

Bemærkninger fra	Bemærkninger	Forvaltningens kommentarer	Indstilling
Danmarks Naturfredningsforening, Furesø afdeling	<p>Forventer at landzonetilladelse pr. 28.04.17 overholdes mht.. Tilladelse til to ekstra boliger på tagetage uden at hæve taget samt etablering af elevatorårn på bygningens sydfacade. Afslag på etablering af altaner og ændring af vinduesåbninger.</p> <p>Positiv overfor etablering af sedumtag. Et grønt tag vil hindre lys-refleksion og få bygningen til at synes mindre høj og samtidigt tilbageholdes regnvand.</p> <p>Forslag B med loggiakonstruktion mod sø er en bombastisk løsning og er et indgreb i facadens udtryk.</p> <p>Anlæggelsen af haveareal mod sø er ikke forligelige med søbeskyttelseslinjen.</p> <p>Opfordrer kommunen til at udarbejde en lokalplan som det fremgår intention om jf. kommuneplanens rammeområde 21F4</p>	<p>Forvaltningen vurderer, at opførelse af et større trappe- og elevatorårn på bygningens østfacade medvirker til en bedre udnyttelse af etagerne og fastholder den stramme, aksiale facade mod Ballerupvej. Tages hæves ikke. Forvaltningen anbefalet det trappetårn, der aftrapper mellem 2. og 3. etage.</p> <p>Etablering af to nye tagkviste på tagflade mod øst magen til de to eksisterende på tagfladen mod vest vurderes at være i overensstemmelse med bygningens symmetri og fremtræden.</p> <p>Sedumtag virker fremmed for et historicistisk byggeri fra begyndelsen af 1900-tallet og anbefales umiddelbart ikke.</p> <p>Loggiakonstruktionen og havearealer mod sø (mod vest) fremstår dominerende og er umiddelbart ikke forenelig med hensynet til søens beskyttelse.</p> <p>Lokalplanlægning ingen bemærkninger.</p>	<p>Det foreslås indstillet, at der meddeles:</p> <p>Tilladelse til at opføre trappe- og elevatorårn, der aftrapper mellem 2. og 3. etage (vignet nr. 3).</p> <p>Tilladelse til etablering af dør og adgangsvej mod vest (mod sø) fra lejlighederne i stueetagen (vignet nr. 4). Det er en betingelse, at der ikke etableres private eller fælles haveanlæg</p> <p>Afslag på etablering af sedumtag</p> <p>Tilladelse til udvendig efterisolering, pudsning og maling med lys nuance.</p> <p>Tilladelse til at etableres to tagkviste mod vest (sø) i tagfladen med samme udformning som de to eksisterende tagkviste i den vestvendte tagflade (se reference på vignet nr. 4 og 5)</p> <p>Tilladelse etableres to kviste i tagfladen mod øst (væk fra sø)</p> <p>Tilladelse til at udskifte de eksisterende vinduer med opsprossede vinduer i stil med de originale. Det er en betingelse, at nye vinduer udføres i træ</p> <p>Afslag på etablering af loggia på bygningens facade mod vest (sø)</p>

Sagen 18/19988

Indstillings-skema. Modtagne høringsvar – Ballerupvej 70A – ændringer af etageboligbebyggelse i landzone

Høring / naboorientering foretaget fra den 14.03.2019 til den 04.04.2019

			Afslag på etablering af altaner på 1. og 2. etage (vignet nr. 4 og 5) Afslag på etablering af kviste i facadelinjen på tagetagen mod vest (sø), (vignet nr. 4 og 5) Afslag til etablering af haveareal mod vest (sø)
Furesø By og Land	Positiv overfor renoveringsprojektet. Landzonetilladelsen overholdes mht. bygningens højde, vinduesåbningernes størrelse og forbuddet mod altaner	Se venligst ovenfor	Se venligst ovenfor
Furesø Kommune, som grundejer (skov og sø)	Ingen bemærkninger	-	-

DANMARKS NATURFREDNINGSFORENING I FURESØ KOMMUNE



Furesø Kommune
Center for By og Miljø

3. april 2019

Naboorientering vedrørende matr. nr. 1H Sønder sø Vandværk, Ballerupvej 70A, 3500 Værløse. Sags nr. 18/19988.

Landzonetilladelsen fra 28. april 2017 indeholder følgende retningslinjer for bygningens højde, vinduesareal, facadens udseende mm:

- der meddeles landzonetilladelse til udvidelse af boligantallet med to boliger i tagetagen under forudsætning af, at det kan ske uden at hæve bygningens højde
- der meddeles landzonetilladelse til opførelse af elevatortårn og dermed udvidelse af bygningens areal
- at der meddeles afslag på dispensation fra søbeskyttelseslinjen til etablering af altaner
- at der meddeles afslag på dispensation fra søbeskyttelseslinjen til ændring af facadernes fremtræden med ny beklædning af birkestammer
- der meddeles afslag på dispensation fra søbeskyttelseslinjen til ændringer af de eksisterende vinduesåbninger

Vi er da glade for at arkitektfirmaet "forsøger at tage udgangspunkt" i ovennævnte tilladelse og at firmaet "forsøger at imødekomme kommunens ønsker".

Men for at gøre det helt klart; DN Furesø forventer at landzonetilladelsen overholdes med hensyn til bygningens højde, vinduesåbningerne størrelse, facadens udseende og forbuddet mod altaner. Tagbeklædningen ønskes ændret til et sedumtag (grønt tag). Dette er en god ide, som vi støtter. Et grønt tag vil hindre lys-refleksion og få bygningen til at synes mindre høj og samtidigt tilbageholdes regnvand.

Forslag B indebærer opbygning af en loggia-konstruktion. Bedømt ud fra den medsendte skitse virker denne løsning bombastisk og er et indgreb i facadens udtryk.

Firmaet ønsker at anlægge en ny have ud mod søen. DN Furesø mener, at haver med alt hvad det indebærer (trampoliner, drivhuse og lignende) ikke er forligneligt med søbeskyttelseslinjen.

Det fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser for område 21F4, at der planlægges udarbejdet en lokalplan for Sønder søområdet, der skal fastlægge rammerne for anvendelsen. Området er stadig uden lokalplan. En lokalplan kan sikre naturværdierne og de rekreative værdier ved Sønder sø og give klare regler, hvis der planlægges ændret anvendelse, fx anlæg af nye havearealer, ændring af vejføring, anlæg af parkeringspladser osv.

DN Furesø vil opfordre kommunen til at udarbejde den lokalplan for Sønder søområdet, der er forudsat i kommuneplanen til at fastlægge rammerne for anvendelsen af området.

Det er meget ønskeligt med en plan, der sikrer naturværdierne og de rekreative værdier og forebygger de mange små og store løbende forringelser, som har en tendens til at komme, når man ikke har en regulerende lokalplan.

Med venlig hilsen
Carsten Juel

Formand DN Furesø

Danmarks Naturfredningsforening Furesø afdelingen. Formand: Carsten Juel, Birkevang 20 B, 3500 Værløse, tlf. 3962 1861/5141 6781. Mail: furesoe@dn.dk. Hjemmeside: www.dn.dk/furesoe

Plan & Byg

Att. arkitekt/planlægger Jens S. Kristensen.

Høringssvar ang. **naboorientering vedrørende matr. nr. 1H Søndersø Vandværk, Ballerupvej 70A, 3500 Værløse.**

Furesø By og Land takker for at få lejlighed til at udtale sig i denne sag.

Bestyrelsen stillede sig på sit møde 03 04 2019 som udgangspunkt positivt til det foreliggende renoveringsprojekt. Furesø By og Land kan tilslutte sig til præciseringen, som DN-Furesø har anført i sit høringssvar, om at landzonetilladelsen overholdes med hensyn til bygningens højde, vinduesåbningerne størrelse, facadens udseende og forbuddet mod altaner.

Med venlig hilsen

Poul Lüneborg
Formand for Furesø By og Land
poul.luneborg@gmail.com
Kålundsvej 6A
DK - 3520 Farum
Tlf. +45 44 95 04 72
Mobil +45 23 31 05 21