



Borgerforeningen
Jonstrup '89

Til

Planklagenævnet
klageportalen@naevneneshus.dk

cc. Furesø kommune
via E-boks

1. august 2021

KLAGE NR. 1018281
BEMÆRKNINGER TIL FURESØ KOMMUNES REDEGØRELSE AF 7. JULI 2021
ANMODNING OM AT GENOVERVEJE SUSPENSIV VIRKNING

Vedrørende udstykning matr. nr. 34b, Jonstrup Vang, Værløse.
Adresse: Søndre Vagt 1–28, 3500 Værløse
Forholdet vedrører: Lokalplan 119, område D

Vi har orienteret os i Furesø kommunes redegørelse af 7. juni 2021.

På mange centrale områder fremstår Furesø kommunes redegørelse med referencer og henvisninger til forhold, som ikke er del af vor klage. Derved fremstår kommunens redegørelsen på væsentlige områder ukorreleret med vor klage. Uanset, at vi antager, at Planklagenævnet vil kunne læse og forstå vor klage uhildet af kommunens redegørelse, mener vi det trods alt nødvendigt at gå i rette med kommunens delvis fejlagtige og ikke-sammenhængende argumenter.

Det fremstår tillige som om, Furesø kommune er uafklaret omkring grundlaget for centrale elementer i lokalplanen, hvorfor vi finder anledning til at præcisere klagens præmis med konkrete planjuridiske referencer.

Med grundlag i vore konkrete kommentarer herunder, men især med grundlag i det forløb, som vi har været vidne til siden vi indgav klagen, anmoder vi afslutningsvis Planklagenævnet genoverveje vores anmodning om at tildele klagen suspensiv virkning.

Alt i alt betyder dette desværre, at nærværende skrivelse får en betydelig længde.

Vedr. Kort 4 som central og forpligtende bestemmelse i Lokalplan 119

Furesø kommune anfører, at lokalplanen ikke indeholder bestemmelser, der vedrører anbringenderne nr. 2 – 5 i Jonstrup '89s klage. Samtidig fastholder kommunen, at Kort 4 i enhver henseende alene er en illustrationsplan uden bindende virkning for byggeriet.

Som det fremgår af klagen, er Jonstrup '89s argumenter i meget væsentlig grad knyttet til Kort 4. Derfor underbygger Jonstrup '89 i det følgende Kort 4s betydning som en meget central og principiel bestemmelse med bindende virkning for områdets principper for anvendelse og udstykning. Den kendsgerning finder vi ikke kommer til udtryk i Furesø kommunes forvaltning af sagen.



ad Lokalplanens § 4.1

Lokalplanens § 4.1 henviser specifikt til kort 4, hvorved kortet jfr. 'Vejledning om lokalplanlægning' opnår principiel og bindende virkning:

De kort mv., der anvendes, har bindende virkning i den udstrækning, der henvises til dem i en bestemmelse i lokalplanens tekst.

En illustrationsplan har umiddelbart ingen bindende virkning. Men det får den, hvis der henvises til den i teksten, fx ved en bestemmelse om, at 'bebyggelsen skal placeres i princippet som vist på illustrationsplanen.' Af hensyn til den ikke sagkyndige læsers mulighed for at forstå planen, er det vigtigt, at det fremgår, om illustrationer viser en af flere muligheder for planens realisering.

(Cit: 'Vejledning om Lokalplanlægning' pkt. 2.2.6, Miljøministeriet, 2009. (Vor understregning))

Hvor 'Vejledning om lokalplanlægning' nævner en illustrationsplan med en bindende, principiel bebyggelsesplacering, opererer Lokalplan 119 med et helt tilsvarende, bindende princip for udstykning.

Lokalplanens fædre i Furesø kommune har været fuldstændig klar over dette forhold ved supplerende at tildele kort 4 betegnelsen "Udstykningsprincip". Med referencen fra § 4.1 havde dette reelt været ligegyldig, idet kortet uanset påskriften ville have bindende virkning fsa. udstykningsprincipper.

At samme kommune nu – om end med nye medarbejdere - undsiger sig kortets både bindende virkning og principielle status er i sig selv interessant.

ad Forholdsnorm:

Det skal hertil føjes, at Lokalplan 119 er udarbejdet som forholdsnorm, hvor det klart fremgår, hvad der er tilladt og ikke er tilladt. Der er således ikke tildelt kompetence til hverken byråd eller andre til at fravige planen. Med citat fra den kommenterede Planlov:

"Den enkelte lokalplanbestemmelse skal som udgangspunkt være så entydig og præcis, at grænserne for borgernes dispositionsret umiddelbart kan læses i planerne."

('Planloven kommenteret af Helle Tegner Anker', p. 375, 2013)

understreges den koncise betydning, som § 4.1 har fsa. éntydighed og præcision for udstykningen, som skal ske i overensstemmelse med kort 4.

Udover § 4.1 indeholder lokalplanen ikke skriftlige bestemmelser for udstykningsprincipper, hvorfor der ikke kan påberåbes uklarheder mellem tekst og kort. Alene Kort 4 re-præsenterer i sin éntydighed og præcision udstykningsprincipperne for området.

ad Planlovens § 15 stk. 3 (overførsel fra landzone til byzone):

Jfr. § 2.2 i Lokalplan 119 overføres betydelige arealer fra landzone til byzone, herunder også område D. Herved træder som bekendt bestemmelserne i Planlovens §15 stk. 3 i kraft med pligt til optagelse af lokalplankatalogets pkt. 2, 3 og 4 i lokalplanen (Planlovens §15 stk. 2).

Furesø kommune kan således hverken helt eller delvist påberåbe sig udeladelse af disse tre bestemmelser fra lokalplankataloget, hvilket kommunens redegørelse tenderer til.



ad Lokalplankatalogets pkt. 2: 'Områdets anvendelse' (Planlovens §15 stk. 2 pkt. 2):

Anvendelsesbestemmelserne fremgår overordnet af lokalplanens §3 med tilkomne detalbestemmelser i §§ 4, 5, 6 og 7. Specifikt § 4 er her central for klagen med referencen til udstykningsprincipperne i kort 4, der fastlægger den detaljerede udstykning i ejerparceller og fælles friarealer.

Anvendelsesbestemmelsernes fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer er ifølge lovbemærkningerne del af lokalplanens principper¹.

Kort 4 præciserer i denne sammenhæng det centrale friareal, friarealerne op imod fredskoven samt friarealerne mellem og omkring boligklyngerne som principielle for områdets anvendelse. Det er netop disse friarealer, der inddrages som private havearealer med HusCompagniets udstykning.

Den præcise angivelse af friarealerne på kort 4 anses for at være principielle og ufravigelige bestemmelser jfr. den kommenterede Planlov:

"Det kan diskuteres, om der er en videre adgang til at meddele dispensation til omfordeling af friarealer og bebyggede arealer, hvor indgreb i friarealer kompenseres ved erstatningsarealer inden for lokalplanområdet"

('Planloven kommenteret af Helle Tegner Anker', p. 375, 2013)

Det fremstår således klart, at der ikke er hjemmel for Byrådet i hverken Planloven eller i lokalplanen til at inddrage friarealer, som er sket i nærværende sag. Det fremstår tillige tvivlsomt, om der specifikt i et boligområde ville have været hjemmel til at anvise kompenserende erstatningsarealer² (hvilket da heller ikke er sket).

Friarealernes tilstedeværelse og placering i bebyggelsen som væsentligt element i sikring af den grønne formålsbestemmelse refererer direkte til anbringende nr. 1 i klagen.

ad Lokalplankatalogets pkt. 3: 'Ejendommens størrelse og afgrænsning' (Planlovens §15 stk. 2 pkt. 3):

Bestemmelse 'giver hjemmel til' ganske præcist at fastlægge områdets udstykning. Denne ret ændres med Planlovens § 15 stk. 3 til en 'forpligtelse', der skal efterleves i lokalplanen. Lokalplan 119 har med § 4.1 fastlagt, at denne forpligtende bestemmelse skal læses af kort 4. Dette underbygges med stor tydelighed i den kommenterede Planlov:

"Bestemmelsen giver hjemmel (her: 'forpligter') til ganske detaljeret at fastlægge lokalplanbestemmelser om matrikulære forhold, dvs. om udstykning – herunder om byggegrundes dybde, bredde og arealstørrelse, men også om matrikulære afgrænsninger af arealer til rekreative anlæg mv.

..... Det fremgår i øvrigt af Lokalplanvejledningen, at der skal ske en fuldstændig opregning på matrikelnumre af de ejendomme, planen omfatter. Der kan ikke fastlægges en vejledende udstykningsplan, idet det strider imod kravet om præcision og entydighed.

Det fremgår af § 15 stk. 3, at der skal fastsættes bestemmelser vedrørende ejendommens størrelse og afgrænsning for arealer, der overgår til byformål."

('Planloven kommenteret af Helle Tegner Anker', p. 382, 2013)

Den forpligtelse, som der jfr. Planloven specificeres for lokalplanens éntydige og præcise angivelser af ejendommens udstykning, opfylder lokalplanen ved i § 4.1 at referere til

¹ 'Planloven kommenteret af Helle Tegner Anker', p. 454

² 'Planloven kommenteret af Helle Tegner Anker', p. 455: MAD2010.1629NKN ...



kort 4.

Det er disse præcise angivelser, som fremdrages i klagens anbringender nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9.

Konklusion vedr. kort 4

Med grundlag i ovennævnte fem delredegørelser fremstår, at kort 4 i sig selv er en markant og præcis bestemmelse, på hvilken klagens anbringender nr. 1 – 9 retlig kan argumenteres. Vi må derfor klart afvise Furesø kommunes udlægning af, at kort 4 alene er eksemplificerende og uden bindende virkning fsa. udstykningsprincipper.

Det skal præciseres, at der ikke af kort 4 kan udledes en rangorden mhp. prioritering af klagens anbringender nr. 2 – 9. Jonstrup '89 er opmærksom på, at flere af de fremlagte anbringender derfor fremstår overlappende, hvorfor vi ikke forventer Klagenævnets stillingtagen til de enkelte anbringender, men alene til det samlede kompleks af anbringender.

Vedr. vejforhold og udlæg af parkeringsarealer.

Med reference til anbringender 1 og 4 i Jonstrup '89s klage redegør Furesø kommune for bebyggelsens parkeringsbehov og planlægning heraf. Det skal her præciseres, at Jonstrup '89s klage på ingen måder omfatter udlæg af parkeringspladser eller HusCompagniets afvigelse fra kort 4, - herunder afvigelse fra en central placeret primærparkering.

Dette til trods skal vi ikke afholde os fra at præcisere, at bebyggelsen også er i strid med lokalplanens bestemmelser fsa. vejforhold.

Det følger af Planlovens § 15 stk. 3, at lokalplanen skal indeholde bestemmelser om vej- og stiforhold samt '*andre forhold af færdselsmæssig betydning ...*' herunder bestemmelser vedr. parkeringsforhold. Jfr. lovbemærkningerne til kommuneplanloven omfatter dette '*beliggenheden, retningen og bredden (længde- og breddeprofil) af en vej eller andet færdselsareal*'³

Lokalplanens § 5 indeholder i overensstemmelse hermed overordnede bestemmelser for 'Vejforhold og parkering' med henvisning til kort 3. Kort 3 præciserer, at vejbredden i område D skal være 15,00 m, som præcist tilsvare bredden af en sekundær lokalvej med tilhørende fællesparkering, som illustreret på kort 4. Dette mere end indikerer lokalplanens intention om en central fællesparkering og berettiger borgernes forventning herom.

HusCompagniets projekterede vejprofil på kun 8,50 m er således i strid med lokalplanen.

Jonstrup '89 er klar over, at planlægning af parkeringsareal er et puslespil, der skal løses for alle bebyggelser, og der er ingen reelle argumenter eller hensyn overhovedet i kommunens redegørelse, der nødvendiggør, eller legitimerer de meget markante afvigelser fra lokalplanens udstykningsprincipper.

Vedr. referencer til bygninger, byggefelt, bygningskroppe, bygningsdele, afbrudte blokke og bygningspring

Furesø kommune bruger en del spalteplads på at argumentere for bygningernes overholdelse af lokalplanen. Sine steder argumenteres for, at Jonstrup '89 uretmæssigt

³ 'Planloven kommenteret af Helle Tegner Anker', p. 383-384



baserer klagen på bygningers udformning og placering, hvilket på ingen måde er del af vor klage.

Jonstrup '89 har ikke på nogen måde påklaget bygningers eller bygningskroppes udformning, placering i byggefelterne jfr. Kort 3 eller manglende bygningspring. Det er derfor uklart, hvorfor kommunen inddrager disse bygningsmæssige forhold i redegørelsen.

Anbringenderne 2-9 i Jonstrup '89s klage baseres således alene på, at HusCompagniets udstykning fastlægger skel i modstrid med lokalplanens principper herfor.

Vedr. formålsbestemmelsen om grøn karakter (Anbringende 1).

Jonstrup '89 er helt enig med Furesø kommune i, at formålsbestemmelsen om at sikre, at området internt og i forhold til omgivelserne får en grøn karakter gælder for hele lokalplansområdet. I respekt for eksisterende naturværdier – herunder også fredskovene - udmøntes formålsbestemmelsen i lokalplanens detailbestemmelser for udvikling og anvendelse af området. Formålsbestemmelsen er dog næppe relateret til bevarelse af fredskovene, som kommunens redegørelse henviser til, da disse pr. definition er fredede fra fældning og ændring.

Med Planlovens §15 stk. 3 om forpligtelse til at anvende lokalplankatalogets pkt. 2-4 fremstår Kort 4 (jfr. redegørelsen herover) som den differentierede anvendelsesbestemmelse for område D med sin detaljerede regulering af områdets udstykning i private parceller og friarealer.

'Vejlledning om Lokalplanlægning' præciserer i afsnit 2.3.1.2, at anvendelsesbestemmelserne skal gives en detaljeringsgrad, der er nødvendig for at tilgodese planens formål. Lokalplan 119 efterlever fuldt ud dette princip med Kort 4's detaljering af ikke blot friarealernes udstykningsmæssige indplacering i bebyggelsen og mødet med fredskoven mod vest, men også af intentionen med begrønning, tilplantning og udlægning af friarealerne til rekreative formål.

Furesø kommune nævner, at et regnvandsbassin, der etableres på friarealer øst for bebyggelsen, fortsat har anvendelsesbetegnelsen 'friareal' i det pågældende friareal. Dette har Jonstrup '89 imidlertid anerkendt gennem hele sagen, - og desuden er der retslig præcedens herfor.

Vedr. princip om klyngeudstyknings (Anbringende 2)

Vedr. Kort 4's bestemmende betydning: se herover.

Byggefelterne i Kort 3, som Furesø kommune henviser til, er alene et overordnet arealudlæg i området, inden for hvilket bygningerne skal opføres. Furesø kommune anfører hertil noget uforståeligt, at *'de to byggefelter er ubrudte, og netop ikke opdelt, og understøtter ikke den form for klyngeudstyknings, som Jonstrup '89 omtaler'*.

Furesø kommune præciserer hermed meget uforståeligt, at byggefelterne i Kort 3 ikke understøtter udstykningsprincipperne som illustreret på Kort 4. Jonstrup '89 ser ikke denne modstrid i lokalplanen, men finder god overensstemmelse mellem kort 3 og 4.

Vedr. princip om transparent udstykning (Anbringende 3)

Vedr. Kort 4's bestemmende betydning: se herover.

Præcis som Furesø kommune i redegørelsen vedr. delområde C (under 'Anbringende 2')



fremhæver udstykningsprincippet mhp. *'at skabe klyngebebyggelse og åbenhed'*, er dette jfr. Kort 4 også formålet med udstykningen i delområde D.

Jonstrup '89s klage nævner eller berører intet sted begreberne *'Grønne kiler'* eller *'Of-fentlig adgang'*, hvilket vi præciserer mhp. at sikre Planklagenævnets sagsforståelse.

Vedr. princip om udstykning med centralt fællesareal (Anbringende 4)

Vedr. Kort 4's bestemmende betydning: se herover.

Hverken klagen eller Jonstrup '89 forholder sig til, hvorvidt et andet udstykningsprincip kunne være mere eller mindre hensigtsmæssigt. Det er irrelevant. Klagen forholder sig alene til, at HusCompagniets udstykning er i strid med lokalplanens Kort 4.

Vi forstår endvidere ikke kommunens argumenter mht. udlæg af P-pladser som legitimt grundlag for at bryde udstykningsprincipperne.

Vedr. princip om udstykningsmæssig forskydning (Anbringende 5)

Vedr. Kort 4's bestemmende betydning: se herover.

Furesø kommunes referencer til Kort 3 er irrelevant for udstykningen og må afvises som argument, lige som kommunens angivelse af, at HusCompagniets udstykning har *'forskydning af parceller'* er ukorrekt.

Vedr. princip om matrikelskel i gavllinjer (Anbringende 6)

Vedr. Kort 4's bestemmende betydning: se herover.

Furesø kommune anerkendte i naboorientering af 28. april 2021, at Jonstrup '89s nærværende klage nr. 1018281 er berettiget fsa. anbringende nr. 6 om *'gavlskel'*, hvor HusCompagniets projekt er i strid med lokalplanens principper. Dette i modsætning til kommunens tidligere udmeldinger om, at HusCompagniets projekt i enhver henseende er i overensstemmelse med Lokalplan 119.

Bedre sent end aldrig, kan man indskyde, men da den efterfølgende dispensation er i strid med lokalplanens udstykningsprincipper og ubegrundet, og dermed jfr. Planlovens § 19 stk. 1 er ulovlig, er der indgivet selvstændig klage herom (Klage nr. 1023871)

Vedr. princip om udstykning i ens parceller (Anbringende 7)

Vedr. Kort 4's bestemmende betydning: se herover.

Furesø kommune bekræfter, at de parcelstørrelser på ca. 180 m², som Jonstrup '89 aflæser af kort 4, er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for grundstørrelser, som skal være over 160 m².

Aflæsning af størrelsen på de omtrent lige store ejerparceller i kort 4 er naturligvis behæftet med en vis usikkerhed grundet kortets målestoksforhold. Men uomtvisteligt er det, at kort 4 fastlægger, at de skal være *'omtrent'* lige store og i *'størrelsesordenen'* 180 m². De variationsgrænser og grundstørrelser, som Furesø kommune redegør for, er på ingen måde mulige eller lovlige fsa. område D.

Igen må vi referere den kommenterede planlov mht. lokalplankatalogets pkt. 3 om ejendommens størrelse og afgrænsning:



”Bestemmelsen giver hjemmel (her: ’forpligter’) til ganske detaljeret at fastlægge lokalplanbestemmelser om matrikulære forhold, dvs. om udstykning – herunder om byggegrundenes dybde, bredde og arealstørrelse, men også om matrikulære afgrænsninger af arealer til rekreative anlæg mv.

..... Det fremgår i øvrigt af Lokalplanvejledningen, at der skal ske en fuldstændig opregning på matrikelnumre af de ejendomme, planen omfatter. Der kan ikke fastlægges en vejledende udstykningsplan, idet det strider imod kravet om præcision og entydighed.

(’Planloven kommenteret af Helle Tegner Anker’, p. 382)

Anmodning om at genoverveje suspensiv virkning.

Jonstrup ’89 er dybest set bekymret for kvaliteten af den myndighedsbehandling, som er og har været grundlag for godkendelse af HusCompagniets projekt. Samme bekymring kan rejses omkring Furesø kommunes kvalitet i håndtering og opfølgning på vor klage.

Ikke nok med, at Furesø kommunes redegørelse først fremsendes til Planklagenævnet 5 måneder efter vores endelige klage af 29. januar 2021, hvor fristen jfr. Planloven er 3 uger. Hertil kommer, at redegørelsen fremstår usaglig og ukorreleret med klagen samt uden reelle, planjuridiske referencer.

Hertil kommer, at Furesø kommune i forløbet har erkendt, at HusCompagniets projekt er i strid med principperne for udstykning og ikke har anmodet HusCompagniet korrigere projektet for lovliggørelse. Derimod har kommunen ubegrundet dispenseret for ulovligheden, herunder dispenseret fra lokalplanens principper, hvilket jfr. Planlovens § 19 i sig selv er ulovligt.

Som borgere og som klager er vi magtesløse i dette spil imod en dominerende developer og en kommune, som tilsyneladende med usaglige argumenter tilsidesætter lovgivningen i bestræbelserne på at tækkes samme developer.

Vi er opmærksom på, at en klage efter planlovens § 58 stk. 1 nr. 3 som udgangspunkt ikke har opsættende virkning, men også, at lovgivningen hjemler mulighed herfor. Baggrunden herfor er, *’at det i visse situationer giver god mening fx at forhindre opførelse af et byggeri, mens en klagesag verserer ...’*⁴. I lyset af de nye, tilkomne omstændigheder skal vi rette opmærksomheden på vor tidligere anmodning af 29. januar 2021 om at tillægge klagesagen opsættende virkning. På dette supplerende grundlag skal vi anmode Planklagenævnet genoverveje at tillægge klagen opsættende virkning.

Af Planklagenævnets afslagsskrivelse til vor første anmodning fremgår, at

Planklagenævnet lægger ved vurderingen vægt på, om det er overvejende sandsynligt, at der i forbindelse med sagens behandling eller afgørelse er sket en væsentlig overtrædelse af den lovgivning, som Planklagenævnet påser.

Herudover indgår det i nævnets vurdering, om der er en stor risiko for, at en udnyttelse af tilladelsen vil vanskeliggøre et muligt krav om fysisk lovliggørelse, hvis nævnet efterfølgende giver klageren medhold. Også tidspunktet for aktivitetens påbegyndelse kan indgå i vurderingen

(’Afslag på opsættende virkning’, Planklagenævnet, 15. marts 2021 (vor understregning))

Som dokumenteret forekommer der i Furesø kommunes forvaltning af sagen klare brud på Planloven mht. ubegrundede myndighedsgodkendelser i strid med lokalplanens

⁴ ’Planloven kommenteret af Helle Tegner Anker’, p. 849



formål og principper, herunder også ulovlig dispensation.

Byggearbejderne er som tidligere meddelt pågået siden ultimo januar og halvdelen af råhusene nu er opført. Dette vil i høj grad vanskeliggøre fysisk lovliggørelse - reelt gøre fysisk lovliggørelse illusorisk – hvis ikke klagen tillægges suspensiv virkning.

En genovervejelse skal tillige vurderes i henseende til vor anmodning af 11. juli 2021 om suspensiv virkning af vor klage nr. 1023871, der vedrører Furesø kommunes ubegrundede og øjensynligt ulovlige dispensation fra lokalplanens udstykningsprincipper.

Med venlig hilsen

Jonstrup '89

pbv

Per K. Larsen

Inge Livbjerg

Bo Søgaard