

Afgørelse om ændret anvendelse af staldbygning i landzone, Frederiksborgvej 120, 3500 Værløse

Gladsaxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at den eksisterende staldbygning, bygningsnr. 5, Frederiksborgvej 120, 3500 Værløse, må anvendes til at afholde diverse arrangementer, yogaundervisning og som pop-up café.

Tilladelsen er givet efter Planlovens § 35, lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. En rettidig klage har opsættende virkning, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet. Ansøger vil blive underrettet om en eventuel klage.

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At der afholdes gennemsnitlig to arrangementer om måneden, svarende til maksimalt 24 arrangementer om året, i form af foredrag, fællesspisning og lignende for op til 45 deltagere.
- At meditations- og yoga-undervisning for op til 15 personer foregår maksimalt tre dage om ugen, samt i forbindelse med op til otte weekendophold om året.
- At parkering af køretøjer i forbindelse med disse aktiviteter foregår på arealet mellem den eksisterende bolig (bygn.nr. 1) og staldbygningen (bygn.nr. 5) eller på den offentlige parkeringsplads nord for Frederiksborgvej.
- At anvendelsen som pop-up café kun finder sted på ejendommen i tidsrummet kl. 10.00-16.00, lørdage og søndage i perioden 1. juni til 30. september.
- At de nævnte aktiviteter foregår i den eksisterende bygning, at der ikke opføres ny bebyggelse og intet nyt areal inddrages. Der må dog etableres en udvendig trappe på bygningens nordvendte gavl.
- At der ikke etableres skiltning eller reklamering, hverken fritstående eller på bygninger og hegn, i forbindelse med den nye anvendelse.
- At der kun må sættes lyskilder op på bygningens henholdsvis nordlige og nordvestlige facade og gavl, som vender væk fra skoven. Disse etableres som vægmonterede lamper

med halvskærm eller anden lampe med nedadrettet lys og i en maksimal højde af 2,5 meter. Der må ikke etableres anden udendørs belysning, f.eks. spots, lyskæder eller lignende, i forbindelse med den nye anvendelse.

- At hulheder og åbninger i staldbygningens bygningssider og tag lukkes inden den 1. oktober 2025 eller at renovering af loftsrummet foretages udenfor flagermusenes overvintringstid, det vil sige ikke i perioden fra 1. november til medio april.

Der gøres opmærksom på, at ansøger har ansvar for, at bestemmelser efter anden lovgivning er overholdt og for at indhente andre nødvendige tilladelser.

Offentliggørelse

Afgørelsen offentliggøres på høringsportalen på gladsaxe.dk den 15. september 2025.

Ansøgningen

Grundejer har den 21. januar 2025 ansøgt om landzonetilladelse til at anvende den eksisterende staldbygning, bygningsnr. 5, til afholdelse af gennemsnitlig to månedlige events for 45 personer i bygningens stueetage, herunder foredrag, fællesspisning og vinsmagning, samt anvendelse som pop-up café for besøgende af Frederiksdal Skov på lørdage og søndage i sommerperioden. Desuden ansøges om at anvende bygningens tagetage til meditation og yoga for op til 15 personer, tre gange om ugen.

Ansøger har oplyst, at bygningen i en årrække har været anvendt til opbevaring og fremstår som dårligt vedligehold. Den ønskes istandsat i forbindelse med indretning til den nye anvendelse, blandt andet udskiftes tagsten.

Der er fremsendt situationsplan og facadeopstalter, der viser staldbygningens beliggenhed på ejendommen og ønsker til udvendige bygningsændringer i form af nye og større vinduer og døre samt en udvendig trappe til tagetagen på den nordvendte gavl.

Det er i dialog mellem ansøger og Gladsaxe Kommune oplyst, at parkering i forbindelse med de nye aktiviteter tænkes at foregå på arealet mellem bolig og stald samt på den offentlige parkeringsplads nord for Frederiksborgvej. Der ønskes desuden etableret en ny adgang for gående og cyklister gennem det faste hegn langs Frederiksborgvej.

Besigtigelse og orientering

Der er ikke foretaget besigtigelse af ejendommen i forbindelse med landzonetilladelsen.

Ansøgningen har, jf. Planlovens § 35, stk. 4, været sendt til orientering hos de nærmeste naboer og tilstødende grundejere i perioden 24. marts til 7. april 2025. Der er ikke indkommet bemærkninger i den forbindelse.

Begrundelse for afgørelsen

Gladsaxe Kommune har vurderet, at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte.

Der er her lagt særlig vægt på, at anvendelsesændringen af stalden gennemføres indenfor den eksisterende bygnings fysiske rammer og at der kun foretages få og mindre udvendige bygningsændringer, som etablering af enkelte nye vinduer og døre. Der opføres ikke ny bebyggelse og inddrages ikke nyt areal til anvendelsen, da parkering håndteres på ejendommens eksisterende kørselsareal og den offentlige parkeringsplads nord for

Frederiksborgvej. Den nye anvendelse af bygningen medfører heller ikke etablering af ny infrastruktur i form af veje eller forsyningsanlæg. Dermed vurderes ændringerne i det eksisterende miljø og påvirkning af den omgivende natur, rekreative interesser og landskabelige værdier af underordnet karakter.

De nye aktiviteter vurderes så begrænsede i deres omfang og frekvens, at de ikke medfører en væsentlig ændring af de trafikale forhold, såsom trængsel, eller forøget trafikstøj. Her er der lagt vægt på, at ejendommen har eksisterende vejadgang via overkørsel til Frederiksborgvej, ligesom området aktuelt er belastet med vejstøj på over Lden 63 dB fra Frederiksborgvej og Hillerødmotorvejen.

Den nye anvendelse vurderes ikke at påvirke jordbrugsinteresser.

Eksisterende forhold

Staldbygningen står på matr.nr. 62b, Bagsværd, der er på 6.528 m² og ligger i landzone, ca. 800 meter fra nærmeste byzoneareal i Bagsværd. Der er tale om en boligejendom uden landbrugspligt, som ligger på grænsen til Furesø Kommune. Udover et fritliggende enfamiliehus findes der et antal småbygninger på grunden, der har vejadgang fra Frederiksborgvej mod nord. Ejendommen er på tre sider omgivet af et fredskovområde, ejet af Naturstyrelsen. I kort afstand mod syd ligger Hillerødmotorvejen.

Planforhold

Ejendommen ligger indenfor rammeområde 19F2, Hareskoven, øst, i Kommuneplan 2021, som udlægger den som større rekreativt område. Den er ikke omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt. Arealet er desuden del af de Indre kiler i Fingerplan 2019, der er forbeholdt overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.

Det vurderes, at de nye aktiviteter i staldbygningen er af så underordnet karakter, at de ikke er i strid med kommuneplanens indhold eller fingerplanens intentioner.

Bygning nr. 1, en tidligere skovløberbolig, er udpeget som bevaringsværdig, SAVE 4, mens selve staldbygningen i 1998 er registreret med en middel bevaringsværdi, SAVE 5.



Frederiksborgvej 120 og Natura 2000-habitatområde med grøn signatur

Habitat- og naturvurdering

Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, BEK nr. 1383 af 26. november 2016, kræver med §§ 4 og 5, at der i forbindelse med en afgørelse efter planlovens § 35 foretages en vurdering af, om det af tilladelsen omfattede, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Desuden fremgår det af § 7, at der ikke kan gives en landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a.

Natura 2000

Både den sydlige del af Frederiksborgvej 120 og naboejendommen, matr.nr. 62f, Bagsværd, er del af Natura 2000-habitatområdet "Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov". Staldbygningen ligger udenfor habitatområdet. Det vurderes, at den ændrede anvendelse af den eksisterende staldbygning ikke vil have en væsentlig påvirkning af arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov.

Bilag IV-arter

En række arter af planter og dyr, de såkaldte bilag IV-arter, er omfattet af en særlig streng beskyttelse i alle EU-medlemsstater herunder Danmark. Det gælder for dyrearterne, at der er et generelt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder i deres naturlige udbredelsesområde, mens der for plantearterne er forbud mod at ødelægge dem. Forbuddet gælder uanset om disse dyr og planter findes inden for eller uden for beskyttede naturområder.

Der findes syv arter af flagermus omkring projektområdet, alle omfattet af bilag IV, hvoraf nogle af disse er tilknyttet bygninger.

For at udelukke om projektet kan have en væsentlig påvirkning af relevante arter af flagermus, er bygningen blevet undersøgt ved visuel inspektion og yderligere undersøgelser med flagermusdetektor over tre nætter i perioden 10. juli til den 13. juli 2025.

Resultatet af undersøgelsen er, at der ikke er tegn på, at der er kolonier af ynglende flagermus i bygningen. Den forestående renovering af bygning og ændret anvendelse af denne medfører derfor ikke en væsentlig forringelse af den økologiske funktionalitet i området.

Hertil skal det tilføjes, at for at beskytte flagermusene skal hulheder og åbninger i staldbygningen være lukket inden 1. oktober 2025, så der ikke er en mulighed for flagermus at overvintrere i den. Alternativt vil det være en betingelse, at ombygning af staldens loftrum ikke foretages i flagermusenes overvintringsperiode, fra 1. november til medio april.

Desuden indeholder nærværende tilladelse en betingelse der begrænser muligheden for at opsætte udendørs lyskilder i forbindelse med brug af staldbygningen. Begrundelsen herfor er, at flagermus, der er strengt beskyttet, bliver stærkt påvirket af lys, da de er nataktive og lysfølsomme dyr. Kunstigt lys kan forstyrre deres jagt-, parrings- og navigeringsadfærd ved at påvirke ekkolokationen og tiltrække insekter, som ellers ville være deres føde. Da den omtalte bygning ligger op til et NATURA 2000 område, hvor der forventes at være fouragerende og måske ynglende flagermus, kan lysforurening have negative konsekvenser for deres økologiske balance.

Skovbyggelinje

Ejendommen er i sin helhed omfattet af skovbyggelinje omkring Frederiksdal Skov, jævnfør

naturbeskyttelseslovens § 17. Da der blot er tale om indvendig renovering, vurderes det, at den ændrede anvendelse af staldbygningen ikke er omfattet af forbud efter § 17.

Klagevejledning

Afgørelsen kan inden 4 uger fra offentliggørelsen påklages af enhver med retlig interesse i afgørelsen samt af landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har at beskytte natur og miljø eller varetager væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, som beskrevet i planlovens § 59, stk. 2.

Klagefristen er den 13. oktober 2025.

Klage til Planklagenævnet indgives ved anvendelse af digital selvbetjening. Klageportalen finder du på borger.dk og virk.dk, hvor du logger på med MitID. I søgefeltet, skal du skrive "Klageportalen" og herefter vælge "Selvbetjening" og "Klag til Planklagenævnet eller Miljø- og Fødevareklagenævnet". Følg i øvrigt vejledningen i Klageportalen.

Det er en betingelse for Planklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer. Når nævnet har modtaget klagen, sender de dig en opkrævning på gebyret. Planklagenævnet begynder først at behandle klagen, når de har modtaget gebyret.

Gebyret betales tilbage, hvis:

- klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- du får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Planklagenævnet kan desuden beslutte at tilbagebetale gebyret, hvis klageren trækker sin klage tilbage, før Planklagenævnet har truffet afgørelse i sagen. Gebyret tilbagebetales dog ikke hvis Planklagenævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, som ikke er indgivet ved digital selvbetjening. Nævnet kan undlade at afvise en klage, som ikke er indgivet ved digital selvbetjening, hvis der foreligger særlige forhold, der gør, at klager ikke må forventes at kunne anvende digital selvbetjening.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Gladsaxe Kommune, byplanoglandskab@gladsaxe.dk. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Afgørelsen kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra offentliggørelsen.

Venlig hilsen

Christian Jacob Brammann
Byplanlægger

Beskyttelse af dine personlige oplysninger er vigtig for Gladsaxe Kommune. På [kommunens hjemmeside](https://gladsaxe.dk/personoplysninger) (gladsaxe.dk/personoplysninger), kan du læse mere om, hvordan vi behandler dine oplysninger og om dine rettigheder.