



Fors A/S

Byudvikling og Grøn
Omstilling

**Tillæg til landzonetilladelse til ressourceplads,
Baunehøjvej 3, 4000 Roskilde, matr.nr. 11t Veddelev By,
Himmelev**

6. august 2026
Sagsnr.: 25-016012
Doknr.: 25-016012-20

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

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 6. juli 2026.

Roskilde Kommune meddeler hermed tillæg til landzonetilladelse meddelt den 11. september 2025 til Fors Ressourceplads Veddelev på Baunehøjvej 3, 4000 Roskilde, matr.nr. 11t Veddelev By, Veddelev, efter planlovens § 35, stk. 1.

Tillægget med følgende ændringer:

- Der kan etableres to telte af hver 12 x 25 meter og 6 meter i højden på ressourcepladsen.
- Pladsen kan anvendes frem til 1. marts 2029.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter landzonetilladelsens dato eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år¹.

For at tilladelsen er gældende, skal du overholde denne betingelse:

- Arealet skal reetableres efter brug og senest den 1. marts 2029. Roskilde Kommune skal godkende det afleverede areal.

Lovgrundlag

Vi giver tilladelsen efter planlovens § 35, stk. 1.

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

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 er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser, herunder eventuel byggetilladelse.

Beskrivelse af projektet

I forbindelse med fremføring af fjernvarme til Veddelev er der etableret en ressourceplads på arealet til brug for opbevaring af materiale, materiel og telte. Kommune har meddelt landzonetilladelse til oplagspladsen den 11. september 2025, med mulighed for, at der bl.a. kan placeret et telt, samt at pladsen skal fjernes senest den 1. februar 2028.

Det har imidlertid vist sig, at der er behov for to telte for at kalk til brug for kalkstabilisering kan ligge under et telt, samt at pladsen kan blive liggende frem til marts 2029 fordi opstart af projektet har været udskudt.

Der er derfor søgt om en ny landzonetilladelse der kan give mulighed for disse ændringer. Der er derudover ansøgt om tillæg til miljøgodkendelsen. Denne er meddelt den 9. juli 2026.



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

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 landzonereglene 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.

² Jf. planlovens § 35, stk. 1



Da ejendommen ligger i landzone, og da der er tale om ændring af forholdet i forhold til gældende landzonetilladelse, kræver ændringerne en ny landzonetilladelse.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan 704, Dyskærgård og Naurområde ved Veddelev. Området udlægges til fremtidigt naturområde.

Kommuneplan 2025

Kommunen skal virke for gennemførelsen af den gældende kommuneplan og intentionerne i den samlede fysiske planlægning. Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 2.LB.3 Veddelev Landområde Syd. Områdets anvendelse angives til at være landområde udlagt til jordbrug, natur og fritidsformål.

Bevaringsværdigt landskab

Det ansøgte er beliggende inden for et bevaringsværdigt landskab. Udpegede bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt friholdes for nye anlæg. Der må kun meddeles tilladelse til ændret arealanvendelse eller ændret tilstand af et areals karakter, såfremt det kan begrundes ud fra en konkret planmæssig vurdering og uden at forringe de særlige landskabsværdier, som ligger til grund for udpegningen, eller uden at forringe muligheden for at styrke og genoprette disse værdier.

For hele landområdet gælder, at der skal tages særlige landskabelige hensyn, når der er visuel sammenhæng til kysten. Udkigskiler bør så vidt muligt friholdes for ændret arealanvendelse.

Lavbundsarealer

En del af det ansøgte areal er beliggende inden for et udpeget lavbundsareal, der kan genoprettes. I det åbne land skal disse arealer som udgangspunkt friholdes for anlæg, som kan forhindre, at naturlige vandstands- og afstrømningsforhold påvirkes eller kan genskabes.

Nødvendigt anlæg, der kan udføres uden at påvirke vandstands- og afstrømningsforhold, skal placeres og udformes, så muligheden for at genskabe naturlige hydrologiske forhold (eksempelvis gennem etablering af ny natur, klimaprojekter og vådområder til fjernelse af kvælstof eller fosfor) ikke går tabt.

Landsplandirektiver

Vores behandling af landzoneansøgninger skal ske under hensyntagen til eventuelle landsplandirektiver for det pågældende område. Det kan f.eks. være landsplandirektiv for Jf. planlovens § 35, stk. 1 3 Jf. planlovens § 12 naturgasnettet, hvor der er restriktioner på muligheden for bebyggelse og anvendelse inden for et afgrænset område omkring gasledningerne.

Den grønne kile



Det ansøgte er beliggende inden for den grønne kile i Fingerplanen. Inden for de grønne kiler skal arealerne overvejende forbeholdes almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.

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.

Kystnærhedszone

Det ansøgte ligger i kystnærhedszonen. I denne zone må kun meddeles landzonetilladelse, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområder. På disse arealer skal hensynet til at friholde det åbne land og selve kystområderne for bebyggelser og anlæg varetages.

Skovbyggelinje

Det ansøgte ligger inden for skovbyggelinjen. Inden for denne linje skal det sikres, at det ansøgte ikke er til hinder for, at skovens værdi som landskabselement kan fastholdes, og at skovbrynene som værdifuldt levested for dyr og planter kan opretholdes.

Strandbeskyttelseslinje

Det ansøgte ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og kræver en dispensation fra Kystdirektoratet, før der kan gives en landzonetilladelse. Der er givet dispensation d. 30. juli 2025.

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 rasteområder³.

Natura 2000

Det ansøgte er beliggende ca. 60 meter fra det nærmeste Natura 2000- område (Roskilde Fjord nr. 120), som er et fuglebeskyttelsesområde (F 105) og et habitatområde (H 120). Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet ses i nedenstående tabel.

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet ses i nedenstående tabel.

³ Jf. planhabitatbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, § 4 samt § 7, stk.1, nr. 1 og 2



Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 105		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Knopsvane (T)
	Sangsvane (T)	Grågåse (T)
	Knarand (T)	Skeand (T)
	Krikand (T)	Troldand (T)
	Hvinand (T)	Lille skallesluger (T)
	Stor skallesluger (T)	Havørn (TY)
	Rørhøg (Y)	Blisshøne (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)
	Kystklint/klippe (1230)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålsalge-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 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 ynglende spidssnudet frø ca. 200 m nordvest for området. Arten er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. 970 m nordvest for området findes en ynglelokalitet for stor vandsalamander. Der er desuden fundet en art af flagermus 500 m nord for området.



Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 7. juli til 5. august 2026⁴.

Der kom bemærkninger til sagen fra nabo der havde spørgsmål til forskellen mellem det oprindeligt godkendt projekt og ændringen, samt spørgsmål til øvrige tilladelser. Efter der er svaret på disse spørgsmål, har samme nabo ikke haft yderligere bemærkninger.

Der er ligeledes kommet henvendelse fra Veddelev Borger og Grundejer Forening, der ikke har bemærkninger til at tidsfristen ændres.

Bemærkningerne har ikke har indvirkning på afgørelsen af ansøgningen.

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 afgørelsen⁵.

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

Vi har lagt særligt vægt på, at anlægget etableres ud fra en større samfundsmæssig begrundelse, idet Veddelev skal forsynes med fjernvarme og at man i den forbindelse skal anvende to telte for at kunne håndtere kalk til kalkstabilisering af det opgravede jord så det kan indbygges i området igen, frem for at skulle køres værk og erstattes af nye materialer.

At der muliggøres at ressourcepladsen kan ligge i en længere periode begrundes med, at opstart er blevet forsinket og dermed også slutdatoen.

Desuden har vi lagt vægt på at der er tale om et midlertidigt anlæg og at arealet reetableres efter endt anvendelse, således at det efterfølgende ikke kan ses, at der har ligget en midlertidig ressourceplads.

Lokalplan

Der er meddelt dispensation fra lokalplanen.

⁴ Jf. planlovens § 35, stk. 4

⁵ Jf. forvaltningslovens § 24.



Kommuneplanramme

Vi vurderer, at da der er tale om mindre ændringer af pladsens indretning samt at pladsen skal ligge i en midlertidig periode kan ressourcepladsen ligge der selv om anvendelsen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanrammens anvendelsesmuligheder.

Kystnærhedszone

Vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for de nationale planlægningsinteresser i kystområdet og ikke forringer den landskabelige værdi for kystområdet, da der er tale om en midlertidig periode, samt at der er skærmende skovbælte mellem oplagspladsen og fjorden.

Bevaringsværdigt landskab

Vi vurderer, at det ansøgte vil påvirke det bevaringsværdige landskab, men da der er tale om en begrænset periode, at da der er tale om en ressourceplads til et konkret infrastruktur projekt, er det af underordnet betydning.

Skovbyggelinje

Ejendommen er omfattet af skovbyggelinje, men da der er tale om en begrænset periode og at det er et projekt der er af særlig betydning for mulighed for fremføring af fjernvarme til Veddelev, og at der ikke er andre egnede områder i Veddelev, vurderer vi, at arealet kan anvendes til formålet i en periode. Vi vurderer deslige at projektet ikke vil få negativ indvirkning på natur og dyreliv i skovbrynet.

Internationale beskyttelsesområder

Natura 2000

Der er ikke visuel kontakt mellem den ansøgte ressourceplads og fuglebeskyttelsesområdet. Vi vurderer derfor, at ressourcepladsen ikke vil få en væsentlig betydning for udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet. Da ressourcepladsen etableres uden for naturområder vurderer vi, at ressourcepladsen ikke vil få væsentlig betydning for de naturtyper, der er optaget på habitatområdets udpegningsgrundlag. Stor vandsalamander vurderes under afsnittet om bilag IV-arter.

Bilag IV arter

Ressourcepladsen påvirker ikke ynglelokaliteter for stor vandsalamander og spidssnudet frø. Afstanden til ynglelokaliteterne er flere hundrede meter, og da ressourcepladsen etableres uden for naturområder vurderer vi, at bilag IV-padderne kun yderst sjældent vil bevæge sig hen til området med ressourcepladsen og derfor ikke vil blive væsentligt påvirket af projektet. Dette gælder både i anlægs- og driftsfasen. Ressourcepladsen etableres uden at fælde træer, hvorfor vi vurderer, at den ikke vil få væsentlig betydning for bestande af flagermus i området.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 6. august 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 3. september 2026. 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. 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

Cecilie Højrup

Byudvikling og Grøn Omstilling