

**Landzonetilladelse til shelters, overdækninger og rollespilsaktiviteter på  
Ballerupvej 83, 3500 Værløse**

Dato: 07-05-2019  
Sags nr.: 18/14400  
Dok.nr.: 52124/19

Rollespilsfabrikken har den 2. januar 2019 søgt om tilladelse til opstilling af fem shelters og fire overdækninger og til forskellige rollespilsaktiviteter på matr.nr. 14i, Jonstrup Vang, Ballerupvej 93, 3500 Værløse. Supplerende oplysninger om projektet er fremsendt den 17. januar 2019 og 21. marts 2019.

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

Det ansøgte omfatter endvidere brug af et eksisterende parkeringsareal ved Vangehus Savværk på matr.nr. 31a, Lille Værløse By, Ballerupvej 99, 3500 Værløse i forbindelse med lejlighedsvis, større rollespilsarrangementer.

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

Ejendommen Ballerupvej 93 er beliggende i landzone og inden for skovbyggelinjen uden om Lille Hareskov. Det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse efter planloven<sup>1</sup>, men ikke dispensation fra naturbeskyttelseslovens<sup>2</sup> § 17, skovbyggelinje, da de hensyn, der skal tilgodeses ved administrationen af skovbyggelinjen, vil blive varetaget gennem landzoneadministrationen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5

Skriv til os via Digital Post fra  
[borger.dk](http://borger.dk) og [virk.dk](http://virk.dk)

[www.furesoe.dk](http://www.furesoe.dk)

Furesø Kommune, By og Miljø giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til de fem shelters, fire overdækninger og rollespilsaktiviteterne på matr.nr. 14i, Jonstrup Vang. Endvidere gives landzonetilladelse til brug af parkeringsarealet på matr.nr. 31a, Lille Værløse By ved lejlighedsvis, større rollespilsarrangementer.

**Baggrund**

Rollespilsfabrikken har i 2018 erhvervet ejendommen Ballerupvej 93, 3500 Værløse med henblik på at udvikle og anvende denne som et inspirerende, eventyrligt område med fokus på eventyr, leg og læring. Ejendommen vil i weekends og ferier blive brugt til store og små rollespilsaktiviteter, mens det er tanken, at skoler, institutioner og socialforvaltninger vil kunne bruge den i hverdagene.

---

<sup>1</sup> LBK. nr. 287 af 16.april 2018 af Lov om planlægning.

<sup>2</sup> LBK. nr. 240 af 13. marts 2019 af Lov om naturbeskyttelse.



Ejendommen er på 6.858 m<sup>2</sup> og rummer en tidligere feriekoloni/spejderhytte fra 1952 på 240 m<sup>2</sup>. Bygningen skal fungere som base for aktiviteterne. Derudover ønskes opstillet to grupper med henholdsvis to og tre shelters til overnatning og undervisning samt tre overdækninger til forskellige udendørsaktiviteter. Bygningerne vil alle blive opført af kalmarbrædder og rundtømmer.

De to grupper af shelters vil blive placeret dels i ejendommens sydvestlige hjørne, dels ca. 30 m længere mod øst. Hvert shelter måler 12 m<sup>2</sup>. Af de tre overdækninger vil den største, der er ca. 3,5 m høj og 8,5 m i diameter, blive placeret omtrent midt på grunden. De øvrige to, der måler 5 x 8 m, placeres nær nordskellet til naboejendommen i minimum 2,5 meters afstand fra skel.

Ejendommen vil den første søndag i hver måned blive brugt som støttepunkt for rollespil. Selve rollespillet vil foregå i skoven, da terrænet på ejendommen skrånede og derfor ikke er velegnet til store rollespilskampe. Et par gange årligt gennemføres et rollespil, Eventyrenes Kro for 50-75 børn og voksne, mens et større rollespil med 100-200 deltagere, telte, boder og lignende vil blive afholdt en gang årligt på ejendommen hen over én weekend i juli måned.

Ifølge det ansøgte vil trafikken ved de forskellige besøg på ejendommen Ballerupvej 93 begrænse sig til 4-6 biler af gangen. Ved de større rollespilsaktiviteter vil parkeringen foregå på det eksisterende parkeringsareal på Vangehus Savværk, Ballerupvej 99, 3500 Værløse.

### **Plangrundlag**

Ejendommen, Ballerupvej 93 ligger i landzone, i indre grøn kile og i område, der i Furesø Kommuneplan 2017 er udpeget som værdifuldt landskab og som område med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Derudover ligger ejendommen i kanten af et regionalt kulturarvsareal, der omfatter Søndersø med omgivelser med fund fra stenalderen.

Den vestligste del af ejendommen er beskyttet moseområde. Ejendommen grænser mod nord og vest op til fredede områder. Den grænser mod syd og øst grænser op til Lille Hareskov, der afkaster skovbyggelinje ind over ejendommen.

Efter Furesø Kommuneplan 2017, retningslinje 6.23 for Værdifulde landskaber skal bygninger og anlæg placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabets karakter og oplevelsesmuligheder.

Efter retningslinje 6.28 for Natur må tilstanden og arealanvendelsen inden for områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser kun ændres, hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og hvis det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer. Endelig gælder efter retningslinje 6.9 for Kulturarvsarealer, at disse som udgangspunkt skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg.

Ejendommen er beliggende i rammeområde 21L5 i Furesø Kommuneplan 2017. Efter kommuneplanrammen skal området anvendes til skovbrug, landbrug og rekreative formål. Store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål må ikke etableres eller udvides i området. Ny bebyggelse må kun finde sted i det omfang, det er nødvendigt for skov- og landbrugsdriften samt eventuelle mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse til rekreative formål.

Der er i 1952 indgået en aftale, tinglyst den 24. september 1952, mellem Stats-skovdistriktet og den daværende ejer af matr.nr. 14i, Jonstrup Vang. I aftalen bestemmes bl.a., at der ikke må tændes bål på grunden nærmere end 20 m fra det østlige og 10 m fra det nordlige stendige langs skovskellet.

### **Forhold til international naturbeskyttelse<sup>3</sup>**

Det internationale naturbeskyttelsesområde, Natura 2000, Habitatområde123 er i efteråret 2018 blevet udvidet til at omfatte hele Lille Hareskov, dvs. frem til skovskellet mod ejendommen, Ballerupvej 193. Udvidelsen er indberettet til EU-kommissionen, men mangler kommissionens endelige godkendelse.

Udpegningsgrundlagt for habitatområdet, H 123 er en række forskellige naturtyper. For området op mod skovskellet mod Ballerupvej 193 er det formentlig skovtypen, Bøg på muld (9130).

I EF-habitatdirektivets bilag IVa og b er oplistet en række arter af vilde dyr og planter, hvis levesteder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæggelse. Levestederne skal beskyttes, uanset om de ligger inde i eller udenfor de internationale naturbeskyttelsesområder eller andre beskyttede områder.

---

<sup>3</sup> Bek. nr. 1595 af 6. december 2018 om Udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, og

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

Der ikke registreret bilag IV plante- eller dyrearter i eller nær Ballerupvej 93 med undtagelse af brunflagermus og dværgflagermus, der er observeret i Lille Hareskov, nær ejendommen. Såfremt opstillingen af shelters og overdækninger nødvendiggør fældning af træer, vil disse skulle undersøges for hulheder og lignende mulige opholds- og rastesteder for flagermus. Såfremt træerne viser sig at indeholde sådanne hulheder, må de kun fældes i perioden september-oktober. På grund af nærheden til Lille Hareskov, vurderer Furesø Kommune, at en eventuel fældning af træer på ejendommen ikke vil påvirke områdets funktionelle funktion som leve- og rastested for flagermus.

På baggrund af ovenstående vurderer Furesø Kommune, at en tilladelse til det ansøgte ikke vil medføre forringelse eller væsentlig forstyrrelse af de særligt beskyttede naturforhold i det internationale Natura 2000 område eller af leve- og opholdssteder for de strengt beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IVa og IVb.

### **Høring**

Det ansøgte har været i høring hos naboer og skovejere i perioden 26. marts 2019 til 16. april 2019.

Der er indkommet høringssvar for Naturstyrelsen og fra ejer af Ballerupvej 91. Naturstyrelsen har i sit svar tilkendegivet, at styrelsen ikke har bemærkninger til det ansøgte, mens ejer af Ballerupvej 91 peger på, at trafikken på den fælles adgangsvej skal begrænses til 12 biler. Rollespilfabrikken har hertil bemærket, at der ikke vil være biltrafik ud over det i ansøgningen beskrevne, og at der kun vil være parkering på de dertil indrettede områder.

### **Begrundelse for afgørelsen**

Landzonetilladelsen er givet, da opstillingen af shelters og overdækninger samt ejendommens anvendelse som udgangspunkt for rollespil ikke vurderes at stride mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages gennem administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Landzonetilladelsen er i overensstemmelse med Furesø Kommunes retningslinjer for Indre, grønne kiler og for Friluftsliv, ferie- og fritidsanlæg. Efter disse kan der etableres mindre anlæg som støttepunkter for det almene friluftsliv og ske mindre udvidelser af eksisterende friluftsanlæg. Støttepunkterne for friluftslivet kan indrettes i eksisterende bygninger eller knyttes til eksisterende friluftsliv, kultur- eller overnatningsanlæg, ligesom der kan etableres overnatningsanlæg, herunder primitive teltpladser, campingområder og shelters, hvis det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne.



Beskyttelsesinteresserne omfatter området som værdifuldt landskab, kulturarvs-areal og område med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Som det fremgår af det nedenstående, vurderes det ansøgte ikke at beskadige eller reducere disse særlige værdier på ejendommen.

Ejendommen ligger i et værdifuldt landskab, men da den er omsluttet af beplantning vil anlæggene ikke påvirke landskabsoplevelsen og skovbrynet som landskabselement set udefra. Der er ikke registreret fund af fortidsminder på ejendommen, og skulle der fremkomme spor af fortidsminder under anlægsarbejdet, vil disse være omfattet af museumslovens<sup>4</sup> § 27, hvorefter anlægsarbejdet skal standses og fundet anmeldes til Museum Nordsjælland.

Der er med opstillingen af shelters og overdækninger ikke tale om egentligt byggeri men om konstruktioner, der let kan fjernes. Samtidig ligger den ansøgte anvendelse af ejendommen til rollespilsaktiviteter og lignende i forlængelse af ejendommens hidtidige brug som feriekoloni og spejderhytte og i forhold hertil forventes det ansøgte ikke at medføre yderligere påvirkning af ejendommens naturværdier, herunder skovbrynet som spredningskorridor for dyr og planter.

### **Offentliggørelse**

Landzonetilladelsen vil blive annonceret i de lokale aviser og offentliggjort på kommunens hjemmeside. Det vil ske i uge 19.

### **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.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som ligger på [www.naevneneshus.dk/start-din-klage](http://www.naevneneshus.dk/start-din-klage). Yderligere information om Planklagenævnet kan ses på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk)

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr, hvis størrelse afhænger af, om du klager som borger eller som virksomhed/organisation/myndighed. For borgere er gebyret på 900 kr. og for virksomheder/organisationer/myndigheder er gebyret 1800 kr. Gebyret betales med betalingskort i Klageportalen.

---

<sup>4</sup> LBK. nr. 358 af 8. april 2014 af lov om museer.

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 den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning 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, med mindre Planklagenævnet bestemmer andet.

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

#### **Øvrige tilladelser**

Det ansøgte kræver også byggetilladelse. Ansøgning herom skal indsendes via portalen bygogmiljoe.dk.