



Tine Pilegaard

E-mail: tine@pilegaard.as

KOPI

Landzonetilladelse Planloven

Kære Tine Pilegaard

Vi har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til at opføre 4 boliger på ejendommen beliggende Raunsbjergvej 12, Kisserup, 4030 Hvalsø, matr.nr 9 n Kisserup By, Kisserup.

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

- Tagene må ikke opføres med blanke og/eller reflekterende materialer og med et glanstal over 15. Taget må ej heller på et senere tidspunkt udskiftes med blanke og/eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal over 15.
- Solceller kan opsættes fladt på tagene eller indbygges i tagfladen så længe de er anti-refleksbehandlede og har samme farve som taget.
- Der kan kun opføres ét enfamiliehus på hver matrikel. De fire boliger kan derfor først opføres når matr.nr. 9 n Kisserup By, Kisserup er opdelt i fire selvstændige matrikler.

Vi tinglyser vilkårene/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. januar 2023.

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

Ejendommen ligger inden for afgrænsningen af landsbyen Kisserup og er omfattet af en lokalplan for Kisserup Landsby. Ejendommen er beliggende i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

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 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.

Lokalplanen har bl.a. til formål at sikre bevarelse af eksisterende bebyggelse og beplantning af værdi for landsbymiljøet, og oplevelsen af landsbyen i landskabet samt at bevare bebyggelsens landsbykarakter, ved at fremtidigt byggeri, herunder om- og tilbygninger vurderes af kommunalbestyrelsen.

I lokalplanen fremgår af lokalplanens § 7.3 at: ”tage skal dækkes med strå eller rør, rød eller brun tegl/bølgeeternit, glas eller lignende”. Lejre Kommune vurderer, at et sort tag vil flade naturligt ind i byggestilen i området, der for landsbyen generelt er kendetegnet ved en blanding af røde, mørke og sorte tage og der meddeles derfor dispensation fra lokalplanen til sort tag.

For at sikre at solceller falder bedst muligt ind i byggeriet og at der ikke vil opstå et rodet og spraglet udtryk, stilles vilkår om at solceller gives samme farve som husenes tage. Der stilles desuden vilkår om at solceller ikke er reflekterende og at tagmaterialer ikke er glaserede og blank, for at sikre at der ikke opstår et generende genskær til omgivelserne og naboejendommene.

Det er Lejre Kommunes vurdering, at byggestilen på de ansøgte huse er tilpasset landsbyens øvrige bebyggelse idet husene opføres i 1 ½ plan med længehus-præg, med traditionel taghældning og i facadefarve i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Vi vurderer således, at det nye byggeri holdes i en byggestil som taget hensyn til landsbyen og landskabet således at områdets bevaringsmæssige kvaliteter ikke forringes.

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 13. december 2022. Ved fristens udløb var der indkommet følgende bemærkninger fra naboer til ejendommen samt fra Kisserup Bylaug:



- Vedr. bygningernes arkitektur

Hvidpudsede facader og røde tegl passer godt ind i landsbymiljøet. Der ønskes forbud mod brug af glaserede tegl. Det er ok med sort tag hvis det anvendes sammen med solceller. Der ønskes krav om antirefleksoverflade på solceller og at solceller på rødt tag skal være teglrøde.
Der ønskes forbud mod skorsten pga. partikelforurening og idet de er skæmmende for kirken. Skorstene er for høje ift. kirkebyggelinjen.

Kommunens bemærkninger til kommentarerne vedr. byggeriets arkitektur.

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 19 om kirkebyggelinjen er der fastsat en 300 m byggelinje om kirker (bortset fra kirker, der er omgivet af bebyggelse i hele beskyttelseszonen), hvor der ikke må placeres bebyggelse med en højde over 8,5 m. Idet byggeriet bliver under 8,5 meter i højde, er der ingen hindringer jf. naturbeskyttelseslinen § 19, til at opføre skorsten på boligerne. Kommunen vurderer at skorstene er i overensstemmelse med byggestilen i landsbyen.

- Vedr. randplantning

Randbeplantningen bør ikke stynes da træerne tydeligvis ikke kan klare den kraftige beskæring. Plantningen skal bevares og vedligeholdes, da det er med til at bevare indsynet til byen og landsbymiljøet. Bylauget har forhørt sig hos en sagkyndig som skriver: "Rønnehegnet skal driftes ved kronereduktion med ca. 5 års mellemrum til hushøjde, således at hegnets højde begrænses. Rønnetræerne må ikke stynes."

Der er ønske om at pasningen varetages af den kommende grundejerforening. En nabo ønsker oplyst hvordan kommunen vil sikre at beplantningen driftes i overensstemmelse med lokalplanen både i forbindelse med byggeriet og på sigt.

Kommunens bemærkninger til kommentarerne vedr. randplantningen.

Vi har i den tidligere sag, omhandlende udstykning til fire matrikler, forholdt os til randbeplantningens betydning for at indblikket til landsbyen ikke ændres væsentligt i forbindelse med et byggeprojekt. For at sikre den bevaringsværdige plantning af værdi for landsbymiljøet og for oplevelsen af landsbyen i landskabet, blev der stillet vilkår om at beplantningen vedligeholdes og holdes tæt. Dette vilkår er fortsat gældende. Ejer skal ikke inddrage Lejre Kommune i forbindelse med pleje og vedligeholdelse af beplantningen, hverken i forbindelse med byggeriet eller på sigt, idet det er ejeres forpligtelse at overholde vilkåret. Hvis Lejre Kommune bliver bekendt med at vilkåret ikke overholdes, vil sagen på dette tidspunkt blive taget op.

- Vedr. trafik.

Der bør sikres bedst muligt trafiksikkerhed også for de bløde trafikanter. Hvordan vil kommunen sikre forsvarlige trafikforhold både under og efter byggeriet?

Der er ønske om at der laves fartbegrænsning til 40 km/t samt fysiske fartdæmpere (chikaner, bump el. lignende).

Et trafikudvalg i Bylauget vil gerne i dialog med kommunen om fartdæmpende foranstaltninger og videreførelsen af cykelstien fra Raunsbjerggård til Kisserup.

Kommunens bemærkninger til kommentarerne vedr. de trafikale forhold.



Overkørselsforholdene er behandlet i kommunens Afdeling for Trafik og godkendt den 7. 12. 2022. I den forbindelse er der lavet en vurdering af udkørselsforholdene til den offentlige vej Raunbjergvej. Jeg henviser til at bylaugets trafikudvalg tager kontakt til Lejre Kommunes afdeling for Trafik på e-mail trafik@lejre.dk med henblik på en dialog om muligheden for at der laves trafikregulerende tiltag i området.

Beskrivelse af projektet

Du har ansøgt om landzonetilladelse til at opføre 4 nye boliger på ejendommen beliggende Raunbjergvej 12, Kisserup, 4030 Hvalsø, matr.nr 9 n Kisserup By, Kisserup.

Lejre Kommune har den 22. august 2022 meddelt landzonetilladelse til at der kan udstykkes 4 matrikler med henblik på opførelse af enfamiliehuse på ejendommen. Udstykningen er endnu ikke gennemført. Du har ansøgt om at opføre fire boliger på de kommende byggegrunde.

Der er i plantegningen i ansøgningsmaterialet tegnet fire skure. Der er dog udelukkende ansøgt om boligerne og skurene indgår derfor ikke i denne tilladelse.

Boligerne bliver klassiske længe-huse i 1 ½ plan med udnyttet 1. sal og med moderne vinduespartier. Boligerne har 52 graders saddeltag og højden bliver 7,6 meter. Boligerne får en grundplan på ca. 112 m² og det samlede boligareal bliver ca. 166 m².

Boligerne opføres med hvidpudsede facader. Der ønskes mulighed for at boligerne kan opføres med enten sort tagtag, sort skifertag eller rødt tegltag med mulighed for at anvende solceller, evt. som integreret solcelletag.

Lovgrundlag for din tilladelse

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

Anvendelse af sort tagmateriale kræver dispensation fra lokalplanen i henhold til planlovens § 19.

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*).



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.

En ansøgning om byggetilladelse skal indsendes gennem "Byg og Miljø" på www.bygogmiljoe.dk. Du kan finde vejledning til, hvordan du indsender en ansøgning på [Vejledning til ansøgning om byggetilladelse](#)

I henhold til museumslovens § 27, stk. 2 skal arbejdet standes, hvis der findes spor af fortidsminder under jordarbejdet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Hvis der under bygge- og jordarbejdet konstateres forurening af jorden, skal kommunen kontaktes.

Hvis der ændres ved dræn og grøfter, eller vandets afløb fra ejendommen ændres, skal der søges om tilladelse hertil hos kommunen ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17.

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

Camilla Højrup
Planlægger

Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening (sendt til dnlejre-sager@dn.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening (sendt til natur@dof.dk og lejre@dof.dk)
- Friluftsrådet (sendt til roskilde@friluftsradaet.dk)
- Nationalpark Skjoldungernes land (sendt til npskjold@danmarksnationalparker.dk)
- Kisserup Bylaug
- 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: naevneneshus.dk. 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 kan ses på klageportalens hjemmeside. 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 naevneneshus.dk. 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; 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.

