

Landzonetilladelse til anneks på Stavnsholt Gydevej 92, 3460 Birkerød, matr.nr. 6t, Stavnsholt By

Dato: 24-04-2024
Sags nr.: 24/3509
Dok.nr.: 31558/24

I har den 5. oktober 2023 søgt om retlig lovliggørelse af et anneks, som er opført på Stavnsholt Gydevej 92, matr.nr. 6t, Stavnsholt By.

Furesø Kommune
Center for By og Miljø
Tlf.: 7235 4000

Etablering af annekset kræver landzonetilladelse. Furesø Kommune, Natur og Miljøafdeling giver hermed landzonetilladelse efter planlovens¹ § 35, stk. 1 til annekset på 36 m².

Telefon åbningstider:
Mandag-fredag kl. 10-14
Torsdag kl. 10-17

Øvrige tilladelser og dispensationer

Ejendommen ligger inden for Stavnsholtkilefredningen², og det ansøgte kræver derfor dispensation fra fredningens § 4 *Bebyggelse, boliger og havearealer m.v.* Fredningsnævnet for København har den 6. marts 2024 meddelt dispensation til annekset.

Skriv til os via Digital Post fra
borger.dk og virk.dk

www.furesoe.dk

Annekset kræver også byggetilladelse. I er velkomne til at kontakte vores byggesagsafdeling, hvis I har spørgsmål til byggesagen.

Baggrund

Ejendommen, matr.nr. 6t, Stavnsholt By er en beboelsesejendom på 805 m² og ifølge BBR bebygget med en bolig på 91 m² og en carport/udhus på 19 m².

Der har på den nordvestlige del af grunden været et udhus på 3,5 x 8 m og omkring 2,5 m højt. Udhuset er nedrevet i 2022, og ejerne har i foråret 2023 påbegyndt opførelsen af separat anneks til boligen på samme sted som udhuset. Det er sket uden de nødvendige tilladelser fra Furesø Kommune og uden Fredningsnævnets dispensation fra Stavnsholtkilefredningen.

Dette blev Furesø Kommune opmærksom på i april 2023 og meddelte herefter som tilsynsmyndighed standsningspåbud for byggeriet. Furesø Kommune har

¹ LBK. nr. 223 af 1. marts 2024 af lov om planlægning.

² Fredning af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård i Rudersdal Kommune og Furesø Kommune, 25. oktober 2017.

den 18. juli 2023 modtaget ansøgning om retlig lovliggørelse af annekset. Ansøgningen er opdateret den 5. oktober 2023.

Ansøgning om landzonetilladelse til anneks

Der søges med ansøgningen om tilladelse til at udvide boligen med 36 m². For at undgå, at havearealet deles over i to ved en tilbygning til boligen, ønsker I at etablere udvidelsen som et selvstændigt beliggende anneks.

Det ansøgte anneks er på 6 x 6 m og har en taghøjde på 3,5 m ud mod en sø mod nord og 3 m i den sydlige side. Taget vil være sedumtag. Annekset vil have to sæt dobbelte glasdøre i den nordlige facade samt døre og vinduer i den østlige og i den sydlige facade.

Annekset er placeret i nordvestlige hjørne ca. 5,5 m vest for boligen og med en afstand til naboskel til matr.nr. 6u, Stavnholt By på 2,5 m og knap 7 m fra søen mod nord.

Plan- og naturforhold, m.v.

Ejendommen Stavnholt Gydevej 92 ligger i landzone, som en af en række helårsboligejendomme langs nordsiden af Stavnholt Gydevej.

Ejendommen ligger i *Ydre grøn kile*, jf. fingerplanen³ og i et område, der i Furesø Kommuneplan 2021 er er udlagt som *Værdifuldt landskab* og *Økologisk forbindelse*.

Efter retningslinjerne i Furesø Kommuneplan 2021 skal de grønne kiler og værdifulde landskaber friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål. For de værdifulde landskaber gælder endvidere, at bygninger og anlæg placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabets karakter og oplevelsesmuligheder. Og for områder udpeget som økologiske forbindelser gælder, at de som udgangspunkt skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at sikre og forbedre sammenhængen mellem eksisterende naturområder.

Ejendommen grænser mod nord direkte op til en mindre sø, beskyttet gennem naturbeskyttelseslovens⁴ § 3.

³ Bek. nr. 312 af 28. marts 2019. Fingerplan 2019 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning,

⁴ LBK. nr. 1392 af 4. oktober 2022 af lov om naturbeskyttelse med senere ændringer.



Endelig er Stavnsholt Gydevej 92 omfattet af Stavnsholtkilefredningen. Efter fredningens § 4 må der ikke opføres ny bebyggelse, skure og lign. Dog kan eksisterende helårsboliger om- og tilbygges på til 250 m² (bruttoetageareal) uden fredningsnævnets godkendelse.

Besigtigelse

Ejendommen er besigtiget den 5. april 2023. Furesø Kommune kunne her konstatere, at der var påbegyndt et byggeri, idet der var støbt fundament og opstillet et træskellet. I oplyste, at træskellet er opført ovenpå fundament til en tidligere bygning på samme sted, og at det gamle fundament er forstærket, idet der er støbt på ny.

Forhold til international naturbeskyttelse⁵

Det ansøgte annekset er placeret ca. 950 m fra nærmeste Natura 2000-område N137: Kattehale Mose, som udgør habitatområde H121. Det er Furesø Kommunes vurdering, at annekset ikke vil påvirke arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for habitatområdet, da det ansøgte kun vil berøre selve ejendommen.

Der er tidligere registreret arter af flagermus i området omkring ejendommen. Der er i 1985 registreret spidssnudet frø i den § 3-beskyttede sø, som ejendommen grænser op til, men den er ikke fundet siden. Størstedelen af søen er i dag omgivet af bevoksning, hvilket skygger for bredderne, og der er i 2014 fundet fisk i søen. Begge forhold understøtter, at søen ikke er et oplagt levested for padder. Hvis der alligevel skulle være en forekomst af padder, vurderer kommunen, at en tilladelse til projektet ikke vil have en påvirkning på padderne, bl.a. fordi byggeriet etableres 7 m fra søbredden på et eksisterende fundament. Det vurderes samtidig, at der ikke er egnede levesteder for markfirben på ejendommen.

Det er derfor Furesø Kommunes samlede vurdering, at annekset ikke vil medføre forringelse eller påvirkning af de særligt beskyttede naturforhold i internationale naturbeskyttelsesområder eller for de strengt beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Naboorientering

Det ansøgte har været i nabohøring i perioden 4. april 2024 til den 19. april 2024. Der er indkommet høringssvar fra Stavnsholt Gydevej 96, men dette omhandler dog ikke det ansøgte.

Begrundelse for afgørelsen

⁵ Bek. nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.



Landzonetilladelsen er givet, da det ansøgte vurderes ikke at stride mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages gennem administrationen af planlovens landzonebestemmelser, ligesom det ansøgte vurderes at være ubetydeligt i forhold til de hensyn og værdier, som retningslinjerne i Furesø Kommuneplan 2021 har til formål at sikre.

Det ansøgte vedrører en udvidelse på 36 m² af den hidtidige bolig på 91 m². På grund af terrænforholdene og boligens placering på grunden ønskes udvidelsen etableret som et selvstændigt beliggende annekset i stedet for som en tilbygning til boligen.

Furesø Kommune har i sin vurdering af det ansøgte lagt vægt på, at annekset opføres samme sted som det tidligere udhus. Dette var på 28 m², dvs. at det byggede areal på grunden med annekset kun vil blive øget med 8 m² i forhold til tidligere. I vurderingen indgår også, at annekset opføres med træfacader og sedumtag og dermed fremtræder mindre iøjnefaldende i landskabet.

Endelig er også det forhold, at udvidelsen ville kunne ske uden landzonetilladelse, såfremt det var tale om en tilbygning til boligen, indgået i Furesø Kommunes vurdering af det ansøgte.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort dags dato på Furesø Kommunes hjemmeside.

Klage

Der kan klages over landzonetilladelsen efter reglerne i planlovens kap. 14.

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 arealanvendelsen som hovedformål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Hvis I ønsker at klage over denne afgørelse, kan I klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. I logger på klageportalen med MitId.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Furesø Kommune, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Gebyrets størrelse differentieres, alt efter om I klager som borger eller som virksomhed/myndighed/organisation. Ved klage som borger, skal der betales et

gebyr på 900 kr., mens virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder skal betale 1.800 kr. Gebyret betales med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis I ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal I sende en begrundet anmodning til Furesø Kommune, som herefter videregiver anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er offentlig bekendtgjort. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Hvis sagen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden seks måneder fra modtagelsen af afgørelsen.

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

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