

Vedr. ansøgning om lovliggørelse af byggeri på Bavnestedet 133, 3500 Værløse
(sagsnr. 18/2307)

Furesø Kommune har den 29. januar 2019 fremsendt en ansøgning om lovliggørelse af et byggeri på Bavnestedet 133, 3500 Værløse.

Det fremgår af materialet, at ejeren har ombygget en overdækket terrasse til beboelsesrum. De nærmere omstændigheder vedrørende bygningsændringen, herunder hvornår ændringen er foretaget, er ikke oplyst. Det er oplyst, at ændringen betyder, at bebyggelsesprocenten er på 41,3.

Bestyrelsen har i en byggesag fra 2017/2018 på Mosestedet 54, 3500, gjort rede for, at bestyrelsen ikke finder, at Furesø Kommune med den nuværende regulering af vores område, har hjemmel til at afvise en bebyggelsesprocent på under 40 for række- og kædehusejendomme. I denne byggesag (Mosestedet 54) afviste Furesø kommune en bebyggelsesprocent over 30, hvorfor en bebyggelsesprocent på 41,3 i nuværende byggesag uanset grundenes forskellige størrelse må anses for høj i henhold til tidligere afgørelse og lovgrundlaget Bygningsreglement BR 18.

Ejendommen er omfattet en deklaration for området er fra 1967, og i henhold til deklarationen er kommunen og bestyrelsen for grundforeningen påtaleberettigede. Bestyrelsen administrerer påtaleretten derhen, at bestyrelsen kan komme med en udtalelse/anbefaling vedrørende forhold i relation til deklarationen. Bestyrelsen finder ikke, at deklarationen regulerer bebyggelsesprocenten i området. Det er dog nævnt, at huse ikke ved ombygning må forandres, således at det udseende, som præger den samlede bebyggelse, forvanskes.

Bestyrelsen har ikke nødvendigvis et ønske om, at vort område bebygges med en bebyggelsesprocent på op til 40 under hensyntagen til grundenes størrelse og bebyggelsens samlede fremtræden. På den baggrund har bestyrelsen anmodet om udarbejdelse af en lokalplan for vores område, hvor der bl.a. vil kunne ske en regulering af bebyggelsesprocenten for de forskellige typer af grunde i vores område, herunder rækkehusbebyggelsen på Bavnestedet.

Mvh.

Birthe Kamp Nielsen

Formand for Grundejerforeningen Baunehøjpark

Furesø Kommune
Center for By og Miljø

Vedr. partshøring – Bavnestedet 133 sag nr. 18/211307

Vi har i forbindelse med nævnte byggesag mulighed for at fremsende kommentarer og bemærkninger:

Vi mener rent principielt at kommunen bør være meget tilbageholdende med at tillade bebyggelse, der overskrider bebyggelsesprocenten. Dette boligområde er ret tæt bebygget i forvejen. Nævnte parcel virker udefra ganske tæt bebygget med tilbygninger og en høj stor terrasse af træ med skur.

Vi har jo ikke vidst at nævnte tilbygning ikke var godkendt. Men vi har alle årene undret os over at man havde givet tilladelse til denne tilbygning. Med sin hvide facade, der oven i købet er belyst i aften og nattetimer, fremtræder den meget forskellig fra de omkringliggende boliger.

Vores undren gælder også den nævnte terrasse, som kommunen godkendte i 2010. Terrassen er placeret i haven i et hjørne, hvor ingen andre vil placere en terrasse. Der er fra terrassen et godt indblik i de omkringliggende haver og boliger.

Vi vil opfordre kommunens sagsbehandlere til at besigtige området i den udstrækning det ikke allerede er sket.

Sign Dot Jøns Ole Jøns

Bavnestedet 131

Emne: SV: Partshøring vedr. Bavnestedet 133, Værløse
##DKALDialogtraad=2019A01A29A12B34B22B198674##
----Oprindelig meddelelse----
Fra: Returpost, Furesø Kommune
Sendt: 29-01-2019
Emne: Partshøring vedr. Bavnestedet 133, Værløse

Som svar på kommunens skrivelse af 29/1 2019 om partshøring, skal vi indledningsvis bemærke, at vi er bekendt med kommunens godkendelse af åben terrasse af 5/8 1987, godkendt som: "åben terrasse mod haven, der ingensinde må lukkes , ligesom det bemærkes, at bestemmelserne i tinglyst deklARATION skal overholdes .

Derimod er vi ikke bekendt med naboens ombygning til helårsisoleret tilbygning, hvor bl.a. farvevalg af facade ikke er overholdt.

Taget i betragtning at der i forvejen i haven er opført og godkendt en forhøjet terrasse på 24 m² med skur, der medfører stort indblik i vor have og på terrassen, og iøvrigt er til stor gene for os, ønsker vi ikke at medvirke til, at der gives tilladelse til ombygningen, der iøvrigt tillige overskrider byggelinjen.

Med venlig hilsen
Benthe Jarling
Vagn Jørgensen
Bavnestedet 135