



[REDACTED]  
Thorsvej 20  
4060 Kirke Såby

KOPI

## Landzonetilladelse

Planloven

Kære [REDACTED]

Vi har nu behandlet din ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til et annek opført på ejendommen beliggende Thorsvej 20, 4060 Kirke Såby matr.nr. 8g Torkilstrup By, Kirke Såby.

Vi har ligeledes behandlet din ansøgning om dispensation fra følgende bestemmelser §§ 6.16, 7.11 & 7.13 i Lokalplan 25 for Torkilstrup Landsby til følgende:

- en taghældning på 18.grader
- bygnings sider i træ i en mørkebrun farve
- sort tagpaptag

Vi har besluttet at meddele lovliggørende landzonetilladelse til det ansøgte på følgende vilkår:

- at den beplantning, som i dag omkranser annekset, bibeholdes og holdes tæt, så længe annekset er opført på ejendommen, for at mindske indblik til bygningen fra nærmeste nabo.
- at vinduer og døre males hvide, og alt øvrigt træværk skal males samme farve som resten af bygningen (valnøddebrun), så bygningens ydre udtryk fremstår homogent og dæmpet.

Vi har samtidig besluttet at meddele dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplan nr. 25 for Torkilstrup Landsby; §§ 6.16, 7.11 & 7.13, samt at meddele tilladelse efter lokalplanens § 6:26 til placeringen.

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 **19. april 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 er bygningen lovlig.

### **Begrundelse for tilladelsen**

Ansøgningen har den 9. april 2024 været forelagt udvalget for Trafik, Miljø og Byggeri til politisk beslutning. Udvalget besluttede at meddele dispensation fra de ansøgte bestemmelser i lokalplanen, samt tillade placeringen og meddele lovliggørende landzonetilladelse til annekset.

Ejendommen er beliggende i Torkilstrup Landsby inden for rammeområde L31 i Lejre Kommuneplan 2021. Området er i Kommuneplan for 2021 ikke udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø eller bevaringsværdigt landskab.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 25 for Torkilstrup Landsby, der blandt andet har til formål at sikre bebyggelsens landsbykarakter og bevare det eksisterende landsbymiljø.

Ejendommen ligger i kystnærhedszonen. I henhold til retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2017, skal kystområderne søges friholdt for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed. Ejendommen bærer ikke præg af at ligge kystnært, og bygningen vil ej heller kunne ses fra kysten.

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.

Der er med landzonetilladelsen lagt vægt på at annekset er placeret inden for ejendommens eksisterende haverum og i tilknytning til eksisterende bebyggelse/bolig. Annekset fremstår derfor ikke solitært placeret eller placeret uden tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse. Placeringen af annekset kan derfor også tillades i henhold til lokalplanens § 6:26.

### *Taghældning*

Der er ansøgt om dispensation til en taghældning på 18 grader. Det fremgår af lokalplanens § 6.15, at mindre sekundær bygning på maksimal 20 m<sup>2</sup> kan tillades udført med "fladt tag". Det er vores vurdering, at annekset som er på under 20 m<sup>2</sup> har karakter af en småbygning, som underordner sig på ejendommen. Fastholdelse af en taghældning som lokalplanen foreskriver, vil medvirke til en mere markant bygning, som hverken underordner sig på ejendommen eller i landsbymiljøet. Der meddeles derfor dispensation fra lokalplanens § 6:16 til en taghældning på 18 grader.





### *Bygningssider*

Der er ansøgt om dispensation fra lokalplanen til at bygningssiderne på bygningen kan fremstå i træ og ikke pudset eller vandskuret mur som lokalplanen foreskriver. Det er vores vurdering, at idet der er tale om en mindre bygning på 18 m<sup>2</sup>, kan der meddeles dispensation fra bestemmelsen i lokalplanen, og fordi man jf. § 7.15 har mulighed for, at større træpartier kan fremstå i sort eller mørkebrun farve. Det er vores vurdering, at da annekset er en mindre bygning, er facader og gavle at betegne som større træpartier. Vi vurderer ligeledes, at en dispensation til afvigelse af bygningssider som lokalplanen foreskriver ikke vil danne en uheldig præcedens, da der er tale om en mindre bygning som har karakter af en småbygning, som underordner sig på ejendommen. Der meddeles derfor dispensation fra lokalplanens § 7.11, til bygningssider må fremstå i træ i en mørkebrun farve.

### *Tagmateriale*

Der er ansøgt om dispensation fra lokalplanen til sort tagpaptag. Det er vores vurdering, at idet bygningen har karakter af en småbygning, og den ikke skiller sig ud fra andre lignende bygninger i området, vil etablering af tagmateriale i overensstemmelse med lokalplanen, ikke passe til bygningens karakter. Ligeledes vil etablering af tagmateriale i overensstemmelse med lokalplanen gøre bygningen mere markant så den ikke længere underordner sig på ejendommen eller området. Der meddeles derfor dispensation fra lokalplanens § 7.13 til det ansøgte tagmateriale.

Lejre Kommune vurderer ikke at en dispensation fra de ansøgte bestemmelser i lokalplanen vil danne præcedens, da der er tale om en mindre bygningen som har karakter af en småbygning, som underordner sig på ejendommen og i landsbymiljøet. Ligeledes er bygningen ikke synlig fra vej eller fra det omkringliggende landskab, og tilladelse/dispensation til det ansøgte påvirker derfor ikke oplevelsen af landsbykarakteren eller landsbymiljøet som man med lokalplanen ønsker at bevare. Vi stiller vilkår om at eksisterende beplantning skal bibeholdes for mindske indblik til bygningen fra nærmeste nabo.

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 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 31. januar 2024. Ved fristens udløb var der indkommet bemærkninger fra én nabo og Torkilstrup grundejerforening.

Nabo:

*"Bygningen/annekset bryder på flere måde med de anvisninger, der er givet i lokalplan 25. Lokalplanen er i sin tid udarbejdet for at bevare landsbymiljøet. Jeg vil gerne være med til at bevare indtrykket af en By (landsby).*



*Lokalplanen skulle gerne være en hjælp, når man ønsker at udvikle sin ejendom. Endnu en dispensation, denne her er ret omfattende, kan skabe præcedens for fremtidige ændringer uden hensyn til lokalplanen. Uden at tage denne sag som gidsel for lokalplanen, skulle man måske se efter om, der er emner, som burde revideres, så kommunen har en plan, der kan danne præcedens i kommende sager.”*

Grundejerforening:

*”Torkilstrup grundejerforening har ingen bemærkninger til de søgte dispensationer.”*

Lejre Kommunes bemærkninger:

Lejre Kommune vurderer ikke at dispensation fra de ansøgte bestemmelser i lokalplanen vil danne en uheldig præcedens, i det bygningen har karakter af en småbygning som underordner sig på ejendommen og landsbymiljøet. Ligeledes kan bygningen ikke ses fra vej eller fra det omkringliggende landskab, og den påvirker derfor ikke oplevelsen af landsbykarakteren eller landsbymiljøet som man med lokalplanen ønsker at bevare.

#### **Beskrivelse af projektet**

Du har ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 25 Torkilstrup Landsby, til et annekts opført på ejendommen beliggende Thorsvej 20, 4060 Kirke Såby, matr.nr. 8g Torkilstrup By, Kirke Såby.

Annekset er opført i en mindre træbevoksning inden for ejendommens eksisterende haverum ca. 21 meter fra eksisterende bebyggelse på ejendommen og ca. 9 meter fra naboskel mod øst. Annekset har en størrelse på 18 m<sup>2</sup> (6m x 3m). Facadehøjden er 2,60 meter målt fra fastlagt niveauplan. Annekset er opført i træ, som er malet i farven valnøddebrun. Taget er symmetrisk sadeltag med en hældning på 18 grader og er beklædt med sort tagpaptag. Vinduer og døre er malet lilla.

Det fremgår af ansøgningen, at annekset benyttes til liberalt erhverv i form af en skønhedsklinik i dagtimerne. Det er oplyst, at virksomheden har åbent, når kunderne har booket tid, hvilket oftest er i tidsrummet imellem 08.00 og 18.00, mandag til lørdag. Der er ingen ansatte, og kundeparkering sker på ejendommen.





*Figur 1. Situationsplan. Viser annekset placering på ejendommen. Annekset er markeret med en gul ring.*



*Figur 2. Billede der viser facaden af annekset.*







Figur 3. Billede af annekset.

#### 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*).

Det ansøgte kræver i hht. planlovens § 19, stk.1, dispensationer fra følgende bestemmelser i den bevarende lokalplan 25 for Torkilstrup Landsby: §§ 6.16, 7.11 & 7.13, samt tilladelse efter lokalplanens § 6:26.



### **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.

En ansøgning om byggetilladelse skal indsendes gennem ”Byg og Miljø” på [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk). Du kan finde vejledning til, hvordan du indsender en ansøgning på [Vejledning til ansøgning om 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
- Ejer
- Danmarks Naturfredningsforening (sendt til [dnlejre-sager@dn.dk](mailto:dnlejre-sager@dn.dk))
- Dansk Ornitologisk Forening (sendt til [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk) og [lejre@dof.dk](mailto:lejre@dof.dk))
- Friluftsrådet (sendt til [lejre@friluftsradet.dk](mailto:lejre@friluftsradet.dk) og [lokalraad@friluftsradet.dk](mailto:lokalraad@friluftsradet.dk).)
- Nationalpark Skjoldungernes land (sendt til [npskjold@danmarksnationalparker.dk](mailto:npskjold@danmarksnationalparker.dk))
- Grundejerforening
- 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](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.

### **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.

