



Ingenørfirmaet Læssøe-Simonsen A/S
Industrivej 5
4652 Hårlev
Att.: Jesper Simonsen

KOPI til orientering

Landzonetilladelse
Planloven

Kære Jesper Simonsen

Vi har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til at bygge en stald og et enfamilieshus på ejendommen beliggende Rorupvej 11a, 4320 Lejre, matr. nr. 13b, Rorup By, Rorup.

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

- Taget på enfamiliehuset og stalden må ikke opføres med blanke og/eller reflekterende materialer og tagmaterialer. Tagene må ej heller på et senere tidspunkt udskiftes med blanke og/eller reflekterende materialer og tagmaterialer.

Vi tinglyser vilkåret på ejendommen.

Tinglysningen koster 1750 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 12. 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 ikke i et område der i henhold til retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2017 er udpeget som bevaringsværdigt landskab eller bevaringsværdigt kulturmiljø. I henhold til retningslinjerne i kommuneplanen må tilstanden eller arealanvendelsen i disse områder ikke ændres, hvis det forringer deres værdi.

Matriklen ligger indenfor et område der er udpeget som kirkeomgivelser. I henhold til retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2017, bør der i sådanne områder i størst mulig omfang tages hensyn til kirkerne og indsigten til dem.

Det er vores vurdering, at placeringen af stald og enfamiliehus som ansøgt, ikke vil påvirke indsigten til Rorup Kirke væsentligt, da eksisterende boliger og beplantninger i området allerede i dag afskærmer for indsigten til kirken.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på at byggeriet vil være en huludfyldning inden for landsbyafgrænsningen i Rorup. Byggeriet er inden for kommuneplanramme L25, der er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Der er desuden lagt vægt på, at der i 2018 blev givet en landzonetilladelse til at udstykke grunden med henblik på opførelse af et enfamiliehus.

Lejre Kommune stiller vilkår om at taget ikke må opføres med blanke og/eller reflekterende tagmaterialer for at sikre at der ikke opstår generende genskin til de omgivende naboejendomme og landskabet.

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.

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.

Naboorientering

Vi har sendt en naboorientering ud den 11. september 2020. Ved fristens udløb var der indkommet følgende bemærkninger fra 3 naboer samt fra Rorup Vandværk.

Et sammendrag af bemærkningerne:

- Ønsker oplysninger om den færdige byggehøjde fra terræn.
- Stuehuset vil tage lysindfald til nabo, samt at der mangler max koter på tegningerne.
- Stald og enfamiliehus kommer til at ligge tæt på skel til naboejendomme.
- Stalden som ønskes opført, er høj og tager lys fra naboejendom.
- Er staldbygningen i to etager?
- Bliver stalden bygget på fællesvej?





- Bekymring for at den private fællesvej der går på grunden vil blive blokeret.
- Bekymringer omkring øget trafik på den private fællesvej.
- Adgangsvej på matrikel 13a, Rorup By, Rorup kan ikke benyttes af ejerne af matrikel 13b, Rorup By, Rorup. Vejen er ikke velegnet som gennemfarts vej.
- Bebyggelsesgraden på den del af grunden der må bebygges virker høj.
- Stalden med heste vil give anledning til lugtgener, fluer, rotter og andre skadedyr, samt mere trafik på fællesvejen. Stalden vil kunne placeres andet steds på matriklen.
- Det ønskes at stikledningen til ejendommen skal gå via den private fællesvej forbi præsteboligen, fremfor via matrikel nr. 13a, Rorup By, Rorup, som der er beskrevet i naboorienteringen.

Bemærkninger vedr. vejret, skadedyr, højde på stald, max kote på bygningerne og blokering af privat fællesvej har været forelagt for ansøger.

Ansøgers svar til de indkommende bemærkninger:

Vejret:

Ansøger har indsendt grøn erklæring på at adgang til matriklen skal ske over matrikel nr. 13a, Rorup By, Rorup.

Skadedyr:

”Mødding placeres i vestlig ende af matriklen som mark stak.

Foderrum placeres i ny stald/udhusbygning.”

Højde samt areal på stald:

”Bygningen laves 3,85m side højde og samme taghældning som stuehuset dette giver højden på 6,75m. De 3,85m side højde skyldes dels at der skal være plads til en 3,9m port samt at bygherre ønsker en stald med godt indeklima med god volumen i forbindelse med opstaldning af heste.

Dørene i gavlparket monteres så der kan etableres ekstra naturligventilation i perioder hvor man ønsker dette. Stalden vil dermed kunne ventileres godt uden at gavlpporten skal stå åben. Gavlpporten er jo desværre monteret lidt uden mulighed for overvågning fra stuehuset pga. kommunens meget ufleksible ”byplanlægning”.

Stalden er endt med kun at være ca. 1/3 af den størrelse bygherre ønskede, da man fra kommunen har nægtet at der blev bygget uden for ”byzonen”

Oprindeligt ønskede bygherre at opføre ca. 350m² lade/stald i landzonen så man ikke kom så tæt på naboer og samtidig fik plads til at opbevare maskiner wrap foder og lign. På en fornuftig måde.

Derfor har det været nødvendigt at lave bygningen med denne højde så for eksempel wrap, maskintilbehør og lign. kan stables op i højden så der ikke tages for meget gulvplads til dette. Dette er selvfølgelig ikke en optimal situation for nogen men det er de rammer kommunen har valgt at der kan bygges efter, derfor må den meget begrænsede plads der kan bygges på udnyttes optimalt hvilket betyder at bygningen skal være så høj som mulig. Det kan samtidig nævnes at der pt. ligger en stald der hvor den nye skal ligge som er 5,3m høj altså hvor gavlen vender mod de nærmeste naboer. Facadehøjden som vender mod naboerne på den nye bygning er laverer end dette.

Staldbygningen er i 1 etage der vil dog være et loft over foderrum og vaskerum”



Max kote på bygningerne:

”Max koten relativt i forhold til omkringliggende terræn er 6,74”

Blokering af privat fællesvej:

”Der bliver ikke bygget henover eller blokeret en privat fællesvej”

Lejre Kommunes bemærkninger til de indkommende nabohenvendelser:

I landzonetilladelsen, givet den 24. september 2018 er det en betingelse for at tilladelsen kunne gives, at der var sikret vejadgang ind til matriklen. Der er derfor adgang til matr. nr. 13b, over matr. nr. 13a.

Lejre Kommune vurderer at ansøger har redegjort tilstrækkeligt for hvorfor stalden skal være 6,74 meter høj, samt have et areal på 125 m². Derudover har ansøger redegjort for max koten fra terræn.

Ansøger redegør for at der ikke bliver bygget ind over private fællesveje og disse bliver heller ikke blokeret. Det er vores vurdering ud fra situationsplanen samt samtaler med ansøger, at private fællesveje ikke bliver blokeret eller bygget henover.

Stald samt bolig kommer til at overholde afstandskrav til skel. Det er et krav fra kommunens side, at der skal bygges inden for kommuneplanrammen, da planlovens landzonebestemmelser dels har til formål at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i landzone og at sikre at der er en klar grænse mellem by og land. Grænsen mellem by og land, sikres ved at der bygges inden for kommuneplanrammen.

Bebyggelsesgraden for grunden tæller for hele matrikel 13a, og den er derfor under 30 %, som er angivet i kommuneplanrammen som max bebyggelsesprocent.

Beskrivelse af projektet

Du har med fuldmagt fra ejer af Rorupvej 11a, 4320 Lejre, ansøgt om landzonetilladelse til at bygge en stald og et enfamilieshus på ejendommen beliggende Rorupvej 11a, 4320 Lejre, matr. nr. 13b, Rorup By, Rorup.

Stalden bliver 125 m², med en højde på 6,74 meter. Stalden opføres med håndstrøgne tegl, gråbrun med grå og mørkere nuancer. Taget bliver med sortglaseret falstegl. Lejre Kommune stiller vilkår om at taget ikke må opføres med blanke og/eller reflekterende tagmaterialer for at sikre at der ikke opstår generende genskin til de omgivende naboejendomme og landskabet.

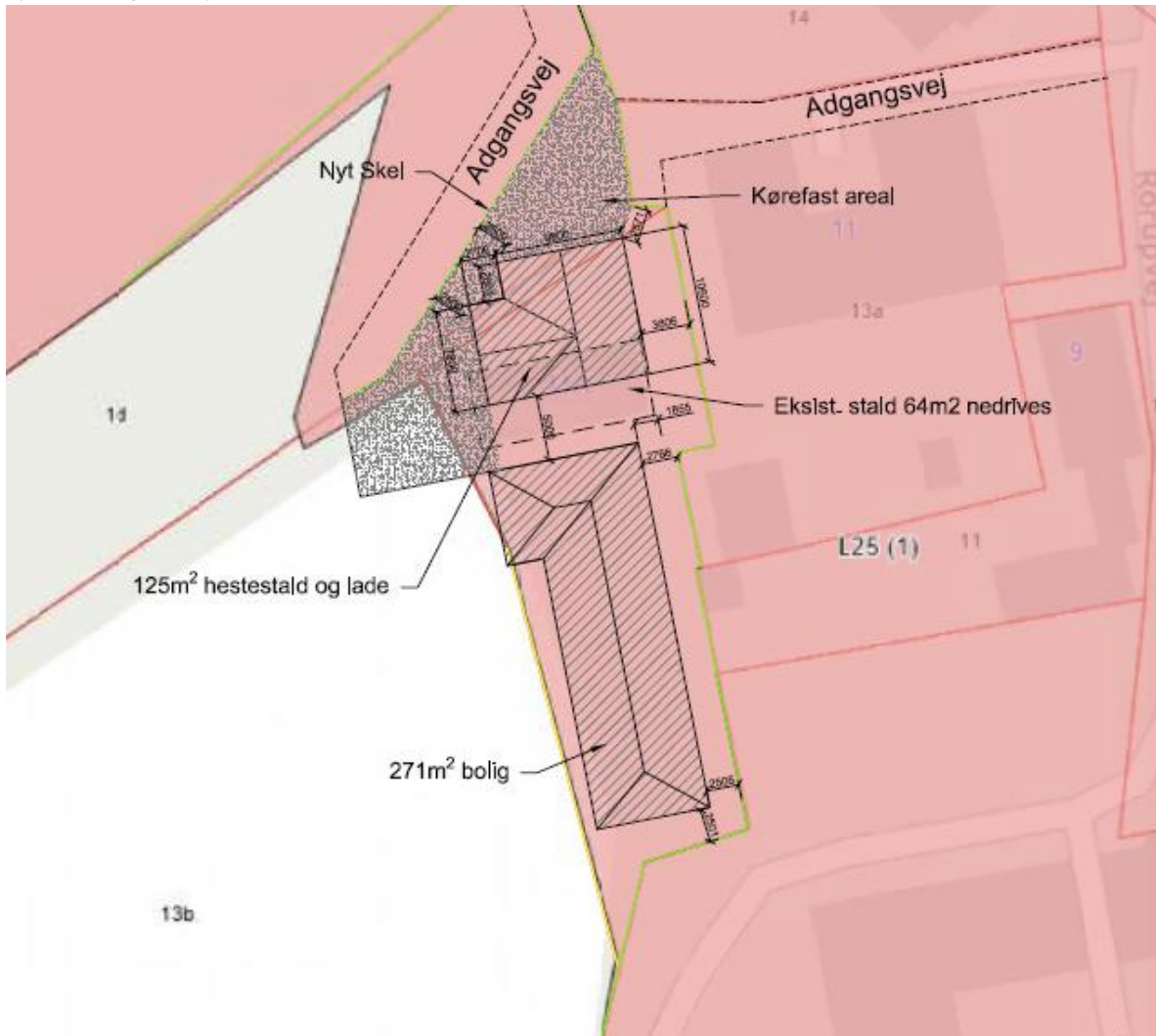
Du har redegjort for, at staldens højde er nødvendig for at have plads til wrap foder og maskiner.

Enfamiliehuset bliver 271 m², med en højde på 4,8 meter. Boligen bliver opført i de samme materialer som stalden.





I dag står der en stald på grunden, den bliver nedrevet i forbindelse med byggeriet en den nye stald og det nye enfamilieshus.



Billede 1. Placering af stald og enfamilieshus på Rorupvej 11a.

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 forløber 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.

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

Sidse Nielsen
Planlægger

Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Ansøger
- Ejer
- Danmarks Naturfredningsforening
- Dansk Ornitologisk Forening
- Friluftsrådet
- 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 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.

