



Borgerforeningen
Jonstrup '89

Formand Per K. Larsen
Bringetoften 17
3500 Værløse

Til

Planklagenævnet
Nævnenes Hus
Toldboden 2
8800 Viborg

ENDELIG KLAGE nr. 1018281

29. januar 2020

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

Furesø kommunes sagsnummer: 20/16801

Denne klage erstatter foreløbig klage indsendt 8. januar 2021 med grundlag i Furesø kommunes afgørelse af 22. december 2020 om de facto dispensation til udførelse af regnvandsbassin for realisering af byggeprojekt (v. HusCompagniet) på området. Bilagene fra foreløbig klage opretholdes også for denne endelige klage.

Jonstrup '89 (J89) er endvidere på videomøde 11. december 2020 med deltagelse af by- og kulturdirektør Claus Torp gjort bekendt med, at byggeprojektet vil blive godkendt i sin foreliggende form. Det fremgik her, at afgørelsen er truffet i samråd med Udvalget for Byudvikling og Bolig, og dermed på vegne af Byrådet.

Jonstrup '89 (J89) er borgerforeningen i bydelen Jonstrup og er anerkendt af Furesø kommune som påtaleberettiget part for bydelens udvikling.

Overordnet anbringende

Denne klage vedrører byggeprojektets meget væsentlige afvigelse i strid med lokalplanens

- formålsbestemmelser
- principper for udstykning

hvilke nærmere præciseres i 7 anbringender herunder. Da klagen vedrører et byggeprojekt med meget betydende afvigelser fra lokalplanens bindende og principielle bestemmelser, fra hvilke der jfr. Planlovens §19 ikke kan dispenseres, har klagen retlig karakter.

Med sine principielle krav til udstykning af den kommende bebyggelse i lokalplanens område D, giver lokalplanen en klar forestilling om, hvordan området skal udstykkes og tage sig ud, hvilket det nu principgodkendte byggeprojekt klart strider imod. Byggeprojektets afvigelser er betydeligt over bagatelgrænsen for en acceptabel afvigelse fra lokalplanens principper.

Med denne klage ønsker J89 processen standset og byggeriet disponeret i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og principper.

Anmodning om opsættende virkning

Vi er jfr. herover orienteret om, at bygherre har modtaget indledende tilladelse til jord- og afløbsarbejder, samt er bekendt med at forvaltningen i Furesø kommune p.t. behandler byggeandragende mhp. snarlig udstedelse af byggetilladelse.

I henseende til klagens principielle karakter, de meget væsentlige afvigelser fra lokalplanens principper og det betydende værditab, som en evt. sen imødekommeelse af klagen kan medføre, skal vi anmode om, at klagen gives opsættende virkning og behandles ved hasteprocedure. Dette også i forhold til at byggemodningsarbejderne pågår.

Lokalplan 119, område D:

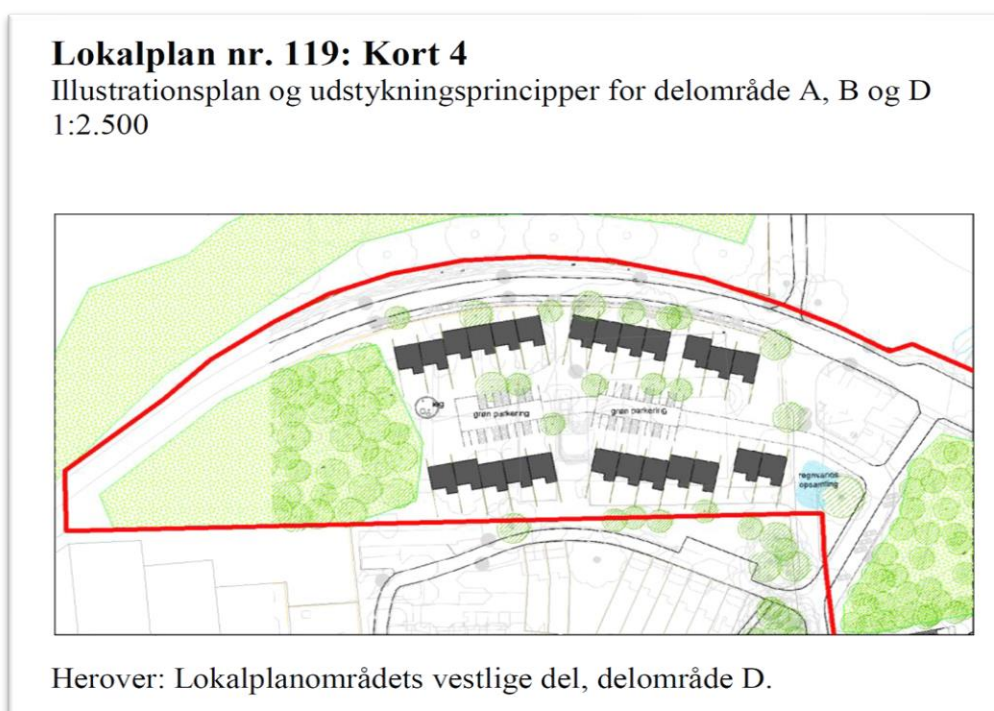
ad formålsbestemmelser:

§ 1.1 pkt. 3 fastlægger, at det er lokalplanens formål at sikre, at området internt og i forhold til omgivelserne får grøn karakter.

ad. principper for udstykning

§ 4.1 fastlægger, at udstykning kun må udføres i overensstemmelse med principperne vist på kort 4.

Kort 4 fremtræder jfr. herunder både som illustrationsplan og som plan for udstykningsprincipper, dvs. at kortet både indeholder elementer med bindende virkning (udstykningsprincipper) og elementer af eksemplificerende karakter. Der er ikke tilknyttet vejledende tekst til kort 4, hvorfor de bindende principper for udstykning alene fremstår visuelt.



Figur 1: Illustrationsplan og udstykningsprincipper for delområde D

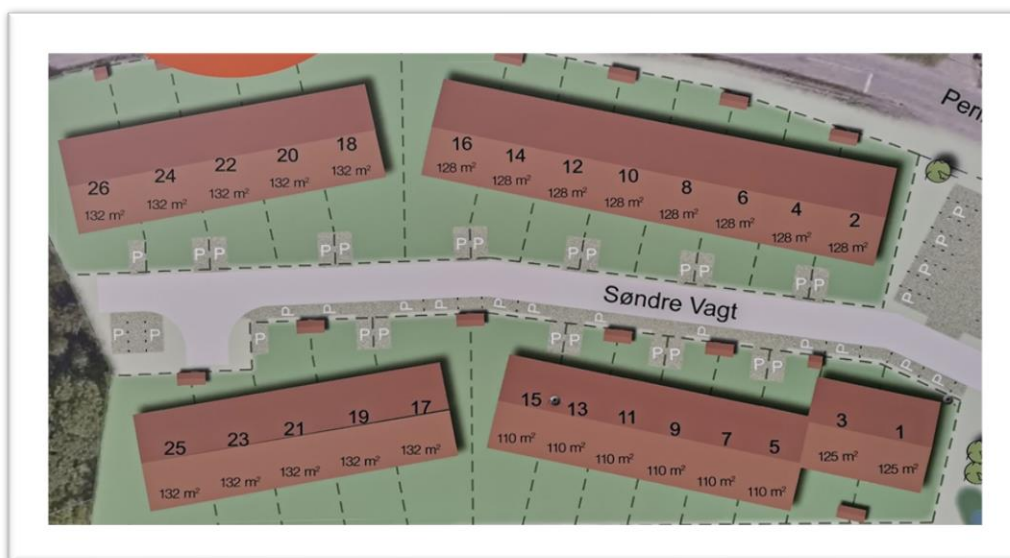
Kort 4 er vist med nord opad og det viste skovområde vest for bebyggelsen er pålagt fredskovspligt.

Princippet for udstykning angiver tydeligvis en åben, transparent og varieret klyngebebyggelse med omkring- og indeliggende fællesarealer. Princippet for udstykning etablerer åbenhed og adgang imellem klyngerne, der indbyrdes forskyder sig i strukturer omkring et centralt fællesareal med intern begrønning som eksemplificeret. Parcellerne mod vest udstykes tilbagetrukket for åbning af fællesarealet med eksempelvis et legeområde imod fredskoven for på den måde at inddrage skoven og bidrage til bebyggelsens grønne karakter i overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelse.

Byggeprojektet:

Byggeprojektet figurerer på informationsplancher ved byggegrunden, på HusCompagniets hjemmeside og af salgsprospekter. Herfra er hentet oversigtskort, Figur 2.

Byggeprojektet definerer i sin udstykning en lukket boligenklave på 26 ét-plans rækkehuse langs et vejforløb uden hverken centrale eller omliggende fællesarealer, uden transparens og åbenhed, uden sikring af 'grøn karakter' og uden strukturel variation. Udstykningsprincip med åbning imod og inddragelse af fredskoven til områdets 'begrønning' er ikke tilgodeset, hvor vejarealernes udvidelse mod vest alene er imødekomme af krav til parkering og vendeplads for dagrenovation.



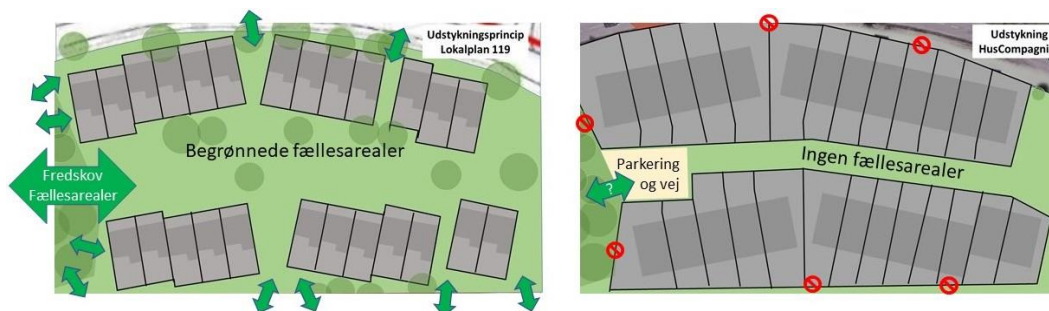
Figur 2: HusCompagniets udstyknings- og bebyggelsesplan

Vignetter

Idet lokalplanens bindende bestemmelser alene fremstår visuelt, vil fremlæggelse af denne klage nødvendigvis skulle udnytte grafisk/visuelle fremstillinger. Hertil benyttes skematiske vignetter for lokalplanens og byggeprojektets karakteristika hhv. i venstre og i højre side af vignettefeltet.

Jonstrup '89s 7 centrale anbringender til støtte for klagen

Anbringende 1: Formålsbestemmelsen om at sikre, at området internt og i forhold til omgivelserne får grøn karakter fraviges.



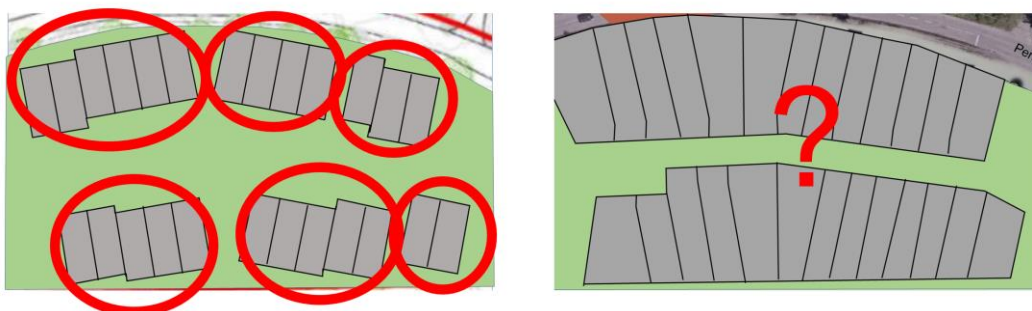
Figur 3: Sikring af områdets interne og eksterne grønne karakter

Lokalplanen angiver et udstykningsprincip, hvor hensyntagen til og inddragelse af områdets og omgivelsernes naturværdier muliggøres som central kvalitet for bebyggelsen jfr. figur 3. Samtidig sikres mulighed for bebyggelsens interne begrønning med fælles beplantning som eksemplificeret.

Byggeprojektets udstykning sikrer ikke fællesarealer for begrønning og lukker de ydre matrikulære skel mod inddragelse af grønne omgivelser i modstrid med den grønne formålsbestemmelse. Den formelle relation og tvivlsomme inddragelse af fredskoven sker over et beskedent privat parkeringsudlæg mod vest og tenderer på ingen måde imødekomme af begrønningskriteriet.

Byggeprojektets totaludstykning i private parceller uden begrønnede fællesarealer sikrer ikke områdets grønne karakter i forhold til omgivelserne i strid med formålet herom, hvilket hermed påklages.

Anbringende 2: Princippet om klyngeudstykning brydes.

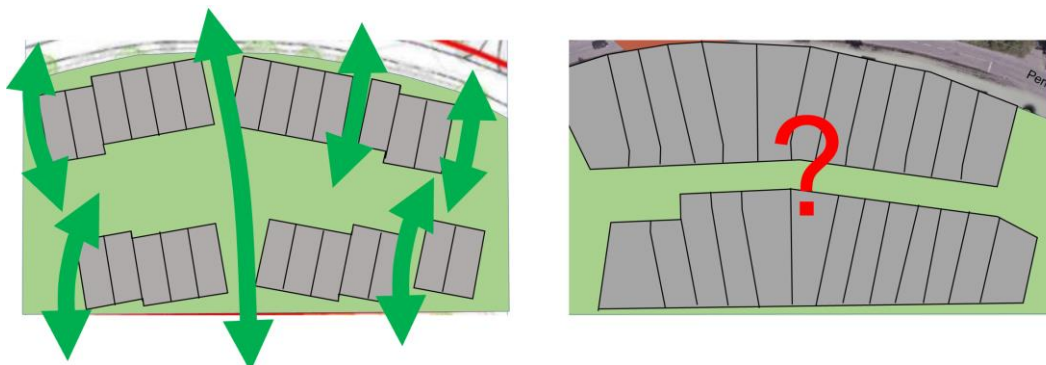


Figur 4: Princip om udstykning i klynger er tilsidesat

Lokalplanen viser med stor tydelighed, at et princip for udstykning i klynger jfr. Figur 4. I lokalplanen angives 6 klynger.

Byggeprojektet angiver en sammenhængende udstykning med fælles skel imellem nabo-parceller. Klyngestruktur er jfr. figur 4 fraværende og dermed i modstrid med lokalplanens udstykningsprincip, hvilket hermed påklages.

Anbringende 3: Princippet om åben og transparent udstykning brydes



Figur 5: Åben og transparent udstykning

Lokalplanen angiver jfr. figur 5 en åbenhed og transparens med et princip for spatiering af udstykningerne, der muliggør ind- og udkik, og som sikrer mulighed for bevægelse i og omkring bebyggelsen samt udnyttelse af fællesområdet imellem parcellerne.

Byggeprojektets udstykning indeholder ikke elementer af åbenhed eller transparens i strid med lokalplanens angivelser, hvilket hermed påklages.

Anbringende 4: Princippet om udstykning omkring et centralt fællesareal brydes.

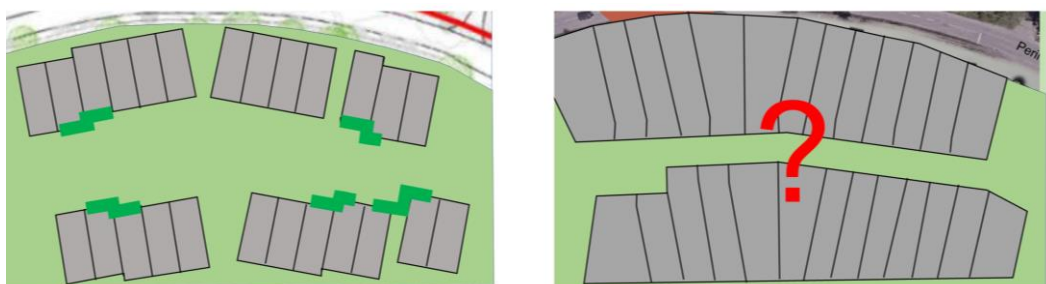


Figur 6: Udstykning om centralt fællesareal

Jfr. figur 6 viser lokalplanens udstykningsprincip klart, at formålet er at skabe et centralt fællesareal i bebyggelsen. Fællesarealet er væsentligt som bebyggelsens reelle og sociale uderum i samspil med de relativt beskedne private parceller.

Byggeprojektet indeholder ikke et centralt fællesareal, hvilket er i strid med lokalplanens princip for udstykning. Dette forhold påklages hermed.

Anbringende 5: Princippet om udstykningsmæssig forskydning brydes

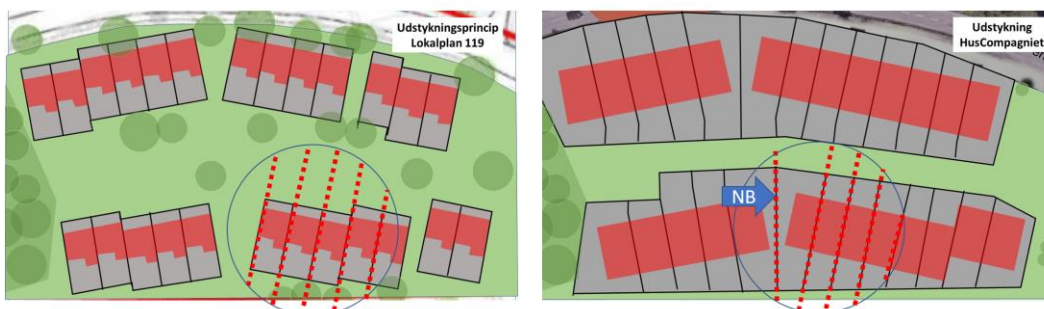


Figur 7: Princippet om udstykningsmæssig forskydning

De enkelte parceller udstykkes jfr. lokalplanen i en forskudt struktur, der bibringer området dets karakter af variation og rumlig spændstighed, som illustreret på figur 7.

Byggeprojektet tilsidesætter lokalplanens principper for udstykningsmæssige forskydning, hvilket hermed påklages.

Anbringende 6: Princippet om, at matrikelskel skal være sammenfaldende med bygningskel, brydes.

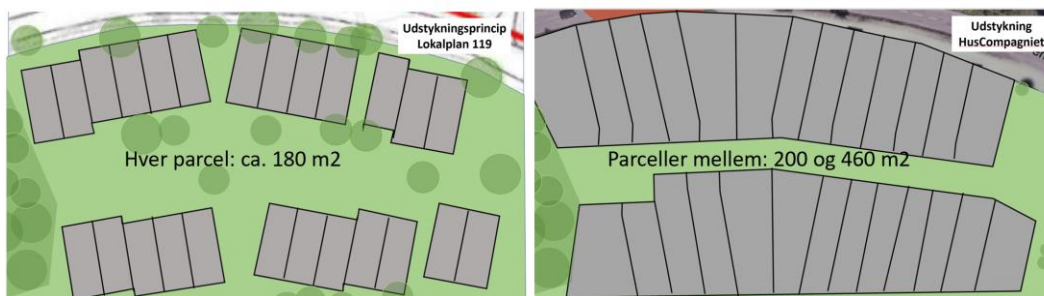


Figur 8: Princip - Matrikelskel sammenfaldende med bygningsgavle

Kort 4 definerer udstykningsprincippet, at matrikelskel skal være sammenfaldende med bygningskel/gavle, som vist med stiplede røde linjer på venstre vignette af figur 8. Dette princip tilsidesættes af byggeprojektet, som vis på højre vignette.

Byggeprojektet udføres således i strid med lokalplanens princip om skelmæssigt sammenfald med bygningerne, hvilket hermed påklages.

Anbringende 7: Princippet om udstykning i lige store og ens parceller brydes.



Figur 9: Udstykning i ens parceller

Lokalplanen viser som princip, at bebyggelsen skal udstykkes i ens matrikler af begrænset størrelse. Dette princip overholder byggeprojektet ikke jfr. figur 9.

Dels udstykkes byggeprojektet i matrikler af meget varierende og stærkt afvigende karakter, i strid med lokalplanens principper. Dels overskrides lokalplanens begrænsede parcelstørrelser med op til +150%, hvilket repræsenterer en vidtgående afvigelse fra lokalplanen.

Begge forhold er i meget væsentlig strid med lokalplanens principper, hvilket hermed påklages.



Kort historisk gennemgang

I december 2019 blev J89 og nabobebyggelsen 'Bringehusene' præsenteret for Land Developments forslag til bebyggelse af området, - et forslag i væsentlig strid med såvel lokalplanens formålsbestemmelser og principper (jfr. herover) for områdets udstykning og de fastlagte byggefeltter. Med grundlag heri, fremsendte J89 den 6. januar 2020 indsigelse til Furesø kommune med samtidig opfordring til dialog om kravene til bebyggelsen og udstykningen jfr. lokalplanen. På møde 18. januar 2020 meddelte kommunen v. centerchef Ellen Hvidt Telle ikke at kunne gå i dialog om bygherres efterlevelse af lokalplanen på det foreliggende grundlag.

HusCompagniet trådte i sensommeren frem som ny udvikler af området. J89 v. formanden blev orienteret om, at HusCompagniets projekt ville overholde de udlagte byggefeltter i modsætning til Land Developments tidligere projekter, hvilket blev modtaget positivt og er citeret i lokalavisen.

Ved efterfølgende læsning af HusCompagniets salgsmateriale fremstod dog klart, at HusCompagniets byggeprojekt ikke overholder lokalplanens formålsbestemmelse og udstykningsprincipper, jfr. klagen herover. J89 kontaktede kommunen, der afviste drøftelser, men udtrykte, at der ikke var meddelt tilladelse til byggeriet. På det oplyste grundlag indsendte J89 den 11. oktober 2020 fornyet indsigelse imod det nye, planlagte byggeri. Samtidig opfordrede J89 til at indkalde kommunens advisory board for arkitektur og byudvikling for at overbevise bygherre om lokalplanens retlige indhold.

J89 er primo januar 2021 telefonisk orienteret af Furesø kommune om, at der over sommeren 2020 de facto er givet HusCompagniet forhåndstilsagn til byggeriet i direkte modstrid med de udsagn, som J89 har modtaget af både embedsmænd og politikere både før og efter indsendelse af indsigelsen.

Bilag

Bilag som fremsendt med foreløbig klage er gældende for denne endelige klage.

Med venlig hilsen

Jonstrup '89
pbv

Per K. Larsen

Inge Livbjerg

Bo Søgaard