



Anders Skjødt Voergaard
Bragesvej 4
3400 Hillerød

Egevangen 3B
2980 Kokkedal
Tlf.: 7256 5000
byggesager@fredensborg.dk
www.fredensborg.dk

Sagsnr.: S2024-446

Den 12-07-2024

LANDZONETILLADELSE

Fredensborg Kommune skal med dette træffe en afgørelse om landzonetilladelse jf. Planlovens § 35, stk. 1.

Ejendomsoplysninger

Adresse: **Dronningens Kovang 10B, 3480 Fredensborg**
Matrikel nr.: **1bl Fredensborg By, Asminderød**
BFE nr.: **100633195**

Afgørelse

Fredensborg Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til opførelse af et nyt fritliggende enfamiliehus på 233 m². Tilladelsen er baseret på tegningsbilag modtaget den 22-03-2024.

Ansøgningen - sagsfremstilling

Der er ansøgt om, at opføre et fritliggende enfamiliehus, i en etage med udnyttet tagetage der har et samlet areal på 233 m². Bygningen ønskes opført i mursten, med tag af sorte betontagsten.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen ligger i landzone og har status som enfamiliehus. Grundarealet er på 1865 m².

Ejendommen ligger inden for et område som Kommuneplanen 2021 udpeger som værdifuldt landskab, samt større sammenhængende landskab. Ydermere ligger ejendommen inden for kommuneplanramme LJ 06 - Langerød småbakkede dyrkningslandskab, som udlægger området til jordbrugsområde.

Ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, men jf. naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 2, punkt 5, gælder skovbyggelinjen ikke for bebyggelse som kræver Landzonetilladelse. Dette hensyn skal dog afvejes, i forbindelse med landzonesagsbehandling.

Habitatvurdering

Se vedlagte bilag.

Naboorientering

Ansøgningen har i henhold til planlovens § 35, stk. 4 været udsendt i naboorientering til ejere og beboere på de nærmeste naboejendomme samt til Danmarks Naturfredningsforening (DN) lokalafdeling i Fredensborg. Der er i denne forbindelse ikke indkommet nogle bemærkninger til det ansøgte.

Kommunens begrundelse for afgørelsen

Fredensborg Kommune vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med de hensyn som planlovens landzonebestemmelser søger at varetage i forhold til at sikre grænsen mellem by og land, samt hindre spræt bebyggelse i det åbne land.

Der er i vurdering lagt vægt på, at ejendommen ligger i en eksisterende klynge af beboelsesejendomme, og det er kommunens vurdering, at det ansøgte fritliggende enfamilieshus vil komme til at fremstå, som en naturlig del, at den eksisterende klynge af huse.

På baggrund af dette er det kommunens vurdering, at det ansøgte ikke vil være skæmmende for det omkringliggende landskab.

Udnyttelsen af landzonetilladelsen

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over tilladelsen, vil kommunen orientere dig.

Forældelse, jf. planlovens § 56, stk. 2

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år efter, den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Anden lovgivning

Byggearbejdet må ikke påbegyndes før byggetilladelse er meddelt, jf. byggelovens § 16, stk. 1 i medfør af lovens § 2.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen på <https://naevneneshus.dk>

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen, jf. § 60 i planloven (LBK nr. 223 af 01-03-2024 med senere ændringer.) Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Afgørelsen offentliggøres den 15-07-2024 på kommunens hjemmeside.

Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. 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 (Fredensborg Kommune). Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Afgørelsen kan påklages af ministeren og i øvrigt af enhver med retlig interesse i sagens udfald, jf. planlovens § 58 stk. 1.

Når en klage er indgivet behandler Fredensborg Kommune i første omgang klagen, og sender sagen til Planklagenævnet vedlagt kommunens udtalelse, samt de dokumenter der er indgået i sagens bedømmelse. Afgørelsen kan påklages til fuld efterprøvelse af både rets- og skønsspørgsmål.

Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt jf. planlovens § 62.

Du kan læse mere om at klage her: <http://naevneneshus.dk/planklagenævnet>

Lovgrundlag

Planloven (LBK nr. 223 af 01-03-2024) med senere ændringer og tilføjelser.

Venlig hilsen

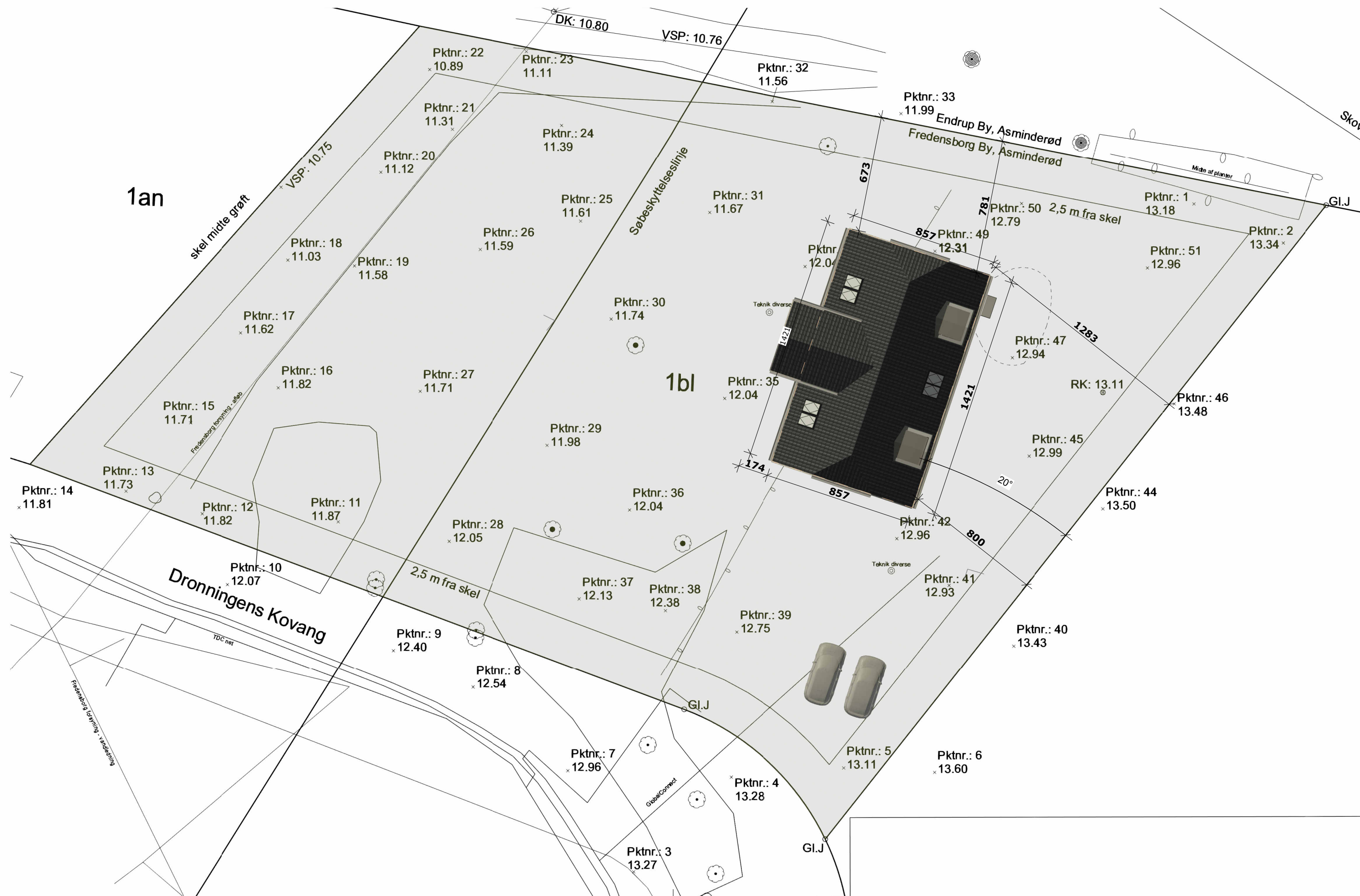
Clara Grünberg Udsen
Byggesagsbehandler

Bilag:

- Situationsplan
- Facadetegninger
- Notat af den 11. Juli 2023: Habitatvurdering i forbindelse med opførelse af ny bolig på Dronningens Kovang 10B, matr.nr. 1 bl Fredensborg By, Asminderød

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening

**Beskrivelse:****Gældende lovgivning for grunden :****BR18**

lokalplan, servitutter mm.: Der er ikke lokalplan for området

Materialer og form:

Mur:	Blødstrøgen mursten med trykket fuge i bakkemørtel.
Tagform:	Saddeltag afsluttet med kvartvalm, 45 graders taghældning med hanebåndsspær.
Tagmateriale:	Sorte betontagsten.
Inddækninger:	Zink.
Udhæng:	Muret gesims.
Tagrende:	12" halvrund S-stål fra Plastmo.
Vinduer:	Træ-alu, Forma plus permium fra Rationel.

Opvarmningsforhold mm :

Opvarmningsform:	Luft til vand varmepumpe
Ventilation:	Ventilation med genvinding.

Tilslutninger:

Vand, EL samt Kloak føres til fælles anlæg
Tagvand føres til faskine.

Arealberegning:

Grundens areal:	1865 m ²
Boligareal, stueplan:	129 m ²
Boligareal, 1 sal:	104 m ²

Areal til beregning: 233 m²

Byggeprocent: 12,5%

Beregning af byggeprocent er iht. BR18

Koter:

Gulvkote: 12.75

Niveaufri adgang og terrænregulering:

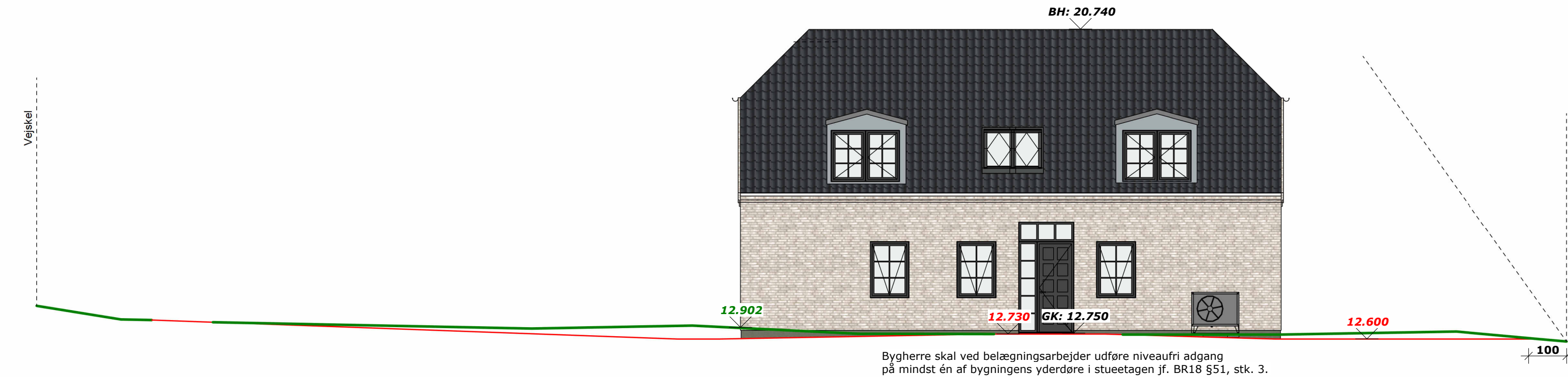
Grunden må betragtes som skrånende.
Der terrænreguleres iht. facadetegninger.
Adgangsforhold, niveaufri adgang samt haveanlæg udføres af bygherre.

Dette hus opføres efter:

Bygningsreglement: BR18	Varmekilde: Luft til vand	Energimærke:
Byggested: Dronningens Kovang 10, 3480 Fredensborg	Matr. nr.: 1 bl Fredensborg By, Asminderød	Tegn.nr.: REV
Areal: Stueplan: 129 m ² / 1.sal: 104 m ²	Bygherre: Anna Christina de Jonquieres og Frederik Morild	90024-M-00
Emne: Situationsplan	Dato: 20/03-2024	Sags nr.: 90024
Tegnet af: SJ	Feedback af:	Mål: 1 : 200



Nord, Myn.
1 : 100



Øst, Myn.
1 : 100

- Oplæg til reguleret terræn
- Naturligt terræn
- ▽ Oplæg til reguleret terræn koter
- ▽ Naturligt terræn koter
- ▽ Bygningskoter
- FH** Facadehøjde
- GK** Gulvkote
- KH** Kiphøjde

Niveaufri adgang og terrænregulering:

Grunden må betragtes som skrånende.

Bygherre skal ved belægningsarbejder udføre niveaufri adgang på mindst én af bygningens yderdøre i stueetagen jf. BR18 §51, stk. 3.

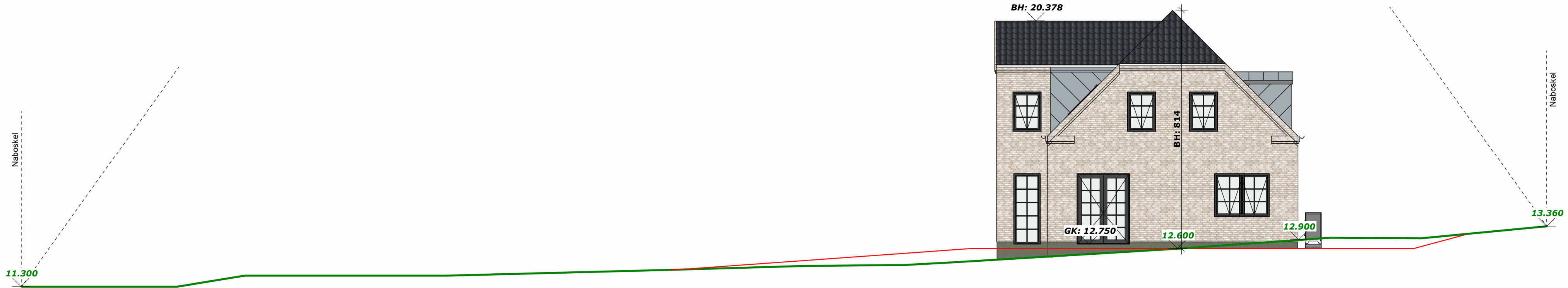
Viste belægninger, overflader og farver er vejledende og udføres iht. kontrakt og efterfølgende materialevalg.

Dette hus opføres efter:

Bygningsreglement: BR18	Varmekilde: Luft til vand	Energimærke:
Byggested: Dronningens Kovang 10, 3480 Fredensborg		Tegn.nr.: REV
Matr. nr.: 1 bl Fredensborg By, Asminderød		90024-M-10
Areal: Stueplan: 129 m ² / 1.sal: 104 m ²		Sags nr.: 90024
Bygherre: Anna Christina de Jonquieres og Frederik Morild		Dato: 20/03-2024
Emne: Facader - Nord & Øst		Mål: 1 : 100
Tegnet af:	Feedback af:	



Bilag til Landzonetilladelse
Fredensborg Kommune
12-07-2024



Syd, Myn.
1 : 100



Vest, Myn.
1 : 100

- Oplæg til reguleret terræn
- Naturligt terræn
- ▽ Oplæg til reguleret terræn koter
- ▽ Naturligt terræn koter
- ▽ Bygningskoter
- FH** Facadehøjde
- GK** Gulvkote
- KH** Kiphøjde

Niveaufri adgang og terrænregulering:

Grunden må betragtes som skrånende.

Bygherre skal ved belægningsarbejder udføre niveaufri adgang på mindst én af bygningskote yderdøre i stueetagen jf. BR18 §51, stk. 3.

Viste belægninger, overflader og farver er vejledende og udføres iht. kontrakt og efterfølgende materialevalg.

Dette hus opføres efter:

Bygningsreglement: BR18	Varmekilde: Luft til vand	Energimærke:
Byggested: Dronningens Kovang 10, 3480 Fredensborg		Tegn.nr.: REV
Matr. nr.: 1 bl Fredensborg By, Asminderød		90024-M-11
Areal: Stueplan: 129 m ² / 1.sal: 104 m ²		Sags nr.: 90024
Bygherre: Anna Christina de Jonquieres og Frederik Morild		Dato: 20/03-2024
Emne: Facader - Syd & Vest		Mål: 1 : 100
Tegnet af: SJ	Feedback af:	



Bilag til Landzonetilladelse
Fredensborg Kommune
12-07-2024

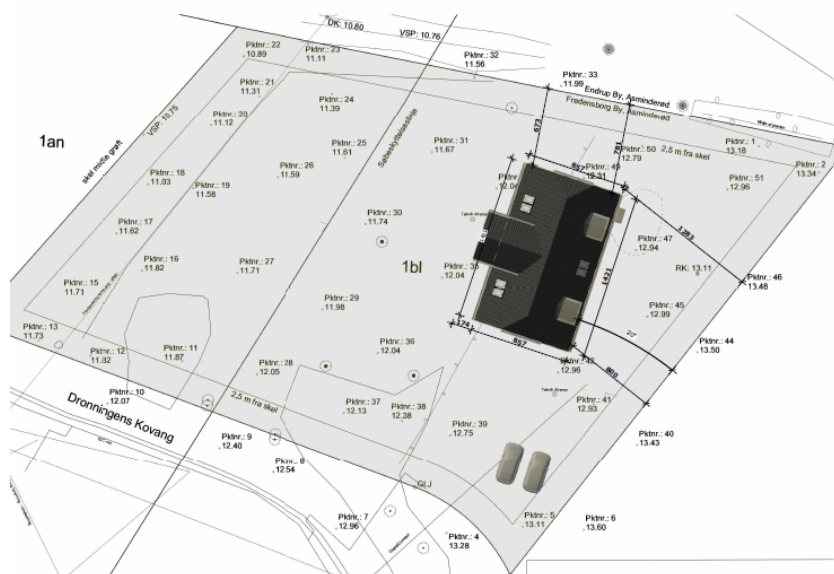


Habitatvurdering i forbindelse med opførelse af ny bolig på Dronningens Kovang 10B, matr.nr. 1 bl Fredensborg By, Asminderød

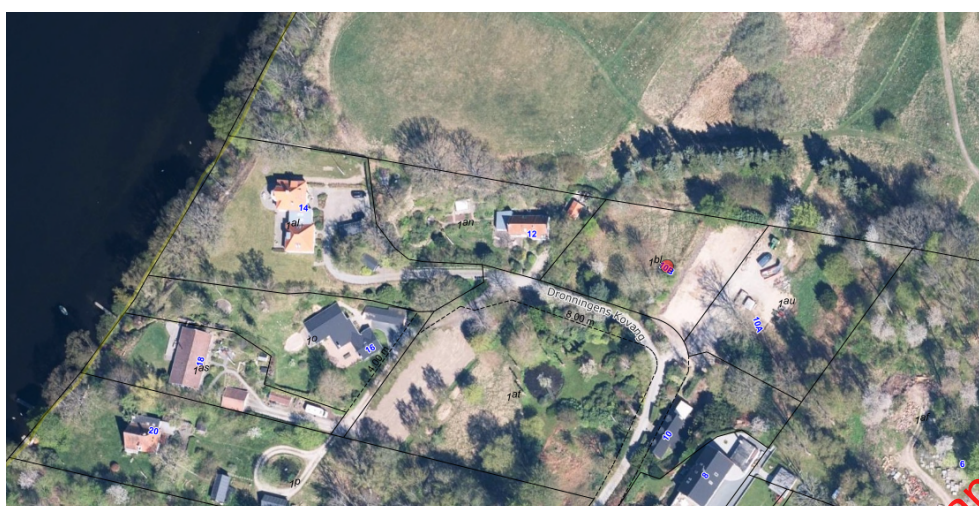
Fredensborg Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig på ovennævnte ejendom. Grunden har tidligere indgået i og været anvendt til planteskole. Ejendommen er udstykket og har ikke tidligere været bebygget, men der har ligget en rundbuehal på det grus- og asfaltbelagte areal op mod skellet mod øst (se nedenstående situationsplan og kort).

NOTAT

Center for By og Land
Lotte Rye Vind
Sagsnr. 24/13811
11. juli 2024



Kort 1. Placering af hus på grunden (situationsplan).



Kort 2. Dronningens Kovang 10B er markeret med rød prik på kortet.

I forbindelse med behandling af sagen skal der foretages en habitatvurdering af Natura 2000, habitatdirektivets bilag IV-arter og beskyttede naturtyper.

Billag til Landzonetilladelse
Fredensborg Kommune
12-07-2024

Samlet vurdering:

Det er kommunens samlede vurdering, at det ansøgte byggeri ikke har en negativ påvirkning på Natura 2000 område, fuglebeskyttelsesområde, raste- og ynglelokaliteter for bilag IVa arter eller beskyttede naturtyper. Kommunen har især lagt vægt på byggeriets begrænsede omfang, placering af bygning i forhold til tidligere rundbuehal på ejendommen samt afstande til Natura 2000 område, fuglebeskyttelsesområde og beskyttede naturtyper.

I forhold til bilag IVa arter er det især konsekvenserne for flagermus, der er vidt udbredte i Fredensborg Kommune, som skal vurderes. De større træer på grunden består primært af eksotiske, ikke hjemmehørende arter, som ikke har synlige sprækker og spættehuller, der vurderes at kunne være raste- og ynglelokaliteter for flagermus. Der er lagt til grund for vurderingen, at der med den ansøgte placering af byggeriet ikke ønskes fældet større træer på grunden.

Kommunen skal dog gøre opmærksom på, at der er et stort, vedbend begroet bøgetræ i skellet mod nord. Dette træ skal undersøges for flagermus inden evt. kommende planer for beskæring eller fældning, da det kan være raste- og ynglested for flagermus. Det er ejers ansvar at foretage denne undersøgelse. Hvis der raster og yngler flagermus i træet, skal der søges om dispensation hos Miljøstyrelsen inden træet beskæres eller fældes, jf. naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Andre anlægsarbejder i træets drypzone (under træets krone) fx afgravning ved flisebelægning eller påkørsel af jord kan beskadige træet.

Der bør ikke anvendes byggelys, som skinner på det store egetræ på naboejendommen mod øst medmindre det kan godtgøres at træet ikke er raste- og ynglested for flagermus.

Natura 2000

Den ansøgte bygning ønskes opført ca. 150 meter vest for Esrum Sø, der indgår i Natura 2000 område N133 (N133, H190 Gribskov, Esrum Sø, Esrum Å og Snævret Skov)

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 190		
Naturtyper:	Kransnålage-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Kildevæld* (7220)
	Rigkær (7230)	Bøg på mor (9110)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Sumpvindelsnegl (1016)	Bæklampret (1096)
	Flodlampret (1099)	Stor vandsalamander (1166)

Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype. Udpegningsgrundlag for habitatområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. Kalkoverdrev (6210) er ikke tilstede i habitatområde H117. Surt overdrev (6230) og bøg på mor (9110) er ikke tilstede i habitatområde H190. De nævnte naturtyper gennemgås derfor ikke yderligere.

Tabel 1: Udpegningsgrundlaget for Esrum Sø nr. 190. Naturtyper og arter.

Fredensborg Kommune vurderer, at projektet ikke påvirker de naturtyper og arter, som er på Natura 2000 område N133 udpegningsgrundlaget, da bygningen ønskes opført 150 meter fra Esrum Sø.

Bilag til Landzonetilladelse
Fredensborg Kommune
12-07-2024

Natura 2000-fuglebeskyttelsesområde

Nærmeste fuglebeskyttelsesområde er F108 Gribskov, der ligger ca. 2,1 km vest for ejendommen.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 108		
Fugle:	Havørn (Y)	Fiskeørn (Y)
	Rød glente (Y)	Rørhøg (Y)
	Hvepsevåge (Y)	Plettet rørvagtel (Y)
	Isfugl (Y)	Sortspætte (Y)
	Hedelærke (Y)	Rødrygget tomskade (Y)

Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl. Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Tabel 2. Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområde Gribskov F108.

Fredensborg Kommune vurderer, at det ansøgte ikke medfører forringelser af levesteder for fugle, der er beskyttede jf. fuglebeskyttelsesdirektivet. Ligeledes vurderes det, at projektet ikke påvirker arterne på bestands- eller enkeltniveau. Kommunen har lagt byggeriets omfang og afstand til fuglebeskyttelsesområdet til grund for vurderingen.

Bilag IV-arter

For dyrearter nævnt i habitatdirektivets bilag IV, litra a, er der forbud mod forsætlig forstyrrelse af disse arter, i særdeleshed i perioder, hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer, jf. artikel 12, stk. 1, litra b. Der er desuden forbud mod beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder, jf. artikel 12, stk. 1, litra d. Beskyttelsen er generel og vedrører ikke kun særligt udpegede områder.

I forhold til bilag IVa arter er det især hensynet til flagermus, der er vidt udbredte i Fredensborg Kommune, som vurderes at være relevant i denne sag. Det fremgår af arter.dk og Naturdata, at der er registreret dværgflagermus 2,2 km syd-øst for ejendommen samt ubestemte arter af flagermus ved Sørup 2,8 km syd for ejendommen.

Det må forventes, at der forekommer flere arter af flagermus i området. Kommunen har bl.a. konstateret ikke artsbestemt flagermus i Kovangen i 2023 ca. 340 meter sydøst for ejendommen. I Fredensborg Slotspark ca. 300 meter syd for ejendommen er der i 2011 registreret dværgflagermus, brunflagermus, vandflagermus, trolldflagermus og skimmelflagermus.

Der findes flere ikke hjemmehørende, større træer på ejendommen, som stammer fra ejendommens brug som planteskole. Disse træer bærer dog ikke præg på spættehuller eller sprækker, som vurderes at være potentielle raste- og ynglelokaliteter for flagermus.

Kommunen skal dog gøre opmærksom på, at der er et stort, vedbend begroet bøgetræ i skellet mod nord. Dette træ skal undersøges for flagermus inden evt. kommende planer beskæring eller fældning, da det kan være raste- og ynglested for flagermus. Det er ejers ansvar at foretage denne undersøgelse, jf. Naturbeskyttelseslovens §29a stk. 2. Yngle- eller rasteområder for de arter (bilag IV arter), der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke beskadiges eller ødelægges. Hvis der raster og yngler flagermus i træet skal der ansøges om forudgående dispensation hos Miljøstyrelsen.

Træer, hvor der ikke yngler eller raster flagermus kan beskæres fra 1. september-31. oktober, jf. artfredningsbekendtgørelsens §6, stk. 4.

Bilag til Landzonetilladelse
Fredensborg Kommune
12-07-2024

Der er registreret stor vandsalamander ca. 1500 meter mod syd og 1800 meter mod øst. Det vurderes ikke, at der er ynglesteder eller overvintringstede for stor vandsalamander, som berøres af det ansøgte byggeri.

Det er Fredensborg Kommunes samlet vurdering, at opførelse af den ansøgte bygning ikke har en negativ påvirkning af yngle- og rasteområde for områdets bilag IV-arter, da bygningen ønskes opført på tidligere græsplæne og hvor den tidligere rundbuehal var beliggende.

Det vurderes ligeledes, at ingen bilag IV-arter forstyrres i forbindelse med opførelse af det ansøgte byggeri med mindre der anvendes kraftigt byggelys i aften og nattetimerne, som skinner direkte på egetræet mod nord.

§3 beskyttede naturtyper

Nærmeste beskyttede naturtyper er hhv. Esrum Sø ca. 150 meter øst og et beskyttet vandløb, Kovangsrøften, ca. 35 meter øst fra den ansøgte placering af den nye bygning. Der planlægges ikke udledt overfladevand til Kovangsrøften og videre til Esrum Sø. Byggeriet gennemføres ikke i et §3 område og påvirker ligeledes ikke vandstanden, næringsstofbelastningen, vegetationen eller aktiviteten i et § 3 område. Med udgangspunkt i ovenstående forhold vurderer Fredensborg Kommune, at projektet ikke medfører en tilstandsændring af beskyttede naturtyper.

Bilag til Landzonetilladelse
Fredensborg Kommune
12-07-2024