

LANDINSPEKTØRFIRMAET BONEFELD & BYSTRUP A/S  
Strandpromenaden 6  
8700 Horsens

**Byggeriets adresse:** Søndre Vagt 1A, 3500 Værløse  
**Matr.nr.:** 34B, Jonstrup Vang, Værløse

Dato: 19-05-2021  
Sags nr.: 21/5723  
Dok.nr.: 50589/21

### Dispensation til udstykning

Furesø Kommune giver hermed dispensation til ændring af skellinjer ved rækkehusgavle, som ansøgt.

**Furesø Kommune**  
Center for By og Miljø  
Tlf.: 7235 4000

### Relevante oplysninger for sagen

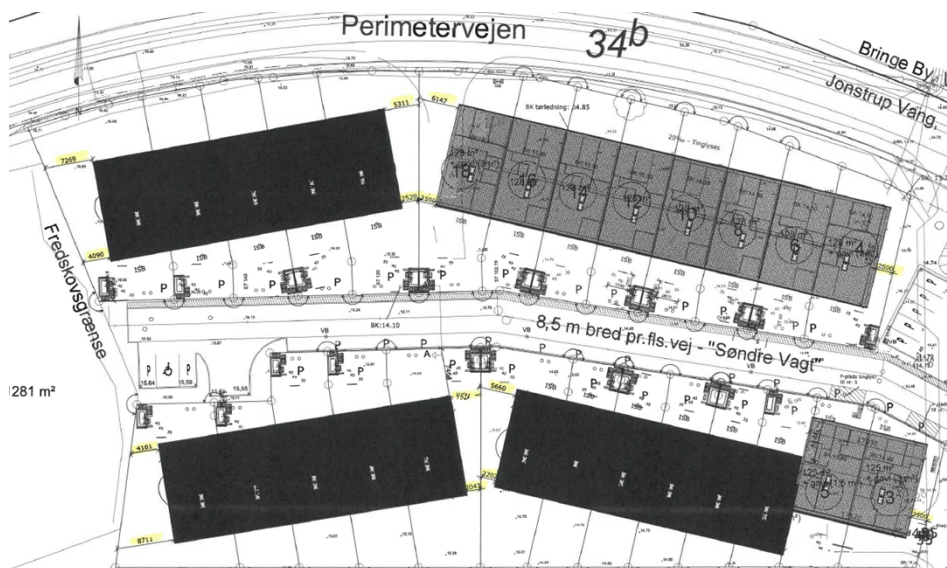
Vi modtog 27. april 2021 jeres ansøgning om at udstykke enkelte boligmatrikler anderledes end vist på kort 4 i lokalplan 119. Princippet på kort 4 viser, at haveskel skal være sammenfaldende med gavlfladen. Boligmatriklerne er beliggende i lokalplanens delområde D.

Telefon åbningstider:  
Mandag-fredag kl. 10-14  
Torsdag kl. 10-17

Ansøger ønsker at ændre haveskel ved gavle, så haveskel ikke flugter med gavlmur, men placeres i en given afstand fra gavle. Se illustration.

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

[www.furesoe.dk](http://www.furesoe.dk)



### Nødvendige dispensationer

Ejendommen er omfattet af lokalplan 119, og det ansøgte kræver dispensation fra følgende bestemmelse i planen:

- § 4.1 om, at udstykning inden for delområde A, B og D kun må udføres i overensstemmelse med udstykningsprincipperne vist på kort 4.



### **Naboorientering**

Sagen har været i naboorientering. Da høringsfristen udløb havde vi modtaget fem høringssvar. Bringehusene, GF Højen, og GF Bringes By af 1960, har ingen indsigelser til det ansøgte.

Jonstrup '89 har indsigelser mod en dispensation. Furesø By og Land har ingen konkrete indsigelser, men bakker op om høringssvaret fra Jonstrup '89.

Jonstrup '89 anfører følgende:

- at der i ansøgningen ikke er anført reelle eller væsentlige argumenter for ønsket om så vidtrækkende dispensation, at dette i sig selv er afvisningsgrund.
- at det ansøgte kun er ét af de udstykningsprincipper, som er fastlagt i lokalplanen, og at naboorienteringen undlader at orientere om de øvrige modstridende forhold, som indgår i Jonstrup '89 klage til Planklagenævnet.
- at en dispensation vil tilsidesætte lokalplanens formålsbestemmelse om grøn karakter.
- at en dispensation vil tilsidesætte princippet om en åben og transparent bebyggelse baseret på småparceller i udbredte fællesarealer.
- at en dispensation er ulovlig i henhold til Planlovens § 19 grundet betydelige afvigelser mellem lokalplanens udformning af bebyggelsen sammenholdt med HusCompagniets ønsker. Principper i en lokalplan er anvendelsesbestemmelser, som der jf. Planlovens § 19 ikke kan dispenseres fra.

### **Afgørelsen**

Jonstrup '89 anfører, at illustrationen på Kort 4 også omhandler principper for en grøn kile, opdeling i klynger, bebyggelsens retningsorientering, funktionen af rummet mellem bygningskroppene, principper for parkering samt forskydning af parceller og bygningsdele.

Forvaltningen mener, at der ved udstykning forstås fastlæggelsen af skel, og at formålet med kort 4 er at vise principper for fastlæggelsen af skel. Ved aflæsning af udstykningsprincipper på kort 4 er det således udelukkende principperne for placeringen af skel, der kan tillægges betydning.

Forvaltningen mener, at visningen af placering og udformning af eksempelvis bygningskroppe på kort 4 udelukkende har illustrativ værdi. Det er forvaltningens vurdering, at de principper, som Jonstrup 89 mener at kunne læse på Kort 4, således ikke kan tillægges retsvirkning.

Forvaltningen vurderer, at en ændring af gavlskel ikke udgør en markant forandring af de udstykningsprincipper, som er vist på Kort 4. Det er forvaltningens vurdering, at en dispensation til ændring af gavlskel ikke strider mod lokalplanens formål samt anvendelsesbestemmelser, og derfor meddeles dispensation til ændring af skellinjer ved rækkehusgavle, som ansøgt.



### **Forhold til international naturbeskyttelse**

Furesø Kommune vurderer, at afgørelsen ikke medfører forringelse eller forstyrrelse af arter eller områder, der er særligt beskyttet.

### **Gyldighed**

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden tre år efter, at den er givet, jf. planlovens § 56 stk. 1.

### **Lovgrundlag**

Dispensionsafgørelser fra lokalplaner træffer vi med hjemmel i planlovens § 19. Forudgående naboorientering er gennemført efter planlovens § 20, stk. 1.

### **Klagevejledning efter planloven**

Du kan klage over denne afgørelse til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål vedrørende afgørelsen.

Ved retlige spørgsmål forstås, at man fx kan klage, hvis man mener, at vi ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Derimod kan man ikke klage, hvis man er af den opfattelse, at vi burde have truffet en anden afgørelse.

Du skal indgive din klage inden for 4 uger fra afgørelsen efter, at du har modtaget denne afgørelse.

Klageberettigede er ansøgeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald. Herudover kan miljøministeren og landsdækkende foreninger og organisationer klage over afgørelsen.

Du kan klage efter Planloven via Nævnenes Hus på [naevneneshus.dk](http://naevneneshus.dk). Klik derinde på Start din klage og klik dig frem til Planklagenævnet. Her kan du finde yderligere informationer om processen og gebyrer. Det fremgår derinde, at klagen skal indgives via et system kaldet "klageportalen", at klage sendt via e-mail eller brev bliver afvist, men at man dog i særlige tilfælde kan blive fritaget for at bruge klageportalen.

Venlig hilsen

Benny Per Neumeyer  
Byggesagsbehandler

Kopi til indsigere.