



NYMØLLE STENINDUSTRIER A/S
Østre Hedevej 2
4000 Roskilde

Byudvikling og Grøn
Omstilling

Landzonetilladelse (forlængelse) til nyt stuehus på Østre Vindingevej 72, matr.nr. 20a Vindinge By, Vindinge

18. marts 2026
Sagsnr.: 25-011182
Doknr.: 25-011182-9

Roskilde Kommune giver hermed landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1, til at opføre et nyt stuehus som erstatning for det oprindelige stuehus på ejendommen Østre Vindingevej 72, 4000 Roskilde.

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

Tilladelsen er givet på betingelse af, at

- Boligen opføres med sadeltag med min. 40 graders taghældning
- Tagbelægningen har et glanstal på højst 10
- Huset opføres i op til én etage med tagetage

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



Placering af nyt stuehus på Østre Vindingevej 72 (nordligst blå firkant)

Kommunens begrundelse for at meddele landzonetilladelse er, at der skulle indvindes råstoffer, hvor det eksisterende stuehus lå. Landbrugsstyrelsen gav den 20. november 2022 dispensation fra kravet om en passende

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

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

www.roskilde.dk



beboelsesbygning på landbrugsejendommen frem til 31. december 2026, med den begrundelse, at der indvindes råstoffer på ejendommen, og at et nyt stuehus først kan opføres efter endt råstofgravning. Da det nye stuehus får en anden placering end det nedrevne, kræver det landzonetilladelse.

Roskilde kommune gav den 23. juni 2020 landzonetilladelse til det nye stuehus, men da råstofindvindingen på ejendommen endnu ikke er afsluttet, kan der endnu ikke opføres et nyt stuehus. Landzonetilladelsen fra 2020 er udløbet, og derfor kræver et nyt stuehus en fornyet landzonetilladelse.

Det nye stuehus placeres langs med, og ca. 5 meter fra Østre Vindingevej, hvilket efter kommunens vurdering ikke vil virke skæmmende for landskabet eller naboer. Placeringen svarer ca. til de øvrige boliger langs Østre Vindingevej og vil derfor ikke virke fremmed i området. Placeringen er uændret i forhold til tidligere landzonetilladelse.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan 681, der blev vedtaget i april 2024. Lokalplanen udlægger ikke ejendommen til beboelse, men idet der efter landbrugsloven skal være en passende beboelse på ejendommen, og Landbrugsstyrelsen har stillet krav om, at der skal genopføres et stuehus, består retten til et stuehus på ejendommen uanset, at der i mellemtiden er vedtaget en lokalplan.

Landzonestrategi

Projektet er i overensstemmelse med Roskilde Kommunes landzonestrategi, som blandt andet understøtter landbrug.

Natura 2000

Der er ca. 4,8 km til nærmeste Natura 2000 område, som er Roskilde Fjord. Mellem Roskilde Fjord og Østre Vindingevej 72 ligger Roskilde by. Det er derfor kommunens vurdering, at et nyt stuehus på ejendommen ikke vil påvirke Natura 2000 området.

Bilag 4 arter

Der er registreret butsnudet frø i Nymølle sø og mose ca. 300 m øst for ejendommen, på modsatte side af Østre Vindingevej. Da selve ejendommen er præget af igangværende råstofindvinding er det kommunens vurdering, at bestanden af butsnudet frø ikke bliver påvirket af opførelsen af et stuehus.

Sagen har ikke været i naboorientering, da denne landzonetilladelse erstatter en tidligere landzonetilladelse med samme placering og samme betingelser for det nye stuehus.

BEMÆRK

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 16. marts 2026.

Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 15. april 2026. Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. I 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 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:

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.

Hvis du er fritaget for obligatorisk tilslutning til Digital Post, er du samtidig fritaget for brug af klageportalen. I det tilfælde skal du sende din klage til Roskilde Kommune, Rådhusbuen 1, 4000 Roskilde, att. Byudvikling og Grøn Omstilling, Team Land og Natur. Derefter vil kommunen oprette klagen i klageportalen på vegne af dig.

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.