



Landzonetilladelse til et nyt hus på Ramsøvejen 34a, 4621 Gadstrup, matr.nr. 5e Ramsømagle By, Gadstrup

09. april 2025
Sagsnr.: 24-086006
Doknr.: 24-086006-20

Afgørelse

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

- Et enfamiliehus på 201 m² på ejendommen Ramsøvejen 34a.

Tilladelsen er givet på betingelse af, at

- Tagmaterialet på ejendommen må ikke have et glanstal højere end 20

Sagsbehandler
Cassandra Rasmussen
caskra@roskilde.dk

Betingelsen 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

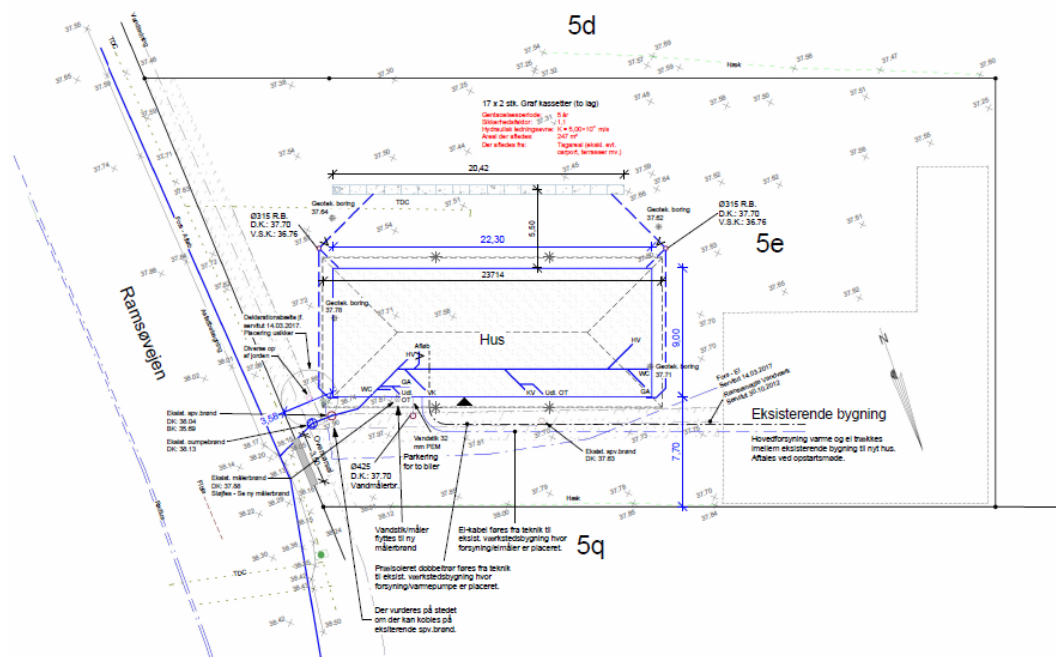
Kommunen har i tilladelsen ikke taget stilling til anden lovgivning end planlovens bestemmelser.



Beskrivelse af projektet

Roskilde Kommune har den 21-08-2024 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen Ramsøvejen 34a.

Boligen har en størrelse på 201 m², og skal erstatte det eksisterende enfamiliehus på ejendommen.



Billede 1 – illustration af 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 Ramsøvejen 34a 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 ny bebyggelse i form af et enfamiliehus, kræver forholdet landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1.



Roskilde Kommuneplan 2019

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Roskilde Kommuneplan 2019:

- Kommuneplanramme nr. 6.L.2 Viby – Midt, Landområde
- Værdifuldt landbrugsområde

Kommuneplanramme nr. 6.L.2 Viby – Midt, Landområde

Ejendommen er beliggende inden for Kommuneplanramme nr. 6.L.2 Viby - Midt – landområde. Områdets anvendelse angives til at være hovedsagelig til jordbrugsformål, herunder landbrug, gartneri og skovbrug samt råstofindvinding, fritidsformål, naturområde o.l. Nye boliger og erhverv kan kun undtagelsesvis etableres.

Ny bebyggelse samt ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal ske i henhold til Planlovens §§35-38 og i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Værdifuldt landbrugsområde:

De værdifulde landbrugsområder skal primært forbeholdes jordbrugsmæssige formål, herunder lokalisering af store landbrugsbygninger og anlæg. Hvis værdifulde landbrugsområder inddrages til byformål, tekniske og rekreative anlæg mv., skal der i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsmæssige forhold, såsom de berørte ejendommers arrondering, investeringsniveau og størrelse samt mulighederne for jordfordeling.

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 område er Fulgebeskyttelsesområdet for Ramsø Mose (H104) som er beliggende ca. 1,2 km nord for ejendommen.

Der er registreret Bilag IV arter i en afstand på hhv. 600 og 800 meter fra det ansøgte projekt. Der er tale om registrering af spidssnudet frø.

Naboorientering

Ansøgningen om landzonetilladelse har været i høring i perioden den 12-03-2025 til den 26-03-2025, 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.

Ejendommen Ramsøvejen 34a er en samlet fast ejendom. Derfor vurderer Roskilde Kommune, at udpegningen, særlig værdifuldt landsbrugsområde ikke gør sig gældende for denne konkrete sag.

Roskilde Kommune lægger i sin afgørelse vægt på, at der på ejendommen ikke sker en anvendelsesændring, men at den eksisterende bygningsmasse nedreves og der opføres nyt byggeri med samme anvendelse. Dette er et tungtvejende forhold i afgørelsen.



Grundet afstanden til nærtliggende Natura 2000 områder, vurderer Roskilde Kommune ikke at der vil ske en påvirkning af områdernes udpegningsgrundlag. Det er endvidere Roskilde Kommunes vurdering, at opførelsen af det ansøgte projekt ikke påvirke bilag IV arten spidssnudet frø, eller dens spredningsmuligheder til nærtliggende vådområder.

Ud fra det ovenstående er det Roskilde Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke har en negativ påvirkning på naboer og er inden for de rammer, som Kommuneplan 2019 fastsætter.

BEMÆRK

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 09. april 2025.

Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 07. maj 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

Med venlig hilsen

Cassandra Rasmussen
Cand. Scient



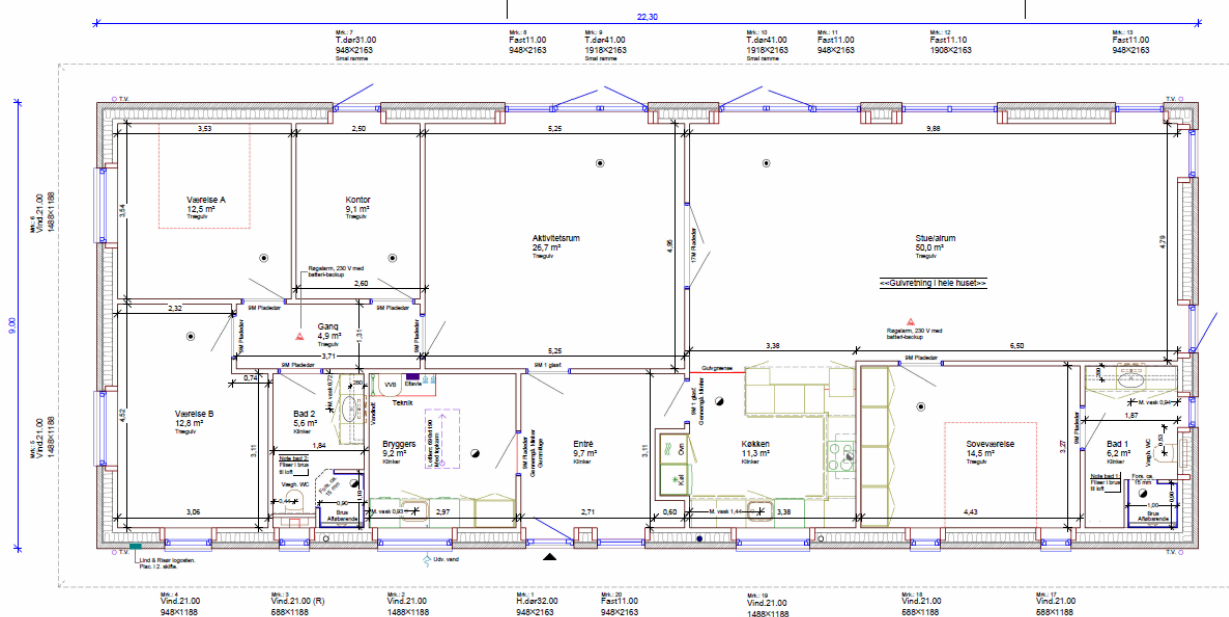
**ROSKILDE
KOMMUNE**

Kopi:

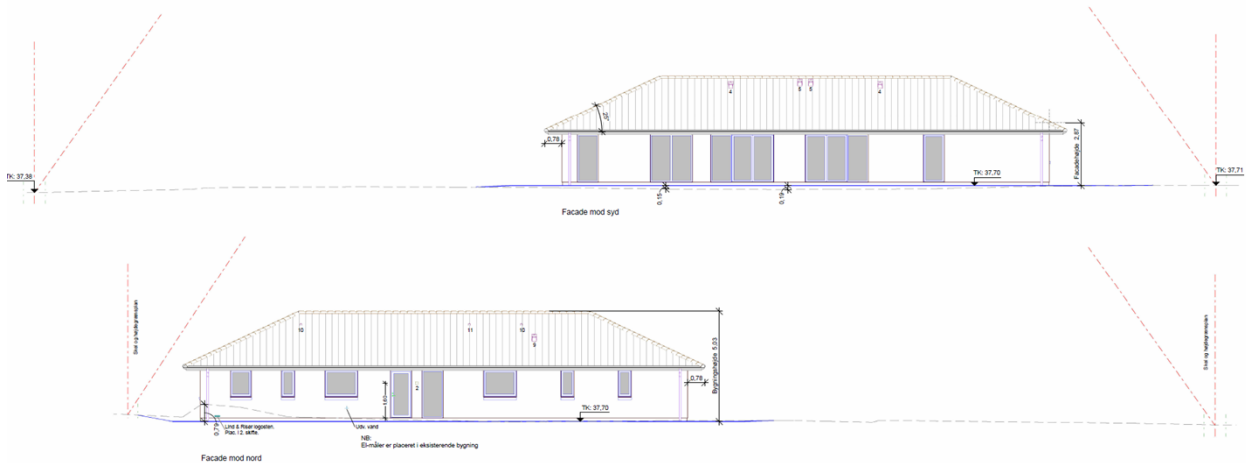
Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
Dansk Ornitologisk Forening Roskilde, roskilde@dof.dk
Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
Danmarks Naturfredningsforening Roskilde, dnroskilde-sager@dn.dk
Friluftsrådet, roskom@friluftsradet.dk, lokalraad@friluftsradet.dk.

Bilag:

- Ansøgningsmateriale



3.1



Udendørsfacadevalg:
Tag:
Murværk:
Dækningsvæp:
Stem:
Løsningsbrædder:
Spejl i udsætt:
Tagrender:

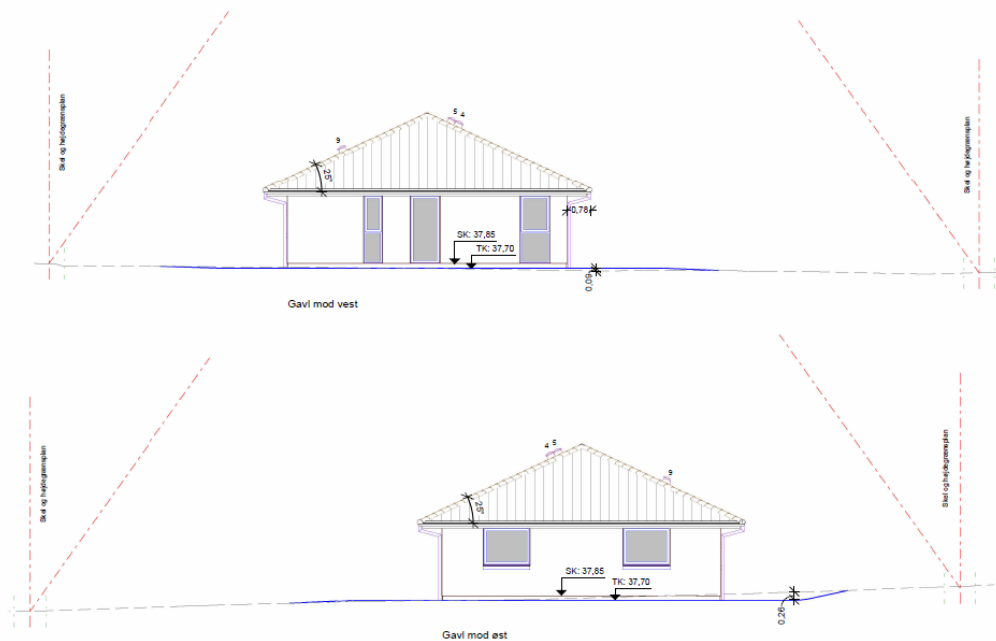
Betontagsten, dobbelt-S profil, Gennemfarvet, Sort
Randers Teglt RT 486 Alba, Bledstegen
Rakelnet & U. bærer G80, Sort (5800)
Sort Iserholt 893
Hvid RAL 9010
Sort Iserholt 893 (underside)
Stål Plus nr. 11, Zink-lakk

Støvsuger:
1. Løst, lopperuttag
4. Alkask Nilan
5. Indsugning Nilan
6. Alkask gasfyr
10. Alkask emalle
11. Rødnudluftning
12. Støvsugeralkast

Terrænssituation:
Eksisterende terræn
Fremskødt terræn

Proj. Facadeopstaller	Rev. 20.12.2024	Rev. 1.10.2024
Proj. 5-e Ramsevej 34 A, 4621 Gadstrup	Rev. 08.05.2024	Rev. 08.05.2024
Rev. 11.10.2024	Rev. 08.05.2024	Rev. 08.05.2024
Lind & Risør	Rev. 08.05.2024	Rev. 08.05.2024
Rev. 08.05.2024	Rev. 08.05.2024	Rev. 08.05.2024

3.1



Udvendigt farvevalg:

Tag: Betontagsten, dobbelt-S profil, Gennemfarvet, Sort
Murværk: Randers Tegl, RT 486 Alba, Bladstrøgen
Dør/vinduer: Rationel ALU, farve: G80, Sort (S800)
Stern: Sort Ibenholt 893
Udhængsbrædder: Hvid RAL 9010
Spær i udhæng: Sort Ibenholt 893 (underside)
Tagrender: Sili Plus nr. 11, zink-løkk

Signaturer:

2 Udv. lamper/udtag
4 Afkast Nilan
5 Indsugning Nilan
6 Afkast gasfyr
9 Afkast emhætte
10 Kloakudluftning
11 Radonudluftning
12 Støvsugerafkast

Terransignatur:

Eksisterende terræn
Fremtidigt terræn

Emne: Gavlopstalter	Dato: 20.12.2024	Signat: 1.10998
Rygsvar: Ramsøvej 34 A, 4621 Gadstrup	Rev. nr.: Rev. dato:	Mål: 1 : 100
Mær. nr.: S-e Ramsøvej 34 A, Gadstrup	A 11.03.2025	PR: RKC
Lind & Risør Det bedste af det bedste	Erk. Husekts. Værdi: 2630 Tilstup Tlf. 45 32 20 00	Web: rh-us.dk Mail: rh@rh-us.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 klagereregler 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.