Lejre Kommune

Dato: 2. november 2026
Sagsnummer: 26-009154
Reference: Lis Vedel
Center for Klima, Teknik & Miljø

Land & Plan

Strandpromenaden 6
8700 Horsens
Att.: Jane Holmgaard Otte

CVR. 21306185

Landzonetilladelse

Planloven

Kære Jane Holmgaard Otte

Vi har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til at udstykke matriklerne 11m og 11ct Nr. Hvalsø By, Kirke Hvalsø til to selvstændige ejendomme.

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

- Der må ikke opføres ny bebyggelse på de udstykkede matrikler, før der foreligger den nødvendige planlægning og eventuelle øvrige tilladelser efter anden lovgivning.

Hvornår og hvor længe er tilladelsen gyldig

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside den 2.november 2026.

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.

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 2025. I vurderingen har vi også forholdt os til, at tilladelsen ikke får en uheldig betydning for andre lignende sager.

Tilladelsen vurderes at være i overensstemmelse med planlovens formål om at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af arealressourcerne og en planlagt byudvikling, og den understøtter gennemførelsen af kommuneplanens rammer for byudvikling, uden at der herved åbnes for spredt bebyggelse i det åbne land.

Planlægningsmæssige hensyn og kommuneplanens gennemførelse

Matriklerne er henholdsvis 18.677 m^2 og 18.744 m^2. De består af én bygningsløs samlet fast ejendom.

Matr.nr. 11m Nr. Hvalsø By, Kirke Hvalsø er omfattet af kommuneplanramme *6.B19 for Kirke Hvalsø, Buske Øst – nordøst for Trebiens Allé*. Rammen er udlagt til boligområde. Det fremgår af rammen at området skal lokalplanlægges i delområder. Matriklen er omfattet af en fredning, men kan udtages af fredningen, når matriklen ved lokalplanlægning overgår til byzone.

En del af matr.nr. 11ct Nr. Hvalsø By, Kirke Hvalsø er omfattet af kommuneplanramme *6.B25 for Kirke Hvalsø, Buske Syd*. Rammen er udlagt til boligområde. Det fremgår af rammen, at området skal lokalplanlægges i delområder. En del af matr.nr. 11ct, Nr. Hvalsø By, Kirke Hvalsø er omfattet af kommuneplanramme *6.R5 for Kirke Hvalsø, Grønne områder*, hvor anvendelsen er udlagt til rekreativt område.

Vi lægger vægt på, at Lejre Kommuneplan 2025 udlægger de to arealer som selvstændige byudviklingsområder med hver deres rammebestemmelser for fremtidig anvendelse. Den ansøgte opdeling i to matrikler svarer til denne planlægningsmæssige struktur og understøtter en klar og hensigtsmæssig gennemførelse af kommuneplanen.

Opdelingen skaber et tydeligt grundlag for den efterfølgende lokalplanlægning for hvert område, herunder fastlæggelse af bebyggelsesforhold, vej- og stiforhold. Vi vurderer, at den matrikulære opdeling er et hensigtsmæssigt forberedende skridt til at realisere den planlagte byudvikling, uden at der herved gennemføres egentlig byudvikling eller større udstykning til bebyggelse, som forudsætter lokalplan efter § 13, stk. 2.

Hensynet til byspredning.

Hovedformålet med landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og sikre, at bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det.

Den ansøgte opdeling vedrører et areal, der allerede i kommuneplanen er udlagt til byudvikling og ligger i direkte tilknytning til eksisterende byzone. Vi vurderer, at opdelingen ikke medfører spredt bebyggelse i det åbne land, men tværtimod understøtter en planlagt og sammenhængende byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen.

Der meddeles ikke tilladelse til opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse i forbindelse med udstykningen, og der fastsættes vilkår om, at ny bebyggelse først kan ske på grundlag af efterfølgende lokalplanlægning. Herved sikres, at den egentlige byudvikling ikke sker via enkeltstående landzonetilladelser, men gennem den planlægning, som planloven forudsætter.

Hensynet til landskab, natur og jordbrugsmæssige interesser

Ejendommen er ikke omfattet af landbrugspligt og anvendes ikke til jordbrugsmæssige formål. Udstykningen indebærer ingen fysiske ændringer i landskabet, ingen bebyggelse og ingen ændret anvendelse af arealerne. Vi vurderer derfor, at udstykningen ikke medfører negative konsekvenser for landskabelige, natur- eller jordbrugsmæssige interesser.

Vurdering af lokalplanpligt

Der er tale om en opdeling af en eksisterende ejendom i to matrikler, der svarer til de allerede fastlagte kommuneplanrammer. Der gennemføres ikke større udstykning til bebyggelse, og der etableres ikke nye vejanlæg eller andre anlæg, der i sig selv udløser

lokalplanpligt. Lejre Kommune vurderer derfor, at den ansøgte udstykning ikke er omfattet af § 13, stk. 2, og at § 35, stk. 2 ikke er til hinder for meddelelse af landzonetilladelse.

Kommunalbestyrelsen vil i forbindelse med den videre planlægning tilvejebringe lokalplaner for de to byudviklingsområder, før der meddeles tilladelser til bebyggelse eller ændret anvendelse.

Vurdering af præcedens

Lejre Kommune er opmærksom på, at afgørelser om landzonetilladelse kan have betydning som præcedens for fremtidige sager.

Tilladelsen meddeles i en særlig situation, hvor arealerne allerede er udlagt som byudviklingsområder i kommuneplanen og ligger i direkte tilknytning til eksisterende byzone. Der meddeles ikke tilladelse til bebyggelse eller ændret anvendelse og opdelingen har alene til formål at tilpasse den matrikulære struktur til kommuneplanens rammer og forberede efterfølgende lokalplanlægning.

Der er ligeledes lagt vægt på at matriklerne allerede er afgrænset fra hinanden og dermed allerede består af to matrikler, og der derfor ikke dannes nye matrikel skel eller matrikler i forbindelse med udstykningen.

Det vurderes derfor at tilladelsen ikke åbner for generel udstykning til boligformål i landzone, men er begrænset til en planlagt byudviklingssituation, hvor kravet om lokalplan respekteres.

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 udstykningen ikke vil påvirke levesteder for disse eller øvrige bilag IV-arter negativt.

Naboorientering

Ansøgningen har ikke været sendt i naboorientering, idet det vurderes, at forholdet er af underordnet betydning for naboejendommene. Der sker hverken ændringer i anvendelsen af ejendommene eller opførelse af bebyggelse og eventuel bebyggelse vil alene kunne realiseres efter en forudgående lokalplanproces.

Beskrivelse af projektet

Du har ansøgt om landzonetilladelse til opdeling af de to matrikler 11m og 11ct Nr. Hvalsø By, Kirke Hvalsø i to selvstændige ejendomme.

Ejendommen er beliggende i landzone umiddelbart op til eksisterende byzone mod Kirke Hvalsø. Ejendommen er i dag registreret som én samlet fast ejendom, men består fysisk af to klart afgrænsede arealer, der er samejet og adskilt af vejen Trebiens Allé og bebyggelserne Fridlev og Buske Syd.

Hvert af de to arealer er omfattet af en kommuneplanramme i Lejre Kommuneplan 2025, der udlægger arealet til byudvikling med henblik på senere lokalplanlægning til åben-lav

boligbebyggelse. Der foreligger endnu ikke lokalplan for arealerne, og arealerne er fortsat beliggende i landzone.

Ejendommen er ikke omfattet af landbrugspligt efter landbrugsloven og anvendes ikke til jordbrugsmæssige formål. Der er ikke opført beboelsesbygninger på ejendommen, og der er ikke tale om en eksisterende landbrugsejendom eller beboelsesejendom.

Ansøgningen angår alene matrikulær opdeling i to selvstændige matrikler svarende til de to kommuneplanrammer. Der ansøges ikke om opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse i forbindelse med udstykningen.



Figur 1. viser de to matriklers lokation.

Lovgrundlag for din tilladelse

Det ansøgte kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, idet der sker udstykning 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.

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.

Planlovens § 35, stk. 5 fastsætter, at bestemmelsen i stk. 4 ikke gælder, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for naboerne.

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.

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

Lis Vedel
Centerchef
Center for Klima, Teknik & Miljø
Telefon: 40258204
Mail: lisve@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:

- Ejer: BDB ApS, cvr. 32273203
- Danmarks Naturfredningsforening (sendt til dnlejre-sager@dn.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening (sendt til natur@dof.dk og lejre@dof.dk)
- Friluftsrådet (sendt til lejre@friluftsraadet.dk og lokalraad@friluftsraadet.dk.)
- Roskilde Museum (sendt til museumslov@romu.dk)

Lejre Kommune

Dato: 2. november 2026
Sagsnummer: 26-009154
Reference: Lis Vedel
Center for Klima, Teknik & Miljø

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.