

KOPI

**By Kultur og Miljø
Byudvikling og Grøn
Omstilling**

19. maj 2026
Sagsnr.: 26-001266
Doknr.: 26-001266-9

Sagsbehandler
Elise Birch Olsen
Tlf. 46 31 35 74
elisebo@roskilde.dk

Landzonetilladelse til nyt enfamiliehus

*Birkede Brovej 11, 4130 Viby Sjælland
matr.nr. 3q Birkede By, Dåstrup*

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 15. januar 2026.

Roskilde Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til:

Enfamiliehus på ca. 229 m²

Betingelser for tilladelsen

- Det stilles som betingelse, at tagmaterialet har et glanstal på højst 15.

Betingelsen vil blive tinglyst på ejendommen for ejers regning¹.

Tidsfrist for at udnytte landzonetilladelsen

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter landzonetilladelsens dato eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år².

Lovgrundlag

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

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

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

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

www.roskilde.dk

¹ Jf. planlovens § 55.

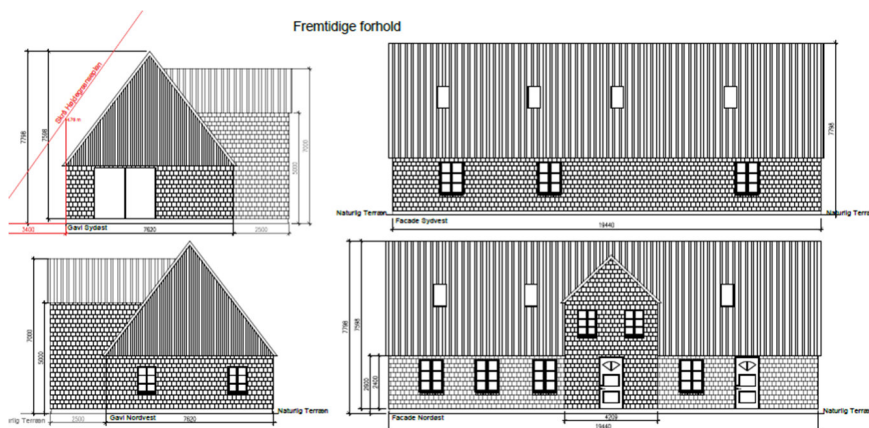
² Jf. planlovens § 56, stk. 2.

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 er søgt om at opføre et nyt enfamiliehus som erstatning for det tidligere enfamiliehus, som er nedrevet. Enfamiliehuset har omtrent samme placering og fodaftryk som det tidligere enfamiliehus, men er dog udvidet med en mindre tilbygning med entré mod nordøst mod gårdspladsen. Enfamiliehuset opføres i én etage med udnyttet tagetage i den ene ende af bygningen og med loft til kip i køkken og stue.



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 udpegnings 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 3.550 m², og er ikke noteret som landbrugsejendom.

Landzone

Da ejendommen ligger i landzone, og der er tale om opførelse af ny bebyggelse, kræver projektet landzonetilladelse.

Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 6.L.1 Viby – Vest, Landområde. Landområdet skal hovedsagelig anvendes til jordbrugsformål, herunder landbrug, gartneri og skovbrug samt råstofindvinding, fritidsformål, naturområde o.l. Nye boliger og erhverv kan kun undtagelsesvis etableres.

Bevaringsværdigt landskab

Ejendommen ligger på kanten af et bevaringsværdigt landskab vest for Viby Sjælland, omkring Søster Svenstrup. De udpegede bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt friholdes for ny bebyggelse/anlæg. Der må kun meddeles tilladelse til byggeri/anlæg/ændret arealanvendelse eller ændret tilstand af et areals karakter, såfremt det kan begrundes ud fra en konkret planmæssig vurdering og uden at forringe de særlige landskabsværdier, som ligger til grund for udpegningen, eller uden at forringe muligheden for at styrke og genoprette disse værdier.



Landzonestrategi

Eksempel: I Roskilde Kommune skal erhverv ligge i erhvervsområder. Dog kan overflødiggjorte bygninger i landzonen bruges til at etablere mindre erhverv i. Dette gælder primært virksomheder, der er omfattet af anmeldelsesmulighederne, jf. planloven § 37. Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på, at virksomheden ikke påvirker landskab og kulturmiljø i området negativt, og om virksomheden egner sig til at ligge i landzonen eller bør placeres i et planlags erhvervsområde.

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 rasteområder³.

Natura 2000

Det ansøgte ligger ca. 4,7 km fra det nærmeste Natura 2000- område (N 151 Ramsø Mose), som er et fuglebeskyttelsesområde (F 104) og ca. 5,6 km fra Natura 2000- område (N 146 Hejede Overdrev, Valborup Skov og Valsøllille Sø), som er et habitatområde (H 129).

Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet ses i nedenstående tabel.

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

³ Jf. planhabitatbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, § 4 samt § 7, stk.1, nr. 1 og 2

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet ses i nedenstående tabel.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 129		
Naturtyper:	Søbred med smårter (3130)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Urtebræmme (6430)
	Nedbrudt højmoser (7120)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Grøn buxbaumia (1386)	Stor vandsalamander (1166)

Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret stor vandsalamander ca. 370 m vest for ejendommen og spidssnudet frø ca. 740 m sydøst for ejendommen, men arterne er ikke registreret på ejendommen. Begge arter er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 20. april 2026 til den 4. maj 2026⁴. Vi har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

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 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 afgørelsen⁵.

Roskilde Kommune meddeler landzonetilladelse til det ansøgte enfamiliehus på baggrund af nedenstående samlede vurdering.

Placeringen og omfanget af det ansøgte enfamiliehus svarer omtrent til det tidligere hus på grunden. Vi vurderer på den baggrund, at det ansøgte er indpasset i det samlede bygningsværk på ejendommen. Vi vurderer at placeringen er hensigtsmæssig og at det ansøgte derved ikke vil ændre væsentligt på påvirkningen eller indkigget til det bevaringsværdige landskab vest for ejendommen.

Vi har desuden lagt vægt på, at det ansøgte er foreneligt med landzonehensynene og kommunens landzonestrategi om etablering af en ny bolig som erstatning for en nedrevet bolig, når den

⁴ Jf. planlovens § 35, stk. 4

⁵ Jf. forvaltningslovens § 24.

placeres omtrent samme sted på grunden. Der er ingen særlige udpegninger på grunden, som taler imod, at der kan meddeles en landzonetilladelse.

Kommuneplanramme

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

Landzonestrategi

Det ansøgte enfamiliehus erstatter et tidligere enfamiliehus på grunden, som nu er nedrevet. Vi vurderer, at det ansøgte ikke påvirker omgivelserne væsentligt idet, huset opføres med samme placering og omtrent samme grundplan som det tidligere enfamiliehus. Enfamiliehuset opføres med høj tagrejsning med udnyttet tagetage, som vi vurderer passer til lokalområdet.

Bevaringsværdigt landskab

Ejendommen ligger i yderkanten af det udpegede bevaringsværdige landskab. Det eksisterende bygningsværk afgrænser indkigget til det bevaringsværdige landskab, og vi vurderer, at det ansøgte enfamiliehus derved ikke påvirker indkigget yderligere.

Vi har lagt vægt på, at det ansøgte enfamiliehus opføres parallelt med Birkede Brovej med samme placering, som det tidligere enfamiliehus på ejendommen.

Internationale beskyttelsesområder

Natura 2000

Vi vurderer, at det ansøgte enfamiliehus på grund af sin karakter og afstand på mindst 4,7 km fra Natura 2000-områderne N146 og N151 ikke vil få en væsentlig betydning for udpegningsgrundlaget. Vi har lagt vægt på, at enfamiliehuset har samme placering og omtrent samme omfang som det tidligere enfamiliehus på grunden.

Bilag IV arter

Vi vurderer, at projektet ikke vil få betydning for bilag IV-arter. Vi vurderer, at det ansøgte enfamiliehus ikke påvirker yngle- eller rasteområder for stor vandsalamander og spidssnudet frø, da det har samme placering som det tidligere hus på ejendommen, og da ingen af arterne er fundet på den konkrete ejendom.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 19. maj 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 16. juni 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. planlovens §§ 60a og 61.

Du må ikke påbegynde arbejdet, før der er meddelt byggetilladelse

Roskilde Kommune har modtaget ansøgning om byggetilladelse til enfamiliehuset, som behandles i byggesagen med sagsnummer 26-001217.

Vi gør opmærksom på, at byggearbejdet ikke må påbegyndes før der er meddelt byggetilladelse.

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

Elise Birch Olsen
Landzonesagsbehandler

Kopi sendt til

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

Bilag

- Godkendt tegningsmateriale vedlægges
- Klagevejledning
- Uddrag af planlovens bestemmelser om landzone
- Oplysninger om behandling af dine personoplysninger

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.

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.

**Uddrag af bekendtgørelse af lov om planlægning
(Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024)**

§ 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. 5.

§ 59, stk.1 og 2

Klageberettiget efter § 58 er ministeren for byer og landdistrikter og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker. Klageberettiget efter § 58, stk. 1, nr. 1 og 3, er endvidere 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.

§ 60, stk.1 og 2

Klage over afgørelser, der er nævnt i § 58, stk. 1, og § 58 a, skal være indgivet skriftligt, inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog fra bekendtgørelsen.

§ 60 a, stk.1 og 2

En tilladelse efter § 35, stk. 1, må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Påklages tilladelsen, underretter den myndighed, der har givet tilladelsen, straks den, som har modtaget tilladelsen, om klagen. Rettidig klage efter § 58, stk. 1, nr. 1 og 2, har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

§ 62

Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af denne lov, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. For afgørelser, hvorom der er udfærdiget offentlig bekendtgørelse, regnes søgsmålsfristen fra bekendtgørelsen.

Oplysninger om behandling af dine personoplysninger

Roskilde Kommune er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi modtager om dig i forbindelse med administrationen af landzonesager, herunder landzonetilladelser og anmeldelsessager i landzone.

Grundlaget for behandlingen

Roskilde Kommune har til opgave at behandle landzonesager - ansøgning om landzonetilladelser eller anmeldelser i landzone.

I den forbindelse behandles personoplysninger om dig af hensyn til udførelse af en opgave i samfundets interesse og som led i offentlig myndighedsudøvelse, jf. artikel 6, stk. 1, litra e, i databeskyttelsesforordningen (GDPR). Derudover behandles oplysningerne med hjemmel i databeskyttelseslovens §11, som giver kommunen hjemmel til at behandle dit personnummer.

Ud over databeskyttelsesreglerne, foretages behandlingen på baggrund af:

- Planlovens § 35 - 38.

Formålet med behandlingen

Formålet med behandlingen af personoplysningerne er at administrere landzonesager, herunder landzonetilladelser og anmeldelsessager i landzone.

Du skal vide, at ansatte i Roskilde Kommune har tavshedspligt.

Hvor stammer oplysningerne fra?

Oplysningerne stammer fra ansøgningsformularer, indkomne mails, CPR-registret og øvrige it-systemer i kommunen.

Hvem videregiver vi dine personoplysninger til

Vi videregiver i nogle tilfælde dine personoplysninger til andre. Oplysningerne videregives til følgende modtagere:

- Naboer (i forbindelse med nabohøring)
- Planklagenævnet (ved en eventuel klage over en afgørelse)
- Politiet (i forbindelse med påbud om lovliggørelse af ulovlige forhold)

Kategorier af personoplysninger

Almindelige personoplysninger, herunder:

navn, adresse eller kontaktoplysninger

Fortrolige oplysninger

CPR-nummer

Oplysninger om væsentlige sociale forhold

Oplysninger om økonomiske forhold

Følsomme personoplysninger, herunder:

Oplysninger om race eller etnisk oprindelse

Politisk, religiøs eller filosofisk overbevisning

Fagforeningsmæssigt tilhørsforhold

Helbredsoplysninger

Oplysninger vedrørende seksualitet og seksuelle forhold

Opbevaring af personoplysninger

I forbindelse med administration af landzonesager, herunder landzonetilladelser og anmeldelsessager i landzone, vil oplysninger blive opbevaret indtil Roskilde Kommune ikke længere har et lovligt grundlag for opbevaring.

Dine rettigheder

Efter EU's databeskyttelsesforordning (2016/679/EU) og databeskyttelsesloven (lov nr. 502 af 23. maj 2018) har du ret til at få at vide:

- At Roskilde Kommune har modtaget oplysninger om dig og gemt dem i vores IT-systemer
- Hvilke oplysninger vi har modtaget om dig og brugt i vores sagsbehandling
- Hvor vi har oplysninger fra (hvis ikke fra dig selv)

Du har også ret til at se oplysningerne. Du har ret til at bede om, at vi retter eller sletter oplysninger, hvis du mener, de f.eks. er forkerte eller giver et forkert indtryk, og vi har pligt til at tage stilling til din anmodning. Offentlige myndigheder vil dog på grund af anden lovgivning kun i få tilfælde kunne slette oplysninger.

Du har ret til at modtage oplysninger, som vi behandler om dig, i et format du kan læse.

Du har ret til at gøre indsigelse mod behandlingen af dine personoplysninger, hvis vi ikke har legitime grunde til at behandle dem.

Du har også ret til ikke at være omfattet af automatiske afgørelser, herunder profilering.

Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på Datatilsynets hjemmeside.

Kontakt

Roskilde Kommune

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

CVR-nr: 29189404

Telefon: 46 31 30 00

E-mail: kommunen@roskilde.dk

Du kan skrive til os via Digital Post fra borger.dk eller e-boks.dk, hvis din henvendelse indeholder følsomme eller fortrolige oplysninger.

Klageadgang

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, Roskilde Kommune behandler dine oplysninger på, eller hvis du mener at der er sket et brud på persondatasikkerheden, på datatilsynet.dk.

Databeskyttelsesrådgiver

Hvis du har spørgsmål til Roskilde Kommunes behandling af dine oplysninger, er du velkommen til at kontakte kommunens databeskyttelsesrådgiver:

Sikker e-mail: dpo@roskilde.dk