



Grundejerforeningen
Fasanvænget
2980 Kokkedal

Center for Byudvikling,
Miljø & Erhverv
Team

Plan@fredensborg.dk

28. juni 2017
Sagsnr. 14/41538

Generel dispensation fra lokalplan nr. 72 til haveudvidelser

Baggrund

I boligbebyggelsen Fasanvænget har der længe været et ønske at enkelte boligrækker kan få tilladelse til at udvide deres haver. Det gælder for de ejendomme, som ligger ud mod et grønt fællesareal, og hvor der er plads til en haveudvidelse.

Fasanvænget er omfattet af lokalplan nr. 72. Afgrænsningen af haver er i lokalplanen reguleret i § 9.3 med følgende ordlyd:

- *Afgrænsningen mellem det private areal og fællesarealet fastlægges af grundejerforeningen efter en af Byrådet godkendt plan ud fra følgende principper:*
- *Afgrænsningen af det private haveareal kan maksimalt placeres 4,5 m uden for gårdhavens gavflugt, dog således at der altid er en afstand på mindst 1,25 m til det matrikulære skel.*
- *Hvor ejendommens bagskel støder op mod hinanden, skal der altid opretholdes et slip på mindst 2,5 m.*
- *Disse principper kan kun fraviges, når særlige forhold taler herfor, f.eks. hvis vedligeholdelse eller brug af arealerne bliver uhensigtsmæssig. Byrådets godkendelse skal dog indhentes i hvert enkelt tilfælde.*
- *Ændringer af den eksisterende afgrænsning mellem private haver og fællesarealerne skal ske ensartet og samtidig for en hel husrække af gangen og altid efter forudgående godkendelse af grundejerforeningen.*

En forudsætning for haveudvidelserne er at opnå dispensation fra lokalplanens § 9.3, så afgrænsningen af det private haveareal ikke er afhængig af 4,5 m til gavflugt.

I forbindelse med sagen har administrationen været på en fælles besigtigelse med grundejerforeningen Fasanvænget, hvor principper for haveudvidelser i bebyggelsen blev drøftet. Administrationen har på baggrund af dialogen på besigtigelsen udarbejdet samlet plan for haver i Fasanvænget. Se bilaget i denne afgørelse. Kriterier for haveudvidelser fås ved henvendelse til grundejerforeningen eller ses på www.gf-fasanvaenget.dk/

Generel dispensation ved frikommuneforsøg

Kommunen kan i henhold til Planlovens § 19 dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. De ønskede haveudvidelser vurderes til ikke at være i strid med principperne i lokalplan nr. 72.

Normalt kan der kun meddeles dispensation ved en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, og ved hver enkelt ejendom. Fredensborg Kommune er med i en forsøgsordning som Frikommune under Social- og indenrigsministeriet, hvor det er muligt at meddele en generel dispensation som gælder for hele eller dele af et lokalplanområde.

Naboorientering forud for afgørelse

På baggrund af dispensationsansøgningen gennemførte administrationen en naboorientering fra den 23. maj 2016 – 7. juni 2016. Der kom i alt 9 høringssvar som er indgået i behandling af sagen.

Afgørelse

På baggrund af Plan, Miljø og Klimaudvalgets behandling af sagen på mødet den 3. maj 2016 og de indkomne høringssvar meddeles hermed generel dispensation fra lokalplan nr. 72 § 9.3 således, at det er muligt at etablere de ønskede haveudvidelser i bebyggelsen Fasanvænget ud fra følgende præmisser:

- *Afgrænsningen af det private haveareal skal fastlægges således, at der altid er en afstand på mindst 1,25 m til det matrikulære skel.*
- *Hvor ejendommens bagskel støder op mod hinanden, skal der altid opretholdes et slip på mindst 2,5 m.*
- *Disse principper kan kun fraviges, når særlige forhold taler herfor, f.eks. hvis vedligeholdelse eller brug af arealerne bliver uhensigtsmæssig. Byrådets godkendelse skal dog indhentes i hvert enkelt tilfælde.*
- *Ændringer af den eksisterende afgrænsning mellem private haver og fællesarealerne skal ske ensartet og samtidig for en hel husrække af gangen og altid efter forudgående godkendelse af grundejerforeningen.*

De steder i bebyggelsen hvor det er muligt at etablere haveudvidelser fremgår af bilaget.

Begrundelse for afgørelse

Haveudvidelserne er i overensstemmelse med lokalplanens principper, og til gavn for de husrækker, hvor en haveudvidelse vil være mulig. Samtidig vurderes det, at der med fastholdelse af flere af de i § 9.3 opstillede principper tages hensyn til samspillet mellem private og fælles arealer. Ligesom der efter en tilladelse fortsat vil være gode muligheder for at bevæge sig rundt på fællesarealerne.

Frist for udnyttelse af dispensation

Denne generelle dispensation fra lokalplan nr. 72 til haveudvidelser efter frikommuneforsøget skal udnyttes inden den 30. juni 2020. Efter fristens udløb kan Fredensborg Kommune meddele den samme dispensation, men kun ved en enkelt ejendom ad gangen og kun efter en konkret dispensationsansøgning.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Planklagenævnet bliver sekretariatsbetjent af Nævnenes Hus. Du klager via Klageportalen. Indgang til Klageportalen kan du finde på www.borger.dk og www.virk.dk, ved at søge efter 'Klageportal'. Du logger på ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af www.nmkn.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Gebyrets størrelse reguleres hvert år. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen (Fredensborg Kommune). Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Afgørelsen kan påklages af ministeren og i øvrigt af enhver med retlig interesse i sagens udfald, jf. planlovens § 58 stk. 1.

Når en klage er indgivet behandler Fredensborg Kommune i første omgang klagen, og sender sagen til Planklagenævnet vedlagt kommunens udtalelse, samt de dokumenter der er indgået i sagens bedømmelse. Afgørelsen kan påklages for så vidt angår retlige spørgsmål.

Klagefristen er 4 uger fra afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt jf. planlovens § 62.

Du kan læse mere om forholdene ved at klage her:
<http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>.

Venlige hilsner

Claus Steffensen
Byplanlægger, arkitekt maa
Center for Byudvikling, Miljø og Erhverv
Fredensborg Kommune