



Sebastian og Kristina Nielsen
Bryggervej 11
4330 Hvalsø

KOPI

Landzonetilladelse Planloven

Kære Sebastian & Kristina Nielsen

Vi har nu behandlet jeres ansøgning om landzonetilladelse til at opføre en stald på ejendommen beliggende Bryggervej 11, 4330 Hvalsø, matr.nr. 4h Hastrup By, Særløse.

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

- At bygningen ikke må opføres med blanke og reflekterende materialer, herunder tagmaterialer med glanstal over 15, og at taget på et senere tidspunkt ej heller må udskiftes med blanke og reflekterende materialer (glanstal over 15).
- Ydervægge skal fremstå i træ, der enten vil fremstå i naturoolie eller patinagrå og taget skal være sort.
- At bygningen fjernes når den ikke længere skal anvendes til dyrehold.
- At det eksisterende skur fjernes før den nye stald opføres.

Vi tinglyser vilkårene på ejendommen.

Tinglysningen koster 1850 kr., som du/ejer af ejendommen skal betale. Vi sender derfor en regning efterfølgende.

Hvornår og hvor længe er tilladelsen gyldig

Landzonetilladelsen offentliggøres på vores hjemmeside **den 17. april 2024**.

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 kan du opføre byggeriet.

Hvis landzonetilladelsen ikke er udnyttet inden for 5 år, er landzonetilladelsen forældet og du skal søge på ny.



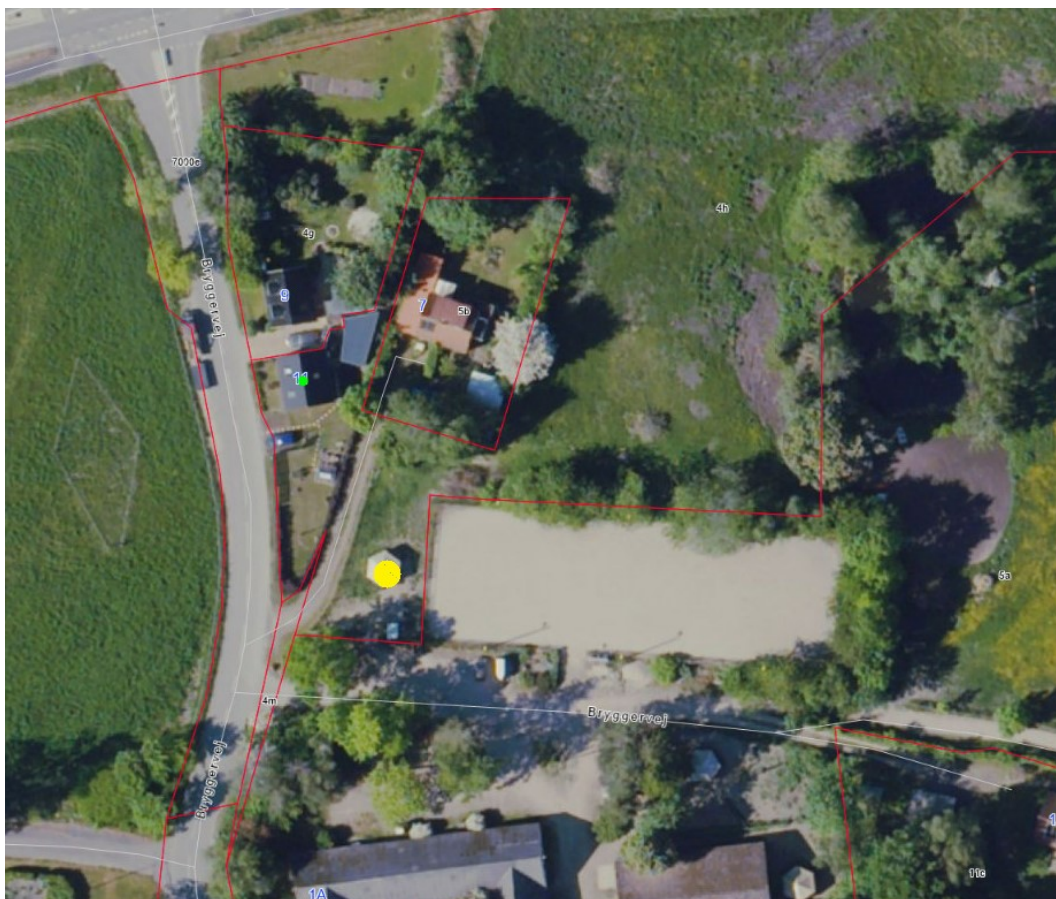


Begrundelse for tilladelsen

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med planlovens formål og landzonebestemmelser samt retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2021. I vurderingen har vi også forholdt os til, at tilladelsen ikke får en uheldig betydning for andre lignende sager.

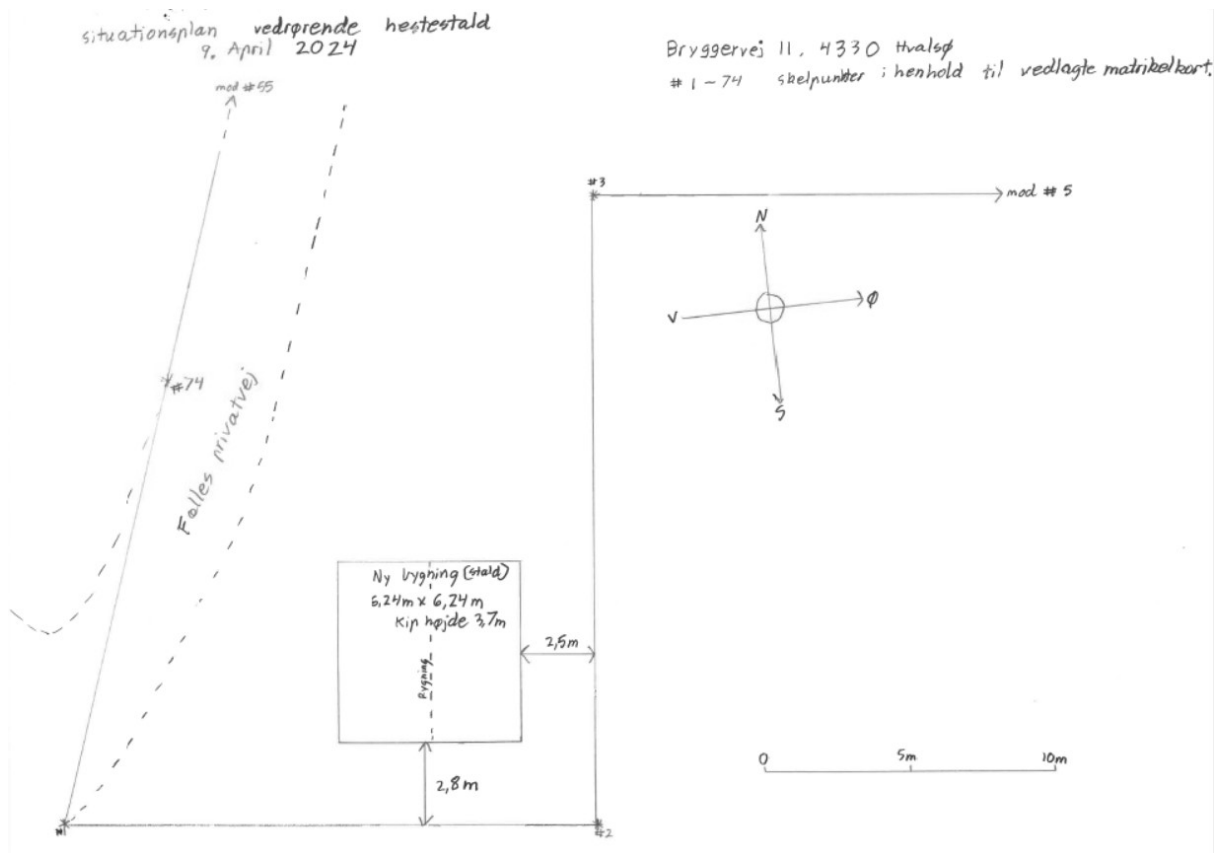
Ejendommen ligger i et område der i henhold til retningslinjerne i Lejre Kommuneplan 2021 er udpeget som bevaringsværdigt landskab og bevaringsværdigt kulturmiljø. I henhold til retningslinjerne i kommuneplanen må tilstanden eller arealanvendelsen i disse områder ikke ændres, hvis det forringer deres værdi.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på stalden opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelsesareal, og derfor ikke vil fremstå markant i landskabet. Stalden er også placeret i tilknytning til den eksisterende vej og i tilknytning til det eksisterende haveareal til ejendommen. Den vil således opleves som værende i tilknytning til det eksisterende bebyggelsesareal. Vi vurderer derfor, at stalden ikke påvirker de landskabelige værdier i området i væsentlig grad. Se Figur 1 og 2 for placering af stalden.



Figur 1. Oversigtskort. Den gule prik indikerer hvor stalden opføres, og viser samtidig den bygning som fjernes.





Figur 2. Placering af stalden på grunden.

Det er ligeledes vores vurdering, at stalden med sit udtryk, hvor ydervæggene opføres i lærketræ, der enten vil fremstå i naturolie eller patinagrå, og med sort tagbeklædning ikke vil fremstå markant eller på anden måde virke mispydende i forhold til både landskab og det bevaringsværdige kulturmiljø. Vi stiller dog vilkår om, at stalden ikke må opføres med blanke- og reflekterende materialer og ydervægge skal fremstå i træ som fremstår i naturolie eller patinagrå og taget skal være sort. Facadetegninger som viser stalden fremgår af figur 3 og 4.

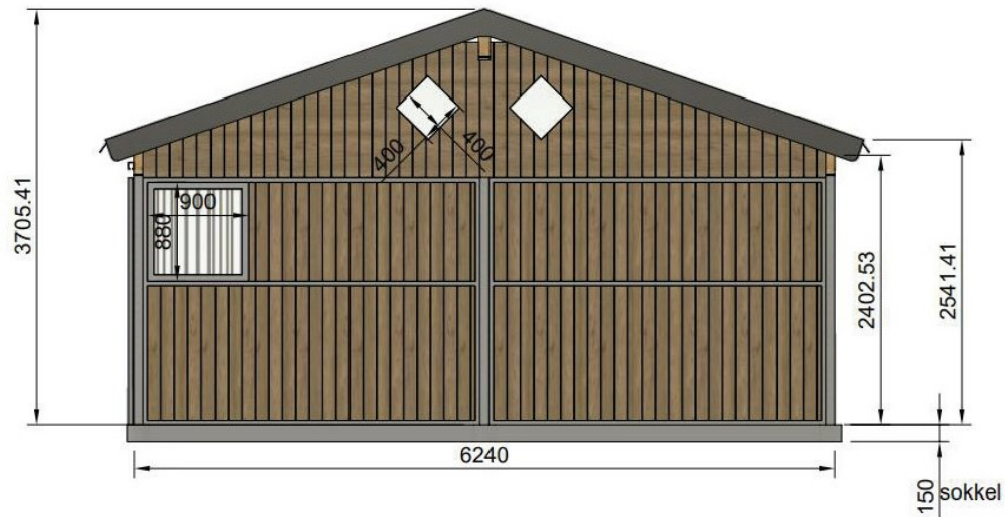
Projektet ligger ikke i et Natura 2000-område og heller ikke i nærheden af et Natura 2000-område. Vi vurderer derfor, at det ansøgte ikke i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil kunne påvirke nogen Natura 2000-områder negativt.

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.

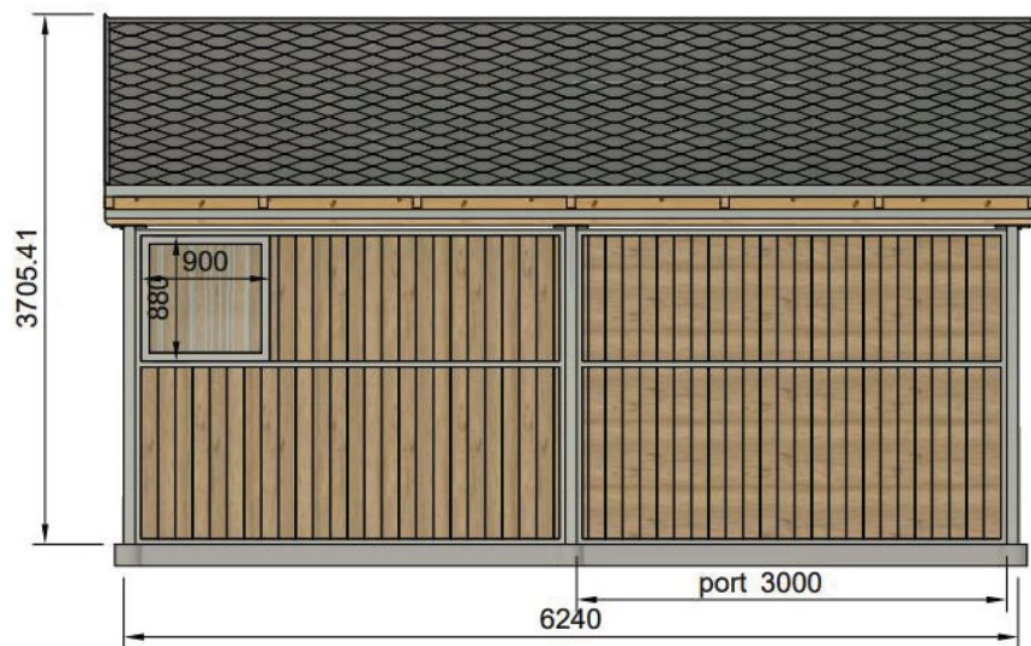




Facade – syd (farvelagt):



Facade – vest (farvelagt)



Figur 3 og 4. Facadetegninger der viser stalden.





Naboorientering

Vi har sendt en naboorientering ud den 23. november 2023. Ved fristens udløb var der ikke indkommet nogen bemærkninger til det ansøgte projekt.

Beskrivelse af projektet

I har ansøgt om landzonetilladelse til at opføre en stald, på ejendommen beliggende Bryggervej 11, 4330 Hvalsø, matr.nr. 4h Hastrup By, Særløse.

Det fremgår af ansøgningen, at der ønskes et privat hestehold bestående af to heste på arealet, og at de derfor søger om at opføre en stald. Stalden bliver på 39 m², med en længde og bredde på 6,24 x 6,24 meter og en højde på 3,7 meter målt fra terræn. Ydervæggene bliver opført i lærketræ, der enten vil fremstå i naturolie eller patinagrå. Tagbeklædning vil være sort tagpap. Tegninger af det ansøgte fremgår af figur 3 og 4 .

Hestene har adgang til vand og foder via en flytbare vand- og foderstation, som består af en murerbalje til vand og en flytbar høstation, bygget i træ, på størrelse med en halvpalle med følgende mål: Længde: 80 cm, bredde: 60 cm og højde: 60 cm. Vand- og foderstationen vil blive flyttet rundt på arealet i henhold til reglerne i Husdyrbrugloven.

I forbindelse med det ansøgte fjernes et eksisterende skur som er opført på grunden.

Lovgrundlag for din tilladelse

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

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 BEK nr. 130 af 28/01/2017 (*Bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love*).

Landzonetilladelsen bortfalder, såfremt 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.

Fredningsnævnet for Østsjælland har den 18. oktober 2023 meddelt dispensation fra fredningen til den ansøgte stald.

Udvalget for Trafik, Miljø og Byggeri har den 9. april 2024 besluttet at meddele dispensation til dyreholdet inden for lokalplanlagt område.

Hvis I vil klage over jeres tilladelse

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

Med venlig hilsen

Maya Aller
Planlægger

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.)
- Skov Hastrup Bylaug
- 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. § 5 i BEK nr. 130 af 28/01/2017 (*Bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love*). 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 endvidere 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. § 2 i BEK nr. 130 af 28/01/2017 (*Bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love*).

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 er på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, myndigheder og organisationer. Betaling foregår via kreditkort eller MobilePay. Det er også muligt at sende en betalingsanmodning pr. e-mail. Anmodningen kan f.eks. sendes til eget bogholderi eller videre til betaling hos en anden. 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.

