



Malthe Tobias Trudsø

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

Sagsnr.: S2025-101

Den 18-02-2026

LOVLIGGØRENDE LANDZONETILLADELSE

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

Ejendomsoplysninger

Adresse: **Hillerødvejen 90, 3480 Fredensborg**
Matrikelnr.: **26 Sørup By, Grønholt**
BFE nr.: **1309767**

Afgørelse

Fredensborg Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til et læskur til geder på 89 m² opført i 2022.

Tilladelsen er baseret på vedhæftede tegningsbilag.

Tilladelsen er betinget af følgende:

- At et nyt maskinhus opføres i tilknytning til den nuværende bebyggelse (stuehuset), således at det alene er læskuret, der har en fritliggende placering.

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

Ansøgningen - sagsfremstilling

Fredensborg Kommune har den 23-01-2025 modtaget din ansøgning om lovliggørelse af et læskur til geder på 89 m². Læskuret er opført med facader i sortmalet træ og med saddeltag belagt med sorte bølgeplader. Der er ikke fast bund i bygningen. Læskuret er opført i 2022. Du har oplyst at læskuret anvendes til 11 geder, der afgræsser området mellem stuehuset og juletræerne og anvendes som "klappedyr" i forbindelse med salg af juletræer i december måned. Læskuret er placeret ca. 39 m fra naboskel og ca. 52 m fra egen bolig.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen ligger i landzone på en landbrugsejendom bestående af 2 matrikler på i alt 5,6527 ha.

Lovliggørende landzonetilladelse med tegningsbilag
af den 18-02-2026
Fredensborg Kommune

Ejendommen ligger i det åbne land. Landskabet opleves som relativt åbent og præget af landbrugsmæssig drift, med indslag af beplantning og mindre naturarealer, der giver variation og læ.

Området er kendetegnet ved en mosaik af dyrkede marker, mindre bevoksninger og spredt bebyggelse med gårde og enkelte boliger.

Mod syd og vest ligger mere sammenhængende skov- og naturprægede arealer, som danner en markant grøn baggrund og giver området en tydelig landskabelig afgrænsning. Overgangen mellem skov og det åbne land skaber variation og rumlighed.

Ifølge BBR består bebyggelsen af følgende:

Bygning 4: Stuehus til landbrugsejendom på 249 m² med overdækket areal på 23 m².

Ud over nærværende bygning er der andre bygninger, der ikke er registreret i BBR.

En mindre bygning ved porten

Endvidere ses en række containere langs vejen.

I forbindelse med byggetilladelsen til maskinhuset i sag S2024-1331 er der stillet vilkår om at portbygningen og containerne skal fjernes senest sammen med maskinhusets færdigmelding.

Lovgivningsmæssige forhold

Landzonebestemmelserne

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, kræves der ikke landzonetilladelse til opførelse af bygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom. Der kræves dog tilladelse til byggeriets beliggenhed og udformning efter § 36, stk. 2, hvis byggeriet opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Bestemmelsen i § 36, stk. 2, tager navnlig sigte på at beskytte de landskabelige værdier.

På den baggrund skal det vurderes om det allerede opførte byggeri er nødvendigt for den landbrugsmæssige drift eller om byggeriet i modsat fald vil kræve landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Det er kommunens vurdering at der ikke er tale om en egentlig erhvervsmæssig drift af landbrugsejendommen, men snarere om en hobbybetonet drift. Fredensborg Kommune har bl.a. lagt vægt på antallet af dyr på ejendommen, samt der ikke er fremlagt argumenter eller driftsøkonomisk materiale, der sandsynliggør, at bygningen reelt er erhvervsmæssigt nødvendig.

Da læskuret ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt, kræver det en lovliggørende landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Kommuneplan 2025

Ifølge Kommuneplan 2025 ligger ejendommen i et område med naturbeskyttelses- landskabelige- og kulturhistoriske interesser og er omfattet af følgende udpegninger:

Verdensarv (Unesco) (parforcejagtvejene)

I 300 m bufferzonen omkring skovene skal der tages hensyn til de værdier, som er knyttet til udpegningsgrundlaget for UNESCO verdensarvsareal. I bufferzonen skal tilgængelighed,

indsigt til og udkig fra parforce arealerne prioriteres og bevares.

Ny bebyggelse og anlæg i bufferzonen som afviger væsentligt i højde og volumen fra eksisterende bebyggelse, kan kun ske såfremt det på baggrund af visualiseringer og en konkret planmæssig vurdering kan godtgøres, at indsigten og udsynet til skovene som verdenskulturarv ikke forringes væsentligt.

Værdifulde landskaber

I de værdifulde landskaber skal landskabets karakter beskyttes og områderne skal friholdes for tekniske anlæg, byudvikling, spredt bebyggelse og råstofindvinding. Ændringer kan ske, når det medvirker til at genoprette/styrke landskabets karakter eller sker i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller en lokalplan.

I de værdifulde landskaber må der kun gennemføres byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Alternativt skal det ske på baggrund af væsentlige samfundsmæssige hensyn. Bygninger og anlæg skal i disse tilfælde udformes og indpasses under særlig hensyntagen til landskabets karakter.

I de værdifulde landskaber skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse af landskabsværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

Større sammenhængende landskaber

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.

Naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser

Inden for naturområder og potentielle naturområder må tilstanden eller arealanvendelsen ikke ændres, hvis det forringer naturværdien eller muligheden for at styrke eller genoprette denne. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes naturværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning.

Inden for naturområder og potentielle naturområder må der ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Der må heller ikke inddrages arealer til byudvikling eller placering af ren jord. Alternativt skal det ske på baggrund af væsentlige samfundsmæssige hensyn. Bygninger og anlæg inden for udpegningsområderne skal placeres og udformes under hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af naturværdierne.

Inden- og udenfor naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser (Natura 2000-områder) må der ikke planlægges for, meddeles tilladelser, dispensationer eller godkendes byggeri, anlæg eller aktiviteter, der kan påvirke områderne, hvis det kan indebære forringelser af områdets naturtyper og levesteder. Der kan dog planlægges for projekter, som vil medføre forbedringer af naturforholdene i områderne.

Skovrejsning

Område hvor skovrejsning er uønsket.

Resume af habitatvurdering

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 N133 Gribskov, Esrum Sø, Esrum Å og Snævret Skov, som ligger ca. 80 m fra det ansøgte. Nærmeste fuglebeskyttelsesområde er F108 Gribskov, som ligger ca. 80 m fra det ansøgte.

På baggrund af placeringen i en tidligere juletræsplantage og det ansøgtes i denne sammenhæng begrænsede omfang, vurderer Fredensborg Kommune, at det ansøgte ikke vil have en væsentlig påvirkning af Natura 2000-områder, herunder hverken habitat- eller fuglebeskyttelsesområder.

Bilag IV-arter

Flagermus

Gedestalden er placeret i en tidligere juletræsplantage og ca. 40 m fra skovbryn. Ved besigtigelse d. 10. februar 2026 blev der set flere potentielle yngle- og rastetræer i skovbrynet, ligesom skovbrynet udgør en ledelinje for flagermus.

Der er i flere år, senest 2023, registreret flagermus, herunder brunflagermus, indenfor 1 km af det ansøgte.

Kommunen har i vurderingen lagt særligt vægt på, at der ikke skal fældes egnede yngle-/rastetræer, at der ikke er udendørs lys på stalden og at stalden er placeret i en tidligere juletræsplantage, hvorfor kommunen samlet vurderer, at det ansøgte ikke vil medføre skade eller ødelæggelse af yngle- rasteområder eller forstyrrelse af nogen arter af flagermus.

Springfrø

Der er i 2023 registreret springfrø ca. 500 m sydvest for det ansøgte.

Der er ingen vandhuller i umiddelbar nærhed af det ansøgte, og på baggrund af besigtigelse d. 10. februar 2026 vurderer kommunen, at der ingen egnede ynglerasteområde for springfrø på det ansøgte areal.

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 er mose, der ligger med en afstand på ca. 100 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 habitatvurderingen er vedlagt som bilag til sagen.

Tinglyst deklaration

En del af ejendommen er omfattet af en deklaration af den 18-05-1965 med Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt nordlige del, som påtaleberettiget. Læskuret er placeret i det område, der på deklarationsridset er med prikker. Det fremgår af deklarationen at der i dette område *"ikke må opføres bygninger af nogen art og ej heller anbringes beplantning, der skjuler udsigten til Esrum Sø"*

Fredningsnævnet har bemærket i mail af den 25-11-2025, at den omhandlede adresse ikke er fredet, hvorfor Fredningsnævnet ikke har kompetence til at behandle nogen dispensationsansøgninger. Hvis der på en ejendom er tinglyst en deklaration, hvor fredningsnævnet er angivet som påtaleberettiget, er denne ret bortfaldet i 1969 og overgået til kommunen.

Fredensborg Kommune er positiv overfor at deklarationen ikke håndhæves, idet der ikke længere er udsigt over Esrum Sø fra Hillerødvejen, idet ejendommen mellem nærværende ejendom og Esrum Sø er træbeplantet, og idet Fredningsnævnet den 06-05-2012 har givet tilladelse til beplantning med juletræer på nærværende ejendom, der ligeledes medvirker til at der ikke er udsigt til søen.

Naturbeskyttelsesloven

Ejendommen ligger indenfor skovbyggelinjen på 300 m til Stenholtsvang. Byggeriet er dog omfattet af undtagelsesbestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5 og kræver ikke særskilt dispensation fra afstandsbestemmelserne fra skovbyggelinjen, idet forhold vedrørende natur og landskab skal varetages ved landzonesagsbehandlingen.

Husdyrgødningsbekendtgørelsen

Byggeriet er omfattet af Husdyrgødningsbekendtgørelsen, idet antallet af geder overstiger 10, hvorfor bygningen skal overholde bekendtgørelsens afstandsbestemmelser i § 5, der angiver en afstand på 30 m til naboskel og 15 m til beboelse på ejendommen.

Det er hensyn til naboer, til vandindvinding, til vandløb, til veje til skel og til beboelse enten på samme ejendom eller på naboejendom, der reguleres med afstandskravene i bekendtgørelsen. At et dyrehold ifølge bekendtgørelsen findes at være erhvervsmæssigt og derfor medfører visse afstandskrav betyder ikke, at samme dyrehold på en landbrugsejendom indikerer, at landbruget så drives som erhverv, med medfølgende ret til opførelse af erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger.

Da stalden ikke er erhvervsmæssig nødvendig, kræver den en lovliggørende landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Der må ikke fodres og vandes i læskuret, da der ikke er støbt eller fast bund. Der skal lægges min. 30 cm dybstrøelse ud over bunden til opsamling af urin og afføring, jf. husdyrgødningsbekendtgørelsens §8, stk. 7.

Hvis det ønskes at fodre og vande i skuret, skal det have fast gulv/beton og afløb til beholder. Alternativt kan det have fast bund/beton med en pumpeump, jf. husdyrgødningsbekendtgørelsens §8, stk. 3.

Kontakt venligst Team Landbrug Fredensborg Kommune på email landbrug@fredensborg.dk hvis denne løsning ønskes.

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 har vurderet, at staldbygningen er af underordnet betydning for naboerne.

Kommunens begrundelse for afgørelsen

Som udgangspunkt skal bygninger ud fra landskabelige hensyn placeres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, således at ejendommens bebyggelses- og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig helhed. Kommunen skal derfor foretage en konkret vurdering af, om der foreligger en særlig begrundelse for at fravige dette udgangspunkt.

Fredensborg Kommune vurderer, at læskuret med sin størrelse og placering og visuelle udtryk har underordnet betydning for realiseringen af Kommuneplanen og dermed ikke medfører en væsentlig barriere for oplevelsen af de sammenhængende landskaber. Idet læskuret er opført i diskrete farver og at det er placeret i kanten af juletræsplantagen, opleves det ikke dominerende og er ikke særligt synligt i det åbne land.

Fredensborg Kommune har endvidere lagt vægt på at placeringen overholder afstandsbestemmelserne i Husdyrgødningsbekendtgørelsen, idet flokke af geder er ildelugtende.

Fredensborg Kommune vurderer, at udsigten til skovbrynet ikke påvirkes af læskuret, der alene har en max. højde på 3,66 m, og idet læskuret ikke er opført i første række til skoven.

Fredensborg Kommune vurderer endelig, at læskuret kan blive lovliggjort med dets fritliggende beliggenhed idet det er et vilkår at det nye maskinhus placeres i tilknytning til stuehuset, så de 2 bygninger tilsammen får anlægspræg. Se byggetilladelsen af den 29-01-2026 i sag S2024-1331.

Udnyttelsen af landzonetilladelsen

Afgørelsen offentliggøres den 19-02-2026 på kommunens hjemmeside www.fredensborg.dk

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

Kommuneplan 2025

Husdyrgødningsbekendtgørelsen (BEK nr 2243 af 29/11/2021)

Det videre forløb

Der kan først meddeles lovliggjørende byggetilladelse, når klagefristen er udløbet. Vi behandler først byggesagen efter udløb af landzonetilladelsens klagefrist.

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 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 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/>

Eventuelle spørgsmål til afgørelsen

Har du spørgsmål er du velkommen til at kontakte mig.

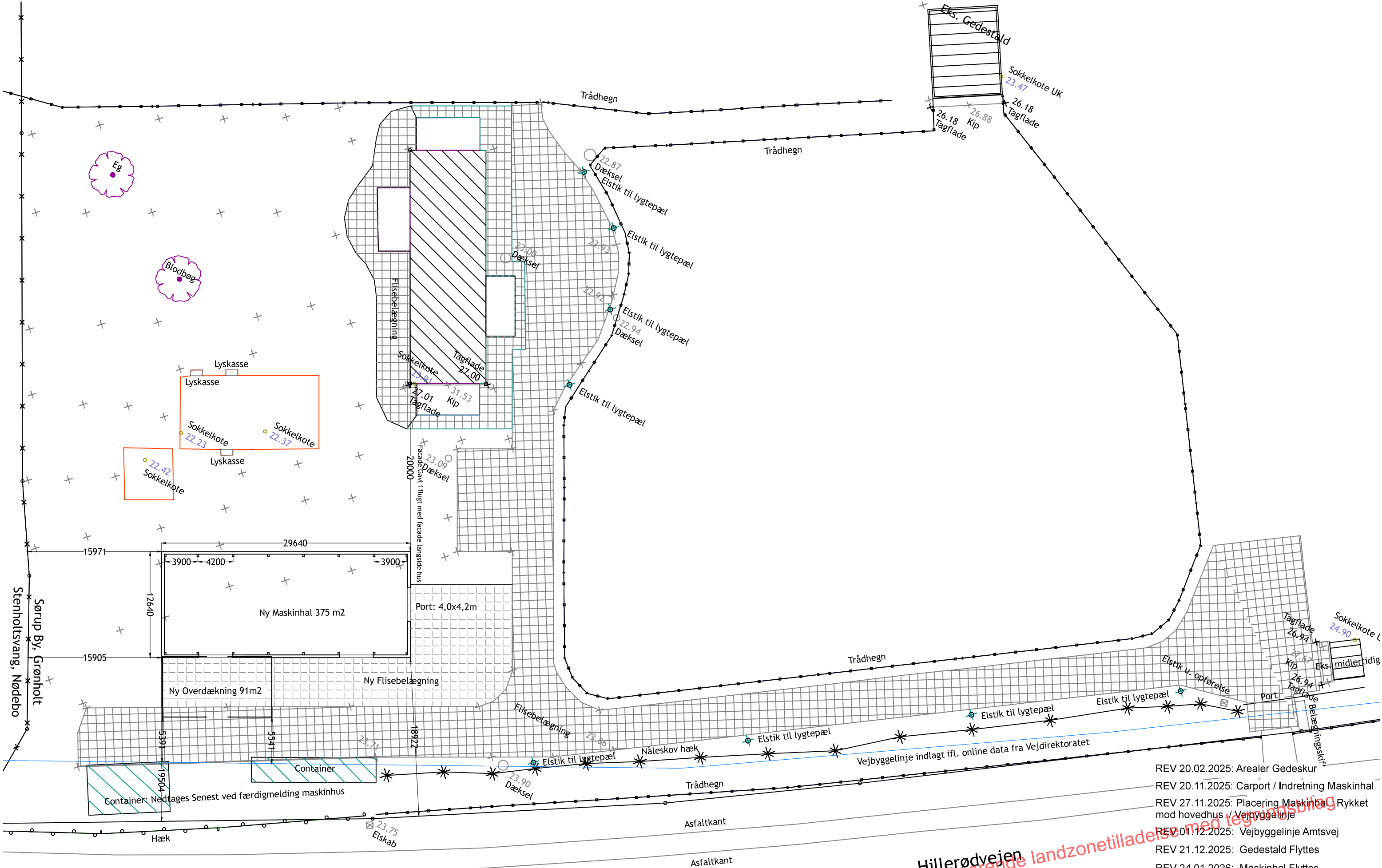
Venlig hilsen

Helle Hegaard Pallesen
Landzonesagsbehandler, arkitekt

Bilag

Tegningsbilag hørende til denne tilladelse.
Habitatvurdering

Lovliggørende landzonetilladelse med tegningsbilag
af den 18-02-2026
Fredensborg Kommune



Mål og dimensioner er vejledende og uden ansvar og skal kontrolleres af entreprenør. Skitse- og Myndighedsprojekt er ikke gældende som projektering/hovedprojekt.



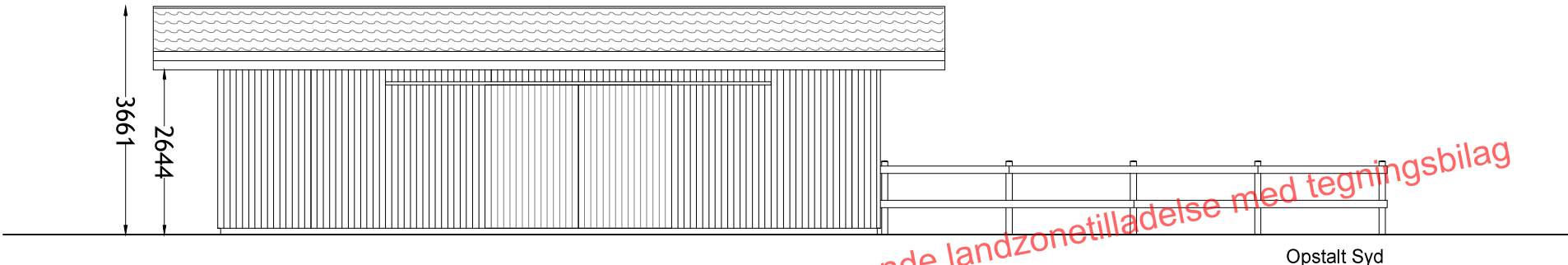
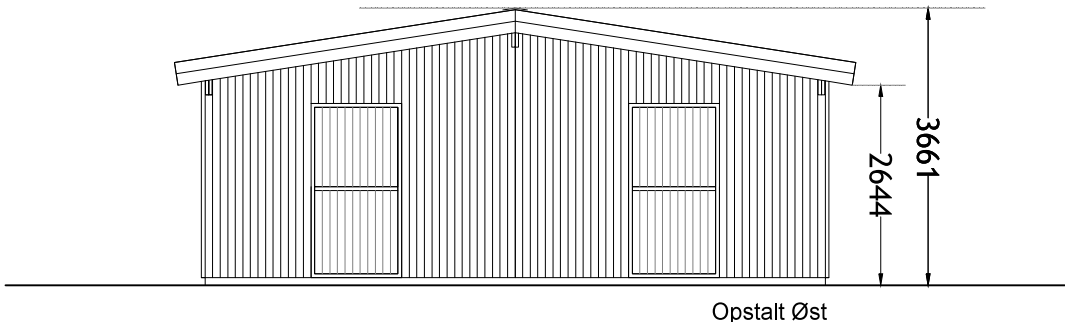
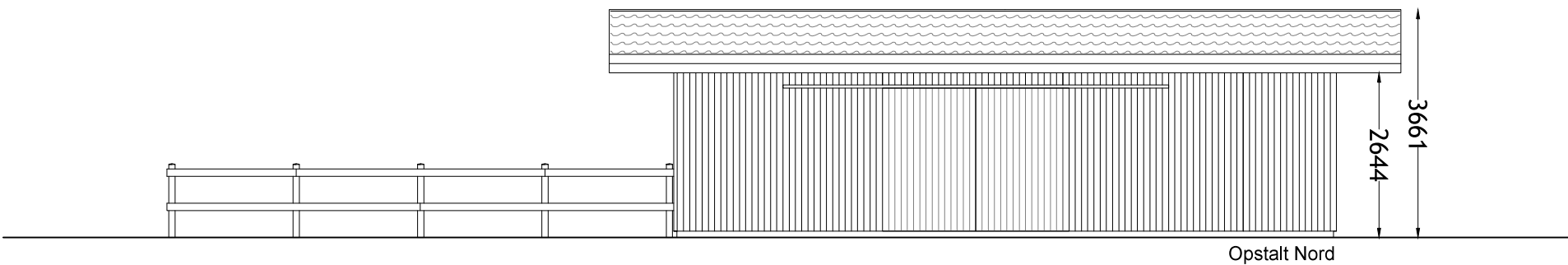
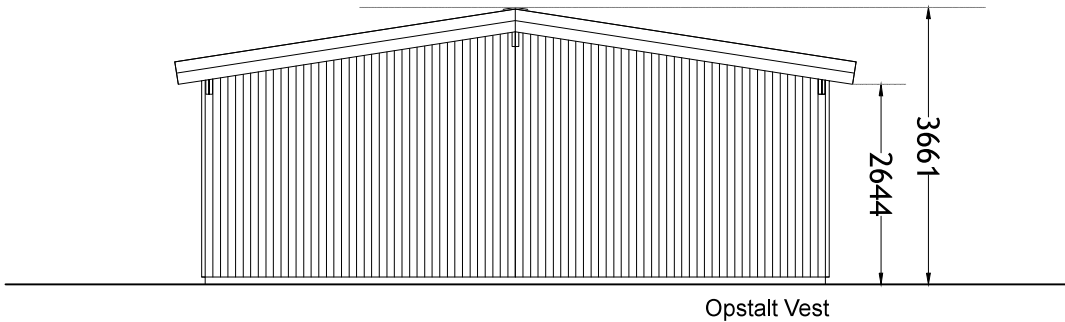
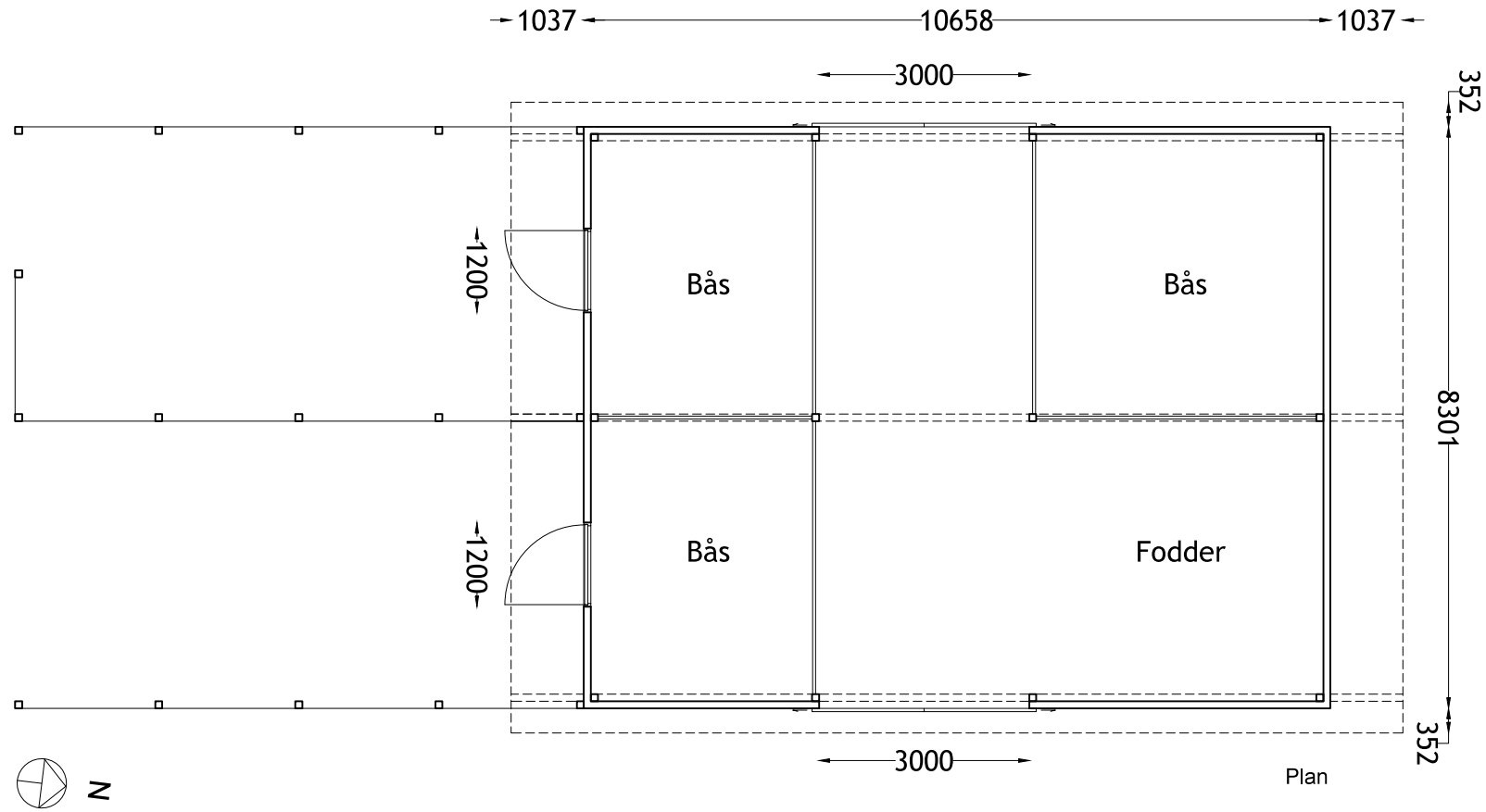
Arealer, Landbrugsejendom		Ny Garage	
Grund, Samlet:	56.527m2	Læskur for Geder	88,5m2
Eks. Stuehus (Bolig)	249m2	Ny Maskinhal	375m2
Eks. Stuehus Kælder	249m2	Nyt Overdækket areal	91m2
Eks. Overdækning	23m2	I alt boligareal	249m2

Myndighedsprojekt: Maskinhal	
Bygherre: Peter Thomsen	
Adresse: Hillerødvejen 90, 3480 Fredensborg	
Tegnet af:	

Situationsplan		A101
Projekt Nummer	30-24	Ophavsret:
Dato:	24.01.2026	Arkitekt
Matrikel: 26k, Sørup By		
Format/Skala	A3, 1:400	Tobias Trudsø

Hillerødvejen
Lovliggørende landzonetilladelse med tegningsbilag
af den 18-02-2026
Fredensborg Kommune

- REV 20.02.2025: Arealer Gedeskur
- REV 20.11.2025: Carport / Indretning Maskinhal
- REV 27.11.2025: Placering Maskinhal i Rykket mod hovedhus / Vejbyggelinje
- REV 01.12.2025: Vejbyggelinje Amtsvej
- REV 21.12.2025: Gedestald Flyttes
- REV 24.01.2026: Maskinhal Flyttes



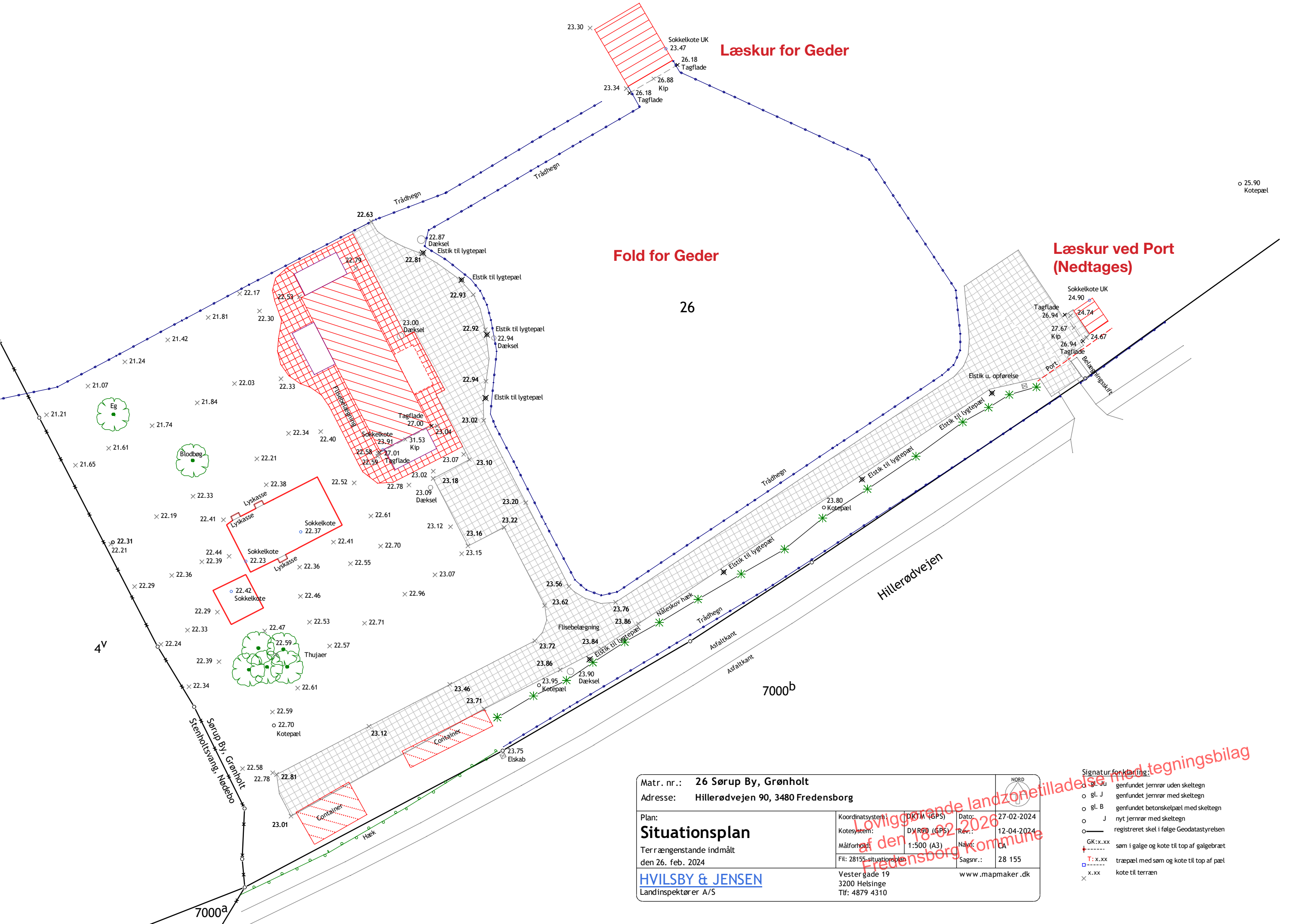
Konstruktion:

- Fundament: Stolpesten i beton.
- Træskellet: Stolper 4x4” samt spærtræ 45x195mm.
- Facade: 1 på 2 udført i 1x4”, sortmalet.
- Tag: Bølgeeternit, sort, uden asbest.

Mål og dimensioner er vejledende og uden ansvar og skal kontrolleres af entreprenør. Skitse- og Myndighedsprojekt er ikke gældende som projektering/hovedprojekt.

Lovliggørende landzonetilladelse med tegningsbilag af den 18-02-2026 af Fredensborg Kommune

Opstilling: Læskur for Geder		Plan & Opstalter	A201
Bygherre: Peter Thomsen		Projekt Nummer	30-24
Adresse: Hillerødvejen 90, 3480 Fredensborg		Dato:	02.12.2024
		Matrikel: 26, Sørup By	
Tegnet af:		Format/Skala	A3, 1:100
		Arkitekt	Tobias Trudsø



Matr. nr.: 26 Sørup By, Grønholt			
Adresse: Hillerødvejen 90, 3480 Fredensborg			
Plan:	Koordinatsystem:	Dato:	27-02-2024
Situationsplan	DVM (GPS)	Rev.:	12-04-2024
Terrængenstande indmålt	Måltforhold:	Navn:	CA
den 26. feb. 2024	Fil: 28155-situationsplan	Sagsnr.:	28 155
HVILSBY & JENSEN	Vester gade 19	www.mapmaker.dk	
Landinspektør A/S	3200 Helsingør		
	Tlf: 4879 4310		

- Signaturforklaring:
- o gl. Ju genfundet jernrør uden skeltegn
 - o gl. J genfundet jernrør med skeltegn
 - o gl. B genfundet betonskelpæl med skeltegn
 - o J nyt jernrør med skeltegn
 - registreret skel i følge Geodatastyrelsen
 - GK:x.xx søm i galge og kote til top af galgebræt
 - T:x.xx træpæl med søm og kote til top af pæl
 - x.xx kote til terræn