

Titel	Side
Landzonetilladelse (Landzonetilladelse 405.pdf)	2
Bilag 1, situationsplan, Kagerup Park 9 (Bilag 1, situationsplan, Kagerup Park 9 7.pdf)	8
Bilag 2, grundplan, Kagerup Park 9 (Bilag 2, grundplan, Kagerup Park 9 3.pdf)	9
Bilag 3, snit, Kagerup Park 9 (Bilag 3, snit, Kagerup Park 9 3.pdf)	10
Bilag 4, facadetegning sydøst og nordøst, Kagerup Park 9 (Bilag 4, facadetegning sydøst og nordøst, Kagerup Park 9 3.pdf)	11
Bilag 5, facadetegning nordvest og sydvest, Kagerup Park 9 (Bilag 5, facadetegning nordvest og sydvest, Kagerup Park 9 3.pdf)	12
Bilag 6, oversigtskort, Kagerup Park 9 (Bilag 6, oversigtskort, Kagerup Park 9 3.pdf)	13

Lina Delsouz
Skærødvej 15A, st.
3200 Helsinge

Sag: 01.03.03-G01-447-26

22. oktober 2026

Landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus med et boligareal på 202m²

Kagerup Park 9, 3200 Helsinge, matr.nr. 5c, Kagerup By, Mårum

Gribskov Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus som helårsbolig med et boligareal på 202m² på ejendommen Kagerup Park 9, 3200 Helsinge.

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

Landzonetilladelsen er baseret på ansøgningsmateriale dateret den 21.06.2025.

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

Landzonetilladelsen gives på disse vilkår:

1. at museet skal kontaktes forud for gravearbejde

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

Begrundelse for afgørelsen

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

I landsbyerne er der mulighed for at opføre nye boliger som huludfyldning, hvilket er tilfældet i den konkrete sag, hvor området samtidig er planlagt til boliganvendelse. Området er i dag næsten fuldt udbygget. Der er etableret veje i og omkring det definerede boligområde med henblik på den planlagte udbygning, og ejendommen har direkte vejadgang fra Kagerup Park.

Det nye enfamiliehus opføres i én etage med et boligareal på 202m². Byggeriet opføres i teglsten og med sorte betontagsten. Max højden bliver 5,3 meter fra naturligt terræn. Kommuneplanens rammebestemmelser om bebyggelsesprocent og højde overholdes hermed.



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)

Eventuelle spørgsmål til afgørelsen

Hvis du har spørgsmål eller ønsker yderligere oplysninger, er du velkommen til at kontakte Liselotte B. Schwaner på telefon 72 49 60 00 eller på e-mail: lbsch@gribskov.dk.

Bilag til landzonetilladelsen

1. situationsplan
2. grundplan
3. snit
4. facadetegninger sydøst og nordøst
5. facadetegninger nordvest og sydvest
6. oversigtskort

Orientering om landzonetilladelsen sendes til:

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.

Del 2: Redegørelse for sagen

Redegørelse for ansøgningen

Ansøger, Lina Delsouz, har på vegne af ejer indsendt ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus, jf. bilag 1-6.

Projektet indebærer, at den hidtil tomme grund bebygges med et helårshus. Ansøger oplyser at, der ønskes opført et nyt enfamiliehus i én etage med et boligareal på 202m². Enfamiliehuset opføres i teglsten og med sorte betontagsten. Max højden bliver 5,3 meter fra naturligt terræn.

Oplysninger om ejendommen

Kagerup Park 9 udgør en ubebygget grund på 857 m². Ejendommen er beliggende inden for Kagerup landsby og er omfattet af kommuneplanramme 4.L.04, som udlægger området til boligformål. Området er nu næsten fuldt udbygget, og det nye helårshus planlægges opført på en grund omgivet af eksisterende boliger på tilsvarende parceller. Ejendommen betjenes fra Kagerup Park. Der er ingen landskabelige beskyttelsesinteresser tilknyttet matriklen.

Internationale naturbeskyttelsesområder - Natura 2000

Kagerup Park 9 ligger ca. 300 meter syd for 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

Det ansøgte byggeri sker indenfor et eksisterende, afgrænset boligområde. Vi vurderer derfor, 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, 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

Spidssnudet frø findes i §3-beskyttet mose ca. 300 meter nord for byggeriet, og butsnudet frø og spidssnudet findes i beskyttet sø ca. 600 meter sydøst for byggeriet.

Gribskov Kommune vurderer, at projektet ikke vil forringe arternes levevilkår, idet både de omkringliggende landbrugsarealer og den nærliggende Gribskov indeholder mange mindre biotoper, som fungerer som

levesteder og fourageringsområder. Vi har ikke kendskab til andre bilag IV-arters forekomst i området.

Naboorientering

Vi har skønnet, at ansøgningen har en sådan karakter, at den ikke kræver naboorientering jævnfør planlovens § 35, stk. 5. På baggrund af opholdsarealernes placering og orientering på Kagerup Park 7, Kagerup Park 13 og Kagerup Stationsvej 15 vurderes det ansøgte byggeri ikke at medføre væsentlige gener for naboerne.

Del 3: Udnyttelse og klage

Andre nødvendige tilladelser/dispensationer

Byggetilladelse gives særskilt bagefter.

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

Det er dit ansvar at overholde tinglyste deklARATIONER om de bebyggelsesregulerende forhold på ejendommen. Hvis der er bestemmelser heri, som kan have betydning for byggeriet, skal du sende os en kopi af deklARATIONEN, før vi kan give byggetilladelse.

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 22. oktober 2026.

Eventuel domstolsprøvelse

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

Med venlig hilsen

Liselotte B Schwaner

Administrativ sagsbehandler
Center for Teknik og
Borgerservice
Byg, Landzone og Miljø

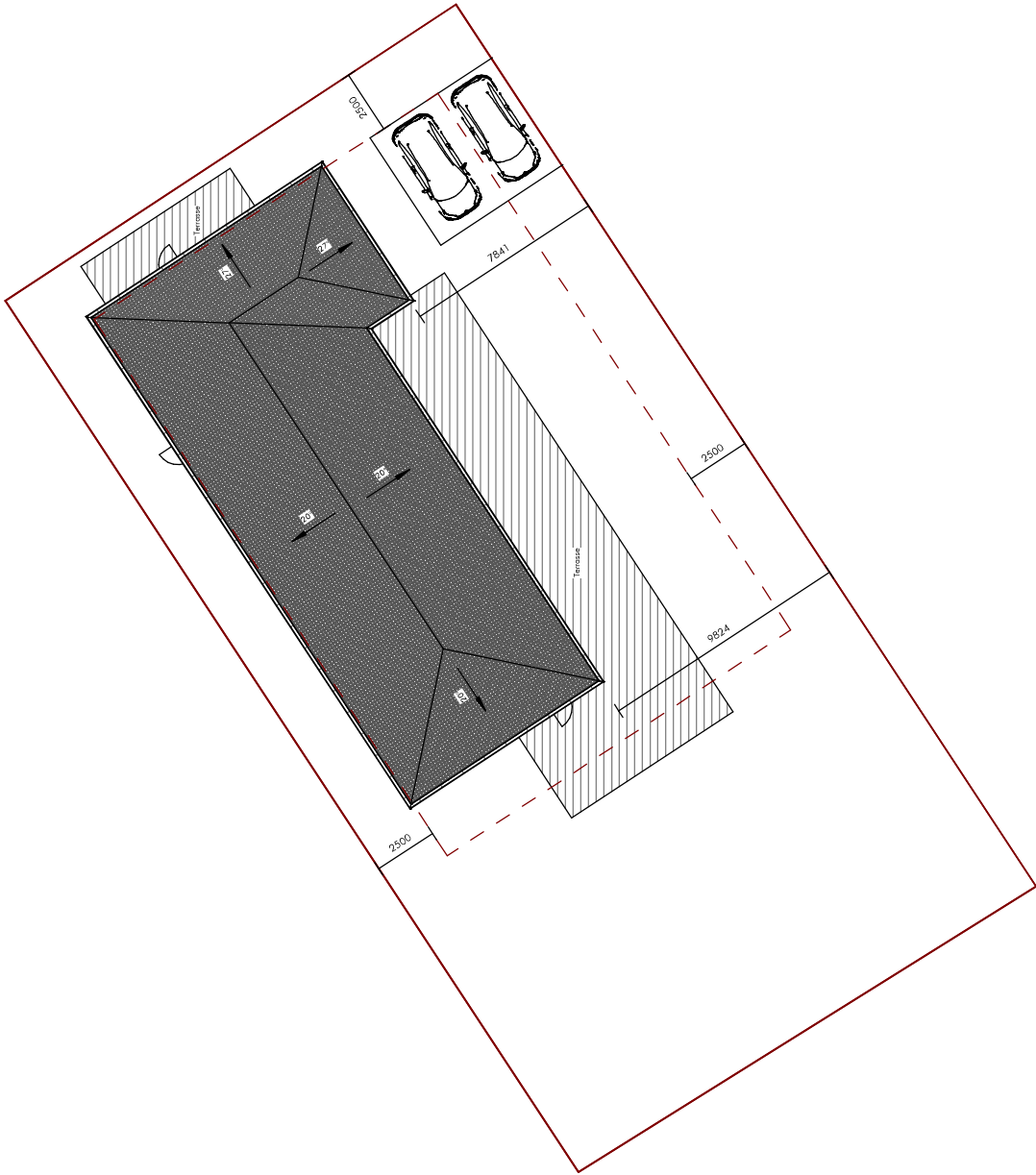
Gribskov Kommune

Rådhusvej 3, 3200 Helsingør
Telefon: 72 49 60 00

signatur

- skel
- byggefelt
- eksisterende

matrikel: 857 m²
bebyggelse: 202 m²
bebyggelsesprocent: 24 %



teg. nr. 00.10

tegning Situationsplan

skala 1 : 200

dato 10.03.2026

sags. nr. 001.26

bygherre Henrik Kirkegaard

adresse Kagerup Park 9,
3200 Helsingør

Arcline Studio

lina delacour
skærsvej 15a, stue
3200 Helsingør
tlf: 27141214

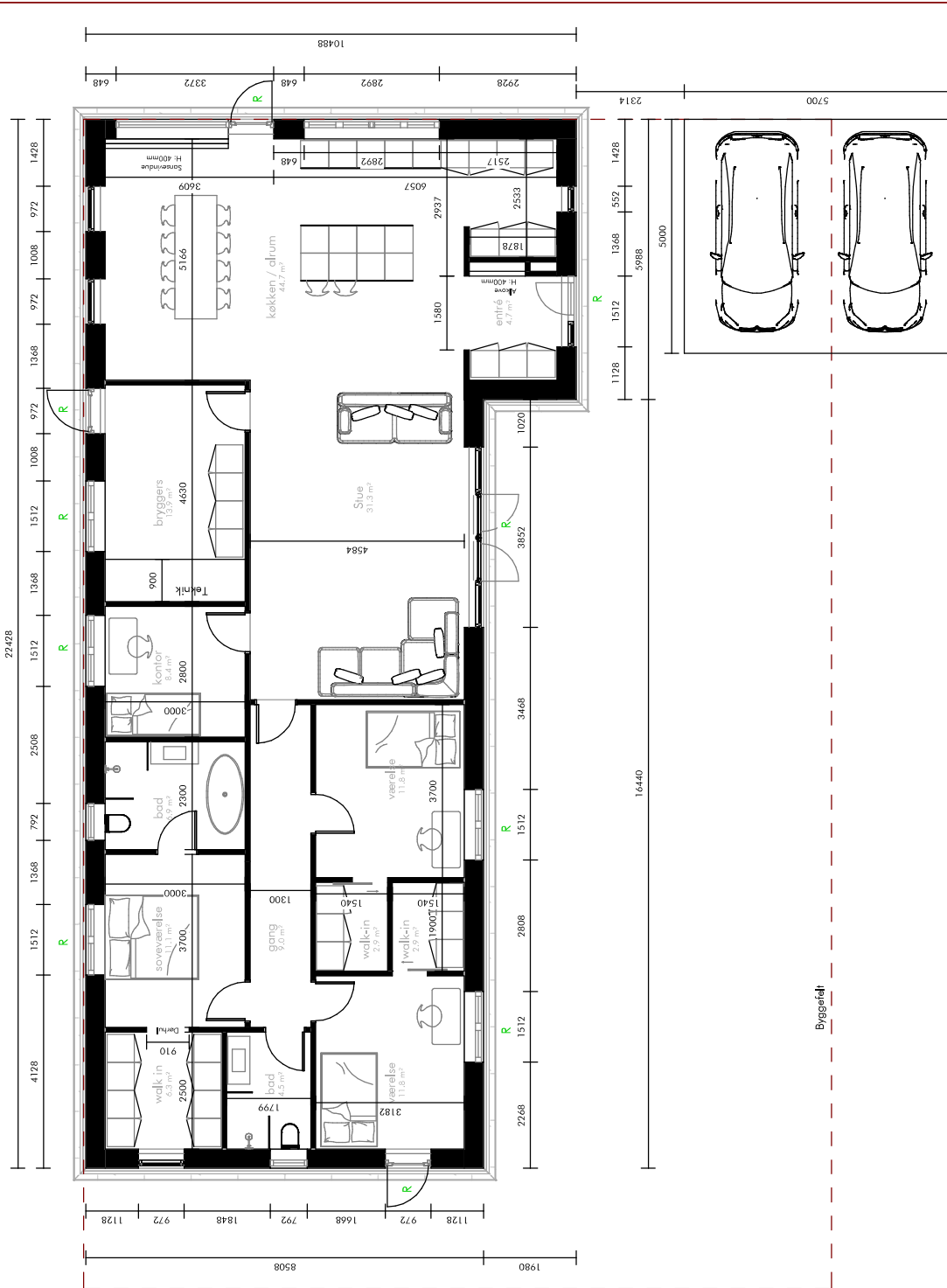
© alle rettigheder forbeholdes

koter:

projekterende kote: 25.85
gulv kote: 26.00

omkringliggende koter:

Vinduer der ikke går til gulv, er alle sat til OK vinduestids
933. Højde af vinduerne er ca. 1400 mm



Bolig: 202,5 m²

R - Redningsøbninger

Arcline Studio

lina delacour
skærsvej 15a, stue
3200 helsingør
tlf: 27141214

© alle rettigheder forbeholdes

teg. nr. 01.20

tegning Grundplan

skala 1 : 100

dato 30.04.2026

sags. nr. 001.26

bygherre Henrik Kirkegaard

Kagerup Park 9,
3200 Helsingør

- Sort betontagsten, montering iht. lev. ang.
- 38 x 73 mm taglægger
- 25 x 50 mm afstandslist
- Banevare undertag
- 20° prefab. spær
- 400 mm isolering kl 34

- 0,20 mm dampspærre
- 19 x 95 mm forskaling pr. 300 mm
- 2 x 13 mm Gips

- Frostfaste teglsten jf. materialelisten
- Murbindere Ø4 mm, rustfri 6 stk. pr m²
- 190 mm murbatts kl. 32
- 100 mm porebeton

- 100 mm porebeton

- 150 mm porebeton

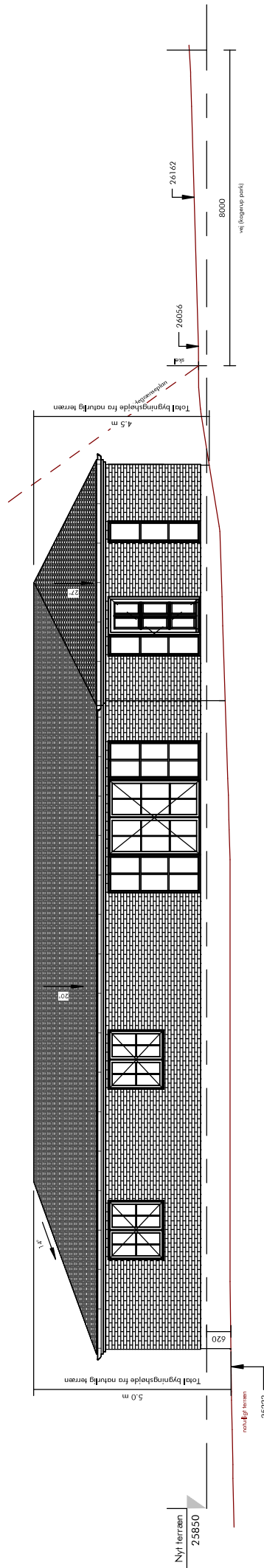
- Gulvbelægning
- 80 mm selvnivellerende betongulv, beton styrke 20 MPa med armeringsnet udføres if. ingeniør
- Gulvvarmerlangerne fastgøres til net
- 2 x 200 mm trykfast isolering kl 31 polystyren S80 - udføres if. ingeniør
- 150 mm bundplade armeres udføres if. ingeniør

450 x 550 mm bjælkefundament udføres if. ingeniør
Ø xxx mm brøndfundament udføres if. ingeniør

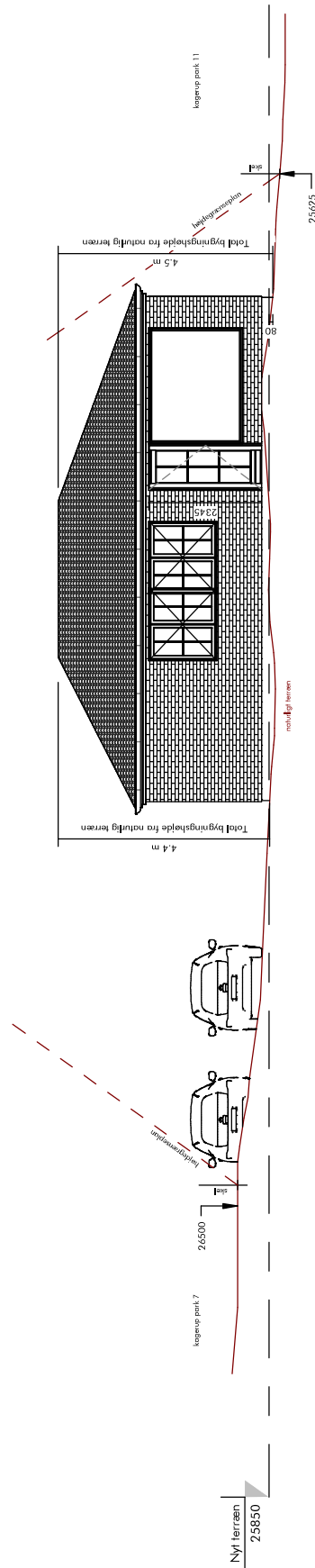


adresse
Kagerup Park 9,
3200 Helsingør

lina delsouz
skærøvej 15a, stue
3200 helsingør
tlf: 27141214



Syd-Øst
1 : 100

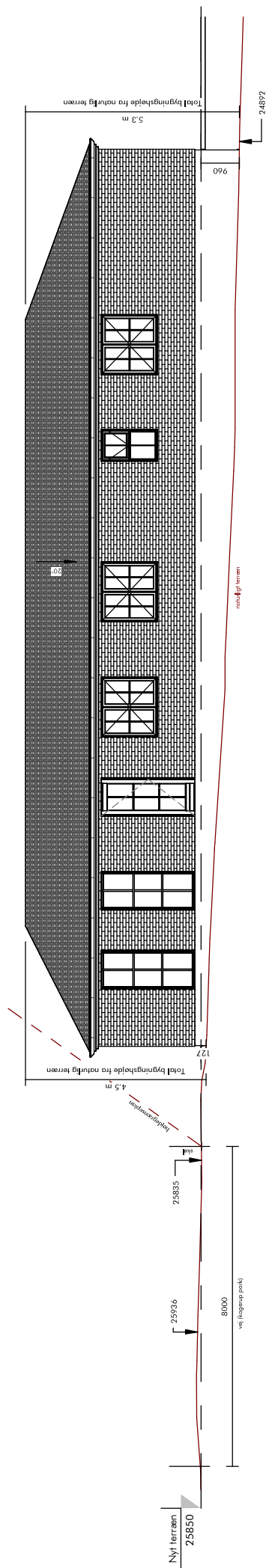


Nord-Øst
1 : 100

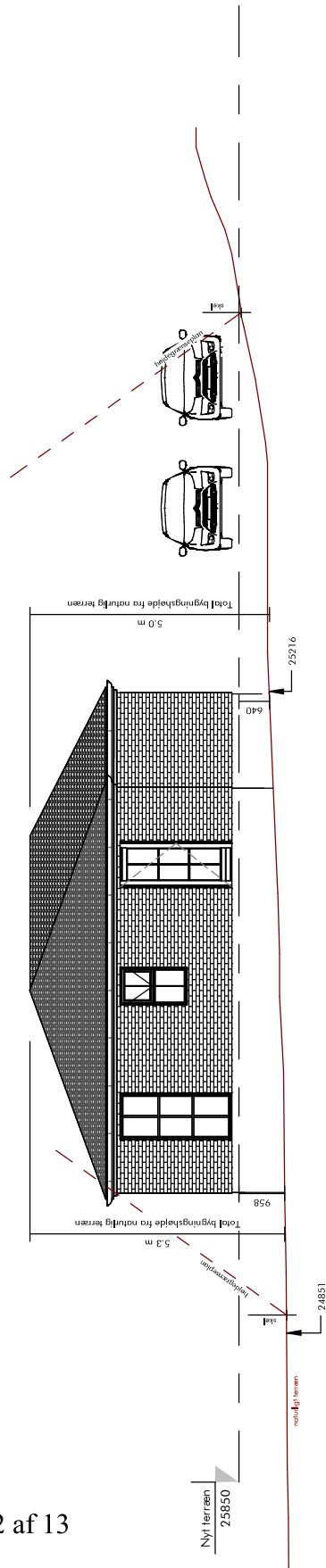
Facader	03.00
skala	1 : 100
dato	10.08.2026
sags. nr.	001.26
bygherre	Henrik Kirkegaard
adresse	Kagerup Park 9, 3200 Helsingør

Arcline Studio

lina delisouz
skærsøvej 15a, stue
3200 helsingør
tlf: 27141214



Nord-Vest
1 : 100



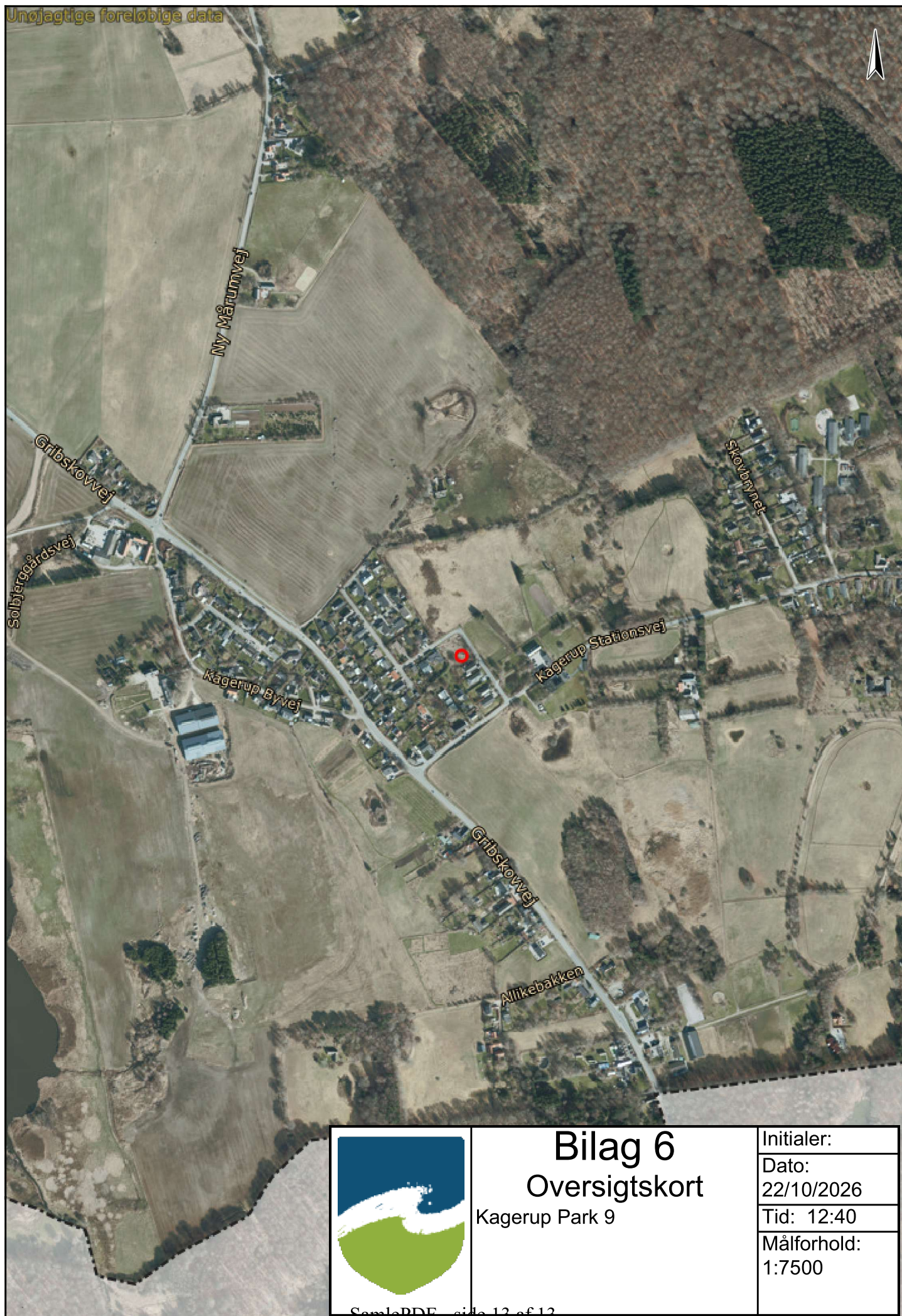
Syd-Vest
1 : 100

Facader	03.10
skala	1 : 100
dato	10.08.2026
sags. nr.	001.26
bygherre	Henrik Kirkegaard
adresse	Kagerup Park 9, 3200 Helsingør

ArcLine Studio

lina delisouz
skærsøvej 15a, stue
3200 Helsingør
tlf: 27141214

© alle rettigheder forbeholdes



Bilag 6

Oversigtskort

Kagerup Park 9

Initialer:
Dato: 22/10/2026
Tid: 12:40
Målforskel: 1:7500