

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

Byudvikling og Grøn
Omstilling

Landzonetilladelse til lovliggørelse af midlertidig oplagsplads, containere, mandskabsskure og ændret anvendelse af bygningerne på Stærkendevej 71, Vindinge, 4000 Roskilde, matr.nr. 15b Vindinge By, Vindinge

Roskilde Kommune giver hermed landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1, til midlertidig oplagsplads, containere, mandskabsskure og ændret anvendelse af bygningerne på ejendommen Stærkendevej 71, Vindinge, 4000 Roskilde, matr.nr. 15b Vindinge By, Vindinge.

7. april 2025
Sagsnr.: 23-014542
Doknr.: 23-014542-111

Sagsbehandler
Cecilie Højrup
Tlf. +45 4631 3544
Cecilieh@roskilde.dk

Landzonetilladelsen er midlertidig og vil gælde frem til fjernvarmetilslutning til Vindinge er fuldført og senest den 1. januar 2027.

Tilladelsen er givet på betingelse af, at:

- 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.
- Der ikke er oplag af jord.
- Opbevaring af brændstof på ejendommen må kun ske i egnede, lukkede tankcontainere med spildbakke eller tilsvarende sikker opbevaring.
- Der må etableres udendørs belysning med en maksimal højde på 3 m., og lysretningen skal være nedadvendt. Udendørs belysning, der allerede er etableret, men som ikke opfylder betingelserne skal fjernes. Lyset må kun være tændt inden for arbejdstid.
- Parkering af personbiler og varevogne skal ske inden for parkeringsområde 1 og 3, og parkering af mindre entreprenørmaskiner på gummihjul skal ske inden for parkeringsområde 2. Se kort i beskrivelsen af projektet.
- Eksisterende overkørsel med minimum 5 meters asfalt ind på grusvejen opretholdes.
- Af- og pålæsning af materiel og maskiner skal forgå på ejendommen og ikke på Stærkendevej.
- Al aktivitet skal ophøre på ejendommen senest den 1. januar 2027.
- Senest d. 1. januar 2027 skal oplagsarealerne være reetableret svarende til tilstanden før ibrugtagning:
 - Oplag, containere og skure skal være fjernet.

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

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

www.roskilde.dk

- Oplagsarealer, der er etableret på jord uden eksisterende befæstelse, skal være reetableret med græsarealer svarende til forholdene før etablering af oplaget.
- Anvendelsen af bygningerne skal være ophørt.

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

Historik

Oplagsplads mm, har etableret sig på ejendommen uden landzonetilladelse. Kommunen blev bekendt med, at der var etableret en oplagsplads på ejendommen den 24. juli 2023.

Roskilde Kommune har meddelt en lovliggørende landzonetilladelse den 24. april 2024.

Tilladelsen blev påklaget inden for klagefristen. Planklagenævnet har den 19. december 2024 hjemvist sagen til fornyet behandling i kommunen, fordi kommunen ikke tilstrækkeligt har redegjort for, om oplagspladsen kan ligge i et nærliggende erhvervsområde, inde i Vindinge eller den eksisterende oplagsplads vest for Vindinge, samt redegjort for behov for lys på oplagspladsen.

Beskrivelse af projektet

Midlertidig oplagsplads og opstilling af containere og mandskabsskure:

Oplagspladsen har et samlet areal fordelt på de tre områder A, B, og C. Se billede herunder. Højden på oplaget vil være maks. 4 m.

På oplagsplads A på nedenstående kort er der opstillet mandskabsskure på et areal på ca. 72 m² og materialecontainere på ca. 30 m². På oplagsplads B er der opstillet materialecontainere på et areal på ca. 60 m².



Kort over oplagspladser: de røde områder A, B og C markerer, hvor der er oplag.

Parkering:

Parkering på ejendommen skal foregå inden for de tre parkeringsområder 1, 2 og 3. Se billede herunder. Personbiler og varevogne skal parkeres på område 1 og 3. Entreprenørmaskiner på gummihjul skal parkeres på parkeringsområde 2.



Kort over parkering.

Overkørsel:

Roskilde Kommune gør opmærksom på, at kommunen har, som vejmyndighed, godkendt en midlertidig ændring af overkørsel til Stærkendevej 71 fra Stærkendevej med min. 5 meter asfalt, som skal overholdes.

Midlertidig ændret anvendelse af bygningerne:

Af stuehusets areal på 172 m² kan anvendes 120 m² til kontor. Der er en samletank på ejendommen til husspildevand, som skal tømmes i forhold til anvendelsen af køkken, bad og toilet på ejendommen.

De øvrige bygninger kan anvendes til lager og materialeoplag.



Kort over bygningerne. Stuehus er markeret med rød prik og anvendes til kontor-, frokoststue, køkken og bad/toilet - faciliteter. De øvrige bygninger anvendes til lager og materialeoplag.

Forhold på ejendommen

Råstofgravning

Den 4. september 2020 har Region Sjælland meddelt tilladelse til indvinding af råstoffer på et større areal, hvor matr.nr. 15b Vindinge By, Vindinge er indbefattet. Tilladelsen gælder frem til den 4. september 2030. Tilladelsen indeholder en plan for efterbehandling af råstofgraveområderne.

Selv om der er meddelt gravetilladelse vurderer Region Sjælland ikke, at råstofindvindingen vil blive forsinket af den ændrede anvendelse, da der er store områder omkring bygningerne, som kan indvindes, indtil bygningerne bliver nedrevet, og den centrale del af området kan graves.

Da tilladelsen kun vedrører bygningerne og de bygningsnære arealer har regionen ikke haft bemærkninger til tilladelsen.

Kommuneplan

Ejendommen ligger inden for Kommuneplanramme 3.F.19

Vandboring og vandindvindingsanlæg for ejendommen

På ejendommen er der en vandboring, hvorfor Roskilde Kommunes forskrift om håndtering og opbevaring af olie og kemikalier skal overholdes. Der meddeles ikke tilladelse til påfyldningsanlæg o.l. på ejendommen.

Fjernvarmeprojekt i Vindinge by

Ejendommen ligger ca. 1 km. fra Vindinge by, hvor der frem til januar 2027 udføres et fjernvarmeprojekt. Det er et omfattende arbejde, der kræver en nærliggende oplagsplads.

Der er etableret en oplagsplads og jorddepot vest for Vindinge på Tingvej 61. For at minimere transport gennem byen ønskes der også en oplagsplads øst for Vindinge. Det skyldes, at det gamle centrum af byen, hvor næsten al trafik skal igennem, har smalle veje med dårlig oversigtsforhold.



Kort over Vindinge. Røde prikker markerer de to oplagspladser

Bygningsanvendelse

Den 19. november 2015 har Roskilde Kommune meddelt landzonetilladelse til, at boligen på Stærkendevej 71 kan nedlægges, idet ejendommens areal blev solgt fra til råstofindvinding.

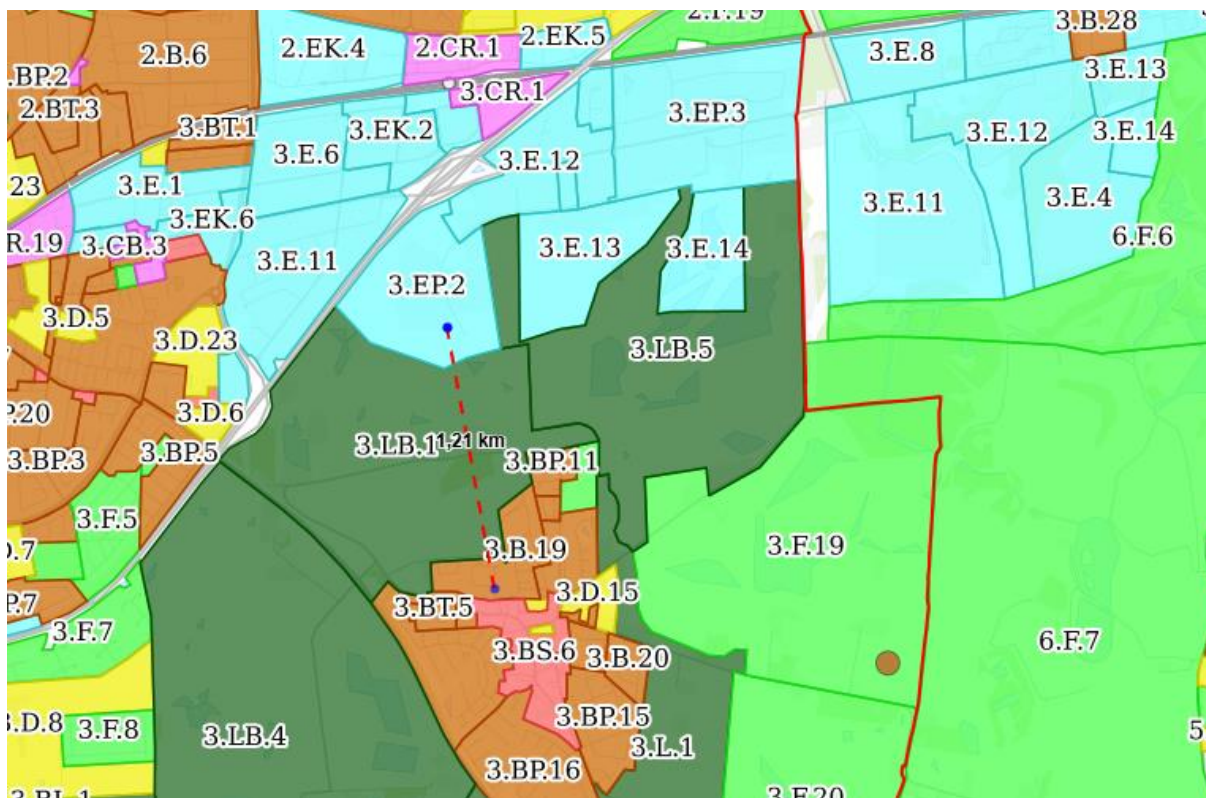
Nedrivning af bygningen er ikke sket, og ifølge BBR står ejendommens bygninger opført som bygninger tilknyttet til landbrug.

Erhvervsområder

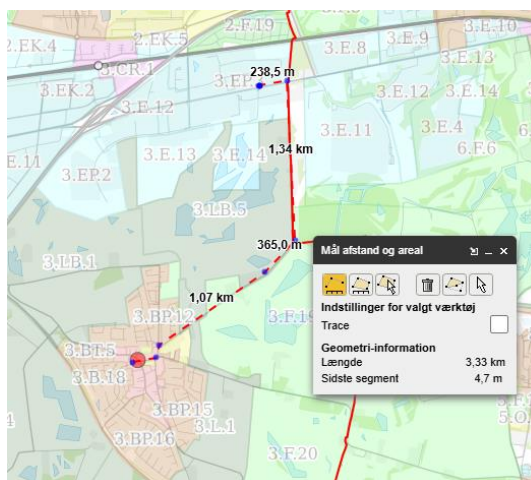
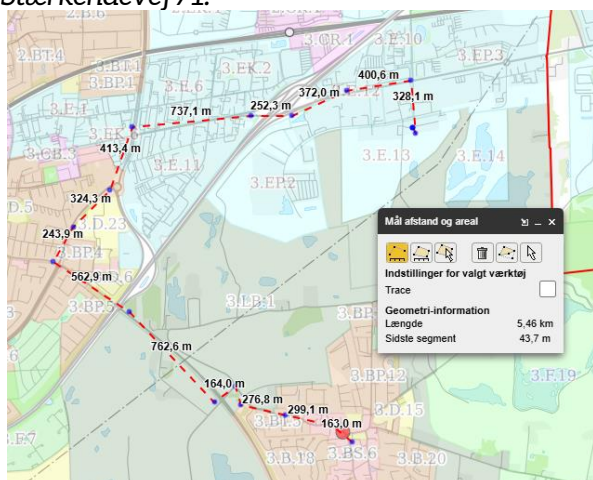
Der er ingen udlagte erhvervsområder eller arealer i Vindinge, der kan rumme en oplagsplads.

Den eksisterende oplagsplads nord for Vindinge på Tingvej 61 er ikke ledig.

Inden for en afstand af ca. 1 km i fugleflugt til Vindinge, ligger større erhvervsområder i byzone i Roskilde.



Kortet viser med rød stiplede streg, fugleflugt fra den nordlige del af Vindinge og til nærmeste erhvervsområde. Lyseblå områder er områder der er udlagt til erhvervsformål. Rød prik viser Stærkendevej 71.



Afstand til erhvervsområderne er ca. hhv. 5 km eller 3 km. fra Vindinge centrum.

Den øvrige del af erhvervsområdet øst for motorvejen anvendes til eksisterende erhverv. Kun to ejendommen, matr.nr. 1a St. Hede, Roskilde Jorder og matr.nr 87h St. Hede, Roskilde Jorder er ikke bebygget. Kommunen har ikke oplysninger om ejernes planer for grundene.



Matr.nr. 15a og 15c er privat ejet. Forvaltningen har ikke kendskab til om ejendommen vil kunne anvendes til formålet, men kan af luftfoto fra 2024 (ovenfor) se at matr.nr. 15a anvendes til oplag.

Naturbeskyttelsesloven og Natura 2000

Ejendommen ligger med ca. 5,8 km afstand til nærmeste Natura 2000 område, Roskilde Fjord. Det er kommunens vurdering at anvendelsen ikke har indvirkning på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

Der er ca. 160 meter syd for oplagspladsen fundet en bilag 4 art, stor vandsalamander i en §3 beskyttet sø. Det er kommunens vurdering, at aktiviteten ikke har indvirkning på stor vandsalamanders udbredelse i området, idet området er omgivet af råstofindvinding der hindrer stor vandsalamander i at frekventere området.

Begrundelse for landzonetilladelsen

Roskilde Kommunes begrundelse for at meddele landzonetilladelsen er, at oplagsplads og ændret anvendelse af bygningerne er midlertidig, samt at formålet er at etablere og færdiggøre fjernvarmeforsyning af Vindinge, som er en samfundsmæssig væsentlig opgave.

Arbejdet med etablering af infrastruktur til fjernvarmeføring til Vindinge pågår i øjeblikket og forventes færdig den 1. januar 2027. Det betyder, at der er behov for en oplagsplads og kontor- og mandskabsfaciliteter nu og i en defineret begrænset periode, hvorefter aktiviteten afslutter og pladsen ryddes.

Da der i 2015 er givet tilladelse til, at boligen på ejendommen kan nedlægges, og de øvrige bygninger er overflødiggjorte landbrugsbygninger, vurderer Roskilde Kommune, at der kan gives tilladelse til en midlertidig ændret anvendelse af bygningerne i en kortere periode, imens etablering af fjernvarmeanlæg til Vindinge pågår. Den fremtidige plan for ejendommen er, at

bygningerne rives ned og området udgraves, så det vil ikke vær muligt for en permanent etablering af en entreprenørvirksomhed, når fjernvarmeprojektet er ovre.

Det er hensigtsmæssigt, at oplagspladsen ligger øst for Vindinge for at minimere transporten langs veje i åbent land og gennem byen til belastning for borgere. Med placeringen på Stærkendevej 71, kan virksomheden i deres daglige arbejde, fragte materiale løbende ind til arbejdet i Vindinge fra den østlige placering.

Det er efter kommunens vurdering ikke hensigtsmæssigt at entreprenørmaskiner skal køre uforholdsmæssigt langt på vej igennem Vindinge og forbi Vindinge Skole på Østre Vindingevej for at komme til et erhvervsområde.

Det er kommunens vurdering, at der ikke er en grund ledig i det nærliggende erhvervsområdet nord for Vindinge, som vil kunne tages i brug med det samme, og som giver mulighed for både kontor- og mandskabsfaciliteter samt oplagsplads, herunder parkering af mindre entreprenørmaskiner på gummihjul.

Kommunen vurderer at kontor- og mandskabsfaciliteter i den overflødiggjorte driftsbygning (tidligere stuehus) ikke er i modstrid planlovens intentioner, og at det ikke vil påvirker landskabet visuelt.

Da en mindre del af de tidligere driftsbygninger (120 m²) udgør kontor, vurderer kommunen, at der kan meddeles landzonetilladelse til anvendelsesændringen.

Det er således Roskilde Kommunes vurdering, at det er hensigtsmæssigt, at der ud over oplagspladsen i nærheden af selve arbejdsområdet ligeledes er mulighed for frokoststue, bad og toilet og kontorfaciliteter i nærheden.

Da der muliggøres aktiviteter på pladsen fra kl. 06 om morgenen og til kl. 17 om aftenen, er der behov for lys på pladsen i vinterhalvåret. For at begrænset lysforurening, er der stillet betingelse om, at lysmaster højst må være 3 meter høje, og at lysretningen skal være nedadvendt og kun må være tændt inden for arbejdstid.



Fotoet viser Østre Vindingevej, der er en forholdsvis smal vej med forbudsskilt mod lastbilkørsel.

Høring

Inden tilladelsen er givet, har kommunen sendt sagen i naboorientering. Der kom følgende bemærkninger til sagen fra to borgere, Foreningen for Grusgravens Naboer og fra Høje Taastrup Kommune. Høringssvarende står i kursiv efterfulgt af kommunens svar:

En tilladelse til det ansøgte vil være en tilsidesættelse af landzonereglerne, som har til hensigt at værne om natur og landskab samt unødvendige nabogener.

Det er kommunens vurdering at der godt kan meddeles landzonetilladelse til virksomheden i en midlertidig periode, jf. ovenstående begrundelse.

Aktiviteten er i modstrid med kommuneplan 2019, delområde Vindinges Grøn-Blå strategi.

Roskilde Kommune vurderer, at en midlertidig aktivitet kan ligge inden for området. Da den ikke er i konflikt med hverken kommuneplan 2019 eller Grøn-Blå strategi.

Den miljøtilladelse Region Sjælland har meddelt til råstofgraven, bør indgå i kommunens vurdering.

Aktiviteten vil være i modstrid med gravetilladelsens intentioner for så vidt angår nabohensyn.

Diseldrevne maskiner, de store dumpere og lastbiler til ejendommen var ikke en del af miljøkonsekvensrapporten, der danner grundlag for gravetilladelsen. Da der er aktiv grusgrav helt op ad ejendommen, kan aktiviteten på ejendommen ikke separeres fra grusgravningen. Der bør enten udarbejdes en ny miljøkonsekvensundersøgelser eller også bør aktiviteten afvises.

Til dette har Region Sjælland svaret; "...at miljøkonsekvensrapporten kun omfatter råstofaktiviteten, og ikke udelukker, at der kan ske anden anvendelse."

Der er alternative områder i nærheden, hvor aktiviteten kan placeres. Vester Hedevej er i samme afstand til de arbejder som MJ Eriksson foretager i Vindinge. Eks. Matr.nr, 15a og c står tomme.

Nymølle Stenindustri's nordlige grav er også tom og velegnet.

Til dette svarer Roskilde Kommunen på spørgsmålet ovenfor under afsnittet om "erhvervsområder" og i begrundelsen.

Der er udledningsrør fra ejendommen og ud i råstofgraven.

Kommunen har foretaget en besigtigelse på ejendommen og indskærpet over for virksomheden, at der ikke må udledes spildevand fra samletanken ud på terræn, men at hvis der er et større behov for tømning af tanken, skal dette gøres.

Der står maskiner, der hører til i råstofgraven på ejendommen.

Der parkeres vest for område A.

Kommunen har forlagt denne påstand over for Nymølle Stenindustri, som afkræfter, at de har maskiner på ejendommen.

Det er ikke muligt at lave en indkørsel til ejendommen, der i tilstrækkelig grad tager hensyn til naboer og trafik på Stærkendevej. Der sker aflæsning på vejen på tidspunkter som er uacceptable for naboer, f.eks. søndag morgen eller mandag aften.

Roskilde Kommune har i denne tilladelse en betingelse om, at af- og pålæsning af materiel og maskiner skal forgå på ejendommen og ikke på Stærkendevej, samt tidspunkt for hvornår der må være aktiviteter på ejendommen.

Aktiviteten vil forlænge graveaktiviteten i området, når ejendommen er udlejet til andre formål.

Region Sjælland har svaret: "Da tilladelsen kun vedrører bygningerne og de bygningsnære arealer har regionen ikke haft bemærkninger til tilladelsen. Vi vurderer ikke, at råstofindvindingen vil blive forsinket af den ændrede anvendelse, da der er store områder omkring bygningerne, som kan indvindes indtil bygningerne bliver nedrevet, og den centrale del af området kan graves."

Aktiviteten har foregået i 1½ år ulovligt. Dette bør ikke kunne lade sig gøre.

En grund på Lillevangsvej kan bruges i stedet for dette område. Grunden er tættere på Vindinge, inden for byzone og uden private naboer særligt tæt på.

En placering af endnu en oplagsplads på Lillevangsvej (den nordlige side af Vindinge) vil øge trafikken igennem byen markant. Som nævnt er Vindinges veje i centrum meget smalle og i forvejen belastede. Der er ikke tale om en erhvervsejendom.

Dengang man behandlede gravetilladelsen, gjorde politikerne meget ud af at begrænse den tunge trafik. Dette arbejdet er ikke indarbejdet i denne dispensation. Ansøgningen bør blive behandlet politisk for at respektere den politiske respekt.

Forvaltningen har forelagt ønsket på Plan- og Teknikudvalgets den 4. marts 2025. Politikerne ønsker, at forvaltningen fortsat sagsbehandler sagen.

Høje-Taastrup Kommune bemærker, at det vil være hensigtsmæssigt, at der på forhånd tages en god dialog med virksomheden, som anvender ejendommen om ekstra opmærksomhed på hensyntagen til beboerne langs med Stærkendevej. Endvidere bør der så vidt muligt stilles vilkår i landzonetilladelsen, som begrænser trafikale og støjmæssige gener for de omkringliggende naboer. Dette både i forhold til aktiviteter på ejendommen og kørsel til og fra ejendommen.

Roskilde Kommune vurderer, at der er taget tilstrækkeligt hensyn til naboer i områder, med de betingelser, der er til tilladelsen, som f.eks. begrænser arbejdstiden på arealet.

BEMÆRK

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 7. april 2025.

Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 5. 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. Du skal søge byggetilladelse via Byg og Miljø portalen www.bygogmiljoe.dk.

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 på Stærkendevej 144
Stærkendevej 137
Grusgravens Naboer Vindinge
Høje Taastrup Kommune, mariese@htk.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 klage regler 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.