

Til Furesø Kommune
Center for By og Miljø, Natur- og Miljøafdelingen
bme@furesoe.dk
Att.: Lene Vestermann



FURESØ BY OG LAND

Farum, den 28. januar 2022
Vedr. Sags nr.: 21/17577
Dok.nr.: 5265/22

Vedr. Ansøgning om landzonetilladelse til anneks på Gedevassegaard, Kong Volmersvej 2

Furesø By og Land værdsætter at få lejlighed til at udtale sig i anledning af den udsendte høring om ansøgt landzonetilladelse til indretning af et anneks på Gedevassegaard, Kong Volmersvej 2.

Beklageligvis er ansøgers ansøgning ikke medsendt, men alene tegningsbilag, der redegør for hvor, hvad og hvordan der søges om ændring af driftsbygning til boligareal.

Ifølge kommunens høringsbrev er det oplyst, at det ikke drejer sig om en selvstændig bolig, men et anneks. Furesø By og Land må hertil bemærke, at bygningsreglementet ikke opererer med begrebet "anneks".

Bygningsreglementet beskæftiger sig udover hovedbygninger med sekundær bebyggelse. Og er en sekundær bebyggelse indrettet til bolig, så er det bolig.

Da den ansøgte ombygning sker i en selvstændig sekundær bygning uden fysisk kontakt til hovedhuset, må det ydermere betragtes som en selvstændig bolig.

I Furesø kommunens netop vedtagne kommuneplan lægges der op til, at der ikke sker en boligtilvækst i landzonen, hvilket vil være tilfældet, såfremt dispensationsansøgningen imødekommes.

I kommunens høringsbrev nævnes det, at der er 305 m² boligareal jf. BBR. Ganske rigtigt er der 305 m² boligareal i bygning 1, men i bygning 2 blev der i forbindelse med en ombygning i 2021 indrettet 141 m² boligareal i form af en selvstændig bolig.

Der er således i alt 446 m² boligareal fordelt på 2 boliger på Gedevassegaard.

En eventuel tilladelse til det ansøgte vil bringe det samlede etageareal til bolig på ejendommen op på 584 m², og arealet vil således overstige planlovens max. på 500 m², førend der kræves landzonetilladelse.

Af høringsbrevet ses ikke, at der er ansøgt om dispensation fra planlovens øvre grænse for boligareal på 500 m².

Furesø By og Land kan ikke tilslutte sig, at der indrettes boligareal udover planlovens max. på 500 m² boligareal. Furesø By og Land kan heller ikke tilslutte sig, at der oprettes flere selvstændige boliger, hvilket vil være tilfældet, såfremt denne ansøgning imødekommes.

Ifølge tegningsmaterialet der er udsendt, er der tale om boligareal. Rumfordeling viser klart, at det ansøgte areal kan anvendes som en selvstændig bolig. Der er bad og toilet, køkken (benævnt bryggers), værelse samt et 47 m² stort disponibelt rum. Og boligarealet ligger fysisk adskilt fra hovedhuset. Samlet set særdeles velegnet til indretning af en selvstændig bolig.

De valgte konstruktioner med udgravning af og etablering af et nyt isoleret gulv, isolerede ydervægge, samt isolering og ændring af tagkonstruktion/spærkonstruktion, peger sammen med indretningen entydigt på, at der i denne driftsbygning vil blive etableret en selvstændig bolig, såfremt ansøgningen imødekommes.

Furesø By og Land finder det meget usædvanligt, at f.eks. garagedelen af længen indrettes med en isoleringsstandard som overholder varmeisoleringskravene i BR18 for så vidt angår boliger.

Planlovens landzonebestemmelser nævner flere steder, bl.a. § 37, stk. 1, at en forudsætning for, at der kan tillades boligareal (eller andet) i tiloversblevne landbrugsbygninger er, *"1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang."*

Den meget omfattende ombygning, som projektet omfatter, er således ikke mulig i forhold til Planlovens landzonebestemmelser. Der er reelt tale om, at der bygges et helt nyt hus inden i den gamle driftsbygning.

Planlovens § 37, stk. 4 fastsætter endvidere, at: *"Er der flere tidligere bygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stk. 1 og 2 i én af disse bygninger."*

Da der i 2021 blev etableret én bolig i bygning 2 (driftsbygningerne), kan der ikke etableres yderligere boliger i bygning 2.

Furesø By og Land kan således ikke anbefale, at der gives dispensation til den ansøgte ombygning af driftsbygningen til bolig, da dette kun kan ske, såfremt at bygningen ikke ombygges væsentligt. Da der her er tale om en væsentlig ombygning, bør der således ikke jf. planlovens § 37, stk. 1 dispenseres til det ansøgte.

Bevaringsværdi – SAVE registrering

Furesø By og Land er opmærksom på, at driftsbygningerne på ejendommen er SAVE registreret med en karakter 3.

Hertil er det åbenlyse spørgsmål: Er det trefløjede dør/vindueselement i syd facaden tilføjet før eller efter SAVE registreringen? Er der søgt om ændringen?

Det er også med forundring, at man kan konstatere, at der siden SAVE registreringen i vest gavlen er indsat en noget større port, end den oprindelige. Den nye port virker utilpasset og findes i dårlig harmoni med bygningen.

Der er forståelse for, at der kan være behov for en større port, end fortidens relativt små porte. Men den nye port burde have været en port, der i udformning, materialevalg og farve, matchede den gamle. Og ikke en moderne hæveport.

Er der i forbindelse med udskiftningen af porten vurderet om SAVE registreringen bør ændres?

Furesø By og Land er opmærksom på, at hovedbygningen på ejendommen er SAVE registreret med en karakter 4.

Det kan derfor undre, at man på ejendommen tidligere har fået tilladelse til at opføre en absolut utilpasset udestue i forbindelse med stuehuset. Udestuen er en meget stor og dominerende tilføjelse til stuehuset. En udestue der ikke er en ejendom med karakter 4 værdig.

Endvidere kan Furesø By og Land ikke se, at der skulle været givet tilladelse til etablering af en swimmingpool på ejendommen.

Afsluttende bemærkninger

Furesø By og Land skal hermed opfordre kommunen til at foretage et tilsyn på ejendommen, forinden der træffes afgørelse i den aktuelle sag.

Furesø By og Land frygter, at såfremt der gives den ønskede dispensation, vil forholdene på ejendommen på sigt ændres, så man kan drage paralleller til forholdene på Hestetangsvej 90, hvilket ikke er ønskeligt.

Med venlig hilsen,
Kaj Sørensen for:
Furesø By og Land

Formand Poul Lüneborg
Kålungsvej 6A, 3520 Farum
Tlf. +45 44 95 04 72, mobil: +45 23 31 05 21
poul.luneborg@gmail.com
www.furesoebyogland.dk