

Landzonetilladelse til legeplads

**Hf. Maglehøj 131a, 4000 Roskilde, matr.nr. 18a Vestermarken, Roskilde
Jorder**

1. oktober 2026
Sagsnr.: 26-019866
Doknr.: 26-019866-6

Sagsbehandler
Cassandra Rasmussen
caskra@roskilde.dk

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 29. september 2026 med supplerende oplysninger senest af 30. september 2026.

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

- Lovliggørelse af en legeplads på 104 m²
- Udvidelse af legepladsen med 35 m²

Afgørelsen er meddelt på følgende betingelse:

- Legepladsen må ikke belyses uden Roskilde Kommunes tilladelse.

Betingelsen vil blive tinglyst på ejendommen for jeres regning⁸.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter landzonetilladelsens dato eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år⁹.

Lovgrundlag

Vi giver tilladelsen efter planlovens § 35, stk. 1.

⁸ Jf. planlovens § 55.

⁹ Jf. planlovens § 56, stk. 2.

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.

Beskrivelse af projektet

Der ansøges om at udvide en eksisterende legeplads i haveforeningen Maglehøj fra 104 m² til 139 m². Pladsen udvides arealet med 5 x 7 m til to platforme med en på højde 95 cm med klatrenet og armgangsvange.

Den sidste platform 120 cm kan være indenfor det oprindelige areal.

Materialer der tilføjes er som det oprindelige, altså genbrugt plaststolper, lærketræ og bankirai hårdttræ. Max. gravedybde 60 cm. Tilføjelserne kan ses på plantegningen. Det oprindelige er skrevet med rødt. Tilføjelserne med sort som kan ses på bilag til afgørelsen.



Placeringen af legepladsen i Haveforening Maglehøj (blå cirkel)

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.

Ejendommen har et areal på 17.7 ha, 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 arealer¹⁰. 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 samt anvendelsesændring af ubebyggede arealer, kræver projektet landzonetilladelse.

Kommuneplan 2025

Kommunen skal virke for gennemførelsen af den gældende kommuneplan og intentionerne i den samlede fysiske planlægning¹¹.

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.F.7 for Havekolonien Maglehøj

Områdets anvendelse angives til at være kolonihaver og rekreative og offentlige formål herunder stianlæg til fremtidig stiforbindelse der krydser motorvejen.

Andre udpegninger på ejendommen

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

Servitutter/Deklarationer

Ejendom er omfattet af 31 tinglyste deklamationer.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da legepladsen er adskilt med en vej til naboejendommen og har derfor ikke foretaget en naboorientering.

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 afgørelsen¹².

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

Vi vurderer, at projektet ikke er omfattet af bestemmelserne i den tinglyste deklamation af den 16. januar 1978 vedr. bebyggelsesregulerende bestemmelser, som anfører, at hver kolonihaveparcel på bebygges med maksimalt 60 m², jf. § 2. Da legepladsen er placeret på et fællesområde for kolonihaveforeningen og ikke en

¹⁰ Jf. planlovens § 35, stk. 1

¹¹ Jf. planlovens § 12

¹² Jf. forvaltningslovens § 24.

selvstændig kolonihaveparcel, vurderer vi, at byggeriet er i overensstemmelse med deklarationen og størrelsen og pladsen på pladsen reguleres efter landzonebestemmelserne.

Vi lægger særligt vægt på, at der i denne sag er tale om lovliggørelse af en allerede etableret legeplads og en udvidelse af denne. Det fremgår af Roskilde Kommunes landzonestrategi, at kommunen ønsker at understøtte idræt og leg i kommunen. Projektet her er derfor i overensstemmelse med kommunens landzonestrategi.

Kommunen vurderer, at en legeplads ved en større kolonihaveforeningen, ikke er en unaturlig placering. Legepladsen er placeret i umiddelbar nærhed til eksisterende bebyggelse i form af kolonihavehuse og et fælleslokale, og vil derfor ikke fremstå som et fremmed element i landskabet. Området er ligeledes afgrænset af en vej, som er placeret foran legepladsen og dette understøtter den visuelle tilknytning fra legepladsen til kolonihaveforeningen.

Slutteligt lægger kommunen vægt på, at det ansøgte er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme for området, da en legeplads vil understøtte en rekreativ udfoldelse af arealet.

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 rasteområder¹³.

Natura 2000

Det ansøgte ligger 3,3 km for 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:	Mygblomst (1903)
	Blank segimos (6216)	Eremit* (5380)
	Stellas mosskorpion (1936)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Skæv vindelsnegl (1014)	Stor vandsalamander (1166)
	Havlampret (1095)	

¹³ Jf. planhabitatbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, § 4 samt § 7, stk.1, nr. 1 og 2

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 tomskade (Y)

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. 240 m nord for det ansøgte projekt, men arten er ikke registreret på ejendommen. Arter er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Vi vurderer, at projektet ikke vil få betydning for bilag IV-arter, da der ikke fældes træer ved opførelsen, som kan være egnede for flagermus og heller ikke påvirkes yngle- eller rasteområder for stor vandsalamander.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 01. oktober 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 29. 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.

Med 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@friluftsradet.dk, lokalraad@friluftsradet.dk.

Bilag

- Godkendt tegningsmateriale
- Klagevejledning



Godkendt materiale



Billede som viser legepladsen inden udvidelsen.

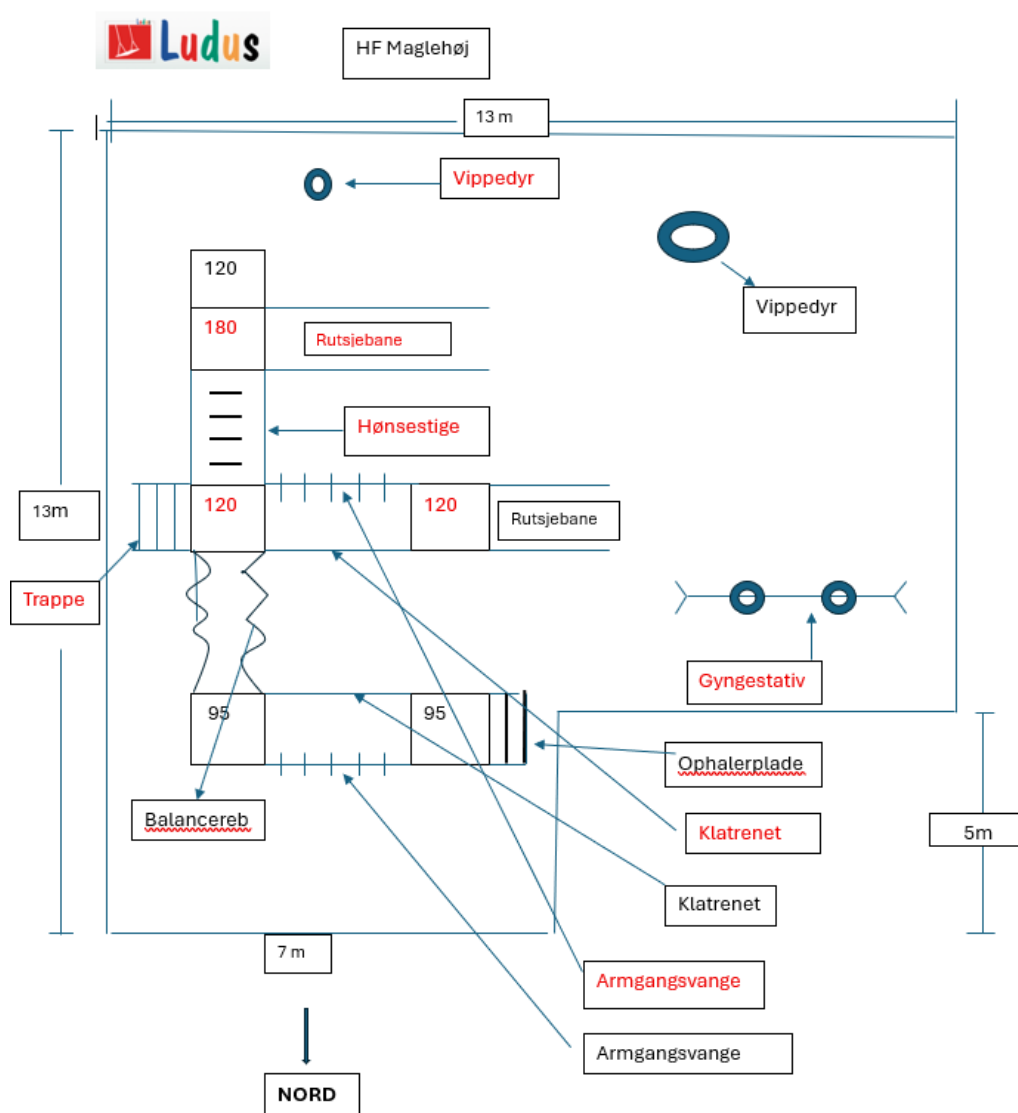


Illustration af hvordan at legepladsen ser ud efter udvidelsen.



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.

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 klagen 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.