



K/S Kronhusene
Helge Nielsens Alle 7
8723 Løsning

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

Dato: 27-03-2025
Sags nr.: 24/13968
Dok.nr.: 32558/25

Afslag på dispensation til tagform, tagmateriale, orientering af boliger, skur og overdækning og boligvej

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

Kære Kronhusene

Furesø Kommune giver hermed afslag på dispensationerne til at opføre Udsigtshusene som ansøgt. Nærmere specifikt gives der afslag på den ansøgte tagform, tagmateriale, orientering af boliger øst for boligvej, dimensioner på cykeloverdækning og skur, forløb af boligvej og placering af parkering.

Telefon åbningstider (byggesag):
Mandag kl. 12:30-13:30
Tirsdag kl. 12:30-13:30
Onsdag lukket
Torsdag kl. 12:30-13:30
Fredag kl. 12:30-13:30

Relevante oplysninger for sagen

Udsigtshusene er beliggende i Sydlejren og er omfattet af Lokalplan 121. Udsigtshusene er det sidste af områderne til beboelse der mangler at udbygges. Lokalplanen bestemmer at Udsigtshusene kan omfatte 30 boliger og 3.600 m² boligareal. Disse 30 boliger er fordelt ud på 8 boligrækker. Boligrækkerne kan indeholde 2-5 boliger pr. række. Forvaltningen har modtaget dispensationsansøgning for flere forhold i Lokalplan 121.

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

www.furesoe.dk

Etplansbygninger

I det ansøgte projekt er der 8 boligrækker hvoraf to af disse boligrækker er udelukkende i en etage. Det er de sydligst beliggende boligrækker der er ansøgt som en etage. I henhold til § 6.2.1 og Tegning 3b er det angivet i lokalplanen at, boligbygninger må være mellem 2-3 etager. Det ansøgte kræver derfor dispensation fra lokalplanen for at de sydligste boligbygninger kan udføres i en etage.

Dispensation til en etage begrundes med ønsket om at opføre boliger som henvender sig til et bredt publikum samt at sikre boliger i 2-3 plan en bedre udsigt over de nærtliggende rekreative arealer i området. Boligerne i 1 plan ønskes opført længst mod syd i området som desuden er det lavest beliggende i området. De lave boliger mod syd vil endvidere sikre bedre belyste private opholdsarealer imellem boligerne.



Størrelser på overdækning og skur

Det ansøgte kræver dispensation fra § 6.2.3.2, da de ansøgte overdækninger og skure i forbindelse med boligerne, ikke er samme dimensioner som bestemmelsen og Tegning 9 bestemmer. Det ansøgte indebærer overdækninger til cykler ved rækkehusenes adgangsareal og skure ved rækkehusenes haveareal. Cykeloverdækningen er ansøgt med dimensionerne: 2,4 m x 2,26 m / 2,195 m. Det er altså en overskridelse på 9 cm - 16 cm i overdækningens bredde. Skuret er ansøgt med dimensionerne: 3,3 m x 2,23 m / 2,5 m. Det er altså en overskridelse på 30 cm i længden og 63 cm - 90 cm i dybden.

Orientering af bygninger øst for boligvej

Iht. § 6.2.1 placeres som i princippet på Kort 6b og Tegning 3b, heraf fremgår det at boligrækkerne skal placeres parvis og orienteres i forhold til hinanden, sådant at adgangsarealer vender mod hinanden. To ud af de otte boligrækker skal iht. Lokalplan 121 placeres øst for boligvejen. I det ansøgte er der ønske om at opføre bygningerne øst for boligvejen, med adgangsarealet orienteret mod boligvejen. De andre bebyggelser vest og syd for boligvejen placeres og orienteres i overensstemmelse med lokalplanen.

Dispensation til boligerne øst for boligvejen begrundes med, at bebyggelserne opnår bedre udsigtsforhold når de i højere grad orienteres mod udsigt, hvilket vil bedre opfylde lokalplanens hensigt med at bebyggelserne skal orienteres mod udsigt, jf. Tegning 3b.

Ansøgningen om dispensationen begrundes også med:

- At bebyggelsen bliver i lokalplanen benævnt som 'Udsigtshusene'. Derfor er det vigtigt, at boligerne orienteres mod udsigt mod de rekreative arealer i umiddelbar nærhed til området frem for mod vej og anden bebyggelse.

- At orientere bebyggelsen mod udsigt til de grønne rekreative arealer vil give boliger med højere kvalitet og gøre boligerne mere attraktive at bo i.

- Jf. kort 6b er der placeret parkering hvor 'gården' mellem bebyggelserne skal være – hvis meningen er, at der skal være en 'gård', er det Kronhusenes vurdering og holdning at disse bør benyttes til at styrke fællesskabet i området, og ikke bør være prioriteret til parkering.

Tagform

I lokalplanens § 7.1 bestemmes det at Udsigtshusene må med hensyn til struktur, form og højde kun udformes i overensstemmelse med Tegning 3b. I Tegning 3b angives det at Udsigtshusenes tage skal udformes som saddeltag. Kronhusene har ansøgt om dispensation til at udføre bebyggelsen med fladt tag.

Dispensation til fladt tag begrundes bl.a. med, at fladetage giver lavere bygningerne og derved bedre udsigt. Udsigtshusene påpeger at i det fremsendte be-



byggelsesplan er der stræbt efter at sikre gode muligheder for udsigt for alle boliger. Det gøres ved at placere de laveste bygninger i de lavest beliggende områder, som er nærmest de værdifulde naturområder, mens højere bygninger placeres højere i landskabet for at kunne have udsigt over de lavere eller lavere beliggende bygninger. Der argumenteres også for at lokalplanen for området og områdets navn, 'Udsigtshusene' lægger op til, at der fra boligerne er udsigt til det omkringliggende landskab. Jf. principperne for bebyggelsen i 'Udsigtshusene', lokalplanens tegning 3b, skal boligbebyggelsen orienteres så den opnår bedst muligt udsyn over landskabet.

Tagmateriale og materialitet

I Lokalplanens § 7.3 bestemmes det, at Udsigtshusene må kun forsynes med naturlige tag-og facadematerialer i lyse farvenuancer så som tækkespån, træbeklædning, tegl og fibercement. I Tegning 3b bestemmes det også at tag og facade skal fremstå i samme materialitet, så der skabes et ensartet udtryk. I det ansøgte er bebyggelserne med fladt tag beklædt med listedækket tagpap. Det angives også, at ændringen at tagmaterialet til et mørkt materiale følger ønsket om at opføre bebyggelsen med fladt tag.

I ansøgningen peges der på, at bygningerne agtes opført i tegl som facadematerialer og derfor skal tagene også opføres med lertegl eller betontegl for at sikre ens materialitet. Dog grundet det flade tag er det ikke muligt at benytte betontegl eller lertegl som tagmateriale. Det skyldes at betontagsten og lertagsten skal ligge med minimum 20 graders taghældning.

Boligvejens forløb og parkering

Lokalplanen udlægger boligveje som angivet på Kort 3, jf. § 5.2.1, en af disse er boligvejen for Udsigtshusene. Den principielle udformning og forløb af boligvejen fremgår af Tegning 1 og Kort 6b. Lokalplanens § 5.5.1 bestemmes parkeringspladser skal placeres i overensstemmelse med principperne på Kort 6b.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanen. Det skyldes de forskelle der er mellem Kort 6b og det ansøgte. Boligvejen på Kort 6b har et "krøllet" forløb med forskellige vejbredder. I det ansøgte har boligvejen et mere ligefremt linjeforløb og en konstant vejbredde. På Kort 6b er parkeringspladserne placeret mindre separate parkeringsafsnit, hvor i det ansøgte er parkeringspladserne placeret i store parkeringsafsnit. På Kort 6b er de mindre parkeringsafsnit spredt rundt på boligvejen og vinklet lidt forskelligt på boligvejen i forlængelse af den skiftende bredde på boligvejen. I det ansøgte er alle parkeringspladser spredt ud langs boligvejen, men uden en større variation bortset fra 6 vinklet parkeringspladser.


Kort 6b

Det ansøgte

Naboorientering

Sagen har været i naboorientering. Ved høringsfristens udløb havde vi modtaget 5 kommentarer. Samtlige høringssvar er indsigelser mod dispensation til det ansøgte med henvisning til Jonstrup '89 høringssvar.

Der er i høringssvarene bl.a. indgivet indsigelse mod det ansøgte forhold til bebyggelsens udformning og materialitet, altså fladt tag med listedækket tagpap og at tag og facade ikke er af samme materialitet. Jonstrup '89 skriver, at ansøgningen i udstrakt grad ønsker dispensation fra lokalplanens detaljerede bestemmelser, der netop fastholder bebyggelsens særlige udformning. De tilføjer, at de ikke finder argumenter der retfærdiggør eller muliggør imødekommelse af de ønskede dispensationer. Jonstrup '89 peger også på de forskelle der er i Lokalplan 121 bestemmelserne mellem Filmhusene og Udsigtshusene. Filmhusene skal have flade tage med tag og facademateriale i mørke nuancer, hvorimod Udsigtshusene skal have saddeltag med tag- og facademateriale i lyse nuancer og i samme materialitet. Jonstrup '89 gør gældende, at hensigten med lokalplanens bestemmelser er at etablere en egen individualitet arkitektonisk og bymæssigt, særligt imellem Filmhusene og Udsigtshusene. Jonstrup '89 ønsker at fastholde denne forskel og individualitet.

Der er i høringssvarene bl.a. indgivet indsigelse mod det ansøgte forhold omkring cykeloverdækningernes og skurenes størrelser. Jonstrup '89 skriver, at skure i baghaverne vil reducere udsynet mod de fælles friarealer betragteligt. Jonstrup '89 finder ikke, at der er fremlagt grundlag, der berettiger eller nødvendiggør ændret disponering af skurenes placering. Jonstrup '89 ser helst, at

der laves nogen fælles skure i gårdmiljøerne, frem for at hver bolig i indgangsarealet har et skur. Jonstrup '89 peger også på at lokalplanens § 7.3.1 bestemmer, at skure og udhuse må udføres med natur eller sort træbeklædning.

Der er i høringssvarene bl.a. indgivet indsigelse mod det ansøgt forhold omkring ændret orientering for bygningerne øst for boligvejen. Jonstrup '89 skriver, at Udsigtshusene er karakteriseret ved intimitet, fællesskab og nært nabo-skab, der styrkes af de bygningsmæssige pardannelser og de individuelle materialevalg som beskrevet ved Tegning 3b og § 7.3. Jonstrup '89 peger på, at lokalplanens forarbejde, særligt designmanualen, beskriver hensigten for Udsigtshusene og det gårdrum og fællesskab, der ønskes sikret ved lokalplanens bestemmelser. Jonstrup '89 peger også på at forhold omkring udsigt/udsyn ikke kan danne grundlag for dispensation. De peger på, at den hensyntagen til udsyn, som Tegning 3b angiver, sikres ved twist af de parvise bygninger imod de fælles gårdrum samt i bygningskroppens twistede disponeringer i øvrigt med enten direkte udsyn til landskabet eller udsyn forbi naboblokkene.

Der er i høringssvarene bl.a. indgivet indsigelse mod det ansøgt forhold omkring boligvejens forløb og placering for parkering. Jonstrup '89 skriver, at boligvejens forløb ikke følger lokalplanens og designmanualen anvisninger og hensigt med et krøllede vejforløb og princip om "den selvforklarende vej". De skriver også at det ansøgt parkeringsarealer er udlagt som monoton boulevardparkering langs den udrettede vej i modstrid med lokalplanens bestemmelser, hvor parkering spredes ud i separate parkeringsafsnit og lommer.

Nødvendige dispensationer

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

- § 5.2.1 om, at de med lys orange farve på Kort 3 viste vejstrækning med en principiel udformning som vist på Tegning 1, samt henvisning til Kort 6b
- § 5.5.1 om, at parkeringspladserne skal placeres i overensstemmelse med principperne på Kort 6b
- § 6.2.1 om at bebyggelsen kun må placeres efter de på Kort 6b samt Tegning 3b viste principper
- § 6.2.3.2 om størrelse på skur/overdækning ved adgangsreal samt størrelse på skur eller drivhus ved baghave
- § 7.1 om, at ny boligbebyggelse i delområde 1 og 3 må med hensyn til struktur, form og højde kun udføres i overensstemmelse med de på Tegning 3a, 3b, 3c og 3d viste principper for de enkelte byggefeltet
- § 7.3 om, at Udsigtshusene må kun forsynes med naturlige tag- og facade-materialer i lyse farvenuancer så som tækkespån, træbeklædning, tegl og fibercement. Mindre felter af andre materialer er tilladt.



Afgørelsen

Vi træffer hermed afgørelse, og meddeler afslag på dispensation fra Lokalplan nr. 121 § 5.2.1, § 5.5.1, § 6.2.1, § 6.2.3.2, § 7.1 og § 7.3 til at opføre Udsigtshuse som ansøgt.

Ved afgørelsen omkring størrelser på overdækning og skur, har vi bl.a. lagt vægt på at:

- I lokalplanens forarbejder angives det, at der skal være visuel forbindelse mellem haven og landskabet. Vi vurderer derfor at det derfor ikke er hensigtsmæssigt at meddele dispensation, da skurene kan optage en stor del af pladsen i de begrænsede private haver og kan være i vejen for denne visuelle forbindelse mellem haven og landskabet.
- Ift. cykel overdækning ved adgangsareal, er det svært at begrunde dispensation når tegningerne viser at cyklerne er godt inden for overdækningens rammer. Forvaltningen vurderer derfor at cykeloverdækning godt ville kunne gøres mindre og stadig kunne rumme cyklerne.

Ved afgørelsen omkring orientering af bygninger øst for boligvej, har vi lagt vægt på at:

- Forarbejder (designmanual m.m.) ligger en del vægt på gårdmiljøet og ikke udsigt. Forvaltningen vurderer derfor at med lokalplanens logik, vægter gårdmiljø højere end udsigt. Derfor vil en dispensation om at ændre bygningernes orientering gå imod lokalplanens hensigt om at sikre gode gårdmiljøer i de fælles gårde.
- Forvaltningen vurderer, at den konkrete ansøgte orientering/twist af boligparrene øst for umiddelbart ikke sikrer et fælles gårdmiljø.
- Lokalplanen i Tegning 3b angiver at udsigt fra boliger sikres gennem orientering/twist. Bygninger skal samtidigt have private kantzone mod fælles gård og landskabet. En dispensation til orienteringen af boligerne øst for boligvejen, er efter forvaltningens vurdering i modstrid med lokalplanens hensigt.

Ved afgørelsen omkring tagform samt materiale, har vi lagt vægt på at:

- Ift. fladt tag og tagpap som ansøgt vurderer forvaltningen, at det er for væsentlig en ændring i områdets udtryk. Lokalplanens bestemmelse omkring saddeltag samt at bygningerne parvist har samme materialitet i tag og facade, giver en stærk karaktermæssig individualitet som tilsidesættes ved en dispensation til det ansøgte.
- Da lokalplanen i Tegning 3b angiver at udsigt sikres ved bygningernes orientering/twist, vurderer forvaltningen, at ændring af tagform er et forkert værktøj at bruge for at sikre bedre udsigt.

Ved afgørelsen omkring boligvejens forløb og placering for parkering, har vi lagt vægt på at:

- Forvaltningen vurderer, at boligvejens forløb og parkering som angivet i lokalplanens kortbilag 6b med indsnævringer og knæk, om ”selv forklarende vej” iht. forarbejder som f.eks. ved Filmhusene, giver kvaliteter som hastighedsnedsættende effekt, understøtter fællesskab mellem beboerne i området og der dannes en nærmere intimitet og nærhed med bebyggelsen.
Ved en dispensation til det ansøgte boligvejsforløb og placering for parkering, understøttes de ovennævnte kvaliteter ikke og derfor vurderedes det, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at meddele dispensation.
- Kommunens vejmyndighed anbefaler boligvejens forløb som angivet i lokalplanens Kort 6b frem for som ansøgt ift. trafiksikkerhedsmæssige hensyn.

Forvaltningen vil gøre ansøger opmærksom på bestemmelsen i § 7.3.1 om at skure og udhuse må udføres i natur eller sort træbeklædning.

Lovgrundlag

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

Vurderingen af forhold til Natura-2000 område og beskyttede arter, er foretaget jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, § 4, stk. 1.

Venlig hilsen

Danilo Lantow Horácio
Byggesagsbehandler

Kopi af afgørelsen er sendt til de modtagere af høringen, der har indsendt kommentarer til sagen.

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 efter, at du har modtaget denne afgørelse.

Klageberettigede er ansøgeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald. Herudover kan erhvervsministeren og landsdækkende foreninger og organisationer klage over afgørelsen, jf. planlovens § 59.

Du kan klage efter Planloven via Nævnenes Hus på 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.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse, jf. planlovens § 62.