



DJ Miljø & Geoteknik P/S  
Energivej 3  
4180 Sorø

Byudvikling og Grøn  
Omstilling

**KOPI**

## Landzonetilladelse til nedsivningsbassin

*matrikel 19a, Vindinge Lillevang, Vindinge, 19e Vindinge Lillevang, Vindinge og 11b St. Hede, Roskilde Jorder*

26. juni 2026  
Sagsnr.: 26-000237  
Doknr.: 26-000237-39

Sagsbehandler  
Cassandra Rasmussen  
caskra@roskilde.dk

**Kære DJ Miljø & geoteknik P/S**

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 18. december 2025 med supplerende oplysninger senest af 15. juni 2026.

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

- **Nedsivningsbassin på 38.002 m<sup>2</sup>**
- **Dige/servicevej bestående af grus med en kronebredde på 3 meter**



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>.

**For at tilladelsen er gældende, skal du overholde disse betingelser:**

- At anlægget etableres i overensstemmelse med ansøgningen.
- At det ansøgte fjernes uden omkostninger for det offentlige, hvis transportkorridoren på et senere tidspunkt udnyttes.
- At der skal opsættes skilte om der ikke må fodres fugle ved anlægget for at sikre flysikkerheden for Roskilde Lufthavn. Der skal opsættes skilte de steder hvor de nærtliggende stier støder op til anlægget. Der skal indsendes en plan for skiltene påtænkes opsat og en illustration af skiltene, som skal godkendes af Roskilde Kommune på [landzone@roskilde.dk](mailto:landzone@roskilde.dk).
- Anlægget må ikke ændres således, at bassinet bliver et anlæg med et permanent vandspejl af hensyn til flysikkerheden

Betingelserne vil blive tinglyst på ejendommen for jeres regning<sup>2</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).

## Beskrivelse af projektet

DJ Miljø & geoteknik P/S har ansøgt om landzonetilladelse til etablering af et nedsivningsbassin på vegne af FORS A/S. Nedsivningsbassinet formål er at håndtere afvandingen af det lokalplanlagte erhvervsområde (lokalplan 681) sammen med et teknisk regnvandsanlæg.

Nedsivningsbassinet er udformet som et rent infiltrationsanlæg uden permanent vandspejl og vandet nedsives direkte til de underliggende jordlag.

Det ansøgte nedsivningsbassin er bestående af flere dele:

- Nedsivningsbassin på 38.002 m<sup>2</sup>

---

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

<sup>2</sup> Jf. planlovens § 55.

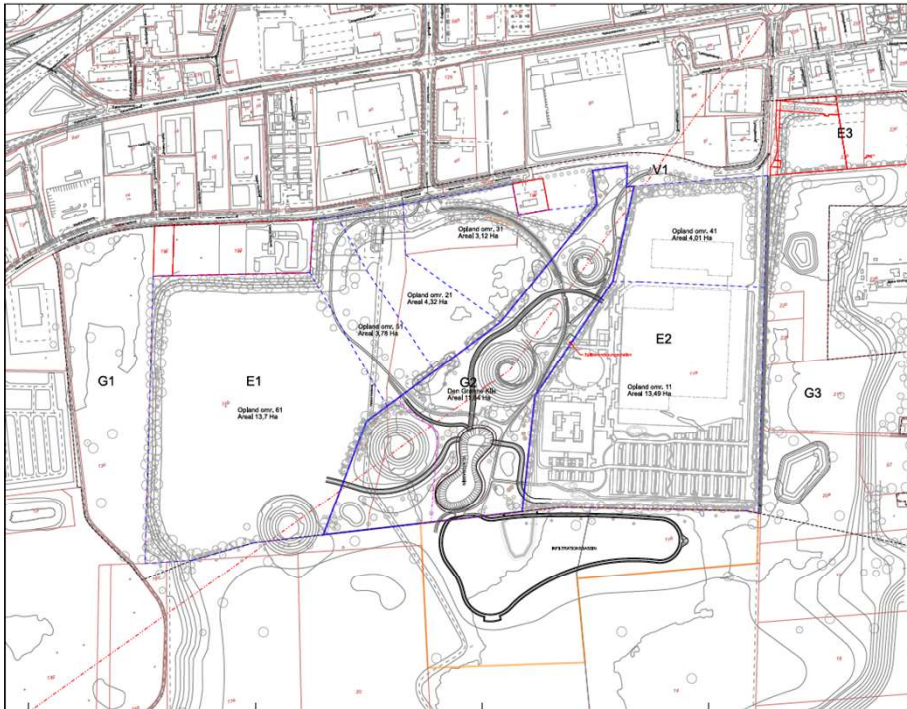
- Dige/servicevej bestående af grus med en kronebredde på 3 meter.

Samlet vil anlægget have en størrelse på ca. 42.075 m<sup>2</sup> og vil have en bund- og topkote på hhv. 35,40 og 35,70. Det vil sige, at dybden på bassinet vil være ca. 30 cm til overkant på diget. Grusdiget vil være bassinets kant ud mod det åbne land. Der er vedlagt tegningsmateriale af diget.

Nedenstående illustrationer viser hvor anlægget skal placeres i forhold til det nuværende landskab og, hvordan projektet vil være placeret efter opførelse af byggeriet indeholdt i lokalplan 681.



Figur 1 - Den blå ring viser ca. hvor projektområdet for nedsvinningsbassinet er i det nuværende landskab. Der er ikke tale om en målfast eller præcis illustration (udarbejdet af Roskilde Kommune).



Figur 2 - placering af anlægget efter at Lokalplan 681 er blevet realiseret. Se venligst vedlagte bilag for at se situationsplanen i et større format.

Projektområdet har været en del af en aktiv råstofgrav. Det fremgår af ansøgningsmaterialet, at området reetableres og efterlades i kote 35,40. Dette omfatter hele området, som har været udlagt til råstofområde.

Se venligst vedlagte bilag for at se ansøgningsmaterialet i sin helhed, herunder snittegninger.

## 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. På en ejendom kan der også være servitutter, hvor kommunen er påtaleberettiget.*

Ejendommene har følgende størrelser:

- Matr.nr. 19e - 15 ha
- Matr.nr. 19a - 15 ha
- Matr.nr. 11b 30725 m<sup>2</sup>

## 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>3</sup>. Hovedformålet med*

---

<sup>3</sup> Jf. planlovens § 35, stk. 1



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.

Anlæg af et nedsivningsbassin, som er et teknisk anlæg, må anses som værende en anvendelsesændring, og derfor kræver projektet tilladelse fra Roskilde Kommune efter landzonebestemmelserne i Planlovens § 35, stk. 1.

### **Lokalplan**

Nedsivningsbassinet placeres syd for den vedtagne lokalplan 681 for Store Hede Erhverv Midt og Øst. Den nordligste del af anlægget er placeret inden for lokalplanen, men kræver ikke en dispensation fra lokalplanen.

### **Kommuneplan 2025**

Kommunen skal virke for gennemførelsen af den gældende kommuneplan og intentionerne i den samlede fysiske planlægning<sup>4</sup>.

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

#### *Kommuneplanramme*

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3. LP.3 for Store Hede Øst Landområde. Områdets anvendelse angives til at være til udlagt som graveområde. Efter endt råstofindvinding skal området efterbehandles til naturformål herunder skal etableres anlæg af erstatningssøer og stier gennem området. Området kan desuden anvendes til håndtering af regnvand fra erhvervsområde i rammeområde 3.E.13 og 3.E.14.

### **Landsplandirektiver**

Vores behandling af landzoneansøgninger skal ske under hensyntagen til eventuelle landsplandirektiver for det pågældende område.

#### *Transportkorridorer*

Det ansøgte ligger inden for en udpeget transportkorridor. I landzonen skal transportkorridorer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg, som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme. Fremtidige trafik anlæg og tekniske anlæg i transportkorridoren skal placeres og udformes med hensyntagen til landskabs-, natur- og kulturværdier.

### **Andre udpegninger på ejendommen**

Der kan være andre udpegninger på en ejendom, som vi skal tage hensyn til. Det kan f.eks. være, at en ejendom ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, hvor der kræves dispensation til byggeri fra Kystdirektoratet.

---

<sup>4</sup> Jf. planlovens § 12



### *Råstofområder*

Det ansøgte ligger inden for et råstofgraveområde. Graveområder skal beskyttes mod ændring i anvendelse, der kan hindre råstoffernes udnyttelse. Området er færdiggravet og efterbehandlet inden nedsivningsanlægget etableres.

### *Servitutter/Deklarationer*

Ejendommene er samlet omfattet af 12 tinglyste deklarerationer. 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 08. maj til 22. maj 2026<sup>5</sup>.

Der kom følgende relevante bemærkninger til sagen fra Københavns lufthavn vedrørende bassinet:

- Der står i naboorienteringen, at der er tale om et nedsivningsanlæg uden permanent vandspejl. For lufthavnen er vandspejl et risikomoment, fordi det tiltrækker fugle og derved skaber nye fuglebevægelser. Kan du uddybe hvor meget vandspejl bassinet planlægges at få? Er det kun i forbindelse med nedbør eller kun ved fx en 5 års hændelse af nedbør?

Anlægget er beliggende i risikozone A, hvor Århus Universitet (DCE) anbefaler at der ikke etableres nye vandflader for at minimere risikoen for kollisioner mellem fly og fugle.

Roskilde Kommune sendte de ovenstående bemærkninger i partshøring hos ansøger, som herefter dokumenterede, at bassinet vil være tømt efter 10 timer ved en fem års regnhændelse. Der vil derfor ikke være tale om et permanent vandspejl.

Københavns Lufthavn havde ikke yderligere spørgsmål til selve anlægget, men anmoder om der tages stilling til at andefugle ikke må fodres ved anlægget for at forhindre tiltrækning af fugle.

## **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 afgørelsen<sup>6</sup>.*

---

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

<sup>6</sup> Jf. forvaltningslovens § 24.



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

Roskilde Kommune lægger vægt på, at det ansøgte ikke ville kunne placeres inden for det lokalplanlagte område, og derfor skal være beliggende tæt på lokalplanområdet for at kunne håndtere regnvandet fra lokalplanområdet. Der er derfor tale om et anlæg som er nødvendigt for håndteringen af regnvandet fra lokalplanområdet. Nedsivningsbassinet skal derudover sikre, at der ikke sker en forurening af grundvandet.

Dertil tillægger vi vægt, at kommuneplanrammen angiver, at der kan opføres anlæg med henblik på regnvandshåndtering og at projektet derfor er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.

Nedsivningsbassinet kommer til at ligge i et område som omdannes fra aktiv grusgrav til et større sammenhængende rekreativt område, hvor der etableres stisystemer mellem Vindinge by og det rekreative område som anlægges inden for lokalplan 681. Anlægget blive tilpasset og indgå naturligt i det nye landskab.

Det ansøgte ligger inden for risikoområde A for Roskilde Lufthavn hvor der ikke må dannes nye vandspejl af hensyn til at minimere risikoen for kollisioner mellem fly og fuglebestande. Ansøgningen viser, at anlægget vil være tømt efter 10 timer ved en fem års regnhændelse og dette kan Københavns Lufthavn, Roskilde acceptere. Dette tillægges væsentlig betydning og derfor stiller vi vilkår om, at der ikke må fodres fugle ved nedsivningsbassinet.

Såfremt, at transportkorridoren skal udnyttes stiller Roskilde Kommune vilkår om, at anlægget skal fjernes for ejers egen regning, og at regnvandet i dette tilfælde skal bortledes på anden vis.

Ud fra det ovenstående er det Roskilde Kommunes vurdering, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte, da det ikke er i strid med de planmæssige hensyn eller de landskabelige og naturinteresser som er for området.

**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>7</sup>.*

*Natura 2000*

Det nærmeste Natura 2000 område er N136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov som er beliggende ca. 4,2 km nordvest for ejendommene. Området er både habitatområde og fuglebeskyttelsesområde.

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet (nr. 120) fremgår nedenfor:

---

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



Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 120		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	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:	Blank seqlmos (6216)	Mygblomst (1903)
	Stellas mosskorpion (1936)	Eremit* (5380)
	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Havlampret (1095)	Stor vandsalamander (1166)

Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet (nr. 105) fremgår nedenfor:

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 105		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Knopsvane (T)
	Sangsvane (T)	Grågås (T)
	Knarand (T)	Skeand (T)
	Krikand (T)	Troldand (T)
	Hvinand (T)	Lille skallesluger (T)
	Stor skallesluger (T)	Havørn (TY)
	Rørhøg (Y)	Blishøne (T)
	Klyde (Y)	Sorthovedet måge (Y)
	Dværgterne (Y)	Fjordterne (Y)
	Havterne (Y)	Rødrygget tomskade (Y)

#### Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret Stor vandsalamander flere steder i nærområdet - herunder i Vindinge By. Arten er ikke registreret på ejendommene.

Ansøger har i sit ansøgningsmateriale angivet, at følgende flagermus arter er registreret ca. 800 meter øst for området:

- dværgflagermus
- brunflagermus
- skimmelflagermus
- vandflagermus og
- sydflagermus

Alle arter er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

#### Natura 2000

Vi vurderer, at det ansøgte nedsivningsbassin ikke vil få en væsentlig betydning for udpegningsgrundlaget grundet dets placering og afstand til Natura 2000-området



### *Bilag IV arter*

Vi vurderer, at projektet ikke vil få betydning for bilag IV-arter, da ingen af de ovenstående bilag IV-arter er registeret på ejendommene. Etableringen af nedsivningsbassinet medfører heller ikke at der er træer som skal fældes og der ydermere ikke sker en påvirkning af raste- eller yngle-områder for arterne.

### **Afvigelse af udformning på bassin i henhold til afgørelse af den 20. juni 2025**

FORS's etablering af et nedsivningsbassin er omfattet af § 25-tilladelse til MAN Energy Solutions af 20.juni 2025, og projektet indgår i miljøkonsekvensrapport af MAN Energy Solutions, NIRAS marts 2025.

Roskilde Kommune konstaterer, at bassinets udformning i DJ Miljø & geoteknik P/S's ansøgning afviger fra den principielle illustration i ovennævnte rapport. Bassinet størrelse var ikke nævnt præcist i rapporten, men var i tekst i lokalplan 681, som gælder for byzonen nord for det planlagte bassin, anslået til ca. 1,6 ha.

Kommunen har vurderet afvigelsen i relation til miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 13 a):

*"Ændringer eller udvidelser af projekter i bilag 1 eller nærværende bilag, som allerede er godkendt, er udført eller er ved at blive udført, når de kan have væsentlige skadelige indvirkninger på miljøet (ændring eller udvidelse, som ikke er omfattet af bilag 1)."*

Ændringen i form af et større bassin giver øget sikkerhed for at også pludselige og store mængder regnvand kan håndteres. Kommunen finder, at ændringen ikke kan have en væsentlig skadelige virkning på miljøet, og at ændringen derfor ikke skal gennemgå en ny VVM-screening. Vi noterer derfor blot ændringen på sagen.

Vurderingen betragter vi som en indirekte afgørelse, som ikke offentliggøres, og som ikke indeholder klagevejledning, men som juridisk set vil kunne påklages.

## **Annoncering og klagemulighed**

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside [www.roskilde.dk](http://www.roskilde.dk) den 26. juni 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering - dvs. den 24. juli 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.

## **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



**ROSKILDE  
KOMMUNE**

Cassandra Rasmussen  
Cand.scient.



Kopi

Københavns Lufthavn

Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk), [roskilde@dof.dk](mailto:roskilde@dof.dk)

Danmarks Naturfredningsforening, [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk), [dnroskilde-sager@dn.dk](mailto:dnroskilde-sager@dn.dk)

Friluftsrådet, [roskom@friluftsradet.dk](mailto:roskom@friluftsradet.dk), [lokalraad@friluftsradet.dk](mailto:lokalraad@friluftsradet.dk).



## Bilag

- Klagevejledning
- Oplysninger om behandling af dine data
- Godkendt tegningsmateriale (vedlægges separat grundet filstørrelsen)



## 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](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, 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.