

# **REFERAT Udvalget for Trafik, Miljø og Byggeri - 2022-2025 d. 02-09-2025**

**Mødedato**           Tirsdag d. 02. september 2025 kl. 16:30

**Mødested**           Mødelokale 2, Allerslev

**Mødedeltagere**   Martin Stokholm, Lis Vedel, Lars Kimer Mortensen, Jens K. Jensen, Bjørn Lykke Sørensen, Peter Olsen, Claus Jørgensen

## Indholdsfortegnelse

TMB - Godkendelse af dagsorden.....	3
TMB - Orientering september 2025.....	4
TMB - Ansøgning om ændret anvendelse af et eksisterende stuehus til udhus i forbindelse med opførelse af nyt stuehus.....	6
TMB - Afholdelse af indledende borgermøde om lokalplan for Bygaden 9 (Kirke Hyllinge).....	8
TMB - Endelig godkendelse af Lokalplan LK 100 for et plejehjem i Hvalsø.....	10
TMB - Prioritering af lokalplaner september 2025.....	15
TMB - Eventuelt.....	18
TMB - Godkendelse af referat.....	19

## **Punkt 1: TMB - Godkendelse af dagsorden**

### **Beslutning**

Godkendt

## Punkt 2: TMB - Orientering september 2025

24-007875

### Beslutning

Taget til orientering

### Resumé

#### A. Status på anlægsprojekter på vejområdet

Der er udarbejdet notat med status på anlægsprojekter på vejområdet. Notatet er vedlagt som Bilag A.

#### B. Status på gasdistributionsledning fra Tølløse til Kirke Såby

På mødet den 24. juni 2024 besluttede Kommunalbestyrelsen – på anmodning fra gasdistributionsselskabet Evida – at erhverve de nødvendige rettigheder ved ekspropriation, så Evida kan anlægge en gasdistributionsledning fra Tølløse til Kirke Såby.

Efterfølgende blev der indvarslet til åstedsføretninger i Lejre Kommune den 26. februar 2025. Disse måtte dog aflyses på grund af manglende miljøtilladelser.

Det er på nuværende tidspunkt uvist, hvornår de nødvendige miljøtilladelser vil være på plads. Når tilladelserne foreligger, vil der på ny blive indvarslet til åstedsføretninger.

#### C. Servicemålstatistik, sagsbehandlingstider for målsatte sager indenfor Teknik og Miljø

Sagsbehandlingstiderne for 2. kvartal 2025 er opgjort og vedlagt som bilag C - Statistik 2. kvartal 2025 CTM.

Opgørelsen viser den gennemsnitlige sagsbehandlingstid. Sagsbehandlingstiderne beregnes i henhold til servicemålaftalen mellem regeringen og KL for de sager, der er omfattet af aftalen, på nær enfamiliehuse. KL har servicemålaftale på 40 dage for enfamiliehuse. Lejre Kommune har et servicemål på 28 dage. For øvrige sager regnes fra fyldestgørende materiale er modtaget, til afgørelse er truffet.

#### Erhvervsager

Servicemålet på 50 dage. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid var 63 dage, som er en øgning på 9 dage i forhold til 1. kvartal. Der er i 2. kvartal indkommet 9 erhvervsager. Det er 3 sager færre i forhold til sidste kvartal.

#### Enfamiliehuse

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid har været 54 dage, hvilket er 8 dage mere end forrige kvartal. Opgørelsen viser, at servicemålet for byggetilladelser til enfamiliehuse på henholdsvis 28 dage eller 40 dage ikke er overholdt i 2. kvartal. I 2. kvartal har vi modtaget 84 sager - en stigning på 17 sager i forhold til sidste kvartal. Der har i årets første kvartaler været en væsentlig stigning af disse sager.

#### Landzonesager

Servicemålet er 40 dage. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid var 36 dage, som er en øgning på 2 dage i forhold til 1. kvartal. I 2. kvartal har vi modtaget 50 landzonesager - en stigning på 8 sager i forhold til 1. kvartal.

#### Beskyttelseslinjesager

Servicemålet er 21 dage. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid var 18 dage, som er en øgning på 15 dage i forhold til 1. kvartal. I 2. kvartal har vi modtaget 17 beskyttelseslinjesager - en stigning på 9 sager i forhold til 1. kvartal.

#### Fredningsnævns udtalelser

Servicemålet er 21 dage. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid var 12 dage, hvilket også var gældende for 1. kvartal. I 2. kvartal har vi modtaget 10 fredningssager - et fald på 7 sager i forhold til 1. kvartal.

#### Landbrugssager

Der har været 1 sag om husdyrtilladelser efter § 16b i kvartalet. Sagen havde en gennemsnit sagsbehandlingstid på 13 dage. Servicemålet er 90 dage.

#### Jordflytningssager

Servicemålet er 7 dage. Der er i 2. kvartal modtaget og afgjort 22 sager med en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 2,2 dage.

**Spildevandssager**

Service målet er 28 dage. Der er i 2. kvartal modtaget 10 sager og afgjort 8 sager med en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 5,7 dage.

**Anmeldelse af olietanke**

Service målet er 28 dage. Der er ikke modtaget nogle sager i 2. kvartal.

**Jordvarmeanlæg tilladelser**

Service målet er 21 dage. Der er i 2. kvartal modtaget og afgjort 6 sager med en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 9,2 dage.

**Øvrige sager**

Service målet for øvrige sagsbehandlingstider er overholdt i 2. kvartal.

Opgørelsen dækker kun en mindre del af administrationens sagsbehandling inden for bygge-, landbrugs- og miljøområdet. Opgørelsen er vedlagt som bilag og viser sagsbehandlingstider for dette års 1. kvartal.

**Bilag**

Bilag A - Notat status anlægsprojekter på vejområdet august 2025

Bilag C\_Wordskabelon\_Statistik 2. kvartal 2025CTM

# **Punkt 3: TMB - Ansøgning om ændret anvendelse af et eksisterende stuehus til udhus i forbindelse med opførelsen af et nyt stuehus på ejendommen - Tværvej 11, 4070**

23-005613

## **Beslutning**

Indstillingen tiltrådt

## **Resumé**

Ansøger søger om at ændre anvendelse af et stuehus til udhus i forbindelse med, at der opføres et nyt stuehus på ejendommen som erstatning for det gamle.

Udvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles landzonetilladelse til dette.

## **Indstilling**

Direktionen indstiller:

1. at der meddeles landzonetilladelse til at ændre anvendelse af det eksisterende stuehus til udhus på følgende vilkår:
  - at taget på bygningen ikke må opføres eller ændres til tagmateriale, som er blankt- og/eller reflekterende (glanstal over 15), og at facaderne på bygningen skal fremstå med pudsede facader i en hvid farve.
  - at der i bygningen ikke efterfølgende kan indrettes erhverv eller bolig på ny.

## **Beslutningskompetence**

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri.

## **Sagsfremstilling**

Ejerne af ejendommen beliggende Tværvej 11, 4070 Kirke Hyllinge har ansøgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt stuehus på ejendommen og ændre anvendelse af det eksisterende stuehus til udhus.

Ejendommen er en landbrugsejendom på 2,1 ha, beliggende sydvest for Lille Karleby.

Den nordlige længe, hvor det oprindelige stuehus ligger, ønskes omdannet til udhus. Den resterende del af længen, som tidligere har været stald, ønskes også brugt som udhus. I alt ønskes 166 m<sup>2</sup> af bygningerne indrettet til udhus, heraf 105 m<sup>2</sup> af det oprindelige stuehus. Oversigtskort kan ses på bilag 1.

Det fremgår af ansøgningen, at det eksisterende stuehus ikke har været anvendt som bolig i mange år, og alt indvendigt er nedrevet. Der er ingen gulve, vand, elektricitet eller isolering, og vinduerne er smadret. Hele længen har tilsyneladende været brugt som stald. Se billeder i bilag 2.

Det vides ikke, hvornår det indvendige af stuehuset er nedrevet, eller hvor længe det har stået ubeboeligt, men de nuværende ejere af ejendommen har ikke boet i stuehuset siden overtagelse i 2017 og bor pt. i en midlertidig pavillon på ejendommen.

Formålet med omdannelsen er at bevare den eksisterende bygningsmasse og gårdstrukturen på ejendommen, da stuehuset er sammenbygget med en landbrugsbygning, og samtidig reducere klimaaftrykket ved ikke at bygge en ny bygning til udhusformål.

Ombygningen omfatter pudsning af facaden i hvid eller lys beige, sort ståtag med tegl-look, staldvinduer i eksisterende vindueshuller og døre i nord- og syd facaden. Illustrationer af ombygningen findes i bilag 3. Bilag 4 viser, hvordan bygningens facader fremstår i dag. Den østvendte gavl er ikke vist, da ansøger i forbindelse med opførelse af et nyt stuehus ønsker at opføre en vognport ud for bygningens østvendte gavl, som skal forbindes med det nye stuehus.

## **Udtalelser**

Administrationen har foretaget naboorientering. I den forbindelse er der ikke indkommet bemærkninger til den ansøgte ændring af det eksisterende stuehus og landbrugsbygning til udhus.

## **Administrationens vurdering**

Opførelse af et nyt stuehus på en landbrugsejendom kræver ikke landzonetilladelse, hvis det gamle stuehus nedrives inden opførelsen. Sker nedrivningen først senere, kræves tilladelse, som kan gives på vilkår om nedrivning inden en fastsat frist efter ibrugtagning.

Formålet med landzonebestemmelserne er at begrænse ny bebyggelse i det åbne land og forhindre byspredning. For at undgå flere boliger på samme ejendom og overflødig bebyggelse stiller Lejre Kommune derfor altid vilkår om nedrivning af den gamle bolig.

Som udgangspunkt gives tilladelse til nyopførelse af udhuse, garager m.v. op til 100 m<sup>2</sup> ved helårshuse, medmindre særlige planmæssige, landskabelige eller kulturhistoriske hensyn taler imod. Tilladelse til ændret anvendelse af eksisterende driftsbygninger, også over 100 m<sup>2</sup>, gives normalt, hvis bygningen er overflødig, ombygningen er begrænset, og der ikke sker væsentlig visuel påvirkning af landskabet.

Genbrug af bygninger kan reducere CO<sub>2</sub>-udledning og ressourceforbrug, men er ikke altid hensigtsmæssigt ved store ombygninger, eksempelvis ved omdannelse af boliger. Hvis en ændret anvendelse kan ske uden større indgreb, uden at ejendommen fremstår med to boliger, og uden at skabe ret til en ekstra bolig, kan der meddeles tilladelse.

I den konkrete sag er stuehuset sammenbygget med en staldlænge, og fremstår dermed som en integreret del af driftsbygning. Det kræver kun mindre tilpasninger for at anvendes som udhus. Med et areal på 105 m<sup>2</sup> ligger det inden for den størrelse, der normalt tillades, og ændringen vurderes ikke at skabe præcedens.

Ændret anvendelse til erhverv frarådes, da det strider mod landzonereglernes formål. Erhverv bør placeres i erhvervsområder, og udhuse kan ikke senere indrettes til bolig.

På den baggrund vurderer administrationen, at der kan meddeles landzonetilladelse til at bevare det eksisterende stuehus og ændre anvendelsen til udhus.

## **Økonomi og finansiering**

Det ansøgte har ingen økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

### **Bilag**

Bilag 1

Bilag 2

Bilag 3

Bilag 4

# Punkt 4: TMB - Afholdelse af indledende borgermøde om lokalplan for Bygaden 9 (Kirke Hyllinge)

21-6711A

## Beslutning

Indstillingen tiltrådt

## Resumé

Grundejer for Bygaden 9 i Kirke Hyllinge ønsker at rive det nuværende autoværksted ned og i stedet bygge rækkehuse på grunden. Kommunalbestyrelsen besluttede i marts 2025 at prioritere igangsætning af lokalplan for projektet.

Administrationen har i juni 2025 afholdt et opstartsmøde med grundejer og grundejers rådgiver om projektet.

Administrationen lægger nu op til, at der afholdes et indledende borgermøde i Karleby Forsamlingshus om projektet for at fremme tidlig dialog og lokal forankring.

## Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der holdes et indledende borgermøde om lokalplan for Bygaden 9 i Kirke Hyllinge torsdag den 25. september 2025 kl. 19.00.

## Beslutningskompetence

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri.

## Sagsfremstilling

Efter anmodning fra grundejer besluttede Kommunalbestyrelsen i marts 2025 at prioritere igangsætning af en lokalplan for et rækkehusprojekt på Bygaden 9, Kirke Hyllinge. I de første skitser har der været arbejdet med et projekt med rækkehuse i to plan. Ved beslutningen i marts 2025 tilkendegav udvalget, at der maksimalt kan forventes en bebyggelseshøjde på ét plan eller eventuelt halvanden plan for et kommende projekt.

Bygaden 9 rummer i dag et tidligere autoværksted og har en grundstørrelse på 3.497 m<sup>2</sup> (matrikel 12as). Grundejer ønsker at nedrive autoværkstedet, rense den forurenede jord og opføre nogle rækkehuse.

Administrationen har i juni 2025 afholdt et opstartsmøde med grundejer og grundejers rådgiver om projektet. Administrationen har her redegjort for, at en kommende lokalplan maksimalt vil kunne tillade en bebyggelseshøjde på halvanden plan. I den forbindelse har grundejer opdateret den oprindelige situationsplan fra 2020 (som dengang præsenterede et projekt med to etager), så den nu skitserer et projekt med halvanden plan med trempel, hvilket betyder, at den øverste etage delvist er integreret i taget (se tegninger i bilag 1 og 2 samt beskrivelse i bilag 3).

## Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt at indlede lokalplansprocessen med et borgermøde, da det kan sikre tidlig inddragelse og lokal opbakning. Administrationen anbefaler derfor, at indkaldes til indledende borgermøde om projektet. Til mødet forventes grundejer at redegøre for tanker og ideer for projektet, og de fremmødte borgere kan få lejlighed til at kommentere og komme med input til den kommende planproces.

Administrationen foreslår, at der indkaldes til møde i Karleby Forsamlingshus torsdag den 25. september 2025 kl. 19.00.

## **Bilag**

Bilag 1\_Situationsplan\_Bygaden 9\_trempel bolig\_Tegnet i 2025

Bilag 2\_Situationsplan\_Bygaden 9\_Tegnet i 2020

Bilag 3\_Beskrivelse af projekt\_Bygaden 9 i Kirke Hyllinge\_Modtaget 18.08.2025

# Punkt 5: TMB - Endelig godkendelse af Lokalplan LK 100 for et plejehjem i Hvalsø

25-002756

## Beslutning

Indstillingen anbefales. Det anbefales endvidere at godkende de ændringer, der fremgår af afsnittet "mindre redaktionelle ændringer" i punktet "Administrationens vurdering".

## Resumé

Forslag til Lokalplan LK 100 for et plejehjem i Hvalsø har været i høring fra 27. maj til 23. juli 2025.

I høringsperioden er der indkommet syv høringssvar, som omhandler trafikken på Holbækvej, afstanden mellem plejehjemmet og Nørre Hvalsø, byggeriets udseende, adgangsforhold og tilgængelighed, belysning, afgrænsning til Gundredstedgård samt husstands vindmøllen på Gundredstedgård.

## Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Lokalplan LK 100 for et plejehjem i Hvalsø godkendes endeligt med de af administrationen foreslåede ændringer:
  - a) i § 5.3 om kørebanebredde og kantsikring
  - b) i § 5.4 om adgangstier til plejehjemsområdet
  - c) i § 5.5 om parkeringsnorm, herunder justering af byggefelt 1 og kantzonekort
  - d) i § 5.7 om pullertbelysning på de rekreative stier
  - e) i § 5.4 om kørefast underlæg af hensyn til tilgængelighed
  - f) i § 8.9 formulering af beplantning i kantzone

## Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

## Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan LK 100 for et plejehjem i Hvalsø har været i høring fra den 27. maj til den 23. juli 2025.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et plejehjem, seniorboliger og rekreative arealer. Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af funktionsprogrammet for plejehjemmet og Tegnestuen Vandkunstens volumenstudier. Volumenstudierne viser, hvordan bygningerne kan indpasses i landskabet ved at udnytte terrænspringene, så plejehjemmet fremstår i et plan fra højeste niveauplan og i to plan fra laveste niveauplan.

Bebyggelsen skal placeres med størst mulig hensyntagen til det eksisterende landskab både i topografi og natur samt i en respektfuld afstand til Nørre Hvalsø.

Bygninger skal udføres i holdbare og naturlige materialer, gennemprøvede i det danske klima, og så vidt muligt uden indhold af miljøskadelige stoffer, så materialer og bygningsdele kan adskilles og genanvendes.

Lokalplanforslaget kan ses her:

<https://lejre.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=357>

## Udtalelser

Der har været afholdt borgermøde den 10. juni 2025. Se noter fra borgermødet i bilag 4. Derudover er der indkommet syv høringssvar i høringsperioden (bilag 3). Kommentarer fra borgermødet og de syv høringssvar handler om følgende emner:

### Trafik

Trafikken til og fra lokalplanområdet vil genere mere trafik og støj på Holbækvej. Derfor bør hastigheden sættes ned til

40 km/t, og der bør etableres støjdæpende asfalt.  
Det foreslås, at overkørslen placeres tættere på rådhuset.

### **Stamvejen og parkeringsarealet**

Stamvejen bliver for smal, og der er ingen kantsten, som sikrer, at vejen ikke eroderer.  
Der mangler sti/fortov langs stamvejen fra Holbækvej til plejehjemmet.

### **Bebyggelsens placering og udseende**

Bygningerne bør holdes så langt væk fra Nørre Hvalsø som muligt og afskærmes af beplantning, og bygningerne bør være i samme stil som landsbyen.

### **Landskab og fredning**

Fredningens landskabelige værdi skal sikres. Udsigten til Gundestedmosen bliver ødelagt.

### **Rekreative stier**

Der bør være hegn eller beplantning, som sikrer, at uvedkommende ikke går ind på Gundestedgårds område fra den rekreative sti.

Det bør sikres, at belysningen af den rekreative sti ikke generer naboerne og nattemørket.

Den rekreative sti bør fortsætte over på den anden side af Holbækvej til Urtehusene/Sonnerupgård.

### **Gundestedgårds vindmølle**

Lokalplanen bør forholde sig til Gundestedgårds vindmølle.

### **Miljøscreening – miljørapporten**

Det er uklart, hvorfor der er truffet beslutning om at undlade at udarbejde en miljøundersøgelse/-rapport.

Flere ting burde have været vurderet anderledes i miljøscreeningen.

### **Tilgængelighed**

Stierne i hele lokalplanen bør være tilgængelige for alle. Det vil sige, at belægning, bredde, hældning, hvilepladser med mere skal indtænkes, så mennesker med forskellige former for handicap kan færdes frit på hele området.

Der bør etableres flere bus- og handicapparkeringspladser.

Belægningen på parkeringspladsen skal tage hensyn til brugere af kørestole, rollator og personer med gangbesvær.

### **Administrationens vurdering**

Administrationens mere detaljerede vurdering af de enkelte høringssvar kan ses i bilag 2. Nedenfor er medtaget de emner, som henviser til behandling i andet regi eller giver anledning til ændringer.

### **Trafik**

Holbækvej er en fordelingsvej, som forbinder Hvalsø med Holbækmotorvejen og Landevejen. Ifølge Kommuneplanen skal fordelingsveje sikre en rimelig fremkommelighed og tilgængelighed, samtidig med at trafikken afvikles så sikkert som muligt.

Nørre Hvalsø er generelt påvirket af den øgede trafikmængde som følge af den byudvikling, der har fundet sted i Hvalsø i de senere år. Derfor er trafikken på Holbækvej ikke et problem, som kan løses i denne lokalplan, men bør indgå i den overordnede trafikplanlægning.

### **Stamvejen, sti og parkering**

Administrationen er blevet gjort opmærksom på, at lokalplanerne generelt skal være mere præcise i bestemmelserne om regulering af vejprofiler, stier, belysning med videre.

Administrationen har i høringsperioden været på besigtigelse ved Bøgebakken og vurderer på den baggrund, at der er behov for en bredere stamvej end den, der er lagt op til i lokalplanforslaget. Derudover mangler der en sti eller et fortov langs vejen, idet man kan føle sig presset ud i rabatten, når to biler skal passere hinanden.

Ved Bøgebakken er der rigeligt med parkeringspladser, og administrationen vurderer, at der ikke bør anlægges flere end nødvendigt. I stedet anbefales det, at der udlægges et areal til yderligere pladser, som kan etableres efter behov.

Administrationen anbefaler, at der anlægges 3 busparkeringspladser og 4 handicapparkeringspladser, udover 40 almindelige parkeringspladser. På den baggrund foreslår administrationen følgende ændringer:

§ 5.3 ændres fra:

"Stamvejen til lokalplanområdet skal etableres med permeabel asfalt med en kørebanebredde på minimum 5 meter.

Til:

"Stamvejen til lokalplanområdet skal etableres med permeabel asfalt med en kørebanebredde på minimum 6 meter."

I § 5.3 tilføjes desuden:

"Langs stamvejen skal der etableres kantsten eller lignende, som kan sikre, at vejen ikke eroderer". Som note til § 5.3 tilføjes samtidig: "Med 'kantsten eller lignende' menes for eksempel sten, som støder op til vejen og afgrænser et bed."

Sidste afsnit i § 5.4 ændres fra:

"Adgangsstier til plejehjemmet og seniorboligerne skal udføres med kørefast belægning, så de er mulige at anvende i kørestol eller med gangstativer."

Til:

"Fra cykelstien ved Holbækvej og fra parkeringspladserne skal der etableres adgangsstier til plejehjemmet og seniorboligerne, som skal udføres med kørefast belægning i minimum 2 meters bredde, så det er muligt at anvende kørestole eller rollatorer."

Første afsnit i § 5.5 Parkeringsnorm ændres fra:

"Inden for byggefelt 1 skal der anlægges minimum 40 parkeringspladser heraf 3 handicapparkeringspladser og 2 parkeringspladser til minibusser efter principperne på kortbilag 3. Desuden skal der udlægges yderligere 10 parkeringspladser."

Til:

"Inden for byggefelt 1 skal der anlægges minimum 40 parkeringspladser samt 4 handicapparkeringspladser og 3 parkeringspladser til minibusser efter principperne på kortbilag 3. Desuden skal der udlægges plads til yderligere 20 parkeringspladser."

Da der med ændringen skal anlægges lidt flere parkeringspladser samt reserveres plads til/udlægges yderligere 10 parkeringspladser, bliver det også nødvendigt at flytte byggefelt 1 lidt længere ud mod Holbækvej og tilpasse kantzonekortet derefter.

2. og 3. afsnit i § 5.7 ændres fra:

"Parkeringsarealer og adgangsstier skal være belyst med pullertbelysning med en maksimal højde på 1,2 meter. Inden for lokalplanområdet skal der anvendes samme pullertmodel.

Lyskilder skal være nedadrettede og afskærmede, så der tages størst muligt hensyn til det omkringliggende landskab og naboer."

Til:

"Parkeringsarealer og adgangsstier skal være belyst med pullertbelysning med en maksimal højde på 1,2 meter. Langs de rekreative stier kan der ligeledes etableres pullertbelysning med en maksimal højde på 1,2 meter. Inden for lokalplanområdet skal der anvendes samme pullert-model.

Alle lyskilder skal være nedadrettede og afskærmede, så der tages størst muligt hensyn til det omkringliggende landskab og naboer."

### **Tilgængelighed**

Af hensyn til tilgængeligheden og fremkommeligheden foreslår administrationen at tilføje "majsgul asfaltbelægning", da denne belægning falder godt ind i den omkringliggende natur. Majsgul belægning findes i dag på stien langs Lavringe Å i Lejre.

Andet afsnit i § 5.4 ændres fra:

"Stierne må kun anlægges i græs eller grus og skal have en maksimal bredde på 2 meter. Dette valg af materialer er for at minimere brugen af ikke-permeable belægninger og for at bevare områdets grønne og naturlige udtryk".

Til:

"Stierne må kun anlægges i græs, grus eller majsgrul asfaltbelægning og skal have en minimumsbredde på 2 meter. Græs og grus er valgt for at minimere brugen af ikke-permeable belægninger og for at bevare områdets grønne og naturlige udtryk".

Derudover tilføjes en note til 5.4: "De rekreative stier skal udformes, så de i videst muligt omfang lever op til gængselighedskravene, hvad angår belægning, hældning og hvilepladser."

### **Bebyggelsens placering og udseende og afskærmende beplantning**

Byggefelterne er placeret så langt væk fra Nørre Hvalsø som muligt. Da det nye byggeri kommer til at ligge adskilt fra Nørre Hvalsø, og der ikke er visuel sammenhæng mellem Nørre Hvalsø og Gundestedgård, er der efter administrationens vurdering plads til et lidt anderledes byggeri, som tilpasser sig landskabet.

Omkring bygningerne, ankomstarealet og parkeringspladserne bliver der etableret en kantzone med afskærmende beplantning.

Administrationen anbefaler, at § 8.9 ændres fra:

"Kantzone A skal bestå af en beplantningsblanding af egnstypiske træer og buske." til

"I kantzone A skal der etableres en beplantningsblanding af egnstypiske træer og buske."

### **Landskab og fredning**

Flere har givet udtryk for, at fredningens landskabelige værdi vil blive påvirket negativt af det kommende plejehjemsbyggeri. Generelt gælder fredningsbestemmelser kun på det areal, som er omfattet af fredningsdeklarationen. Udsigten til og fra Kisserup-fredningens område er ikke reguleret af fredningsbestemmelserne. Derfor er udsigten til Gundestedmoserne fra Holbækvej heller ikke sikret i Kisserupfredningen.

I lokalplanen er der arbejdet meget for at sikre udsigten til landskabet blandt andet ved, at bebyggelsen lægger sig ind i landskabet i et plan set fra Holbækvej.

### **Rekreative stier**

Ejerne af Gundestedgård er bekymret for, at stien langs lokalplanområdets østlige skel vil give anledning til, at uvedkommende går ind på Gundestedgårds område fra den rekreative sti. Der vil højst sandsynligt blive en grøft til regnvandshåndtering mellem Gundestedgårds skovbeplantning og den rekreative sti, hvilket administrationen vurderer begrænser risikoen. Under alle omstændigheder ikke vil blive etableret stier, som leder ind til Gundestedgård.

Flere påpeger, at det bør sikres, at belysningen af den rekreative sti ikke generer naboerne og nattemørket. I lokalplanen er det sikret, at lyskilder skal være nedadrettet og afskærmet.

Der er et ønske om, at den rekreative sti kommer til at fortsætte over på den anden side af Holbækvej til Urtehusene/Sonnerupgård. I øjeblikket er der et privat areal ved Møllebjergvej, som er udlagt til boligområde med rammeområde 6.B27, som er til hinder for, at der pt. kan skabes en sammenhængende stiforbindelse til Sonnerupgård. Derfor bør en rekreativ sti tænkes ind i planlægningen af dette boligområde.

### **Gundestedgårds vindmølle**

Gundestedgårds vindmølle blev opført i 1982, hvor der ikke var nogen afstandskrav til vindmøller. Først i 2009 blev der indført den første egentlige landsdækkende afstandsregel om en minimumsafstand på 4 x møllens totalhøjde til nærmeste bolig. Gundestedgårds vindmølle er et eksisterende lovligt anlæg, som ikke er omfattet af krav om minimumsafstand til boliger eller institutioner.

Ovenstående afsnit indsættes i miljøscreeningen i afsnittet under Energi.

### **Miljøscreening – miljørapporten**

Miljøscreeningen har til formål at sikre, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. I screeningen bliver der set på målbare parametre såsom trafikmængder, trafikstøj, fortidsmindelinjer, fredninger, skovbyggelinjer, bilag IV-

arter, Natura 2000 områder, jordforurening, oversvømmelsesrisici samt mere skønsmæssige parametre som påvirkning af det omkringliggende fredede landskab.

Screeningen udføres som forarbejde til lokalplanen for at sikre, at planen tager højde for en del af de negative indvirkninger, som lokalplanen kunne medføre.

I denne lokalplan er der derfor arbejdet med:

- at placere byggefeltene, så de vejledende grænseværdier for vejstøj er overholdt
- at udforme bygningerne, så de trapper sig ned i landskabet
- at afskærme bygningerne og parkeringsarealer med beplantning
- at sikre udsigtskiler til det fredede landskab
- at friholde et større rekreativt areal ved Nørre Hvalsø

På denne baggrund vurderede administrationen, at der ikke var behov for at udarbejde en egentlig miljørapport.

Miljøscreeningen blev påbegyndt, før støjrapporten blev udarbejdet, og det har vist sig, at der ikke er behov for en støjvold. Derfor anbefaler administrationen at slette følgende sætning i miljøscreeningen:

”På grund af støjen fra Holbækvej kan det blive nødvendigt at etablere en støjvold ud mod Holbækvej.”

### **Mindre redaktionelle ændringer**

Efter høringen af lokalplanforslaget er der arbejdet videre med plejehjemsprojektet, hvilket har bevirket, at Vandkunsten, som er arkitekter på projektet, har ønsket nogle ændringer. Derfor foreslås følgende ændringer:

I § 5.7 ændres 4. afsnit fra:

"Der kan etableres belysning ved ankomst- og udsigtspladsen, hvis den placeres lavt og er koncentreret omkring beplantningen og de zoner, der er indrettet til ophold."

Til:

Der kan etableres belysning ved ankomstpladsen og udsigtspunkterne, hvis den placeres lavt og er koncentreret omkring beplantningen og de zoner, der er indrettet til ophold.

I 3. afsnit i § 5.9 tilføjes:

"Brandveje kan etableres uden for byggefeltene".

I 1. afsnit § 8.1 tilføjes:

Dog kan der ved en landskabselementet 'bakken', som er nævnt på kortbilag 4, tilføres overskudsjord fra lokalplanområdet, så længe 'bakken' ikke overskrider kote 70.

I 2. afsnit i § 8.1 ændres 10 meter til 20 meter, så der plads til terrasser med niveaufri adgang omkring bygningerne.

I § 8.7 ændres "Udsigtspladsen" til "Udsigtspunkterne".

I § 8.9 slettes kantzone D, da den ikke er med på kortbilag 5.

## **Bilag**

Bilag 1. Forslag til Lokalplan LK 100 for et plejehjem i Hvalsø

Bilag 2. Resumé af høringssvar til Lokalplan LK 100 og administrationens vurdering heraf

Bilag 3. Hvidbog med høringssvar til Lokalplan LK 100 for et plejehjem i Hvalsø

Bilag 4. Noter fra borgermøde om Lokalplan LK 100 den 10. juni 2025

## Punkt 6: TMB - Prioritering af lokalplaner september 2025

22-005185

### Beslutning

Ad. 1) Udvalget drøftede, om der skulle prioriteres yderligere lokalplaner og et enigt udvalg besluttede, at følgende lokalplanønsker skal prioriteres til igangsættelse:

- Bevarende lokalplan for Herslev, herunder ønske om at omdanne Herslev Bygade 1 (ID nr. 26)
- Lokalplan for seniorboliger i Hvalsø, boliger ved Møllebjergvej (ID nr. 24)
- Lokalplan for P-plads ved Gøderup (ID nr. 27)

Et flertal besluttede desuden at prioritere lokalplan for boliger, Lindegården Øst i Ejby (ID nr. 17)

For stemte: Bjørn Lykke Sørensen (C), Martin Stokholm (A) og Claus Jørgensen (F) - i alt 3.

Imod stemte: Jens K. Jensen (V) og Lars Kimer Mortensen (V) - i alt 2 - med bemærkning om, at man i stedet ønsker at prioritere seniorboliger i Lejre, lokalplan for resterende del af Valdemarsgård.

Ad. 2) Indstillingen tiltrådt

### Resumé

En gang i kvartalet præsenteres Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri for en opdateret liste over lokalplananmodninger med henblik på at beslutte om - og i givet fald hvilke(n) lokalplaner - der skal igangsættes som de næste.

Administrationen har modtaget fire lokalplananmodninger, siden lokalplanlisten blev behandlet i juni 2025, herunder ønske om boliger ved Møllebjergvej i Hvalsø, boliger ved Roskildevej 6B i Hvalsø, udvidelse af Midtsjællands Efterskole samt et ønske om mulighed for anvendelse til boligformål i Torkilstrup.

### Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at udvalget drøfter, om der skal prioriteres yderligere lokalplaner.
2. at ønsket om at anvende matrikel 10ah i Torkilstrup By til boligformål ikke understøttes i form af en lokalplan

### Beslutningskompetence

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri.

### Sagsfremstilling

Administrationen modtager løbende anmodninger om at igangsætte lokalplanprocesser for forskellige geografiske områder. Lokalplananmodningerne er samlet på en liste, som er vedlagt som bilag 1. Lokalplananmodningerne er i listen kategoriseret under følgende overskrifter:

- A Igangværende lokalplaner
- B Prioriterede lokalplaner, som udvalget har besluttet skal igangsættes, når der er ressourcer i administrationen
- C Pligtlokalplaner med anmodninger fra grundejere
- D Øvrige lokalplananmodninger
- E Potentielle anmodninger for boligudlæg i 1. planperiode samt erhvervs- og solcellearealer

Anmodningerne og potentielle anmodninger er kategoriseret efter anvendelse. Under hver anvendelse står anmodningerne efter, hvornår de er modtaget.

Der er en række lokalplaner, som Lejre Kommune er forpligtet til at udarbejde, jf. planlovens § 13, stk. 3, se uddybning i bilag 1, side 2. Det omhandler følgende:

- Uudnyttede byudviklingsområder, som i Kommuneplan 2021 er placeret i 1. periode i rækkefølgeplanen

- Uudnyttede erhvervsarealer i kommuneplanen
- Uudnyttede områder til solceller, tekniske anlæg med mere i kommuneplanen
- Uudnyttede muligheder i gældende kommuneplanrammer
- Midlertidige dispensationer

### Status på Lokalplanlisten

Planafdelingen arbejder aktuelt med følgende lokalplaner:

- Plejehjem i Hvalsø
- Boliger ved Vintappervej 45 i Kirke Hyllinge
- Boliger ved Munkegården i Kirke Såby
- Nyt erhvervsområde syd for Gevninge
- Naturhøjskole ved Skullerupholm
- Boliger ved Bygaden 9, Kirke Hyllinge
- Boliger ved Snebærvej Øst, Kirke Sonnerup
- Støjvold i Biltris
- Røglebakken og Maglebakken, Lejre by

Følgende lokalplaner er prioriteret af udvalget, men endnu ikke igangsat:

- Hovedgaden/midtbyen i Hvalsø
- Botilbud ved Bogøvej 13 i Kirke Såby

Derudover er der fire lokalplaner, som af forskellige årsager ikke har fremdrift i øjeblikket. Det er:

- *LK 66A for boliger ved Møllegården*  
Lokalplanen afventer afklaring af udgiftsfordeling af byggemodningsomkostninger til regnvandshåndtering og vejadgang.
- *LK 99 for Jerndals Møllevej ved Himmelev Behandlingshjem i Hvalsø*  
Lokalplanen afventer, at der indgås aftale mellem grundejer og Region Sjælland om udvikling af arealet.
- *Lokalplan for fjernvarmeværk i Lejre*  
Lokalplanen afventer afklaring af projektforslag for fjernvarme i Lejre.
- *Lokalplan for et erhvervsområde ved Kumlehusvej i Øm*  
Virksomheden Cartella, der har købsaftale på området, vil gerne have mulighed for at udvikle området til logistikvirksomheder op til miljøklasse 5 og til bygningshøjder op til 12 m, hvilket går ud over kommuneplanens rammer. Administrationen har bedt virksomheden om blandt andet at redegøre for, hvordan de vil inddæmme støjen fra området, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser mellem erhverv og bolig vil kunne overholdes. Det videre arbejde med lokalplanen afventer denne tilbagemelding.

Administrationen har modtaget følgende lokalplananmodninger siden sidste politiske behandling af lokalplanlisten:

1. Boliger ved Møllebjergvej og Kjærsager i Hvalsø (modtaget i september 2024)
2. Boliger ved Roskildevej 26B i Hvalsø
3. Udvidelse af Midtsjællands Efterskole i Ny Tolstrup
4. Anvendelse til boligformål - matrikel 10ah, Torkilstrup By

Anmodningerne er vedlagt som bilag.

1. Anpartsselskabet RH Greve har indgået aftale med grundejer på matrikel 4cq, Kirke Hvalsø. Projektet rummer 29 boliger både mindre 1-plans rækkehuse samt kompakt-grunde, med mulighed for at bygge seniorvenlige parcelhuse. Boligerne er fortrinsvis til +50 år seniorer og ældre. Grunden er omfattet af kommuneplanramme 6.B27 og rækkefølgeplanens første periode (2025-28). Den tilstødende grundejerforening har af flere omgange udtrykt, at de ikke ønsker området udviklet med boliger og skulle det alligevel ske, så ønsker de det oprindelige antal af boliger i rækkefølgeplanen (24) fastholdt.
2. Bach-gruppen, som ejer grusgraven ved Roskildevej i Hvalsø, ønsker mulighed for at opføre 22 boliger i form af rækkehuse på Roskildevej 26B. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 6.B30, som giver mulighed for boliger åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Området er ikke med i kommuneplanens rækkefølgeplan eller i boligbyggeprogrammet, der danner grundlag for befolkningsprognose, skole og dagtilbudsprognose. Byudviklingsønsket kan betragtes som fortætning/omdannelse af eksisterende by og bør optages som en pligtlokalplan på listen.

3. Midtsjællands Efterskole ønsker at udvide skolens kapacitet med en ny elevfløj med værelses-, køkken- og spisesalsfaciliteter og senere styrke undervisningsfaciliteterne med nye værkstedsbygninger. Samlet ønskes skolen udbygget med cirka 600 m<sup>2</sup>.
4. Administrationen har været i dialog med ejer af matrikel 10ah i Torkilstrup by, som ønsker mulighed for at anvende ejendommen til boligformål. Eksisterende lokalplan for Torkilstrup udpeger området som en grøn kile, der ikke skal anvendes til boligformål. Administrationen har tidligere også været i dialog med ejer af den nedlagte pibefabrik på Odinsvej 21, som ønsker mulighed for anvende ejendommen til boligformål. Grundlæggende er Torkilstrup præget af vejstøj fra Holbækmotorvejen, der begrænser muligheden for boligudbygning. Der skal i forbindelse med eventuel planlægning for Torkilstrup kigges nærmere på muligheder for støjafskærmning, hvis planlægning for boliger skal kunne gennemføres.

## **Administrationens vurdering**

Administrationen har siden seneste lokalplanprioritering i juni igangsat lokalplanprocessen for Røgle- og Maglebakken i Lejre samt støjvold i Biltris. Lokalplanen for Vintappervej i Kirke Hyllinge er sendt i offentlig høring til og med udgangen af oktober 2025. Lokalplanen for et nyt plejehjem i Hvalsø har været i offentlig høring og behandles i andet punkt på denne dagsorden til endelig vedtagelse.

På udvalgs mødet den 12. august 2025 besluttede udvalget, på baggrund af et § 14-forbud, at der skal udarbejdes en bevarende lokalplan for ejendommen på Kornerup Landevej 29 inden sommer 2026. Planen er sat på som listen som prioriteret lokalplan.

På den baggrund vurderer administrationen, at der kan flyttes fire nye lokalplaner til den prioriterede liste, som potentielt kan sættes i gang i løbet af efteråret. Der er dog en vis usikkerhed i forhold til, hvor mange, der kommer i gang. Det skyldes blandt andet usikkerhed om, hvornår der kommer fremdrift i de lokalplaner, der pt. er på pause, samt de komplikationer, der kan opstå med de øvrige igangværende lokalplaner.

## **Økonomi og finansiering**

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

## **Bilag**

Lokalplanoversigt september 2025

Anmodning om boliger ved Møllebjergvej i Hvalsø

Bebyggelsesplan for boliger ved Møllebjergvej i Hvalsø

Anmodning om boliger på Roskildevej 26B i Hvalsø

Ønske om udvidelse af Midtsjællands Efterskole i Ny Tolstrup

Anmodning om boligformål – Matrikel 10ah i Torkilstrup

Lejre, Seniorbofællesskab, Ådalen 20240305

## **Punkt 7: TMB - Eventuelt**

### **Beslutning**

Intet under dette punkt

## **Punkt 8: TMB - Godkendelse af referat**

### **Beslutning**