

Landzonetilladelse til spejderhytte på Stavnsholt Gydevej 80

Dato: 12-12-2024
Sags nr.: 24/9891
Dok.nr.: 109204/24

Furesø Kommune har modtaget en ansøgning om at opføre en ny spejderhytte som erstatning for den eksisterende på ejendommen matr. nr. 18g Stavnsholt By, Farum, beliggende Stavnsholt Gydevej 80, 3460 Birkerød. 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 spejderhytte på 175 m². Tilladelsen meddeles efter planlovens¹ § 35, stk. 1, på følgende vilkår:

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

- Spejderhytten skal opføres med en placering og udformning som ansøgt, jf. Tegnings nr.: (99)4.01 og (99)4.11, begge dateret den 30. oktober 2023.
- Spejderhytten må anvendes af spejderne til spejderformål, herunder overnatning og aktiviteter, der knytter sig til spejdernes virke.
- I dagtimerne kan spejderhytten også anvendes af institutioner, skoler og andre foreninger, natur- og friluftorganisationer, når anvendelsen har til formål at understøtte friluftslivet, natur- og rekreative oplevelser. Denne brugergruppe kan også anvende spejderhytten til overnatning i begrænset omfang op til fem gange om året.
- Spejderhytten må ikke udlejes eller udlånes til fester eller lignende arrangementer.

www.furesoe.dk

De sidste tre vilkår, der handler om spejderhyttens anvendelse, vil blive tinglyst på ejendommen, når klagefristen er udløbet. Det vil ske på ejers regning, jf. planlovens § 55.

¹ LBK nr. 572 af 29. maj 2024 af lov om planlægning med senere ændringer



Øvrige tilladelser og dispensationer

Byggeansøgning

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

I skal sende jeres byggeansøgning digitalt på 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, er I velkommen til at kontakte kommunens Kontaktcenter på 7235 4000.

Stavnsholtkilefredningen

Ejendommen ligger også inden for *Stavnsholtkilefredningen*². Fredningsnævnet for København har med afgørelse af 1. oktober 2024³ meddelt dispensation fra fredningen til at opføre den ansøgte spejderhytte.

Baggrund

Ejendommen Stavnsholt Gydevej 80 er på 7000 m². På ejendommen er der ifølge BBR en spejderhytte (anden bygning til fritidsformål) fra 1992 på 78 m² (bygning 3). Dertil er der et shelter på ca. 10 m², der ikke fremgår af BBR.

Ejendommen var oprindeligt bebygget med et sommerhus på ca. 32 m² og i tilknytning hertil et skur på ca. 4 m². Det oprindelige sommerhus fremgår fortsat af BBR (bygning 1) som en ”bygning til fritidsformål” fra 1955. Ifølge sagens oplysninger er bygningen imidlertid nedrevet omkring 2005. Det oprindelige sommerhus var placeret på den sydvestlige del af grunden.

Tidligere sager om ejendommen

Hovedstadsrådet gav i december 1983 en midlertidig landzonetilladelse til, at 6 spejdergrupper kunne anvende ejendommen til teltslagning. I januar 1989 gav Hovedstadsrådet – i forbindelse med spejdernes erhvervelse af ejendommen – tilladelse til, at det oprindelige sommerhus fra 1955 kunne anvendes til overnatningshytte og mødevirksomhed m.v. for spejderne.

² Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25. oktober 2016 om fredning af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestekøbgård i Rudersdal Kommune og Furesø Kommune

³ Fredningsnævnet for Københavns afgørelse af 1. oktober 2024 (FN-KBH-19-2024)

Efterfølgende i august 1990 gav Frederiksborg Amt landzonetilladelse til at opføre en ny spejderhytte på 70 m² og et brændeskur med en placering på den nordøstlige del af grunden. Den nye spejderhytte var en eksisterende spejderhytte, der blev flyttet til ejendommen fra en anden lokation. Den efterfølgende byggetilladelse fra november 1990 er givet til en spejderhytte med et etageareal på 78 m², hvilket svarer til oplysningerne i BBR i dag. Spejderhytten blev efterfølgende godkendt med 8-10 overnatningspladser.

Den ansøgte spejderhytte

Med ansøgning, der er modtaget i Furesø Kommune den 10. august 2023 og suppleret med oplysninger modtaget den 29. november 2023, 7. marts 2024 og 2. april 2024, har du på vegne af spejderne, søgt om tilladelse til at opføre en ny spejderhytte på ejendommen.

Spejderne ønsker at udskifte den eksisterende spejderhytte med en ny og større hytte, idet den eksisterende hytte er nedslidt og utidssvarende.

Den nye hytte er på 175 m², og vil have plads til ca. tredive overnattende børn og et antal ledere. Den nye hytte ønskes opført samme sted som den eksisterende. Der er med den ansøgte spejderhytte tale om en udvidelse af det bebyggede areal på grunden.

Den nye hytte har en bredde på ca. 8 m, en længde på ca. 22 m og en højde på ca. 4 m. Den nye hytte er med lav tosidig taghældning og listebeklædte facader. Hytte vil blive opført med en begrønning af taget.



Figur 1: Uddrag fra Tegnings nr.: (99)4.11, dateret den 30. oktober 2023

Hytten skal primært anvendes til spejderaktiviteter med overnatning. Spejderaktiviteterne på grunden omfatter bl.a. udendørs overnatning i telt samt lejrspport. Dertil vil der forekomme aftenmøder, der har en mere administrativ karakter. Der forventes spejderaktiviteter omtrent én gang om måneden med mulighed for et øget aktivitetsniveau, når faciliteterne forbedres. Der forventes en maksimal belastning på 30 spejdere ad gangen.

Dertil ønsker spejderne også i begrænset omfang at kunne udlåne/udleje hytten til daginstitutioner og skoler til undervisning og lignende aktiviteter. Der er tale om en anvendelse til natur-/dagslejr. Omfanget forventes at være få timer om ugen. Der forventes en maksimal belastning med 50 børn ad gangen ved institutionernes anvendelse.

Spejderne har redegjort for, at hytten ikke udlejes til fester og andre larmende aktiviteter.

Shelter

Kommunen er i forbindelse med sagsbehandlingen blevet opmærksom på, at der på ejendommen er opført et shelter på ca. 10 m² (2,5 x 4 m) beliggende i bevoksningen mellem den eksisterende spejderhytte og søen mod vest. Shelteret fremgår ikke af BBR, og kommunen kan ikke se, at der tidligere skulle være givet tilladelse til det. Shelteret er ifølge spejderne opført omkring 1990 og anvendes til lejlighedsvis overnatning i forbindelse med spejderaktiviteterne. Shelteret udlejes ikke separat.

Plan- og naturgrundlag, m.v.

Ejendommen Stavnholt Gydevej 80 ligger i landzone, i ydre grøn kile⁴, jf. fingerplanen, og inden for et område, der i kommuneplanen⁵ er udpeget som *værdifuldt landskab* og med forskellige naturbeskyttelsesinteresser.

Ejendommen ligger inden for rammeområde nr. 20F6, *Fritidsområde ved Stavnholt Gydevej*, der udlægger området til rekreativt område med en anvendelse om nærrekreativt område, øvrige ferie- og fritidsformål. Ifølge rammebestemmelserne må der kun bygges i 1 etage. Det fremgår videre, at der kun må opføres hytter, fællesbygninger og lignende, som er nødvendige for områdets anvendelse.

Ejendommen er endvidere beliggende inden for *Stavnholtkilefredningen*, der bl.a. har til formål at bevare og forbedre de værdier, der knytter sig til det relativt ubebyggede og åbne landskab mellem Farum og Birkerød, herunder at modvirke, at udsigten mod Furesøen begrænses yderligere af bebyggelse og beplantning m.v.

Ejendommen ligger ca. 1 km fra Natura 2000-område N137: Kattehale Mose.

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

⁵ Furesø Kommuneplan 2021



Langs ejendommens vestlige skel er en sø, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens⁶ § 3, ligesom der på naboejendommene er flere søer.

Besigtigelse

Fredningsnævnet for København har foretaget besigtigelse den 6. september 2024, hvor Furesø Kommune også deltog.

Høring

Det ansøgte har i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser været sendt i høring hos omkringboende i perioden fra den 16. september 2024 til den 30. september 2024. Der er ikke indkommet bemærkninger til det ansøgte.

Furesø Kommune har den 6. november 2024 sendt udkast til afgørelse om landzonetilladelse i partshøring hos Spejderne. Af afgørelsesudkastet fremgik et vilkår, hvor udlån af spejderhytten til institutioner, skoler og andre foreninger, natur- og friluftorganisationer blev begrænset til dagtimerne. Spejderne har efterfølgende udtrykt ønske om, at denne brugergruppe i begrænset omfang også kan anvende hytten til overnatning i forbindelse med særlige arrangementer.

Internationale naturbeskyttelsesinteresser⁷

Ejendommen Stavnsholt Gydevej 80 ligger ca. 1 km fra nærmeste Natura 2000-område N137: Kattehale 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 ejendom.

Der er ikke tidligere registreret flagermus på selve ejendommen, men der er registreret flere arter af flagermus langs vejen Stavnsholt Gydevej, og det kan ikke udelukkes, at der findes flagermus i området. Spejderhytten ønskes placeret på samme placering som den eksisterende. I forbindelse med opførelsen af den nye spejderhytte, skal der fældes et mindre træ, som står ved sydsiden af den eksisterende bygning. Furesø Kommune har besigtiget træet den 6. september 2024, og det er på baggrund af besigtigelsen kommunens vurdering, at træet ikke er egnet som levested for flagermus. Det er derfor kommunens vurdering, at opførelsen af spejderhytten ikke vil forringe eller ødelægge områdets funktion som yngle- eller rasteområde for flagermus.

⁶ LBK nr. 927 af 28. juni 2024 af lov om naturbeskyttelse

⁷ BEK nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter



Der er i 1985 registreret spidssnudet frø i søen på naboejendommen mod nord (matr. nr. 18e Stavnholt By, Farum). Der er ingen nyere registreringer af padder i søen på matr. nr. 18e eller de øvrige søer i umiddelbar nærhed. Da den nye spejderhytte opføres på samme placering som den eksisterende hytte, er det kommunens vurdering, at det ansøgte ikke vil forringe eller ødelægge områdets funktion som yngle- eller rasteområde for padder. Det er endvidere kommunens vurdering, at den økologiske funktionalitet for krybdyr vil kunne opretholdes, da den ansøgte spejderhytte placeres på et areal, som ikke er et egnet levested. Det er derfor kommunens samlede vurdering, at det ansøgte ikke vil forringe eller ødelægge yngle- eller rasteområder for beskyttede arter.

Begrundelse for afgørelsen

Landzonetilladelse til ny spejderhytte

Landzonetilladelsen til en ny spejderhytte på 178 m² er givet, da det ansøgte ikke vurderes at stride mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages gennem administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Furesø Kommune finder, at spejderhytten med den ansøgte anvendelse, placering, udformning og størrelse kan indpasses i området uden at påvirke det omgivende værdifulde landskab negativt eller i øvrigt stride mod områdets planlægning.

Kommunen lægger vægt på, at der er tale om en eksisterende anvendelse af ejendommen til spejderformål, der fortsætter, og at der i området i forvejen foregår lignende aktiviteter. Det ansøgte ses heller ikke at stride mod kommuneplanrammen, der udlægger området til rekreativt område og fritidsformål med mulighed for at opføre hytter til brug for områdets anvendelse.

I forhold til den landskabelige påvirkning lægger kommunen vægt på, at ejendommen grænser op til andre boligejendomme og ejendomme til spejderbrug, og at spejderhytten opføres på samme sted som den hidtidige hytte, dvs. i det nordøstlige hjørne af grunden. Denne er hele vejen rundt omgivet af en tæt bevoksning af træer og buske. Som følge heraf vil den nye spejderhytte ikke være synlig fra offentlig vej eller det omkringliggende landskab.

Ud fra et hensyn om at begrænse områdets anvendelse til rekreativ anvendelse og friluftaktiviteter og af hensyn til områdets naturbeskyttelsesinteresser og naboer, stiller kommunen vilkår, der forhindrer udlejning til fester og lignende. Hytten er en spejderhytte til brug for spejderne. Kommunen finder imidlertid, at hytten i begrænset omfang kan tillades anvendt til formål, der lægger sig op ad spejdernes anvendelse, herunder institutioner, skoler og andre foreninger, natur- og friluftorganisationer, der har et rekreativt sigte. Kommunen finder, at denne



brugergruppe som altovervejende hovedregel bør begrænses til dagtimerne, idet hytten er tiltænkt spejderne. Dog gives der mulighed for, at institutioner, skoler og andre foreninger, natur- og friluftorganisation kan anvende hytten til overnatning i begrænset omfang op til fem gange om året.

Shelter opført i 1990

Som anført tidligere er kommunen i forbindelse med sagens behandling blevet opmærksom på, at der omkring 1990 er opført et shelter på ca. 10 m² på ejendommen.

Shelteret er opført inden Fredningsnævnet offentliggjorde fredningsforslaget vedr. *Stavnsholtkilefredningen* i 2007, og i forhold til fredningen er der således tale om et lovligt forhold.

I forhold til planlovens landzonebestemmelser finder kommunen, at der foreligger indrettelseshensyn. Kommunen lægger i sin vurdering vægt på, at shelteret har eksisteret siden 1990 (34 år), at shelteret er opført i tilknytning til en spejderhytte og anvendes til spejdernes aktiviteter. Konsekvensen af indrettelseshensyn er, at shelteret anses for lovligt bestående og dermed kan bibeholdes uden lovliggende landzonetilladelse. En eventuel senere udskiftning og/eller ændret placering vil kræve både landzonetilladelse og dispensation fra Stavnsholtkilefredningen.

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). Klageportalen findes også på www.borger.dk og 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 spejderne 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: