

Planklagenævnet  
Nævnenes Hus  
Toldboden 2  
8800 Viborg

Farum, den 24. juli 2024.

**Anke af dispensation fra Lokalplan 48.1, givet af Furesø Kommune den 1. juli 2024.**

- kommunens sagsnummer: Sags nr.: 24/5367 Dok.nr.: 65353/24

Furesø By og Land skal hermed, som en lokalafdeling under Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, indbringe en anke over dispensation fra "Lokalplan 48.1 af 15. august 1995 om Sommerhusbebyggelse ved Hestetangsvej i Farum", givet af Furesø Kommune den 1. juli 2024.

Furesø By og Land (FBL) anker afgørelsen, idet Furesø Kommune ikke kan anses at have haft hjemmel til at træffe afgørelse om en dispensation som den foreliggende og slet ikke på de anførte vilkår.

For at placere den trufne afgørelse i den sammenhæng, hvori den indgår, anføres nogle citater fra afsnittet "Forholdet til anden planlægning" i lokalplanen:

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanen (område 4.B.3), hvori det foreskrives, at området ligger i landzone, men med særlig mulighed for at anvende grundene til sommerhusbeboelse. Kommuneplanens rammebestemmelser foreskriver, at ingen bygning må opføres med større grundareal end op til 110 m<sup>2</sup> samt herudover 2 carport / udhuse på max. 30 m<sup>2</sup>. Lokalplanens sigte er en begrænsning af bebyggelse i området, således at Kommuneplanens hensigt med det åbne land efterleves ud fra de særlige forudsætninger, der er til stede i dette område.

For at sikre bestemmelserne i formålet med lokalplanen, jf. § 1, understøttes disse af konkrete bestemmelser i §§ 6 - 8 om bl.a. bygningers højde, facadehøjder, bygningsdybde, materialer, farver, beplantning, oplagring og terrænregulering Lokalplan 48.1 vedlægges til orientering.

Den aktuelle dispensationssag vedrører ejendommen Hestetangsvej 176, 3520 Farum Matr.nr.: 21g, Farum By, Farum, hvorefter Furesø Kommune giver dispensation til at opføre enfamiliehus på 179,9 m<sup>2</sup> som ansøgt på betingelse af at:

- Der må ikke opføres yderligere bygninger eller småbygninger uanset lokalplan 48.1 § 6.3, eller lignende sekundært byggeri, herunder garager, hønsehuse, drivhuse, overdækninger, overdækkede terrasser og lignende, byggeri som normalt ikke ville kræve byggetilladelse.
- Dokumentation for, at alle eksisterende bygninger på matriklen er nedrevet ved færdigmelding af byggesagen.

Kommunen anfører i sin sagsfremstilling følgende faktuelle oplysninger:

- Vi modtog den 03-05-2024 jeres revideret ansøgning om at opføre et enfamiliehus. I dette revideret ansøgte projekt er det bebyggede areal 179,9 m<sup>2</sup>. Grundens areal er 1033 m<sup>2</sup>. Dermed bliver bebyggelsesprocenten på 17,4, hvor 10 er tilladt. Det er en overskridelse på 7,4 %.
- Dispensation vedr. tidligere ansøgt projekt har været behandlet i Udvalget Plan og Byudvikling hvor der blev godkendt dispensation til 180 m<sup>2</sup> inkl. småhuse.

Som begrundelse for den trufne afgørelse anføres, at der bl.a. er lagt vægt på:

- At enfamiliehus er tilpasses således, at størrelsen er omtrentlige som eksisterende lovlig bebyggelses.
- At der ikke søges andre dispensationer.
- At enfamiliehuset ikke vil blive for dominerende til det omgivende landskab i forhold til den allerede eksisterende lovlig bebyggelse.
- At der ikke må bygges yderlige småbygninger, da dispensationer til overskridelse på 7,4% er en betragtelig afvigelse ift. lokalplanens bestemmelser.
- At der er sat krav om dokumentation for, at alt eksisterende byggeri, både primær og sekundær bebyggelse er nedrevet, før der kan udstedes ibrugtagningstilladelse til enfamiliehuset.
- At det er vores vurdering, at en tilladelse ikke vil danne præcedens for overskridelse af lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocenten, da der i afgørelsen er særlige vilkår som begrænser fremtidige ny primær- og sekundærbebyggelse.
- At i det lokalplanlagt sommerhusområde er der kun yderligere et enfamiliehus mere, som ved nuværende lovlige bebyggelse overholder lokalplanen vedr. bebyggelsesprocent.
- At projektet overholder BR18, byggeretten.

Når der foreligger en lokalplan, hvori der er bestemmelser, der skal sikre særlige bevaringsinteresser, skal disse administreres på en måde, der tager højde for, at lokalplanen ikke på et tidspunkt bliver irrelevant.

Hvis man som kommune ikke ønsker at følge egne lokalplaner, må man udarbejde nye, som man fremover agter at respektere, jf. afsnittet "Lokalplanens retsvirkninger" på side 10 i lokalplanen, hvor det anføres:

"Byrådet kan give dispensation til mindre væsentlige lempelser af Lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i Planen og under forudsætning af, at den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved Lokalplanen, ikke ændres. -  
"Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.""

Det er Furesø By og Lands vurdering, at så godt som alle de nævnte anførte 7 punkter ikke holder for en nærmere vurdering.

Den væsentligste begrundelse for, at Furesø By og Land har fundet anledning til at indanke den trufne afgørelse skyldes det forhold, at Furesø Kommune hverken har hjemmel eller kompetence til at træffe en afgørelse som den foreliggende.

Furesø Kommune kan dispensere fra kravet i pkt. 6.1 i lokalplanen indenfor de rammer, som er indeholdt i planens afsnit om "Lokalplanens retsvirkninger", jf. citatet ovenfor.

Kommunen kan derimod ikke gennem et vilkår i en begunstigende forvaltningsafgørelse fratage en borger en lovbestemt rettighed, som er indeholdt i § 6 stk. 1 BR2018, om at kunne opføre sekundære byggerier på ejendommen på op til 50 m<sup>2</sup> uden byggetilladelse og pligt til anmeldelse til kommunen.

I den konkrete sag er der tale om en ejendom som har helårsstatus, hvorfor denne ikke er omfattet af sommerhusreglen i lokalplanens pkt. 6.1, om et maksimalt bygningsareal på 110 m<sup>2</sup>. Byggeriet er derimod omfattet af reglen om, at ejendommen højst kan bebygges op til 10% af ejendommens størrelse, dvs. 10 % af 1033 m<sup>2</sup> = 103,3 m<sup>2</sup>. En dispensation til at acceptere et byggeri på op til 179,9 m<sup>2</sup> ligger derfor langt udenfor kommunens dispensationsmuligheder. En dispensation af dette omfang vil indebære en overskridelse af det maksimale boligareal med knap 75%.

Denne vurdering skal ses på baggrund af sagens tidligere behandling 9. april, i kommunens Udvalg for plan- og byudvikling. Fra sagsfremstillingen, som lå til grund for udvalgets behandling af sagen citeres følgende relevante uddrag uden lovhenvvisninger mv.:

"Ejeren havde 18. oktober 2023 ansøgt om opførelse af et nyt enfamiliehus i et sommerhusområde i landzone. Det ønskede projekt havde et boligareal på 179,2 m<sup>2</sup>, samt en integreret garage på 53,9 m<sup>2</sup>, og en overdækket terrasse på 16,4 m<sup>2</sup>, i alt bebygget areal 249,5 m<sup>2</sup>, hvilket reelt giver en bebyggelsesprocent på 19,17 %. I projektet ansøgte om en dispensation til bebyggelsesprocent på 21,3% i forhold til lokalplanens krav om en maximal bebyggelsesprocent på 10%.

Det eksisterende lovlige enfamiliehus er på 161 m<sup>2</sup>, plus en carport på 17 m<sup>2</sup>, dvs. i alt 178 m<sup>2</sup>. Dette svarer til en overskridelse på 58 m<sup>2</sup>, jf. beregningsreglerne i BR85, og en bebyggelsesprocent på 15,58%. Den seneste tilbygning på 7 m<sup>2</sup> er fra 2015, hvor tilladelsen er givet uden dispensation fra lokalplanen. Grunden er på 1033 m<sup>2</sup>, hvilket giver mulighed for et hus på 103 m<sup>2</sup> inden for lokalplanens rammer.

#### Baggrund

De bebyggelsesregulerende bestemmelser i Lokalplan 48.1 handler i høj grad om at sikre, at området fremstår som et grønt område, hvor levende hegn og bevoksningen kendetegner området, og at husene kun i begrænset omfang er synlige fra de omkringliggende natur- og landbrugsområder. Området har været foreslået fredet som en del af forslaget til fredning af Farum Vest, men blev efter aftale med Fredningsnævnet trukket ud af fredningsforslaget. Farum Vest fredningen, som grænser op til områder, har til formål at sikre de landskabelige værdier og det frie udsyn over den åbne moræneflade og Mølleåttunneldalen.

Området omfatter i dag tolv sommerhusgrunde og to lovligt eksisterende enfamiliehuse.

#### Forvaltningens vurdering

Forvaltningen indstiller, at der gives afslag på dispensation vedr.:

##### § 6.1 Bebyggelsesprocent.

Arealet på den samlede fremtidige ønskede bygningsmasse vil blive 233,1 m<sup>2</sup>, som svarer til en overskridelse med 95 m<sup>2</sup>, jf. beregningsreglerne i BR85, hvilket er en bebyggelsesprocent på 19,17 %.

Lokalplanen indebærer, at ved opførelse af nyt enfamiliehus skal bebyggelsesprocenten på max 10 % overholdes.

Der er ikke tidligere givet dispensation i samme vidtgående omfang. Bygninger i lokalplanområdet, som overskrider byggelinjen, er fra før vedtagelse af Lokalplan 48. I et enkelt tilfælde er der givet dispensation til garage / skur med en nedrivningsdeklaration i tilfælde af vejs udvidelse.

Forvaltningen lægger vægt på, at afslag på dispensationerne vil understøtte lokalplanens formål om at regulere bebyggelse i området således, at denne ikke bliver for dominerende i forhold til det omgivende landskab. Der er ikke tidligere, i samme omfang, givet dispensationer fra den nuværende lokalplan for så vidt angår bebyggelsesprocent og byggelinje mod vej.

Dispensation vil skabe præcedens for området, som med tiden vil kunne fortættes og ændre karakter til parcelhuskvarter. Et nyt enfamiliehus kan tilpasses således, at lokalplanens bestemmelser overholdes.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling godkender, at;

1. Der gives afslag på de ansøgte dispensationer vedr. en bebyggelsesprocent på 19,17 og en afstand til vejskel på 8,37 m.
2. Der gives dispensation til den ansøgte dispensation vedr. terrænregulering med -35 cm. på facaden mod øst vedr. terræn.
3. Der kan gives dispensation til opførelse af i alt 178 m<sup>2</sup> inkl. småhuse, som svarer til de lovlige eksisterende m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal i øvrigt overholde lokalplanens bestemmelser.

Ejendommen ligger i landzone, som er omfattet af Lokalplan 48.1.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 09-04-2024

Godkendt.

Der gives dispensation til 180 m<sup>2</sup> inkl. Småhuse."

Som det kan forstås har det været kommunens politiske udvalgs indstilling med den meget imødekomende dispensationsafgørelse, at der skulle afsættes plads til en ny ejendom på matriklen samt til nødvendige sekundære bygninger i form af garager, udhuse mv. Det fremgår ligeledes af sagsfremstillingen, at det har været forvaltningens opfattelse, at en markant overskridelse af bebyggelsesprocenten på 10 % ville få præcedensskabende følger. Endelig konstaterer kommunen, at det foreslåede byggeri ikke er tilpasset til området.

De givne begrundelser for den trufne dispensation er alle i modstrid med disse betragtninger.

Havde kommunens forvaltning ved behandlingen af den fornyede ansøgning taget udgangspunkt i den politiske beslutning fra 09 04 2024 og BR2018 § 6 stk.1 ville det indenfor udvalgets afgørelse, have været muligt at fastsætte et maksimalt areal til en nybygning på 130 m<sup>2</sup>. En overskridelse på 27 m<sup>2</sup> af byggeprocenten i pkt. 6.1 ville imidlertid i sig selv være en så stor overskridelse af rammerne for at

dispensere fra lokalplanens bestemmelser, at en sådan ikke ville kunne rummes indenfor fortolkningsmulighederne i afsnittet "Lokalplanens retsvirkninger".

FBL finder, at der er en række lighedspunkter i den foreliggende afgørelse og nævnets afgørelse i [A1], Hvidovre Sag: 23/0967024/0640323/06192 fra den 25. juni 2024.

Furesø By og Land skal, ud over disse synspunkter imod at godkende den givne dispensation som den foreligger, anføre følgende punkter:

1. Et vilkår som fratager ejeren af ejendommen og alle efterfølgende ejere af denne retten til at gøre brug af § 6 stk. 1 i BR2018 må naturligvis skulle tinglyses på ejendommen for at opfylde sit formål.

2. Opstilling af et vilkår, som afskærer fra brugen af § 6 stk. 1 i BR2018, kræver et tæt og løbende tilsyn med, at lokalplanens regler og det fastsatte vilkår efterlevs. Furesø Kommune har på ingen måde levet op til sine forpligtigelser i så henseende, i medfør af planlovens § 51. Således har kommunen, i en afgørelse fra den 1. december 2022 vedr. Hestetangsvej 180, afskåret sig selv fra at håndhæve pkt. 3.1 i lokalplan 48.1 på grund af selvpålagt myndighedspassivitet, en afgørelse som næppe kan anses for at være lovlig.

Opstilling af et vilkår som det foreliggende er udtryk for ulovlig /strengt kritisabel forvaltning. Det sætter alle naboer til ejendommen i den lidet ønskelige position, at skulle optræde som vogtere af, at gældende regler overholdes. Det bør være en kommunes fornemste opgave at administrere reglerne i en lokalplan, så konflikter forebygges og så reglerne respekteres af alle berørte interessenter.

3. Bygningens størrelse, udformning og fremtræden vil i høj grad skille sig ud fra områdets øvrige bygninger og dermed ikke bidrage til at bevare områdets særlige karakter, som et område med mindre fritidshuse, et forhold, som nævnet i tidligere klagesager har tillagt betydelig vægt, og som kommunens forvaltning lagde til grund for sin vurdering ved den politiske behandling 09 04 2024, af det fremlagte forslag til boligbebyggelse.

4. Endelig skal FBL bemærke, at de planmæssige forhold er vanskeligt gennemskuelige. Området er i kommuneplansammenhæng udlagt til landzone, medens den gældende lokalplan udlægger området til sommerhusbebyggelse. Dertil kommer, at lokalplanen udpeger enkelte ejendomme, der har helårsstatus. Er det landzonebestemmelserne, sommerhusbestemmelserne eller lokalplanen der vejer tungest?

Da den aktuelle ejendom har helårsstatus, er den maksimale byggemulighed 103 m<sup>2</sup> og ikke 110 m<sup>2</sup>, som ville være gældende, hvis der ikke var helårsstatus.

FBL vil derfor anmode Planklagenævnet om at annullere kommunens dispensation af 1. juli 2024 til et nyt enfamiliehus på Hestetangsvej 176 i Farum:

- Kommunens dispensation savner, efter FBL's opfattelse, hjemmel i lokalplanen og er i strid med dennes formålsparagraf.

- FBL finder, at kommunen med den givne dispensation bevæger sig ud på en glidebane, der på sigt gør det umuligt at administrere lokalplanen, og fastholde de værdier den skal sikre. Der er grund til at frygte, at den trufne afgørelse vil få en præcedensskabende effekt overfor hele området, hvis den opretholdes.

- Der ses ikke nogen indlysende planlægningsmæssig begrundelse, der kan underbygge en dispensation som den givne.

- Intentionen bag Lokalplan 48.1 er at fastholde områdets særlige karakter af et sommerhusområde grænsende op til fredningen af Mølleådal.

- Selv om der er tale om en helårsbolig, er det planlagte byggeris proportioner og karakter på ingen måde forsøgt tilpasset til lokalplanens krav.

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

Bilag:

1995-august LOKALPLAN 48-1 SOMMERHUSBEBYGGELSE VED HESTETANGSVEJ

Afgørelse om dispensation fra lokalplan nr. 48.1 - Hestetangsvej 176

Afgørelse om landzonetilladelse - Hestetangsvej 176

Klagesag fra Hvidovre Kommune - 23-0967024\_Planklagenævnet