



Furesø kommune
Att.: Center for By og Miljø

svarbyg@furesoe.dk

Borgerforeningen
Jonstrup '89

Bestyrelse@Jonstrup89.dk

Jonstrup 17. juni 2022

Høringssvar vedr. dispensation fra lokalplan 121 til ændring af storparcellen for Eskadrillevænget 3A, 3500 Værløse

Sag nr. 22/7058

Furesø kommune har modtaget ansøgning om tilladelse til at foretage magelæg mellem matrikelnumrene 6fn, 6fy og 6fm begrundet i overskridelse af bygningsreglementets støjkrav for varmepumper mod rekreative arealer samt dispensation fra lokalplan 121 til opførelse af tekniske anlæg (varmepumper), der kan ses fra offentlige, tilgængelige arealer.

Jonstrup '89 (J89) har modtaget ansøgningen til høring, hvilket vi siger tak for, ligesom vi siger tak for den forlængede høringsfrist til den 17. juni 2022.

Vi har nedenfor anført vores bemærkninger til ansøgningen,

Overordnet bemærkning til ansøgningen

Af det fremsendte bilagsmateriale fra ansøger Vandkunsten på vegne af KAB fremgår det, at måleblad vedrørende de ansøgte arealoverførsler mellem ejendommene er udarbejdet allerede den 15. oktober 2021.

På tidspunktet for udarbejdelse af måleblad, var opførelsen af bygningerne ikke påbegyndt, og bygherre havde alle muligheder for at tilpasse projektet for overholdelse af både bygningsreglement og lokalplan. Bygherre har således været bevidst om, at dispositionerne er i modstrid med lokalplan og bygningsreglement. Projektet er nu langt fremskredet, hvorved mulighederne for projektilpasning er færre, men efter J89s opfattelse stadig tilstede.

J89 er forundret over, at høring om dispensation først er udsendt nu ca. 7 måneder efter udarbejdelse af målerblad. Vi beder derfor kommunen oplyse, hvorvidt det matrikulære magelæg allerede er godkendt.

J89 må på det fremlagte grundlag anmode om, at ønskerne om dispensation ikke imødekommes jfr. nærmere herunder.

Uddybende bemærkninger

Dispensation fra Lokalplanens §7.7

I Helhedsplanen for Sydlejren, i lokalplan 121 og i designmanual er der lagt vægt på områdets arkitektoniske helhed og indtryk samt integration med områdets naturgivne værdier. Lokalplan 121's krav i bl.a. § 7.7 om, at tekniske anlæg ikke må være synlige fra offentlige arealer, er et unikt og specifikt udtryk for denne ambition.



Det krav har øvrige bygherrer i lokalplanområdet skullet opfylde, og J89 finder ingen begrundelse i ansøgningen til, at ikke også KAB Skovhusene skal opfylde lokalplanen på dette punkt. De varmepumper, for hvilke der er ansøgt dispensation, er trods erkendelse af lokalplanmodstid allerede monteret. De er uskønne, skæmmende og bevidst ophængt 'strittende' til flere sider uden forsøg på bygningsintegration.

Udover ovennævnte æstetiske grundlag specifikt for udvikling af Sydlejren skal vi præcisere Furesø kommunes officielle arkitekturpolitik, der pålægger bygherrer og forvaltning at sikre "arkitektur af god kvalitet, hvor der er tænkt over indpasning, formsprog og æstetik".

Ikke blot i den aktuelle sag, men også for ikke at skabe præcedens er det vigtigt, at lokalplanens krav til tekniske anlægs synlighed opretholdes for alle i lokalplanområdet.

J89 må derfor indstille, at ansøgning om dispensation fra §7.7 ikke imødekommes.

Der må stilles krav om, at varmepumpeanlæggene i det mindste etableres med en arkitektonisk pæn afskærmning på lige fod med afskærmninger, som øvrige bygherrer har udført og skal udføre i lokalplanområdet.

Dispensation fra Lokalplanens §4.1

Der ansøges også om dispensation fra Lokalplanens §4.1 om udstykning af storparcellen til Skovhusene, begrundet i placering af støjende varmepumper for tæt på skel til rekreative arealer.

Behovet for ændrede skellinjer begrundes i, at bygherres projektudvikling har været i strid med bygningsreglementets støjkrav. Redegørelsen savner ethvert berettiget argument for bygherres ønske, det være sig analyse af anden placering, valg af mindre støjende installation eller foranstaltninger til reduktion af støjdbredelsen. Således er der en klar parallel til HusCompagniets dispensationsansøgning sag nr. 20/18253 dokument 17068/21, der af samme årsag blev trukket tilbage, hvorefter J89 blev orienteret om, at støjkilden vil blive dæmpet med afskærmning.

Sydlejren er udviklet under lokalplan 121's formålsbestemmelse om "At områdets og tilgrænsende arealers rekreative værdier udnyttes med henblik på beboernes og de besøgendes sundhed og livskvalitet". Det har i hele Sydlejrens udviklingsproces været en erklæret målsætning for Furesø kommune at undgå støj og anden forurening mhp. at sikre oplevelsen af og kvaliteterne ved at bo i naturen. Såvel for beboere, gæster og andre borgere i bydelen. Ud over modstriden med lokalplanens formålsbestemmelse, vil en dispensation, der lovliggør ophængning af store, uafskærmede, støjbelastende varmepumper, således også være i modstrid med hidtidig forvaltningspraksis

J89 finder således ingen berettigede begrundelser for at meddele bygherre dispensation og **må på det grundlag kraftigt indstille, at ansøgning om dispensation fra lokalplanens §4.1 ikke imødekommes.**

Magelægning af §10.1.1-arealer til bebyggelsen

I givet fald, at det ansøgte mageskifte imødekommes, ændres skellinje for ejerskab af 'Sydlejrens fælles landskabelig friarealer' på en meget unaturlig måde øst for de 3 nordlige boligblokke.

J89 bemærker med tilfredshed, at der ikke er ansøgt om dispensation fra anvendelsesbestemmelsen jfr. lokalplanens §10.1.1 for disse arealer. J89 antager derfor, at arealanvendelsen af de magelagte arealer fortsat følger lokalplanens bestemmelser, herunder at de nye skel ikke fremstår synlige i marken.



For at sikre overholdelse af anvendelsesbestemmelserne og af de ikke-synlige skel, skal J89 anmode om, at dette fastlægges som vilkår, der i givet fald **tinglyses på de pågældende ejendomme**.

Det samlede bebyggede areal

Endelig vil vi bede kommunen redegøre for det samlede etageareal i bebyggelsen og i Sydlejren som helhed, hvor seneste opgørelse af byggeretsarealer efter vore optegninger er fra 'regnearket' dateret 4. februar 2021.

Baggrunden herfor er KAB Skovhusenes opførelse af 5 stk. teknikbygninger med et skønnet etageareal på 15 – 20 m². Disse arealer synes ikke at være del af byggetilladelsen, og antages således ikke at være indeholdt i 'regnearkets' byggeretsarealer, der efter tidligere tillæg af 150 m² nu er på 3.750 m² for KAB Skovhusene.

Teknikbygninger kategoriseres ikke som udhuse eller overdækninger "i tilknytning til hver bolig" jfr. lokalplanens §6.4.3, hvorfor deres etagearealer skal være indeholdt i bebyggelsens samlede byggeretsareal på de 3.750 m². I fald, at teknikbygningerne som antaget ikke er indeholdt i byggeretsarealet, skal J89 anmode Furesø kommune om at sikre den fornødne tildeling af byggeretsarealer til KAB Skovhusene og ajourføre 'regnearket'.

J89 er bekendt med, at andre bygherrer inden for Lokalplan 121s område har fået afslag på ansøgning om mindre arealsuppleringer. Vi skal derfor anmode Furesø kommune om at sikre ligebehandling af bygherrer i lokalplanområdet.

Anmodede redegørelse kan fremsendes i form af ajourført regneark for "Opgørelse af etagearealer i Sydlejren".

Afslutning

Har kommunen spørgsmål til ovenstående deltager vi gerne i drøftelse.

I forbindelse med behandling af dispensationsansøgningen ser vi frem til besvarelse af de ovenfor stillede spørgsmål.

Med venlig hilsen
pva Jonstrup '89

Bo Søgaard og Inge Livbjerg