

██████████
Solhøj 2A
4330 Hvalsø

KOPI

Landzonetilladelse

Planloven

Kære ██████████

Vi har nu behandlet din ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til et spaområde opført på ejendommen beliggende Tølløsevej 53, 4330 Hvalsø, matr.nr. 1k Sonnerup Hgd., Kirke Hvalsø.

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

- at bygningen og saunatønden skal fremstå i ubehandlet træ eller males i en mørk mat grøn, mat sort eller mat brunfarve.
- at taget på bygningen ikke må fremstå med blanke- og reflekterende tagmaterialer (glanstal over 15).
- at terrasser og gangstier skal fremstå i ubehandlet træ.
- at der ikke må etableres belysning i forbindelse med spaområdet, uden foregående godkendelse/tilladelse fra Lejre Kommune.
- at jordvoldene ikke må ændre dimensioner (højde, længde, bredde), uden foregående tilladelse fra Lejre Kommune og fredningsnævnet.
- at der ikke må etableres beplantning oven på eller langs med jordvoldene.
- at resterende overskudsjord fra projektet skal fjernes fra arealet.
- at der ikke må etableres beplantning omkring terrasserne.
- at der skal etableres afskærmende beplantning ved gavlen, nord for bygningen, der indeholder bad og toilet. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter af buske med en maksimal højde på 2 meter, og beplantning skal vedligeholdes.

Vi tinglyser vilkårene på ejendommen.

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

Hvornår og hvor længe er tilladelsen gyldig

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside den 6. maj 2026.

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 er byggeriet lovligt.

Begrundelse for tilladelsen

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med planlovens formål og landzonebestemmelser samt retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2025. I vurderingen har vi også forholdt os til, at tilladelsen ikke får en uheldig betydning for andre lignende sager.

Ejendommen ligger i et område der i henhold til retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2025 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 at det ansøgte er etableret inden for parkarealet til Sonnerupgård Gods. Det ansøgte vil derfor ikke i væsentlig grad ændre på det samlede landskabsudtryk eller påvirke landskabets karaktertræk. Der er ligeledes lagt vægt på, at det ansøgte skal benyttes i forbindelse med kursusvirksomhed og hotelvirksomheden som lovligt er indrettet på ejendommen. Der stilles dog vilkår om, at terrasserne skal fremstå i ubehandlet træ, og at sauna og skur skal fremstå i ubehandlet træ eller males mørk mat grøn, mat sort eller mat brun, samt vilkår om afskærmende beplantning ved gavlen af bygningen mod nord for at sikre at anlægget ikke fremstår markant på ejendommen, eller påvirker landskabet og det bevaringsværdige kulturmiljø i væsentlig grad.

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. Der er ikke registeret IV-arter i området.

Det er 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 21. april 2026. Ved fristens udløb var der ikke indkommet nogen bemærkninger.

Beskrivelse af projektet

Du har ansøgt om lovliggende landzonetilladelse til et spaområde opført på ejendommen beliggende Tølløsevej 53, 4330 Hvalsø, matr.nr. 1k Sonnerup Hgd., Kirke Hvalsø.

Spaområdet består af følgende:

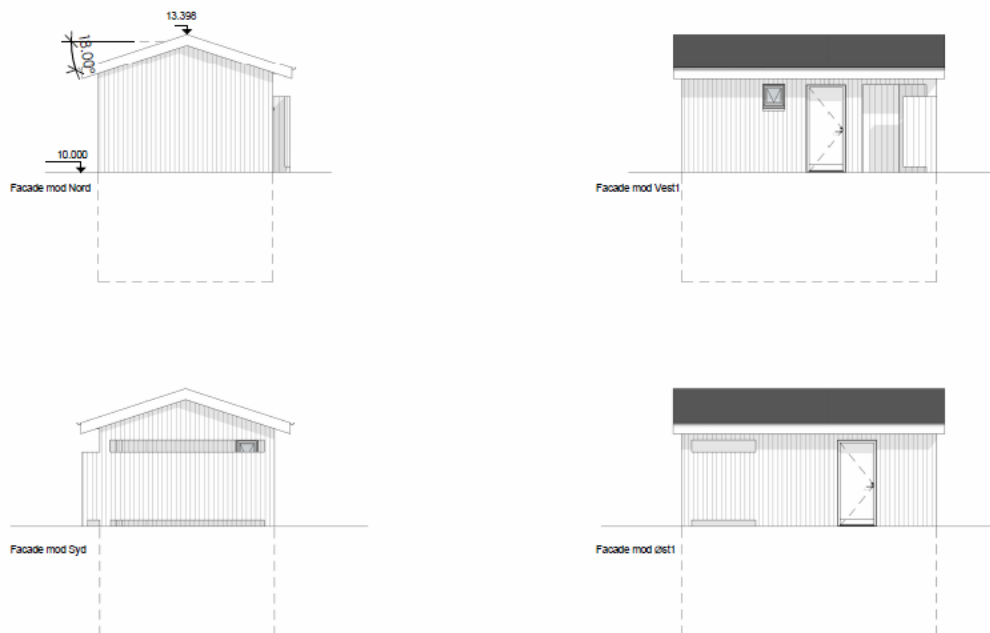
- **Spabassin:** nedgravet og etableret i en terrasse
- **Bygning:** er 27 m² (4,3m X 6,28m) beklædt med ubehandlet træ i 1 på 2 og tagpaptag. Kiphøjde på 3,39 meter. I bygningen er der bad og toilet samt overdækket udebruser ved den ene gavl. Der er kælder under hele bygningen som

indeholder teknik til spabassin. Omkring bygningen og spabassin er der gangstier, der i alt er 34,4 m².

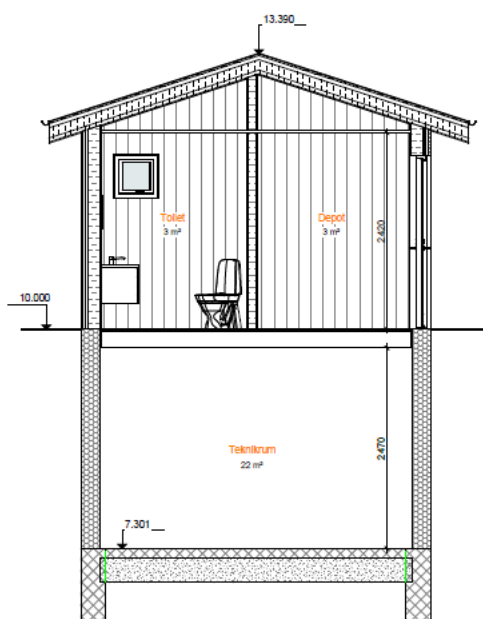
- **Teknikrum:** placeret i kælder under ovenstående bygning.
- **Saunatønde:** længde 4 meter, diameter på 2,3 meter, højde målt fra terræn er 2,55 meter. Saunatønden er placeret på en terrasse/platform på ca. 21,4 m².
- **4 terrasser:** terrasse 1 er på ca. 32,6 m², terrasse 2 er på 96,1 m², terrasse 3 er på 27,7 m² og terrasse 4 er på 43,3 m². Terrasse 1 og 4 er i niveau med jorden, mens terrasse 2 er hævet 50 cm over jorden og kan ses fra Tølløsevej. Terrasse 3 er hævet ca. 30 cm over jorden, med trapper ned, så den følger faldet ned mod søbredden.
- **Gangstier i træ:** samlet ca. 36 meter lange, bredde på 1,2 meter.
- **3 mindre jordvolde:** længe hhv. 10, 13 & 19 meter alle med en højde 50 cm, og en bredde på 50 cm, som skal skærme for den trafikerede vej mod nord, og skærme for andre gæster i området.



Figur 1. Situationsplan som viser det opførte spaområde med gangstier, jordvolde, terrasser m.v.



Figur 2. Tegninger som viser den opførte bygning.



Figur 3. Snittegning af bygningen med kælderniveau.

Lovgrundlag for din tilladelse

Det ansøgte kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, idet der sker opførelse af ny bebyggelse og en ændring i anvendelse af et ubebygget areal 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 medmindre 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*).

Anden lovgivning end planloven

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

Fredningsnævnet har meddelt dispensation fra fredningen til projektet.

Du skal være opmærksomme på, at det ansøgte også kræver en 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 du vil klage over tilladelsen

Du og andre med interesse 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
Center for Teknik og Miljø
Afdeling for Byggeri
4646 4939
mhqa@lejre.dk

Dine oplysninger

Vi gør opmærksom på, at dit navn og e-mailadresse vil fremgå af sagsmaterialet, og derfor vil blive udleveret hvis der på et senere tidspunkt vil blive givet aktindsigt i sagen. Det fremgår af bestemmelserne om aktindsigt efter henholdsvis offentlighedsloven (Bekendtgørelse af lov om offentlighed i forvaltningen) og forvaltningsloven (Bekendtgørelse

af forvaltningsloven) samt miljøoplysningsloven (Bekendtgørelse af lov om aktindsigt i miljøoplysninger).

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)
- 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 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 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.