

## **Landzonetilladelse til annekst på Åsevang 1**

Furesø Kommune har modtaget en ansøgning om at opføre et annekst til boligen på ejendommen matr. nr. 8c Kollekolle By, Værløse, Åsevang 1, 3500 Værløse. Det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Furesø Kommune, Natur og Miljø giver hermed landzonetilladelse til at opføre et annekst på 54 m<sup>2</sup>. Tilladelsen meddeles efter planlovens<sup>1</sup> § 35, stk. 1, på følgende vilkår:

- Annekset skal opføres med en placering og udformning som ansøgt.
- Anneksets kote på tagryg skal være mindre end koten på tagryggen af den eksisterende bevaringsværdige bolig.
- Annekset er en udvidelse af boligarealet for ejendommens eksisterende bolig, og annekset må ikke anvendes som en selvstændig bolig.
- Der ikke må etableres køkken i annekset.

De to sidste vilkår vil blive tinglyst på ejendommen på ejers regning, jf. planlovens § 55.

### **Øvrige tilladelser og dispensationer**

Opførelse af det ansøgt annekst kræver også byggetilladelse, før byggearbejdet påbegyndes. Ansøgning om byggetilladelse skal sendes digitalt på [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk), som er et landsdækkende ansøgningsmodul for byggeansøgninger, planmæssige forespørgsler mm. Det er også via dette ansøgningsmodul, at I får svar fra os i sagen.

Ansøgningsmodulet Byg og Miljø er udformet, så man logger på med NemId. Derefter får man trin for trin vejledning til, hvordan man skal søge. Hvis der er spørgsmål til brugen af [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk) er I velkommen til at kontakte kommunens Kontaktcenter på 7235 4000.

Dato: 18-07-2024  
Sags nr.: 24/1972  
Dok.nr.: 73678/24

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

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

Skriv til os via Digital Post fra  
[borger.dk](mailto:borger.dk) og [virksomheder.dk](mailto:virksomheder.dk)

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

---

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

Kravet om at benytte det digitale ansøgningsmodul til byggeansøgninger fremgår af byggelovens § 16, stk. 3.

## Baggrund

Ejendommen **Åsevangshus** matr. nr. 8c Kollekolle By, Værløse, beliggende Åsevang 1, 3500 Værløse er en beboelsesejendom på 3.001 m<sup>2</sup>.

På ejendommen er der ifølge BBR et enfamiliehus (helårsbolig) med et bebygget areal på 30 m<sup>2</sup> og et samlet boligareal på 50 m<sup>2</sup>. Den nyeste opmåling af boligen viser, at den har et bebygget areal på ca. 53 m<sup>2</sup> og et boligareal på ca. 88 m<sup>2</sup>.

Dertil er der flere sekundære bygninger på ejendommen, som ikke fremgår af BBR, herunder et udhus på ca. 16 m<sup>2</sup>, der er tilladt opført i 1987. Udhuset ligger nord for boligen.

Med ansøgning, der er modtaget i Furesø Kommune den 12. februar 2024, har du på vegne af ejerne søgt om tilladelse til at opføre et anneks på 54 m<sup>2</sup> (9 x 6 m). Annekset er med træbeklædte facader, en facadehøjde på ca. 2,9 m og saddeltag, der har en taghældning på 45°.



**Figur 1:** Facadetegninger for nyt anneks

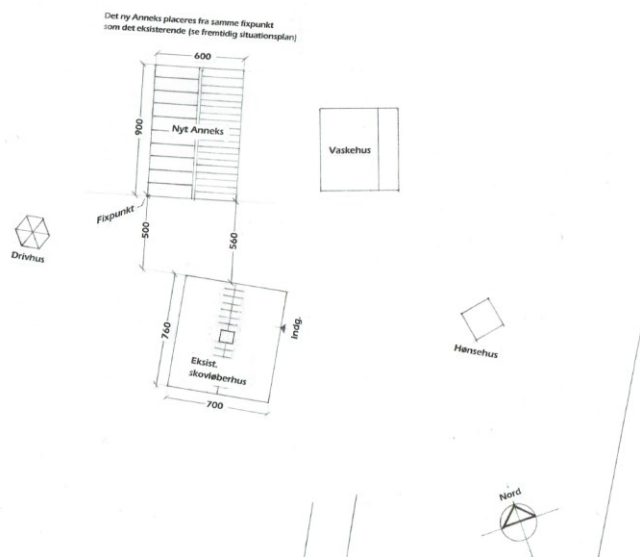
Anneksets nordlige gavl opføres i samme kote som den eksisterende bevaringsværdige bolig. Højde til kip på det ansøgte annekset er ca. 6,25 m, hvilket er ca. 1 m lavere end højde til kip for den eksisterende bevaringsværdige bolig.

Annekset skal indrettes med værelser/gæsteværelser, opholdsrum og bad/toilet. Der etableres ikke køkken i annekset.

Annekset begrundes med et ønske om at udvide den eksisterende beskedne bolig, og dermed skabe mere plads til familien og gæster. Ejendommen bebos af en familie på fire.

Ejer ønsker ikke at tilbygge hovedhuset, bl.a. af hensyn til, at hovedhuset er bevaringsværdigt. Det er anført, at ejer ønsker at respektere den karakteristiske og smukke bygning.

Annekset skal opføres med en omtrentlig placering, hvor det eksisterende udhus ligger i dag. Udhuset nedrives. Placeringen er ca. 5-6 m nord for den bevaringsværdige bolig.



**Figur 2:** Placering af det ansøgte annekset nord for den eksisterende bolig.

Efter opførelse af annekset vil der på ejendommen være et samlet boligareal på ca. 140 m<sup>2</sup>. Af ansøgningen fremgår, at det vurderes at være rimeligt for en familie på fire.



## Plan- og naturgrundlag m.v.

Ejendommen Åsevang 1 ligger i landzone, i indre grøn kile, jf. fingerplanen<sup>2</sup>. Ifølge kommuneplanen<sup>3</sup> ligger ejendommen inden for *rammeområde 21L5, Hjortespringkilen*, der udlægger området til primært jordbrugsområde. Ejendommen ligger dertil i et område, der i kommuneplanen er udpeget som *værdifuldt landskab og økologisk forbindelse*.

Ifølge retningslinjerne i kommuneplanen for *værdifulde landskaber* må tilstanden i disse ikke ændres, hvis det forringer området værdi eller reducerer muligheden for at genoprette eller styrke området karakter og oplevelsesmuligheder. Bygninger og anlæg skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt forbedring af landskabets karakter og oplevelsesmuligheder. For de *økologiske forbindelser* gælder, at de som udgangspunkt skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at sikre og forbedre sammenhængen mellem eksisterende naturområder.

### **Bemærkninger til skovbyggelinje i naturbeskyttelsesloven**

Ifølge kommunens kortmateriale ligger ejendommen Åsevang 1 inden for skovbyggelinjen, der afkastes af den omkringliggende skov.

I forbindelse med sagens behandling har kommunen overvejet, om ejendommen reelt ligger inden for skovbyggelinjen, eller om ejendommen – hvis den fremstår skovevokset - i stedet kan siges at ligge inde i skoven. Det vil i så fald betyde, at ejendommen ikke er omfattet af skovbyggelinjen. Kommunen har ikke besigtiget ejendommen med henblik på en nærmere afklaring.

Hvis ejendommen – i overensstemmelse med kortmaterialet – ligger inden for skovbyggelinjen, fremgår det imidlertid af naturbeskyttelseslovens<sup>4</sup> § 17, stk. 2, nr. 5, at bebyggelse, campingvogne og lign. i landzone, hvortil der er meddelt landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, ikke er omfattet af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 (skovbyggelinjen). Det skyldes, at hensynet til natur og landskab varetages gennem administrationen af landzonebestemmelserne

På den baggrund har kommunen ikke fundet anledning til at afklare spørgsmålet om skovbyggelinjen i forbindelse med den konkrete ansøgning.

---

<sup>2</sup> BEK nr. 312 af 28. marts 2019 om hovedstadsområdets planlægning (Fingerplanen 2019 - landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning) med senere ændringer

<sup>3</sup> Furesø Kommuneplan 2021

<sup>4</sup> LBK nr. 927 af 28. juni 2024 af lov om naturbeskyttelse



### ***Servitut tinglyst 8. oktober 1964***

Ifølge offentligt tilgængeligt kortmateriale<sup>5</sup>, der viser fredninger, ligger ejendommen ikke inden for en fredning.

På ejendommen er tinglyst en servitut den 8. oktober 1964, der bl.a. indeholder bestemmelser, som regulerer bebyggelse og arealernes anvendelse. Det fremgår af servitutten, at fredningsnævnet er påtaleberettiget. Kommunen har forespurgt Miljøstyrelsen om servitutten, og det er styrelsens opfattelse, at der ikke er tale om en servitut, der har fredningsstatus, og at fredningskort derfor er korrekt.

### ***Forslag til temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i landzone***

Ejendommen er omfattet af forslag til *Lokalplan 162 med Tillæg til Kommuneplan 2021 – Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i landzone*, der er sendt i offentlig høring den 3. juni 2024. Lokalplansforslaget indeholder bestemmelser om, at bevaringsværdige bygninger, som er udpeget i lokalplanen, ikke må nedrives, tilbygges, ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden byrådets godkendelse.

Bestemmelserne i lokalplansforslaget vedrører den eksisterende bolig på ejendommen, der er bevaringsværdig. Der er ikke i lokalplansforslaget bestemmelser, der regulerer opførelse af fritliggende bebyggelse.

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

Ejendommen ligger ca. 130 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 det kan ikke udelukkes at de er i området og skovene omkring. Det nye annekst ønskes placeret på nogenlunde samme placering som det tidligere udhus, og der fældes ikke træer i forbindelse med opførelsen af bygningen. Det er Furesø Kommunes vurdering, at opførelsen af annekset ikke vil forringe eller ødelægge områdets funktion som yngle- eller rasteområde for flagermus.

---

<sup>5</sup> <https://fredningsnaevn.dk/fredninger/kort-over-fredninger>

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



Der er ikke tidligere registreret padde eller krybdyr i området nær ejendommen. Da det ansøgte annekts opføres på nogenlunde samme placering som det tidligere udhus på ejendommen, er det kommunens vurdering, at der ikke findes egnede levesteder for padde og krybdyr på den ansøgte placering, og det ansøgte vil derfor ikke forringe eller ødelægge områdets funktion som yngle- eller rasteområde for padde 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 ikke været sendt i naboorientering, da opførelse af det ansøgte annekts vurderes at være af underordnet betydning for omkringboende, jf. planloven § 35, stk. 5. Furesø Kommune lægger vægt på, at afstanden fra det ansøgte annekts til nærmeste beboelse mod sydøst, er ca. 170 m, og at der er væsentlig skovbevoksning mellem nabobeboelsen og det ansøgte.

## Begrundelse for afgørelsen om landzonetilladelse

Indledningsvis vurderer Furesø Kommune, at det ansøgte annekts ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, om til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m<sup>2</sup>.

Med det ansøgte annekts er der ikke tale om en *tilbygning*, jf. ordlyden i § 36, stk. 1, nr. 10. Annekset er en fritliggende bygning, der opføres i en afstand af 5-6 m fra boligen, og hvor der ikke sker sammenbygning med den eksisterende bolig. På den baggrund kræver annekset landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

### **Landzonetilladelse**

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

Kommunen vurderer, at annekset med den ansøgte størrelse, udformning og placering ikke vil påvirke det omgivende værdifulde landskab negativt. Med en placering i havearealet, hvor der tidligere har ligget et udhus, vurderes annekset heller ikke at have betydning for områdets udpegning som økologisk forbindelse.

I forhold til at tillade et annekts, lægger kommunen vægt på, at der er tale om et mindre annekts på ca. 54 m<sup>2</sup> der opføres tæt på ejendommens bolig, og at

annekset orienterer sig mod boligen og havearealet, og dermed opleves sammenhængende med boligen.

Hensynet til de kulturhistoriske værdier er også indgået i kommunens samlede afvejning om tilladelse, herunder at en tilladelse til at etablere ekstra boligkvadratmeter sker hensigtsmæssigt i et mindre fritliggende annekts fremfor en tilbygning til den eksisterende bevaringsværdige bolig.

Kommunen stiller vilkår om, at anneksets kote på tagryg ikke må overstige koten på tagryggen af den eksisterende bevaringsværdige bolig. Det sker af hensyn til helhedsopfattelsen af ejendommen og sikring af de kulturhistoriske værdier. Formålet er konkret at sikre, at annekset underordner sig den eksisterende bevaringsværdige bolig og ikke fremstår højere.

For at sikre hensynene bag landzonebestemmelserne, herunder særligt hensynet om at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse samt byudvikling i det åbne land, stiller kommunen vilkår om, at annekset ikke må anvendes som en selvstændig bolig, og at der derfor ikke må indrettes køkken.

## **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.

Det bemærkes, at Furesø Kommunes vurdering af, at annekset ikke er omfattet af undtagelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, men kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, er et retligt spørgsmål, som kan påklages til Planklagenævnte, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

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: