Halsnæs Kommune

9. november 2026

Sagsnr. 01.03.03-G00-47-26

Plan og Byg
Rådhuspladsen 1. 3300 Frederiksværk

……

«Navn»
«adresse»
«postnr»

Landzonetilladelse til udvidelse og ændringer af sommerhus og skur på matr.nr. 6i og 6p Karsemose By, Helsingevej 89

Halsnæs Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse og ændringer af sommerhus og skur på matr.nr. 6i og 6p Karsemose By, Helsingevej 89.

Kommunen har orienteret naboer om ansøgningen. Der er kommet otte høringssvar fra naboer, beboere længere væk og Danmarks Naturfredningsforening. Den primære anke er, at man ikke ønsker mulighed for, at sommerhus og skur kan gøres større (herunder højere) med udgangspunkt i fredningen.

Afgørelse
Plan og Byg har, i medfør af Planlovens § 35, stk. 1, besluttet at meddele landzonetilladelse til det ansøgte.

Landzonetilladelse er givet på betingelse af:
1. At de ansøgte ændringer af sommerhuset udføres som ansøgt for så vidt angår tilbygning og udvendig isolering.
2. At sommerhuset efterfølgende ikke vil være større end 65,4 m^2 i udvendigt mål.
3. At skuret gives samme placering som eksisterende skur og størrelse som ansøgt.
4. At skuret efterfølgende ikke vil være større end 12 m^2 i udvendigt mål.
5. Den skærmende beplantning ved skuret skal bevares.

Der gennemføres en række andre ændringer af sommerhusets facader – herunder døre og vinduer, ligesom sommerhusets højde øges med 0,5 meter til 3,7 meter. Dette kræver dog ikke landzonetilladelse. Det samme gælder for materialer og farver.

Fredningsnævnet har 8. juli 2026 givet dispensation til det ansøgte. Fredningsnævnet har forholdt sig til fredningen, og i den konkrete sag skal Halsnæs Kommune derfor alene forholde sig til landzonelovgivningen og sikre, at det ansøgte er i overensstemmelse med det, Fredningsnævnet er ansøgt om.

På det tegningsmateriale, der har været forelagt Fredningsnævnet og Halsnæs Kommune, er angivet de samme mål, tegninger, figurer, billeder og tekster. På tegningerne er der for arealet af sommerhuset angivet indvendige rumstørrelser, mens de målsatte tegninger angiver sommerhusets ydre mål. I landzonesagen har Halsnæs Kommune valgt at anvende arealet af

sommerhuset ved brug af de ydre mål. Dette ændrer dog ikke ved, at det er de samme tegninger og oplysninger, der her ligget til grund for såvel Fredningsnævnets som Halsnæs Kommunes afgørelser.

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på Halsnæs Kommunes hjemmeside 9. november 2026.

Tilladelsen kan først udnyttes, når klagefristen er udløbet efter fire uger, og den falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra dato.

Man skal være opmærksom på, at byggeriet også kræver tilladelse efter Byggeloven. Desuden skal al anden relevant lovgivning følges – f.eks. landbrugslovgivningen, naturbeskyttelsesloven (i det omfang det ikke er behandlet her) og miljølovgivningen. Landzonetilladelsen erstatter ikke andre tilladelser, der er nødvendige i henhold til den pågældende lovgivning.

Ansøgningen
På ejendommen ligger i dag et sommerhus på 54,6 m^2 samt et skur på 6,5 m^2. Sommerhuset ønskes udvidet og isoleret, så det fremover vil blive på 65,4 m^2, mens skuret ønskes udvidet til 12 m^2. Samtidig vil højden på sommerhuset blive øget med 0,5 meter til 3,7 meter for at kunne få normal dørhøjde og efterisolere taget. Desuden ændres der på døre og vinduer.

Af det ansøgte er det alene udvidelsen af sommerhuset og skuret, der kræver landzonetilladelse. Normalt vil et skur på 12 m^2 ikke kræve landzonetilladelse, men da det ikke ligger så tæt på sommerhuset, at det fremstår som en samlet bebyggelse, kræver det landzonetilladelse jævnfør planlovens § 36, stk. 1 nr. 8.

De øvrige forhold er kun nævnt, da de fremgår af tegningerne. Det er dog ikke forhold, der kræver landzonetilladelse.

Ejer har haft det ansøgte i Fredningsnævnet, som 8. juli 2026 har truffet afgørelse om at dispensere til det ansøgte i forhold til fredningen for området på vilkår.

Sommerhuset vil komme til at fremstå med sorte facader og døre/vinduer, mens taget vil forblive et grønt tag.

Lov- og plangrundlag
Planlovens § 35 bestemmer, at udstykning samt opførelse og ændret anvendelse af byggeri og anlæg i landzone kræver tilladelse fra kommunen. Den konkrete afgørelse skal træffes på baggrund af navnlig de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, der ifølge lovens formål skal varetages ved administration af landzonebestemmelserne. Herved sikres det, at det ansøgte ikke strider mod de retningslinjer, som er fastlagt i kommuneplanen for det aktuelle område eller landzonebestemmelsernes formål.
Det indgår også i vurderingen, hvilken betydning sagen vil kunne få for fremtidige lignende sager.

Findes der spor af fortidsminder under jordarbejdet, skal arbejdet standses i henhold til museumslovens § 27, og fundet anmeldes til Museum Nordsjælland.

Ejendommen ligger i et område, der i Kommuneplan 2025 er udpeget som:
1. Bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab.
2. Specifik geologisk bevaringsværdi (alene skuret).
3. Skovrejsning forbudt.
4. Særligt værdifuldt landbrugsområde.
5. Kystnærhedszonen.

For området gælder desuden:
a. Det er et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).
b. Følsomt indvindingsområde.
c. Nitratfølsomt indvindingsområde.
e. Området er fredet.

Begrundelse for afgørelsen
Overordnet er udvidelsen af såvel sommerhus som skur af begrænset størrelse. Sommerhuset vil også efter udvidelsen fortsat være mindre end 70 m^2, som er den almindelige maksimumsstørrelse for fritliggende sommerhuse i landzonen, mens skuret kun er 12 m^2. Ejendommen ligger i et område, der rummer to andre boliger tæt på og derudover en mere sædvanlig spredt landbebyggelse mod nord, øst og vest.

Halsnæs Kommune har vurderet, at udvidelsen af sommerhuset fra 54,6 til 65,4 m^2 er af mindre omfang, og vil medføre en meget lille påvirkning af omgivelserne, da det dels består af udfyldning af et hjørne mellem to fløje på 5,1 m^2 og dels en øgning af facadetykkelsen med 0,15 m hele vejen rundt for at muliggøre en bedre isolering. Arealudvidelsen vil derfor næppe være synlig – måske medmindre man ved præcist, hvad man skal se efter.
Ændringen af facaderne med andre døre/vinduer vurderes ikke at have væsentlig betydning for sommerhusets påvirkning af omgivelserne. Huset vil komme til at fremstå mere roligt med vinduer og døre uden sprosser.
Øgningen af sommerhusets højde med 0,5 meter vurderes ikke at have væsentlig betydning for oplevelsen af sommerhuset. Sommerhuset vil efter ændringen være 3,7 meter højt, hvilket er forholdsvis lavt for et sommerhus og under de normalt maksimalt mulige 5,0 meter.
Det spiller også ind i vurderingen, at nærmeste nabohuse ligger 50-60 meter væk – og ikke er kommet med negativt høringssvar, mens øvrige nabohuse ligger over 200 meter væk.

Halsnæs Kommune har vurderet, at en udvidelse af skuret fra 6,5 til 12 m^2 er af mindre betydning – også selvom det samtidig bliver knap 0,9 meter højere. Der er fortsat tale om et lille skur, som med sin placering på grunden ligger hensigtsmæssigt i forhold til terrænet, hvor en placering tæt på sommerhuset ville gøre det mere synligt. Det skal sikres (stillet som krav), at den eksisterende skærmende beplantning ved skuret bevares.

Mere specifikt i forhold til de enkelte udpegninger og bevaringsværdier har Halsnæs Kommune vurderet:
1. Bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab.
De særlige landskabelige karaktertræk for området er det bakkede terræn, de varierende landbrugsarealer og en stor andel af halvkulturer, skove og tydelige udsigter – jævnfør landskabsanalysen, som Halsnæs Kommune fik udført i 2025. Halsnæs Kommune vurderer ikke, at det ansøgte har betydning for det værdifulde landskab eller det sammenhængende landskab, idet der er tale om minimale udvidelser af allerede eksisterende bygninger, og at de ændringer, der foretages på sommerhuset, udfylder et hul i den eksisterende

sommerhusbebyggelse. Der er en del randbeplantning på ejendommen, som vil skærme mod ind- og udsigt flere steder fra.
2. Specifik geologisk bevaringsværdi (alene skuret).
Det ansøgte kræver ikke større grave- eller terrænarbejder og vil ikke medføre større arbejder ned i terrænet. Det ansøgte vurderes derfor ikke at være i strid med udpegningen.
3. Skovrejsning forbudt.
Der etableres ikke ny beplantning som led i det ansøgte. Det ansøgte vurderes derfor ikke at være i strid med udpegningen.
4. Særligt værdifuldt landbrugsområde.
Der udtages ikke landbrugsjord som følge af det ansøgte. Det ansøgte vurderes derfor ikke at være i strid med udpegningen.
5. Kystnærhedszonen.
Det ansøgte ligger indenfor kystnærhedszonen. Halsnæs Kommune vurderer ikke, at det ansøgte vil påvirke kystnærhedszonen, kysten eller oplevelsen af kysten og kystlandskabet. Det skyldes dels den store afstand til kysten og de store mellemliggende bebyggede og beplantede områder.

a. Det er et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt med såvel terrænnære, regionale og dybe grundvandsforekomster.
Halsnæs Kommune vurderer ikke, at de ansøgte ændringer af sommerhus og skur vil medføre aktiviteter, der har betydning for grundvandsforekomsterne.
b. Følsomt indvindingsområde.
Se under punkt a.
c. Nitratfølsomt indvindingsområde.
Se under punkt a.
e. Området er fredet.
Dette er behandlet af Fredningsnævnet 8. juli 2026.

Høringssvar
Der er indkommet i alt otte høringssvar, som kort vil blive gennemgået og kommenteret herunder.
1. Nabo.
Der er ingen indvendinger mod det ansøgte. Der spørges ind til eventuelle skader på vejen som følge af byggearbejder.
Nabo vejledt i, hvordan man skal forholde sig vedr. vedligehold af vej og byggeri. Halsnæs kommune har ingen kommentarer i øvrigt.
2. Nabo i anden række.
Vedkommende har været med til at rejse fredningssagen i sin tid for at bevare landskabet. En øgning af boligarealet i det ansøgte omfang samt det større skur ses som et brud på fredningen. Skuret bør flyttes til det gule område (se figur 2), hvor det vurderes mindre synligt.
Forholdet til fredningen er afklaret gennem Fredningsnævnets afgørelse af 8. juli 2026. Der er ikke ændret på det ansøgte projekt i forhold til det, Fredningsnævnet har forholdt sig til.
Det er vurderet, at skurets placering bør fastholdes, da det dels er det, som Fredningsnævnet har forholdt sig til, og dels vurderes, at en alternativ placering syd på matr.nr. 6p ikke vil medføre væsentlige fordele landskabsmæssigt.
3. Nabo i anden række.
Vedkommende undrer sig over ikke at have modtaget høringsmaterialet. Vedkommendes ejendom ligger med udsigt mod ejendommen omfattet af ansøgningen. Der udtrykkes frustration over, at fredningen ikke holdes mere stramt. Der udtrykkes, at det er urimeligt i

forhold til ejendommens værdi, hvis en ny ejer kan få lov til at omgå fredningen, da det øger ejendommens værdi. Indsigelse mod øgning af sommerhusets areal og højde, da det vil skæmme det visuelle udtryk i området og bryde med det hidtidige beskedne udtryk, som fredningen skal beskytte. En øgning af taghøjden med en halv meter vil have stor betydning på grund af områdets terrænforhold, da det vil blive mere dominerende. Indsigelse mod udvidelse og placering af skur, da det vil medføre en spredning af bebyggelse på ejendommen, mens den øgede kiphøjde vil dominere terrænet og virke skæmmende for udsigtsforholdene fra nærliggende stier og ejendomme.
Ved landzonesager hører vi naboer i første række. I dette tilfælde er der over 100 meter mellem nærmeste hjørner af matriklerne for ansøgers ejendom og nabos ejendom – og over 200 meter mellem boligerne på de to ejendomme. Halsnæs Kommune har derfor ikke vurderet, at denne nabo i anden række ville være høringsberettiget.
Forhold omkring ejendomsværdi kan ikke inddrages i en landzonesag, da det ikke er et forhold, som landzonereglerne varetager.
Vedr. forhold om sommerhusets areal og højde og skurets størrelse og placering henvises til Halsnæs Kommunes vurdering heraf, som skrevet i den første del af afsnittet "Begrundelse for afgørelsen".
4. Nabo.
Nabo har nogle generelle bemærkninger om kommunens vedligeholdelse af træer og buske på den offentlige gangsti over Arrenakke Bakke samt den længe manglende trappe. Nabo synes, at det er underligt, at en ny ejer kan få lov til en udvidelse, når fredningen ellers har afholdt mange fra at købe og tidligere ejer har før fået påbudt at fjerne ulovligheder. Skuret vil forringe udsigten fra turen rund om bakken forbi den gamle lejrskole, hvis det bliver større og højere.
Forhold omkring vedligehold af stier og bevoksning er videresendt til relevant afdeling i kommunen. Halsnæs Kommune forholder sig individuelt til de ansøgninger, vi får ind. Vedr. skurets betydning henvises til Halsnæs Kommunes vurdering heraf, som skrevet i den første del af afsnittet "Begrundelse for afgørelsen".
5. Nabo i tredje række.
Nabo tilslutter sig høringssvar 3.
Se Halsnæs Kommunes bemærkninger under punkt 3.
6. Sommerhusejer cirka 2 km fra det ansøgte.
Der protesteres mod nogen form for udvidelse af byggeri i den enestående natur.
Se Halsnæs Kommunes vurdering af det ansøgte, som det fremgår af afsnittet "Begrundelse for afgørelsen".
7. Danmarks Naturfredningsforening (DN).
DN er imod øgningen af sommerhusets areal i det angivne omfang, da de mener, at der er tale om mere, end det der er søgt om hos Fredningsnævnet. Ifølge fredningssagen vil arealet blive øget med cirka 4,4 m^2, men ifølge landzonesagen er der tale om en øgning på knap 11 m^2. DN har ikke indvindinger mod udvidelsen af skuret.
I forhold til sommerhusets udvidelse, så er det som tidligere nævnt under afgørelsen det samme projekt, som Fredningsnævnet har forholdt sig til. De indvendige mål, som Fredningsnævnet har forholdt sig til er de samme i det projekt, som denne landzoneafgørelse forholder sig til. Fredningsnævnet har haft de samme tegninger og målsatte tegninger til rådighed og har derfor forholdt sig til det samme projekt uanset, om man har set på indvendigt målte arealer eller udvendigt målte arealer. Selve tilbygningen bliver 5,1 m^2 i ydre mål mod de 4,4 m^2 i indre mål, som Fredningsnævnet har forholdt sig til. Resten udgøres af en øgning af facadetykkelsen på 0,15 meter. Det fremgår også af ansøgningsmaterialet, at facaderne ville blive øget for at få en bedre isolering.
8. Borger.

Vedkommende mener ikke, at det ansøgte bør imødekommes. Området har en af Danmarks flotteste udsigter.
Se Halsnæs Kommunes vurdering af det ansøgte, som det fremgår af afsnittet "Begrundelse for afgørelsen". Generelt gælder, at udsigten ud over landskabet fra bakken typisk opleves med ryggen til sommerhuset, hvorfor ændringerne ikke vil påvirke denne. Det er kun, når man ser op mod bakken fra bestemte vinkler, at sommerhuset, hvor der er søgt om ændringer, vil kunne ses. Da ændringerne generelt er små, vurderer Halsnæs Kommune ikke, at det vil medføre en væsentlig ændring af oplevelsen af landskabet.

Habitatvurdering
Jævnfør bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om afgørelsen kan medføre en væsentlig påvirkning på Natura 2000-områder eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Natura-2000 væsentlighedsvurdering
Det nærmeste Natura-2000-område er nr. 134 "Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose". Området ligger i fugleflugt ca. 1,3 km fra det ansøgte.

Projektets art, dets samlede størrelse sammenholdt med afstanden fra Natura 2000-området medfører, at projektet ikke vurderes at påvirke naturtyper (eller arter), som danner grundlag for Natura 2000-området. Det er derfor besluttet ikke at foretage en konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter
I Habitatdirektivets bilag IV er oplistet en række arter af vilde dyr, hvis levesteder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæggelse. Beskyttelsen omfatter både ynglesteder, rastesteder, fødesøgningssteder, overnatningssteder m.m.

Halsnæs Kommune har ikke kendskab til fund af bilag IV arter på ejendommen. Der er dog flere registreringer af markfirben og spidssnudet frø i nærområdet.

Der er tale om en mindre udvidelse af et sommerhus i "hjørnet" af bygningen, samt ændringer af eksisterende skur. Det er kommunens vurdering, at arealerne i umiddelbar nærhed til sommerhus og skur ikke er potentielt yngle- eller rasteområde for beskyttede arter. Der er tale om arealer der holdes lysåbne og som ikke rummer de kerneelementer, der kendetegner potentielle yngle- og rasteområder såsom løs soleksponeret jord, dødt træ, sten mv.

Projektets art og størrelse samt områdets nuværende tilstand medfører, at det vurderes, at projektet ikke påvirker bilag IV-arter.

Vurdering efter vandrammedirektivet
Som følge af bekendtgørelse nr. 797 af 21/06/2023 om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter skal kommunen ved administration af lovgivning i øvrigt forebygge forringelse af tilstand for målsatte overflade- og grundvandsforekomster samt sikre opfyldelse af de miljømål, der er fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster.

Overfladevand:

Nærmeste målsatte overfladevandområde er Arrenakkegrøften, o5752, der har målsætningen god økologisk- og god kemisk tilstand, som ligger ca. 350 meter nordvest for ejendommen. Den aktuelle tilstand er moderat økologisk - og god kemisk tilstand.

Der er tale om et mindre anlægsprojekt hvor der sker en begrænset stigning i tagflade. Det forventes ikke at medføre en ændring i mængden eller kvaliteten af overfladevand, der løber fra ejendommen til vandområdet. Det er derfor kommunens vurdering, at der ikke vil ske negativ påvirkning af målsat overfladevand.

Grundvand:
I vandområdeplanerne 2021-2027 efter genbesøg er der udpeget fire grundvandsforekomster i projektområdet. Miljømålene for alle grundvandsforekomster er god kvantitativ og god kemisk tilstand.

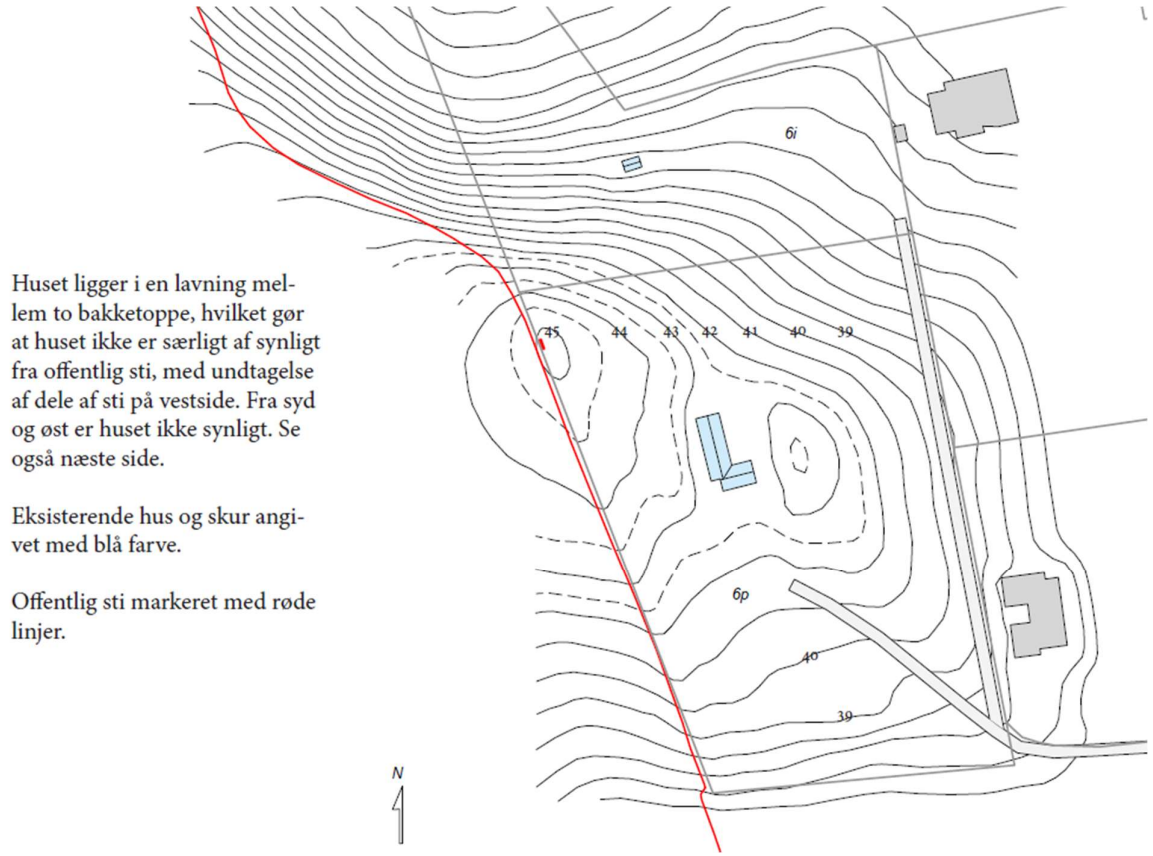
Der er udpeget to terrænnære grundvandsforekomster dkms_3067_ks og dkms_3661_ks. Forekomsten dkms_3661_ks er i god kvantitativ og god kemisk tilstand, mens forekomsten dkms_3067_ks er i god kvantitativ og ringe kemisk tilstand. Den ringe kemiske tilstand skyldes manglende oplysninger om indholdet af flere kemiske stoffer.

Der er udpeget en regional grundvandsforekomst dkms_3643_ks. Forekomsten er i god kvantitativ og ringe kemisk tilstand. Den ringe kemiske tilstand skyldes påvirkning af drikkevandet med pesticider.

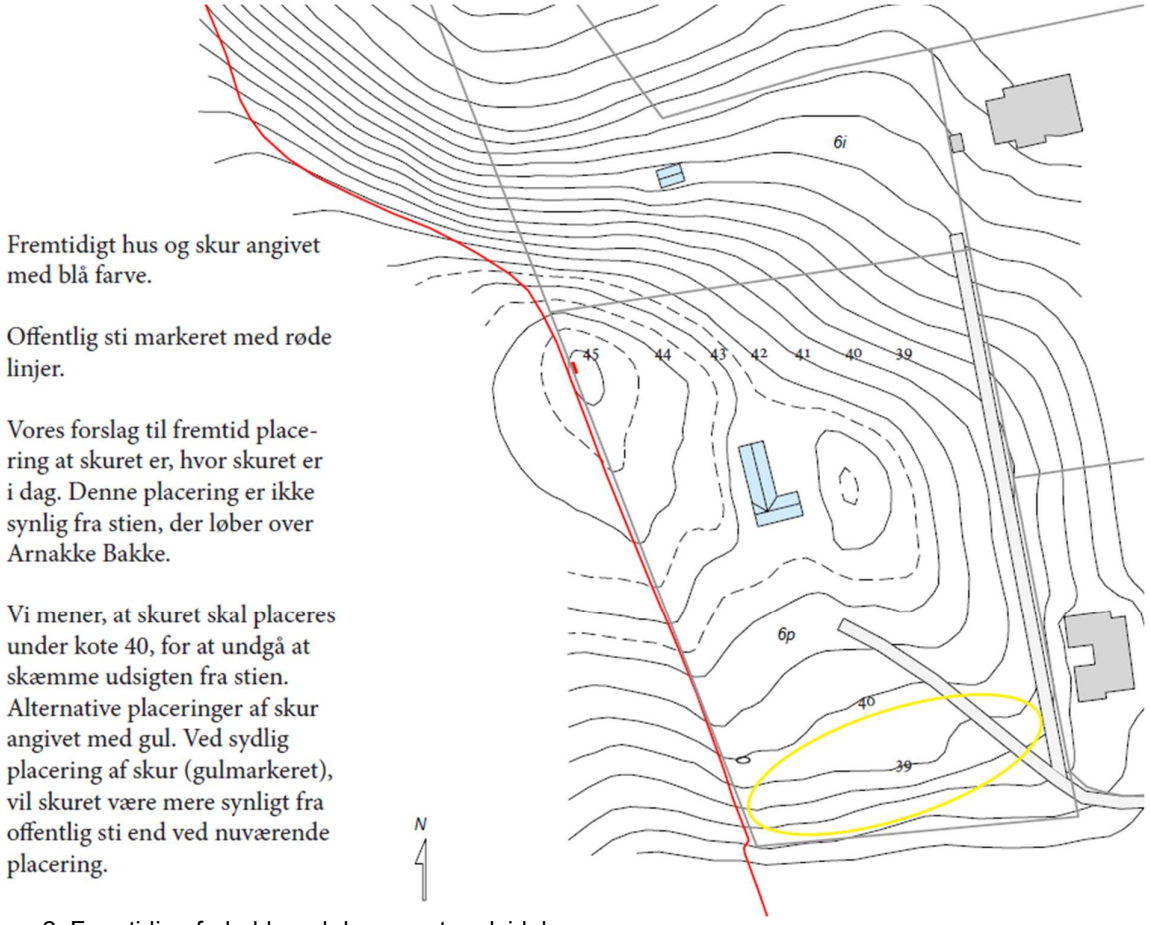
Der er udpeget en dyb grundvandsforekomst dkms_3629_kalk. Forekomsten er i god kvantitativ og god kemisk tilstand.

Da der er tale om et mindre anlægsprojekt vurderer Halsnæs Kommune ikke at det vil medføre en ændring i forhold til påvirkning af grundvandsforekomsterne i området.

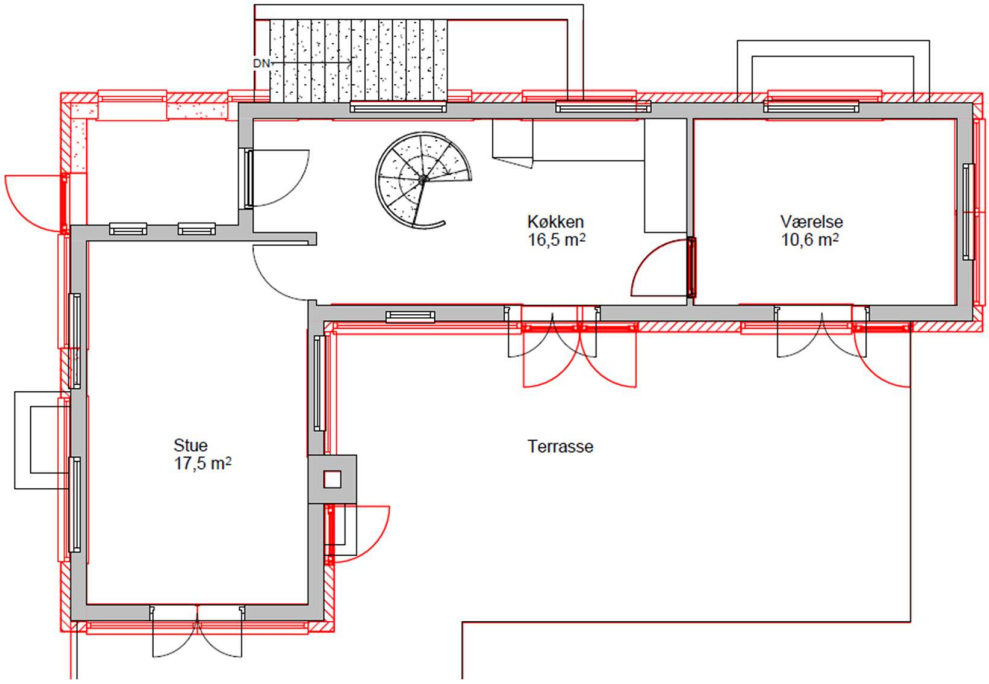
Kort og tegninger



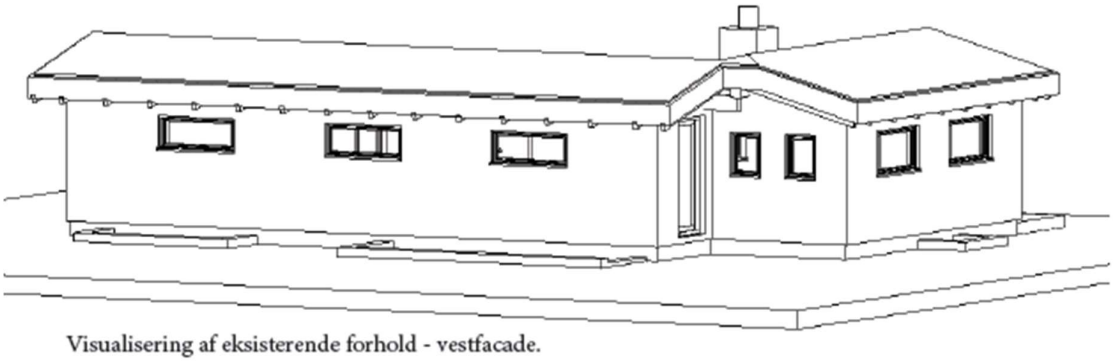
Figur 1. Placering af eksisterende bebyggelse.



Figur 2. Fremtidige forhold med de ansøgte udvidelser.



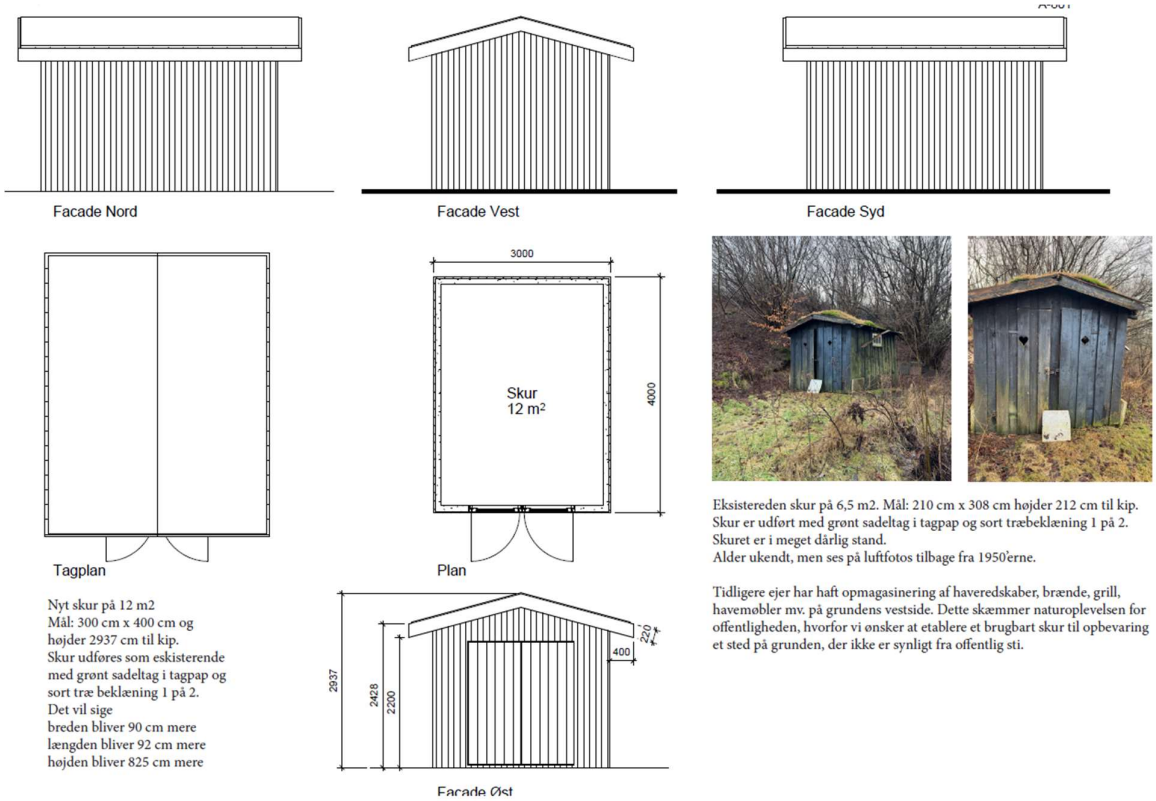
Figur 3. Eksisterende forhold (gråt) og fremtidige forhold (rødt) sommerhuset. (Målene er indvendige rummål.)



Figur 4. Eksisterende forhold sommerhus



Visualisering af fremtidig forhold - vestfacade.
Figur 5 Fremtidige forhold sommerhus.



Figur 6. Billeder af eksisterende skur og tegninger af nyt skur samt beskriv[illegible].

Brev/kopi til:
Ansøger/ejer/andre på ejendommen
Hørte naboer
Friluftsrådet, nordsjaelland@friluftsraadet.dk
Danmarks Naturfredningsforening, halsnaes@dn.dk
Danmarks Naturfredningsforening, dnhalsnaes-sager@dn.dk

DOF BirdLife central, natur@dof.dk
Dansk Ornitologisk Forening, DOF Halsnæs, halsnaes@dof.dk
Museum Nordsjælland, post@museumns.dk

Klage
Du skal være opmærksom på, at der kan klages over tilladelsen til Planklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsen. En klage betyder, at tilladelsen ikke må udnyttes, med mindre at Planklagenævnet bestemmer andet. Vi orienterer ansøger, hvis der kommer klager.

Du kan klage til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. 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 med betalingskort betale et gebyr. Privatpersoner skal betale 900 kr. og virksomheder og organisationer skal betale 1.800 kr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

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.

Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra dags dato.

På Nævnenes Hus's hjemmeside www.naevneneshus.dk er en vejledning til, hvordan man klager.

Venlig hilsen

Jørgen Krog
Byplanlægger
Telefon 47 78 40 00
mail@halsnaes.dk
www.halsnaes.dk