



KOPI

By Kultur og Miljø
Byudvikling og
Grøn Omstilling

28. oktober 2025
Sagsnr.: 25-012250
Doknr.: 25-012250-16

Sagsbehandler
Elise Birch Olsen
Tlf. 46313574
elisebo@roskilde.dk

Landzonetilladelse til nyt enfamiliehus

Vibygårdsvej 17, 4130 Viby Sjælland
matr.nr. 23c Viby By, Syv

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 3. juni 2025 med revideret projekt af 30. september 2025.

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

**Nyt enfamiliehus på 204 m² bolig
i én etage med udnyttet tagetage**

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 meddeles med følgende betingelser:

- Tagbeklædningen må ikke have et glanstal på mere end 10.

Betingelserne vil blive tinglyst på ejendommen for ejers regning, jf. planlovens § 55.

Lovgrundlag

Vi meddeler tilladelse 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 nedrivningstilladelse og byggetilladelse.

¹ Jf. planlovens § 56, stk. 2.

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

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

www.roskilde.dk



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

Vi modtog den 3. juni en ansøgning om landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus på ejendommen, som var i én etage med en taghældning på 25 grader. Huset havde en anden placering end det eksisterende hus og en væsentligt større udstrækning på grunden.

Den 30. september 2025 modtog vi et revideret projekt, som nu er tilpasset landsbyens karakter og den omkringliggende bebyggelse. Det ansøgte enfamiliehus er placeret omtrent samme sted som eksisterende enfamiliehus, med facaden parallelt med Vibygårdsvej. Det opføres i én etage med udnyttet tagetage med saddeltag og en taghældning på omkring 50 grader. Mod haven er desuden en centralt placeret frontkvist.

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 f.eks. være, hvis der i kommuneplanen er udpeget et område med bevaringsværdigt landskab, hvor den pågældende ejendom er beliggende. På en ejendom kan der også være servitutter, hvor kommunen er påtaleberettiget.

Ejendommen har et areal på 3.131 m², og 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 arealer². 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.

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

Kommuneplan 2025

Kommunen skal virke for gennemførelsen af den gældende kommuneplan og intentionerne i den samlede fysiske planlægning³.

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 6.BL.256, hvor områdets anvendelse udlægges til boliger, offentlige formål, landbrug, gartneri o.l. samt erhvervstyper, som kan indpasses i landsbymiljøet uden genevirkninger for omgivelserne.

² Jf. planlovens § 35, stk. 1

³ Jf. planlovens § 12



Værdifuldt Kulturmiljø

Ejendommen er beliggende inden for et værdifuldt kulturmiljø, Gammel Viby, som er udpeget i kommuneplanen som en særlig landsby.

Inden for de udpegede kulturmiljøer i landområdet må der kun meddeles tilladelse til byggeri, hvis det ud fra en konkret planmæssig vurdering kan ske uden at forringe de kulturhistoriske værdier, som ligger til grund for udpegningen, eller muligheden for at styrke eller genoprette værdierne.

For hele landområdet gælder, at kulturhistoriske spor, industriminder og særlige karaktertræk i videst muligt omfang skal bevares og videreføres i nyt byggeri og anlæg.

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 rasteområder⁴.

Natura 2000

Det ansøgte er beliggende ca. 2 km fra det nærmeste Natura 2000- område (N 151, Ramsø Mose), som er et fuglebeskyttelsesområde (F 103) og ca. 6,3 km (N 149, 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)	

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.

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet ses i nedenstående tabel.

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



Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 129		
Naturtyper:	Søbred med småurter (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)

Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype. Udpegningsgrundlag for habitatområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. Naturtyperne urtebræmme (6430) og kildevæld (7220) er ikke tilstede i habitatområde H129. De nævnte naturtyper gennemgås derfor ikke yderligere.

Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret stor vandsalamander ved et vandhul ca. 620 m sydøst for ejendommen og spidssnudet frø ved et vandhul ved Dåstrup Kirke ca. 880 m sydvest for ejendommen. Begge arter er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 7. oktober til 21. oktober 2025⁵.

Vi har modtaget en række bemærkninger, som relaterer sig til det kommende byggearbejde og nedrivning af eksisterende hus. Der kom ingen bemærkninger til selve projektet i relation til landzonesagen.

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 afgørelsen⁶.

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

⁵ Jf. planlovens § 35, stk. 4

⁶ Jf. forvaltningslovens § 24.



Vi har lagt vægt på, at det ansøgte er i overensstemmelse med Roskilde Kommunes landzonestrategi for nye boliger, idet enfamiliehuset er placeret samme sted som det hus, der nedrives, og da udformningen af det ansøgte er tilpasset landsbyens karakter og den omkringliggende bebyggelse.

Kommuneplanramme

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

Kulturmiljø

Vi vurderer, at det ansøgte enfamiliehus ikke forringer de kulturhistoriske værdier i det bevaringsværdige kulturmiljø for Gammel Viby. De ældre huse langs Vibygårdsvej er opført med høj rejsning og udnyttelig tagetage. Langs den vestlige side af vejen ligger husene fortrinsvis med en facade ud til vejen, og parallelt med denne. Langs østsiden ligger husene enten med en gavl eller facade parallelt med vejen. Husene har et kompakt volumen og begrænset fodaftryk. Dette er typiske karaktertræk, som vi ønsker at ny boligbebyggelse skal understøtte og videreføre.

Vi har lagt vægt på, at det nye hus i placering og udstrækning svarer omtrent til det eksisterende hus, hvor facaden ligger langs med Vibygårdsvej. Huset opføres i én etage med udnyttet tagetage og med et saddeltag med høj rejsning med en hældning på omkring 50 grader.

På denne baggrund er det Roskilde Kommunes vurdering, at byggeriet er tilpasset landsbyen og ikke vil svække kulturmiljøet i Gammel Viby.

Internationale beskyttelsesområder

Natura 2000

Vi vurderer, at det ansøgte enfamiliehus på grund af sin karakter og afstand fra Natura 2000-områderne 149 og 151 ikke vil få en væsentlig betydning for udpegningsgrundlaget. Vi har i vurderingen medtaget, at enfamiliehuset opføres i et allerede bebygget område, med omtrent samme placering, som det eksisterende enfamiliehus på ejendommen.

Bilag IV arter

Vi vurderer, at projektet ikke vil få betydning for bilag IV-arter i området, da det vurderes ikke at påvirke yngle- og rasteområder for stor vandsalamander eller spidssnudet frø.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 28. oktober 2025. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 25. november 2025. 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.



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

- Efter udløb af klagefristen skal du sende en ansøgning om nedrivningstilladelse og en ansøgning om byggetilladelse via ansøgningsportalen Byg og Miljø. Byggearbejdet må ikke påbegyndes, før der er meddelt nedrivnings- og byggetilladelse.

Hvis du har spørgsmål til sagen

Hvis du har spørgsmål til sagen, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Elise Birch Olsen
Landzonesagsbehandler

Bilag

Klagevejledning og søgsmål

Tegningsmateriale vedlægges:

- Beliggenhedsplan
- Plantegning stueplan
- Plantegning førstesal
- Facadetegning syd og vest
- Facadetegning øst og nord

Kopi til følgende

- 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.



Klagevejledning og søgsmål

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, medmindre 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.

Søgsmål

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