



ROSKILDE
KOMMUNE

LANDZONE STRATEGI

**Administrationsgrundlag for sagsbehandling
i Roskilde Kommune**

December 2021





INDHOLD

1	INTRO	s. 3
2	VISION	s. 4
3	UDVIKLINGSPRINCIPPER	s. 6
4	LANDZONEN	s. 8
5	HVAD SIGER LOVEN	s. 9
6	LOKALE HENSYN	s. 10
7	BEBYGGELSE	s. 12
8	HØJE ANLÆG	s. 20
9	ANLÆG PÅ TERRÆN	s. 24
10	UDSTYKNING	s. 31
11	SÅDAN BRUGER VI STRATEGIEN	s. 32

1 INTRO

Ny strategi for landzoneadministration

Roskilde Byråd ønsker, med dette administrationsgrundlag, at synliggøre og formidle kommunens vision på landzoneområdet. Samtidig er det målet at sende et klart signal til omverdenen om, hvilken retning byrådet ønsker, at udviklingen i landzonen skal tage, og hvad der vægtes i forhold til sagsbehandlingen.

Der er et stort pres på arealerne i landzonen i Roskilde Kommune. Mange ønsker at bygge nye boliger, udvikle erhverv eller opstille nye anlæg. Samtidig er det planlovens helt overordnet mål for landzonen, at det åbne land forbliver åbent. I vores landzoneadministration bliver hver enkelt ansøgning altid individuelt vurderet og konkret afvejen i forhold til de lokale værdier, klima- og miljømæssige forhold og de mennesker og virksomheder, der bor og virker i vores landområder.



VISION FOR LANDZONEN

Roskilde Kommune har et smukt landskab med værdifulde naturområder, fjorden og en oplevelsesrig kulturhistorie. Et landområde med åbne vidder forbeholdt natur, landbrug og levende landsbyer med en mangfoldighed af boformer, og hvor fællesskaber og virkelyst trives.



3 UDVIKLINGSPRINCIPPER

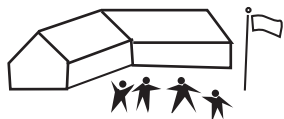
For at indfri Roskilde Kommunes vision for landzonen, fremme en positiv udvikling og varetage planlovens bestemmelser i landzonen, arbejder byrådet for følgende fem udviklingsprincipper:



PRINCIP 1

Vi understøtter, at det åbne land forbliver åbent.

I Roskilde Kommune er der aldrig langt til natur og åbne vidder, uanset hvor man befinder sig. Landsbyerne står klart afgrænset i forhold til det åbne landskab, der smyger sig tæt ind til bysamfundene uden at forstyrres af spredt bebyggelse. Vi vil fastholde og styrke det åbne land med landbrug, skov, natur, kulturhistorie og rekreative landskabsoplevelser.



PRINCIP 2

Vi fremmer det gode liv i landområdet.

Roskilde Kommunes landsby-samfund er levende med engagerede borgere, foreninger og borgerbårne fællesinitiativer. Vi vil understøtte og styrke de levende landsbyer og lokalområder med plads til flere fællesskaber indpasset i de eksisterende landsbymiljøer.



PRINCIP 3

Vi beskytter natur og landskab.

Roskilde Kommune er med fjorden, dalstrøg og åløb rig på smukke landskaber og forskellig natur. Vi vil fastholde og styrke landskabets karakter, natur og biodiversiteten i det åbne land.



PRINCIP 4

Vi værner om kulturarven.

Gravhøje, historiske landsbymiljøer og gamle velbevarede gårde er en del af Roskilde Kommunes DNA. Næsten alle steder i vores landzone møder man kulturhistoriske spor. Vi vil værne om de værdifulde kulturmiljøer, bygninger og fortidsminder, så man også fremover kan opleve de historiske lag i landområder og landsbyer.



PRINCIP 5

Vi understøtter landbrug og små erhvervsdrivende.

Roskilde Kommune har både landbrug og mange mindre virksomheder i landzonen. Det giver liv og arbejdspladser. Vi vil understøtte landzonen som en platform for iværksætteri, så små erhvervsdrivende kan starte virksomheder op i overflødiggede bygninger, og skabe lokalt liv uden gener for omgivelserne.

Udviklingsprincipperne har betydning for vægtningen af forskellige hensyn i den enkelte ansøgning. Udviklingsprincipperne gælder for hele landzonen.

På side 12 til 31 kan du finde oplysninger om de forskellige typer af landzonesager. Sagstyperne er inddelt i bebyggelse, høje anlæg og anlæg på terræn.

Det er altid en god idé at kontakte kommunen, inden du går i gang med et byggeri eller en ansøgning for at afklare, hvilke tilladelser der er nødvendige. Det er fx ofte nødvendigt med en byggetilladelse.

BEBYGGELSE



BOLIGER
OPFØRELSE AF NYE BOLIGER
INDRETNING AF FLERE BOLIGER IEKSISTERENDE BYGNINGER
BOFÆLLESSKABER
SMÅBYGNINGER I FORBINDELSE MED BEBOELSE
FRITIDSHUSE
OPFØRELSE AF NYE FRITIDSHUSE
ERHVERV
NYETABLERING AF ERHVERV
TILBYGNING TIL ETABLERET ERHVERV
LANDBRUGSBYGGERI OG HOBBYLANDBRUG
BED & BREAKFAST OG FERIELEJLIGHEDER
CAFÉ OG RESTAURANT
BIERHVERV I RÅSTOFOMRÅDER
BEBYGGELSE DER IKKE KRÆVER LANDZONETILLADELSE

HØJE ANLÆG



MOBILANTANNER
HUSSTANDSVINDMØLLER
HØJE ANLÆG DER IKKE KRÆVER LANDZONETILLADELSE

ANLÆG PÅ TERRÆN



SØER OG VANDHULLER
VOLDE OG TERRÆNREGULERING
SOLCELLEANLÆG PÅ TERRÆN
OPLAGSPADSER
RIDEBANER
FRITIDSANLÆG OG LEGEPLADSER
MINDRE SPILDEVANDSANLÆG
SHELTERS, BÅLHYTTER OG UDENDØRS FRITIDSFACILITETER
TELTPADSER OG GLAMPING
HUNDESKOVE OG AGILITYBANER

UDSTYKNING

UDSTYKNING TIL BOLIGER OG ERHVERV
UDSTYKNING TIL TEKNISKE ANLÆG

4 LANDZONEN

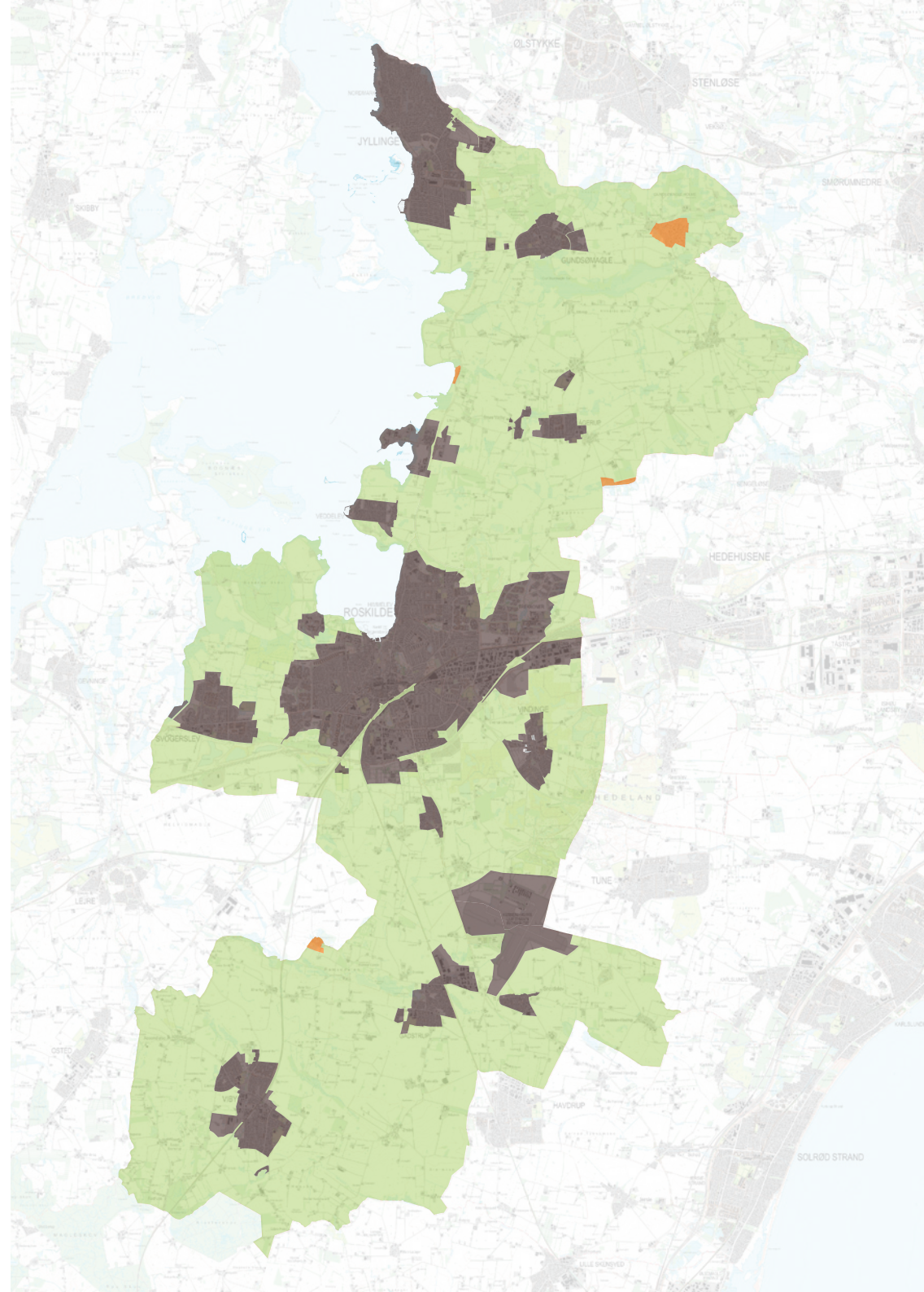
Landzonen er alt det, der ligger uden for vores byzonebyer og sommerhusområder. I landzonen skal du søge om landzone-tilladelse i forbindelse med nyt byggeri, udstykninger eller ændret brug af arealer og bygninger.

ZONEINDELING

Hele landet er inddelt i tre zoner: Byzone, sommerhusområder og landzone. Hovedformålet med inddelingen er, at landzonen skal holdes fri for spredt bebyggelse, at der kan opleves en klar grænse og forskel mellem by og land, og at byudvikling sker i byerne, eller hvor der er planlagt for det.

Landzonen skal være forbeholdt jordbrugserhvervene, og den skal tilgodeses landskabs- og naturværdier. Det er planloven, der i §§ 34-38 fastsætter bestemmelserne for landzonen.

-  Byzone
-  Landzone
-  Sommerhuszone



5 HVAD SIGER LOVEN

Hvad man må og ikke må i landzonen er fastlagt i planloven. Her er administrationen af landzonen funderet og her fastlægges også, hvornår man er undtaget af landzonebestemmelserne.

BEGREBER I LANDZONEBESTEMMELSERNE

Landzonebestemmelserne arbejder med begreberne udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Forhold, der ikke er omfattet af de tre begreber, er ikke omfattet af kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1. Det gælder fx indvendige bygningsændringer, hvor anvendelsen ikke ændres.

Udstykning betyder, at der fraskilles et areal, som får sin egen ny matrikel.

Bebyggelse omfatter ikke kun bygninger og mure, men også andre faste konstruktioner som antenne-master, lysmaster, vindmøller mv.

Ændret anvendelse i forhold til landzonebestemmelserne betyder, at der sker en anden anvendelse af en bygning eller et ubebygget areal end hidtil. Det skal være ændringer med en blivende karakter, og ikke

kun kortvarige ændring i anvendelsen. En periode på under 6 uger anses som udgangspunkt for kortvarig.

Landzoneadministration er et komplekst lovområde med mange undtagelser eller særlige bestemmelser, der skal overholdes.

REGLER OG UNDTAGELSER

I planlovens kapitel 7 om zoneinddeling og landzoneadministration står der i:

- § 34 hvordan Danmark er inddelt i tre zoner: Byzone, landzone og sommerhusområder.
- § 35 hvad der kræver landzonetilladelse.
- § 36 alle de undtagelser, hvor der ikke kræves landzonetilladelse.
- § 37 hvordan bygninger, der ikke længere er nødvendige for landbrugsdriften på en ejendom eller andre overflødiggjorte bygninger i landzonen, kan anvendes uden at det kræver landzonetilladelse.
- § 38 i hvilke sager, der skal ske en anmeldelse af anvendelse eller byggeri mv. til kommunen.

Erhvervsstyrelsen har udarbejdet en vejledning om landzoneadministration og planlovens §§ 34-38, som detaljeret beskriver grundlaget for landzoneadministrationen.

Der er en lang række tiltag i landzonen, der ifølge planloven ikke kræver landzonetilladelse. Du bør dog altid forhøre dig hos Roskilde Kommune, inden du bygger nyt, bygger om eller foretager ændringer

af bebyggelse eller terræn. Du skal være opmærksom på, om dit projekt kræver tilladelse efter andre lovgivninger.

VURDERINGER OG SKØN

Når der skal træffes afgørelser, er det altid lovens paragraffer, der er afgørende, men som det fremgår af planloven, skal afgørelser i landzonen altid bero på en konkret vurdering. Det betyder samtidig, at der i vurderingen af de enkelte ansøgninger skal udøves et konkret skøn og en afvejning af en række hensyn, inden for de rammer som findes i planlægningen. Det er op til Roskilde Kommune at vægte de forskellige hensyn fra sag til sag.

Afgørelser i landzonen skal altid bero på en konkret vurdering i hvert tilfælde.

ANMELDELSER

§ 38 i planloven beskriver de typer af sager, hvor der skal ske en anmeldelse til kommunen. Det er kommunen der afgør, inden for en frist på 14 dage, om der blot skal ske en anmeldelse eller om sagen kræver en landzonetilladelse.

6 LOKALE HENSYN

Nogle af de hensyn, der skal varetages og afvejes i sagsbehandlingen, knytter sig til bestemte lokaliteter. De lokale hensyn betyder, at samme type ansøgning kan få et forskelligt udfald afhængig af, hvor i kommunen der ansøges.

FINGERPLANEN

Fingerplanen fastlægger de overordnede rammer for den fysiske planlægning i hovedstadsområdet. I Fingerplan 2019 er der udpeget transportkorridorer, der skal friholdes for permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra den bebyggelse, som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme. Omkring Roskilde Lufthavn er der støjkonsekvenszoner, hvor der som hovedregel ikke kan opføres boligbebyggelse eller være andre støjfølsomme anvendelser.

RÅSTOFOMRÅDER

Roskilde Kommune rummer store aktive og fremtidige råstofområder. Her skal Region Sjælland altid inddrages, og aktiviteter som kan forhindre råstofindvinding undgås.

KYSTLANDSKABET

Omkring Roskilde Fjord er der skærpede hensyn langs kysten indenfor strandbeskyttelseslinjen og kystnærhedszonen.

KOMMUNEPLAN

I kommuneplanen er der retningslinjer, som har betydning for byggeri, arealanvendelse og virksomheder. Kommuneplanen indeholder også udpegninger af bevaringsværdige landskaber, naturområder, lavbundsområder og spredningskorridorer, kulturmiljøer, skovrejsningsområder og værdifulde landbrugsjorde, som der skal tages hensyn til. Ligesom der skal tages hensyn til miljø, rekreative interesser, klima og til at undgå oversvømmelser samt til jordbrugserhvervet.

LOKALPLANER

Nogle landsbyer og områder er omfattet af lokalplaner, som fastsætter bestemmelser for områdets anvendelse, byggeriets udseende mm.

ANDRE PLANER

Roskilde Kommune har formuleret flere strategier og planer, der også sætter rammer for, hvordan landzonen skal udvikle sig. Der er fx Strategi for Roskildes Grønne Ring og Grøn Blå Strategi for Roskilde Kommune.

ANDRE LOVEOMRÅDER

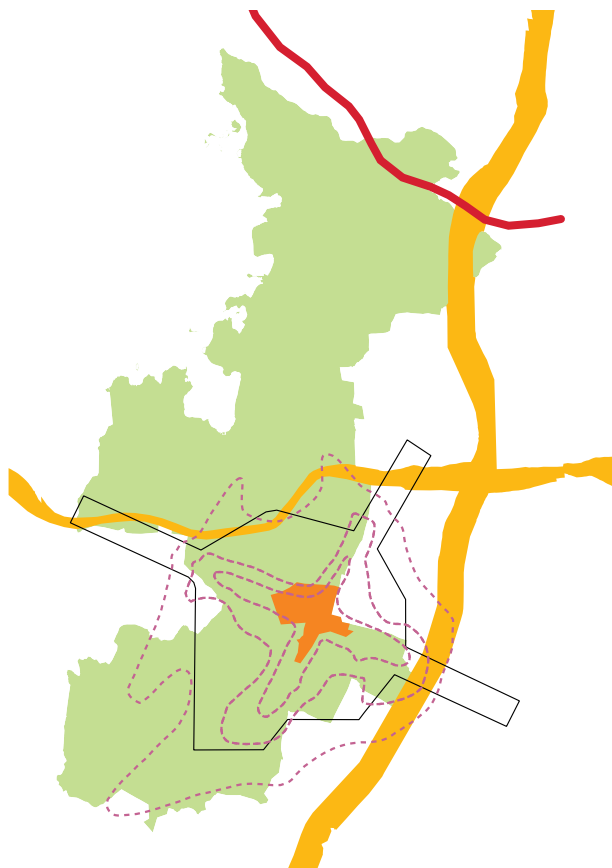
Der er også hensyn i landzonen, som har ophæng i andre lovområder. Fx Naturbeskyttelsesloven, Museumsloven eller Bygningsfredningsloven. Der gælder fx beskyttelse af § 3-områder, fredede bygninger eller fredede fortidsminder.

NABOHENSYN

Det er særligt vigtigt, at tage hensyn til de mennesker, der bor i landzonen, og som er naboer til de ansøgte ændringer i landzonen.

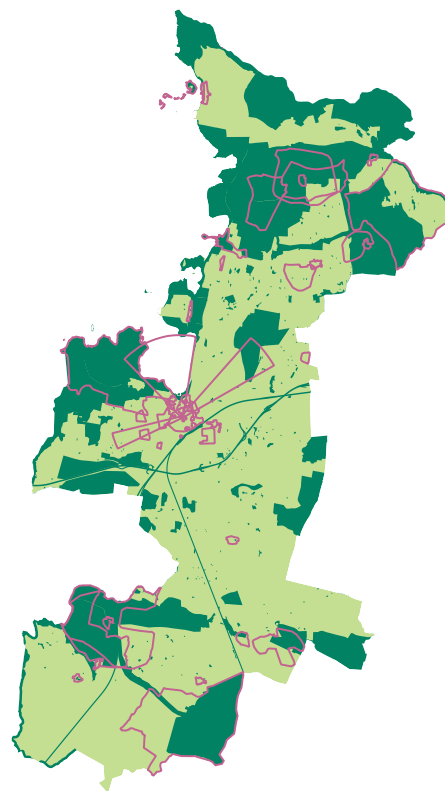
→
Mange områder i landzonen er omfattet af restriktioner eller beskyttelse. På diagrammerne er vist eksempler på områder, hvor der skal tages lokale hensyn.

Eksempler på lokale hensyn:



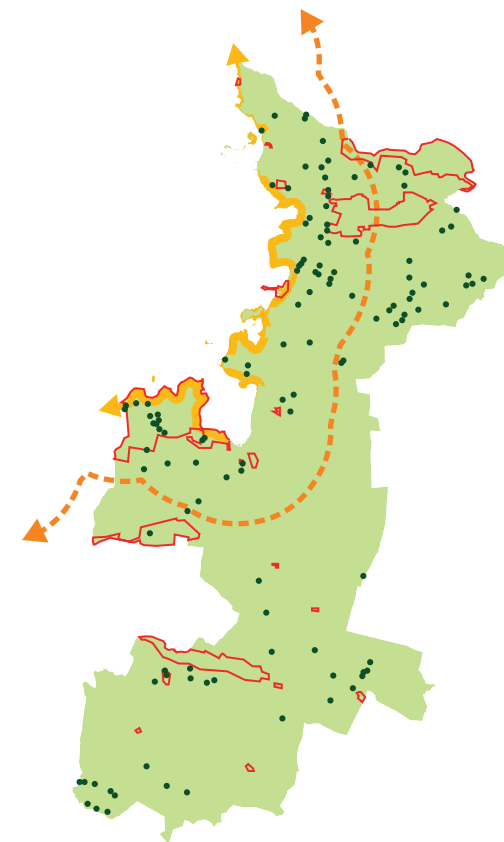
FINGERPLAN 2019

-  Roskilde Lufthavn
-  Støjkonsekvensområde
-  Område med særlige restriktioner
-  Transportkorridorer
-  Motorvejsudvidelse



KOMMUNEPLAN

-  Værdifulde kulturmiljøer
-  Natur- og landskabsinteresser



KYSTLANDSKAB OG FREDNINGER

-  Strandbeskyttelseslinje
-  Kystnærhedszone
-  Fredede områder
-  Fredede fortidsminder

7 BEBYGGELSE

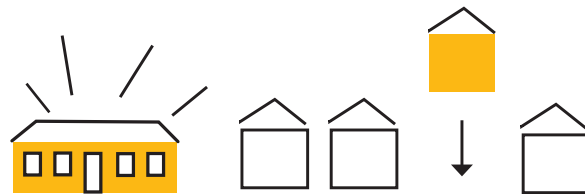
Når vi bygger nyt eller bygger om - om det er boliger eller erhverv - er det vigtigt at tage hensyn til omgivelserne. Det gælder fx til naboer, landsbyafgrænsninger, den lokale byggeskik, landskabet og udsigter mv.



Husk at det meste byggeri også kræver en byggetilladelse. Du skal ansøge kommunen om byggetilladelse.



BOLIGER



OPFØRELSE AF NYE BOLIGER, DER ERSTATTER NEDREVNE BOLIGER

Roskilde Kommune ønsker at bevare kulturværdierne i landzonen. Det gælder, både for den måde bebyggelsen ligger i landskabet, og for de kulturhistoriske træk, der kan være i bebyggelsernes udformning.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

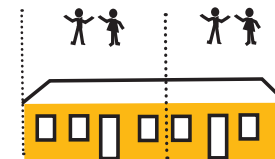
- At boligen placeres samme sted, som den nedrevne bygning eller inden for kort afstand til ejendommens øvrige eksisterende bygninger.
- At bygningens arkitektur passer ind i lokalområdet.

OPFØRELSE AF HELT NYE BOLIGER

Roskilde Kommune ønsker at friholde det åbne land fra spredt bebyggelse og bebyggelse, der ikke har relation til landbruget. Den oprindelige struktur i landsbyerne ønskes bevaret.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At der er tale om en huludfyldning i en landsby – dvs. en hidtil ubebygget grund i en række af huse.
- At bygningen vurderes til ikke at bidrage til byspredning i det åbne land.
- At bygningen ikke slører en eksisterende landsbyafgrænsning.
- At bygningens arkitektur passer ind i lokalområdet.
- At bygningen ikke ligger i et område, der har særlige landskabelige værdi eller andre værdier.



INDRETNING AF FLERE BOLIGER I EKSISTERENDE BYGNINGER

De store stuehuse på landejendomme fortæller en vigtig kulturhistorie. Roskilde Kommune ønsker at bevare bygningernes fremtoning som store boliger med de ofte store haver.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At der er tale om et større overflødiggjort stuehus.
- At de enkelte boliger, der indrettes, får en rimelig størrelse.
- At indretning af flere boliger ikke påvirker bygningens og de tilhørende friarealers fremtoning. Dette, især, hvis der er tale om en bevaringsværdig bygning, eller en bygning der ligger i et landsbymiljø.
- At parkeringsforhold og trafik i tilknytning til boligerne ikke påvirker omgivelserne negativt.



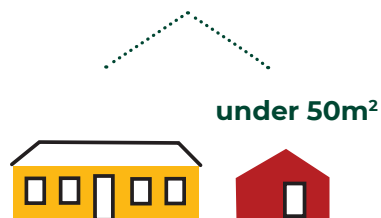
BOFÆLLESSKABER

Roskilde Kommune vil gerne fremme bofællesskaber, der har et tydeligt værdigrundlag, fælles faciliteter, forpligtigende vedtægter mv.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At bofællesskaberne ikke får karakter af små selvstændige landsbyer.
- At bofællesskabet overvejende indrettes i eksisterende bygninger, der er egnede til formålet, evt. med en mindre andel nybyggeri. Det kan f.eks. være tidligere skoler, plejehjem eller store gårde.
- At bofællesskabet har et tydeligt værdigrundlag, fælles faciliteter, forpligtigende vedtægter mv.
- At der er fælles opholdsarealer til bofællesskabet.
- At der er tænkt over friarealer og parkeringsforhold.
- At bofællesskabet ikke vil påvirke lokalområdet negativt, herunder også de trafikale forhold i området.

kræver ikke landzonetilladelse



SMÅBYGNINGER UNDER 50 M² I FORBINDELSE MED BEBOELSE

Roskilde Kommune ønsker at holde det åbne land frit og åbent. Derfor vægtes det, at småbygninger indgår i sammenhæng med ejendommens øvrige bebyggelse.

Småbygninger på op til 50 m², der ikke ligger i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse, kræver landzonetilladelse. Småbygninger, der ligger i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse, kræver ikke landzonetilladelse.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At bygningen placeres tæt på ejendommens øvrige bygninger.
- At bygningen, sammenholdt med ejendommens øvrige bygninger, skønnes at være nødvendig.
- At bygningen ikke påvirker naboer og landskab negativt.

kræver landzonetilladelse



SMÅBYGNINGER OVER 50 M² I FORBINDELSE MED BEBOELSE

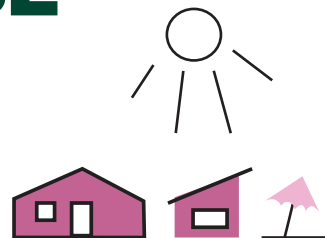
Roskilde Kommune ønsker at holde det åbne land frit og åbent og forbeholdt landbrugsbyggeri. Derfor vægtes det at småbygninger indgår i sammenhæng med ejendommens øvrige bebyggelse.

Udhusbygninger, garager mv. over 50 m² kræver landzonetilladelse.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At ejendommens småbygninger samlet set er af en passende størrelse. Dette ses i forhold til størrelsen af den samlede ejendom, og at småbygningerne ikke kommer til at dominere boligen.
- At bygningen ligger i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger.
- At bygningen ikke påvirker naboer og landskab negativt.

FRITIDSHUSE



OPFØRELSE AF FRITIDSHUSE I LANDZONEN, TIL ERSTATNING FOR NEDREVNE FRITIDSHUSE

Roskilde Kommune ønsker at bevare de få fritidshuse, der ligger i landzonen. Det er vigtigt, at ejendommene bevarer deres karakter af fritidshusbebyggelse.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At fritidshuset har nogenlunde samme størrelse og placering som det nedrevne.
- At bygningens arkitektur passer ind i lokalområdet.
- At bygningen har karakter af fritidshus.

OPFØRELSE AF NYE FRITIDSHUSE I LANDZONEN

Roskilde Kommune ønsker at friholde det åbne land fra spredt bebyggelse og bebyggelse, der ikke har relation til landbruget. Den oprindelige struktur i landsbyer ønskes bevaret.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At der er tale om en huludfyldning – dvs. en hidtil ubebygget grund i en række af huse.
- At fritidshuset vurderes ikke at bidrage til byspredning i det åbne land.
- At bygningens arkitektur passer ind i lokalområdet.

ERHVERV



NYETABLERING AF ERHVERV

I Roskilde Kommune skal erhverv ligge i erhvervsområder. Dog kan overflødiggjorte bygninger i landzonen bruges til at etablere mindre erhverv i. Dette gælder primært virksomheder, der er omfattet af anmeldelsesmulighederne, se side 19.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At virksomheden ikke påvirker landskab og kulturmiljø i området negativt.
- Om virksomheden egner sig til at ligge i landzonen eller bør placeres i et planlagt erhvervsområde. Fx hvis:
 - » Virksomheden medfører meget kørsel med tunge køretøjer.
 - » Virksomheden medfører meget trafik til og fra ejendommen.
 - » Virksomhedstypen erfaringsmæssigt med tiden får behov for store tilbygninger.
 - » Virksomhedstypen erfaringsmæssigt med tiden får behov for store oplagspladser.
 - » Virksomheden støjer.
 - » Virksomheden på anden vis medfører gener for lokalområdet.



TILBYGNING TIL ALLEREDE ETABLERET ERHVERV

Roskilde Kommune ønsker at friholde det åbne land for byggeri, der ikke er landbrug, og at små virksomheder i landzonen, der vokser sig store, flytter til et erhvervsområde i byzonen.

En tilbygning på op til 500 m² til erhverv, der i forvejen er anmeldt i en overflødiggjort bygning, kræver **ikke** landzonetilladelse jf. planlovens § 36, se nærmere herom side 19.

Ved ansøgning om tilbygning til erhverv, der ikke er omfattet af planlovens § 36, og som kræver landzonetilladelse, vil der især blive lagt vægt på:

- At tilbygningen, set sammen med virksomhedens øvrige bygninger, ikke påvirker landskab og kulturmiljø i området negativt.
- At tilbygningens størrelse er passende i forhold til det eksisterende erhverv.
- At virksomheden ikke har nået et omfang, der mere har karakter af industri end en mindre virksomhed, der kan fungere i landområdet uden at ændre landområdets karakter, og der-

med bør henvises til erhvervsområder i byzonen. Fx hvis:

- » Virksomheden medfører meget kørsel med tunge køretøjer.
- » Virksomheden medfører meget trafik til og fra ejendommen.
- » Virksomhedstypen erfaringsmæssigt med tiden får behov for store oplagspladser.
- » Virksomheden støjer.
- » Virksomheden på anden vis medfører gener for lokalområdet.



LANDBRUGSBYGGERI OG HOBBYLANDBRUG

Byggeri, der er nødvendigt for en landbrugsejendoms drift, kræver med enkelte undtagelser ikke landzonetilladelse, hvis de er placeret i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger. Driftsbygninger, såsom lader og maskinhaller samt mindre stalde, skal dog anmeldes efter planlovens § 37. Dette med mindre der er tale om bygninger, der er omfattet af husdyrbrugsloven.

Rideskoler, hestepensioner og stutierier over en vis størrelse er også omfattet af reglerne for landbrugsbyggeri.

Ved ansøgning om driftsbygninger vil der især blive lagt vægt på:

- At der ikke opføres mere, end der er nødvendigt for driften af den aktuelle landbrugsejendom, samt at dette er dokumenteret.
- At bygningen er placeret hensigtsmæssigt i forhold til omgivelserne.

ERHVERV



BED & BREAKFAST, FERIELEJLIGHEDER OG ANDRE FERIAOVERNATNINGSMULIGHEDER

Roskilde Kommune er en turistdestination, og derfor er der efterspørgsel efter et varieret udbud af ferieovernatningsmuligheder i kommunen. Større ferieovernatningsmuligheder som hoteller og vandrehjem vil normalt blive henvist til byzonen og vil kræve en lokalplan.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At der er tale om indretning i eksisterende egne bygninger.
- At der ikke foretages væsentlige udvendige ombygninger.
- At der er tale om overnatning til feriegæster.
- At lokationen kan forventes at tiltrække feriegæster.



CAFÉ OG RESTAURANT, SALGSVOGNE OG BODER

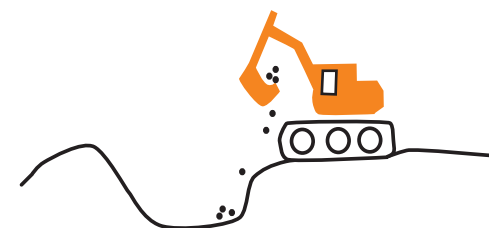
Roskilde Kommune vil gerne understøtte et levende miljø i byer og landsbyer, samtidig vil kommunen gerne understøtte salg af lokalt producerede varer.

Ved ansøgning om café og restaurant, vil der især blive lagt vægt på:

- At der er tale om en mindre café/restaurant.
- At det indrettes i eksisterende byggeri.
- At der ikke er risiko for nabokonflikter i form af støj.
- At parkering kan håndteres på egen grund.

Ved ansøgning om salgsvogne og boder, vil der især blive lagt vægt på:

- At der er tale om en kortere periode
- At det ansøgte er placeret i tilknytning til en by eller et landsbymiljø.
- At der er tale om lokalt producerede varer med særlig tilknytning til stedet.
- At der er parkeringsmulighed.



BIERHVERV I RÅSTOFOMRÅDER

Indvinding af råstoffer i jorden kræver **ikke** landzonetilladelse, da det er Region Sjælland, der udsteder råstofgravetilladelser. Bestemmelsen gælder dog kun selve råstofindvindingen, mens udstykning og/eller bebyggelse i forbindelse med indvindingen kræver landzonetilladelse.

I Roskilde Kommune er der mange åbne råstofgrave, der kan medføre gener for naboer og belastninger af veje. Roskilde Kommune ønsker, at råstofgravene efterbehandles hurtigst muligt, samt at naboer til råstofgravene ikke generes mere af trafik, støv og støj end højst nødvendigt.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At bierhvervet indgår til oparbejdning af materialer, der er udvundet i den aktuelle råstofgrav.

KRÆVER IKKE LANDZONETILLADELSE

KRÆVER IKKE LANDZONE-TILLADELSE ELLER ANMELDELSE

Der er en række undtagelser for landzonetilladelse. Nedenfor er nævnt de mest gængse for bebyggelse. Flere kan findes i planlovens § 36.

- Til- og ombygning af helårshus i landzonen. Huset må dog maksimalt opnå et samlet bruttoetageareal 500 m².
- Renovering og istandsættelse, såfremt huset ikke har stået tomt i mere end 3 år, og det ikke er en ruin.
- Genopførelse af et stuehus på en landbrugsejendom, hvis stuehuset opføres med samme placering og udformning som det tidligere stuehus.
- Boliger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for en landbrugsejendom.
- Nedrivning af en bolig.
- Tilbygning på op til 500 m² til erhverv, der i forvejen er anmeldt i en overflødiggjort driftsbygning.

KRÆVER ANMELDELSE

En anmeldelse skal indsendes til kommunen, som skal svare inden 14 dage. Anmeldelsen skal redegøre for, at kravene til anmeldelse i planlovens § 37 er opfyldt, herunder, at bygningen er over 5 år, egnet til formålet, samt at der ikke foretages væsentlige udvendige ombygninger eller tilbygninger.

- Indretning af én bolig i en overflødiggjort driftsbygning – eller anden egnet bygning uden for kystnærhedszonen, såfremt der ikke foretages væsentlige udvendige ombygninger, og bygningen ikke ligger inden for støjzoner omkring Roskilde Lufthavn, der forhindrer indretning af nye boliger.
- Indretning af håndværks- og industrivirksomhed (dog ikke entreprenørvirksomheder), mindre butikker, liberale erhverv eller lager- og kontorformål m.v. i overflødiggjorte bygninger på en landbrugsejendom.
- Landbrugsbygninger, der er nødvendige for driften af en landbrugsejendom.

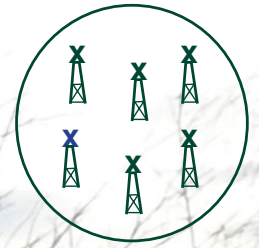


Husk altid at undersøge om dit projekt kræver andre tilladelser. Det kan fx være byggetilladelse, miljøgodkendelse mv.

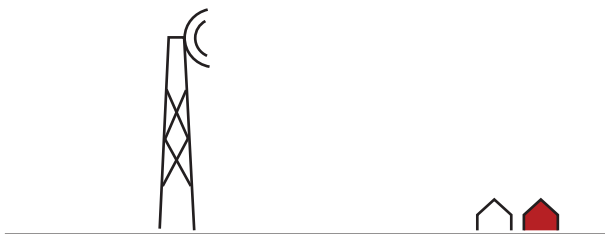
8 HØJE ANLÆG

Høje anlæg i landzonen kan ses over store afstande. Virkningen af høje anlæg er ofte mindre, når de indpasses sammen med andre høje bygninger og anlæg.





HØJE ANLÆG

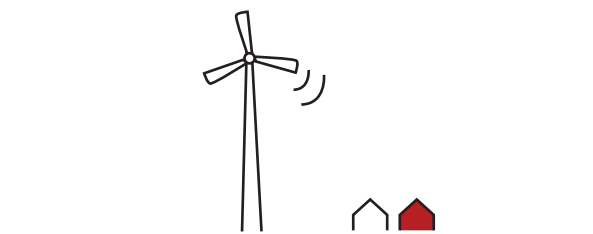


MOBILANTENNER

Roskilde Kommune vil gerne fremme en god mobildækning for alle borgere i kommunen. Da høje master ofte kan virke skæmmende i landskabet, prioriteres det, at master placeres så vidt muligt sammen med andre høje bygninger.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At antennemasten udfylder et hul i mobildækningen.
- At antennemasten giver adgang for flere mobiludbydere.
- At antennemasten er placeret hensigtsmæssigt i landskabet, herunder at masten påvirker landskab og kulturmiljø mindst muligt
- At masten så vidt muligt ikke placeres indenfor kystnærhedszone, bevaringsværdigt landskab eller kulturmiljø.
- At antennemasten er placeret sammen med andre høje anlæg eller bebyggelse.
- At alternative placeringer er undersøgt.
- At antennemaster placeres under hensyn til Roskilde Lufthavns hindringsfri planer.



HUSSTANDSVINDMØLLER

Roskilde Kommune vil gerne fremme bæredygtig energiproduktion, herunder private husstandsvindmøller, under hensyntagen til naboer og landskab. Større vindmøller kræver lokalplan og VVM.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At der er tale om en husstandsvindmølle.
- At vindmøllen ikke påvirker naboer, fx med hensyn til visuel påvirkning og støjpåvirkning.
- At vindmøllen ikke har en negativ påvirkning på landskabet.
- At vindmøllen er placeret i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse.
- At vindmøller placeres under hensyn til Roskilde Lufthavns hindringsfri planer.

KRÆVER IKKE LANDZONETILLADELSE

KRÆVER IKKE LANDZONE-TILLADELSE ELLER ANMELDELSE

Der er en række undtagelser for landzonetilladelse. Nedenfor er nævnt de mest gængse for høje anlæg. Flere kan findes i planlovens § 36.

- Siloer, der er nødvendige for driften af en landbrugsejendom. De skal dog anmeldes efter planlovens § 37.
- Antenner, der er etableret til brug for offentlige trafik-, forsynings-, eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse.



Husk altid at undersøge om dit projekt kræver andre tilladelser. Det kan fx være byggetilladelse, miljøgodkendelse mv.



9 ANLÆG PÅ TERRÆN

Roskilde Kommunes landskab med bakker og dale er skabt under sidste istid. Det rummer mange værdier, som vi skal passe på, når der placeres anlæg på terræn.





ANLÆG PÅ TERRÆN

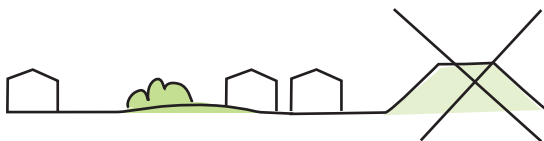


SØER OG VANDHULLER

Roskilde Kommune vil fremme etablering af nye søer og vandhuller, der kan understøtte en rigere natur i kommunen.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At søer og vandhuller udformes landskabeligt, så den visuelle og naturmæssige indpasningen i omgivelserne fremmes.
- At søen ikke giver øget risiko for oversvømmelse af naboejendommen eller veje.
- At søen tilfører mere natur og større biodiversitet.
- At søer og vandhuller ikke forringer flysikkerheden i forhold til fugle.



VOLDE OG TERRÆNREGULERING

Terrænregulering, der forbedrer landbruget, kræver **ikke** landzonetilladelse. Det kan du læse om på side 30.

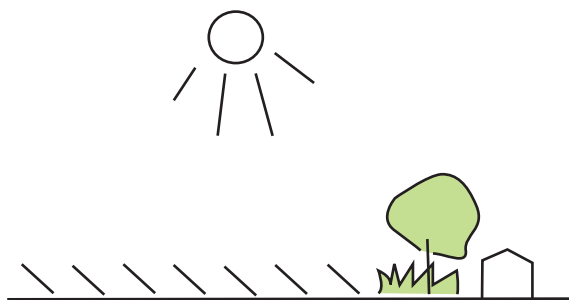
Roskilde Kommune ønsker at bevare landskabets oprindelige terrænformer, samt bevare de lange kig ud i landskabet, også set fra vejene.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At volden/terrænreguleringen ikke vil virke skæmmende set fra omgivende landskab og fra naboer.
- At volden har til formål at sikre jordbalance på ejendommen f.eks. efter en ny bebyggelse, ridebane eller udgravning af sø.
- At den overskydende jord ikke vil kunne indpasses i området ved en mindre terrænbearbejdning.
- At terrænreguleringen ikke ligger inden for beskyttede områder.
- At terrænreguleringen ikke har karakter af jorddeponi.

Yderligere vil der ved ansøgning om støjvolde især blive lagt vægt på:

- At der er tale om en støjvold, der beskytter større gruppe af boliger, der ligger ud mod en stærkt trafikeret vej eller jernbane.
- At der er tale om en dæmpning af støjen.



SOLCELLEANLÆG PÅ TERRÆN

Det kræver landzonetilladelse at etablere et mindre solcelleanlæg på terræn. Større anlæg kan udløse lokalplanpligt.

Roskilde Kommune vil gerne fremme bæredygtig energiproduktion i det omfang, det ikke påvirker landskab og naboer væsentligt.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At anlægget ikke påvirker landskab, udsigter, natur eller kulturmiljøer negativt.
- At anlægget ikke er til gene for naboer.
- At anlægget er visuelt afskærmet set fra omgivelserne.
- At anlægget kan energiforsyne flere ejendomme og bymiljøer.
- At anlægget ligger i tilknytning ejendommens øvrige bebyggelse.



OPLAGSPLADSER

Nogle typer erhvervsvirksomheder vil have behov for en oplagsplads på ejendommen i tilknytning til erhvervet, og der kan være tendens til at oplagspladsen udvides i takt med, at virksomheden udvides.

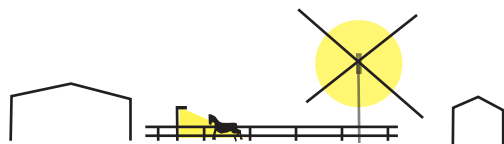
Roskilde Kommune ønsker at friholde det åbne land for større arealanvendelser, der ikke er landbrug. Virksomheder i landzone, der har brug for store oplagspladser, henvises derfor til et erhvervsområde i byzonen.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At oplagspladsen har en størrelse der skalamæssigt stemmer overens med bebyggelsen, ejendommen og det omgivende landskab.
- At oplagspladsen ikke virker skæmmende set fra det omgivende landskab og naboer.
- At oplagspladsen tager hensyn til kultur- og landskabsværdier i området.
- At oplagspladsen omgives af afskærmende beplantning.

- At virksomheden ikke har opnået en størrelse, der gør den bedre egnet til en placering i et industriområde.
- At oplagspladser ikke medfører en fare for forurening af grundvandet.

ANLÆG PÅ TERRÆN



RIDEBANER

Der er ofte ønske om en ridebane i tilknytning til hestehold. Roskilde Kommune vil gerne understøtte sport og idræt, der ikke påvirker landskab og naboer væsentligt.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At ridebanen placeres i tilknytning til bebyggelsen på ejendommen, så spredte anlæg i landzonen undgås.
- At eventuelt lys på ridebanen ikke vil virke skæmmende i området - også set fra afstand, samt på hvor højt lampernes lyspunkthøjder er over jorden.



FRITIDSANLÆG OG LEGEPLADSER

Fritidsanlæg såsom fodboldbaner og tennisbaner samt legepladser kræver alle landzonetilladelse. Roskilde Kommune vil gerne understøtte idræt og leg i kommunen.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At anlægget er placeret fornuftigt i forhold til at kunne anvendes af mange borgere, herunder ses også på anlæggets parkeringsforhold og trafik.
- At anlægget ikke er til gene for naboer.
- At anlægget er indpasset i og tager hensyn til landskabet.
- At anlægget er indpasset tæt på bebyggelse, og om der vil være lyspåvirkning af området og naboer.



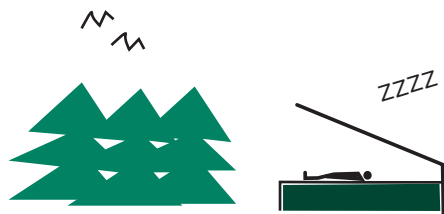
MINDRE SPILDEVANDSANLÆG

Etablering af spildevandsanlæg, som et hævet ned-sivningsanlæg, pileanlæg, rodzoneanlæg, beplantede filteranlæg mv., der placeres uden for en eksisterende have, kræver landzonetilladelse.

Roskilde Kommune vil gerne fremme husstandsren-seanlæg, hvor det kan indpasses i forhold til naboer og landskab.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At der tages hensyn til områdets naboer.
- At anlægget indpasses i landskabet.



SHELTERS, BÅLHYTTER OG UNDE- DØRS FRITIDSFACILITETER

Roskilde Kommune lægger vægt på, at der er gode muligheder for at dyrke det udendørs fritidsliv, uanset hvor i kommunen man bor.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At der er en god tilgængelighed og mulighed for en bred anvendelse.
- At der er en god indpasning i naturen.
- At der er en plan for, hvordan stedet renholdes, herunder fjernelse af affald.
- At der er tilstrækkelig med parkeringsmuligheder.

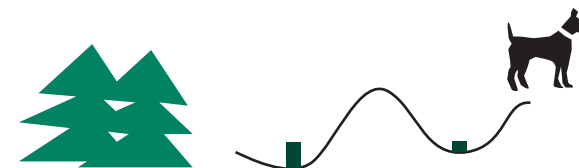


TELTPLADSER OG GLAMPING

Teltpladser og glamping vil ofte medføre behov for diverse faciliteter samt medføre lys og støj, som kan virke generende for naboer. Desuden påvirker selve teltene oplevelsen af landskabet. Roskilde Kommune ønsker, at det åbne land skal være forbeholdt landbrug og natur, og derfor henvises camping/glamping som udgangspunkt til planlagte områder.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At området ligger tæt på større offentligt tilgængelige rekreative områder samt kulturværdier.
- At området ligger i tilknytning til offentlig transport.
- At området ikke vil give nabogener i form af støj, lys og indblik.
- At der er adgang til toilet, vand mv.
- At området kan indpasses uden gener for landskab- og naturværdier.



HUNDESKOVE OG AGILITYBANER

Hundeskove og agilitybaner fylder ofte mere end, hvad der er plads til i byzonen, og derfor kan en placering i landzonen være en god løsning.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At der tages hensyn til områdets naboer.
- At anlægget indpasses i landskabet.
- At der er god fremkommeligheden til området for kommende brugere af hundeskoven.
- At lys ikke vil være til gene for omgivelserne.

KRÆVER IKKE LANDZONETILLADELSE

KRÆVER IKKE LANDZONE-TILLADELSE ELLER ANMELDELSE

Der er en række undtagelser for landzonetilladelse. Her er nævnt de mest gængse for anlæg på terræn. Flere kan findes i planlovens § 36.

Landbrugsmæssig jordforbedrende terrænregulering

- Ved terrænreguleringer skelnes der mellem om det sker som et jordforbedrende tiltag, eller om der er tale om et jorddeponi. Der vil normalt ikke kunne gives landzonetilladelse til jorddeponi.
- Det kræver ikke landzonetilladelse at foretage jordforbedrende terrænreguleringer på landbrugsarealer på en landbrugsnoteret ejendom. Der vil i sådanne sager blive stillet krav om, at ejer redegør for den jordforbedrende effekt, for selve anlægsarbejdets praktiske gennemførelse såsom adgangsveje og tidsperspektiv, samt at der kun bruges jordklasse 0. Det er kommunen, der skal afgøre, om der er tale om en terrænregulering, der ikke kræver landzonetilladelse. Ved større terrænreguleringer vil der blive stillet krav om miljøgodkendelse.

Veje- og stier

- Veje- og stianlæg kræver ikke landzonetilladelse.

Mindre spildevandsanlæg i haver

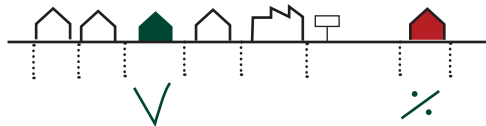
- Etablering af et mindre spildevandsanlæg til en privat bolig, som f.eks. et hævet nedsivningsanlæg, pileanlæg eller beplantede filteranlæg, der etableres i forbindelse med boligen og inden for en afgrænset have, kræver ikke landzonetilladelse.



Husk altid at undersøge om dit projekt kræver andre tilladelser. Det kan fx være byggetilladelse, miljøgodkendelse mv.

10 UDS TYK N I N G

Udstykning af nye matrikler kan betyde en ændret karakter og anvendelse af det åbne land. Hensigten med planlovens landzonebestemmelser er bl.a. at hindre utilsigtet bebyggelse i det åbne land.

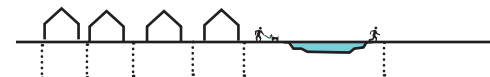


UDSTYK N I N G T I L B O L I G E R O G E R - H V E R V

Der er et stort pres på arealerne og mange ønsker om at udstykke og bygge nyt i Roskilde Kommune. Nye matrikler til en ny boliger eller erhverv kan hurtigt ændre karakteren af det åbne land og medvirke til uplanlagt byspredning. Roskilde Kommune ønsker, at det åbne land skal være forbeholdt landbrug og natur, og derfor henvises nyudstykningspunkter til planlagte områder i byzonen.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At landsbyafgrænsningen fastholdes.
- At der er tale om et hul i en række af boliger i en landsby (huludfyldning).
- At aktiviteten ikke med rimelighed kan henvises til byzone.
- At udstykningen ikke medfører nye eller ekstra rettigheder til bebyggelse for den ejendom, jorden frastykkes fra.
- At udstykningen ikke medvirker til uplanlagt byspredning, eller til at det åbne land opleves mindre åbent.



UDSTYK N I N G T I L T E K N I S K E A N L Æ G

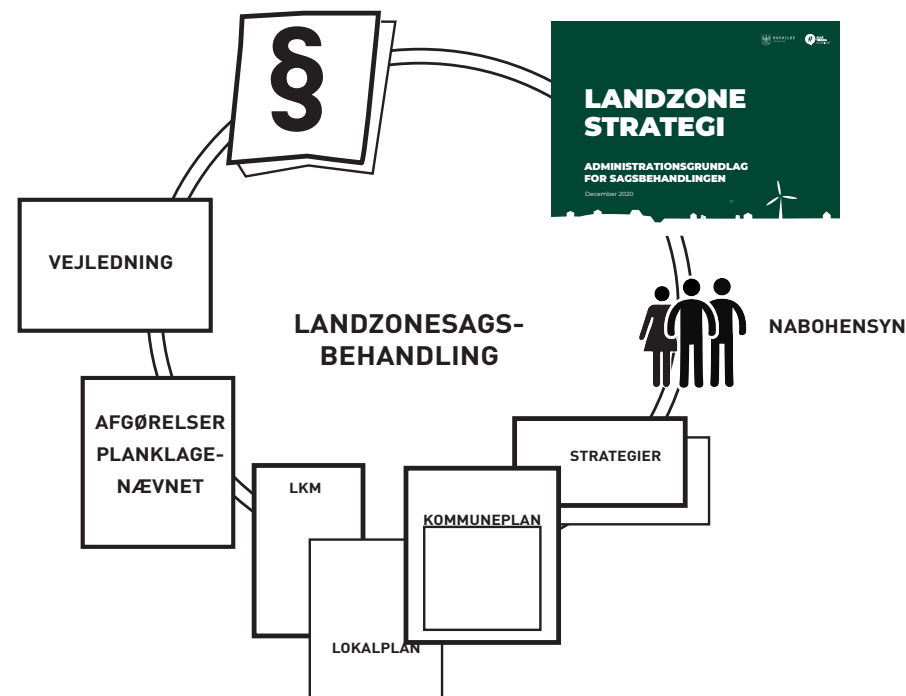
Offentlige tekniske anlæg, så som pumpestationer, transformerstationer eller regnvandsbassiner kan være nødvendige for byudvikling og udvikling af det åbne land. Det er ofte hensigtsmæssigt at det pågældende forsyningsselskab ejer anlæggene. Private tekniske anlæg forsyner oftest kun en eller et par husstande.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At det tekniske anlæg har et offentligt formål, såsom pumpestation, regnvandsbassin ol..
- At anlægget er placeret hensigtsmæssigt i forhold til naboer.
- At anlægget påvirker landskabet mindst muligt.

11 SÅDAN BRUGER VI STRATEGIEN

Afgørelser træffes altid på baggrund af en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Vurderingen foretages med afsæt i lovgivningen, vejledningen om landzoneadministration, planer og strategier, som omhandler det åbne land, fx kommuneplan, lokalplaner eller landskabskarakterkortlægningen af Roskildes landskaber. Herudover indgår også de strategiske mål for landzonen, som er beskrevet i dette hæfte.



EN STRATEGISK VÆRKTØJSKASSE

Alle afgørelser i landzonen skal bero på en konkret vurdering, og i mange tilfælde indgår også et skøn inden for rammerne af planlægningen. Derfor kan der være forskel på, hvad man kan i forskellige områder eller sager. Dette administrationsgrundlag er kommunens strategiske værktøjskasse, som både sikrer og formidler et sammenhængende blik på sagsbehandlingen, og som også skaber klarhed over, hvad Roskilde Kommune vægter, når der træffes afgørelser.

GOD DIALOG ER AFGØRENDE

For at undgå konflikter og sikre en god sagsbehandling er det afgørende, at sagerne løses i god dialog mellem de mange parter, der er involveret. Derfor er

det altid velkomment, at der tidligt i processen tages kontakt til Roskilde Kommune, hvis der er spørgsmål til, hvordan ansøgningen skal udarbejdes.

HVAD GÆLDER FOR DIN EJENDOM

Vil du vide om din ejendom ligger i landzonen eller vide mere om, hvad der gælder for netop din ejendom, kan du finde oplysningerne i kommuneplanen og på kommunens digitale kort, som findes på Roskilde Kommunes hjemmeside.

SAGSGANG



SÅDAN BEHANDLES DIN ANSØGNING

Roskilde Kommune gennemgår din ansøgning eller din anmeldelse, og inviterer dig til dialog, hvis der fx mangler oplysninger i sagen. Det er kun ansøgninger, der kræver landzonetilladelse, så hvis der er tale om en anmeldelse, får du svar inden 14 dage.

Er der tale om en landzonesag, vurderes ansøgningen i de forvaltninger, som er berørt, efter kommunen har modtaget tilstrækkeligt materiale til at afgøre sagen. Herefter sendes den ud i nabohøring. Ved afslag får du en begrundelse med svaret. Der er mulighed for at klage over afgørelsen inden for 4 uger.

Ansøgningen sendes i 14 dages høring hos naboer, Dansk Naturfredningsforening og andre berørte parter. Herefter vurderes, om den kan godkendes, eller om der er brug for evt. justeringer og som konsekvens heraf en fornyet høring. Det kan også være, at høringen giver anledning til et afslag.

Godkendes ansøgningen, skal den annonceres med en klagefrist på 4 uger. Herefter får du og dem som evt. har sendt indsigelser i høringsperioden besked. Landzonetilladelsen gælder først, når klagefristen er udløbet, og der ikke er blevet klaget.

Husk altid at der også kan være brug for andre tilladelser, fx byggetilladelser eller miljøgodkendelser.

Du er altid velkommen til at kontakte kommunen, inden du går igang.

Kolofon

Landzonestrategien er udarbejdet af Roskilde Kommune i samarbejde med Planværkstedet ApS.

Layout: Planværkstedet.

Fotos side 5, 20/21 og 23 Roskilde Kommune.

Fotos side 3, 12/13, 24/25 Planværkstedet.

Fotos krediteret ved brug.



**ROSKILDE
KOMMUNE**