



Slæggerupvej 203
4000 Roskilde

**Byudvikling og Grøn
Omstilling**

Landzonetilladelse til lovliggørelse af anneks og overdækket terrasse på Slæggerupvej 203, Slæggerup, 4000 Roskilde. Matr.nr. 8a Slæggerup By, Ågerup

8. april 2025
Sagsnr.: 24-003539
Doknr.: 24-003539-13

Sagsbehandler
Nanna Færgemann
Mobil 21 51 24 96
nannafae@roskilde.dk

Roskilde Kommune giver hermed landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1, til lovliggørelse af anneks på 35 m² på første sal i eksisterende bygning samt et overdækket areal på 81 m² på ejendommen Slæggerupvej 203, Slæggerup, 4000 Roskilde.

Se venligst beskrivelse af anneks og overdækning i bilag.

Forhold

Ejendommen har et areal på 11032 m².

Ejendommen er beliggende inden for Kommuneplanramme 7.L.1, Landområde Ågerup, hvor områdets anvendelse er i overensstemmelse med det ansøgte.

Det ansøgte er beliggende i et område udpeget i kommuneplanen som potentielt naturområde, hvor der skal 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.

Natura 2000

Det ansøgte ligger 3,5 km fra det nærmeste Natura 2000-område (N136 Roskilde Fjord) som er et fuglebeskyttelsesområde (F105) og et habitatområde (H120). Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet ses i nedenstående tabel.

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

www.roskilde.dk



Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 105		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Knopsvane (T)
	Sangsvane (T)	Grågå (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)

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet ses i nedenstående tabel.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 120		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystkint/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)	
	Blank seglmos (6216)	Mygblomst (1903)
	Stellas mosskorpion (1936)	Eremit* (5380)
	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Havlampret (1095)	Stor vandsalamander (1166)

Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret spidssnudet frø og stor vandsalamander inden for en radius af 1 km fra Slæggerupvej 203, men arterne er ikke registreret på Slæggerupvej 203. Begge arter er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Det er desuden sandsynligt, at der findes arter af flagermus ved Slæggerupvej 203.



Vurdering

Kommunens begrundelse for at meddele landzonetilladelse er, at:

- Placeringen af den overdækkede terrasse er i tilknytning til det bebyggede areal og beliggende inden for haveareal. Valget af materialer til terrassen får bygningen til at passe fint ind i omgivelserne. Roskilde Kommune vurderer, at tilbygningen ikke syner dominerende i landskabet.
- Roskilde Kommune vurderer, at det ansøgte ikke er til hinder for at området på sigt kan udvikle sig til et nyt naturområde, da terrassen er placeret i tilknytning til de øvrige bygninger og inden for haveareal.
- Roskilde Kommune vurderer, at det ansøgte på grund af sin karakter og afstand fra Natura 2000-område N136 ikke vil få en væsentlig betydning for udpegningsgrundlaget.
- Ligeledes, er det Roskilde Kommunes vurdering, at projektet ikke vil få betydning for bilag IV-arter, da der eksempelvis ikke fældes træer ved opførelsen, som kan være egnede for flagermus og heller ikke påvirkes yngle- eller rasteområder for stor vandsalamander og spidssnudet frø.

Samlet set vurderer Roskilde Kommune, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte.

Inden tilladelsen er givet, har kommunen sendt sagen i naboorientering. Der kom ingen bemærkninger til sagen.

BEMÆRK

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 8. april 2025.

Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 6. 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 projekterne byggesagsbehandles. Du skal søge byggetilladelse via Byg og Miljø portalen www.bygogmiljoe.dk.

Venlig hilsen

Nanna Færgemann
Byplanlægger

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@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

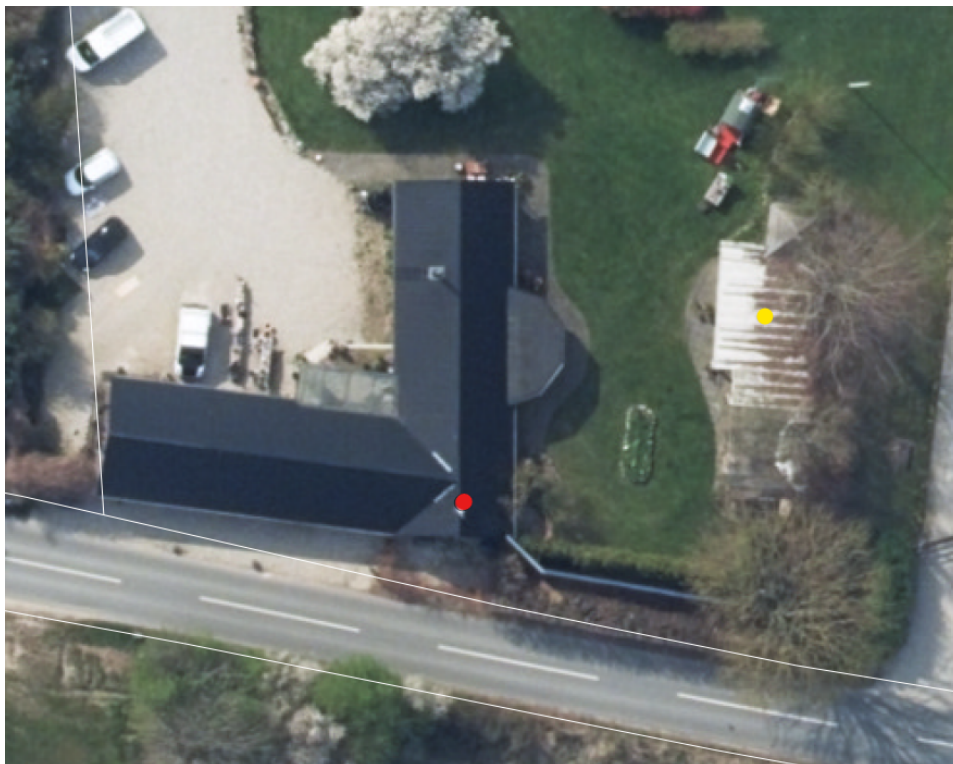
§ 2. Klage over afgørelser, der er nævnt i følgende bestemmelser, skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt: 1) § 58, stk. 1, i lov om planlægning.

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.

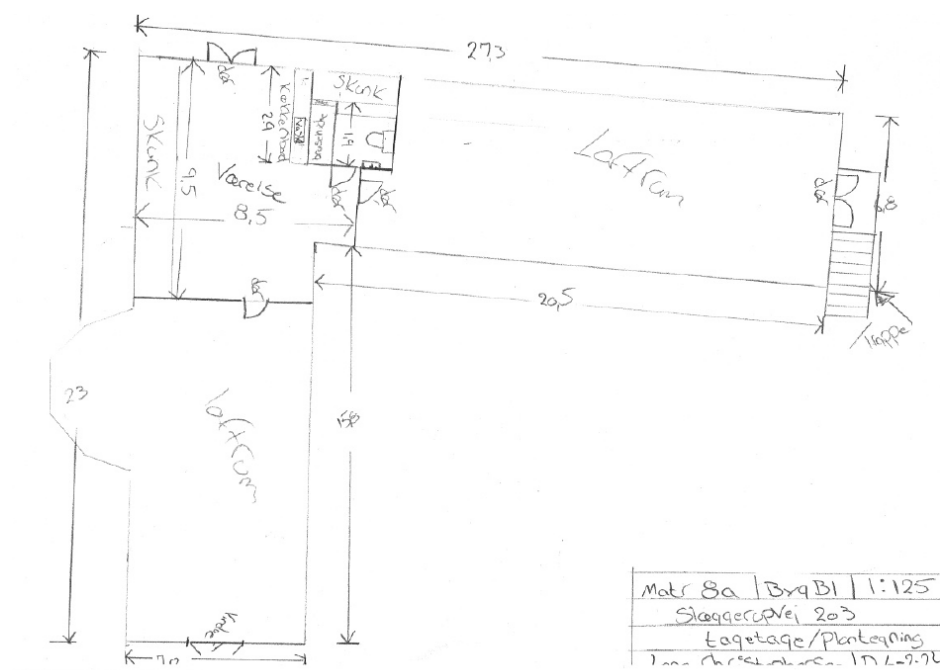
Bilag



Satellitfoto, der viser placering af anneks (rød prik) og overdækning (gul prik)

Anneks

Annekset på 35 m² er placeret på første sal i den markerede bygning og er indrettet med toilet og tekøkken. Udefra ses anneks, idet, der er sat en dobbeltdør i gavlen på første sal.



Plantegegning af første sal, der viser indretning af anneks



Foto af dobbeltdør i gavl



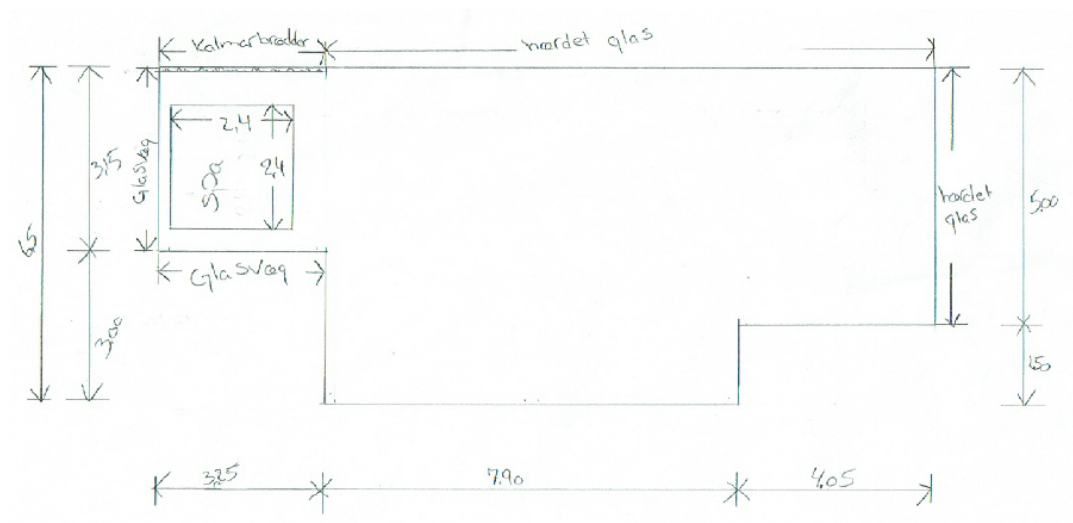
Foto af tekøkken

Overdækket terrasse

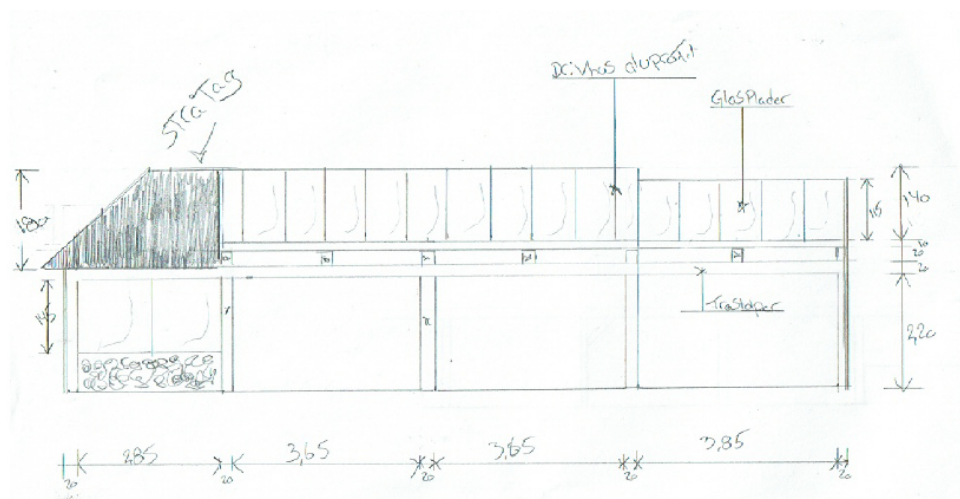
Overdækningen på 81 m² er placeret inden for haveareal. Den er udført i træ og dækket af med glas på tag og bagvæggen. Dog er der stråtag på den pyramideformede bygning samt træplader på facaden. Resten af facaderne er ikke inddækkede.



Fotos af overdækket terrasse. Pyramidetaget blev stråtaget i december 2024. Nederste billede viser det nye stråtag.



Plantegning, der viser det overdækkede areal



Facadetegning, der viser det overdækkede areal