

# Genoptagelse af Furesø Kommunes afgørelse vedrørende bolig og udstykning – Gammel Bregnerødvej 3, 3520 Farum

Dato: 11-10-2024  
Sags nr.: 24/7396  
Dok.nr.: 98634/24

**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)

Furesø Kommune traf den 17. november 2020<sup>1</sup> afgørelse efter planlovens landzonebestemmelser og meddelte tilladelse til at opføre en ny helårsbolig ejendommen matr. nr. 7b Farumgård, Farum, Gammel Bregnerødvej 3, 3520 Farum og afslag på ansøgning om udstykning af ejendommen. Afgørelsen var truffet efter planlovens § 35, stk. 1.

Med ansøgning, der er modtaget i Furesø Kommune den 26. juni 2024, har du på vegne af ejer på ny søgt om tilladelse til at udstykke ejendommen i to selvstændige ejendomme. Kommunen anser din ansøgning som en anmodning om genoptagelse af den tidligere afgørelse fra november 2020.

Furesø Kommune har besluttet at genoptage sagen.

Denne afgørelse erstatter Furesø Kommunes tidligere afgørelse af 17. november 2020, som derfor ikke længere gælder.

## Afgørelse

Furesø Kommune, Natur- og Miljøafdelingen træffer ny afgørelse i sagen og meddeler landzonetilladelse til at opføre en ny helårsbolig med et bebygget areal på ca. 180 m<sup>2</sup> og et boligareal på ca. 250 m<sup>2</sup> på ejendommen Gammel Bregnerødvej 3, 3520 Farum som ansøgt. Kommunen meddeler samtidig landzone-tilladelse til at udstykke en del på ca. 2.150 m<sup>2</sup> af ejendommen som en ny selvstændig ejendom. Tilladelsen meddeles efter planlovens<sup>2</sup> § 35, stk. 1, på følgende vilkår:

- At boligen opføres med samme udtryk som den eksisterende bolig på Gammel Bregnerødvej 3. Dog skal teglstenene være matte.

---

<sup>1</sup> Furesø Kommunes afgørelse af 17. november 2020 (Sags nr. 19/13100 / Dok.nr. 142100/20)

<sup>2</sup> LBK nr. 572 af 29. maj 2024 af lov om planlægning med senere ændringer



- At boligen opføres med en omtrentlig placering som ansøgt, jf. *Situationsplan – Nye forhold, dateret den 07.08.2020*. Dog skal bygningen og bygningsdele, herunder terrassen og dennes fundering, placeres mindst 3 m nord for kote 42,5, hvilket er illustreret som en rød byggelinje på bilag 1.
- At der ikke foretages terrænregulering mellem søen og 3 m nord for kote 42,5, hvilket er illustreret med en rød byggelinje på bilag 1.
- At der under selve byggearbejdet og inden dette påbegyndes, opsættes et hegn, en barriere eller lignende mellem byggeriet og søen, som forhindrer jord og andet byggemateriale i at løbe ned i søen.

## Øvrige tilladelser og dispensationer

Opførelse af den ansøgte bolig kræver også byggetilladelse, før arbejdet påbegyndes.

Byggeansøgning skel fremsendes digitalt på [www.byggomiljoe.dk](http://www.byggomiljoe.dk), som er et landsdækkende ansøgningsmodul for byggeansøgninger, planmæssige forespørgsler mm. Det er også via dette ansøgningsmodul, at du 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.byggomiljoe.dk](http://www.byggomiljoe.dk) er du velkommen til at kontakte kommunens Kontaktcenter på 7235 4000.

## Baggrund

Gammel Bregnerødvej 3 er en beboelsesejendom med en grundstørrelse på 3.487 m<sup>2</sup>. På ejendommen er der ifølge BBR et enfamiliehus (bygning 1 i BBR) med et samlet boligareal på 158 m<sup>2</sup>. Dertil er der et udhus på 43 m<sup>3</sup> (bygning 2 i BBR).

### Den tidligere sag fra 2020

Ejers daværende rådgiver søgte tilbage i 2019 om tilladelse til at opføre et fritliggende enfamiliehus på ejendommen og om tilladelse til at udstykke den sydlige del af ejendommen som en ny selvstændig ejendom, hvorpå den nye bolig skulle opføres.



Udvalget for byudvikling og bolig behandlede sagen på udvalgmøde den 4. november 2020. Udvalget besluttede at imødekomme ønsket om at opføre en ny bolig, men afslå ønsket om samtidig udstykning af en del af ejendommen.

Den 17. november 2020 traf Furesø Kommune afgørelse i sagen efter planlovens landzonebestemmelser. I overensstemmelse med udvalgets beslutning gik afgørelsen ud på at meddele tilladelse til at opføre en ny bolig og afslag på udstykning af ejendommen. Sagens forhistorie er nærmere beskrevet i afgørelsen af 17. november 2020.

#### Anmodning om genoptagelse

Den 26. juni 2024 har du på vegne af ejer fremsendt en ny ansøgning om principiel tilladelse til at udstykke ejendommen således, at der udstykkes en grund til parcelhusbebyggelse på ca. 2.150 m<sup>2</sup>.

Du henviser i din ansøgning til, at ejendommen er omfattet af byggelovens § 10A, og at Furesø Kommune, ved at meddele landzonetilladelse til at opføre en ny bolig på ejendommen, samtidigt har givet tilladelse til, at ejendommen kan udstykkes som følge af koordineringen af lovgivningen om bebyggelse og ejendomsdannelse i byggelovens § 10A.

#### Det ansøgte

Furesø Kommune lægger til grund, at der ikke er sket en ændring af projektet siden 2020 for så vidt angår den ansøgte bolig. Den ansøgte bolig har et bebygget areal på ca. 180 m<sup>2</sup> og et boligareal på ca. 250 m<sup>2</sup>, der fordeler sig med ca. 180 m<sup>2</sup> i stueplan og ca. 70 m<sup>2</sup> i tagetagen. Boligen ønskes opført med samme udtryk som den eksisterende bolig på ejendommen, dvs. i murværk med hvidpudsede facader, en kvist mod vejen og sorte teglsten. Boligen får en højde til tagryg på maksimalt ca. 8,2 m.

Boligen ønskes opført på den sydlige del af grunden, nord for den eksisterende sø i havearealet. Mod syd ud mod søen ønskes en balkon på 1. sal og en terrasse i stueplan. Terrassen har en bredde på maksimalt 4 m, og udformningen vil følge beplantningen og søbredden.

Endelig ønskes opført en carport med skur.

Den sydlige del af ejendommen ønskes udstykket som en ny selvstændig ejendom på ca. 2.150 m<sup>2</sup>, hvorpå den ansøgte bolig kan opføres. Restejendommen vil herefter udgøre ca. 1.340 m<sup>2</sup> og bestå af de eksisterende bygninger med tilhørende have.



## Plangrundlag, område m.m.

Ejendommen Gammel Bregnerødvej 3 ligger i landzone i en mindre enklave af beboelses- og landbrugsejendomme langs Gammel Bregnerødvej. Byzonegrænsen til Farum ligger ca. 280 m syd for ejendommen.

Områdets bebyggelse er ikke afgrænset og udpeget som landsby i Furesø Kommuneplan<sup>3</sup>. Nord for området, nærmere bestemt nord for Høveltevej, er bebyggelsen langs vejen omfattet af to landzonelokalplaner; *Lokalplan 54.1, Bregnerød Landsby – Syd* og *Lokalplan 51, Bregnerød Landsby – Nord*.

Ejendommen ligger inden for kommuneplanramme 20L2, *Landområde i Farum Nord*, der primært anvendes til jordbrugsområde, nærrekreativt område og boligområde. Om bebyggelsen er anført, at der i den kommunale planlægning kan udlægges ny byzone, når det respekterer en række overordnede interesser. Ny byudvikling skal tilrettelægges, således at der skabes sammenhæng med de eksisterende byområder og en klar grænse mellem by og land.

Området ligger uden for fingerplanens<sup>4</sup> grønne kiler, og området er ikke udlagt med særlige landskabs-, natur- eller kulturværdier i kommuneplanen. Dog er boligen på Gammel Bregnerødvej 3 optaget som bevaringsværdig i kommuneplanen. Det samme gælder bygningerne på naboejendommen mod nord.

På ejendommen i den sydlige del af havearealet er en sø, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens<sup>5</sup> § 3.

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

Ejendommen ligger ca. 830 m fra nærmeste Natura 2000-område N137: Kattelhale Mose, som udgør habitatområde N121. Det ansøgte vurderes ikke at påvirke arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for habitatområdet, da det ansøgte er af lokal karakter og kun vil berøre den ansøgte matrikel.

Der er ikke tidligere registreret flagermus på selve ejendommen, men der er registreret flere arter af flagermus i området omkring. Den nye bolig ønskes placeret på eksisterende græsplæne, som skråner ned mod en § 3-beskyttet sø på

---

<sup>3</sup> Furesø Kommuneplan 2021

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

<sup>5</sup> LBK nr. 927 af 28. juni 2024 af lov om naturbeskyttelse

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



den sydøstlige del af matriklen. Furesø Kommune har besigtiget søen i 2014, 2020, maj 2023 og marts 2024. Der fældes ikke træer i forbindelse med opførelse af boligen, og det er kommunens vurdering, at der ikke findes egnede levesteder inden for det område, hvor boligen skal opføres. Det er derfor kommunens vurdering, at opførelsen af boligen og udstykning ikke vil forringe eller ødelægge områdets funktion som yngle- eller rasteområde for flagermus.

Der er ikke tidligere registreret padder på ejendommen, men spidssnudet frø er registreret i en sø 175 m øst for ejendommen i 1985 og i en sø ca. 170 m sydvest for ejendommen i 2000. Der er ingen nyere registreringer af padder i nærheden. Da den nye bolig opføres på eksisterende græsplæne, er det kommunens vurdering, at det ansøgte ikke vil forringe eller ødelægge områdets funktion som yngle- eller rasteområde for padder. Det er samtidig kommunens vurdering, at opførelse af den nye bolig ikke vil hindre eventuelle padders fortsatte mulighed for at vandre mellem søerne i området. Det er endvidere kommunens vurdering, at den økologiske funktionalitet for krybdyr vil kunne opretholdes, da den ansøgte bolig placeres på et areal, som ikke er et egnet levested. Det er derfor kommunens samlede vurdering, at den ansøgte bolig og udstykning ikke vil forringe eller ødelægge yngle- eller rasteområder for beskyttede arter.

## Høring

I forbindelse med behandlingen af ansøgning tilbage i 2020 foretog Furesø Kommune en naboorientering i perioden fra den 18. august 2020 til den 2. september 2020. Kommunen modtog dengang bemærkninger fra to naboer, som bl.a. havde bemærkninger til den ansøgte bolig, nærmere bestemt tagmateriale og den planlagte balkon i 1. sals højde på sydsiden af boligen.

Kommunen bemærkede dengang, at der ville blive stillet vilkår om, at boligen skulle opføres med matte teglsten. Dette er uændret i den nye afgørelse.

I forhold til indbliksgener fra balkonen bemærkede kommunen dengang, at afstanden fra den ansøgte bolig til naboskel mod syd var mindst 30 m, og at balkonnens gulvkote forventes at ligge maksimalt 3-3,5 m over kote 42,5, som er koten i skellet mod syd. Som følge af afstanden til naboskellet var det dengang og er fortsat kommunens vurdering, at eventuelle indblik fra balkonen ikke kan forventes at medføre så væsentlige nabogener, at det i sig selv kan begrunde et afslag på det ansøgte.

Kommunen har ikke foretaget en ny naboorientering i forbindelse med genoptagelsen, idet der er tale om det samme projekt. Ændringen består alene i, at kommunen nu meddeler tilladelse til udstykning i stedet for afslag.

## Begrundelse for afgørelsen

### Genoptagelse

Furesø Kommune har pligt til at vurdere, om en sag skal genoptages, hvis en part beder om det.

Du har på vegne af ejer fremsendt ansøgning, hvori du henviser til byggelovens § 10A og koordineringen af lovgivningen om bebyggelse og ejendomsdannelse.

Kommunen finder, at sagen skal genoptages, fordi der er fremkommet oplysninger, som kommunen ikke inddrog ved sagens behandling i 2020. Oplysningerne handler om lovgivers forståelse af udstykningsreglerne, som kommer til udtryk i byggelovens § 10A. Kommunen finder, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet resultat, hvis kommunen havde inddraget oplysningerne i forbindelse med sagens behandling i 2020.

### Furesø Kommunes vurdering af det ansøgte

Furesø Kommunes nye afgørelse går ud på at meddele landzonetilladelse til at opføre en ny helårsbolig som ansøgt og samtidig meddele landzonetilladelse til at udstykke en del af ejendommen som en ny selvstændig ejendom.

Landzonetilladelsen til at opføre en ny bolig og samtidig tilladelse til at udstykke ejendommen 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 det ansøgte kan tillades ud fra et princip om huludfyldning. Efter klagenspraksis kan der i samlede bebyggelser eller bebyggelser med landsbypræg, der ikke er afgrænset i kommuneplanen, efter en konkret vurdering gives tilladelse til nye boliger ud fra et ”huludfyldnings”-synspunkt. Kommunen lægger i sin vurdering vægt på, at der er eksisterende boliger både umiddelbart nord og syd for den ansøgte bolig, og at der på den modsatte side af vejen mod nordøst også ligger en bolig. Dertil lægger kommunen vægt på, at Frederiksborgvej laver en naturlig afgrænsning mod vest.

Kommunen lægger også vægt på, at den ansøgte bolig opføres i havearealet, hvor der er et naturligt hul i bebyggelsen langs vejen, og at boligen ikke placeres længere mod vest end den eksisterende bebyggelse langs vejen. Bebyggelsens afgrænsning mod det åbne land mod vest ændres således ikke. På den baggrund finder kommunen, at den ekstra bolig ikke vil virke skæmmende i området, og ikke vil ændre ved helhedsopfattelsen af området.



Kommunen lægger også vægt på, at boligen ønskes opført med samme udtryk som den eksisterende bolig på ejendommen. Dermed vurderes det, at boligen vil falde naturligt ind i den eksisterende bebyggelse på ejendommen og i området.

Det indgår i kommunens vurdering om ændring af det tidligere afslag på udstykning til en tilladelse, at kommunen ikke i 2020 i tilstrækkeligt omfang tog hensyn til lovgivers forståelse af udstykningsreglerne, som kommer til udtryk i byggelovens § 10A, herunder sammenhængen mellem udstykningsreglerne og planlovens landzonebestemmelser. Af vejledningen til byggelovens § 10A<sup>7</sup> fremgår bl.a., at der ikke bør meddeles landzonetilladelse til at opføre en ny helårsbolig på samme ejendom med mindre, man samtidig er indstillet på, i overensstemmelse med intentionerne bag byggelovens § 10A, at meddele tilladelse til udstykning af den tilladte helårsbolig.

Kommunen har i forbindelse med sagens genoptagelse overvejet, om genoptagelsen i stedet skal føre til, at kommunen meddeler afslag til begge forhold, dvs. afslag på at opføre en ny bolig og afslag på udstykning. Kommunen finder imidlertid, at hensynet til ejers berettigede forventning om tilladelse til en ny bolig har betydning for sagens afgørelse.

#### Vilkår

Af hensyn til det fremtidige udtryk af den samlede bebyggelse i området stilles der vilkår om, at boligen skal opføres med samme udtryk som den eksisterende bolig på Gammel Bregnerødvej 3.

Af hensyn til den § 3-beskyttede sø i havearealet stilles der vilkår om byggeriets afstand til søen og vilkår om beskyttelse af søen under byggearbejdet.

#### Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentligt bekendtgjort på Furesø Kommunes hjemmeside dags dato.

#### Klagevejledning

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

---

<sup>7</sup> VEJ nr. 122 af 5. juli 1991 om koordinering af lovgivningen om bebyggelse og ejendomsdannelse (byggelovens § 10A og forholdet til kommuneplanloven, zonenloven, udstykningsloven og ejerlejlighedsloven, andelsboligforeningsloven mv.)



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, med mindre Planklagenævnet bestemmer andet.

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



### Øvrige bemærkninger

Furesø Kommune bemærker afslutningsvis, at den ansøgte carport med skur kan opføres uden landzonetilladelse, hvis bygningen har et samlet areal på højst 50 m<sup>2</sup> og opføres i tilknytning til den nye helårsbolig, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8.

Venlig hilsen

Lene Vestermann  
Planlægger

Kopi til:

## Bilag 1

