Titel	Side
Landzonetilladelse (Landzonetilladelse.pdf)	2
Bilag 1, myndighedsprojekt, Mosevej 29 (Bilag 1, myndighedsprojekt, Mosevej 29 3.pdf)	8
Bilag 2, oversigtskort, Mosevej 29 (Bilag 2, oversigtskort, Mosevej 29 1.pdf)	12

Gribskov Kommune

Hybel Sjælland A/S
Rosenkrantzvej 2
8700 Horsens
Att.: Maiken Skov Ansdal

Sag: 01.03.03-G01-450-26

13. november 2026

Landzonetilladelse til opførsel af et nyt enfamiliehus på 260m² med integreret garage på 83m² og carport på 52m²

Mosevej 29, 3230 Græsted, matr.nr. 7c Aggebo Skovhuse, Græsted

Gribskov Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførsel af et nyt enfamiliehus på 260m² med integreret garage på 83m² og carport på 52m² på ejendommen Mosevej 29, 3230 Græsted.

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

Landzonetilladelsen er baseret på ansøgningsmateriale dateret den 25.09.26.

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 det nye enfamiliehus kan indpasses på ejendommen uden nogen visuelle eller fysiske gener i forhold til det omgivende landskab og naboer.

Det ansøgte enfamiliehus opføres som erstatning for den eksisterende bolig på ejendommen. Den kommende bygningsmasse vil derfor ikke visuelt eller fysisk udvide sig ud over det område, der allerede er bebygget.

Det nye enfamiliehus placeres omtrent på samme sted som den tidligere bebyggelse og vil derfor ikke visuelt udvide sig ud over det område, der allerede har været bebygge. Desuden lægges vægt på at helhedsindtrykket af området ikke ændres med projektet.

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. myndighedsprojekt
2. oversigtskort

Orientering om landzonetilladelsen sendes til:

Ejer af ejendommen Mosevej 29
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, Hybel Sjælland A/S har på vegne af ejer indsendt ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på 260m² med integreret garage på 83m² og carport på 52m² på ejendommen Mosevej 29, 3230 Græsted, jf. bilag 1-2.

Ansøger oplyser, at enfamiliehuset opføres i én etage og at huset opføres med tagmateriale af sorte betontagsten. Der integreres solceller på taget på et areal der udgør ca. 24m². Facadebeklædning er mursten. Højden bliver på max 5,208 meter.

Oplysninger om ejendommen

Mosevej 29 er en samlet fast ejendom på 4.415 m²
Der er sket fuld nedrivning af eksisterende enfamiliehus på 123m² og udhus på 66m² på grunden.

Ejendommen ligger nordvest for Græsted med Græsted Hegn beliggende nord for ejendommen. Det omkringliggende landskab er lettere kuperet og er karakteriseret af åbne marker med spredte gårde. Ejendommen betjenes fra Mosevej 29.

I Kommuneplan 2021-2033 er området for ejendommen udpeget med værdifulde kulturmiljøer, landbrugsinteresser og skovrejsning er uønsket. Matriklen ligger i skovbyggelinjen med skoven beliggende ca. 275 meter nord for ejendommen. Det vurderes, at projektet ikke vil påvirke skoven, idet det ansøgte enfamiliehus opføres som erstatning for den eksisterende bolig på ejendommen. Den nye bygningsmasse ændrer ikke indblik til skovbrynet og udsyn fra skovbrynet og vil således ikke visuelt ændre på det bebyggede areal i forhold til det der lå der tidligere.
Der er ingen øvrige beskyttelsesinteresser knyttet til arealet for beboelsen.

Internationale naturbeskyttelsesområder - Natura 2000

Mosevej 29 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 ca. 275 meter nord for byggeriet. Gribskov Kommune vurderer på grund af afstanden og det relativt beskedne ansøgte indgreb, 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

Spidssnudet frø er registreret ca. 200 m syd for byggeriet. Gribskov Kommune skønner dog, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for arten, på grund af den relative store afstand. 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.

Del 3: Udnyttelse og klage

Andre nødvendige tilladelser/dispensationer
Byggetilladelse gives særskilt bagefter.

Jf. naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 2 nr. 5, jf. Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024, kræves der ikke dispensation fra skovbyggelinjen til bebyggelse, hvortil der er meddelt landzonetilladelse.

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 13. november 2026.

Eventuel domstolsprøvelse

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

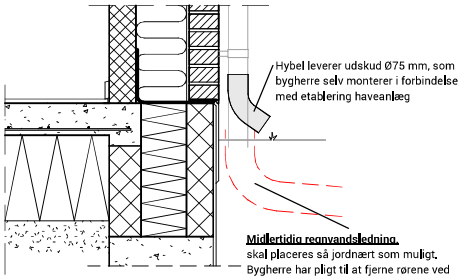
Med venlig hilsen

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

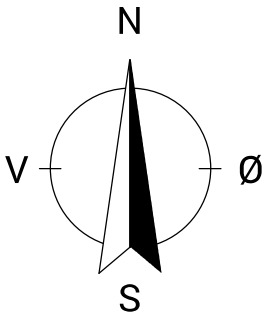
OBS: OMFANGSDRÆN



Længden på jordvarmeslanger er et estimat - forbehold for ændring af længde. Samlebrønd ved over 350 lbm slange.

FÆRDIG SOKKELKOTE

41.00 *DVR90*



AREALOVERSIGT:

- GRUND	4415 m²
- BOLIG	229.25 m²
- GARAGE	83.00 m²
- CARPORT	52.25 m²
- *HERAF REDSKABSRUM*	10.24 m²
- OVERD. AREAL	26.97 m²
- BEBYGGET AREAL SAMLET	391.52 m²
- FRADRAG	50 m²

$$\frac{\text{(bolig m² + garage m² + carport m² + overd. areal m² - x m² fradrag)}}{\text{Grundens areal}} \times 100 = \text{bebyggelsesprocent}$$

$$\frac{\text{(229,25 m² + 83 m² + 52,25 m² + 26,97 m² - 50 m² fradrag)}}{\text{4415 m²}} \times 100 = 7{,}74\ \%$$

Solcelleanlæg:
Solceller integreres i tag
5,4 KwP - Anlægsstørrelse
Antal paneler: 12 paneler
Antal m²: 24 m²
Batteri type: Xolta Heim Smart 11,5 kWh
Inverter type: 6 kW

Jordvarmeanlæg:
Ca 346 lbm slanger placeret iht. tegning og nedgraves iht. leverandøranvisninger.
Slangerne placeres min. 1500 mm fra hus sokkel og 600 mm fra skel

Nedgravningsdybde:
Slanger udlægges cc 1000 mm i 1 lag og nedgraves i en dybde af ca.
0.9 - 1m dog minimum 0.9 m

Afstandskrav til bundfældningstank:

Tank:
- 5 m til bolig
- 2 m faskine
- 2 m til jordvarmeslanger
- 2 m til skel
- 50 m fra den holdende slamsluger
- Bund af anlæg skal være mindst 1 m fra grundvandspejlet
- 25 m fra vandløb, søer og hav
- 150 m fra vandboringer uden drikkevandskrav
- 300 m fra vandboringer med drikkevandskrav

Sivedræn:
- 5 meter til faskine
- 5 meter til jordvarmeslanger
- 5 meter til skel
- Bund af anlæg skal være mindst 1 m fra grundvandspejlet.
- 25 m fra vandløb, søer og hav
- 150 m fra vandboringer uden drikkevandskrav
- 300 m fra vandboringer med drikkevandskrav

Midlertidig regnsvandsledning
Tørledningerne skal placeres så jordnært som muligt.
Bygherre har pligt til at fjerne rørene ved etableringen af haveanlæg.

Midlertidig regnsvandssø (grubbe)
Bygherre har pligt til at fjerne søen ved etableringen af haveanlæg.

Bemærkninger:
- Ydervægsisolering 165/190 mm
- Terrændæk isolering *320* mm kl. 31
- Skawblok *500* mm
- Utætheder: Max. *X* l/s/m²
- Loftisolering *406* mm kl. 41 + 95 mm kl. 37
- Øget udhæng langs facader ikke gavle

Kloak udføres som separat system på grunden
Regnvand afledes til midlertidig regnvandgrubbe.
Spildevand afledes til bundfældningstank.
Drænvand afledes til midlertidig regnvandsgrubbe.

Byggesag: Mosevej 29, 3230 Græsted

Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

Bygherre:	Jette & Erik	**Proj.:**	MSA/48881894	**Dato.:**	27-10-2026
Emne:	Situationsplan	**Mål:**	1:400	**Sagsnr.:**	440115
		Matr.nr.:	7c		
				Tegn.nr.:	1

Hybel Sjælland A/S
Darupvang 9,
4000 Roskilde
T: 54 60 10 70
E: info@hybelhuse.dk

SamplePDF - side 8 af 12

1 - Krav til lysningsareal jf. BR18 §379			
Gulvareal	Antal vinduer	Samlet glasareal	Samlet glasareal udgør % af gulvareal
	4	2.95 m²	
Kontor			
9.29 m²	1	1.65 m²	17.46%
Køkken/alrum			
38.34 m²	5	7.75 m²	19.82%
Soveværelse			
11.86 m²	3	3.70 m²	30.61%
Stue			
29.00 m²	8	18.80 m²	63.49%
Værelse 1			
10.96 m²	2	2.75 m²	24.76%
Værelse 2			
10.64 m²	2	2.75 m²	25.50%
Værksted			
16.36 m²	2	2.00 m²	12.06%

Brandmæssig adskillelse mellem bolig og integreret GARAGE

LOFTKONSTRUKTION I GARAGE [EI 60]:
- 406 mm mineraluldsgranulat λ 41
- 95 mm mineraluld λ 37 / Spærfod
- 38x73 mm forskalling c/c 300 mm
- Dampspærre 0,20 mm CE-mærket PE-folie, samlinger tapes
- 13 mm fibergips ($K_1$10, A2-s1, d0) *ubrandbart materiale*
- 15 mm fibergips ($K_1$10, A2-s1, d0) *ubrandbart materiale*
- Loftbeklædning (K_1 10, B-s1, d0) *klasse 1*

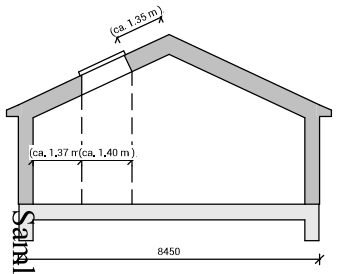
VÆG ML. BEBOELSE OG GARAGE [EI 60]:
- 100 mm porebeton
- 190 mm mineraluld λ 32
- 100 mm porebeton

Brandmæssig adskillelse mellem garage og integreret CARPORT

LOFTKONSTRUKTION I CARPORT [EI 30]:
- 95 mm mineraluld λ 37 / Spærfod
- 38/72 mm forskalling c/c 300 mm
- 13 mm fibergips ($K_1$10, A2-s1, d0.) *ubrandbart materiale*
- Loftbeklædning (K_1 10 D-s2, d2) *klasse 2*

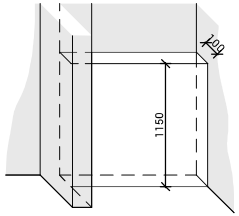
YDERVÆGS KONSTRUKTION [EI 30]:
- 108 mm massiv teglsten (A2-s1, d0.) *ubrandbart materiale*
- 165 / 190 mm mineraluld λ 32
- 100 mm porebeton

Bemærkninger:
- Ydervægsisolering 165/190 mm
- Terrændæk isolering *320* mm kl. 31
- Skawblok *500* mm
- Utætheder: Max. *X* l/s/m²
- Loftisolering *406* mm kl. 41 + 95 mm kl. 37
- Øget udhæng langs facader ikke gavle



Se plantegning for placering af ovenlys langs facade/tagryg
Altså vinkelret på dette principsnit

Placering af ovenlysvindue v. 25° tag



Shampoohylde

Ok. afløbsrist 36 mm under gulv målt i døråbning
afløbet skal justeres så det er vandret

Ok. afløbsrist 36 mm under gulv målt i døråbning
afløbet skal justeres så det er vandret

Fald i bruseniche

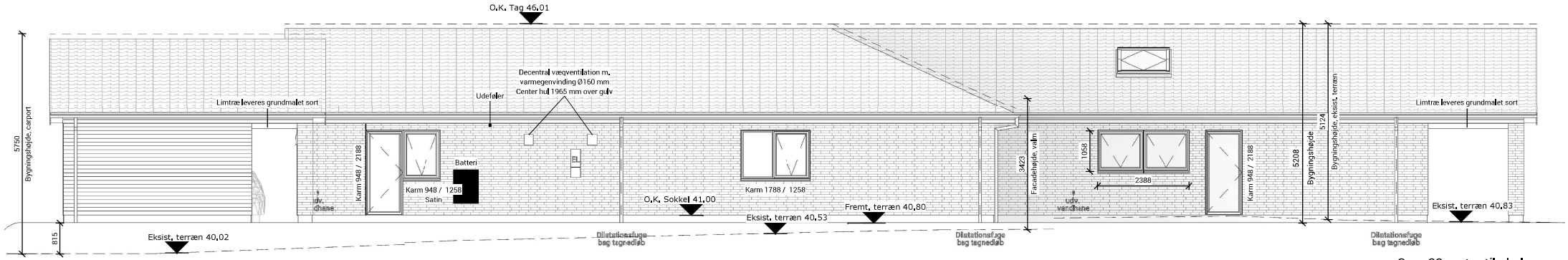
Tømrer HUSK:
Midlertidig afdækning af isolering mellem bolig og garage **SKAL** bortskæres når huset lukkes, før der isoleres og polypap udlægges under rem.

Byggesag: Mosevej 29, 3230 Græsted

Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

Bygherre:	Jette & Erik	Proj.:	MSA/48881894	Dato.:	27-10-2026
Emne:	Plantegning	Mål:	1:100	Sagsnr.:	440115
		Matr.nr.:	7c	Tegn.nr.:	

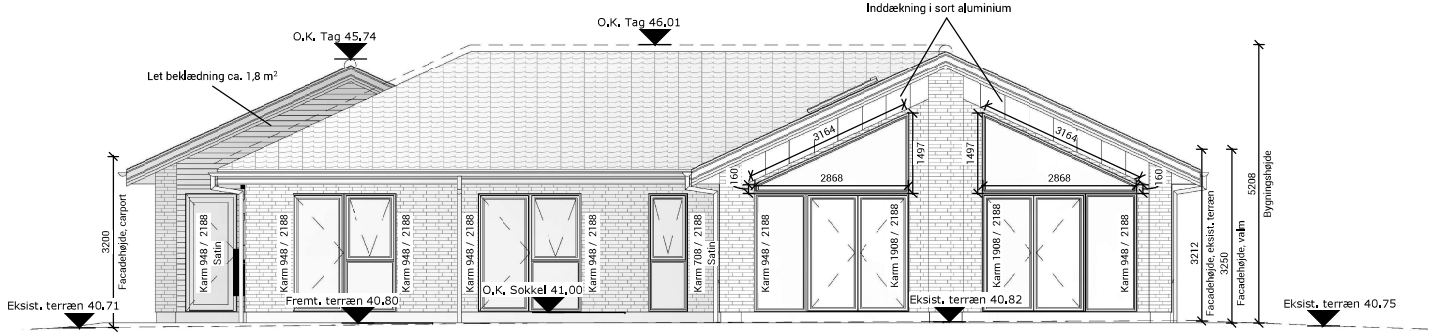
Hybel Sjælland A/S
Darupvang 9,
4000 Roskilde
T: 54 60 10 70
E: info@hybelhuse.dk



Over 20 meter til skel

Over 20 meter til skel

FACADE MOD NORD

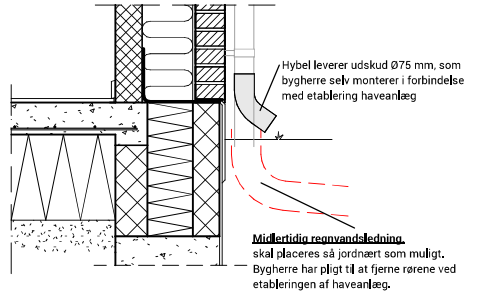


Over 13 meter til skel

Over 20 meter til skel

FACADE MOD VEST

LAR i overfladen - Udskud til tagnedløb



Bemærkninger:

- Ydervægsisolering 165/190 mm
- Terrændæk isolering *320* mm kl. 31
- Skawblok *500* mm
- Utætheder: Max. *X* l/s/m²
- Loftisolering *406* mm kl. 41 + 95 mm kl. 37
- Øget udhæng langs facader ikke gavle

- Tag: Præfab. gitterspær 25° m. lige gavle - sorte betontagsten, glans 5 / 2 delt træ stern i farven sort, underbeklædning i udhæng i farven hvid / Zink titanzink (blank) 125 mm halvrund tagrender, inkl. nedløb
- Facade: EW2542 - Laika lys/beige, blødstrøgne - Træbeklædning i 125 mm klink (farve som vinduer)
- Vinduer: Rationel AURA+ træ/aluvinduer hvid indv. / sort udv. (Ral 9010 / Noir 900 sable)
- Varmekilde.: Jordvarme

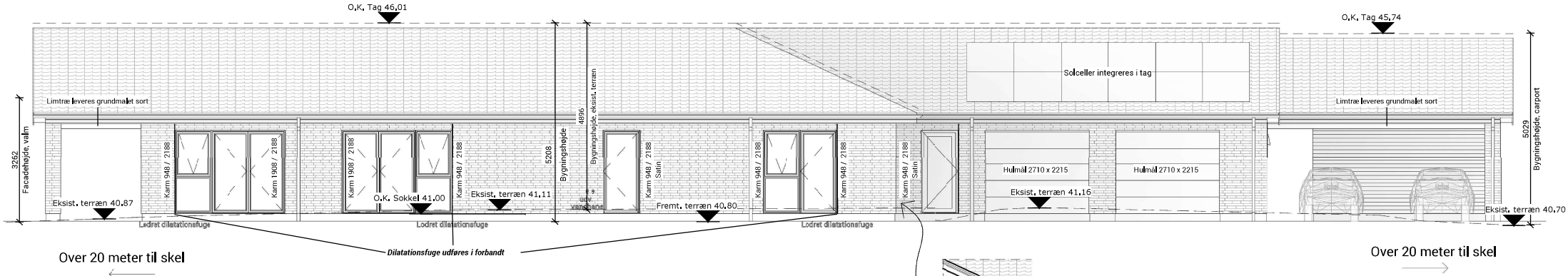
Byggesag: Mosevej 29, 3230 Græsted

Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

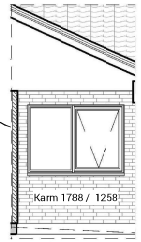
Bygherre:	Jette & Erik	**Proj.:**	MSA/48881894	**Dato.:**	27-10-2026
Emne:	Facader	**Mål:**	1:100	**Sagsnr.:**	440115
		Matr.nr.:	7c		
				Tegn.nr.:	3

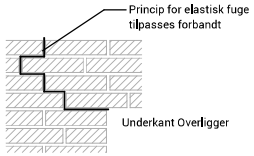
Hybel Sjælland A/S
Darupvang 9,
4000 Roskilde
T: 54 60 10 70
E: info@hybelhuse.dk

SamlePDF - side 10 af 12



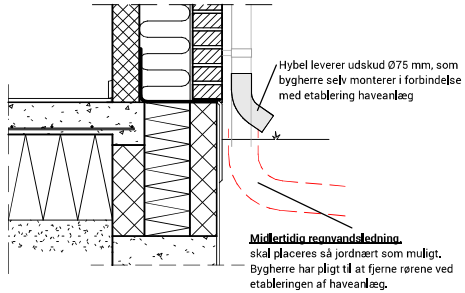
FACADE MOD SYD

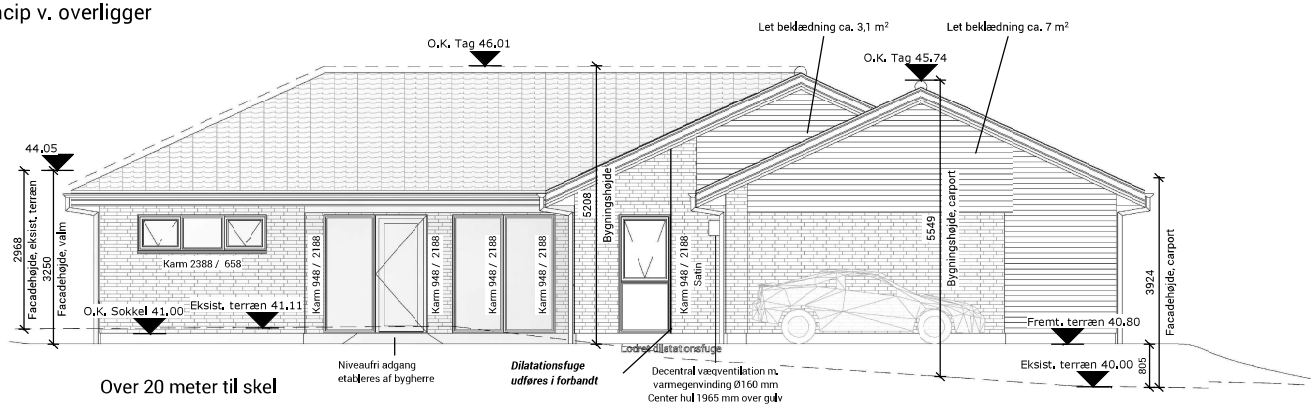




Dilatationsprincip v. overligger

LAR i overfladen - Udskud til tagnedløb





FACADE MOD ØST

Bemærkninger:

- Ydervægsisolering 165/190 mm
- Terrændæk isolering *320* mm kl. 31
- Skawblok *500* mm
- Utætheder: Max. *X* l/s/m²
- Loftisolering *406* mm kl. 41 + 95 mm kl. 37
- Øget udhæng langs facader ikke gavle

- Tag: Præfab. gitterspær 25° m. lige gavle - sorte betontagsten, glans 5 / 2 delt træ stern i farven sort, underbeklædning i udhæng i farven hvid / Zink titanzink (blank) 125 mm halvrund tagrender, inkl. nedløb
- Facade: EW2542 - Laika lys/beige, blødstrøgne - Træbeklædning i 125 mm klink (farve som vinduer)
- Vinduer: Rationel AURA+ træ/aluvinduer hvid indv. / sort udv. (Ral 9010 / Noir 900 sable)
- Varmekilde.: Jordvarme

Byggesag: Mosevej 29, 3230 Græsted

Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

Bygherre:	Jette & Erik	**Proj.:**	MSA/48881894	**Dato.:**	27-10-2026
Emne:	Facader	**Mål:**	1:100	**Sagsnr.:**	440115
		Matr.nr.:	7c		

Hybel Sjælland A/S
Darupvang 9,
4000 Roskilde
T: 54 60 10 70
E: info@hybelhuse.dk

Tegn.nr.: 3.1

SamlePDF - side 11 af 12



Bilag 2

Oversigtskort

Mosevej 29

Initialer:	
Dato:	06/11/2026
Tid:	13:00
Målforhold:	1:7500

SamlePDF - side 12 af 12