

# Landzonetilladelse til sommerhus på Hestetangsvej 164, 3520 Farum

Dato: 09-09-2024  
Sags id: 24/1192  
Dok.nr.: 89831/24

Furesø Kommune har modtaget en ansøgning om at opføre et sommerhus på ejendommen matr. nr. 21c Farum By, Farum, Hestetangsvej 164, 3520 Farum. Opførelse af det ansøgte sommerhus kræver landzonetilladelse.

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

Furesø Kommune, Natur og Miljø giver hermed landzonetilladelse til at opføre et sommerhus på 112 m<sup>2</sup> og en overdækket terrasse på 13,4 m<sup>2</sup> med en placering og udformning som ansøgt. Tilladelsen meddeles efter planlovens<sup>1</sup> § 35, stk. 1.

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

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

## Øvrige tilladelser og dispensationer

Det ansøgte sommerhus kræver også dispensation fra Lokalplan 48.1. Furesø Kommune har med afgørelse af dags dato<sup>2</sup> meddelt dispensation fra lokalplanen.

[www.furesoe.dk](http://www.furesoe.dk)

Endelig kræver opførelse af det ansøgte sommerhus også kommunens byggetilladelse, før bygge-/anlægsarbejdet påbegyndes. I har allerede fremsendt ansøgning om byggetilladelse digitalt via [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk) (byg-2024-627216). Det er via dette ansøgningsmodul, I får svar fra kommunen i byggesagen.

## Baggrund

Ejendommen Hestetangsvej 164 har et areal på 1.528 m<sup>2</sup>. På ejendommen er der ifølge BBR et eksisterende sommerhus på 66 m<sup>2</sup>. Dertil er et udhus på 3 m<sup>2</sup>.

### *Tidligere projekt*

Med ansøgning modtaget i Furesø Kommune den 17. januar 2024 søgte I på vegne af ejerne af ejendommen om tilladelse til at opføre et nyt sommerhus med et boligareal på 126,5 m<sup>2</sup>. Projektet omfattede også en overdækket terrasse og et udhus/redskabsrum. Det ansøgte forudsatte dispensation fra Lokalplan 48.1. Sagen blev behandlet af udvalget for Plan og Byudvikling på udvalgs møde den 9.

---

<sup>1</sup> LBK nr. 572 af 29. maj 2024 af lov om planlægning med senere ændringer

<sup>2</sup> Furesø Kommunes afgørelse af 9. september 2024 om dispensation fra Lokalplan 48.1 (Sags nr.: 24/845 / dok.nr.: 89967/24)

april 2024. På mødet besluttede udvalget ikke at imødekomme det ansøgte. På den baggrund meddelte kommunen med afgørelse af 11. april 2024<sup>3</sup> afslag på ansøgning om dispensation fra lokalplanen.

#### *Revideret projekt*

Med revideret ansøgning, der er modtaget i kommunen den 18. april 2024, har I på vegne af ejerne igen søgt om tilladelse til at opføre et sommerhus. Sammenlignet med det oprindelige ansøgte projekt er sommerhusets størrelse reduceret. Det samme er den overdækkede terrasse. Med det reviderede projekt er der ansøgt om et sommerhus på 112 m<sup>2</sup> med en overdækket terrasse på 13,4 m<sup>2</sup>. Dertil ønskes opført en fritliggende bygning med garage og redskabsrum på i alt 28 m<sup>2</sup>. Det ansøgte sommerhus skal erstatte det eksisterende, der nedrives.

Det ansøgte sommerhus er på 112 m<sup>2</sup> i et plan med sorte træbeklædte facader og sorte betontegl. Sommerhusets højde til tagryg er ca. 4,1 m og facadehøjde ca. 3 m. Sommerhuset ønskes opført med nogenlunde sammen placering som den eksisterende.

Den fritliggende bygning på 28 m<sup>2</sup> med en anvendelse til garage og redskabsrum ønskes opført ca. 4 m nord for det nye sommerhus.

#### **Plan- og naturgrundlag, m.v.**

Ejendommen Hestetangsvej 164 ligger i landzone, i ydre grøn kile, jf. fingerplanen<sup>4</sup>, og inden for et område, der er udpeget som *værdifuldt landskab* i kommuneplanen<sup>5</sup>.

Ejendommen ligger inden for kommuneplanramme 20B3, *Sommerhusbebyggelse ved Hestetangsvej*, og er omfattet af Lokalplan 48.1, *Landzoneområde med sommerhusbebyggelse ved Hestetangsvej*, der blev vedtaget i 1995.

Det lokalplanlagte område grænser mod syd op til Farum Vestfredningen, der har til formål at sikre de landskabelige værdier og det frie udsyn over den åbne moræneflade og Mølleåtunneldalen.

Inden for lokalplanområdet er i dag 12 ejendomme med sommerhuse, hvoraf Hestetangsvej 164 er den ene. Dertil er der to ejendomme med helårsboliger.

---

<sup>3</sup> Furesø Kommunes afgørelse af 11. april 2024 om afslag på dispensation fra lokalplan 48.1 (*Sags nr.: 24/845 / dok.nr.: 38985/24*)

<sup>4</sup> BEK nr. 312 af 28. marts 2019 om hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2019 – landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning) med senere ændringer

<sup>5</sup> Furesø Kommuneplan 2021



## Internationale naturbeskyttelsesinteresser<sup>6</sup>

Ejendommen Hestetangsvej 164 ligger ca. 175 m fra nærmeste Natura 2000-område N139: Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som udgør habitatområde H123 og fuglebeskyttelsesområde F109. Det ansøgte vurderes ikke at påvirke arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for habitatområdet og fuglebeskyttelsesområdet, da det ansøgte er af lokal karakter, og kun vil berøre den ansøgte matrikel.

Der er ikke tidligere registreret arter af flagermus på ejendommen, men der er bl.a. registreret dværg-, brun- og skimmelflagermus langs Hestetangsvej. Der fældes ikke træer i forbindelse med det ansøgte, og det er derfor Furesø Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke vil forringe eller ødelægge områdets funktion som yngle- eller rasteområde for flagermus.

Der er ikke tidligere registreret padder eller krybdyr i området nær ejendommen. Nærmeste registrering er spidssnudet frø, ca. 550 m syd for ejendommen. Det er kommunens vurdering, at der ikke findes egnede levesteder for padder og krybdyr på ejendommen, og det ansøgte vil derfor ikke forringe eller ødelægge områdets funktion som yngle- eller rasteområde for padder og krybdyr i området. Det er derfor kommunens samlede vurdering, at det ansøgte ikke vil forringe eller ødelægge yngle- eller rasteområder for beskyttede arter.

## Høring

Det ansøgte har været sendt i høring hos omkringboende, grundejerforening m.v. ad to omgangen.

Ansøgningen om dispensation fra lokalplanen har været sendt i naboorientering/partshøring i perioden fra den 24. april 2024 til den 9. maj 2024.

Efterfølgende er der foretaget supplerende naboorientering i forhold til planlovens landzonebestemmelser. Den supplerende naboorientering er udsendt i perioden fra den 22. juli 2024 til den 26. august 2024.

Der er indkommet høringssvar fra to naboer og grundejerforeningen, som ikke har indvendinger mod projektet.

---

<sup>6</sup> BEK nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter

## Begrundelse for afgørelsen

Landzonetilladelsen er givet, da det ansøgte ikke vurderes at stride mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages gennem administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Furesø Kommune vurderer, at det ansøgte sommerhus med den ansøgte placering og udformning ikke vil påvirke det omgivende landskab negativt. Det indgår i kommunens vurdering, at der er tale om opførelse af et sommerhus som erstatning for et eksisterende i et område med flere andre sommerhuse, og at det ansøgte sommerhus opføres med samme placering som den eksisterende, der nedrives.

Det indgår også i kommunens vurdering, at der med afgørelse af dags dato er meddelt dispensation fra områdets lokalplan. På den baggrund vurderes det ansøgte ikke at stride mod områdets planlægning.

### *Garage/redskabsrum*

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, kræver det ikke landzonetilladelse at opføre garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m<sup>2</sup>, når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.

I har oplyst, at der er tale om en bygning, der skal anvendes til garage og redskabsrum. Da garage/redskabsrum er under 50 m<sup>2</sup> og opføres i tilknytning til sommerhuset, kræver bygningen ikke landzonetilladelse.

## Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentligt bekendtgjort på kommunens hjemmeside dags dato.

## Klage

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen om landzonetilladelse efter reglerne i planlovens kap. 14.

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 enhver med retlig interesse i afgørelsen og visse landsdækkende foreninger og organisationer, der har beskyttelsen af natur og miljø eller væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelse som hovedformål.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af Nævnenes Hus ([www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk)). Klageportalen findes også på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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.

Planklagenævnet 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 Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

### Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden for fem år, efter at den er givet, jf. planlovens § 56, stk. 2.

Venlig hilsen

Kopi til: