



Henrik Nielsen
Eurodan huse
Skånevej 15
6230 Rødekro

Sendt til: hen@eurodan-huse.dk KOPI

Landzonetilladelse Planloven

Kære Henrik Nielsen

Vi har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus på ejendommen beliggende Kongemarksvej 62, 4000 Roskilde, matr.nr. 6q, 6æ & 6ai Kattinge By, Herslev.

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

- At taget på bygningen ikke må opføres med blanke og / eller reflekterende materialer (glanstal over 15), og at taget på et senere tidspunkt ej heller må udskiftes med blanke og/eller reflekterende materialer (glanstal over 15).
- At overskudsjord fra byggeriet køres væk fra ejendommen.
- At boligen skal fremstå i træ i mørke nuancer og mørkt/sort saddeltag.

Vi tinglyser vilkårene på ejendommen.

Tinglysningen koster 1850 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 1. februar 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 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 bevaringsværdigt kulturmiljø samt i et område med kulturhistorisk bevaringsværdi. 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 2021, skal kystområderne søges friholdt for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed. Da der er tale om opførelse af en ny bolig som skal erstatte eksisterende bebyggelse på ejendommen, er det vores vurdering, at det ansøgt ikke er i strid med retningslinjerne i Kommuneplanen.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at den nye bolig skal erstatte eksisterende lovligt byggeri på ejendommen, og at det ansøgte opføres inden for det eksisterende haverum. Det er vores vurdering, at det ansøgte med sin placering og udformning, herunder farvevalg, ikke vil fremstå markant i det bevaringsværdige landskab. Det er ligeledes vores vurdering, at huset, som skal fremstå i træ i mørke nuancer og med mørkt/sort saddeltag, er indpasset til ejendommens placering ved søen, da både farve- og materialevalg vil få byggeriet til at fremstå dæmpet. Vi stiller derfor vilkår om, at boligen skal fremstå i træ i mørke nuancer og med mørkt/sort saddeltag.

Ejendommen ligger i Natura 2000-område nr. 136 for Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov. Natura 2000-området består i Lejre Kommune af habitatområde nr. 120 og fuglebeskyttelsesområde nr. 105. Udpegningsgrundlaget fremgår af billede 1.

Det ansøgte ligger ikke i, eller i forbindelse med habitatnaturtyper. Nærmeste habitatnaturtype er hængesæk ved Lille Kattinge Sø, der ligger 79 meter syd for det ansøgte. Det ansøgte byggeri vurderes ikke at have en effekt på naturtypen. Der er udpeget levesteder for hhv. rørhøg omkring Lille Kattinge Sø og stor vandsalamander i vandhullet 84 meter vest for det ansøgte. På baggrund af projektets afgrænsning, den relativt beskedne størrelse og den eksisterende arealanvendelse som hus og have har vi vurderet, at projektet i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke vil påvirke Natura 2000-området eller arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget.





Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 105		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Knopsvane (T)
	Sangsvane (T)	Grågås (T)
	Knarand (T)	Skeand (T)
	Krikand (T)	Troldand (T)
	Hvinand (T)	Lille skallesluger (T)
	Stor skallesluger (T)	Havørn (TY)
	Rørhøg (Y)	Blishøne (T)
	Klyde (Y)	Sorthovedet måge (Y)
	Dværgterne (Y)	Fjordterne (Y)
	Havterne (Y)	Rødrygget tornskade (Y)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 107		
Fugle:	Havørn (Y)	Hvøpsevåge (Y)
	Sortspætte (Y)	Rødrygget tornskade (Y)

Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl. Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Billede 1. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 136 for Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov.

Bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus 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 16. januar 2024. Ved fristen udløb var der indkommet en bemærkning fra en nabo, der spørger om skel bliver fastsat?

I forbindelse med byggesagsbehandlingen af sagen bliver det påkrævet at ansøger fremsender en afsætningsplan udarbejdet af en landinspektør ved byggeriets påbegyndelse, sådan at det sikres at afstand til skel overholdes.

To naboer i nr. 64 bemærker, at de ingen betænkeligheder har ved det nye projekt, under forudsætning af at varmepumpens ude del placeres mod syd/vest, som vist på situationsplanen der hvor der står "blødt underlag".

Idet varmepumpen ikke kræver landzonetilladelse kan vi ikke stille vilkår om placering af varmepumpen. Vi vil derimod opfordre ejer til at placere varmepumpen sådan at der tages hensyn til ejendommens naboer.

Beskrivelse af projektet

Du har med fuldmagt fra ejendommens ejer, ansøgte om landzonetilladelse til om at opføre et nyt enfamiliehus med et samlet boligareal på 168 m² med uudnyttet tagetage på ejendommen beliggende Kongemarksvej 62, 4000 Roskilde, matr.nr. 6q, 6æ & 6ai Kattinge By, Herslev.



Bygningen opføres med træbeklædning på facader og gavle i mørke nuancer, samt med sort betontagsten med glanstal 5.

Ejendommens eksisterende bygningsmasse nedrives i forbindelse med projektet.

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 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 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.

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:

- Ejer
- Danmarks Naturfredningsforening (sendt til dnlejre-sager@dn.dk)



- Dansk Ornitologisk Forening (sendt til natur@dof.dk og lejre@dof.dk)
- Friluftsrådet (sendt til roskilde@friluftsradet.dk)
- Nationalpark Skjoldungernes land (sendt til npskjold@danmarksnationalparker.dk)
- Roskilde Museum (sendt til 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 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 for 2018 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; 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.

