



Arne Kiilerich

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

Sagsnr.: S2025-1454

Den 09-12-2025

LANDZONETILLADELSE

Fredensborg Kommune meddeler hermed afgørelse om landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 1.

Ejendomsoplysninger

Adresse: **Stasevangsvej 9, 2970 Hørsholm**
Matrikelnr.: **6 b Fredtofte By, Karlebo**
BFE nr.: **1310518**
BBR: Bygning 5

Afgørelse

Fredensborg Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til indretning af yderligere boligareal og erhvervsareal i stuehuset (bygning 5 i BBR og garagen).

Efter ombygning udgør boligarealet 440 m² og liberalt erhverv 57 m².

Tilladelsen er betinget af

- At det liberale erhverv alene anvendes af ejerne.

Landzonetilladelsen er baseret på vedhæftede tegningsbilag.

Ansøgningen – sagsfremstilling

På vegne af ejerne har du søgt om landzonetilladelse til at ombygge stuehuset (bygning 5 i BBR), der indeholder bolig, kontor, garage, stald og vognport til alene at skulle ombygges og anvendes til bolig og liberalt erhverv.

Efter ombygningen vil boligarealet i stuehuset udgøre 440 m², heraf 350 m² i stueetagen og 90 m² i tagetagen samt en overdækning på 11 m² over hoveddøren.

Der vil endvidere være 45 m² udnytteligt areal i tagetagen, der ikke ønskes udnyttet.

Kontorerhvervet vil blive indrettet i garagen og i rummet mellem stuehus og garage og i alt udgøre 57 m².

Landzonetilladelse med tegningsbilag
af den 09-12-2025
Fredensborg Kommune



Etagearealet udgør 542 m² samt en overdækning på 11 m².

Du oplyser, at der ved opførelsen af huset skulle indrettes staldareal i den nordlige del af bygningen. Stalden har reelt aldrig været indrettet og anvendt til stald. Det tidligere kontorareal i stueetagen vil blive inddraget til boligareal. Ombygningen skyldes, at de nye ejere har andre behov end de tidligere ejere.

Bygningens ydre rammer ændres ikke.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen ligger i landzone og er noteret som en landbrugsejendom. Grundarealet i Fredensborg Kommune består af 3 matrikler på i alt 4,8733 ha. Der er endvidere grundareal i Hørsholm Kommune.

Ifølge BBR er der 3 bygninger på ejendommen.

1. et stuehus (bygning 5 i BBR) med blandet bolig og erhverv opført i 2011. Bygningens boligareal udgør 212 m² incl. 32 m² boligareal i tagetagen samt 147 m² erhverv.
2. en stald på 143 m² (bygning 3 i BBR). Fredensborg Kommune har den 14-11-2025 meddelt nedrivningstilladelse til stalden
3. Et maskinhus på 385 m².

Du har endvidere vist på situationsplanen at der yderligere er en bygning på 18 m².

Planmæssige forhold mv

Landzonebestemmelserne, jf. planlovens § 35, stk. 1

Etagearealet udgør i alt 553 m² efter inddragelse af 56 m² tagetageareal over det nuværende staldareal.

Om- og tilbygning af et stuehus på mere end 500 m² kræver landzonetilladelse, jf. planlovens §35, stk. 1.

Der kan alene ombygges/tilbygges stuehusareal på max. 500 m² uden indhentning af landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 10.

I vurderingen af den enkelte ansøgning om landzonetilladelse skal der udøves et konkret skøn indenfor rammerne af planlægningen og foretages en vurdering og afvejning af en række forskellige hensyn. Det kan være:

Planlægningsmæssige hensyn, hensyn til jordbrugserhvervet, landskabelige hensyn, naturbeskyttelsesmæssige hensyn, rekreative hensyn, miljøbeskyttelsesmæssige hensyn, trafikale hensyn, hensynet til udbuddet af servicefunktioner, kulturhistoriske hensyn, sociale eller menneskelige hensyn.

Kommuneplan 2021

Ifølge Kommuneplan 2021 ligger ejendommen i område LJ10 til jordbrugsformål, og er omfattet af følgende udpegninger:

- Potentiel økologisk forbindelse

Der fremgår bla følgende af retningslinjerne i Kommuneplanen:

Landzonetilladelse med tegningsbilag
af den 09-12-2025
Fredensborg Kommune

Inden for de potentielle økologiske forbindelser skal eksisterende natur i form af levende hegn, diger, vandhuller, skov og lignende så vidt muligt bevares. Ved planlægning for anlæg og ændret arealanvendelse inden for de potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for, at naturen fortsat kan spredes inden for afgrænsningen.

Forhold til international naturbeskyttelse (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 forsætlig forstyrrelse af bilag IV-arter (arter opført på habitatdirektivets bilag IV) (jf. planhabitatbekendtgørelsens § 7 og naturbeskyttelseslovens § 29a).

Fredensborg Kommune har ikke udarbejdet en habitatvurdering, idet bygningens ydre rammer ikke ændres, og at ombygningen og anvendelsesændringen dermed ikke påvirker natur eller dyreliv.

Naturbeskyttelsesloven

Ejendommen ligger indenfor skovbyggelinjen til Stasevang, jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

Det ansøgte kræver dog ikke en særskilt dispensation fra skovbyggelinjen. Naturbeskyttelseslovens § 17 er blevet harmoniseret med planlovens landzoneregler om bebyggelse i landzone. Der skal derfor ikke længere skulle træffes afgørelse efter begge regelsæt, men hensynene efter naturbeskyttelseslovens § 17 skal varetages gennem landzoneadministrationen.

Naboorientering

Ansøgningen har i henhold til planlovens § 35, stk. 5 ikke været udsendt i naboorientering.

Fredensborg Kommune vurderer, at ombygningen og anvendelsesændringen er af underordnet betydning for naboerne.

Kommunens begrundelse for afgørelsen

Fredensborg Kommune vurderer, at anvendelsesændringen af arealerne indenfor stuehusets og garagens nuværende rammer ikke har betydning for landzonebestemmelsernes formål.

Fredensborg Kommune har i afgørelsen lagt vægt på at stuehuset ikke tilbygges, og der alene sker en mindre ombygning af facaderne. De ombyggede arealer, der tidligere ikke har været anvendt eller har været anvendt til andre formål, er samtidigt af begrænset omfang.

Der er lagt vægt på, at stuehusets udformning og materialevalg efter ombygning harmonerer med de nuværende forhold.

Fredensborg Kommune vurderer sluttelig, at ombygningen ikke påvirker ind- og udkik til skovbrynet.

Udnyttelsen af landzonetilladelsen

Afgørelsen offentliggøres den 10-12-2025 på kommunens hjemmeside www.fredensborg.dk

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 5 år efter, den er meddelt.

Lovgrundlag

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

Planhabitatbekendtgørelsen (BEK nr 1383 af 26/11/2016)

Det videre forløb

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

Der kan først meddeles byggetilladelse, når landzonetilladelsens klagefrist er slut, og der ikke er fremsendt klager over afgørelsen. Fredensborg Kommune tager fat på byggesagen, når klagefristen er slut.

Eventuelle spørgsmål til afgørelsen

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Helle Hegaard Pallesen
Landzonesagsbehandler, arkitekt

Bilag

Tegningsbilag hørende til landzonetilladelsen

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 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.

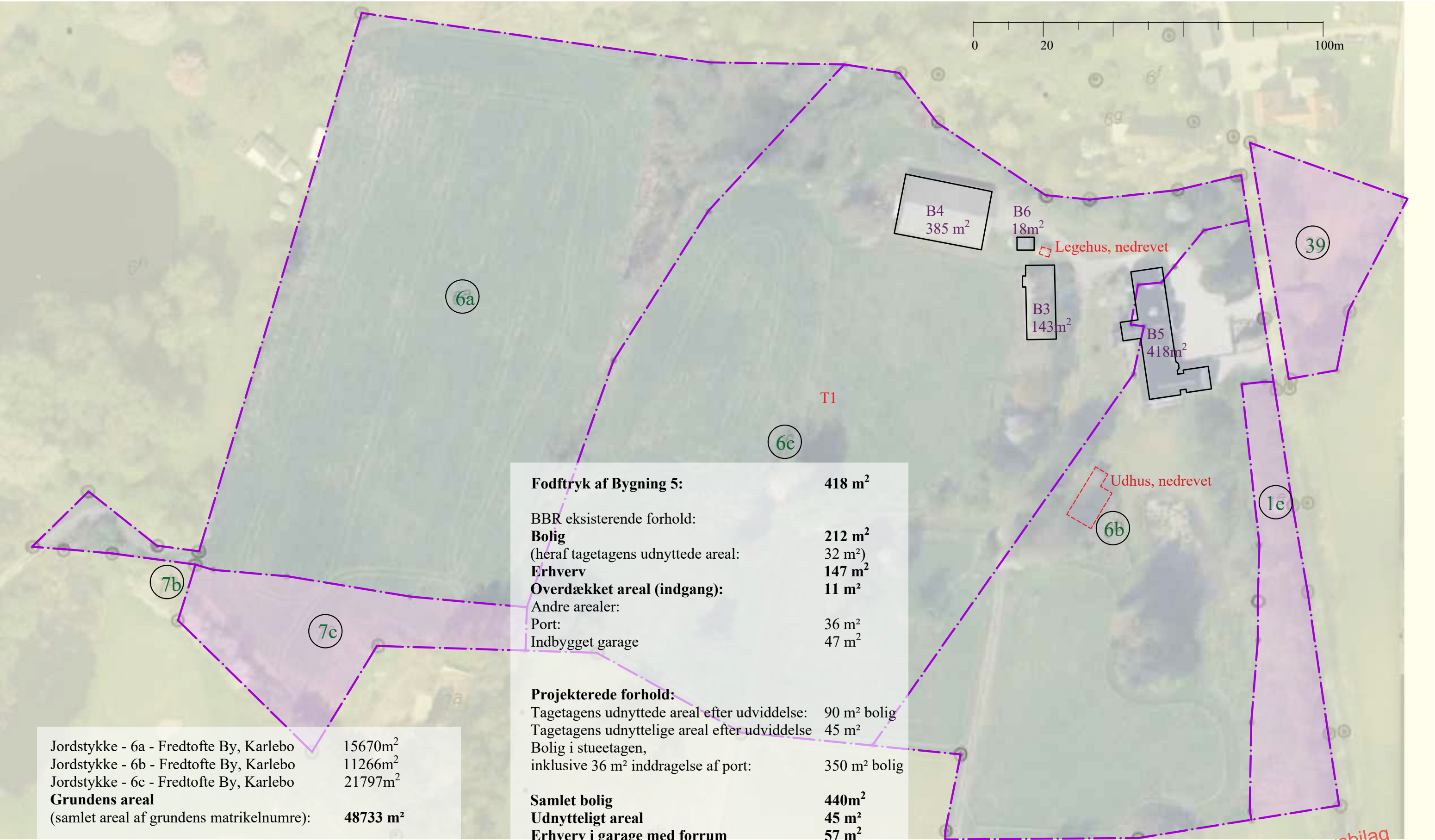
Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen (Fredensborg Kommune). Kommunen 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 § 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 både retlige- og skønsmæssige 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/>



Jordstykke - 6a - Fredtofte By, Karlebo	15670m ²
Jordstykke - 6b - Fredtofte By, Karlebo	11266m ²
Jordstykke - 6c - Fredtofte By, Karlebo	21797m ²
Grundens areal (samlet areal af grundens matrikelnumre):	48733 m²

Fodftryk af Bygning 5:	418 m²
BBR eksisterende forhold:	
Bolig	212 m²
(heraf tagetagens udnyttede areal:	32 m ²)
Erhverv	147 m²
Overdækket areal (indgang):	11 m²
Andre arealer:	
Port:	36 m ²
Indbygget garage	47 m ²

Projekterede forhold:	
Tagetagens udnyttede areal efter udviddelse:	90 m ² bolig
Tagetagens udnyttelige areal efter udviddelse	45 m ²
Bolig i stueetagen, inklusive 36 m ² inddragelse af port:	350 m ² bolig

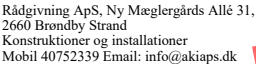
Samlet bolig	440m²
Udnytteligt areal	45 m²
Erhverv i garage med forrum	57 m²
Overdækket areal (indgang):	11 m²

B3 Stald til kvæg, får mv. (kode 212)	143m ²
B4 Maskinhus, garage mv. (kode 217)	385 m ²
B5 Stuehus til landbrugsejendom (kode 110)	419m ² , nu 508m ²
B6 Skur	18m ²

Fremtidigt etageareal Bygning 5	553m²
Samlet areal af bygninger	1099m²
 Fremtidig bebyg.-%:	 2,3 %

AKI Rådgivning ApS, Ny Mæglergårds Allé 31, 2660 Brøndby Strand Konstruktioner og installationer Mobil 40752339 Email: info@akiaps.dk			
Matrikelbetegnelse	6B Fredtofte By, Karlebo	Projekt	OMBYGNING
Adresse	Stasevangsvej 9, 2970 Hørsholm	Tegn. dato	02.09.2025
Målestok	1:1000 på A3	Konst.	lu
Revision	A: 18.11.2025	Tegningsnummer	30

Landszoningstilladelse med tegningsbilag
af den 09-12-2025
Fredensborg Kommune



Project
Laf
Tegnin

Malestok
1:100

STUEPLAN

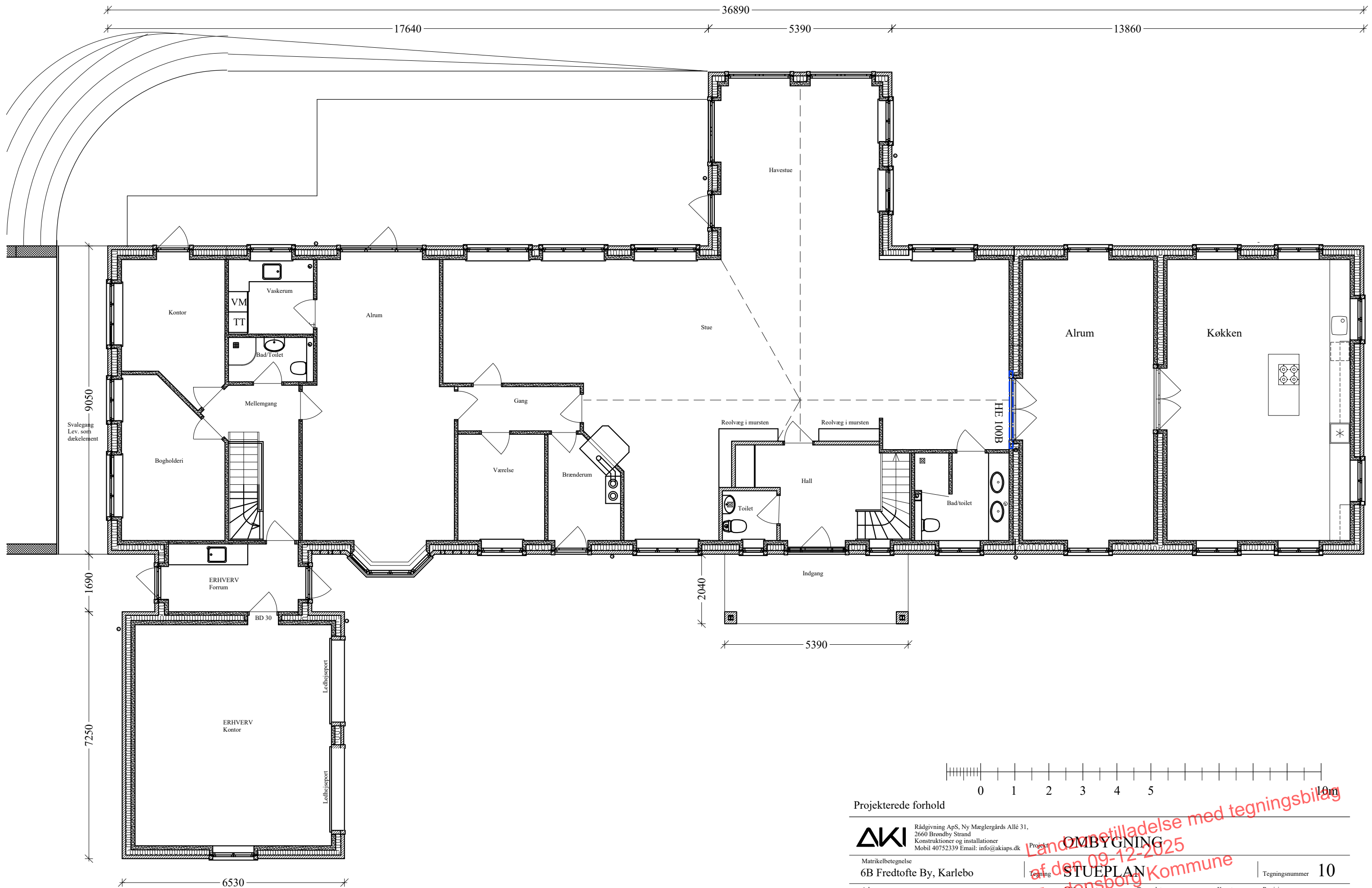
Malestok
1:100

Tegn. dato
28.07.2025

Kon
lu

Tegningsnummer 10.1

10.1



Projekterede forhold

0 1 2 3 4 5 10m

AKI Rådgivning ApS, Ny Mæglergårds Allé 31,
2660 Brøndby Strand
Konstruktioner og installationer
Mobil 40752339 Email: info@akiaps.dk

Matrikelbetegnelse
6B Fredtofte By, Karlebo

Adresse
Stasevangsvej 9, 2970 Hørsholm

Projekt
OMBYGNING

Tegning
STUEPLAN

Målestok
1:100

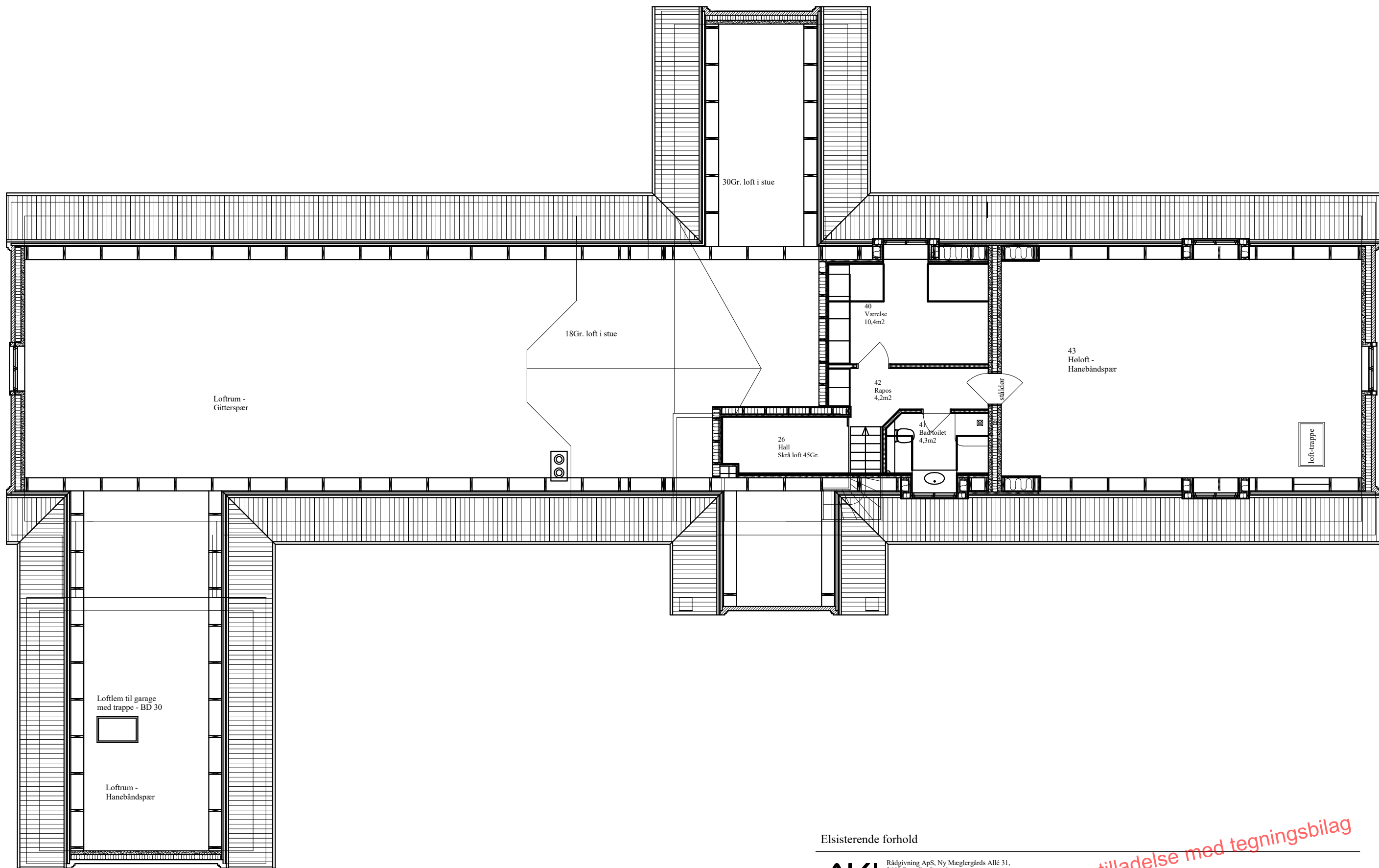
Tegn. dato
28.07.2025

Konst.
lu

Revision
A: 02.09.2025

Tegningsnummer
10

Landszometilladelse med tegningsbilag af den 09-12-2025 Fredensborg Kommune



Elsisterende forhold



Rådgivning ApS, Ny Mæglergårds Allé 31,
2660 Brøndby Strand
Konstruktioner og installationer
Mobil 40752339 Email: info@akiaps.dk

Projekt

OMBYGNING

Matrikelbetegnelse

6B Fredtofte By, Karlebo

Tegning

1. Sal Plan

Tegningsnummer

11.1

Adresse

Stasevangsvej 9, 2970 Hørsholm

Målestok

1:100

Tegn. dato

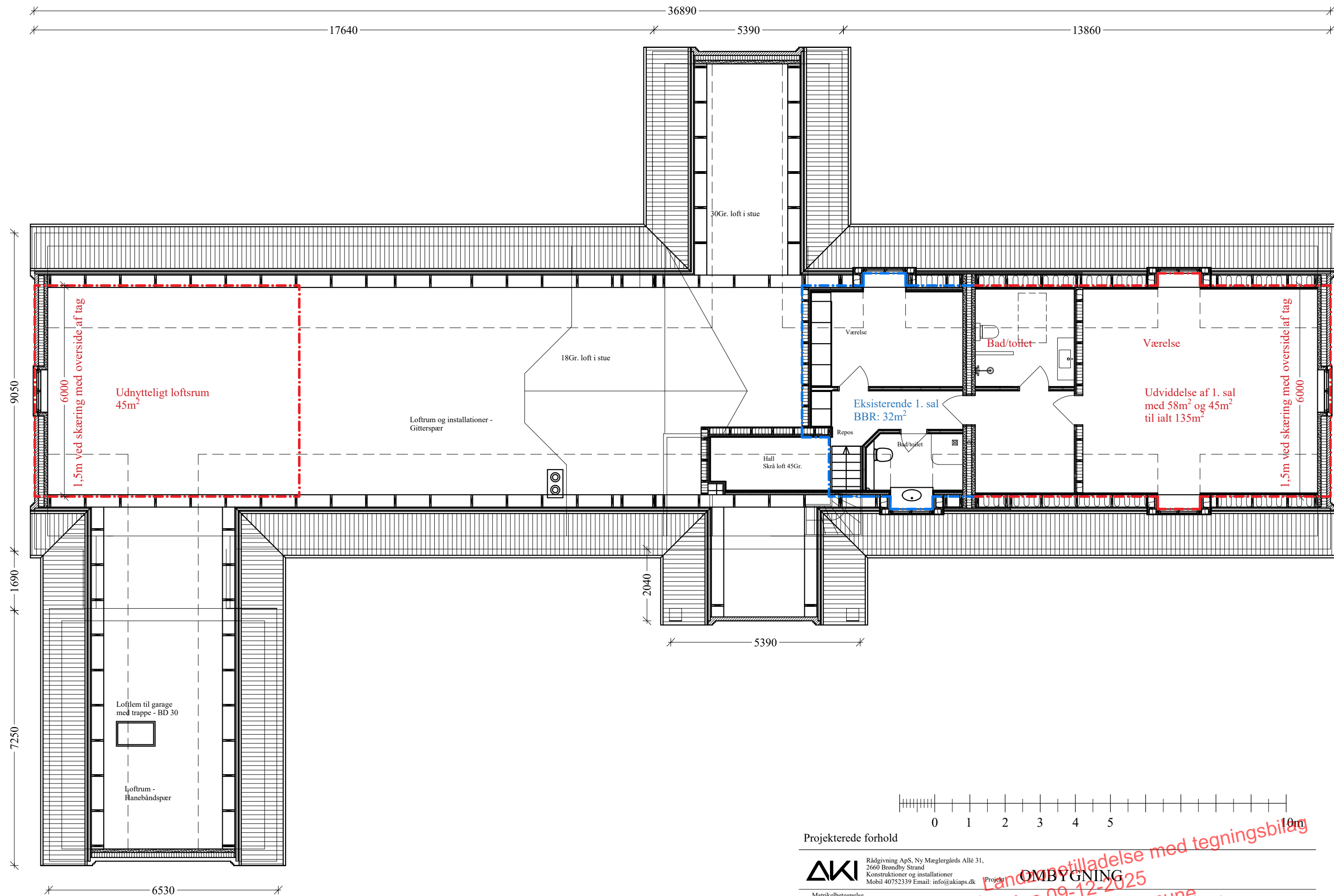
28.07.2025

Konst.

lu

Revision

Landskabsplan med tegningsbilag
af den 09-12-2025
Fredensborg Kommune



Projekterede forhold



Rådgivning ApS, Ny Mæglergårds Allé 31,
2660 Brøndby Strand
Konstruktioner og installationer
Mobil 40752339 Email: info@akiaps.dk

Matrikelbetegnelse

6B Fredtofte By, Karlebo

Adresse

Stasevangsvej 9, 2970 Hørsholm

OMBYGNING

1. Sal Plan

Målestok

1:100

Tegn. dato

28.07.2025

Konst.

lu

Revision

B: 18.11.2025

Tegningsnummer

11

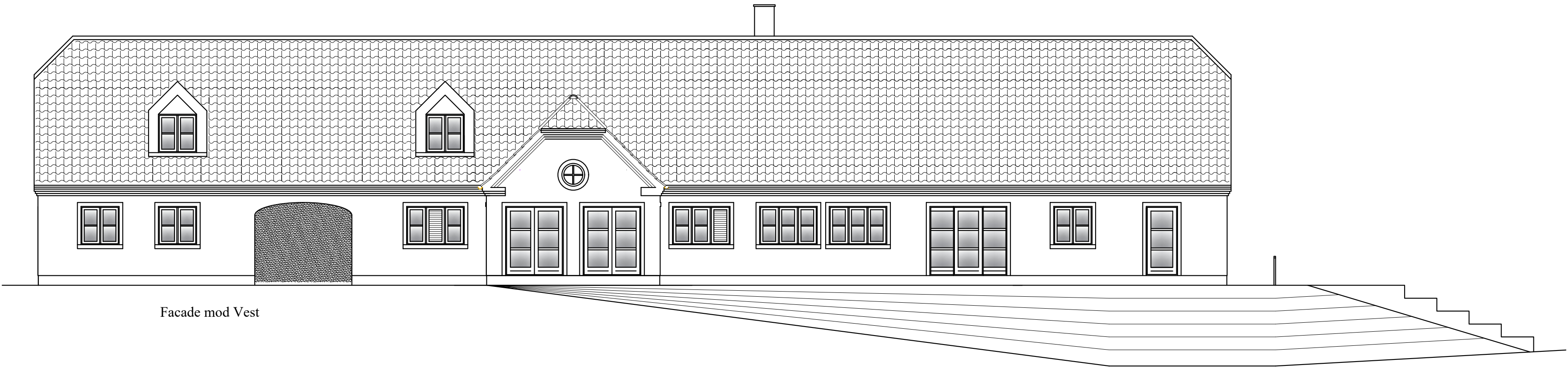
Landskabetilladelse med tegningsbilag
af den 09-12-2025
Fredensborg Kommune



Facade mod Nord



Facade mod Syd



Facade mod Vest



Facade mod Øst

Eksisterende forhold



Rådgivning ApS, Ny Møglørgårds Allé 31,
2660 Brøndby Strand
Konstruktioner og installationer
Møbtel 40755339 Email: info@akiaap.dk

Matrikelbetegnelse

6B Fredtofte By, Karlebo

Adresse

Stasevangsvej 9, 2970 Hørsholm

OMBYGNING

af den 09-12-2025

FACADER
Fredensborg Kommune

Tegning

1:100 på A2

Tegn. dato

28.07.2025

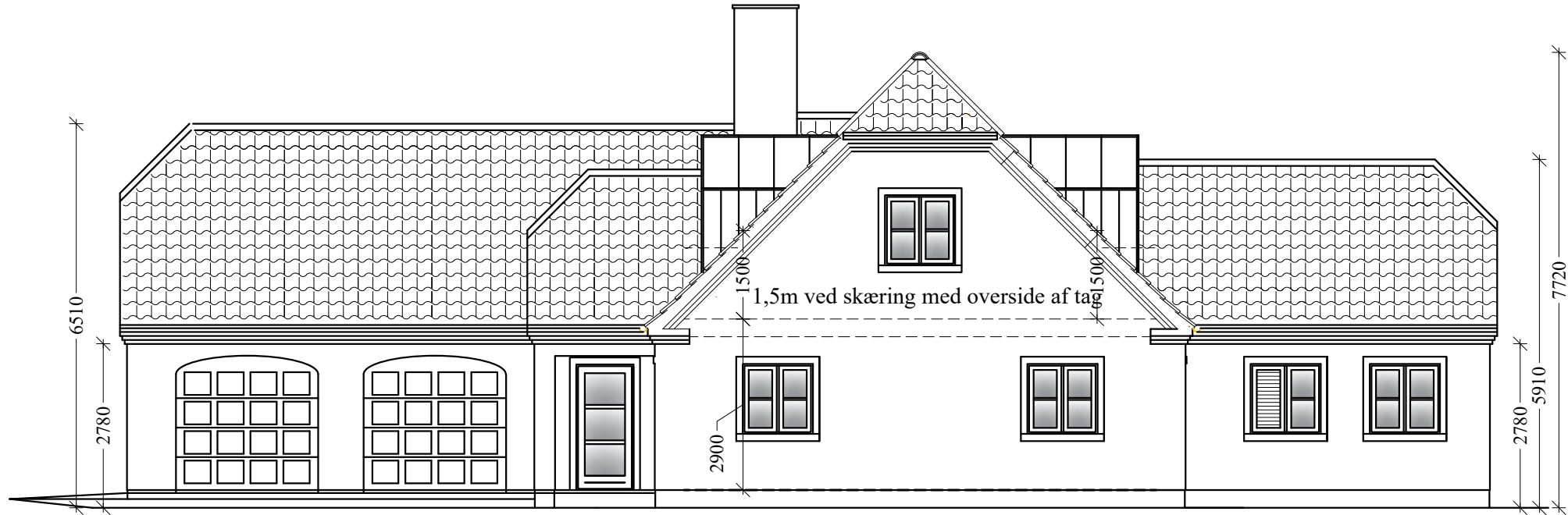
Konst.

lu

Revision

Tegningsnummer

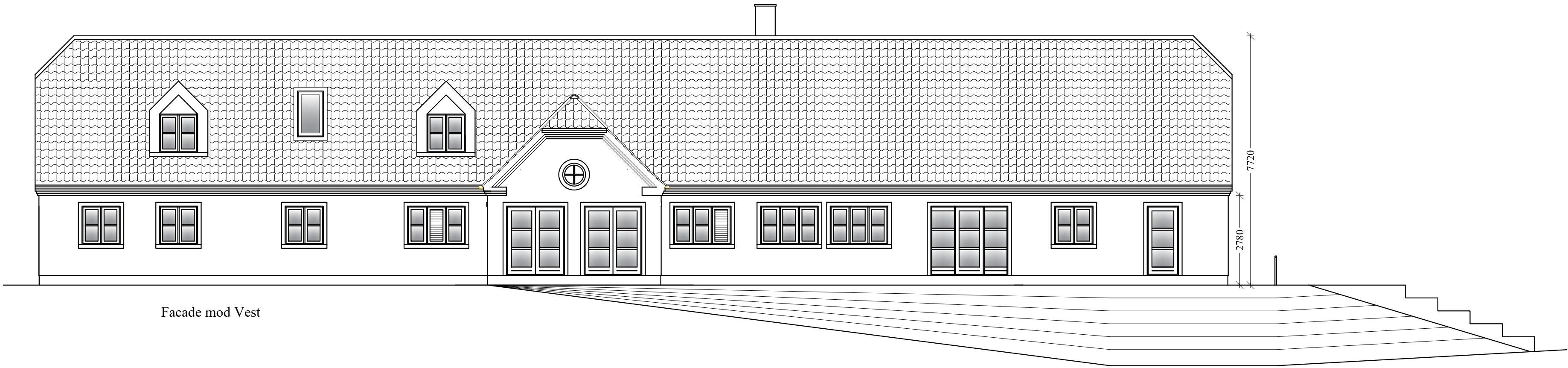
40.1



Facade mod Nord



Facade mod Syd



Facade mod Vest



Facade mod Øst

Projekterede forhold

0 1 2 3 4 5 10m

AKI Rådgivning ApS, Ny Møglersgårds Allé 31, 2660 Brøndby Strand
Konstruktioner og installationer
Mobil: 40752339 Email: info@akiaips.dk

Matrikelbetegnelse: 6B Fredtofte By, Karlebo

Adresse: Stasevangsvej 9, 2970 Hørsholm

1:100 på A2

28.07.2025

lu

A: 02.09.2025

40

Landusejendomme med tegningsbøger

af den 09-12-2025

Fredensborg Kommune