



Landzonetilladelse til manøvre- og parkeringsplads på Køgevej 230, 4621 Gadstrup, matr.nr. 11b Snoldelev By, Snoldelev

22. september 2026
Sagsnr.: 25-028917
Doknr.: 25-028917-21

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 21. august 2026.

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

- 1.300 m² manøvre og parkeringsplads på Køgevej 230, 4621 Gadstrup.



Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

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

www.roskilde.dk



For at tilladelsen er gældende, skal følgende betingelser overholdes:

- Eksisterende belægnings sten der ligger udenfor pladsen fjernes og arealet beplantes senest 1. april 2027. Arealet skal beplantes med hjemmehørende løvfældende træer og buske.
- Pladsen må ikke anvendes til hverken midlertidig eller permanent oplag.

Betingelserne vil blive tinglyst på ejendommen, for ejers regning.

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.

Ejer skal være opmærksom på, at der på ejendommen kan være tinglyst privatretlige servitutter, som Roskilde Kommune ikke påser. Ejer skal overholde eventuelle tinglyste servitutter, som kan findes på www.tinglysning.dk.

Sagshistorik og beskrivelse af projektet

I 2020 blev der etableret en oplagsplads på ca. 2.600 m² til paller samt til en rundbuehal. Der var ikke søgt landzonetilladelse. Kommunen meddelte efterfølgende lovliggørende landzonetilladelse forholdet, men denne tilladelse blev påklaget og klagenævnet omgjorde tilladelse til et afslag. Det medførte, at plads og telthal skulle fjernes.

Efterfølgende blev rundbuehallen fjernet, men belægningen og dermed selve oplagspladsen blev ikke fjernet.

Efter dialog med kommunen har virksomheden nu søgt om lovliggørelse af 1300 m² af pladsen til brug for manøvre- og parkeringsplads uden oplag. Der skal ikke være oplag. På den resterende del af pladsen (1.300 m²) fjernes belægningen, og arealet beplantes.

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 udpegnings 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.

Ejendommen har et areal på 31.764 m².

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

¹ Jf. planlovens § 56, stk. 2.

² Jf. planlovens § 35, stk. 1



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 ændret anvendelse af et areal, 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 6.L.3 Viby- Øst, Landområde.

Områdets anvendelse angives til at være hovedsagelig anvendes til jordbrugsformål, herunder landbrug, gartneri og skovbrug, fritidsformål, naturområde o.l. Nye boliger og erhverv kan kun undtagelsesvis etableres og kun hvis det er foreneligt med støjpåvirkningen fra Roskilde Lufthavn.

Landzonestrategi

Roskilde Kommune understøtter iværksætteri og små erhvervsdrivende i landzone. Som udgangspunkt skal større erhverv henvises til byzone. Den pågældende virksomhed har netop flyttet størstedelen af virksomheden til byzone, hvorefter en mindre del refter på denne ejendom. Virksomheden har landzonetilladelse til aktiviteterne på denne ejendom inkl. en eksisterende oplagsplads på ca. 3.700 m². Det er vores vurdering, at manøvrepladsen på 1.300 m² med den omgivende beplantning ikke ændrer væsentligt på virksomhedens påvirkning af landskab og naboer.

Landsplandirektiver

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

Støjkonsekvensområder/områder med særlige restriktioner

Det ansøgte ligger inden for det udpegede støjkonsekvensområde for Københavns lufthavn, Roskilde/område med særlige restriktioner. Den ansøgte manøvreplads er ikke støjfølsom anvendelse, og er dermed ikke i modstrid med udpegningen.

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.

³ Jf. planlovens § 12

Beskyttede jord- og stendiger

Langs ejendommens østlige skel løber et beskyttet jorddige. Diget markerer kommunegrænsen.

Diget er beskyttet efter museumslovens §29a hvilket betyder, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af diget.

Diget må derfor ikke berøres i forbindelse med, at en del af pladsen nedlægges og omlægges til beplantning.



Gul streg viser det beskyttede dige.

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 rasteområder⁴.

Det ansøgte ligger 280 m fra det nærmeste Natura 2000-område fra fuglebeskyttelsesområde (Gammel Havdrup Mose).

Der er ikke registeret bilag IV-arter i nærheden.

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

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 5. august til 8. september 2026.

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



Der kom følgende relevante bemærkninger til sagen:

Nøddehøjvej 1, skriver at Pallekoncept ikke giver anledning til gener og nabo er ikke bekymret for virksomhedens brug af arealet. Er positiv over for, at virksomheden kan fortsætte deres drift på stedet.

Køgevej 191, er positiv overfor virksomheden, og mener ikke det er nødvendigt at den eksisterende belægning skal fjernes, og oplever ikke at aktiviteterne eller pladsen giver gener. Oplever at trafikanter på Køgevej er blevet mere opmærksomme og kører langsommere på strækningen, pga. virksomhedens lastbiler til og fra virksomheden.

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 vægt på, at det ansøgte areal alene må anvendes som parkerings-, manøvre- og læsseareal i tilknytning til den eksisterende virksomhed. Arealet må således ikke anvendes til udendørs oplag eller andre erhvervsmæssige aktiviteter.

Forbuddet mod udendørs oplag indebærer efter kommunens vurdering, at virksomhedens udendørs arealanvendelse begrænses, og at virksomheden ikke får et omfang eller en karakter, som medfører, at den bør henvises til et planlagt erhvervsområde.

Vi har desuden lagt vægt på, at en væsentlig del af den eksisterende belægning på ca. 2.600 m² fjernes. Dette areal skal retableres og beplantes med buske og træer. Herefter vil der være max. 1.300 m² befæstet areal tilbage til parkering, manøvrering og læsning. Det befæstede areal vil dermed udgøre en mindre del af det samlede område.

Beplantningen skal medvirke til at afskærme parkerings- og manøvrearealet mod omgivelserne. Vi vurderer på den baggrund, at pladsen ikke vil fremstå markant i landskabet eller medføre en væsentlig visuel påvirkning af omgivelserne.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 22. september 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning.

⁵ Jf. forvaltningslovens § 24.



Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 20. oktober 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. 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
Planlægger

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@friluftsradet.dk, lokalraad@friluftsradet.dk.
Nabo, Nøddehøjvej 1
Nabo, Køgevej 191



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.