



KOPI

By Kultur og Miljø
Byudvikling og Grøn
Omstilling

21. november 2025
Sagsnr.: 25-003790
Doknr.: 25-003790-10

Landzonetilladelse til garage

Brordrupvej 24C, Kamstrup, 4000 Roskilde
matr.nr. 4e Kamstrup By, Vor Frue

Sagsbehandler
Elise Birch Olsen
Tlf. 46 31 35 74
elisebo@roskilde.dk

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 12. februar 2025 med supplerende revideret ansøgning og tegninger senest af 10. oktober 2025.

Du får med dette brev landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til:

Garage på 70,4 m²

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.

Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser, herunder eventuel byggetilladelse.

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.

¹ Jf. planlovens § 56, stk. 2.

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

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

www.roskilde.dk



Beskrivelse af projektet

Ejendommen har et areal på 1.185 m², og er ikke noteret som landbrugsejendom. Ifølge BBR er der en bolig på 270 m² og et udhus på 38 m². Bygning nr. 2, 3 og 4 nedrives i forbindelse med opførelse af den nye garage.

Der er søgt om at opføre en garage på 70,4 m² i grundens nordvestlige hjørne. Der er 2 m fra garagen til naboskel mod nord og 5,56 m mellem garagen og beboelsesbygningen. Garagens højde til tagryg er 3,05 m.

For yderligere beskrivelse af projektet, se bilag.

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 kan 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.

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 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 opførelse af ny bebyggelse, 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 5.L.2. Områdets anvendelse skal hovedsagelig være til jordbrugsformål, herunder landbrug, gartneri og skovbrug samt råstofindvinding, fritidsformål, naturområde o.l. Nye boliger og erhverv kan kun undtagelsesvis etableres og kun hvis det er foreneligt med støjpåvirkningen fra Roskilde Lufthavn.

Naturbeskyttelsesområde

Det ansøgte ligger inden for et område udpeget med naturbeskyttelsesinteresser. Inden for disse områder skal tætheden af naturområder og sammenhængen mellem disse bevares og forbedres. Der må kun meddeles tilladelse til byggeri, hvis det kan ske med hensyn til naturen uden at forringe de særlige naturværdier eller muligheden for at styrke eller genoprette disse. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes naturværdier

² Jf. planlovens § 35, stk. 1

³ Jf. planlovens § 12



eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning, lokalplan eller byplanvedtægt.

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.

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.

Natura 2000

Det ansøgte ligger 2,5 km fra det nærmeste Natura 2000- område (N 151 Ramsø Mose), som er et fuglebeskyttelsesområde (F 104). Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet ses i nedenstående tabel.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 104		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Rørhøg (Y)
	Sortterne (Y)	

Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for træfugl og "Y" for ynglefugl. Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. Sortterne (Y) er ikke tilstede i fuglebeskyttelsesområde F104 og gennemgås derfor ikke yderligere.

Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret stor vandsalamander ca. 330 m nordøst for ejendommen, som er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 14. oktober til 3. november 2025⁵. Vi har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

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

⁵ Jf. planlovens § 35, stk. 4



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 afgørelsen⁶.

Roskilde Kommune meddeler landzonetilladelse til det ansøgte på baggrund af nedenstående samlede vurdering.

Vi har lagt særligt vægt på, at det ansøgte er foreneligt med landzonehensynene.

Hensyn

Garagen opføres med samme placering, som de sekundære bygninger der nedrives og ligger i tilknytning beboelsesbygningen. Bebyggelsen fremstår som en samlet enhed uden at påvirke landskab og naboer væsentligt. Vi vurderer, at garagen er indpasset i landskabet og ikke virker skæmmende for det landskabelige udsyn. Den opføres i haven øst for en række større træer, som afgrænser ejendommen ud mod åbne marker.

Der er ingen særlige udpegninger, der strider imod en tilladelse til garagen.

Kommuneplanramme / kommuneplan 2025-2037

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanrammens anvendelsesmuligheder.

Naturbeskyttelsesområde

Det ansøgte ligger inden for et område udpeget med naturbeskyttelsesinteresser. Det er vores vurdering, at den ansøgte garage med sin placering og omfang ikke vil medføre en forringelse af naturværdierne.

Landzonestrategi

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommunens landzonestrategi for småbygninger over 50 m².

Roskilde Kommune vurderer, at det samlede areal af småbygninger bestående af den ansøgte garage på 70 m² og et eksisterende udhus på ca. 38 m² er et passende omfang, i forhold til ejendommens størrelse. Garagen vil ikke fremstå dominerende i forhold til boligen, som er i én etage med udnyttet tagetage. Garagen er placeret i umiddelbar tilknytning til boligen, og der er derfor ikke tale om spredt bebyggelse, som vil have en negativ påvirkning på landskabet eller naboer.

⁶ Jf. forvaltningslovens § 24.



Internationale beskyttelsesområder

Natura 2000

Vi vurderer, at det ansøgte på grund af sin karakter og afstand på ca. 2,5 m fra nærmeste Natura 2000-område N 151 ikke vil få en væsentlig betydning for udpegningsgrundlaget.

Bilag IV arter

Vi vurderer, at projektet ikke vil få betydning for bilag IV-arter, da garagen med sin placering vurderes ikke at påvirke yngle- eller rasteområder for stor vandsalamander.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 21. november 2025. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 19. december 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. planlovens §§ 60a og 61.

Du må ikke påbegynde arbejdet, før du har gjort følgende:

- Efter udløb af klagefristen skal projektet byggesagsbehandles, og byggeriet må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse. Vi har modtaget din ansøgning om byggetilladelse, som har sagsnummer 24-088387.

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

Elise Birch Olsen
Landzonesagsbehandler

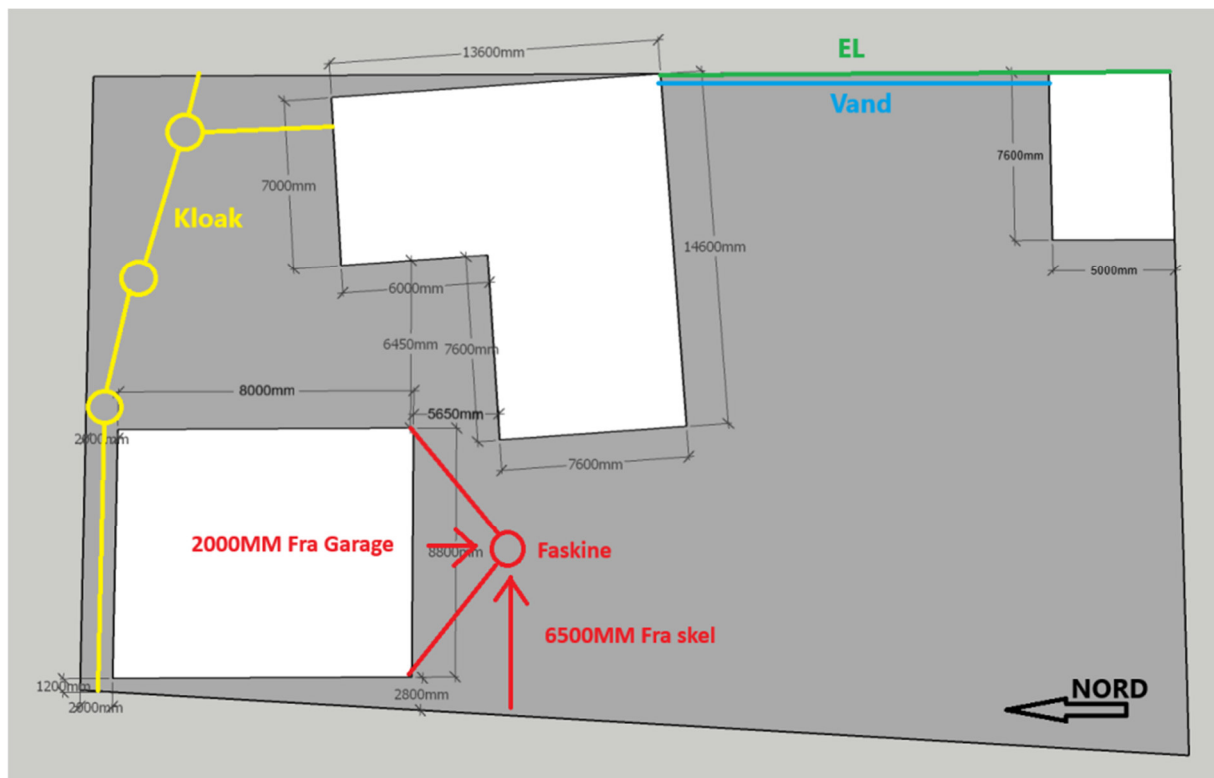
Kopi

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk, roskilde@dof.dk
Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk, dnroskilde-sager@dn.dk
Friluftsrådet, roskom@friluftstraadet.dk, lokalraad@friluftstraadet.dk
Byggesagsbehandler: Mette Høgelund Hein

Bilag

- Tegningsmateriale
- Klagevejledning og søgsmål

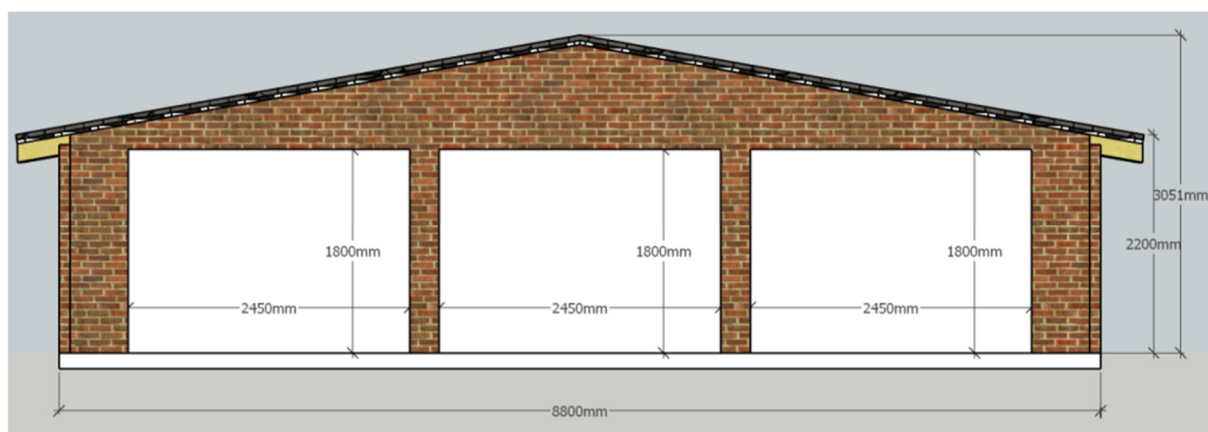
Tegningsmateriale



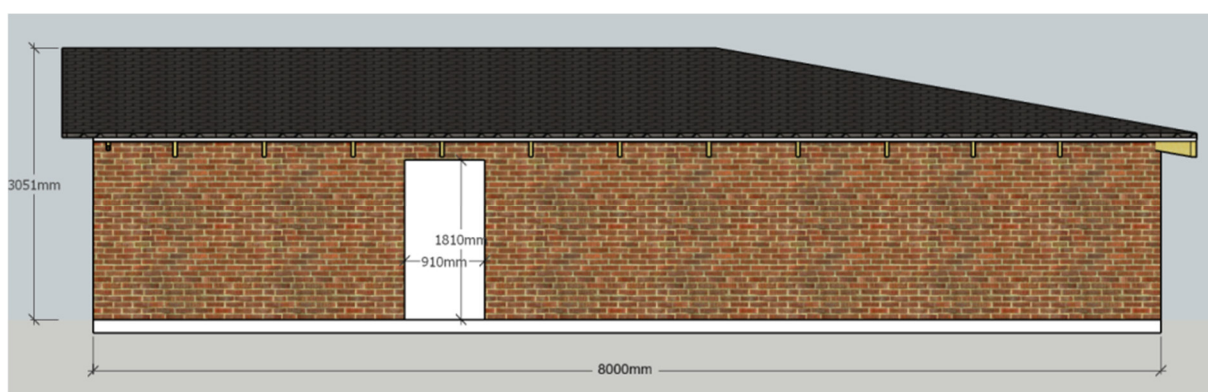
Situationsplan



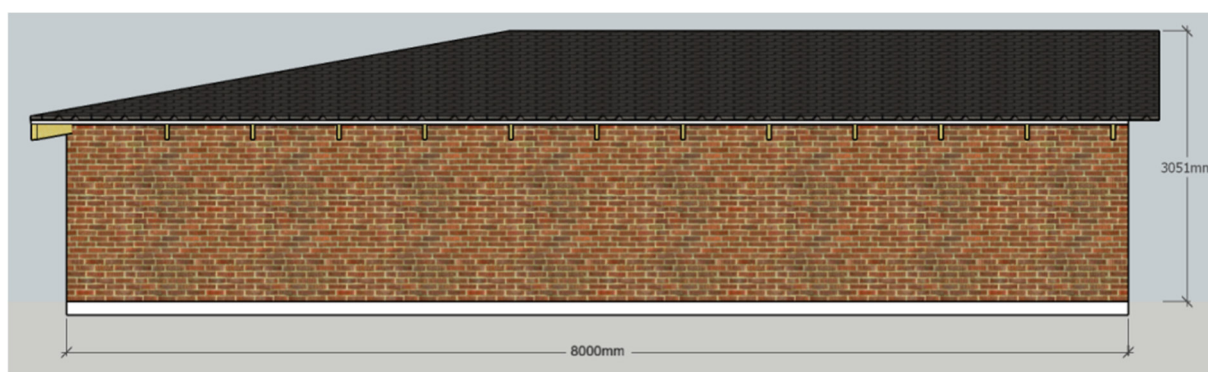
Facade nord



Facade syd



Facade øst



Facade vest



Klagevejledning og søgsmål

Afgørelsen er truffet efter planlovens § 35. Kommunens afgørelse kan påklages til Planklagenævnet.

Hvad kan du klage over?

Der kan klages over både retlige spørgsmål og skønsspørgsmål. Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan også klage hvis du mener kommunen burde have truffet en anden afgørelse, jf. planlovens § 58.

Hvem kan klage?

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 § 59.

Gælder afgørelsen, hvis den bliver påklaget?

Hvis der klages rettidigt over en landzonetilladelse, har klagen opsættende virkning. Det betyder, at afgørelsen ikke må udnyttes, før klagesagen er afgjort, medmindre klagenævnet beslutter andet, jf. planlovens §§ 60a og 61.

Sådan klager du

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, ligesom du plejer, typisk med MitID. 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.

Tidsfrist for at klage

Klagefristen er 4 uger fra, at landzonetilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside, jf. planlovens § 60. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Det vil sige, at klager har godkendt og indbetalt gebyr i Klageportalen senest kl. 23.59 på den dag, hvor klagefristen udløber.

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.](#)

Klagegebyr

Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold.



Yderligere information

Information om gebyrordningen, gebyrets størrelse og klagenævnets behandling kan du finde på klagenævnets hjemmeside på [planklagenævnet](#)

Søgsmål

Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra afgørelsens offentlige bekendtgørelse, jf. planlovens § 62.