



**Landzonetilladelse til lovliggørelse af solcelleanlæg på
terræn på Ørsted Hestehave 3, Ørsted, 4130 Viby
Sjælland matr.nr. 17a Ørsted By, Ørsted**

Roskilde Kommune giver hermed landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1, til lovliggørelse af et solcelleanlæg på 86 m² der er anlagt på terræn på ejendommen Ørsted Hestehave 3.

21. marts 2025
Sagsnr.: 24-085066
Doknr.: 24-085066-9

Sagsbehandler
Cassandra Rasmussen
caskra@roskilde.dk

Tilladelsen er givet på betingelse af, at

- At der ansøges om og opnås en byggetilladelse til anlægget,
- At den eksisterende afskærmende beplantning på ejendommen bibeholdes så anlægget ikke opleves skæmmende fra vej eller fra naboejendommene,
- At når anlægget ikke længere bruges, så skal det fjernes efter senest 3 måneder.

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

Bemærk

Vi gør opmærksom på, at landzonetilladelsen kun gælder Planlovens § 35.

Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser, herunder eventuelt byggetilladelse. Hvis du ikke benytter landzonetilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du har benyttet tilladelsen, når bygge-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

Beskrivelse af projektet

Anlæggets højde er på maksimalt 0,7 meter fra naturligt terræn og skal forsyne hhv. bolig, jordvarme og elbil på ejendommen. Det fremgår endvidere, at anlægget vil blive antirefleks behandlet.

Placeringen af anlægget er på mindst 6 meter ind mod naboen beliggende Ørsted Hestehave 1, matr.nr. 2e. Anlægget vil endvidere være placeret ca. 19 meter til den resterende bygningsmasse på ejendommen. Billedet nedenfor viser anlæggets ansøgte placering:



Billede 1 - Placering af det ansøgte solcelle anlæg (fra ansøger)

Roskilde Kommune blev ved tilsyn fra vej den 12-02-2025 bekendt med at anlægget allerede er opført på ejendommen. Derfor er der tale om en ansøgning om bibeholdelse.

Gældende planforhold og udpegninger

Hvis et forhold er omfattet af kravet om landzonetilladelse i planlovens § 35, stk. 1, skal Roskilde Kommune træffe en afgørelse om, hvorvidt der kan meddeles landzonetilladelse.

Kommunens landzoneadministration skal virke for gennemførelsen af den gældende kommuneplan, jf. Planlovens § 12, og intentionerne i den samlede fysiske planlægning.

Krav om landzonetilladelse:

Ejendommen Ørsted Hestehave 3 er beliggende inden for Landzone. I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1. 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 etablering af et solcelleanlæg på terræn anses som værende en tilstandsændring, kræver forholdet landzonetilladelse, jf. Planlovens § 35, stk. 1.



Roskilde Kommuneplan 2019

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Roskilde Kommuneplan 2019:

- Værdifuldt kulturmiljø
- Værdifuldt landbrugsområde
- Økologiske forbindelser (Grøn Danmarkskort)
- Kommuneplanrammer

Værdifuldt kulturmiljø

Inden for de udpegede kulturmiljøer i landområdet må der kun meddeles tilladelse til byggeri, anlæg, ændret arealanvendelse eller ændret tilstand af et areals karakter i øvrigt, 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.

I den sydlige del af kommunen er ejerlavene Risbyholm og Vibygård udpeget som eksempler på velbevarede herregårdslandskaber med karakteristiske store og åbne marker. Det er Kommunens vurdering, at ejendommen Ørsted Hestehave 3 er beliggende i ydergrænsen af Risbyholm herregårdslandskab.



Billede 2- det blå område viser afgrænsningen af det værdifulde kulturmiljø fra Risbyholm.



Værdifuldt landbrugsområde:

De værdifulde landbrugsområder skal primært forbeholdes jordbrugsmæssige formål, herunder lokalisering af store landbrugsbygninger og anlæg. Hvis værdifulde landbrugsområder inddrages til by formål, tekniske og rekreative anlæg mv., skal der i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsmæssige forhold, såsom de berørte ejendommers arrondering, investeringsniveau og størrelse samt mulighederne for jordfordeling.

Potentielle økologiske forbindelser

De potentielle økologiske forbindelser er en del af Roskilde Kommunes planlægning for Grønt Danmarkskort. Inden for de potentielle naturområder og økologiske forbindelser skal der ske en afvejning af områdets forskellige interesser før der gennemføres planlægning, byggeri eller anlæg, som kan hindre at området på sigt kan udvikle sig til et nyt naturområde eller en ny økologisk forbindelse.

Kommuneplanramme

Ejendommen Ørsted Hestehave 3 er beliggende inden for Kommuneplanramme nr. 6.L.2 Viby Midt – landområde. Områdets anvendelse angives til at være hovedsagelig til jordbrugsformål, herunder landbrug, gartneri og skovbrug samt råstofindvinding, fritidsformål, naturområde o.l. Nye boliger og erhverv kan kun undtagelsesvis etableres. Ny bebyggelse samt ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal ske i henhold til Planlovens §§35-38 og i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Natura 2000 og Bilag IV arter

Landzonetilladelser er omfattet af planhabitatbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, jf. § 4 samt § 7, stk. 1, nr. 1 og 2. Det betyder, at kommunen forud for, at der træffes afgørelse om landzonetilladelse, skal vurdere om projektet i sig selv eller i samspil med andre projekter kan have en væsentlig negativ indflydelse på internationale naturbeskyttelsesområder eller på særligt beskyttelseskrævende arter (Bilag IV arter), samt deres yngle- og rasteområder.

De nærmeste Natura 2000 områder er Ramsømse og Køge Å som er beliggende hhv. 4,8 km nord og 5,7 km syd for ejendommen.

Der er ikke registreret Bilag IV arter i nærheden af projektet.

Naboorientering

Ansøgningen om landzonetilladelse har været i høring i perioden den 13-02-2025 til den 27-02-2025. Der er ikke kommet bemærkninger til det ansøgte.

Roskilde Kommunes vurdering – begrundelse for afgørelsen

En afgørelse fra en myndighed skal altid ledsages af en begrundelse for afgørelsen, medmindre afgørelsen giver ansøger fuldt medhold jf. Forvaltningsloven § 24.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke har en negativ påvirkning på hverken naboer, landbrug, natur eller kulturmiljø og at projektet er inden for de rammer, som Kommuneplan 2019 fastsætter. Kommunen ligger endvidere vægt på, at solcelleanlægget er til privat brug, det er etableret inden for havearealet og er placeret i tilknytning til bygningerne på ejendommen.



Ejendommen er beliggende inden for værdifuldt kulturmiljø. Det ses, at området er udpeget som værende værdifuldt på grund af de store karakteristiske marker for et herregårdsskabslandskab. Det er Roskilde Kommunes vurdering, at grundet ejendommens størrelse på 2891 m² og den allerede eksisterende tætte beplantning ud til de store omkringliggende marker, vil anlægget ikke ændre på oplevelsen af kulturmiljøet. Roskilde Kommune sætter yderligere vilkår om, at den eksisterende beplantning ikke må fjernes, så den eksisterende oplevelse af området bevares.

Ejendommen Ørsted Hestehave 3 er angivet som været samlet fast ejendom og ikke som en langbrugsejendom. Det er derfor Roskilde Kommunes vurdering, at etablering af et solcelleanlæg på terræn ikke forringer det samlede værdifulde langbrugsområde.

Det vurderes heller ikke at anlægget har en væsentlig negativ påvirkning på Natura2000 områderne Ramsøse og Køge Å.

Ud fra det ovenstående vurderer Roskilde Kommune, at der kan meddeles lovliggørende Landzonetilladelse til solcelleanlægget.

BEMÆRK

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 21. marts 2025.

Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – **dvs. den 18. april 2025**. 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. § 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. Du skal søge byggetilladelse via Byg og Miljø portalen www.bygogmiljoe.dk.

Venlig hilsen

Cassandra Rasmussen
Cand.scient



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.



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.