



Borgerforeningen  
Jonstrup '89

Til Furesø kommune  
Center for By og Miljø  
bme@furesoe.dk

Jonstrup 11. oktober 2020

**Udstykningen 'Søndre Vagt', Jonstrup  
Matr. nr. 34b, Jonstrup Vang, Værløse**

Udnyttelsen og udstykningsprincipper for nævnte jordstykke, der er del af Lokalplan 119, har i høj grad givet anledning til drøftelser mellem Furesø kommune og Jonstrup '89 (J89) og mellem den almennyttige boligafdeling Bringehusene, J89 og Land Development A/S som projektudvikler. Land Development A/S fremlagde i efteråret 2019 bebyggelsesforslag, der fraveg lokalplanens bestemmelser, hvilket J89 meddelte såvel Land Development A/S som Furesø kommune at ville opponere imod, - i givet fald med opsættende klage.

Den formelle henvendelse til Furesø kommune att. Ellen Hvidt Thelle er afsendt 5. januar 2020. Vedlagt henvendelsen var J89's notat "*Grundlag for udstykning af grundstykke Matr. nr. 34b, Jonstrup Vang, Værløse ('Sydvagten') i Jonstrup*" af samme dato. Notatet vedlægges ligeledes denne henvendelse. Det skal bemærkes, at J89 ikke har modtaget tilbagemelding fra forvaltningen på henvendelsen.

Den bymæssige udvikling af Jonstrup i medfør af Lokalplan 119 anviser bebyggelser af klynge-karakter med mellemliggende friarealer og bygningsmæssig transparens, som imødekommer områdets åbenhed og grønne karakter. På den måde skal også "Søndre Vagt" fremstå i overensstemmelse lokalplanens bebyggelsesprincipper, der har historiske rødder i såvel Skråplanet og Bringehusene, og som er fulgt op med Højen og snart også med Jonshøj.

Vi erfarer, at der er indgået aftale mellem Land Development A/S og HusCompagniet A/S om betinget overdragelse og udvikling af jordstykket til sidstnævnte. Efterfølgende har HusCompagniet A/S indledt salgskampagne for salg af boliger i henhold til en bebyggelsesplan, som fremgår dels af udsendt salgsmateriale, dels af skiltning ved jordstykket.

Som det fremgår af vedhæftede notat, præciserer Lokalplan 119 i §4 stk 1 specifikt, at "Udstykning inden for delområderne A, B og D må kun udføres i overensstemmelse med principperne vist på kort 4". Udstykningsprincipperne på kort 4 fremstår således:

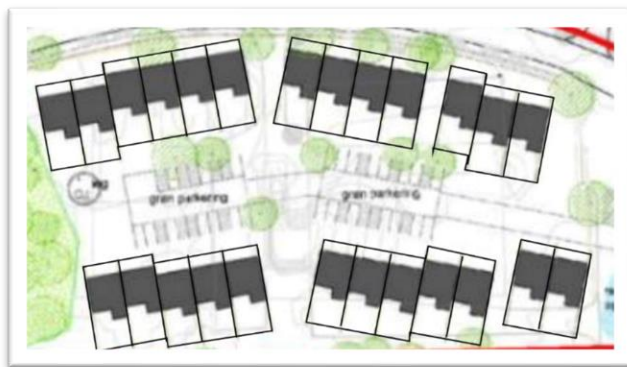


Fig 1: Lokalplan 119, kort 4 med angivet udstykning

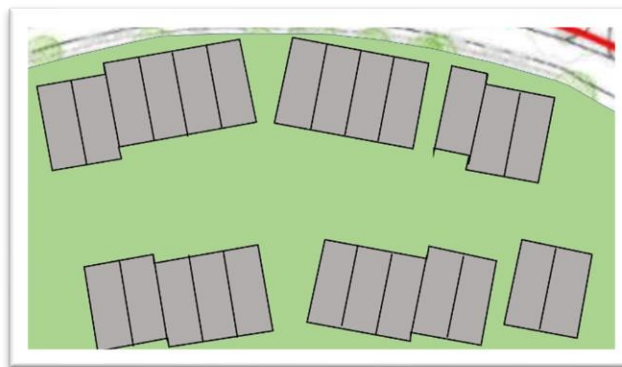


Fig 2: Udstykningsprincip jfr. L119

Som fremhævet herover en transparent klyngebebyggelse med mellemliggende, grønne friarealer omkring

et fælles byrum og et dedikeret friareal i mødet med fredskoven mod vest. Forskydninger i grundudstyknin-  
gerne lægger op til tilsvarende bebyggelsesmæssig variation.

Det er J89s vurdering, at netop denne bebyggelse, der om nogen markerer overgangen fra bysam-  
fundet til Flyvestationens naturrigdomme, skal planlægges efter og udtrykke områdets karakteri-  
stika som åben bebyggelse, der anerkender sin forpligtelse til at favne stedets særlige beliggenhed  
i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen.

Den bebyggelsesplan, som HusCompagniet A/S ønsker at udvikle på grundstykket, skal man tilbage  
til 1950'ernes forstadskommuner for at finde arketyperne på: Et lukket område med kolonner af  
småriste og småborgerlige rækkehuse uden social eller arkitektonisk kvalitet, indhegnet bag hæk-  
kenes monoton i mødet med carportene som gryende velfærdssymbol jfr. herunder:



Fig 3: Bebyggelsesplan fra HusCompagniet

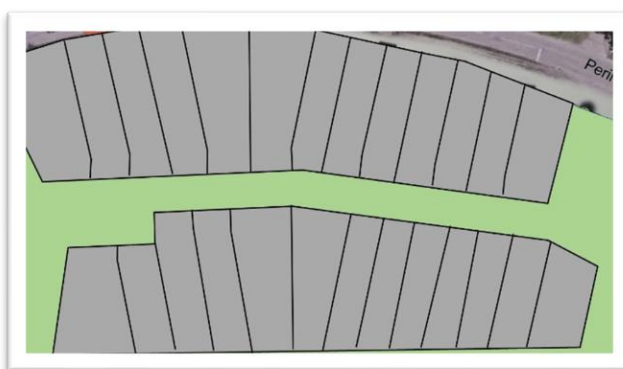


Fig 4: HusCompagniets udstykningsprincip

Umiddelbart synes ingen af de principper, der er præciseret i Lokalplan 119, respekteret i HusCompagniets  
bebyggelses- og udstykningsplan.

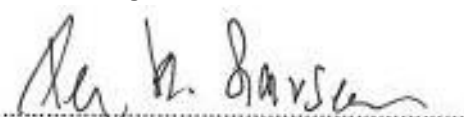
På det grundlag vil J89 kraftigt opponere imod den udstykning, som HusCompagniet A/S fremlægger. Hvis  
forvaltning og udvalg vælger at fravige/dispensere fra såvel de overordnede principper som de stedsspeci-  
fikke bestemmelser, således som J89 forstår lokalplan 119, agter vi at tage nødvendige skridt til at sikre lo-  
kalplanens overholdelse, - herunder også iværksættelse af opsættende klageproces.

Vi har været i dialog med HusCompagniet A/S, som har meddelt at have fremsendt byggesagsansøgning. Vi  
har ligeledes rettet henvendelse til forvaltningen herom, men har ikke kunnet få byggesagsansøgningen  
eller dens karakter bekræftet.

Det er afgørende for J89 at fremlægge denne tilkendegivelse nu som grundlag for forvaltningens sagsbe-  
handling med henblik på imødekommelse af vore seriøse bekymringer mht. grundstykkets udvikling.

I et videre forløb har vi drøftet muligheden at inddrage kommunens advisory board for Arkitektur og Byrum  
til at vejlede HusCompagniet A/S til udvikling af en tilpasset og lokalplanoverholdende bebyggelse. Heri kan  
ligge mulighed for at drøfte alternativ bygningstypologi med henblik på bebyggelsesmæssig tilpasning til  
dette specifikke grundstykke mellem bydelen og Flyvestationens natur.

Med venlig hilsen

  
Per K. Larsen, formand

  
Bo Søgaard, næstformand



Vedlagt:

Notat af 5. januar 2020: *"Grundlag for udstykning af grundstykke Matr. nr. 34b, Jonstrup Vang, Værløse ('Sydvagten') i Jonstrup"*

cc.

- Centerchef Ellen Hvidt Thelle
- Udvalg for byudvikling og bolig v. Susanne Mortensen
- Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling v. Lene Munch-Petersen

## Grundlag for udstykning af grundstykket Matr. nr. 34b, Jonstrup Vang, Værløse ('Sydvagten') i Jonstrup.

### Dette notat er udarbejdet mhp. dialog med Furesø kommune for afdækning af principperne for udstykning af Område D jfr. Lokalplan 119

På orienteringsmøde 25. november 2019 med deltagelse af repræsentanter fra grundstykkets ejer, Land Development A/S, Bringeusene og Jonstrup '89 drøftedes gensidige hensyn og ønsker til den kommende bebyggelse. Baggrunden for mødet var Land Developments fremlæggelse af bebyggelsesforslag for Furesø kommune, som forvaltningen har udtrykt 'forbehold' over for. Jonstrup '89 har påpeget, at ingen af de fremlagte bebyggelsesforslag opfylder gældende Lokalplan 119 vedr. område D. Jonstrup '89 anerkender, at Land Developments mødedeltagelse var udtryk for ønsket om at udvikle en bebyggelse, som også lokalsamfund og naboer finder tilpasset og acceptabelt.

Med reference til lokalplanen og drøftelserne forud herfor vil Jonstrup '89 sikre lokalplanens intentioner efterlevet, uden dog hermed at afskrive mulighed for ændringer mhp. tilpasset og attraktiv udformning af den kommende bebyggelse. Bringeusene har kraftigt opponeret imod det fremlagte bebyggelsesforslag Model A, men kan ud fra lokal nabo-interesse acceptere en bebyggelse som Model B.

Ud over generelle lokalplanmæssige forhold præciserer L119 i §4 stk. 1 specifikt, at "Udstykning inden for delområderne A, B og D må kun udføres i overensstemmelse med **principperne** vist på kort 4". Lokalplanen definerer ikke begrebet 'principper' nærmere, hvorfor Jonstrup '89 med nærværende notat gennemgår og kommenterer seks principper for udstykning, der kan aflæses af lokalplanens Kort 4.

### Lokalplan 119, Kort 4

Kortet er både illustrationsplan og definerende for udstykningsprincipper. Kortet fremstår dermed uheldigvis som et uafklaret og udefineret konglomerat af bindende og ikke-bindende elementer.

I definering af bindende elementer i Kort 4 har Jonstrup '89 udtaget steds- og bebyggelsesmæssige principper, som fremover skal definere stedet og bebyggelsen, uden at berøre de enkelte bygninger/boligers arkitektoniske fremtræden.

### Lokalplan nr. 119: Kort 4

Illustrationsplan og udstykningsprincipper for delområde A, B og D  
1:2.500





## Princip 1: Den grønne kile

For indpasning i områdets eksisterende bebyggelsesstruktur, repræsenterer 'Den grønne kile' fortsættelsen og komplettering af Bringehusenes gennemgående grønning fra (i dag) Bringevej til (fremover) Perimetervejen.

Den grønne kile markerer samtidig en videreførelse og imødekomme af den karakteristiske omend uforpligtende åbenhed og mulighed for bevægelse i og omkring Jonstrup's bebyggelser uden nødvendigvis at være påtvunget af et overordnet stisystem.

Hertil kommer, at den grønne kile sammen med de sekundære forbindelser mellem bebyggelsens klynger vil være primære landskabelige markører for bebyggelsens transparens, - også i relation til nabobebyggelsen Bringehusene.



## Princip 2: Klyngeopdeling

Som for Bringehusene angiver Kort 4 det princip, at bebyggelsen skal udstykkes i klynger med mellemliggende fællesarealer.

Udstykningsprincip i flere klynger giver mulighed for bebyggelsesmæssig nedskalering, variation og åbenhed i grænselandet mellem byen og naturen på Sletten.

Jonstrup '89 ser gerne princippet udnyttet til yderligere transparens i forhold til illustration af 6 klynger. I det hele taget finder Jonstrup '89 det vigtigt, at bebyggelsens arkitektur og karakter – lige som bebyggelserne i L121 – skaleres og tilpasses stedet i overgangen mellem bydelen og Slettens storslåede natur.



### Princip 3: Retningsorientering

I mange henseender inddrages referencer fra nabobebyggelsen Bringehusene som grundlag for planlægning af den nye bebyggelse

Således også Bringehusenes vifteformede udstykning, der videreføres som princip for den nye bebyggelses udstykning af enkeltparceller. Uanset, at retningsorienteringen ikke nødvendigvis skal være præcis den samme, er princippet sympatisk og vil bidrage til en samlet kvalitetsopfattelse af området.



### Princip 4: Gårdrummet

Bebyggelsen samler sig omkring det indre fællesareal som både en åben grønning og et intimt gårdrum, der definerer bebyggelsens privatsfære.

Jonstrup '89 ser muligheder for yderligere at understrege og forstærke dette princip i den endelige udformning af bebyggelsens landskabelige udformning, hvori også fredskovens attraktion med stor fordel kan inddrages



## Princip 5: Central, grøn parkering

Princippet for parkering er defineret som "Grøn parkering" på centrale områder i bebyggelsen.

Også dette princip kan være en reference til nabobebyggelsen Bringehusene, hvor biler parkeres i centrale P-zoner, der øger fodgængeres mulighed for sikker færdsel i bebyggelsen.

Centrale P-zoner kan desuden imødekomme fremtidigt behov for og ønsker om delebilsordninger som den moderne families bevidste tilvalg, - herunder også mulighed for centrale, fælles opladningsstandere.

Jonstrup '89 tilskynder gerne en sådan bæredygtig udvikling.



## Princip 6: Forskydning af parceller

Det 'levende' næsten organiske udstykningsprincip forstærkes af spring mellem matriklerne både i de enkelte udstykningsklynger og mellem klyngerne.

Dette princip lægger op til tilsvarende spring, forskydninger og variation i selve bebyggelsen, om end det desværre næppe kan kræves med baggrund alene i L119.

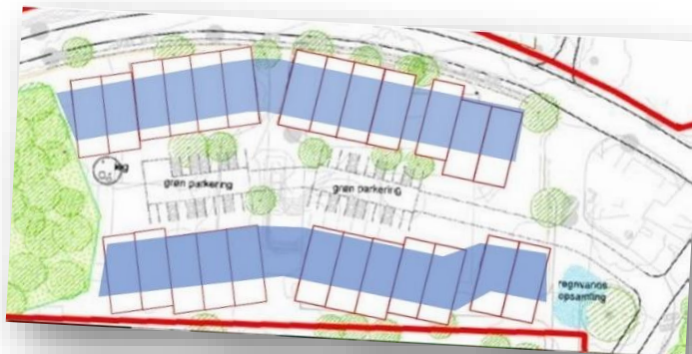




## Lokalplanens byggefelter

Ved kombination af lokalplanens Kort 3 og Kort 4 kan udstykningsprincipper og byggefelter sammenholdes, som vist her. Byggefelternes udstrækning er ikke specifikt determinerende for en fremtidig bebyggelse, men muliggør bebyggelser af varierende karakter og kvalitet.

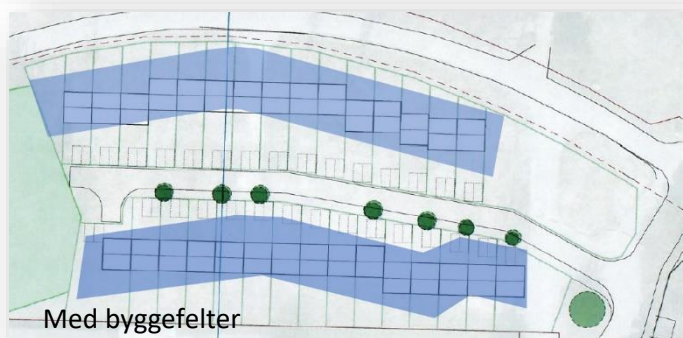
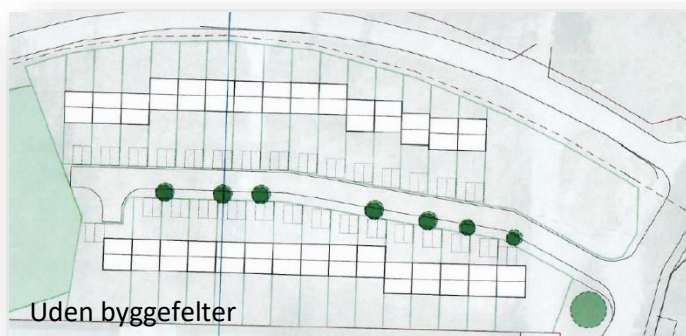
Men muliggør desværre også byggeri uden reference til stedets karakteristika og forpligtende placering.



## Land Development A/S Bebyggelse model A

Modellen viser en monoton bebyggelsesplan med stang-byggeri, der ikke efterlever nogen af de ovenstående 6 principper.

Land Development A/S har udlagt bebyggelsen som 33 stk. 1½-etages boliger á 110 m<sup>2</sup> svarende til i alt 3.300 m<sup>2</sup>, hvor L119 definerer en maksimal ramme på 3.000 m<sup>2</sup>.





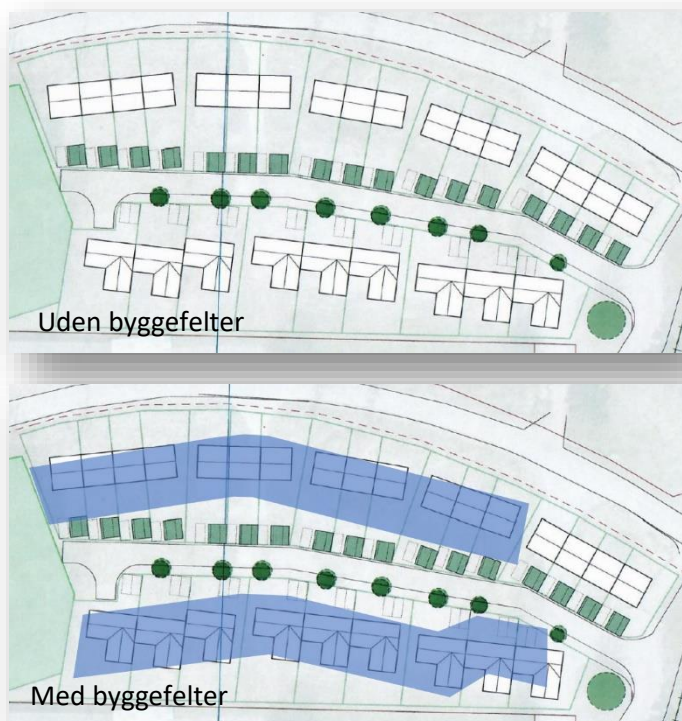
## Land Development A/S Bebyggelse model B

I model B anes intentioner om at tillempes bebyggelsen til enkelte af udstykningsprincipperne herover.

Samtidig planlægges med 2-etages bygninger mod nord (mod Flyvestationen) og 1-etages boliger mod syd, hvor lokalplanen generelt foreskriver 1½-etages byggeri.

Samtidig udlægges byggeriet for markant overskridelse af byggefeltene.

Model B overskrider således på mange parametre lokalplanens rammer og er uacceptabel.



## Jonstrup '89s pejlemærker

Som det allerede har markeret sig med udbredte støjhegn langs Jonstrupvangvej og kommunens salg af halvdelen af Filosofgangen trods officielle og skriftlige lovninger om det modsatte, er Lokalplan 119 ikke uden torne, og har affødt flere politiske og forvaltningsmæssige 'svipsere'.

Det er et meget centralt pejlemærke for Jonstrup '89, at historikken om brud på lokalplaner og dispensations-administration ikke gentager sig ved udvikling af område D. Lokalplan 119 skal derfor som minimum overholdes, med mindre anden og attraktiv udviklingsmulighed bringes på banen, der tilgodeser stedet, bydelen og Bringehusene.

Jonstrup '89 er således ikke determineret på udstykningsprincipperne i L119 jfr. herover, men ser kvaliteter heri. Et alternativ skal således være planmæssigt og arkitektonisk overbevisende!

Ét centralt, planmæssigt pejlemærke for bydelen og høringsparterne bag L119 (herunder Jonstrup '89) er, at 'trekantområdet' omkring det bevaringsværdige kastanjetræ bevares ubebygget for udsyn og fysisk sammenhæng i





overgangen fra by til flyvestationens natur. I udarbejdelsen af L119 blev ønsket om trekantområdets forbliven som offentligt/kommunalt område desværre ikke imødekommet, men byggefeltene blev dog udlagt således, at decideret byggeri i området ikke er muligt.

Jonstrup '89 ønsker ikke og har ikke mandat til at anerkende udvidelse af byggefeltene mod øst ud i 'trekantområdet'.

Notat udarbejdet af

Jonstrup '89  
Byudviklingsudvalget

5. januar ~~2019~~  
2020