

# Landzonetilladelse til udvidelse af erhverv på Lejrvej 4A

**Matr. nr.: 61 Kirke Værløse By, Værløse**  
**Adresse: Lejrvej 4A, 3500 Værløse**

Furesø Kommune har modtaget en ansøgning om at udvide et eksisterende erhverv inden for rammerne af eksisterende bygninger på ejendommen matr. nr. 61 Kirke Værløse By, Værløse, beliggende Lejrvej 4A, 3500 Værløse. Det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Furesø Kommune, Natur og Miljø giver hermed landzonetilladelse til at indrette erhverv med kontor, showroom og mødelokaler til rådgivningsvirksomhed inden for have- og landskabsarkitektur samt sekundært anlægsarbejde. Der gives tilladelse til ændret anvendelse til erhverv på i alt 158 m<sup>2</sup> i de vestlige længer, jf. figur 2. Tilladelsen meddeles efter planlovens<sup>1</sup> § 35, stk. 1, på følgende vilkår:

- Parkering i forbindelse med virksomheden skal foregå på egen grund.

## Øvrige tilladelser og dispensationer

### *Byggeansøgning*

Ændret anvendelse til erhverv kræver også byggetilladelse, før længerne tages i brug til formålet. I skal sende jeres byggeansøgning 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, 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

Dato: 26-09-2024  
Sags nr.: 24/6843  
Dok.nr.: 88968/24

**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 og virk.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

spørgsmål til brugen af [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk) er I velkommen til at kontakte kommunens Kontaktcenter på 7235 4000.

### *Forslag til Lokalplan 162*

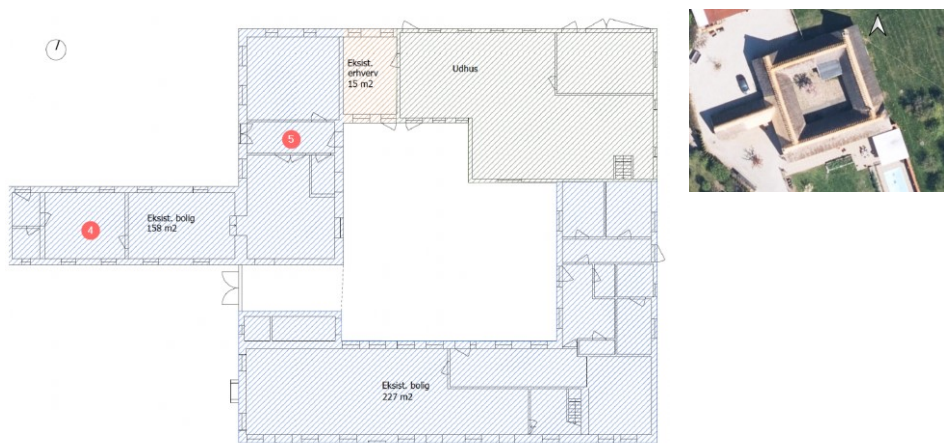
Furesø Kommune lægger til grund, at den ansøgte ændret anvendelse til erhverv i eksisterende bygninger *ikke* omfatter udvendige ombygninger eller ændringer af de bevaringsværdige bygninger. På den baggrund vurderes det ansøgte ikke at foregribe den endelige vedtagelse af *Forslag til Lokalplan 162, Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i landzone*, som kommunen har sendt i høring den 3. juni 2024.

Måtte projektet omfatte ønsker om udvendige ombygninger/bygningsændringer, skal dette afvente lokalplanens endelige vedtagelse.

## Baggrund

Ejendommen Lejrvej 4A er en beboelsesejendom på ca. 1,7 ha. Ejendommen har tidligere været noteret som en landbrugsejendom, men ejendommens jordtiliggende er nu frastykket.

Bygning 1, jf. BBR, omfatter den oprindelige gårdbebyggelse med fire længer og en tilbygning. Bygningen har et samlet bebygget areal på 536 m<sup>2</sup>, hvoraf boligarealet udgør 385 m<sup>2</sup>, et udhus udgør 136 m<sup>2</sup> og et erhvervsareal (kontor) udgør 15 m<sup>2</sup>. Se figur 1 nedenfor.

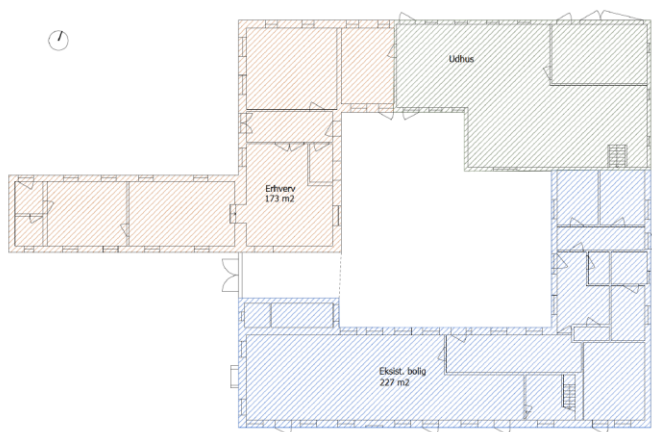


**Figur 1:** Eksisterende forhold i bygning 1. De to længer længst mod vest har tidligere har været benævnt bygning 4 og 5.

På ejendommen er der dertil to udhusbygninger (bygning 2 og 3, jf. BBR), der har et areal på henholdsvis 200 m<sup>2</sup> og 49 m<sup>2</sup>.

### *Det ansøgte*

Med ansøgning, der er modtaget i Furesø Kommune den 10. juni 2024, har ejerkredsen søgt om landzonetilladelse til at udvide deres eksisterende erhvervsvirksomhed med i alt 158 m<sup>2</sup> i en del af den eksisterende gårdbebyggelse. Se figur 2. Længerne, der ønskes inddraget til erhverv, har tidligere været svine-stald, og er i dag indrettet til bolig.



**Figur 2:** Ansøgte forhold. Længerne mod vest inddrages til erhverv, som herefter udgør i alt 173 m<sup>2</sup> (158 m<sup>2</sup> + 15 m<sup>2</sup>).

Den ansøgte udvidelse begrundes med, at virksomheden mangler plads. Virksomheden driver rådgivning indenfor have- og landskabsarkitektur samt sekundært anlægsarbejde med oplag af unika-partier af genbrugsmaterialer og produktion af unika-planter. Der ønskes dels flere kvadratmeter til kontor og mødelokaler samt showroom for udstilling af materialer, inventar og lignende.

Der forventes udelukkende adgang for kunder efter aftale, og der vil være tale om et begrænset antal kunder. På den baggrund forventer ejerkredsen ikke væsentlig øget aktivitet eller trafik.

### *Tidligere sager om ejendommen*

I 2003 meddelte daværende Værløse Kommune landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til at overføre de to bygninger – der dengang blev benævnt bygning 4 og 5 – til den eksisterende bolig. Den eksisterende bolig (stuehuset) havde inden udvidelsen et boligareal på 227 m<sup>2</sup>. Med tilladelsen i 2003 blev boligen udvidet med 158 m<sup>2</sup> (67 + 91 m<sup>2</sup>) til 385 m<sup>2</sup>.

Af kommunens sagsarkiv fremgår, at de to bygninger (bygning 4 og 5) – inden de i 2003 blev tilladt overført til boligen – blev anvendt til erhverv/kontor (landinspektørfirma). Bygning 4, der oprindeligt var en stald, blev ombygget til kontor med tilladelse fra hovedstadsrådet i 1981.

I december 2018 meddelte kommunen lovliggørende byggetilladelse til 15 m<sup>2</sup> kontor (erhvervsareal), der var indrettet i en del af den nordlige længe (udhusbygningen). Kommunen vurderede, at indretningen af kontor til virksomhedsformål kunne ske uden landzonetilladelse i medfør af planlovens § 37, stk. 1, idet udhuslængen var en overflødiggjort driftsbygning.

I januar 2024 traf kommunen en retlig afgørelse<sup>2</sup> om, at en anmeldt opdeling af det eksisterende stuehus i to selvstændige boligenheder ikke kunne ske efter planlovens § 37. Kommunen vurderede, at opdelingen i to selvstændige boligenheder kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1, jf. § 35, stk. 10.

I maj 2024 traf kommunen desuden en retlig afgørelse<sup>3</sup> om, at en ansøgt udvidelse af de eksisterende 15 m<sup>2</sup> erhverv/virksomhed ikke var omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 15. Kommunen vurderede, at den ønskede udvidelse kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

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

Ejendommen Lejrvej 4A ligger i landzone, i ydre grøn kile, jf. fingerplanen<sup>4</sup>, og inden for kommuneplanramme 21L2 - *Syd for Kirke Værløse*, der er et landområde med primært jordbrugsmæssig anvendelse, jf. kommuneplanen<sup>5</sup>.

Ifølge kommuneplanen ligger ejendommen inden for et område, der er udpeget som *værdifuldt landskab* og *større sammenhængende landskab*, hvor retningslinjerne 6.22-6.25 gælder.

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

Ejendommen Lejrvej 4A ligger ca. 2,4 km fra nærmeste Natura 2000-område N139: Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som udgør habitatområde H123 og fuglebeskyttelsesområde F109.

Det er Furesø Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for habitatområdet, da der alene er tale om

---

<sup>2</sup> Furesø Kommunes afgørelse af 31. januar 2024 (Sags nr.: 24/940 / Dok nr.: 12638/24)

<sup>3</sup> Furesø Kommunes afgørelse af 31. maj 2024 (Sags nr.: 24/2079 / Dok. nr.: 50883/24)

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

<sup>5</sup> Furesø Kommuneplan 2021

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

ændret anvendelse af eksisterende bygning, og det ansøgte derfor kun vil berøre den pågældende matrikel.

Der er ikke tidligere registreret arter af flagermus, padde og krybdyr på ejendommen eller i nærområdet. Da der er tale om ændret anvendelse af eksisterende bygning, og der ikke ombygges, er det 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 i perioden fra den 22. juli 2024 til den 26. august 2024. Furesø Kommune har modtaget et høringsvar fra en grundejerforening, der ikke har indvendinger mod det ansøgte.

## 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 lægger vægt på, at det ansøgte erhverv indrettes i eksisterende bygninger, der ikke ombygges. Kommunen lægger også vægt på, at der primært er tale om liberalt erhverv med rådgivning/tegnestue og hertil begrænset anlægsvirksomhed med lager, der ikke forventes at medføre støj, lys eller lugtgener. Det indgår også i kommunens vurdering, at de ansøgte aktiviteter ikke, eller i kun meget begrænset omfang, vil medføre øget trafik i området.

Endelig indgår det i kommunens vurdering, at der er tale om bygninger på en nedlagt landbrugsejendom, at bygningerne oprindeligt er opført til brug for den landbrugsmæssige drift (driftsbygninger), og at bygningerne tidligere i en årække har været anvendt til erhverv (landinspektørvirksomhed), der anvendelsesmæssigt ligger tæt op ad den ansøgte anvendelse.

## Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentligt bekendtgjort på kommunens hjemmeside dags dato.



## Klage

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen 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. Det betyder, at I i så fald ikke må udnytte tilladelsen, før klagesagen er afsluttet.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden for 5 år, efter den er givet, jf. planlovens § 56, stk. 2.

Venlig hilsen

Kopi til: