

# REFERAT Plan og Byudvikling d. 03-03-2026

**Mødedato**           Tirsdag d. 03. marts 2026 kl. 08:00

**Mødested**           Rådhuset Bryllupssalen

**Mødedeltagere**    Bettina Ugelvig, Egil F. Hulgaard, Tine Hessner, Robert Mørck, Niels  
Bjerre Degn

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning: Delegering af kompetence fra Plan og Byudvikling til forvaltningen 2026-2029 på plan	5
Beslutning: Boligprognose 2026.....	8
Beslutning: Igangsættelse af forarbejde til revision af Lokalplan 118 vedr. detailhandel i Farum Erh	11
Beslutning: Dispensationsansøgning til etablering af kviste i bevaringsværdigt byggeri, Kålungsvej	15
Beslutning: Deklaration Søgård, Værløse.....	19
Meddelelser.....	22
Underskriftsark.....	24

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

21/20283

**Godkendelse af dagsorden**

Sagsnr. i ESDH: 21/20283

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

**Beslutningstema**

Plan og Byudvikling skal godkende dagsordenen for mødet.

**Lovgrundlag**

I henhold til Styrelsesloven skal udvalget inden mødets start godkende dagsordenen.

**Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling;

- godkender dagsordenen for mødet.

**Beslutning i Plan og Byudvikling den 03-03-2026**

Godkendt

**Bilag:**

## **Punkt 2: Beslutning: Delegering af kompetence fra Plan og Byudvikling til forvaltningen 2026-2029 på plan- bygge- og boligområdet**

25/12382

**Beslutning: Delegering af kompetence fra Plan og Byudvikling til forvaltningen 2026-2029 på plan- bygge- og boligområdet**

Sagsnr. i ESDH: 25/12382

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

**Beslutningstema**

Plan og Byudvikling skal beslutte om forslag til delegation af kompetence fra udvalget til forvaltningen for perioden 2026-2029 kan godkendes.

**Sagsfremstilling**

Forvaltningen har udarbejdet oversigt over beslutningskompetencer på plan, bygge- og boligområdet, herunder hvor beslutningskompetencen foreslås delegeret til forvaltningen.

Reglerne skal gælde for valgperioden 2026-29. Forslaget er vedlagt som bilag 1.

Forslaget indebærer generelt, at alle sager vedr. udvikling i kommunen (strategier, politikker og planer) som minimum forelægges udvalget til beslutning. De fleste af denne type sager skal dog også videre til Økonomi og Erhverv samt Byrådet (ingen delegation).

Sager vedr. enkelt ejendomme (byggetilladelser, landzonetilladelser, dispensationer fra lokalplaner) delegeres som udgangspunkt til forvaltningen. Undtaget herfra er sager af principiel karakter, sager vedr. fravigelser af væsentlige tilgængelighedshensyn, sager vedr. nedrivning af bevaringsværdige bygninger og sager, hvor der i forbindelse med naboorientering er udbredt modstand mod projekterne. Dette forslag til delegering svarer til det, der har været gældende i den foregående valgperiode.

For udvalget forelægges yderligere alle sager, hvor det vurderes, at der er en væsentlig politisk eller offentlig betydning, eller hvor projekter vurderes at have væsentlig betydning (positiv eller negativ) for et lokalområde eller kommunen som helhed.

Herudover forelægges sager, der er væsentligt indgribende for den enkelte borger (forbud mod ellers lovlig anvendelse (Planlovens §§ 12 og 14), påbud om vedligeholdelse eller ved fare for en ejendoms beboere (Byggeloven §§ 14 og 18), kondemneringer. Der kan dog i denne type sager være et tidsperspektiv, der gør at forvaltningen må handle før politisk forelæggelse er mulig. I disse tilfælde vil udvalget efterfølgende få forelagt sagerne til orientering eller beslutning om opretholdelse.

**Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

**Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier**

Ingen bemærkninger.

**Borgerinddragelse**

Ingen bemærkninger.

## Plan og Byudvikling 03-03-2026

### **Lovgrundlag**

Udvalgets beføjelser i forhold til Økonomi og Erhverv samt byrådet fremgår af § 13 i Styrelsesvedtægten for Furesø Kommune, der blev vedtaget af Furesø Byråd den 4. december 2025

### **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling

- godkender forslag til delegering af beslutningskompetencen fra udvalget til forvaltningen i perioden 2026-2029.

### **Beslutning i Plan og Byudvikling den 03-03-2026**

Udsat

### **Bilag:**

## **Punkt 3: Beslutning: Boligprognose 2026**

25/12828

**Beslutning: Boligprognose 2026**

Sagsnr. i ESDH: 25/12828

Beslutningskompetence: Byrådet

**Beslutningstema**

Plan og Byudvikling skal tage Boligprognose 2026 til efterretning med henblik på at anbefale denne til Økonomi og Erhverv samt Byrådet som grundlag for udarbejdelse af befolkningsprognosen.

**Sagsfremstilling**

Forvaltningen har udarbejdet Boligprognose for 2026 jf. bilag 1.

Boligprognosen udgør en del af grundlaget for udarbejdelse af årets befolkningsprognose. Befolkningsprognosen forelægges Økonomi og Erhverv marts 2026.

Boligprognosen er udarbejdet på baggrund af forvaltningens kendskab og forventninger til nybyggeri i prognoseperioden. Boligprognosen omfatter en række byggeprojekter fordelt på parcelhuse, tæt-lave boliger, etageboliger og plejeboliger, som er muliggjort i gældende byggeretsgivende lokalplaner.

Ud for hvert projekt er angivet dels det forventede antal boliger, dels hvilket år i prognoseperioden, hvor boligerne forventes ibrugtaget. Boligprognosen er således en aktuel vurdering af, hvornår de enkelte byggerier kan forventes klar til indflytning. Boligprognosen må således ikke tages som udtryk for en præcis angivelse heraf, da der er flere faktorer, som både kan forsinke og fremrykke byggeprojekter. I perioden frem til 2037 forventes samlet set ibrugtaget 441 boliger, herunder udvikling af Ny Vestergårdvej, Udsigtshusene i Sydlejren og etageboliger på Kollekollevej.

Når der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner for byudviklingsområde, fx i forbindelse med udviklingen af Værløse Bymidte, vil dette komme til udtryk i den følgende prognose.

*Status på aktivitet i 2025*

I 2025 blev 92 nye boliger taget i brug, heraf 90 etageboliger i Farum Bymidte (Kulturtovet). Det var 18 boliger færre end forventet i forrige boligprognose. Nedgangen på de 18 boliger skyldes, at boligerne i Det Gamle Rådhus i Farum Bymidte og Tibbevungen (Hareskovby) først ibrugtages her i 2026.

**Økonomiske konsekvenser**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv.

**Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier**

Boligprognosen påvirker ikke i sig selv 2030-målene.

**Borgerinddragelse**

Boligprognose er faktisk og forudsætter ikke borgerinddragelse.

**Lovgrundlag**

Intet regelgrundlag.

## Plan og Byudvikling 03-03-2026

### **Det videre forløb**

Økonomi og Erhverv samt Byrådet skal forelægges Boligprognose 2026.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling overfor Økonomi og Erhverv og byrådet anbefaler, at;

- boligprognose 2026 tages til efterretning.

### **Beslutning i Plan og Byudvikling den 03-03-2026**

Udsat

### **Bilag:**

## **Punkt 4: Beslutning: Igangsættelse af forarbejde til revision af Lokalplan 118 vedr. detailhandel i Farum Erhvervspark**

25/13444

### **Bilag**

Bilag 1 - Store udvalgswarebutikker på Gammelgårdvej 102 i Farum Erhvervspark

Bilag 2 - Nye udvalgswarebutikker i Farum Erhvervspark

**Beslutning: Igangsættelse af forarbejde til revision af Lokalplan 118 vedr. detailhandel i Farum Erhvervspark**

Sagsnr. i ESDH: 25/13444

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

**Beslutningstema**

Plan og Byudvikling skal beslutte at igangsætte de nødvendige analyser forud for stillingtagen til en igangsættelse af en revision af Lokalplan 118, som muliggør flere udvalgswarebutikker på ejendommen Gammelgårdsvej 102, 3520 Farum.

**Sagsfremstilling**

*aggrund*

På et foretræde i Plan- og Byudviklingsudvalget den 12. august 2025 fremlagde ejeren af grunden på Gammelgårdsvej 102 et ønske om at etablere boksbutikker (store udvalgswarebutikker) på ejendommen.

På baggrund af drøftelsen besluttede Plan og Byudvikling, at, ”*udvalget ønsker en vurdering af fremtidige udviklingsmuligheder i erhvervsområdet, herunder i forhold til den samlede detailhandel i Furesø Kommune samt trafikafvikling*”.

*Eksisterende planforhold*

Ejendommen på Gammelgårdsvej 102 er placeret i den nordlige del af Farum Erhvervspark, og består af matrikel 15bb, 15ba, 15cb og 15bæ Farum by, Farum. Det samlede grundareal udgør 10.000 m<sup>2</sup>. Se bilag 1 for kort over området og uddybende beskrivelse af ønsket og de planmæssige rammer.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 118 Farum Erhvervspark, delområde A. Lokalplanen muliggør følgende anvendelser i delområdet: Produktion, montage og forarbejdning, værksteder, laboratorier, lager, engroshandel og administration/kontorer tilknyttet de nævnte erhverv samt butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer indenfor følgende varegrupper: Biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer samt grus, sten- og betonvarer.

Definitionen af særligt pladskrævende varer er fastlagt i planloven (§ 5n), som omfatter motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus-, sten- og betonvarer, møbler samt ammunition og eksplosiver.

”*Boksbutikker*” er en gængsbetegnelse for særligt store udvalgswarebutikker, og indgår ikke i kategorien ”af butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper”. Alle udvalgswaretyper ville kunne sælges i en stor udvalgswarebutik.

Ejer har søgt om dispensation fra Lokalplan 118 til etablering af store udvalgswarebutikker. Det er i strid med lokalplanens principper, idet planen entydigt kun giver mulighed for, at udvalgswarebutikker kan placeres i lokalplanens delområde B. Det er derfor ikke muligt at give en dispensation.

Ifølge Kommuneplan 2025 skal udvalgswarebutikker placeres bymidten. Ejendommen på Gammelgårdsvej 102 ligger uden for bymidten. Derudover er den maksimale størrelse for en butik

i Farum Erhvervspark 1.000 m<sup>2</sup>. Ejeren ønsker at opføre to butikker på henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 2.600 m<sup>2</sup>. Det kræver derfor ændringer i detailhandelsstrukturen i kommuneplanen at udarbejde en lokalplan som muliggør store udvalgsvarebutikker på Gammelgårdsvej 102.

#### *Realisering af projektet*

For at projektet kan gennemføres, skal der laves et tillæg til kommuneplanen. Det vil ændre detailhandelsstrukturen, og det kræver en redegørelse efter planlovens § 11e, stk. 4.

Derudover kræver projektet en ny lokalplan.

Planlovens redegørelseskrav stiller krav om at en redegørelse skal afdække følgende (§ 11e, stk. 4):

1. Hvor meget butiksareal der allerede findes i kommunen, og hvordan det fordeler sig.
2. Om der er behov for nye butikker på Gammelgårdsvej 102.
3. Hvordan det passer med kommunens mål for detailhandel.
4. Hvordan planlægningen sikrer konkurrence og et varieret butiksudbud.
5. Tilgængeligheden for forskellige transportformer.

Behovet for en redegørelse skal ses i sammenhæng med planloven (§ 5m), som fastslår, at arealer til butiksformål som udgangspunkt skal placeres i bymidter og eventuelt i bydelscentre. Reglerne skal sikre, at bymidterne forbliver attraktive.

En tidligere analyse udarbejdet af COWI i 2021 viser, at nye butikker i Farum Erhvervspark kan tage op til 23 % af omsætningen fra eksisterende butikker i kommunen, hvilket svarer til et fald på 5-6 % for de nuværende udvalgsvarebutikker. Se Bilag 2 - Nye udvalgsvarebutikker i Farum Erhvervspark.

Forud for stillingtagen til igangsættelse af et planarbejde,

foreslår forvaltningen at igangsætte arbejdet

med redegørelsen og en opdateret detailhandelsanalyse. Analysen skal redegøre for konsekvenserne af at etablere store udvalgsvarebutikker på Gammelgårdsvej 102 for den øvrige detailhandel i kommunen, herunder betydning for Farum Bymidte og Værløse Bymidte.

Analysen skal også udgøre grundlaget for, at der kan udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, der kan muliggøre projektet jf. planlovens bestemmelser og statens tilsyn med kommunens overholdelse heraf.

Forvaltningen foreslår, at analysen også skal se på muligheden for at udvide bymidten langs Frederiksborgvej, så flere ejendomme, herunder Gammelgårdsvej 102, kan få mulighed for udvalgsvarebutikker. Der skal vurderes to scenarier:

- Et med store udvalgsvarebutikker på Gammelgårdsvej 102.
- Et med en udvidet bymidteafgrænsning langs Frederiksborgvej.

Forvaltningen anbefaler, at analysen også giver forslag til, om man evt. kan regulere, hvilke typer butikker der må etableres, så konkurrencen med Farum Bytorv begrænses. Samtidigt skal det belyses hvordan trafikken til og fra området kan afvikles.

Forvaltningen forventer umiddelbart, at analysen kan være færdig juni med henblik på forelæggelse for udvalget august 2026. Tidsplanen afhænger dog af markedsafdækning og mulighederne for at indgå en kontrakt om arbejdet.

### **Økonomiske konsekvenser**

Detailhandelsanalysen kræver ekstern konsulentbistand, og finansieres af midler afsat til planarbejde.

### **Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier**

Sagen knytter an til mål nr. 7 om at Furesø i 2030 skal være en kommune med flere lokale arbejdspladser og iværksættere samt med levende bymidter og et godt handelsliv, herunder delmål 7.1 om at erhvervsområderne skal sikre flere lokale arbejdspladser og mål 7.3 om levende bymidter.

### **Borgerinddragelse**

Forinden evt. stillingtagen til et nyt plangrundlag kan handelsstandsforeningen for Farum Bytorv og Værløse bymidte, Industriforeningen, Erhvervsforeningen samt øvrige interessenter inddrages.

### **Lovgrundlag**

Planloven

### **Det videre forløb**

Sagen skal kun behandles i Plan og Byudvikling.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling

- godkender, at forvaltningen igangsætter analysearbejdet for at undersøge mulighederne for at etablere store udvalgswarebutikker i Farum Erhvervspark, herunder Gammelgårdsvej 102.

### **Beslutning i Plan og Byudvikling den 03-03-2026**

Udvalget besluttede at igangsætte en analyse, der afdækker, hvad der kan ske inden for rammerne af planloven i forhold til at etablere store udvalgswarebutikker i Farum Erhvervspark.

### **Bilag:**

1 - 3736399	Åben	Bilag 1 - Store udvalgswarebutikker på Gammelgårdvej 102 i Farum Erhvervspark	(16823/26)	(H)
2 - 3736400	Åben	Bilag 2 - Nye udvalgswarebutikker i Farum Erhvervspark	(16824/26)	(H)

**Punkt 5: Beslutning: Dispensationsansøgning til etablering af kviste i bevaringsværdigt byggeri, Kålungsvej 8, Farum Landsby**

25/7685

**Beslutning: Dispensationsansøgning til etablering af kviste i bevaringsværdigt byggeri, Kålundsvej 8, Farum Landsby**

Sagsnr. i ESDH: 25/7685

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

**Beslutningstema**

Plan og Byudvikling skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til ændring af bevaringsværdigt byggeri ved etablering af tre kviste i stråtag på Kålundsvej 8, Farum Landsby – jf bilag 1 - Oversigtskort

Ansøger samt Furesø By og Land har foretræde for udvalget.

**Sagsfremstilling**

Ejer af det bevaringsværdige hus på Kålundsvej 8, Farum Landsby, som er omfattet af Lokalplan 44, søger om dispensation til etablering af to kviste mod nord og en kvist mod syd samt udvidelse af etageareal.

Dispensationsansøgningen om etablering af tre kviste i stråtaget på Kålundsvej 8 blev behandlet på udvalgets møde 13. januar 2026. Her blev det besluttet, at ansøgningen om etablering af tre kviste sendes i naboorientering med nye tegningsillustrationer af mindre kviste uden ”spejl”, som beskrevet i dagsordenen d. 13. januar 2026 jf. bilag 2 og bilag 3 med tidligere versioner af kvistene.

Ansøger har revideret kvistenes størrelse og fremsendt nyt tegningsmateriale jf. bilag 4. I det tilrettede projekt har ansøger reduceret kvistenes dimensioner ved at fjerne de lukkede sidepartier, der gjorde kvisten bredere. Kvistene fremstår herefter som lave tofags vinduer med kantet stråtagsinddækning. Kvistformen er ikke almindelig i landsbyen på de mindre længehuse, hvor de typiske kviste indrammer halvcirkulære vinduer. Kvistene i det ansøgte projekt følger den kantede form på de eksisterende kviste på bygningens øst- og vestfacade og medfører efter forvaltningens vurdering således en samlet, god helhedsvirkning fremfor blandede kvistformer.

Ansøgningen om dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten med 26 m<sup>2</sup> er stadig aktuel, da ansøger ønsker at anvende loftsarealet til bolig.

*Naboorientering*

Høringssvarene er vedlagt som bilag 5.

Beboerforeningen Farum Landsby har ikke indsendt bemærkninger.

Furesø By og Land har indsendt bemærkninger og fastholder kritikken af at de kantede kviste vil være et fremmedelement i landsbyen. Foreningen foreslår i stedet flere kviste, der er i overensstemmelse med bevaringsvejledningen, som efter foreningens vurdering passer bedre til længen mod nord, der er lavere end længen mod syd med de kantede kviste.

Miljørådet forholder sig fortsat kritisk til det reviderede projekt. Begrundelsen er den samme som i tidligere høringssvar og det fremhæves, at der er tale om et byggeri med væsentlig betydning for landsbymiljøet. Det fremhæves igen at taskekviste, uagtet de to eksisterende sådanne kviste, ikke er

i overensstemmelse med bygningens historiske og arkitektoniske udgangspunkt og derfor ikke bør tillades.

Naboer i bebyggelsen mod nord oplyser i høringssvaret, at kvistene mod nord vil medføre gener ved lys og indblik i deres beboelsesrum beliggende 10-12 meter mod nord. Det fremhæves derudover, at projektet strider mod bevaringshensynet og landsbyens fremtræden som helhed samt derudover, at det ansøgte vil skabe præcedens, hvis det tillades.

#### *Forvaltningens vurdering*

Bevaringsvejledningen, som er et bilag til Lokalplan 46, har til formål at inspirere og vejlede ejere som ønsker at ændre, modernisere eller bygge til et bevaringsværdigt hus. Vejledningen anfører, at små ét- eller tofags vinduer med buet overkant passer til stråttækte tage.

#### Kviste

Imod de reducerede kviste taler, at bygningens tagflader brydes med kviste, der er større end de eksisterende små, halvrunde kviste, der i dag højst kan bidrage med dagslys til orientering på loftet. Det er forvaltningens vurdering, at flere små buede kviste, som høringssvarene peger på, på tagfladen vil medføre en uhensigtsmæssig blandet og uklar arkitektonisk helhed samt, at to eller flere små kviste på tagfladen mod syd vil overdrive kvistmotivet samt medføre et arkitektonisk rodet udseende.

For de reducerede kviste taler, at landsbyens dynamik og foranderlighed skabes af de borgere, der bor, lever, men ikke længere arbejder i byen, og som har et behov for en bolig, der adskiller sig væsentligt fra bygningens og landsbyens yngre tid. En måde at bevare en bygning på er også, at den over mange år forandres og gives nyt fysisk liv.

Det er forvaltningens vurdering, at yderligere reduktionen af kvistenes størrelse i forhold til de første ansøgninger har forbedret helhedsindtrykket. Samtidig medfører det en arkitektonisk balance, at nye kviste tilpasses højde og bredde som den eksisterende østvendte kvist samt, at nye kviste gives en mere kantet form og stråtag, der har samme fremtræden som de to eksisterende kviste på den østlige længe.

Forvaltningen lægger vægt på at finde en balance mellem hensynet til bevaring og hensynet til, at de bevaringsværdige boliger også skal kunne bruges som gode og sunde boliger samtidig med, at den arkitekturhistoriske overordnede fortælling er intakt. Bygningers historie kan fremadrettet også være fortællingen om de løbende forandringer, som altid har været foretaget med afsæt i nye behov, modestrømninger, viden om byggeri, sundhed mv. Dette er også i henset til Bevaringsvejledningens passus om; *”det er ikke tanken, at de gamle bygninger nødvendigvis skal søges ført tilbage til deres oprindelige skikkelse i de mindste detaljer. Landsbyen skal fungere som en levende enhed i overensstemmelse med de krav, man i dag stiller til et boligområde”*.

#### *Udvidelse af tagetagen*

Det forvaltningens vurdering, at byggeriets samlede fremtræden med de to længer, vil fremstå intakt, da bygningens samlede grundvolumen ikke forandres væsentlig bortset fra, at der etableres nye kviste med mindst mulige mål i forhold til at kunne anvende tagetagen til beboelse. Selv små kviste udvider et etageareal og kræver altid byggetilladelse. I dette tilfælde også

dispensation ift. bebyggelsesprocent og retten (jf. lokalplanen) til at kunne etablere beboelse på tagetagen inden for det eksisterende bygningsvolumen.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen konsekvenser for kommunen.

### **Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier**

Med mål nr. 6 lægges vægt på at by- og boligudvikling sker med vægt på natur, miljø og god arkitektur.

### **Borgerinddragelse**

Der er foretaget naboorientering.

### **Lovgrundlag**

Planloven.

### **Det videre forløb**

Plan og Byudvikling træffer beslutning i sagen.

### **Indstilling**

Forvaltningens indstiller, at Plan og Byudvikling;

1. godkender, at der meddeles dispensation til etablering af én kantet kvist uden sideparti på sydvendt tagflade og to kantede kviste uden sidepartier på nordvendt tagflade, som ansøgt
2. godkender, at der meddeles dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten med de ansøgte 26 m<sup>2</sup> inden for det eksisterende bygningsvolumen med tre nye kviste.

### **Beslutning i Plan og Byudvikling den 03-03-2026**

Udvalget godkendte yderligere kvadratmetre inden for den eksisterende bygning.

Udvalget afviser i øvrigt ansøgers ansøgning. Kviste i den nordliggende længe skal etableres i overensstemmelse med bevaringsvejledningen i tilknytning til lokalplanen.

### **Bilag:**

## **Punkt 6: Beslutning: Deklaration Søgård, Værløse**

25/9547

**Beslutning: Deklaration Søgård, Værløse**

Sagsnr. i ESDH: 25/9547

Beslutningskompetence: Byrådet

**Beslutningstema**

Det skal besluttes, om Furesø Kommune vil aflyse gældende deklARATION om udnyttelse af Søgården, og i stedet tinglyse nye vilkår for den fremtidige anvendelse.

**Sagsfremstilling**

Nuværende ejer af Søgården har henvendt sig til Furesø Kommune med henblik på, at der gives mulighed for, at der kan indrettes en ekstra bolig på ejendommen, som derved giver mulighed for at bo to generationer på gården.

Søgården var tidligere ejet af Furesø Kommune, men i forbindelse med budget 2008 besluttede Byrådet at sælge gården. Gården havde hidtil været anvendt til beskæftigelsesprojekt mm. i Værløse Kommune.

Forud for salget, blev gården, der er beliggende i landzone, udstykket som boligparcel uden landbrugspligt. Gården er omfattet af søbeskyttelseslinien om Søndersø/Præstesø. Arealet indgår i Fingerplan 2007 som grøn kile.

Gården er en 3-længet bondegård med et stuehus og to udlænger, der har en flot beliggenhed for enden af en 180 meter lange allé. Gården er et værdifuldt element i kulturlandskabet mellem Værløse og Kirke Værløse.

Planloven § 37 hjemler en generel mulighed for, at der kan indrettes én ekstra bolig i en bygning, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom.

Da byrådet solgte ejendommen, besluttede man at tinglyse vilkår om at afskrive denne mulighed for fremtidige ejere.

I forbindelse med udbuddet/salget af ejendommen blev det således præciseret, at fremtidig anvendelse af ejendommen, er begrænset til én bolig.

Det har været et politisk ønske at bevare gårdens ydre udtryk og alleen samt øvrige omgivelser.

Ansøgningen om at indrette en ekstra bolig, der giver mulighed for at bo to generationer ses ikke at kompromittere dette, såfremt der ikke ændres ved det ydre udtryk. Ejendommen er efterfølgende også blevet omfattet af temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i landzone (Lokalplan 162) som betyder, at alle udvendige ombygninger skal godkendes af kommunen.

Såfremt Byrådet beslutter at aflyse nuværende deklARATION, skal ejer af Søgården samtidig samtykke til, at der tinglyses ny deklARATION med vilkår om, at der ikke må indrettes bolig til andre formål, herunder enkeltværelser med fælles køkken og bad (kollegie/bofællesskab og lign.), samt at det ydre udtryk fortsat skal bevares.

**Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier**

Furesø Kommunes 2030-mål nr. 6 har som succeskriterie at være en kommune med gode boliger for alle alders- og indkomstgrupper og med velfungerende boligområder og lokalsamfund.

En mulighed for at etablere en ekstra bolig, så der kan bo to generationer, vil understøtte målet om at skabe boliger for alle aldersgrupper. En flergenerationsbolig imødekommer flere aldersgrupper, der kan understøtte hinanden i de forskellige livsfaser.

### **Borgerinddragelse**

Ingen bemærkninger.

### **Lovgrundlag**

Kommunalfuldmagten.

### **Det videre forløb**

Hvis Byrådet beslutter at imødekomme ansøgningen, kontakter forvaltningen ansøger med henblik på at tinglyse ny deklaration og aflyse nuværende.

Aflyses den nuværende deklaration vil ejer – førend bolig nr. 2 kan etableres – skulle anmelde den nye bolig til kommunen i medfør af planlovens §§ 37-38 hvorefter kommunen påser, at betingelserne er opfyldt. Eventuelle udvendige ombygninger vil kræve kommunens dispensation fra den bevarende lokalplan. Endelig kræver etablering af en ekstra bolig kommunens byggetilladelse.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Natur og Klima overfor Økonomi- og Erhvervsudvalget og byrådet

- godkender at imødekomme nuværende ejers ansøgning om at aflyse deklaration, så der kan indrettes bolig for to generationer. Det er et krav for at imødekomme ansøgningen, at der tinglyses ny deklaration med vilkår om, at der ikke må indrettes bolig til andre formål, herunder enkeltværelser med fælles køkken og bad (kollegie/bofællesskab og lign.), samt at det ydre udtryk fortsat skal bevares.

### **Beslutning i Plan og Byudvikling den 03-03-2026**

Anbefalet

### **Bilag:**

## **Punkt 7: Meddelelser**

26/12

**Meddelelser**

Sagsnr. i ESDH: 26/12

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

**Beslutningstema**

Forvaltningen og formanden orienterer Plan og Byudvikling.

**Sagsfremstilling**

*Årshjul*

Vedlagt findes årshjul for forventede plansager 2026 jf. bilag 1.

*Temadrøftelse om byggesagsbehandling*

Drøftelse på baggrund af præsentation fra forvaltningen.

**Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling;

- tager orienteringen til efterretning.

**Beslutning i Plan og Byudvikling den 03-03-2026**

Temadrøftelsen blev udsat.

**Bilag:**

## **Punkt 8: Underskriftsark**

## Plan og Byudvikling 03-03-2026

### **Underskriftsark**

Sagsnr. i ESDH:

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

### **Godkendelse**

Plan og Byudvikling skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på Godkend.

### **Bilag:**