

# UDKAST

22/12 2024



Til

Furesø kommune  
Center for By og Miljø  
Att.: Danilo Lantow Horácio  
Sendt til: svarbyg@furesoe.dk

Borgerforeningen  
Jonstrup '89

Jonstrup  
(frist er 6. januar 2025)

## Høringsbrev

### Vedrørende naboorientering 24/13968 – Udsigtshusene

Jonstrup '89 takker for opfordringen til at afgive høringssvar på denne naboorientering.

Udsigtshusene opføres iht. Lokalplan 121, der repræsenterer grundlaget for Sydlejrens udvikling med lokalplanredegørelsens ord:

- skal repræsentere en ny og spændende bydel med attraktive boligområder i respektfuldt samspil med naturen,
- hvor der skal bygges bæredygtigt og med henblik på identitet og fællesskab,
- hvor de enkelte byggerier skal være båret af en arkitektonisk idé, som tilfører omgivelserne værdi med tilhørende krav og retningslinjer for udformningen af veje, stier og byrumsudstyr.

Samtidig præciserer lokalplanredegørelsen, at

*Byrådet lægger vægt på, at planlægningen af Sydlejren og udformningen af de enkelte bebyggelser sker på en velovervejede måde i forhold til terrænet og omgivelserne, herunder til nærliggende bygninger. De enkelte byggerier skal være båret af en arkitektonisk idé, som tilfører omgivelserne værdi.*

Altså krav til attraktion, identitet, fællesskab, arkitektur, velovervejede fremgangsmåder og krav til værdiskabelse som et overordnet plankriterie. Krav til helheden og krav til detaljen.

Som med al god planlægning er helheden og detaljen ligeværdige elementer for opnåelsen et sublimt resultat. Den samlede planproces omkring Sydlejrens og dermed Udsigtshusenes udvikling, som blev gennemført i de tre borgerinddragende processer omkring Helhedsplanen, Designmanualen og den endelige Lokalplan, underbygger Furesø kommunes ambition om en høj social, biologisk og arkitektonisk bevidst udvikling af vores kommune og dens byrum. En ambition som klart underbygges af kommunens dengang netop udarbejdede grundlag for arkitektur- og byrumsstrategi: "Arkitektur og Byrum", 2015, med de klare mål, som vi anser som centrale for vurdering af denne aktuelle dispensationsansøgning:

- at opnå velfungerende bysamfund med en klar identitet og med bebyggelse og byrum, der er præget af kvalitet og velplanlagte funktioner
- at fastlægge principper for arkitektur og byrum i nye byområder som et fælles grundlag for karakteristik af områderne, vurdering af projekter, vejledning af bygherrer og fastlæggelse af planbestemmelser
- at udbrede interessen for og styrke dialogen om byens arkitektur og dens betydning

- at gå foran med hensyn til at skabe høj kvalitet i de fysiske omgivelser.

Lokalplan 121 er bevidst opdelt i 9 individuelt disponerede bebyggelser med 9 identitetsskabende bygnings-typologier i en sammenbindende natur. Lokalplanens typologier for de enkelte bebyggelser er velovervejede i de forarbejder, som ligger til grund for lokalplanen. Bygningstypologierne og bebyggelsernes disponering, som den præciseres i Lokalplan 121, er således ikke tilfældige, men affødt af den enkelte bebyggelses karakter og betydning for Sydlejrens helhed.

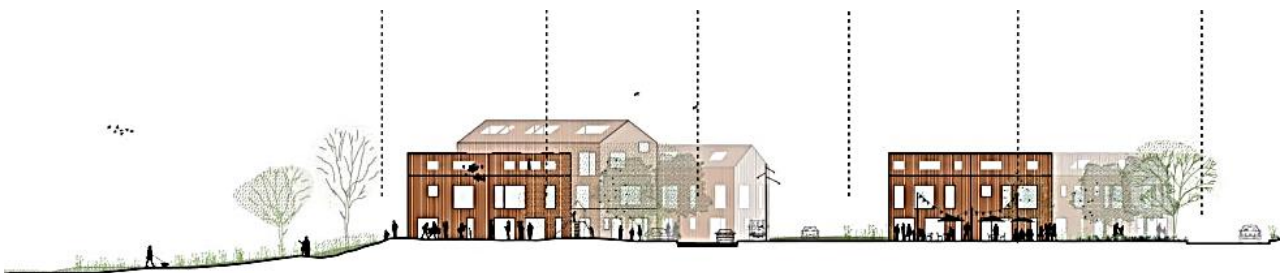
Lokalplan 121 er derfor en meget stram lokalplan, der meget præcist specificerer krav til bebyggelser, bygninger og landskabelige bearbejdnings for sikring og afbalancering af helhed og detalje i realisering af en diversitetspræget Sydlejren. De bygherrer, som indtil videre har opført byggeri i Sydlejren, har været bevidst herom - eller er oplyste herom - og har alle gjort sig umage med at følge lokalplanens restriktive forskrifter. Der har været dispensationer undervejs, men alle med respekt og forståelse for lokalplanens grundlag og kriterier således, at Sydlejren indtil videre fremstår som det fremsynede og udviklingsorienterede lokalsamfund til stor glæde for borgerne, som oprindeligt var tænkt og planlagt. Intet er ligegyldigt i Sydlejren, alt er del af en overvejet sammenhæng.

Det fremstår ikke som om, at den aktuelle bygherre, Kronehusene Værløse Aps, ønsker at gøre sig umage. Øjensynligt vedkender bygherre sig ikke og anerkender ikke lokalplanens grundlag og særdeles præcise indhold som sin forpligtelse for Sydlejrens færdiggørelse. Vi vil karakterisere det fremlagte projektoplæg som profitmaksimerende investorarkitektur. Muligvis er dette præcist bygherres legale forretningsmodel, men at fravige centrale arkitektur- og byrumsmæssige kvaliteter, som er indeholdt i og er grundlaget for Lokalplan 121, virker alt andet end begavet.

Jonstrup '89 vil argumentere for vore holdninger og indstillinger herunder og appellere til Furesø kommune, at bygherres projekt og ansøgning afvises.

Jonstrup '89 finder det desuden uforklaret, at Center for By og Miljø ikke udnytter sin forvaltningskompetence til administrativt at afvise projekter, der er i direkte modstrid med lokalplaner og deres grundlag. Resultatet er unødigt ressourceforbrug i såvel forvaltning som hos borgerne, hvilket nærværende naboorientering synes at være eksempel på.

## 1. Bebyggelsens udformning og materialitet



### Bygningernes typologi

Lokalplan 121 præciserer med Tegning 3a-3d boligklynger med varierende disponeringer og arkitektur for fremhævelse af hver enkelt bebyggelses individualitet i den samlede planlægning af Sydlejren. Hel præcist specificerer lokalplanen, at Filmhusene i deres karréstruktur i stor skala skal fremstå i mørke farvenuancer (§ 7.2) og med flade tage (Tegning 3a). Modsætningsvist skal Udsigtshusene med opbrudt struktur i nedtonet skala stå i lyse farvenuancer (§ 7.3) og med saddeltage (Tegning 3b).



Lokalplanen præciserer således ambitionen om, at Filmhusene og Udsigtshusene på centrale parametre skal fremstå som hinandens modsætninger, både med individuel arkitektur og afvigende byrumsmæssige dispositioner alene sammenbundne ved den fælles landskabelige bearbejdning.

I henseende til såvel lokalplanens præciseringer som til det underliggende beslutningsgrundlag herfor er det derfor uhørt at bringe netop Filmhusenes bygningstypologi i forslag til repetitiv kopiering i Udsigtshusene, således som bygherre ønsker dispensation til. Lokalplanens bygningstypologi med saddeltage kan ikke afviges.

Jonstrup '89 må præcisere, at bygherres ønske ikke alene afviger fra lokalplanens bestemmelse, men meget bastant er i direkte modstrid med det, som det kan læses af lokalplanens intentioner §7.2 og 7.3 og af dens grundlag.

## **Bygningernes materialitet**

### **Lokalplanens tegning 3b: Parvist differentieret beklædning**

Tegningen præciserer, at hvert bygningspar gives individuel materialitet for differentiering og accentuering af det bærende tema om pardannelsen som fællesskabs- og identitetsbærer. Dispensationsansøgningen behandler ikke dette tema, men den fremlagte visualisering af bebyggelse viser ikke, at projektforslaget respekterer lokalplanens krav til differentieret materialevalg.

Facaderne ønskes beklædt med skalmur, hvor et udvalg af facadesten fra Støjer Tegl præsenteres uden reference til, hvorledes differentieringen tænkes udtrykt. Trods manglende beskrivelse og visualisering heraf søger bygherre ikke dispensation fra lokalplanens krav til parvis forskellig materialitet, hvorfor Jonstrup '89 skal anmode om, at kravet fastholdes og at bygherre specifikt forholdes dette.

Ligeledes skal Jonstrup '89 anbefale, at bygherre pålægges at fremvise en arkitektonisk begavet udformning af denne materialemæssige differentiering.

### **Lokalplanens §7.3 og Tegning 3b: Ensartet, lys facade- og tagbeklædning**

Lokalplanen specificerer ensartet, lys materialitet af tage og facader, eksemplificeret ved tækkespån, træ, tegl og fibercement. Jonstrup '89 kan referere til adskillige arkitektonisk og funktionelt meget vellykkede byggerier i Danmark, der fremstår materialemæssigt monolitisk. Idéen er klart at etablere en kontrasterende arkitektur i forhold til Filmhusene og en egen individualitet i forhold til Sydlejrens bebyggelsesmæssig diversitet. Det bliver en arkitektonisk og bymæssig meget attraktiv bebyggelse, hvis lokalplanens krav gennemføres konsekvent, og Jonstrup '89 skal anmode om, at forvaltningen søger dette besluttet i kommende drøftelser med bygherre.

Jonstrup '89 finder dog ikke lokalplanens idé argumenteret i en grad, at den nødvendigvis skal fastholdes konsekvent i en ekstreme, materialemonolitisk formgivning. Med bygherres valg af facadebeklædning af tegl synes det muligt i en arkitektonisk bearbejdning at indfri lokalplanens krav med tagbeklædning af tegltagsten.

## **LCA og DGNB-parametre**

Bygherre argumenterer med bæredygtige kriterier for ønsket om at fravige lokalplanens bestemmelser. Der er ikke specifikke krav i lokalplanen om, at Sydlejren skal udvikles som specifikt bæredygtigt byggeri, men det er positivt, at bygherre argumenterer i bæredygtige baner.

Referencer til sedumbeklædning som ren kosmetik og til 'egentlige' grønne tage som +/- på bæredygtighedens alter er for det første ikke relevante, da lokalplanen ikke har krav herom, og for det andet er kravet til tagene 'saddeltage' i materialitet som facaderne.

Tilsvarende gælder bygherres udtrykte ønske til en DGNB-klassifikation, som efter vor bedste vidende vil kunne opnås også for bygninger opført i overensstemmelse med lokalplanens krav.

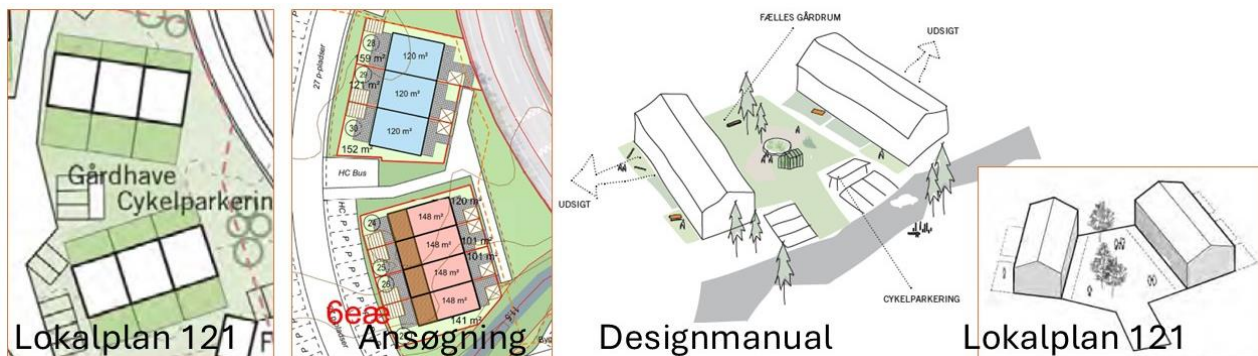
## Samlet oplæg til indstilling vedr. bebyggelsens udformning og materialitet

Jonstrup '89 finder på ovennævnte grundlag ikke, at bygherre i sin ansøgning har fremlagt argumenter, der på nogen måder retfærdiggør eller muliggør imødekomme af nogle af de ønskede dispensation fra Lokalplan 121.

Vi indstiller derfor meget klart,

- at der ikke dispenseres fra kravet i §7.3 om naturlige tag- og facadematerialer i lyse nuancer
- at der ikke dispenseres fra de bindende krav i Tegning 3b om udførelse med saddeltag, og at forvaltningen drager omsorg for, at dette efterleves
- at der ikke dispenseres fra de bindende krav i Tegning 3b om parvis same materialitet for parvist ensartet og differentieret udtryk, og at forvaltningen drager omsorg for, at dette efterleves
- at der ikke dispenseres fra det bindende krav i Tegning 3b om samme facade- og tagbeklædning, og at forvaltningen drager omsorg for, at dette efterleves

## 2. Disponering af østlige boligblokke



Hvor nabobebyggelsen Filmhusene er karakteriseret ved karrédannelse og sin industrielle skala med de muligheder, som det giver, er Udsigtshusene karakteriseret ved intimitet, fællesskab og naboskab, der styrkes af de bygningsmæssige pardannelser og de individuelle materialevalg som beskrevet ved Tegning 3b og §7.3.

### Princippet om pardannelse:

Lokalplanens præcise forskrifter har direkte grundlag i Designmanualen for Sydlejren således:

*"Udsigtshusene etableres i par, der danner et fælles friareal/gårdrum mellem bygningerne. Intentionen er at dette uderum er med til at styrke naboskabet ved at tilbyde ophold og primær ankomst til boligen herfra. Det fælles friareal ligger som afstikkere fra boligvejen og inddeles med private forhaver langs bygningerne og et større fællesrum i midten.*

*Gårdhaven skal programmeres med funktioner, der er med til at styrke naboskabet. Der skal være bilfri zoner til ophold og leg.*

*Ankomsten til boligen skal placeres ud til de fælles friarealer/gårdrum, hvor fællesskabet og naboskabet dyrkes".*



Med bindende virkning definerer lokalplanens kort 6b sammen med Tegning 3b en bebyggelse med fokus på den parvise struktur omkring gårdhaverne, som styrker borgerrelaterede fællesskaber og de enkelte naboskabers identitet. Den parvise strukturering er det bærende grundlag for bebyggelsen, som understreges ved den præcise arkitektoniske (se herover) og terrænmæssige bearbejdning

Kort 6b definerer således ankomstområderne fra boligvejen til de enkelte bygningspar via den fælles gårdhave, understregende den identitetsskabende betydning af pardannelsen. Af samme årsag er ingen bygninger orienteret imod boligvejen i lokalplanen.

## Udsyn og udsigt

Dispensationsansøgningen argumenterer i en længere redegørelse for at dreje bebyggelsens to østlige boligblokke for at imødekomme lokalplanens krav om 'udsigt'. Som bebyggelsens navn antyder, er der en hensyntagen, som jfr. Tegning 3b opfyldes ved at twistet de parvise bygninger en anelse i forhold til hinanden i bestræbelserne på at opnå et vist 'udsyn'. Hermed forstås alene at kunne kigge forbi nabobygningerne.

Der er ikke yderligere eller mere specifikke krav i lokalplanen om større eller mindre grad af udsyn, som kan argumenteres som værdiskabende.

Det kan således ikke med grundlag i lokalplanen argumenteres, at hensyn til bedre udsigt ved at dreje de to boligblokke er værdiskabende. Også under hensyntagen til, at 'udsigt' herfra overvejende må karakteriseres som 'indsigt' i naboparcellens skovbevoksning mod vest.

## Fælles friarealer og private uderum (baghaver)

Lokalplanens disponering af private uderum i forhold til de fælles friarealer er meget klar. Alle boliger skal jfr. de bindende bestemmelser fra Kort 6b og Tegning 3b således have en privat baghave med 'vild beplantning' mod og visuel forbindelse til de fælles friarealer med udsyn over landskabet. Bebyggelsens private uderum er ganske beskedne, hvorfor baghavens tilknytning til de fælles friarealer er et afgørende element i disponeringen af de private uderum.

At lægge baghaverne direkte ud imod vej eller parkeringsplads er således endnu et forhold, som er i modstrid med lokalplanen.

## Samlet oplæg til indsigt vedr. disponering af østlige boligblokke

Bebyggelsen er disponeret med sin parvise bygningsstruktur omkring fælles gårdrum i bestræbelserne på at styrke naboskab, fællesskab og identitet. Den løsrevne bygningsstruktur, som bygherre ønsker at opføre langs boligvejen, opfylder muligvis i højere grad bygherres snævre forretningsinteresser, men er ikke i overensstemmelse med lokalplanens overordnede idégrundlag og primære krav til disponering: Pardannelsen.

Argumenterne om udsigt som lokal herlighedsværdi har ikke grundlag i hverken stedet eller lokalplanen, og manglende sammenhæng mellem fælles friarealer og private uderum er i modstrid både med lokalplanens helt overordnede principper for hele lokalplanens område og for denne specifikke bebyggelse.

Med baggrund i argumentationen herover indstiller Jonstrup '89 derfor meget klart,

- at der ikke dispenseres fra §6.2.1 fsa. ønsket om at ændre den principielle placering af bebyggelsens boligblokke, herunder
- at der ikke dispenseres fra bestemmelserne i Tegning 3b om at bebyggelsen har private kantzoner imod fælles gård og landskab ('fælles friarealer')



## 3. Skure og overdækninger

Bygherre argumenterer for overskridelse af målene til overdækninger og skure. Jonstrup '89 har ikke indvendinger imod disse ønsker om dispensation. Vi vil dog gøre opmærksom på, at bredere skure i baghaverne reducerer udsynet mod landskabet fra boligerne, som i anden sammenhæng angives vigtigt for bygherre.

Bygherre præciserer og visualiserer, at tagene beklædes med sedum i overensstemmelse med lokalplanens angivelser og vedlægger systemtegninger på UNA-cykeloverdækninger fra Lyngsøe A/S som grundlag for ansøgningen. Tegninger angiver stålkonstruktioner med kompositbeklædning, hvor Lokalplan 121 angiver skure og overdækninger udført i "natur eller sort træbeklædning".

Det er vanskeligt på det forelagte grundlag at vurdere de arkitektoniske og æstetiske konsekvenser herved

### Oplæg til indstilling vedr. skure og overdækninger

Jonstrup '89 har ikke indvendinger imod det præsenterede ønske om dispensation fra lokalplanens §6.2.3.2 vedrørende mål på skure og overdækninger.

Samtidig noterer vi, at ansøger ikke søger dispensation fra lokalplanens materialekrav jfr. §7.3.1 til disse konstruktioner, hvorfor vi skal anmode forvaltningen sikre lokalplanens intentioner tilgodeset i materialevalget.

## 4. Boligvej og parkering



### 4. INFRASTRUKTUR 4.1. PRINCIPPER FOR VEJE

Vejene formgives ud fra et koncept om 'den selvforklarende vej'. Vejens forløb skal tydeliggøre den tilladte hastighed, ved at "krølle" mere i lavere hastighed, der tillades.

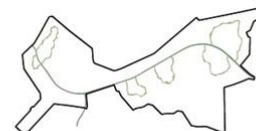


FIG. 35: ORIENTERINGSFIGUR



FIG. 33: KONCEPTDIAGRAM

### Den selvforklarende vej

Boligveje i lokalplanen er udlagt efter et billedligt princip som 'seler', der holder bebyggelsen fast til Perimetervejen, der er bydelens 'livrem'. Boligvejene i lokalplanen er formgivet ud fra konceptet om '**den selvforklarende vej**'. Også i Udsigtshusene. Vejens forløb tydeliggør den tilladte hastighed ved at 'krølle' mere jo lavere hastighed, der tillades. Princippet er tydeligt beskrevet i designmanualen, hvoraf de fremgår:

"Lege- opholdsarealer opleves som delte flader mellem alle trafikanter. Biler, cyklister og gående færdes således side om side, og det er vigtigt at man er opmærksom på hinanden. Vejens forløb med indsnævring og knæk er med til at sikre trafiksikkerheden og regulere hastigheden på trafikken, således at unødvendig skiltning og øvrige hastighedsbegrænsende foranstaltninger undgås.

Udposninger på vejen tillader biler at vende rundt, men de giver også mulighed for boldspil, mødesteder og afholdelse af mindre events"

Lokalplanen angiver et varieret, 'krøllet' vejforløb, som muliggør visionen om vejen som et aktivt, fælles areal, som indbyder både til hensynsfuld bilkørsel og menneskelig aktivitet.

Lokalplanen angiver i §5.2.1, at boligveje udlægges med en principiel udformning, som vist på tegning 1, som igen præciserer, at bredden af boligveje varierer jfr. Kort 6b. Vejens variation jfr. bindende Kort 6b er opmålt og fundet i overensstemmelse med Designmanualens målangivelser herunder:

Designmanualens angivelse af vejforløbet for den 'Selvforklarende vej'



Det fremlagte bebyggelsesforslag anviser en banal vejudformning, som på ingen måde efterlever Kort 6a's varierede, 'krøllede' vejforløb i bestræbelserne på at ville 'den selvforklarende vej'.

## Parkeringsarealer

Dispensationsansøgningens parkeringsarealer er udlagt efter et monotont hamoniksystem langs den viste, udrettede boligvej i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens §5.5.1 specificerer, at parkeringspladserne skal placeres i overensstemmelse med principperne på Kort 6b. Hermed skal parkeringspladserne spredes ud i separate parkeringsafsnit og -lommer langs den 'krøllede' boligvej i takt med boligblokkenes individuelle placeringer og afstand til boligvejen.

## Oplæg til indstilling vedr. boligvej og parkering:

På ovennævnte grundlag indstiller Jonstrup '89 hermed

- at der ikke dispenseres fra lokalplanens §5.2.1, og at forvaltningen drager omsorg for, at kravene til vejforløb i henhold til Kort 6b efterleves fuldstændigt,
- at der ikke dispenseres fra lokalplanens §5.5.1, og at forvaltningen drager omsorg for, at kravene til parkeringsarealernes udformning og placering i henhold til Kort 6b efterleves fuldstændigt.

Med venlig hilsen

Jonstrup '89