



KOPI

By Kultur og Miljø
Byudvikling og Grøn
Omstilling

21. oktober 2025
Sagsnr.: 25-018977
Doknr.: 25-018977-6

Sagsbehandler
Elise Birch Olsen
Tlf. 46313574
elisebo@roskilde.dk

Landzonetilladelse til hævet terrasse

Slæggerupvej 107, 4000 Roskilde
matr.nr. 99b St. Hede, Roskilde Jorder

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 3. juni 2025 fra Byggesag, hvor du har ansøgt om byggetilladelse.

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

Opførelse af hævet terrasse på ca. 15 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.

Beskrivelse af projektet

Du har søgt om en hævet terrasse på omkring 15 m² på husets facade mod sydvest. Terrassen er hævet ca. 1,25 m over terræn i niveau med husets stueplan, og der er 3 m til naboskel mod syd. Terrassen udføres i beton med rækværk af metal.

For yderligere beskrivelse af projektet, se tegningsbilag.

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 er beliggende. På en ejendom kan der også være servitutter, hvor kommunen er påtaleberettiget.

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

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

www.roskilde.dk

¹ Jf. planlovens § 56, stk. 2.



Ejendommen har et areal på 796 m² 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 er beliggende 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 2.D.24.

Områdets er udlagt til teknisk anlæg, vandværk.

Andre udpegninger på ejendommen

Der kan være andre udpegninger på en ejendom, som vi skal tage hensyn til. Det kan f.eks. være, at en ejendom er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, hvor der kræves dispensation til byggeri fra Kystdirektoratet.

Skovbyggelinje

Det ansøgte er beliggende inden for skovbyggelinjen. Inden for denne linje skal det sikres, at det ansøgte ikke er til hinder for at skovens værdi som landskabselement kan fastholdes, og at skovbrynene som værdifuldt levested for dyr og planter kan opretholdes.

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 er beliggende ca. 3,1 km fra det nærmeste Natura 2000- område (N 136 Roskilde Fjord), som er et habitatområde (H 120) og fuglebeskyttelsesområde (F 105).

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet og fuglebeskyttelsesområdet ses i nedenstående tabeller

² Jf. planlovens § 35, stk. 1

³ Jf. planlovens § 12

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



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 spidssnudet frø ca. 260 m nord for ejendommen og stor vandsalamander samt spidssnudet frø ved et vandhul ca. 330 m syd for ejendommen. Begge arter er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Der er ikke registreret arter optaget på naturbeskyttelseslovens bilag 3 på ejendommen.



Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 23. september til den 7. oktober 2025⁵. Vi har ikke modtaget 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. 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.

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

Vi har lagt vægt på, at omfanget af den hævede terrasse er begrænset, og at den opføres i direkte tilknytning til den eksisterende boligbebyggelse med en rimelig afstand til naboskel. Derfor vurderer vi, at terrassen ikke vil medføre en negativ påvirkning af naboer eller det omkringliggende landskab.

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 2.D.24, som udlægger området til teknisk anlæg, vandværk. På nabogrunden til det ansøgte er i dag et vandværk, og vi vurderer, at den ansøgte terrasse er i overensstemmelse med den eksisterende lovlige anvendelse af den konkrete ejendom, og at det ikke vil have betydning for anvendelsen af nabogrunden som vandværk.

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende inden for skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelsesloven § 17. Det er vores vurdering, at den hævede terrasse, med sit begrænsede omfang og placeringen helt op ad den eksisterende bebyggelse, ikke vil forringe skovens værdi som landskabselement, og at den ikke vil påvirke skovbrynet som værdifuldt levested for dyr og planter.

Natura 2000

På baggrund af projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura-2000 område vurderer Roskilde Kommune, at den ansøgte hævede terrasse ikke vil medføre en påvirkning af udpegningsgrundlaget for N136.

Bilag IV arter

Der er ikke fundet arter optaget på naturbeskyttelseslovens bilag 3 på ejendommen, men spidssnudet frø ca. 260 m nord for og stor vandsalamander og spidssnudet frø ca. 330 m syd

⁵ Jf. planlovens § 35, stk. 4

⁶ Jf. forvaltningslovens § 24.



for ejendommen. På baggrund af projektets karakter og dets begrænsede omfang, vurderer Roskilde Kommune, at det ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af IV-arter i området.

Annoncering og klagemulighed og søgsmål

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 21. oktober 2025. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 18. november 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.

Du må ikke påbegynde arbejdet, før der er meddelt byggetilladelse

Efter udløb af klagefristen giver vi besked til byggesagsbehandleren om, landzonetilladelsen er påklaget. Byggeriet må ikke påbegyndes, før der er meddelt byggetilladelse.

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 til:

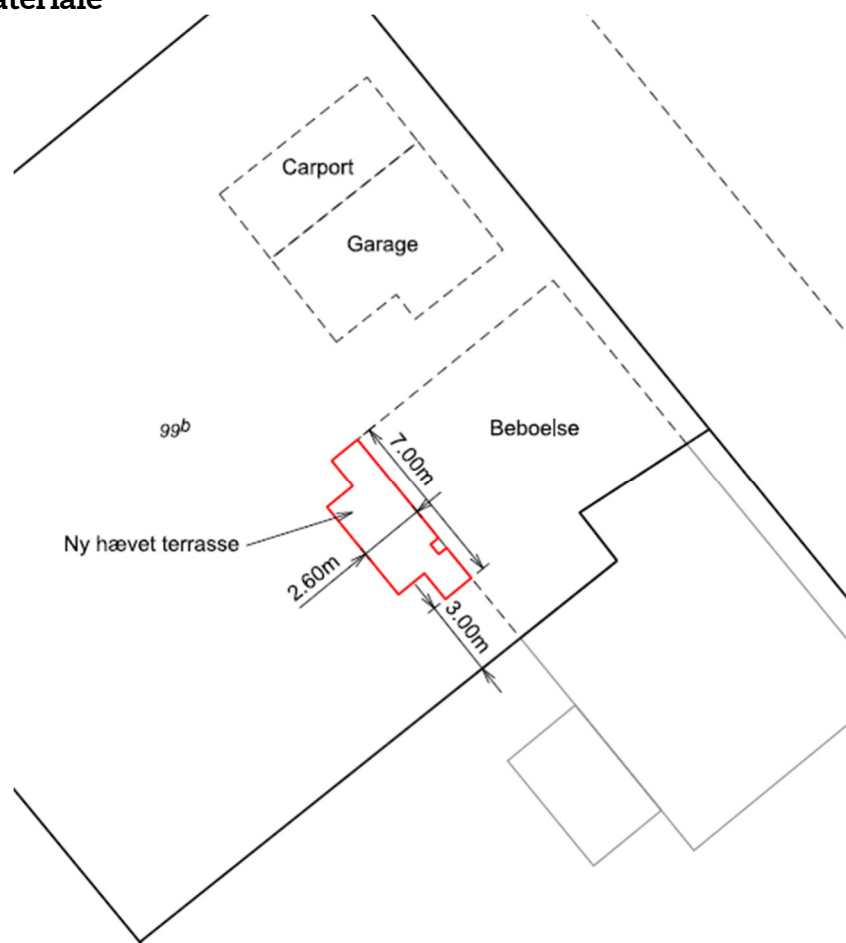
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk, roskilde@dof.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk, dnroskilde-sager@dn.dk
- Friluftsrådet, roskom@friluftstraadet.dk, lokalraad@friluftstraadet.dk.
- Byggesagsbehandler, kennethlj@roskilde.dk

Bilag

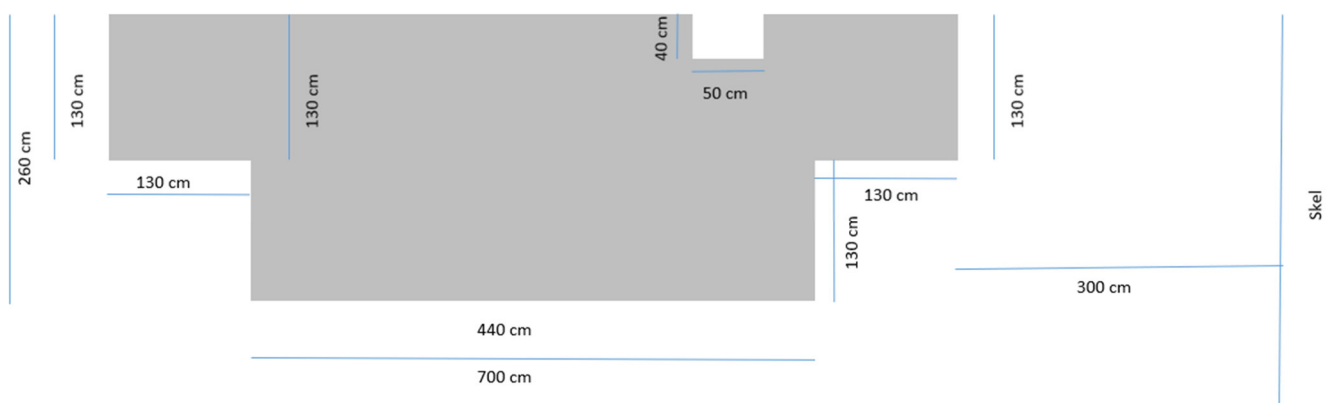
- Tegningsmateriale og luftfoto
- Klagevejledning og søgsmålsvejledning
- Oplysninger om behandling af dine personoplysninger



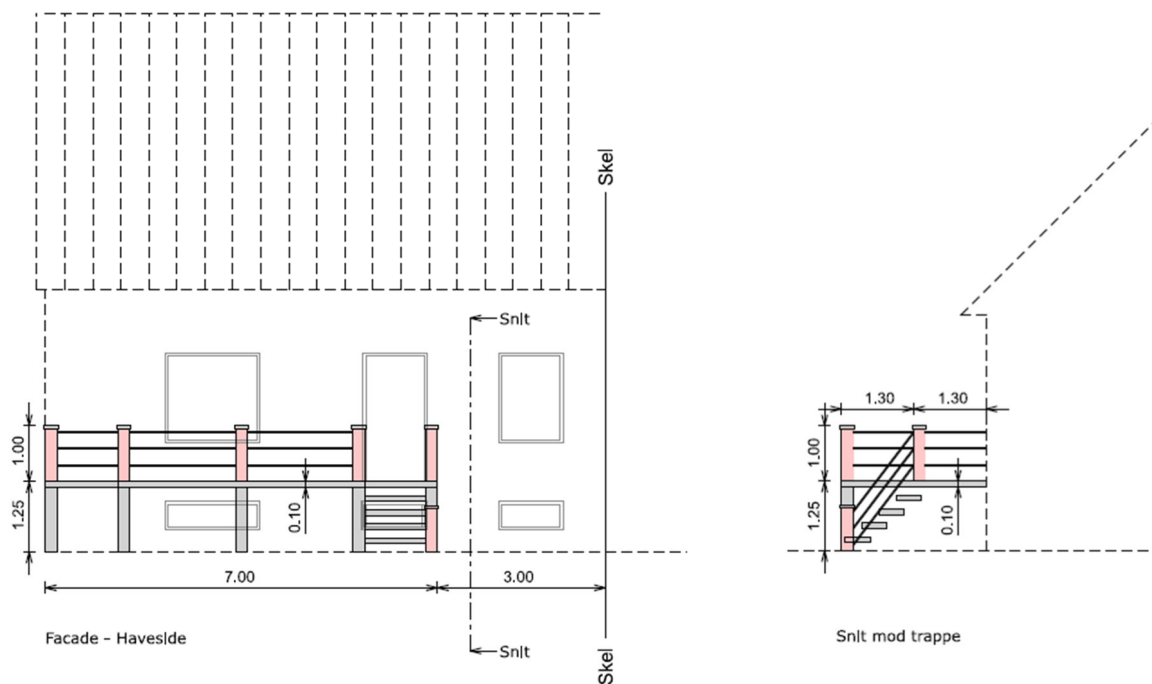
Tegningsmateriale



Situationsplan



Plantegning



Facadeopstalt



Luftfoto 2025



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.

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 §§ 58 og 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. § 2 i BEK nr. 130 af 28/01/2017.

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. 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



Søgsmålsvejledning

Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra afgørelsens offentlige bekendtgørelse.



Oplysninger om behandling af dine personoplysninger

Roskilde Kommune er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi modtager om dig i forbindelse med administrationen af landzonesager, herunder landzonetilladelser og anmeldelsessager i landzone.

Grundlaget for behandlingen

Roskilde Kommune har til opgave at behandle landzonesager - ansøgning om landzonetilladelser eller anmeldelser i landzone.

I den forbindelse behandles personoplysninger om dig af hensyn til udførelse af en opgave i samfundets interesse og som led i offentlig myndighedsudøvelse, jf. artikel 6, stk. 1, litra e, i databeskyttelsesforordningen (GDPR). Derudover behandles oplysningerne med hjemmel i databeskyttelseslovens §11, som giver kommunen hjemmel til at behandle dit personnummer.

Ud over databeskyttelsesreglerne, foretages behandlingen på baggrund af:

- Planlovens § 35 - 38.
- Roskilde Kommunes landzonestrategi - Administrationsgrundlag for sagsbehandling i Roskilde Kommune, der sammen med Planloven viser retningen for, hvad kommunen særligt vægter ved landzoneansøgninger.

Formålet med behandlingen

Formålet med behandlingen af personoplysningerne er at administrere landzonesager, herunder landzonetilladelser og anmeldelsessager i landzone.

Du skal vide, at ansatte i Roskilde Kommune har tavshedspligt.

Hvor stammer oplysningerne fra?

Oplysningerne stammer fra ansøgningsformularer, indkomne mails, CPR-registret og øvrige it-systemer i kommunen.

Hvem videregiver vi dine personoplysninger til

Vi videregiver i nogle tilfælde dine personoplysninger til andre. Oplysningerne videregives til følgende modtagere:

- Naboer (i forbindelse med nabohøring)
- Planklagenævnet (ved en eventuel klage over en afgørelse)
- Politiet (i forbindelse med påbud om lovliggørelse af ulovlige forhold)

Kategorier af personoplysninger

Almindelige personoplysninger, herunder:

☒ navn, adresse eller kontaktoplysninger

Fortrolige oplysninger:

☒ CPR-nummer

☐ Oplysninger om væsentlige sociale forhold

☐ Oplysninger om økonomiske forhold

Følsomme personoplysninger, herunder:

☐ Oplysninger om race eller etnisk oprindelse

☐ Politisk, religiøs eller filosofisk overbevisning

☐ Fagforeningsmæssigt tilhørsforhold

☐ Helbredsoplysninger



☐ Oplysninger vedrørende seksualitet og seksuelle forhold

Opbevaring af personoplysninger

I forbindelse med behandling af landzonesager, herunder landzonetilladelser og anmeldelsessager i landzone, vil oplysninger blive opbevaret indtil Roskilde Kommune ikke længere har et lovligt grundlag for opbevaring.

Dine rettigheder

Efter EU's databeskyttelsesforordning (2016/679/EU) og databeskyttelsesloven (lov nr. 502 af 23. maj 2018) har du ret til at få at vide:

- At Roskilde Kommune har modtaget oplysninger om dig og/eller dit barn og gemt dem i vores IT-systemer
- Hvilke oplysninger vi har modtaget om dig og/eller dit barn og brugt i vores sagsbehandling
- Hvor vi har oplysninger fra (hvis ikke fra dig selv)

Du har også ret til at se oplysningerne. Du har ret til at bede om, at vi retter eller sletter oplysninger, hvis du mener, de f.eks. er forkerte eller giver et forkert indtryk, og vi har pligt til at tage stilling til din anmodning. Offentlige myndigheder vil dog på grund af anden lovgivning kun i få tilfælde kunne slette oplysninger.

Du har ret til at modtage oplysninger, som vi behandler om dig, i et format du kan læse. Du har ret til at gøre indsigelse mod behandlingen af dine personoplysninger, hvis vi ikke har legitime grunde til at behandle dem.

Du har også ret til ikke at være omfattet af automatiske afgørelser, herunder profilering. Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på Datatilsynets hjemmeside.

Kontakt

Roskilde Kommune
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
CVR: 29 18 94 04
Tlf. 46 31 30 00
E-mail: kommunen@roskilde.dk

Du kan skrive til os via Digital Post fra borger.dk eller e-boks.dk, hvis din henvendelse indeholder følsomme eller fortrolige oplysninger.

Klageadgang

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, Roskilde Kommune behandler dine oplysninger på. Du kan finde mere information og kontaktoplysninger hos [Datatilsynet](https://datatilsynet.dk).

Databeskyttelsesrådgiver

Hvis du har spørgsmål til Roskilde Kommunes behandling af dine oplysninger, er du velkommen til at kontakte kommunens databeskyttelsesrådgiver:



Hvis du har spørgsmål til Roskilde Kommunes behandling af dine oplysninger, er du velkommen til at kontakte kommunens databeskyttelsesrådgiver:

Mikkel Vejle Kaptain
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
Telefonnummer: 29 16 15 71
Sikker e-mail: dpo@roskilde.dk

Du opfordres til at bruge den sikre beskedfunktion, hvis din henvendelse indeholder følsomme eller fortrolige oplysninger.