

d

Byudvikling og Grøn  
Omstilling

**Landzonetilladelse til anneks i tidligere driftsbygning på Svenstrupvejen 3,  
4130 Viby Sjælland, matr.nr. 12d Assendløse By, Dåstrup**

1. marts 2026  
Sagsnr.: 25-015935  
Doknr.: 25-015935-8

Kære Anton Grau Larsen

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

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 4. juni 2025

Du får med dette brev landzonetilladelse til:

- anneks i tagetagen på bygning nr. 2 på ejendommen  
Svenstrupvejen 3.

Landzonetilladelsen bortfalder hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter landzonetilladelsens dato, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år<sup>1</sup>.

## Lovgrundlag

Vi giver tilladelsen efter Planlovens § 35, stk. 1

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

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](http://www.tinglysning.dk).

---

<sup>1</sup> Jf. planlovens § 56, stk. 2.

Rådhusbuen 1  
4000 Roskilde

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

[www.roskilde.dk](http://www.roskilde.dk)

## Beskrivelse af projektet

Bygningen 2 istandsættes så der indrettes et anneks i tageetagen. I den sammenhæng udskiftes taget og der isættes et tagfladevindue.

### Udhus



Udhus vest



Udhus syd



Udhus syd/øst

### Relation til stuehus



Udhus nord

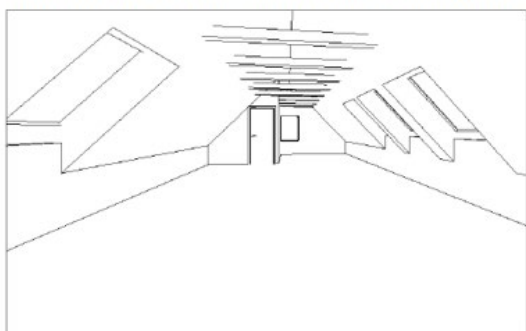
Stuehus

Udhus bygget 1910 til stald.  
Siden indrettet af tidligere ejer  
til trykkeri med forskellige  
nyere termovinduer og oprin-  
delige staldvinduer og porte  
som det ses af foto ovenfor.  
Tag skal udskiftes asap.  
Konstruktionen er angrebet  
af fugt, rødt og manglende  
understøtning.

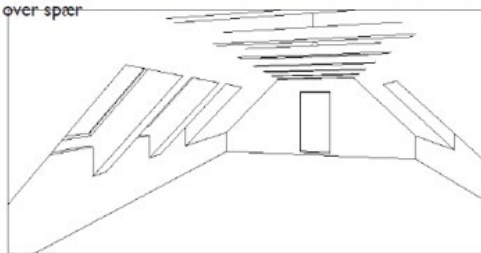


Louvre Classic tagvinduer L-25  
HVERT FAG HAR TO SLANKE SPRODSE

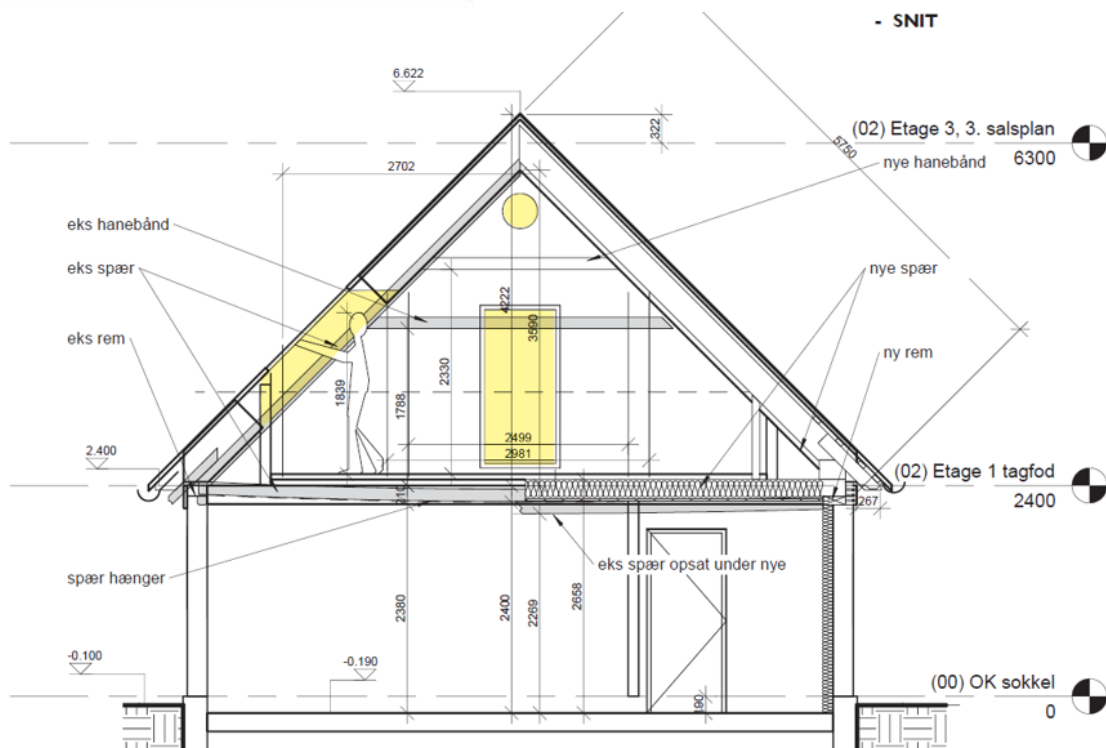
Gavl med indgang og vindue som eksisterende og rundt topvindue

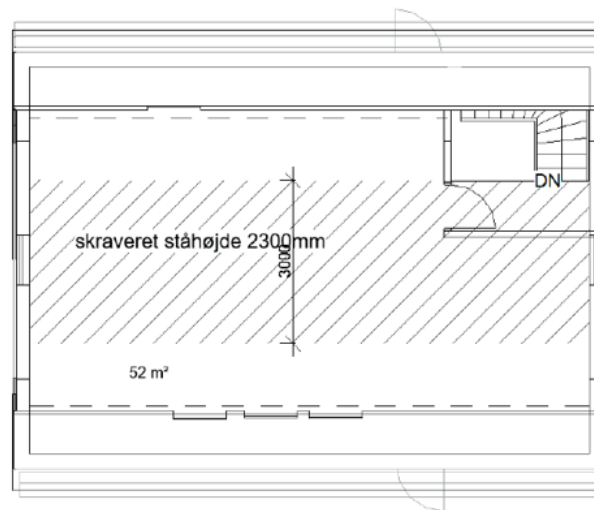


Gavl mod sø. vindue til gulv og eksisterende rundt topvindue over spær



SKITSE / OPMÅLING





## 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 26912 m<sup>2</sup> og den er ikke noteret som landbrugsejendom.

## Landzone

I landzone må der ikke uden landzonetilladelse foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer<sup>2</sup>. Hovedformålet med landzonereglerne 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.

---

<sup>2</sup> Jf. planlovens § 35, stk. 1

Da ejendommen ligger i landzone og der er tale om ændret anvendelse af en bygning, kræver projektet landzonetilladelse.

### 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 rasteområder<sup>3</sup>.

#### Natura 2000

Det ansøgte ligger ca. 3.35 km fra det nærmeste Natura 2000- område (N104 Ramsø Mose), som er et fuglebeskyttelsesområde (F104). Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet ses i nedenstående tabel.

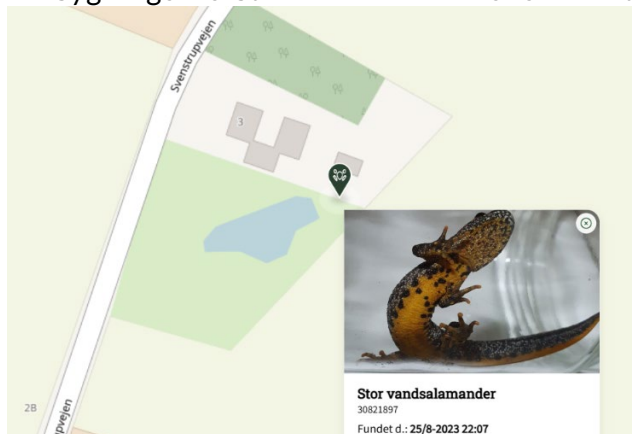
| Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 104 |               |            |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Fugle:                                                 | Rørdrum (Y)   | Rørhøg (Y) |
|                                                        | Sortterne (Y) |            |

Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for træfugl og "Y" for ynglefugl. Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. Sortterne (Y) er ikke tilstede i fuglebeskyttelsesområde F104 og gennemgås derfor ikke yderligere.

#### Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret stor vandsalamander i søen der ligger på ejendommen, syd for bygningerne. Stor vandsalamander er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.



Udklip fra arter.dk

### 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. Den

<sup>3</sup> Jf. planhabitatbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, § 4 samt § 7, stk.1, nr. 1 og 2

konkrete vurdering kan omfatte en række overordnede hensyn, herunder hensyn til jordbrugsinteresser, natur- og landskabelige hensyn, vækst og udvikling m.v. De enkelte hensyn vil indgå med forskellig vægt i vores vurdering afhængigt af den konkrete landzoneansøgning og stedets forhold. Samtidig indgår overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedens).

En afgørelse skal altid ledsages af en begrundelse for afgørelsen<sup>4</sup>.

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

Annekset etableres i tagetagen af en eksisterende bygning der tidligere har fungeret som en driftsbygning. Etableringen sker med få ændringer på tag og facader hvilket bevirker, at bygningen vil fremstå med samme arkitektoniske udtryk som nuværende. Bygningen er umiddelbart egnet til formålet.

#### *Kommuneplanramme*

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanrammens anvendelsesmuligheder.

#### **Internationale beskyttelsesområder**

##### *Natura 2000*

På grund af sin karakter og afstand fra Natura 2000-området vil projektet ikke få en væsentlig betydning for udpegningsgrundlaget.

#### *Bilag IV arter*

Vi vurderer, at projektet ikke vil få betydning for bilag IV-arten Stor Vandsalamander, da projektet omfatter en eksisterende bygning der omdannes. Materiale og maskiner der skal anvendes i forbindelse med ombygningen, vil ikke få berøring med den sø hvor arten lever. Det vurderes således, at stor vandsalamanders yngle- eller rasteområder ikke påvirkes.

#### **Vi har foretaget naboorientering**

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 31. januar til 8. februar 2026<sup>5</sup>.

Der kom ingen bemærkninger til sagen.

#### **Annoncering**

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside [www.roskilde.dk](http://www.roskilde.dk) den 3. marts 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 31. marts 2026. Tilladelsen må ikke

---

<sup>4</sup> En afgørelse skal altid ledsages af en begrundelse for afgørelsen, medmindre afgørelsen giver ansøger fuldt medhold, jf. Forvaltningslovens § 24.

<sup>5</sup> Jf. Planlovens § 35, stk. 4

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.

### **Du må ikke påbegynde arbejdet, før du har gjort følgende:**

- Efter udløb af klagefristen skal du fremsende selvstændig ansøgning om byggetilladelse. Projektet byggesagsbehandles og byggeri må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse. Du skal søge byggetilladelse via Byg og Miljø portalen [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk).

### **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

Cecilie Højrup  
Byplanlægger

Kopi

Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)  
Dansk Ornitologisk Forening Roskilde, [roskilde@dof.dk](mailto:roskilde@dof.dk)  
Danmarks Naturfredningsforening, [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)  
Danmarks Naturfredningsforening Roskilde, [dnroskilde-sager@dn.dk](mailto:dnroskilde-sager@dn.dk)  
Friluftsrådet, [roskom@friluftstraadet.dk](mailto:roskom@friluftstraadet.dk), [lokalraad@friluftstraadet.dk](mailto:lokalraad@friluftstraadet.dk).

### **Bilag**

- Klagevejledning
- Uddrag af planlovens bestemmelser om landzone

# 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.

## 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 §§ 58 og 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. § 2 i BEK nr. 130 af 28/01/2017.

## 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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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. 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 klagen får helt eller delvist medhold.

## Yderligere information

Information om gebyrordningen, gebyrets størrelse og klagenævnets behandling kan du finde på klagenævnets hjemmeside på [planklagenævnet](http://planklagenævnet)

## Søgsmål

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.

**§ 59, stk.1 og 2**

Klageberettiget efter § 58 er erhvervsministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen – på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

**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.