LEJRE
KOMMUNE

[redacted]
Rishøjvej 9
4000 Roskilde

Kopi til orientering

Lejre Kommune
Center for Teknik & Miljø
Møllebjergvej 4
4330 Hvalsø

Tlf. 46 46 46 46
www.lejre.dk

Sagsbehandler:
Sidse Nielsen

Tlf. direkte: 4646 4914
E-mail: silni@lejre.dk

Dato: 16. Marts 2021
J.nr.: 21/305

Landzonetilladelse

Planloven

Kære [redacted]

Vi har nu behandlet din revideret ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen beliggende Rishøjvej 9, 4000 Roskilde matr.nr. 10n Kattinge By, Herslev.

Vi har besluttet, at give dig tilladelse til det ansøgte på vilkåret fra landzonetilladelsen i 2018, samt et nyt vilkår:

- Det gamle hus skal nedrives som beskrevet i ansøgningen, senest 3 måneder efter det nye hus er opført, således at der ikke er to boliger på ejendommen.

- Taget på enfamiliehuset 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 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 16. marts 2021.

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 i et område der i henhold til retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2017 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.

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.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på at der tale om en mindre ændring af landzonetilladelsen der blev meddelt i 2018. Der er ligeledes lagt vægt på at huset opføres med nogenlunde samme placering som det eksisterende hus på ejendommen.

Det er kommunens vurdering, at det nye hus som opføres med skalmur af Petersen tegl type K57, ikke vil påvirke det værdifulde kulturmiljø i Kattingeområdet væsentligt, idet det eksisterende røde murstenshus også afviger fra den traditionelle byggestil, som er kendetegnet for Kattinge landsby. Der er ligeledes andre bygninger i nærområdet, som heller ikke harmonere med den lokale byggeskik.

Ejendommen grænser op til Natura 2000-område nr. 136 (habitatområde nr. 120, Roskilde Fjord og Fuglebeskyttelsesområde nr. 105, Roskilde Fjord, Kattinge Vig og Kattinge Sø). Udpegningsgrundlaget er vist i tabel 1 og 2.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 120		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Eremit* (1084)	Stor vandsalamander (1166)
	Blank seglmos (1393)	Mygblomst (1903)

Tabel 1. Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 120

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 105		
Fugle:	knopsvane (T)	sangsvane (T)
	grågås (T)	skeand (T)
	troldand (T)	hvinand (T)
	stor skallesluger (T)	havørn (TY)
	blishøne (T)	klyde (Y)
	fjordterne (Y)	havterne (Y)
	dværgterne (Y)	

Tabel 2. Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 105

Ejendommen er en beboelsesejendom, hvor der til dagligt er menneskelig aktivitet. Det ansøgte etableres ikke inden for beskyttet natur, og der er ikke registreret beskyttet natur på ejendommen.

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 24. februar 2021 og en fornyet naboorientering ud den 1. marts 2021. Ved fristens udløb var der ikke indkommet bemærkninger.

Beskrivelse af projektet
Du har indsendt en revideret ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen beliggende Rishøjvej 9, 4000 Roskilde matr.nr. 10n Kattinge By, Herslev.

Det fremgår af ansøgningen, at der ønskes opført et nyt enfamiliehus, da det eksisterende hus på matriklen er i dårlig stand.

Den 4. juni 2018 blev der givet landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus på 162 m^2, med 65,8 m^2 overdækket terrasse, der var fordelt på henholdsvis 42,3 m^2 langs den vestlige facade og 23,5 m^2 langs den østlige facade.
Huset ønskes nu bygget større, og med et større overdækket areal mod vest og et mindre overdækket areal mod øst.

I det revideret projekt ønskes huset opført med et boligareal på 200 m^2, samt udhæng mod vest på 48,4 m^2 og et udhæng mod øst på 17,6 m^2.

Huset opføres med skalmur af Petersen tegl type K57, 528X108X37 mm, og opføres med tag af tagpap og ensidig taghældning. Facaden mod vest opføres i glas i hele bygningens længde. Husets højde, målt fra terræn overstiger ikke 5 meter. Huset opføres 6,42 meter fra nordligt skel og 6 meter fra sydligt skel.

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 omhandlende 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.

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

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
- Danmarks Naturfredningsforening
- Dansk Ornitologisk Forening

- Friluftsrådet
- Nationalpark Skjoldungernes land
- 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.