



M. J. Eriksson A/S
Brogrenen 10
2635 Ishøj

Byudvikling og Grøn
Omstilling

KOPI

Midlertidig landzonetilladelse til oplagsplads

Vindinge, 4000 Roskilde, matr.nr. 25t og matr.nr. 25v Vindinge By, Vindinge

01. april 2026
Sagsnr.: 26-004124
Doknr.: 26-004124-12

Kære

Sagsbehandler
Cassandra Rasmussen
caskra@roskilde.dk

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 12. februar 2026 med supplerende oplysninger senest af 12. marts 2026.

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

- Oplagsplads på 2500 m²

Der er vedlagt godkendt materiale, se bilag 1.

For at tilladelsen er gældende, skal du overholde disse betingelser:

- Al aktivitet skal være ophørt og arealerne skal være reetableret senest den 1. marts 2027. Dette skal dokumenteres til Roskilde Kommune.
- At der ikke må fjernes eller ødelægges beplantning på de to matrikler eller naboejendommene.
- Tilladelsen alene kan anvendes til aktiviteter i forbindelse med etableringen af fjernvarme i Vindinge by.
- Der kun må være aktivitet på oplagspladsen på hverdage fra kl. 6-17 og på lørdage fra kl. 7-14.
- Af- og pålæsning af materiel og maskiner skal forgå på ejendommen og ikke på Lillevangsvej.
- Der må ikke opsættes belysning på pladsen uden Roskilde Kommunes tilladelse.

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

www.roskilde.dk



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

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.

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

Fors Varme A/S vil tildele M.J. Eriksson A/S rekvisitionen på udrulningen af 3. etape af fjernvarmeprojektet i Vindinge, 4000 Roskilde.

Der er søgt om opførelse af et midlertidigt opbevaringsareal i 11 måneder. FORS A/S har tidligere haft opbevaret deres materiale på ejendommen Stærkendevej 71, men da landzonetilladelsen er udløbet, mangler FORS nu plads til opbevaring. Der er ansøgt om at etablere en midlertidigt oplag på matriklerne matr.nr. 25t og 25v Vindinge By, Vindinge.

Arealet vil samlet være 2500 m². Der er vedlagt en indretningsplan som bilag.

Ifølge ansøgningen skal følgende materialer opbevares:

- Træspuns
- Midlertidige færdselstavler (på træpaller)
- Vejudstyr
- Fjernvarmekomponenter
- Belægningssten (sten til reetablering af indkørsler og lign.)
- Værkstscontainer til opbevaring af værktøj og lign.

Der skal ikke terrænreguleres, oplagres eller håndteres nogen former for diesel- eller motorolier og ingen former for byggeaffald (herunder jord, grus, beton og asfalt).

Den samlede højde på oplagspladsen vil være maksimalt 3 meter.

Arealet vil være indhegnet med et byggehegn.

Det fremgår i ansøgningen, at oplaget vil generere en begrænset trafik i form af en rendegraver samt person- og ladvogne < 3,5 tons, som skal hente hhv. aflevere de ovennævnte materialer.

¹ Jf. planlovens § 56, stk. 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. 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.

Matriklerne har et areal på hhv. 2852 og 361 m², og er ikke noteret som landbrugsejendom.

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 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 anvendelsesændring, kræver projektet landzonetilladelse.

Kommuneplan 2025

Kommunen skal virke for gennemførelsen af den gældende kommuneplan og intentionerne i den samlede fysiske planlægning³.

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.LB.1 for Store Hede Vest, landområde. Områdets anvendelse angives til at være hovedsageligt til jordbrug, gartneri og skovbrug samt natur- og rekreative formål. Der skal muliggøres anlæg af stier, herunder en gennemgående ringsti gennem området samt sti der forbinder Vindinge med Trekroner Station.

Naturbeskyttelsesområde

Det ansøgte ligger inden for et område udpeget med naturbeskyttelsesinteresser. Inden for disse områder skal tætheden af naturområder og sammenhængen mellem disse bevares og forbedres. Der må kun meddeles tilladelse til ændret arealanvendelse eller ændret tilstand af et areals karakter i øvrigt, hvis det kan ske med hensyn til naturen uden at forringe de særlige naturværdier eller muligheden for at styrke eller genoprette disse. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes naturværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning, lokalplan eller byplanvedtægt.

Det ansøgte ligger inden for et område udpeget med potentielle naturbeskyttelsesinteresser. Inden for disse områder må der som udgangspunkt ikke gennemføres anlæg, som kan forringe naturindholdet eller hindre, at området på sigt kan udvikle sig til natur.

² Jf. planlovens § 35, stk. 1

³ Jf. planlovens § 12



Landzonestrategi

Roskilde Kommune ønsker at friholde det åbne land for større arealanvendelser, der ikke er landbrug. Virksomheder i landzone, der har brug for store oplagspladser, henvises derfor til et erhvervsområde i byzonen.

Landsplandirektiver

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

Transportkorridorer

Det ansøgte ligger inden for en udpeget transportkorridor. I landzonen skal transportkorridorer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg, som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 13. marts til 27. marts 2026⁴.

Der kom ingen bemærkninger til sagen.

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.

Kommuneplanramme

Da der er tale om et midlertidigt forhold, som er nødvendigt for etableringen af fjernvarmen i Vindinge, vurderer Roskilde Kommune at der kan meddeles en midlertidig landzonetilladelse til det ansøgte selvom området er udpeget til hovedsageligt at være landbrug, natur og rekreative formål. Roskilde Kommune stiller vilkår om at arealet skal reetableres.

Transportkorridor

Da der er tale om et midlertidigt forhold vurderer vi, at der ikke er tale om et forhold som er strid med formålet ved transportkorridoren.

⁴ Jf. planlovens § 35, stk. 4

⁵ Jf. forvaltningslovens § 24.

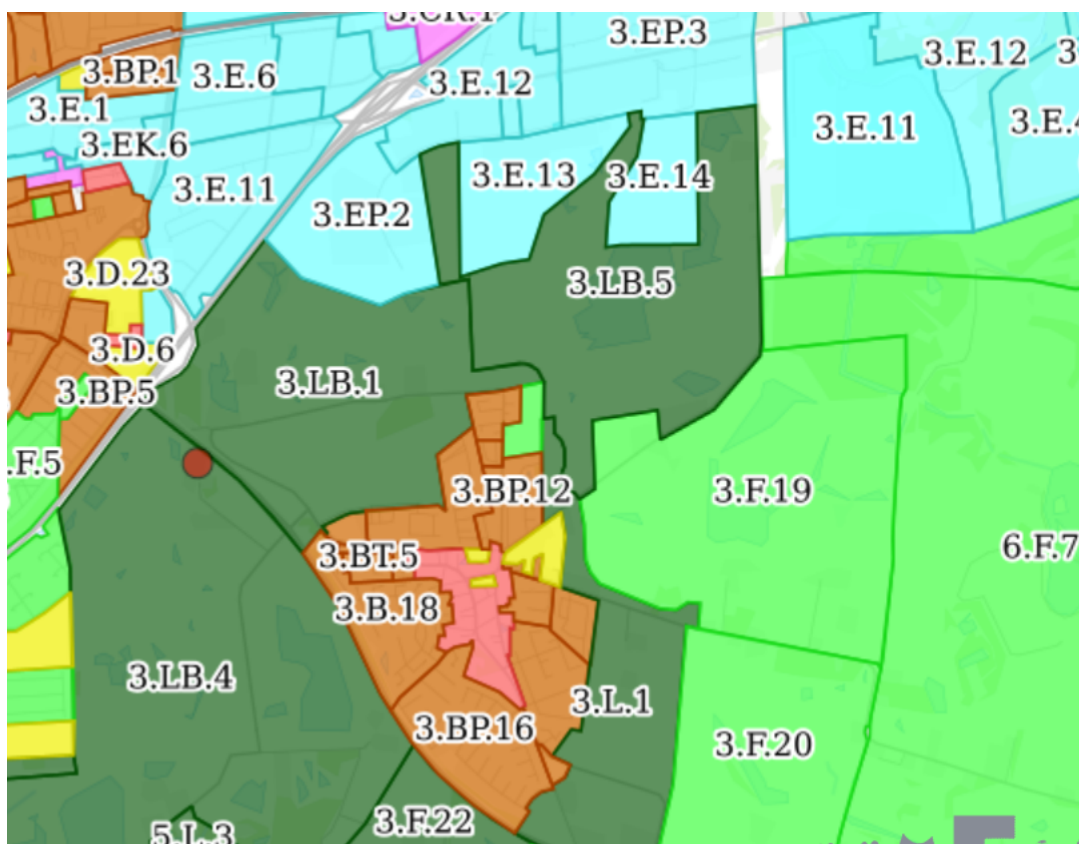


Landzonestrategi

Det fremgår af Roskilde Kommunes landzonestrategi, at oplagspladser skal henvises til erhvervsområder i byzone.

Der er ingen udlagte erhvervsområder eller arealer i Vindinge, der kan rumme en oplagsplads. Der er en eksisterende oplagsplads nord for Vindinge på Tingvej 61, som ikke er ledig. De to matrikler er placeret i umiddelbar nærhed til Tingvej 61.

Nedenstående foto viser hvorhenne at der ligger større erhvervsområder (Kommuneplanrammer) i byzone i Roskilde i umiddelbar nærhed til Vindinge. Den røde prik repræsenterer ca. hvor oplagspladsen ønskes placeret.



Den del af erhvervsområderne der ligger nord og vest for motorvejen, er enten ikke ledige eller ikke mulige at anvende til en oplagsplads, fordi det i forvejen er bebygget.

Erhvervsområderne med kommuneplanramme nr. 3.E.13 og 3.E.14 er i øjeblikket ikke byggemodnet, idet områderne fortsat er under udgravning af råstoffer. Disse områder kan således ikke anvendes til virksomheden.

Roskilde Kommunes begrundelse for at meddele landzonetilladelsen er, at oplagspladsen er midlertidig, samt at formålet for oplagspladsen er at etablere og færdiggøre fjernvarmeforsyningen af Vindinge, som er en samfundsmæssig væsentlig opgave.



Arbejdet med etablering af infrastruktur til fjernvarmeføring til Vindinge pågår i øjeblikket. Det betyder, at der er behov for en oplagsplads i en defineret begrænset periode, hvorefter aktiviteten afslutter og pladsen ryddes.

Med placeringen på matriklerne 25t og 25v, kan virksomheden i deres daglige arbejde, fragte materiale løbende ind til arbejdet i Vindinge. Vi lægger endvidere vægt på, at der ikke skal etableres en permanent oplagsplads eller der etableres midlertidige arbejdspladser på arealet.

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 rasteområder⁶.

Natura 2000

Det ansøgte ligger ca. 1 km fra det nærmeste Natura 2000- område (N nr. 136 for Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov), som er et fuglebeskyttelsesområde (F 105 og 107) og et habitatområde (H 120 og H199). Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet ses i nedenstående tabel.

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 tomskade (Y)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 107		
Fugle:	Havørn (Y)	Hvæpsevåge (Y)
	Sortspætte (Y)	Rødrygget tomskade (Y)

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet ses i nedenstående tabel.

⁶ Jf. planhabitatbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, § 4 samt § 7, stk.1, nr. 1 og 2



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)	Vandleb (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)

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 199		
Naturtyper:	Brunvandet sø (3160)	Hængesæk (7140)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	

Vi vurderer, at det ansøgte på grund af sin karakter og afstand fra Natura 2000-området ikke vil få en væsentlig betydning for udpegningsgrundlaget.

Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret stor vandsalamander ca. 700 m for ejendommen, men arterne er ikke registreret på ejendommen. Arten er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Arealet hvor den midlertidige oplagsplads skal være, vurderes ikke at være et yngle- eller rasteområde for stor vandsalamander.

Da der ikke fældes træer, som kan være egnede for flagermus og heller ikke påvirkes yngle- eller rasteområder for stor vandsalamander.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 01. april 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den **29. april 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.

Du må ikke påbegynde arbejdet, før du har gjort følgende:

- Efter udløb af klagefristen skal du fremsende selvstændig ansøgning om byggetilladelse. Projektet byggesagsbehandles, og byggeri må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse. Du skal søge byggetilladelse via Byg og Miljø portalen www.bygogmiljoe.dk.

Hvis du har spørgsmål til sagen

Hvis du har spørgsmål til sagen, er du velkommen til at kontakte mig på mail eller telefon.



**ROSKILDE
KOMMUNE**

Venlig hilsen

Cassandra Rasmussen
Cand.scient.



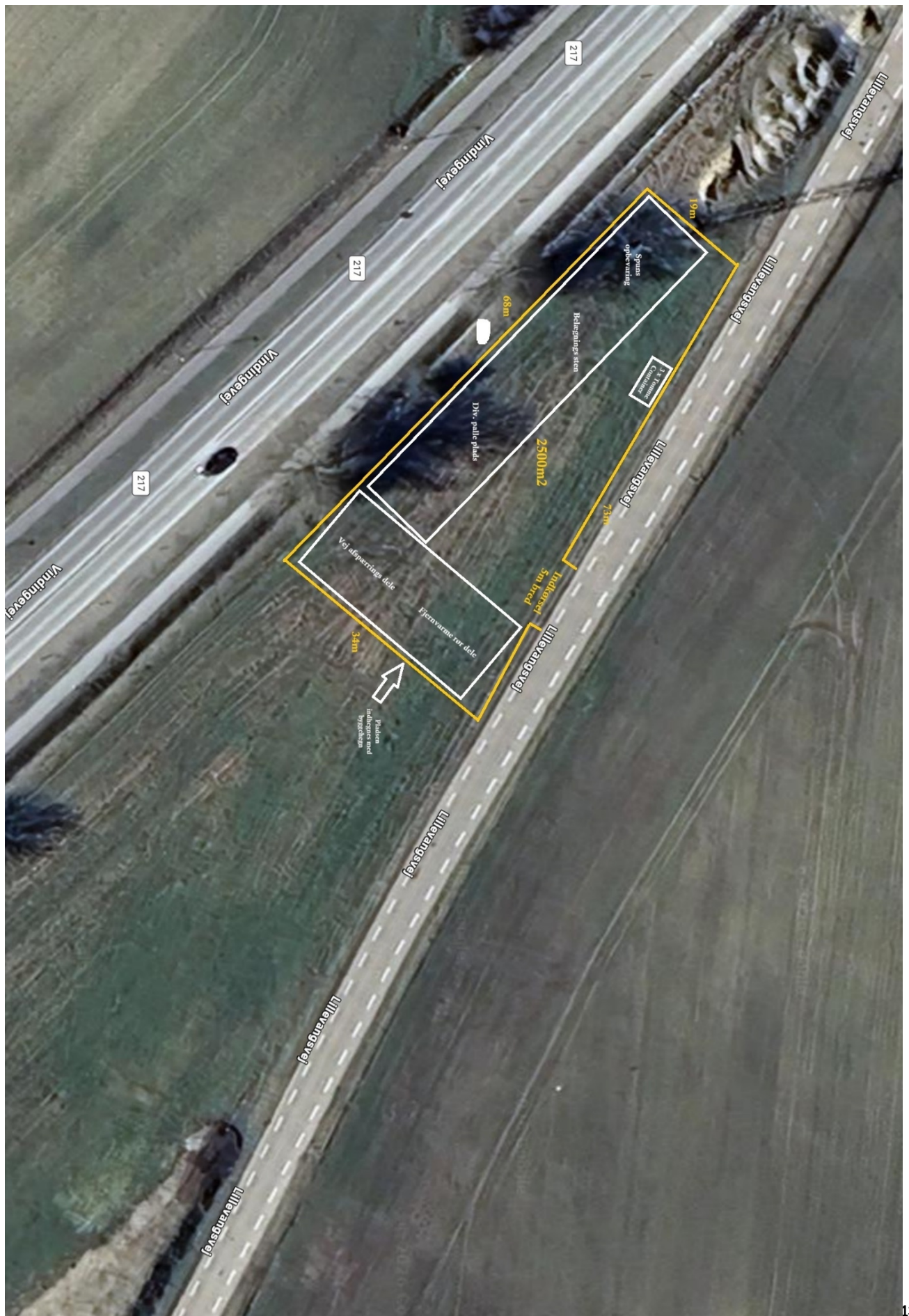
Kopi

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



Bilag

- Godkendt tegningsmateriale
- 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 klagen får helt eller delvist medhold.

Yderligere information

Information om gebyrordningen, gebyrets størrelse og klagenævnets behandling kan du finde på klagenævnets hjemmeside på [planklagenævnet](#)

Søgsmål

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



**ROSKILDE
KOMMUNE**