Lejre Kommune

Dato: 26. november 2026
Sagsnummer: 26-000277
Reference: Maya Aller
Center for Klima, Teknik og Miljø
Afdeling for Byggeri

BLOKK, v. Brian Frederiksen
Trekroner Centervej 54B, Himmelev,
4000 Roskilde

KOPI

Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan

Planloven

Kære Brian Frederiksen

Vi har nu behandlet din ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til udvidelse af en eksisterende garage med en carport på ejendommen beliggende Kjøbmagergade 13b, 4070 Kirke Hyllinge, matr.nr. 38c Kyndeløse By, Kirke Hyllinge.

Vi har ligeledes behandlet din ansøgning om dispensation fra lokalplan 2.01 for Kyndeløse By, § 5.4 til en lavere taghældning på en udestue end de mellem 30 og 50 grader som lokalplanen foreskriver.

Vi har besluttet at meddele landzonetilladelse til det ansøgte på følgende vilkår:

- at taget på garage og carport bygning ikke må udskiftes med blanke og 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.

Vi har samtidig besluttet at meddele dispensation fra følgende bestemmelse i lokalplan nr. 2.01, § 5.4 til:

- en udestue med en taghældning på 21 grader.

Hvornår og hvor længe er tilladelsen gyldig

Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen offentliggøres på vores hjemmeside den **26. 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.

Efter klagefristen skal projektet behandles efter byggelovens regler og først når du har opnået byggetilladelse er byggeriet lovligt.

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 inden for landsbyafgræsningen til Kyndeløse landsby, inden for rammeområde L14 i Lejre Kommuneplan 2025. I henhold til kommuneplanen er området udpeget som særligt bevaringsværdig landsby og bevaringsværdigt kulturmiljø, hvilket der skal tages hensyn til i den fremtidige planlægning. I henhold til retningslinjerne i kommuneplanen må tilstanden eller arealanvendelsen i disse områder ikke ændres, hvis det forringer deres værdi.

Rammeområde L14 udpeger Kyndeløse By som særligt bevaringsværdig landsby og værdifuldt kulturmiljø, hvor der skal tages hensyn til i den fremtidige planlægning. Rammen foreskriver bl.a., at: " […]. Der bør udarbejdes en ny samlet lokalplan for landsbyen med bevarende sigte, som kan sikre bygnings- og miljøværdier, herunder værdifulde grønne træk."

I kommuneplanrammen under særlige bestemmelser står der: " Byens fortestruktur er delvist bevaret, men løbende udbygget. Generelt fremstår Kyndeløses arkitektur blandet med enkelte ældre, stråtækte bygninger og nyere bebyggelse. Byens bærende elementer ligger særligt i den velbevarede struktur og de intime, snoede vejforløb, der omkranser forten. Nybyggeri skal tilpasses områdets arkitektur, især med hensyn til placering, dimensioner, udtryk, materiale og farvevalg”

I Kommuneplanens retningslinje 1.2.2 for særlige bevaringsværdige landsbyer fremgår det, at i de særligt bevaringsværdige landsbyer skal de karakteristiske, oprindelige træk i landsbykernen tilstræbes bevaret, og landsbyens afgrænsning ud mod det åbne land skal tilstræbes fastholdt. Nybyggeri herunder huludfyldning skal som hovedregel ske på baggrund af en lokalplan. Lokalplanlægning skal have til formål at bevare landsbyens kvaliteter i udviklingen og tage hensyn til kulturhistoriske og landskabelige værdier samt sammenhængen med kulturhistoriske træk i den omgivende dyrkningsflade. Landsbyer skal bevare landzonestatus. I landsbyer og husrækker uden lokalplaner, kan der gives landzonetilladelse til mindre småbygninger og tilbygninger, hvis byggeriet afspejler den lokale byggeskik.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 2.01 for Kyndeløse By. Formålet med lokalplanen er bl.a. at sikre bevaring og forbedring af landsbymiljøet i Kyndeløse ved at området forbeholdes til boligformål, servicevirksomheder og mindre erhverv, jf. § 1. Ejendommen ligger i delområde A, der er udpeget til boligformål og kun til helårsbeboelse, jf. § 3.1.

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 opleves ikke som kystnært, og det ansøgte vurderes ikke at have betydning for placering af bebyggelse og anlæg som er afhængig af kystnærhed.

Vi lægger med denne afgørelse vægt på, at carporten som er opført i forlængelse af garagen i omfang og fremtræden stemmer overens med lokalplanens bestemmelser for område A, med hensyn til bygningshøjde, taghældning mv. jf. § 5.1.- § 5.5. Vi lægger desuden vægt på at carporten i både udtryk og dimensioner er tilpasset den eksisterende garage og anden bebyggelse på ejendommen, og at bygningens volumen og placering på grunden, er tilpasset de øvrige ejendomme i Kyndeløse. Lovliggørelse af det ansøgte vil derfor ikke forringe bevaringsværdien af Kyndeløse landsby, dens kulturmiljø eller kulturhistorie.

Der er ved afgørelsen om dispensation fra lokalplanen, lagt vægt på, at udestuen med den lave taghældning underordner sig ejendommes bolig. Vi har også lagt vægt på, at der i dag på ejendommen er opført et lovligt indgangsparti i forbindelse med boligen med samme udtryk og lave taghældning som udestuen. Udestuen er med sit udtryk således tilpasset ejendommen og tilpasset den lokale byggeskik i 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 6. november 2026. Ved fristens udløb var der ikke indkommet nogen bemærkninger.

Beskrivelse af projektet

Lovliggørende landzonetilladelse

Du har med fuldmagt fra ejer ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til udvidelsen af en eksisterende garage med en carport på ejendommen beliggende Kjøbmagergade 13b, 4070 Kirke Hyllinge, matr.nr. 38c Kyndeløse By, Kirke Hyllinge.

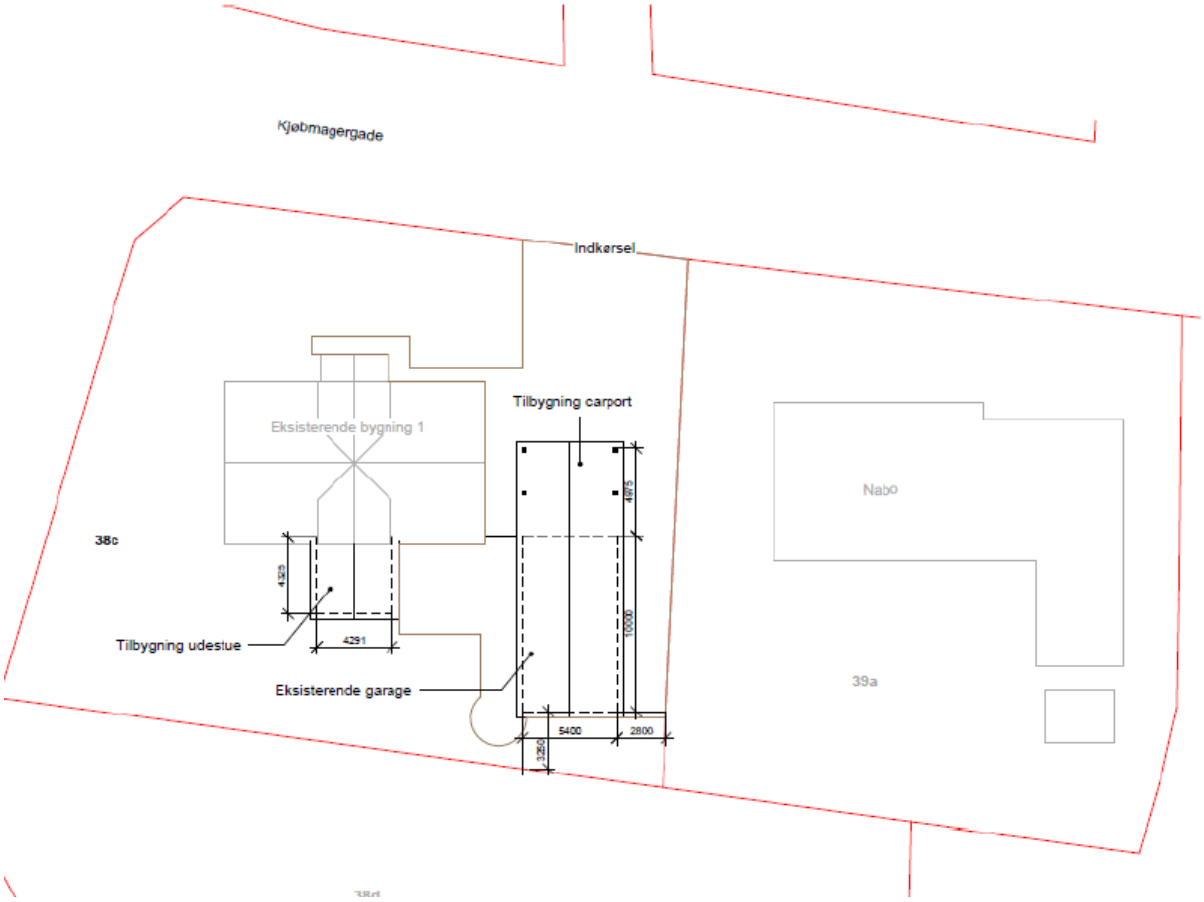
Det fremgår af ansøgningen, at garagen er udvidet med en carport på 27 m^2, så det samlede bygningsareal for garage og carport er på 81 m^2.

Carporten er opført som en forlængelse af garagen mod nord ud mod vejen, og er opført med samme udtryk som garagen med sadeltag og 40 graders taghældning, og træbeklædning som er malet i en rød farve. Stolperne er malet hvide. Taget er beklædt med sorte tegl. Carporten er opført med loft til kip.

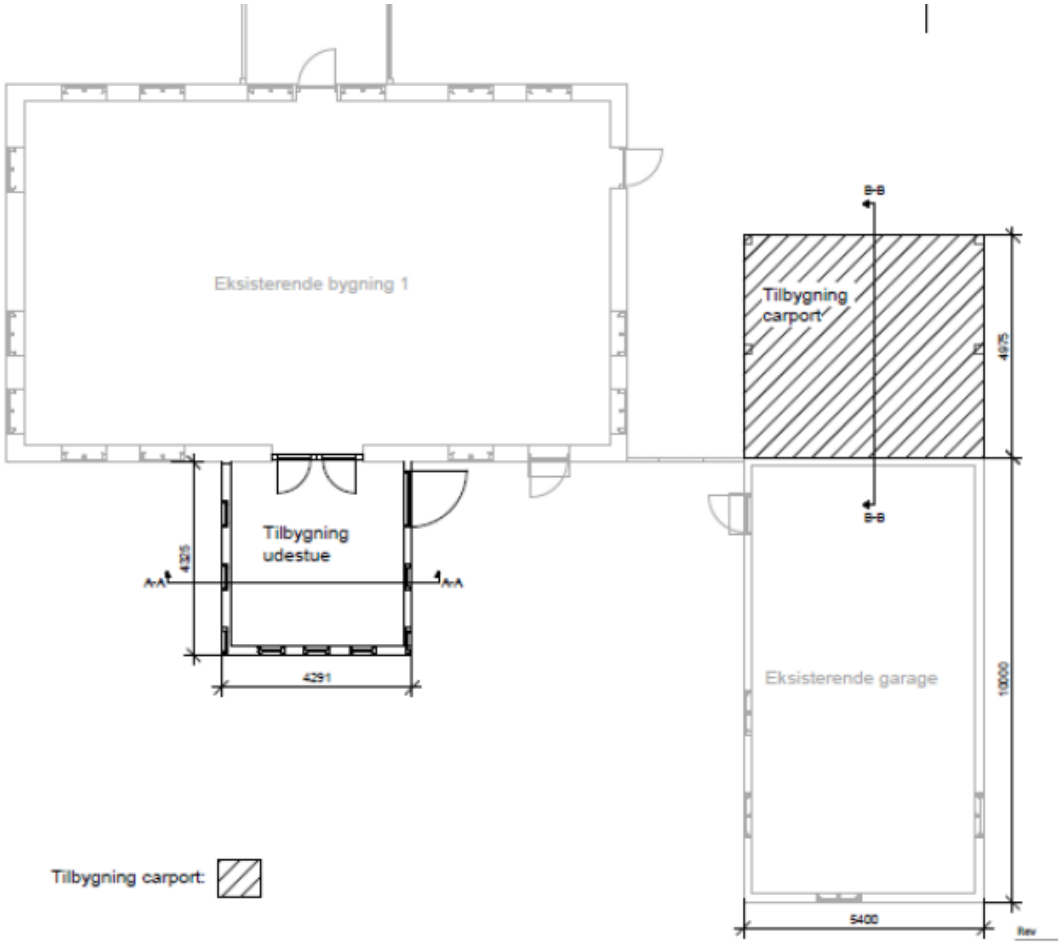
Dispensation fra lokalplan

Du har også ansøgt om dispensation fra lokalplanen til en udestue opført med symmetrisk saddeltag og en taghældning på 21 grader. Udestuens taghældning er i strid med lokalplanens bestemmelser, der foreskriver at tage skal være symmetriske sadeltage, og tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 50 grader.

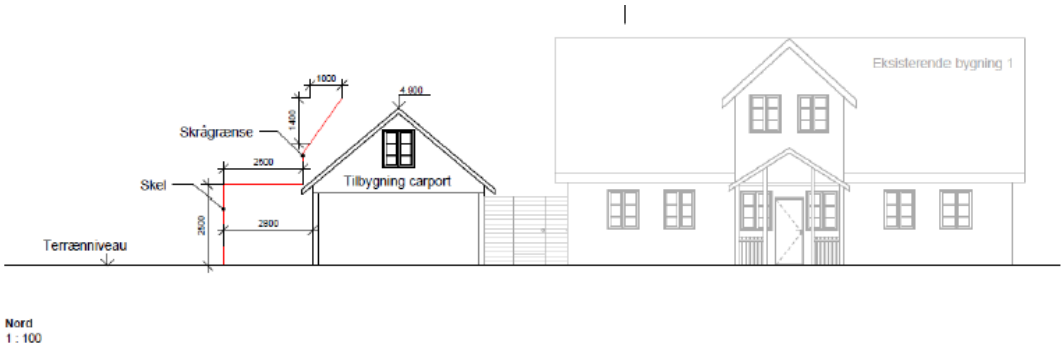
Udestuen kræver ikke landzonetilladelse.



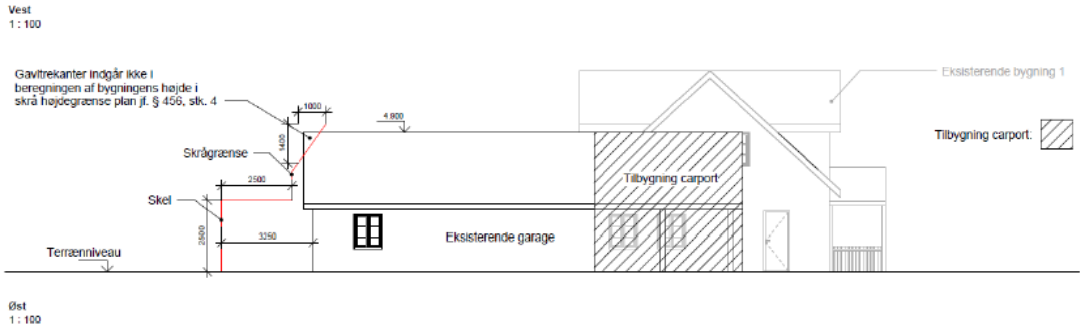
Figur 1. Situationsplan som viser placering af den eksisterende garage med den tilbyggede carport, samt placering af udestuen opført på ejendommen.



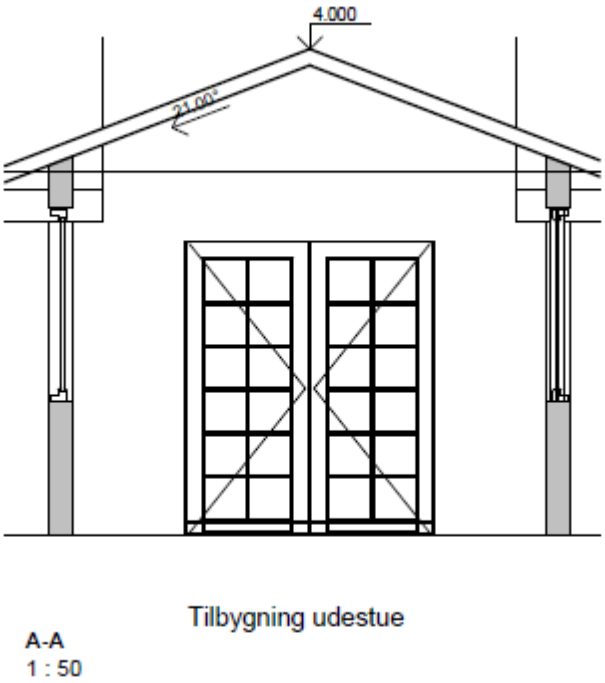
Figur 2. Plantegning som viser de ansøgte forhold.



Figur 3. Viser carporten ud mod vejen.



Figur 4. Viser carporten som er opført som en forlæggelse af garagen.



Figur 5. Viser facaden af den opførte udestue, med en taghældning på 21 grader.

Lovgrundlag for afgørelsen

Landzonetilladelse

Forlængelsen af den eksisterende garage med en carport kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, idet der er opført 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 omhandlende ejendom.

Dispensation fra lokalplanen

Der ansøges om at lovliggøre en opført udestue med symmetrisk saddeltag og en taghældning på 21 grader. Det ansøgte er i strid med bestemmelser i lokalplan 2.01 for Kyndeløse by, i det udestuens taghældning er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Det gælder jf. lokalplan 2.01, § 5.4 at, "tage skal være symmetriske sadeltage, og tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 50 grader"

Der ansøges om dispensation fra lokalplanen § 5.4 til en udestue med en taghældning på 21 grader.

Planlovens § 20, stk. 1 fastsætter, at dispensationer efter planlovens § 19 først kan meddeles, når der er forløbet 2 uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen.

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 planlovens § 60a. Det betyder, at afgørelsen ikke må udnyttes, før klagen er afgjort, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet

Anden lovgivning end planloven

Vi har med denne tilladelse ikke taget stilling til anden lovgivning end planlovens bestemmelser. Vi har heller ikke tage stilling til eventuelle tinglyste deklarationer som kan være tinglyst på ejendommen.

Du 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.

Hvis du vil klage over afgørelsen

Du og andre med en interesse i sagen kan klage over afgørelse inden for 4 uger, efter at tilladelsen er offentliggjort. Se mere i den vedlagte klagevejledning.

Med venlig hilsen

Maya Aller
Landzonemedarbejder
Center for Klima, Teknik og Miljø
Afdeling for Byggeri
4646 4939
mhqa@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@friluftsraadet.dk og lokalraad@friluftsraadet.dk.)
- Roskilde Museum (sendt til museumslov@romu.dk)
- Kyndeløse Bylaug
- Naboorienterede ejendomme

Lejre Kommune

Dato: 26. november 2026
Sagsnummer: 26-000277
Reference: Maya Aller
Center for Klima, Teknik og Miljø
Afdeling for Byggeri

Klagevejledning til Planloven (lokalplan og byplanvedtægt)

Hvad kan påklages?

Kommunalbestyrelsens afgørelser kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål, jævnfør § 58, stk. 1, nr. 3. Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har Planklagenævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Hvem kan klage?

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klageberettiget efter Planlovens § 58 er ministeren for byer og landdistrikter 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 og 3 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. planlovens § 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.

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.

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. planlovens § 60a, stk. 2. 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.

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.