



[REDACTED]
Eurodan Huse
Skånevej 15,
6230 Rødekro

KOPI

Landzonetilladelse Planloven

Kære [REDACTED]

Vi har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen beliggende på Hjørnegårdsvej 21, 4070 Kirke Hyllinge, matr.nr. 14e, St. Karleby By, Kirke Hyllinge.

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).

Vi tinglyser vilkåret 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 07. maj 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 ikke i et område der i henhold til retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2021 er udpeget som bevaringsværdigt landskab eller bevaringsværdigt kulturmiljø. I henhold til retningslinjerne i kommuneplanen må tilstanden eller arealanvendelsen i de udpegede 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.

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. Byggeriet bidrager dermed ikke til yderligere bebyggelse i kystnærhedszonen.

Der er yderligere lagt vægt på, at der ikke er udpeget bevaringsværdigt landskab eller bevaringsværdigt kulturmiljø i området og at vi derfor vurderer at byggeriet ikke strider imod planrammerne for området.

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

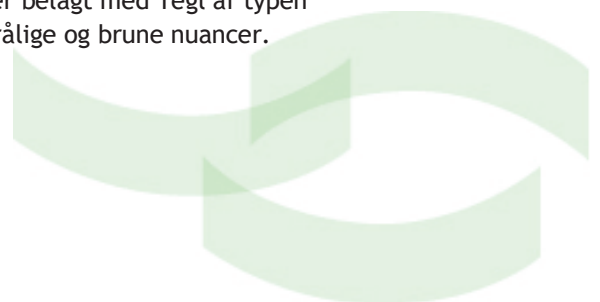
Vi har sendt en naboorientering ud den 25. marts 2024. Ved fristen udløb var der ikke indkommet nogen bemærkninger til ansøgningen.

Beskrivelse af projektet

Du har med fuldmagt fra ejendommens ejere, ansøgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus med et samlet boligareal på 181m² på ét plan, på ejendommen beliggende på Hjørnegårdsvej 21, 4070 Kirke Hyllinge, matr.nr. 14e, St. Karleby By, Kirke Hyllinge.

Huset erstatter den eksisterende bolig på ejendommen som nedrives. Det nye hus opføres på en anden placering på grunden end det eksisterendes hus, trukket væk fra vejen.

Huset får en højde på 5,15 meter målt fra terræn. Det bliver belagt med Tegl af typen 'Dobbelt S - Sort tagsten'. Facaden vil være af mursten i grålige og brune nuancer.





I Bilaget til denne landzonetilladelse forefindes plantegningerne til det der gives Landzonetilladelse til.

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 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.

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

Hvis du vil klage over din tilladelse

Der kan klages 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 af ejendommen
- Naboorienterede ejendomme
- 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)





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.

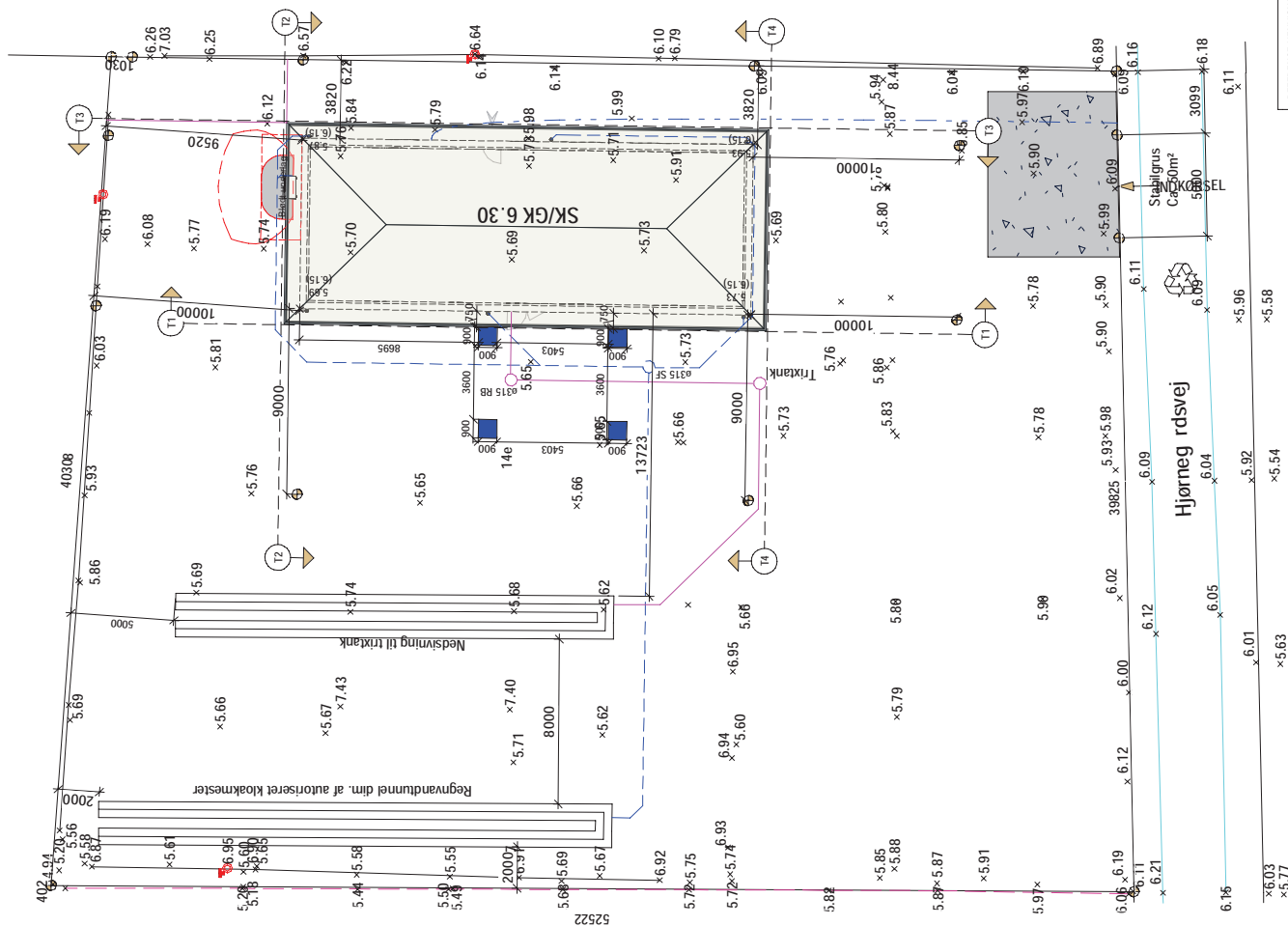
Bilag: På de følgende 3 sider, forefindes plantegningerne til det der gives Landzonetilladelse til.





OBS Eksisterende trixtank benyttes, hvis dette er en mulighed

OBS Omr. de holdes fri for ledninger



Matrikel information

Matrikel nr.: 14e
 St. Karleby By, Kirke
 Hylinge
 2277 m²
 Ejerslav:
 Grundareal:
 Byggebelses fradrag: 0 m²

Bybygelses information

Bolig: 181 m²
 Overdaekt areal: 0 m²
 Carport / garage: 0 m²
 Anvendt fradrag: 0 m²
 Eksisterende bygget: 0 m²

Bybygelsesprocent

Bruttoareal: 181 m²
 Bybygelsesprocent: 7.95 %

Energi information

Energramme: BR2018
 Varmekilde: Varmepumpe
 Supplerende energikilde:

Terrænregulerings information

Koter er DVR90 Koter.
 Sokkelkote / OK, Gulvkote: 6.30
 Eksisterende koter: ×xxx.xx
 Fremtidig terrænkoter: ×(xx.xx)

Overfladevand

Bygherre udformer haveanlæg s. ledes at alt overfladevand holdes p. egen grund.

Udførsel af kloakerarbejde

Eventuelle indtegnede brøndsætkter samt p. førte ledningsføring er vejledende. Autoriseret kloakmester er ansvarlig for at udføre den fagligt mest korrekte løsning under hensyntagen til gældende regler og visuelt udtryk.

SIGMATURKLARING

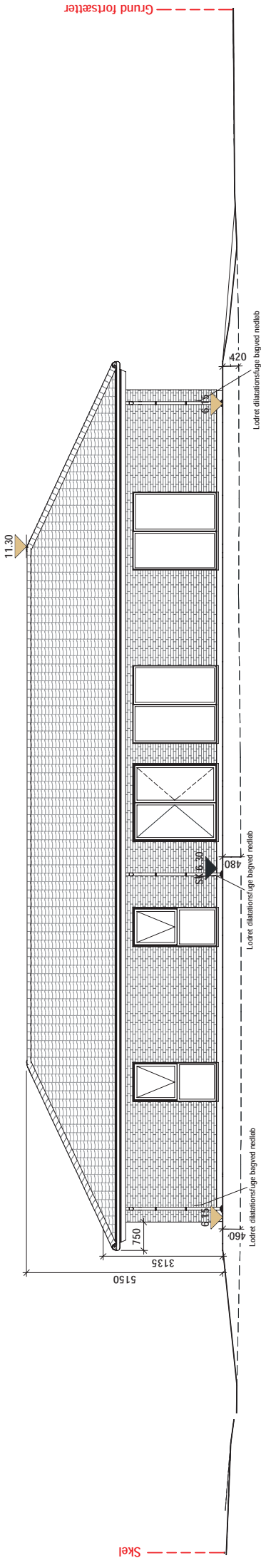
	Ei tilførsel
	Vand tilførsel
	Varme tilførsel
	Regnvands afledning
	Spildevands afledning
	Affaldsstation
	Installation som kræver strøm tilførsel
	ø315 Sandfang
	ø315 Rensebrønd

REFERENCE HEVVISNING

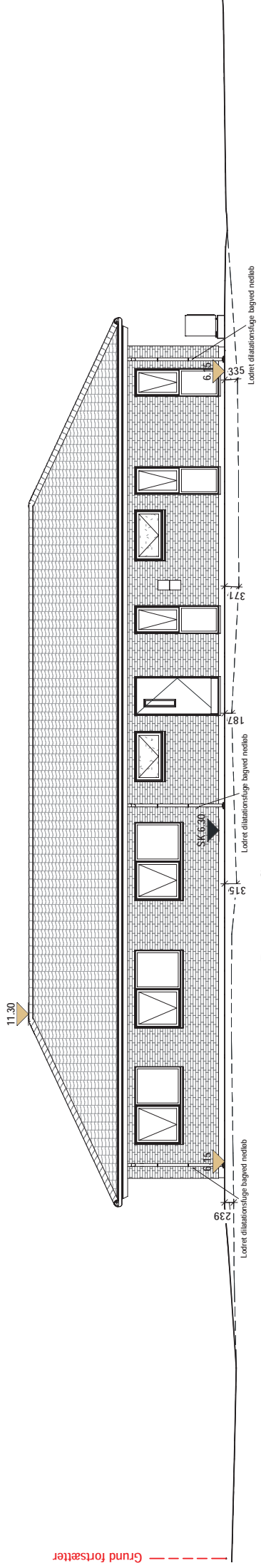
1. Materialeplads
2. H. rt. affald
3. Affaldscontainer
4. Engangsplader opskæres
5. - Rinker skal i container
6. Retur paller
7. Mønt site
8. Koneplader
9. Stær vogn

Rev. nr.	Rev. Beskrivelse	Rev. Ansvarlig	Rev. Dato
Hustype: L 181	Sag: 16119		
Bygherre: Emilie Stubkjær Lassen og Jonas Norsk	Dato: 30.10.2023		
Byggeadr.: Hjørneg rdsvej 21, 4070 Kirke Hylinge	Tekniker: Aniek Snijder		
Emne: Situationsplan (Produktion)	Beregner: Michael Pedersen		
	M. løstok: 1 - 250		
	Alle m. i. mm		
	Tegnings nr.: 10		





Terrænreguleringssopstalt 1 - Facade mod Vest



Terrænreguleringssopstalt 3 - Facade mod Øst

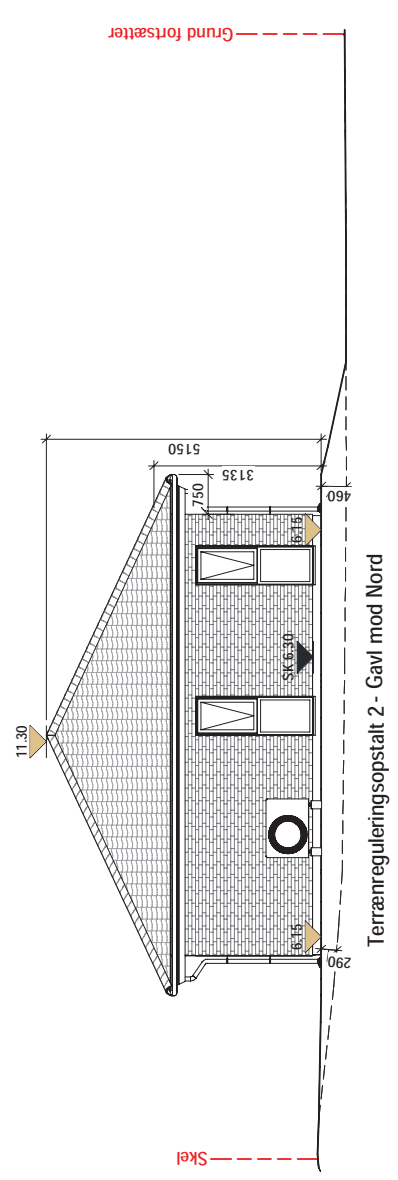
Rev. nr.:	Rev. beskrivelse:	ANS:	20.11.23
Hustype:	L 181	Rev. ansvarlig:	
Bygherre:	Emilie Stubbkjær Lassen og Jonas Norsk	Sag:	161119
Byggeadr.:	Hjørneg rdsvvej 21, 4070 Kirke Hylinge	Dato:	26.02.2024
Emne:	Terrænreguleringssopstalt 1 og 3	Tekniker:	Aneek Snijder
		M løstok:	1 : 100
		Alle m i i mm	
		Tegnings nr.:	81

Sigmaturforklaring 6.30 ▲ Sokkekote 6.15 ▲ Fremtidig terræn xx.xx ▲ Eksisterende terræn - - - - - Skr højdegrænseplan	
--	--

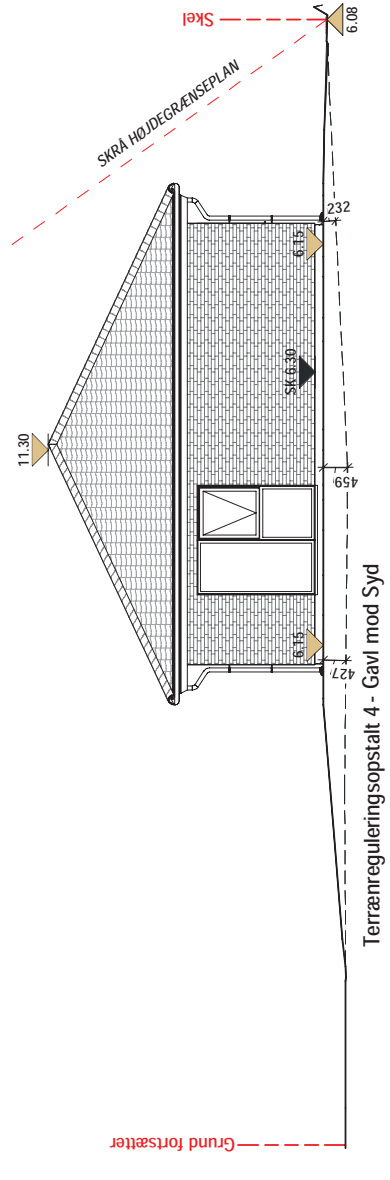
Udværdig materiale og overflade information	
Tag:	Vinge økonomi Sort
Udv. Facade (Primær):	ST B546 Taurus Gr lig med brune nuancer
Mørteltype:	Funktionsmørtel 5 - Uden tilsat farve
Udv. Facade (Sekundær):	
Vinduer og døre:	Træ/alu Granit 80 - Sort RAL9005
Stern/udhæng:	Træ Sort - RAL9005
Tagrender:	St Imetalic

Bemærkninger: Denne tegning er retningsgivende for terrænregulering og fastsættes af husets højdeplacering. Alt anslagsmateriale undtagen af byggherre eller ejendomsforvalter af bygning. Eventuelle taghætter er vejledende, endelig placering fastlægges ved udførelsen af taget. egnet med: 200 mm.	Taghældning
--	------------------------





Terrænreguleringssopstalt 2 - Gavl mod Nord



Terrænreguleringssopstalt 4 - Gavl mod Syd

Bemærkninger

Denne tegning er retningsgivende for terrænregulering og fastsættes af husets højdeplacering. Al anlagsgarbejdet udføres af bygherre eller ejers ansvar. Eventuelle taghænder, endelig placering fastlægges ved udførelsen af taget.

egnet med: 200 mm.

Udvalgte materiale og overflade information

Tag:	Vinge økonomi	Sort
Udv. Facade (Primær):	ST B546 Taurus	Gr lig med brune nuancer
Mørteltype:	Funktionsmørtel 5 - Uden tilsat færg	
Udv. Facade (Sekundær):		
Vinduer og døre:	Træ/alu	Granit 80 - Sort RAL9005
Sterr/udhæng:	Træ	Sort - RAL9005
Taggrænder:	St metallic	

Signaturforklaring

6.30	▲	Sokkekote
6.15	▲	Fremtidig terræn
xx.xx	▲	Eksisterende terræn
- - - - -	- - - - -	Skr højdegrænseplan

Taghældning



Rev. nr.:	Rev. beskrivelse	ANS	20.11.23
Hustype:	L 181	Rev. anvendt	
Bygherre:	Emilie Stubbkjær Lassen og Jonas Norsk	Sag:	16119
Byggeadr.:	Hjørneg rdsvej 21, 4070 Kirke Hyllinge	Dato:	26.02.2024
Emne:	Terrænreguleringssopstalt 2 og 4	Tekniker:	Aneek Snijder
		M løstok:	1 : 100
		Alle m i i mm	
		Tegnings nr.:	82

