

Farum, den 15. februar 2025.

Beretning 2024 / 2025

1. Indledning

Nærværende beretning dækker perioden fra 25. marts 2024 til 27. marts 2025. I den forgangne beretningsperiode har der været afholdt 7 bestyrelsesmøder og 3 velbesøgte medlemsarrangementer. Den 27. april 2024 arrangeredes en bustur "Ud at se din kommune med FBL", den 2. oktober 2024 genbesøgte Frederiksborgvej 3-5 bag plankeværket for at se nogle af de 13 nye ejerlejligheder og endeligt den 25 november 2024 var der lejlighed til at bese det nye visionære bæredygtige byggeri "Bofællesskabet "Orangerierne".

Bestyrelsen planlægger den 28. april 2025 i samarbejde med kommunen et offentligt arrangement med fokus på renovering fremfor nedrivning og nybyggeri med oplæg ved Anne Mette Rahbæk, Udviklingsdirektør i Realdania. Dette møde er at betragte som en opfølgning på mødet den 26. oktober 2023 med arkitekt Arne Høi, som fortalte om bevaringsværdige bygninger og deres vedligeholdelse. Bestyrelsen tilstræber derudover at organisere yderligere 2 arrangementer i løbet af 2025, hvoraf det ene vil fokusere på forslaget til en revision af Fingerplanen og dennes betydning for kommunens udvikling.

1.1. Generalforsamling 2024.

Foreningens generalforsamling fandt sted den 25. marts 2024 på Gedevassevang, Hestetangsvej 30A i Farum.

Siden foreningens stiftelse i 1971 har Furesø By og Land haft som et af sine formål, at pege på bygninger, byrum m.m. som skønnes at rumme særlige arkitektoniske kvaliteter. Det er i dette lys de årlige diplomuddelinger for god bygningskultur skal ses, jf. begrundelsen for tidligere diplomuddelinger på foreningens hjemmeside www.furesoebbygland.dk.

Generalforsamlingen i 2024 markerede sig med 20 deltagere, som en markant undtagelse fra denne tradition, idet bestyrelsen i sidste beretningsperiode ikke havde fundet kandidater, der opfyldte kravene til at modtage foreningens diplom for god bygningskultur. Bestyrelsen har lagt sig i selen for ikke at gentage denne undtagelse fra de årlige diplomuddelinger. disse genoptages ved generalforsamlingen den 27. marts 2025, hvor borgmester Ole Bondo Christensen atter vil forestå uddelingen.

Bestyrelsen har i det forløbne år haft følgende sammensætning:

Poul Lüneborg, formand og repræsentant i Furesø Bevaring

Kaj Sørensen, næstformand

John Ehrbahn, kasserer og repræsentant i Furesø Miljøråd

Pia Telling, sekretær og repræsentant i Lokalsamfundenes Samvirke

Ulla Hess, repræsentant i Lokalsamfundenes Samvirke

Jesper Sommer, bestyrelsesmedlem udtrådte af hvervet september 2024 på grund af arbejde mv. -

Marie Preisler-Berthelin overtog i hans sted hvervet frem til d.d.,

Bo Søgaard, bestyrelsesmedlem

Søren Rasmussen, 1. suppleant, webmaster og suppleant til Furesø Miljøråd.

Marie Preisler-Berthelin, 2. suppleant - bestyrelsesmedlem fra september 2024.

Torsten Dalsgaard Pedersen har i perioden varetaget hvervet som revisor, mens Kresten Bergsøe Andersen har varetaget revisorsuppleantposten.

2. Medlemshvervning og kontingent

Ved udgangen af 2024 talte foreningen 57 medlemmer. Bestyrelsen har på flere af sine møder drøftet, hvorledes foreningen kan tiltrække flere medlemmer og undgå, at medlemmer dropper ud af foreningen på grund af manglende kontingentbetaling.

Der er fortsat behov for, at der gøres en indsats for at hverve nye medlemmer.

Det er bestyrelsens håb, at medlemsarrangementet, artikler i lokalpressen og opdateringen af hjemmesiden www.furesoebogland.dk vil bidrage til at synliggøre foreningen i offentligheden og inspirere interesserede til at tegne medlemskab. Som et supplement hertil kan bestyrelsen på generalforsamlingen præsentere en ny info-folder og derudover planlægges en Facebook gruppe rettet mod medlemmerne. Efter generalforsamlingen vil alle medlemmer blive informeret om denne Facebook gruppe.

Bestyrelsen foreslår, at kontingentsatserne som blev besluttet på generalforsamlingen i 2024 fastholdes uændret, dvs. enkeltpersoner 275 kr., par 375 kr. og institutioner, foreninger og virksomheder 375 kr.

3. Bestyrelsens arbejde

Foreningens formål har siden stiftelsen i 1971 været formuleret i vedtægternes § 2 i følgende 3 punkter:

1. At udbrede kendskab til og interesse for æstetiske værdier ved bygninger, bybilleder og landskaber, hvor der forestår ændringer, der kan virke skæmmende, gennem forhandlinger med ejerne og / eller myndigheder.

2. At søge ændringerne tilpasset omgivelserne, hvad enten dette er et gadebillede, kystbillede, overgangen fra by til land eller det åbne landskab.

3. At søge bevaring, vedligeholdelse eller restaurering gennemført gennem oplysning og rådgivning, hvor dette skønnes ønskeligt af hensyn til en bygnings eller bys omgivelser.

Bestyrelsens bestræbelser på at omsætte disse ord til handling kommer til udtryk på flere måder. En væsentlig opgave er at følge arbejdet i byrådets udvalg vedrørende plan og byudvikling og i udvalg vedrørende natur og klima. I tilknytning til de sagsområder, som henhører under disse udvalg er der grund til at nævne arbejdet med at vurdere og eventuelt afgive hørings svar i de mange sager, som foreningen får tilsendt af kommunen.

Forvaltningens høringspraksis i forhold til Furesø By og Land omfatter alle overordnede plansager dvs. kommuneplanen, lokalplaner og plan- og agenda 21-strategien, samt konkrete sager, hvor der søges dispensation fra en bestemmelse i en bevarende lokalplan. Foreningen får derimod ikke tilsendt sager, hvor der ikke foreligger et bevaringshensyn. Hertil kommer sager, hvori kommunen tager stilling til, om landzonetilladelse kan imødekommes, sager hvor kommunen tager stilling til, om et foreliggende projekt er VVM-pligtigt eller ej og endelig sager om dispensation fra Naturfredningslovens regler.

I beretningsperioden har foreningen modtaget 73 sager, i forrige beretnings år modtog foreningen 82. Flertallet af de modtagne sager var kommunale afgørelser, som fremsendes til orientering og til overvejelse af, om der er grund til at reagere, i form af en klage til Planklagenævnet eller Miljø- og Fødevareklagenævnet.

3.1. Nabohøringer.

Furesø By og Land har i beretningsperioden frem til den 15. februar 2025 modtaget i alt 20 sager i nabohøring - i sidste beretning modtog foreningen 18 sådanne sager. Disse har alle givet anledning til en nøje vurdering. Af disse 20 sager er der afgivet svar i 12 sager - det tilsvarende antal i sidste beretning var 8. Foreningens hørings svar kan alle ses på foreningens hjemmeside www.furesoebyogland.dk.

I 3 sager har foreningen tiltrådt et hørings svar afgivet af Furesø Miljøråd, mens bestyrelsen i 8 sager tiltrådte den foreliggende dispensationsansøgning uden at fremsende bemærkninger.

Endelig skal det bemærkes at 2 af de afgivne hørings svar vedrører dels forslag til Lokalplan 162 om bevaringsværdige ejendomme i landzone og om forslag til Kommuneplan 2025-2037.

Udenfor kategorien af nabohøringer vedr. ejendomme har foreningen modtaget høring af planlægningen af kommunens busbetjening.

3.2. Landzonetilladelser.

Der er i perioden modtaget 15 landzonetilladelser, hvoraf flere har givet anledning til overvejelser. Kommunen har i disse sager ændret administrativ praksis, idet de modtagne tilladelser ikke længere indeholder information om hvem der har modtaget kopi af tilladelsen. Denne praksisændring begrundes med at den kopi af afgørelsen som Furesø By og Land modtager er den version som samtidig offentliggøres på kommunens hjemmeside. Denne version indeholder begrænsede oplysninger om kopimodtager, da den gøres offentligt tilgængelig på hjemmesiden – og efter klagefristens udløb også på Plandata.dk.

Kommunen er ifølge planloven kun forpligtet til at sende en afgørelse om landzonetilladelse til ansøger, jf. planlovens § 35, stk. 6. Samtidig er kommunen forpligtet til at offentliggøre en afgørelse om landzonetilladelse på Kommunens hjemmeside med oplysninger om klagefrist, jf. planlovens § 35, stk. 8. Kommunen lægger til grund, at det har været lovgivers hensigt med reglerne om offentliggørelse, at gøre klageberettigede foreninger m.v. bekendt med en afgørelse.

I Furesø Kommune har man imidlertid også en aftalt praksis med FBL og andre foreninger om, at administrationen samtidig med offentliggørelsen sender en kopi af landzonetilladelsen direkte på mail til interesserede foreninger. Denne praksisændring om at udsende afgørelsen med begrænsede oplysninger finder kommunen, at være den mest korrekte.

3.3. Forskellige afgørelser i henhold til miljø- og naturbeskyttelseslovgivningen.

Foreningen har i beretningsperioden modtaget 16 sådanne afgørelser, som kun i enkelte tilfælde har givet bestyrelsen anledning til overvejelser.

3.4. Diverse meddelelser.

Det fremgår af planlovens § 20 stk. 3 at en forening, der har afgivet et høringssvar i forbindelse med en nabohearing, skal have tilsendt en kopi af den endelige afgørelse i sagen. Det kan noteres, at FBL har modtaget afgørelser i de 12 sager, hvori der er fremsendt høringssvar.

Den 10. juni 2025 udsendte kommunen en meddelelse til faste høringsparter ang. lokalplaner og kommuneplaner. Meddelelsen fastslog, at information om disse vil fremover alene blive givet i form af mails fra plandata. Det betyder, at der som udgangspunkt ikke længere vil blive udsendt mails fra kommunen med underretningsbreve om planforslag og vedtagne planer fra Kommunen.

Foreningen har i beretningsperioden modtaget 10 sådanne meddelelser fra Plandata.

4. Hvilke hensyn ligger til grund for foreningens høringssvar?

I gennem foreningens 54-årige levetid er der fra tid til anden rejst spørgsmål om hvilke hensyn, der ligger til grund for høringssvar, som afgives i forbindelse med nabohearinger i konkrete sager om dispensation fra en

gældende bevarende lokalplan. Da denne diskussion på ny er dukket op i løbet af 2024, er der grund til at præcisere grundlaget for bestyrelsens arbejde.

Furesø By og Land er en lokalforening under Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur og som ikke er bundet af politiske- eller økonomiske interesser. Foreningens virksomhed hviler på en frivillig indsats af medlemmerne af den til enhver tid valgte bestyrelse. Det er foreningens mangeårige praksis på området og bestyrelsesmedlemmernes samlede viden og erfaring indenfor arkitektur og planlægning, der indenfor rammerne af de gældende vedtægter udgør grundlaget for vurderingerne i afgivne høringsvar.

Bestyrelsen er sig meget bevidst om følgende bestemmelser i planloven:

§ 19. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver, jf. dog stk. 3, § 5 u, § 15, stk. 16, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40.

Stk. 2. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Disse rammer i lovgivningen for kommunernes mulighed for at dispensere fra en lokalplan gentages i den enkelte plans regler om dennes retsvirkning. I lokalplan 27 for Kirke Værløse, som har givet anledning til en del sager de seneste år hedder det således:

§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."

Det er dette regelgrundlag, som bestyrelsen lægger til grund ved afgørelsen af om en ansøgt dispensation kan anbefales eller ej.

Der er et væsentligt hensyn at tage i disse nabohearingssager, som vedrører en privat ejer, hvilket bestyrelsen er sig bevidst. Den kritik, som enkelte medarbejdere i kommunen og repræsentanter for lokalforeninger i Lokalsamfundenes Samvirke har fremført, anser bestyrelsen for at være urimelig. Den må tilskrives en manglende indsigt og forståelse for de vilkår hvorunder dette arbejde foregår. Ethvert høringsvar baserer sig på en besigtigelse af ejendommen samt på en gennemgang af modtagne dokumenter og oplysninger om ejendommen hentet fra kommunens hjemmeside og fra diverse hjemmesider om fastejendom. Når alt dette er sagt er der grund til at holde sig for øje, at det er kommunen og ikke FBL, som træffer afgørelse i disse sager om dispensation fra en lokalplan. Det er kommunens pligt at indhente alle de oplysninger, som er nødvendige for at der kan træffes en saglig korrekt afgørelse.

I et flertal af sager erklærer kommunens administration sig enig i foreningens høringsvar, når disse indeholder anbefalinger om ikke at imødekomme ansøgningen. Der har imidlertid i beretningsperioden været 2 sager, hvor kommunen har valgt at imødekomme en dispensationsansøgning med begrundelser, der efter foreningens bedste vurdering ikke kan rummes indenfor lovgivningens dispensationsmuligheder. I begge disse sager har foreningen besluttet at anmode Planklagenævnet om at prøve lovligheden af afgørelserne. Herom kan man læse på foreningens hjemmeside.

I den første af disse klagesager valgte ejeren og kommunen at trække ansøgningen tilbage med en begrundelse om at et revideret byggeprojekt, som ikke krævede dispensationer fra lokalplanen ville blive fremsendt. Denne begrundelse viste sig imidlertid ikke at blive efterlevet. Det må betragtes som meget kritisabelt, at kommunen medvirker til på denne måde at standse en verserende klagesag.

Den anden sag verserer og forventes afgjort efter sommerferien.

I forrige beretning gav foreningen udtryk for, at det fra tid til anden må give anledning til forundring, når kommunen overhovedet sender en given ansøgning i nabohøring. Det drejer sig her om byggeprojekter, der på væsentlige punkter uden begrundelse afviger fra en given lokalplan. Kommunen bør i stedet returnere dens slags projekter til ansøgeren med besked om, at kun projekter, der tilstræber at overholde lokalplanens bestemmelser vil blive taget under behandling. I tilfælde af en anmodning om en eller flere dispensationer må ansøgningen indeholde en saglig begrundelse for disse. Det er spild af kommunens knappe tid at udarbejde materiale til nabohøring, udsende den, behandle de indkomne reaktioner og svare indsigelserne. Og det er også spild af naboers og foreningers tid, at de skal bruge tid på håbløse projekter, der ingen gang har på jorden.

Disse erfaringer fra de seneste års arbejde med besvarelse af nabohøringssager bør give kommunen anledning til at overveje hvilke sager, der skal realitetsbehandles og hvilke, der bør afvises administrativt. Hvis den gældende delegationsbemyndigelse mellem det politiske udvalg og administrationen ikke åbner op for at afvise de her omhandlede sager, bør byrådet efter kommunevalget til efteråret overveje en ændring af disse regler.

5. Den vedtagne Arkitektur- og Byrumsstrategis betydning for sagsbehandlingen.

Byrådet vedtog strategien den 24. juni 2015. Udgangspunktet i strategien er 3 principper - identitet, kvalitet og funktionalitet.

Der er også i denne beretning grund til at gentage tidligere kritiske udsagn om, at arbejdet med de mange høringssager efterlader et indtryk af, at det sidstnævnte princip om funktionalitet spiller en alt for dominerende rolle, i kommunens implementering af strategien. I mange sager savner bestyrelsen forvaltningens overvejelser om, hvilken vægt principperne vedrørende identitet og kvalitet er tillagt.

I tilknytning til forslaget til Kommuneplan 2025-2037 foreslås arkitekturstrategien suppleret med 2 elementer bæredygtighed og befordring. disse forslag udgør et positivt supplement til den gældende strategis 7 elementer, som er:

1. Helhed og sammenhæng
2. Kulturarv som fundament
3. Byggeri som arkitektur
4. Attraktive byrum

5. Veje og stier der samler
6. Rammer for fællesskab
7. Natur og vand i byen

6. SAVE-registrering af bevaringsværdige ejendomme i by- og landzone.

I de 2 seneste beretninger gav foreningen udtryk for sin glæde over, at Kommuneplan 2021 indeholder en målsætning om, at alle bevaringsværdige bygninger i byzone skal SAVE-registreres.

Foreningen har, ved flere møder med kommunen, efterlyst en plan for igangsættelse af dette arbejde, som vi ser frem til at blive inddraget i. Dette arbejde er endnu ikke blevet påbegyndt.

Der har i beretningsperioden desværre ikke vist sig at være politisk vilje til at give prioritet til løsningen af denne opgave, som derfor endnu engang er udskudt.

Derimod er der grund til at glæde sig over kommunens initiativ til at sikre bevaringsværdige ejendomme i landzone med forslag til lokalplan 162, som forventes vedtaget af byrådet i første kvartal af 2025. Forslaget omfattede oprindeligt 76 ejendomme i kategorierne 1-4 efter Save metoden. Udvalg for plan og byudvikling vedtog imidlertid på sit møde den 4. februar at undtage enligt beliggende ejendomme i kategori 4. Dette finder foreningen anledning til at beklage under hensyn til den usikkerhed der er forbundet med disse Save vurderinger.

Der er afslutningsvis grund til under dette punkt, at beklage sagsforløbet vedr. sikringen af den bevaringsværdige ejendom på Lejrvej 6 i Værløse. Foreningen imødeser i den nærmeste fremtid en redegørelse om hvorledes denne sag kan afsluttes på en tilfredsstillende måde.

7. Sager som fortsat kræver opmærksomhed.

Forrige beretning indeholdt en grundig gennemgang af følgende sager:

- Akacietorvet, realisering af den vedtagne lokalplan 153.
- Bregnerød Kro, realisering af den vedtagne lokalplan 159.
- Farumgaard, offentlighedens adgang til de historiske bygninger, barokhaven og parkanlægget, afventer Lyngby Rets afgørelse.
- Hestetangsvej 90, afventer afgørelse fra Østre Landsret.
- Sommerhusområdet Hestetangsvej/Skovhegnet, opfølgning på manglende efterlevelse af den gældende lokalplan 48.1.

I disse sager må det konstateres, at det ikke har været muligt at fremme en afslutning af de sagsforløb, som henhører under kommunen og som har strakt sig over en årrække.

8. "Myndighedspassivitet" og "Lovliggørende afgørelser" - to sider af samme sag.

En række lodsejere i landzone har ikke vænnet sig til, at ændringer af deres bygninger kræver dispensation fra gældende love og lokalplaner. Ejerne har udviklet deres driftsbygninger i takt med udviklingen af deres virksomhed. Kommunen har tilsyneladende ikke haft ressourcer til at føre et løbende tilsyn efter de gældende regler herom. For at få gjort tidligere og nuværende ejeres fejlpositioner lovlige i forhold til planloven, gennemfører kommunen i flere tilfælde at give ejerne lovliggørende dispensationer. På denne måde skifter landskabet stille og roligt karakter fra landlig idyl til en tætbebygget urbanisering.

Blandt de mange sager, som foreningen hvert år får til orientering fra kommunen, er der, på baggrund af nævnte udviklingstendens, et stigende antal sager, som giver bestyrelsen anledning til bekymring. Det drejer sig for det første om sager, hvor kommunen har pligt til at påse, at lovgivningen og gældende lokalplaner efterleves af ejeren af en given ejendom. I flere af disse sager meddeler kommunen, at den grundet det, der benævnes Myndighedspassivitet, har afskåret sig selv fra at kræve efterlevelse af reglerne. Dette gør sig gældende i sager, hvor kommunen er vidende om de retsstridige forhold, uden at skride ind i gennem længere tid.

For det andet drejer det sig om sager, hvor kommunen udsteder såkaldte Lovliggørende afgørelser, i tilfælde hvor alle i sagen foreliggende oplysninger tyder på, at gældende lovgivning og regler i lokalplaner ikke efterleves, men hvor kommunen tilsyneladende ønsker at afslutte sagen, på det foreliggende grundlag med en formel afgørelse.

I bestyrelsen kan vi kun opfatte disse afgørelser, som udtryk for en politisk nedprioritering af kommunens tilsynsforpligtelse, et forhold som i den grad er medvirkende til at svække borgernes tillid til lovgivningen, og de ansvarlige myndigheder på et givet område.

Foreningen skal på denne baggrund endnu engang henstille til kommunen at opprioritere tilsynet med at gældende love og lokalplaner efterleves. Det kræver, at der afsættes de fornødne ressourcer for at en målrettet indsats skal give resultater.

9. Afsluttende bemærkninger

Det er mit håb, at denne beretning beskriver de vigtigste dele af foreningens arbejde, i den forløbne arbejdsperiode. Furesø kommune er en spændende kommune med masser af muligheder, på grund af nærheden til hovedstaden på den ene side, og den skønne og afvekslende natur og søer på den anden side. Vi har mange værdifulde kulturhistoriske bygninger og miljøer, der skal værnes om. Det er hovedopgaven for Furesø By og Land.

Som det kan ses ovenfor under pkt. 3 har bestyrelsen i beretningsperioden afgivet lidt flere høringsvar sammenlignet med forrige periode. Derudover har en stor del af arbejdet koncentreret sig om en række større sager, som er omtalt under punkterne 4-8. Disse sidstnævnte sager har krævet, at bestyrelsens medlemmer har deltaget i mange møder.

Bestyrelsen har også i indeværende beretningsperiode været aktivt involveret i Furesø Bevaring og Lokalsamfundenes Samvirke.

Jeg vil hermed på bestyrelsens vegne sige tak til medlemmerne af byrådet, medarbejderne i kommunens administration og alle andre, som foreningen i de sidste 12 måneder har haft et spændende og udbytterigt samarbejde med. Denne sidstnævnte tak gælder ikke mindst den lokale presse. I foreningen ser vi frem til et fortsat godt samarbejde frem til næste forår.

På bestyrelsens vegne
Poul Lüneborg, formand.