

Furesø Kommune
Center for By og Miljø
Stiager 2
3500 Værløse

Att. Marie Woge Nielsen
Sendt pr. mail

Kirke Værløse den 28. januar 2016

J. nr. 190-2015-5355 Dispensation til nyt enfamilieshus på Bygaden 6

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Kirke Værløse og Omegn har behandlet den modtagne naboorientering vedrørende dispensation til nyt enfamilieshus på Bygaden 6.

1. Modtagelse af nabo-orienteringer

Høringsskrivelsen er dateret den 7. januar 2016, men bestyrelsen har ikke modtaget skrivelsen fra forvaltningen. Høringsskrivelsen er sendt til Charlotte Hernø, som i 2014 ophørte med at være formand for grundejerforeningen. Først den 12. januar 2016 modtog bestyrelsen høringsskrivelsen fra Charlotte Hernø. Henset til, at en formalitetsindsigelse alene vil medføre forøget sagsbehandlingstid for grundejerne, og henset til, at grundejerne i øvrigt synes at have været yderst dårligt vejledt af forvaltningen, vælger bestyrelsen denne gang at acceptere at svare inden for den angivne frist.

Grundejerforeningen må dog på ny indskærpe overfor forvaltningen, at høringsskrivelser og anden kommunikation med Grundejerforeningen for Kirke Værløse og Omegn skal ske via formand@kirke-vaerloese.dk. Fremsendelse til anden mail er ikke korrekt høring.

Det er forvaltningens ansvar, at sikre, at høringen bliver gennemført i overensstemmelse med forvaltningsloven, herunder også at høringer ikke fremsendes til udenforstående.

2. Høringsberettigede

Bestyrelsen noterer sig derudover, at Furesø Land & By ikke har modtaget høringen. Bestyrelsen er også bekendt med, at Furesø Land & By end ikke har modtaget oplysning om ansøgningen.

Bestyrelsen er i det hele taget stærkt forundrede over, at forvaltningen i mere end 2 måneder kan behandle en ansøgning om nyt enfamilieshus på netop Bygaden i Kirke Værløse uden at inddrage Furesø Land & By i arbejdet.

Historisk har det været afgørende for succesfulde ansøgninger om nye enfamilieshuse i netop dette område, at Furesø Land & By har været inddraget i projektplanlægningen, herunder afdækning af muligheder for økonomisk støtte hos Furesø Bevaringsfond. Bestyrelsen bemærker eksempelvis, at selvom sort betontegl ikke er i strid med lokalplanen, er det væsentligt anderledes end øvrige bygninger i området, og der kunne have været mulighed for økonomisk støtte via Furesø Bevaringsfond, havde grundejerne valgt røde tegl.

Bestyrelsen bemærker, at ansøgningen bærer tydelige tegn på, at såfremt Furesø Land & By havde været inddraget var der en lang række forhold, som strider mod lokalplanen, men som såvel ansøgere som forvaltningen var blevet opmærksom på allerede i projektplanlægningen.

Furesø Land og By har ifølge bestyrelsens oplysninger fortsat ikke modtaget høringsmaterialet.

Forvaltningens yderst mangelfulde håndtering kan nu medfører urimeligt forøgede udgifter til rådgivere, arkitekter mv. for grundejerne, idet projektplanen på så grundlæggende måder er i strid med lokalplan og bevaringsvejledning, hvorfor den skal ændres grundlæggende, før en dispensation kan komme i betragtning. Dette er ikke rimelig ressourceanvendelse for såvel forvaltning som grundejere, men forvaltningen bærer alene ansvaret herfor.

3. Indhentning af bemærkninger fra grundejere

Bestyrelsen har via sin hjemmeside orienteret om den modtagne nabo-orientering, med sædvanlig opfordring til at fremkomme med kommentarer til bestyrelsen.

Bestyrelsen har modtaget kommentar til ansøgningen fra beboer i Bygaden 24. Kommentarer er indarbejdet i denne ansøgning.

4. Kommentarer til ansøgningen

4.0 Indledning

Til selve ansøgning om dispensation har bestyrelsen følgende kommentarer.

Bygaden 6 er beliggende i hjertet af Kirke Værløse, tæt på den del af Kirke Værløse, der har tydeligst gammelt landsbymiljø. Bygninger i langs Bygaden omkring nr. 6 er de for området karakteristiske ældre længe-huse, eller bygninger med særligt landsbykarakter i form af renoverede tidligere butiksudsalg, købmandsgård, kro, lader, stråtekte ejendomme mv. Alle bygninger, der tidsmæssigt primært er opført i en periode før 1945.

Den for området gældende lokalplan nr. 27 og tilhørende bevaringsvejledning skal tjene til at beskytte, videreudvikle og gerne forstærke netop landsbymiljøets værdi gennem en omhyggelig behandling af de enkelte byggesager m.v. I den forbindelse skal Kirke Værløses arkitektoniske og lokalhistoriske værdi bevares (lokalplan §1.1) og nybyggeri mm. skal holdes inden for former, der med hensyn til materialekarakter og proportioner falder i tråd med stedlige traditioner.

Forvaltningen bør derfor i vurderingen af en dispensation i et så bevaringsværdigt område lægge særlig vægt på, at et nyt enfamilieshus ikke skæmmes lokalområdet, og byggematerialer ikke fraviger markant fra helheden. Forvaltningen skal udførligt sikre sig grundlag for denne vurdering.

Der skal således efter bestyrelsens opfattelse være yderst tungtvejende grunde for, at der gives dispensation til at fravige lokalplan og bevaringsvejledning i et sådan område.

Bestyrelsen er i den forbindelse opmærksom på, at der på Bygaden ligger bygninger, som ikke overholder lokalplan og bevaringsvejledning. Årsagen hertil skal ene og alene findes i, at disse bygninger var eksisterende, da lokalplan og bevaringsvejledning blev vedtaget. Bygaden nr. 24 (opført 1934) og nr. 9 (opført 1965) har identisk facademur, som indeholdt i ansøgningen. Disse boliger er i strid med lokalplanen, og kan derfor ikke danne grundlag for at angive karakteristika fra lokalområdet, og de skal derfor helt udelades i bedømmelsen af acceptable landsbymæssigt udtryk og dispensation for lokalplanen.

Skulle disse ejendomme, der fundamentalt fraviger lokalplan og bevaringsvejledning, opføres i dag, ville det ikke være tilladt.

Indledningsvist ønsker bestyrelsen at anerkende bygherrernes intentioner om at sikre et landsbymæssigt udtryk for huset, eksempelvis ved anvendelsen af små-sprossede vinduer og placeringen af disse i facaden.

En række forhold kræver dog dispensation fra lokalplan nr. 27. Det er bestyrelsens opfattelse, at der i ansøgningen søges dispensation for følgende forhold:

1. Nedrivning af eksisterende ejendom og opførelse af ny
2. Facader ønskes i rød tegl i stedet for lokalplanens angivelse af glatpudset eller vanskuret facade i hvid eller okkergule toner
3. Bygningshøjde på 6,5m i stedet for lokalplanens tilladte bygningshøjde på 6m
4. Facadehøjde på 3,07 m i stedet for 3 m, som lokalplanen angiver
5. Husdybde på 8,15m mod lokalplanens tilladte 7,5 m
6. Terrænregulering
7. Bygningens placering på grunden

4.1 Nedrivning og opførelse af nyt enfamilieshus

Allerede fordi den nuværende bygning på Bygaden 6 ikke er i overensstemmelse med lokalplan og bevaringsvejledning, og i sit udtryk markant fraviger fra det landsbymiljø, som netop lokalplan og bevaringsvejledning skal sikre, hilser bestyrelsen nedrivning af den nuværende ejendom og opførelse af et nyt enfamilieshus velkommen.

Bestyrelsen har derfor ikke indsigelser overfor denne del af ansøgningen.

4.2 Facader ønskes i rød tegl i stedet for lokalplanens angivelse af glatpudset eller vanskuret facade i hvid eller okkergule toner ved nyt byggeri

Facade af rødt tegl er direkte i modstrid med angivelsen i lokalplanen.

Bestyrelsen bemærker, at begrundelsen for den valgte facade er et ønske om vedligeholdelsesfri facade. Det er ikke nærmere begrundet hvordan og på hvilken måde, facaden er vedligeholdelsesfri.

Såfremt forvaltningen accepterer et ønske om vedligeholdelsesfri facade som grundlag for imødekomme af en dispensation i et så følsomt område som Bygaden 6 er beliggende i, åbnes direkte for ny praksis ved fremtidige dispensationer med tilsvarende udokumenteret og i øvrigt usaglig begrundelse, jf. det såkaldte lighedsprincip.

Endvidere fraviger en sådan facade markant fra bygninger i lokalområdet, og bestyrelsen er derfor ikke enig i, at facaden er i tråd med de ældre landsbyhustyper eller ikke afviger fra øvrige huse med rød

mursten i området. Ved vurderingen skal bortset fra Bygaden 9 og 24, som er opført før lokalplanens vedtagelse.

Dispensationen kan derfor ikke imødekommes, da der ikke foreligger saglige grunde for fravigelse af lokalplanens facadeangivelse, og facaden i øvrigt fraviger markant fra landsbymiljøets udtryk.

4.3 Bygningshøjde på ca. 6,5m i stedet for lokalplanens tilladte bygningshøjde på 6m

Bygningshøjde på 6,5 m er direkte i modstrid med angivelsen i lokalplanen.

Herudover er bygningshøjde angivet med en usikkerhed ("cirka"), hvilket er helt uacceptabelt i forbindelse med dispensationer til en lokalplan og bevaringsvejledning af den foreliggende karakter, der nøje angiver tilladelige mål.

Der er ikke oplyst nogen nærmere begrundelse for, hvorfor der ønskes denne bygningshøjde, andet end at man ønsker en indvendig loftshøjde på 2,60 m. Dette ønske er ikke yderligere begrundet.

Bestyrelsen henviser til det ovenfor anførte, herunder at forvaltningen skal sikre velbegrundede saglige hensyn i forbindelse med imødekommelse af dispensationer.

Bygningshøjden skal derudover ses i sammenhæng med pkt. 4.6 nedenfor, således at bygningens højde reelt vil være 6,87 m i forhold til nuværende terræn. En så markant samlet fravigelse fra lokalplanen kan alene tillades, såfremt der er saglige begrundelser herfor, og lyset for omkringliggende ejendomme ikke påvirkes. Dette skal undersøges og dokumenteres.

Indledningsvist bemærker bestyrelsen, at det er karakteristisk for længehuse, at husene er lave, jf. bevaringsvejledningen pkt. 1.1. Bestyrelsens er for så vidt angår dette punkt dog ikke afvisende overfor, at der kan være velbegrundede hensyn at tage til en mindre forøgelse af bygningshøjden. Det kan eksempelvis være for at imødekomme behovet for større husdybde henset til varmetekniske hensyn (tykkere ydervægge), og proportionalitet i bygningens udtryk, dog således at omkringliggende ejendomme lysmæssigt ikke påvirkes.

Længehuses bredde og højde er således indbyrdes proportionale. Et længehus kan derfor bibeholde sit proportionale udtryk ved en proportional øget bredde og højde. Der er ansøgt om øget husbredde, jf. nedenfor under 4.5, hvilket ud fra en proportionalitetsbetragtning kunne begrunde ansøgningen om øget bygningshøjde. Imidlertid er den under 4.5 ansøgte kvantitative forøgelse af husdybden ikke tilstrækkeligt velbegrundet ud fra saglige byggetekniske hensyn.

Da der derfor ikke er oplyst nogen saglige og velbegrundede hensyn, der kan understøtte en fravigelse på 50 cm fra lokalplanens acceptable niveau, og i alt 87 cm fra nuværende terræn og som dermed fraviger de overordnede hensyn udtrykt ved lokalplanen, må ansøgningen også på dette punkt afvises. Dette også sammenholdt med risikoen for præcedens ved fremtidige usagligt begrundede ansøgninger,

4.4 Facadehøjde på 3,07 m mod lokalplanens tilladte 3 m

Facadehøjde på mere end 3 m er i strid med lokalplanen.

Da den forøgede facadehøjde fremkommer på grund af usagligt begrundet ønsket om forøget bygningshøjde, jf. ovenfor, er fravigelsen – uanset dens ringe karakter – tillige usagligt og utilstrækkeligt begrundet.

Dispensation må derfor også på dette punkt afvises.

4.5 Husdybde på 8,15m mod lokalplanens tilladte 7,5 m

Husdybde på 8,15 m er en fravigelse af lokalplanens tilladte 7,5 m.

Bestyrelsen finder, at ansøgningen på dette punkt delvist er velbegrundet ud fra saglige hensyn. Således kan nutidige byggetekniske krav til eksempelvis isolering medføre en fravigelse af den ydre husdybde for at imødekomme opretholdelse af tilsvarende indre husdybde.

Bestyrelsen mener dog ikke, at en begrundelse om at man derved kan honorere nutidige krav til tilfredsstillende planløsning er saglig. Henset til lokalplanens formål med netop at sikre områdets historiske udtryk, vil hensyn til de til enhver tid værende nutidige planløsninger undergrave lokalplanens hensyn.

Endvidere skaber en forøget husdybde risiko for, at ejendommen fremstår som et parcelhus/typehus, hvilket fraviger lokalplanens intentioner.

Såfremt ønsket om forøgelse af husdybden sker under hensyn til velbegrundede byggetekniske krav, kan en ansøgning muligvis imødekommes. Der skal altså som minimum foreligge nærmere dokumentation for effekten af at opfylde nutidige byggetekniske krav sammenholdt med opretholdelse af indre husdybde, og denne dokumentation skal understøtte ansøgningen om dispensation på 0,65 m.

Dispensation må derfor på det foreliggende grundlag også på dette punkt afvises.

4.6 Terrænregulering

Terrænregulering kræver byrådets godkendelse. Der ansøges om terrænregulering på ca. 37 cm.

Lokalplan nr. 27 og bevaringsvejledning har ikke præcise angivelser for terrænregulering i området. Der skal derfor ved vurderingen af dispensationen tages hensyn til lokalplanens overordnede formål om at sikre Kirke Værløses arkitektoniske og lokalhistoriske værdi, og nybyggeri mm. skal holdes inden for former, der med hensyn til materialekarakter og proportioner falder i tråd med stedlige traditioner

Området omkring Bygaden varierer generelt i terrænhøjde. Denne variation er med til at understøtte områdets individuelle og særegne landsbymæssige karakter og dermed fravigelsen fra nyere boligkvarterer.

Det er derfor bestyrelsens opfattelse, at terrænregulering skal undgås, medmindre der foreligger velbegrundede og saglige hensyn, herunder hensyn til nutidige byggetekniske forhold, såsom sikring mod oversvømmelser mv. ved forøgelse af terræn.

Dog kan en terrænregulering påvirke de omkringliggende ejendomme, og denne påvirkning skal afdækkes, såfremt en forøgelse af terrænregulering skal imødekommes.

Terrænreguleringen vil i øvrigt medføre, at bygningshøjden samlet set vil være 6,87 m over nuværende terræn, jf. ovenfor under 4.3.

Behovet for terrænreguleringen er uden nærmere begrundelse.

Derfor er der heller ikke oplyst nogen saglige og velbegrundede hensyn, der kan understøtte en ansøgning om terrænregulering. Dette sammenholdt med risikoen for præcedens ved fremtidige ubegrundede ansøgninger betyder, at ansøgningen også på dette punkt må afvises.

4.7 Bygningens placering på grunden

Bygadens udtryk skal stemme overens med det landsbymæssige udtryk, som lokalplanen og bevaringsvejledningen skal understøtte. I den forbindelse har også bygningernes placering på grunden landsbymæssig værdi, og lokalmiljøets udtryk er derfor også, at bygningerne er orienteret med facade mod Bygaden.

Der ansøges om at placere bygningen, således at gavlen vender mod Bygaden.

Behovet for den angivne placering er uden nærmere begrundelse.

Derfor er der heller ikke oplyst en saglig begrundelse, og da den ændrede placering kan modvirke det udtryk, som skal søges sikret på Bygaden, foreligger der ikke nogen saglige og velbegrundede hensyn, der kan understøtte en ansøgning om placering med gavl mod Bygaden. Dette sammenholdt med risikoen for præcedens ved fremtidige ubegrundede ansøgninger betyder, at ansøgningen også på dette punkt må afvises.

Det bemærkes, at selv det eksisterende hus, som ikke var i overensstemmelse med lokalplanen, var orienteret med facade mod Bygaden.

Med venlig hilsen

På foreningens vegne

Catrine Søndergaard Byrne
(Næstformand)
(elektronisk signeret)