af den fremsendt situationsplan oplyser kommunen, at carporten placeres på 2 grundstykker, hvorfor det er tvivlsomt om forholdet ved endelig byggeansøgning vil kræve dispensation. Kommunen opfordres til at afklare dette forhold inden en eventuel dispensation gives.

Formålet med lokalplanen er jf. § 1 er at fastholde områdets primære anvendelse til boligformål med et åbent, lavt og grønt præg og styrke området særlige landsby karakter.

Udgangspunktet i bygningsreglementet for småhuse er, at den samlede længde af garage, carport, udhus, drivhus, overdækket terrasse og andre mindre bygninger, der ligger i skel eller nærmere skel end 2,5 meter ikke må ikke være over 12,0 meter.

Herstedøster Grundejerforening skal indledningsvis bemærke, at grundejerforeningen ikke kan støtte kommunens nuværende administrative praksis, hvor kommunen dispenserer fra bygningsreglementets § 181 uden forudgående nabohøring, og anbefaler, at kommunen fremover altid foretager nabohøring ved dispensering fra bygningsreglementets §181 i Herstedøster Landsby.

Grundejerforeningen har imidlertid i forbindelse med høringssvar af 21. oktober 2016 vedrørende ejendommen Lerstræde 3-5 indstillet, at der blev givet dispensation til, at opføre bygninger med en samlet længde på maksimalt 24 meter (2 x 12 meter) nærmere end 2,5 meter fra skel, idet der var talt om 2 grundstykker.

Ud fra et ligebehandlingsprincippet er det derfor Herstedøster Grundejerforenings indstilling, at der i forbindelse med en eventuelt administrative udstykning af Herstedøster Skolevej 13 i flere boligenheder kan gives dispensation til at opføre den ansøgte carport på 15,76 meter, såfremt den samlede længde af bygninger nærmere end 2,5 meter fra skel på ejendommen i øvrigt dermed ikke overstiger 24 meter.

I forbindelse med behandlingen af ansøgningen om dispensation om boligopdelingen på Herstedøster Skolevej 13, har Herstedøster Grundejerforening, grundet generalforsamlingsbeslutningen af 21. juni 2022, ikke drøftet ansøgningen med de omkringliggende naboer.

Med venlig hilsen

Herstedøster Grundejerforening.