



Uffe Moll-Elsborg
HusCompagniet Danmark A/S

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

Sagsnr.: S2024-942

Den 29-10-2024

LANDZONETILLADELSE

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

Ejendomsoplysninger

Adresse: **Vejenbrødvej 36A**
Matrikelnr.: **4 t Vejenbrød By, Karlebo**
BFE nr.: **2377286**

Afgørelse

Fredensborg Kommune giver hermed landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus i en etage med integreret carport samt overdækning. Boligarealet udgør 205 m², carporten udgør 70 m² og den overdækkede terrasse udgør 22 m².

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Tilladelsen er baseret på tegningsbilag modtaget den 26-09-2024, og skal opføres i overensstemmelse hermed.

Ansøgningen – sagsfremstilling

Fredensborg Kommune har den 15-07-2024 modtaget din ansøgning om opførelse af et nyt enfamiliehus. Den 26-09-2024 er der indsendt et revideret projekt. Der søges om landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus i en etage med en integreret carport og en overdækning. Boligarealet udgør 205 m², carporten udgør 70 m² og den overdækkede terrasse udgør 22 m². Ejendommens grundareal er på 1149 m² svarende til en bebyggelsesprocentener på 22,80. Huset ønskes opført i murværk i sort-brune teglsten med 25 graders helvalmet tag belagt med sorte betontagsten. Huset placeres parallelt med vejen. Fredensborg Kommune har den 30-08-2024 givet tilladelse til en 5 meter bred overkørsel fra Vejenbrødvej.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen ligger i landzone, er ubebygget og har et grundareal på 1149 m².

Landzonetilladelse med tegningsbilag
af den 29-10-2024
Fredensborg Kommune



Ejendommen ligger i landsbyen Vejenbrød. Ejendommen ligger i et område mellem den bevaringsværdige landsby og et nyere parcelhusområde. Området er præget af meget forskelligartet byggeri. Ejendommen ligger ud til Vejenbrødvej.

Planforhold

Landzonebestemmelserne

Opførelse af et nyt enfamiliehus i landzone kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Lokalplanforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 38A for Vejenbrød Landsby fra 1986, og ligger i område 1B til boligformål. Der er i lokalplanen ikke bestemmelser for bebyggelsens visuelle fremtræden indenfor område 1B. Det ansøgte overholder lokalplanbestemmelserne.

I Kommuneplan 2021 er ejendommen beliggende i et område, der ikke er omfattet af naturværdier, landskabsværdier og kulturmiljøer eller andre relevante emner.

Ejendommen er ligger udenfor transportkorridoren, jf. fingerplanen.

Forhold til international naturbeskyttelse (Natura 2000)

Inden der gives landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1 skal det vurderes, om det ansøgte kan have en væsentlig effekt på arter og naturtyper i Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag, jf. § 4 stk. 1 og § 5 stk. 1 nr. 2 i planhabitatbekendtgørelsen.

Nærmeste Natura 2000-område er N260 Tokkekøb Hegn, Grønholt Hegn og Ny Hammersholt, som ligger mere en 3,5 km fra ejendommen.

Nærmeste fuglebeskyttelsesområde er F108 Gribskov, som ligger mere end 7 km fra ejendommen.

Fredensborg Kommune vurderer, at det ansøgte ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter

Der kan ikke gives godkendelse, hvis det ansøgte, kan beskadige bilag IV dyrearter, jf. § 7 stk. 1 i planhabitatbekendtgørelsen

I EU-habitatdirektivets bilag IVa er listet en række arter af vilde dyr, hvis levesteder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæggelse. Beskyttelsen af dyrene omfatter både ynglesteder, rastesteder, fødesøgningssteder, overvintringssteder m.m.

Der kan være flagermus i området. Der ansøges om opførelse af et enfamiliehus på en ejendom med træer, hvoraf de to største træer findes langs Vejenbrødvej. Det er kommunens vurdering, at ingen af ejendommens træer er egnede som yngle-/rasteområde for flagermus, idet træerne vurderes for unge og uden krogede grene eller tegn på hulheder.

Det er Fredensborg Kommunes vurdering, at projektet ikke har en negativ påvirkning af yngle- og rasteområde for områdets bilag IV-arter.

§ 3-beskyttede naturtyper

Nærmeste beskyttede naturtype til projektet er en sø, der ligger med en afstand på mere end 200 m til det ansøgte.

Landzonetilladelse med tegningsbilag
af den 29-10-2024
Fredensborg Kommune

Fredensborg Kommune vurderer ligeledes, at det ansøgte ikke vil medføre en tilstandsændring af § 3-beskyttede naturområder.

Naboorientering

Den 05-08-2024 blev ansøgningen udsendt i naboorientering til ejere og beboere på de nærmeste naboejendomme samt til Danmarks Naturfredningsforening (DN) lokalafdeling i Fredensborg, jf. planlovens § 35, stk. 4.

Ved naboorienteringen er der fra flere naboer, fremkommet følgende indsigelser til byggeriet:

1. At der bør etableres fælles indkørsel mellem Vejenbrødvej 36a og 36B
2. At en tidligere terrænregulering har medført mere vand på naboejendommen
3. At facadehøjden skal holdes i en højde som de øvrige huse
4. At bebyggelsesprocenten på 25 overskrides
5. At enfamiliehuset i karakter, materialevalg/farver ikke er i overensstemmelse med de kvaliteter lokalplanen søger at varetage.
6. At bygningen bør ligge parrallet med vejen

Partshøring af ansøger

For at imødekomme naboernes ønsker har du indsendt et revideret projekt, der overholder lokalplanen.

I den efterfølgende partshøring har du sendt følgende kommentarer til indsigelserne:

Ad 1: Fredensborg Kommune, Team trafik, har meddelt tilladelse til den ansøgte overkørsel.

Ad 2: At regnvand fra husets tag føres til kloak, og dermed vil overfladevandet på grunden reduceres, og at hækken i skellet kan optage overfladevandet

Ad 3: Husets højde overskrider ikke lokalplanens max. højde på 3,2 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.

Ad 4: Bebyggelsesprocenten udgør 22,80, hvilket overholder lokalplanen, der angiver en max. bebyggelsesprocent på 25.

Ad 5: At materialevalg og visuelt udtryk ønskes bibeholdt, og at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanen

Ad 6: Husets areal er blevet reduceret, og placeres nu parallelt med vejen, i overensstemmelse med lokalplanen.

Ny naboorientering

Den 30-09-2024 udsendte Fredensborg Kommune en ny naboorientering med det reviderede projekt til de naboer, der havde haft indsigelser.

Fredensborg Kommune modtog ingen bemærkninger efter denne naboorientering.

Kommunens begrundelse for afgørelsen

Fredensborg Kommune vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med de hensyn som planlovens landzonebestemmelser samt lokalplanen søger at varetage.

I lokalplanen gives der i område 1B mulighed for opførelse af nye enfamiliehuse.

Fredensborg Kommune lægger vægt på, at bebyggelsen i området er meget forskelligartet hvad angår opførelsestidspunkt, placering på grunden, arkitektur og farver, og at den nye bebyggelses placering, omfang og visuelle fremtræden bidrager til forskelligheden og diversiteten i området.

Landzone-tilladelse med tegningsbilag
af den 29-10-2024
Fredensborg Kommune

Fredensborg Kommune vurderer endvidere, at facadehøjden overholdes, idet facadehøjden skal måles fra skæringen mellem facade og tagflade til terræn (det fremtidige terræn) og ikke som angivet i naboorienteringen fra skæringen mellem facade og tagflade til naturligt terræn.

Fredensborg Kommune ligger endvidere vægt på, at byggeriet i opføres i nøje overensstemmelse med lokalplanen

Udnyttelsen af landzonetilladelsen

Afgørelsen offentliggøres onsdag den 30-10-2024 på kommunens hjemmeside.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen på 4 uger 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, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Lovgrundlag

Planloven (LBK nr. 572 af 29-05-2024) med senere ændringer og tilføjelser.
Planhabitatbekendtgørelsen (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter)
Kommuneplan 2021

Anden lovgivning

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

Det videre forløb

1. Du bedes indsende en ansøgning om byggetilladelse, jf. BR18. Ansøgningen bedes indsendt via ansøgningssystemet på www.bygogmiljo.dk

Eventuelle spørgsmål til afgørelsen

Har du spørgsmål er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Helle Hegaard Pallesen
Landzonesagsbehandler, arkitekt

Bilag

Tegningsbilag, hørende til landzonetilladelsen,

Kopi til naboerne

Vejenbrødvej 32b
Vejenbrødvej 33
Vejenbrødvej 34

Landzonetilladelse med tegningsbilag
af den 29-10-2024
Fredensborg Kommune

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. 572 af 29-05-2024 med senere ændringer.) Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Afgørelsen offentliggøres onsdag den 30-10-2024 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 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 § 58 stk. 1.





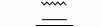

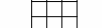
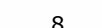
Når en klage er indgivet behandler Fredensborg Kommune i første omgang klagen, og sender sagen til Planklagenævnet vedlagt kommunens udtalelse, samt de dokumenter der er indgået i sagens bedømmelse. Afgørelsen kan påklages til fuld efterprøvelse af både rets- og skønsspørgsmål.

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/planklagenaevnet>

Landzonetilladelse med tegningsbilag
af den 29-10-2024
Fredensborg Kommune

Tegn.nr.: **2.1.A**

-  Teglsten
-  Porebeton
-  Tagedløb
-  Gulvtæppe
-  Gulvretning
-  Fliseforbandt & -retning
-  8mm afstandslister ved vinduer
-  Dilatationsfuge i flisegulv iht. HC vejledning


OBS!

Vinduer >= 1008mm understøttes med vinkelbeslag

Placering af loftlem og ovenlysvinduer tilpasses vindtrækbånd

Placering/antal af dilatationsfuger revideres iht. ingeniøranvisning

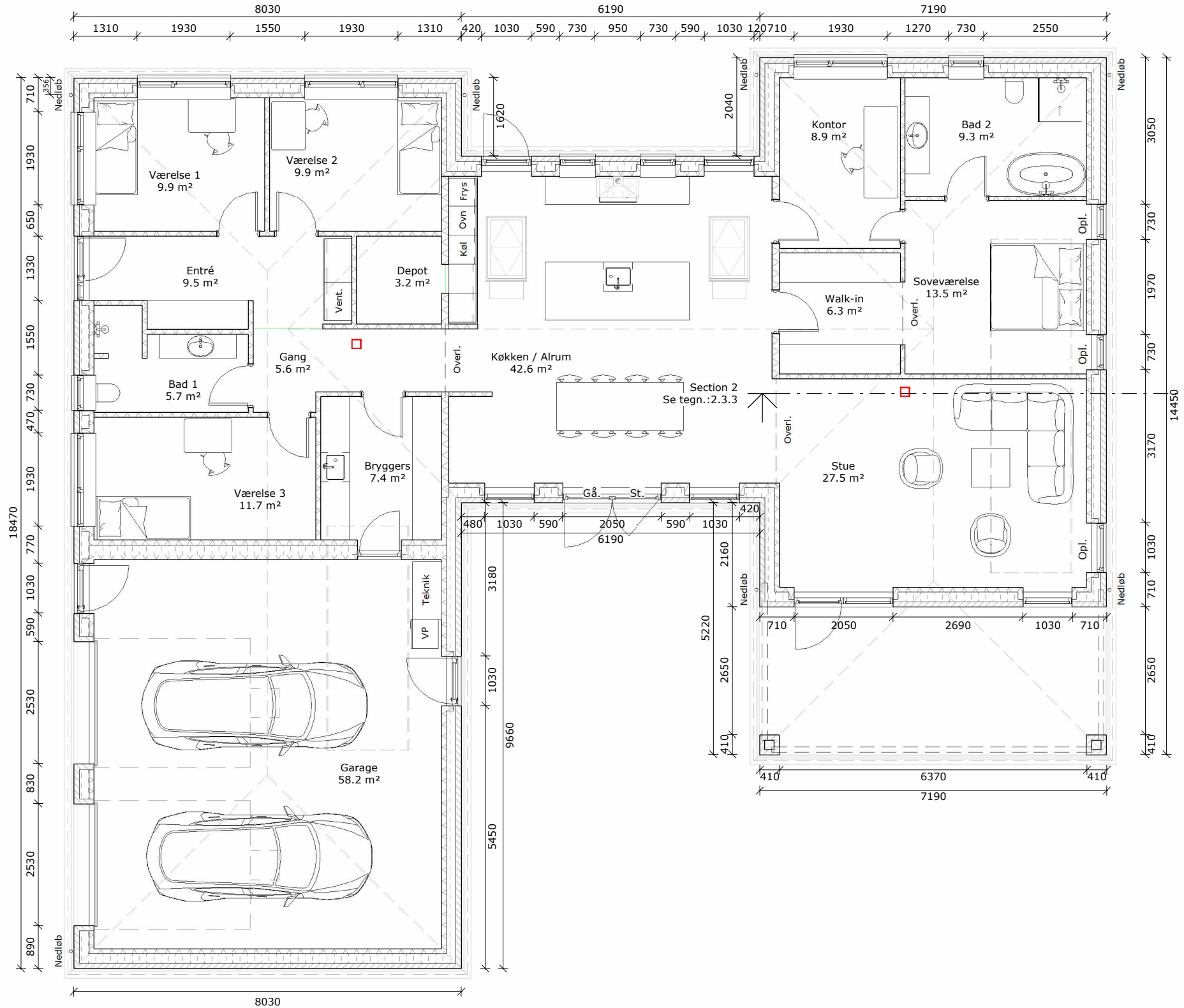
Brandalarmering:

 Røgmelder min. 1 stk. placeret centralt (maks. ganglinje 10m)

Fribredder:

Yderdøre > 770mm
Indv. døre > 770mm

Netto Rumareal	
Total	171.11 m ²



Rev. A07.09.24 Tegninger rettet for at imødekomme nabohøring

Byggeadr.: Vejenbrødvej 36A, 2980 Kokkedal	Sagsnr.: 716316
Bygherre: -	UME
Emne: Stueplan	Dato: 27.05.2024
Matr.nr.: 4t - Vejenbrød By, Karlebo	Tegn: UME
	Type: V207
	Mål: 1 : 100
Copyright©	
Kongevejen 153, 2830 Virum	
Tlf.: 57 67 29 90	

Opføres efter:	BR18
Brandkl.	BK1
Anvend.kl.	4
Risikokl.	1
Std. Tæthed, l/s m ²	
1 Plan	0.5
2 Plan	0.7
½-Plan	1.0
Skærpet: "Std"	

Energi:

Udført af: Beregn.
Dato: Dato

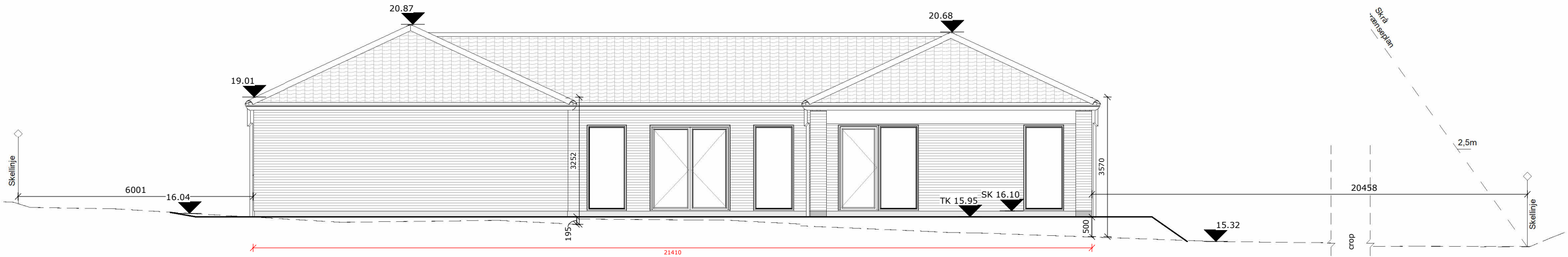
- Fladt Loft: - "Std"
- Skråloft: - "Std"
- Terrændæk: - "Std"
- + Ekstra krav: - "Std"
- Opvarmning: - Jordvarme
- + Bemærkning: - "Std"
- Solcelleanlæg: - "Std"
- Tæthed: - "Std" l/s m²
- Ventilations: - "Std"
- Øvrige: - Eventuelt

Bemærkninger til projektet:

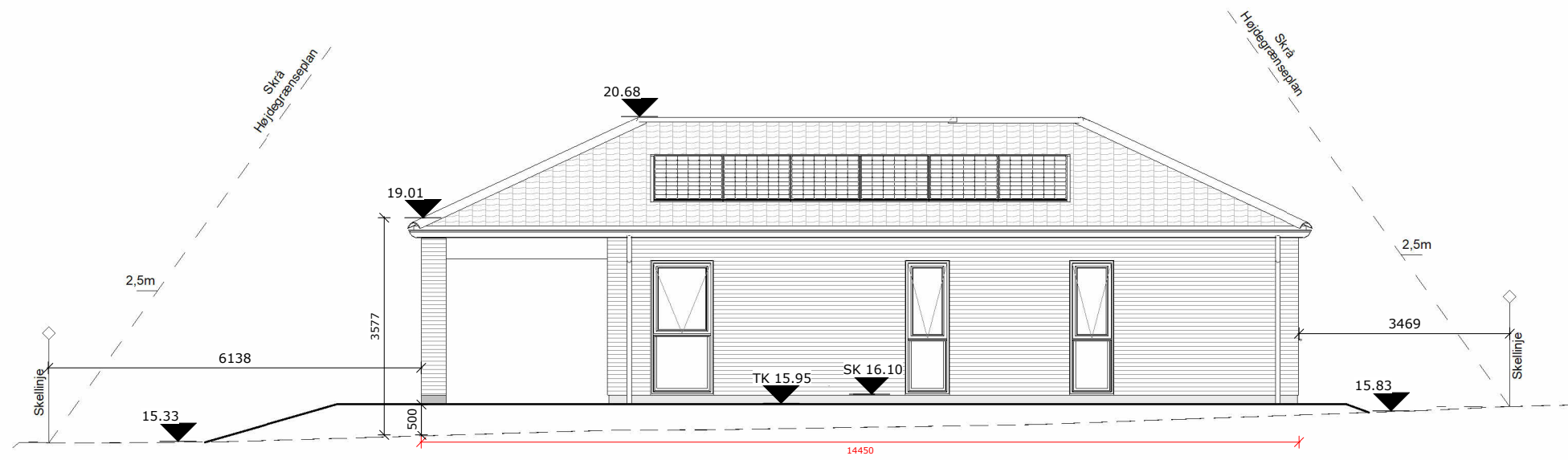
1. Her angives specielle og specifikke bemærkninger til projektet
2. Tekst
3. Tekst
4. Tekst
5. Tekst

Landzonetilladelse med tegningsbilag af den 29-10-2024 Fredensborg Kommune **OBS.**

Mursten placeres med skæg nedad.



Facade mod Vest



Facade mod syd

OBS.

Mursten placeres med skæg nedad.

Rev. A07.09.24 Tegninger rettet for at imødekomme nabohøring

Byggeadr.: Vejenbrødvej 36A, 2980 Kokkedal	Sagsnr.: 716316
Bygherre: -	Tegn: UME
Emne: Facader (Syd, Øst)	Dato: 27.05.2024
Matr.nr.: 4t - Vejenbrød By, Karlebo	Type: V207
	Mål: 1 : 100
Copyright© Kongevejen 153, 2830 Virum Tlf.: 57 67 29 90	

Opføres efter:	BR18
Brandkl.	BK1
Anvend.kl.	4
Risikokl.	1
Std. Tæthed, l/s m ²	
1 Plan	0.5
2 Plan	0.7
½-Plan	1.0
Skærpet: "Std"	

- Varmekilde.	: Jordvarme
- Metode.	: Gulvvarme
- Tagkonst.	: 25.00° - Valm
- Tagbekl.	: ibf ds sORT, gLANS 5
- Skalmur	: RT475 - BS Prima Bari, Vindø Tegl
- Udv. let bekl.	: Udv. beklædning
- Vinduer	: Rationel - Auraplust - Granitfarve: G80 Sort (S900)

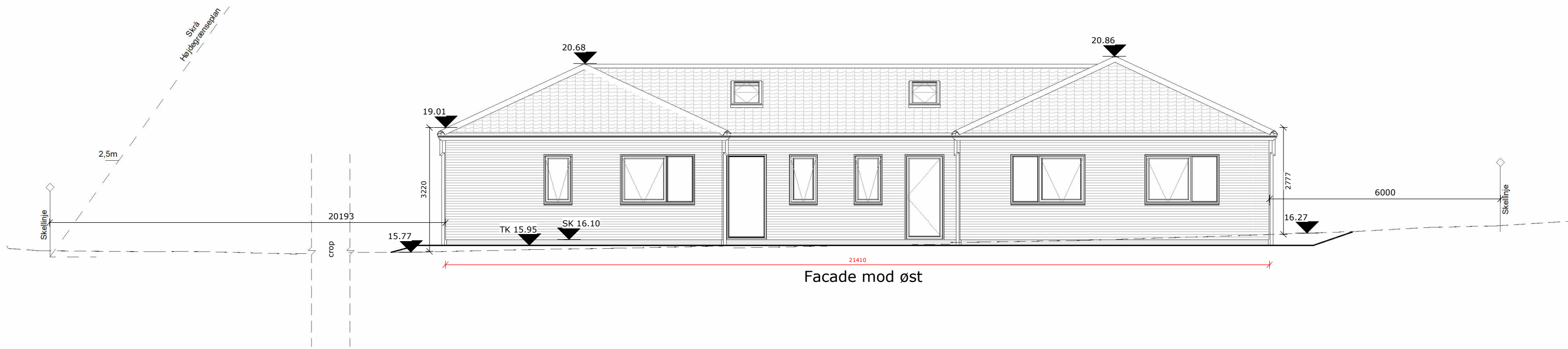
Info:

Fremtidig terræn
Eksisterende terræn

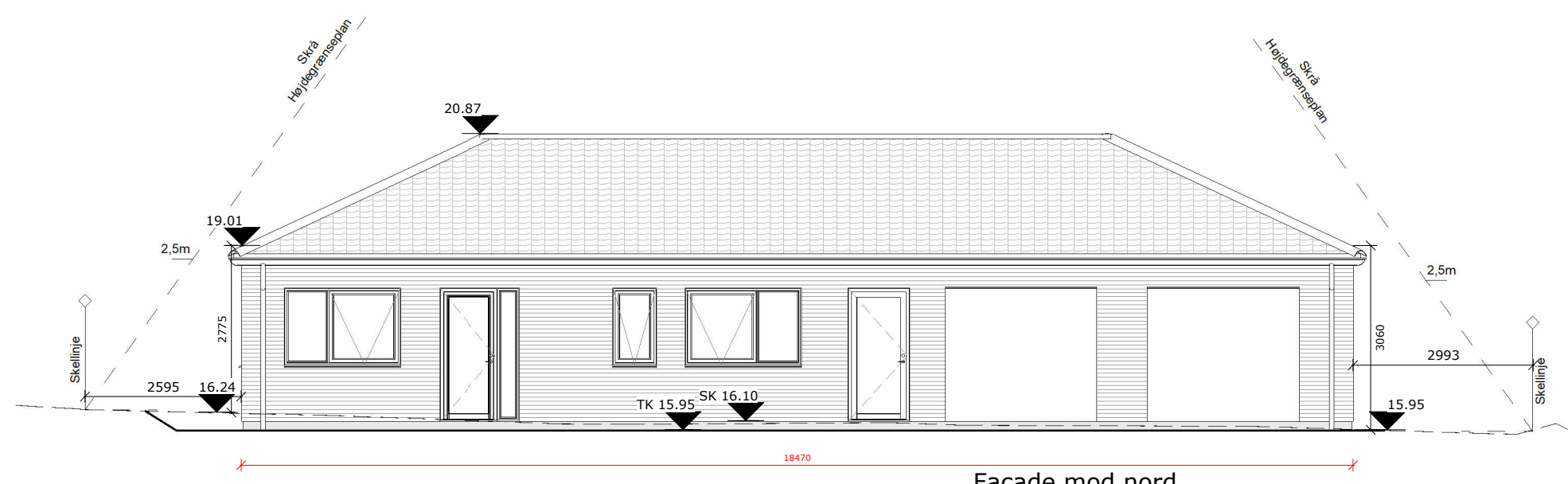
Niveaufri adgang:
Der forberedes til niveaufri adgang ved en af bygningens yderdøre, jf. BR18

Terrænregulering (udføres af bygherre):
Terrænregulering på byggetilladelse er gældende. Ønskes anden terrænregulering skal denne overholde gældende regler og krav, samt godkendes ved kommunen.

Landzonetilladelse med tegningsbilag af den 29-10-2024
Fredensborg Kommune



21410
Facade mod øst



18470
Facade mod nord

OBS.
Mursten placeres med skæg nedad.

Rev. A07.09.24 Tegninger rettet for at imødekomme nabohøring

Byggeadr.: Vejenbrødvej 36A, 2980 Kokkedal	Sagsnr.: 716316
Bygherre: -	UME
Emne: Facader (Nord, Vest)	Dato: 27.05.2024
Matr.nr.: 4t - Vejenbrød By, Karlebo	Type: V207
	Mål: 1 : 100
Copyright© Kongevejen 153, 2830 Virum Tlf.: 57 67 29 90	

Opføres efter: BR18	Brandkl. Anvend.kl. Risikokl. BK1 4 1
Std. Tæthed, l/s m² 1 Plan 0.5 2 Plan 0.7 ½-Plan 1.0	Skærpet: "Std"
<p>Info:</p> <p>Fremtidig terræn Eksisterende terræn</p> <p>Niveaufri adgang: Der forberedes til niveaufri adgang ved en af bygningens yderdøre, jf. BR18</p> <p>Terrænregulering (udføres af bygherre): Terrænregulering på byggetilladelse er gældende. Ønskes anden terrænregulering skal denne overholde gældende regler og krav, samt godkendes ved kommunen.</p>	

- Varmekilde. : Jordvarme
- Metode. : Gulvvarme
- Tagkonst. : 25.00° - Valm
- Tagbekl. : ibf ds sORT, gLANS 5
- Skalmur : RT475 - BS Prima Bari, Vindø Tegl
- Udv. let bekl. : Udv. beklædning
- Vinduer : Rationel - Auraplus - Granitfarve: G80 Sort (S900)



Landzonetilladelse med tegningsbilag af den 29-10-2024
Fredensborg Kommune