

Forny et landzonetilladelse til midlertidig bygge- og oplagsplads ved Værket ved Søndersø

Dato: 13-02-2026
Sags nr.: 25/10961
Dok.nr.: 14287/26

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

I 2019 meddelte Furesø Kommune landzonetilladelse til, at HOFOR kunne etablere en bygge- og oplagsplads på ca. 3 ha på en del af matr. nr. 18a og 20 Jonstrup Vang, Værløse. Tilladelsen blev meddelt på forskellige vilkår, herunder at pladsen måtte anvendes midlertidigt til og med 2025, og at arealet senest den 1. april 2026 skulle være fuldt reetableret.

Bygge- og oplagspladsen skulle anvendes i forbindelse med arbejdet med moderniseringen af Værket ved Søndersø, herunder til skurby, overdækkede værksteder, oplag af materialer, jord og beton samt parkering. Pladsen blev etableret i foråret 2020.

Kommunen har nu modtaget en ny ansøgning fra HOFOR, der ønsker at gøre brug af bygge- og oplagspladsen frem til den 31. december 2027, dvs. to år mere end tidligere tilladt. Det ansøgte kræver fornyet landzonetilladelse.

Afgørelse

Furesø Kommune, Natur- og Miljøafdelingen giver hermed landzonetilladelse til fortsat anvendelse af den allerede etablerede bygge- og oplagsplads på del af matr. nr. 20 Jonstrup Vang, Værløse. Tilladelsen meddeles efter planlovens¹ § 35, stk. 1, på følgende vilkår:

Generelt:

- Bygge- og oplagspladsen er placeret på den nordlige del af matr. nr. 20 Jonstrup Vang, Værløse, og har en udstrækning, der fremgår af figur 1.
- Bygge- og oplagspladsen må kun anvendes til aktiviteter, oplag, parkeringsplads og lignende i forbindelse med moderniseringen af Værket

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

ved Søndersø, der er muliggjort ved *Lokalplan 131, Værket ved Søndersø*.

- Bygge- og oplagspladsen må anvendes midlertidigt til og med 2027.

Afrømme muld:

- Den afrømmede muld skal fortsat mellemoplagres i en jordvold langs skellet ind mod nyttehaverne (matr. nr. 19a Jonstrup Vang, Værløse). Jordvolden skal have en højde på maksimalt ca. 3 m og skal placeres, så den ikke skygger ind mod nyttehaverne.

Indretning af bygge- og oplagspladsen:

- Adgangen til den midlertidige bygge- og oplagsplads må kun ske via matr. nr. 1a Søndersø, Værløse (vandværksgrunden).
- Mandskabsvogne og skurvogne til materialeoplag må maksimalt etableres i to etager med en højde på maksimalt 6 m.
- Mandskabsvogne, der etableres i to etager, skal placeres i den nordvestlige del af bygge- og oplagspladsen. Den principielle placering fremgår af bilag 1.
- Teltværksteder skal placeres i den vestlige del af bygge- og oplagspladsen. Den principielle placering fremgår af bilag 1. Teltværksteder må have en højde på maksimal 5 m.
- Skurvogne i to etager til materialeoplag skal placeres inden for feltet "*Materialeoplag og skurvogne til materialeoplag*", som angivet på bilag 1. Alternativt kan skurvogne i to etager til materialeoplag placeres i tilknytning til mandskabsvogne i den nordvestlige del af bygge- og oplagspladsen.
- Pladsen må hegnes med sædvanligt byggepladshegn, der enten kan være et trådhegn eller et pladehegn i træ, der males grønt. Hegn må have en højde på maksimalt 3 m.
- Der må ikke ske afledning af overfladevand fra færdsels- og arbejdsarealer til § 3-beskyttede naturtyper.

Reetablering af areal:

- Senest den 1. april 2028 skal arealet, hvorpå den midlertidige bygge- og oplagsplads er tilladt, jf. kommunens landzonetilladelse af 9. oktober 2019, være fuldt reetableret, dvs. den muld, der er afrømmet, skal være genudlagt.



- Grusbelægning og andet materiale, der har været anvendt til færdsels- og arbejdsarealer, samt anlæg, teltværksteder, skur- og mandskabsvogne skal være fjernet senest inden mulden genudlægges.
- Arealet skal reetableres så tæt på det naturlige terræn som muligt. Eksisterende terræn fremgår af bilag 2.

Kommunen bemærker, at der overordnet set er tale om samme vilkår som fremgår af kommunens landzonetilladelse af 9. oktober 2019. Vilkår, der handler om, hvor længe pladsen må anvendes, og hvornår den skal være reetableret, er ændret.

Øvrige tilladelser og dispensationer

Bygge- og oplagspladsen ligger inden for skovbyggelinjen. Eftersom Furesø Kommune meddeler landzonetilladelse til fortsat at anvende pladsen frem til udgangen af 2027, er der ikke krav om samtidig dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinjen til bebyggelsen på pladsen. Det skyldes, at hensynet til natur og landskab varetages gennem administrationen af landzonebestemmelserne, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Miljøstyrelsen har tilbage i 2019 truffet afgørelse om, at den midlertidige bygge- og oplagsplads ikke er omfattet af krav om miljøvurdering (ikke VVM-pligt).

Kommunen har tilbage i 2019 meddelt miljøgodkendelse til pladsen. Kommunens sags nr. 19/8256.

Baggrund

Tidligere landzonetilladelse

Med afgørelse af 9. oktober 2019 meddelte Furesø Kommune landzonetilladelse til, at HOFOR kunne etablere en bygge- og oplagsplads på ca. 3 ha på en del af matr. nr. 18a og 20 Jonstrup Vang, Værløse. Tilladelsen blev meddelt på forskellige vilkår herunder bl.a., at bygge- og oplagspladsen måtte anvendes midlertidig til og med 2025, og at arealet senest den 1. april 2026 skulle være fuldt reetableret.

Kommunens tilladelse fra 2019 blev meddelt på baggrund af en ansøgning fra HOFOR fra 2018, hvoraf det fremgår, at pladsen skal anvendes i forbindelse med moderniseringen af Værket ved Søndersø. Moderniseringen blev muliggjort ved *Lokalplan 131, Værket ved Søndersø*, vedtaget i maj 2017.

I ansøgningen fra 2018 er beskrevet, at moderniseringen af Værket ved Sønder sø forventes at skulle udføres i tre etaper fra 1. oktober 2019 og frem til 2025, og at pladsen skal rumme skurby, overdækkede værksteder, oplag af materialer, jord og beton samt parkeringspladser.

Der henvises til *Baggrunds-afsnittet* i den tidligere landzonetilladelse fra 9. oktober 2019, hvor baggrunden for HOFORs ønske om at etablere en bygge- og oplagsplads er beskrevet, ligesom der er redegjort nærmere for pladsens indretning, anvendelse, parkering, trafik m.v. Der er også redegjort for, hvordan arealet forberedes til bygge- og oplagsplads med fjernelse af muldrag m.v. og hvordan arealet reetableres.

Ansøgning om forlængelse

Med ansøgning, der er modtaget i kommunen den 3. oktober 2025 og suppleret med oplysninger den 5. november 2025, har HOFOR søgt om tilladelse til at anvende bygge- og oplagspladsen i yderligere to år, dvs. frem til og med den 31. december 2027 og med frist for reetablering af arealet den 1. april 2028.

Baggrunden for ønsket om forlængelse er, at moderniseringen af Værket ved Sønder sø er blevet forsinket, idet nedrivning af den tidligere grundvandsbygning var mere omfattende end tidligere antaget.



Figur 1: Oversigtskort over bygge- og oplagspladsen på matr. nr. 20 Jonstrup Vang, Værløse. Ortofoto forår 2025.



Pladsen skal fortsat anvendes som oprindeligt ansøgt. Kommunen bemærker, at HOFOR allerede i forbindelse med bygge- og oplagspladsens etablering tilbage i 2020 oplyste, at pladsen ville blive en del mindre end først planlagt (og tilladt), da pladsbehovet for oplag af jord og beton viste sig at være mindre end først antaget. Landzonetilladelsen fra 2019 er derfor ikke udnyttet fuldt ud, og pladsen er ikke etableret fuldt ud mod den § 3-beskyttede sø og mose mod syd, ligesom pladsen heller ikke er etableret helt ud til den rekreative sti mod vest.

Plan- og naturgrundlag, m.v.

Bygge- og oplagspladsen ligger i landzone. Mod nord grænser pladsen op til vandværksgrunden, der er omfattet af *Lokalplan 131, Værket ved Søndersø*. Landzonelokalplanen fastsætter bl.a. bestemmelser for ombygning af de bevaringsværdige bygninger og for ny bebyggelse i forbindelse med moderniseringen af det eksisterende vandværk.

Bygge- og oplagspladsen grænser mod øst op til Nyttehaveforeningen af 1983 Værløse, mod vest op til Flyvestationen og mod syd op til en sø og mose, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Bygge- og oplagspladsen ligger i indre kile, jf. fingerplanen², og inden for kommuneplanens³ *rammeområde 21L5, Hjortespringkilen*, der er et landområde med specifik anvendelse til regnvands- og klimaanlæg, trafik anlæg og jordbrugsområde. I kommuneplanen er området desuden udpeget som *værdifuldt landskab* og *størres sammenhængende landskab*. Mod vest grænser den ansøgte plads op til Flyvestationerne, der er udlagt som *værdifuldt kulturmiljø*.

Bygge- og oplagspladsen ligger desuden inden for skovbyggelinjen, der afkastes af skovbevoksede områder langs Søndersøs sydbred og på Flyvestationen.

Internationale naturbeskyttelsesinteresser⁴

Bygge- og oplagspladsen ligger ca. 550 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

² Fingerplan 2019, Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning, Marts 2019, Erhvervsstyrelsen

³ Furesø Kommuneplan 2025

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

det ansøgte ikke vil påvirke arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget, da det ansøgte er begrænset lokalt til den pågældende ejendom.

Der ansøges om forlængelse af anvendelsen af bygge- og oplagspladsen, som har været i brug siden starten af 2020. Da der ikke sker fysiske ændringer i det eksisterende, er det kommunens vurdering, at den ansøgte forlængelse af brugen af pladsen ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- og/eller rastemråder for arter optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Høring

Ansøgningen om forlænget anvendelse af bygge- og oplagspladsen har været sendt i naboorientering/-høring i perioden fra den 21. januar 2026 til den 4. februar 2026. Furesø Kommune har modtaget et høringssvar fra en nabo, der ikke har bemærkninger til det ansøgte.

Begrundelse for afgørelsen

Landzonetilladelsen til fortsat anvendelse af bygge- og oplagspladsen frem til den 31. december 2027, dvs. to år mere end tidligere tilladt, er givet, da det ansøgte ikke vurderes at stride mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages gennem administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Kommunen lægger især vægt på det samfundsmæssige hensyn i forhold til forsyningssikkerheden i hovedstadsområdet. En tilladelse til at anvende pladsen i yderligere to år medvirker dermed til at sikre vandværkets drift under hele moderniseringsforløbet og mindsker risici, der kan påvirke driften.

I forhold til den landskabelige påvirkning ved at tillade en forlængelse af anvendelsen af bygge- og oplagspladsen, lægger kommunen vægt på, at der er tale om en begrænset forlængelse på to år. Kommunen lægger også vægt på, at skur- og mandskabsvogne samt telte er placeret i den nordlige del af pladsen, som grænser op til eksisterende skovbevoksning og vandværkets bygninger, og at pladsen er mindre end oprindeligt tilladt tilbage i 2019.

Af hensyn til naboerne i nytehaverne mod øst indeholder landzonetilladelsen om forlænget anvendelse af pladsen fortsat vilkår om en vold ind mod nytehaverne med en højde på ca. 3 m, og om indretning og udformning af pladsen.

Med henblik på at mindske den landskabelige påvirkning er der også fortsat vilkår om indretning og udformning af pladsen. Vilkår om reetablering af arealet fastholdes ligeledes af hensyn til området og landskabet.

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. 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 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

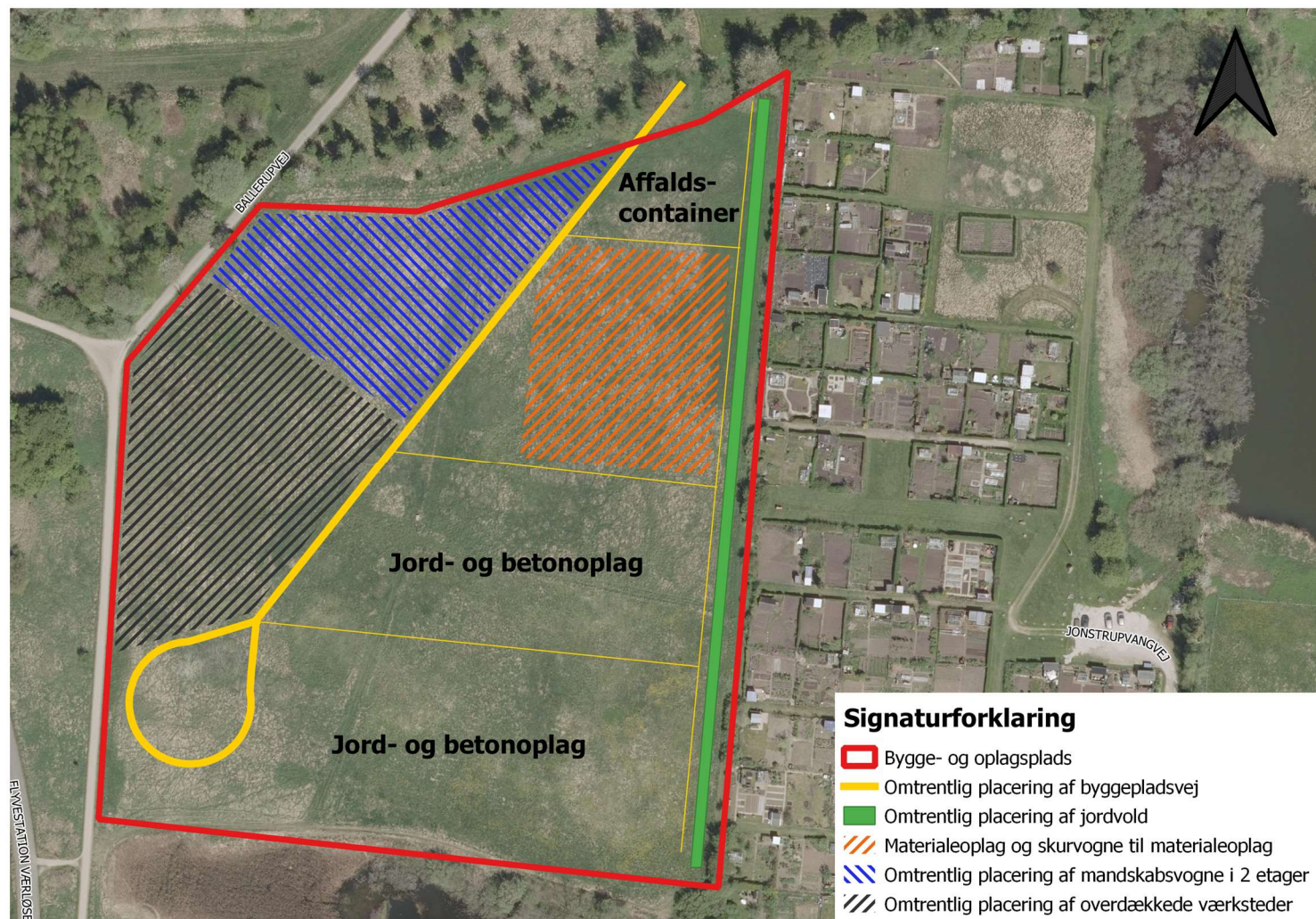
Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. Det betyder, at du i så fald ikke må udnytte tilladelsen, før klagesagen er afsluttet.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden for 5 år, efter den er givet, jf. planlovens § 56, stk. 2.

Venlig hilsen

Kopi til:

Bilag 1



Bilag 2

