LEJRE
KOMMUNE

HC Rådgivning og Styring
Henrik Carlsen
Bogøvej 21
4000 Roskilde

E-mail: hc@hcrs.dk

Lejre Kommune
Center for Klima, Teknik & Miljø
Møllebjergvej 4
4330 Hvalsø

Tlf. 46 46 46 46
www.lejre.dk

Sagsbehandler:
Abzw/jano

Tlf. direkte: 4646 4900
E-mail:
abzw@lejre.dk
jano@lejre.dk

Dato: 24. november 2026
J.nr.: 26-009146

Afgørelse om at projekt med byggemodning og bebyggelse ikke er omfattet af krav om udarbejdelse af miljøvurdering.

Kære Henrik Carlsen

Lejre Kommune har den 12. august 2026 modtaget jeres ansøgning om screeningsafgørelse efter § 21 (LBK nr. 4 af 03/01/2023) af byggemodning og bebyggelse i området Skovhaven, Hyllegården for Bofællesskabet Skovhaven.

Byggeriet omfatter byggemodning og opførelse af 26 rækkehuse og et fælleshus på ejendommen beliggende på Skovhaven 1-27 (Tidligere Hyllegård Høje 2, 4330 Hvalsø), matrikel 11fc Kirke Hvalsø By, Kirke Hvalsø.

Byggeriet er omfattet af lokalplan LK 72 for boliger ved Hyllegård Høje.

Afgørelse
Lejre Kommune har på baggrund af en miljøscreening vurderet, at byggemodning og bebyggelsen med den pågældende placering og de påtænkte afværgeforanstaltninger ikke vil påvirke miljøet væsentligt.

Projektet er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering og der skal ikke udarbejdes en miljøkonsekvensrapport.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 21 i miljøvurderingsloven på baggrund af ansøgers ansøgningsmateriale.

Projektet er omfattet af følgende punkter i Miljøvurderingslovens bilag 2:

- Punkt 10b ”anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg”
- Punkt 10e ”Bygning af veje, havne og havneanlæg, herunder fiskerihavne (projekter, som ikke er omfattet af bilag l).”

Denne screeningsafgørelse er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport for projektet (Miljøvurdering).

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i jeres indsendte ansøgningsskema og på baggrund af de miljømæssige forudsætninger, som er gældende på screeningstidspunktet. Hvis projektet ændres, skal I anmelde den påtænkte ændring til Lejre Kommune, så vi kan vurdere, om ændringen udløser krav om, at der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport.

Offentliggørelse
Kommunen offentliggør screeningsafgørelsen på vores hjemmeside den 23. november 2026.

Afgørelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år, efter den er meddelt.

Begrundelse for screeningsafgørelsen
I vurderingen af, at der ikke skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport for projektet, er der især lagt vægt på:

- At projektet ikke strider mod den gældende lokalplans formål eller anvendelsesbestemmelser, og dermed ikke strider mod den planlægningsmæssige anvendelse af området.
- At projektet ikke vurderes at give væsentlige miljøpåvirkninger.
- At projektet ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder eller potentielle yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.
- At projektet ikke vil have negativ virkning på overfladevand eller grundvand.
- At der ikke er kendskab til yderligere projekter, der vil kunne medføre en kumulativ effekt.

Byggeri, placering og vejforhold
Projektet omfatter etablering af et boligområde på en grund på 7.395 m^2. Det bebyggede areal vil udgøre 1.949 m^2 og det samlede befæstede areal vil udgøre 1.930 m^2. Det samlede volumen bliver 20.845 m^3.

Bebyggelsen består af tæt/lav bebyggelse og et fælleshus med tilhørende vej, forsynings-anlæg samt grønne fri- og opholdsarealer. Der gives plads for etablering af anlæg til lokal afvikling af regnvand (LAR).

Byggemodning og bebyggelse anlægges i et område der er udlagt til byzone, delområde C i lokalplan LK 72. Området er i dag ubebygget.

Boligområdet har tilkørsel fra Åsen. Der etableres fælles parkering ved tilkørslen til området. Herfra giver interne brandveje og stier adgang til områdets boliggrupper. Veje og parkeringspladser udføres med kørefaste belægninger. Vejprojektet udføres efter de gældende vejregler og godkendes af vejmyndigheden, før etableringen.

Lejre Kommune vurderer, at byggemodning samt bebyggelse er i overensstemmelse med lokalplanens struktur og principper med hensyn til placering og udformning af veje, stier, boligområder, LAR-projekter samt friarealer og parkeringspladser.

Råstoffer, ressourcer, jord og affald

Råstoffer:

Der anvendes beton, træ, stål, isolering, tegl/tagmaterialer, grus, stabilgrus, asfalt samt ledningsmaterialer i normale mængder for tæt-lavt boligbyggeri.
Det forventes ikke, at der tilkøres jord som råstof

Overskudsjord:

En meget stor del af overskudsjorden vil blive placeret under bygninger og terrasser, da det er et skrånende terræn der bygges på – jorden fyldes op til 20 cm under husene/terrasser der står på skruefundamenter/pæle.
En stor del af muldjorden vil blive brugt til mindre reguleringer af terrænet.
Evt. overskudsjord vil blive bortkørt. Eventuelt til den nye cykelsti der skal etableres i Hvalsø eller til godkendt modtage station

Vand:

Normalt byggepladsforbrug.

Affald:

Farligt affald: Normalt husholdningsniveau.
Andet affald: Dagrenovation og genanvendelige fraktioner håndteres efter Lejre Kommunes affaldsordning.

Anlægsperiode:

September 2026 til juli 2027
Der oplagres ingen råstoffer eller produkter i driftsfasen.

Lejre Kommune vurderer, at forhold omkring råstoffer, jord, vand og anden ressource og materialeforbrug udelukkende vil have ubetydelige indvirkninger på miljøet både i anlægs- og driftsfasen. Byggeaffald og andet affald håndteres efter gældende regler. Afgravet jord indbygges primært i området og dermed minimeres de miljømæssige påvirkninger i forbindelse med håndtering af jord til et minimalt omfang.

Spildevand, regnvand, og grundvand

Spildevand:

Sanitet fra byggeplads ledes til offentlig kloak eller opsamles. Der bliver ingen direkte udledning i anlægsperioden.

Regnvand:

Håndteres midlertidigt på byggepladsen, så erosion undgås. Håndteres lokalt i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og spildevandsprojekt.
Regnvand håndteres i overensstemmelse med det godkendte regnvandsprojekt for Hyllegård Høje. Der er etableret regnvandssøer lige uden for skelgrænsen til nærværende område, hvortil regnvand tilføres via for bassiner. På grunden etableres et LAR-system til bortledning af regnvand. Regnvand fra P-arealer ledes via etableret filtermuldbede til nævnte søer.
Der reguleres minimalt på terrænet, hvilket betyder at terrænfald er tæt på oprindeligt terræn. Nuværende strømningsveje vil ikke blive ændret.

Grundvand:
Den nye udstykning ligger i "Område med drikkevandsinteresser".
Området ligger indenfor et eksisterende forsyningsområde til Hvalsø vandværk og en begrænset kapacitetsudvidelse vil sagtens kunne håndteres i vandværkets indvindings-tilladelse.
Vandværket har en indvindingstilladelse på 300.000 m^3/år. De seneste år har vandværket oppumpet ca. 256.000 m^3. Vandværket kan således godt forsyne den nye udstykning med 26 rækkehuse og 1 fælleshus indenfor den tilladte mængde i indvindingstilladelsen. En ny udstykning vurderes at være en mindre forurenende aktivitet som ikke medfører forøget risiko for forurening af grundvandet og der vurderes derfor ikke at være behov for, at fastlægge særlige bestemmelser til grundvandsbeskyttelse.

Lejre Kommune vurderer, at forhold til spildevand, regnvand og grundvand med de påtænkte afværgeforanstaltninger, udelukkende vil medføre ubetydelige indvirkning på overfladevand og grundvand.

Støj, Støv og Lys
Projektet er omfattet af Miljøstyrelsens vejledninger om bygge- og anlægsstøj. Projektet skal desuden overholde Regulativ for begrænsning af støj-, støv- og vibrationsgener fra erhvervsmæssige bygge- og anlægsarbejder i Lejre Kommune.
Arbejdet planlægges udført indenfor kommunens arbejdstider og vejledende støjgrænser.
Efter ibrugtagning vil området være almindelig boligbebyggelse uden væsentlige støjkilder.

Eventuelle støv- og emissionspåvirkninger under anlæg begrænses ved vanding, renholdelse og afdækning. Der vil ikke være væsentlige emissioner i driftsfasen. Der forventes ingen luftgener.

I anlægsfasen vil der være midlertidig arbejdsbelysning.
I driftsfasen vil der være normal udendørs boligbelysning udført nedadrettet og uden væsentlige nabogener.

Natur
Beskyttet natur
Der ligger to § 3-beskyttede søer nær projektarealet (matr.nr. 11fc). Afstanden i luftlinje er ca. 100 meter til søen syd for projektarealet og ca. 120 meter til søen nord for projektarealet.

Projektet vurderes ikke at berøre de beskyttede søer, og der forventes ingen væsentlig påvirkning, som følge af projektets etablering eller drift.

Konsekvensvurdering, Natura 2000-områder og bilag IV-arter.
Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område, habitatområde, fuglebeskyttelsesområde og Ramsarområde) er ca. 6,5 km.
Det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Natura 2000-område nr. 136 – Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov (habitatområde H120 og fuglebeskyttelsesområde F105). På grund af afstanden og projektets karakter som tæt-lav boligbebyggelse inden for et lokalplanlagt byudviklingsområde, vurderes projektet ikke at kunne påvirke Natura 2000-området væsentligt, hverken alene eller i kumulation med andre projekter.

Ansøger oplyser, at der ikke er registreret bilag IV-arters yngle- eller rasteområder inden for projektområdet. Hvis der under anlægsarbejdet konstateres beskyttede arter, standses arbejdet i det berørte område, og myndighederne kontaktes i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovgivningen.

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.

Fredning
Området er ikke omfattet af en fredning. Afstanden til nærmeste fredede område er ca. 1,2 km (arealfredning). Projektet vurderes ikke at ville påvirke fredningen.

Partshøring
Ansøgningen har været sendt i intern høring hos relevante fagområder i Lejre Kommune.

Sagen har ikke været sendt i ekstern høring, da vi har vurderet at projektet ikke vil kunne berøre andre myndigheder eller parter.

Lovgrundlag for din tilladelse
Lovhenvisningerne herunder omhandler LBK nr. 4 af 03/01/2023 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

- Det ansøgte projekt er omfattet af lovens bilag 2, punkt 10b og 10e, og skal derfor screenes for, om der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport for projektet, jf. lovens § 16.
- Lejre Kommune har truffet screeningsafgørelsen efter lovens § 21, stk. 1.
- Jf. lovens § 35, stk. 1, skal berørte myndigheder høres i forbindelse med screeningsafgørelser efter § 21.
- Afgørelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter at den er meddelt, jf. miljøvurderingslovens § 39.
- Jf. lovens § 49, kan screeningsafgørelsen, for så vidt angår retslige spørgsmål, påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Se klagevejledningen bagerst i afgørelsen.

Anden lovgivning end miljøvurderingsloven
Kommunen har i denne screeningsafgørelse ikke taget stilling til anden lovgivning end miljøvurderingslovens bestemmelser.

Hvis I vil klage over denne afgørelse
I kan klage over denne afgørelse inden for 4 uger, efter at afgørelsen er offentliggjort. Se mere i den vedlagte klagevejledning.

Med venlig hilsen

Janne Noe
Byggesagsbehandler
4646 4934
jano@lejre.dk

Ann-Britt Zwergius
Byggesagsbehandler
4646 4919
abzw@lejre.dk

Kopi af afgørelsen er sendt til:

- Ansøger
- Ejer
- Miljøstyrelsen, mst@mst.dk
- Naturstyrelsen, nst@nst.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dnlejre-sager@dn.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og lejre@dof.dk
- Friluftsrådet, lejre@friluftsraadet.dk og lokalraad@friluftsraadet.dk
- Roskilde Museum, museumslov@romu.dk

Bilag:

- Ansøgningsskema
- Øvrigt ansøgningsmateriale

Klagevejledning til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Miljøvurderingsloven)

Hvad kan der klages over?
Denne afgørelse kan, for så vidt angår retslige spørgsmål, påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet, jf. Miljøvurderingslovens § 49.

Klage over afgørelsen har ikke opsættende virkning, medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemmer andet. Hvis klagenævnet bestemmer at klagen skal have opsættende virkning, skal du afvente klagenævnets afgørelse før det ansøgte projekt kan gennemføres. Hvis bygge- og anlægsarbejdet allerede er påbegyndt, så kan Klagenævnet påbyde arbejdet standset.

Hvem kan klage?

- Enhver med retlig interesse
- enhver med retlig interesse i sagens udfald,
- landsdækkende foreninger og organisationer der som formål har at beskyttelsen af natur og miljø, eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen og har vedtægter og love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Miljø-og Fødevareklagenævnet kan kræve dokumentation for foreningers og organisationers klageberettigelse.

Frist for at indgive klage
Klage skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter offentliggørelsen af screeningsafgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Hvordan klager man?
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/miljoe-og-foedevareklagenaevnet/.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.
Når du klager skal du som privatperson, betale et gebyr på kr. 900 kr., som virksomhed/organisation skal du betale 1800 kr. Du betaler gebyret via Klageportalen. Du kan læse mere om gebyrordningen og klagens behandling ved Miljø- og Fødevareklagenævnet, Nævnenes Hus her: https://naevneneshus.dk/start-din-klage/miljoe-og-foedevareklagenaevnet/vejledning/

Miljø- og Fødevareklagenævnet 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 den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.
Hvis du ønsker at indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter at klagenævnets afgørelse er meddelt.