



[REDACTED]
Orehøjvej 14
4320 Lejre

KOPI

Landzonetilladelse & dispensation fra lokalplan Planloven

Kære [REDACTED]

Vi har nu behandlet jeres ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et nyt hus på ejendommen beliggende Orehøjvej 14, 4320 Lejre, matr.nr. 14a, Lejre By, Allerslev.

Vi har besluttet at give jer landzonetilladelse til projektet.

Vi har ligeledes behandlet jeres ansøgning om dispensation fra følgende bestemmelser §§ 7.4 & 7.8., i den bevarende lokalplan 24 for Gl. Lejre til:

- en facadehøjde på 3,10 meter
- at indsætte to øjenbrynskviste i tagfladen

Vi har besluttet at meddele dispensation fra § 7.4 og tilladelse efter lokalplanens § 7.8 til det ansøgte.

Hvornår og hvor længe er tilladelsen gyldig

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside den 26. november 2024.

I skal være opmærksom på, at der er en 4 ugers klagefrist på afgørelsen. Det betyder, at I ikke må benytte jer af tilladelsen før klagefristen er udløbet.

Hvis der klages over afgørelsen, skal klagen behandles i Planklagenævnet. Vi vil kontakte jer, hvis vi modtager klager over afgørelsen. Vi har vedlagt en klagevejledning længere nede i brevet.

Efter klagefristen skal projektet behandles efter byggelovens regler og først når I har opnået byggetilladelse kan I opføre byggeriet.

Hvis landzonetilladelsen ikke er udnyttet inden for 5 år, er landzonetilladelsen forældet og I skal søge på ny.





Hvis dispensationen fra lokalplanen ikke er udnyttet inden for 3 år efter at den er meddelt, er dispensationen forældet og I skal søge på ny.

Begrundelse for tilladelsen

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med planlovens formål og landzonebestemmelser samt retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2021. I vurderingen har vi også forholdt os til, at tilladelsen ikke får en uheldig betydning for andre lignende sager.

Ejendommen er beliggende i Gl. Lejre inden for rammeområde L2 i Lejre Kommuneplan 2021. I henhold til kommuneplanen er området udpeget som særligt bevaringsværdig landsby, bevaringsværdigt landskab, bevaringsværdigt kulturmiljø og med kulturhistorisk bevaringsværdi, hvilket der skal tages hensyn til i den fremtidige planlægning. I henhold til retningslinjerne i kommuneplanen må tilstanden eller arealanvendelsen i disse områder ikke ændres, hvis det forringer deres værdi.

Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan nr. 24 for Gl. Lejre, der blandt andet har til formål at bevare det eksisterende landsbymiljø.

Gl. Lejre er en rækkelandsby, og landsbyens kerne har velbevarede spor fra tiden før udskiftningen bl.a. i form af gamle vejforløb og gårdenes og husenes placering på de gamle tofter langs vejen. Der findes stadig en del velbevaret gammel landsbybebyggelse i Gl. Lejre, der fremstår med bindingsværk og stråtækte tage. Flere af landsbyens huse er således gode eksempler på byggetraditionen for de sjællandske landhuse. Der findes dog også adskillige røde tegltage og grå cementtage blandt landsbyens huse, og flere af husene har kviste opsat.

Facadehøjde

Der ønskes dispensation fra lokalplanen til at overstige facadehøjden med 10 cm. Det er vores vurdering, at en dispensation til det ansøgte, vil sikre, at der kommer en fornuftig loftshøjde inde i bygningen som lever op til bygningsreglementets krav. Det er ligeledes vores vurdering, at en mindre overskridelse af facadehøjden på 10 cm, ikke vil syne, og at bygningen ikke vil skille sig ud fra andre lignende bygninger i landsbyen. Der kan derfor meddeles dispensation fra lokalplanens § 7.4.

Kviste

Det er vores vurdering, at de ansøgte øjenbrynskviste som placeres i tagfladen ud mod Orehøjvej underordner sig bygningen, og er tilpasset det eksisterende landsbymiljø, hvor der er flere eksempler på lignede kviste opsat i tagfladen. De ansøgte kviste vil derfor ikke påvirke oplevelsen af det eksisterende landsbymiljø negativt. Derudover vil etablering af de ansøgte kviste sikre, at der kommer tilstrækkeligt med lys ind på førstesalen i overensstemmelse med bygningsreglementets krav. Der meddeles derfor tilladelse fra lokalplanens § 7.8, til de ansøgte kviste.

Vi lægger med landzonetilladelsen vægt på, at det ansøgte hus skal erstatte et eksisterende hus som er nedrevet, og at det nye hus er tilpasset landsbyens udtryk, og at det vil bidrage positivt til oplevelsen af landsbyen som en helhed og til områdets kulturmiljø. Det er ligeledes vores vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med planlovens formål og landzonebestemmelser.



Projektet ligger ikke i et Natura 2000-område og heller ikke i nærheden af et Natura 2000-område. Vi vurderer derfor, at det ansøgte ikke i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil kunne påvirke nogen Natura 2000-områder negativt.

Bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermusarter findes udbredt forskellige steder i kommunen. Da der ikke ændres på hydrologien eller fældes træer i forbindelse med det ansøgte er det Lejre kommunes vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke levesteder for disse eller øvrige bilag IV-arter negativt.

Naboorientering

Vi har sendt en naboorientering ud den 5. november 2024. Ved fristens udløb var der ikke indkommet nogen bemærkninger

Beskrivelse af projektet

I har ansøgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt hus på ejendommen beliggende Orehøjvej 14, 4320 Lejre, matr.nr. 14a Lejre By, Allerslev. Det nye hus skal erstatte et eksisterende hus, som er nedrevet på ejendommen.

Ejendommen er beliggende inden for den bevarende lokalplan 24 for Gl. Lejre.

I har ansøgt om dispensation fra følgende bestemmelser i den bevarende lokalplan 24 for Gl. Lejre:

- § 7.4 Bygningen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 7 m, og facadehøjden må ikke overstige 3 m, målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.
- § 7.8 Der må ikke opsættes eller indrettes balkoner eller altaner, ligesom der ikke må indsættes vinduer i tagfladerne. Kviste i tagfladen må kun opsættes med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Det ansøgte hus

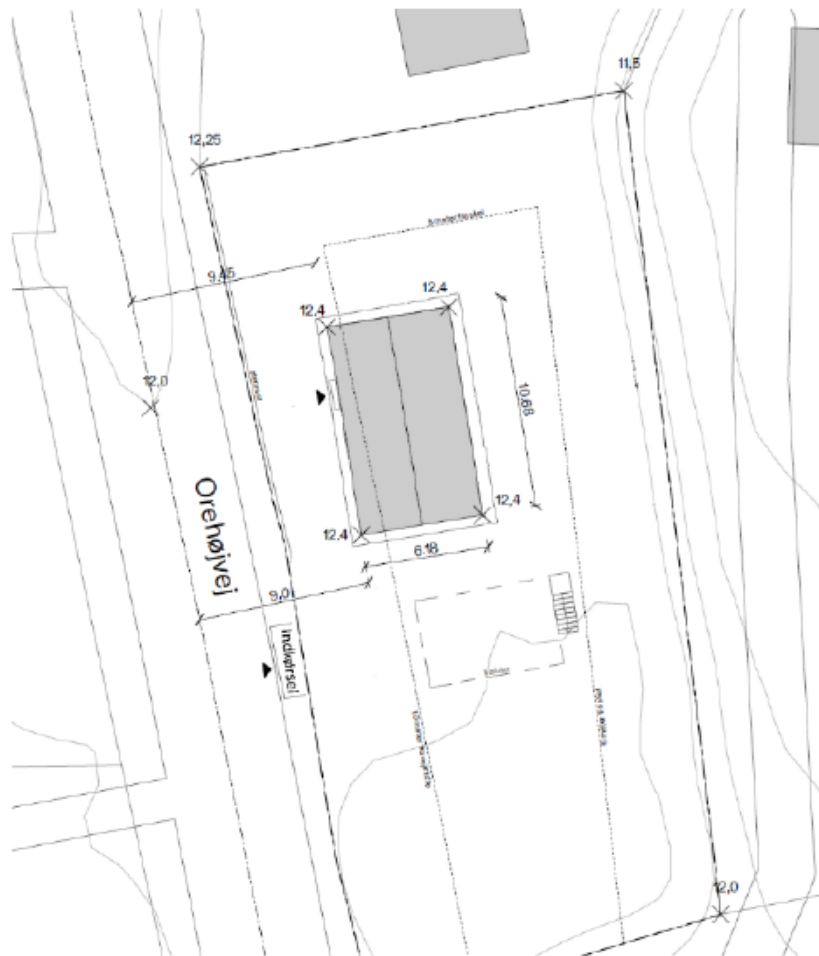
Det nye hus placeres med nogenlunde samme placering som den tidligere bolig der nu er nedrevet på ejendommen, og med facaden ud mod Orehøjvej.

Det fremgår af ansøgningen, at det nye hus opføres som et traditionelt længehus med en bredde på 6,2 meter og en længde på 10,7 meter. Huset får et samlet boligareal på 110,3 m² fordelt på 66 m² i stuetagen og 44,3 m² i tagetagen.

Huset opføres med sadeltag som dækkes med strå, med en taghældning på 50 grader, og udføres uden udhæng i gavle. Vinduerne udføres som traditionelle bondehusvinduer med 2 fag og males i en oxydrød farve. Sokkel sortmales.

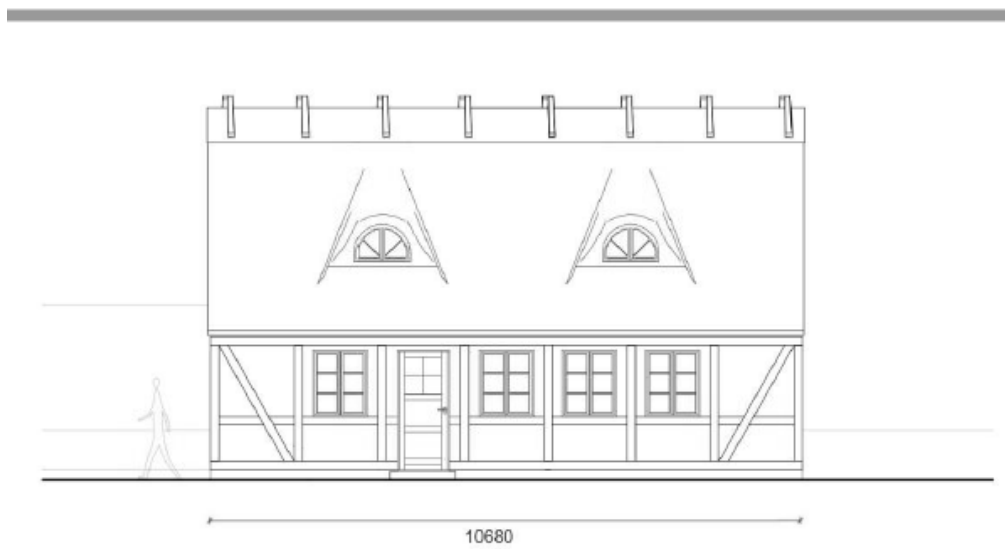
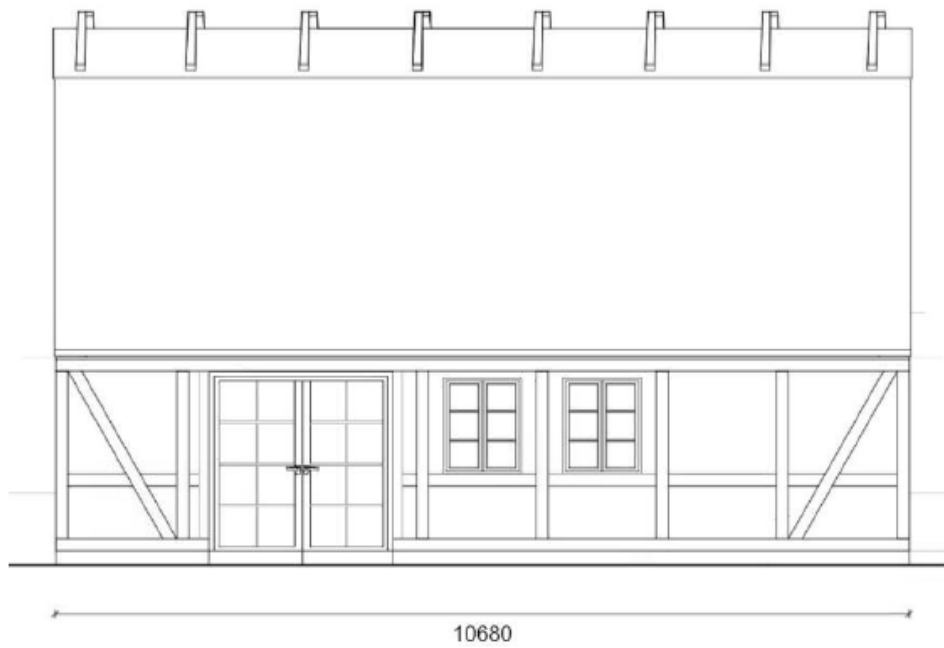
Gavltrekanter beklædes med lodret træbeklædning i en på to, som males sorte. Loftsrummet ønskes oplyst af to øjenbrynskviste som etableres i tagfladen ud mod Orehøjvej. Derudover indsættes der ét vindue i hver gavl (to i alt).





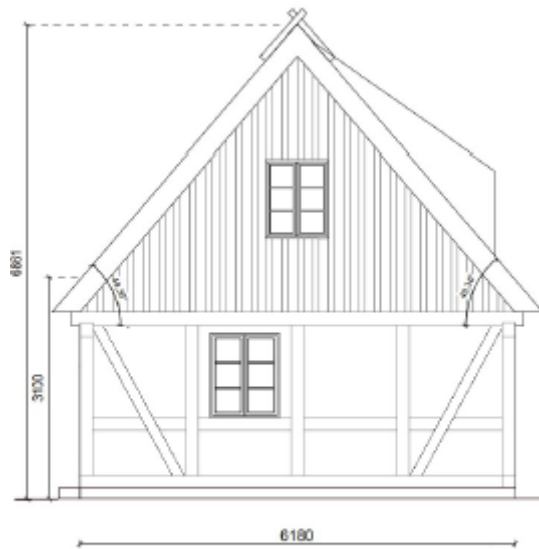
Figur 1. situationsplan - viser placeringen af det nye hus på grunden.





Figur 2. Viser facaderne på det nye hus. Øverst viser facaden mod øst, og nederst viser facaden mod vest.





Figur 3. Viser gavlene på det nye hus. Øverst viser gavlen mod nord, og nederst viser gavlen mod syd.

Lovgrundlag for din tilladelse

Det ansøgte kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, idet der sker opførelse af ny bebyggelse i landzone.





I henhold til planlovens § 55 er betingelser, der er knyttet til en tilladelse efter § 35, stk. 1 bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Kommunalbestyrelsen lader betingelser af varig interesse tinglyse på ejendommen på ejerens bekostning. Der er udpantningsret for det udlagte beløb.

Planlovens § 35, stk. 4 fastsætter, at tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 først kan meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Tilladelsen må tidligst udnyttes efter klagefristens udløb og eventuelle klager er behandlet i Planklagenævnet. Rettidig klage har opsættende virkning med mindre Planklagenævnet bestemmer andet. Der henvises til BEK nr. 130 af 28/01/2017 (*Bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love*).

Det ansøgte kræver i henhold til planlovens § 19, stk. 1, dispensationer fra følgende bestemmelse i den bevarende lokalplan 24 for Gl. Lejre: § 7.4 og tilladelse efter lokalplanens § 7.8.

Landzonetilladelsen bortfalder, såfremt den ikke er udnyttet inden 5 år. Der henvises til planlovens § 56, stk. 2.

Dispensationen for lokalplanen bortfalder, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år. Der henvises til planlovens § 56, stk. 1.

Anden lovgivning end planloven

Kommunen har i tilladelsen ikke taget stilling til anden lovgivning end planlovens bestemmelser.

I skal være opmærksomme på, at det ansøgte også kræver en byggetilladelse.

En ansøgning om byggetilladelse skal indsendes gennem "Byg og Miljø" på www.bygogmiljoe.dk. Du kan finde vejledning til, hvordan du indsender en ansøgning på [Vejledning til ansøgning om byggetilladelse](#)

I henhold til museumsloven § 27, stk. 2 skal arbejdet standses, hvis der under jordarbejde findes spor af fortidsminder, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Hvis I vil klage over jeres tilladelse

I og andre parter i sagen kan klage over denne tilladelse inden for 4 uger, efter at tilladelsen er offentliggjort. Se mere i den vedlagte klagevejledning.

Med venlig hilsen





Maya Aller
Planlægger

Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Ansøger
- Ejer
- Danmarks Naturfredningsforening (sendt til dnlejre-sager@dn.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening (sendt til natur@dof.dk og lejre@dof.dk)
- Friluftsrådet (sendt til lejre@friluftsradet.dk og lokalraad@friluftsradet.dk.)
- Roskilde Museum (sendt til museumslov@romu.dk)
- Gammel Lejre Bylaug
- Naboorienterede ejendomme





Klagevejledning til Planloven (lokalplan og byplanvedtægt)

Hvad kan påklages?

Kommunalbestyrelsens afgørelser kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål, jævnfør § 58, stk. 1, nr. 3. Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har Planklagenævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Hvem kan klage?

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klageberettiget efter Planlovens § 58 er erhvervs- og vækstministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker.

Klageberettiget efter § 58, stk. 1, nr. 3 er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer, jf. § 59, stk. 2.

Klagefrist

En eventuel klage skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt, jf. § 2 i BEK nr. 130 af 28/01/2017 (*Bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love*).

Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges klagefristen til den efterfølgende hverdag.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen, hvilket vil sige, at klager har godkendt og indbetalt gebyr/bestilt en faktura i Klageportalen senest kl.23.59 på den dag hvor klagefristen udløber. Endvidere skal efterfølgende kommunikation om klagesagen ske ved anvendelse af digital selvbetjening.

Hvordan klager jeg?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.naevneneshus.dk eller direkte via dette link: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. Klageportalen kan også tilgås via 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. Klagen skal være indgivet senest 4 uger efter afgørelsen af bekendtgjort.

Når du klager, skal du betale et gebyr til Planklagenævnet. Gebyret reguleres årligt, og er for 2018 på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, myndigheder og organisationer. Betaling foregår via kreditkort eller MobilePay. Det er også muligt at sende en betalingsanmodning pr. e-mail. Anmodningen kan f.eks. sendes til eget bogholderi eller videre til betaling hos en anden. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Planklagenævnets hjemmeside <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>.

Gebyret tilbagebetales, hvis I får helt eller delvis medhold i jeres klage.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Planklagenævnet, træffer herefter afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.



Planklagenævnet har oprettet en supportfunktion, som klager kan kontakte efter behov. Supportfunktionen kan kontaktes på e-mail; klageportalen@naevneneshus.dk eller på telefon 7240 5600.

Eventuelt sagsanlæg mod Lejre Kommune skal i henhold til Planlovens § 62 stk. 1, være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er modtaget, eller - hvis sagen påklages til Planklagenævnet - inden 6 måneder efter, at endelig afgørelse foreligger fra Planklagenævnet.

Uanset om der anlægges retssag, er man forpligtet til at rette sig efter Planklagenævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

Klagevejledning - afgørelser efter planlovens § 35 stk. 1

Hvad kan påklages?

Lejre Kommunes afgørelser efter § 35, stk. 1, kan jf. § 58, stk. 1, nr. 1, påklages til Planklagenævnet.

Hvis der klages rettidigt over en landzonetilladelse, har klagen opsættende virkning, jfr. § 5 i BEK nr. 130 af 28/01/2017 (*Bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love*). Det betyder, at afgørelsen ikke må udnyttes, før klagen er afgjort, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Hvem kan klage?

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klageberettiget efter § 58, stk. 1, nr. 1 er erhvervs- og vækstministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker jf. § 59, stk. 1.

Klageberettiget efter § 58, stk. 1, nr. 1 er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer jf. § 59 stk. 2.

Klagefrist

En eventuel klage skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt, jf. § 2 i BEK nr. 130 af 28/01/2017 (*Bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love*).

Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges klagefristen til den efterfølgende hverdag.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen, hvilket vil sige, at klager har godkendt og indbetalt gebyr/bestilt en faktura i Klageportalen senest kl.23.59 på den dag hvor klagefristen udløber. Endvidere skal efterfølgende kommunikation om klagesagen ske ved anvendelse af digital selvbetjening.

Hvordan klager jeg?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.naevneneshus.dk eller direkte via dette link: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. Klageportalen kan også tilgås via 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. Klagen skal være indgivet senest 4 uger efter afgørelsen af bekendtgjort.

Når du klager, skal du betale et gebyr til Planklagenævnet. Gebyret reguleres årligt, og er for 2018 på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, myndigheder og organisationer. Betaling foregår via kreditkort eller MobilePay. Det er også muligt at sende en betalingsanmodning pr. e-mail. Anmodningen kan f.eks. sendes til eget bogholderi eller videre til betaling hos en anden. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Planklagenævnets hjemmeside <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>.

Gebyret tilbagebetales, hvis I får helt eller delvis medhold i jeres klage.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Planklagenævnet, træffer herefter afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Planklagenævnet har oprettet en supportfunktion, som klager kan kontakte efter behov. Supportfunktionen kan kontaktes på e-mail; klageportalen@naevneneshus.dk eller på telefon 7240 5600.

Eventuelt sagsanlæg mod Lejre Kommune skal i henhold til Planlovens § 62 stk. 1, være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er modtaget, eller - hvis sagen påklages til Planklagenævnet - inden 6 måneder efter, at endelig afgørelse foreligger fra Planklagenævnet.

Uanset om der anlægges retssag, er man forpligtet til at rette sig efter Planklagenævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

