

Furesø, den 11. januar 2020

Fredningsnævnet for København
c/o Retten i Lyngby
Lyngby Hovedgade 196
2800 Lyngby

Sendt pr. mail til:
kobenhavn@fredningsnaevn.dk
kopi til: Furesø Kommune, furesoe@furesoe.dk

Vedr. ansøgning om til- og ombygning af fritidshus og ny garage- og udhusbygning på Stavnsholt Gydevej 72, 3460 Birkerød. Sags id: 19/15347

DN Furesø har modtaget ansøgning af 18. december 2019 med anmodning om en udtalelse.

Der er tale om et fritidshus på 130 m² og en garage på 38 m². Fritidshuset var oprindeligt på 98 m², men blev i 1986 udvidet til 126 m², hvilket i 1991 blev lovliggjort af Frederiksborg Amt, der samtidig meddelte afslag på en yderligere udvidelse til 158 m².

Fritidshuset ansøges udvidet med 28,9 m² til 158,9 m².
Garagen ansøges udvidet med 25 m² til 63 m².
En samlet udvidelse på 53,9 til i alt 221,9 m².

DN Furesø er enige med Furesø Kommune i, at der er tale om en stor udvidelse af det bebyggede areal på ejendommen, set i forhold til de mange beskyttelseshensyn, som området er omfattet af.

Fritidshuse i fredede områder bør generelt ikke tillades udvidet til væsentligt over 100 m², da de ellers antager karakter af helårsbolig. Formålet med Stavnsholt-kilefredningen er at sikre den relativt ubebyggede landskabskile mellem bysamfundene i Farum og Birkerød mod bymæssig udvikling, bevare områdets åbne karakter, og sikre og udvikle natur- og landskabsværdierne i området. Bebyggelsen i fredningsområdet er domineret af fritliggende landejendomme og huse. Der lægges særlig vægt på at bevare og forbedre de værdier, der knytter sig til det relativt ubebyggede og åbne landskab mellem Farum og Birkerød.

DN Furesø mener, at en udvidelse af fritidshuset med garage/udhus, der gør huset mere synligt fra det åbne land, er i strid med fredningsbestemmelserne, da det vil svække de værdier, der knytter sig til det relativt ubebyggede og åbne landskab. Og det vil være imod fredningens formål, at tillade en udvidelse, der giver fritidshuset karakter af et helårshus.

DN Furesø vil ikke have indvendinger imod en udvidelse af selve fritidshusets grundareal, hvis udvidelsen, som kommunen anfører, holdes inden for fritidshusets eksisterende "bygningsramme". Vi mener derimod ikke, der bør gives tilladelse til den ansøgte udvidelse af garagen/udhuset.

Der ansøges endvidere om forøgelse af bygningshøjden. Fritidshuset er en vinkelbygning med en vestlig og en nordlig længe. Taget på den vestlige længe er fladt og 3 m højt, mens det over den nordlige længe er op til 4 m højt med ensidig skrå hældning fra nordøst til sydvest. Der ansøges om en forøgelse af bygningshøjden, så begge længer blive udført som ca. 5 m højt sadeltag.

DN Furesø mener ikke, der bør gives tilladelse til den ansøgte forøgelse af bygningshøjden. Det vil gøre fritidshuset markant mere synligt fra det åbne land, og vil dermed være imod fredningsbestemmelserne.

Hældningen på saddeltaget bør højst være på 30 grader, helst 20. Dette giver en højde på ca. 4,5 m, tæt på den eksisterende. En lav tagvinkel giver også mindre spejlende glasflader. Huset ligger højt og kan ses langt fra, særlig fra sydøst, syd og sydvest. En forøgelse af bygningshøjden vil forstærke den uheldige påvirkning af landskabsværdierne, som allerede er sket med opførelsen af den meget dominerende hovedbygning på Bigården, som ligger tæt ved. Fritidshuset virker i dag diskret i landskabet på grund af det flade tag. Det diskrete udtryk bør bibeholdes for at fastholde landskabsværdierne, oplevelsen af et relativt ubebygget landskab.

DN Furesø anbefaler at der fastsættes vilkår om en maksimal bygningshøjde. Der bør endvidere fastsættes vilkår om, at der ikke etableres vinduespartier i dele af bygningen, der er højere end den nuværende bygning, og at der ikke må etableres beboelse ud over i stueplan. Vi kan ikke acceptere vinduespartier i tagryg eller i tagflader mod sydøst, syd og sydvest.

Disse vilkår ønskes fastsat for at undgå lysudfald fra vinduer til det åbne land, især i vinterhalvåret, hvor der ikke er blade på træerne, og sikre at bygningerne ikke ses tydeligere fra det åbne land og fra de offentlige stier i området, end det er tilfældet nu. Lys fra vinduer kan ses langt i det åbne, kuperede landskab. Den ansøgte nye glasgavltrekan ud mod det åbne land finder vi, vil påvirke landskabet uheldigt.

Den nuværende garage har fladt tag og er placeret tæt ved skellet mod Bigården i ca. samme niveau som den offentlige grusvej. Carporten er dermed "usynlig" i landskabet. Der ansøges om at erstatte den med en bygning, placeret tættere på fritidshuset. Hvis garagen flyttes nærmere huset, vil den komme til at ligge højere, og den vil blive synlig i landskabet, specielt hvis den får den højere rejsning. Der vil skulle etableres en ny kørevej, som sandsynligvis vil kræve, at der fældes træer, og vejen vil tilsyneladende vil få en temmelig stor hældning ca. 2,5 m stigning på ca. 50 m. Ifølge fredningsbestemmelserne er der forbud mod terrænændringer.

DN Furesø anbefaler, at der meddeles afslag på at flytte garage/udhus op til fritidshuset, og der bør ikke gives tilladelse til den ansøgte taghældning. Begge dele vil påvirke landskabsværdierne negativt.

Det er særdeles positivt, at der planlægges en renovering, der gør fritidshuset mere energivenligt med isolering, solceller, jordvarme og varmepumpe. For at undgå, at dette, også i forbindelse med etablering af byggeplads, kommer til at medføre uønsket formindskelse af beplantningen, (ejer beskriver huset som omgivet af store træer), ønsker vi fastsat vilkår til sikring af den nuværende beplantningsgrad.

DN Furesø ønsker fastsat vilkår om bibeholdelse af den nuværende beplantningsgrad med store gamle træer og om genplantning, når de gamle træer falder, således at bebyggelsen set ude fra det åbne land til stadighed er skærmet mod indsigt af slørende beplantning.

Vi gør opmærksom på, at ejendommen var omfattet af fredningen, da ejer købte huset, og at der foreligger et afslag på en tidligere ansøgning om en udvidelse til 158 m². Ejer kan således ikke have forventning om at kunne opnå den ansøgte dispensation.

Med venlig hilsen
På vegne af foreningen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carsten Juel', with a stylized, cursive script.

Carsten Juel, formand