



[REDACTED]  
Højby Kærvej 2B  
4320 Lejre

KOPI

## Landzonetilladelse

### Planloven

Kære [REDACTED]

Vi har nu behandlet jeres ansøgning om landzonetilladelse til at opføre en ny dobbelt garage med udhus på ejendommen beliggende Højby Kærvej 2B, 4320 Lejre, matr.nr. 3bi Højby By, Rorup.

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

- Garagen skal fremstå med facader i mørkegrå klikvals, mørkegrå cembritplader, eller træbeklædning som males sort eller fremstå ubehandlet.
- Taget på garagen skal fremstå med enten sort tagpap, mørke matte tegl (glanstal maksimal 15), integrerede mørke matte solcelle som er anti-refleksbehandling eller sedumtag. Vilkåret er ikke til hinder for, at der kan etableres solceller fladt på tag af garagen, så længe disse fremstår i samme farve som taget, er matte og anti-refleksbehandlet.
- Garageporten skal fremstå i træ eller stål. Stålport skal holdes i en mørk mat farve som ikke er blank eller reflekterende. Træport kan fremstå ubehandlet eller males i en af følgende jordfarver, sort, brun, grøn eller rød.

Vi tinglyser vilkårene på ejendommen.

Tinglysningen koster 1850 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 20. juni 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 I har opnået byggetilladelse kan I opføre byggeriet.

Hvis landzonetilladelsen ikke er udnyttet inden for 5 år, er landzonetilladelsen forældet og I 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 er beliggende i anden række ud mod gadekæret i Højby. Ejendommen er omfattet af Kommuneplanramme L7. I rammen står følgende " *Forten er udbygget med nyere bebyggelse, og flere af husene er ombygget eller af nyere dato. Landsbyens mest intakte område findes ved gadekæret, der opleves som byens samlingssted. I dag fungerer Højby som gennemfarts by, hvilket har stor effekt på den samlede oplevelse af landsbyen.*"

Kommuneplanen siger generelt, at i landzonelandsbyer "skal det sikres, at byggeriet kan indpasses i den stedlige byggetradition og/eller i harmoni med det eksisterende miljø." i afsnittet om bevaringsværdige landsbymiljøer står der, at "stort set alle bysamfund rummer værdifuld landsbykarakter, der skal bevares og dyrkes. Det gælder i alle landsbyerne. Her spiller resterne af oprindelige landsbymiljøer også en væsentlig rolle i byernes identitet, arkitektur og kulturhistorie, der skal værnes om og dyrkes aktivt i byernes udvikling."

Der er ved afgørelsen lagt vægt på at den ansøgte garage med skur, ikke vil syne væsentligt set fra gadekæret, idet ejendommen Højby Kærvej 2b ligger trukket tilbage, væk fra gadekæret, bag andre ejendomme. Vi vurderer derfor at det ansøgte byggeri ikke vil have en negativ påvirkning på oplevelsen af området omkring gadekæret, og det oprindelige landsbymiljø som ønskes bevaret, i henhold til Kommuneplanen. Vi lægger også vægt på, at garagen med sit udtryk er tilpasset det eksisterende hus på ejendommen som er af nyere dato, og ikke repræsenterer den lokale byggeskik i området. Vi stiller dog vilkår omkring udtrykket af garagen, for at sikre at bygningen nu og i fremtiden underordner sig og er tilpasset området, uden at have en negativ påvirkning på oplevelsen af landsbymiljøet ved gadekæret. Vi vurderer ligeledes, at der kan meddeles tilladelse til garage med skur, da det opføres i tilknytning til ejendommens bolig og inden for et afgrænset haverum. Det ansøgte fremstår derfor som en samlet del af ejendommens bebyggelse.

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 30. maj 2024. Ved fristens udløb var der ikke indkommet nogen bemærkninger.

### Beskrivelse af projektet

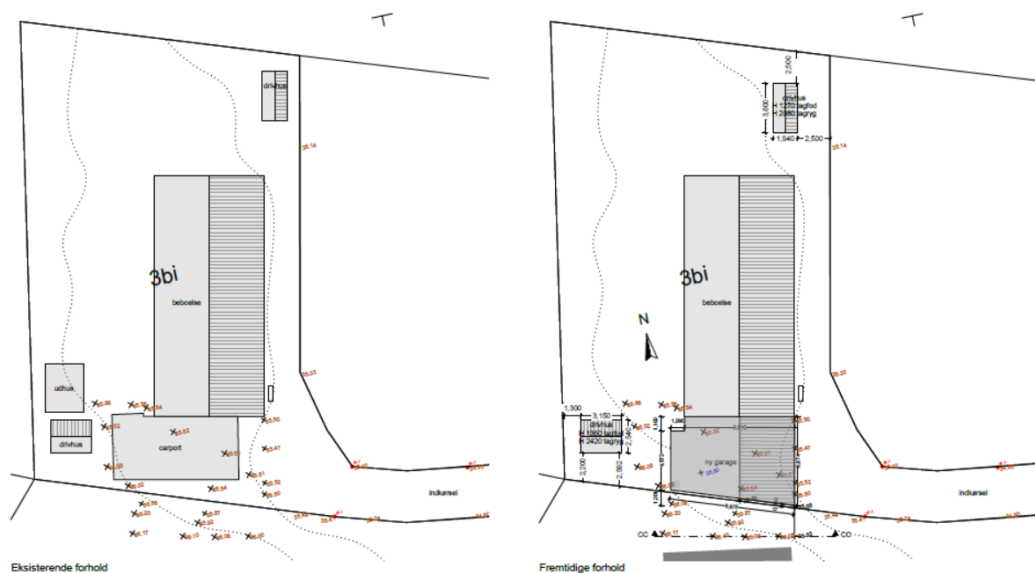
I har ansøgt om landzonetilladelse til at opføre en ny dobbelt garage med udhus på ejendommen beliggende Højby Kærvej 2B, 4320 Lejre, matr.nr. 3bi Højby By, Rorup.

Det fremgår af ansøgningen, at garagen med udhus skal erstatte en eksisterende carport og et skur som nedrives på ejendommen.

Garagen med indbygget udhus bliver på samlet 53 m<sup>2</sup>. Bygningen får en højde på 3,36 meter målt fra terræn til kip.

Bygningen opføres som en trækonstruktion på et randfundament og en støttemur mod terræn. Beklædningen på både tag og facade vil være en mørkegrå klikfals med profilerede stående false (stål). Alternativt udføres taget med mørkt tegltag, så det matcher husets materialer. Taget får en hældning på 15 grader. Alternativet kan den synlige facade mod øst udføres i tegl og de andre to facader i mørkegrå cembritplader.

Garageporten får en bredde på 5 m og laves i stål.



Figur 1 - situationsplan. Viser placeringen af den carport og det skur som nedrives, og placeringen af den nye garage med skur på ejendommen.





Figur 2. Viser det ansøgte byggeri.

### 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*).

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.

I skal være opmærksomme på, at det ansøgte også kræver en byggetilladelse.



Lejre Kommune har den 20. juni 2024 også meddelt dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen til det ansøgte projekt.

I henhold til museumsloven § 27, stk. 2 skal arbejdet standses, hvis der under jordarbejde findes spor af fortidsminder, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

#### **Hvis I vil klage over jeres tilladelse**

I 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 [lejre@friluftsradet.dk](mailto:lejre@friluftsradet.dk) og [lokalraad@friluftsradet.dk](mailto:lokalraad@friluftsradet.dk).)
- Roskilde Museum (sendt til [museumslov@romu.dk](mailto:museumslov@romu.dk))
- Højby Bylaug ved Peter Nordskov Hansen
- 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.naevneshus.dk](http://www.naevneshus.dk) eller direkte via dette link: <https://naevneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/>. 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 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://naevneshus.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](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.

