ROSKILDE KOMMUNE

Byudvikling og Grøn Omstilling

Nordmarksvej 1
4621 Gadstrup

Landzonetilladelse til opførelse og erhvervsmæssig anvendelse af en sauna

10. november 2026
Sagsnr.: 25-027095
Doknr.: 25-027095-20

Sagsbehandler
Cassandra Rasmussen
caskra@roskilde.dk

Nordmarksvej 1, Brordrup, 4621 Gadstrup, matr.nr. 8b Brordrup By, Gadstrup

Kære

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 14. november 2025 med supplerende oplysninger senest af den 20. august 2026.

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

Opførelse af en sauna på 26 m^2 og to koldtvandskar med henblik på erhvervsmæssig anvendelse

Tilladelsen meddeles på følgende betingelser:

- Der må afholdes højst tre sessioner om ugen,
- Det maksimale antal af deltagere til en session er 10 personer,
- Saunaen skal være fjernet senest 3 måneder efter at anvendelsen af saunaen til erhverv er ophørt.

Betingelserne vil blive tinglyst på ejendommen for din regning[1].

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter landzonetilladelsens dato eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år[2].

[1] Jf. planlovens § 55.

[2] Jf. planlovens § 56, stk. 2.

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 byggetilladelse og tilladelse efter *Bekendtgørelse om svømmebadsanlæg m.v. og disses vandkvalitet*.

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

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.

Efter udløb af klagefristen skal du fremsende en ansøgning om tilladelse til de to koldtvandskar efter *Bekendtgørelse om svømmebadsanlæg m.v. og disses vandkvalitet*. Du kan sende en ansøgning til Mikkel Grænge Hansen på Mikkelg@roskilde.dk

Beskrivelse af projektet
Du har ansøgt om landzonetilladelse til at opføre en sauna på 26 m^2 med to koldtvandskar (iskar) på 1x1 m. Følgende fremgår i ansøgningen:

Sauna og koldtvandskar ønskes anvendt til varme- / kuldeterapi.

Placeringen:



Placering af bygningen er angivet med rød og iskar med blå. Der er ca. 9 meter fra saunaen til nærmeste bebyggelse.

Ovenstående foto viser ikke en målsat størrelse for det ansøgte.

Saunagus / Varme- og kuldeterapi (saunagus)
Der ansøges om at afholde mindre saunagus-arrangementer som selvstændig aktivitet.

Deltagerantallet forventes typisk at være mellem 6 og 10 personer pr. arrangement.

Formålet er at understøtte deltagernes trivsel, restitution og mentale velvære gennem varme- og kuldeterapi i naturskønne omgivelser.

Der er ikke tale om offentlig badeanstalt eller wellnesscenter, men om mindre arrangementer med forhåndstilmelding og begrænset deltagerantal.

Tidspunkter:

En hverdagsaften om ugen kl. 18.30-20.30.

Eventuelt søndage kl. 11.00-13.00.

Parkering
Parkering vil ske på ejendommens eksisterende parkeringsarealer.

Der vedlægges luftfoto med markering af parkeringsarealer (pink) og adgangsvejen (rød) Adgang til ejendommen sker via den private allé fra Nordmarksvej. Al gæstetrafik vil benytte denne indkørsel, og ikke selve Nordmarksvej.

Ejendommen råder over eksisterende parkeringskapacitet til ca. 22 biler fordelt på flere parkeringsområder omkring de eksisterende bygninger.

For yderligere beskrivelse af projektet, se bilag.

Sagshistorik
Ansøgningen har den 03. november 2026 været forelagt Plan- og Teknikudvalget i Roskilde Kommune. Udvalget besluttede, at der kunne meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på følgende vilkår:

- Det må afholdes op til tre sessioner om ugen,
- Det maksimale deltagerantal er 10 personer per session.

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.

Ejendommen har et areal på ca. 10,2 ha, og er 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 arealer[3]. 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 planlægning[4].

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

Kommuneplanramme
Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 5.L.2 for Gadstrup – 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 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 eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning, lokalplan eller byplanvedtægt.

Landzonestrategi

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, jf. planloven § 37. Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på, at virksomheden ikke påvirker landskab og kulturmiljø i området negativt, og om virksomheden egner sig til at ligge i landzonen eller bør placeres i et planlags erhvervsområde.

Landsplandirektiver

Vores behandling af landzoneansøgninger skal ske under hensyntagen til eventuelle landsplandirektiver for det pågældende område.

---

[3] Jf. planlovens § 35, stk. 1
[4] Jf. planlovens § 12

Støjkonsekvensområder/områder med særlige restriktioner
Det ansøgte ligger inden for det udpegede støjkonsekvensområde for Københavns lufthavn, Roskilde/område med særlige restriktioner.

Andre udpegninger på ejendommen

Der kan være andre udpegninger på en ejendom, som vi skal tage hensyn til.

Servitutter/Deklarationer

Ejendommen er omfattet af 7 tinglyste deklarationer. Der er ikke ansøgt om eller meddelt tilladelse til at fravige servitutterne.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 11. september 2026 til 25. september 2026[5]. 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 afgørelsen[6].

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

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at placeringen af sauna og koldtvandskar er i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen, og der er derfor ikke tale om byggeri, som opleves spredt i det nærtliggende landskab.

Da vi meddeler tilladelse til opførelse af en ny bygning til erhvervsmæssig anvendelse, har vi foretaget en vurdering om præcedens.

I denne sag lægger vi vægt på, at der er tale om et erhverv, som er af mindre størrelse og at saunagus, oftest forbindes med rekreation og natur, hvilket placeringen giver mulighed for.

Vi lægger videre vægt på, at Nordmarksvej 1 er en stor ejendom og ikke er beliggende indenfor et landsbymiljø, med langt til de nærmeste naboer (ca. 120-220 m). Flere naboer er afskærmet den nye bebyggelse af enten beplantning, bygninger på Nordmarksvej 1 eller byggeri på deres egne ejendomme. Det fremgår af ansøgningen, at der er tale om en ejendom, som allerede har parkeringspladser til deltagerne, og der derfor ikke skal ske en ændring i de bestående arealer på ejendommen.

Vi lægger i denne afgørelse vægt på, at der er tale om begrænsede aktiviteter, som ikke vil medføre en intensiveret anvendelse af ejendommen. Her lægger vi vægt på at, at der er

[5] Jf. planlovens § 35, stk. 4
[6] Jf. forvaltningslovens § 24.

ansøgt om at afholde 1-2 ugentlige sessioner med et deltagerantal på 6-10 per session. Derfor vurderer vi, at der er tale om en aktivitet godt kan tillades i landzone.

Vi betinger afgørelsen med, at der ikke må afholdes mere end tre arrangementer om ugen, selvom der er ansøgt om 1-2 ugentlige sessioner. Dette er af hensyntagen til, at det er en privat ejendom, hvor der skal tages hensyn til omboende i området.

Ud fra det ovenstående vurderer vi, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

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 rasteområder[7]*.*

Natura 2000
Det ansøgte ligger ca. 7,6 km fra det nærmeste Natura 2000-område nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov.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
Der er ifølge arter.dk registreret stor vandsalamander ca. 1,6 km nord for ejendommen, men arten er ikke registreret på ejendommen. Arten er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Vi vurderer, at projektet ikke vil få betydning for bilag IV-arter, da projektet ikke opføres på en lokation, som vurderes egnet for bilag IV-arter, og der fældes ikke træer.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 10. november 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 08. december 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.

Hvis du har spørgsmål til sagen

Hvis du har spørgsmål til sagen, er du velkommen til at kontakte mig på mail eller telefon.

Med venlig hilsen

Cassandra Rasmussen
Cand.scient.

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

Kopi

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

Bilag

- Godkendt tegningsmateriale
- Klagevejledning

ROSKILDE KOMMUNE

Tegningsmateriale







Indretning af sauna



Parkeringsforhold på Nordmarksvej 1 (pink)



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, medmindre klagenævnet beslutter andet, jf. planlovens § 60a.

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 planklagenaevnet

Søgsmål

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