



Nadja Spælling Andersen
Torvegade 4, 1.
8450 Hammel

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

Sagsnr.: S2025-553

Dato: 18-11-2025

LOVLIGGØRENDE TILLADELSE

Fredensborg Kommune meddeler hermed lovliggørende tilladelse til en allerede opført garage på ejendommen i henhold til din ansøgning om lovliggørelse af forholdene modtaget den 07-05-2025.

Ejendomsoplysninger

Adresse: **Kongevejen 106, 3480 Fredensborg**
Matrikel nr.: **48a Lønholt By, Grønholt**
Ejendommens matrikulære areal: **15574 m²**
BFE nr.: **2343469**
Bygnings nr. i BBR: **6**

Byggeriets karakter og omfang

Lovliggørelse af en i 2024 opført garage med et areal på 80 m². Garagen er ikke placeret i umiddelbar tilknytning til den øvrige bebyggelse på ejendommen, da bygningen ligger over 20 m fra ejendommens fritliggende enfamilieshus, og er afskåret fra dette af en beplantningsbælte.

Ejendommen

Ejendommen ligger i landzonen og har status som fritliggende enfamilieshus. Ejendommen har et matrikulært areal på 15.574 m².

Ejendommen ligger inden for kommuneplanramme LJ 08 – Grønholt skovlandskab, som kommunenplane 2021 anføre, som udgangspunkt skal friholdes fra bebyggelse der ikke er af erhvervsmæssig nødvendighed for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug, samt at områdets karakter som åbent område mellem skove så vidt muligt skal bevares.

Ydermere ligger ejendommen inden for skovbyggelingen. Dog gælder forbyddet mod bebyggelse ikke for sager der kræver landzonetilladelse, jf. naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 2. punkt 5.

Regelgrundlaget i denne byggesag

Jeg har behandlet byggesagen efter:

- Planloven/Landzone: Omfattet af planlovens § 35, stk.1

- Byggeloven, § 16, stk. 1

Vilkår/Forudsætninger

Byggearbejdet er omfattet af følgende vilkår/forudsætninger, som skal være opfyldt, for at byggeriet også er materielt lovligt:

- Det er en forudsætning, at byggearbejdet er udført i overensstemmelse med de oplysninger, der er sendt til kommunen i ansøgningsmaterialet, ligesom det er en forudsætning, at byggeriet er udført i overensstemmelse med gældende normer og regler på opførelsestidspunktet.

Naboorientering

Ansøgningen har i henhold til planlovens § 35, stk. 4 været udsendt i naboorientering til ejere og beboere på de nærmeste naboejendomme, samt Danmarks Naturfredningsforening Fredensborg.

Kommunen har i denne forbindelse modtaget en udtagelse fra en nabo, som ikke havde nogle indsigelser til den pågældende garage, men bemærkede at de havde indsigelser mod den ansøgte paddelbane der var indtegnet på det udsendte situationsplan.

Hertil skal Kommunen bemærke, at den pågældende paddelbane behandles i en selvstændig ansøgning. Kommunen forholder sig ikke til denne paddelbane i denne afgørelse.

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. 1,2 km fra det ansøgte. Nærmeste fuglebeskyttelsesområde er F108 Gribskov, som ligger ca. 5,1 km 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

Flagermus

Der er i 2024 registreret flere arter af flagermus ca. 700 m vest for det ansøgte. Det er Fredensborg Kommunes vurdering, at ingen træer, som er egnede som yngle-/rasteområder for flagermus, er blevet berørt af opførelsen af carporten.

Padder

Der er registreret spidssnudet frø i flere småsøer i området, bl.a. ca. 90 m mod øst, 600 m mod vest og 700 m mod nord. Den nærmeste registrering ligger på modsatte side af Kongevejen, som er en ret trafikkeret vej. Det er Fredensborg Kommunes vurdering, at der ikke findes egnede yngle-/rasteområder for padder på ejendommen.

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 til projektet er en sø, der ligger ca. 90 m øst for det ansøgte på modsatte side af Kongevejen. 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.

Begrundelse for afgørelse - Landzonetilladelse

Da den pågældende garage har et areal på over 50 m² og ikke er opført i umiddelbar tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse, kræver bygningen landzone tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Det er Fredensborg Kommunes vurdering, at der kan meddeles lovliggørende landzonetilladelse til den allerede opførte garage på 80 m². Baggrunden for denne vurdering er, at bygningen anvendes som garage for ejendommen beboere.

Ydermere har ansøger begrundet bygningens placering, med at man ønskede at bevare de eksisterende æbletræer på ejendommen. Det er kommunens vurdering, at bevaring af eksisterende beplantning, er i overensstemmelse med landzonebestemmelsernes landskabelige hensyn.

Kommunen har derudover lagt vægt på, at garagen er placeret i tilknytning til ejendommens indkørsel.

Afslutningsvist er det Kommunens vurdering, at garagens placering indenfor skovbyggelinjen kan godkendes, da der er tale om en mindre bygning med en max. højde til kip på 5,6 m. Der er også lagt vægt på, at hele ejendommen ligger inde for skovbyggelinjen, og man derfor ikke kunne placeret bygning uden for skovbyggelinjen.

På baggrund af ovenstående meddeler Fredensborg Kommune hermed lovliggørende landzonetilladelse efter Planloven § 35, stk. 1.

Sagsfremstilling - Byggetilladelse

Det er i forbindelse med behandling af sagen, Kommunens umiddelbare vurdering, at hvis man - forud for opførelse af garagen - havde ansøgt kommunen om de pågældende tilladelser efter de administrative bestemmelser fastsat i de på opførelsestidspunkterne gældende bygningsreglementer, som var BR18, så ville en konkret vurdering af sagerne sandsynligvis have ført til meddelelse af tilladelser til det ansøgte byggearbejder.

Det er desuden vurderet at den pågældende garage ligger indenfor ejendommens byggeret i henhold til de pågældende bygningsreglementers bebyggelsesregulerende bestemmelser, som var gældende på opførelsestidspunkterne, og helhedsvurderinger har derfor ikke været nødvendige. Dette taler således for en retlig lovliggørelse af de på ejendommen etablerede forhold på nuværende tidspunkt.

Rammerne for den lovliggørende tilladelse

Til den lovliggørende tilladelse hører det tegningsmateriale, som er bilagt tilladelsen.

Vigtig information om den lovliggørende tilladelse

Kommunen indberetter arealer, materialevalg og indretning til Bygnings- og Boligregisteret (BBR) ud fra de oplysninger, der er givet i ansøgningsmaterialet. Vær opmærksom på, at kommunen ikke har taget stilling til, om byggeriet overholder eventuelle privatretlige servitutter på ejendommen.

Gebyr

Der opkræves et byggesagsgebyr som fast gebyr (administrationsgebyr) på kr. 1.175,00 jf. BR18 § 39, stk. 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/planklagenavnet/>

Klagevejledning – Byggeloven/Bygningsreglementet

Kommunens afgørelse kan, jf. byggelovens § 23, stk. 1, og senere ændringer af denne §, påklages til Nævneshus, Byggeklageenheden via [Klageportalen](#), via e-mail med bilag til byg@naevneneshus.dk eller via fysisk brev til Nævneshus, for så vidt angår retlige spørgsmål.

Klagefristen er 4 uger fra afgørelsen er meddelt, jf. samme lovs § 24.

Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt jf. byggelovens § 25.

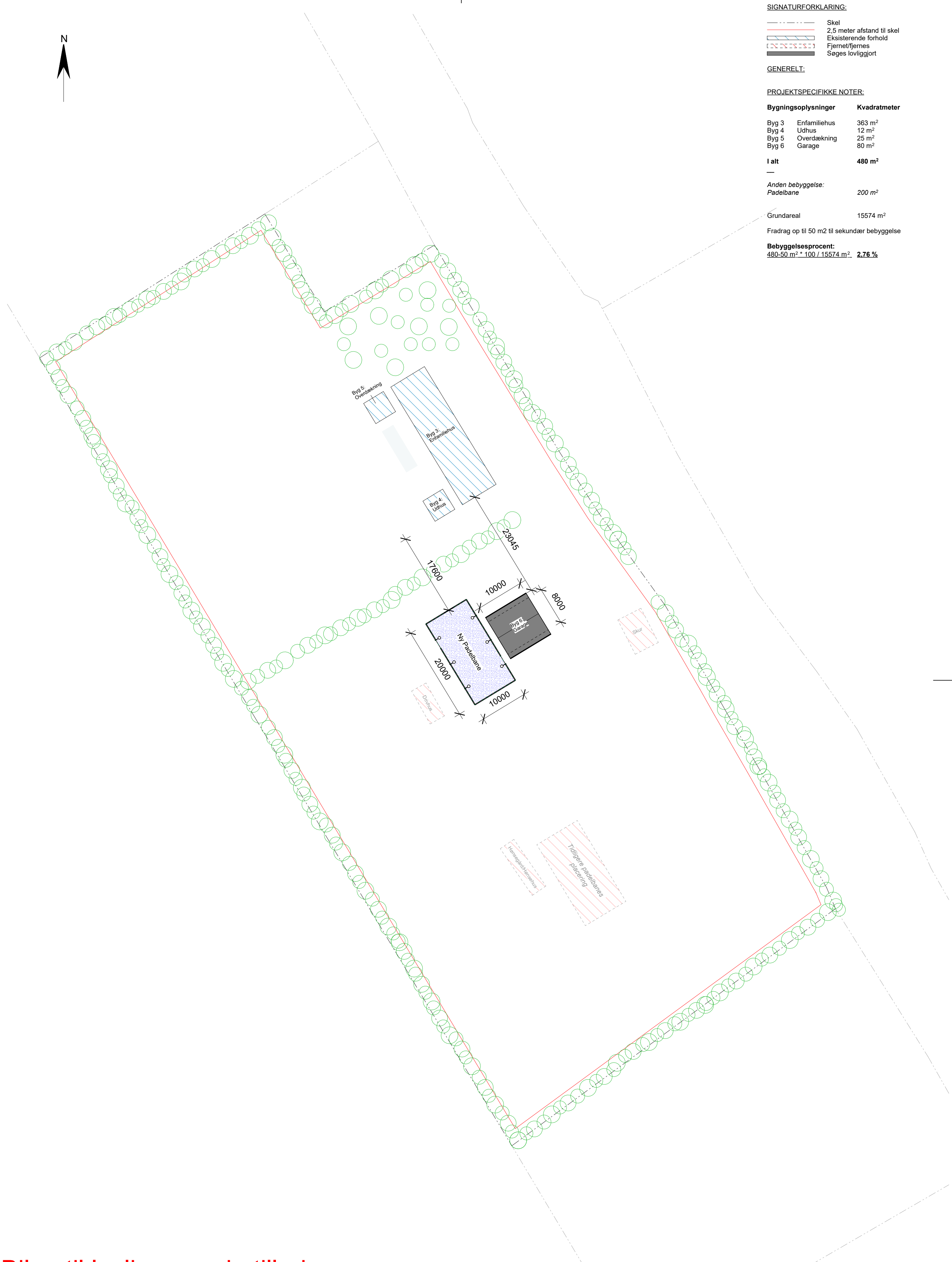
Venlige hilsner

Clara Grünberg Olesen Larsen
Byggesagsbehandler

Bilag

Tegningsbilag:

- *Tegn. nr. A0-000: Situationsplan, Dato: 22-04-2025*
- *Tegn. nr. A2-000: Facadeopstalter, Dato: 23-04-2025*



SIGNATURFORKLARING:

	Skel
	2,5 meter afstand til skel
	Eksisterende forhold
	Fjernet/fjernes
	Søges lovgiggjort

GENERELT:

PROJEKTSPECIFIKKE NOTER:

Bygningsoplysninger	Kvadratmeter
Byg 3 Enfamiliehus	363 m ²
Byg 4 Udhus	12 m ²
Byg 5 Overdækning	25 m ²
Byg 6 Garage	80 m ²
I alt	480 m ²
—	—

Anden bebyggelse:
Padelbane 200 m²

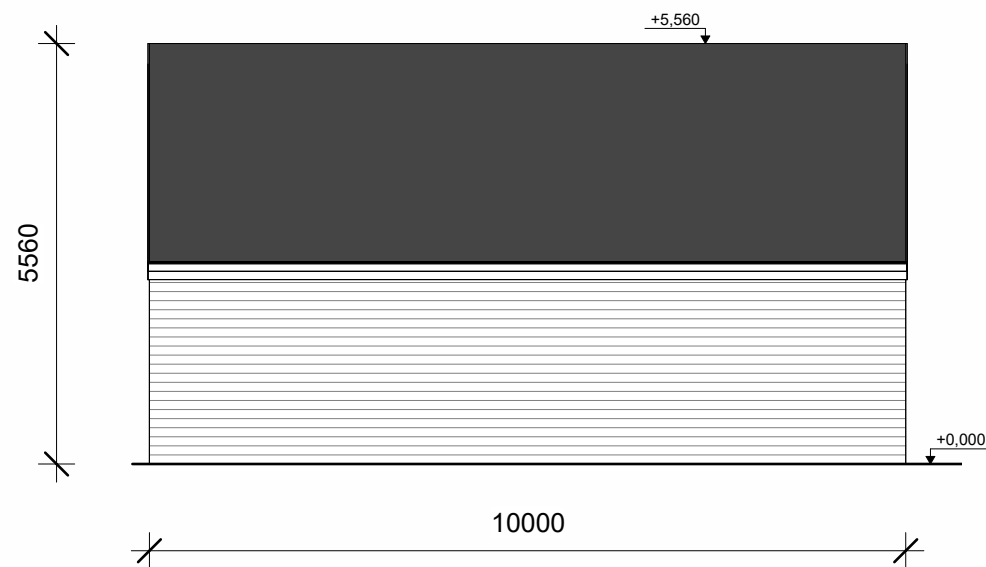
Grundareal 15574 m²

Fradrag op til 50 m² til sekundær bebyggelse

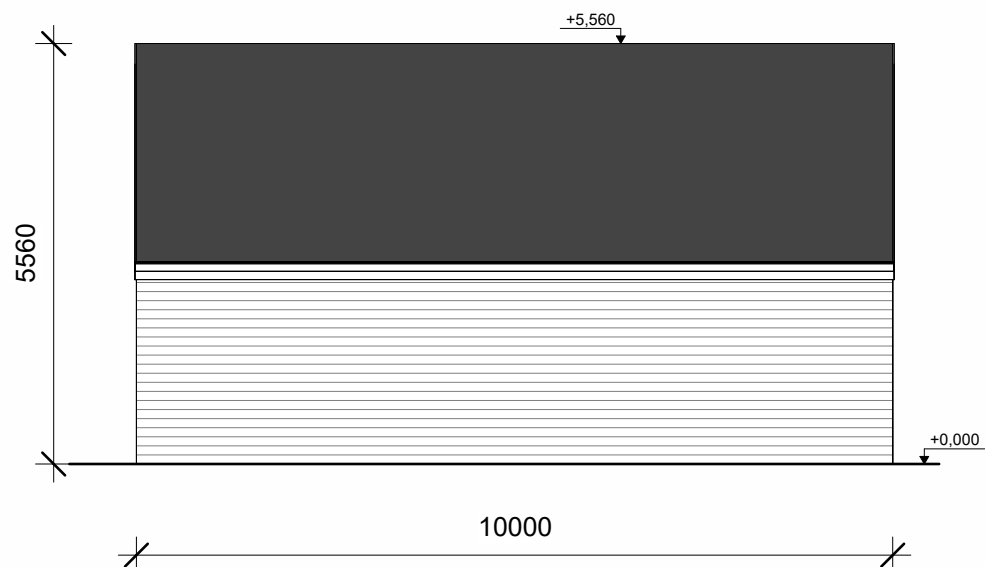
Bebyggelsesprocent:
 $\frac{480-50 \text{ m}^2 \cdot 100}{15574 \text{ m}^2} = 2,76 \%$

Bilag til lovliggørende tilladese
Fredensborg Kommune
18-11-2025

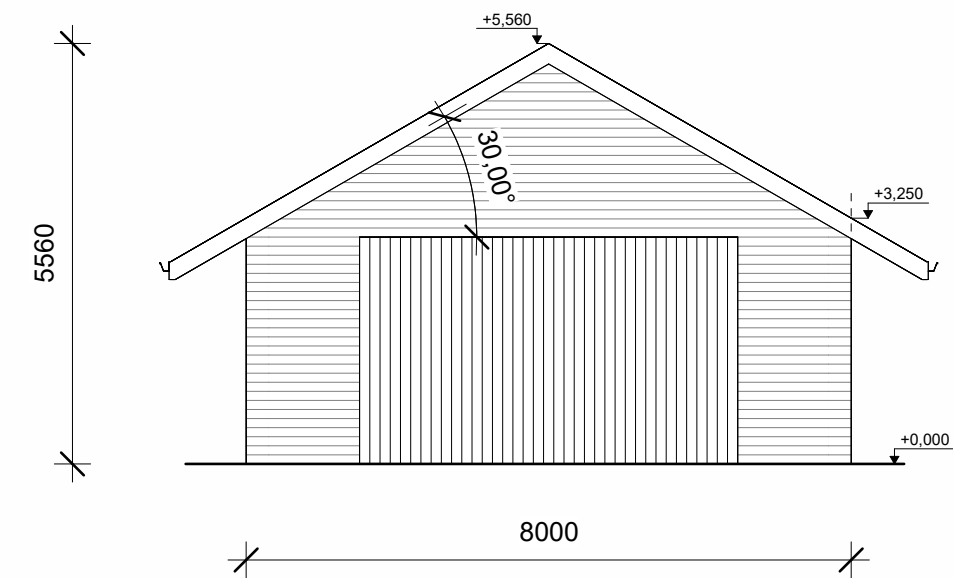
Sags nummer.: 25.114	Rev.nr.: 22.04.2025
Kongevejen 106	Revideret af: 22.04.2025
Situationsplan	Tegn. nr.: A0-000
Fase: Myndighedsprojekt	Dato: 22.04.2025
RÅDGIVER: Nymann & Juhl Byggerådgivning Østergade 24c 8450 Hammel Tlf: 70 70 70 01	BYGHERRE: Henrik Kragh Møller Kongevejen 106 3480 Fredensborg
Målestok: 1 : 500	Tegnet af: NS



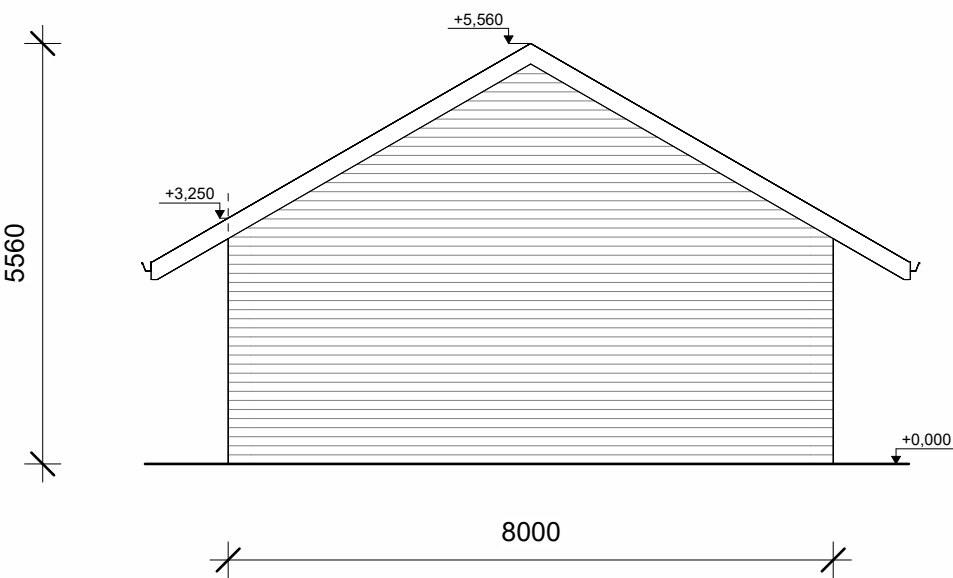
Nord 1 : 100



Syd 1 : 100



Øst 1 : 100



Vest 1 : 100

SIGNATURFORKLARING:

GENERELT:

Alle mål er i millimeter
Alle byggematerialer leveres CE-mærket.

BYGNINGSFORMATIONER:

BYGNING 6 - GARAGE

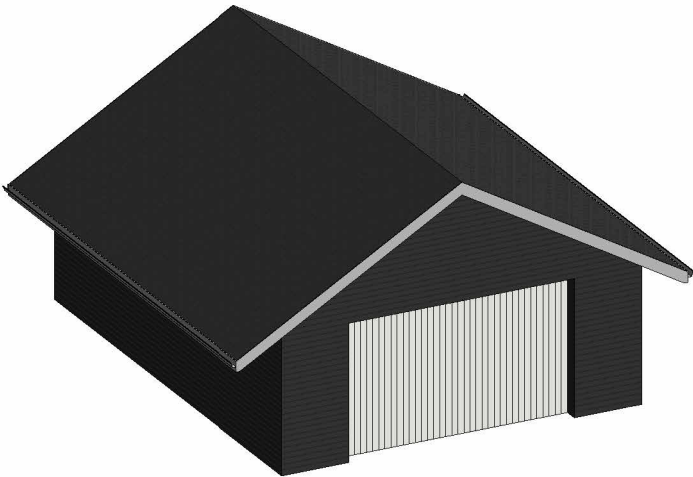
Opførelsesår 2024

Materialer
Facade: Træ
Tag: Tagpap

ANDET: PADDLEBANE

Materialer
Facade: Glas og Metal

Garage 3D visualisering



Bilag til lovliggørende tilladese
Fredensborg Kommune
18-11-2025

Sags nummer.: 25.114		Rev.nr.:	Revideret af:	Rev. dato:
Kongevejen 106		Tegn. nr.:		
Facader - Garage		A2-000		
Fase: Myndighedsprojekt		Dato: 23.04.2025		
RÅDGIVER: Nymann & Juhl Byggerådgivning Østergade 24c 8450 Hammel Tlf: 70 70 70 01		Målestok: 1 : 100		
BYGHERRE: Henrik Kragh Møller Kongevejen 106 3480 Fredensborg		Tegnet af: NS		