

Dispensation fra skovbyggelinje til tilbygning på Hejrebakken 44A, 3500 Værløse

Dato: 26-02-2025
Sags id: 24/6541
Dok.nr.: 12974/25

Furesø Kommune har modtaget en ansøgning om lovliggørelse af en allerede foretaget tilbygning til boligen på ejendommen matr. nr. 14pd Ll. Værløse By, Værløse, Hejrebakken 44A, 3500 Værløse. Det ansøgte kræver dispensation fra skovbyggelinjen.

Furesø Kommune
Center for By og Miljø
Natur- og Miljøafdelingen
Tlf.: 7235 4000

Telefon åbningstider:
Mandag-fredag kl. 10-14
Torsdag kl. 10-17

Furesø Kommune, Natur og Miljø meddeler hermed lovliggørende dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 17, stk. 1 (skovbyggelinjen), til en tilbygning (kælderudvidelse) på ca. 14 m² til boligen.

Skriv til os via Digital Post fra
borger.dk og virk.dk

Dispensationen fra naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 (skovbyggelinjen), meddeles efter lovens § 65, stk. 1.

www.furesoe.dk

Øvrige tilladelser og dispensationer

Tilbygningen kræver også en dispensation fra *Byplanvedtægt nr. 4, For et boligområde mellem Farumbanen og Lille Hareskov i Værløse*. I har ansøgt om dispensation fra byplanvedtægten, der behandles af Furesø Kommune på en anden sag².

Opførelse af tilbygningen kræver også lovliggørende byggetilladelse, før tilbygningen er lovlig. I har allerede fremsendt ansøgning om byggetilladelse til Furesø Kommune via Byg og Miljø (byg-2024-653379). Det er via dette ansøgningsmodul, at I får svar fra kommunen i byggesagen.

Baggrund

Med ansøgning, der er modtaget i Furesø Kommune den 4. juni 2024, har I søgt om dispensation fra skovbyggelinjen til at bibeholde en allerede etableret tilbygning (kælderudvidelse) til boligen. Ansøgningen er suppleret med oplysninger fra jeres repræsentant modtaget den 11. juli 2024. Den 11. december

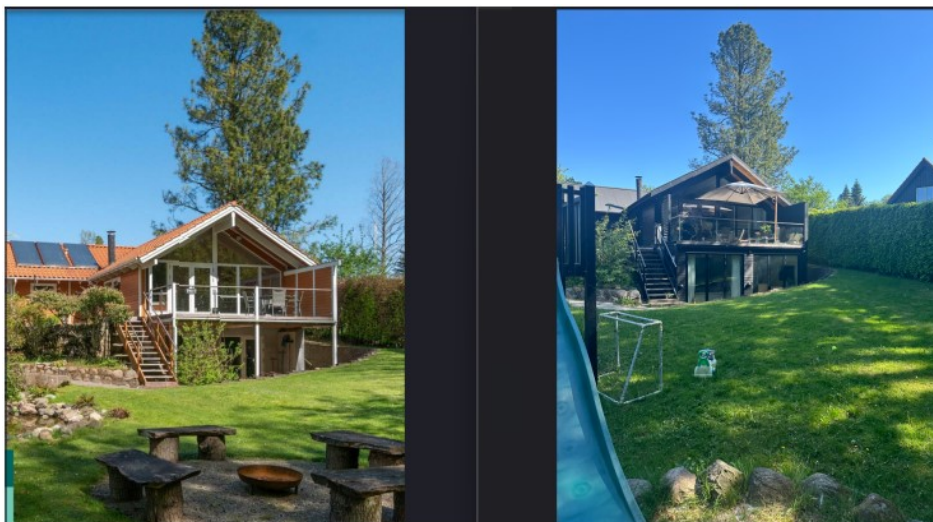
¹ LBK nr. 927 af 28. juni 2024 af lov om naturbeskyttelse med senere ændringer

² Furesø Kommunes sags nr.: 24/6238

2025 har I fremsendt en revideret ansøgning om retlig lovliggørelse i forhold til skovbyggelinjen, der bl.a. sammenfatter jeres tidligere begrundelser for en lovliggørende dispensation. Dertil har kommunen løbende modtaget supplerende oplysninger på byggesagen.

Jeres ansøgning af 4. juni 2024 og jeres repræsentants brev af 11. juli 2024 indeholder derudover begge påstand om, at tilbygningen (kælderudvidelsen) allerede er lovlig i forhold til skovbyggelinjen, og at dispensation derfor ikke er nødvendig. Kommunen har på den baggrund den 27. august 2024 truffet afgørelse³ om, at tilbygningen kræver dispensation fra skovbyggelinjen.

Tilbygningen, der ønskes lovliggjort, er på ca. 14 m², og er foretaget under en eksisterende altan, der som følge heraf bliver en tagterrasse. Kælderudvidelsen er foretaget af jer, efter I har erhvervet ejendommen med tinglyst skøde den 14. juli 2020. Tilbygningen er en udvidelse af kælderen, med fremskydning af vinduesparteringer. På grund af terrænet omkring, der medfører frilagt facade, betragtes den i udtryk som en fuld etage. Dog er tilbygningen visuelt placeret delvist under terræn, set fra haven, da det naturlige terræn forløber højere end gulvplan i tilbygningen, og højere end det nærmeste befæstede omkringliggende terræn. Bebyggelsen får med tilbygning og tagterrasse karakter af at være i to etager. Den eksisterende altan/terrasse er ikke ændret.

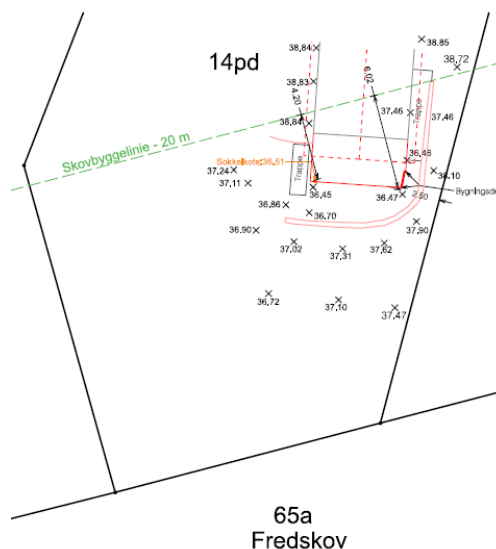


Figur 1: Foto af huset før og efter kælderudvidelsen (fra ansøgningen).

³ Furesø Kommunes afgørelse af 27. august 2024 (Sags nr. 24/6541 / dok. nr. 76148/24)



Figur 2: Omtrentlig placering af kælderudvidelsen (Kort udarbejde af kommunen)



Figur 3: Tegningsmateriale fra ansøgningen.

Boligen på Hejrebakken 44A er tilladt opført tilbage i 1997, hvor daværende Værløse Kommune meddelte dispensation fra skovbyggelinjen og byggetilladelse til byggeriet. Kommunen oplyste i forlængelse heraf i 1998, at altanen på boligens sydfacade mod skoven, ikke krævede dispensation fra skovbyggelinjen. På den baggrund anses altanen for lovlig i forhold til skovbyggelinjen.

Plan- og naturgrundlag, m.v.

Ejendommen Hejrebakken 44A ligger i byzone og er omfattet af *Byplanvedtægt nr. 4, For et boligområde mellem Farumbanen og Lille Hareskov i Værløse Kommune*.

Hejrebakken 44A grænser direkte op til Lille Hareskov mod syd, og en del af ejendommens haveareal og boligen ligger inden for skovbyggelinjen, der afkastes af skoven. Der er tale om en reduceret skovbyggelinje, som er på ca. 20 m fra skovbrynet mod syd. Tilbygningen, der er ansøgt lovliggjort, ligger i sin helhed inden for skovbyggelinjen.

Retsgrundlag - Skovbyggelinjen

Efter naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 (skovbyggelinjen), er der forbud mod at placere bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. For privatejede skove gælder dette kun, hvis arealet udgør mindst 20 ha sammenhængende skov.

Kommunen kan i medfør af naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1, dispensere fra forbuddet i lovens § 17, stk. 1.

International naturbeskyttelse og beskyttede arter⁴

Ejendommen Hejrebakken 44A, hvor der ansøges om lovliggørelse af tilbygning, grænser op til Natura 2000-område N139: Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som udgør habitatområde H123 og fuglebeskyttelsesområde F109. Selve tilbygningen er placeret ca. 15 m fra Natura 2000-området. Det er Furesø Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for habitatområdet og fuglebeskyttelsesområdet, da det ansøgte er af lokal karakter, og kun vil berøre den ansøgte matrikel.

Den ansøgte tilbygning er opført i tilknytning til den eksisterende bolig, under en eksisterende altan, der som følge heraf bliver en tagterrasse. Tilbygningen er en udvidelse af kælderen, og er opført på tidligere befæstet areal.

Der er ikke tidligere registreret arter af flagermus på ejendommen, men der er registreret flere i Hareskoven syd for ejendommen, bl.a. troid-, syd-, brun- og dværgflagermus. Nærmeste tidligere registrering er dværgflagermus, registreret ca. 60 m syd for tilbygningen i 2016. Der blev ikke fældet træer i forbindelse med opførelse af tilbygningen, og det er Furesø Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke vil forringe eller ødelægge områdets eventuelle funktion som yngle- og/eller rasteområde for arter af flagermus.

Der er ikke tidligere registreret andre bilag IV-arter i området. Da tilbygningen blev opført på tidligere befæstet areal og i direkte tilknytning til den eksisterende bolig, er det kommunens vurdering, at området, hvor tilbygningen blev opført, ikke er egnet som yngle- og/eller rasteområde for andre bilag IV-arter.

Det er derfor kommunens samlede vurdering, at det ansøgte ikke vil medføre drab på individer, eller beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- og/eller rasteområder for arter optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Høring

Det ansøgte har været sendt i høring hos skovejer, som i det konkrete tilfælde er Naturstyrelsen Hovedstaden. Ansøgningen har samtidig været sendt i høring hos omkringboende, lokalsamfund og lokalforeninger. Høringen er sket i perioden fra den 17. januar 2025 til den 31. januar 2025.

⁴ BEK nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter



Furesø Kommune har modtaget bemærkninger fra to omboende og fra områdets grundejerforening. Der er ikke modtaget bemærkninger fra skovejer. Høringssvarene handler i hovedtræk om bekymring for, at en lovliggørende dispensation til tilbygningen kan danne præcedens i andre lignende sager. Der henvises også til det vigtige i at overholde lokalplanens regler og ikke bygge inden for skovbyggelinjen. En omboende peger på det vigtige i at fastholde områdets særegne med haver ud til skoven. Den anden omboende har tilføjet, at den konkrete tilbygning ikke er generende for naboer, da ejendommen ligger lavt i terræn. Dog ønskes den eksisterende afskærmning på det, som nu er en tagterrasse, bibeholdt.

Kommunen er enig i, at der som altovervejende hovedregel ikke bør dispenseres fra en reduceret skovbyggelinje. Som anført nedenfor i afsnittet "*Begrundelse for afgørelsen*" har kommunen imidlertid vurderet, at der i den konkrete sag alligevel kan meddeles dispensation til tilbygningen, henset til de konkrete forhold, der gør sig gældende på den pågældende ejendom.

Begrundelse for afgørelsen

Dispensation er givet, da Furesø Kommune vurderer, at den ansøgte tilbygning ikke vil stride mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages med administrationen af naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje.

Kommunen vurderer, at tilbygningen ikke vil påvirke oplevelsen af skovbrynet som landskabselement. Det indgår med væsentlig vægt i kommunens vurdering om dispensation fra den reducerede skovbyggelinje, at der er tale om en mindre tilbygning, og at tilbygningen sker under en eksisterende lovlig terrasse, der er tilbygget boligen mod skoven tilbage i 1997/1998. Kommunen lægger også vægt på, at tilbygningen er sket i det plan, der visuelt svarer til stueplan, og at der umiddelbart nord for tilbygningen er et terrænspring, som medfører, at tilbygningen ikke virker markant op mod skoven. Endelig indgår det i kommunens vurdering, at tilbygningen er opført i udkanten af den reducerede skovbyggelinjen.

På den baggrund forventes tilbygningen heller ikke at påvirke bræmmen op mod skoven som levested og spredningskorridor for dyr og planter.

Offentliggørelse

Afgørelsen om dispensation vil blive offentligt bekendtgjort på Furesø Kommunes hjemmeside. Det forventes at ske dags dato.

Klage

Der kan klages til Miljø- og Fødevareklagenævnet over afgørelsen efter reglerne i naturbeskyttelseslovens kap. 12.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede er adressaten for afgørelsen, ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører, offentlige myndigheder, en berørt nationalpark oprettet efter lov om nationalparker, lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen, og visse landsdækkende foreninger og organisationer, der har beskyttelsen af natur og miljø som hovedformål eller varetager væsentlige rekreative interesser.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af Nævnenes Hus (www.naevneneshus.dk). Klageportalen findes også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på ligesom du plejer, typisk med MitID.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, foreninger, organisationer og offentlige myndigheder. Klagegebyret opkræves af Nævnenes Hus. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

I Klageportalen sendes din klage automatisk til kommunen. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra modtagelsen af afgørelsen. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes fristen dog altid fra bekendtgørelsen.



Udnyttelse af afgørelsen

Dispensationen fra skovbyggelinjen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Miljø- og Fødevarerklagenævnet bestemmer andet. Det betyder i så fald, at dispensationen ikke må udnyttes, før klagesagen er afsluttet.

Dispensationen fra skovbyggelinjen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden for 3 år, efter den er givet, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

Venlig hilsen

Kopi til: