



FORS A/S
Tåstrup Møllevej 5
4300 Holbæk

Byudvikling og Grøn
Omstilling

Landzonetilladelse til forlængelse af periode for byggeplads

Tingvej 61, 4000 Roskilde, matr.nr. 9q Vindinge By, Vindinge

20. oktober 2026
Sagsnr.: 26-017043
Doknr.: 26-017043-11

Sagsbehandler
Cassandra Rasmussen
caskra@roskilde.dk

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 28. august 2026 supplerende oplysninger senest af 02. oktober 2026.

Du får med dette brev landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til:

Forlængelse af periode for midlertidig byggeplads og mellemlager af jord

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter landzonetilladelsens dato eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år¹.

Tilladelsen er meddelt på følgende:

- at området reetableres til landbrug efter endt anvendelse og senest 31. januar 2029. Der skal sendes dokumentation på, at arealet er reetableret til Roskilde Kommune på landzone@roskilde.dk. Reetableringen skal godkendes af Roskilde Kommune.

Betingelsen vil blive tinglyst på ejendommen for jeres regning².

Lovgrundlag

Vi giver tilladelsen efter planlovens § 35, stk. 1.

Vi har i tilladelsen ikke taget stilling til anden lovgivning end planlovens bestemmelser.

¹ Jf. planlovens § 56, stk. 2.

² Jf. planlovens § 55.



Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser, herunder eventuel byggetilladelse.

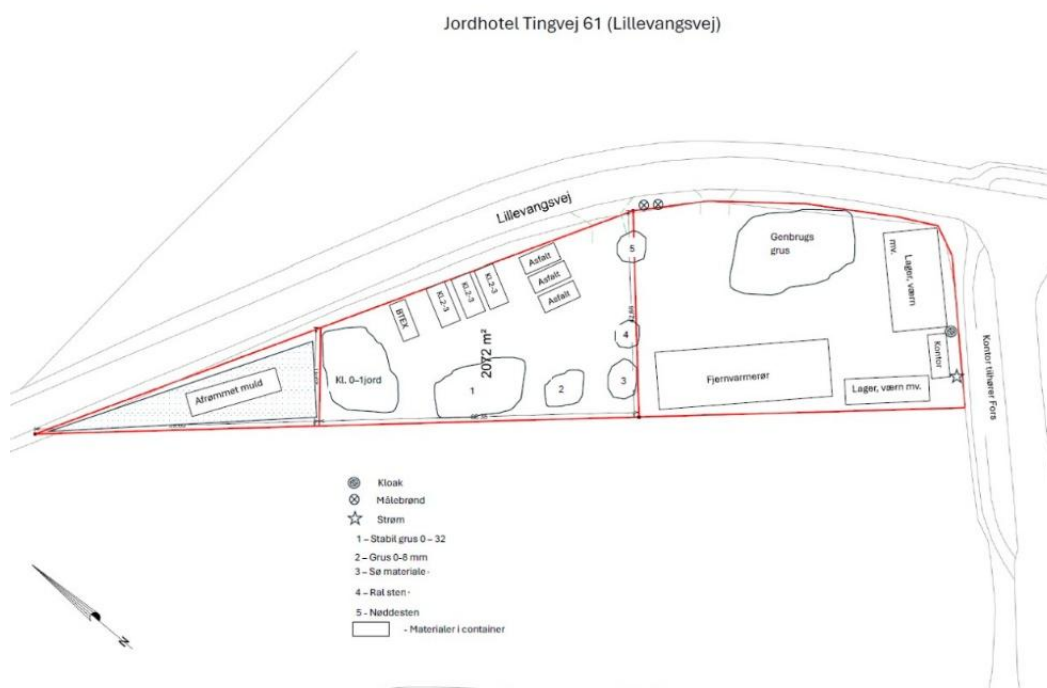
Du skal være opmærksom på, at der på din ejendom kan være tinglyst privatretlige servitutter, som Roskilde Kommune ikke påser. Du skal overholde eventuelle tinglyste servitutter, som du kan finde på www.tinglysning.dk.

Beskrivelse af projektet

Der ansøges om at forlænge byggepladsen til den 31. december 2028, hvor der på nuværende tidspunkt er meddelt tilladelse til den 01. februar 2027.

Formålet ved byggepladsen er at realisere fjernvarme i Vindinge.

Pladsen vil fortsat have den samme indretning og vil se således ud:



Sagshistorik

Roskilde Kommune har den 25. marts 2025 meddelt landzonetilladelse til forlængelse af perioden til og med den 01. februar 2027.

Hvad gælder for ejendommen?

På en ejendom kan der være en eller flere udpegninger, som vi skal forholde sig til i forbindelse med en landzonetilladelse. En udpegning kan eksempelvis være, hvis der i kommuneplanen er



udpeget et område med bevaringsværdigt landskab, hvor den pågældende ejendom ligger. På en ejendom kan der også være servitutter, hvor kommunen er påtaleberettiget.

Ejendommen har et areal på 2,8 ha fordelt på tre jordstykker, og er noteret som landbrugsejendom uden beboelse. Matrikel nr. 9r har en størrelse på 1,37 ha.

Landzone

I landzone må der ikke uden landzonetilladelse foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer³. Hovedformålet med landzonereglene er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det.

Da den eksisterende landzonetilladelse udløber ved udgangen af december 2026, kræves en ny tilladelse fra Roskilde Kommune efter landzonebestemmelserne i Planlovens § 35, stk. 1.

Kommuneplan 2025

Kommunen skal virke for gennemførelsen af den gældende kommuneplan og intentionerne i den samlede fysiske planlægning⁴.

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.B.18 for Vindinge Vest og 3.LB.1 for Store Hede Vest, landområde.

Områdernes anvendelse angives til at være til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for indpasning af offentlige formål samt liberale erhverv samt til jordbrug, gartneri og skovbrug samt natur- og rekreative formål. Der skal muliggøres anlæg af stier, herunder en gennemgående ringsti gennem området samt sti der forbinder Vindinge med Trekroner Station.

Andre udpegninger på ejendommen

Der kan være andre udpegninger på en ejendom, som vi skal tage hensyn til.

Servitutter/Deklarationer

Ejendommen er omfattet af 13 tinglyste deklARATIONER. Der er ikke ansøgt om eller meddelt tilladelse til at fravige servitutterne.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 05. oktober 2026 til 19. oktober 2026⁵.

Der kom ingen bemærkninger til sagen.

³ Jf. planlovens § 35, stk. 1

⁴ Jf. planlovens § 12

⁵ Jf. planlovens § 35, stk. 4



Roskilde Kommunes vurdering – begrundelse for afgørelsen

Ved en ansøgning om landzonetilladelse skal vi foretage en konkret vurdering og afvejning med udgangspunkt i planlovens formål og hensynene bag planlovens landzonebestemmelser. Samtidig indgår overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedens).

En afgørelse skal altid ledsages af en begrundelse for afgørelsen⁶.

Samlet set vurderer Roskilde Kommune, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte på baggrund af nedenstående.

Vi har lagt særligt vægt på, at det ansøgte er et midlertidigt forhold, og at pladsen skal anvendes til etablering af fjernvarmeforsyning af Vinding som er en samfundsmæssig væsentlig opgave.

Vi lægger endvidere vægt på, at pladsen ligger i nærheden af Vindinge by, og strategisk i forhold til vej.

Internationale beskyttelsesområder (Natura 2000) og beskyttede arter (bilag IV-arter)

Vi skal vurdere, om det ansøgte i sig selv eller i samspil med andre projekter kan have en væsentlig negativ indflydelse på internationale naturbeskyttelsesområder eller på bilag IV arter, samt deres yngle- og rasteområder⁷.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 136 Roskilde Fjord 3,8 km mod nordvest. Området er både habitat- og fuglebeskyttelsesområde. På grund af afstanden og projektets karakter vurderer Roskilde Kommune, at der ikke vil ske en påvirkning af Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.

Inden for en afstand af 50 m er der fundet bilag IV-arten spidssnudet frø. Arten er ikke fundet hvor oplagspladsen er etableret og oplaget er ikke i rasteområdet for spidssnudet frø. Roskilde Kommune vurderer derfor, at bestandene af spidssnudet frø ikke vil blive væsentligt påvirket af anlægget.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 20. oktober 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 17. november 2026. Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. I 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. planlovens §§ 60a og 61.

⁶ Jf. forvaltningslovens § 24.

⁷ Jf. planhabitatbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, § 4 samt § 7, stk.1, nr. 1 og 2



Hvis du har spørgsmål til sagen

Hvis du har spørgsmål til sagen, er du velkommen til at kontakte mig på mail eller telefon.

Venlig hilsen

Cassandra Rasmussen
Cand.scient.



Kopi

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

Bilag

- Klagevejledning



Klagevejledning

Afgørelsen er truffet efter planlovens § 35. Kommunens afgørelse kan påklages til Planklagenævnet.

Hvad kan du klage over?

Der kan klages over både retlige spørgsmål og skønsspørgsmål. Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan også klage hvis du mener kommunen burde have truffet en anden afgørelse, jf. planlovens § 58.

Hvem kan klage?

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 § 59.

Gælder afgørelsen, hvis den bliver påklaget?

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, jf. planlovens §§ 60a og 61.

Sådan klager du

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, ligesom du plejer, typisk med MitID. 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.

Tidsfrist for at klage

Klagefristen er 4 uger fra, at landzonetilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside, jf. planlovens § 60. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Det vil sige, at klager har godkendt og indbetalt gebyr i Klageportalen senest kl. 23.59 på den dag, hvor klagefristen udløber.

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.](#)

Klagegebyr

Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold.

Yderligere information

Information om gebyrordningen, gebyrets størrelse og klagenævnets behandling kan du finde på klagenævnets hjemmeside på planklagenævnet

Søgsmål

Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra afgørelsens offentlige bekendtgørelse, jf. planlovens § 62.