

Agrovi I/S
Industrivænget 22
3400 Hillerød

Byudvikling og Grøn
Omstilling

Landzonetilladelse til garage og skur på Skovvej 6, 4130 Viby Sjælland, matr.nr. 4b Birkede By, Dåstrup

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

- En garage samt hønsehus på ca. 26 m²
- Et skur på ca. 8 m²

på ejendommen Skovvej 6, 4130 Viby Sjælland, matr.nr. 4b Birkede By, Dåstrup.

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.

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.

Anden lovgivning end planloven

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

Beskrivelse af projektet

På ejendommen står i dag to bygninger inden for et areal der er fredsskovs-belagt. Miljøstyrelsen har i 2024 afgjort at bygningerne skal fjernes, med frist den 1/9/2025. Der er tale om to bygninger, et værksted/carport på 57 m² samt et halvtag på 33 m².

Da bygningerne skal fjernes, ønsker ejer at opføre en ny garage til maskiner, cykler og diverse samt et indbygget hønsehus på 26 m², samt et skur på 8 m².

Da en stor del af ejendommen er fredsskov hvor der ikke må bygges, placeres de to bygninger med en afstand til boligen på ca. hhv. 30 meter (garagen) og 55 meter (skur).

11. april 2025
Sagsnr.: 24-088272
Doknr.: 24-088272-7

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

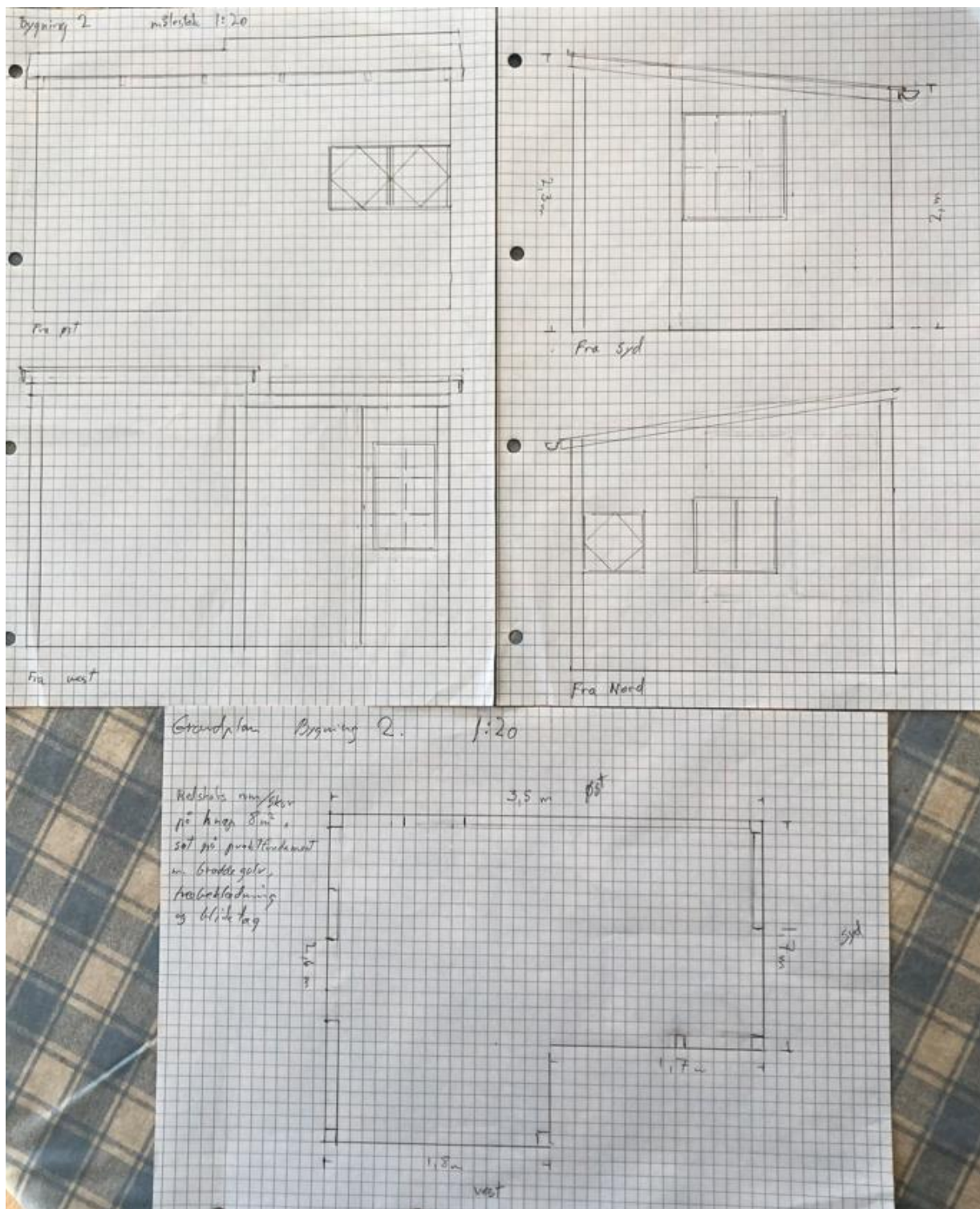
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

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

www.roskilde.dk



Fra ansøgningen (der er dog ikke tale om et værksted/maskinhus men om en garage/hønsehus)



Tegning fra ansøgning af skur

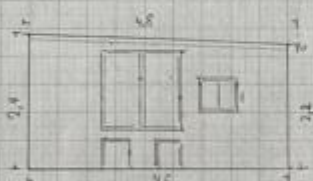
Facader og gavl. Bygning I
Målestok 1:50



Fra Vest



Fra Syd

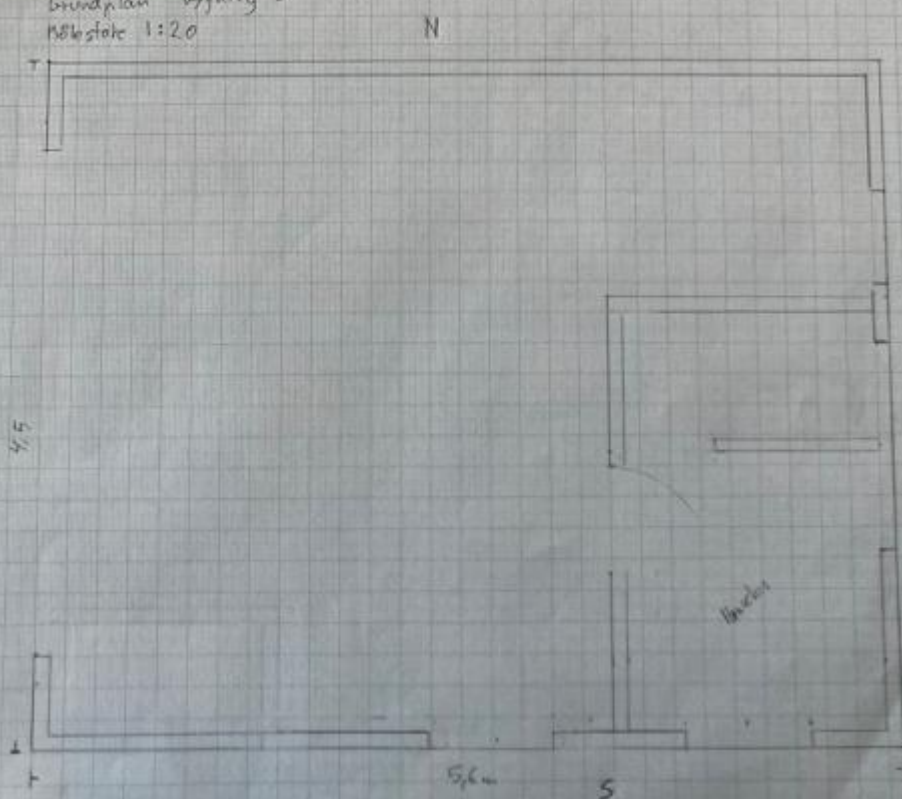


Fra Øst



Fra Nord

Grundplan bygning I
Målestok 1:20



Tegning fra ansøgning af garage med hønsehus

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.

Landzone

Ejendommen Skovvej 6, 4130 Viby Sjælland er beliggende i 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. Ved den enkelte ansøgning om landzonetilladelse skal kommunen 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).

Da bygningerne ligger længere væk end 20 meter fra eksisterende bygninger på ejendommen, kræver de landzonetilladelse.

Roskilde Kommuneplan 2019

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Roskilde Kommuneplan 2019:

- Kommuneplanramme 6.L.2 for Viby-Midt, Landområde
- Økologiske forbindelseslinjer
- Skovbyggelinje

Kommuneplanramme 6.L.2

Ejendommen 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.

Økologiske forbindelser:

Roskilde kommune har i Kommuneplan 2019 udlagt økologiske forbindelse. Af retningslinjerne fremgår følgende:

”§ 3.2.3 Inden for de udpegede naturbeskyttelsesområder må der kun meddeles tilladelse til byggeri, anlæg, ændret arealanvendelse eller ændret tilstand af et areals karakter i øvrigt, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn. I så fald skal det så vidt muligt ske uden at forringe de særlige naturværdier, som ligger til grund for udpegningen, eller muligheden for at styrke eller genoprette disse værdier.

Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes naturværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning, lokalplan eller byplanvedtægt.

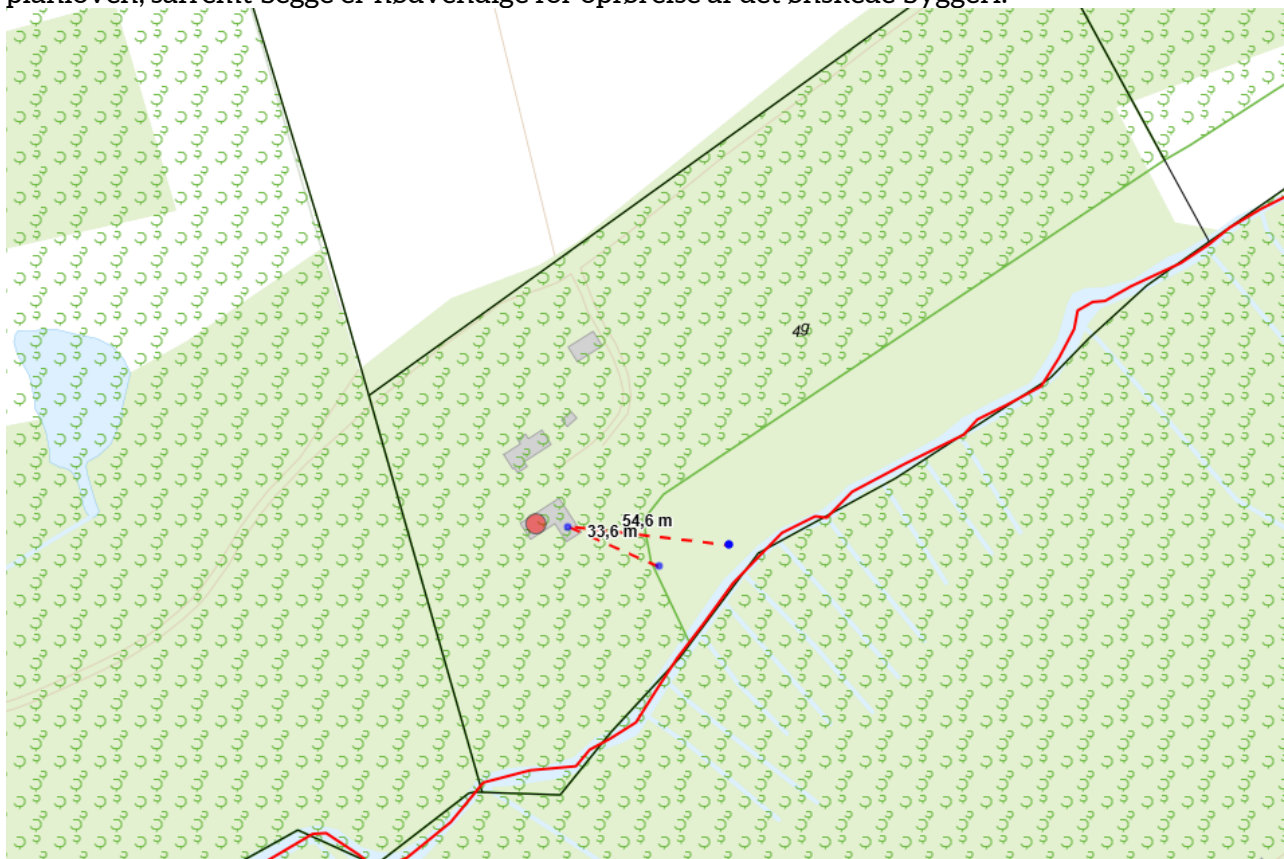
§ 3.2.4 De udpegede økologiske forbindelser må ikke overskæres, reduceres eller udsættes for indgreb, der forringer deres biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger.”

Af redegørelsen for de økologiske forbindelser i kommuneplanen fremgår følgende: "De økologiske forbindelser er biologiske "trædesten", hvor dyr og planter kan leve og spredes. Dette gælder fx vandløb og ubrudte arealer langs større infrastrukturanlæg, mens andre økologiske forbindelser indeholder småbiotoper som grøfter, levende hegn, stendiger, markskel, gravhøje og andre små uopdyrkede arealer i landskabet, blandt andet beskyttede § 3-naturtyper.

Som udgangspunktet må der ikke gennemføres ændringer inden for de udpegede naturområder og økologiske forbindelser, hvis det kan forringe områdets naturværdier eller muligheden for at styrke eller genoprette disse værdier."

Skovbyggelinje:

Skovbyggelinjen er omfattet af bestemmelserne i § 17 om skove. Linjen ligger 300 meter fra alle offentlige skove (uanset skovens størrelse) og 300 meter fra alle privatejede skove, hvis arealet udgør mindst 20 ha sammenhængende skov. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende. Behandling af spørgsmål om dispensation fra skovbyggelinjen er langt ind under behandling af ansøgning om landzonetilladelse efter planloven, såfremt begge er nødvendige for opførelse af det ønskede byggeri.



Kortet viser fredsskov. Samt ca. afstand til småbygningerne fra bolig. Området er desuden omfattet af skovbyggelinjen.

Værdifuldt Habitatnatur – Internationale beskyttelsesområder (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 område Ramsødalen som er beliggende ca. 6,3 km nord for ejendommen.

Der er registret Bilag IV arten Stor Vandsalamander ca. 200 meter vest for projektet.

Naboorientering

Roskilde Kommune har vurderet at projektet ikke skal i nabohøring, da det er af underordnet betydning i forhold til naboer, da det ligger omkranset af skov og med ca. 280 meter til nærmeste nabo.

Roskilde Kommunes vurdering – begrundelse for afgørelsen

Kommunens begrundelse for at meddele landzonetilladelse er, at de to bygninger er nødvendige for ejendommen, da der ikke er øvrige garager/værksted eller skure på ejendommen. Placeringen af bygningerne vurderes i dette tilfælde at kunne indpasses i omgivelserne, da de vil ligge en lysning omgivet af fredsskov. Bygningerne vil således ligge uden af berøre fredsskovsudpeget areal.

Kommunen vurderer at to mindre bygninger, på hhv. 8 og 26 m², ikke vil have negativ indvirkning på at dyr og planter kan sprede sig inden for den økologiske forbindelse som ejendommen er en del af.

Indenfor en afstand af 200 m er der fundet bilag IV-arten stor vandsalamander. Arten er ikke fundet hvor bygningerne skal etableres og skurene etableres ikke i et sandsynligt rasteområde for arten. Roskilde Kommune vurderer derfor, at bestandene af stor vandsalamander ikke vil blive væsentligt påvirket af bygningen.

På grund af afstanden til nærmeste Natura 2000 område og projektets karakter vurderer Roskilde kommune, at der ikke vil ske påvirkning af Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.

Da hele ejendommen ligger inden for enten fredsskov eller areal der er omfattet af skovbyggelinjen, er det ikke mulighed for en placering uden for fredsskov.

Kommunen vurderer at bygningerne, som opføres i træ og som har en beskeden størrelse, ikke vil påvirke indkigget til skoven betydeligt.

BEMÆRK

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 11. april 2025.

Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 9. maj 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, 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 og byggeri må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse. Du skal søge byggetilladelse via Byg og Miljø portalen www.bygogmiljoe.dk.

Venlig hilsen

Cecilie Højrup
Planlægger

Kopi:

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