

ArkMo ApS
Andkærvej 19D
7100 Vejle

Sag: 01.03.00-G01-1946-
25

21. oktober 2026

Landzonetilladelse til 692 m² tilbygning

Aggebovej 34, 3200 Helsinge. Matr.nr. 18g, Valby By, Valby og 1e, Valby Hegn, Valby.

Gribskov Kommune giver hermed landzonetilladelse til 692 m² tilbygning på ejendommen Aggebovej 34, 3200 Helsinge, matr.nr. 18g, Valby By, Valby og 1e, Valby Hegn, Valby.

Landzonetilladelsen er givet i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Landzonetilladelsen er baseret på ansøgningsmateriale dateret den 16-10-2026.

Landzonetilladelsen gives på disse vilkår:

1. Arbejder på eksisterende tagudhæng og lignende konstruktioner må kun udføres i perioden 1. maj–31. maj eller 1. september–31. oktober, hvor flagermus er mindst sårbare over for forstyrrelser. Der må ikke arbejdes på disse dele af bygningen uden for de nævnte perioder. Dette vilkår er fastsat for at undgå forstyrrelse af eventuelle rastende flagermus i yngle- og vinterperioden.
2. Hvis flagermus påtræffes, skal Naturstyrelsens lokale vildtkonsulent straks kontaktes med henblik på rådgivning om den videre håndtering.

Udover ovenstående fastsatte vilkår skal bygherre sikre, at håndværkere og entreprenører, der udfører nedrivning på ejendommen, instrueres i flagermusenes beskyttelsesstatus, og at arbejdet straks standses, hvis der påtræffes flagermus.

Ved efterlevelse af disse vilkår vurderes det, at nedrivningen kan gennemføres med den nødvendige hensyntagen til flagermus og deres potentielle levesteder, uden risiko for påvirkning af bestanden eller tab af økologisk funktionalitet.



De træer, der forventes fældet i forbindelse med projektet, vurderes ikke at indeholde hulheder eller strukturer, som kan anvendes som yngle- eller rastepads for flagermus, og kan derfor fældes uden ulempe for arten.

Vurderingen omfatter udelukkende de træer, der er beskrevet i flagermusnotatet ('Rapport – Flagermus – Nordsjællands Efterskole – Nedrivning af pavilloner og fældning af træer' modtaget den 15-06-2026) som en del af projektet. Der er ikke taget stilling til eventuelle yderligere træer uden for projektbeskrivelsen.

På baggrund af rapportens konklusioner og Gribskov Kommunes Naturafdelings vurdering skønnes der ikke behov for yderligere undersøgelser eller tiltag.

Du kan læse om de øvrige krav ved udnyttelse af tilladelsen i Del 3.

Begrundelse for afgørelsen

692 m² tilbygning tilbygges eksisterende bebyggelse med arealanvendelsen 'grundskole'. Den nye tilbygning får ligeledes arealanvendelsen 'grundskole' og skal bruges som en udbygning af selve efterskolen hvor eleverne opholder sig og undervises.

692 m² får en totalhøjde på mellem 7,8 og 11,5 meter over naturligt terræn.

Tilbygningen placeres imellem eksisterende bygninger, bygning B1 som er grundskolen, hvortil tilbygningen tilbygges og bygning B11 som er en idrætshal. Ny 692 m² tilbygning placeres derfor i tilknytning til eksisterende bygningsmasse på ejendommen.

Bygning B1 måler omtrent 11,7 meter fra naturligt terræn (målt på skråfoto) og bygnings B11 måler omtrent 11,8 meter fra naturligt terræn (målt på skråfoto). Ny tilbygning vil derfor have en højde som fremstår ensartet med de omkringliggende bygninger. Tilbygningen vurderes derfor med sin højde og udformning, at falde naturligt ind mellem den eksisterende bebyggelse.

Derudover placeres 692 m² tilbygning i retning mod sydvest ud mod marker og mod enfamilieshuset og garagen på Aggebovej 32, som er en del af ejendommen Nordsjællands Efterskole. Placeringen af den nye tilbygning placeres derfor ikke i nærheden af nabobebyggelse og vurderes ikke at tage udsigt fra nabobeboelser.

Kommunen vurderer, at 692 m² tilbygning kan indpasses på ejendommen uden nogen visuelle eller fysiske gener i forhold til det omgivende landskab, naboer og ejendommens øvrige bygninger.

Lovgrundlag

1. Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer).
2. Kommuneplan 2025 -2037 for Gribskov Kommune
3. Planhabitatbekendtgørelsen (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter)
4. Lokalplan 534.01 For Nordsjællands Efterskole

Eventuelle spørgsmål til afgørelsen

Hvis du har spørgsmål eller ønsker yderligere oplysninger, er du velkommen til at kontakte Sanne Steenhoff på telefon 72 49 69 07 eller på e-mail: sstee@gribskov.dk.

Bilag til landzonetilladelsen

1. Ansøgning

Orientering om landzonetilladelsen sendes til:

Ejere
Danmarks Naturfredningsforening - Lokalafdeling
Museum Nordsjælland - Hillerød
Friluftsrådet

For redegørelse i sagen, se Del 2, redegørelse.

For udnyttelsesmulighed og klagevejledning, se Del 3, udnyttelse og klage.

Med venlig hilsen

Sanne Steenhoff

Bygge- og
landzonesagsbehandler
Center for Teknik og
Borgerservice
Byg, Landzone og Miljø

Gribskov Kommune

Rådhusvej 3, 3200 Helsingør
Telefon: 72 49 60 00

Del 2: Redegørelse for sagen

Redegørelse for ansøgningen

Konsulent har på vegne af ejer indsendt ansøgning om landzonetilladelse til at opføre 692 m² tilbygning.

Tilbygningen kommer til at have anvendelsen 'grundskole' og tilbygges eksisterende bygning med anvendelsen 'grundskole'.

Totalhøjden på tilbygningen bliver på mellem 7,8 og 11,5 meter over naturligt terræn.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 534.01 For Nordsjællands Efterskole. Der er ikke bonusvirkning for 692 m² tilbygning, da tilbygningen ikke overholder lokalplanens bestemmelser.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen har et samlet grundareal på 22.911 m².

692 m² tilbygning placeres på matr.nr. 18g, Valby By, Valby og matr.nr. 1e, Valby Hegn, Valby. De to matrikler er en del af den samlede faste ejendom.

På ejendommen er der på nuværende tidspunkt følgende bebyggelse:

B1: Grundskole 935 m²
B2: Grundskole 239 m²
B3: Enfamiliehus 106 m²
B5: Carport 27 m²
B6: Grundskole 51 m²
B7: Grundskole 51 m²
B8: Grundskole 110 m²
B9: Udhus 76 m²
B10 Døgninstitution 462 m²
B11: Idrætshal 682 m²
Bebygget areal i alt: 2.739 m²

Efter nedrivning af visse bygninger og opførelse af ny 692 m² tilbygning vil der være følgende bebyggelse på ejendommen:

B1: Grundskole 935 m²
B3: Enfamiliehus 106 m²
B5: Carport 27 m²
B8: Grundskole 110 m²
B9: Udhus 76 m²
B10 Døgninstitution 462 m²
B11: Idrætshal 682 m²
B12: Grundskole 692 m² (*tilbygning*)
Bebygget areal i alt: 3.090 m²

Ejendommen er omfattet af lokalplan 534.01 For Nordsjællands Efterskole. Lokalplanens formål er at fastlægge en bebyggelsesplan for udbygning af Nordsjællands Efterskole. Ved udformningen af udbygningsplanen skal der tages hensyn til den eksisterende skolebygning. Det kuperede terræn og beliggenheden tæt op ad Valby Hegn.

Ejendommen ligger lige nord for Valby Hegn og er ikke omfattet af skovbyggelinjen, da skovbyggelinjen er reduceret på ejendommen.

Ejendommen er i kommuneplanen udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

Tilbygning placeres mod sydvest ud mod åbne marker og mod et fritliggende enfamilieshus og en carport på Aggebovej 32. Aggebovej 32 og Aggebovej 34 er en fast samlet ejendom.

Internationale naturbeskyttelsesområder - Natura 2000

Det ansøgte etableres omtrent 27 meter fra Natura 2000-område nr. 133 "Gribskov, Esrum Sø, Esrum Å og Snævret Skov". Området består af Habitatområde H117 og H190, samt Fuglebeskyttelsesområde F108.

På udpegningsgrundlaget er der en række naturtyper samt følgende arter: Skæv vindelsnegl, Sump Vindelsnegl, Stor Kærguldsmed, Bæklampret, Stor Vandsalamander, Grøn buxbaumia, Hvepsevåge, Rød glente, Fiskeørn, Plettet rørvagtel, Isfugl, Sortspætte og Rødrygget tornskade.

Gribskov Kommunes vurdering

Vi vurderer, at denne afgørelse ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af den gunstige bevaringsstatus for de arter og naturtyper, der er på områdets udpegningsgrundlag.

Vi vurderer ligeledes, med de stillede vilkår, at leve- og voksesteder for arterne på udpegningsgrundlaget ikke vil blive ødelagt eller beskadiget.

Endvidere vurderer vi, at det ansøgte ikke er i strid med Natura 2000-planen for området.

Strengt beskyttede arter

Gribskov Kommune skønner, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Vi har dog ikke detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området.

I forbindelse med ansøgning om tilbygning, nedrivning af eksisterende pavilloner og fældning af træer konkluderer udarbejdet rapport om flagermus følgende:

Der er ikke registreret fund af flagermus inden for 3 km af projektområdet. Det må dog antages, at området kan understøtte en god bestand af flere forskellige arter af flagermus. Dette skyldes nærheden til et varieret

landskab med ældre løvskov, marker og småsøer, som tilsammen giver gode muligheder for egnede yngle- og rasteområder.

Ved gennemgangen blev der ikke observeret tegn på flagermus i pavillonerne, men det var ikke muligt at opnå fuldt indsyn i tagudhængene. Det vurderes usandsynligt, at tagudhængene benyttes af flagermus, men det anbefales alligevel at nedrivningen gennemføres med forsigtighed, jf. de foreslåede afværgetiltag beskrevet i afsnit 6.

Når tagudhængene er fjernet, og der ikke er konstateret flagermus, vurderes der ikke at være behov for yderligere tiltag for at undgå forstyrrelser af flagermus i forbindelse med nedrivningen.

Pavillonerne vurderes ikke at være af betydning for flagermusenes mulighed for at opretholde en bestand på mindst det nuværende niveau. De berørte træer indeholder ingen strukturer, som gør dem egnede som yngle- eller rastepladser, og kan derfor fældes uden ulempe for flagermus.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at en skånsom nedrivning, udført med de foreslåede afværgetiltag og med særlig opmærksomhed på eventuelle rastende flagermus, ikke vil påvirke flagermusene i en grad, der medfører tab af økologisk funktionalitet i området eller indebærer risiko for drab på enkeltindivider.

Flagermus:

Nedrivning bør kun foregå fra slutningen af april til begyndelsen af juni eller sidst i august til midten af oktober således at udskiftningen af taget foregår udenfor dvale- og yngleperioder. Hvis der under en nedrivning, findes tegn på, at der lever flagermus i en bygning, skal nedrivningen udsættes, og der skal tilkaldes en vildtkonsulent fra Naturstyrelsen. Vildtkonsulenten kan hjælpe med at udsluse flagermusene.

Kontaktinformation på vildtkonsulenten kan findes på naturstyrelsens hjemmeside.

Hvis det på baggrund af en forudgående ekspertundersøgelse kan påvises at bygningen ikke indeholder levesteder for flagermus, kan nedrivningen foretages hele året.

Naboorientering

Vi har skønnet, at ansøgningen har en sådan karakter, at den ikke kræver naboorientering jævnfør planlovens § 35, stk 5.

Del 3: Udnyttelse og klage

Udnyttelse af tilladelsen

Du må først udnytte tilladelsen, når klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget, har klagen den virkning, at tilladelsen kun må udnyttes, hvis Planklagenævnet bestemmer det. Kommunen vil orientere dig, hvis der bliver klaget over tilladelsen.

Det ansøgte kræver byggetilladelse i henhold til byggelovens § 16. Vær i den forbindelse opmærksom på, at krav i henhold til bygningsreglementets bestemmelser efterfølgende skal kunne overholdes.

Vi har modtaget din ansøgning om byggetilladelse via www.bygogmiljoe.dk. Du må ikke påbegynde byggearbejdet, før du har modtaget en byggetilladelse. Vi behandler først byggesagen efter udløb af landzonetilladelsens klagefrist. Læs mere om byggesagsbehandling, frister og gebyrer m.v. på kommunens hjemmeside. Vær opmærksom på, om du via www.bygogmiljoe.dk har modtaget en mangelskrivelse fra byggesagsvisitationen, som skal besvares før byggesagsbehandlingen kan fortsætte.

Du skal være opmærksom på, at Museum Nordsjælland - Hillerød skal kontaktes, hvis der er risiko for at støde på fortidsminder under eventuelt gravearbejde. Du kan kontakte museet på e-mail post@museumns.dk.

Tinglyste deklarationer

Vær opmærksom på, at der kan være tinglyst bestemmelser af relevans for projektet. Det er dit ansvar at overholde tinglyste deklarationer om anvendelse eller bebyggelsesregulerende forhold på ejendommen.

Du kan sende forespørgsler og bestille attester digitalt via hjemmesiden www.tinglysning.dk.

Forældelse, jf. planlovens § 56

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Klagevejledning, jf. planlovens §§ 58, 59 og 62.

Klageberettigede

Du kan klage over afgørelsen. Afgørelsen kan også påklages af miljøministeren og i øvrigt af enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Forhold, der kan påklages

Afgørelsen kan påklages til fuld efterprøvelse af både rets- og skønsspørgsmål.

Klagemyndighed

Klagemyndighed er Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som findes på www.borger.dk og www.virk.dk. Du finder også et link hertil på forsiden af klagenævnets hjemmeside <https://naevneneshus.dk/>. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du som privatperson betale et gebyr på

kr. 900, mens organisationer og virksomheder skal betale et gebyr på kr. 1800. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. 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. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Gebyr

Det er en betingelse for Planklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler ovennævnte gebyr.

Gebyret tilbagebetales, hvis 1) du får helt eller delvis medhold i din klage, 2) den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, eller 3) klagen afvises (som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af nævnets kompetence).

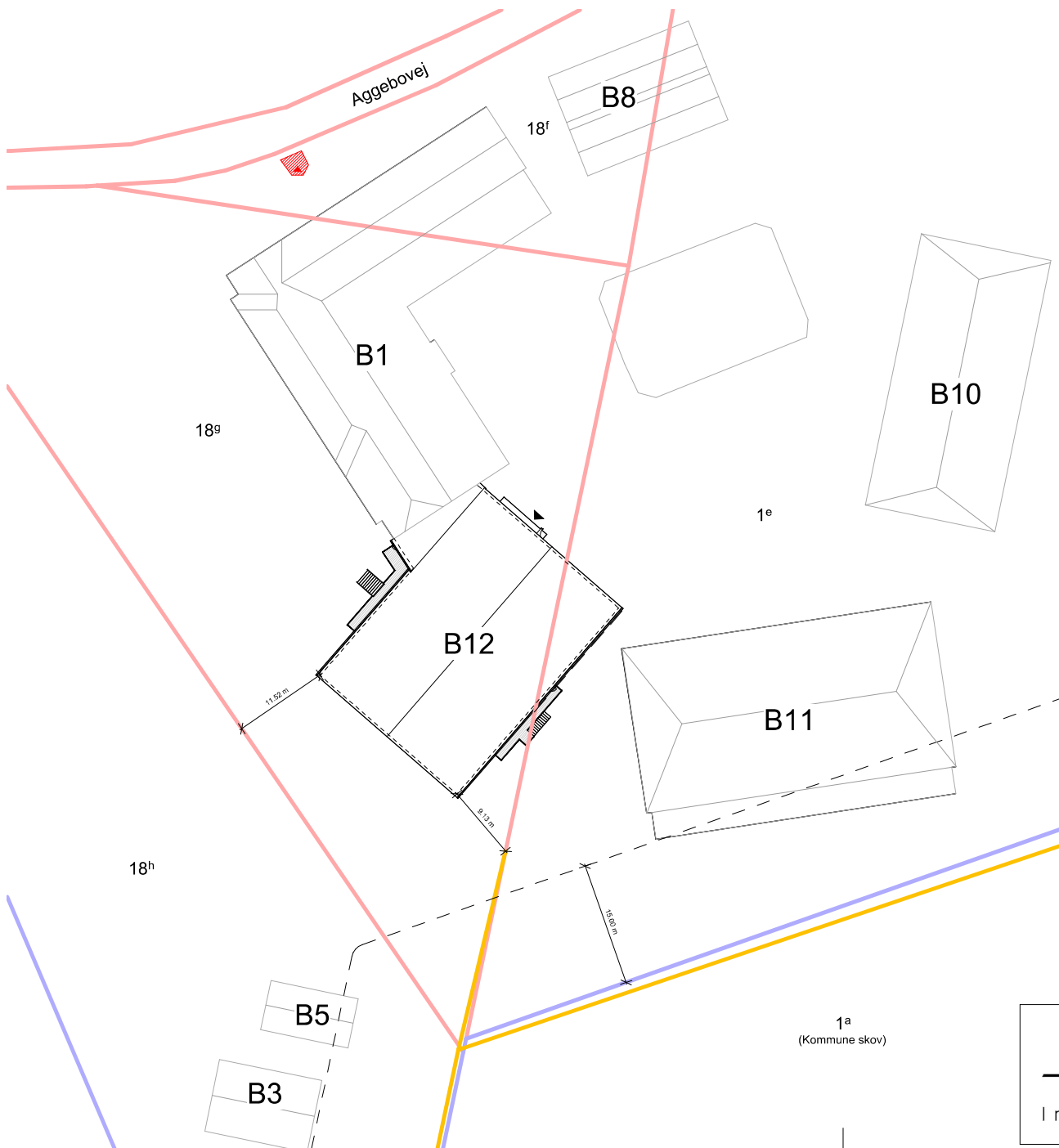
Yderligere vejledning om gebyrordningen kan findes på Planklagenævnets hjemmeside <https://naevneneshus.dk/>.

Klagefrist

Klagen skal være indgivet skriftligt i Klageportalen inden 4 uger efter offentliggørelse. Offentliggørelsen sker på Gribskov Kommunes hjemmeside www.gribskov.dk/afgoerelser den 21-10-2026.

Eventuel domstolsprøvelse

Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er offentliggjort.



Note:

Ejendomsdata jf. BBR-meddelelse 10.06.2026

Matrikelnumre: 1^e, 18^a, 18^f, 18^h

Grundareal: 22.911 m²

Eksisterende forhold:

B1: Grundskole	935 m ²
B2: Grundskole	239 m ²
B3: Enfamiliehus	106 m ²
B5: Carport	27 m ² (medregnes ej)
B6: Grundskole	51 m ²
B7: Grundskole	51 m ²
B8: Grundskole	110 m ²
B9: Udhus	76 m ²
B10 Døgninstitution	462 m ²
B11: Idrætshal	682 m ²

Bebygget areal: 2.712 m²

Eksist. bebyggelsesprocent:

Bebygget areal / Grundareal * 100
2.712 m² / 22.911 m² * 100 = 11,84 %

Fremtidige forhold:

B1: Grundskole	935 m ²
~~B2: Grundskole~~	~~239 m² (nedrives)~~
B3: Enfamiliehus	106 m ²
B5: Carport	27 m ² (medregnes ej)
~~B6: Grundskole~~	~~51 m² (nedrives)~~
~~B7: Grundskole~~	~~51 m² (nedrives)~~
B8: Grundskole	110 m ²
B9: Udhus	76 m ²
B10 Døgninstitution	462 m ²
B11: Idrætshal	682 m ²
B12: Grundskole	692 m ² (tilbygning)

Bebygget areal: 3.090 m²

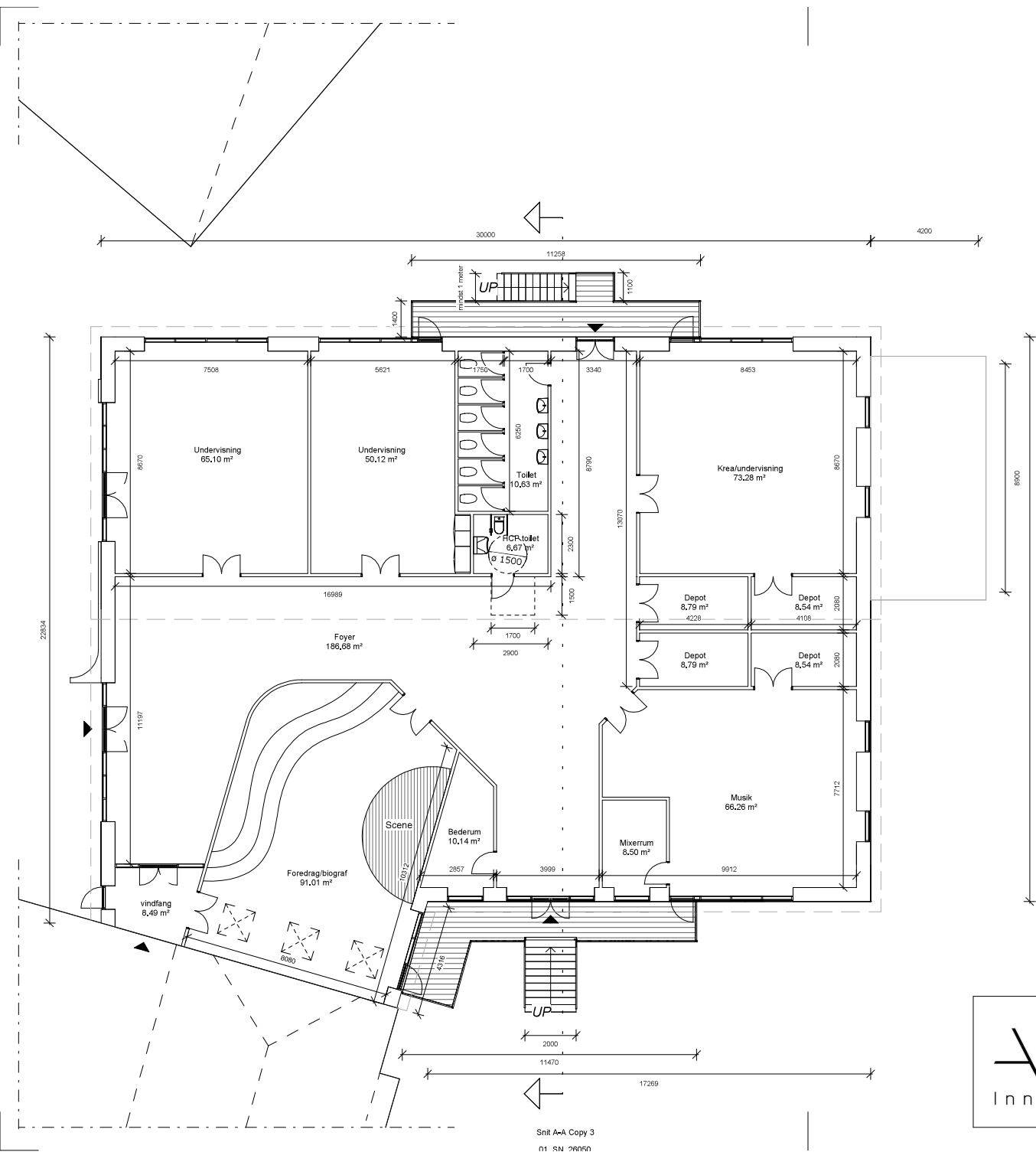
Fremt. bebyggelsesprocent:

Bebygget areal / Grundareal * 100
3.090 m² / 22.911 m² * 100 = 13,49 %

Signaturforklaring:

- Matrikelstel
- Naboskel
- Beskyttede jord- og stendiger
- ▲ Fredede fortidsminder uden beskyttelseslinje
- Fundogfortidsminder_areal_fredet
- Skovbyggelinje

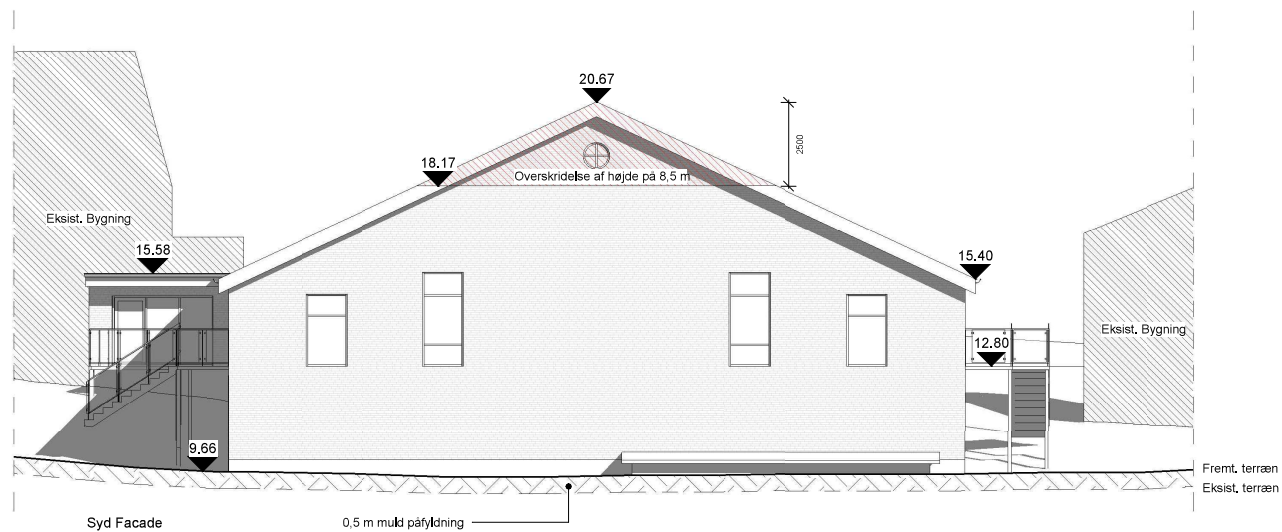
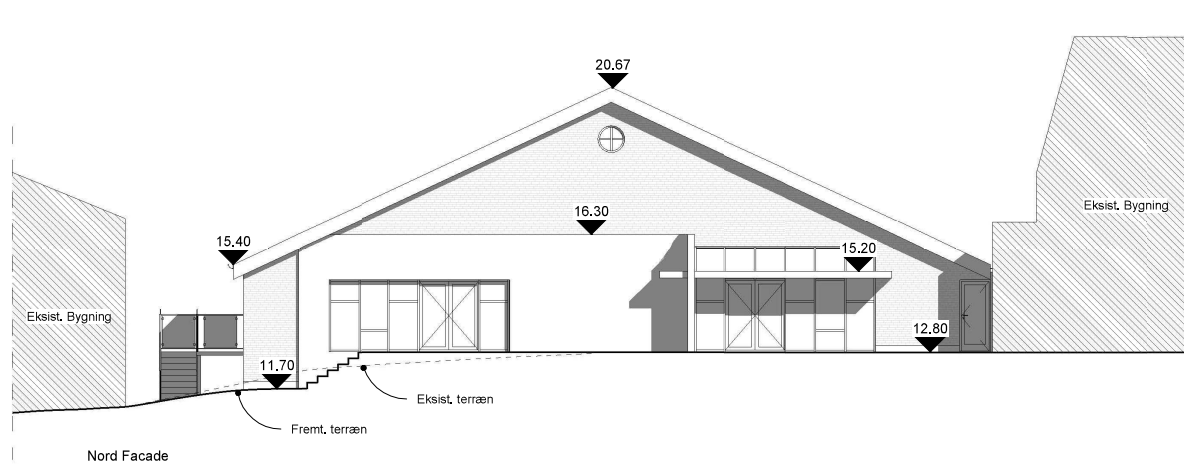
ARKMO			
Innovativ arkitektur			
Ejendomsdata jf. BBR-meddelelse 10.06.2026			
Matrikelnumre: 1 ^e , 18 ^a , 18 ^f , 18 ^h			
Grundareal: 22.911 m ²			
Eksisterende forhold:			
B1: Grundskole 935 m ²			
B2: Grundskole 239 m ²			
B3: Enfamiliehus 106 m ²			
B5: Carport 27 m ² (medregnes ej)			
B6: Grundskole 51 m ²			
B7: Grundskole 51 m ²			
B8: Grundskole 110 m ²			
B9: Udhus 76 m ²			
B10 Døgninstitution 462 m ²			
B11: Idrætshal 682 m ²			
B12: Grundskole 692 m ² (tilbygning)			
Bebygget areal: 2.712 m ²			
Eksist. bebyggelsesprocent:			
Bebygget areal / Grundareal * 100			
2.712 m ² / 22.911 m ² * 100 = 11,84 %			
Fremtidige forhold:			
B1: Grundskole 935 m ²			
~~B2: Grundskole 239 m² (nedrives)~~			
B3: Enfamiliehus 106 m ²			
B5: Carport 27 m ² (medregnes ej)			
~~B6: Grundskole 51 m² (nedrives)~~			
~~B7: Grundskole 51 m² (nedrives)~~			
B8: Grundskole 110 m ²			
B9: Udhus 76 m ²			
B10 Døgninstitution 462 m ²			
B11: Idrætshal 682 m ²			
B12: Grundskole 692 m ² (tilbygning)			
Bebygget areal: 3.090 m ²			
Fremt. bebyggelsesprocent:			
Bebygget areal / Grundareal * 100			
3.090 m ² / 22.911 m ² * 100 = 13,49 %			
Signaturforklaring:			
— Matrikelstel			
— Naboskel			
— Beskyttede jord- og stendiger			
▲ Fredede fortidsminder uden beskyttelseslinje			
■ Fundogfortidsminder_areal_fredet			
--- Skovbyggelinje			
Ejendomsdata jf. BBR-meddelelse 10.06.2026			
Matrikelnumre: 1 ^e , 18 ^a , 18 ^f , 18 ^h			
Grundareal: 22.911 m ²			
Eksisterende forhold:			
B1: Grundskole 935 m ²			
B2: Grundskole 239 m ²			
B3: Enfamiliehus 106 m ²			
B5: Carport 27 m ² (medregnes ej)			
B6: Grundskole 51 m ²			
B7: Grundskole 51 m ²			
B8: Grundskole 110 m ²			
B9: Udhus 76 m ²			
B10 Døgninstitution 462 m ²			
B11: Idrætshal 682 m ²			
B12: Grundskole 692 m ² (tilbygning)			
Bebygget areal: 2.712 m ²			
Eksist. bebyggelsesprocent:			
Bebygget areal / Grundareal * 100			
2.712 m ² / 22.911 m ² * 100 = 11,84 %			
Fremtidige forhold:			
B1: Grundskole 935 m ²			
~~B2: Grundskole 239 m² (nedrives)~~			
B3: Enfamiliehus 106 m ²			
B5: Carport 27 m ² (medregnes ej)			
~~B6: Grundskole 51 m² (nedrives)~~			
~~B7: Grundskole 51 m² (nedrives)~~			
B8: Grundskole 110 m ²			
B9: Udhus 76 m ²			
B10 Døgninstitution 462 m ²			
B11: Idrætshal 682 m ²			
B12: Grundskole 692 m ² (tilbygning)			
Bebygget areal: 3.090 m ²			
Fremt. bebyggelsesprocent:			
Bebygget areal / Grundareal * 100			
3.090 m ² / 22.911 m ² * 100 = 13,49 %			
Signaturforklaring:			
— Matrikelstel			
— Naboskel			
— Beskyttede jord- og stendiger			
▲ Fredede fortidsminder uden beskyttelseslinje			
■ Fundogfortidsminder_areal_fredet			
--- Skovbyggelinje			



Snit A-A Copy 3
01 SN 20150

ARKMO
Innovativ arkitektur

Emne:		
Stueplan		
Sag: Aggebovej 34, 3200 Helsingør		
Sagnr.: 26050	Tegnet af: BM	Mål: 1 : 150
Dato: 07.07.2026	Kontrolleret / KS af: FAK	Tegningsformat: A3
Rev. Dato: -	Tegningsnr.: 01.KP.01	Rev.: -



ARKMO
Innovativ arkitektur

Emne:		
Nord- og sydfacade		
Sag:		
Aggebovej 34, 3200 Helsingør		
Sag nr.:	Tegnet af:	Mål:
26050	BM	1 : 150
Dato:	Kontrolleret / KS af:	Tegningsformat:
06.07.2026	FAK	A3
Rev. Dato:	Tegningsnr.:	Rev.:
-	02.02 MY	-

549 MM YDERVÆGGE:
108 mm røde teglsten
46 mm ventilationsspalte
195 mm blød isolering
200 mm betonelementvæg

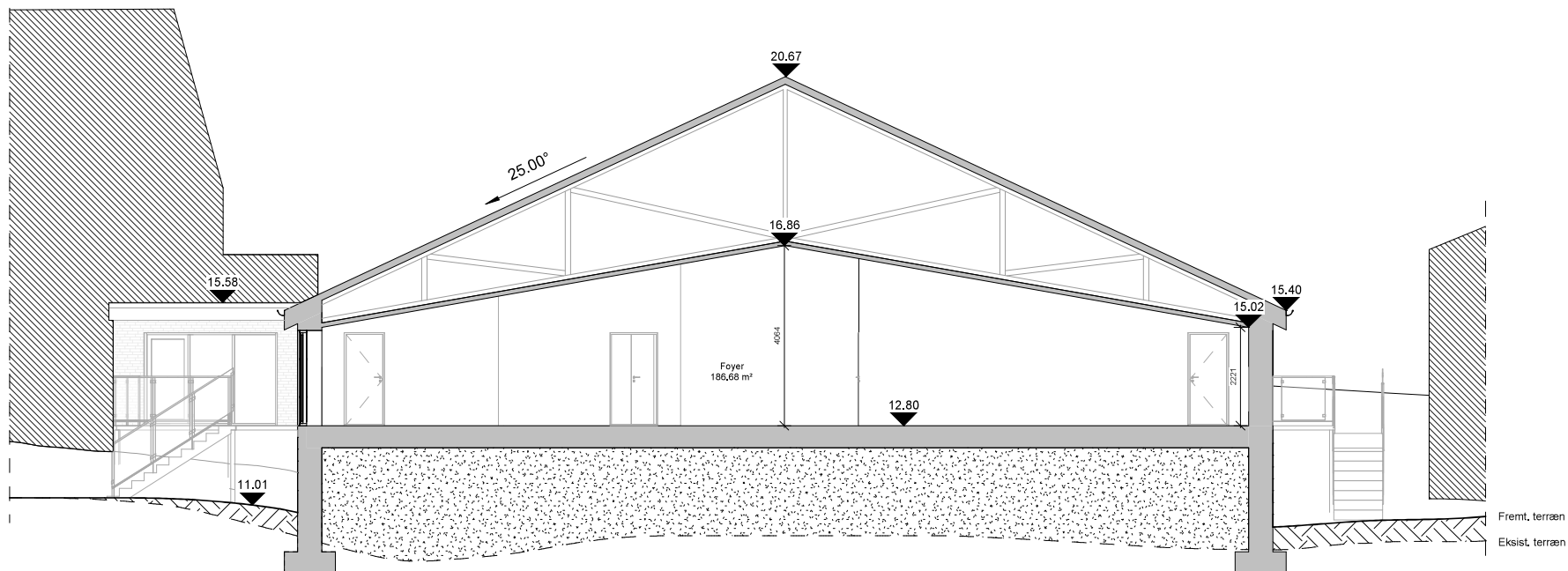
TAGKONSTRUKTION:
Røde vingetegl
Lægter
Klemilister
Tagpap på fast undertag

570 MM TERRÆNDÆK:
120 mm armeret betonplade
150 mm polystyren
150 mm polystyren
150 mm coatede letklinker nødder

Vinduer og døre:
Sorte træ/alu karme

Spær:
Sakseværk jf. producentens
beregninger

FUNDAMENT:
jf. ingeniør projekt



ARKMO
Innovativ arkitektur

Ejner:		
Sag:		
Aggebovej 34, 3200 Helsingør		
Sag nr.:	Tegnet af:	Mål:
26050	BM	1 : 100
Dato:	Kommoditet / KS af:	Tegningsformat:
07.07.2026	MEM	A3
Rev. Dato:	Tegningsnr.:	Rev.:
-	03.01	-