



**Skau Reipurth & Partnere**  
Advokatpartnerselskab  
Amaliegade 37  
1256 København K

CVR-nr. 36 71 59 44  
Telefon 38 41 14 41  
Fax 38 41 14 40  
Web skaureipurth.com

J.nr. 18-48042  
Dato 17. juli 2019

Furesø Kommune  
Stiager 2  
3500 Værløse  
Att.: Susanne Birkeland

## **Lokalplanproces for ejendommen Ballerupvej 70B, Værløse**

Med henvisning til det fremsendte referat fra møde den 17. juni 2019 (vedlagt som bilag) skal jeg hermed vende tilbage i forhold til de muligheder, som ejeren af ovennævnte ejendom ("Ejendommen"), Søvand Invest ApS, ("Ejeren") ser for den fremtidige anvendelse.

For god ordens skyld bemærkes det, at referatet er upræcist, idet det på mødet blev aftalt, at Ejeren ville overveje, om man så andre anvendelsesmuligheder end bolig.

Det skal herudover understreges, at denne dialog alene skyldes Furesø Kommunes lokalplanproces og at det principielt fastholdes, at Ejeren uden et § 14-forbud har en umiddelbar ret til at anvende Ejendommen som bolig. Skulle der opstå en situation, hvor ekspropriation bliver aktuelt, er det således fortsat Ejers opfattelse, at erstatningen skal fastsættes med dette udgangspunkt.

### **1. Anvendelse som bolig**

Der synes at være enighed om, at den fremtidige anvendelse af Ejendommen skal være så skånsom som mulig over for det særlige miljø, Ejendommen er placeret i - navnlig grundet Ejendommens særlige beliggenhed. Ejendommens anvendelse skal dog samtidigt være økonomisk bæredygtig for ejeren.

Med det udgangspunkt er det fortsat Ejers opfattelse, at omdannelse af ejendommen til én bolig, alternativt et fritidshus, vil være den absolut mest skånsomme anvendelse. Det skyldes navnlig, at der ved denne anvendelse vil være en begrænset trafik til/fra ejendommen, og at det kun vil være et begrænset antal personer, der færdes på ejendommen. Dertil kommer, at en boligejer alt



andet lige må antages at værne mere om nærmiljøet end brugerne af eksempelvis et traktørsted eller et picnic-/badested.

## **2. Anvendelse til andet end bolig**

For det tilfælde at Furesø Kommune fastholder, at Ejendommen ikke kan anvendes til bolig, og at den i øvrigt ikke kan omdannes til fritidshus, ser Ejeren potentielt en række andre mulige anvendelser. Det er væsentligt at pointere, at Ejendommens særlige karakter gør det afgørende for en bæredygtig økonomisk anvendelse, at lokalplanens anvendelsesbestemmelser formuleres forholdsvist bredt. I modsat fald er der en risiko for, at der ikke kan findes egnede købere/lejere til Ejendommen. Det bemærkes i den forbindelse, at Ejer er et ejendoms-selskab, der under alle omstændigheder ikke forventer selv at skulle anvende Ejendommen.

Ejeren ser – udover bolig/fritidshus – således overordnet to muligheder for anvendelsen; dels liberalt erhverv og dels publikumsorienteret serviceerhverv. Det er særligt væsentligt at fremhæve, at det selvsagt bliver lettere at sikre en hensigtsmæssig anvendelse af Ejendommen, hvis lokalplanen åbner op for flere anvendelsesmuligheder, hvilket Furesø Kommune derfor opfordres til at indtænke i den videre planproces.

Liberale erhverv kunne udgøres af enten læge-/tandlæge-/behandler-praksis eller mere kreativt betonede erhverv såsom arkitekttegnestue, reklame-/mediebureau, ingeniørvirksomhed eller lignende. Afgørende er det blot, at lokalplanens bestemmelser formuleres bredt, da skaren af relevante brugere er begrænset grundet ejendommens særlige karakter.

I forbindelse med et liberalt erhverv kunne det være en mulighed at indrette en mindre lejlighed, der kan bruges enten af virksomhedens ejer eller af dennes medarbejdere, eksempelvis i form af tilrejsende freelancere eller lignende. Dette vil formentlig forøge skaren af interesserede brugere.

For så vidt angår de publikumsorienterede serviceerhverv ses navnlig to muligheder: Café/restaurant eller overnatningsfacilitet i form af hotel/hostel, B&B el.lign.

Også for disse anvendelser er det afgørende, at anvendelsesbestemmelserne formuleres bredt, således at skaren af mulige brugere er så bred som mulig. Det gælder navnlig i forhold til indretning, der for begge anvendelsers vedkommende vil være en afgørende faktor for den endelige bruger. Navnlig i tilfældet med denne ejendom, der især indvendigt er ganske fleksibel.



Uanset hvilken (kombination af) anvendelsesmuligheder Furesø Kommune måtte beslutte at arbejde videre med, er det afgørende for en hensigtsmæssig anvendelse af Ejendommen, at Ejeren involveres løbende, herunder navnlig i formuleringen af lokalplanens anvendelsesbestemmelse. Det håber jeg naturligvis, at Furesø Kommune har forståelse for og er indstillet på.

- 0 -

Både Ejeren og jeg står naturligvis til rådighed, såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål. Herunder også i form af yderligere drøftelser og/eller møder med Furesø Kommune – også i form af foretræde for Udvalget for byudvikling og bolig, såfremt det vurderes relevant.

Med venlig hilsen

Mads Broe Trustrup  
Advokat