



FURESØ BY OG LAND

Planklagenævnet
Nævnenes Hus
Toldboden 2
8800 Viborg

Farum, den 8. maj 2024.

Anke af dispensationer fra Lokalplan 27, givet af Furesø Kommune den 19. maj 2024.

Furesø By og Land skal hermed, som en lokalafdeling under Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, indbringe en anke over en lang række dispensationer fra Lokalplan 27 for Kirke Værløse, som Furesø Kommune har givet den 19. maj 2024.

Furesø By og Land (FBL) anker afgørelsen, idet Furesø Kommune ikke har haft hjemmel til at godkende dispensationer fra lokalplanens principper, der gennem bl.a. formålsparagraffen skal sikre at *"bevare Kirke Værløses særlige landsbymiljø ved at sikre, at bebyggelsens arkitektoniske værdier bevares"*, og *"at nybyggeri, istandsættelser og vedligeholdelse holdes indenfor former, der med hensyn til materialekarakter og proportioner falder i tråd med stedlige traditioner"*.

For at sikre formålsparagraffens prosa, understøttes denne af konkrete bestemmelser om bl.a. bygningers højde, facadehøjder, bygningsdybde, materialer, farver og terrænreguleringer.

./. Lokalplan 27 vedlægges til orientering.

Den aktuelle dispensationssag vedrører ejendommen Storkekrogen 1, Kirke Værløse, 3500 Værløse, matr.nr. 59b Kirke Værløse by, Værløse.

Indtil 2021 var ejendommen bebygget med en mindre villa opført i 1958 med en bygningshøjde på ca. 4,8 meter.

I 2021 blev villaen nedrevet i forbindelse med en ansøgning fra HHM A/S, om opførelse af en ny bygning på ejendommen.

Den ansøgte bygning havde imidlertid en bygningshøjde på 7,83 meter, hvilket er 183 cm højere end lokalplanen som udgangspunkt tillader, havde en facadehøjde der var 50 cm højere end det lokalplanen umiddelbart foreskriver, og havde en bygningsdybde der var 118 cm større end lokalplanen tillader.

Med bygningshøjden på 7,83 meter var det projekterede hus ca. 3 meter højere end den oprindelige bygning fra 1958. Nedenstående screendump fra google street view viser det oprindelige hus.



Derudover ønskedes den nye bygning opført i blank mur i røde mursten, i modsætning til lokalplanens krav om glatpudset eller vandskuret mur i farverne hvid eller okkergule toner. Desuden skulle taget være med kvartvalm, som lokalplanen ikke tillader.

./. Naboorientering af 13.10.2021 vedlægges.

Naboorienteringen om projektet affødte 6 indsigelser mod projektet.

På baggrund heraf gav kommunen afslag til projektet, bl.a. med følgende begrundelser:

- At øgede isoleringskrav ikke kunne begrunde en overskridelse af bygningsdybden med 1,18 meter i forhold til lokalplanens bestemmelser.
- At en dispensation fra denne bestemmelse kan danne uhensigtsmæssig præcedens.
- At der ikke kunne gives dispensation til et kvartvalmet tag, da dette ville tilsidesætte bevaringshensynet i lokalplanen.
- At kommunen vurderer, at dispensationer for husdybde og -højde vil medføre, at byggeriet vil fremstå dominerende for naboerne og i gadebilledet. Dette kombineret med dispensation til glat murværk og valmede gavle, giver indtryk af noget, der ikke understøtter lokalplanens bevarende intentioner.

Lokalplan 27 giver, når tilpasning til eksisterende og hidtidige bebyggelsesforhold taler for det, tilladelse til bygningshøjde på op til 8,5 m og facadehøjde op til 3,5 m. Jf. kommunens afgørelse finder man ikke i den aktuelle sag, at der er forhold, der taler for en større facade- eller bygningshøjde, da grunden ligger meget højt.

./. Furesø Kommunes afslag af 26.11.2021 vedlægges.

Den 7. juli 2023 sendte kommunen et nyt projekt fra en ny ejer og Lind & Risør som entreprenør i naboorientering.

Det nye projekt afveg fra lokalplanens bestemmelser vedr. bygningshøjde, facadehøjde og bygningsdybde. Projektet skulle ifølge ansøgningen ikke kræve terrænreguleringer, idet bygningen skulle placeres på grundens højeste punkt i grundens nordlige del.

Lokalplanens umiddelbare krav til bygningshøjde var overskredet med 0,98 meter, facadehøjden var overskredet med 0,06 meter og bygningsdybden var overskredet med 0,35 meter. Taghældningen var 45°, hvor lokalplanen kræver mindst 40°.

Naboorienteringen affødte en række indsigelser, hvilket dog ikke forhindrede kommunen i, den 31. august 2023, at dispensere fra lokalplanen, således at bygningen kunne opføres.

Uvist af hvilken grund, ønskede bygherre ikke at opføre huset og afhændede grunden til den nuværende ejer.

Den 29. januar 2024 sender Furesø Kommune et nyt bebyggelsesforslag fra den nye ejer igen med Lind & Risør som entreprenør i høring.

I forhold til det tidligere forslag som kommunen havde givet dispensation til, er der kun minimale ændringer i projektet. Taghældningen er sænket med 1° til 44°. Dette medfører en nedsættelse af bygningshøjden til 6,84 meter, hvilket giver en overskridelse på 0,84 meter.

Med henblik på at skaffe niveaufri adgangs- og opholdsarealer omkring huset, foretages der terrænreguleringer mod gaden, hvor der afgraves lidt og mod haven hvor der fyldes en del på.

./. Naboorientering af 29.01.2024 vedlægges.

FBL og andre afgav indsigelse mod projektet, da det til forveksling lignede det forrige projekt.

./. FBL's indsigelse vedlægges.

Udover at fastholde, at lokalplanens bestemmelser skulle overholdes, da der er tale om et sårbart landsbymiljø, fandt FBL ikke, at der var nogen åbenlys planlægningsmæssig begrundelse for at dispensere fra lokalplanen. FBL ser intet problem i at projektere en bygning, der overholder lokalplanens bestemmelser til gavn for Kirke Værløse.

FBL fremfører overfor kommunen, at de gentagne dispensationsansøgninger uden reelle tiltag for tilpasning til lokalplanen bærer præg af, at man (bygherre og byggefirma) enten ikke har forstået lokalplanen eller ikke vil forstå den.

Det var med stor undren, at bestyrelsen i FBL modtog kommunens afgørelse fra den 19.04.2024, indeholdende de ansøgte dispensationer fra Lokalplan 27, hvorved byggeriet i princippet blev godkendt. Dette forudsætter dog en reel byggesagsbehandling, førend det kan opføres.

./. Dispensation af 19.04.2024 vedlægges.

Kommunens argumentation, for nu at give dispensation til byggeriet, står i skærende modsætning til tidligere afslag.

Nu finder kommunen bl.a.:

- At overskridelsen af bygningshøjden med 0,84 meter falder naturligt ind i omgivelserne.
- At ansøgers oplysning om, at det er konstruktive hensyn, der gør at facadehøjden overstiger lokalplanens bestemmelse, idet der ikke kan fjernes et skifte.
 - **Bem.:** Selvfølgelig kan der fjernes et skifte mursten, hvis man vil.
- At det nye hus kan optage højdeforskellen mellem det ældre lavere landsbyhus mod øst og det højere hus, fra før lokalplanens tilblivelse, mod vest.
 - **Bem.:** Lidt af en glidebane, for i det tilfælde, at det højere hus mod vest skal erstattes af et nyt, vil man så kunne argumentere for tilladelse til et hus, der er højere end lokalplanen tillader, for at optage højdeforskellen mellem det nu ansøgte hus og na bohuset længere mod vest.
- At det nye enfamiliehus medfører, efter kommunens vurdering, en god arkitektonisk helhedsvirkning i forhold til den fremherskende arkitektoniske karakter af Bygadens boliger.
 - **Bem.:** Sammenligningen virker søgt, idet husene på Bygaden har en helt anden karakter, og det nye hus skal bygges i Storkekrogen, hvor der er gamle lave landhuse, ligesom baghave-naboerne til dels også er lave landhuse.
- At man godt kan tillade terrænreguleringer, der tilgodeser, at huset bliver placeret på det højeste punkt på grunden.
 - **Bem.:** FBL havde foreslået, at terrænreguleringer alene skulle ske ved afgravning, for derved at mindske den endelige højde i forhold til omgivelserne og især i forhold til landsbyhuset mod øst.

FBL finder, at kommunen, med den nu givne dispensation, ikke i tilstrækkeligt omfang tager indsigelserne i betragtning, og beslutningen om at dispensere er ude på en slingrekurs, der gør det vanskeligt fremover at administrere Lokalplan 27.

Forskellen på lokalplanens bestemmelser og de tre projekter, hvortil der nu er givet dispensation, ses på skemaet herunder.

	Lokalplan 27 / vedtaget 1989	Projekt 2021 / overskridelse	Projekt 2023 / overskridelse	Projekt 2024 / overskridelse
Max. Bygningshøjde	6 meter	7,83 m. / + 183 cm.	6,98 m. / + 98 cm.	6,84 m. / + 84 cm.
Max. facadehøjde	3 meter	3,5 m. / + 50 cm.	3,06 m. / + 6 cm.	3,09 m. / + 9 cm.
Max. Bygningsdybde	7,5 meter	8,68 m. / + 118 cm.	7,85 m. / + 35 cm.	7,85 m. / + 35 cm.
Min. taghældning	40°	45°	45°	44°

Selvom det aktuelle projekt, der er givet dispensation til, er reduceret i højden, er det stadig meget dominerende i området og har en bygningshøjde, der er ca. 2 meter højere end det oprindelige hus fra 1958, ligesom det vil ligge ca. 2,5 meter højere pga. koteforskellen, i forhold til det lavtliggende gamle landsbyhus umiddelbart øst herfor.

FBL er på baggrund af udviklingen i sagen om Storkekrogen 1 meget betænkelige for fremtiden for den gamle bevaringsværdige Kirke Værløse landsby.

Det virker som om, at hvis bare bygherre / byggefirma er tilstrækkeligt vedholdende, kan man køre kommunen træt og få dem til at sige ja til noget, der er næsten identisk med det, man sagde nej til få måneder tidligere.

Når man har en lokalplan, godt nok med en del år på bagen, hvori der er bestemmelser, der skal sikre bevaringsinteresser, skal disse administreres på en måde, der sikrer, at lokalplanen ikke på et tidspunkt bliver irrelevant.

Hvis man som kommune ikke agter at følge ens egne lokalplaner, må man udarbejde nye, som man fremover vil respektere, jf. punkterne 14.4 og 14.5 i lokalplanen, disse er sålydende:

14.4. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at **det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.**

14.5. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

FBL vil derfor anmode Planklagenævnet om at annullere kommunens dispensation af 19.04.2024 til et nyt enfamiliehus på Storkekrogen 1 i Kirke Værløse, fordi:

- Der ikke ses nogen indlysende planlægningsmæssig begrundelse, der kan underbygge en dispensation som den givne.
- Intentionen bag Lokalplan 27 er at fastholde Kirke Værløses bygningsstruktur, proportioner og karakter, og netop ikke give mulighed for opførelse af almindelige parcelhuse.
- Kommunens dispensationer efter FBLs opfattelse savner hjemmel i lokalplanen og er i strid med dennes formålsparagraf, der skal sikre at bebyggelsens arkitektoniske og lokalhistoriske værdier bevares.
- FBL finder, at kommunen med de givne dispensationer bevæger sig ud på en glidebane, der på sigt gør det umuligt at administrere lokalplanen og fastholde de værdier den skal sikre.

FBL vil derudover anmode om, at anken får opsættende virkning, så bygningen ikke opnår byggetilladelse, inden der foreligger en afgørelse fra nævnet, for ellers er skaden uoprettelig.

Med venlig hilsen

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