

UDKAST

2021-05-03 - til furesø kommune - hørings svar vedr. udstykningsprincipper il1 og bs



Til

Furesø kommune
Center for By og Miljø
Sendt til bme@fureso.dk

Borgerforeningen
Jonstrup '89

Formand Per K. Larsen
Bringetoften 17
3500 Værløse

Jonstrup
xx. maj 2021

Hørings svar til naboorientering 43251/21 af 28. april 2021 vedr. bebyggelsen Søndre Vagt Ønske om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om sammenfald af gavle og matrikelskel

Konklusion på naboorientering

Jonstrup '89 har som høringspart modtaget ovennævnte naboorientering og skal hermed meddele, at lokalplanens udstykningsprincipper enkeltvis og samlet fastholder den særlige udformning, som karakteriserer lokalplanens bebyggelsesprincip. Princippet om matrikelskel sammenfaldende og parallelle med gavle i parcellernes fulde udstrækning er heri et centralt princip for overholdelse af både planens udstykningsprincipper og af lokalplanens 3. formålsbestemmelse. På denne måde er dispensationsønsket i direkte modstrid med principperne og formålet med Lokalplan 119 og dermed i strid med Planlovens §19.

Desuden er der ikke i ansøgningen anført reelle eller væsentlige argumenter for ønsket om så vidtrækkende dispensation, at dette i sig selv er afvisningsgrund.

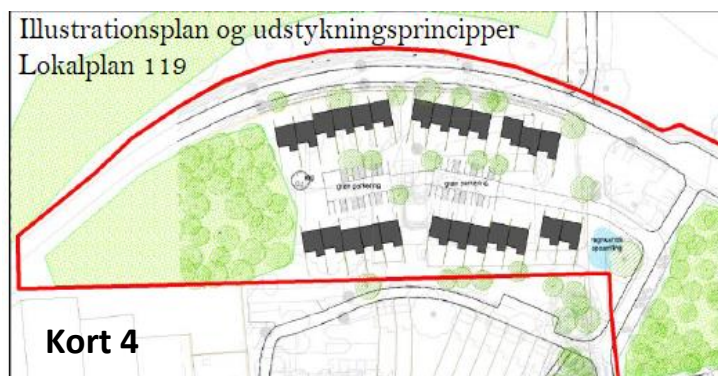
Med dette hørings svar opponerer Jonstrup '89 derfor meget klart imod og tager skarp afstand fra en dispensation som ønsket.

Jonstrup '89 skal orientere om, at sammenfald mellem gavle og matrikelskel kun er ét af de udstykningsprincipper, som er fastlagt i lokalplanen, og som HusCompagniets udstykningsplan er i strid med. Naboorienteringen undlader at orientere om disse øvrige modstridende forhold, som indgår i Jonstrup '89 klage til Planklagenævnet af 29. januar 2021. Klagesagen, som er parterne bekendt og fremgår af Jonstrup '89s [hjemmeside](#), er endnu ikke afsluttet.

Det skal derfor præciseres, at HusCompagniets projekt ud over at stride imod princippet om sammenfald af gavle og matrikelskel også er i strid med andre udstykningsprincipper, som enkeltvis og i fællesskab definerer og fastholder bebyggelsens særlige udformning. Af denne grund anbefalede Jonstrup '89 oprindeligt at afvente modnings- og byggearbejderne til klagenævnets afgørelse foreligger, - og formentlig af samme årsag er Furesø kommunes byggetilladelse suppleret med nedrivningsklausul.

Begrundelse

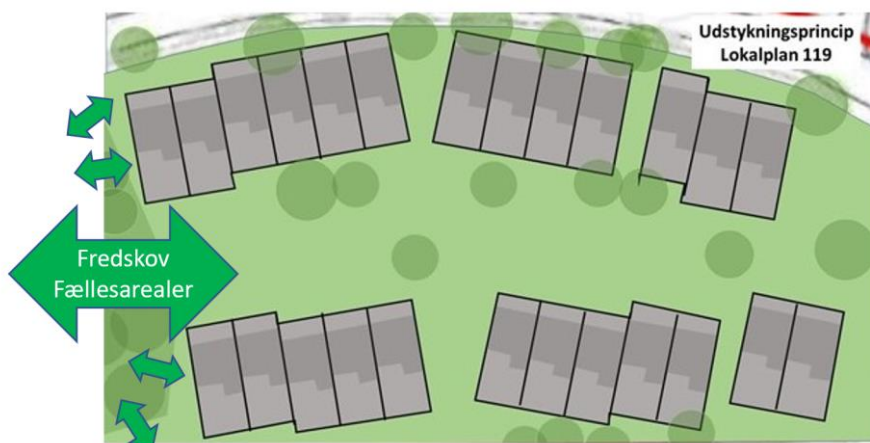
Lokalplanen angiver jfr. Kort 4 herunder tydeligvis en åben, transparent og varieret klyngebebyggelse med fællesarealer, der kan tilsikre, at området internt og i forhold til omgivelserne får en grøn karakter. Lokalplanens udstykningsprincipper, med relativt små enkeltparceller, etablerer stor åbenhed og adgang imellem boligklyngerne, der indbyrdes forskyder sig i strukturer omkring et centralt fællesareal med intern begrønning. Parcellerne mod vest udstykes tilbagetrukket fra fredskoven for åbning af fællesarealet imod skoven for på den måde at inddrage skoven og bidrage til bebyggelsens grønne karakter i overensstemmelse med lokalplanens 3. formålsbestemmelse.



HusCompagniets udstykning er på alle nævnte parametre i strid hermed, hvilket er grundlaget for Jonstrup '89s klage til Planklagenævnet. I nævnte klage er HusCompagniets fravigelse af princippet om, at matrikel-skel i deres fulde forløb skal følge gavlinjer, central.

Anbringende 1: Lokalplanens formålsbestemmelse om grøn karakter tilsidesættes

Lokalplanens 3. formålsbestemmelse fastlægger, at området internt og i forhold til omgivelserne får en grøn karakter. Denne bestemmelse gælder såvel for lokalplanområdet som for lokalplanområdets delområder.





Lokalplanen angiver meget præcist, at den grønne formålsbestemmelse på HusCompagniets delområde bl.a. sikres ved at trække matrikelskel i størst mulig afstand fra fredskoven mod vest, som vist på figuren herover, for at sikre den grønne karakter og den bebyggelsesmæssige sammenhæng med naturen.

Netop princippet med at fastlægge matrikelskel i gavllinjen muliggør lokalplanens inkluderende ambition med grønne fællesarealer imellem boligklyngerne og i tilgrænsning til fredskoven.

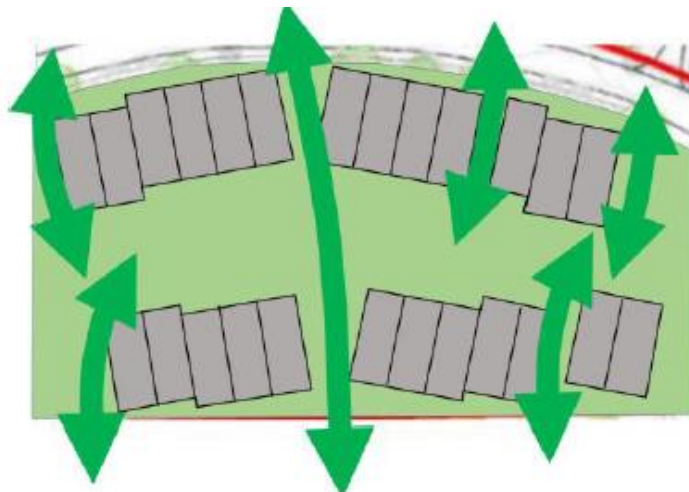
HusCompagniets forslag til udstykning, hvor matrikelskel placeres direkte i skel mod fredskoven uden fælles overgangsareal, repræsenterer en ekskluderende tilgang til lokalplanens grønne ambition. Konsekvensen heraf er, at HusCompagniets projekt alene indebærer en utilfredsstillende sammenhæng med fredskoven via en parkeringsplads.

Lokalplanens udstykningsprincip med skel i gavllinjen er således et særdeles vigtigt princip i den grønne ambition, og kan ikke fraviges - omend det ikke er det eneste princip for opfyldelse af formålsbestemmelsen.

Anbringende 2: Åbenhed og transparens tilsidesættes

Lokalplanen præciserer matrikelskel i boligklyngernes gavllinjer, hvilket både Furesø kommune og HusCompagniet præciserer jfr. naboorienteringen. Den åbne og transparente bebyggelse med fællesarealer mellem boligklyngerne, som er fastlagt i lokalplanen, er netop betinget af dette princip, som er illustreret på figuren herunder.

En fravigelse heraf vil være i strid med lokalplanens formål for område D, og vil være en fravigelse af grundlaget for bebyggelsens særlige udformning.

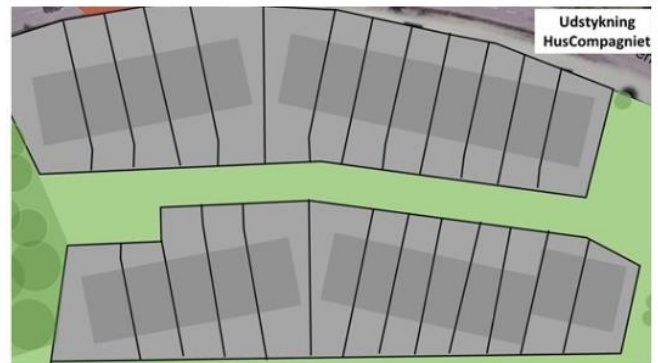
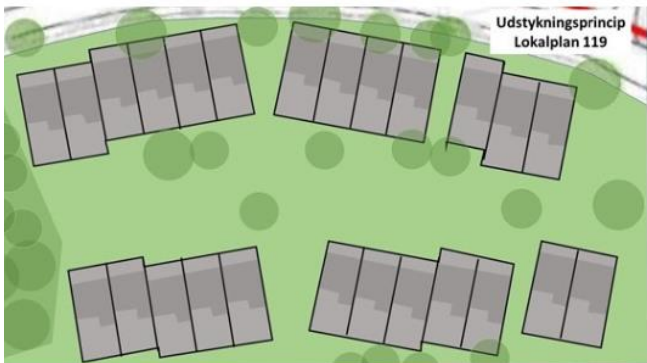


For fastholdelse af lokalplanens udformning af en transparent bebyggelse baseret på småparceller i udbredte fællesarealer er det afgørende vigtigt, at der ikke dispenseres fra udstykningsprincippet om gennemgående matrikelskel i og parallel med gavllinjer.

Anbringende 3: Dispensationen er ulovlig iht. Planlovens §19

Lokalplanens § 4 stk. 1 præciserer, at udstykning kun må udføres i henhold til principperne, som vises på kort 4 jfr. herover. Figuren herunder til venstre præciserer lokalplanens åbne udstykningsprincip, hvor HusCompagniets ønske til udstykning af en lukket boligenklave fremgår af figuren til højre.

Der er så betydelige afvigelser imellem lokalplanens udformning af bebyggelsen og HusCompagniets ønsker, at Jonstrup '89 med klagen til Planklagenævnet procederer for, at HusCompagniets udstykning på flere principielle og meget centrale elementer er i direkte strid med lokalplanen, - herunder fravigelse af princippet for matrikelskel i gavllinjer.



Principper i en lokalplan er anvendelsesbestemmelser, som der jfr. Planlovens §19 ikke kan dispenseres fra. Evt. dispensationer skal i givet fald være af meget begrænset omfang og må i givet fald ikke stride imod de detaljerede bestemmelser i lokalplanen, der har til formål at fastholde formålet med udstykningen.

Lokalplanen præciserer meget klart, at området skal udstykkes i klynger af små parceller omkring et fællesareal og med fællesarealer imellem boligklyngerne. Den særlige udformning af lokalplanens område D, som bl.a. er fastlagt med udstykningsprincipperne på Kort 4 og som med lokalplanen er aftalt med beboerne i Jonstrup, skal fastholdes og kan ikke omstødes med dispensation,

Den formålsbestemte udstykningsbestemmelse om fælles areal mellem boligklyngerne, er afgørende for fastholdelse af bebyggelsens særlige udformning, hvorfor en dispensation, der muliggør bortfald af disse fællesarealer vil være ulovlig i medfør af Planlovens §19.

Anbringende 4: Ikke reelt argument for dispensation

Det anføres i HusCompagniets ansøgning, at grundlaget for ønsket om dispensation fra udstykningsprincipperne er

- (1) Drift af små fællesarealer
- (2) Boldspil op ad mure
- (3) Tagudhæng på egen grund

Ingen af disse begrundelser, enkeltvis eller samlet er reelle argumenter, der berettiger til så vidtrækkende dispensation, som ansøgt.

ad (1): Lokalplanen og dens principper for udstykning definerer en bebyggelse med udlagte og begrønnede fællesarealer, hvorfor det med aftalen om lokalplanens indhold og med dens godkendelse af Byrådet i 2015 forudsættes, at bebyggelsen har drifts- og vedligeholdspligt af fællesarealer. Dette i lighed med mange andre bebyggelser i Jonstrup. Bebyggelsen har i forvejen driftsforpligtelse for fællesarealerne imod Jonstrupvej og for fredskoven, hvor forpligtelsen til også at drifte mellem boligklyngerne vil være marginal i forhold hertil.

UDKAST

2021-05-03 - til furesø kommune - hørings svar vedr. udstykningsprincipper il1 og bs



ad (2): Bebyggelsen opføres med skalmurede gavle, som korrekt udført uden problemer kan modstå almindeligt boldspil. Hvis beboerne ikke ønsker glade, legende børn eller finder boldspil generende, kan Grundejerforeningen vedtage forbud herimod.

ad (3): Jfr. projekttegningerne opføres denne bebyggelse uden tagudhæng eller vindskeder mv., hvorfor begrundelsen ikke har grundlag. Med vedtaget lokalplan, som fastlægger skel i gavl, er der desuden taget stilling til, at evt. tagudhæng på fællesareal er tilladt.

Samlet fremstår, at der ikke er reelle eller valide argumenter for dispensation, hvortil det jfr. anbringenderne herover fremstår, at Furesø kommune i henhold til Planloven IKKE kan dispensere fra de af lokalplanens principper, som er ansøgt af HusCompagniet.

Med venlig hilsen
pva. Jonstrup '89
