

Teknik- og Miljøudvalget
Vallensbæk Rådhus
Vallensbæk Stationstov 100
2665 Vallensbæk Strand

Vallensbæk, den 06.11.2012

G/F Valmuebakken

På grundejerforeningen Valmuebakkens generalforsamling 2012, blev det vedtaget, at bestyrelsen skulle undersøge muligheden for ændring/dispensation for deklaration for Valmuebakken punkt 6: *"De enkelte boligparceller kan ikke yderligere bebygges. Udseendet af bygningen og udhuse og faste hegn må ikke ændres uden de påtaleberettigedes samtykke"*.

Ændring/dispensation ønskes, så det bliver muligt at benytte de nye byggemuligheder for småbygninger (BR10) således, at der kan laves udhuse samt terrasseoverdækninger (benævnt som uopvarmede småbygninger), der er mindre end 20 kvm., **dog med følgende begrænsninger:**

- Arealet på 20 kvm. er maksimalareal for såvel eksisterende småbygninger som for nye bygninger, man ønsker at opføre. Det gælder også for tilbygninger til eksisterende småbygninger
- Uopvarmede småbygninger må højst udgøre 20 % (ændret til 25 % af Vallensbæk kommune) af havearealet på samme side af rækkehuset, dog max. 20 m² mindre uopvarmede småbygninger alt i alt på hele grunden (se eksempel bilag 1)
- Der må ikke opstå sammenhængende bebyggelse henover flere ejendomme, der kan medføre spredning af brand. Derfor er der kun byggemulighed mod nabo i den ene side af grunden, og at lette bygninger i modsat side af grunden holdes min. 2,5 m fra dette naboskel (se eksempel bilag 1)
- I baghaver altid min. 2,5 m til alle skel mod vej, sti og grønne områder.
- Udhuse/terrasseoverdækning males i farven, som gælder for det øvrige træværk. Skal kunne støde op til hække, men må ikke beklædes på den del, der støder op til hækken.
- Højde- og afstandskrav efter BR10, kap. 2.7.6, hvilket betyder, at max. højde er 2,5 m.

Såfremt Vallensbæk kommune kan give denne dispensation/ændring af deklaration, vil bestyrelsen for G/F Valmuebakken foranledige urafstemning, hvor mindst 2/3 af beboerne skal godkende forslaget

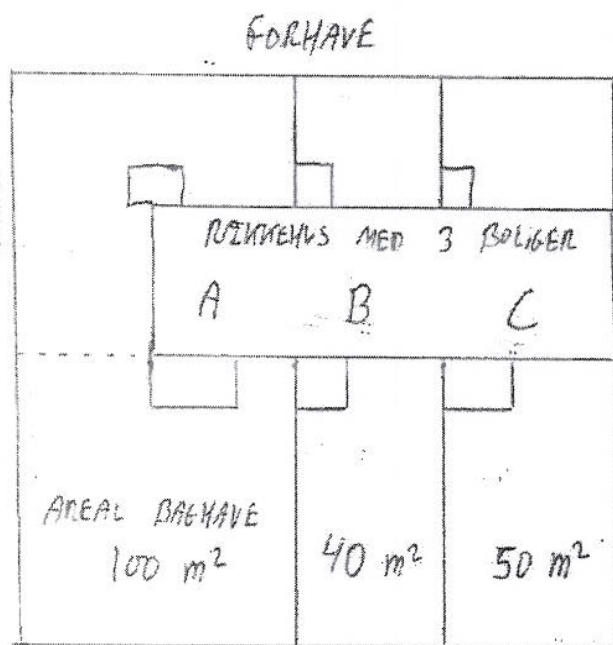
Med venlig hilsen

Torben Grum
Bestyrelsesmedlem
Valmuebakken 37
2625 Vallensbæk

Bilag 1

Eksempel på opførelse af overdækket terrasse i baghaven

	Hus A	Hus B	Hus C
Max. i alt på hele grunden	20 kvm.	20 kvm.	20 kvm.
Eksisterende skur forhaven	-5 kvm.	-5 kvm.	-5 kvm.
=	15 kvm.	15 kvm.	15 kvm.
Dog max. 25 % af baghavens areal	20 kvm.	10 kvm.	12,5 kvm.
Byggemulighed	15 kvm.	10 kvm.	12,5 kvm.



☐ = EKISTERENDE SKUR

☐ = NY OVERDÆKKET TERRASSE



Grundejerforeningen Valmuebakken
V/ Bestyrelsesmedlem Torben Grum
Valmuebakken 37
2625 Vallensbæk

Teknik- og Miljøudvalget
Vallensbæk Rådhus
Vallensbæk Stationstov 100
2665 Vallensbæk Strand
Telefon 47 97 43 30
bpm@vallensbaek.dk
www.vallensbaek.dk

J.nr.: 12/5491

Afgørelse: godkendelse af retningslinjer for dispensation til opførelse af uopvarmede småbygninger i Grundejerforeningen Valmuebakken

Med mail af 6. november 2012 har bestyrelsen for Grundejerforeningen Valmuebakken sendt ansøgning om godkendelse af retningslinjer for opførelse af uopvarmede småbygninger, der vil kræve dispensation fra deklaration af 24. februar 1992, nr. 37350.

Betinget godkendelse

Teknik- og Miljøudvalget har på mødet den 4. december 2012 behandlet sagen og besluttet at godkende nedenstående retningslinjer for dispensation fra deklaration for Valmuebakken 24. februar 1992.

Der kan administrativt meddeles dispensation til grundejere i Valmuebakken fra deklaration for Valmuebakken af 24. februar 1992 til ved hver bolig at opføre uopvarmede småbygninger og overdækninger, som ikke skal indregnes i bruttoetagearealet jf. bygningsreglementet med følgende vilkår:

1. Højest 25 % af havearealet på hver side af rækkehuset må bebygges.
2. Arkitekturen samt materialer til facader og tage skal svare til det normale i bebyggelsen.
3. Bebyggelse med uopvarmede småbygninger skal holdes mindst 2,5 meter fra skel til veje, stier, grønne områder og naboer. Dog kan der mod den ene nabo og interne stier på adgangssiden bygges tættere på skel, hvis bygningsreglementet kan overholdes.
4. Der skal søges om dispensation fra deklaration af 24. februar 1992 i hvert enkelt tilfælde.

Afgørelsen meddeles i medfør af Planlovens § 43, og deklaration af 24. februar 1992, nr. 37350, § 9.

Redegørelse og begrundelse for afgørelsen

På grundejerforeningen Valmuebakkens ordinære generalforsamling 2012 blev det vedtaget, at grundejerforeningens bestyrelse skulle undersøge muligheden for dispensation fra deklarationen for Valmuebakken, pkt. 6.

Efter § 8 har Vallensbæk Kommunalbestyrelse påtaleretten, og kan efter § 9 meddele dispensation, såfremt samtykke er givet af grundejerforeningen og de berørte grundejere.

Med mail af 6. november 2012 har grundejerforeningens bestyrelse sendt ansøgning om godkendelse af retningslinjer, der vil kræve dispensation fra deklaration for Valmuebakken af 24. februar 1992.

Ifølge bygningsreglementets beregning af bruttoetageareal medregnes ikke 2 uopvarmede bygninger med grundflade på hver højst 10 m² samt maks. 20 m² pr. bolig ved rækkehusbebyggelse.

Planteamet har vurderet, at der ikke ændres ved bebyggelsens udseende med opførelse af uopvarmede småbygninger, da de er af beskedent omfang. Planteamet er i samarbejde med grundejerforeningen kommet frem til de fire punkter i indstillingen. En nærmere uddybning og begrundelse er angivet i det følgende.

Dispensationen giver mulighed for mindre skure (uopvarmet småbygning) i forhaven (maks. 25 % af havearealet) som f.eks. skur til cykler eller barnevogn og en terrasseoverdækning (uopvarmet småbygning) i haven (maks. 25 % af havearealet).

Dispensationen kan sikre, at bebyggelsen med tilføjelse af uopvarmede småbygninger fortsat fremstår harmonisk i overensstemmelse med de øvrige retningslinjer i deklaration af 24. februar 1992, samt det sikres, at den eksisterende skelbeplantning bevares. Hver grundejer skal i hvert enkelt tilfælde søge kommunen om dispensation fra deklarationen, hvis de vil udnytte mulighed for uopvarmede småbygninger.

Ved meddelelse af dispensation fra deklaration af 24. februar 1992 har kommunen i sin behandling af sagen lagt vægt på, at ændringerne ikke væsentligt ændrer bebyggelsens udseende.

Klagevejledning

Der kan i henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, klages til Natur- og Miljøklagenævnet over afgørelsen for så vidt angår de retlige spørgsmål. Et retligt spørgsmål er f.eks., hvis kommunen har begået proceduremæssige fejl eller ikke har kompetence til at træffe afgørelse i sagen. Derimod kan Natur- og Miljøklagenævnet ikke tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Klagen indsendes pr. mail til Vallensbæk Kommune på bpm@vallensbaek.dk. Efter Planlovens § 60, stk. 1, skal klagen være modtaget af kommunen inden 4 uger efter, at afgørelsen er modtaget. Har afgørelsen været offentliggjort i avis eller tilsvarende, regnes klagefristen dog altid fra dato for offentliggørelsen.

Kommunen videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet inden 3 uger efter klagefristens udløb med de bemærkninger, klagen giver anledning til, og vedlægger sagens akter. Du vil modtage kopi af kommunens brev til Natur- og Miljøklagenævnet, og får fra modtagelsen af kopien 3 uger til at fremsende yderligere bemærkninger til Natur- og Miljøklagenævnet.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr på 500 kr. Du modtager en opkrævning på gebyret fra Natur- og Miljøklagenævnet, når nævnet har modtaget klagen fra Vallensbæk Kommune. Betales gebyret ikke på den anviste måde inden for en fastsat frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling.

Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage. En klage har normalt ikke opsættende virkning, men udnyttelsen af afgørelsen sker på eget ansvar, da Natur- og Miljøklagenævnet kan ændre afgørelsen jf. Planlovens § 60, stk. 3.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at kommunens afgørelse er meddelt jf. Planloven § 62, stk. 1.

Venlig hilsen

Lars F. Vestergaard

Lars F. Vestergaard
Byplanlægger

Indhold i dispensationsansøgninger til Vallensbæk Kommune Tor, 28. feb 2013 13:16

Fra: Lars Fleng Vestergaard <lfv@vallensbaek.dk>
Til: 'grum@mail.tele.dk' <grum@mail.tele.dk>
Status: Besvaret
Filer: image001.jpg (9 KB), image002.jpg (7 KB)

Grundejerforeningen Valmuebakken
V/ bestyrelsesmedlem Torben Grum
Valmuebakken 37
2625 Vallensbæk

Du har sendt ønske om indhold i ansøgninger om dispensationer for Grf. Valmuebakkens borgere.
En dispensationsansøgning skal følges af:

- **Begrundet dispensationsansøgning med beskrivelse af ønsket anvendelse af bygningen.**
- **Målsatte plantegninger med placering af de(n) ansøgte uopvarmede småbygning(er) på grunden.**
- **Afstand til nabo og alle andre bygninger. Afstanden målsættes på plantegning.**
- **Opstalt/facadetegning af de(n) ansøgte uopvarmede småbygning(er) på grunden.**
- **Materialer og farver skal beskrives.**
- **Hvis den uopvarmede småbygning er tættere end 2,5 meter på andre bygninger, kan der være særlige krav til brandadskillelse og byggeriet skal anmeldes til bygningsmyndigheden.**

Alle ansøgninger vil blive screenet for, om de skal byggesagsbehandles yderligere.

Dispensationsansøgning kan mailles til bpm@vallensbaek.dk med filer af det ansøgte eller sendes med post til
Vallensbæk Rådhus
Vallensbæk Stationstorv 100
2665 Vallensbæk

Att.: Bygge, Plan og Miljø

Du er velkommen til at ringe, hvis du har yderligere spørgsmål.

Venlig hilsen

Lars Fleng Vestergaard
Byplanlægger

Med venlig hilsen

Lars Fleng Vestergaard
byplanlægger
Center for Organisation og Politik

Resultatet af afstemning

I januar 2013 har beboerne kunne stemme om muligheden for dispensation til opførelse af uopvarmede småbygninger i G/F Valmuebakken.

Ved uopvarmede småbygninger menes mindre skure i forhaven til f.eks. cykler eller barnevogne og en terrasseoverdækning i baghaven.

De nærmere regler er beskrevet ved G/F Valmuebakkens ansøgning samt Vallensbæk kommune afgørelse – som ligeledes har været omdelt til alle beboere – og vil blive opdateret på www.valmuebakken.dk

Resultatet:

Blank:	1
Ja:	31 (74 %)
Nej:	11 (26 %)

Kravet var, at mindst 2/3 (67 %) af afgivne stemmer, skulle stemme Ja.

Da dette er tilfældet – er **forslaget vedtaget**.

For god ordens gøres opmærksom på, at Vallensbæk kommune i deres afgørelse under punkt 4, har skrevet.

“Der skal søges om dispensation fra deklaration af 24. februar 1992 i hvert enkelt tilfælde”

M.v.h.
Bestyrelsen