

Furesø Kommune  
Center for By og Miljø  
Stiager 2  
3500 Værløse

**Offentlig høring om lokalplanforslag nr. 119 Byområde i det nordlige Jonstrup med Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 – Sags id: 190-2014-24440**

Kommunalbestyrelsen har sendt lokalplanforslag nr. 119 og Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 i offentlig høring. En kreds af Jonstrupborgere sender i den anledning vore kommentarer, der omfatter såvel generelle kommentarer som konkrete kommentarer til de enkelte bestemmelser i lokalplanforslaget.

Vi håber, at vore kommentarer vil blive positivt modtaget og reflekteret i den endelige udformning af lokalplanforslaget.

På baggrund af vore generelle kommentarer, vil vi anmode om, at lokalplanforslaget såvel som Tillæg 3 revideres og fremlægges i ny offentlig høring. Dette synes endvidere at være i overensstemmelse med kommunalbestyrelsens tilkendegivelser om nærhedsprincip og borgerindflydelse.

**Generelle kommentarer**

Vi finder det positivt og meget vigtigt, at der er udarbejdet en samlet plan for hele det område lokalplanforslaget omfatter. Det er en forudsætning for, at planlægningen kan ske på baggrund af helhedsbetragtninger vedrørende ressourceforbrug, miljøbelastning samt by- og boligmiljø. Dette er værdier kommunalbestyrelsen selv tidligere har lagt vægt på skal indgå i planlægningen og derfor bl.a. medtaget i rammelokalplan 76 for et areal øst for det tidligere Jonstrup Seminarium, der er en del af området for lokalplan 119.

Vi finder også, at det er positivt, at områdets bebyggelse omfatter blandede boliger i lav højde, hvilket er kendetegnende for det eksisterende by- og boligmiljø i Jonstrup.

Der er dog en række punkter i lokalplanforslaget, vi finder er uacceptable og uforenelige – ikke alene med det særlige by- og boligmiljø, der er i dag med en tæt kontakt til natur- og kulturværdierne i og omkring Jonstrup - men også med de forventninger til byplanlægning, vi som borgere i Furesø Kommune er stillet i udsigt i kraft af de beslutninger som kommunen tidligere har truffet: f.eks. kommuneplanens retningslinier for terrænreguleringer fra 2013, kommunens strategi for regnvandshåndtering fra 2010, kommunens Masterplanskitse for Flyvestation Værløse som Kulturstation fra 2007 samt den pt gældende rammelokalplan 76.

Vores hovedsynspunkter er at Lokalplanen må sikre:

- Etablering af en samlet vejføring fra østlig lokalplanområde ud til Jonstrupvangvej.
- Udkørsel til Jonstrupvangvej, der tager udstrakt støjmæssigt og trafikikkerhedsmæssigt hensyn til Jonstrup Vænge og andre berørte grundejere.

- Bevaring af landskabskik fra Jonstrupvangvej ind over Flyvestationen og uden støjhegn.
- Bevaring af §3 område uden terrænregulering, og begrænse øvrig terrænregulering.
- Bevaring af Seminarieparken med omkringliggende beplantning
- At afledning af overfladevand ikke giver oversvømmelser i eksisterende boligområder.

Rækkefølgen af hovedsynspunkter er ikke udtryk for prioriteringsrækkefølge.

Se bilag 1. Oversigtskort vedrørende hovedhøringspunkter til Lokalplan 119.

Lokalplanforslagets vejplan har givet anledning til mange beklagelser og været et fremtrædende og gennemgående ankepunkt på møder og drøftelser mellem Jonstrupborgerne. Dette gælder:

- Lokalplanforslagets vejudmunding via Seminarieparken ud i Jonstrupvej op ad småbørnsskolen med beskæring af Seminarieparken.
- Lokalplanforslagets oplæg til øget trafikbelastning gennem den centrale del af Jonstrup, hvor små og store skolebørn går til bussen, handicappede kørestolsbrugere og byens øvrige borgere færdes.
- Lokalplanforslagets manglende beskrivelse af Perimetervejens funktion og løsningen af udmundingen af den nord-sydgående vej i den stærkt trafikerede Jonstrupvangvej.
- Lokalplanforslagets uklarhed om vejføring til Sydvagten og mulighederne for offentlig adgang for bløde trafikanter.
- Lokalplanforslagets manglende udlæg af gang- og cykelstier gennem bebyggelserne.

Vi foreslår i stedet, at

- boligvejen for bebyggelsen i område C føres fra område C over til område B og videre til område A med udmundning i nord-sydgående vej,
- det fastlægges, at Perimetervejen først åbnes for motoriseret trafik, når bebyggelse ved Flyvestationen er opført og vil blive etableret med trafikdæmpende foranstaltninger til 30 km i timen, således at den ikke efterfølgende vil blive anvendt som regional omkørselsvej. Tilsvarende bestemmelse fastlægges for den nord-sydgående vej,
- det fastlægges, at udmundingen af den nord-sydgående vej udformes, så det sikres at Jonstrup Vænge området, der må anses for det område der risikerer størst påvirkning af vejudmundingen på Jonstrupvangvej, ikke påvirkes af støj og øget trafik. Det bør sikres ved støj-, trafik- og hastighedsdæmpning på såvel nord-sydgående vej som på Jonstrupvangvej, så trafikbelastningen også nedsættes på Jonstrupvangvej og muliggør sikker udkørsel fra eksisterende tilslutningsveje,
- det dokumenteres og gøres gældende hvordan støjgener fra udmundingen til Jonstrupvangvej elimineres og hvordan trafiksikkerhed og trafikafvikling fra de nærmeste beboere sikres samt at støjreducerende og fartdæmpende tiltag planlægges i dialog med nærmeste naboer,
- offentlig adgang for blød trafik til Flyvestationen ved Sydvagten sikres ved udlæg i vejplan og
- der udlægges gang- og cykelstier i vejplanen for at sikre de bløde trafikanter og samtidig skabe kendskab til de fremtidige forhold for såvel nuværende som kommende beboere i Jonstrup.

Et andet væsentligt ankepunkt har været, at lokalplanforslaget ikke sikrer bevaring og kontakt til naturen, hvilket ellers er særligt karakteristisk for bymiljøet i Jonstrup.

Vi foreslår, at lokalplanforslagets bestemmelser sikrer

- at §3 naturområdet H gives plads til dynamik og opretholdes som beskyttet natur. Området må ikke omdannes til regnvandssø, ligesom der ikke må etableres skrænter eller indskrænkning af overfladen. Det bør sikres/undersøges, at en ændring i afledningen af overfladevand i forbindelse med den nye bebyggelse ikke fører til oversvømmelser i boligområderne Jonstruphøj og Jonstrup Vænge på grund af ændring af vandspejl i søen. Naturområdets drift ønskes fastlagt i en plejeplan fælles med fredsskovene,

- at Seminarieparken bevares med hele den omgivende markante og høje træbevoksning i modsætning til lokalplanforslagets begrænsede bevaringsområde, som heller ikke omfatter de høje træer, der står ved vejkanten, som sammen med de bevarede træer på den modsatte side af vejen (ved REMA1000) og den gamle allèbeplantning foran Seminariet udgør et meget karakteristisk udtryk for Jonstrup. Træerne vil desuden tilgodese klimaplan (tager imod regn og sikrer mod varme),
- at de væsentlige landskabskik fra Jonstrupvangvej til Flyvestationen bevares jf. Masterplanskitse, idet der ikke etableres støjhegn langs Jonstrupvangvej og nord-sydgående vej samt at bebyggelsens placering, højde og koterings fastlægges under hensyntagen hertil,
- at fredskovsområderne medtages som særskilte områder fælles for hele lokalplanområdet med bevarings- og plejebestemmelser,
- at der sikres bevaring af kastanjetræet ved Sydvagten (foræret af kommunen i anledning af Flyvevåbnets 25 års jubilæum), det markante høje træ ved Baunehuset samt øvrige store træer foran Jonstrup Seminarium,

Også i tilknytning til Lokalplanforslagets udstykning og bebyggelse har der været drøftelser, bekymringer og bemærkninger.

Vi foreslår derfor at

- områdets særlige terræn søges bevaret, udnyttet og indarbejdes i bebyggelsen, så der så vidt muligt skabes en harmonisk og velproportioneret bebyggelse i stedet for de store terrænreguleringer, der især foreslås mellem det beskyttede naturareal og bebyggelse samt ved fredskov og den bevaringsværdige beplantning med Seminarieparken. Disse områder frygtes at tage uoprettelig skade ved reguleringerne,
- terrænet tilsvarende søges bevaret og indarbejdet i udstykningen for åben lav bebyggelse samt i bestemmelserne for bebyggelsens udseende, placering og koterings/niveauplan,
- der indarbejdes bestemmelser om krav om nedsivning på egen grund og at befæstede arealer etableres med nedsivende materialer,
- konsekvenserne for kommende bebyggelser ved store regnskyl som følge af øget overfladevand afklares, idet der er bekymring og stor usikkerhed om følgerne af regnskyl ikke kun for den fremtidige bebyggelse, men også for eksisterende bebyggelser. Kommunens klimaplan skal indarbejdes i lokalplanen,
- konsekvenserne som følge af øgede spildevandsmængder afklares, idet der også her er usikkerhed om følgerne af øgede spildevandsmængder for kommende og nuværende bebyggelser,
- der for boligområderne indarbejdes bestemmelser for farver og materialer til facader og
- der skabes mulighed for at alle boliger kan opføre 2 overdækkede parkeringspladser.

Til støtte for ovenstående foreslår vi endvidere, at der foretages justeringer i områdeopdelingen:

- Nyt område I omfattende vej- og parkeringsareal omkring kastanjetræet ved Sydvagten udskilles fra område D og udlægges til offentligt område til parkering og adgang for bløde trafikanter til Flyvestationen. Dette vil sikre, at der også fremover vil være adgang for bløde trafikanter til Flyvestationen, da en privat ejer ellers vil kunne lukke denne adgang.
- De to fredskovsarealer udskilles som nye områder H2 og H3. Område H omdøbes til H1. Fredskovsarealerne vil dermed få samme status som forslaget område H og være fælles for hele lokalplanområdet ligesom ansvaret for at holde og vedligeholde fredskovsarealerne vil være fælles for hele lokalplanområdet.
- Grænsen mellem område G og område B justeres, således at hele Seminarieparkens træbevoksning bevares.

På baggrund af ovenstående bemærkninger anbefaler vi, at der sker en redigering af formålsbestemmelserne, således at de særlige karaktertræk for områdets bebyggelse, natur og bymiljø fremhæves og bevares. Se de konkrete bemærkninger nedenfor.

Endelig har vi konstateret, at der er en række fejl i høringsmaterialet:

- Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2013. Der er flere fejl i den forbindelse, som gør forslaget forvirrende og uforståeligt:
  - o På side 29 øverst 4.linie er angivet, at bevaringsbestemmelserne ved revision af Kommuneplan 2013 kun blev medtaget i 13C2. Der eksisterer ikke noget rammeområde 13C2 i kommuneplan 2013.
  - o I teksten til forslag til tillæg 3 i 3.afsnit på tillæggets side 1 er denne fejl med angivelse af 13C2 gentaget to gange.
  - o I teksten til tillæg 3 på side 2 med ændringerne er angivet, at ændringerne omfatter ændringer i rammebestemmelserne for rammeområde 13B4 og 13B5 samt 13C1, men ændringer er vist til at omfatte rammeområderne 13B4 og 13B5 samt 13D3.
- Der er på kort 1, 2 og 6 fejlagtigt anført, at det er et matrikelkort, hvilket det ikke er, da der ikke er medtaget det gældende vejudlæg eller fredskov. De manglende udlæg medfører efter vores opfattelse misinformation. Vejudlægget er ikke medtaget eller omtalt andet sted i lokalplanforslaget.
- I § 2.3 mangler område H og bestemmelsen er dermed ikke i overensstemmelse med kort 2
- Vejadgangen til boligbebyggelsen i område C er beliggende i område G. Da vi har erfaret, at vejtilkørslen forventes betalt af kommende bygherre på område C, er der uoverensstemmelse med § 3.5, idet det forudsættes, at boligvejene bliver private veje.
- I § 6.2 mangler angivelse af, om det angivne areal er etageareal eller bebygget areal
- Der er uoverensstemmelse mellem Kort 3 og Kort 4, idet Kort 4 viser et vejstykke fra område D's fordelingsvej til Perimetervej, som ikke ses på kort 3.

I forbindelse med fejlrettelserne og den fornyede høring foreslår vi, at Tillæg 3 omformuleres, således at der fastsættes en samlet bebyggelsesprocent for områderne A-F. Det er formentlig af historiske årsager, at område 13B3 i kommuneplanen har en bebyggelsesprocent på højst 30 mens område 13B4 og 13B5 som helhed højst må have en bebyggelsesprocent på 17. Nu er der udarbejdet forslag til en samlet lokalplan og det vil derfor være mere logisk, at der er én bebyggelsesprocent for boligområderne som helhed. Det forudsættes, at det samlede tilladte etageareal ikke forøges.

Med udgangspunkt i de generelle kommentarer har vi en række konkrete bemærkninger til de enkelte bestemmelser i lokalplanforslaget.

### **Konkrete bemærkninger**

*Ad § 1.1 Det er lokalplanens formål:*

Omformuleres til

- at bevare de lange kikk ind over Flyvestation Værløse fra syd og øst (jf. Masterplanskitsen for Kulturstation Værløse) ,
- at bevare Seminarieparken samlet som grønt område afgrænset af høje træer mod øst og nord uden andet byggeri end mindre toiletbygninger el. lign. naturligt tilhørende til en park,
- at sikre offentlig adgang for blød trafik til Flyvestation Værløse,
- at bevare indtrykket af landsbysamfund,
- at sikre at eksisterende, værdifulde beplantninger og naturområder bevares,
- at eksisterende bevaringsværdige bebyggelse bevares,
- at sikre, at ny bebyggelse opføres som attraktive boliger med både åbent lav og tæt lav byggeri i et grønt miljø,
- at sikre, at områdets særlige terræn søges bevaret, udnyttet og indarbejdet i bebyggelsen, at der så vidt muligt skabes harmoniske og velproportionerede bebyggelser med gode adgangsforhold og opholdsarealer,

- at sikre at ny bebyggelse med hensyn til højde og materialer får en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne og at området får en grøn karakter (jf. formålsbestemmelse fra lokalplan 76),
- at sikre, at bebyggelsen placeres og udformes, så der ikke er behov for særlige støjforanstaltninger.

#### Ad 2.1

Vejrettigheder og fredskov bør fremgå af kort 1

#### Ad 2.3

Formulering tilrettes endelig områdeopdeling. Fejl rettes (område H mangler). Kort 2 konsekvensrettes

#### Ad 3.

For områderne A, B, C og D suppleres med mulighed for etablering af grønne fællesområder. Suppleres med bestemmelse for nyt delområde I – offentligt område til parkering og adgang for bløde trafikanter til Flyvestationen

#### Ad 3.3.

Konsekvensrettes, jf. de generelle bemærkninger

#### Ad 3.5

Bestemmelser om bevaring af bygninger, træer og park skal tilføjes.

#### Ad 3.6

Delområdet ændres til at omfatte H1 (nuværende H), H2 (fredsskov) og H3 (fredsskov) jf. de generelle bemærkninger.

*”samt regnvandssø” slettes, i stedet tilføjes: ”skal bevares som naturbeskyttet areal efter naturbeskyttelseslovens §3”.*

Bestemmelse om fredskov og udarbejdelse af plejeplan for alle tre områder tilføjes.

#### Ad 3.7.1

Fejl mellem bestemmelse og bemærkning rettes

#### Ad 5.1

Den viste vejadgang på kort 3 fra Jonstrupvej til område C slettes og kort 3 konsekvensrettes med vejføring fra område C via område B til område A, jf. de generelle kommentarer.

#### Ad 5.2

Kort 3 bør tilføjes udlæg af stier, bl.a. fordi sikker skolevej er vigtig, og for at sikre offentlig adgang til Flyvestation Værløse for såvel gående som cyklende.

Uoverensstemmelse mellem Kort 3 og Kort 4 rettes, idet Kort 4 viser et vejstykke fra område D's fordelingsvej til Perimetervej, som ikke ses på kort 3. Hvad er det? En åbning af Søndervagten for biltrafik? Uklarheden skaber usikkerhed. Kort 4 skal ændres, så det tydeligt fremgår, at der ikke er motoriseret adgang via Sydvagten.

#### Ny bestemmelse under punkt 5

Der indarbejdes bestemmelser om, at Perimetervejen og den nord-sydgående vej anlægges med fartdæmpning svarende til en hastighed på maksimalt 30 km/t og dette først sker, når der er opført bebyggelse ved Filmstationen.

*Ad 6.*

Der mangler bestemmelse om bebyggelsens ydre fremtræden for område A, B, C, D, E og F.

Der tilføjes: *Bebyggelsen skal opføres i mursten evt. som blank, vandskuret eller pudset facade og/eller træ. Til facadeelementer, vinduesrammer, døre, carporte og faste hegn anvendes jordfarver eller gråtoner.*

Der tilføjes niveauplan/kote for fremtidig bebyggelse, så der skabes større sikkerhed for, at formålsbestemmelsen om at udnytte og indarbejde det særlige terræn i bebyggelsen kan opfyldes.

*Ad 6.1.*

Der tilføjes bestemmelse om, at ny bebyggelse skal placeres tilbagetrukket fra veje med støjende trafik og evt. pålægges bygningskrav, således at Miljøstyrelsens støjgrænser for boliger kan overholdes, støjhegn kan undgås og indkik til Flyvestation Værløse kan bevares jf. Masterplanskitse for Kulturstation Værløse.

*Ad 6.2.*

Manglende angivelse om 180 kvm er bebygget areal eller etageareal rettes.

*Ad 6.2.4*

Bestemmelsens første afsnit skal kun gælde delområde A

*Ad 6.2.4. Andet afsnit*

Ensidige taghældninger og asymmetriske sadeltage skal være mulige således at eksisterende terræn kan udnyttes. Derfor skal "*må kun*" ændres til "*kan*".

Tagmaterialet må også være gråt.

*Ad 6.3.1*

Hvide skraveringer og vejføringer på kort 3 konsekvensrettes i overensstemmelse med forslag om ændret vejføring fra område C til område A og overførsel af areal med træer fra delområde B til G.

*Ad 6.3.5*

Tagmaterialet må også gerne være gråt

*Ad 6.3.6*

Bestemmelse ændres så der max må være to overdækkede parkeringspladser pr. bolig, idet der hurtigt må forventes behov for/ønske om to overdækkede pladser. For at sikre helhedsplanen og ikke mindst undgå efterfølgende overskridelse af bebyggelsesprocenten, bør der derfor i planen fra begyndelsen indarbejdes mulighed for 2 overdækkende pladser pr. bolig i alle boligområder.

*Ad 6.4.*

Da bebyggelsesprocenten overskrides allerede ved fuld udnyttelse af mulighed for skurareal mm og den nuværende udstykningsplan desuden medfører indgriben i §3-område og usikkerheder omkring afvandingsforhold må antallet af dobbelthuse nedsættes til max 12.

*Ad 6.4.1.*

Hvide skraveringer på kort 3 tilrettes jf. ovenstående

*Ad 6.4.4*

Ensidige taghældninger og asymmetriske sadeltage skal være mulige således at eksisterende terræn kan udnyttes. Derfor ændres "*skal*" til "*kan*".

*Ad 6.4.6*

Konsekvensrettes for antallet af huse

*Ad 6.5.1*

Skraveringen konsekvensrettes til bestemmelser om antal huse og ændring af vejføringer.

*Ad 6.5.4*

Glaserede tegl må ikke anvendes

*Ad 6.7*

Bestemmelsen bør udgå jf. bemærkning til 3.6. Området kan modtage regnvand fra Lokalplan 119, hvis regnvandet forinden har været gennem sandfang/olieudskillere og helst et åbent forløb til iltning.

*Ad 7.1*

Konsekvensrettes med færre og mindre terrænreguleringer, jf. de generelle bemærkninger.

*Ad 7.3.2*

Bør udgå, da denne bestemmelse totalt vil forandre indkørslen til Jonstrup. Nedgrader i stedet den nye stikvej fra Jonstrupvangvej til sekundær lokalvej og placer de nye boliger tilbagetrukket på grundene kombineret med bygningskrav, så Miljøstyrelsens støjgrænser for boliger overholdes.

*Ad 7.4*

Den bevaringsværdige træbeplantning bør omfatte hele Seminarieparkens beplantning inkl. beplantning mod øst og gå helt ud til Jonstrupvangvej og til Jonstrupvej. Kort 6 skal konsekvensrettes hertil. Derudover skal Kastanjetræet skænket og plantet af Værløse Kommune ved Flyvevåbenets 25 års jubilæum, det solitære træ ved det gule hus samt de store træer foran Seminariet ud mod Jonstrupvangvej også omfattes af bestemmelse om bevarende beplantning. Endelig skal beplantningen mellem område C og E sikres.

*Ad 8.2.*

Lys-amarturer og belysning skal være af en sådan karakter, at de ikke sender lys ud i omgivelserne herunder på Flyvestationen.

*Ad 9.1 og 9.2.*

Der bør kun være én grundejerforening, som har ansvaret for at holde og drive fælles anlæg og friarealer i områderne H1, H2 og H3 efter en udarbejdet en drifts- og plejeplan, godkendt af myndighederne.

*Ad 10.*

Skal udgå, da Miljøstyrelsens støjgrænser evt. i kombination med bygningskrav skal ligge til grund for valg af placering af boliger. Det er for at opretholde de væsentlige landskabelige kikk til Flyvestationen jf. Masterplanen og undgå skæmmende støjværn ved indkørslen til Jonstrup.

*Ad Kort og Redegørelse*

Kort og redegørelse konsekvensrettes under henvisning til ovenstående samt rettes for fejl.

*Ad Forslag til Tillæg 3 til Furesø Kommuneplan 2013*

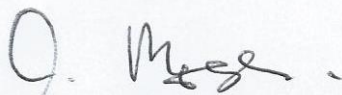
Forslaget rettes for misinformerende fejl.

Derudover tilføjes i ændringen i 13D3 et nyt afsnit ”Ubebyggede arealer”, som skal præcisere bevaring af eksisterende friarealer. Under ”Bebyggelsens udformning” ændres ”mindre bygninger” til ”mindre tekniske bygninger”.

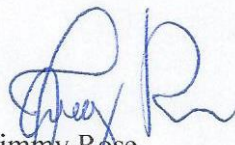
**Som anført i indledningen vil vi anmode om, at lokalplanforslaget og Tillæg 3 revideres og fremlægges i ny offentlig høring.**

Vi deltager gerne i en dialog med kommunen om vore kommentarer, idet vi forventer, at kommunen vil indgå i et samarbejde med os om den endelige udformning af forslaget til lokalplan forud for dens fremlæggelse til ny offentlig høring.

Med venlig hilsen



Allan Møgelhøj  
Jonstruphøj 7  
Grundejerforeningen  
Jonstruphøj

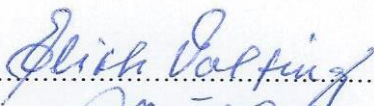


Jimmy Rose  
Jonstrup Vænge 1  
Grundejerforeningen  
Jonstrup Vænge

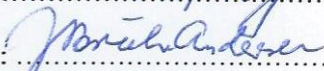
Beboere fra nærområdet til forslag til lokalplan 119 Byområde i det nordlige Jonstrup med Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 har med deres efterfølgende underskrift også tilsluttet sig ovenstående høringssvar.

Ejerne af Jonstrupvangvej nr. 108,133,141,143,145 og 147

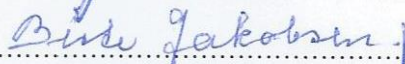
nr. 108: Elith Volfing: .....



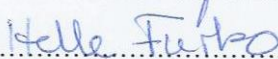
nr. 133: Jørgen Bruhn Andersen: .....



nr. 141: Birthe Jakobsen: .....



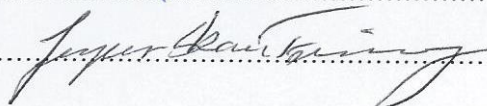
nr. 143: Helle Furbo .....



nr. 145: Søren Sønderby Madsen: .....



nr. 147: Jesper Tørring: .....

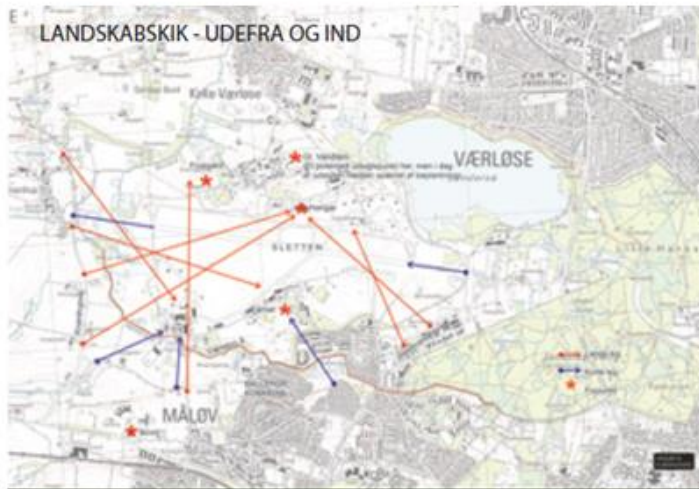


Medsendt bilag:

Bilag 1. Oversigtskort vedrørende hovedhøringspunkter til Lokalplan 119



## Bilag 1 Oversigtskort vedrørende hovedhøringspunkter til Lokalplan 11



Bevaring af landskabskik fra Jonstrupvangvej ind over Flyvestationen og uden støjhegn

Fra Masterplanskitse.

Bevaring af §3 område uden terrænregulering og begrænse øvrig terrænregulering

Udkørsel til Jonstrupvangvej, der tager udstrakt støjmæssigt og trafikikkerhedsmæssigt hensyn til Jonstrup Vænge og andre berørte grundejere



Etablering af en samlet vejføring fra østlig lokalplanområde ud til Jonstrupvangvej

Bevaring af Seminariparken med omkringliggende beplantning

Sikre at afledning af overfladevand ikke giver oversvømmelser i eksisterende bebyggelser