



Keld Hornshøj Olsson
Brordrupvej 37
4621 Gadstrup

**Byudvikling og Grøn
Omstilling**

Sendt til eboks og mail

Landzonetilladelse til lovliggørelse af et skur og oplagsplads samt en personlig tilladelse til virksomhed på Brordrupvej 37, 4621 Gadstrup, matr.nr. 6d Brordrup By, Gadstrup

12. december 2025
Sagsnr.: 24-075794
Doknr.: 24-075794-24

Sagsbehandler
Cecilie Højrup
Tlf. +45 4631 3544
Cecilieh@roskilde.dk

Roskilde Kommune giver hermed personlig landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1, til en mindre virksomhed, Rørsmøden, på ejendommen Brordrupvej 37, 4621 Gadstrup, matr.nr. 6d Brordrup By, Gadstrup. Der meddeles samtidig landzonetilladelse til lovliggørelse af en del af en oplagsplads, samt et skur på 7 x 5 meter til virksomheden.

Tilladelsen er givet på betingelse af, at

- Tilladelsen til virksomheden er personlig, det vil sige at når nuværende ejer Keld Hornshøj Olsson sælger ejendommen, bortfalder landzonetilladelsen til virksomheden,
- Når virksomheden er nedlagt, kan oplagspladsen ikke anvendes til en virksomhed,
- Parkering af biler, trailer og oplag til virksomheden, må kun ske på oplagspladsen,
- Skur/container placeret centralt på oplagspladsen fjernes senest den 1. oktober 2026.
- Den resterende del oplagspladsen fjernes og reetableres med muld/jord og tilbageføres til natur eller eng, senest den 1. oktober 2026
- Volde etableret inden for matriklen fjernes senest den 1. oktober 2026.

Betingelserne vil blive tinglyst på ejendommen for din regning, jf. Planlovens § 55.

Historik og begrundelse for kommunens afgørelse

Virksomheden har ligget på adressen i en længere årrække. Virksomheden er en en-mands virksomhed der beskæftiger sig med rørlægning. Ejer fortæller at Ramsø Kommune har meddelt en tilladelse, men kan ikke finde den.

Til virksomheden hører en oplagsplads til trailere og bil. Virksomheden har et eksisterende skur/container til opbevaring af redskaber. Skuret/container står centralt placeret på oplagspladsen. Skuret ønskes fjernet, med forventning om at der kan etableres et nyt.

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

Roskilde Kommune
Tlf. 46 31 30 00
Mandag-fredag kl. 9-14

www.roskilde.dk

Et andet nedslidt skur med en placering langs østskel. Dette skur er for nyligt fjernet og ønskes erstattet af et nyt til virksomhedens værktøj samt til hobbybrug. Skuret ønskes placeret med samme placering som det eksisterende (vist med gul markering på fotoet nedenfor).

Skuret får målene: 9 x 4 meter og 3,5 meters højde og opføres i træbeklædning og røde tegl.



Med gult er et oprindeligt skur markeret. Et nyt skur ønskes placeret samme sted.



Luftfoto fra 1999, viser mål på oplagspladsen. Rød streg viser fredningsgrænsen mod nord.

En del af ejendommen er omfattet af en fredning. Fredningssagen blev rejst den 31. oktober 1995 og hindrer blandt andet, at der kan etableres ny oplagsplads og etableres volde. Forhold

der er etableret efter fredningen blev rejst, og som er i strid med fredningen, vil ikke kunne lovliggøres, med mindre Fredningsnævnet meddeler dispensation.

Fredningsnævnet har den 10. november 2025 afgjort, at det ønskede skur kan etableres som erstatning for det skur der står centralt på oplagspladsen. Fredningsnævnet har desuden afgjort at udvidelsen af oplagspladsen ikke kan lovliggøres og skal fjernes.

Det betyder, at det kun er den del af oplagspladsen der er etableret før fredning, der kan lovliggøres. Det svarer til et areal på 350 m² og er vist på fotoet på side 2. Ligeledes er der gennem en årrække, etableret volde langs skel og ind i området. Disse volde kan ikke lovliggøres, dels pga. fredningen og dels fordi voldene ændrer på det naturlige terræn i landskabet og dermed er i modstrid med en af intentionerne med Planloven, at bibeholde de naturlige landskabelige terrænformer. Voldene skal således fjernes. Vi sætter en frist til senest den 1. oktober 2026. Voldene skal håndteres i henhold til igangværende sag om håndtering af jord.



Foto af eksempel på en vold i området.

Roskilde Kommune vurderer, at det er et begunstigende forhold, at en myndighed har været klar over, at oplagspladsen har ligget på ejendommen siden før fredningen blev rejst. Derudover oplyser ejer, at de af den tidligere kommune, Ramsø Kommune har fået en mundtlig tilkendegivelse af, at de godt måtte drive virksomheden.

Der har således være en mindre virksomhed i en lang årrække, dog med flere udvidelser der ikke vurderes at kunne lovliggøres.

Hvad kan ikke lovliggøres

Følgende forhold kan ikke lovliggøres:

- Udvidelse af oplagsplads (ud over de 350 m²)
- Skur til virksomhedens værktøj med en placering centralt på oplagspladsen
- Jordvolde etableret langs vest- og øst-skel og ind på ejendommen i vest-østlig retning.

Natura 2000 og Bilag IV arter

Ejendommen grænser op til Natura 2000 området, Ramsø Mose som også er Fuglebeskyttelsesområde 104. Det er kommunens vurdering at oplagspladsen, virksomhed og skur ikke vil påvirke Natura 2000 området, da der er tale om en begrænset udbredelse af oplagspladsen, som i øvrigt ligget i nær tilknytning til bebyggelsen på ejendommen.



Nærmeste fund af Bilag 4 arter er spidssnudet frø, fundet ca. 400 meter vest for ejendommen, i Ramsø Mose. Det er ikke sandsynligt at spidssnudet frø befinder sig i den nordlige del af ejendommen, da dette område ikke er vådt.

Nabohøring

Inden tilladelsen er givet, har kommunen sendt sagen i naboorientering. En nabo skriver at de ingen bemærkninger har til sagen.

BEMÆRK

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 12. december 2025.

Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 9. januar 2026. Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. Du får besked, hvis der bliver klaget over afgørelsen. Rettidig klage har opsættende virkning, dvs. tilladelsen må ikke udnyttes før Planklagenævnet har afgjort sagen, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet, jf. § 2 i BEK nr. 130 af 28/01/2017.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter den er meddelt, jf. Planlovens § 56, stk. 1.

Efter udløb af klagefristen skal projektet byggesagsbehandles og byggeri må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse. Du skal søge byggetilladelse via Byg og Miljø portalen www.bygogmiljoe.dk. Byggesagen kan først sagsbehandles, under forudsætning af at Fredningsnævnet har meddelt dispensation fra fredningen.

Venlig hilsen

Cecilie Højrup
Planlægger

Kopi:

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
Dansk Ornitologisk Forening Roskilde, roskilde@dof.dk
Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
Danmarks Naturfredningsforening Roskilde, dnroskilde-sager@dn.dk
Friluftsrådet, roskom@friluftsradet.dk, lokalraad@friluftsradet.dk.
Nabo



KLAGEVEJLEDNING

Planloven

Afgørelsen er truffet efter planlovens § 35. Kommunens afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Der kan klages over både retlige spørgsmål og skønsspørgsmål.

Berettigede til at klage er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen jf. planlovens §§ 58 og 59.

Hvis der klages rettidigt over en landzonetilladelse, har klagen opsættende virkning. Det betyder, at afgørelsen ikke må udnyttes, før klagesagen er afgjort, med mindre klagenævnet beslutter andet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. I klageportalen sendes din klage automatisk først til Roskilde Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Klagefristen er 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold. Vejledning om klageregler og gebyrordning kan findes på hjemmeside for Nævnenes Hus www.naevneneshus.dk. Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget her.

Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra afgørelsens offentlige bekendtgørelse.

**Uddrag af bekendtgørelse af lov om planlægning
(Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020)**

§ 35, stk. 1



I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog § 5u og 36-38.

§ 51, stk. 1

Kommunalbestyrelsen påser overholdelsen af denne lov og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven, samt af bestemmelser i lokalplaner og i de efter § 68, stk. 2, opretholdte vedtægter og planer m.v.

§ 58, stk. 1, pkt. 1

Til Planklagenævnet kan påklages kommunalbestyrelsers afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog §4a, stk. 4 og §5, stk. 4.

Uddrag af 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 (Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 130 af 28/01/2017)

§ 1. En tilladelse, der er meddelt efter følgende bestemmelser, må ikke udnyttes før klagefristens udløb: 1) § 35, stk. 1, i lov om planlægning.

Stk. 2. Hvis tilladelsen påklages, underretter den myndighed, der har givet tilladelsen, straks den, som har modtaget tilladelsen, om klagen.

Klagefrist

§ 2. Klage over afgørelser, der er nævnt i følgende bestemmelser, skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt: 1) § 58, stk. 1, i lov om planlægning.

Stk. 2. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Digital kommunikation og obligatorisk digital selvbetjening ved indgivelse af klage

§ 3. Klage til Planklagenævnet indgives skriftligt til den myndighed, der har truffet afgørelsen, ved anvendelse af digital selvbetjening, jf. dog § 4, stk. 2-4. Endvidere skal efterfølgende kommunikation om klagesagen ske ved anvendelse af digital selvbetjening.