

Til Furesø Kommune
Center for By og Miljø
bme@furesoe.dk
Att.: Jens Kristensen



Farum, den 08.12.2024
Vedr. Sags nr.: 24/12486
Dok.nr.: 117040/24

Vedr. Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 27, vedr. opførelse af ny villa på Storkekrogen 1, matr.nr. 59b Kirke Værløse By.

Furesø By og Land værdsætter at få lejlighed til at udtale sig i anledning af de ønskede dispensationer i forbindelse med opførelsen af en ny villa på ovennævnte adresse.

Furesø By og Land er derimod ikke imponeret af processen i denne sag. For et halvt år siden fik vi oplyst, at ansøger havde trukket sin ansøgning tilbage, med oplysning om, at de ville fremsende et nyt forslag, der ikke indebar behov for dispensationer.

På den baggrund oplyser Planklagenævnet: *Da ansøgerne ikke længere ønsker at realisere det ansøgte, finder Planklagenævnet, at det ikke er aktuelt at tage stilling til klagen, og nævnet afviser derfor at behandle klagen. Idet dispensationen ikke længere er aktuel, ophæver Planklagenævnet desuden Furesø Kommunes afgørelse af 19. april 2024 om dispensation fra lokalplan nr. 27 til opførelse af et enfamiliehus på ejendommen Storkekrogen 1, 3500 Værløse.*

Og nu sidder vi så med et nyt projekt og en ny dispensationsansøgning. Med dispensationsønsker på stort set de samme punkter som tidligere.

I erkendelse af, at den nu 35 år gamle Lokalplan 27, der gælder for Kirke Værløse, ikke tager højde for senere ændringer i bygningsreglementets krav til bl.a. varmetab og tæthed, må det konstateres, at det nok ikke er muligt at projektere en bygning, der helt kan holdes fri for små dispensationer.

Furesø By og Land har følgende bemærkninger til de enkelte ansøgte dispensationer:

- § 6.2:**
- A** Den samlede bygningshøjde overstiger lokalplanens generelt gældende max. 6 meter med mellem 22 cm og 42 cm. Denne overskridelse af højden kan reduceres lidt ved at sænke taghældningen med et par grader. Furesø By og Land har ikke nødvendig byggeteknisk indsigt til at afgøre, og der kan være byggetekniske udfordringer, der hindrer en lavere taghældning.
 - B** Facadehøjden er som ansøger beskriver ganske lidt overskredet nogle steder, medens den andre steder er lavere end 3 meter. Da terrænet ikke er 100% plant, kan mindre overskridelser forklares og forsvares.

- § 7.5:** Bygningen fremstår som et længehus mod vejen med en vinkel på bagsiden. Selvom lokalplanen åbner for den mulighed, jf. beskrivelse i lokalplanens redegørelsesdel. Furesø By og Land finder det ikke optimalt på dette sted at tillade en vinkelfløj tæt på og meget højt over nabobygningen på Bygaden. Skyggediagrammerne viser væsentlige skyggegener, som henlægger store dele af nabogrunden i skygge, hvilket kan undgås, såfremt der vælges at bygge **uden** vinkelfløj, eller alternativt bygges et længehus med gavlen mod Storkekrogen, som foreslået i tidligere høringsvar.
- § 9.2:** Der søges om mindre terrænreguleringer for at kunne opnå et plant område, hvor bygningen og terrasse kan placeres. Furesø By og Land finder, at terrænreguleringerne er søgt minimeret i et passende omfang.

Furesø By og Land kan således ikke anbefale, at der gives dispensation til at opføre det ønskede projekt med vinkelbygning.

Afslutningsvist skal Furesø By og Land, som også nævnt ovenfor, pege på, at en 35 år gammel lokalplan med så detaljerede bestemmelser, som det er tilfældet, nemt kan virke meget begrænsende for nutidens byggeønsker.

Der kan med fordel udarbejdes en ny bevarende lokalplan for Kirke Værløse landsby, der kan tage højde for de seneste årtiers ændringer og krav i bl.a. bygningsreglementet, så Kirke Værløses bevaringsværdier også fremover sikres.

I forbindelse med en ny bevarende lokalplan kunne der suppleres med en SAVE-registrering af alle bygningerne i hele landsbyen.

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

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