

Byggeriets adresse: Fenrikvej 1A, 3500 Værløse
Matr.nr.: 6eæ Bringe By, Værløse

Naboorientering vedr. Udsigtshusene

I forbindelse med behandlingen af byggesagen for Udsigtshusene, har Furesø Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation for to forhold i Lokalplan 121 på ovenstående ejendom.

Udsigtshusene er det sidste boligområde i Lokalplan 121 der mangler at bygges. Udsigtshusene er placeret i lokalplanens delområde 1. Det indebærer 30 rækkehusboliger med et etageareal på maks. 3.600 m².

I perioden fra den 11. december 2024 til 5. januar 2025, var et tidligere projekt i naboorientering. Den 27. marts 2025 meddelte Furesø Kommune afslag på de ansøgte dispensationer. Efterfølgende er der fremsendt et revideret projekt med nærværende ansøgning om dispensation for to forhold i lokalplanen. Det første forhold der søges dispensation for, er kravet om at saddeltag skal være udnyttelig til beboelse. Det andet forhold der søges dispensation for er, tilladelse til at etablere fast hegn omkring affaldshåndtering for delområdet.

I Lokalplan 121 § 10.12 står der, at der må i Delområde 1 og 3 ikke opsættes hegn. Dog må boligens private havearealer hegnes i overensstemmelse med principperne på Tegning 3b. Der er ansøgt om dispensation til at etablere faste hegn om to affaldsarealer. De faste hegn ønskes opført i sortmalet træ, som den sekundære bebyggelse, i en højde på maks. 1,50 m.

Iht. Lokalplan 121 § 7.1 og Tegning 3b fremgår det, at Udsigtshusene skal udføres i overvejende i 2 etager, og taget skal udformes som saddeltag, der kan udnyttes til beboelse. I henhold til lokalplanens bestemmelse, skal taget altså udformes som saddeltag med en taghældning som kan udnyttes til beboelse. Rækkehusene agtes opført i 2 etager med saddeltag, med en taghældning på 20° uden udnyttelig tagetage. Det ansøgte kræver derfor dispensation.

Furesø Kommune mener, at det ikke har været intentionen at gøre det til et krav, at Udsigtshusene skal udføres med saddeltag der kan udnyttes til beboelse. Furesø Kommune mener, at intentionen har været at give rum for muligheden med beboelse i saddeltaget. Forvaltningen skelner også til lokalplanens forarbejder Helhedsplanen for Sydlejeren del 2 og i Designmanualen for Sydlejeren. Grundet ovenstående er Furesø Kommune umiddelbart positivt stemt for at meddele dispensation til afvigelsen fra kravet om beboelse i

Dato: 21-05-2025

Sags nr.: 25/5117

Dok.nr.: 50930/25

Furesø Kommune

Center for By og Miljø

Tlf.: 7235 4000

Telefon åbningstider (byggesag):

Mandag kl. 12:30-13:30

Tirsdag kl. 12:30-13:30

Onsdag lukket

Torsdag kl. 12:30-13:30

Freitag kl. 12:30-13:30

Skriv til os via Digital Post fra
borger.dk og virk.dk

www.furesoe.dk

saddeltaget, Furesø Kommune ønsker dog at give jer mulighed for at komme med bemærkninger til dette.

Da byggeriet kræver dispensation, modtager du denne høring med kopi af ansøgning og tegninger, så du har mulighed for at sende bemærkninger eller kommentarer, inden vi træffer afgørelse i sagen.

Furesø Kommune har endnu ikke foretaget den endelige vurdering af sagen, og eventuelle høringssvar kan derfor have betydning for afgørelsen. Vi gør opmærksom på, at afgørelsen kan have betydning for, hvordan vi i fremtiden behandler lignende sager, men også at hver sag er en konkret og individuel vurdering af forholdene på den enkelte ejendom.

Hvis du har bemærkninger eller kommentarer til de forhold som dispensationen vedrører, skal vi have dem **senest onsdag den 4. juni 2025**. Bemærkninger sendes som svar på dette brev via din digitale postkasse *eller* til svrbygg@furesoe.dk. Når du svarer skal du henvise til sagsnummer 25/5117.

Har du spørgsmål til sagen, er du velkommen til at ringe til os.

Nødvendige dispensationer

Ejendommen er omfattet af lokalplan 121, og det ansøgte kræver dispensation fra følgende bestemmelser i planen:

- § 7.1 om, at ny bebyggelse i delområde 1 og 3 må med hensyn til struktur, form og højde kun udformes i overensstemmelse med de på Tegning 3b viste for de enkelte byggefeltet
Tegning 3b i forhold til tagudformning, under størrelse: Bebyggelsen udføres overvejende i 2 etager, og taget skal udformes som saddeltag, der kan udnyttes til beboelse.
- § 10.12 om, at der må i delområde 1 og 3 ikke opsættes hegn. Dog må boligens private havearealer hegnes i overensstemmelse med principperne på Tegning 3b for udsigtshusene.

Link: https://dokument.plandata.dk/20_3155754_1482399736049.pdf

Procedure

Kommunen kan først træffe afgørelse i sagen, når den har været i naboorientering i mindst to uger. Denne procedure er fastlagt i planloven § 20, stk. 1.

Sender du bemærkninger til sagen i rette tid, vil du få en kopi af den endelige afgørelse.

Husk, at sagen er offentligt tilgængelig

Vi gør opmærksom på, at sagen er offentligt tilgængelig, fx ved anmodning om aktindsigter, og at den kommer i det digitale arkiv på furesoe.dk, når den er afsluttet. Du skal derfor overveje, hvilke personlige oplysninger vi får i sagen.

Modtagere

Grundejerforeningen for Fællesarealerne – Sydlejren -
bestyrelsen@sydlejren.dk

GF Filmhusene - bestyrelsen@filmhusene.dk

Furesø By og Land - poul.luneborg@gmail.com

Værløse Naturgruppe - annabodil.hald@gmail.com

Danmarks Naturfredningsforening – Furesø – furesoe@dn.dk

Miljørådet i Furesø Kommune – c.c.s.herno@gmail.com

Jonstrup '89 - pk1@jonstrup89.dk

Kopi til ansøger

Venlig hilsen

Danilo Lantow Horácio
Byggesagsbehandler