

Udhusets Venner

Landzonetilladelse til foreningshus med café, støjhegn og parkeringsplads på Stationsvej 2, 3500 Værløse

Furesø Kommune har modtaget en ansøgning om at ændre anvendelsen af det eksisterende udhus, benævnt Udhuset, på ejendommen matr. nr. 65y Ll. Værløse By, Værløse, Stationsvej 2, Hareskov, 3500 Værløse til forsamlingshus/foreningshus og café. Projektet omfatter også ændring af udearealerne/friarealerne. En del af de ansøgte forhold kræver landzonetilladelse.

Sagen blev behandlet af udvalget for Plan og Byudvikling på møde den 26. november 2024, hvor udvalget besluttede at imødekomme det ansøgte.

I overensstemmelse med udvalgets beslutning meddeler Furesø Kommune, Natur og Miljø landzonetilladelse til at anvende Udhuset på ejendommen Stationsvej 2 til et publikumsorienteret foreningshus med en mindre café. Som en del af projektet giver kommunen også landzonetilladelse til at etablere en parkeringsplads og til at opføre et støjhegn med en højde på maksimalt 2 m og en længde på 7 m. Tilladelsen meddeles efter planlovens¹ § 35, stk. 1, på følgende vilkår:

- Støjhegnet opføres med en placering som ansøgt langs Gammel Hareskovvej bag det eksisterende beskyttede stendige.

Anvendelsen af Udhuset forudsættes at være i overensstemmelse med de anvendelsesmuligheder, der fremgår af § 3 i Lokalplan 138.

Furesø Kommune, Natur og Miljø godkender samtidig anvendelsen af Udhuset til forenings- og fritidsformål samt til naturformidling, herunder undervisningsformål i form af naturskoler og naturvejledningscentre i medfør af planlovens § 37, stk. 2. Disse anvendelsesændringer kræver derfor ikke landzonetilladelse.

Dato: 08-01-2025
Sags nr.: 24/5894
Dok.nr.: 113233/24

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

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

Øvrige tilladelser og dispensationer

Det ansøgte projekt kræver også et antal dispensationer fra Lokalplan 138. Furesø Kommune har den 23. december 2024² meddelt dispensation fra lokalplanen. Dispensationen er meddelt på forskellige vilkår, der fremgår af dispensationsafgørelsen.

Det ansøgte kræver også byggetilladelse, før arbejdet påbegyndes. I har allerede fremsendt ansøgning om byggetilladelse til Furesø Kommune via Byg og Miljø (byg-2024-650137). Det er via dette ansøgnings-modul I får svar fra kommunen i byggesagen.

Baggrund

Ejendommen Stationsvej 2 er på 385 m² og er ifølge BBR bebygget med et udhus på 54 m². Ejendommen ejes af Furesø Kommune, og udlejes til Udhusets Venner.

Med ansøgning, der er indsendt via Byg og Miljø og modtaget i Furesø Kommune den 29. marts 2024, har Udhusets Venner søgt om dispensation fra Lokalplan 138. Med efterfølgende ansøgning modtaget i kommunen den 12. maj 2024 har Udhusets Venner bl.a. søgt om landzonetilladelse til ændret anvendelse af Udhuset og ændringer af udearealerne/friarealerne. Ansøgningerne er suppleret med oplysninger den 5. maj 2024 og den 22. oktober 2024.

Udhusets Venner ønsker at anvende Udhuset til forsamlingshus/foreningshus med køkken. Aktiviteterne vil have en rekreativ karakter med bl.a. naturformidling, hvor den skovnære placering udnyttes. På sigt ønskes også café-drift med salg af mad og drikkevarer primært til gæster, der anvender skoven rekreativt. Køkkenet indrettes ikke med henblik på egenproduktion af mad til offentlig salg.

I forbindelse med den ændrede anvendelse af Udhuset ønskes en række ændringer af Udhusets udtryk med udvendige ombygninger. Bygningens bebyggede areal udvides ikke.

Det samlede projekt omfatter også ændringer af udearealerne/friarealerne. Bl.a. ønskes et støjhegn og en parkeringsplads med to parkeringspladser og cykelparkering.

Det ansøgte støjhegn ønskes etableret i ubehandlet naturtræ eller malet i sorte eller mørkebrune nuancer. Hegnet forventes at få en højde på 1,8-2 m. Det skal

² Furesø Kommunes afgørelse af 23. december 2024 om dispensation fra Lokalplan 138 (Sags nr. 24/3964)

placeres ca. 2 m fra skel (bag eksisterende stendige og eksisterende levende hegn) langs Gammel Hareskovvej og har en længde på ca. 7 m. Formålet med støjhegnet er at begrænse trafikstøjen fra Gammel Hareskovvej og skjærme naboerne fra evt. støj fra kommende arrangementer ved Udhuset.

Parkeringspladsen anlægges med kørefast belægning i den nordøstlige del af grunden.

Plan- og naturgrundlag, m.v.

Ejendommen Stationsvej 2 ligger i landzone og i indre grøn kile, jf. fingerplanen³. Ejendommen ligger inden for et område, der er udpeget som *værdifuldt landskab* i kommuneplanen⁴. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 21D6, *Bevaringsværdig bygning på Stationsvej i Hareskovby*.

Ejendommen er desuden omfattet af Lokalplan 138, *For en bevaringsværdig bygning på Stationsvej i Hareskovby*, der er vedtaget i december 2019, og som bl.a. fastsætter nærmere bestemmelser for bevaring af Udhuset og for anvendelsen. Lokalplanen har til hensigt at give mulighed for at anvende det bevaringsværdige udhus som et støttepunkt for den rekreative anvendelse af Hareskoven. Udhuset ligger hensigtsmæssigt tæt på skoven og Hareskov Station samt Hareskovby.

Lokalplanens § 3, om *Anvendelse* giver bl.a. mulighed for at anvende Udhuset til offentlige og rekreative formål, herunder informations-, institutions-, undervisnings- og foreningsformål. Dertil giver lokalplanen mulighed for publikumsorienterede erhverv med salg af mad og drikkevare, herunder specifikt café.

Ejendommen ligger med en placering på grænsen mellem det åbne land og bymæssig bebyggelse. Ejendommens sydvestlige skel er sammenfaldende med byzonegrænsen og Hareskovbys villaområder. Ejendommen ligger dog adskilt fra byen på den modsatte side af Gammel Hareskovvej. Ejendommen ligger dertil tæt på Hareskov Station (S-tog) i en afstand på under 500 m. Mod nordvest, øst og sydøst er ejendommen omkranset af skov (Store Hareskov), og langs ejendommens nordlige skel er en rekreativ grussti, der giver adgang til skoven. Langs ejendommens sydvestlige skel er et beskyttet stendige.

³ BEK nr. 312 af 28. marts 2019 om hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2019 – landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning)

⁴ Furesø Kommuneplan 2021



Internationale naturbeskyttelsesinteresser⁵

Ejendommen ligger ca. 20 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 tidligere registreret sydflagermus på ejendommen og dværgflagermus på ejendommen øst for, ligesom der tidligere er registreret flere andre arter af flagermus i nærområdet. Både syd- og dværgflagermus fouragerer langs skovkanten. Dværgflagermus benytter både bygninger og hule træer som sommer- og vinterkvarter, mens sydflagermus benytter bygninger. Der fældes ikke træer i forbindelse med det ansøgte, og det er derfor Furesø Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke vil forringe eller ødelægge områdets funktion som yngle- eller rasteområde for flagermus.

Der er ikke tidligere registreret padde eller krybdyr i området nær ejendommen. Nærmeste registrering er spidssnudet frø i Hareskoven, ca. 210 m nord for ejendommen. Det er kommunens vurdering, at der ikke findes egnede levesteder for padde og krybdyr på ejendommen, 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 været sendt i høring hos omkringboende, lokalsamfund m.fl. i perioden fra den 27. juni 2024 til den 5. august 2024.

Der er indkommet et høringssvar fra Hareskovby Medborgerforening, der overordnet ikke har indvendinger mod projektet, men dog finder, at der skal stilles vilkår om at opretholde en beplantning foran støjskærmen med henblik på at bevare byens grønne udtryk.

Begrundelse for afgørelsen

Furesø Kommune vurderer indledningsvis, at den ønskede anvendelsesændring af Udhuset til et publikumsorienteret foreningshus med en mindre café er en

⁵ 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 bebyggelse, der kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Støjhegnet vurderes også at kræve landzonetilladelse, da der er tale om en fastkonstruktion, der efter kommunens vurdering falder ind under bebyggelsesbegrebet i planlovens § 35, stk. 1. I vurderingen heraf indgår støjhegnets dimension set i forhold til Udhusets og ejendommens størrelse. Endelig kræver etablering af den ansøgte parkeringsplads også landzonetilladelse, da der er tale om en ændret anvendelse af ubebyggede arealer.

I forhold til anvendelsen af Udhuset til forenings- og fritidsformål, samt til naturformidling, herunder undervisningsformål i form af naturskoler og naturvejledningscentre, vurderer kommunen, at disse anvendelser falder ind under planlovens § 37, stk. 2, om ibrugtagen af overflødiggjorte bygninger. Disse anvendelser kræver derfor ikke landzonetilladelse.

Kommunen bemærker, at Lokalplan 138 har bonusvirkning i forhold til udstykningsforhold beskrevet i 4.1, jf. § 12. Lokalplanen har imidlertid ikke bonusvirkning for øvrige bestemmelser i lokalplanen.

Landzonetilladelse

Landzonetilladelsen til at anvende Udhuset til et publikumsorienteret foreningshus med en mindre café, etablere støjhegn og parkeringsplads er givet, da det ansøgte ikke vurderes at stride mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages gennem administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Kommunen lægger vægt på, at den ansøgte anvendelse af Udhuset ikke strider mod områdets planlægning, da anvendelsen ses at være i overensstemmelse med Lokalplan 138.

I forhold til støjhegnet lægger kommunen vægt på, at det er søgt indpasset langs eksisterende hegnstruktur på ejendommen, og dertil får et udtryk i naturfarver eller sort. Det indgår også i kommunens vurdering, at støjhegnet har en begrænset længde på 7 m og en maksimal højde på 2 m, og at det etableres langs Gammel Hareskovvej med en placering orienteret mod villabyen (og ikke mod det åbne land). På den baggrund vurderes støjhegnet ikke at påvirke det omgivende landskab negativt. Kommunen lægger også vægt på, at støjhegnet har til formål at begrænse støjpåvirkninger og dermed understøtte de ansøgte anvendelser af ejendommen.



Endelig indgår det i kommunens samlede vurdering, at der med afgørelse af 23. december 2024 er meddelt dispensation fra områdets lokalplan til det ansøgte projekt.

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.

Kommunens landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, kan påklages til Planklagenævnet, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Kommunens vurdering af, at anvendelsen af Udhuset til foreningshus og naturformidling falder ind under undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 37, stk. 2, og dermed ikke kræver landzonetilladelse, 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). Klageportalen findes også på www.borger.dk og 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 i så fald, at tilladelsen 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: