

# Landzonetilladelse til ny helårsbolig og carport med udhus på Sommervej 9

Dato: 19-12-2024  
Sags nr.: 24/14104  
Dok.nr.: 126626/24

Furesø Kommune har modtaget en ansøgning om at opføre en ny bolig og en bygning med carport og udhus på ejendommen matr. nr. 2b Stavnholt By, Farum, beliggende Sommervej 9, 3520 Farum. Det ansøgte kræver landzonetilladelse.

**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 giver hermed landzonetilladelse til at opføre en ny helårsbolig i et plan på ca. 200 m<sup>2</sup> og en carport med udhus på ca. 73 m<sup>2</sup>. Tilladelsen meddeles efter planlovens<sup>1</sup> § 35, stk. 1, på følgende vilkår:

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

- Bolig og carport med udhus skal opføres med en placering som ansøgt, jf. Situationsplan, Tegn.nr.: S1 (senest revideret den 04.06.2024).
- Bolig og carport med udhus skal opføres med et udtryk som ansøgt.
- Den eksisterende bolig skal være fjernet senest ½ år efter, at den nye bolig er taget i brug.

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

## Øvrige tilladelser og dispensationer

### *Byggeansøgning*

Opførelse af den ansøgte bolig og carport med udhus kræver også byggetilladelse, før arbejdet påbegyndes. 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, 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 Furesø Kommunes Kontaktcenter på 7235 4000.

---

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

### *Dispensation fra lokalplan*

Det ansøgte projekt kræver også et antal dispensationer fra Lokalplan 43, Stavnholt Landsby. Kommunen har med afgørelse af dags dato<sup>2</sup> meddelt dispensation fra lokalplanen.

### *Dispensation fra Stavnholtkilefredningen*

Ejendommen ligger også inden for *Stavnholtkilefredningen*<sup>3</sup>. Fredningsnævnet for København har med afgørelse af 30. november 2024<sup>4</sup> meddelt dispensation fra fredningen til at opføre den ansøgte helårsbolig og carport med udhus.

### **Baggrund**

Ejendommen Sommervej 9 en beboelsesejendom på 12.477 m<sup>2</sup>. På ejendommen er der ifølge BBR et enfamiliehus med et bebygget areal på 106 m<sup>2</sup> og et boligareal på 196 m<sup>2</sup> (bygning 1). Dertil er der et udhus på 17 m<sup>2</sup> (bygning 2), et udhus på 17 m<sup>2</sup> (bygning 3) og en carport på 32 m<sup>2</sup> (bygning 4).

Med ansøgning, der er modtaget i Furesø Kommune den 29. december 2023, har Lind & Risør på vegne af ejerne søgt om tilladelse til at opføre en ny bolig som erstatning for den eksisterende, der nedrives (bygning 1). Ansøgningen er revideret/tilpasset flere gange, senest den 5. juli 2024.

Den ansøgte bolig er et længehus i et plan på 200 m<sup>2</sup> (22,25 x 8,99 m) med facadehøjde på 3,25 m og en bygningshøjde på knap 8 m. Boligen ønskes opført med sort sokkel, hvidpudset facader og rødt tegltag. Huset er med sprossede (grønne/hvide) vinduer. Projektet omfatter også større vinduespartier og folde-døre, der åbner husets sydvendte rum op mod udendørsrummet. Boligen ønskes placeret på den eksisterende græsplæne i havearealet ca. 4 m øst for den eksisterende bolig.

Det oprindelige ansøgte projekt omfattede også solceller i tagfladen på boligen. Dette ønske er dog frafaldet med den tilpassede ansøgning af 5. juli 2024.

Der er også søgt om tilladelse til at opføre en ny bygning på i alt ca. 72,5 m<sup>2</sup> (8,5 x 8,5 m), der skal indeholde carport og udhus. Bygningen ønskes opført med hvide træbeklædte facader og tagpap på taget. Bygningen opføres, hvor den eksisterende carport ligger i dag.

---

<sup>2</sup> Furesø Kommunes afgørelse af 19. december 2024 om dispensation fra Lokalplan 43 (Sags nr. 24/394 / Dok.nr. 121044/24)

<sup>3</sup> Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. oktober 2016 om fredning af Stavnholtkilen, Stavnholt Overdrev og Hestkøbgård i Rudersdal Kommune og Furesø Kommune

<sup>4</sup> Fredningsnævnet for Københavns afgørelse af 30. november 2024 (FN-KBH-58-2024)

De eksisterende småbygninger på ejendommen (bygning 2, 3 og 4, jf. BBR) nedrives.

Ejerne ønsker at bibeholde den eksisterende bolig og bo i denne, mens den nye bolig opføres.

Når den eksisterende bolig efterfølgende nedrives ønskes etableret et vandhul (LAR-anlæg), hvor boligen har ligget.

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

Ejendommen Sommervej 9 ligger landzone. Med undtagelse af havearealet ligger ejendommen i indre grøn kile, jf. fingerplanen<sup>5</sup>.

Ejendommen ligger i sin helhed inden for et område, der er udpeget som *værdifuldt landskab* i kommuneplanen<sup>6</sup>. Med undtagelse af havearealet ligger ejendommen inden for et område, der er udpeget som *økologisk forbindelse* i kommuneplanen.

En del af ejendommen, herunder havearealet hvor det ansøgte ønskes opført, er omfattet af Lokalplan 43, Stavnsholt Landsby, der bl.a. har til formål at sikre bevaring af eksisterende bygninger og miljø i landsbyen. Lokalplanen fastsætter forskellige bevaringsbestemmelser og bestemmelser for opførelse af ny bebyggelse. Den eksisterende beplantning i ejendommens østlige skel ud mod det åbne land er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdig, og må derfor ikke fjernes. Det samme gør sig gældende for beplantningen mod vest ud mod Sommervej og mod nord.

Ejendommen ligger i udkanten af landsbyen med en placering øst for Sommervej. Som den eneste ejendom inden for lokplanafgrænsningen er ejendommen omfattet af *Stavnsholtkilefredningen*, der primært har til formål at sikre den relativt ubebyggede landskabskile mellem Farum og Birkerød mod bymæssig udvikling herunder modvirke, at udsigten mod Furesøen begrænses yderligere af bebyggelse og beplantning m.v.

På den sydlige del af ejendommen, syd for havearealet, er en eksisterende mindre skovbevoksning/beplantning med primært nåletræer. Der er ikke tale om

---

<sup>5</sup> BEK nr. 312 af 28. marts 2019 om hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2019 – landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning)

<sup>6</sup> Furesø Kommuneplan 2021

fredskov eller en bevaringsværdig bevoksningen/beplantningen i forhold til *Stavnsholtkilefredningen* eller lokalplanen.

Den ubebyggede landskabskile mellem Farum og Birkerød og ned mod Furesø-  
en ses især øst for ejendommens haveareal, hvor der er tale om et relativt åbent  
landskab præget af landbrugsarealer og hestefolde.

I havearealet er en mindre sø omfattet af naturbeskyttelseslovens<sup>7</sup> § 3.

## Besigtigelse

Furesø Kommune har besigtiget ejendommen den 15. maj 2024 og igen den 1.  
oktober 2024. Bestigtelsen i maj havde til formål at vurdere landskabet, herunder  
få en rumlig forståelse af den ansøgte boligs placering på ejendommen m.v. Be-  
sigtigelsen i oktober havde til formål at undersøge de eksisterende bygninger på  
ejendommen for forekomster af arter af flagermus.

## Internationale naturbeskyttelsesinteresser<sup>8</sup>

Ejendommen Sommervej 9 ligger ca. 240 m fra nærmeste Natura 2000-område  
N139: Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som udgør habitatområde  
H123 og fuglebeskyttelsesområde F109. Området, hvor bygningerne ønskes op-  
ført, ligger ca. 400 m fra Natura 2000-området.

Det er Furesø Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke arter eller  
naturtyper på udpegningsgrundlaget for habitatområdet og fuglebeskyttelsesom-  
rådet, da det ansøgte er af lokal karakter, og kun vil berøre den ansøgte matri-  
kel.

Den mindre § 3-beskyttet sø på ejendommen ligger ca. 20 m syd for den ansøg-  
te placering af bygningerne. Søen er ca. 110 m<sup>2</sup>. Ejer har oplyst, at der findes  
grøn frø og lille vandsalamander i søen. Søen er helt lysåben med almindeligt  
forekommende bredvegetation og store kampesten omkring. Der, hvor boligen  
ønskes placeret, står et valnøddetræ.

Der er ikke tidligere registreret arter af flagermus på ejendommen, men det kan  
ikke udelukkes, at der findes egnede yngle- eller rastesteder i området. Som tid-  
ligere beskrevet findes der på den sydlige del af ejendommen en mindre skov-  
bevoksning. Nærmeste tidligere registrering er brunflagermus, er langs Løv-

---

<sup>7</sup> LBK nr. 927 af 28. juni 2024 af lov om naturbeskyttelse med senere ændringer

<sup>8</sup> BEK nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale natur-  
beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter



faldsvej. Det er oplyst, at et valnøddetræ på ejendommen muligvis fældes i forbindelse med opførelse af boligen. Træet vurderes ikke egnet som yngle- eller rasteområde for flagermus på grund af stammens størrelse, og der er ikke hulheder og løs bark. Kommunen har dertil besøgt ejendommens eksisterende bygninger, der ønskes nedrevet, med henblik på at undersøge dem for forekomster af arter af flagermus. Kommunen vurderer, at bygningerne ikke er egnede som levested for flagermus, da der ikke er hulrum eller anden adgang til bygningerne, der gør dem egnet som levested. Da der ikke fældes andre træer på ejendommen i forbindelse med det ansøgte, er det kommunens vurdering, at opførelse af bolig og carport med udhus ikke vil forringe eller ødelægge områdets funktion som yngle- eller rasteområde for arter af flagermus.

Det er oplyst, at der findes grøn frø og lille vandsalamander i søen på ejendommen. Det kan ikke udelukkes, at der også findes andre paddler i området. Der er tidligere registreret spidssnudet frø hhv. ca. 140 m vest for og ca. 175 nordøst for ejendommen. Både voksne og unge individer af spidssnudet frø vil oftest opholde sig nær ynglevandhuller eller i fugtige områder som eng- og mosearealer. I vinterperioden går arten i dvale i huler i jorden, oftest i fugtige områder nær ynglevandhullet. Der er ikke registreret stor vandsalamander i området. Arten lever almindeligvis det meste af året på land i eksempelvis skovområder eller haver, men kan også ofte findes i skure, udhuse kældre og lignende. Den nye bolig ønskes opført på et eksisterende græsareal og i nær tilknytning til den eksisterende bolig, som skal nedrives. Den nye bygning med carport med udhus ønskes opført samme sted, som den eksisterende carport, der nedrives. Det er derfor kommunens vurdering, at græsarealet, hvorpå den ansøgte bolig placeres, ikke er egnet som yngle- eller rasteområde for paddler, ligesom det vurderes, at placering for bygningen med carport og udhus ikke er egnet som levested for paddler. Det er dermed kommunens vurdering, at det ansøgte ikke vil forringe eller ødelægge områdets funktion som yngle- eller rasteområde for paddler, og at det ansøgte ikke vil forhindre paddernes vandring henover ejendommen mod andre søer i nærområdet. Det er samtidig kommunens vurdering, at den ansøgte placering af bygningerne ikke er et egnet levested for krybdyr, da der ikke er sydvendte skrånninger eller partier med løsjord.

Det er på baggrund af ovenstående 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, lokalsamfund m.fl. i perioden fra den 19. marts 2024 til den 9. april 2024. Furesø Kommune har



modtaget høringsvar fra tre omboende og fra Stavnsholt Bylaug, som ikke har indvendinger mod det ansøgte.

Dertil har kommunen modtaget bemærkninger fra Furesø By og Land der primært handler om den ansøgte boligs udtryk, der ifølge foreningen bør genovervejes. Ifølge Furesø By og Land overholder de ansøgte vinduer heller ikke lokalplanen eller vejledningen hertil. Furesø By og Land anfører også, at solcellerne på taget virker voldsomt og skæmmende og at der bør findes en anden løsning i forhold til energikilde. Der henvises til kommunens afgørelse af dags dato om dispensation fra lokalplanen.

## Begrundelse for afgørelsen

Furesø Kommune vurderer indledningsvis, at den ansøgte bygning med carport og udhus på ca. 73 m<sup>2</sup> kræver landzonetilladelse, idet bygningen er større end 50 m<sup>2</sup>, og dermed ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 8.

### *Landzonetilladelse*

Landzonetilladelsen til en ny helårsbolig og carport med udhus er givet, da det ansøgte ikke vurderes at stride mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages gennem administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Kommunen finder, at det ansøgte længehus i et plan med udbrudte tagflader, har et udtryk, der i sin helhed er tilpasset omgivelserne. I forhold til placeringen lægger kommunen vægt på, at boligen opføres i havearealet i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bolig.

I forhold til den ansøgte carport med udhus lægger kommunen også vægt på, at bygningen placeres i havearealet, hvor den eksisterende carport ligger, og i tilknytning den ansøgte helårsbolig. I forhold til størrelsen indgår det også i kommunens vurdering, at de eksisterende småbygninger på ejendommen nedrives.

Det er kommunens samlede vurdering, at hverken boligen eller carporten med udhus med den ansøgte størrelse, placering eller udformning vil fremstå markant eller påvirke det omgivende landskab negativt. Kommunen finder, at det ansøgte byggeri kun i meget begrænset omfang vil være synlig fra den åbne landskabskile øst for ejendommens haveareal. Det indgår i kommunens vurdering heraf, at der øst for den ansøgte placering er beplantning, der er udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen.

Ejerne har et ønske om at blive boende i den eksisterende bolig, mens den nye bolig opføres. Under hensyntagen til et af hovedformålene bag landzonebe-

stemmelserne om at hindre byspredning i det åbne land, stiller kommunen vilkår om, at den eksisterende bolig skal være fjernet senest ½ år efter, at den nye bolig er taget i brug.

### **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 I ønsker at klage over denne afgørelse, kan I klage til Planklagenævnet. I klager via Klageportalen, som I 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). I logger på ligesom I plejer, typisk med MitID.

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

I Klageportalen sendes jeres klage automatisk til kommunen. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. I 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 I ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal I sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt jeres 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 tilladelsen i så fald ikke må udnyttes, 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: