Lejre Kommune

Dato: 12. november 2026
Sagsnummer: 25-006962
Reference: Camilla Højrup
Center for Klima, Trafik & Miljø
Afdeling for Byggeri

Frederiksdalvej 6, Nr. Hyllinge
4070 Kirke Hyllinge

Sendt til e-mail:

Landzonetilladelse

Planloven

Kære

Vi har nu behandlet jeres ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til et atelier på ejendommen beliggende Frederiksdalvej 6, Nr. Hyllinge, 4070 Kirke Hyllinge matr.nr. 10a, Nr. Hyllinge By, Kirke Hyllinge.

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

- At taget på bygningen ikke udskiftes med blanke og/eller reflekterende materialer.
- At der etableres en minimum 3 meter bred åbning i eksisterende stengærde mellem eksisterende og nyt haverum, som angivet i ansøgningen.
- At der plantes afskærmende plantning langs skel mod syd og vest, sådan at det nye haverum fremstår afgrænset mod omgivelserne, som angivet i ansøgningen.
- At der plantes enten en trærække (som angivet i ansøgningen) eller sammenhængende busk og træplantning langs østligt skel ud mod Frederiksdalvej, sådan at det nye haverum fremstår velafgrænset mod øst.
- Den afgrænsende plantning langs skel mod øst, vest og syd skal holdes vedlige og fremstå afskærmende mod syd og vest.
- Senest om 3 år skal beplantningen fremstå afgrænsende mod øst og tæt og afskærmende mod syd og vest.

- Åbning i stengærde og plantning af afskærmede plantning mod vestligt og sydligt skel, samt plantning langs østligt skel, skal være færdiggjort senest ved udgangen af år 2027.
- I bedes fremsende fotodokumentation til landzone@lejre.dk, når arbejdet er udført og senest den 1.1.2028.

Vi tinglyser vilkårene på ejendommen.
Tinglysningen koster 1850 kr., som ejerne af ejendommen skal betale. Vi sender derfor en regning efterfølgende.

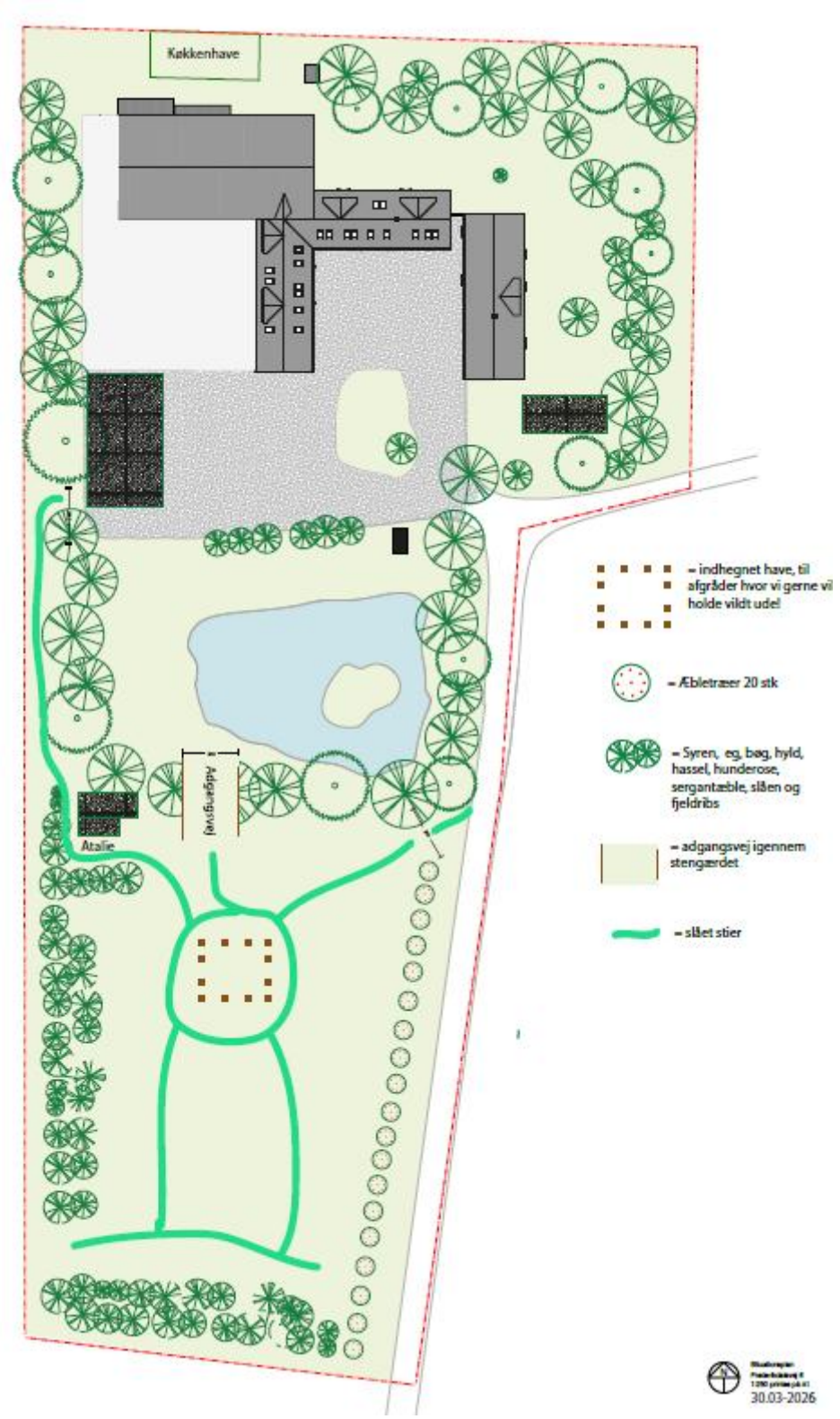


Illustration fra ansøgning af indretning af have.

Hvornår og hvor længe er tilladelsen gyldig

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside den 12. november 2026.

I skal være opmærksom 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 og vilkårene er efterkommet, er bygningen lovliggjort.

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.

Vi lægger med afgørelsen vægt på, at atelieret efter jeres projekt indgår som en integreret del af et samlet, velafgrænset haveanlæg på ejendommen, hvor det nuværende engareal inddrages som have, der etableres sammenhæng mellem de to haverum med afskærmende og strukturerende beplantning og der etableres en minimum 3 meter bred åbning i eksisterende stengærde. Atelieret vil herefter fremstå som placeret midt i et samlet haveareal og ikke som en fritliggende bygning i det åbne land, uanset at det er beliggende i en afstand på ca. 69 meter fra den øvrige bebyggelse på ejendommen.

Der er ligeledes lagt vægt på, at ejendommen ikke er beliggende i et udpeget bevaringsværdigt landskab eller kulturmiljø, og at det ansøgte efter en samlet vurdering, ikke medfører en uacceptabel påvirkning af landskabet eller strider mod hensynet til at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.

Tilladelsen meddeles på en række vilkår der skal sikre at eksisterende engareal inddrages og indrettes som haveareal i tilknytning til den eksisterende have og som sikre at der etableres og vedligeholdes afskærmende beplantning mod omgivelserne samt en tydelig fysisk og visuel sammenhæng mellem de to haverum.

Vilkårene har til formål at sikre, at bygningen fortsat fremstår som en del af et samlet haveanlæg og ikke som spredt bebyggelse i det åbne land.

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

Det er Lejre Kommunes vurdering, at det ansøgte har underordnet betydning for ejendommens naboer, grundet afstanden til disses boliger.

Dato: 12. november 2026
Sagsnummer: 25-006962
Reference: Camilla Højrup
Center for Klima, Trafik & Miljø
Afdeling for Byggeri

Beskrivelse af projektet

I har ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til at bibeholde et atelier på ejendommen beliggende Frederiksdalvej 6, Nr. Hyllinge, 4070 Kirke Hyllinge matr.nr. 10a, Nr. Hyllinge By, Kirke Hyllinge.

Lovgrundlag for din tilladelse

Det ansøgte kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, idet der er opført ny 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.

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.

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.

En ansøgning om byggetilladelse skal indsendes gennem ”Byg og Miljø” på Byg og Miljø. I kan læse vores guide til en god byggeproces her: Lejre kommune Center for Byg & Miljø.

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

Med venlig hilsen

Camilla Højrup
Landzonemedarbejder
Center for Klima, Teknik & Miljø
Afdeling for Byggeri
4646 4916
camh@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:

- Ejere
- 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)

Dato: 12. november 2026
Sagsnummer: 25-006962
Reference: Camilla Højrup
Center for Klima, Trafik & Miljø
Afdeling for Byggeri

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.