

**Beslutning: Dispensation til tilbygning på Smedegade 20, Kirke Værløse**

Sagsnr. i ESDH: 20/2505

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

**Beslutningstema**

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til opførelse af tilbygning til et eksisterende enfamiliehus på Smedegade 20 i Kirke Værløse.

**Sagsfremstilling**

Smedegade 20 ligger i den centrale del af Kirke Værløse og består af et længehus opført i bindingsværk i 1800-tallet og en senere tværgående, lavere og smallere tilbygning. Ejendommen ligger højt i landsbyen. Bygningerne er efter SAVE-metoden registreret med en bevaringsværdi på 4.

Ejere af ejendommen søger om byggetilladelse til tilbygning, der opføres sammenbygget med det eksisterende bindingsværkbyggeri. Det ansøgte byggeri opføres som bindingsværk med sadeltag beklædt med eternitskiffer som på det eksisterende byggeri. Sammenbygningen af de to bygningsdele med sadeltag sker med en lav, smal mellembygning med fladt tag og et langstrakt ovenlys, se bilag 1.

Området er omfattet af Lokalplan nr. 27. Lokalplanens formål er bl.a. at bevare Kirke Værløses særlige landsbymiljø, herunder arkitektoniske og lokalhistoriske værdier.

Det ansøgte byggeri kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser:

- § 7.1, der fastlægger at bebyggelse ikke nedrives, ombygges eller ændres udadtil
- § 7.4, der fastlægger, at bebyggelsen, herunder tilbygninger ikke må være skæmmende for eksisterende værdifuld bebyggelse eller bryde med landsbykarakteren
- § 7.5.1, der fastlægger, at ny bebyggelse skal opføres som længehuse med en maksimal husdybde på 7,5 meter og sadeltag.

Sagen har været udsendt i naboorientering. Grundejerforeningen er positivt indstillet overfor den ansøgte tilbygning, mens Furesø By og Land og naboerne i nr. 14 og 18 ikke er positivt indstillet overfor byggeriet.

Grundejerforeningens hovedsynspunkt er, at det skal være muligt at udføre tidssvarende til- og ombygninger i landsbyen dog med en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Det er samtidig grundejerforeningens opfattelse, at der ikke er tale om et byggeri, der overvejende fremstår i originale materialer, da der er udskiftet en del bindingsværk og lignende gennem årene. Grundejerforeningen vurderer, at ansøgers arkitektfaglige bistand er medvirkende til, at tilbygningen efterlever bestemmelserne i lokalplanen, jf. bilag 2.

Furesø By og Land's hovedsynspunkter er, at tilbygningen vil skæmme det eksisterende bindingsværkhus fremtræden, det ændrede arkitektoniske udtryk af ny og gammel bindingsværkbygning, og at mellembygningen er uforenelig med karakteren af den gamle landsby, herunder bygningens proportioner. Furesø By og Land hæfter sig desuden ved den lave mellembygning med ovenlyset, der kan medføre lysgener, samt nyt gavlvindue, der kan medføre indbliksgener ift. nabo, jf. bilag 3.

Smedegade 14 mener, at tilbygningens højde og placering vil fremstå skæmmende for landsbyen og væsentligt forringe udsynet fra deres ejendom og forringe værdien af deres haveareal mod syd, der vil ligge i skygge om eftermiddagen og tidlig aften, jf. bilag 4.

Smedegade 18 mener, at tilbygningens placering og højde i forhold indsigerens lavere placering i terrænet vil medføre, at bygningen fremstår uhensigtsmæssigt høj og dominerende. Naboerne vurderer desuden, at tilbygningens proportioner ikke er forenelige med landsbyens karakter, samt at den vil skæmme det eksisterende bindingsværkhus ved sammenbygning, jf. bilag 5.

#### Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at ansøger har gjort sig umage med at tilpasse byggeriet til den bevaringsværdige landsby.

Det er dog forvaltningens vurdering, at det ansøgte projekt samlet set i forhold til bygningens omfang, proportioner, materialer, farveholdning og sammenbygning medfører en uønsket virkning i forhold til den bevaringsværdige landsbys stil, historie og det eksisterende 1800-tals byggeri på ansøgers ejendom. På den baggrund foreslår forvaltningen, at der meddeles afslag.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

#### **Borgerinddragelse**

Sagen har været sendt i høring.

#### **Lovgrundlag**

Planloven.

#### **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger.

#### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller,

- at der meddeles afslag på dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan nr. 27, §§ 7.1, 7.4 og 7.5.1., samt at forvaltningen bemyndiges til, at der i dialog med ansøger drøftes alternative muligheder for byggeri.

#### **Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 10-06-2020**

Indstillingen tiltrådt.

#### **Bilag:**

1 - 2228355	Åben	Bilag 1 - byggeansøgningen	(20875/20)	(H)
2 - 2273956	Åben	Bilag 2 - Høringssvar, Grundejerforeningen, naboorientering 25/2-2020	(45446/20)	(H)
3 - 2273961	Åben	Bilag 3 - Høringssvar, Furesø By og Land, naboorientering 25/2-2020	(45451/20)	(H)
4 -	Åben	Bilag 4 - Høringssvar, Smedegade 14, naboorientering 252-	(49273/20)	(H)

Udvalg for byudvikling og bolig 10-06-2020

2280248 2020  
5 - Åben Bilag 5 - Høringssvar 2 naboer, GF og Furesø By og Land - (49272/20) (H)  
2280247 tidl. naboorientering 141-2020 i sagen 1918760