



Landzonetilladelse til garage bygning

**Ellevevej 4a, Østrup, 3670 Veksø Sjælland, matr.nr. 5h Østrup By,
Kirkerup**

9. september 2026
Sagsnr.: 26-004854
Doknr.: 26-004854-16

Sagsbehandler
Cassandra Rasmussen
Mobil 61159832
caskra@roskilde.dk

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 27. februar 2026 med supplerende oplysninger senest af 19. august 2026

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

En garage på 65 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.

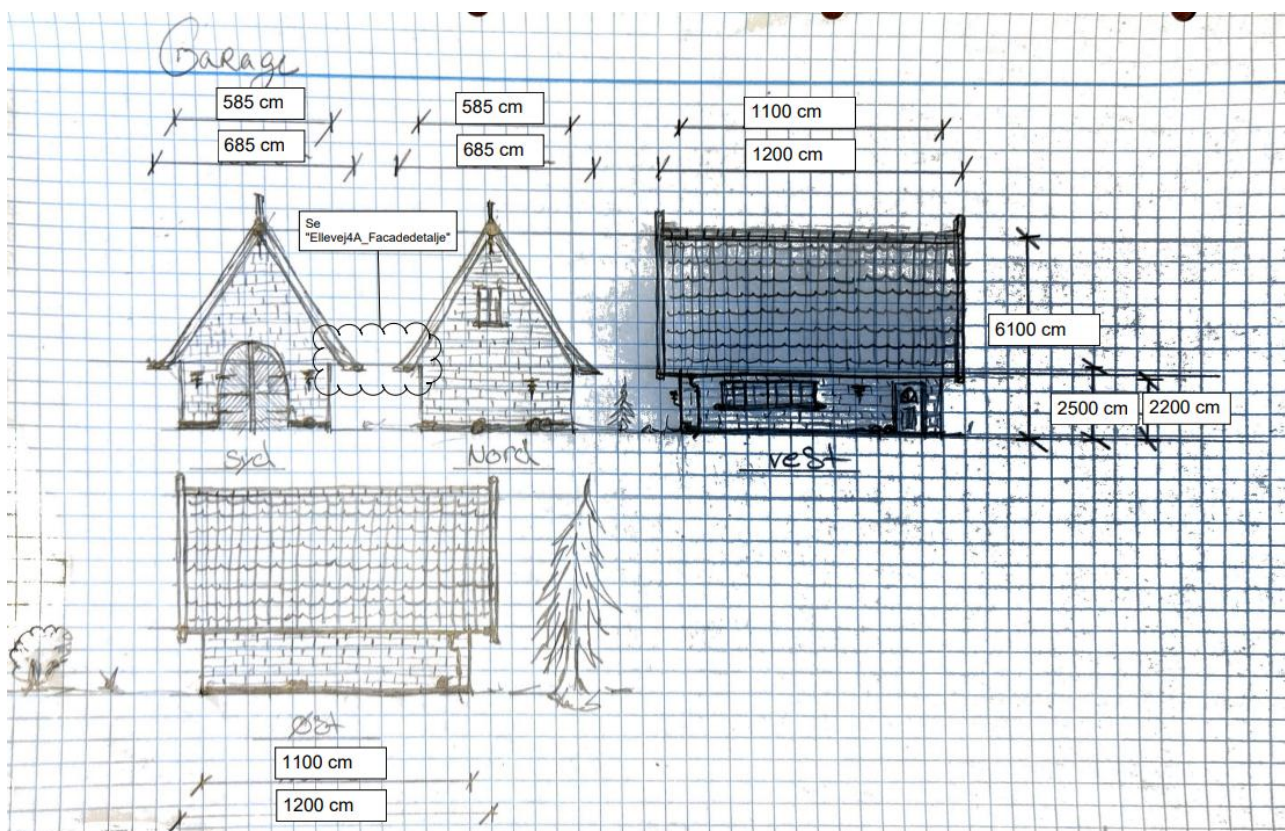
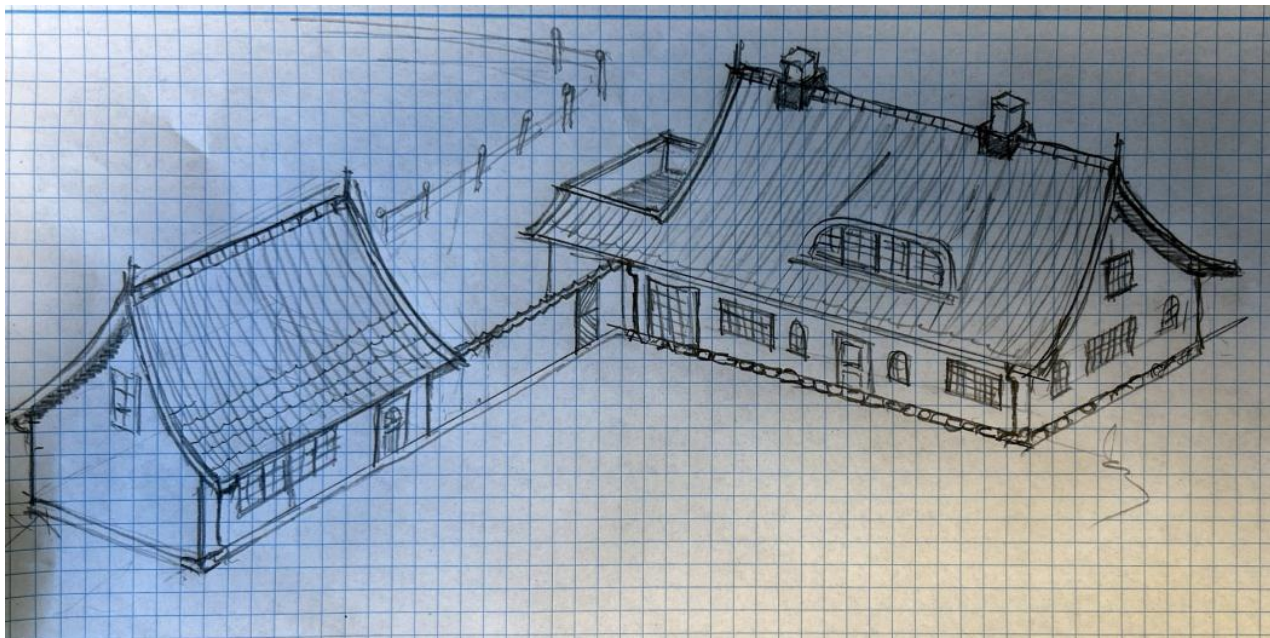
Du skal være opmærksom på, at der på din ejendom kan være tinglyst privatretlige servitutter, som Roskilde Kommune ikke påser. Du skal overholde eventuelle tinglyste servitutter, som du kan finde på www.tinglysning.dk.

¹ Jf. planlovens § 56, stk. 2.



Beskrivelse af projektet

Der er ansøgt om opførelse af en garage på 65 m². Garagen ønskes opført i stil med det eksisterende enfamiliehus.





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 udpegning 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.

Ejendommen har et areal på 3.129 m² fordelt på to jordstykker, og er ikke noteret som landbrugsejendom.

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.

Servitutter/Deklarationer

Din ejendom er omfattet af 2 tinglyste deklARATIONER. Der er ikke ansøgt eller taget stilling til om det ansøgte

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 8.L.1 for landområde - Jyllinge. Områdets anvendelse angives til at være at landområdet hovedsagelig skal anvendes til jordbrugsformål, herunder landbrug, gartneri og skovbrug samt råstofindvinding, fritidsformål, naturområde o.l. Nye boliger og erhverv kan kun undtagelsesvis etableres.

Landzonestrategi

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.

² Jf. planlovens § 35, stk. 1

³ Jf. planlovens § 12



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.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 24. august 2026 til 07. september 2026⁴.

Der kom ingen bemærkninger til sagen.

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. Samtidig indgår overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedens).

En afgørelse skal altid ledsages af en begrundelse for afgørelsen⁵.

Samlet set vurderer Roskilde Kommune, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte på baggrund af nedenstående.

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

Garagen er placeret i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger og har med materialer og udformning en karakter, der går i fint samspil med den øvrige bebyggelse.

Vi vurderer, at den samlede størrelse af sekundær bebyggelse er af sådant et omfang, at der kan meddeles landzonetilladelse til dette. Der er udover den ansøgte garage en anden garage på 50 m² som skal anvendes til opbevaring af store maskiner til vedligeholdelse af ejendommen.

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 rasteområder⁶.

⁴ Jf. planlovens § 35, stk. 4

⁵ Jf. forvaltningslovens § 24.

⁶ Jf. planhabitatbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, § 4 samt § 7, stk.1, nr. 1 og 2



Natura 2000

Det ansøgte ligger 1,4 km fra det nærmeste Natura 2000-område nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov. Natura 2000-området er både fuglebeskyttelsesområde og habitatområde. Udpegningsgrundlagene fremgår af nedenstående tabeller.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 120		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Blank seglmos (6216)	Mygblomst (1903)
	Stellas mosskorpion (1936)	Eremit* (5380)
	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Havlampret (1095)	Stor vandsalamander (1166)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 105		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Knopsvane (T)
	Sangsvane (T)	Grågås (T)
	Knarand (T)	Skeand (T)
	Krikand (T)	Troldand (T)
	Hvinand (T)	Lille skallesluger (T)
	Stor skallesluger (T)	Havørn (TY)
	Rørhøg (Y)	Blishøne (T)
	Klyde (Y)	Sorthovedet måge (Y)
	Dværgterne (Y)	Fjordterne (Y)
	Havterne (Y)	Rødrygget tornskade (Y)

Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret stor vandsalamander ca. 350 m syd for ejendommen, men arterne er ikke registreret på ejendommen. Arten er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.



Internationale beskyttelsesområder

Natura 2000

Vi vurderer, at det ansøgte på grund af sin karakter og afstand fra Natura 2000-området ikke vil få en væsentlig betydning for udpegningsgrundlaget.

Bilag IV arter

Vi vurderer, at projektet ikke vil få betydning for bilag IV-arter, da der ikke påvirkes yngle- eller rasteområder for stor vandsalamander og spidssnudet frø.)

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 09. september 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 07. oktober 2026. 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 du fremsende selvstændig ansøgning om byggetilladelse. Projektet byggesagsbehandles, og byggeri må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse. Du skal søge byggetilladelse via Byg og Miljø portalen www.bygogmiljoe.dk.

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

Cassandra Rasmussen
Cand.scient.



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.

Bilag

- Klagevejledning



Klagevejledning

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, med mindre 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.



**ROSKILDE
KOMMUNE**