



Jannik Noe-Nygaard
Industrivænget 22
3400 Hillerød

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

Sagsnr.: S2025-685

Den 26-08-2025

LANDZONETILLADELSE

Fredensborg Kommune meddeler hermed landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 1, jf. § 36, stk. 2.

Ejendomsoplysninger

Adresse: **Fredtoftevej 2, 2980 Kokkedal**
Matrikelnr.: **9 i Brønsholm By, Karlebo**
BFE nr.: **7662611**

Afgørelse

Fredensborg Kommune meddeler hermed placeringsmæssig landzonetilladelse til en lade/maskinhal på 924 m² til opbevaring af korn og til maskiner og redskaber.

Fredensborg Kommune henstiller til at belysning etableres med omtanke, således at dyrelivet (flagermus) påvirkes mindst muligt. Det anbefales derfor, at belysning af indgangs-/indkørselspartier ved hallen skal etableres med afskærmet armatur, monteret lavt, således lyset ikke spredes vandret/opad.

Landzonetilladelsen er baseret på vedhæftede tegningsmateriale.

Afgørelsen er truffet jf. planlovens § 35, stk. 1, jf. § 36, stk. 2, nr. 1.

Ansøgningen - sagsfremstilling

På vegne af ejer har du den 04-06-2025 med senere supplerende oplysninger søgt om placeringsmæssig landzonetilladelse til en landbrugshal på 924 m². Du oplyser, at landbrugshallen er nødvendig for landbrugets drift.

Hallen skal anvendes til oplagring af korn og til maskinhus for ejendommens maskiner og redskaber samt til de større maskiner, der tænkes indkøbt i forbindelse med landbrugsdriften.

Du oplyser, at der gennemsnitligt høstes omkring 8,5 tons korn pr. ha. Der dyrkes korn på ca. 60 ha, som kræver 380 – 400 m² gulvplads, når kornet lagres i en max. højde på 2 m. Det resterende areal skal anvendes til følgende landbrugsmaskiner:

**Landzonetilladelse med tegningsbilag
af den 26-08-2025
Fredensborg Kommune**



- Traktor x 2 :Ferguson
- Havetraktor
- Harve
- Vejhøvl
- Dozerblad
- Græsslåmaskiner x 3
- Trailere x 4
- Kornvogn
- Frontlæsser
- Saltspreder
- Køreplader / ramper

Fremtidige maskiner

- Stor traktor
- Mejetærsker
- Kornvogn
- Langvogn til halmballer/wrapballe
- marksprøjte

Samt redskaber, småmaskiner og værkstedsområde.

Placeringen af hallen ønskes ud fra en driftsmæssig begrundelse 30 meter fra eksisterende staldbygning, hvilket bl.a. skyldes størrelsen af de lastvogne der henter korn og størrelsen af de landbrugsmaskiner der skal benytte hallen, desuden står der et stort træ på gårdspladsen, som ejer ønsker at bevare. Afstanden til træet er på 16-17 m sikrer, at det fortsat er muligt at færdes med lastvogne og maskiner mellem bygningerne. Respektafstanden til luftledningerne på 15 m overholdes.

Sluttelig oplyses, at den tidligere svinestald (bygning 2 i BBR) på 720 m² ikke er egnet til landbrugets drift, idet facadehøjden alene er på 3 m, og derfor ikke muliggør færdsel med moderne landbrugsmaskiner.

Bygningen skal fremstå med sortmalede, træbeklædte facader og med saddeltag belagt med stålplader.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen ligger i landzone og er noteret som en landbrugsejendom. Ejendommen består af en landbrugsejendom på 27,1260 ha bestående af matrikel nr. 12 k, 6 f og 9i, Brønsholm By Karlebo og en bygningsløs landbrugsejendom på 34,2607, bestående af matrikel 2c og 25 Avderød By, Karlebo og 5c Fredtofte By, Karlebo, i alt 61,38 ha.

Ifølge BBR er ejendommen er i dag bebygget med et stuehus (BBR 1) på 302 m² og et lager (BBR 2) på 720 m², en bygning til lager (BBR 3) på 45 m², som du har oplyst er nedrevet, samt en carport på 60 m² (bygning 4)

Laden opføres over skellet på matrikel nr. 9i, hvor den øvrige bebyggelse er opført og delvist på matr. nr. 6f, der er en samlet ejendom sammen med matr. nr. 12 k Brønsholm By, Karlebo.

Planmæssige forhold

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Landzonetilladelse med tegningsbilag
af den 26-08-2025
Fredensborg Kommune

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglerne.

Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, kræver ikke landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

For at en bygning kan betragtes som *erhvervsmæssigt* nødvendig for landbrugsejendommen, er det en forudsætning, at bygningen skal benyttes i forbindelse med den *jordbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen*, og at der er tale om et dyrehold eller planteavl af et *vist omfang* og/eller *af en vis karakter*. Det er ikke et krav, at der er tale om en aktuelt overskudsgivende aktivitet, eller at det er ejernes eller brugernes primære indtægt. Aktiviteten skal dog have en erhvervsmæssig karakter, typisk i form af salg til tredjemand af et vist omfang.

Selvom et byggeri ikke kræver landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, som følge af § 36, stk. 1, nr. 3, kræves tilladelse for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesareal, jf. planlovens § 36, stk. 2.

Ved vurderingen af, om et byggeri opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, er praksis, at byggeriet skal opføres inden for en afstand af ca. 20 m fra den eksisterende bebyggelse. Ved hidtidige bebyggelsesarealer forstås efter landzonevejledningen primært det område, hvor ejendommens bebyggelse ligger samlet, og ellers det areal, hvorpå hovedparten af bygningerne ligger.

Det ansøgte kræver på den baggrund en landzonetilladelse til placering og udformning, jf. planlovens § 35, stk. 1, jf. § 36, stk. 2.

Fingerplan 2021

En del af ejendommen (og den nordlige del af den nye lade) ligger i transportkorridoren, jf. Fingerplanens bestemmelser og jf. Kommuneplanen. Landzonearealer i transportkorridoren skal derfor friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er omfattet af planlovens §§ 36 og 37, f.eks. bebyggelse og anlæg som er nødvendige for driften af landbrugsejendomme kan der alene opføres byggeri, der er nødvendige for driften af landbrugsejendommen.

Kommuneplan 2021

Ejendommen ligger i område LJ10 til jordbrugsformål.

Ejendommen ligger i et område, der ifølge Kommuneplan 2021 er omfattet af beskyttelsesområde for værdifulde landskaber og større sammenhængende landskaber.

I de værdifulde landskaber må der kun gennemføres byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Indenfor de større sammenhængende landskaber skal beskyttelse af landskaber og kulturværdier prioriteres højt. Der må ikke etableres bebyggelse eller anlæg, der kan udgøre en væsentlig barriere for oplevelsen af de sammenhængende landskaber. Eventuelle nye bygninger og anlæg som er nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri skal etableres under særlig hensyntagen til landskabets karakter, kulturhistorie samt de landskabelige sammenhænge.

I henhold til kommuneplanens retningslinjer ligger bygningen ikke indenfor bygge- og beskyttelseslinjer eller i et område, der er udpeget for kulturhistoriske værdier eller kulturarv.

Landzonetilladelse med tegningsbilag
af den 26-08-2025
Fredensborg Kommune

Ejendommen ligger i landskabskarakterområde LKO 10: Karlebo bakkede dyrkningslandskab.

Landskabet er et småbakket dyrkningslandskab som stedvis præges af hestefolde. Området er udpeget som regionalt geologisk interesseområde pga. de istidsaflejringer i form af enkelte og sammenvoksede fladbakker, som er lokaliseret omkring Karlebo og Gunderød. Landskabet veksler mellem vidtstrakte åbne udsigter og mindre halvlukkede rum. I de åbne landskabsrum fremstår områdets helt særegne terræn meget tydeligt.

Internationale naturbeskyttelsesområder

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 ansøgtes påvirkning på § 3-beskyttet natur.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er N260 Tokkekøb Hegn, Grønholt Hegn og Ny Hammersholt, som ligger ca. 3,5 km fra det ansøgte. Nærmeste fuglebeskyttelsesområde er F108 Gribskov, som ligger ca. 8,7 km fra det ansøgte.

På baggrund af afstanden og det ansøgtes i denne sammenhæng begrænsede omfang, vurderer Fredensborg Kommune, at det ansøgte ikke vil påvirke habitatnaturtyper på udpegningsgrundlaget negativt, ikke vil medføre forringelser af levesteder for fugle, der er beskyttede jf. fuglebeskyttelsesdirektivet og ikke vil påvirke arterne på bestands- eller enkeltindividsniveau. Dermed vurderes at det ansøgte ikke vil være årsag til en væsentlig påvirkning af Natura 2000-områder, herunder hverken habitat- eller fuglebeskyttelsesområder.

Bilag IV arter

Flagermus

Der skal ikke fældes træer eller nedrives bygninger i forbindelse med opførelse af lagerhallen.

Padder

Potentielt kan der være forekomst af beskyttede padder i nærliggende søer. Der er imidlertid ikke registreret spidssnudet frø eller stor vandsalamander søen på ejendommen eller i de nærliggende søer.

Samlet vurdering af bilag IV-arter

Det er Fredensborg Kommunes vurdering, at projektet ikke har en negativ påvirkning af yngle- og rasteområde for områdets bilag IV-arter og at ingen bilag IV-arter forsætlig forstyrres ifm. projektet. Der er lagt vægt på projektets størrelse og udformningen.

§3 beskyttede naturtyper

Nærmeste beskyttede naturtype er en sø på ejendommen. Søen ligger ca. 180 m vest for det ansøgte. Fredensborg Kommune vurderer på baggrund af afstanden, at det ansøgte ikke vil medføre en tilstandsændring af § 3-beskyttede naturområder.

Landszonetilladelse med tegningsbilag
af den 26-08-2023
Fredensborg Kommune

Naboorientering

Ansøgningen har i henhold til planlovens § 35, stk. 5 ikke været udsendt i naboorientering til ejere og beboere på de nærmeste naboejendomme samt til Danmarks Naturfredningsforening (DN) lokalafdeling i Fredensborg.

Fredensborg Kommune vurderer, at ladens placering og visuelle fremtræden er af underordnet betydning for naboerne, idet laden vil ligge mindst 500 m fra de nærmeste naboers bygninger.

Kommunens begrundelse for afgørelsen

Fredensborg Kommune lægger til grund, at der er tale om landbrugsdrift med dyrkning af korn på et 60 ha stort areal og at bygningen på den baggrund er nødvendig for landbrugets drift til opbevaring af kornet og til maskiner, jf. ansøgningen.

Da ejendommen er beliggende inden for kommuneplanens udpegninger for værdifulde landskaber og større sammenhængende landskaber tillades der i udgangspunktet kun opførelse af byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt. Byggeri skal etableres under særlig hensyntagen til landskabets karakter, samt de landskabelige sammenhænge og må ikke udgøre en væsentlig barriere for oplevelsen af de sammenhængende landskaber.

Fredensborg Kommune vurderer, at der ved placeringen 30 m fra nærmeste bygning er taget hensyn til det omgivende landskab, idet bygningen skal placeres parallelt med stalden i et område, der i dag grusbelagt og anvendes til køreareal. Der er samtidigt taget hensyn til at bevare den eksisterende beplantning, herunder træet på gårdspladsen. Fredensborg Kommune vurderer endvidere, at byggeriets mørke farver medvirker til at byggeriet syner mindre og bedre tilpasset landskabet.

Det vurderes endvidere, at hallen ikke medfører tilstandsændringer for plante- eller dyrelivet i området, såfremt anbefalingerne om lys efterkommes.

Af disse grunde og ud fra en samlet vurdering af sagen finder kommunen, at der kan meddeles en landzonetilladelse til placeringen og udformningen af laden/maskinhuset.

Lovgrundlag

Planloven (LBK nr. 572 af 29-05-2024)

Planhabitatbekendtgørelsen (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter)

Kommuneplan 2021 for Fredensborg Kommune

Udnyttelsen af landzonetilladelsen

Afgørelsen offentliggøres onsdag 27-08-2025 på kommunens hjemmeside.

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, vil kommunen orientere dig.

Anden lovgivning

Denne afgørelse er **ikke** en byggetilladelse.

Byggetilladelsen kan først meddeles efter klagefristens udløb under forudsætning af at der ikke er indkommet klager.

Landzonetilladelse med tegningsbilag
af den 26-08-2025
Fredensborg Kommune

Det videre forløb

Efter klagefristens udløb vil Fredensborg Kommune gennemgå ansøgningen om byggetilladelse i sag S2025-313 med henblik på udarbejdelse af en byggetilladelse.

Eventuelle spørgsmål til afgørelsen

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

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 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 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:

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

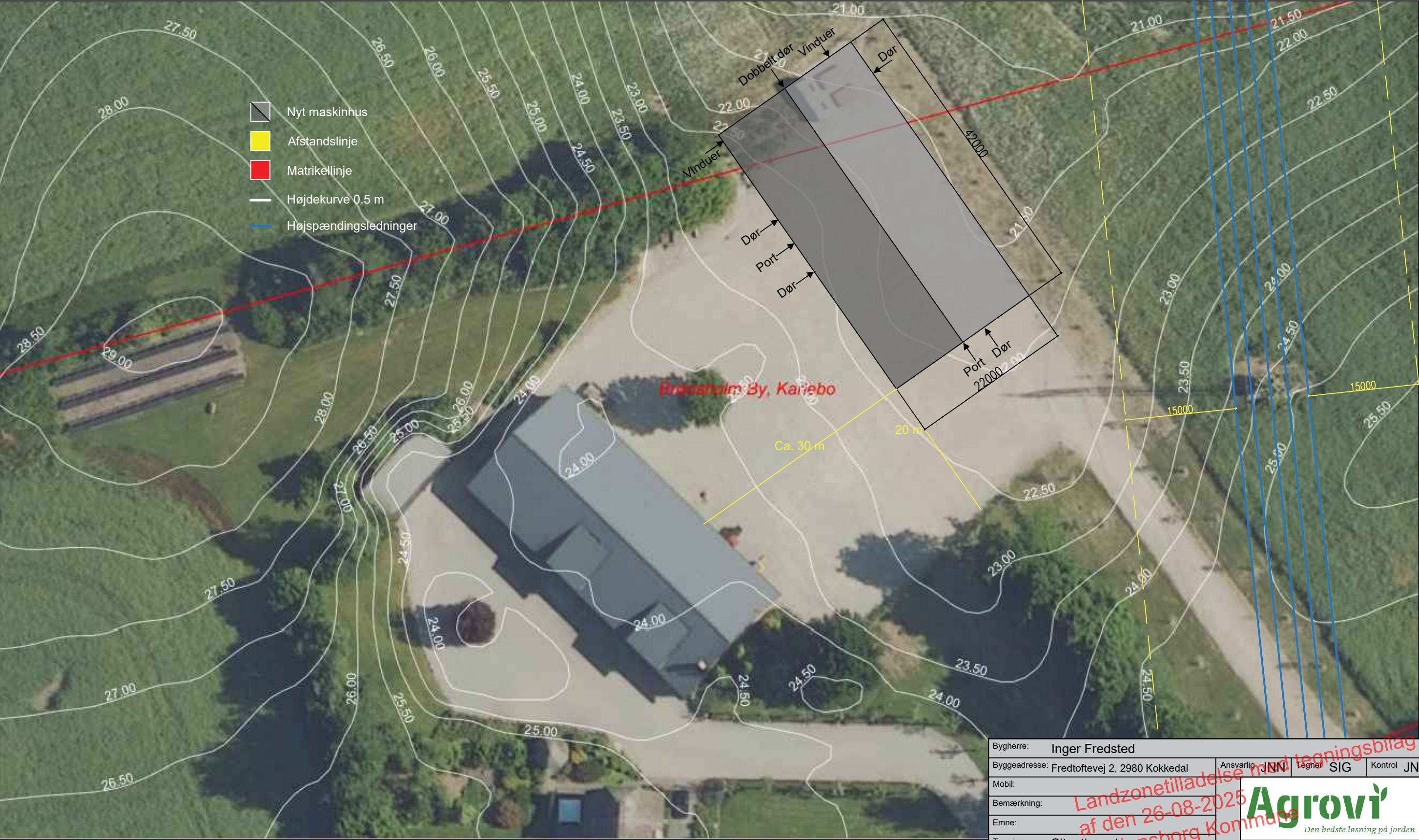
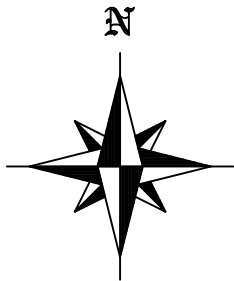
Venlig hilsen

Helle Hegaard Pallesen
Landzonesagsbehandler, arkitekt

Bilag

Tegningsbilag
Habitatvurdering

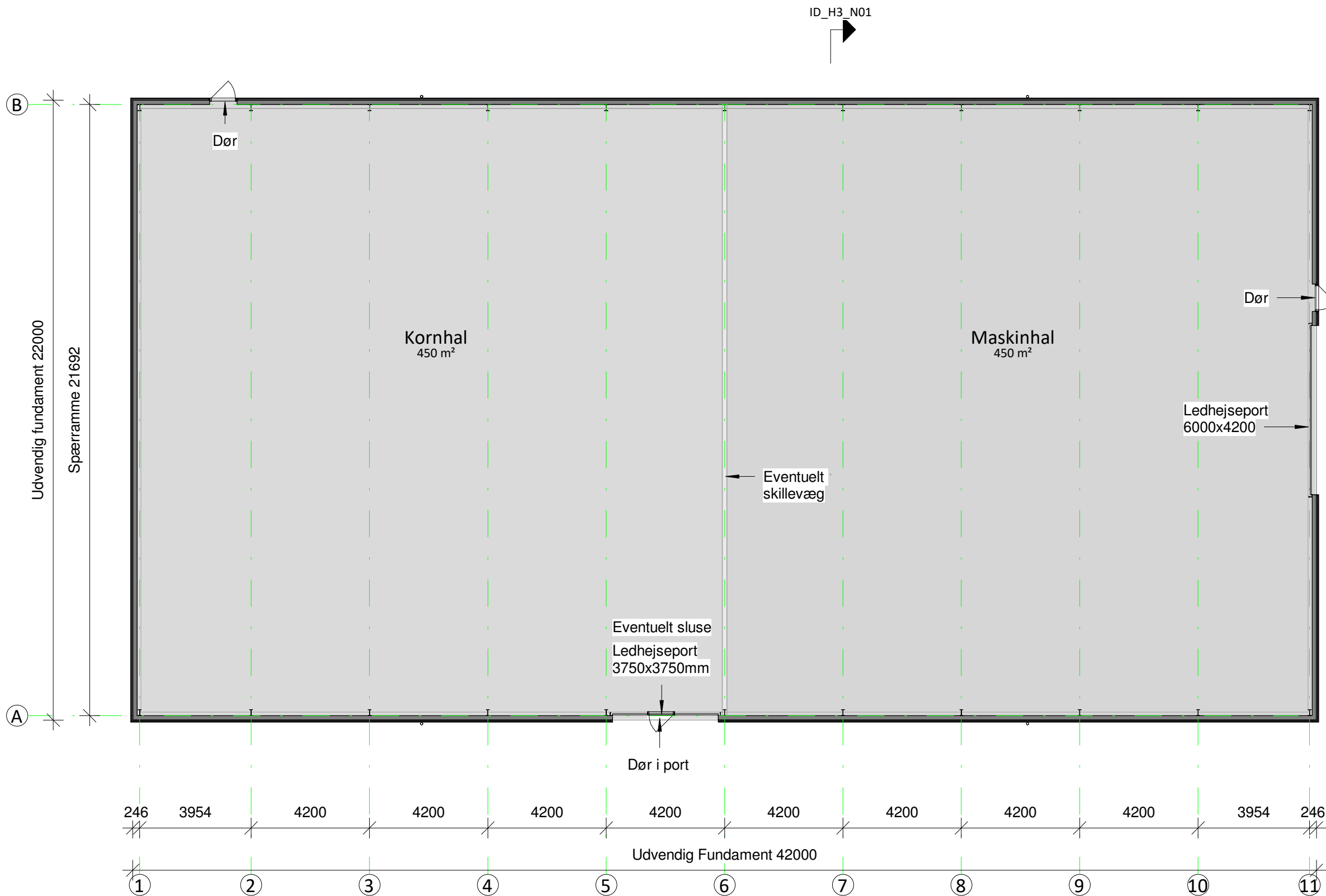
Landzonetilladelse med tegningsbilag
af den 26-08-2025
Fredensborg Kommune



Bygherre:	Inger Fredsted			
Byggeadresse:	Fredtoftevej 2, 2980 Kokkedal	Ansvarlig JNN	Tegner SIG	Kontrol JNN
Mobil:				
Bemærkning:				
Emne:				
Tegning:	Situationsplan			
Tegning nr.:	25.014.01.01.01.B	Rev.: 24.04.25	Dato: 28.01.25	Mål: 1:500
Tegning er beskyttet af lov om ophavsret, og må ikke videregives til 3. mand uden skriftlig tilladelse fra Agrov.				

Landzonetilladelse med tegningsbilag af den 26-08-2025 af Fredensborg Kommune

Agrovi
Den bedste løsning på jorden

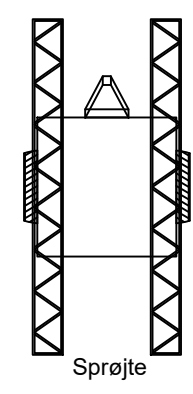
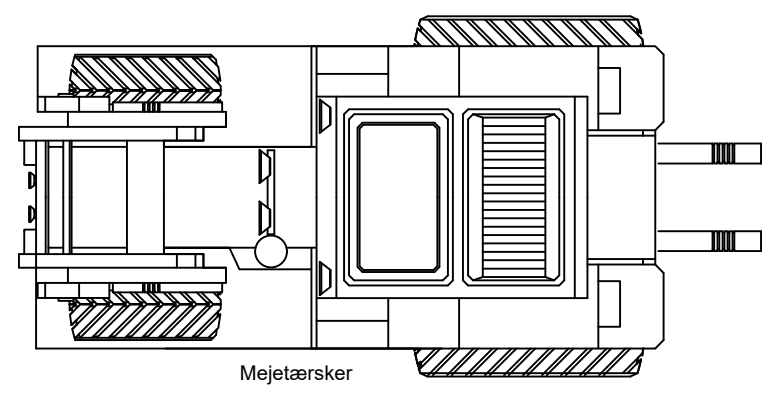
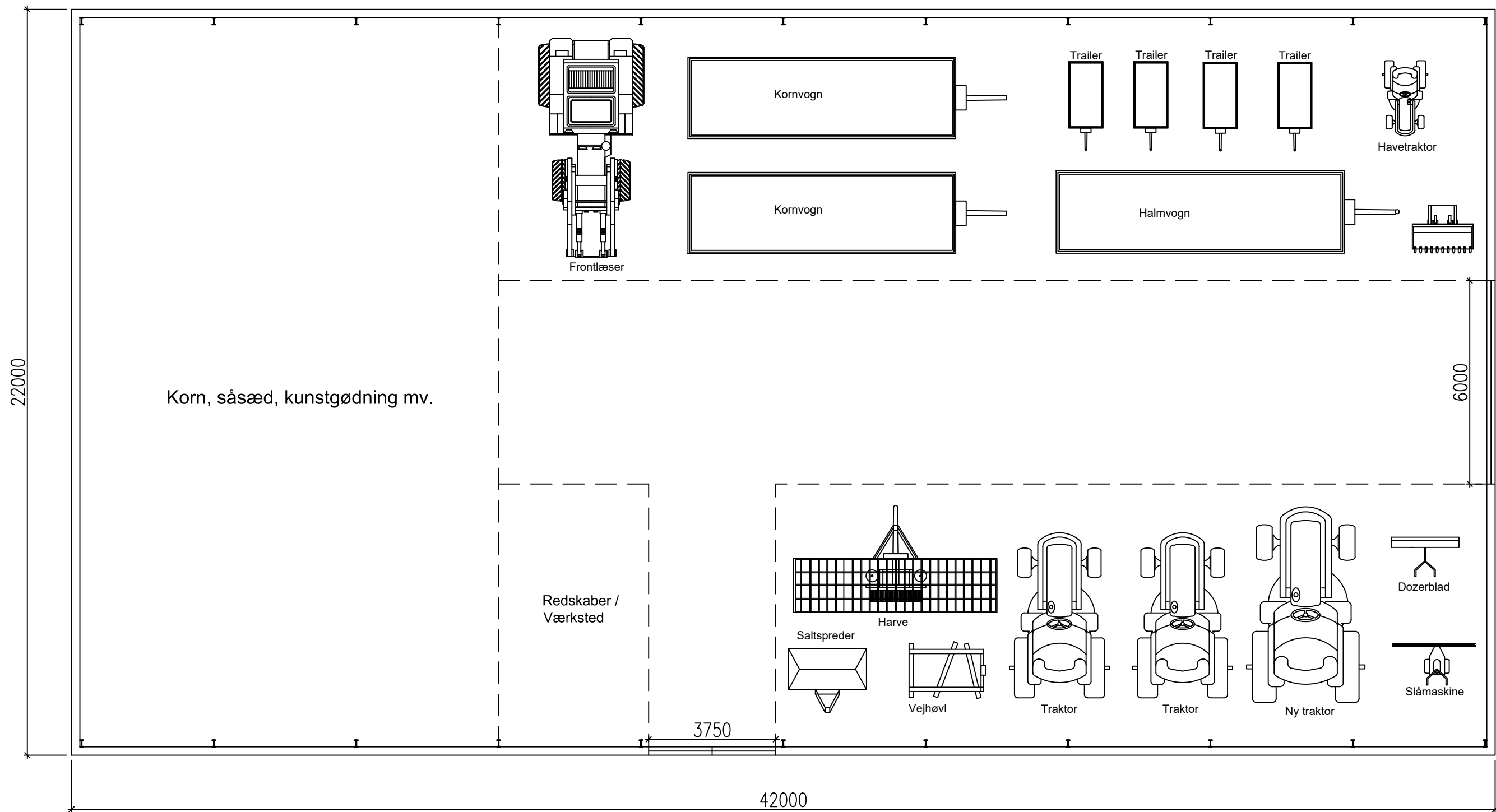


Note	Maskinhus 924m²
Bredde	22000mm
Længde	42000mm
Benhøjde	4000mm
Diagonal	47413mm
Taghældning	20 Grader
Byggefase	Skitseprojekt

Skitseprojekt

#Denne tegning er BUNDGAARD BYG A/S's ejendom og må ifølge gældende lov ikke uden vor tilladelse kopieres, overlades, eller benyttes af trediemand.#			
 BUNDGAARD BYG Danmarksvej 30 K 8660 Skanderborg Tel. +45 86 52 56 44 bundgaardbyg.dk	Bygherre: Inger Fredsted		Tlf.: 31 45 45 16
	Adr.: Fredtorvej 2	Init.: SC	KS.:
	Post nr.: 2980 Kokkedal	Sag nr.:	
	Emne: Plantegning	Dato: 06-02-25	
Tegn. nr.: ID_H1_N03		Mål: 1 : 150	Papir: A3

Tegning er vejledende og kan være vist med detaljer der ikke er med i tilbud

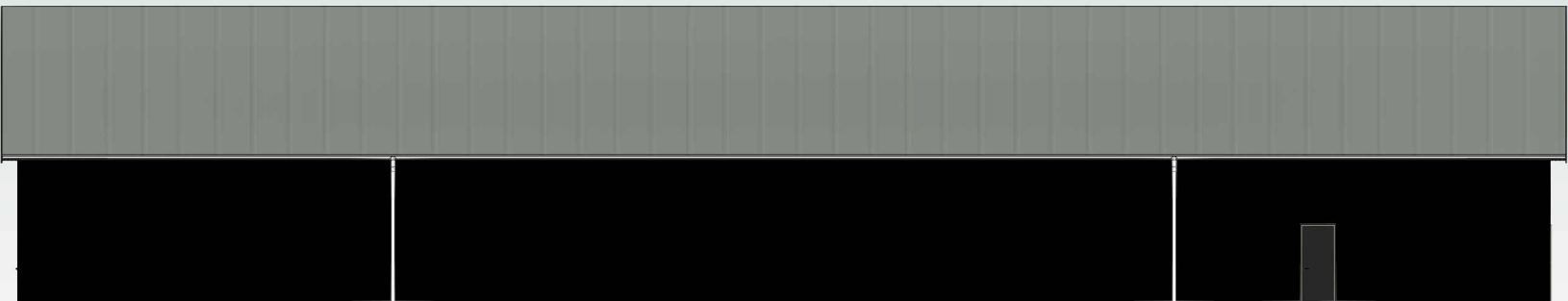


Bygherre:	Inger Fredsted			
Byggeadresse:	Fredtoftevej 2, 2980 Kokkedal	Ansvarlig JNN	Tegner SIG	Kontrol JNN
Mobil:				
Bemærkning:				
Emne:				
Tegning:	Grundplan m. maskiner			
Tegning nr.:	25.014.01.02.01.A	Rev.:	Dato: 26.02.25	Mål: 1:125
Tegning er beskyttet af lov om ophavsret, og må ikke videregives til 3. mand uden skriftlig tilladelse fra Agroví.				

Landzonetilladelse indtægtsbilag af den 26-08-2025 af Fredensborg Kommune

Agroví
Den bedste løsning på jorden

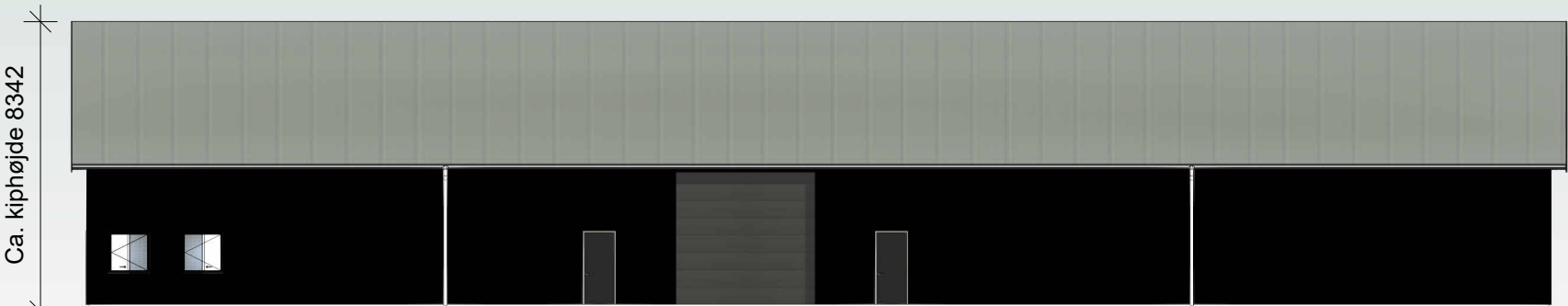
Industrivænget 22, 3400 Hillerød. Tlf 48 22 52 00



Facade Nord



Gavl Syd Øst



Udvendig fundament 42000



Gavl Nord Vest

Udvendig fundament 22000

Note	Maskinhus 924m²
Bredde	22000mm
Længde	42000mm
Benhøjde	4000mm
Diagonal	47413mm
Taghældning	20 Grader
Byggefase	Skitseprojekt

Skitseprojekt

#Denne tegning er BUNDGAARD BYG A/S's ejendom og må ifølge gældende lov ikke uden vor tilladelse kopieres, overlades, eller benyttes af trediemand.#			
 BUNDGAARD BYG Danmarksvej 30 K 8660 Skanderborg Tel. +45 86 52 56 44 bundgaardbyg.dk	Bygherre: Inger Fredsted		Tlf.: 31 45 45 16
	Adr.: Fredroftevej 2	Init.: SC	KS.:
	Post nr.: 2980 Kokkedal	Sag nr.:	
	Emne: Facader	Dato: 18-11-24	
Tegn. nr.: ID_H2_N01		Mål: 1 : 200	Papir: A3

Tegning er vejledende og kan være vist med detaljer der ikke er med i tilbud

Tagkonstruktion:

Ståltag LP 35
Tagåse samlet med W gerberbeslag
Isolering 145mm
Dampspærre
Forskalling
Træbeton / troldekt

Ydervæg: Forberedt for isolering

Lodretstående 1 på 2 Træbeklædning malet sort
Vindspærre 9mm
Løsholte 45x145mm

Udhæng og vindskeder:

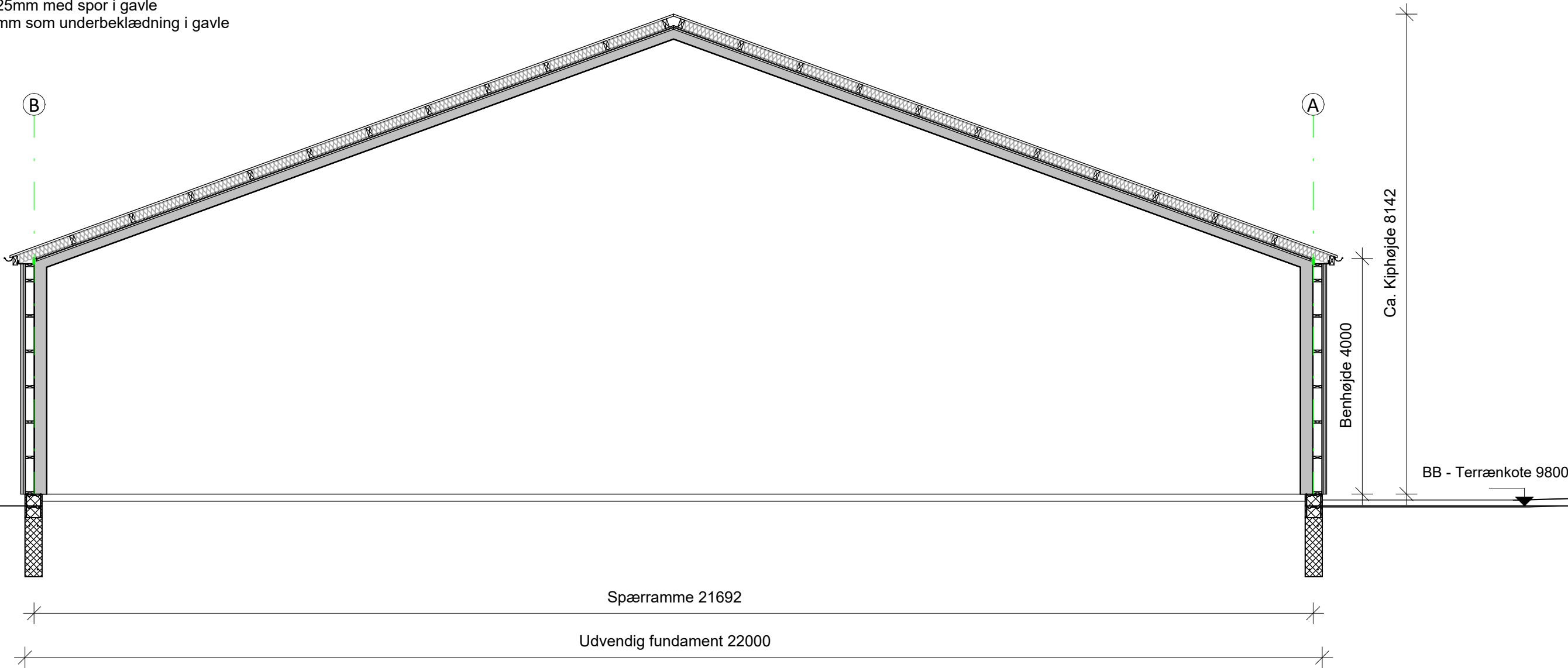
Påboltet udhæng
Vandret lukket udhæng på langsider med 9mm krydsfiner
Trykimp. Vindskeder 25x125mm med spor i gavle
Trykimp. Brædder 19x100mm som underbeklædning i gavle

Gulv:

Armeret beton - Glittet?

Fundament:

2 rk. 290 mm fundablokke



Note	Maskinhus 924m²
Bredde	22000mm
Længde	42000mm
Benhøjde	4000mm
Diagonal	47413mm
Taghældning	20 Grader
Byggefase	Skitseprojekt

Skitseprojekt

#Denne tegning er BUNDGAARD BYG A/S's ejendom og må ifølge gældende lov ikke uden vor tilladelse kopieres, overlades, eller benyttes af trediemand.#			
 BUNDGAARD BYG Danmarksvej 30 K 8660 Skanderborg Tel. +45 86 52 56 44 bundgaardbyg.dk	Bygherre: Inger Fredsted		Tlf.: 31 45 45 16
	Adr.: Fredtøftevej 2	Init.: SC	KS.:
	Post nr.: 2980 Kokkedal	Sag nr.:	
	Emne: Tværsnit	Dato: 18-11-24	
Tegn. nr.: ID_H3_N01		Mål: 1 : 75	Papir: A3

Tegning er vejledende og kan være vist med detaljer der ikke er med i tilbud