

Trelleborg Helårshuse – Fritidshuse A/S

Birkerød Kongevej 191
3460 Birkerød
Att.:

KOPI til orientering

Landzonetilladelse

Planloven

Kære

Vi har nu behandlet jeres ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen beliggende Holmhuse 2, 4000 Roskilde, matr.nr. 66 Gevninge By, Gevninge.

Vi har besluttet at give jer tilladelse til det ansøgte.

Hvornår og hvor længe er tilladelsen gyldig

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside den 19. oktober 2026.

I skal være opmærksomme på, at der er en 4 ugers klagefrist på afgørelsen. Det betyder, at I ikke må benytte jer af tilladelsen før klagefristen er udløbet.

Hvis der klages over afgørelsen, skal klagen behandles i Planklagenævnet. Vi vil kontakte jer, 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 2025. 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 2025 er udpeget som værdifuldt 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 2025, skal kystområderne søges friholdt for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed. Ejendommen bærer ikke præg af at være kystnær.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på at ejendommen er beliggende inden for kommuneplanramme 5.B6 for Gevninge Landsbykerne, Gevninge Bygade m.fl. Området er i kommuneplanrammen udlagt til boligområde. Ejendommen er dermed beliggende inden for en kommuneplanramme der udlægger ejendommen til boligområde, og der er derfor planlagt for boligbebyggelse på ejendommen. Der er ligeledes lagt vægt på at enfamiliehuset opføres som erstatning for den tidligere bolig der brændte på ejendommen.

Der er ligeledes i forbindelse med de indkomne nabobemærkninger lagt vægt på at enfamiliehuset primært opføres i byzone, og at blot 7,8 m² opføres i landzone. Der er derfor vores vurdering at vi ikke kan stille vilkår om husets arkitektur, da vilkårene udelukkende ville gælde for den del af boligen, der er beliggende i landzone.

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 15. september 2026. Ved fristens udløb var der indkommet bemærkninger fra Gevninge Bylaug og 2 naboer, bemærkningerne er meget kort opsummeret herunder:

- Der er generelt forståelse for, at den ubebyggede grund bebygges.
- Der er dog bekymring for husets størrelse, højde og fremtræden på den forholdsvis lille grund.
- Det anføres, at byggeriet ikke i tilstrækkelig grad harmonerer med den eksisterende byggestil og det kulturhistoriske miljø i den ældre del af Gevninge.
- Der udtrykkes bekymring for byggeriets påvirkning af landskabet, udsigtsforholdene og de omkringliggende ejendomme.
- Der opfordres til at undersøge mulighederne for en mindre bygning eller en anden placering på grunden.
- Der rejses bekymring om funderingsforhold, terrænændringer og risikoen for eventuelle sætningsskader på naboejendomme.
- Der ønskes et generelt behov for planlægning og bevaring af den ældre del af Gevninge.

Nabobemærkninger har været sendt til ansøger og ejere af ejendommen, der er kommet med følgende udtalelse:

"Tak for henvendelserne. De giver anledning til at redegøre for de væsentligste overvejelser bag projekteringen af huset."

Husets tilpasning til området

Bygherres udgangspunkt har været, at huset skal passe ind i den eksisterende bebyggelse og landskabet omkring engen.

Som led i projekteringen er der set nærmere på de huse, der er opført i nærområdet inden for de seneste ca. 10 år, særligt husene ud mod engen. På den baggrund er valget faldet på et 1½-plans træhus.

Træets naturlige udtryk vurderes at passe godt til engen og landskabet. Der er derfor bevidst fravalgt eksempelvis murstenshuse, pudsede huse og mere markante funkisvillaer.

Valget af 1½ plan følger samtidig områdets eksisterende bebyggelse, hvor langt de fleste huse er opført i 1½ plan. Hustypen vurderes derfor at være den, der bedst indpasses i området.

Terræn og husets højde

Terræn og højde har været centrale hensyn i projekteringen.

Huset placeres i samme højde som vejen, så det følger det eksisterende terræn. Den maksimalt tilladte bygningshøjde på 8,50 meter udnyttes ikke.

Der er dermed ikke søgt en løsning, der maksimerer husets højde, men en placering og højde, der tager hensyn til terrænet og de omkringliggende ejendomme.

Vinduer og husets udtryk

Vinduerne er valgt med udgangspunkt i husets placering og områdets eksisterende udtryk.

Der kunne være valgt store panoramavinduer mod engen. I stedet er der valgt sprossede vinduer, som giver huset et mere afdæmpet udtryk og harmonerer med de øvrige huse i området.

Valget er således truffet med henblik på at få huset til at indgå i omgivelserne frem for at gøre det mest muligt markant.

Engen og naturen

Engen er en væsentlig del af områdets natur og kvalitet. Bygherre ønsker derfor ikke alene at bo ved engen, men også at bidrage til dens bevarelse.

Bygherre ønsker at pleje og vedligeholde området på en måde, der understøtter et rigt dyre- og planteliv.

Som en konkret del af dette har bygherre købt den del af engen, der støder direkte op til byggegrunden. Formålet er at sikre, at denne del af engen bevares og fortsat indgår som en del af det samlede naturområde.

Fundament og hensyn til naboerne

Hvis det bliver nødvendigt at etablere fundament med selvbærende dæk på rammede eller borede pæle, udføres arbejdet efter gældende lovgivning og relevante krav. Dette indebærer blandt andet at der vil blive truffet de nødvendige foranstaltninger for at begrænse gener og påvirkninger for de omkringliggende ejendomme mest muligt under funderingsarbejdet.

Afslutningsvis

Projektet er udformet med udgangspunkt i områdets eksisterende bebyggelse, terræn og natur.

Det kommer blandt andet til udtryk i valget af 1½-plans træhus, placeringen i terrænet, den begrænsede bygningshøjde og valget af sprossede vinduer.

Samtidig har bygherre valgt at købe den tilstødende del af engen for at bidrage til, at naturen på stedet bevares.

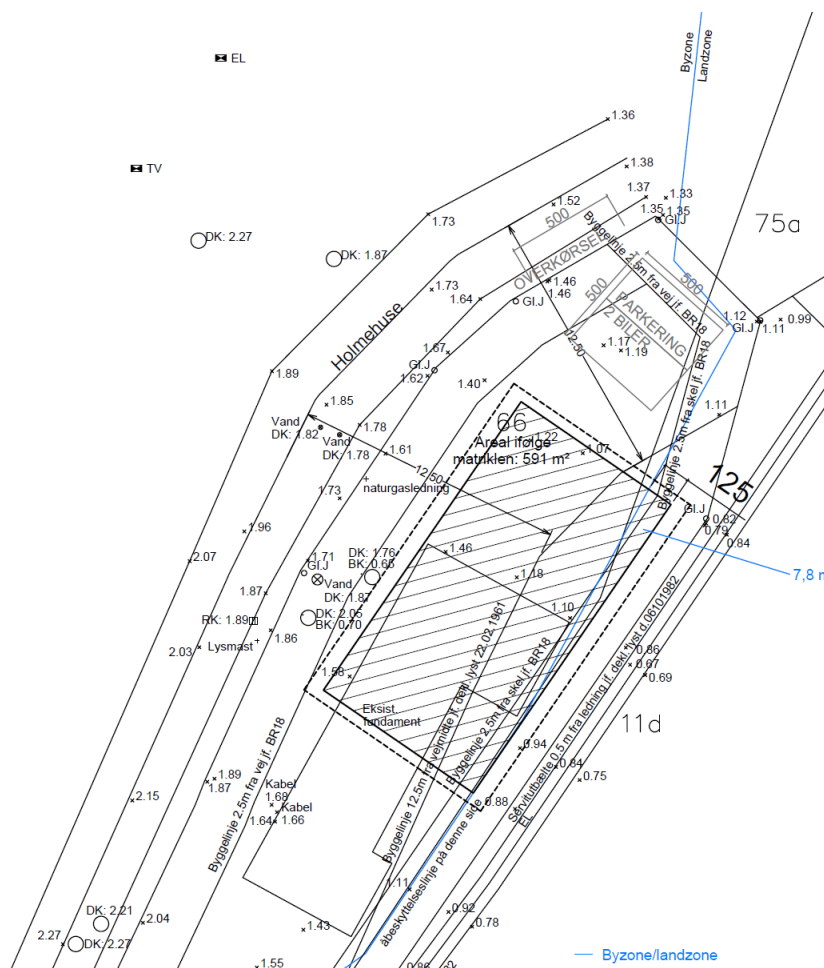
Bygherres samlede mål er således at opføre et hus, der passer ind i området og samtidig tager hensyn til både naboerne og engen."

Beskrivelse af projektet

I har med fuldmagt fra ejer af ejendommen ansøgt om at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen beliggende Holmehus 2, 4000 Roskilde, matr.nr. 66, Gevninge By, Gevninge.

Det nye enfamiliehus får et grundplan på 136 m² og en 1. sal på 41 m², i alt bliver huset 177 m². Enfamiliehuset får en længde på i alt 16,15 meter, en bredde på 8,4 meter og en højde på 7,48 meter.

Enfamiliehuset opføres inden for den eksisterende kommuneplanramme for Gevninge landsbykerne, Gevninge Bygade m.fl., og det opføres primært i byzone, bortset fra 7,8 m², som opføres i landzone og dermed kræver landzonetilladelse.



Figur 1. Situationsplan, der ligeledes viser grænsen for byzone og landzone.



Figur 2. Oversigtskort. Den røde skravering viser byzone, det der ikke er skraveret i beliggende i landzone.

Lovgrundlag for din tilladelse

Det ansøgte kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, idet der sker opførelse af ny bebyggelse i landzone.

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 planlovens § 60 a.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis 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.

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.

Der er den 19. oktober 2026 ligeledes meddelt dispensation fra åbeskyttelseslinjen og skovebyggelinjen til det ansøgte.

Hvis I vil klage over jeres tilladelse

I kan klage over jeres tilladelse inden for 4 uger, efter at tilladelsen er offentliggjort. Se mere i den vedlagte klagevejledning.

Med venlig hilsen

Sidse Kristensen
Landzonemedarbejder
Center for Klima, Teknik & Miljø
Afdeling for Byggeri
4646 4914
silni@lejre.dk

Dine oplysninger

Vi gør opmærksom på, at dit navn og e-mailadresse vil fremgå af sagsmaterialet, og derfor vil blive udleveret hvis der på et senere tidspunkt vil blive givet aktindsigt i sagen. Det fremgår af bestemmelserne om aktindsigt efter henholdsvis offentlighedsloven (Bekendtgørelse af lov om offentlighed i forvaltningen) og forvaltningsloven (Bekendtgørelse af forvaltningsloven) samt miljøoplysningsloven (Bekendtgørelse af lov om aktindsigt i miljøoplysninger).

Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Ansøger
- Ejer
- Danmarks Naturfredningsforening (sendt til dnlejre-sager@dn.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening (sendt til natur@dof.dk og lejre@dof.dk)
- Friluftsrådet (sendt til lejre@friluftsradet.dk og lokalraad@friluftsradet.dk)
- Roskilde Museum (sendt til museumslov@romu.dk)
- Gevninge Bylaug (sendt til hanneheiberg18@gmail.com)
- 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. § 60 a. 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 desuden 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. § 60.

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 kan ses på klageportalens hjemmeside. 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; 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.