



MØLBAK LANDINSPEKTØRER A/S
Ledreborg Alle 130A
4000 Roskilde

Byudvikling og Grøn
Omstilling

Landzonetilladelse til maskinstation og lovliggørelse af oplagsplads samt midlertidige pavilloner og oplag på Vintermarken 3, 4621 Gadstrup, matr.nr. 4z Snoldelev By, Snoldelev

4. april 2025
Sagsnr.: 22-012920
Doknr.: 22-012920-22

Sagsbehandler
Pernille Fox
Tlf. +45 46 31 35 67
Pernillehf@roskilde.dk

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

- maskinstation for landbrugsmaskiner
- oplagsplads på 1000 m² til græs og wrap
- midlertidig oplagsplads på 550 m² i forbindelse med anlægsarbejde i Lufthavnen
- tre midlertidige kontor/beboelsespavilloner på ejendommen Vintermarken 3.



Tilladelsen er givet på betingelse af, at

- Kontor- og mandskabsfaciliteter indrettes i eksist. bygning 3
- Maskiner til maskinstationen placeres i eksist. bygning 7

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

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

www.roskilde.dk

- Oplagsplads og parkeringsarealer, der etableres med knust asfalt og beton, skal sikres mod udvaskning af forurenende stoffer med fast belægning på toppen senest den 1. august 2025,
- Oplagspladsen på 1000 m² kun anvendes til landbrugsfoderprodukter som græs og wrap
- Der ikke etableres udendørs lys i en højde over max. 4 meter og kun med nedadrettet lysretning,
- Der ikke reklameres på bygningen,
- Eksisterende beplantninger langs vestskele udvides til 4 meters bredde og forlænges til enden af oplagspladsen, som vist på kortet nedenfor. Beplantningsbæltet skal bestå af løvfældende egstypiske træer og buske som f.eks. hæg, tjørn, røn, fuglekirsebær, hyld, hassel og mirabel. Hegnet skal være etableret inden den 1. december 2025.
- Eksisterende jordvold, der er opstået ved afskrabning af muld fra ejendommen, jævnes ud over tilstødende mark i en tykkelse på højst 30 cm. Dette skal være sket inden den 1. december 2025.
- Den midlertidige oplagsplads på 550 m² nedlægges senest den 1. september 2025
- De tre midlertidige pavilloner fjernes senest den 5. januar 2026.

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



Beplantningsbælte vist med gul linje

Ansøgningen

Der er søgt om indretning af maskinstation i eksisterende bygninger. Maskinstationen drives sammen med en nyligt etableret maskinstation på Østrupvej 160 nord for Gundsømagle, hvor Vintermarken 3 skal udgøre en afdeling af maskinstationen i den sydlige del af kommunen. Maskinstationen skal servicere ejers egne og forpagtede landbrugsarealer samt øvrige landbrugsopgaver. Der er endvidere søgt om en oplagsplads på



1000 m² til opbevaring af foder som græs og wrap, der dels forventes at komme fra ejers egne landbrugsarealer, dels indkøbes med henblik på videresalg.

Der er søgt om lovliggørelse af 3 midlertidige beboelsespavilloner til kontorfaciliteter, mandskabsfaciliteter og overnatning, mens renoveringen af ejendommen er i gang.

Der er søgt om udjævning af en midlertidig jordvold, der består af muld afskrabet fra de befæstede arealer, på landbrugsarealet tilhørende ejendommen.

Der er søgt om lovliggørelse af en midlertidig oplagsplads på 600 m², der anvendes i forbindelse med anlægsarbejder i lufthavnen.

Begrundelse for afgørelsen

Kommunens begrundelse for at meddele landzonetilladelse er, at maskinstationer naturligt hører hjemme i landzone, da de betjener landbrugsejendomme. Endvidere, at funktionen etableres i eksisterende bygninger, og den samlede bygningsmasser derved ikke udvides.

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 5 ha, hvor det vurderes at være en naturlig del af landbrugsdriften, at der er oplag af landbrugsafgrøder. Den aktuelle ejendom ligger afskærmet visuelt fra nabo mod vest med høj beplantning, som tilladelsen sikrer forlænges og suppleres i bredden. Mod nord er der ejendommens landbrugsjord, mod syd ligger Vintermarken og syd for vejen marker, hvor ejendommens bygninger skærmer mod udsigt til oplagspladsen.

Foruden Vintermarken 3 er der kun én yderligere ejendom på vejen. Der er ca. 100 m fra Vintermarken 3 til naboejendommens haveareal, og ca. 120 m til boligen. Naboboligen ligger ca. 45 m nord for Vintermarken. Ansøger oplyser, at der forventes kørsel med 2 - 5 landbrugsmaskiner i sæsonen udover hvad man naturligt kan forvente på en landbrugsejendom, og derfor vurderer kommunen, at naboen ikke generes væsentligt af trafikken.

Udjævning af jordvolden i et lag på max 30 cm på landbrugsjorden er i tråd med kommunens landzonestrategi, idet en jordvold er et fremmed element i landskabet, mens udjævning i et tyndt lag ikke efterfølgende vil være synligt.

I forbindelse med anlægsarbejder i lufthavnen er der anlagt en midlertidig entreprenøropplagsplads på ejendommen. Denne anvendelse ophører, når anlægsarbejdet er tilendebragt, senest den 1. september. Det er kommunens vurdering, at den midlertidige oplagsplads kan tillades, da placeringen er valgt af praktiske hensyn til arbejdet i lufthavnen.

Kommunen vurderer, at det er rimeligt, at der mens ejendommens bygninger renoveres, etableres midlertidige pavilloner som erstatning for bygningerne, så ejendommen kan anvendes til bolig og kontor mens renoveringen pågår.

Det er kommunens samlede vurdering, at ejendommen kan anvendes til maskinstation og oplagsplads til landbrugsafgrøder uden væsentlig gene for naboer eller landskab, samt at den midlertidige oplagspladsaktivitet kan tillades i en kortere periode uden store gener for naboen.

Natura 2000



Nærmeste Natura 2000 område er Ramsødalen, der ligger ca. 1,6 km øst for ejendommen, vest for Gadstrup by.

Snoldelev-Hastrup Moser ligger ca. 2,0 km sydvest for ejendommen, øst for Snoldelev By.

Aktiviteterne på ejendommen giver ikke anledning til en væsentlig påvirkning af omgivelserne. Der er endvidere bymæssig bebyggelse mellem ejendommen og begge Natura 2000 områder, og samlet set vurderer kommunen, at de aktiviteter, som landzonetilladelsen omfatter ikke påvirker ikke Natura 2000 områderne.

Bilag 4 arter

Der er ikke registreret nogle bilag 4 arter i nærheden af ejendommen.

Inden tilladelsen er givet, har kommunen sendt sagen i naboorientering. Der kom følgende bemærkninger til sagen (kommunens kommentarer med kursiv:

1. Der bliver drevet entreprenørvirksomhed fra ejendommen med i gennemsnit 25 kørsler/ døgnet.
Ansøger oplyser, at ejendommen er under renovering, der medfører brug af entreprenørmaskiner. Endvidere har ejendommen været brugt til oplagsplads i forbindelse med noget arbejde i lufthavnen. Begge disse aktiviteter er midlertidige, og herefter vil det alene være maskinstation. Ansøger har søgt lovliggørende landzonetilladelse til oplagspladsen til arbejdet i lufthavnen, som forventes afsluttet i sommeren 2025. Placeringen er sket af hensyn til hvor i lufthavnen arbejdet skulle udføres. Derfor lovliggøres oplagspladsen frem til 1. september 2025, hvorefter den skal ophøre.
2. Et areal er blevet ryddet til parkering af maskiner og at der er lagt jord op i en jordvold.
Arealet, der er blevet ryddet er det, der ansøges om til oplagsplads samt arealer til parkering. Mulden, der i den forbindelse er blevet ryddet er lagt op i en jordvold, der nu er søgt at udjævne på de tilstødende landbrugsarealer. Dette er en del af denne landzonetilladelse.
3. Der køres for stærkt på adgangsvejen, som tager skade af den tunge trafik og nabo ønsker reduceret hastighed på vejen.
Hastigheden og fordeling af udgifter til vedligehold af private fællesveje i landzone er et privatanliggende, som ikke indgår i vurderingen af landzonesager.
4. Der kører private biler med udenlandske nummerplader til og fra ejendommen
En landzonetilladelse kan ikke regulere hvilke biler, der kører til og fra en ejendom, eller hvilke nationaliteter, der arbejder eller bor på ejendommen.
5. Der overnatter personer i campingvogne og mandskabsskure på ejendommen.
Der er søgt om midlertidig lovliggørende tilladelse til 3 mandskabsvogne, til bolig og mandskabsfaciliteter mens renovering af ejendommen pågår. Ejendommen består af en bolig samt erhverv, og med denne afgørelse gives der tilladelse til mandskabsvognene indtil renoveringen er færdig senest til januar 2026. Campingvogne må ikke oplagres på ejendommen og/eller anvendes til bolig.
6. De nuværende aktiviteter intet har med landbrug at gøre.
På tidspunktet for naboorienteringen var aktiviteterne renovering af ejendommen, etablering af oplagsplads samt oplagsplads for entreprenørarbejde på lufthavnen. Dette er alle midlertidige aktiviteter, der ophører hvorefter ejendommen alene anvendes til maskinstation og oplagsplads for landbrugsfoderprodukter.
7. Ejer forsøger at afhænde ejendommen.



Dette forhold er ikke et hensyn, der kan indgå i vurderingen af sagen.

BEMÆRK

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 4. april 2025.

Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 2. 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, herunder kontor/beboelsespavillonerne og byggeri må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse. Du skal søge byggetilladelse via Byg og Miljø portalen www.bygogmiljoe.dk.

Venlig hilsen

Pernille Fox
Teamleder - Land og Natur

Kopi:

Peter Boeskov, Køgevej 173

VKST

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@friluftsradet.dk, lokalraad@friluftsradet.dk.

Miljø

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 kommunalbestyrelses 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.