



[Redacted]
Saltbækvej 127
4400 Kalundborg
[Redacted]

KOPI

Landzonetilladelse Planloven

Kære [Redacted]

Vi har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til at opdele en eksisterende lejlighed i to, på ejendommen beliggende Aastrupvej 64, 4340 Tølløse, matr.nr. 1a Åstrup Hgd., Kirke Såby.

Vi har besluttet at give dig landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 10 til det ansøgte.

Hvornår og hvor længe er tilladelsen gyldig

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside den 25-04-2024.

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 i bunden af dokumentet.

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 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 værdifuldt kulturmiljø. I henhold til retningslinjerne i kommuneplanen må tilstanden eller arealanvendelsen i disse områder ikke ændres, hvis det forringer deres værdi. Det er vores vurdering at det ansøgte ikke strider med retningslinjerne, idet det ikke forringer områdets værdi, eller ændre oplevelsen af landskabet og kulturmiljøet, da ændringerne foretages inde i eksisterende bebyggelse og den nye kældernedgang, bygges inde i gårdspladsen uden væsentlig ændring af bygningens ydre udtryk.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at opdeling af den eksisterende lejlighed i to, sker inden for eksisterende bygningsmæssige rammer og uden væsentlige til- ombygninger i forbindelse med opdelingen. Vi vurderer ligeledes at bygningen er egnet til boligformål, da den i dag lovligt anvendes hertil. Der kan derfor meddeles landzonetilladelse til opdeling af lejligheden efter planlovens § 35, stk. 10.

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

Der er ikke foretaget naboorientering, idet det er vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer og interessenter, og fordi de nærmeste naboejendomme er ejet af Det Grevelige Dannemandske Stift, som også ejer den ejendom som ansøgningen vedrører.

Beskrivelse af ansøgningen

Du har på vegne af Det Grevelige Dannemandske Stift ansøgt om landzonetilladelse til at opdele en eksisterende lejlighed i to, på ejendommen beliggende Aastrupvej 64, 4340 Tølløse, matr.nr. 1a Åstrup Hgd., Kirke Såby.

Det fremgår af ansøgningen at opdelingen af lejermålet omhandler en eksisterende bygning på ejendommen. Placeringen af bygningen kan ses på Figur 1.





Det fremgår af ansøgningen at hovedbygningen på nuværende tidspunkt huser 3 lejligheder. Efter opdelingen, vil der være 4 lejligheder på ejendommen. Lejligheden som ansøges opdelt, er på 356m². Ved opdelingen kommer der to lejligheder på henholdsvis 149 m² og 207 m². Se plantegningerne for opdelingen i Bilag.

Det fremgår at der ikke er tale om nogen udvidelse af beboelsesarealet, men alene om en opdeling.

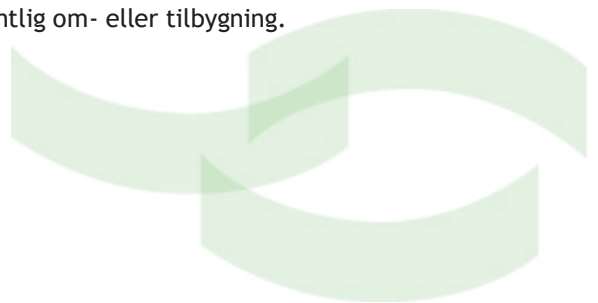


Figur 1. Luftfoto over ejendommen. Lejligheden er lokaliseret i hovedbygningen.

Lovgrundlag for din tilladelse

Det ansøgte kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, idet der sker ændring i anvendelse af bestående bebyggelse.

Efter planlovens § 35, stk. 10, kan der gives landzonetilladelse til etablering af flere boligenheder i en eksisterende bygning i landzone. Det er en forudsætning, at bygningen er egnet hertil, og at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning.





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*).

Landzonetilladelsen 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. Efter klagefristens udløb for denne landzonetilladelse, vil sagsbehandlingen for byggetilladelsen påbegynde.

Der er den 25. april 2024 også meddelt dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen til etablering af kældernedgang inden fra gårdspladsen.

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,

Alexander Noordegraaf
Planlægger





Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Ansøger
- Ejer
- Naboorienterede ejendomme
- Roskilde museum (museumslov@lejre.dk)
- 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)





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/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 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.

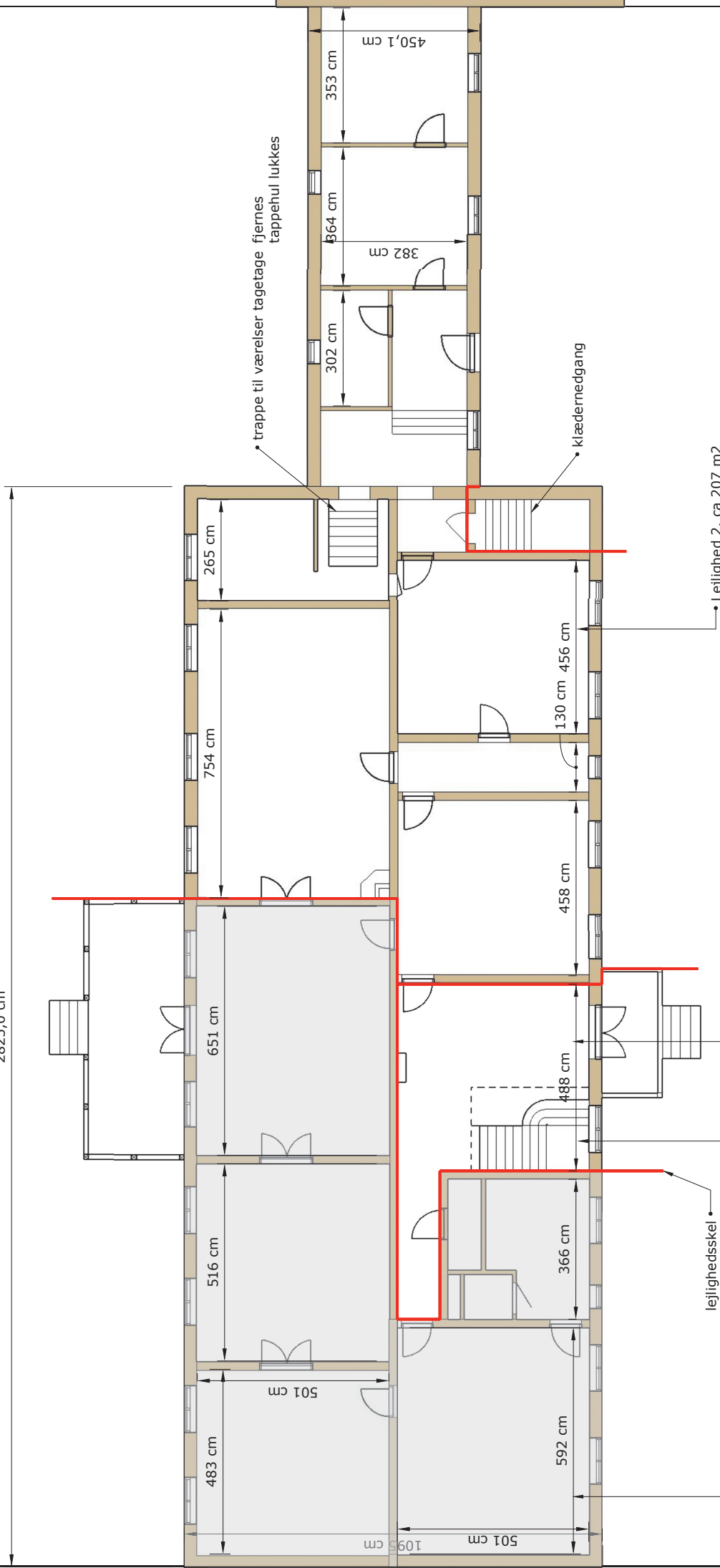
Bilag:

I bilaget forefindes følgende dokumenter:

- Plantegninger over det der gives tilladelse til i denne landzonetilladelse.



2825,0 cm



trappe til værelser tagetage fjernes tappehul lukkes

klæderneløbet

Lejlighed 2. ca 207 m2

fælles hall, indgang for 3 lejligheder

trappe til 2 lejligheder i tagetage.

lejlighedsdel

Lejlighed 1. ca 149 m2

Aastrup Avlsgård Aastrupvej 64		000	AC arkitekter
Opdeling i 4 lejligheder		AC	Anders H. Christensen Glenn Chr. E. Pedersen
Det grevelige Dannemandske Stift		20.02.2024	mcb: 2892 73 11 mob: 60 22 07 70 www.acarkitekter.dk
sags nr.:	:	:	:
init.:	:	:	:
dato:	:	:	:
mål:	:	:	:
tegn.nr.:	:	:	:



Facade efter kældernedgang

Ny kælder nedgang

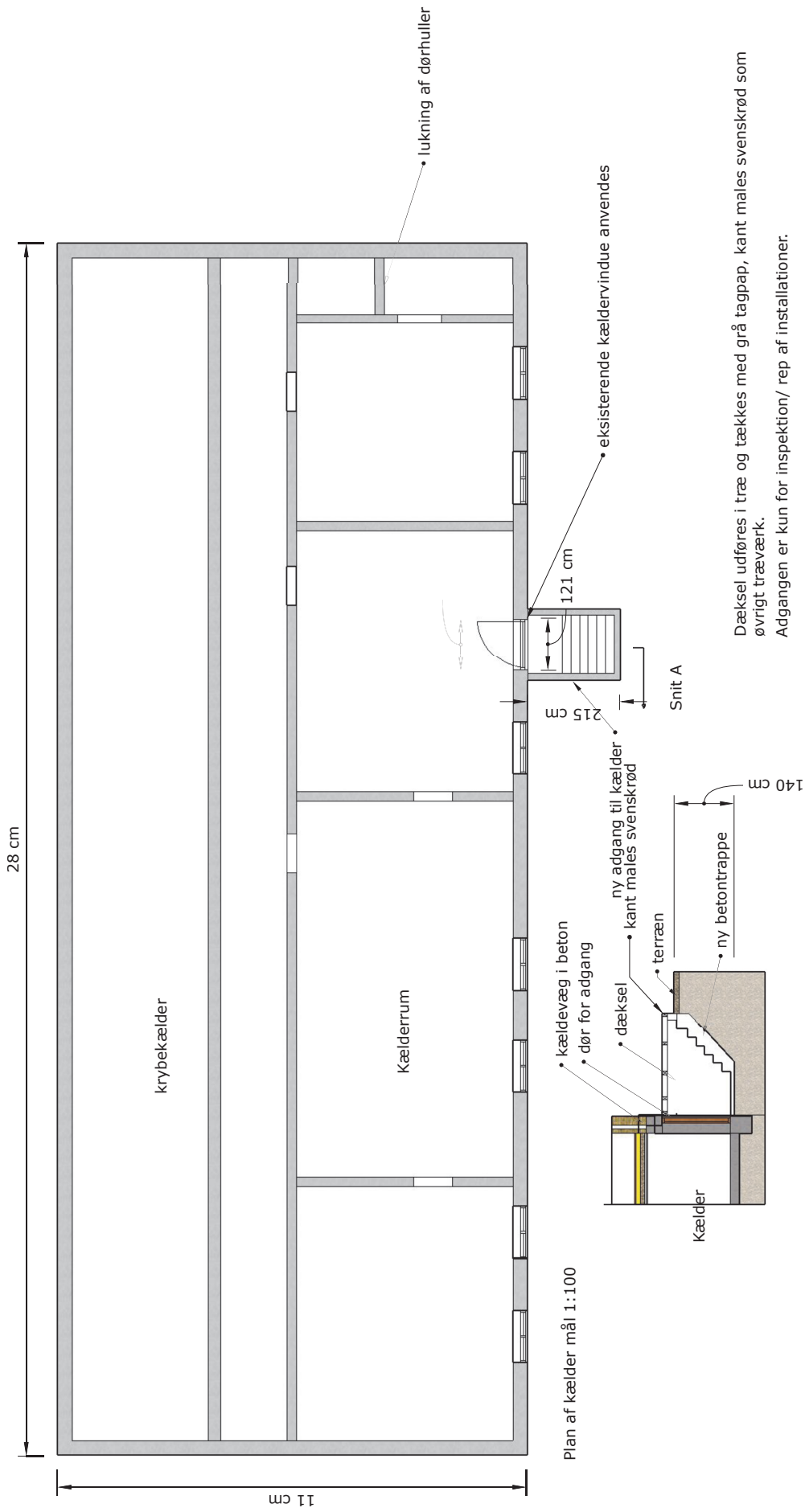


Eksisterende facade mod gårdsplads

mål 1:100

000	AC	000
AC arkitekter	AC	20.02.2024
Anders H. Christensen		
Glenn Chr. E. Pedersen		
mob: 2892 73 11		
www.acarkitekter.dk		

Aastrup Avisgård Aastrupvej 64
Opdeling i 4 lejligheder
Det grevelige-Dannemandske Stift



Plan af kælder mål 1:100

Snit A

Udsnit af bygning mod gårdsplads

Dækselet udføres i træ og tækkes med grå tagpap, kant males svenskrød som øvrigt træværk.
 Adgangen er kun for inspektion/ rep af installationer.

Aastrup Avlsgård Aastrupvej 64

Opdeling i 4 lejligheder

Det grevelige Dannemandske Stift

sags nr. : 000

init. : AC

dato : 20.02.2024

mål : :

tegn.nr. : :

AC arkitekter

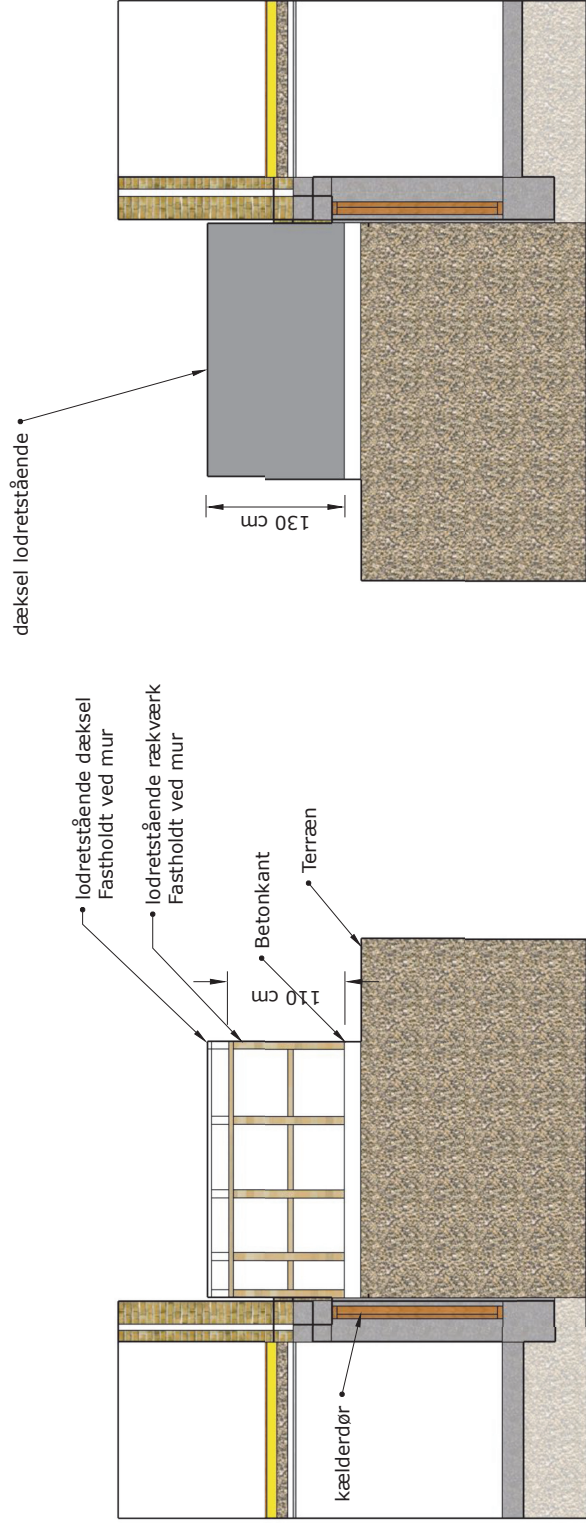
Anders H. Christensen

Glenn Ch. E. Pedersen

mob: 2892 73 11

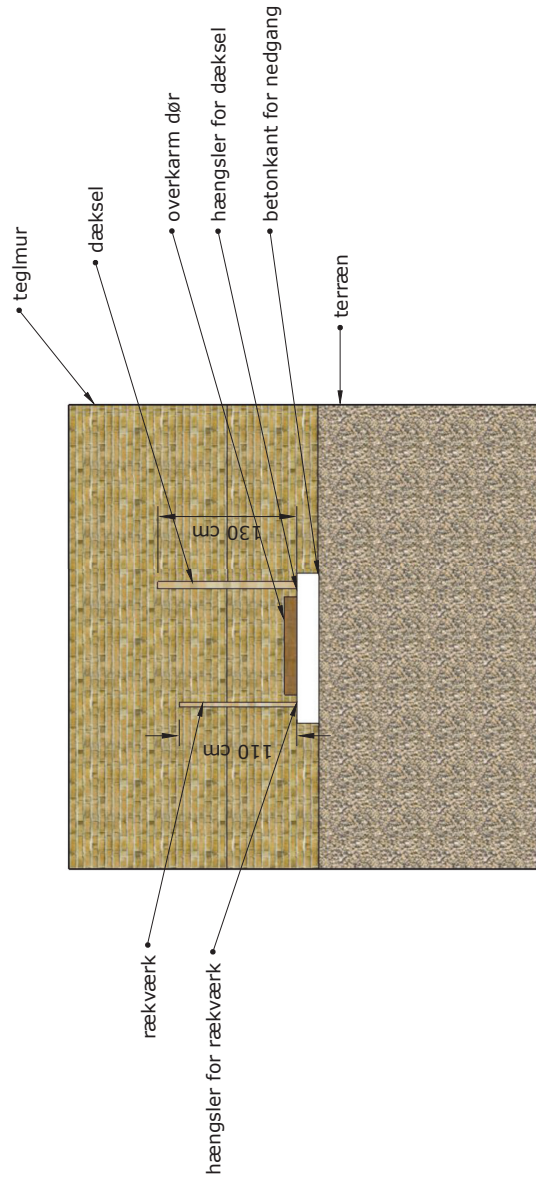
www.acarkitekter.dk

Kælderdøgnag ved brug ellers vil den være lukket med dæksel



Snitdetalje ved trappenedgang set fra syd

Snitdetalje ved trappenedgang set fra nord

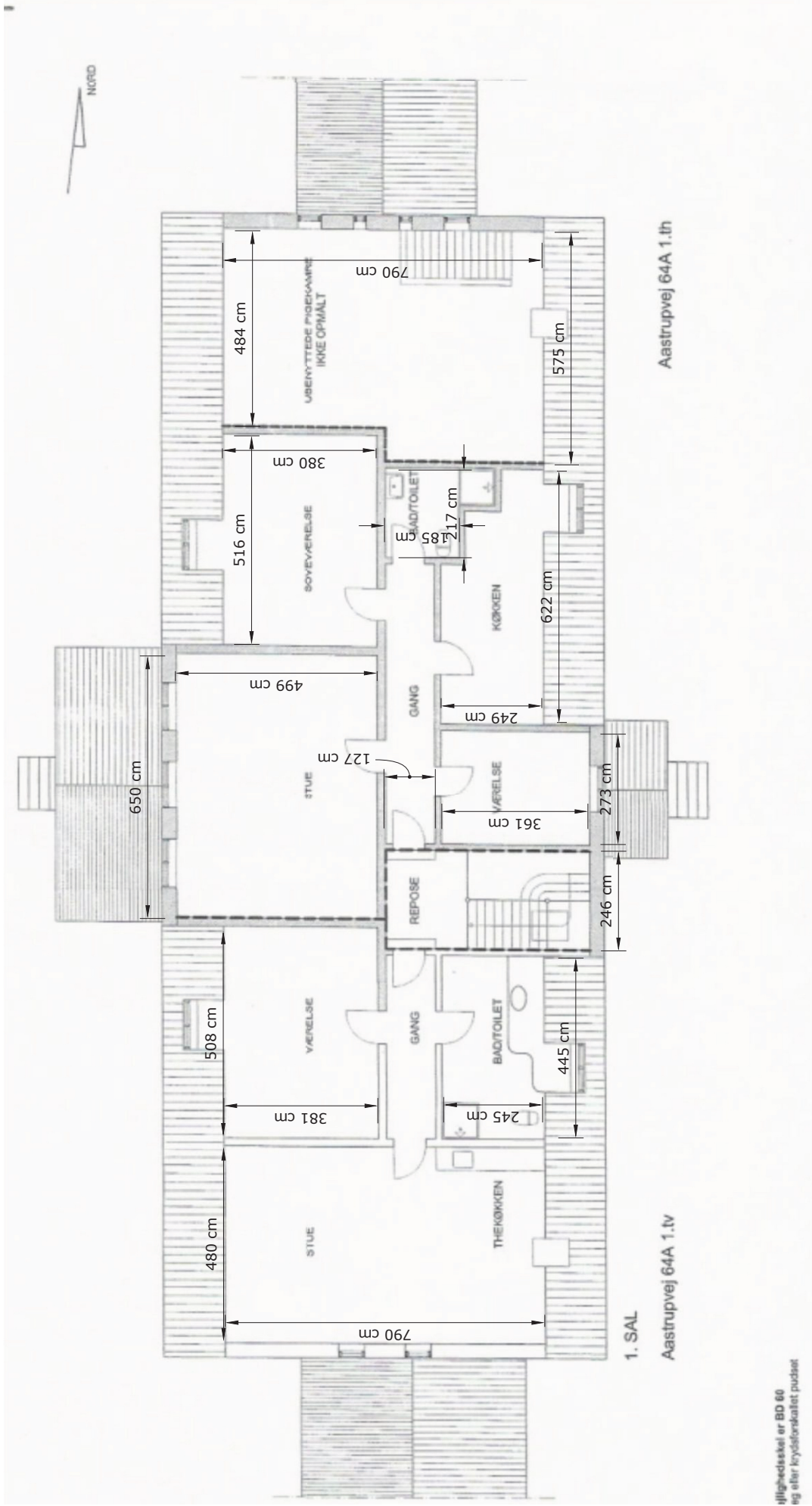


Detaljer mål 1:50

sags nr. :	000
init. :	AC
dato :	20.02.2024
mål :	
tegn.nr. :	

AC arkitekter
Anders H. Christensen
Clara Ch. E. Pedersen
mob: 2892 73 11
www.acarktejder.dk

Snitdetalje ved trappenedgang set fra øst

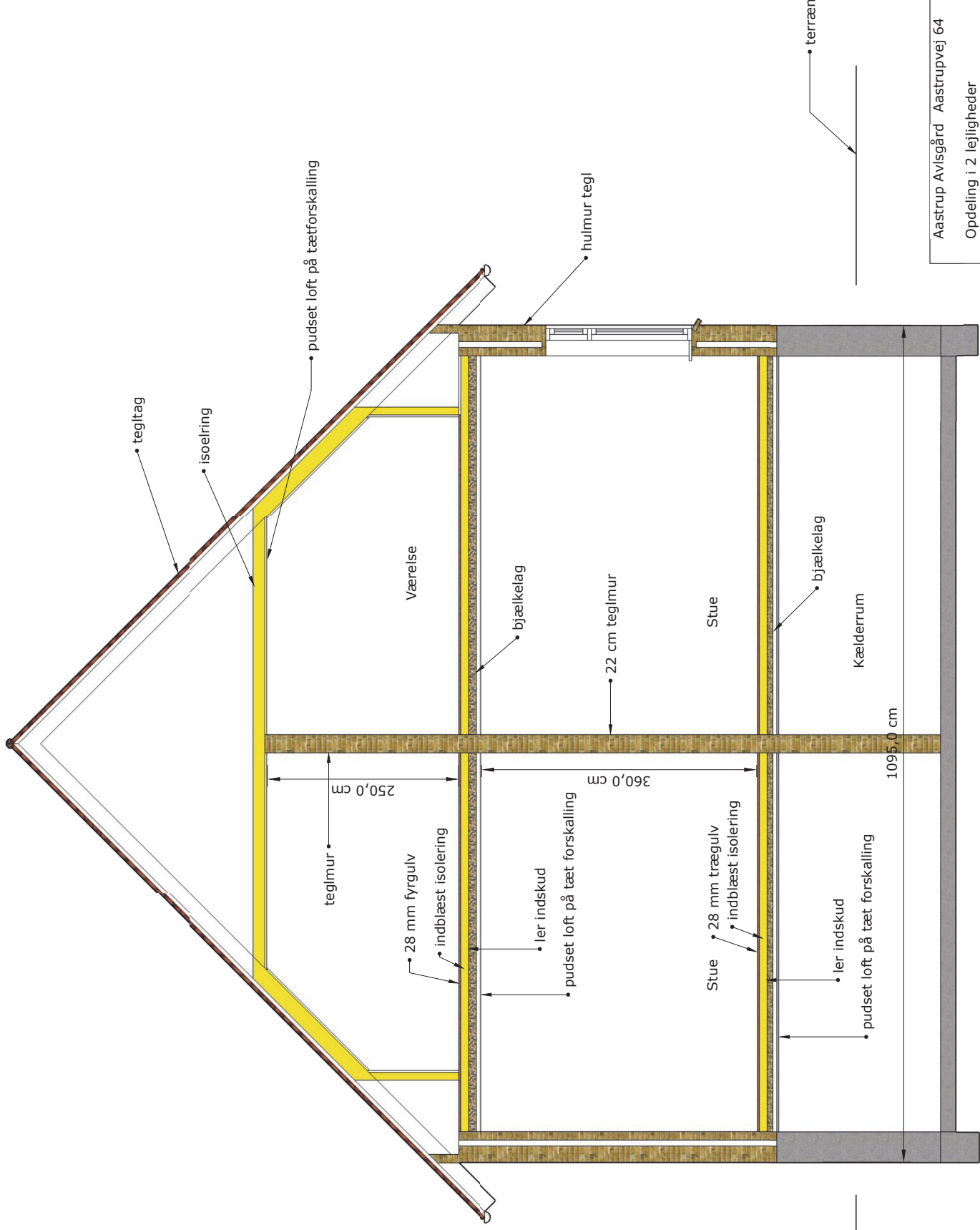


Udførelsesniveau er BD 60 og eller krydsforbeholdt produkt

Ekisterende
Tagplan, Avisgården

Aastrup Avisgård Aastrupvej 64		sags nr. : 000
Opdeling i 4 lejligheder		init. : AC
Det grevelige Dannemandske Stift		dato : 20.02.2024
		mål : :
		tegn.nr. : :

AC arkitekter
Anders H. Christensen
Glenn Ch. E. Pedersen
mob: 2899 73 11
www.acarkitekter.dk



Aastrup Avlsgård Aastrupvej 64		000	AC arkitekter
Opdeling i 2 lejligheder		AC	Anders H. Christensen Glenn Ch. E. Pedersen
Det grevelige Dannemandske Stift		20.02.2024	mob: 2892 73 11 www.acarktektor.dk
sags nr. :	init. :	dato :	tegn.nr. :

Principsnit mål 1:50