

Afgørelse efter planlovens landzonebestemmelser vedr. forhold på Flagsøvej 1

Furesø Kommune har modtaget en ansøgning om lovliggørelse af forskellige forhold på landbrugsejendommen matr. nr. 88b Farum By, Farum, beliggende Flagsøvej 1, 3520 Farum. Det ansøgte omfatter nedenstående forhold, hvor hovedparten kræver landzonetilladelse.

1. At ændre anvendelse af tre bygninger til boligformål med udlejning af 7 værelser/enheder.
2. At bibeholde en kontorpavillon og ændre anvendelsen til bolig med henblik på udlejning.
3. At bibeholde en bygning med bade- og toiletfaciliteter.
4. At bibeholde en carport/driftsbygning.
5. At bibeholde et skur.
6. At bibeholde en bolig indrettet i en del af en eksisterende bygning.
7. At bibeholde to oplagspladser.

Ansøgningen blev behandlet af udvalget for Plan og Byudvikling på møde den 2. december 2025 i forhold til punkt 1, 2 og 3. På mødet besluttede udvalget at imødekomme det ansøgte i forhold til punkt 1. Udvalget besluttede også *ikke* at imødekomme det ansøgte i forhold til punkt 2 og 3. De øvrige punkter er behandlet administrativt uden udvalgsbeslutning.

1)

I overensstemmelse med udvalgets beslutning meddeler Furesø Kommune, Natur og Miljø hermed landzonetilladelse til ændret anvendelse af bygning 2, 3 og 4 til boligformål med 7 selvstændige værelser/boligenheder på op til ca. 50 m² til udlejningsformål. Tilladelsen meddeles efter planlovens¹ § 35, stk. 1, jf. § 35, stk. 10. Placeringen af bygning 2, 3 og 4 fremgår af figur 1. Tilladelsen meddeles på følgende vilkår:

Dato: 19-12-2025
Sags nr.: 23/5296
Dok.nr.: 125623/25

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



- At der maksimalt må være i alt 7 værelser/boligenheder fordelt i bygning 2, 3 og 4 til udlejningsformål.
- At der ikke må ske yderligere inddragelse af tagetagerne i bygning 2, 3 og 4 til boligformål i form af udvidelse af de eksisterende 7 værelser/boligenheder.

Vilkårene vil blive tinglyst på ejendommen, når klagefristen er udløbet. Det vil ske på selskabets regning, jf. planlovens § 55.

2 og 3)

I overensstemmelse med udvalgets beslutning meddeler kommunen samtidig afslag på at bibeholde en kontorpavillon (bygning 8) med henblik på at anvende den som selvstændig udlejningsbolig, og afslag på at bibeholde en bygning med bade- og toiletfaciliteter (bygning A). Afslaget meddeles efter planlovens § 35, stk. 1. Placeringen af bygning 8 og bygning A fremgår af figur 1.

4 og 5)

Kommunen meddeler lovliggørende landzonetilladelse til at bibeholde en bygning, der består af et halvtag sammenbygget med en container (bygning 7) på i alt ca. 78 m², og lovliggørende landzonetilladelse til at bibeholde et skur på 9,6 m² (bygning E). Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, stk. 1. Placeringen af bygning 7 og bygning E fremgår af figur 1.

6)

Kommunen godkender, at en del af bygning 10, der tidligere har været anvendt til skoleformål, kan tages i brug til én bolig på ca. 60 m². Boligen godkendes i medfør af planlovens § 37, stk. 2, og kræver dermed ikke landzonetilladelse. Placeringen af bygning 10 fremgår af figur 1.

7)

Kommunen finder, at de to ansøgte oplagspladser ikke medfører en ændret anvendelse af ubebyggede arealer, der kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Øvrige tilladelser

Alle forhold, kommunen med denne afgørelse har tilladt/godkendt efter planlovens landzonebestemmelser, kræver også lovliggørende byggetilladelse førend forholdene betragtes som fuldt lovlige.

Baggrund

Ejendommen Flagsøvej 1 er noteret som en landbrugsejendom og har et areal på ca. 11,7 ha. Ejendommen ejes af *Korsbjerg Invest ApS*.

Tilsynssag

I slutningen af 2024 indledte Furesø Kommune en tilsynssag på ejendommen, idet kommunen havde konstateret et relativt stort antal personer tilmeldt med folkeregisteradresse på ejendommen. Antallet af beboere samt ind- og udflytninger havde varieret de seneste år.

Kommunen foretog derfor en parthøring af *Korsbjerg Invest ApS* og oplyste i den forbindelse, at kommunen undrede sig over antallet af beboere. I januar 2025 foretog kommunen også en ind- og udvendig besigtigelse af alle bygninger på ejendommen. På besigtigelsen konstaterede kommunen flere forhold, som var etableret uden forudgående landzone- og byggetilladelse.

På den baggrund udsendte kommunen den 19. marts 2025 varsel om påbud efter planlovens landzonebestemmelser til selskabet og de brugere, dvs. beboere, der var tilmeldt med folkeregisteradresse på ejendommen, og som efter det oplyste boede i bygning 2, 3, 4 og 8.

Ejendommen

På ejendommen er der ifølge BBR-meddelelsen følgende bygninger:

- Bygning 1 (1900), Stuehus til landbrugsejendom med et boligareal på 170 m²
- Bygning 2 (1900), Anden bygning til undervisning og forskning på 160 m²
- Bygning 3 (1856), Anden bygning til undervisning og forskning på 122 m²
- Bygning 4 (1900), Anden bygning til undervisning og forskning på 105 m²
- *Bygning 5 (1900), Anden bygning til undervisning og forskning på 35 m².*
- *Bygning 6 (1980), Anden bygning til landbrug m.v. på 24 m².*
- Bygning 7 (2001), Maskinhus, garage med et bebygget areal på 82 m² (ladebygning)
- Bygning 8 (1996), Anden bygning til undervisning og forskning på 41 m²
- Bygning 9 (2001), Anden bygning til landbrug med et bebygget areal på 43 m² (læskur til kvæg)
- Bygning 10, Bygning til undervisning (metalværksted)
- Bygning 12, Bygning til undervisning (stald med rytterstue)

Bygning 1-4 udgør den 4-længede gårdbebyggelse med stuehus og ejendommens tre ældre driftslænger.

Bygning 5 og 6, jf. BBR-meddelelsen, findes ikke på ejendommen. Af BBR-meddelelsen fremgår, at der er byggesager vedr. bygning 10, 11 og 12. Bygning 10 og 12 er opført på ejendommen, mens bygning 11 aldrig er opført.

Endelig er der på ejendommen et antal bygninger, der ikke fremgår af BBR.



Figur 1: Ejendommens bygninger, der fremgår af BBR, er markeret med gul. Med rød er markeret to mindre bygninger (bygning A og E), der ikke fremgår af BBR.

Tidligere skole

Tilbage i 1980 er der givet en midlertidig landzonetilladelse til at daværende ejer, Farum Kommune, kunne drive en dagskole for 12-15 elever i alderen 12-

17. Efterfølgende er tilladelsen forlænget flere gange, indtil den i 2002 er gjort permanent.

Til brug for skolen blev de tre driftslænger (bygning 2, 3 og 4), der udgør en del af den oprindelige 4-længede gårdbebyggelse, tilladt indrettet med bl.a. undervisningslokaler, kontorer, værksteder, wc'er m.v.

I 1994 blev der givet tilladelse til at opstille en fritliggende kontorpavillon (bygning 8) til skolen, og i 2002 blev der givet tilladelse til at opføre bl.a. et metalværksted (bygning 10) og en staldbygning (bygning 12), også til skolen.

Den nuværende ejer, *Korsbjerg Invest ApS*, har erhvervet ejendommen fra kommunen i 2007 og drevet skolen videre. Elevtilslutningen har imidlertid været dalende de sidste år. De sidste elever var tilmeldt i skoleåret 2020/2021, og skolen forventer at lukke helt.

Ansøgning om lovliggørelse

Efter modtagelse af kommunens varsel om påbud har du på vegne af *Korsbjerg Invest ApS*, med ansøgning, der er modtaget i kommunen april 2025, søgt om lovliggørende landzonetilladelse til de ulovlige forhold. Din ansøgning er suppleret med oplysninger i oktober 2025.

1) Ansøgning om ændret anvendelse af bygning 2, 3 og 4 til boligformål

På besigtigelse i januar 2025 har kommunen konstateret, at bygning 2, 3 og 4 er indrettet med 6 selvstændige boligenheder (værelser) i stueplan, og at bygning 2 er indrettet med en boligenhed (værelse) på 1. sal i den sydlige ende. Værelserne/boligenhederne varierer i størrelse og er på mellem 20 m² og 50 m². Alle enheder/værelser udlejes og er med eget køkken og egen indgang.

Der er bade- og toiletfaciliteter placeret tre steder; i stuehuset, i bygning 3 og i en bygning/skur (bygning A). Du har oplyst, at værelserne er udlejet i etaper inden for de seneste år (de første for 5-6 år siden). Udlejningen er sket i takt med, at værelserne er renoveret og elevtilslutningen har været dalende.

Der er ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til at bibeholde indretningen af bygning 2, 3 og 4 med 7 værelser/boligenheder med henblik på fortsat udlejning.

2) Ansøgning om at bibeholde en kontorpavillon og anvende den til bolig

Den fritliggende kontorpavillon (bygning 8) er på 41 m². Den er tilladt opstillet i 1994 med en indretning med to rum til kontor og undervisning, et lille køkken og et toilet/bad. Pavillonen er tilladt til brug for skolen. Det fremgår af kommu-



nens tilladelse, at pavillonen er midlertidig godkendt, og skal nedrives når undervisningen ophører. Da skolen med undervisning er ophørt, burde pavillonen være fjernet. Kontorpavillonen ligger ca. 10 m vest for bygning 3.

På besigtigelse i januar 2025 har kommunen konstateret, at kontorpavillonen ikke er fjernet. Den anvendes til boligformål og udlejes som en selvstændig bolig med eget køkken, bad og toilet samt to værelser. Omkring bygningen er bygget en træterrasse.

Der er ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til at bibeholde kontorpavillonen (bygning 8) og anvende den til bolig med henblik på fortsat udlejning.

3) Ansøgning om at bibeholde en bygning med bade- og toiletfaciliteter

På besigtigelsen i januar 2025 har kommunen konstateret, at der er opstillet en bygningen (bygning A) med bade- og toiletfaciliteter umiddelbart nord for gavlen af bygning 3. Der er adgang til bygningen udefra. Bygningen er på ca. 5,8 m², og du har oplyst, at den er opstillet omkring 2020. Bade- og toiletfaciliteter anvendes af de beboere, der lejer værelser i bygning 3. Placeringen af bygning A fremgår af figur 1.

Du har også oplyst, at beboerne har mulighed for at anvende bade- og toiletfaciliteter placeret andre steder på ejendommen, og at der planlægges nyt bad og toilet i det eksisterende fyrrum i bygning 3.

Der er ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til at bibeholde bad- og toiletbygningen.

4) Ansøgning om at bibeholde en carport/driftsbygning

På besigtigelsen i januar 2025 har kommunen konstateret en overdækning/halvtag med en placering, hvor bygning 7 ligger, jf. kortet til BBR-meddelelsen. Bygningen er imidlertid opført omkring 2004-2005, og ved gennemgang af kommunens sagsarkiv kan kommunen konstatere, at der ikke er givet tilladelse til bygningen. De oplysninger, der fremgår af BBR om bygning 7, vedrører en anden bygning, der var placeret et andet sted på ejendommen, men nu er nedrevet.

Bygningen har et areal på ca. 78 m² og består af et halvtag sammenbygget med en 40 fods container. Ifølge dine oplysninger anvendes bygningen til carport og maskinopbevaring, foder og materialer til landbruget. Bygningen er placeret ca. 15 m nordvest for den eksisterende 4-længede gårdbebyggelse og i tilknytning til et befæstet areal og ud for indkørslen fra Flagsøvej.

På baggrund af kommunens besigtigelse i januar 2025, er det kommunens opfattelse, at bygningen hovedsageligt anvendes til opbevaring/carport og i mindre grad til landbruget.

Der er ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til at bibeholde bygningen, der består af et halvtag sammenbygget med containeren.

5) Ansøgning om at bibeholde et skur

På besigtigelsen i januar 2025 har kommunen konstateret, at der er opført et skur (bygning E). Skuret er opført i slutningen af 2024 og har en størrelse på ca. 9,6 m² (4,6 x 2,1 m). Skuret anvendes til opbevaring af redskaber og lignende og er placeret ca. 85 m nord for stuehuset og ca. 6 m nord for bygning 10. Placeringen af bygning E fremgår af figur 1.

Der er ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til at bibeholde skuret.

6) Ansøgning om ændret anvendelse af en del af bygning 10 til bolig

Bygning 10 er tilladt opført i 2002 som et metalværksted til skolen. Den plan-tegning, der i sin tid var vedlagt ansøgningen, viser en indretning med værksted i den nordlige del af bygningen, og lokaler i den sydlige del med bl.a. border og vaske (til undervisningsformål) og oplysninger om, at der indlægges vand til bad, WC, håndvask, køkkenvask samt udendørs vandhane.

På besigtigelse i januar 2025 har kommunen konstateret, at den nordlige del af bygningen fortsat er indrettet som værksted (ca. 90 m²). Den sydlige del fremstår nu som en boligenhed. Den indeholder opholdsrum/stue, gang med skrivebord, toilet/bad og køkken med spiseplads. Enheden har egen indgang udefra. Du har oplyst, at enheden anvendes til kontor og møder, og at den lejlighedsvis også anvendes som bolig. Enheden er på ca. 60 m².

Der er ansøgt om lovliggørende tilladelse til at bibeholde enheden på ca. 60 m² som en selvstændig bolig efter reglerne i planlovens § 37 om ibrugtagen af en overflødiggjort bygning til bl.a. en bolig.

7) Ansøgning om to mindre oplagspladser

På besigtigelsen i januar 2025 har kommunen konstateret et væsentligt oplag på ejendommen med sten, jord, fliser, murbrokker m.v., der lå spredt ud over store dele af ejendommens ubebyggede arealer.

Kommunen har i varslet om påbud til selskabet oplyst, at oplagene har en størrelse og et omfang, at de er at betragte som en ændret anvendelse af ubebyggede arealer, som derfor kræver landzonetilladelse.

Efter besigtigelsen og modtagelse af varsel om påbud har du ryddet op på ejendommen, herunder fjernet store dele af de udendørs oplag. Tilbage er to mindre oplag med grus og materialer til vedligeholdelse af udearealer og bygninger. Oplagene er placeret nord for bygning 10.

Der er ansøgt om lovliggørende tilladelse til at bibeholde de to mindre oplag.

Plan- og naturgrundlag, m.v.

Ejendommen Flagsøvej 1 ligger i landzone og inden for kommuneplanramme 20L2, *Landområde i Farum Nord*, der udlægger området som landområde med jordbrugsmæssige anvendelse samt boligområde og nærrekreativt område.

Ejendommen ligger ikke inden for områder, der i kommuneplanen² er udpeget med særlige landskabelige, kulturhistoriske eller naturmæssige interesser. Ejendommen ligger heller ikke inden for de grønne kiler, jf. fingerplanen³.

Mod syd grænser ejendommen op til byzone med bebyggelsen Trevang, der består af boliger til helårsbeboelse. Byzonegrænsen ligger ca. 45 m syd for ejendommens stuehus.

Internationale naturbeskyttelsesinteresser⁴

Ejendommen Flagsøvej 1 ligger ca. 940 m 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, da det ansøgte er begrænset lokalt til den pågældende ejendom.

Der er ikke tidligere registreret arter af flagermus på ejendommen, men det kan ikke udelukkes, at de findes i nærområdet. Der bliver i forbindelse med det ansøgte ikke fældet træer eller nedrevet bygninger, hverken nu eller da bygningerne blev opført. Det er derfor kommunens vurdering, at det ansøgte ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- og rasteområder, samt at den økologiske funktionalitet for arter af flagermus i området fortsat kan opretholdes.

² Furesø Kommuneplan 2025

³ BEK nr. 312 af 28 marts 2019 om hovedstadsområdets planlægning (Fingerplanen 2019 – landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning) med senere ændringer

⁴ BEK nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter



Der er ikke tidligere registreret andre bilag IV-arter på ejendommen, men både stor vandsalamander og spidssnudet frø findes udbredt på egnede lokaliteter i kommunen. Nærmeste registrering er spidssnudet frø fra 2013 i den nordligste sø på ejendommen. Det er kommunens vurdering, at den ansøgte ændrede anvendelse af bygningerne ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- og rasteområder for andre bilag IV-arter, da der ikke sker væsentlige fysiske ændringer i det eksisterende. Det er ligeledes kommunens vurdering, at den ansøgte bibeholdelse af de to bygninger (bygning 7 og bygning E) ikke vil medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for andre bilag IV-arter, da der ikke fandtes egnede levesteder for arterne på de steder, hvor bygningerne er opført.

Det er derfor kommunens samlede vurdering, at det ansøgte ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- og/eller rasteområder for andre arter optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Besigtigelse

Furesø Kommune har foretaget ind- og udvendig besigtigelse af ejendommen den 7. januar 2025, hvor du deltog på vegne af *Korsbjerg Invest ApS*.

Høring

Det ansøgte har været sendt i høring hos omkringboende i perioden fra den 17. oktober 2025 til den 3. november 2025. Der er ikke indkommet bemærkninger til det ansøgte.

Begrundelse for afgørelsen

1) Landzonetilladelse til ændret anvendelse af bygning 2, 3 og 4

Kommunen har indledningsvis vurderet, at den indretning med 7 værelser i bygning 2, 3 og 4, som er konstateret på besigtigelse i januar 2025, er at betragte som 7 selvstændige boligenheder i planlovens forstand. Kommunen lægger vægt på værelsernes størrelse, at de udlejes som selvstændige enheder, og at hvert værelse er med eget køkken og har egen indgang.

Landzonetilladelse til at bibeholde de 7 værelser/boligenheder 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 værelserne/enhederne er indrettet i tre eksisterende bygninger, der tidligere har været anvendt til dagskole, og derfor allerede er ombygget i væsentligt omfang. Det indgår også i kommunens vurdering, at

de tre bygninger ligger sammenhængende omkring en gårdsplads, hvorved boligfunktionerne placeres central på ejendommen.

Kommunen vurderer, at udlejning af de 7 værelser/enheder, der er mellem 20 m² og 50 m², ikke vil medføre en mere intensiv brug af ejendommen med mere trafik, støj og lignende – sammenlignet med da ejendommen blev anvendt til skole.

Endelig indgår det i kommunens vurdering, at ejendommen ligger uden for områder udpeget med særlige beskyttelseshensyn i kommuneplanen og uden for fingerplanens grønne kiler.

Kommunen stiller vilkår om, at der maksimalt må være 7 værelser/udlejningsenheder i bygning 2, 3 og 4, samt at der ikke må ske yderligere inddragelse af tagetagen til boligformål.

Vilkåret, som begrænser antallet af værelser/enheder, stilles af hensyn til at undgå en yderligere intensivering af ejendommen til boligformål med f.eks. flere og mindre værelser. Formålet er at undgå yderligere byudvikling i det åbne land. Vilkåret om, at tagetagen ikke må inddrages til boligformål, stilles ud fra samme hensyn, da større bolig-/udledningsenheder kan bidrage til en intensivering til boligformål med flere beboere i hver enhed. Kommunen finder også, at en eventuel inddragelse af tagetagen til boligformål ikke er i overensstemmelse med forudsætningen i planlovens § 35, stk. 10 om, at boligenhederne skal kunne indrettes i eksisterende bygninger uden væsentlige til- og ombygninger. Endelig stilles vilkåret af hensyn til at sikre gårdanlæggets udtryk.

2) Afslag på at bibeholde en kontorpavillon og anvende den til bolig

Kommunen bemærker indledningsvis, at kontorpavillonen (bygning 8) er midlertidig godkendt, og skulle have være fjernet, da skoleundervisningen ophørte.

Efter kommunens vurdering skal ansøgningen om at bibeholde kontorpavillonen og ændre anvendelse til boligformål (en selvstændig udlejningsbolig) side-stilles med en ansøgning om nyopførelse af en ny selvstændig bolig i landzone.

Afslag på landzonetilladelse til at bibeholde kontorpavillonen er givet, da det ansøgte vurderes at stride mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages gennem administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Kommunen finder, at en eventuel tilladelse til at opføre en ny selvstændig bolig på ejendomme konkret vil være i strid med et af hovedhensynene bag landzone-



bestemmelserne om, at områder i landzone som udgangspunkt skal friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse, herunder bebyggelse til byudvikling.

Kommunen lægger vægt på, at der på ejendommen i forvejen er en bolig (stuehuset), og at der dermed vil være tale om opførelse af yderligere en bolig alene med henblik på etablere en udlejningsbolig. Hensynet bag planlovens landzonebestemmelser om at sikre en klar grænse mellem by og land indgår også i kommunens vurdering om afslag. Kommunen lægger i den forbindelse vægt på, at ejendommen ligger umiddelbart nord for og grænser op til byzone.

3) Afslag på at bibeholde en bygning med bade- og toiletfaciliteter

Kommunen bemærker indledningsvis, at bygningen med bade- og toiletfaciliteter ikke vurderes at være omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, idet anvendelsen til bad og toilet ikke kan sidestilles med de funktioner, der normalt forbindes med de sekundære bygninger (carporte, garager, drivhuse og lignende), der er omfattet af undtagelsesbestemmelsen. På den baggrund finder kommunen, at bygningen med bade- og toiletfaciliteter kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Afslag på landzonetilladelse til at bibeholde bygningen med bade- og toiletfaciliteter er givet, da det ansøgte vurderes at stride mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages gennem administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Kommunen finder, at en tilladelse til at bibeholde bygningen vil være i strid med et af hovedhensynene bag landzonebestemmelserne om, at områder i landzone som udgangspunkt skal friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, herunder undgå yderligere byudvikling og opførelse af ny bebyggelse til boligformål. Kommunen finder, at faciliteter til brug for de boligenheder, der er tilladt i bygning 2, 3 og 4, som udgangspunkt også bør etableres inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer af bygning 2, 3 og 4.

4) Landzonetilladelse til at bibeholde en bygningen, der består af halvtag og container

Kommunen bemærker indledningsvis, at bygningen, der består af et halvtag sammenbygget med en container, er større end 50 m². Allerede derfor er bygningen ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 8.

Da bygningen efter kommunens vurdering primært anvendes til opbevaring og carport, der ikke relaterer sig til den landbrugsmæssige drift, er den heller ikke



omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, om erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger. På den baggrund kræver bygningen landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Landzonetilladelse til bygningen med halvtag og container 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 bygningen med den ansøgte placering størrelse og udformning ikke vil påvirke det omgivende landskab negativt. Kommune lægger i den forbindelse vægt på, at bygningen er placeret i tilknytning til eksisterende bebyggelse, ca. 15 m nordvest for den eksisterende 4-længede gårdbebyggelse, og i naturlig forlængelse af eksisterende befæstede arealer og indkørslen til ejendommen.

Det indgår også i kommunens vurdering om at tilladelse, at der ikke på ejendommen i forvejen findes carporte.

5) Landzonetilladelse til at bibeholde et skur

Kommunen bemærker indledningsvis, at allerede fordi skuret ikke opføres i tilknytning til ejendommens bolig (stuehus), er det ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 8. Skuret kræver derfor landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Landzonetilladelse til skuret 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 skuret med den ansøgte størrelse, placering og udformning ikke vil påvirke det omgivende landskab negativt. Kommunen lægger vægt på, at der er tale om et mindre skur, der opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, ca. 6 m fra bygning 10.

6) Godkendelse af bolig der indrettes i en del af bygning 10

Kommunen meddeler hermed lovliggørende godkendelse af indretning af en bolig på ca. 60 m² i den sydlige del af bygning 10, der tidligere har været anvendt til undervisningsformål. Kommunen godkender boligen i medfør af planlovens § 37, stk. 2. Boligen kræver dermed ikke landzonetilladelse.

Kommune lægger vægt på, at bygning 10 er opført for mere end 5 år siden, at den er overflødiggjort, da skolen er ophørt, og at den sydlige del af bygningen kan overgå til bolig uden væsentlig til- og ombygning. Det indgår også i kom-

munens vurdering, at der i forvejen er indrettet køkken og toilet/bad, herunder indlagt vand, afløb m.v.

7) Oplag

Kommunen vurderer, at de tilbageværende oplag nord for bygning 10 ikke længere har en udstrækning og et omfang der medfører, at der er tale om en ændret anvendelse af ubebyggede arealer. Kommunen finder, at de tilbageværende oplag er bagatelagte bl.a. henset til, at der er tale om oplag af materialer til almindelig vedligeholdelse på den konkrete ejendom. På den baggrund kræver oplagene ikke landzonetilladelse.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentligt bekendtgjort på kommunens hjemmeside dags dato.

Klage

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen om landzonetilladelse og afslag efter reglerne i planlovens kap. 14.

Kommunens vurdering af, at boligen i bygning 10 kan indrettes i medfør af planlovens § 37, stk. 2, og dermed ikke kræver landzonetilladelse, og kommunens vurdering af, at de tilbageværende oplag ikke kræver landzonetilladelse, er retlige spørgsmål, som kan påklages til Planklagenævnet, 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. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles og offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. 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 Nævneshuset (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 til ændret anvendelse af bygning 2, 3 og 4 samt landzone-tilladelse til at bibeholde bygning 7 og bygning E må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. Det betyder, at *Korsbjerg Invest ApS* 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.

Øvrige bemærkninger

Furesø Kommune bemærker, at de selvstændige værelser/boligenheder til udlejning, der er tilladt i bygning 2, 3 og 4 efter planlovens § 35, stk. 10, ikke er omfattet af retten til at udvide op til 500 m² efter reglerne § 36, stk. 1, nr. 10, og ikke kan overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 11.

Kommunen bemærker også, at den bolig, der er godkendt i en del af bygning 10 i medfør af planlovens § 37, heller ikke omfattet af retten til at udvide op til 500 m² efter reglerne § 36, stk. 1, nr. 10. Eventuel fremadrettet til- og ombygning af en sådan bolig kræver derfor landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Som følge af kommunens afslag på at bibeholde kontorpavillonen (bygning 8) og afslag på at bibeholde bygningen med bade- og toiletfaciliteter (bygning A) har kommunen med anden afgørelse af dags dato meddelt påbud om fysisk lovliggørelse til *Korsbjerg Invest ApS*.

Venlig hilsen

Kopi til: