Landzonetilladelse til udstykning af en del af Stationsvej 1, 3500 Værløse

Furesø Kommune har modtaget en ansøgning om at udstykke en del af matr.nr. 65q Ll. Værløse By, Værløse, beliggende Stationsvej 1, 3500 Værløse, og anvendelsesændring af bebyggelsen fra økobase/skovbørnehave til bolig. Det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Furesø Kommune, Natur og Miljø giver hermed landzonetilladelse til at udstykke en del på 1429 m^2 af matr.nr 65q Ll. Værløse By, Værløse, som en ny selvstændig ejendom og anvendelsesændring af den eksisterende bebyggelse, bygning 18 jf. BBR, fra økobase/skovbørnehave til helårsbolig. Tilladelsen meddeles efter planlovens[1] § 35, stk. 1. på følgende vilkår:

- For den del af den udstykkede ejendom, der ligger uden for Lokalplan 157 gælder, at hegn kun må etableres som levende hegn i form af træer og buske. På indersiden (ind mod egen grund) af det levende hegn må dog opsættes trådhegn, der skjules/vil blive skjult af det levende hegn.

Vilkåret vil blive tinglyst på ejendommen, når udstykningen er gennemført. Det vil ske på ejers regning, jf. planlovens § 55.

Kommunen bemærker, at den del af den udstykkede ejendom, der ligger inden for Lokalplan 157, fortsat er omfattet af lokalplanens bestemmelser om hegning i § 10.4.3.

Øvrige tilladelser og dispensationer

Det areal, som er ansøgt udstykket, er i dag pålagt fredskovspligt. Ophævelse af fredskovspligten kræver tilladelse efter skovloven. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø har 24. september 2026 ophævet fredskovspligten på det udstykkede areal.

Anvendelsesændringen fra skovbørnehave til bolig kræver også byggetilladelse.

Du skal sende din byggeansøgning digitalt på www.bygogmiljoe.dk, som er et landsdækkende ansøgningsmodul for byggeansøgninger,

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

26. oktober 2026
Sagsnr.: 26/702
Dok.nr.: 37760/26

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

planmæssige forespørgsler mm. Det er også via dette ansøgningsmodul, at du får svar fra os i sagen.

Ansøgningsmodulet Byg og Miljø er udformet, så man logger på med Mit-ID. Derefter får man trin for trin vejledning til, hvordan man skal søge. Hvis der er spørgsmål til brugen af www.bygogmiljoe.dk er du velkommen til at kontakte kommunens Kontaktcenter på 7235 4000.

Baggrund

Ejendommen matr.nr. 65a Ll. Værløse By, Værløse, udgør en større samlet skovejendom, der har et samlet areal på 5.261.512 m^2. Ejendommen ejes af Naturstyrelsen. Matr.nr. 65q, der udgør en del af ejendommen, har et areal på 441.654m^2.

Med ansøgningen, der er modtaget i Furesø Kommune den 15. januar 2026, har Hyldegaard I/S landinspektører på vegne af Naturstyrelsen, søgt om tilladelse til at udstykke ca. 1429 m^2 af matr.nr. 65q Ll. Værløse By, Værløse. Den udstykkede del ønskes som en ny selvstændig ejendom, hvorpå de eksisterende bygninger ligger.

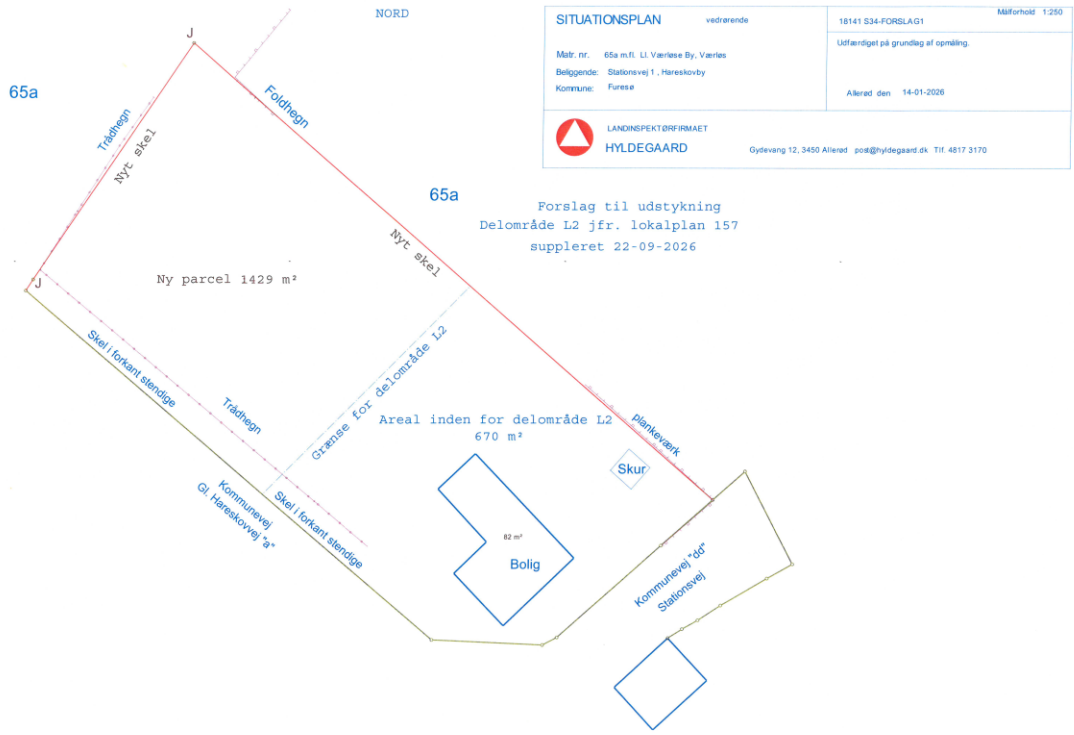
Ifølge BBR er matr.nr. 65q Ll. Værløse By, Værløse bebygget med en tidligere skovfogedbolig (bygning 18, jf., BBR) og et udhus (ikke registreret i BBR).

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 indtil 2011 har været anvendt som bolig, hvorefter den 29.oktober 2012 fik landzonetilladelse[2] til anvendelsesændring fra bolig til økobase/skovbørnehave.

Der søges derfor i denne ansøgning også om anvendelsesændring fra økobase/skovbørnehave til bolig.

Der etableres ikke nogen ny adgang i forbindelse med udstykningen. De nye skel følger i vid udstrækning den eksisterende afgrænsning i landskabet (beplantning, have og veje) omkring den eksisterende bebyggelse.

[2] Furesø Kommunes afgørelse af 29. oktober 2012 om anvendelsesændring (Sags nr. 2012-367-01 / Journal nr. 190-2012-8088735



Figur 1: Udstykningsforslag fra ansøgningen

Plan- og naturgrundlag, m.v.

Matr.nr. 65q Ll. Værløse By, Værløse ligger i landzone, delvist inden for Lokalplan 157 - For Hareskovby.

Den del af matr.nr. 65q, der ligger inden for Lokalplan 157, er i lokalplanen benævnt delområde L2.

For delområde L2 gælder ifølge lokalplanen bl.a., at:

Delområde L2 må kun anvendes til bolig eller rekreative formål, hvor nærheden til skoven udnyttes. Herudover må området anvendes til daginstitution for børn i form af vuggestue, børnehave, integreret institution, fritidshjem og fritidsklub. Der må ikke indrettes eller etableres mere end to boliger inden for delområdet.

Ifølge lokalplanen må det samlede etageareal ikke overstige 300 m² inden for delområde L2. Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere vej end 5 m. Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra bevaringsværdig bebyggelse udpeget på ejendommen, jf. § 9 (bevaringsbestemmelserne) og kort 4 (i lokalplanen). Bygningen på Stationsvej 1 er bevaringsværdig jf. lokalplanen.

Inden for delområderne L2 må hegn kun etableres som levende hegn i form af træer og buske. På indersiden (ind mod egen grund) af det levende hegn må dog opsættes trådhegn, der skjules/vil blive skjult af det levende hegn. Levende hegn i form af hæk skal plantes mindst 40 cm bag skel mod vej og sti, så planterne sikres gode vækstbetingelser og ikke vokser ud over vej og sti.

Efter udstykning vil en del af den ny ejendom, nærmere 670 m^2 af de i alt 1429 m^2, fortsat være omfattet af lokalplan 157 og ligge inden for lokalplanens delområde L2. Den eksisterende bebyggelse vil også fortsat ligge inden for lokalplanens delområde L2.

I kommuneplanen[3] 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*.

Den del af matr.nr. 65q Ll. Værløse By, Værløse, som ønskes udstykket, ligger med en placering på grænsen mellem det åbne land og bymæssig bebyggelse. Arealets sydvestlige skel er sammenfaldende med byzonegrænsen og Hareskovbys villaområder. Arealet ligger dog adskilt fra byen på den modsatte side af Gammel Hareskovvej. Arealet ligger dertil tæt på

[3] Furesø Kommuneplan 2025-2037

Hareskov Station (S-tog) i en afstand på under 500 m. Mod nord er arealet omkranset af skov (Store Hareskov). Langs arealets sydlige og vestlige skel er et beskyttet stendige.

Internationale naturbeskyttelsesinteresser[4]

En del af matr.nr. 65q 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 været sendt i høring hos omkringboende, lokalsamfund og foreninger i perioden fra den 21. maj 2026 til den 15. juni 2026.

Der er modtaget høringssvar fra Udhusets Venner, Furesø By og Land, formanden for ejerforeningen Gammel Hareskovvej 303, Hareskovby Medborgerforening og to omboende. Flere af høringssvarene anbefaler afslag på projektet, mens de øvrige forholder sig neutrale.

I høringssvarene udtrykkes der bekymring for trafikale forhold i krydset mellem Stationsvej og Gammel Hareskovvej, særligt med fokus på de bløde trafikanter og manglende areal til fortov, som ikke findes på stedet i dag. I den forbindelse peges der også på den eksisterende vejadgang til matriklen som en udfordring.

Hertil bemærker Furesø Kommune, at spørgsmålet om trafiksikkerhed, der er udtrykt som en bekymring for manglende fortov og bløde trafikanter, forstås som en overordnet bekymring. Spørgsmålet kan efter kommunens vurdering ikke indgå med vægt i den konkrete sag, hvor der er ansøgt om anvendelsesændring fra økobase/skovbørnehave til bolig. Den ansøgte anvendelsesændring vurderes ikke at medføre øget trafikbelastning på Stationsvej. Kommunen har ikke mulighed for efter landzonebestemmelserne, at stilles som betingelse, at Naturstyrelsen skal afgive en

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

del af grunden til etablering af f.eks. fortov. Dertil bemærker kommunen, at Stationsvej 1 tidligere har været anvendt til bolig, og at den eksisterende adgangsvej/indkørsel til ejendommen ikke ændres i forbindelse med det ansøgte, og ikke har været ændret siden ejendommen senest blev anvendt som bolig i 2011.

Høringssvarene rejser desuden bekymring om præcedensvirkning i forhold til byspredning, ophævelse af fredskov og oplevelsen af skovbrynet. Det anføres, at den landskabelige og kulturhistoriske oplevelse af skovbrynet kan påvirkes, og at behovet for inddragelse af fredskov hverken er sagligt begrundet eller planmæssigt redegjort for. Der opfordres samtidig til istandsættelse og bevaring af de eksisterende forhold.

Kommunen bemærker, at spørgsmålet om, hvorvidt der kan ske ophævelse af fredskovspligten på arealet, har Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) som er myndighed, givet tilladelse til d. 24. september 2026.

Der stilles desuden spørgsmål ved, at det ansøgte udstykningsareal er større end nødvendigt set i forhold til lokalplanens minimumskrav på 500 m².

Kommunen bemærker, at det er indgået i kommunens samlede overvejelser, at det areal, som er ansøgt udstykket, i dag udtryksmæssigt fremstår som udearealer til økobase/skovbørnehave og fortsat har havepræg. Tidligere har arealet været haveareal, da Stationsvej 1 fungerede som bolig. Hvilket også kan ses på ortofoto fra år 1961.



Figur 2 - Ortofoto fra 1961

I forbindelse med salget vil Naturstyrelsen som sælger desuden få tinglyst, at vilkår om hegning. Kommune har i denne landzonetilladelse stillet vilkår om levende hegn uden for lokalplanen. Vilkåret fremgår på side 1. På den baggrund vurderes det ansøgte i meget begrænset omfang af påvirke oplevelsen af skovbrynet.

I forhold til spørgsmålet om byspredning og opførelse af yderligere bebyggelse er det indgået i kommunens samlede overvejelser, at den del af den fremtidige ejendom, der ligger inden for lokalplanens delområde L2, også efter udstykningen vil være omfattet af lokalplanens bestemmelser, der bl.a. regulerer bebyggelsesomfanget § 7.22. En fravigelse af lokalplanens bestemmelserne vil kun kunne ske med forudgående dispensation fra lokalplanen.

Det har også indgået i kommunens samlede overvejelser, at den del af den fremtidige ejendom, der ligger uden for lokalplanen er og forbliver i landzone. Opførelse af eventuel ny bebyggelse her, reguleres af planlovens landzonebestemmelser. Opførelse af ny bebyggelse vil som altovervejende hovedregel kræver kommunens landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Det er uagtet om der gives tilladelse til den ansøgte udstykning eller ej. Undtagelsesbestemmelserne i bl.a. planlovens § 36 gælder også, uanset om der gives tilladelse til udstykningen eller ej.

Derudover udtrykkes der bekymring for stendiget samt skellets placering i forhold til dette og det eksisterende hegn langs matriklens skel.

Kommunen bemærker, at stendiget vil fortsat være beskyttet efter museumsloven. Den ansøgte udstykning medfører ikke en ændring af skellets placering mod Gl. Hareskovvej og Stationsvej.

Endelig fremgår det af høringssvarene, at der er bekymring for, at bygningen ikke anvendes til lokalt almennyttige formål.

Kommunen bemærker hertil, at lokalplanen giver mulighed for anvendelse som bolig, hvormed anvendelsesændringen er i overensstemmelse med den nærmere planlægning, der er vedtaget for området.

Begrundelse for afgørelsen

Landzonetilladelsen er meddelt, da det ansøgte, ikke vurderes at være i strid med de bestemmelser og hensyn, som skal varetages gennem administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Furesø Kommune finder, at udstykningen ikke medfører fysiske ændringer i det bestående miljø, da nye skel i det væsentligste følger eksisterende beplantning, veje med mere, og derfor vil danne en naturlig afgrænsning omkring de eksisterende bygninger.

I forhold til anvendelsesændringen fra økobase/skovbørnehave til bolig lægger kommunen vægt på, at der er tale om en eksisterende bygning, der tidligere har rummet en skovfogedbolig, og som indtil 2011 har været anvendt til bolig. Det indgår også i kommunens vurdering, at anvendelsen til bolig er i overensstemmelse med områdets planlægning, nærmere bestemt Lokalplan 157, der i § 3.19 giver mulighed for en anvendelse til bolig.

Endelig lægger kommunen vægt på, at der ikke er ansøgt om fysiske udvendige ændringer af bygningen. Det er endvidere tillagt betydning, at bygningen er udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen, hvilket begrænser mulighederne for fremtidige ændringer.

Kommunen vurderer derfor, at projektet ikke i væsentlig grad ændrer områdets landskabelige eller visuelle karakter, herunder hverken udvisker grænse mellem by og land eller forringer oplevelsen af skovbrynet.

Med henblik på at fastholde oplevelsen af skovbrynet langs Gl. Hareskovvej og sikre, at grænse mellem by og land fortsat opleves langs vejen, stiller kommunen vilkår om, at den udstykkede ejendom alene må hegnes med levende hegn. Vilkåret skal også ses som en forlængelse af bestemmelsen om hegning, der er fastsat i Lokalplan 157. Dermed vil ejendommens afgrænsning fremadrettet fremstår med ensartet udtryk (hegning), både for den del, der ligger inden for lokalplansafgrænsningen og uden for

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