

Til Furesø Kommune  
Center for By og Miljø  
bme@furesoe.dk  
Att.: Byggesagsbehandler Benny Per Neumeyer



Farum, den 25. maj 2021

Vedr. sagsnummer 21/1766.

**Vedr. naboorientering af 6. maj 2021 ang. Østre Alle 18, 3500 Værløse Matr.nr.: 5BN, Kirke Værløse By, Værløse Ombygning i forbindelse med indretning af fem nye boliger i Gymnastikhuset. . Der ansøges om dispensation fra lokalplan 116**

Furesø By og Land værdsætter at få lejlighed til at udtale sig i anledning af den foreliggende nabohøring.

Furesø By og Land engagerede sig i efteråret 2015 i overvejelserne om Gymnastikhusets fremtid, og fremsendte i den anledning den 13. oktober samme år en henvendelse til borgmesteren hvori anførtes:

"Laanshøj er et eksempel på god bygningskultur som har givet anledning til en kvalificeret restaurering og en ny bebyggelse, der fastholder helheden.

Gymnastikhuset i Laanshøj rummer nogle af stedets fineste arkitektoniske værdier og er samtidig en bygning med det mindst ombyggede udseende. Bygningen må i flg. den gældende lokalplan kun anvendes til fælles formål som for eksempel idræt, kultur eller undervisning,

Ved en restaurering må bygningens ydre kun i begrænset omfang ændres. De lave tilbyggede sidebygninger på vestsiden af gymnastikhuset må gerne fjernes, men bygningens facader må ikke ændres.

Vi frygter bygningens yderligere forfald. Hvad er planerne for reovering?"

I sit svar fra den 20. oktober anførte borgmesteren, at kommunen er opmærksom på, at der i forbindelse med den endelige udbygning af Laanshøj skal findes en løsning vedr. gymnastikhuset.

"Boligejendom ApS, som ejer ejendommen, og kommunen er i kontakt om at afklare mulighederne for at udnytte gymnastikhuset til fællesfaciliteter for området i overensstemmelse med den gældende lokalplan 72 og det tilhørende tillæg. Indtil nu har grundejerforeningen i Laanshøj ikke været villig til at påtage sig driften af bygningen. Gymnastikhuset er udpeget som bevaringsværdig i lokalplan 72 og det tilhørende tillæg. Det er dog desværre vanskeligt for kommuner at sikre bevaringsværdige bygningers vedligehold og overlevelse på langt sigt – især for bygninger, der ikke har kommercielle anvendelsesmuligheder.

Kommunen vil i dialog med ejeren og grundejerforeningen afsøge mulige løsninger. Det er vores håb, at ejeren finder nogle anvendelsesmuligheder for bygningerne, der muliggør en løbende vedligeholdelse af denne kulturhistoriske bygning."

Sådanne eventuelle muligheder blev tilsyneladende opgivet i 2015 med vedtagelsen af Lokalplan 122. Det må karakteriseres som værende lidet visionært, at en så bevaringsværdig bygning ikke er blevet til et fælleshus for nordlejren. Med sin placering kunne Gymnastikhuset som fælleshus for området tilføre dette nye boligområde en identitet som sammen med en historisk korrekt reovering ville opfylde de 3 hovedprincipper i kommunens Strategi for arkitektur og byrum fra juni 2015.

Selvom det først med Lokalplan 122 blev fastlagt, at bygningen fremover skal anvendes til boliger, missede man nok muligheden helt tilbage, da planlægningen for Nordlejren startede for 16-17 år siden.

Dengang i lokalplan 72, blev bygningen udlagt til fælles formål som f.eks. idræt, kultur eller undervisning. Hvorfor man ikke gav muligheden for fælleshus vides ikke.

Men kommunen burde i detailplanlægningen have fastholdt Kuben på, at bygningen skulle være fælleshus for hele Nordlejren, ligesom man nu i Sydlejren har fået Hangar 3 som fælleshus for alle boligklyngerne. Freja var tilsyneladende lettere at få med på en sådan ide. Med det samlede antal boliger i Nordlejren, ville det kun have medført en marginal udgift pr. bolig. Såfremt Gymnastikhuset ikke skal overgå til at være ramme om et antal privatboliger, så må kommunen ændre planlægningen, ekspropriere bygningen og finde økonomien til den fremtidige drift af et fælleshus. Furesø By og Land må i dag beklageligvis erkende, at denne mulighed må anses for at være meget lidt realistisk.

Man kunne måske nok finde en fond der ville understøtte en restaurering af bygningen og etablere denne som fælleshus, men akilleshælen i et sådant projekt er årligt at finde pengene til den fremtidige drift.

Furesø By og Land er fortsat af den opfattelse at indretning af 5 boliger i Gymnastikhuset, er udtryk for en tilsidesættelse af målsætningen om at bevare bygninger i kommunen af særlig kulturhistorisk værdi. Det letteste svar på den fremsendte nabohøring, ville derfor være at anbefale et afslag på samtlige fremsatte ønsker til dispensationer fra den gældende lokalplan.

I foreningen har vi imidlertid valgt at fremkomme med nogle bemærkninger til den foreslåede discount løsning af Gymnastikhusets fremtid.

I henhold til lokalplan 122 kan der indrettes op til 5 boliger med et maksimalt etageareal på 801 m<sup>2</sup> indenfor de eksisterende bygningsrammer, dog excl. sidebygninger, der skal fjernes.

Det fremsendte projekt kræver dispensation fra 3 paragraffer i lokalplanen.

1. Der søges nu om 890 m<sup>2</sup> etageareal, indenfor den eksisterende bygningskrop.

Dispensation er nødvendig fordi § 6.1.1 fastsætter, at der i det eksisterende gymnastikhus højst må indrettes fem boligenheder med et samlet etageareal på højst 801 m<sup>2</sup>. Bygningen har et grundplan på 701 m<sup>2</sup>. Der er således plads til 20 m<sup>2</sup> 1. sals areal pr bolig, som måske nok er et lidt begrænset areal, at bekoste en trappe på.

Der foreligger ikke information om historien eller om regnestykket bag, at man er landet på max. 801 m<sup>2</sup> etageareal. Det kan hævdes, at det er underordnet, om etagearealet er 801 m<sup>2</sup> eller 890 m<sup>2</sup> så længe etagearealet holder sig inden for den samlede ramme indenfor lokalplanens område på 20.986 m<sup>2</sup>. Så bliver de 89 m<sup>2</sup> da ikke bebygget et andet sted i området. Med et etageareal på 890 m<sup>2</sup> bliver der i gennemsnit 37,8 m<sup>2</sup> 1. sals areal pr bolig.

2. Der søges nu om ekstra vinduer i gavlene samt fritagelse for, at vinduerne i stueplan skal kunne gemmes bag trædøre.

Dispensationerne er nødvendig, da § 8.2.1 fastsætter, at der ikke må etableres yderligere vinduer i gymnastikhusets gavle, og at nye vinduer skal kunne gemmes bag trædøre.

**Vinduer i gavlene:** Skal der indrettes boliger i bygningen er ønsket om de ekstra vinduer i gavlene forståeligt. Der er meget langt fra gavlhjørnet til det første vindue på langsiden af bygningen. Derudover vil boligerne ikke kunne indrettes med et værelse i hjørnet, da der ikke er noget vindue her. Uden dispensation vil de to boliger i enderne af bygningen blive meget mørke og meget lidt attraktive.

Uden de ekstra vinduer vil gavlboligerne kun have de med rødt markerede vinduer i stueplan, hvilket ikke giver mange muligheder for gode planløsninger.

**Trædøre foran vinduer:** Furesø By og Land kan ikke gennemskue, hvorfor denne bestemmelse er med i lokalplanen, men hvis man opretholder, at der skal være trædøre, der kan skjule vinduerne, må det forventes, at man vil opleve, at de 99 % af tiden vil stå åbne. Vi er ikke i Italien, hvor man slår skodderne for med henblik på, at undgå solens varme. Ansøger begrundet bl.a. dispensationsansøgningen med, at afstanden mellem vinduerne ikke er stor nok til, at trædørene (skodderne) alle kan stå åbne.

3. Der søges om, at tagvinduer ikke skal nedfældes i tagfladen.

Dispensation er nødvendig fordi § 8.2.2 fastlægger, at tagvinduer skal være nedfældet i tagfladen.

Rent teknisk må det anses for at være en meget dårlig løsning at nedsænke vinduer helt i tagfladen. Både i forhold til isolering og i forhold til tæthed. Det bliver svært at afvande den regn og sne, der falder på vinduerne og inddækningerne. Arkitektfirmaet Kjaer & Richter, begrundet også dispensationsansøgningen med disse tekniske udfordringer.

Med den bygningshøjde og den taghældning der er, skal man noget på afstand af bygningen for at se tagvinduerne.

De ansøgte dispensationer viser hvor vanskeligt det er at fastholde det overordnede bevaringshensyn, når en bygnings funktion ændres radikalt. I Furesø By og Land opfordrer vi til at denne erkendelse, haves i erindring, når der skal tages stilling til den fremtidige anvendelse af Den Gamle Skole på Frederiksborgvej 3.

Med venlig hilsen

på vegne af bestyrelsen 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](mailto:poul.luneborg@gmail.com)

[www.furesoebyogland.dk](http://www.furesoebyogland.dk)