

Titel	Side
Landzonetilladelse (Landzonetilladelse 413.pdf)	2
Bilag 1, situationsplan, Bredland 7 (Bilag 1, situationsplan, Bredland 7 15.pdf)	8
Bilag 2, stueplan, Bredland 7 (Bilag 2, stueplan, Bredland 7 3.pdf)	9
Bilag 3, 1. sal, Bredland 7 (Bilag 3, 1. sal, Bredland 7 7.pdf)	10
Bilag 4. principsnit, Bredland 7 (Bilag 4. principsnit, Bredland 7 3.pdf)	11
Bilag 5, facadeopstaler, Bredland 7 (Bilag 5, facadeopstaler, Bredland 7 3.pdf)	12
Bilag 6, gavlopstalter, Bredland 7 (Bilag 6, gavlopstalter, Bredland 7 3.pdf)	13
Bilag 7, oversigtskort, Bredland 7 (Bilag 7, oversigtskort, Bredland 7 3.pdf)	14

LIND & RISØR A/S
Erik Husfeldts Vej 9
2630 Taastrup
Att.: Martin Oxvang Mortensen

Sag: 01.03.03-G01-78-26

23. oktober 2026

Landzonetilladelse til opførelse af en udhusbygning på 77m²

Bredland 7, 3230 Græsted, matr. 11a, Mårum By, Mårum

Gribskov Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførelse af en udhusbygning på 77m² på ejendommen Bredland 7, 3230 Græsted.

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

Landzonetilladelsen er baseret på ansøgningsmateriale dateret den 18.06.26 med efterfølgende supplerende oplysninger dateret 04.09.26.

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

Gribskov Kommune vurderer, at den nye udhusbygning kan indpasses på ejendommen uden nogen visuelle eller fysiske gener i forhold til det omgivende landskab og naboer.

Ejendommen er ikke landbrugsnoteret. Det vurderes imidlertid, at der kan opføres en udhusbygning til opbevaring af maskiner og udstyr til brug for vedligeholdelse af ejendommen

Den ansøgte udhusbygning opføres som erstatning for den eksisterende udhusbygning på ejendommen. Den nye udhusbygning placeres på omtrent samme sted som den tidligere udhusbygning og der lægges vægt på at helhedsindtrykket af området ikke ændres med projektet og det vurderes at den nye udhusbygning bliver opført med respekt for områdets eksisterende karakter.



De nærmeste boliger er beliggende ca. 55 meter øst for det planlagte byggeri. Det vurderes, at påvirkningen af de nærmeste naboer vil være minimal, idet man er vant til, at der ligger en udhusbygning med tilhørende bygninger på ejendommen. Derudover sikrer eksisterende afskærmende beplantning i form af levende hegn en visuel afskærmning mellem naboer og det planlagte byggeri.

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. stueplan
3. 1. sal
4. principsnit
5. facadeopstalter
6. galvopstalter
7. 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, LIND & RISØR A/S, har på vegne af ejer indsendt ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en udhusbygning på 77m² på ejendommen Bredland 7, 3230 Græsted, jf. bilag 1-7.

Ansøger oplyser, at ejendommens eksisterende bebyggelse i dag består af tre længer, men bygningerne er fysisk sammenbyggede og udgør derfor i praksis én sammenhængende bygningsmasse. Hovedhuset og den eksisterende udhusbygning er oprindeligt sammenbyggede ved taget. Den eksisterende udhusbygning ønskes nedrevet og erstattet af en ny udhusbygning.

Herudover oplyser ansøger, at den nye udhusbygning opføres i cementsten/mursten. Der er valgt sprossede vinduer og ca. samme dørplacering, som den eksisterende bygning, for at sikre, at den nye bygning visuelt indgår naturligt i den eksisterende bebyggelse.

Desuden oplyser ansøger at den nye udhusbygning skal anvendes til samme formål som den eksisterende udhusbygning og er indrettet med henblik på adgangsforhold, der gør det muligt at anvende den til opbevaring af blandt andet havetraktor, minilæsser og øvrigt udstyr til ejendommens drift og vedligeholdelse. Udhusbygningen opføres uden fast varmekilde.

Endvidere oplyser ansøger, at der tidligere har været drift på ejendommen, men at dette liggere længere tid tilbage, altså før tidligere ejer.

Oplysninger om ejendommen

Bredland 7, 3230 Græsted er en samlet fast ejendom på 1,56 ha. Ifølge BBR er der på ejendommen registreret et fritliggende enfamiliehus med et bebygget areal på 173m² og et samlet boligareal på 232m², et udhus på 82m² samt en carport på 49m² heraf udhus på 21m². Eksisterende udhus og en del af eksisterende bolig nedrives.

Ejendommen er beliggende i et let kuperet landbrugslandskab med åbne marker og spredt bebyggelse primært af landejendomme. Ejendommen betjenes fra Bredland.

I Kommuneplan 2025- 2037 er området for ejendommen udpeget med værdifulde kulturmiljøer, værdifulde landbrugsområder, landbrugsinteresser og skovrejsning er uønsket. Der er ingen øvrige beskyttelsesinteresser knyttet til arealet for beboelsen.

Internationale naturbeskyttelsesområder - Natura 2000

Byggeriet ligger ikke i eller nær et Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 133: Gribskov, Esrum Sø, Esrum Å og Snævret Skov ligger som en lomme omkring ejendommen mod nord, syd og øst ca. 700 m fra enfamiliehuset. Gribskov Kommune vurderer på grund af afstanden, at

denne landzonetilladelse ikke vil medføre forringelse eller forstyrrelse af den særligt beskyttede natur eller de udpegede arter i det internationale naturbeskyttelsesområde.

Strengt beskyttede arter

Springfrø er registreret i beskyttet sø ca. 180 m nord for byggeriet. Gribskov Kommune skønner dog, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for arten, grundet den relative store afstand. Vi har ikke kendskab til andre bilag Ivarters forekomst i området.

Flagermus:

Nedrivningen 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 nedrivningen, findes tegn på, at der lever flagermus i bygningen, skal nedrivningen udsættes, og der skal tilkaldes en vildtkonsulent fra Naturstyrelsen.

Vildtkonsulenten kan hjælpe med at udsłuse 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

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 23. oktober 2026.

Eventuel domstolsprøvelse

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

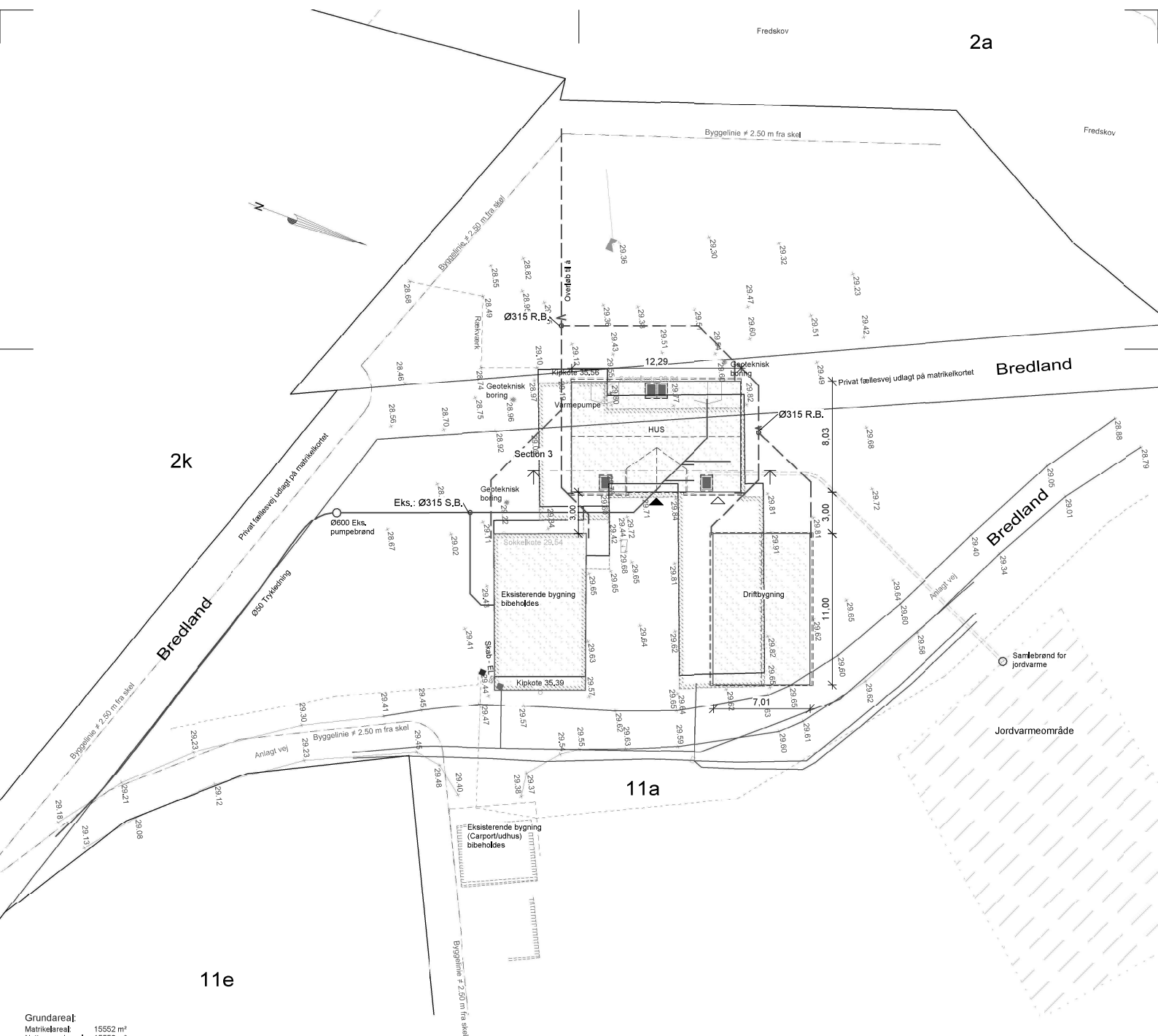
Med venlig hilsen

Liselotte B Schwaner

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

Gribskov Kommune

Rådhusvej 3, 3200 Helsinge
Telefon: 72 49 60 00



Grundareal: 15552 m²
Matrikelareal: 15552 m²
Netto grundareal: 15552 m²
Bebyggelses-%: 30

Arealoppgørelse

	Areal (m²)	Fradrag (m²)	BR-areal (m²)	Bebyg. %
Stueplan (BR-mål)	98,7	0,0	98,7	0,6
1. sal (BR-mål)	89,1	0,0	89,1	0,6
Driftbygning (BR-mål)	77,1	0,0	77,1	0,5
I alt:		0,0	264,9	1,7

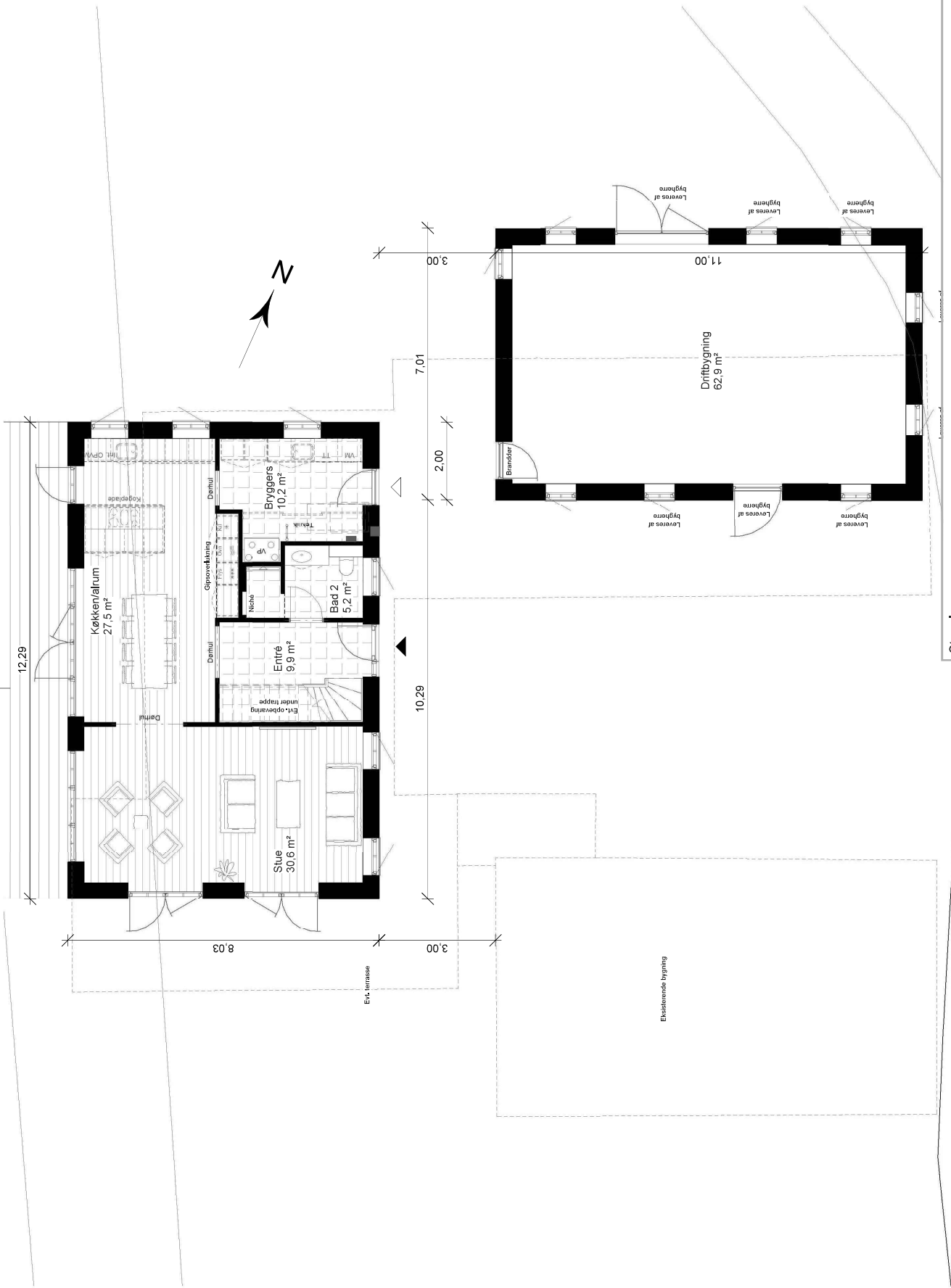
Situationsplan
1½ plans trempelhus i Fiskerhusarkitektur med udhus
Bygherre:
Jana Sørensen & Jonas Knudsen
Byggeadresse:
Bredland 7, 3230 Græsted
Copyright:
Denne tegning og alle rettigheder tilhører Lind & Risør A/S, Elstykke forbu, 2205
Tegninger må kun anvendes i forbindelse med opførelse af et Lind & Risør hus.

Init.: jmb/sc
Kunde-ID: 101203
Tegningsnr.: 220597

Tegningsnr.: S1
Mål: 1 : 200
Dato: 28.01.2026
Rev. udg. og dato: F 22.06.2026

Lind & Risør A/S • Cygnen, 32277802
Erik Husted, Hovedvej 9, 2830 Taastrup

LIND & RISØR
ARKITECTTEGNEDE HUSE SIDEN 1980



Grundareal: 15552 m²
Markareal: 15552 m²
Netto grundareal: 15552 m²
Bebyggelses-%: 30

Arealopgørelse

Stueplan (BR-mål)
1. sals plan (BR-mål)
Driftbygning (BR-mål)
I alt:

Areal (m²)	Fradrag (m²)	BR-areal (m²)	Bebygg. %
98,7	0,0	98,7	0,6
89,1	0,0	89,1	0,6
77,1	0,0	77,1	0,5
	0,0	264,9	1,7

Stueplan
1 1/2 plans trempelhus i Fiskerhusarkitektur med udhus
Bygherre:

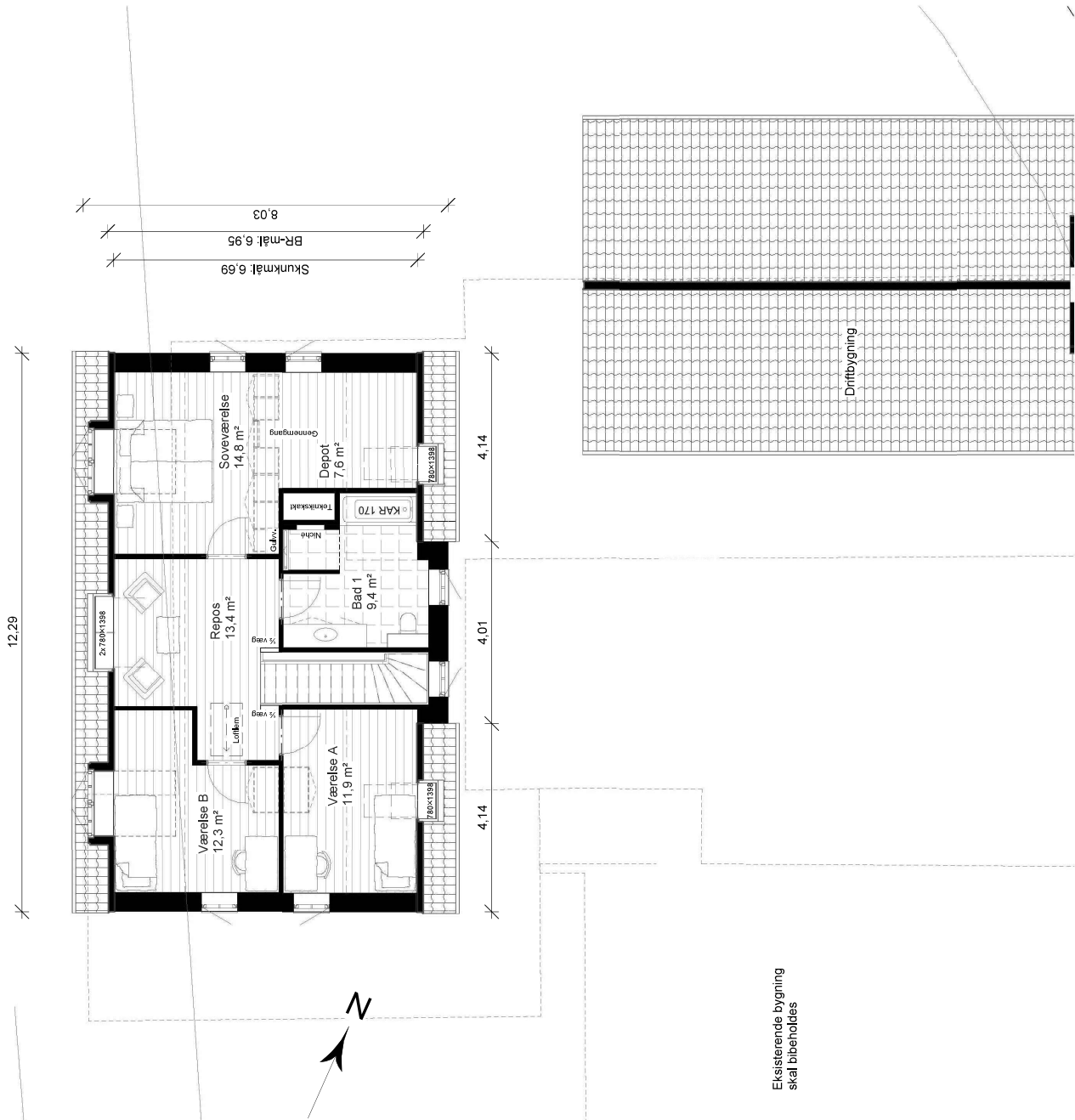
Jana Sørensen & Jonas Knudsen

Byggeadresse:
Bredland 7, 3230 Græsted

Copyright:
Dokumentation og alle rettigheder tilhører Lind & Risør A/S. Eftertryk forbudt.
Tegninger må kun anvendes i forbindelse med opførelse af et Lind & Risør hus.

Init.: HPTF188 + UD
Kunde-ID: S2.1
Tilbuds-ID: 1.100
Mål: 28.01.2026
Dato: 22.05.2026
Rev. udg. og dato: F 22.06.2026

LIND & RISØR
ARKITEKT FØJEREE RUSE SØDEN 1360



Grundareal: 15552 m²
Matrikelareal: 15552 m²
Bebyggelses-%: 30

Arealopgørelse

Stueplan (BR-mål)
1. sals plan (BR-mål)
Driftbygning (BR-mål)
I alt

Areal (m²)	Fradrag (m²)	BR-areal (m²)	Bebygg. %
98,7	0,0	98,7	0,6
89,1	0,0	89,1	0,6
77,1	0,0	77,1	0,5
0,0	0,0	264,9	1,7

Første Sal
1½ plans trempelhus i Fiskerhusarkitektur med udhus

Bygherre:
Jana Sørensen & Jonas Knudsen

Byggeadresse:
Bredland 7, 3230 Græsted

Copyright:
Denne tegning og alle rettigheder tilhører Lind & Riser A/S. Eftertryk forbyddes.
Tegninger må kun anvendes i forbindelse med opførelse af et Lind & Riser hus.

Init.: jmb/sc Tegningsnr.: S2.2
Kunde-ID: 101203 Mål: 1:100
Tilbuds-ID: 220597 Dato: 28.01.2026
Rev. udg. og dato: F 22.06.2026

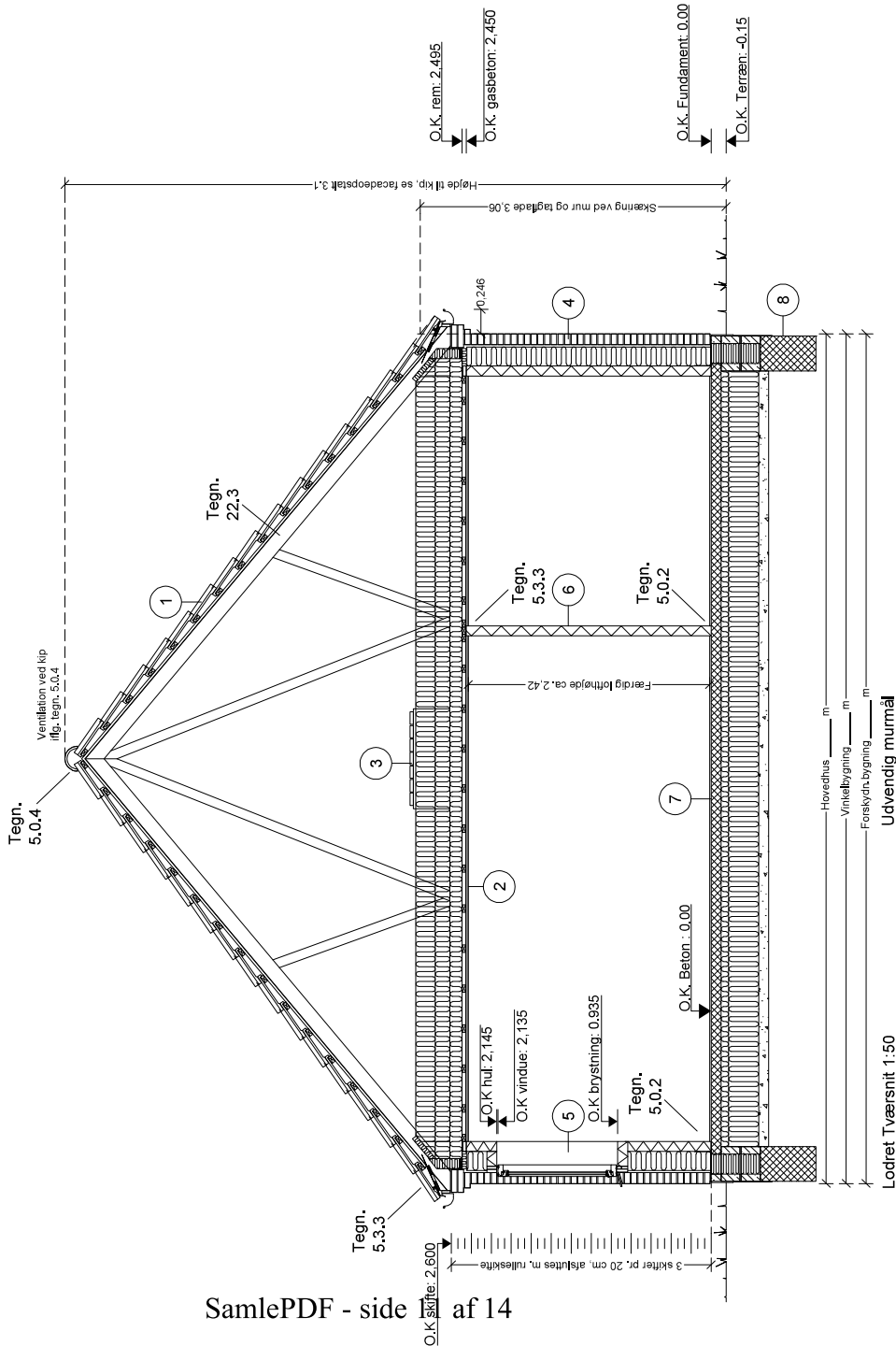
LIND & RISØR
ARKITEKTTEKNEER PÅ SEJLEN 1960

Placering af 1. & 2. lægte. Se tagfodsdetalje.
Placering af øverste lægte. Se snit i rygning.

Konstruktionsbeskrivelse:

1. Tagkonstruktion 40 grader
Tagsten iflg. facadeopstalter, tegning 3.2
Lægter 38x73 mm
Afstandsliste 25x50 mm
Undertag, Monier Divoroll Top
Gitterspær, fabriksfremstillede 40 grader pr. 1000 mm
2. Loffkonstruktion
Mineraluld 340 mm, Lambda 37
Mineraluld 120 mm, Lambda 37
Forskalling 38x73 mm pr. 400 mm
Plastfolie 0.20 mm
Lofbeklædning gips 2x13 mm
3. Gangbro
Hovedhus: Forskalling 32x125 mm, 7 stk.
Vinkelbygning: Forskalling 32x125 mm, 3 stk.
Forskalling udløres med ca. 10 mm luft mellem
4. Ydervægskonstruktion (420 mm)
Skalmur 108 mm
Mineraluld 190 mm, Lambda 37
Gasbetonelementer tyk. 100 mm
Murbindere i.h.t. murenorm
5. Vinduer og udv. døre
Type: RATIONEL
6. Indvendig vægge
Gasbetonelementer tyk. 100 mm
7. Gulvkonstruktion
Gulvbelægning (tæppe, klinker, vinyl, parket o.lign.)
Armeret beton 100 mm afrettet
Polystyren 75 mm, Lambda 31
Polystyren 300 mm, Lambda 31
Nøddesten 100 mm
8. Fundamenter
Randfundamenter i beton ført til fast bæredygtig bund, min. 900 mm under terræn.
Øverst afsluttet med 1 skifte termblok (75/200) 275x100 mm, 2 skifter termblokke (75/200/75) 350x190 mm.
Overgang mellem fundament og betonplade (gulv) udføres lufttæt (RADONSKRING)

Evt. lydloft iflg. tillægskontrakt
Forskalling 38x73 mm.
Plastfolie 0.20 mm.
Gipsplade 13 mm.
Krydsforskalling 21x95 mm pr. 300 mm.
Lydplader 13 mm. Type: Micro hvor i det er muligt at monteres spot, ændres pladetype skal det vurderes om indbygning er muligt.

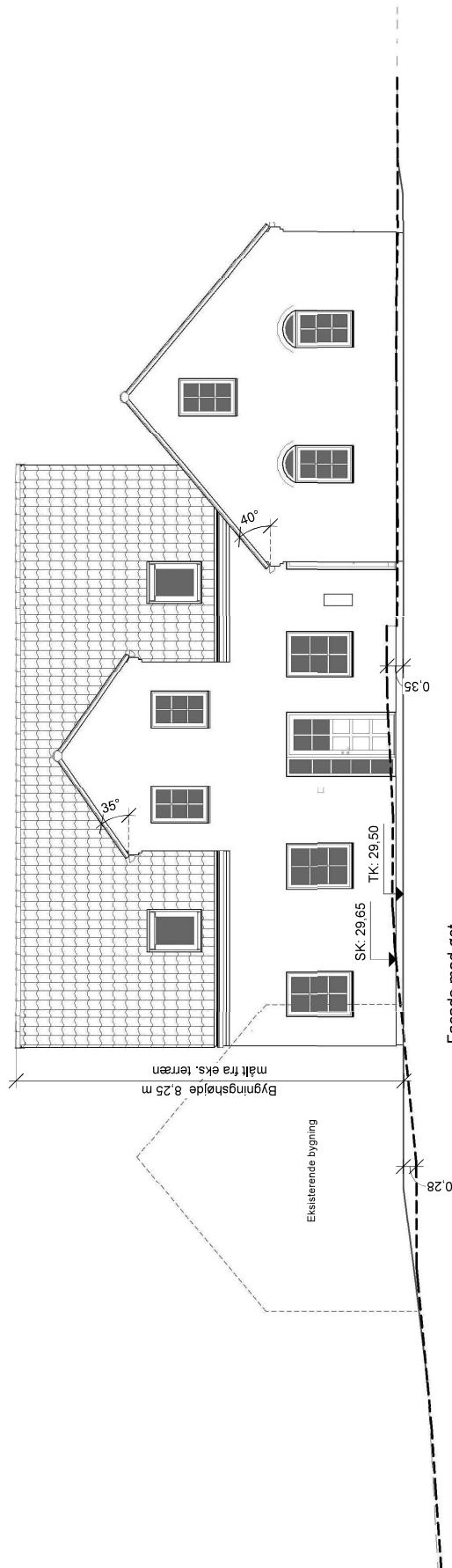
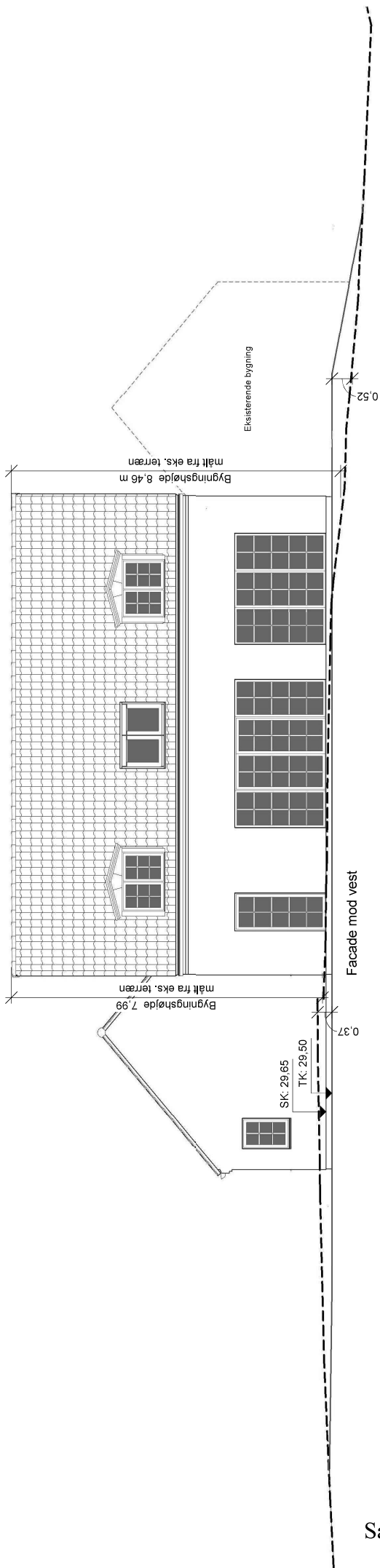


Lodret Tværsnit 1:50

EMNE:	Hovedsnit 40 gr. gitterspær - Standard	HUSTYPE	
BYGGERE:		DATO 25.09.2017	SAG NR.
BYGGEADR.:		REV.DATO :	MÅL 1:50
MATR. NR.:			INIT. jm
			TEGN. NR.
			4.3

Erik Husefeldts Vej 9
2630 Tastrup
Tlf. 43 32 20 00

Hustype: Fisker- og Skagenhus 42 cm



Udvendigt farvevalg:
Tag: Betonlågsten, Farve: Sort
Murværk: Filset hvid
Døre/vinduer: Hvide
Gavlbeklædning:
Stern:
Vindskeder:
Udhængsbrædder:
Remme:
Tagrender: Stål

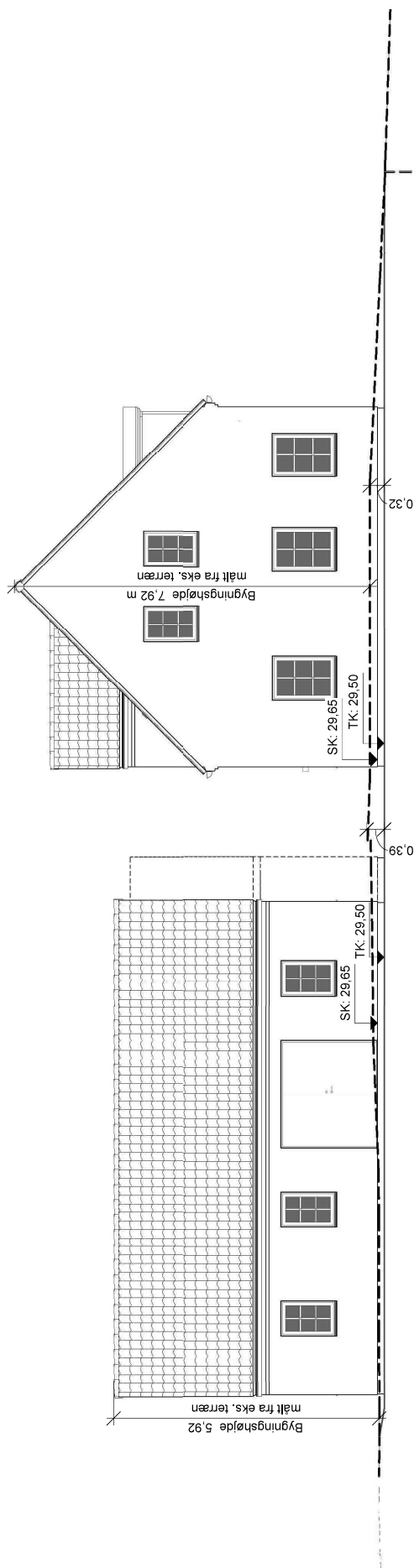
Facadeopstalter
1½ plans trempelhus i Fiskerhusarkitektur med udhus
Bygherre:
Jana Sørensen & Jonas Knudsen

Terrænsignatur:
— Eksisterende terræn
— Fremtidigt terræn

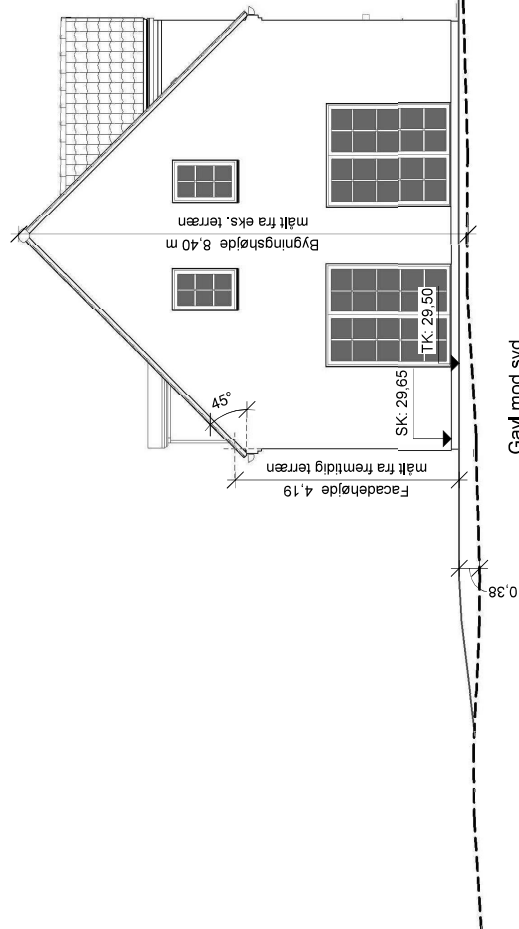
Init.: jmb/sc Tegningsnr.: S3a
Kunde-ID: 101203 Mål: 1:100
Tilbuds-ID: 220597 Dato: 28.01.2026
Rev. udg. og dato: F 22.06.2026

Byggeadresse:
Bredland 7, 3230 Græsted
Copyright:
Lind & Risør AS - Copyright: 32277802
Tegninger må kun anvendes i forbindelse med opførelse af et Lind & Risør hus.
Lind & Risør AS - Copyright: 32277802
Erik Husebøls Vej 9, 2830 Taastrup

LIND & RISØR
ARKITEKT FØR NEE RUSE SØDEN 1980



Gavl mod nord



Gavl mod syd

Lødvandigt farvevalg:
Tag: Betontagsten, Farve: Sort
Murværk: Filtset tyld
Døre/vinduer: Hvide
Gavbelægning:
Stem:
Vindskeder:
Udhængsbrædder:
Remme:
Tagrender: Stål

Gavlopstalter
1½ plans trempelhus i Fiskerhusarkitektur med udhus

Bygherre:
Jana Sørensen & Jonas Knudsen

Terrænsignatur:
— Eksisterende terræn
— Fremtidigt terræn

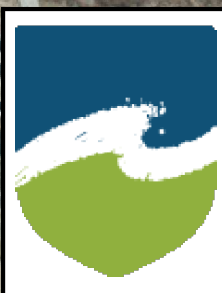
Byggeadresse:
Bredland 7, 3230 Græsted

Copyright:
Dokumentation og alle rettigheder tilhører Lind & Risør A/S. Eftertryk forbydt.
Tegninger må kun anvendes i forbindelse med opførelse af et Lind & Risør hus.

Init.: jmb/sc Tegningsnr.: S3b
Kunde-ID: 101203 Mål: 1 : 100
Tilbuds-ID: 220597 Dato: 28.01.2026
Rev. udg. og dato: F 22.06.2026

LIND & RISØR
ARKITEKT OG BYGGERE FØLDE SIDEN 1960

Unøjagtige foreløbige data



Bilag 7
Oversigtskort
Bredland 7

Initialer:
Dato: 23/10/2026
Tid: 08:19
Målforhold: 1:7500