



Kornerup Landevej 11  
4000 Roskilde  
Att.: [REDACTED]

KOPI

## Landzonetilladelse Planloven

Kære [REDACTED]

Vi har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et nyt hus på ejendommen beliggende Kornerup Landevej 11, 4000 Roskilde, matr.nr. 6i Kornerup By, Kornerup.

Vi har også behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af en midlertidig container opstillet på samme ejendom.

Vi har besluttet at give dig tilladelse til det ansøgte på følgende vilkår:

- Huset skal fremstå med pudsede eller vandskurede facader i farven hvid.
- Huset skal opføres med sadeltag med høj tagrejsning med minimum 45 graders taghældning. Tagrejsningen på huset må ikke ændres på et senere tidspunkt.
- Vinduer og døre skal opføres som ansøgt, og må ikke på et senere tidspunkt udskiftes til døre og vinduer som ikke er bedre byggeskik. Dog må der godt indsættes tagvinduer som ansøgt.
- Kvistene skal udføres som ansøgt, og må ikke senere ændres. Kviste skal beklædes med zink eller træ, og der må ikke etableres glaspartier i siderne.
- Vinduer og døre skal udføres i træ, og skal udvendigt fremstå hvide eller i klassiske jordfarver; sort, rød, brun, grøn. Alle vinduer og døre skal fremstå i samme farve.
- Taget på boligen skal være matte røde betontagsten, matte røde lertegl, eller mørkt skifereternit.
- Der kan opsættes solceller på tagfladen, hvis de opsættes fladt på taget, og solcellerne er anti-refleksbehandlet, og har samme farve som taget.
- Skibscontaineren skal være fjernet fra ejendommen senest 2 år efter landzonetilladelsen er meddelt.

Vi tinglyser vilkårene på ejendommen.

Tinglysningen koster 1850 kr., som ejer af ejendommen skal betale. Vi sender derfor en regning efterfølgende.





### **Hvornår og hvor længe er tilladelsen gyldig**

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside den 27. november 2024.

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

Hvis der klages over afgørelsen, skal klagen behandles i Planklagenævnet. Vi vil kontakte dig, 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 du har opnået byggetilladelse kan du opføre byggeriet, og skibscontaineren er lovlig.

Hvis landzonetilladelsen ikke er udnyttet inden for 5 år, er landzonetilladelsen forældet og du 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 ligger i landzone inden for landsbyafgrænsningen til Kornerup Landsby, og inden for Kommuneplanramme L13. Der er ikke en lokalplan for området/landsbyen, og kommuneplanen fastsætter derfor de overordnede rammer.

Kommuneplanen siger generelt, at i landzonelandsbyer "skal det sikres, at byggeriet kan indpasses i den stedlige byggetradition og/eller i harmoni med det eksisterende miljø." i afsnittet om bevaringsværdige landsbymiljøer står der, at "stort set alle bysamfund rummer værdifuld landsbykarakter, der skal bevares og dyrkes. Det gælder i alle landsbyerne. Her spiller resterne af oprindelige landsbymiljøer også en væsentlig rolle i byernes identitet, arkitektur og kulturhistorie, der skal værnes om og dyrkes aktivt i byernes udvikling."

Ejendommen ligger i et område der i henhold til retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2021 er udpeget som bevaringsværdigt landskab og bevaringsværdigt kulturmiljø. I henhold til retningslinjerne i kommuneplanen må tilstanden eller arealanvendelsen i disse områder ikke ændres, hvis det forringer deres værdi.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på det nye hus skal erstatte et eksisterende hus som i forbindelse med projektet nedrives. Vi har også lagt vægt på, at det nye hus opføres med nogenlunde samme fodaftryk som det der nedrives og med facaden ud mod Kornerup Landevej. Derudover har vi lagt vægt på, at det nye hus er indpasset og tilpasset ejendommen og områdets eksisterende kulturmiljø, da det opføres som et længe hus, med sadeltag med høj tagrejsning, hvid pudsede facader og vinduer og døre tilpasset landsbyens eksisterende kulturmiljø. Der meddeles derfor landzonetilladelse til det ansøgte, på vilkår som fremadrettet skal sikre at husets udtryk ikke kan ændres i strid med Kommuneplanen og det kulturmiljø som ønskes opretholdt.





Vi har ved afgørelsen ligeledes lagt vægt på at containeren er opstillet inden for ejendommens haverum og i tilknytning til det nye byggeri på ejendommen. Der er ligeledes lagt vægt på at containeren skal bruges til byggematerialer i forbindelse med byggeriet og derfor er midlertidigt opstillet. Der stillet vilkår om at containeren skal fjernes fra ejendommen om senest 2 år.

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 aktiviteten på ejendommen forbliver uændret, og der ikke ændres på hydrologien eller fældes træer i forbindelse med projektet 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 7. november 2024. Ved fristens udløb var der ikke indkommet nogen bemærkninger.

#### **Beskrivelse af projektet**

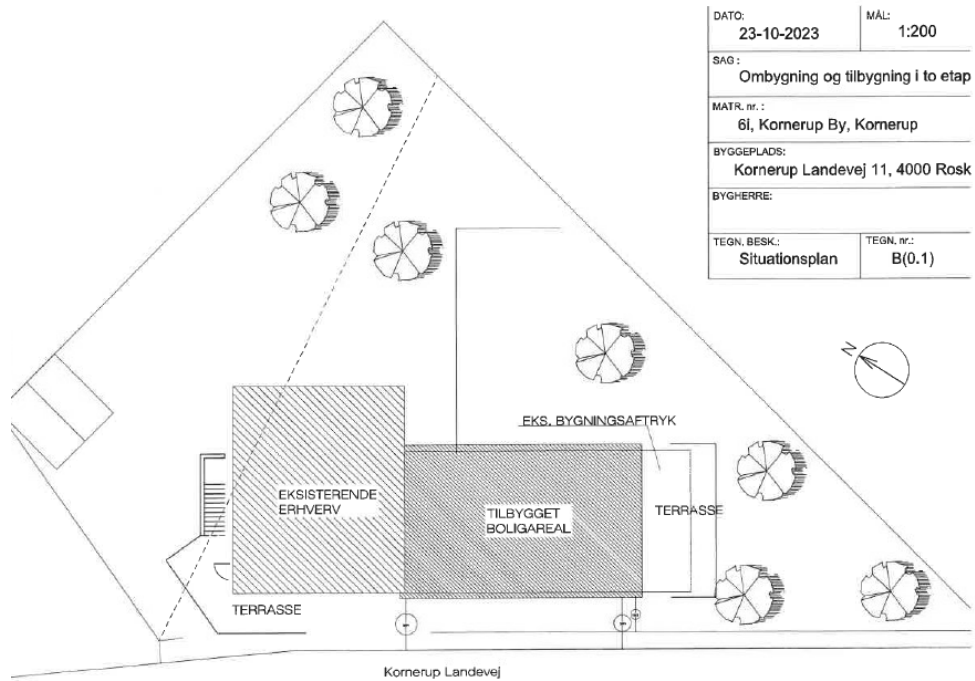
Du har med fuldmagt fra ejer af ejendommen har ansøgt om at opføre et nyt hus og lovliggøre en midlertidig container opstillet på ejendommen beliggende Kornerup Landevej 11, 4000 Roskilde, matr.nr. 6i Kornerup By, Kornerup.

#### *Nyt hus*

Det fremgår af ansøgningen, at det nye hus skal erstatte et eksisterende hus som nedrives. I forbindelse med det ansøgte nedrives også en del af en eksisterende erhvervsbygning på grunden.

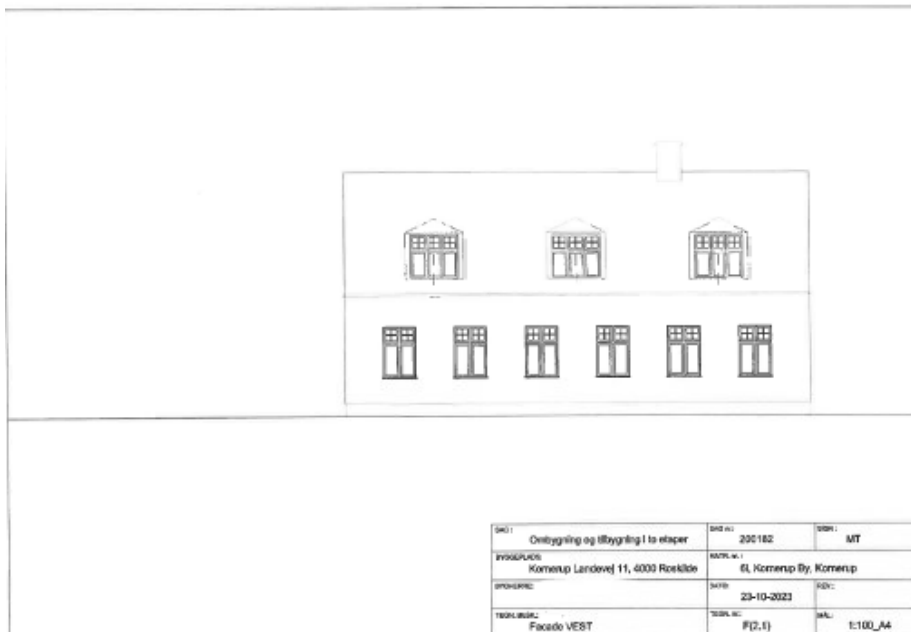
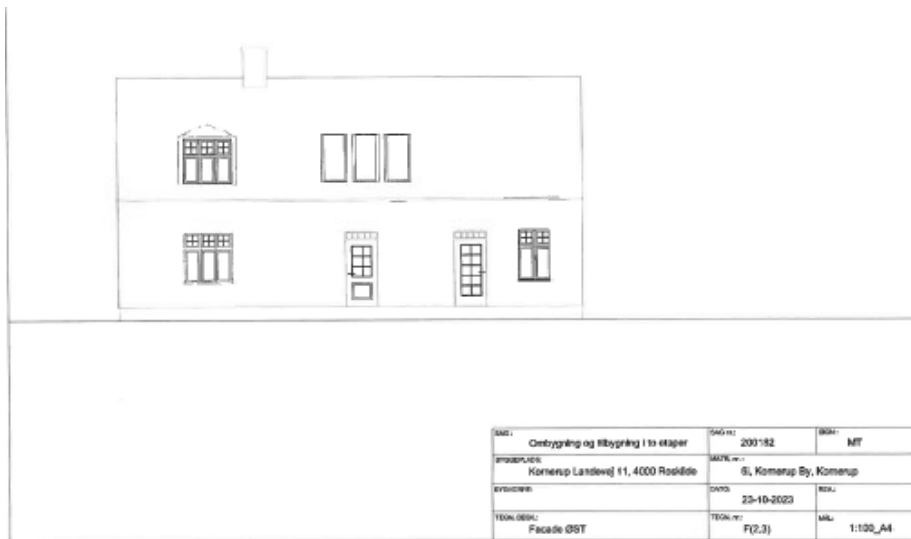
Den nye bolig bliver på 210 m<sup>2</sup>, den sammenbygges med den eksisterende erhvervsbygning på ejendommen og opføres som én længe med sadeltag og 45 graders taghældning i 1 ½ etage. Huset opføres med hvide pudsede facader og røde teglsten eller skifereternit på tag. Der etableres 4 kviste. Tre i den vestvendte tagflade og én kvist i den østvendte tagflade. Ansøger har oplyst, at kvistene beklædes med zink. Det nye hus får en højde målt fra terræn til kip på ca. 7,4 meter.





Figur 1. Viser placeringen af den nye bolig på ejendommen, med facaden ud mod Kornerup Landevej.



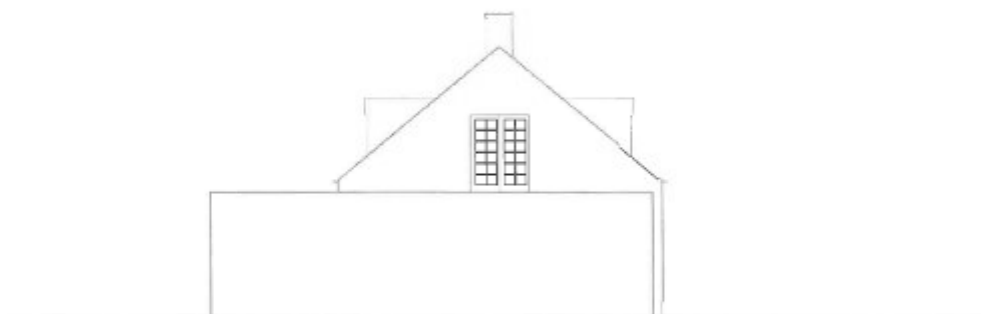


Figur 2. Viser facaderne på den nye bolig.





SAG:	Ombygning og tilbygning i to etager	SAG NR:	200182	SDR:	MT
BYGGEPLADS:	Kornrup Landevej 11, 4000 Roskilde	MARKED:	6, Kornrup By, Kornrup		
BYGGER:		DATO:	23-10-2023	REV:	
TEGNER:	Facade SYD	TEGNER:	F(2.2)	SKALA:	1:100_A4



SAG:	Ombygning og tilbygning i to etager	SAG NR:	200182	SDR:	MT
BYGGEPLADS:	Kornrup Landevej 11, 4000 Roskilde	MARKED:	6, Kornrup By, Kornrup		
BYGGER:		DATO:	23-10-2023	REV:	
TEGNER:	Facade NORD	TEGNER:	F(2.4)	SKALA:	1:100_A4

Figur 3. Viser udtrykket af gavlene på den nye bolig.





### Container

På ejendommen er opstillet en 20 fods container langs med det nordlige skel. Ansøger har oplyst, at containeren kun skal stå midlertidigt på ejendommen mens den nye bolig opføres, og at den skal anvendes som byggepladscontainer. Containeren flyttes 2,5 meter fra skel, så den overholder byggeretten.



Figur 4. Viser den nuværende placeringen af den midlertidige skibscontainer på ejendommen, som flyttes 2,5 meter væk fra skel.

### 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*).

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

#### **Anden lovgivning end planloven**

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

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

Det ansøgte kræver dispensation fra en tinglyst vejbyggelinje. En ansøgning om dispensation skal sendes til vejmyndigheden via trafik@lejre.dk.

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 du vil klage over tilladelsen**

Du og andre parter i sagen kan klage over tilladelsen 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)
- Kornerup Bylaug - sendt til Rasmus Kruse Andreasen





- Naboorienterede ejendomme

## 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](http://www.naevneneshus.dk) eller direkte via dette link: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. Klageportalen kan også tilgås via [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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 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](mailto: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.

