



Solhøj 2A  
4330 Hvalsø

KOPI

## Landzonetilladelse

Planloven

Kære [REDACTED]

Vi har nu behandlet din ansøgning om lovliggørelse af et spaområde der er etableret/under opførelse inden for et parkareal til Sonnerupgaard Gods, Tølløsevej 53, 4330 Hvalsø, matr.nr. 1k Sonnerup Hgd., Kirke Hvalsø.

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

*Vi gør opmærksom på, at badebroen og dele af anlægget inkl. udlægning af sand, som er nærmere 1 meter fra brinken af søen, også kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. De forhold er først lovlige/kan etableres når der er meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.*

*Dele af projektet kræver også byggetilladelse, og først når du har opnået byggetilladelse kan du opføre det ansøgte skur, sauna, teknikum m.m.*

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at saunaen skal graves ned i terræn, så den ikke er synlig fra vejen.
- at skuret med toilet og bad skal graves så meget som muligt ned i terræn.
- at sauna og skur skal fremstå i ubehandlet træ eller males mørk mat grøn, mat sort eller mat brun.
- at terrasser og gangstier o. lign skal fremstå i ubehandlet træ.
- at der skal etableres afskærmende beplantning omkring terrasse 2. og foran skuret, hvis skuret kan ses fra vejen. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter af buske med en maksimal højde på 1,5 meter, og beplantningen skal vedligeholdes.
- at der i øvrigt ikke må etableres afskærmende beplantning omkring spaanlægget/området.
- der må ikke etableres belysning i forbindelse med spaområdet, uden foregående godkendelse/tilladelse fra Lejre Kommune.





- at jorden som er udlagt som en mindre vold skal fjernes de steder hvor der ikke skal etableres afskærmende beplantning. Jorden skal spredes ud i et tyndt jævnt lag på maksimalt 30 cm på arealet omkring anlægget, eller fjernes fra ejendommen.
- at jordvolden maksimalt må få en højde på 50 cm og en bredde på 50 cm, og skal tilplantes i overensstemmelse med vilkåret om afskærmende beplantning omkring terrasse 2 m.m.
- at anlægget inklusive bygninger m.m. skal fjernes når det ikke længere skal benyttes i forbindelse med kursusvirksomheden som er indrettet på ejendommen, og området skal reetableres.

Vi tinglyser vilkårene på ejendommen.

Tinglysningen koster 1850 kr., som du 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 11. maj 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.

#### **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 bevaringsværdigt kulturmiljø. I henhold til retningslinjerne i kommuneplanen må tilstanden eller arealanvendelsen i disse områder ikke ændres, hvis det forringer deres værdi.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på at det ansøgte er etableret inden for parkarealet til Sonnerupgård Gods. Det ansøgte vil derfor ikke i væsentlig grad ændre på det samlede landskabsudtryk eller påvirke landskabets karaktertræk. Der er ligeledes lagt vægt på, at det ansøgte skal benyttes i forbindelse med den kursusvirksomhed som lovligt er indrettet på ejendommen. Der stilles dog vilkår om, at terrasserne skal fremstå i ubehandlet træ, og at sauna og skur skal fremstå i ubehandlet træ eller males mørk mat grøn, mat sort eller mat brun for at sikre at anlægget ikke fremstår markant på ejendommen, eller påvirker landskabet og det bevaringsværdige kulturmiljø i væsentlig grad.

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. Der er ikke registreret IV-arter i området. Det er 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 25. januar 2023. Ved fristens udløb var der indkommet følgende bemærkninger fra Danmarks Naturfredningsforening:

*”DN Lejre er af den opfattelse, at der ikke bør kunne gives tilladelse til etablering af spabad og sauna med tilhørende tekniske installationer ved søbredden i Sonnerup Gårds park - uanset om ejer allerede uden tilladelse har påbegyndt etableringen af det. Årsagen hertil er, at det ansøgte er/ønskes etableret i et søområde, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.*

*Ved besigtigelsen med fredningsnævnet den 14. december 2022 oplyste ejeren godsejer Anders Kjær Knudsen tillige, at der påtænkes etablering af grus/sand-adgang ud i søen neden for saunaen - dette vil være helt uacceptabelt.”*

Ansøger har efterfølgende bekræftet at der er ønske om at udlægge sand som vist på figur 1.



Figur 1. situationsplan - arealet indtegnet med grønt længst mod syd, er der hvor der udlægges sand.

Det er Lejre Kommunes vurdering, at udlægning af sand som beskrevet og vist på figur 1, ikke er så væsentlig en ændring i forhold til det samlede projekt som har været sendt i naboorientering, at projektet ikke skal ud i en fornyet naboorientering. Det er ligeledes Lejre Kommunes vurdering, at udlægning af sand ikke vil ændre på den samlede oplevelse af spaområdet inden for parkarealet.



Vedrørende forhold som kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, er disse først lovlige eller kan etableres når der er meddelt tilladelse hertil efter naturbeskyttelsesloven.

### Beskrivelse af projektet

Du har ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til et spaområde der er etableret/under opførelse inden for et parkareal til Sonnerupgaard Gods, Tølløsevej 53, 4330 Hvalsø, matr.nr. 1k Sonnerup Hgd., Kirke Hvalsø.

Det fremgår af ansøgningen at spaområdet skal benyttes i forbindelse med kursusvirksomheden som er etableret på ejendommen.

Spaområdet består af følgende:

- Spabassin med tilhørende teknikum og udebruser (spa overdækkes ikke)
- Skur med bad og toilet
- Sauna
- Gangsti
- 3 terrasser udført i træ
- 1 badebro
- Udlægning af sand ved søbred

Rundt om spaområdet er der etableret en mindre jordvold med en bredde på 50 cm og en højde på 50 cm. Jordvolden ønskes beplantet med en hæk som får en højde på 1,5 meter, således at vold og hæk samlet får en højde på 2 meter.

Saunaen (saunatønde) har en længde på 4 meter og en diameter på 2,3 meter. Den har en højde på 2,55 meter målt fra terræn.

Skuret bliver på ca. 10 m<sup>2</sup> og skal fremstå i træ som ikke er malet. Det har en kiphøjde på 2,8 meter.

Terrasse 1 og 3 er begge gravet ned i jorden, mens terrasse 2 er hævet 30 cm over jorden og kan ses fra Tølløsevej.

Terrasse 1 er på ca. 28,4 m<sup>2</sup> og terrasse 3 er på 32 m<sup>2</sup>. Størrelsen på terrasse 2 med badebro er: 121 m<sup>2</sup>. Heraf er badebroen (det som går ud over vandet) på 1,95 x 7,1 meter.

Gangstien som er etableret i terrassebrædder er ca. 20 meter lang og har en bredde på 1 meter. Fra gangstien er der etableret mindre gangstier ud til en sauna som skal opstilles (2 m<sup>2</sup>) og terrasse 3 (6,5 m<sup>2</sup>).

Teknikrummet er på 24 m<sup>2</sup> og er nedgravet, så kun ca. 20 cm er synligt over terræn. Der er etableret en gangsti omkring teknikrummet på 6 m<sup>2</sup>.







Spabadet er også nedgravet og etableret i en terrasse på 16 m<sup>2</sup>. Ca. 30 cm af spabadet er synligt over terræn.



Figur 2. situationsplan - det ansøgte projekt. Det med rødt angiver terrasserne (1,2 & 3), gangsti og badebro, placeringen af sauna er vist med gul, spa og teknikum er angivet med blå, udebruser med orange, skur med toilet og bad er vist med sort, areal hvor der udlægges sand er vist med grøn og jordvold er vist med lilla (jordvolden bliver kortere end ansøgt - se vilkår).



Oversigtskort 1. luftfoto der viser spaområdet under opførelse.



### **Lovgrundlag for din tilladelse**

Det ansøgte kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, idet der sker opførelse af ny bebyggelse, samt sker en ændret anvendelse af et ubebygget areal 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 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.

Dele af projektet kræver også dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, og skal behandles herefter.

Du skal være opmærksomme på, at dele af 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](#)

Fredningsnævnet har den 16. december 2022 meddelt dispensation fra fredningen til det ansøgte.

### **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 [roskilde@friluftsradet.dk](mailto:roskilde@friluftsradet.dk))
- Roskilde Museum (send til [museumslov@romu.dk](mailto:museumslov@romu.dk))
- 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](http://www.naevneneshus.dk) eller direkte via dette link: [naevneneshus.dk](http://naevneneshus.dk). 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 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](http://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](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.

