



Borgerforeningen
Jonstrup '89

Formand Per K. Larsen
Bringetoften 17
3500 Værløse

Til

Furesø kommune
Stiager 2
3500 Værløse

Planklagenævnet
Nævnenes Hus
Toldboden 2
8800 Viborg

KLAGE OVER DISPENSATION FRA UDSTYKNINGSPRINCIP

<Dato>

Vedrørende bebyggelse matr. nr. 34b, Jonstrup Vang, Værløse.

Adresse: Søndre Vagt 1–28, 3500 Værløse

Forholdet vedrører: Lokalplan 119, område D

Furesø kommunes sagsnummer: 21/5723

1. Klagen

Hermed indgives klage over Furesø kommunes dispensationsafgørelse 'Dispensation til udstykning' af 19. maj 2021. Dispensationen er i strid med formålsbestemmelse og principperne i Lokalplan 119 og dermed ulovlig i medfør af Planlovens §19, lige som dispensationen er uden planmæssigt grundlag eller begrundelse.

Dispensationen er således ikke resultat af en skønsmæssig vurdering om overskridelse af detailbestemmelser, men er en direkte tilsidesættelse af lokalplanens formålsbestemmelse og udstykningsprincipper.

Klagen argumenteres med de tre anbringender A, B og C i afsnit "4. Klage over dispensationsafgørelse af 19. maj 2021 om naboskel" herunder.

Jonstrup '89 som klager ønsker på dette grundlag Furesø kommunes tilbagetrækning af dispensationen, subsidiær Planklagenævnets afgørelse om dispensationens ulovlighed og tilbagekaldelse.

2. Grundlag

Denne klage indgives med reference til vor eksisterende klage nr. 1018281 i Planklagenævnet vedrørende HusCompagniets aktuelle byggeprojekt i strid med lokalplanens formålsbestemmelse og principper.

Klagen indgives hermed som selvstændig klage efter anvisning fra Planklagenævnets sekretariat, men accepteres behandlet under vor eksisterende klagesag, da grundlag og anbringender for de to sager i væsentlig grad er sammenfaldende.

Som selvstændig klage opridses herunder kort det overordnede plan- og projektmæssige grundlag, som det ligeledes er fremlagt i klage nr. 1018281 af januar 2021.

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

3. Lokalplan 119 og projektets afvigelser herfra

Udstykningsprincip og formålsbestemmelse

Lokalplan 119 er en byggeretsgivende lokalplan, der indeholder anvendelsesbestemmelser om byggeret og fastlæggelse af områdets karakter, herunder af de fælles friarealer inden for lokalplanens rammer. Således også for Delområde D, som nærværende klage vedrører.

I lokalplanens § 4.1 præciseres, at udstykning kun må ske i overensstemmelse med principperne som aflæses af lokalplanens Kort 4 jfr. Fig.1 herunder.

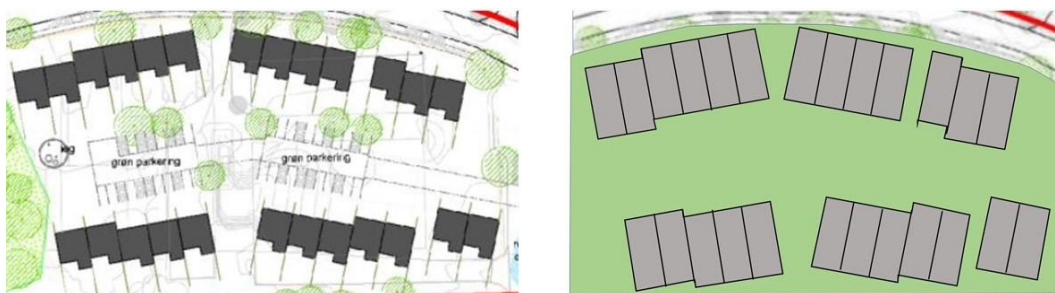


Fig 1: Lokalplanens Kort 4 til venstre og struktur for udstykningsprincipper til højre

Principperne er tydeligvis en åben, transparent og varieret udstykning opdelt i 6 boligklynger af relativt små, private jordlodder med omgivende fællesarealer. Udstykningsprincipperne sikrer adgang fra bebyggelsens fællesmatrikel til private havearealer på begge sider af boligerne.

Udstykningsprincippet etablerer åbenhed og adgang imellem klyngerne, der indbyrdes forskyder sig i strukturer omkring et centralt og flere mellemliggende fri- og fællesarealer med mulighed for intern begrønning i overensstemmelse med formålsbestemmelsen om sikring af områdets interne grønne karakter. Parcellerne mod vest udstykkes tilbagetrukket for åbning af fællesarealet imod fredskoven mod vest for på den måde at inddrage skoven og bidrage til bebyggelsens grønne karakter.

I klage nr. 1018281 afdækker Jonstrup '89 gennem 7 anbringender de udstykningsprincipper, der skal definere bebyggelsens udformning og karakter. De 7 anbringender præsenteres kort i vedlagte, illustrerede pixi-version.

HusCompagniets udstykning

Grundstykket ejes af HusCompagniet, hvis planlagte byggeri (nu under opførelse) disponeres efter udstykningsprincipper, der er i direkte modstrid med lokalplanens udstykningsprincipper og grønne formålsbestemmelse.

Af kort i dispensationsafgørelse dateret 19. maj 2021 fra Værløse kommune til

Landinspektørfirmaet Bonefeld & Bystrup A/S på vegne af HusCompagniet A/S fremstår udstykningsprincippet som vist på Fig. 2 herunder:

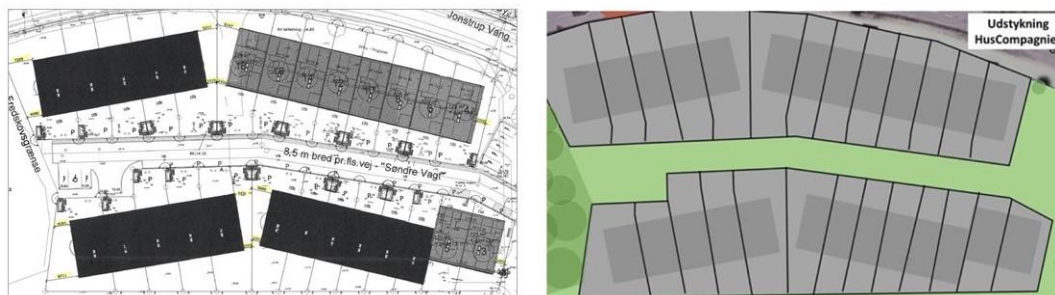


Fig 2: Dispensationens kort til venstre og udstykningens struktur tydeliggjort til højre

HusCompagniets udstykning definerer en lukket boligenklave af rækkehuse langs et vejforløb. Udstykning i boligklynger mangler mellem- og omkringliggende fællesarealer. Af dispensationens kortskitse fremstår endvidere klart, at enkeltparcellerne udstykkes helt til nabo- og vejskel, hvorved adgang til boligernes baghaver udelades i strid med lokalplanen.

Lokalplanens åbning af fællesarealerne imod og inddragelse af fredskoven i områdets begrønning er ikke tilgodeset, hvor vejarealernes udvidelse mod vest alene er imødekommelse af krav til handicapparkering og vendeplads for dagrenovation.

Reference til klagesag nr. nr. 1018281

Den verserende klagesag baseres som nævnt på syv centrale anbringender, der hver især og samlet præciserer, at HusCompagniets udstykning er i strid med lokalplanens principper for udstykning.

Anbringende nr. 6 vedrører netop HusCompagniets brud på princippet om sammenfaldende gav- og matrikelskel. Med udstykninger, der ikke følger gavlskel, tilsidesættes lokalplanens centrale princip om klyngeudstyknig med mellemliggende friarealer som illustreret i Fig 3 herunder:

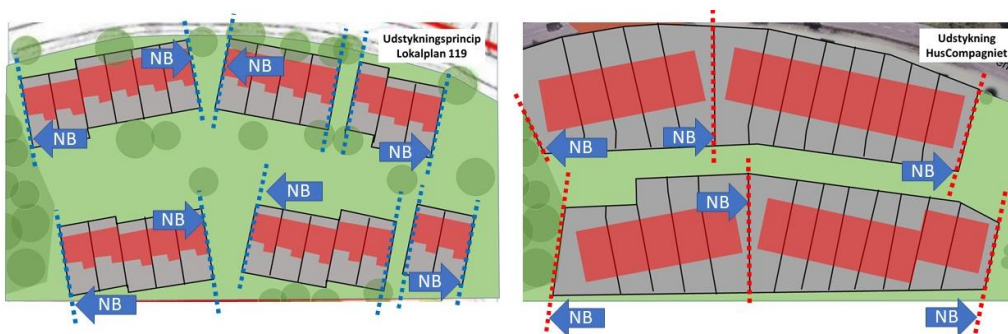


Fig 3: Lokalplanens princip om skel i gavlinje til venstre. HusCompagniets ønsker til skel linjer til højre.

Anbringende nr. 1 i klagesagen vedrører HusCompagniets tilsidesættelse af lokalplanens formålsbestemmelse om intern begrønning. Netop udstykning i en fællesmatrikel for sammenhængende fælles- og friarealer skal sikre områdets grønne karakter.

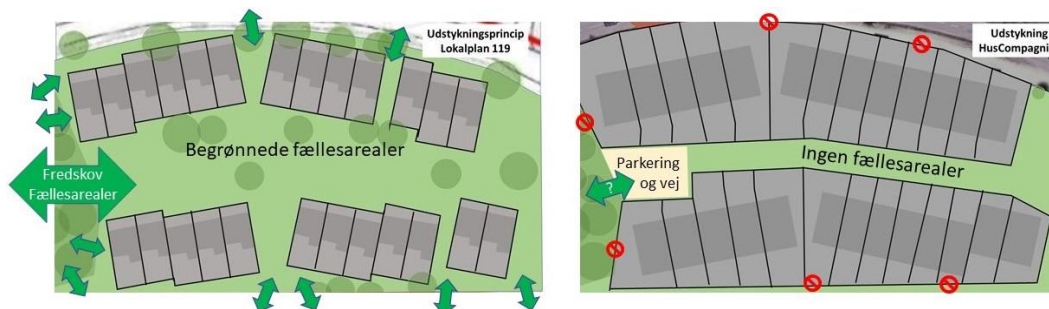


Fig. 4: Sikring af områdets interne grønne karakter

Princippet om sammenfaldende gav- og matrikelskel er heri et afgørende princip for sikring af fælles- og friarealer mellem boligklyngerne, som illustreret herover i Fig 4.

For ordens skyld skal det nævnes, at developer har fældet betydelige trægrupper forud for bygningsarbejdernes opstart, hvilke på ingen måder substitueres eller kompenseres i HusCompagniets projekt.

4. Klage over dispensationsafgørelse af 19. maj 2021 om naboskel

Jonstrup '89 og Furesø By og Land opponerede imod naboorienteringen om HusCompagniets brud på lokalplanens princip om naboskel under henvisning til

- (1) lokalplanens grønne formålsbestemmelse,
- (2) lokalplanens princip om åben klyngeudstyknings,
- (3) dispensationens ulovlighed mht. (1) og (2) i medfør af Planlovens §19 og
- (4) manglende planmæssig begrundelse for dispensation

samt generel reference til, at forholdet allerede er central del af den igangværende klagesag. Jonstrup '89 høringsvar vedlægges. Omkringliggende naboer indgav ingen indsigelser imod dispensationsønsket.

Af naboorienteringen og dispensationsbeslutningen fremgår specifikt, at Furesø kommune indrømmer, at projektets udstykning er i strid med lokalplanens udstykningsprincipper.

Siden borgerne for snart 1½ år siden rettede kommunens opmærksomhed imod netop dette forhold, har forvaltningen indtil nu fastholdt, at projektet overholdt lokalplanens principper. I denne sammenhæng er det også bemærkelsesværdigt, at dispensationsansøgningen fremsendes en måned efter udstedelse af byggetilladelse hvilket dokumenterer, at byggetilladelsen er afgivet i strid med lokalplanens principper.

Anbringende A: Dispensationens ulovlighed

Furesø kommune kan jfr. Planlovens §19 stk. 1 ikke lovligt dispensere imod lokalplanens centrale anvendelsesbestemmelser, herunder de formålsbestemmelser og udstykningsprincipper, der overordnet definerer og sikrer den særlige udformning af netop dette område..

Skellinjer i gavflugt er et af de centrale udstykningsprincipper for sikring af områdets karakter som åben klyngebebyggelse med mellemliggende friarealer, og for sikring af friarealernes møde med fredskoven mod vest.

I Miljøministeriets 'Vejledning om lokalplanlægning', september 2009, præciseres det, at der ikke kan dispenseres fra en planlagt struktur, herunder fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer. "Dispensation kan således som regel ikke gives til indgreb i grøn-



ne områder og fælles friarealer. Hvis et areal fx er udlagt til fælles friareal ..., kan der ikke dispenseres til parceller til bebyggelse, så fællesarealet derved indskrænkes" (cit.) med reference til klagenævnsafgørelsen NKO 2004/325.

Anbringende B: Utilstrækkeligt grundlag for dispensation

Naboorienteringen, der præciserer HusCompagniets ønske om afvigelser fra udstykningsprincipperne, begrundet behovet for dispensation således:

"Afvigelsen er begrundet i praktiske hensyn såsom drift og vedligehold af de små restarealer, der vil fremkomme, såfremt man fastlægger skel i galmurene, hensynet til at undgå fx boldspil op ad murene, give mulighed for at holde tagudhæng/vindskede på egen grund mm."

Det står ganske klart, at HusCompagniet ikke ønsker at tilrettelægge projektet i henhold til lokalplanens principper, herunder henset til lokalplanens angivelse af fællesarealer. Men HusCompagniet har ingen planmæssig begrundelse for dispensationsønsket. Brudt med lokalplanens centrale principper argumenteres med egne 'praktiske hensyn', hvilket hverken planlovmæssigt eller forvaltningsmæssigt kan berettiggelse dispensation.

Første praktiske hensyn anføres at være drift og vedligehold af små fællesarealer ('restarealer'), hvor det her skal præciseres, at der til bebyggelsen i forvejen er driftskonsekvenser af græsplæne mod øst (udenfor byggefelt) og af fredskoven. Lokalplanens Kort 4 definerer endvidere klart udstykning af fælles- og friarealer, hvor §9 lige så klart specificerer forpligtelse til drift og vedligehold heraf.

Andet praktiske hensyn anføres som aversionen imod boldspil på fællesområderne, hvor bolde kan ramme de skalmurede gavle. Det skal her præciseres, at skalmure er særdeles robuste i forhold til boldlege. Alternativt kan grundejerforeningen administrativt beslutte forbud mod børns boldspil i bebyggelsen.

Tredje praktiske hensyn angives som tagudhæng/vindskeder på egen grund. Hertil skal anføres, at gavlene aktuelt udføres uden hverken udhæng eller vindskeder, lige som bygningsreglementet i givet fald tillader sådanne bygningsdele over skellinjer ved sokkelskel.

Anbringende C: Manglende planmæssig begrundelse for dispensation

Lige som HusCompagniet mangler et planmæssigt argument for dispensationsønsket, mangler Furesø kommunes dispensation enhver planmæssig begrundelse.

Furesø kommune angiver alene at have imødekommet ansøgers ønske. Hertil føjes, at ændring af gavlskel ikke vurderes som en 'markant' ændring af udstykningsprincipperne.

Dette står i direkte kontrast til naboorienteringens ordlyd, der præciserer, at '*Principperne viser, at haveskel skal være sammenfaldende med bygningsstel*'. Herved bekræfter Furesø kommune, at dispensationsønsket er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelse, et forhold som ikke begrundes eller udredes i den efterfølgende og hermed indklagede dispensation.

I Miljøministeriets 'Vejledning om lokalplanlægning', september 2009, præciseres det, "*at afgørelsen om dispensation efter forvaltningsloven (§§ 22-24) skal begrundes, medmindre afgørelsen fuldt ud giver parten medhold*". Jonstrup '89 (klager) har som part i sagen ikke fået medhold, hvorfor dispensationen skal begrundes. Forvaltningslovens §24 er klar herved, at "*En begrundelse for en afgørelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, i henhold til hvilke afgørelsen er truffet. I det omfang, afgørelsen efter disse*



regler beror på et administrativt skøn, skal begrundelsen tillige angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen. Stk. 2: Begrundelsen skal endvidere om fornødent indeholde en kort redegørelse for de oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen."

Ingen af disse lovbestemmelser er overholdt i den afgivne dispensationsafgørelse. Specifikt mangler dispensationsafgørelsen reference til retsregler for dispensation fra udstykningsprincipper, hovedhensyn i evt. skønsudøvelse og redegørelse for de af HusCompagniets ønsker, der er tillagt væsentlig betydning.

Også på dette grundlag er Furesø kommunes dispensation ulovlig.

5. Supplerende: Fejlagtige anbringender om klagers argumenter

Dispensationsafgørelsens afsnit '**Afgørelsen**' indeholder i alt væsentligt bevidst fejlagtige oplysninger om Jonstrup '89s (klagers) argumenter. Vi er ikke klar over Furesø kommunes behov for at tillægge Jonstrup '89 ukorrekte argumenter, men handlingen nødvendiggør en klar tilbagevisning her.

Jonstrup '89s argumenter i klagesagen og i høringssvar vedrører alene udstykningsprincipper og argumentere ikke for, at Kort 4 omhandler 'principper for en grøn kile' eller 'principper for bygningens retningsorientering', argumenterer ikke med 'principper for parkering' og argumenterer ikke med 'principper for forskydning af bygningsdele'. Planklagenævnet vil ved gennemgang af såvel klage nr. 1018281 som vort høringssvar kunne forvise sig herom.

Forvaltningen erklærer endvidere, at der ved udstykning forstås fastlæggelse af skel, hvorfor alene principper for placering af skel, kan tillægges betydning. Jonstrup '89 forstår ikke denne erklæring, da vi er ganske enig med forvaltningen heri og fra klagesag nr. 1018281 til høringssvar alene har fastholdt dette som grundlag for vore argumenter og indsigelser.

Det er derfor uforståeligt og stødende, at forvaltningen på det grundlag påstår, at de principper, som Jonstrup '89 læser af Kort 4, ikke kan tillægges retsvirkning. Jonstrup '89 har aldrig, hverken i det tidligere forløb, i regi af klagesag eller i høringssvar antydnet eller lagt andet til grund, end at "*placering og udformning af eksempelvis bygningskroppe på kort 4 udelukkende har illustrativ værdi*".

Jonstrup '89 er fuldt ud klar over, at Kort 4 er bindende for udstykningsprincipper ('fastlæggelse af skellinjer') og er eksemplificerende for bygningers udformning og placering inden for lokalplanens rammer. Planklagenævnet vil ved gennemgang af såvel vor klage nr. 1018281 som vort høringssvar imod dispensationen kunne forvise sig herom.

Med venlig hilsen

Jonstrup '89
pbv



Bilag

- Lokalplan 119 vedtaget af byrådet 29. maj 2015
- Pixi-gennemgang af anbringender i klagesag nr. 1018281
- Naboorientering af 28. april 2021
- Høringssvar af 9. maj 2021
- Dispensationsafgørelse af 19. maj 2021