



Charlotte Hedemark Hancke
Rolandsvej 6
3480 Fredensborg

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

Sagsnr.: S2025-484

Dato: 09-12-2025

LANDZONETILLADELSE - LOVLIGGØRENDE BYGGETILLADELSE

Fredensborg Kommune meddeler hermed lovliggørende Landzone- og byggetilladelse til en allerede garagebygning på ejendommen i henhold til din ansøgning om lovliggørelse af forholdene modtaget den 22-04-2025 og supplerende materiale modtaget den 10-11-2025.

Ejendomsoplysninger

Adresse: **Rolandsvej 6, 3480 Fredensborg**
Matrikel nr.: **2h Roland By, Asminderød**
Ejendommens matrikulære areal: **1753 m²**
BFE nr.: **2340541**
Bygnings nr. i BBR: **3**

Byggeriets karakter og omfang

Delvis lovliggørelse af en i garage opført omkring 1982, og tilbygget omkring 2004. Der er søgt om at lovliggøre 100 m² af denne bygning, mens den nordlige del, på 25 m² nedrives.

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.
- Den nordlige del af bygningen, på 25 m² nedrives, og dokumentation for dette sendes til Kommunen senest den 01-06-2026

Sagsfremstilling

Som ejer af ovennævnte ejendom har du den 22-04-2025 fremsendt ansøgningsmateriale vedrørende lovliggørelse af en allerede opført garage på ejendommen, som er beliggende i landzone.

Du har i din ansøgning oplyst, at den pågældende bygning, allerede var opført da du købte ejendommen, og at du var af den opfattelse, at bygningen var lovligt opført, men at du siden er blevet af en anden opfattelse. Du har derfor nu ansøgt om lovliggørelse af disse to etablerede forhold på din ejendom.

Den pågældende bygning, er på nuværende tidspunkt er 25 meter lang og ligger nærmere skel end 2,5 meter, hvorfor det ansøgte overskrider ejendommen byggeret med 25 meter bebyggelse i naboskel. Dette går langt ud over hvad Kommunen normalt giver lov til, derfor har ansøger i dialog med Kommunen revideret sin ansøgning, således at den nordlige del på 25 m² nedrives, og byggeretten dermed ikke overskrider så mærkat.

Landzonetilladelse

Da den ansøgte carport har et areal på 100 m², kræver den lovliggørende landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1.

Om ejendommen:

Ejendommen ligger i landzonen og har status som fritliggende enfamilieshus, og har et samlet grundareal på 1.753 m².

Ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen, dog er det ikke underlagt forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 17, jf. dennes stk. 2, punkt 5. Dog vil dette forhold er dog taget i betragtning i den samlede vurdering af sagen.

Ejendommen ligger inden for kommuneplanramme LJ 07 – Langstrup bølgede dyrkningslandskab, hvor områdets åbne karakter set fra vejen, så vidt muligt skal fastholdes.

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).

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

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er N133 Gribskov, Esrum Sø, Esrum Å og Snævret Skov, som ligger ca. 2350 m fra det ansøgte. Nærmeste fuglebeskyttelsesområde er F108 Gribskov, som ligger ca. 5140 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

Der er ingen registrerede fund af bilag IV-arter indenfor 1 km af det ansøgte. Samlet vurdering af bilag IV-arter.

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

§ 3-beskyttet natur

Nærmeste beskyttede naturtype er en eng, der ligger med en afstand på ca. 2,5 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.

Begrundelse for afgørelse:

Det er Fredensborg Kommune vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med landzonebestemmelsernes formål, om at hindre spædt bebyggelse i det åbne land.

Der er i denne vurdering lagt vægt på, at garagen ligger i tilknytning til den øvrige bebyggelse på ejendommen. Det er yderligere lagt vægt på, at den nordlige del, som vender ud mod vejen fjernes således, at områdets åbne karakter ud mod vejen bevares.

Naboorientering

Det ansøgte har ikke været sendt i naboorientering, jf. Planlovens § 35, stk. 5, da Fredensborg Kommune har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne. Der er i denne vurdering lagt vægt på, at bygningen har været på ejendommen ca. siden 1984.

Byggeloven - Byggeretten

Det ansøgte overholder ikke følgende bestemmelser for sekundær bebyggelse jf. § 181 i byggeretten:

Opføres en sekundær bygning, nærmere skel end 2,5 m, skal følgende betingelser være opfyldt:

- Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,5 m fra vej og fra skel mod nabo og sti være højere end 2,5 m.
- De sider, der vender mod skel mod nabo og sti, må ikke udgøre en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.

Overskridelser af ovennævnte bestemmelser medfører at det ansøgte, ikke opfylder bestemmelserne om byggeretten på ejendommen, og kommunalbestyrelsen skal derfor foretage en helhedsvurdering efter kriterierne i BR18 § 188, jf. § 169, for fastlæggelse af bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne.

Byggeloven - Helhedsvurdering og tilladelse til at overskride bestemmelser om byggeretten

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området

Det er Kommunes skøn, at en garage på 100 m² er af sædvanligt omfang for sekundærbebyggelse, i tilknytning til fritliggende enfamilieshuse, i landzonen.

Det er ydermere kommunens skøn, at det ansøgtes overskridelse af byggeretten, vedrørende længde i skel, kan godkendes. Der er i denne vurdering lagt vægt på, at den pågældende ejendom, er relativ lille i forhold til de øvrige ejendomme i området (som er landbrugsejendomme), og der er ikke umiddelbar en alternativ placering på grunde, hvor bygningen kunne placeres, uden at byggeretten overskrides.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde

Det er kommunens skøn at det ansøgte, ikke vil være til hindring for at sikre tilfredsstillende lysforhold, eller medføre væsentlige indbliksgener for ejendommens naboer.

Der er i denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste nabobygning er et læskur der ligger ca. 20 meter væk, og den nærmeste nabo beboelsesbygning ligger på den modsatte side af vejen ca. 60 meter væk.

Der er ydermere lagt vægt på, at bygningen har været på ejendommen siden 1984, og det må antages, at naboerne ville havde klaget, hvis bygningen har været til gene for dem, på nuværende tidspunkt.

3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393

Det er Kommunens skøn, at overskridelserne af byggeretten ikke har betydning for ejendommenes friarealer, idet bebyggelserne er placeret hensigtsmæssigt på grunden, så der fortsat er arealer af passende størrelse til benyttelse som friarealer til udendørs ophold uden forringede lysforhold på grund af skyggegener fra nærmeste bebyggelse.

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393

Det er kommunens skøn at det ansøgte, ikke er til hindring for tilfredsstillende tilkørselsforhold til ejendommen.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402

Det er Kommunens skøn, at det ansøgte ikke er til hindring for, at der er tilstrækkelige parkeringsforhold på ejendommen. Der i denne vurdering lagt vægt på, at der er tale om en garage.

6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse

Det er Kommunens skøn, at dette forhold ikke er relevant i den konkrete sag, da ejendommen ligger i landzonen.

På baggrund af ovennævnte helhedsvurdering meddeler Fredensborg Kommune hermed tilladelse til det ansøgte byggeris omfang og placering på grunden.

Forvaltningsloven - Partshøring

Der er ikke foretaget partshøring efter forvaltningslovens § 19 i forbindelse med denne afgørelse om meddelelse af tilladelse efter en helhedsvurdering til at overskride de nævnte byggeretter, idet det er vurderet, at forholdet er af underordnet betydning for omboende.

Der er i denne vurdering lagt vægt på, at bygningen har været på ejendommen ca. siden 1984.

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.

Udnyttelsen af landzonetilladelsen

Landzonetilladelse er først gældende, 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.

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

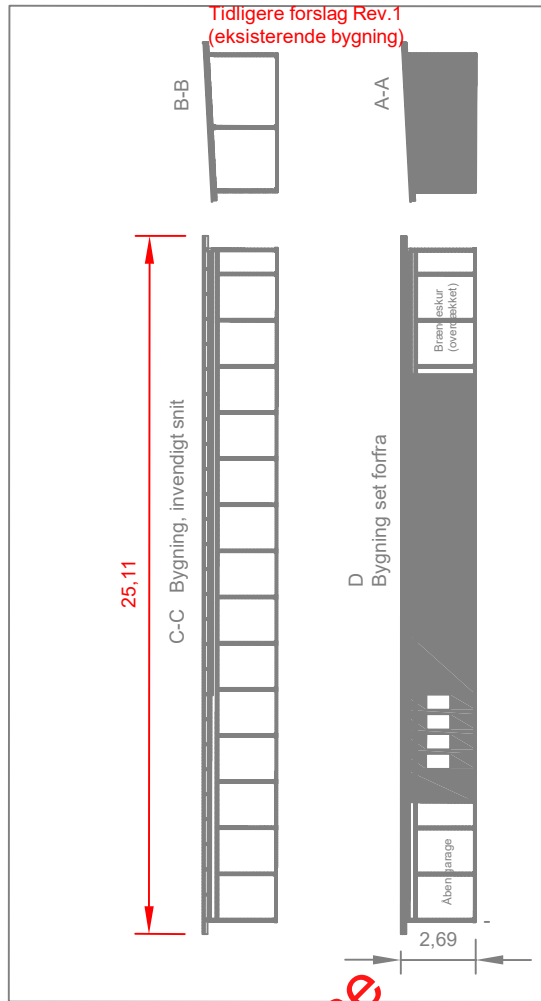
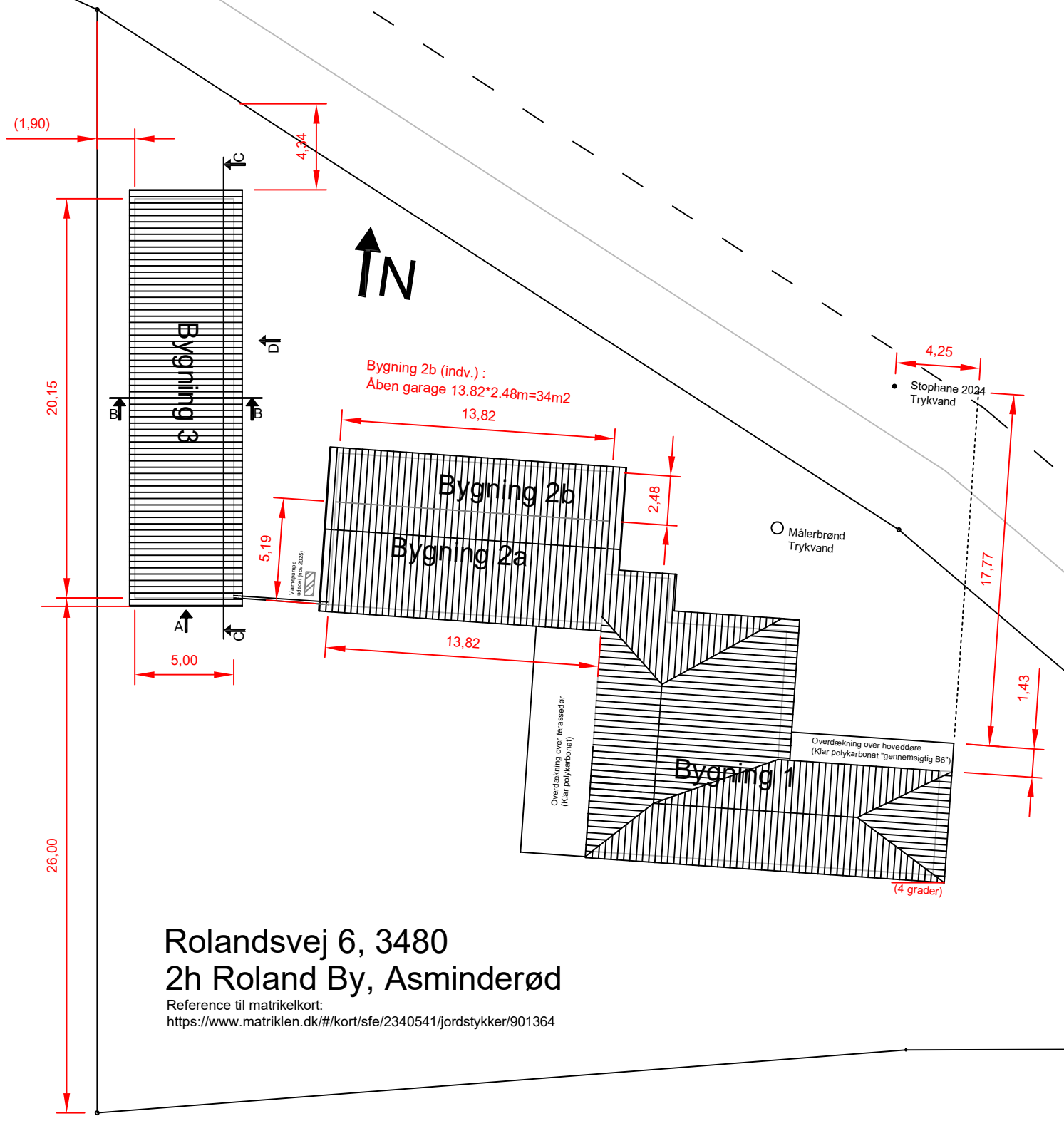
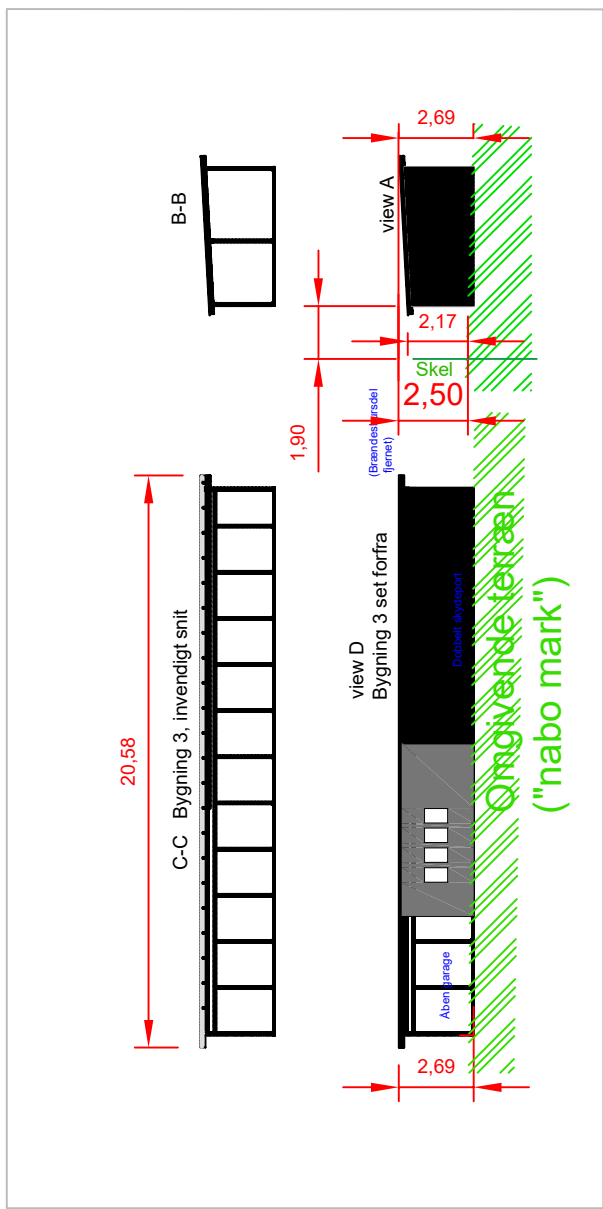
Clara Grünberg Olesen Larsen
Byggesagsbehandler

Bilag

Tegningsbilag:

- Situationsplan + facader Rev. 2, Dato for modtagelse: 10-11-2025

Præciseret situationsplan Rolandsvej 6. Rev 2
PHH nov. 2025 Ændringer fra rev. 1:
Garage forkortet mod skel, varmepumpe indtegnet,
beskrivelse af overdækninger over indgangsdøre,
omgivende terrænhøjde indført (garage gravet ind i skrånende terræn -
på egen grund), bygning 2 angivet opdelt i åben- hhv. lukket- garagedel.



Rolandsvej 6, 3480
2h Roland By, Asminderød
Reference til matrikelkort:
<https://www.matriklen.dk/#/kort/sfe/2340541/jordstykker/901364>

Bilag til lovliggørende tilladelse
Fredensborg Kommune
09-12-2025