



Landzonetilladelse til midlertidig bolig på Mosevej 11a, Birkede Skov, 4130 Viby Sjælland, matr.nr. 2b Søster Svendstrup By, Dåstrup

1. april 2025
Sagsnr.: 25-006559
Doknr.: 25-006559-1

Sagsbehandler
Cassandra Rasmussen
caskra@roskilde.dk

Afgørelse

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

- Opførelse af en midlertidig bolig på 78 m² på ejendommen Mosevej 11a.

Tilladelsen er givet på betingelse af:

- At boligen fjernes fra ejendommen senest 3 måneder efter udstedt ibrugtagningstilladelse til det nye enfamiliehus,
- At der fremsendes fotodokumentation til Roskilde Kommune på landzone@roskilde.dk om at boligen er fjernet senest 3 måneder efter udstedt ibrugtagningstilladelse.

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

Bemærk

Vi gør opmærksom på, at landzonetilladelsen kun gælder Planlovens § 35. Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser, herunder eventuelt byggetilladelse. Hvis du ikke benytter landzonetilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du har benyttet tilladelsen, når bygge-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

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.



Anden lovgivning end Planloven

Kommunen har i tilladelsen ikke taget stilling til anden lovgivning end planlovens bestemmelser.

Ejendommen Mosevej 11a er beliggende inden for skovbyggelinjen. Jf.

Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5, kræver opførelse af bebyggelse, i landzone inden for skovbyggelinjen alene landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1 og ikke samtidig en dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

Beskrivelse af projektet

Roskilde Kommune har den 06-11-2024 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på 235 m². Roskilde Kommune bliver på et tilsyn fra vej den 12-02-2025 bekendt med, at der er opført byggeri på ejendommen, som Kommunen ikke har meddelt landzone- eller byggetilladelse til.

Roskilde Kommune modtog den 19-02-2025 en redegørelse fra ansøger om det opførte byggeri.

Formålet ved byggeriet er at have en separat bolig at bo i under opførelsen af det nye hus. Ansøger anfører at den midlertidige bolig allerede er opført grundet skimmel i den eksisterende bolig.



Foto 1 – situationsplan over det ansøgte projekt (fra ansøger)



Gældende planforhold og udpegninger

Hvis et forhold er omfattet af kravet om landzonetilladelse i planlovens § 35, stk. 1, skal Roskilde Kommune træffe en afgørelse om, hvorvidt der kan meddeles landzonetilladelse.

Kommunens landzoneadministration skal virke for gennemførelsen af den gældende kommuneplan, jf. Planlovens § 12, og intentionerne i den samlede fysiske planlægning.

Landzone

Ejendommen Mosevej 11a er beliggende indenfor Landzone. I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1. 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.

Ved den enkelte ansøgning om landzonetilladelse skal kommunen 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).

Da der er tale om opførelse af en ny midlertidig bolig på ejendommen, kræver forholdet Landzonetilladelse jf. Planloven § 35, stk. 1.

Roskilde Kommuneplan 2019

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Roskilde Kommuneplan 2019:

- Naturbeskyttelsesområde - potentiel natur
- Kommuneplanramme 6.BL.413 for Birkede skov vest

Naturbeskyttelsesområde – potentielle naturområder:

Ejendommen er beliggende inden for et området udpeget til potentielle naturområder. De potentielle naturområder er en del af Roskilde Kommunes planlægning for Grønt Danmarkskort. Inden for de potentielle naturområder og økologiske forbindelser skal der ske en afvejning af områdets forskellige interesser før der gennemføres planlægning, byggeri eller anlæg, som kan hindre at området på sigt kan udvikle sig til et nyt naturområde eller en ny økologisk forbindelse.

Kommuneplanramme 6.BL.413:

Ejendommen er beliggende inden for Kommuneplanramme nr. 6.BL.413 Birkede skov Vest. Områdets anvendelse angives til at være åben-lav bebyggelse og landbrug. Landbrugsbyggeri kan eventuelt gives en højde på 10 m. Nybyggeri må kun ske til dækning af lokalt behov og kun efter forudgående lokalplanlægning, hvis der ikke er tale om helt begrænset omfang. Området forbliver i landzone og afgrænsningen mod det åbne land skal fastholdes.



Værdifuldt Habitatnatur – Internationale beskyttelsesområder (Natura 2000) og bilag IV-arter

Landzonetilladelser er omfattet af planhabitatbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, jf. § 4 samt § 7, stk. 1, nr. 1 og 2. Det betyder, at kommunen forud for, at der træffes afgørelse om landzonetilladelse, skal vurdere om projektet i sig selv eller i samspil med andre projekter kan have en væsentlig negativ indflydelse på internationale naturbeskyttelsesområder eller på særligt beskyttelseskrævende arter (Bilag IV arter), samt deres yngle- og rasteområder. De nærmeste Natura 2000 området Hejede Overdrev, Valborup Skov og Valsøllille Sø (nr. 129) som er beliggende ca. 5 km nordvest for ejendommen.

Der er registret Bilag IV følgende arter i nærheden af projektet:

- Stor vandsalamander
- Spidssnudet frø

Arterne er registeret flere steder i nærområdet med en afstand på hhv. 280 m, 300 m, 360 m og 440 m.

Naboorientering

Ansøgningen om landzonetilladelse har været i høring i perioden den 06-03-2025 til den 20-03-2025, jf. Planlovens § 35, stk.4. Der er ikke kommet bemærkninger til det ansøgte.

Roskilde Kommunes vurdering – begrundelse for afgørelsen

En afgørelse fra en myndighed skal altid ledsages af en begrundelse for afgørelsen, medmindre afgørelsen giver ansøger fuldt medhold jf. Forvaltningsloven § 24.

Roskilde Kommune lægger vægt på at bygningen vil være opført med umiddelbar tilknytning til den eksisterende og fremtidige bygningsmasse for ejendommen. Der er endvidere tale om en midlertidig bolig, som nedtages efter at det nye enfamiliehus er opført. Derfor vurderer Roskilde Kommune, at det ansøgte ikke vil bidrage til spredt og uplanlagt bebyggelse i landzonen og kan rummes inden for de gældende Kommuneplanrammer og planlovens bestemmelser om for planlægning i det åbne land.

På grund af afstanden til Natura 2000-områder er det Roskilde Kommunes vurdering, at det ansøgte projekt ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning på dette.

Det fremgår af arter.dk, at Bilag-IV arterne stor sandsalamander og spidssnudet frø er registeret ved vådområderne, som er i nærområdet. Ejendommen Mosevej 11a indeholder ikke sådanne vådområder. Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det ansøgte projekt ikke vil have en negativ påvirkning på Bilag-IV arternes raste- eller yngleområder.

**Bemærk**

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 1. april 2025.

Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 29. april 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 og byggeri må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse. Du skal søge byggetilladelse via Byg og Miljø portalen www.bygogmiljoe.dk.

Venlig hilsen

Cassandra Rasmussen
Cand.scient



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.



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 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.