



Jesper Benzin  
Langkildeparken 8  
3480 Fredensborg

Egevangen 3B  
2980 Kokkedal  
Tlf.: 7256 5000  
[byggesager@fredensborg.dk](mailto:byggesager@fredensborg.dk)  
[www.fredensborg.dk](http://www.fredensborg.dk)

Sagsnr.: S2025-1255

Den 24-11-2025

## **LANDZONETILLADELSE**

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

### **Ejendomsoplysninger**

Adresse: **Hesselrødvej 26, 2980 Kokkedal**  
Matrikel nr.: **8 e Hesselrød By, Karlebo**  
BFE nr.: **2373222**

### **Afgørelse**

Fredensborg Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre en tilbygning på 10 m<sup>2</sup>, til eksisterende erhvervs- og butiksbygning. Tilladelsen er baseret på tegningsbilag modtaget den 10-07-2025.

### **Ansøgningen – sagsfremstilling**

Der er ansøgt om at opføre en 10 m<sup>2</sup> tilbygning til eksisterende 154 m<sup>2</sup> erhvervsbygning på ejendommen.

Erhvervsbygningen man ønsker at opføre tilbygningen til, fik lovliggørende landzonetilladelse i 2021, og anvendes til lager-, kontor, og udstillingslokale, i forbindelse med en havemøbel- og krukke forretning der drives på ejendommen.

Den ansøgte tilbygning ønskes anvendt som kundetoilet til forretningens kunder.

### **Oplysninger om ejendommen**

Ejendommen ligger i landzone og har status som landbrugsejendom med landbrugspligt. Ejendommens samlede areal er på 31.620 m<sup>2</sup>.

Ejendommen ligger jf. Kommuneplanen 2021 indenfor kommuneplanramme LJ 10 – Karlebo bakkede dyrkningslandskab, der som udgangspunkt skal friholdes fra bebyggelse, udover hvad der er erhvervsmæssig nødvendigt for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug.

### **Habitatvurdering**

I forbindelse med udarbejdelse af en landzonetilladelse, skal kommunen jf. planhabitatbekendtgørelsens § 5 vurdere på potentielle påvirkninger af

- arter og naturtyper på nærliggende Natura 2000-områders udpegningsgrundlag (jf. planhabitatbekendtgørelsens § 4)
- yngle-/rasteområder for samt fortsættelig forstyrrelse af bilag IV-arter (arter opført på habitatdirektivets bilag IV) (jf. planhabitatbekendtgørelsens § 7 og naturbeskyttelseslovens § 29a).

Der foretages desuden en vurdering af det ansøgte påvirkning på § 3-beskyttet natur.

### Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er N260 Tokkekøb Hegn, Grønholt Hegn og Ny Hammersholt, som ligger ca. 1600 m fra det ansøgte. Nærmeste fuglebeskyttelsesområde er F108 Gribskov, som ligger ca. 5880 m fra det ansøgte.

På baggrund af afstanden og det ansøgte i denne sammenhæng begrænsede omfang, vurderer Fredensborg Kommune, at det ansøgte ikke vil en væsentlig påvirkning af Natura 2000-områder, herunder hverken habitat- eller fuglebeskyttelsesområder.

### Bilag IV-arter

#### Samlet vurdering af bilag IV-arter

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle-/rasteområder for eller medføre forsætlig forstyrrelse af bilag IV-arter.

### § 3-beskyttet natur

Nærmeste beskyttede naturtype er en sø, der ligger med en afstand på ca. 100 m til det ansøgte. Fredensborg Kommune vurderer på baggrund af afstanden, at det ansøgte ikke vil medføre en tilstandsændring af § 3-beskyttede naturområder.

Uddybende notat om habitavurderingen er vedlagt som bilag til sagen.

### **Naboorientering**

Ansøgningen har i henhold til planlovens § 35, stk. 5 ikke været udsendt i naboorientering, da det er Kommunens skøn, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne.

Der er i denne vurdering, lagt vægt på, at der er tale om en tilbygning til eksisterende bebyggelse, af et begrænset omfang. Ydermere ligges der vægt på, at den ansøgte tilbygning, placeres ca. 60 m fra nærmeste nabobebyggelse.

### **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 hindre spædt bebyggelse i det åbne land.

Der er i denne vurdering lagt vægt på, at der er tale om en tilbygning til eksisterende bebyggelse, af meget begrænset omfang.

### **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**

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 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 – Planloven**

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 afgørelsen er meddelt eller offentliggjort, jf. § 60 i planloven (LBK nr. 572 af 29-05-2024 med senere ændringer). Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

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 videresender 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 § 59.

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 for så vidt angår retlige spørgsmål.

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:

<https://naevneneshus.dk/naevnsoversigt/planklagenaevnet/>

### **Lovgrundlag**

Planloven (LBK nr. 572 af 29-05-2024) med senere ændringer og tilføjelser.

Venlig hilsen

Clara Grünberg Olesen Larsen

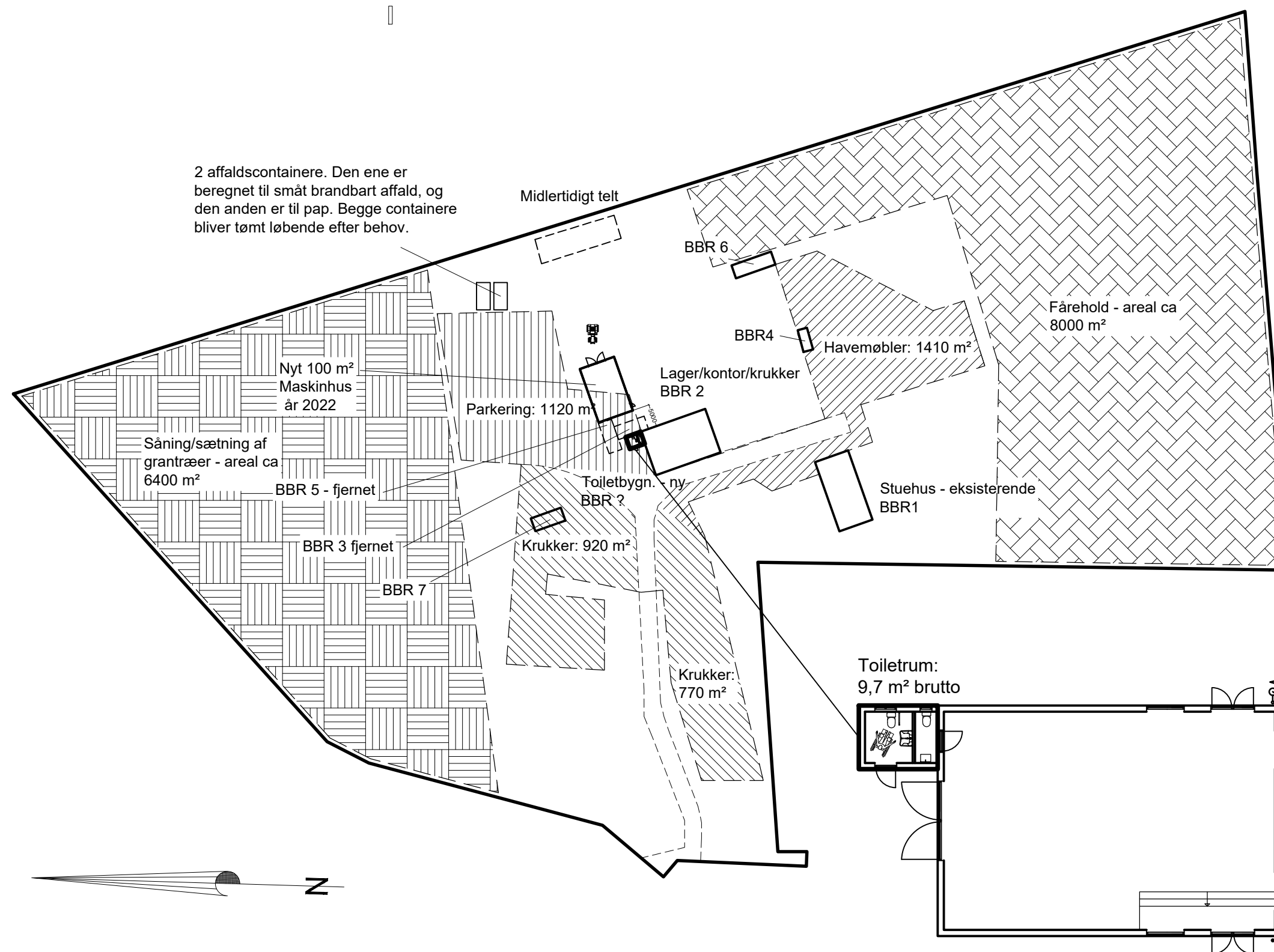
Byggesagsbehandler

### Bilag:

- *Situationsplan, dato for modtagelse: 19-11-2025*
- *Facade- og plantegning, Dato for modtagelse: 07-10-2025*

### Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening



## Arealberegning:

Grundareal: 31620 m<sup>2</sup>

## Bygninger:

Stuehus BBR 1 - opført 1971

125 m<sup>2</sup> stueetage

125 m<sup>2</sup> kælder

Lager/kontor/krukker BBR 2 - opført/ombygget

1986/ 2017

153 m<sup>2</sup>

Udhus/foder BBR 3 - Opført år 2012

25 m<sup>2</sup> - FJERNES

Høsehus BBR 4 - Opført år 1986

15 m<sup>2</sup>

Container BBR 5 - Opstillet år 2012

30 m<sup>2</sup> - FJERNES

Container BBR 6 - Opstillet år 2012

30 m<sup>2</sup> - FJERNES

Drivhus BBR 7 - Opført år 2018

21 m<sup>2</sup>

Maskinhus 100 m<sup>2</sup> BBR ? - ønskes opført 2022

Ny Toilet tilbygning 10 m<sup>2</sup> BBR - ønskes opført 2026

## Udearealer:

Grundareal: 31620 m<sup>2</sup>

Parkering: 1120 m<sup>2</sup>

Udstilling krukker: 1690 m<sup>2</sup>

Udstilling havemøbler: 1410 m<sup>2</sup>

Intern grusvej: 205 m<sup>2</sup>

Samlet areal: cc 4420 m<sup>2</sup>

Revisionsnr: A

Dato: 18.11.2025

Emne: Containere angivet

Initialer:

Vedr: Toiletrum til lager/kontor/udstilling

Bygherre: Helle Scheel-Larsen

Bygherres adresse: Hesselrødvej 26, 2980 Kokkedal

Byggested: Hesselrødvej 26, 2980 Kokkedal

Matr. nr: 8-e

Tegn:

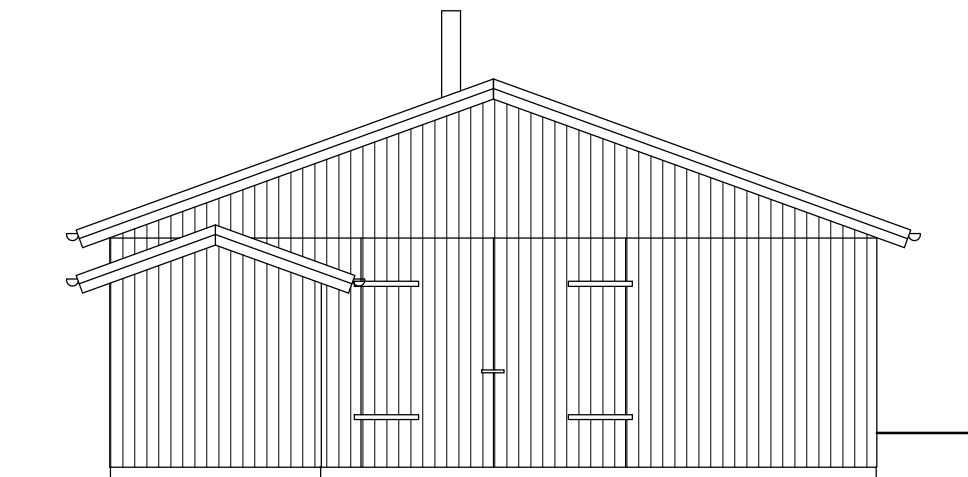
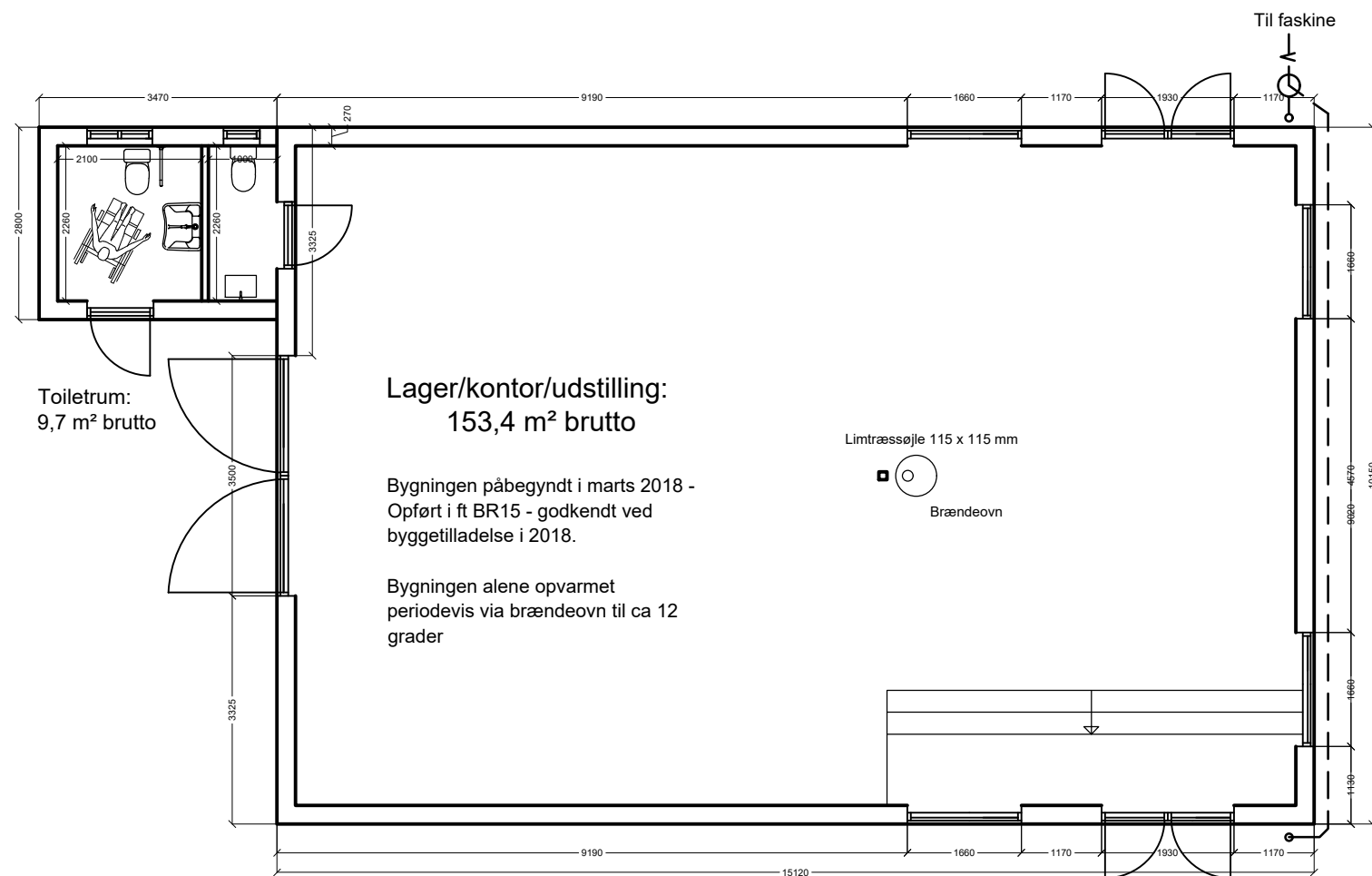
00

Emne: Situationsplan

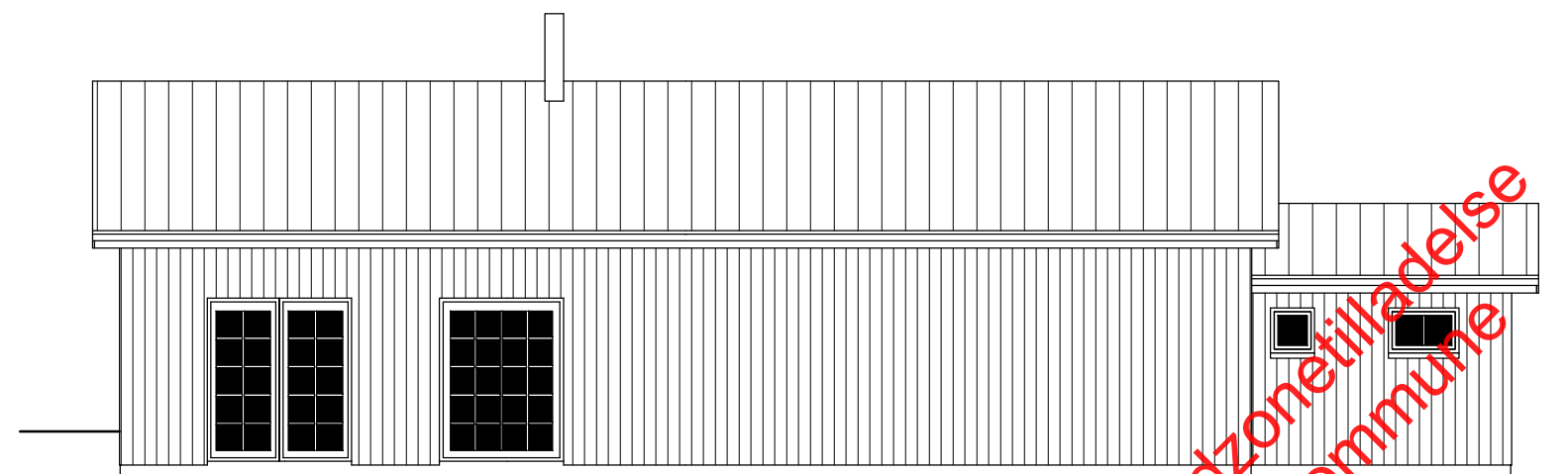
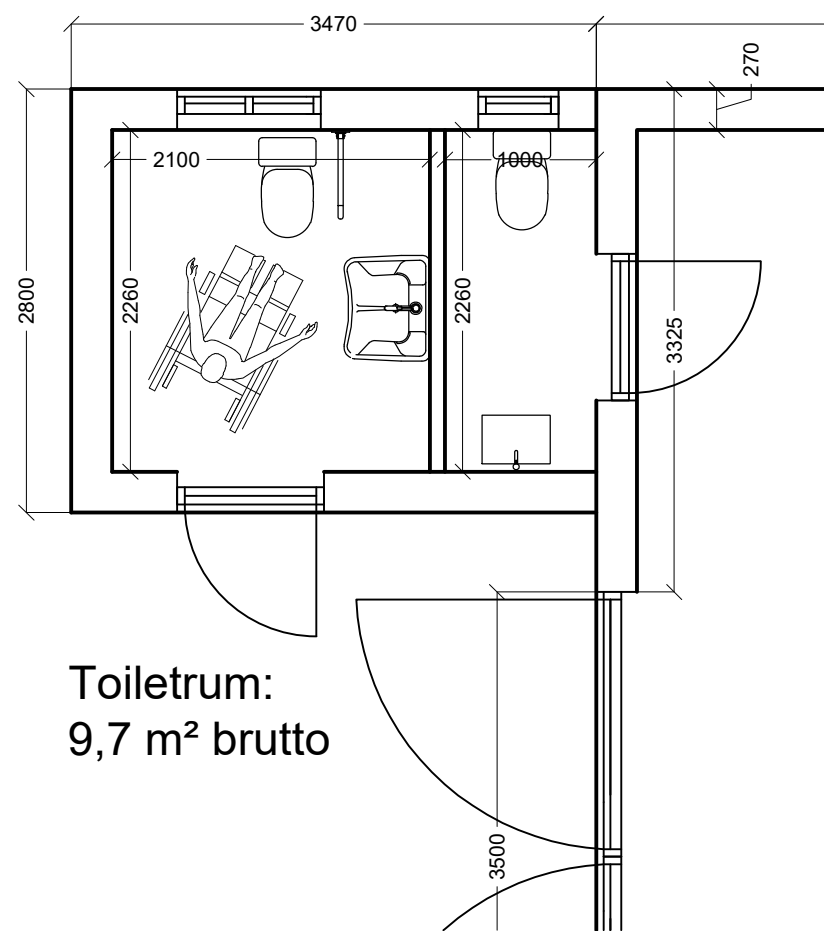
Dato: 03.10.2025

Scale: 1:1000

Bilag Til andzonetilladelse  
Fredensborg Kommune  
24-11-2025



Gavl mod nord



Facade mod øst

Revisionsnr: Dato: Emne: Initialer:

Vedr: Toiletrum til lager/kontor/udstilling

Bygherre: Helle Scheel-Larsen Bygges adresse: Hesselrødvej 26, 2980 Kokkedal

Byggested: Hesselrødvej 26, 2980 Kokkedal

Matr. nr: 8-e

Emne: Plantegning

Dato: 03.10.2025

Scale: 1:100 og 1:50

Tegn: 01