

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



Farum, den 05.02 2024
Vedr. Sags nr.: 23/16462
Dok.nr.: 10370/24

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 finder at det er OK, at bygningen ikke er et længehus, idet en stor del af bygningerne i området ikke er længehuse. Men det synes som om, at man med stor iver forsøger at få opført en bygning, der på flere afgørende punkter er i strid med Lokalplan 27 for Kirke Værløse.

Furesø By og Land finder det ubegribeligt, at et byggefirma der påberåber sig professionalitet, ikke formår at projektere en bygning, der overholder lokalplanen på væsentlige punkter. Man må kunne gøre bygherre begribeligt, at de med købet af grunden også har "købt" den gældende Lokalplan 27, hvis formål bl.a. er:

- 1.1. Lokalplanen har til formål at bevare Kirke Værløses særlige landsbymiljø ved at sikre,

 - at bebyggelsens arkitektoniske og lokalhistoriske værdier bevares,
 - at nybyggeri, istandsættelser og vedligeholdelse holdes indenfor former, der med hensyn til materialekarakter og proportioner falder i tråd med stedlige traditioner,

Huset er i sig selv fint nok, men det kan bare ikke ligge på det sted! Det lever ikke op til bestemmelserne i formålsparagraffen. Formålsparagraffen kan man som udgangspunkt ikke dispensere fra, da det er en del af principperne i lokalplanen.

Lokalplanens bestemmelser er netop med til at sikre, at det gamle Kirke Værløse fastholdes og ikke "udvikler" sig til et almindeligt parcelhuskvarter.

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.

I dispensationsansøgningens afsnit om facadehøjde, skriver ansøger sidst i afsnittet, at: *"Facadehøjden vil normalt blive opfattet, som det synlige vægstykke fra terræn til tagrenden, hvilket har en højde på 2,8 meter, og vil derfor i vores opfattelse ikke virke som en høj facade"*.

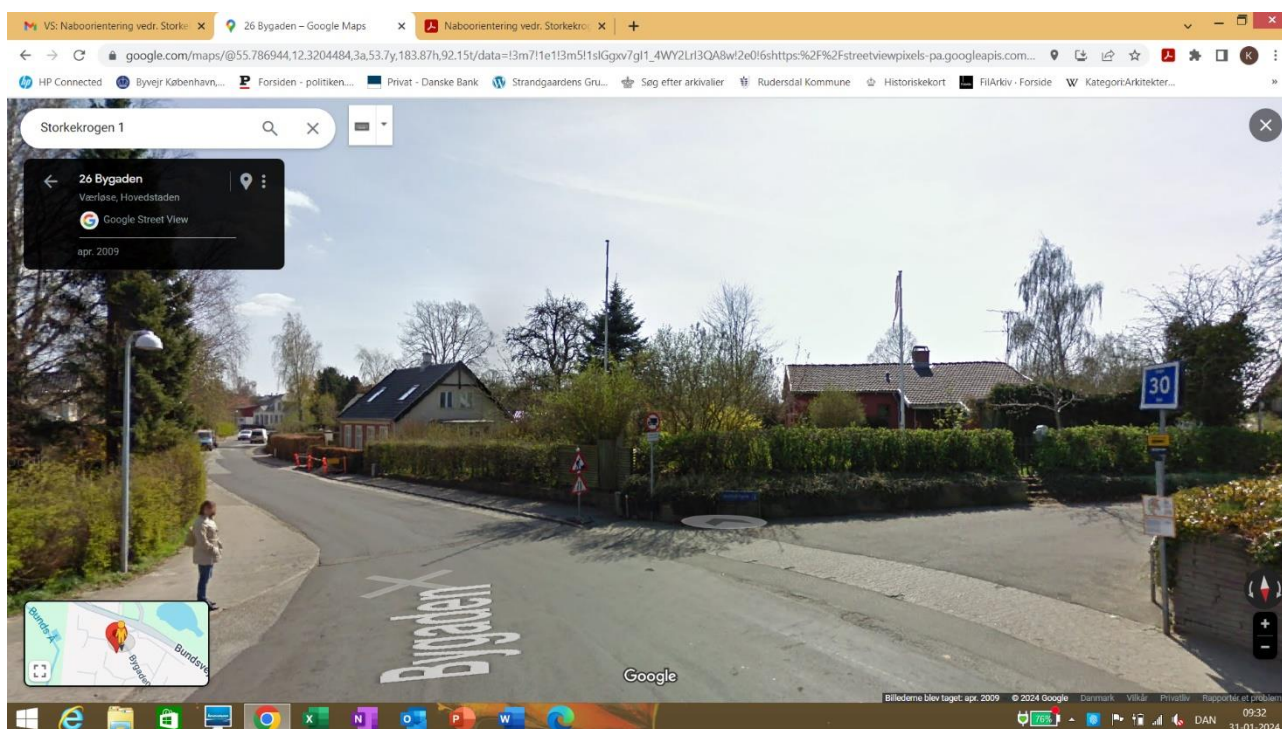
Dette er imidlertid ikke rigtigt. Planklagenævnet nævner f.eks. i en afgørelse fra september 2021, at "at facadehøjden måles til *oversiden* af tagets skæring med facadens ydervæg (selv facaden eller en lodret linje, som flugter med facaden, afhængig af tagkonstruktionen)". (sag: 20/14159)

Når man vil bygge et hus på en i forvejen højtliggende grund i forhold til nabohuset på Bygaden, hjælper det ikke, at man vil bygge bredere og højere end lokalplan 27 tillader. Dertil med en taghældning på 44°, hvilket kun er en reduktion på 1° i forhold til sidste års projekt, der havde en hældning på 45°. Furesø By og Land påpegede sidste år, at alene en reduktion af taghældningen på 5° til 40°, som er lokalplanens minimumshældning, ville reducere den samlede bygningshøjde med ca. 40 cm.

Hvis man derudover reducerer bygningsdybden til lokalplanens maximumsdybde på 7,5 meter, vil dette reducere højden yderligere, hvorved bygningshøjden vil blive ca. 6,10 meter, hvilket vil være acceptabelt. Og hvis man derudover reducerer facadehøjden med 1 skifte mursten, som FBL foreslog sidste år, vil man være næsten i hus.

Med hensyn til terrænreguleringerne, finder FBL at disse alene bør ske en afgravning/sænkning af terræn, for derved at sænke tagkoten.

På nedenstående foto fra google street view, der stammer fra 2009, kan man se at selv det oprindelige hus på grunden, der kun havde en bygningshøjde på ca. 4,8 meter, har ca. den samme kip-højde som nabohuset på Bygaden.



Selvom man som foreslået ovenfor får reduceret bygningshøjden til de ca. 6 meter, vil det projekterede hus stadig være mere end 1 meter højere end nabohuset.

Idet der ikke ses nogen åbenlys planlægningsmæssig begrundelse for at dispensere fra lokalplanen, bør kommunen ikke give de ønskede dispensationer. FBL foreslår derfor, at det meddeles ansøger, at man ikke kan give de ønskede dispensationer til det foreliggende projekt.

FBL ser intet problem i at skulle projektere en bygning på grunden, der overholder lokalplanens bestemmelser.

Hvis ansøger ikke formår dette, må man konstatere, at grunden med den gældende lokalplan ikke kan indfri bygherres aktuelle ønsker.

FBL ser frem til, at der til grunden projekteres en bygning, der respekterer lokalplanens intentioner og bestemmelser.

Med venlig hilsen,
Kaj Sørensen 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
www.furesoebyogland.dk