

Grundejerforeningen Herlev-Marielund

web: <https://herlev-marielund.probo.dk/> - foreningens email: herlev.marielund@gmail.com

Herlev Kommune
Center for By, Kultur og Erhverv
email: bykulturogerhverv@herlev.dk

Herlev, d. 05.11.2022

Fremsendt iflg. aftale med Thomas Gyldal Petersen
Email: borgmester@herlev.dk

Vedr. Herlev Kommuneplan 2023-2035 – Forslag, udgave oktober 2022 G/F Herlev-Marielund – Tilføjelses/ Ændrings-ønske

I Kommunens forslag til Kommuneplan 2023-2035 er Boligområder angivet med bebyggelsesprocent for det enkelte jordstykke (ikke matrikel?). Ligeså oplyst for boligområder med tæt-lav bebyggelse.

Vedr. Boligområde B5 - Tekst:

Maximal bebyggelsesprocent er **40 %** af det enkelte jordstykke (med A/B og G/F).

Begrundelse for ændring eller opdeling af bebyggelsesprocent for B5

Lokalplan 64 2008 er samlet for både A/B Engkrogen og G/F Herlev-Marielund. Lokalplanen indeholder 2 forskellige rækkehus-typer og ejerforhold, hvilket er ret upraktisk i brug, bla. ved ansøgning om forskelligartede bygningsændringer.

L64 Del 1 mod Syd - A/B Engkrogen, opført i 2008:

17 rækkehuse i 1 plan a 101 m² = i alt 1.725 m², opført på 1 matrikel på 6.800 m². Det giver en Bebyggelsesprocent på **25 %** for hele A/B's samlede jordstykke og matrikel og giver mulighed for ønske om overdækning, udestue og fælleskur. Opvarmning med individuel varmepumpe indendørs. Fælles P-areal til 17 biler.

L64 Del 2 mod Nord - G/F Herlev-Marielund, opført i 1945:

60 rækkehuse i 1,5 plan a 84 m² bolig (incl. trappe areal) i alt 5.040 m², opført på 60 ejermatrikler i forskellige størrelser, i flg BBR:
46 grunde a 141-185 m², 14 ende-grunde a 221-358 m² = i alt 60 grunde 10.700 m²
Derudover interne veje og stier samt fællesareal med et bålhus-fælleskur på 32 m² opført i 2013, BBR grundareal i alt 5.683 m². Samlet grundareal 16.383 m².
Opvarmning med individuelt naturgasfyr. Afløb er separeret.
Husene er bygget før der var behov og lovkrav om 1-1,5 P-plads for hver bolig. Noget af behovet har vi løst ved at holde rundt om fællesarealet (ca. 20 biler) og nogle har inddraget deres lille have til enten p-areal eller opført en tilladt carport (pt. ved 8 huse).

G/F husene og området er eftertragtede for børnefamilier, men husene er små efter dagens standard, så de fleste flytter igen, når familien er udvidet med 2-3 børn. Derved bebos en del af husene efterhånden af singler eller pensionister. Beboerne har derfor i mange år ønsket at udvide opholdsarealet, ved at få lov til at inddrage terrassearealet på 20 m² ved at kunne opføre en udestue i lette materialer, der ikke vil dominere på facaden og give skygge i stuen, feks. aluminium og glas

Samtidig er en udestue **energibesparende** om vinteren, idet husenes facade opvarmes af solen om dagen og forsinker afkølingen af facaden om natten.

Grundejerforeningen Herlev-Marielund

web: <https://herlev-marielund.probo.dk/> - foreningens email: herlev.marielund@gmail.com

Beregninger af bebyggelsesprocent i G/F Herlev-Marielund:

A) 1945 areal jordstykke beregning:

60 rækkehuse 5.040 m² på 1 jordstykke 10.700 + 5.683 = 16.383 m²
Det giver en Bebyggelsesprocent på **31 %** opført på 1 jordstykke.

B) 1945 areal ejermatrikel beregning:

Et rækkehus a 84 m² bolig, opført på 1 lille ejermatrikel a 141 m².
Det giver en Bebyggelsesprocent på **60 %** opført på 1 ejermatrikel.

C) 2008 Lokalplan 64 tillader carport 15 + udhus 10 – BR18 fradrag 20 = 89 m².

Det giver en Bebyggelsesprocent på **63 %** opført på 1 lille ejermatrikel.

D) 2022 G/F ejermatrikel beregning:

Boligareal 84 + carport 15 + udhus 10 + udestue 20 – BR18 fradrag 20 = 109 m².
Det giver en Bebyggelsesprocent på **78 %** opført på 1 lille ejermatrikel.

E) 2022 G/F jordstykke beregning:

60 rækkehuse: Bolig + carport + udhus + udestue – BR18 fradrag = 6.540 m²,
for det samlede jordstykke på 16.383 m².

Det giver en Bebyggelsesprocent på **41 %** for G/F's samlede **jordstykke**
Incl. vores bålhus-skur på 32 m² opført 2013 på fællesarealet, måske vil det
fremtidigt ønskes ændret til et større rigtigt fælleshus? Derfor er 40 % ikke nok.

Sammenligning med anden G/F

2015 L 62 - G/F Rækkehusene på J.E. Pitznersvej - Nr. 53C fra BBR:

Et rækkehus i 1 plan a 121 m² bolig, opført på 1 ejermatrikel a 138 m².
Det giver en Bebyggelsesprocent på **88 %** opført på 1 ejermatrikel.

Andre rækkehusbebyggelser, andelsboliger og boligforeninger i kommunen, har ofte udestuer, bebyggelsesprocent er sikkert beregnet for 1 jordstykke.

Vores forslag til ændring i Kommuneplanen Boligområde B5 - Lokalplan 64:

Maximal bebyggelsesprocent opdeles for A/B og G/F.

Bebyggelsesprocenten for vores grundejerforening ændres og beregnes udfra - enten **G/F jordstykket med 60 %** - eller **80 % for ejermatrikler**.

G/F Herlev-Marielunds beboere ser frem til at kunne få mulighed for at få lov til at opføre en udestue på 20 m² i lette materialer.

Vi håber derfor, at %-ændringen kan indarbejdes i Kommuneplan 2023-2035.

Venlig hilsen - på Grundejerforeningen Herlev-Marielund's vegne

Susan Baerens - Bestyrelsesmedlem

email: herlev.marielund@gmail.com

Vedhæftet situationsplan for G/F Herlev-Marielund:

- **2008 Lokalplan 64**, Bilag: Tegning 4, samlet plan med tilladte bebyggelser incl. udhuse 2008.
- **1976 Byplanvedtæg 34**, Bilag: Tegning, samlet plan med tilladte bebyggelser og placering af tilladt carport og tilladt overdækket terrasse 1976.