Landzonetilladelse til udstykning af en del af Frederiksborgvej 108, 3500 Værløse

27-10-2026
Sagsnr.: 26/11856
Dok.nr.: 108440/26

Furesø Kommune
Natur- og Miljøafdelingen
Stiager 2
3500 Værløse
Tlf.: 7235 4000

Åbningstider:
Mandag-fredag kl. 10-14
Torsdag dog kl. 10-17

furesoe.dk

Furesø Kommune har modtaget en ansøgning om at udstykke en del af Naturstyrelsens skovejendom matr.nr. 64f m.fl., Ll. Værløse By, Værløse beliggende Frederiksborgvej 108, 3500 Værløse som en ny selvstændig ejendom. Den ansøgte udstykning kræver landzonetilladelse.

Furesø Kommune, Natur og Miljø giver hermed landzonetilladelse til at udstykke matr.nr. 64c Ll. Værløse By, Værløse, der efter ny beregning har et samlet areal på 8.015 m^2, som en ny selvstændig ejendom, hvorpå de eksisterende bygninger ligger. Tilladelsen meddeles efter planlovens[1] § 35, stk. 1.

Landzonetilladelsen af dato 30-4 2026 (dok nr. 34873/26) er derfor ugyldig.

Øvrige tilladelser og dispensationer

Det areal, som er ansøgt udstykket, er pålagt fredskovspligt. Ophævelse af fredskovspligten kræver tilladelse efter skovloven. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø har 12. oktober 2026 ophævet fredskovspligten på det udstykkede areal.

Baggrund

Skovejendommen matr.nr. 64f m.fl. Ll. Værløse By, Værløse består af i alt 17 matrikler, der udgør en samlet fast ejendom med et areal i alt på 5.261.512 m^2. Ejendommen ejes af *Naturstyrelsen*.

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

Furesø Kommune gav d. 30. april 2026 landzonetilladelse til udstykning af grunden, på sagsnr. 25-662. Ansøgers ansøgning om ophævelse af fredskovspligten, som foregik parallelt hos SGAV – Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, blev ikke godkendt med den daværende skelplacering. Landzonetilladelsen af dato 30. april 2026 (dok nr. 34873/26) er derfor ugyldig.

Denne landzonetilladelse er nu til et reviderede projekt og kræver en ny sagsbehandling og ny landzonetilladelse. Eneste ændring er derfor arealet og skellets placering.

Med ansøgning, der er modtaget i Furesø Kommune den 8. oktober 2026, har Hyldegaard I/S landinspektører på vegne af Naturstyrelsen, søgt om tilladelse til at udstykke en del af skovejendommen, nærmere bestemt ca. 2761 m^2 af matr.nr. 64f Ll. Værløse By, Værløse sammenlagt med matr.nr. 64c Ll. Værløse By, Værløse på 5.254 m^2. Efter ny beregning vil matr.nr. 64c Ll. Værløse By, Værløse, have et areal på 8.015 m^2.

Den udstykkede del ønskes som en ny selvstændig ejendom, hvorpå de eksisterende bygninger ligger.

Arealet som ønskes udstykket er bebygget med et eksisterende enfamiliehus, to udhuse og et drivhus. Parcellen vil blive vejbetjent ad en eksisterende anlagt asfaltvej på restejendommen (matr.nr. 64f) der optages som vej på matrikelkortet.

Sagen har baggrund i statens ønske om salg af overflødiggjorte bygninger, der ikke længere er nødvendige for drift af skoven. Denne sag omhandler en overflødiggjort skovfogedbolig, der hidtil har været anvendt som bolig. Der er således ikke tale om en anvendelsesændring af de eksisterende bygninger.



Figur 1: Udstykningsforslag fra ansøgningen

Plan- og naturgrundlag, m.v.

Matr.nr. 64f og 64c Ll. Værløse By, Værløse ligger i landzone. I kommuneplanen[2] ligger ejendommen inden for *kommuneplanramme 21L5 – Hjortespringkilen,* der udlægger området til landområde med specifik anvendelse til jordbrugsområde, regnvands- og klimaanlæg og trafikanlæg. Ejendommen ligger dertil inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som *værdifulde landskaber* og som *økologiske forbindelser*.

[2] Furesø Kommuneplan 2025-2037

Internationale naturbeskyttelsesinteresser[3]

En del af matr.nr. 64f og 64c LI. Værløse by, Værløse ligger inden for 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 for habitatområdet, da det ansøgte, ikke medfører fysiske ændringer i det eksisterende.

Det er derudover Furesø Kommunes vurdering, at det ansøgte, ikke vil forringe eller ødelægge yngle- og rasteområder for beskyttede arter, da der er tale om en udstykning og der dermed ikke sker fysiske ændringer i det eksisterende.

Høring

Det ansøgte har ikke været sendt i naboorientering, da Furesø Kommune vurderer, at udstykningen af ejendommen er af underordnet betydning for omkringboende, idet det omhandler matrikelgrænser og ikke synlige ændringer eller anvendelsesændringer, jf. planloven § 35, stk. 5.

Begrundelse for afgørelsen

Landzonetilladelsen 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 der er tale om en udstykning, der ikke medfører ændringer i det nuværende fysiske miljø, idet der ikke er tale om en ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse. Det ansøgte påvirker derfor ikke de planlægningsmæssige udpegninger, herunder de landskabelige værdier og de økologiske forbindelser.

Det indgår også i kommunens vurdering, at udstykningen sker med henblik på salg, da der ikke længere er behov for boligen til skovens drift.

---

[3] BEK nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter

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

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