



Lejre Kommune
Center for Teknik & Miljø
Møllebjergvej 4
4330 Hvalsø

Tlf. 46 46 46 46
www.lejre.dk

Sagsbehandler:
Maya Aller

Tlf. direkte: 4646 4939
E-mail: mhqa@lejre.dk

Dato: 7. Oktober 2020
J.nr.:20/3787

██████████
Afgørelse sendt pr. mail

KOPI

Landzonetilladelse Planloven

Kære ██████████

Vi har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus med integreret garage, på ejendommen beliggende Orehøjvej 20, 4320 Lejre, matr.nr. 12a, Lejre By, Allerslev.

Vi har besluttet, at give dig tilladelse til det ansøgte.

Vi har ligeledes besluttet, at meddele dispensation efter planlovens § 19, stk.1 fra følgende bestemmelser i den bevarende lokalplan nr. 24 for Gl. Lejre:

- § 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.

Dispensationen gives til etablering af 3 kviste.

Hvornår og hvor længe er tilladelsen gyldig

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside den 7. oktober 2020.

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.

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 2017. 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 2017 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.

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

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at det nye hus er tilpasset til det eksisterende landsbymiljø i Gl. Lejre, både hvad angår udformning og placering.

Gl. Lejre er en rækkelandsby og landsbyens kerne har velbevarede spor fra tiden før udskiftningen, bl.a. i form af gamle vejforløb og gårde og huses 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 er desuden lagt vægt på, at der i andre sager er meddelt dispensation fra den gældende lokalplan til at der opsættes kviste. Det er vores vurdering, at der også i denne sag kan meddeles dispensation til, at der etableres tre kviste i den sydlige facade, da vi vurderer at det ikke vil forringe oplevelsen af landsbymiljøet.

Projektet ligger ca. 800 meter syd vest for NATURA 2000-område nr. 136 (Habitatområde nr. 120 Roskilde Fjord og Fuglebeskyttelsesområde nr. 105 Roskilde Fjord, Kattinge Vig og Kattinge Sø). Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil kunne påvirke nogen NATURA 2000-områder.

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 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 og partshøring ud den 21. september 2020. Ved fristens udløb var der ikke indkommet nogen bemærkninger.

Beskrivelse af projektet

Du har ansøgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus med integreret garage, på ejendommen beliggende Orehøjvej 20, 4320 Lejre, matr.nr. 12a, Lejre By, Allerslev.

Det ansøgte byggeri skal erstatte en tidligere bolig som nedbrændte på grunden.





Bygningen som opføres, er et længehus med en grundplan på 166 m² med et samlet bruttoetageareal på 225 m², fordelt på 121 m² bolig i stueetagen, 59 m² bolig på 1.salen og 45 m² integreret garage.

Huset er 23 meter langt, 7,2 meter bredt og får en højde på 7 meter. Ydermure udføres som vandskuret murværk i hvid og taget tækkes med stå. Taget får en hældning på 50 grader.

Bygningen opføres med småsprossede vinduer og døre. Døre, vinduer og sokkel males sort, og garagedelen beklædes med lodrette bredder der males sort.

For at sikre, at der kommer tilstrækkelig med lys ind på 1.salen af bygningen, etableres der tre kviste i tagfladen mod syd, og et rundt vindue i gavlen mod øst.

Lovgrundlag for din tilladelse

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

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*).

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

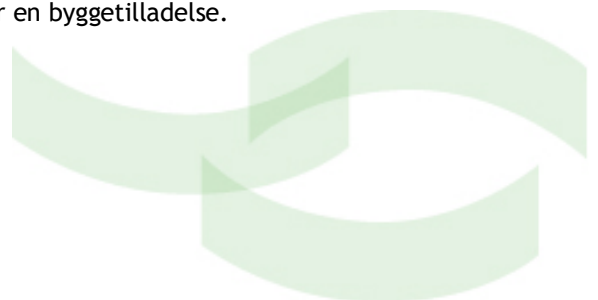
Anden lovgivning end planloven

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

Fredningsnævnet har den 18. september 2020 meddelt dispensation fra fredningen til det ansøgte på betingelse af, at ejendommens vinduer og døre i stueplan mod syd, mod nord og mod vejen udføres som sprossede vinduer og døre. Ansøger har efterlevet fredningsnævnets betingelser.

Vejmyndigheden har meddelt en overkørselstilladelse samt dispensation fra vejbyggelinjen til det ansøgte.

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





Hvis du vil klage over din tilladelse

Du kan klage over din tilladelse inden for 4 uger, efter at tilladelsen er offentliggjort. Se mere i den vedlagte klagevejledning.

Med venlig hilsen

Maya Aller
Planlægger

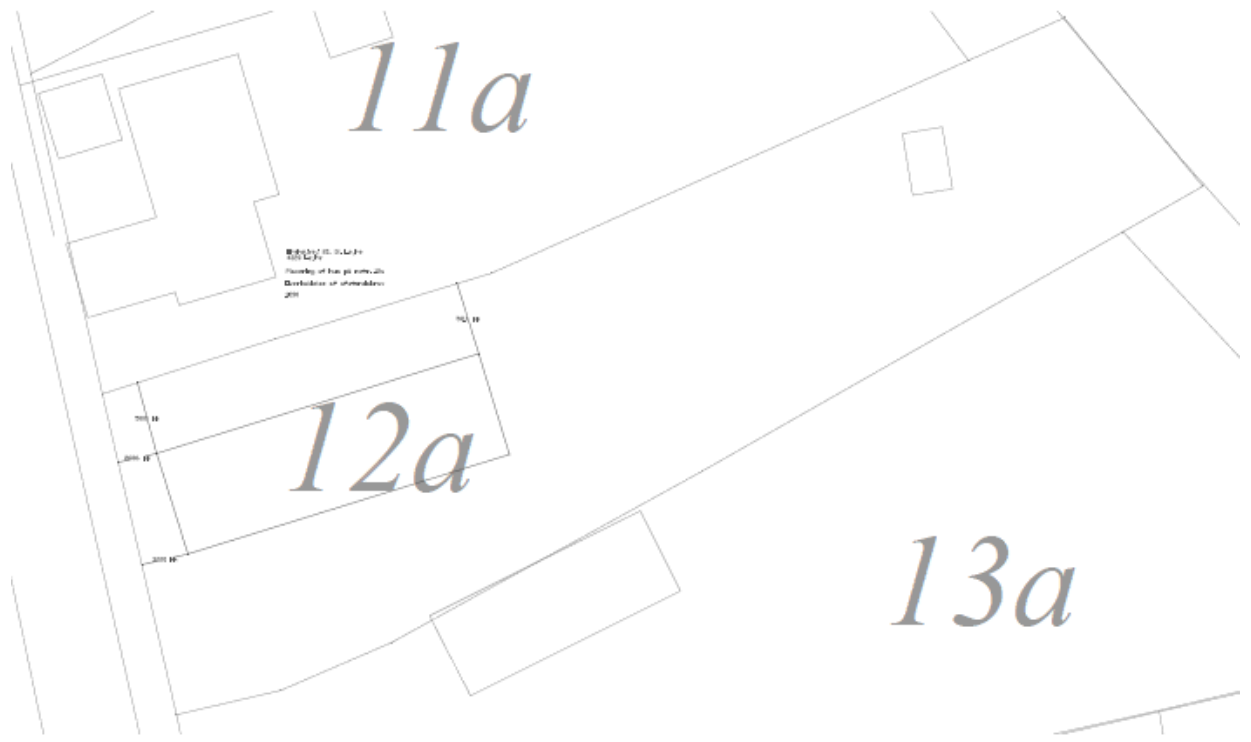
Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Ansøger
- Danmarks Naturfredningsforening
- Dansk Ornitologisk Forening
- Friluftsrådet
- Gammel Lejre Bylaug
- Naboorienterede ejendomme

Bilag:

Situationsplan







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 Planlovens § 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 Planlovens 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: [Planklagenævnet](#). 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 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 [Planklagenævnet](#).

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 den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Planklagenævnet har oprettet en supportfunktion, som klager kan kontakte efter behov. Supportfunktionen kan kontaktes på e-mail; nmkn@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.

