Landinspektørfirmaet Hyldegaard
Gydevang 12
3450 Allerød

Byudvikling og Grøn Omstilling

Landzonetilladelse til udstykning af matrikel

6. november 2026
Sagsnr.: 26-021065
Doknr.: 26-021065-4

Sagsbehandler
Cassandra Rasmussen
caskra@roskilde.dk

Mørbjergvænget 5, Vindinge, 4000 Roskilde, matr.nr. 10en Vindinge By, Vindinge

Kære

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 08. oktober 2026.

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

Udstykning af matrikel nr. 10en fra den samlede ejendom Mørbjergvænget 5

Tilladelsen er meddelt med følgende betingelse:

- *Ejendommen må kun bebygges når der foreligger en vedtaget lokalplan, som planlægger for bebyggelse af matriklen.*

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter landzonetilladelsens dato eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år[1].

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.

[1] Jf. planlovens § 56, stk. 2.

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.

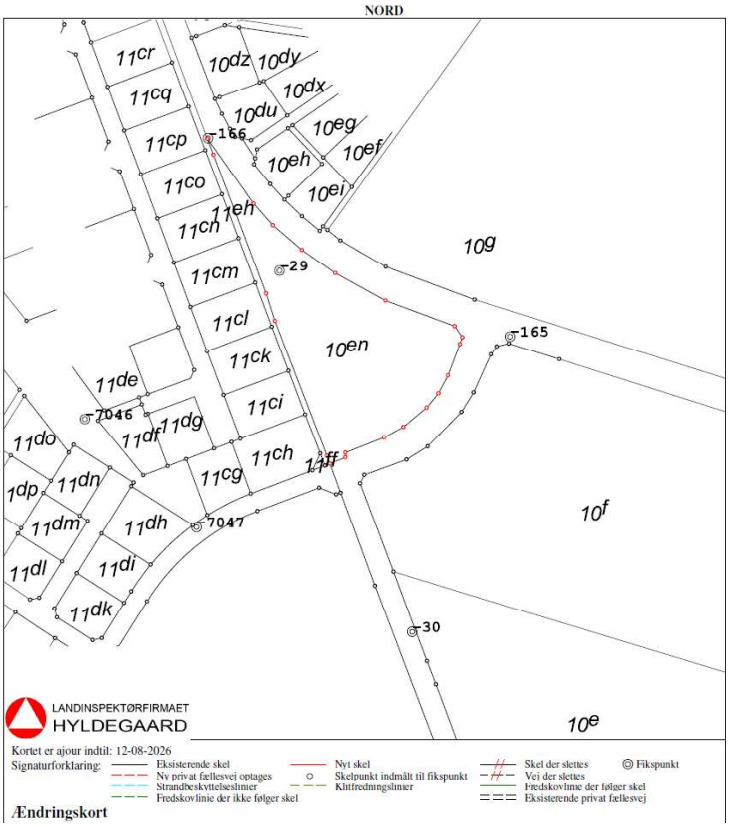
Beskrivelse af projektet

Roskilde Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at fraskille matr.nr. 10en fra resten af ejendommen Mørbjergvænget 5, som i dag består af to matrikler.

Det anføres i ansøgningen, at Roskilde Kommune er i gang med udarbejdelsen af Lokalplan nr. 750, hvor matrikel nr. 10en indgår som en del af det fremtidige lokalplanområde.

Bygherre ønsker at frastykke matr.nr. 10en, så landbrugspligten på matriklen kan ophæves, og Lind & Risør kan få skøde på arealet. Den resterende ejendom vil fortsat have landbrugspligt.

Der ændres i forbindelse med ansøgningen ikke på de eksisterende skel.



Ovenstående kort viser den pågældende ejendom (røde punkter), som ønskes frastykket. Matriklen har en størrelse på 7714 m^2.

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.

Ejendommen har et areal på samlet 3,4 ha, og er noteret som landbrugsejendom. Der er to jordstykker tilknyttet ejendommen bestående af matr.nr. 10en på 7714 m^2 og matr.nr. 10f på 26405 m^2.

Landzone

I landzone må der ikke uden landzonetilladelse foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer[2]. 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.

Da ejendommen ligger i landzone, og der er tale om udstykning, kræver projektet landzonetilladelse.

Kommuneplan 2025

Kommunen skal virke for gennemførelsen af den gældende kommuneplan og intentionerne i den samlede fysiske planlægning[3].

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

Kommuneplanramme
Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.B.22 for Vindinge Syd. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, tæt-lav boligbebyggelse, med tilhørende fælleshus.

Landzonestrategi

Roskilde Kommunes landzonestrategi anfører, at der ved ansøgninger om udstykninger lægges der vægt på bl.a. følgende:

- *At udstykningen ikke medfører nye eller ekstrarettigheder til bebyggelse for den ejendom, jorden frastykkes fra.*
- *At udstykningen ikke medvirker til uplanlagt byspredning, eller til at det åbne land opleves mindre åbent.*

Landsplandirektiver

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

Støjkonsekvensområder/områder med særlige restriktioner
En mindre del af det ansøgte ligger inden for det udpegede støjkonsekvensområde for Københavns lufthavn, Roskilde/område med særlige restriktioner.

Andre udpegninger på ejendommen

Der kan være andre udpegninger på en ejendom, som vi skal tage hensyn til.

---

[2] Jf. planlovens § 35, stk. 1
[3] Jf. planlovens § 12

Servitutter/Deklarationer
Ejendommen er omfattet af 6 tinglyste deklarationer. Der er ikke ansøgt om eller meddelt tilladelse til at fravige servitutterne.

Naboorientering
Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da matriklen først kan bebygges når der er vedtaget en lokalplan, og ejendommen ændre zonestatus fra land- til byzone. Derfor er ikke foretaget en naboorientering.

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[4].

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

Roskilde Kommune ønsker at friholde det åbne land fra spredt og uplanlagt bebyggelse, der ikke har relation til landbruget. Det fremgår i vores landzonestrategi vedtaget af byrådet, som bl.a. lægger vægt på, at udstykninger og ny bebyggelse ikke må sløre eksisterende landsbyafgrænsninger og at der i særlige tilfælde kan meddeles tilladelse til udstykning og bebyggelse, hvis det er placeret indenfor en husrække.

Der er en særligt restriktiv praksis for at meddele landzonetilladelse til udstykninger direkte op til afgrænsede landsbyer og byzone. Roskilde Kommune læner sig op ad Planklagenævnets praksis for udstykning, som har anført følgende i klagesager om udstykning tæt på landsbyer i landzone:

"Tæt på byzone og lige uden for landsbyer er nævnets praksis særligt restriktiv for at sikre en klar grænse mellem by og land. Den hidtidige praksis hviler på det synspunkt, at nye boliger i landzone bør baseres på planlægning – typisk lokalplanlægning – hvor offentligheden inddrages i forhold til kommunens overvejelser om bl.a. landsbyens kvaliteter og muligheder for placering af ny bebyggelse[5]".

Roskilde Kommune er p.t. i gang med at arbejde lokalplan nr. 750, som planlægger for en udvidelse af Vindinge by i form af boligbebyggelse.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at en landzonetilladelse til udstykning af matrikel 10en, ikke er i strid med kommunens landzonestrategi, da tilladelsen stilles på betingelse af, at der ikke må bebygges på matriklen, før der er vedtaget en lokalplan, som planlægger for bebyggelse på matriklen. Derfor vil en landzonetilladelse til udstykning af matrikel nr. 10en ikke medføre en

---

[4] Jf. forvaltningslovens § 24.

[5] Planklagenævnet 25/03460 – Afgørelse i klagesag om Nyborg Kommunes afslag på landzonetilladelse til udstykning af ny selvstændig ejendom på [A1], Nyborg

sløring af overgangen af Vindinge og det åbne land. Landzonetilladelsen vil heller ikke muliggøre opførelse af ny og uplanlagt bebyggelse før, der er vedtaget en lokalplan som regulerer bebyggelse.

Det er vores vurdering, at der er tale om særlige forhold, som taler for, at der kan meddeles landzonetilladelse til udstykning af matriklen. Havde der ikke været igangværende planlægning for anvendelsen af matriklen i form af en lokalplan, ville der ikke kunne opnås landzonetilladelse til en udstykning af matriklen.

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[6]*.*

Natura 2000

Det ansøgte ligger ca. 5 km fra det nærmeste Natura 2000-område nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov. Natura 2000-området er både fuglebeskyttelsesområde og habitatområde. Udpegningsgrundlagene fremgår af nedenstående tabeller.

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 seglmos (6216)	Mygblomst (1903)
	Stellas mosskorpion (1936)	Eremit* (5380)
	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Havlampret (1095)	Stor vandsalamander (1166)

[6] 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)	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 tornskade (Y)

Vi vurderer, at det ansøgte på grund af sin karakter som udstykning uden tilladelse til bebyggelse, ikke vil få en væsentlig betydning for udpegningsgrundlaget.

Bilag IV arter
Der er ifølge arter.dk registreret stor vandsalamander ca. 1 km syd for ejendommen, men arten er ikke registreret på ejendommen. Arten er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Vi vurderer, at projektet ikke vil få betydning for bilag IV-arter, da landzonetilladelsen ikke medfører fysiske ændringer af arealet.

Annoncering og klagemulighed
Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 06. november 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den **04. december 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.

Med venlig hilsen

Cassandra Rasmussen
Cand.scient.

ROSKILDE KOMMUNE

Kopi

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

Bilag

- Klagevejledning

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.

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 og 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 planklagenaevnet

Søgsmål
Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra afgørelsens offentlige bekendtgørelse, jf. planlovens § 62.