

**Afgørelser – Reg. nr.:**

Afvist

**Fredningen vedrører:**

**Domme**

**Taksationskommissionen**

**Natur- og Miljøklagenævnet**

**Overfredningsnævnet**

**Fredningsnævnet**

**Forslag**

**Dispensationer: sidst i filen med den nyeste til sidst**

# FREDNINGSNÆVNET FOR ØSTSJÆLLAND

Helligkorsvej 7, 3. sal, 4000 Roskilde

Tlf.: 56 64 27 26, e-mail: oestsjaelland@fredningsnaevn.dk

---

**FS 18/2013**

Den 21. november 2013

**Afgørelse truffet den 21. november 2013 af Fredningsnævnet for Østsjælland vedrørende forslag om delvis ophævelse af fredning på Ledreborg Gods.**

## **Sagens baggrund**

Ved brev af 3. juni 2013 har Lejre Kommune anmodet fredningsnævnet om at ændre Overfredningsnævnets kendelse af 6. juli 1973 vedrørende fredning af Ledreborg Gods, således at fredningen ophæves på 19,4 hektar på en del af matr.nr. 8 a Allerslev By, Allerslev, samt på matr.nr. 7 c og 11 b Allerslev By, Allerslev.

## **Fredningsforhold**

Overfredningsnævnet bestemte ved kendelse af 6. juli 1973, at Ledreborg Gods skulle fredes mod erstatning.

Af Overfredningsnævnets kendelse fremgår følgende:

”Arealerne fredes således, at tilstanden på dem ikke ændres, og således at de udelukkende skal benyttes som hidtil, fortrinsvis som landbrug, skovbrugs- og parkarealer. Dog skal en eventuel overgang fra landbrug til frilandsgartneri eller lignende være tilladt, ligesom det efter de påtaleberettigedes nærmere godkendelse skal være tilladt at tage dele af ejendommen i brug til formål, der kan forenes med fredningens landskabsbevarende hensigt såsom golf, dyrepark, rideskole eller lignende”.

Af fredningskendelsen fremgår yderligere, at det navnlig skal være forbudt: ”at opføre bygninger, som ikke kræves af ejendommens drift eller virksomheden på det til

”Forhistorisk- Arkæologisk Forsøgscenter, Lejre” udlejede areal, matr.nr. 9 c m.fl. Lejre By”.

### **Beskrivelse af området**

Det er oplyst, at Ledreborg Gods’ arealer i alt udgør 1588 hektar. Hele området er omfattet af den oven for nævnte fredningskendelse. Det område, der nu ønskes udtaget af fredningen, udgør 19,4 hektar.

Lejre Kommune har i sit brev af 3. juni 2013 til Fredningsnævnet givet følgende beskrivelse af området:

”Arealet er en del af den sydligste del af de fredede arealer. Arealet adskiller sig fra de øvrige fredede arealer på en række punkter:

1. Arealet afskæres mod nord (til de øvrige fredede arealer) af jernbanen, der for tiden udvides til dobbeltspor. Jernbanen afskærer det ansøgte areal fra de øvrige arealer.
2. Arealet udgør almindelig landbrugsjord uden landskabelige eller historiske interesser svarende til den øvrige fredning. Arealet rummer således ikke særlig værdi som moræneslette, bundmoræneområde eller smeltevandsdal.
3. Mod vest er arealet afskåret fra Ledreborg Gods’ øvrige arealer ved en mindre vej. Matriklerne støder op til en almindelig landbrugsejendom, der ikke er fredet. Denne ejendoms arealer har et fuldstændigt identisk landskabsudtryk.
4. Mod syd støder arealet op til Bispegårdsvej og ikke fredede arealer, der anvendes til landbrug.
5. Mod øst støder arealet op til arealer, der ejes af Lejre Kommune. Disse arealer er gennem en årrække eksproprieret til forskellige større kommunale byggerier. Der er bl.a. opført skole, idrætsanlæg, fodboldbaner, børnehave og et plejehjem. Bøgebakken Pleje- og Sundhedscenter støder helt op til det ansøgte areal, og centeret dominerer udsigten fra arealet. Dette har kunnet gennemføres uden at genere fredningsinteresserne, idet arealet har samme beliggenhed som det ansøgte areal – blot som en forlængelse mod øst.
6. Ledreborgs jorde og skove er et yndet udflugtsmål. Det foreslåede areal anvendes som anført til landbrugsjord, hvorfor der ikke er almindelig adgang hertil. Der løber dog en sti langs jernbanen, som giver adgang fra jernbanebroen, hvorfra der er adgang til Ledreborg Gods’ øvrige jorder, til Bøgebakken Pleje- og Sundhedscenter og Lejre by. En ophævelse af fredningen for arealet vil ikke ændre på denne adgang.
7. Der er ikke udsyn til de øvrige arealer tilhørende Ledreborg fra det foreslåede areal”.

## Sagsbehandlingen i fredningsnævnet

På baggrund af Lejre kommunes brev af 3. juni 2013 med anmodning om ophævelse af en del af fredningen på Ledreborg Gods har fredningsnævnet indkaldt til et offentligt møde om dette forslag. Indkaldelsen er udsendt den 12. juli 2013 til ejeren (Silvia Munro), Lejre Kommune, Naturstyrelsen og Danmarks Naturfredningsforening med flere. Indkaldelsen er annonceret i Statstidende for den 16. juli 2013 og i Dagbladet for den 17. juli 2013. I indkaldelsen og i annoncerne er anført, at eventuelle skriftlige bemærkninger i anledning af forslaget skulle være fredningsnævnet i hænde inden en fastsat frist. Fredningsnævnet har ikke modtaget nogen skriftlige bemærkninger indenfor den fastsatte frist.

Det offentlige møde blev afholdt den 6. november 2013 kl. 13.00 på Rådhuset, Lyndby Gade 19, Lyndby, Kr. Hyllinge, og der blev i umiddelbar forlængelse af det offentlige møde foretaget besigtigelse af det omhandlede areal. Fredningsnævnets juridiske sekretær har udarbejdet et referat af det offentlige møde.

Fredningsnævnet har under sagens behandling bestået af dommer Linda Lauritsen (formand) og af Karin Haldrup (udpeget af Miljøministeren) og af Niels Boye (udpeget af kommunalbestyrelsen i Lejre Kommune).

## Synspunkter

**Lejre Kommune** har til støtte for sin anmodning om delvis ophævelse af fredningen på Ledreborg Gods anført følgende i sit brev af 3. juni 2013:

"1. Arealerne tilhørende Ledreborg Gods blev alle fredet, uanset hvor de lå, og uanset deres konkrete værdi for fredningen. Området indeholder ikke de værdier, der begrunder den øvrige fredning. Det er Lejre Kommunes opfattelse, at begrundelsen for fredningen ikke er relevant for dette mindre areal, der formentlig kun er omfattet af fredningen, fordi man ikke foretog en konkret vurdering af matriklerne. Kommunen er ikke i besiddelse af oplysninger, der kan dokumentere, at der ligefrem er tale om en fejl, men det kan anføres, at en fredning normalt ikke kan gennemføres uden at der er værdier på ejendommen af relevans herfor.

2. Der er tale om en mindre del af en samlet fredning uden naturlig landskabelig sammenhæng med de øvrige fredede arealer, der er afskåret af jernbanen – en afskæring, der forstærkes af etableringen af dobbeltspor. Fredningens formål kan derfor opretholdes for de øvrige arealer, der i øvrigt udgør de arealer, der oprindeligt begrundede fredningen.

3. Det ansøgte areal tjener som almindeligt landbrugsareal og udgør en del af et samlet areal, der løber langs med jernbanen mod syd, og som i den østlige del er intenst

udnyttet til kommunalt institutionsbyggeri mv. og mod vest anvendes til almindelig landbrugsdrift.

4. På grund af det kuperede terræn og jernbanen er der ikke udsyn fra de øvrige fredede arealer til det ansøgte område og omvendt.

5. En ophævelse vil ikke skabe præcedensvirkning for evt. fremtidige ønsker om ophævelse af fredningen på andre dele af godsets arealer på grund af den marginale placering og fraværet af fredningsrelevante landskaber samt biologiske og historiske kvaliteter.

6. Der påtænkes etablering af en "grøn" beboelse med bæredygtige byggemetoder, materialer og energiforsyning. Væsentligt er, at byggeriet tilpasses som en del af landskabet således, at arealet ikke vil blive anvendt på en måde, som er skæmmende for områdets samlede udtryk, eller som bringer formålet med den oprindelige fredning i fare".

**Kommunens** repræsentanter har på det offentlige møde supplerende anført, at det påtænkte projekt med opførelse af cirka 65 boliger vil blive et aktiv for kommunen med arkitektonisk smukke bygninger og miljømæssigt rigtige boliger. Yderligere vil de planlagte to søer og det planlagte stisystem tilføre arealet større naturindhold og større rekreativ værdi, end arealet rummer i dag.

**Ejeren** og ejerens repræsentanter har under det offentlige møde i det hele tilsluttet sig kommunens bemærkninger og har supplerende oplyst, at idéen med at opføre cirka 65 boliger på arealet opstod, da Banedanmark påbegyndte anlægsarbejdet af en dobbeltsporet jernbaneforbindelse. Når der kunne ske så drastiske indgreb i det fredede område, måtte arealet umiddelbart op til jernbanen kunne anvendes til aktiviteter, som ejeren på grund af fredningsbestemmelserne var afskåret fra at gennemføre andre steder på godset. Det er tanken, at de cirka 65 boliger skal ligge i fire "hestesko", som omgives af jordvolde.

**Ejeren** og ejerens repræsentanter har yderligere anført, at der i det påtænkte projekt er taget udstrakte miljømæssige hensyn. Det er for tiden ikke afklaret, om boligerne skal opføres som ejerboliger, lejeboliger eller andelsboliger. Endelig må det tillægges vægt, at den påtænkte nationalpark afgrænses langs jernbanen og således ikke medtager det areal, der søges udtaget af fredningen.

**Naturstyrelsens** repræsentanter har under det offentlige møde oplyst, at Naturstyrelsen ikke kan anbefale fredningsnævnet at ophæve fredningen. Ophævelse af en fredning eller delvis ophævelse af en fredning sker yderst sjældent, og kun når helt særlige grunde taler for det, herunder tungtvejende samfundsmæssige hensyn. Sådanne hensyn ses ikke at foreligge i dette tilfælde. Naturstyrelsen gjorde indsigelse i forbindelse med Lejre Kommunes revision af kommuneplanen for 2013, hvor det omhandlede areal var

foreslået overført fra landzone til byzone. Det blev herefter vedtaget, at alene 9 hektar af det omhandlede areal skulle overføres fra landzone til byzone. Hvis fredningsnævnet alligevel ønsker at ophæve fredningen delvist, bør der kun være tale om ophævelse af fredningen på 9 hektar.

**Danmarks Naturfredningsforenings** repræsentant har på det offentlige møde protesteret imod, at fredningen af Ledreborg Gods ophæves på nogen del af arealet. Ophævelse af en fredning kan efter praksis kun ske helt undtagelsesvist, og kun hvis tungtvejende samfundshensyn gør det nødvendigt, eller hvis fredningen har mistet sin betydning. Tungtvejende samfundsmæssige hensyn kan f.eks. foreligge ved udbyggelse af en motorvej eller udbyggelse af en jernbane. Sådanne tungtvejende samfundshensyn er ikke til stede i det foreliggende tilfælde. I fredningsmæssig sammenhæng er alle arealer under fredningen i princippet lige vigtige. Hvis fredningen ophæves for dette areal, vil dette have en skadelig præcedensvirkning for andre fredede områder. Det påtænkte projekt må kunne placeres på andre arealer og ikke på et fredet areal.

**Danmarks Naturfredningsforenings** repræsentant har under besigtigelsen anført, at set fra Bispegårdsvej er der visuel sammenhæng mellem det omhandlede areal og det fredede areal på den anden side af jernbanetracéet, der på denne strækning er sænket. Det blev yderligere anført, at også andre af Ledreborg Gods' arealer er beliggende på samme side af jernbanen som det omhandlede areal.

### **Fredningsnævnet bemærkninger**

Fredningens formål er at sikre, at tilstanden på arealerne ikke ændres, og således at arealerne udelukkende skal benyttes som hidtil, fortrinsvis som landbrug, skovbrugs- og parkarealer.

Ophævelse af en fredning eller delvis ophævelse af en fredning kan efter praksis kun ske, hvis der foreligger tungtvejende samfundsmæssige hensyn, eller hvis der ikke længere er fredningsmæssige værdier.

Fredningsnævnet er enig med kommunen og ejeren i, at der med det påtænkte projekt ville kunne tilføres en del af det pågældende areal nogle naturmæssige værdier, f.eks. ved anlæggelse af et stisystem. Derimod finder fredningsnævnet, at det foreliggende projekt ikke kan karakteriseres som et tungtvejende samfundsmæssige hensyn, der gør en delvis ophævelse af fredningen påkrævet.

Efter besigtigelsen af arealet har fredningsnævnet konstateret, at der fra Bispegårdsvej er visuel kontakt med den del af de fredede arealer, der ligger på den anden side af jernbanen. Yderligere bemærker fredningsnævnet, at der udover det areal, som denne sag drejer sig om, tillige er betydelige arealer på samme side af jernbanen som nærværende areal, og disse arealer er fredet under samme fredning. Fredningsnævnet

finder derfor, at det pågældende areal ikke kan betragtes som afskåret fra det øvrige fredningsområde.

Fredningsnævnet finder, at fredningen ikke har mistet sin betydning for det pågældende areal, og formålet med fredningen er således stadig gældende for det pågældende areal.

Fredningsnævnet finder, at opførelsen af cirka 65 boliger vil betyde en væsentlig ændring af arealernes landskabelige karakter, og at fredningens formål ville blive tilsidesat, hvis fredningen blev ophævet på dette areal mellem Bispegårdsvej og jernbanen.

Den omstændighed, at alle arealer under Ledreborg Gods blev fredet, og at det af fredningsafgørelsen ikke fremgår, at hver enkel matrikel er blevet særskilt vurderet for fredningsmæssige værdier, fører efter fredningsnævnets opfattelse ikke til, at det pågældende areal kan anses for at være uden fredningsmæssige interesser. Det bemærkes i denne forbindelse, at jernbanen allerede var etableret i 1973, da fredningen fandt sted.

På denne baggrund finder fredningsnævnet, at der ikke er grundlag for at imødekomme forslaget om ophævelse af fredningen af 19,4 hektar på en del af matr.nr. 8 a Allerslev By, Allerslev, samt på matr.nr. 7 c og 11 b Allerslev By, Allerslev.

Fredningsnævnets afgørelse er enstemmig.

### **Klagevejledning**

Afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt.

Klageberettiget er ejere og brugere, og enhver der under sagen har givet møde for nævnet eller har fremsat ønske om underretning om sagens afgørelse, og statslige og kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget, og organisationer m.v. som antages at have en væsentlig interesse i forslaget. Der henvises til naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 5, jf. § 78, stk. 3, jf. § 43, sammenholdt med § 87, stk. 1.

Klagen skal indsendes til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV. Der henvises til Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside, [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Med venlig hilsen

Linda Lauritsen

Kopi til:

- Ejer
- Lejre Kommune ved Camilla Højrup (camh@lejre.dk)
- Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø ([nst@nst.dk](mailto:nst@nst.dk))
- Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø (dn@dn.dk)
- DN Lejre v/Tove Binzer, Hjortemarksvej 4, 4330 Hvalsø ([Lejre@dn.dk](mailto:Lejre@dn.dk)) og ([tove.binzer@gmail.com](mailto:tove.binzer@gmail.com))
- Friluftsrådet, [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk)
- Friluftsrådet, lokalafdeling, Roskilde/Lejre v. formanden Tove Binzer, [roskilde@friluftsradet.dk](mailto:roskilde@friluftsradet.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V ([natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)), ([lejre@dof.dk](mailto:lejre@dof.dk))
- Nævnsmedlem Karin Haldrup
- Nævnsmedlem Niels Boye





Lejre Kommune  
Byg & Plan  
Møllebjergvej 4  
4330 Hvalsø

Tlf. 46 46 46 46  
www.lejre.dk

Sagsbehandler:  
Camilla Højrup  
Tlf. direkte: 4646 4916  
E-mail: camh@lejre.dk

Dato: 3. juni 2013  
J.nr.: 12/25684

Fredningsnævnet for Østsjælland  
Helligkorsvej 7  
4000 Roskilde  
Att.: Annie Torgersen

## Forslag om delvis ophævelse af fredning på Ledreborg Gods

### 1. Forslagets baggrund

Ved Overfredningsnævnets kendelse af 6. juli 1973 blev samtlige matrikler tilhørende Ledreborg Gods fredet. Kopi af kendelsen vedlægges som bilag 1.

I et brev af 26. november 2012 har Ledreborg Gods anmodet Lejre Kommune om, at en mindre del af fredningen ophæves.

Anledningen er, at Ledreborg Gods i samarbejde med Lejre Kommune har udarbejdet et projektforslag om etablering af ny bydel 'Lejres Grønne Bydel' med opførelse af cirka 65 boliger. Projektet bygger på en varetagelse af miljø- og energihensyn. Kopi af (projektforslaget) vedlægges som bilag 2. Simuleret luftfoto af området vedlægges som bilag 3.

Projektet ønskes placeret indenfor et areal vist på ortofoto, der vedlægges som bilag 4.

Det anførte areal er pt. omfattet af en fredning af samtlige arealer tilhørende Ledreborg. Fredningsbestemmelserne tillader ikke bebyggelse.

Kommunen og godset ønsker en ophævelse af fredningen på disse arealer.

### 2. Arealerne og fredningens baggrund

Ledreborg Gods samlede arealer udgør 1588 ha. Området er landskabeligt særdeles smukt og værdifuldt. Arealerne rummer kulturmiljøer relateret til herregården, kuperede områder og store skove, søer, rindende vandløb, rigt og alsidigt dyreliv samt oldtidshøje, -agre og -veje.





Området indgår i det værdifulde kulturhistoriske landskabelige miljø, som hele Lejre-egnen udgør. Området er præget af morænesletten "Heden", kuperet bundmoræneområde og store smeltevandsdale. Området har været bebygget i store dele af oldtiden og rummer både storstensgrave og enkeltliggende bronzealderhøje, hvoraf flere træbevoksede høje syner markant i det åbne landskab.

For at sikre de betydelige landskabs-, natur- og kulturværdier og for at forbedre de rekreative muligheder for befolkningen, blev samtlige matrikler tilhørende godset fredet.

I kendelsen anføres bl.a.:

"I fredningsplanudvalgets rejsningssskrivelse erindres om, at der gennem de senere år er gennemført en række fredninger i Bramsnæs, Hvalsø og Lejre kommuner med henblik på etablering af en større sammenhængende landskabsfredning, der påregnes gennemført etapevis.

[...]

#### Kulturhistoriske forhold

Ledreborgs arealer indgår som et afgørende led i det værdifulde kulturhistoriske landskabelige miljø, som hele Lejre-egnen udgør. Beliggende ved overgangen mellem den jævne og frugtbare moræneslette "Heden" og det stærkt kuperede bundmoræneområde vest herfor samt eksistensen af store smeltevandsdale, som for en del fører ud i Roskilde fjord, har øjensynligt skabt gunstige forhold for bebyggelse i området gennem store dele af oldtiden.

[...]

Indenfor Ledreborg gods er de forskellige oldtidsperioder også repræsenteret ved jordfaste fortidsminder. Godset rummer således storstensgrave og del enkeltliggende bronzealderhøje, hvoraf flere træbevoksede tegner sig markant i det åbne landskab. Specielt kan fremhæves en gruppe af 8 høje, formentlig fra yngre bronzealder, beliggende i skoven Oren og på en anden lokalitet Vittenbjerg i samme skov en stenkredse og lave høje, der må antages at stamme fra den seneste del af bronzealderen eller ældre jernalder.

#### Landskabet

Godsets landskaber struktureres af 3 markante, glaciale landskabstyper, der kontrasterer klart mod hinanden og stærkt bidrager til opfattelsen af Ledreborg som et af egnens største landskabsæstetiske aktiver."





Det fremgår heraf, at fredningen er baseret på en samlet (bred) vurdering af både kulturhistoriske og landskabelige hensyn, hvor Ledreborg-fredningen indføjer sig i en større samlet fredning.

Mere specifikt anføres bl.a.:

"Arealerne fredes således, at tilstanden på dem ikke ændres, og således at de udelukkende skal benyttes som hidtil, fortrinsvis som landbrug, skovbrugs- og parkarealer. Dog skal en eventuel overgang fra landbrug til frilandsgartneri eller lignende være tilladt, ligesom det efter de påtaleberettigedes nærmere godkendelse skal være tilladt at tage dele af ejendommen i brug til formål, der kan forenes med fredningens landskabsbevarende hensigt såsom golf, dyrepark, rideskole eller lignende."

Der blev ikke ved Overfredningsnævnets behandling af sagen foretaget en konkret vurdering af, om de i kendelsen nævnte forhold og fredningshensyn var gældende for hver enkelt matrikel tilhørende Ledreborg Gods.

### **3. Forslagets afgrænsning og omfang**

Forslaget om en delvis ophævelse omfatter en del af det areal, der udgør matr. nr. 8a, Allerslev By, Allerslev, Stendyssegård, beliggende Dellingevej 2, 4320 Lejre, samt matr. nr. 7c og 11b Allerslev By, Allerslev, som ejes af Ledreborg Gods.

Den nærmere afgrænsning fremgår af fredningskortet, der vedlægges som bilag 5.

Arealet, som anmodningen vedrører, udgør i alt ca. 19,4 ha.

### **4. Beskrivelse af området**

Arealet er en del af den sydligste del af de fredede arealer. Arealet adskiller sig fra de øvrige fredede arealer på en række punkter:

1. Arealet afskæres mod nord (til de øvrige fredede arealer) af jernbanen, der for tiden udvides til dobbeltspor. Jernbanen afskærer det ansøgte areal fra de øvrige arealer.
2. Arealet udgør almindelig landbrugsjord uden landskabelige eller historiske interesser svarende til den øvrige fredning. Arealet rummer således ikke særlig værdi som moræneslette, bundmoræneområde eller smeltevandsdal.



3. Mod vest er arealet afskåret fra Ledreborg Gods' øvrige arealer ved en mindre vej. Matriklerne støder op til en almindelig landbrugsejendom, der ikke er fredet. Denne ejendoms arealer har et fuldstændigt identisk landskabsudtryk.

4. Mod syd støder arealet op til Bispegårdsvej og ikke fredede arealer, der anvendes til landbrug.

5. Mod øst støder arealet op til arealer, der ejes af Lejre Kommune. Disse arealer er gennem en årrække eksproprieret til forskellige større kommunale byggerier. Der er bl.a. opført skole, idrætsanlæg, fodboldbaner, børnehave og et plejehjem. Bøgebakken Pleje- og Sundhedscenter støder helt op til det ansøgte areal, og centeret dominerer udsigten fra arealet. Dette har kunnet gennemføres uden at genere fredningsinteresserne, idet arealet har samme beliggenhed som det ansøgte areal – blot som en forlængelse mod øst.

6. Ledreborgs jorde og skove er et yndet udflugtsmål. Det foreslåede areal anvendes som anført til landbrugsjord, hvorfor der ikke er almindelig adgang hertil. Der løber dog en sti langs jernbanen, som giver adgang fra jernbanebroen, hvorfra der er adgang til Ledreborg Gods' øvrige jorder, til Bøgebakken Pleje- og Sundhedscenter og Lejre by. En ophævelse af fredningen for arealet vil ikke ændre på denne adgang.

7. Der er ikke udsyn til de øvrige arealer tilhørende Ledreborg fra det foreslåede areal.

## **5. Frednings planlægningsmæssige og andre forhold**

Samtlige matrikler tilhørende Ledreborg Gods er som anført omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 6. juli 1973.

Der er indenfor fredningsområdet forskellige naturtyper og fortidsminder, som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven eller museumsloven.

På matr. nr. 8 e, Allerslev By, Allerslev, umiddelbart vest for matr. nr. 8a, Allerslev By, Allerslev, findes et fortidsminde i form af en gravhøj, der kaster sin beskyttelseslinje ind over arealet. Dette fortidsminde forudsættes opretholdt, som det er sket med et lignende fortidsminde ved Bøgebakken Pleje- og Sundhedscenter.

Arealet, der i dag er landzone, vil overgå til byzone ved lokalplanlægning.





## 6. Budgetforhold

Da der er tale om en delvis ophævelse af en fredning, opstår der ikke spørgsmål om erstatning. Fredningsforslaget har således ikke budgetmæssige konsekvenser. Der er derfor heller ikke udarbejdet eller udsendt et budgetoverslag.

## 7. Lejre kommunes indstilling

Lejre Kommune har den 8. februar 2013 truffet beslutning om, at rejse fredningssag til ophævelse af fredningen i overensstemmelse med Ledreborgs anmodning.

Lejre Kommune har ved vurderingen efter naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 5, lagt vægt på følgende:

1. Arealerne tilhørende Ledreborg Gods blev alle fredet, uanset hvor de lå, og uanset deres konkrete værdi for fredningen. Området indeholder ikke de værdier, der begrunder den øvrige fredning. Det er Lejre Kommunes opfattelse, at begrundelsen for fredningen ikke er relevant for dette mindre areal, der formentlig kun er omfattet af fredningen, fordi man ikke foretog en konkret vurdering af matriklerne. Kommunen er ikke i besiddelse af oplysninger, der kan dokumentere, at der ligefrem er tale om en fejl, men det kan anføres, at en fredning normalt ikke kan gennemføres uden at der er værdier på ejendommen af relevans herfor.
2. Der er tale om en mindre del af en samlet fredning uden naturlig landskabelig sammenhæng med de øvrige fredede arealer, der er afskåret af jernbanen – en afskæring, der forstærkes af etableringen af dobbeltspor. Fredningens formål kan derfor opretholdes for de øvrige arealer, der i øvrigt udgør de arealer, der oprindeligt begrundede fredningen.
3. Det ansøgte areal tjener som almindeligt landbrugsareal og udgør en del af et samlet areal, der løber langs med jernbanen mod syd, og som i den østlige del er intenst udnyttet til kommunalt institutionsbyggeri mv. og mod vest anvendes til almindelig landbrugsdrift.
4. På grund af det kuperede terræn og jernbanen er der ikke udsyn fra de øvrige fredede arealer til det ansøgte område og omvendt.
5. En ophævelse vil ikke skabe præcedensvirkning for evt. fremtidige ønsker om ophævelse af fredningen på andre dele af godsets arealer på grund af den



marginale placering og fraværet af fredningsrelevante landskaber samt biologiske og historiske kvaliteter.

6. Der påtænkes etablering af en "grøn" beboelse med bæredygtige byggemetoder, materialer og energiforsyning. Væsentligt er, at byggeriet tilpasses som en del af landskabet således, at arealet ikke vil blive anvendt på en måde, som er skæmmende for området's samlede udtryk, eller som bringer formålet med den oprindelige fredning i fare.

På denne baggrund håber Lejre Kommune, at Fredningsnævnet vil fremme sagen i overensstemmelse med anmodningen.

Bilag 1: Overfredningskendelsen kendelse af den 6. juli 1073 vedr. Ledreborg Gods.

Bilag 2: Projektforslag 'Lejres Grønne Bydel'.

Bilag 3: Simuleret luftfoto af området.

Bilag 4: Ortofoto, mål 1:5000.

Bilag 5: Fredningskort, Overfredningsnævnets kendelse af den 6. juli 1973.

Venlig hilsen

Camilla Højrup  
Planlægger





## "Hvad nu hvis husene ligner et landskab..."

Vi vil skabe et dejligt sted at bo, i tæt kontakt med Ledreborg og Løjre by, med særlig vægt på det bæredygtige, både når det gælder livsstil, byggemetoder og materialer samt energiforsyning. Forslaget er udviklet med henblik på at tilføre Løjre en ny type boliger og en ny måde at bo på.

### Hvor?

Måske, som dette forslag handler om, ligger i udkanten af Løjre, -som sidste led i et langstrakt område hvor skole, idrætsanlæg og ældrecenter er naboerne ind mod byen. Landskabet er blidt bølgende, men uden den dramatik som findes lige på den anden side af jernbanen. Rundt omkring ses grøntige som karakteristiske bakker i landskabet, og midter og om de rige tv. der har været omkring ådalen; bopladser, handel, transport. Vi behøver os i et af Danmarks rigeste kulturlandskaber, og har i vores forslag til den nye bydel ladet os inspirere af den måde, som man gennem tidene har levet på stedet. Dog forfattet i en moderne formling og med anvendelse af de sidste landvindinger indenfor bæredygtigt byggeri.

### Hvem?

Løjres Grønne Bydel kunne henvende sig til såvel borgere fra området som til flyttere, som har lyst til at...

- bo i tæt forbindelse til landskabet.
- have mere fællesskab end man får i parcelhuskvarterne.
- og som samtidig vil have adgang til en af landets smukkeste golfbaner.
- have lave driftomkostninger og høj grad af energimæssig selvforsynethed.
- have mulighed for at dyrke egne grøntsager uden at være landmand.
- og have dyrehold uden at være landmand.
- give børnene masser af mulighed for legekammerater, frugt/iv, idræt og nærhed til skole.
- have madklub den ene dag, og privatliv den næste.
- have badeliv og fritidsaktiviteter lige om hjørnet.

### Løjres Grønne Bydel er et tilskud til hele området

Vi tilstræber i dette projekt, at vi i højeste grad anvender ressurer vi allerede har på Ledreborg, så vi opstår den bedst mulige bæredygtighed. Samtidigt vil vi styrke forbindelsen til det omgivende samfund, således udstyres stien parallelt med banen med lønstræskæbber, så forløbet mellem Løjre by og skoven bliver en attraktion for borgene. Det er her man motionerer, både på højt niveau og med unge søndag eftermiddag, som en forhøringsbane for alle aldre.

Natur- og badesæen er ligeledes en del af denne aktive aksen. Seem kan mere end at være til at bade i. Den er det landskablige centrum der samler de to bydelser, ældrecenteret og Ledreborg Søhus, og skaber et attraktivt og naturligt socialt samlingssted. Her kan byens borgere springe i vandet sammen med kvartets beboere. De ældre kan gå en tur helt rundt om søen, eller bare nyde med det halve, hvis der etableres bro henover. Der kan selges i joller, der kan svømmes morgentur inden jobbet, og der kan skøjtes om vinteren. Endelig vil denne så kunne blive en glimrende energikilde i form af opvarmning af vand til husenes varmeanlæg.



## Arkitekturen

### Bebyggelsen

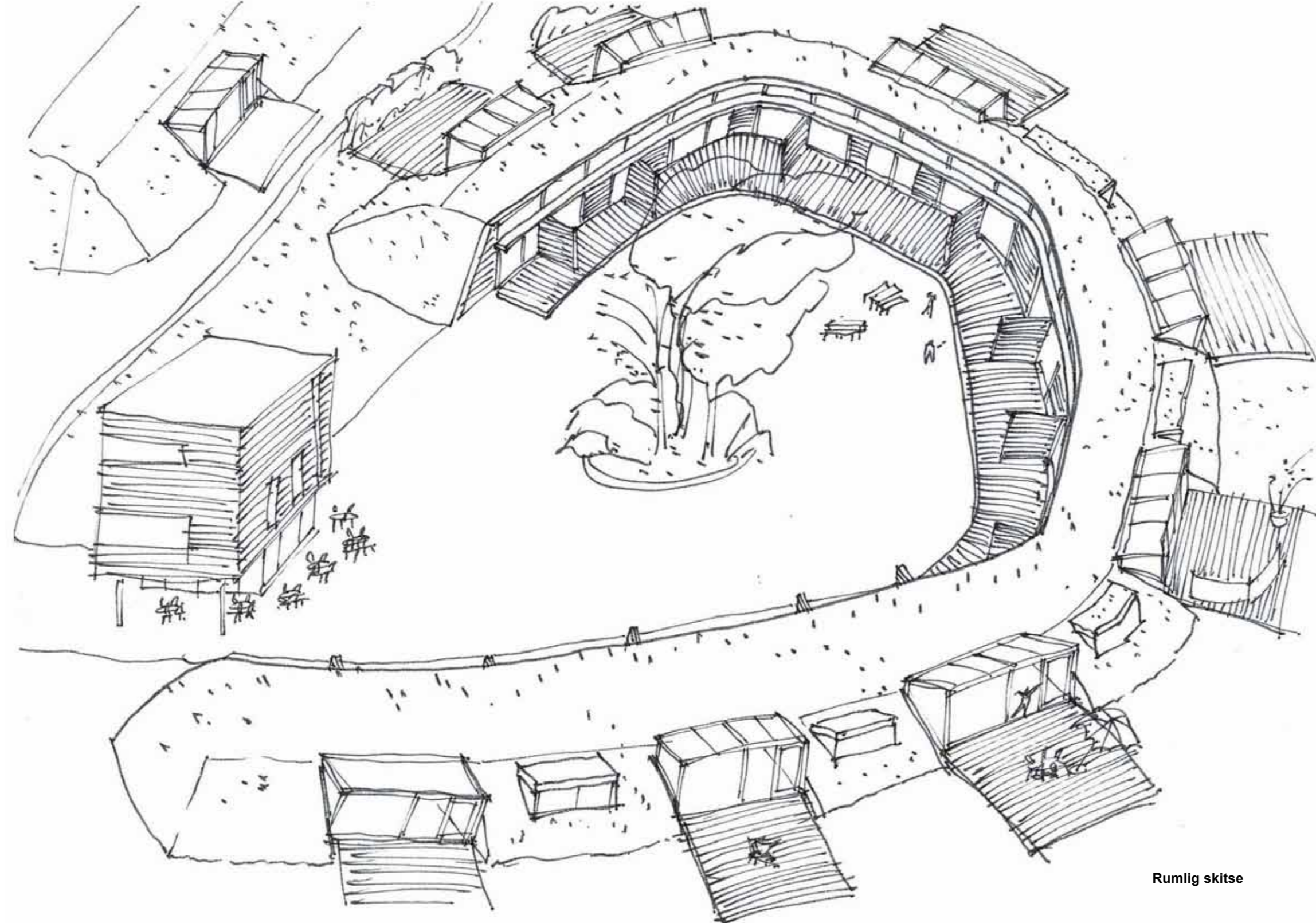
Den overvejende del af husene i Løjres Grønne Bydel tænkes som mindre U-formede erhverder/kvæver med hvert sit fællestue. En beboelses enhed består af et antal boliger omkring et fælles gårdrum. Adgangen til boligerne foregår via dette. Udfor hver bolig har man sit private ude rum i form af en terrasse i hele boligens bredde. Der plantes træer i gårdens centrum, som skal give skygge og læ, samt danne mindre rumligheder på gårdspladsen. Således vil der blive gode tomter for fælles grillplads i aftensolen, legeområde for små børn i skyggen af træerne, kiltetræer, petanquebaner, cykeltstaver, badmintonbane.

### Boligerne

Husene er tegnet som et plans boliger, men kunne også udføres i to plan. Husene er inspireret af bakkerne og gravhøjene, og vil ude fra vejen blive opfattet som grekklædte forhøjninger med glaslanterner der skifter frem. Mod gårdrummet er byggerne moderne og rationelle. Facaden udføres med store mobile glasfacader ud til terrasserne. Store træskodder kan lukke husene til, enten helt eller delvist, og skabe mere eller mindre grader af privatliv både ind og på terrasser. Disse vil også kunne fungere som solskærmning, som især vil være nødvendigt for boligerne med syd-vest orientering.

### Modulopbygning

Boligerne laves modulopbygget således at værelsesmoduler og toilet/køkken/entremoduler kunne udføres som heliumselementer, læftet på plads med kran, mens mellemrummet, det store køkken/aluminium, er buffere og oplager krumningerne i facaden. Således vil det organisk formede hus også være rationelt.

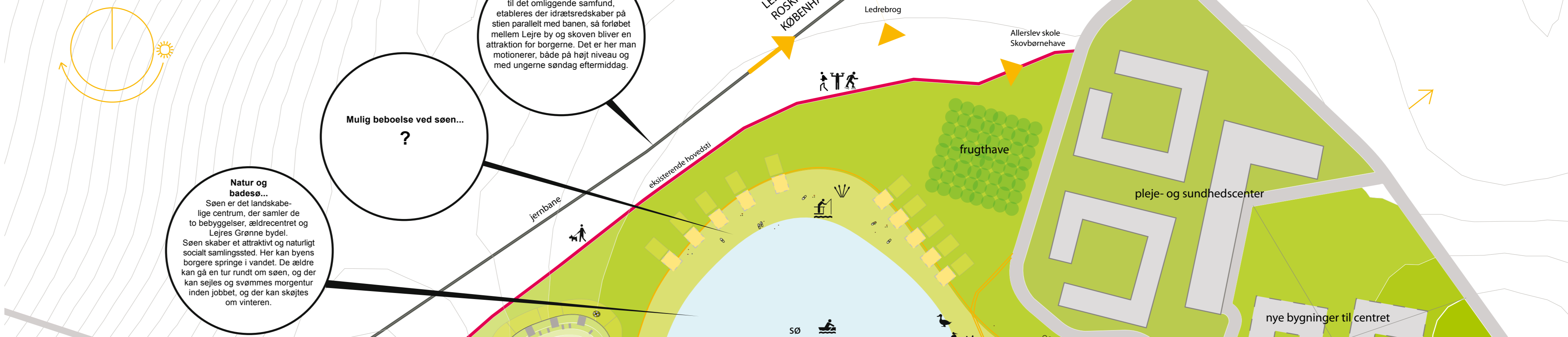
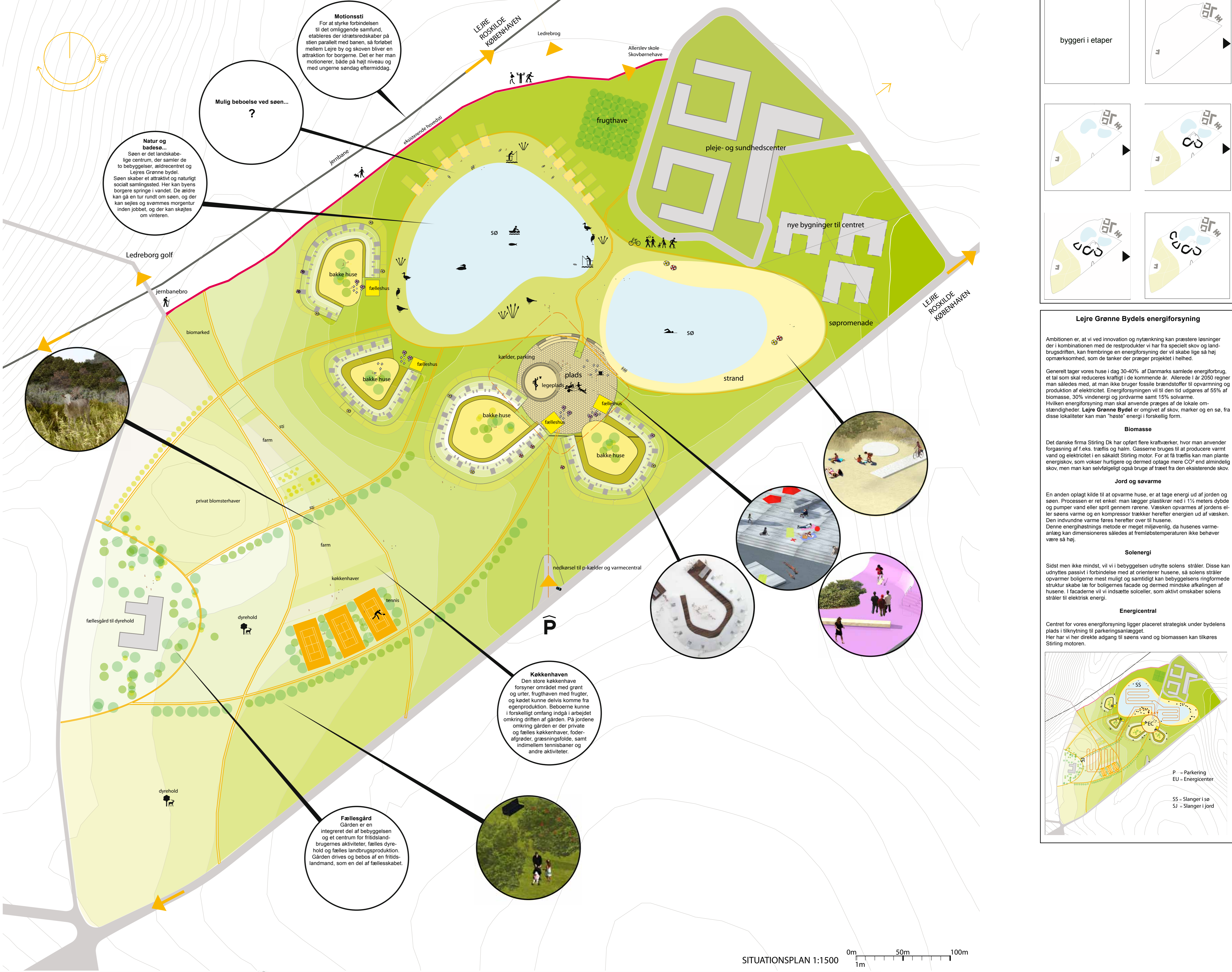
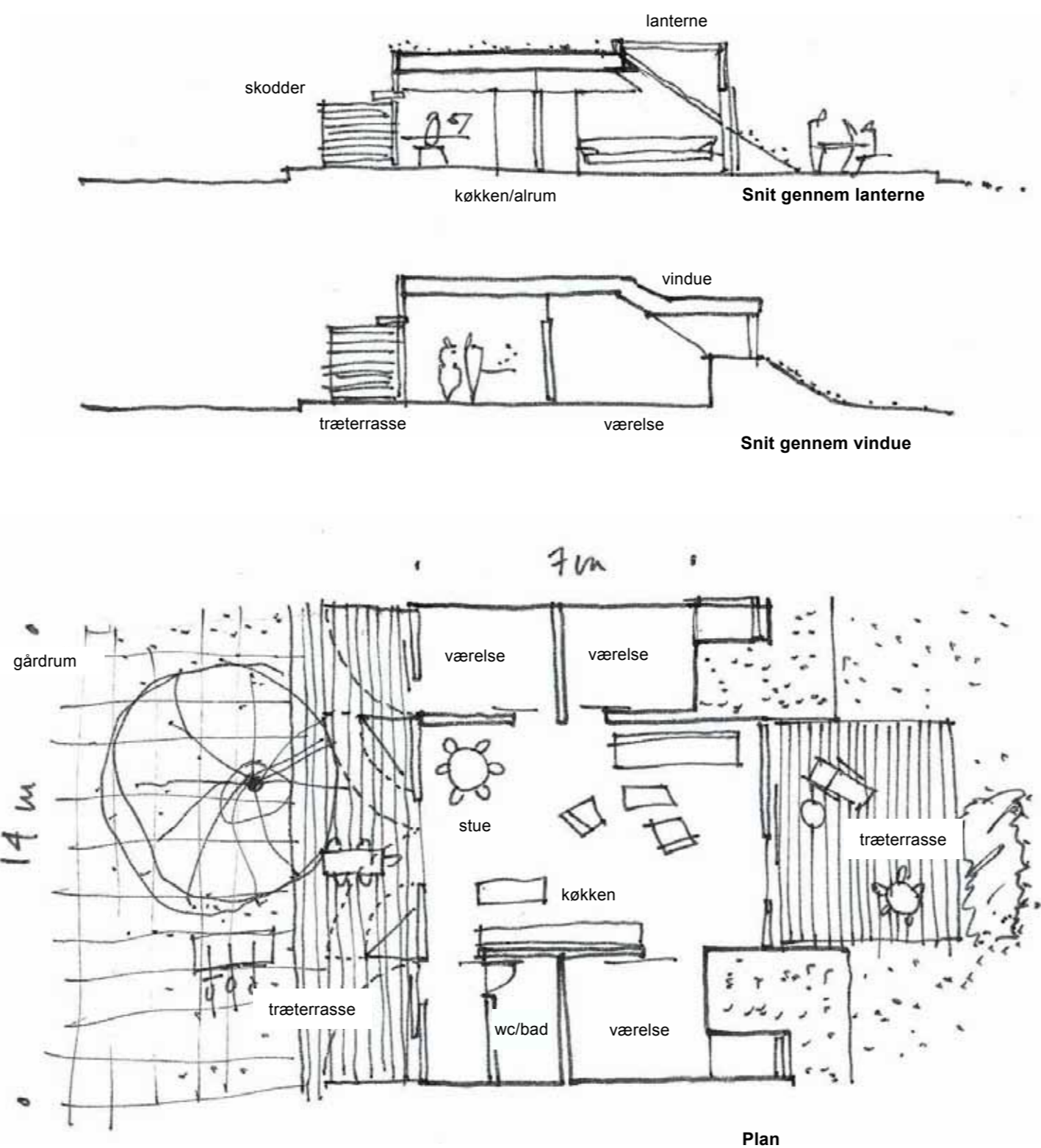


## Fælleshusene

orienterer sig mod hele bebyggelsen. Der er i et af husene afleverings- og afhentningscentral for vasketøj, et andet værksted for cykler, biler og træ, et tredje fælleskøkken til fællesspisning og selskabsskole og endelig et sidste hus med fitness, legerum mm.

### Bebyggelsens omfang

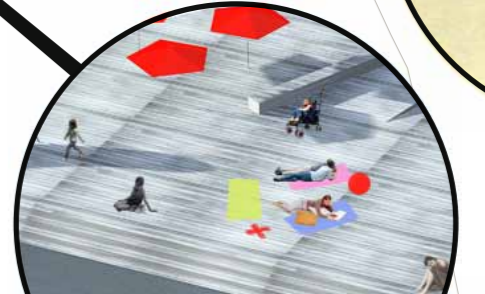
Boligerne er tænkt i forskellige størrelser, måske også forskellige ejerforhold, således at det kan blive en blandet bebyggelse. I situationsplanen er der vist ca. 65 boliger a'120-150 m<sup>2</sup> i de fire enklaver og det dobbelte, hvis boligerne opføres i to plan. Muligheden for at bygge strukturen videre, mod syd-vest, er til stede.



**Natur og badesæen...**  
Seem er det landskablige centrum, der samler de to bydelser, ældrecenteret og Løjres Grønne Bydel. Seem skaber et attraktivt og naturligt socialt samlingssted. Her kan byens borgere springe i vandet. De ældre kan gå en tur rundt om søen, og der kan selges i joller og svømmes morgentur inden jobbet, og der kan skøjtes om vinteren.

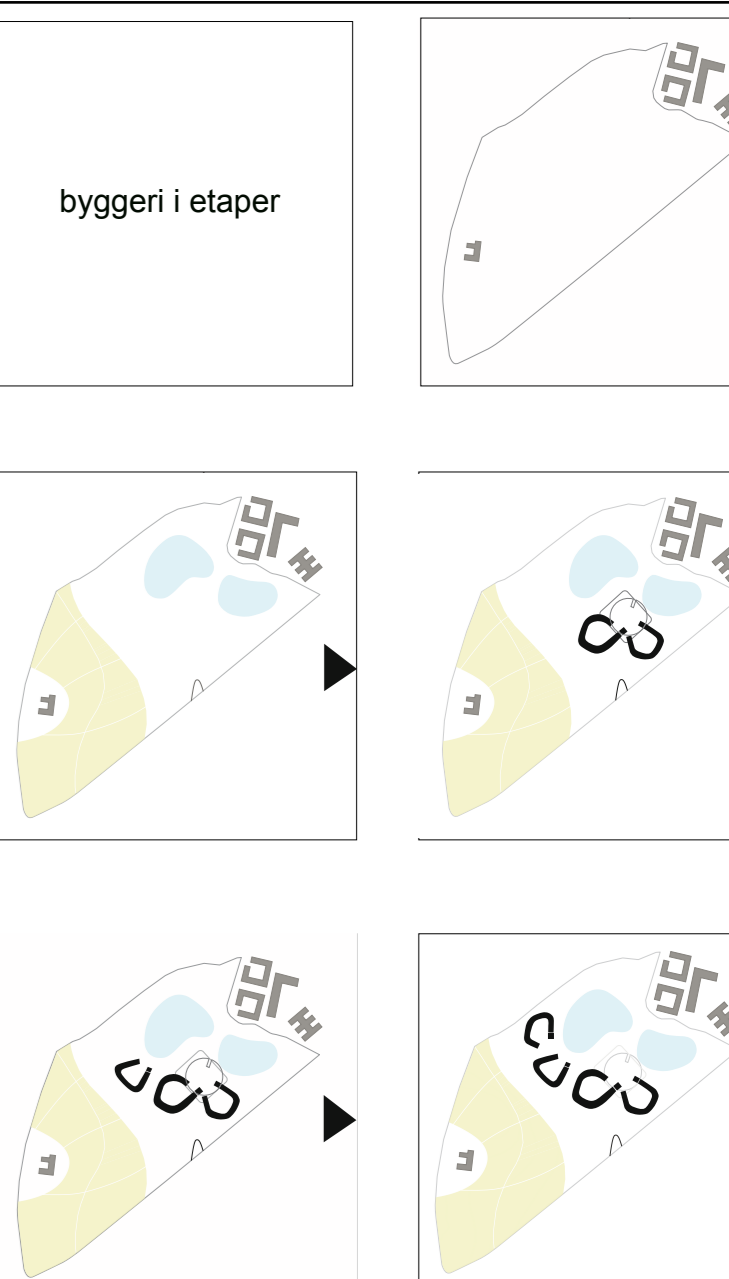
**Mulig beboelse ved søen...**

**Motionsssti**  
For at styrke forbindelsen til det omgivende samfund, etableres der lønstræskæber på stien parallelt med banen, så forløbet mellem Løjre by og skoven bliver en attraktion for borgene. Det er her man motionerer, både på højt niveau og med unge søndag eftermiddag.



**Køkkenhaven**  
Den store køkkenhave fungerer området med græs og urter. Frugtaven med frugter, og læder kunne delvis komme fra egenproduktion. Beboerne kunne i forskellig omfang indgå i et udbud omkring græsset af gården. På græsen omkring gården er der private og fælles køkkenhave, folder, afgræder, græsningfælde, samt indrettede terrasser og andre aktiviteter.

**Fællesgård**  
Gården er en integreret del af bebyggelsen og et centrum for fritidsaktiviteter, fælles dyrhold og fælles landsbrugsproduktion. Gården drives og bebos af en frilandsmand, som en del af fællesskabet.



### Løjres Grønne Bydels energiforsyning

Ambitionen er, at vi ved innovation og nydenkning kan præstere løsninger der i kombination med de resourcer vi har fra specifikt sol og landbrugsgårde, kan frembringe en energiforsyning der således ligger på højt opmærksomhed, som de tanker der præger projektet i helhed.

Generelt tager vores huse i dag 30-40% af Danmarks samlede energiforbrug, et tal som skal reducere kraftigt i de kommende år. Alene de 1 år 2050 regner man således med, at man ikke bruger fossile brændstoffer til opvarmning og produktion af elektricitet. Energiforsyningen vil til den tid udgøre af 55% af bioenergi, 30% vindenergi og jordvarme samt 10% solenergi.

### Biomasse

Det danske firma Sterling DK har opført flere kraftværker, hvor man anvender forøgning af faks, træflis og halm. Gasenergi bruges til at producere varmt vand og elektricitet i en såkaldt Sterling motor. For at få træflis kan man plante energiskov, som vokser hurtigere og dermed optager mere CO<sub>2</sub> end almindelig skov. Men man kan selvfølgelig også bruge af træet fra den eksisterende skov.

### Jord og seawarm

En anden oplagt måde til at opvarme huse, er at tage energi ud af jorden og søen. Processen er ret simpel: man lægger plastikke med 1-1,5 meters dybde og pumper vand eller sølt gennem rørene. Væsken opvarmes af jorden eller søens varme og en kompressor trækker hertil energien ud af væsken. Den indvundne varme føres hertil over til husene. Denne energilagring metode er meget miljøvenlig, da husenes varmeanlæg kan dimensioneres således at termoisoleringen ikke behøver være så høj.

### Solenergi

Solit er ikke mindst, vil vi i bebyggelsen udnytte solens stråler. Disse kan udnyttes passivt i forbindelse med at orientere husene, så solens stråler opvarmer boligerne mest muligt og samtidigt kan bebyggelsens ringformede struktur skabe et for boligerne solskit og dermed mindske afhængigheden af husene. I facaderne vil vi indsatte solceller, som aktivt omsætter solens stråler til elektrisk energi.

### Energicentral

Centret for vores energiforsyning ligger placeret strategisk under bydelens plads i forlængelse af gårdens gårdvej. Her har vi den direkte adgang til søens vand og biomassen kan tilføres Sterling motoren.



P - Parkering  
EU - Energicentral  
SS - Stønger i sø  
S1 - Stønger i jord







**Lejre Kommune**  
**Center for Byg og Miljø**

Lejrevej 15, 4320 Lejre  
 Tlf. 46464646 , Mail: post@lejre.dk



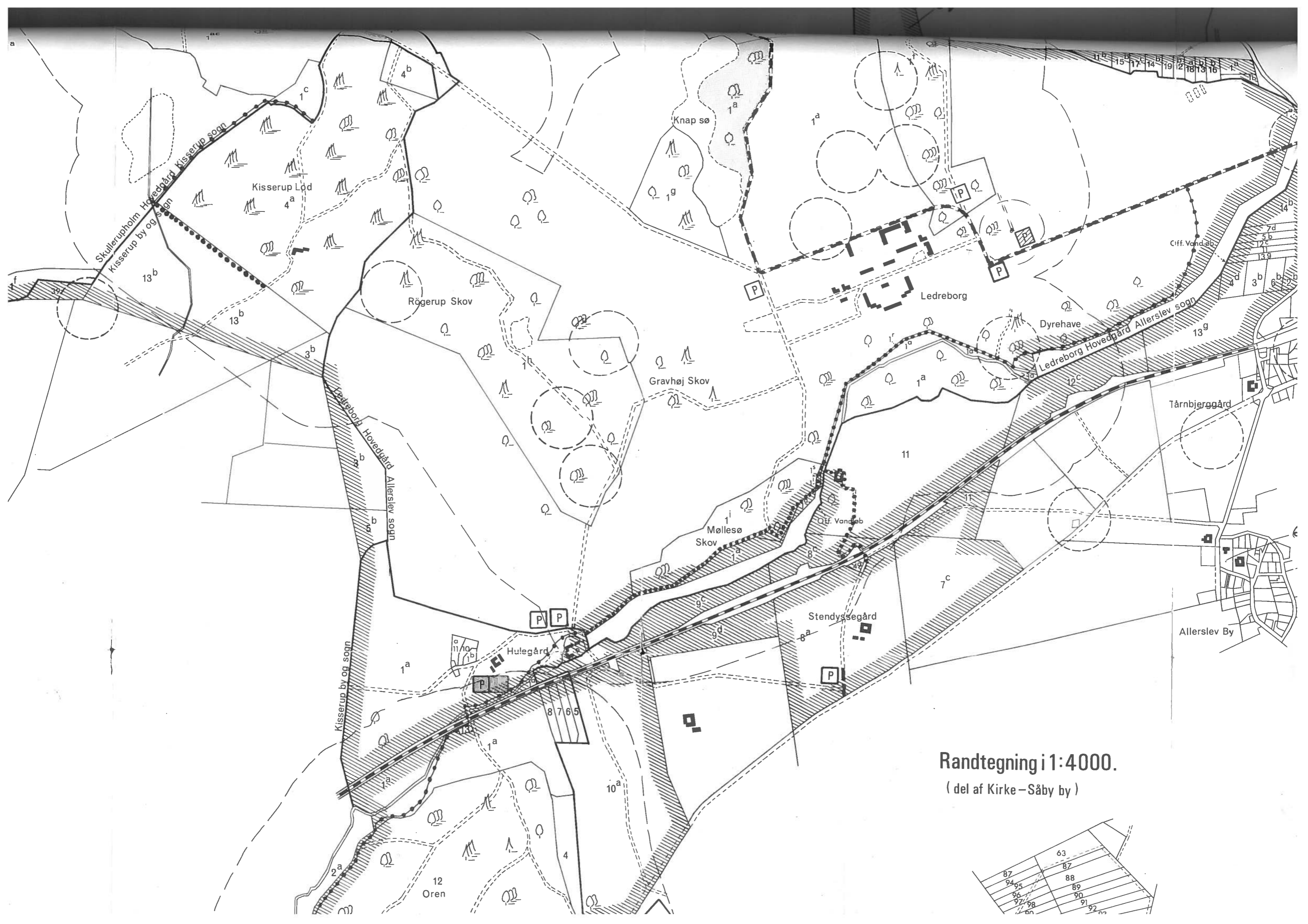
**Bilag 3**

J.Nr.

Mål: 1:5000

Dato: 27.05.2013

Init.: camh



Randtegning i 1:4000.  
 ( del af Kirke-Såby by )

		63
87		87
94		88
95		89
96		90
97		91
98		92
60		