



KOPI

By Kultur og Miljø
Miljø og Byggesag
Byggesag

Landzonetilladelse til etablering af sø

Holmevej 2, 4622 Havdrup, matr.nr. 2c Ørsted By, Ørsted

3. marts 2026
Sagsnr.: 25-027092
Doknr.: 25-027092-7

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 8. oktober med supplerende oplysninger senest af 27. oktober 2025.

Sagsbehandler
Christina Bogetoft Hansen
Tlf. +45 46 31 35 17
Christinabh@roskilde.dk

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

**Etablering af sø på ca. 2.500 m²
på matr.nr. 2c Ørsted By, Ørsted**

Betingelser for tilladelsen

For at tilladelsen er gældende, skal du overholde disse betingelser:

- Der skal være en mindst 2 m bred udyrket bræmme rundt om søens kronekant jf. vandløbslovens §69.
- Gældende krav om afstand mellem søer $\geq 100\text{m}^2$ og arealer til udbringning af husdyrgødning skal overholdes.
- Der må ikke ske afbrydelser af dræn el.lign., der har betydning for afvanding af anden mands jord/ejendom. Hvis dræn berøres af søen, skal de omlægges/reableres - og der må i den forbindelse ikke ske nedsættelse af drænets vandføringsevne.
- Søen må ikke give anledning til afstrømning af vand til anden ejendom. Hvis søen viser sig at give anledning til gener i forbindelse med afstrømning af vand til anden ejendom, skal ejeren af søen for egen regning straks sørge for at udføre foranstaltninger til løsning af problemerne.
- Der skal indhentes tilladelse fra Roskilde Kommune som vandløbsmyndighed, hvis etableringen af søen:
 - ændrer vandets naturlige afløb til anden ejendom, f.eks. ved at tilslutte søens afløb til et eksisterende dræn.

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

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

www.roskilde.dk



- hindrer det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme, f.eks. ved at etablere søen uden afløb, når søen har tilløb af vand fra et eksisterende dræn.
- hindrer vandets frie løb.
- Bredder og bund skal mindst på halvdelen af søens areal være jævnt skrånende og ikke stejlere end 1:5, for at naturligt plante og dyreliv kan indfinde sig hurtigt, og det ikke er farligt for dyr og mennesker at færdes omkring søen.
- Der må ikke etableres øer i søen. Store marksten må gerne udlægges i vandkanten.
- Der må ikke udsættes ænder, fisk og krebs.
- Der må ikke udsættes planter i søen.
- Der må ikke fodres i vandet.
- Der må ikke plantes træer eller buske, der kan kaste skygge på vandfladen.
- Opgravet jord skal udlægges i et tyndt lag på max. 30 cm. på de omliggende arealer.
- Der må ikke afledes overfladevand fra befæstede arealer samt vand fra tagflader til søen.

Betingelserne vil blive tinglyst på ejendommen for din regning¹.

Landzonetilladelsen bortfalder hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter landzonetilladelsens dato, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år².

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.

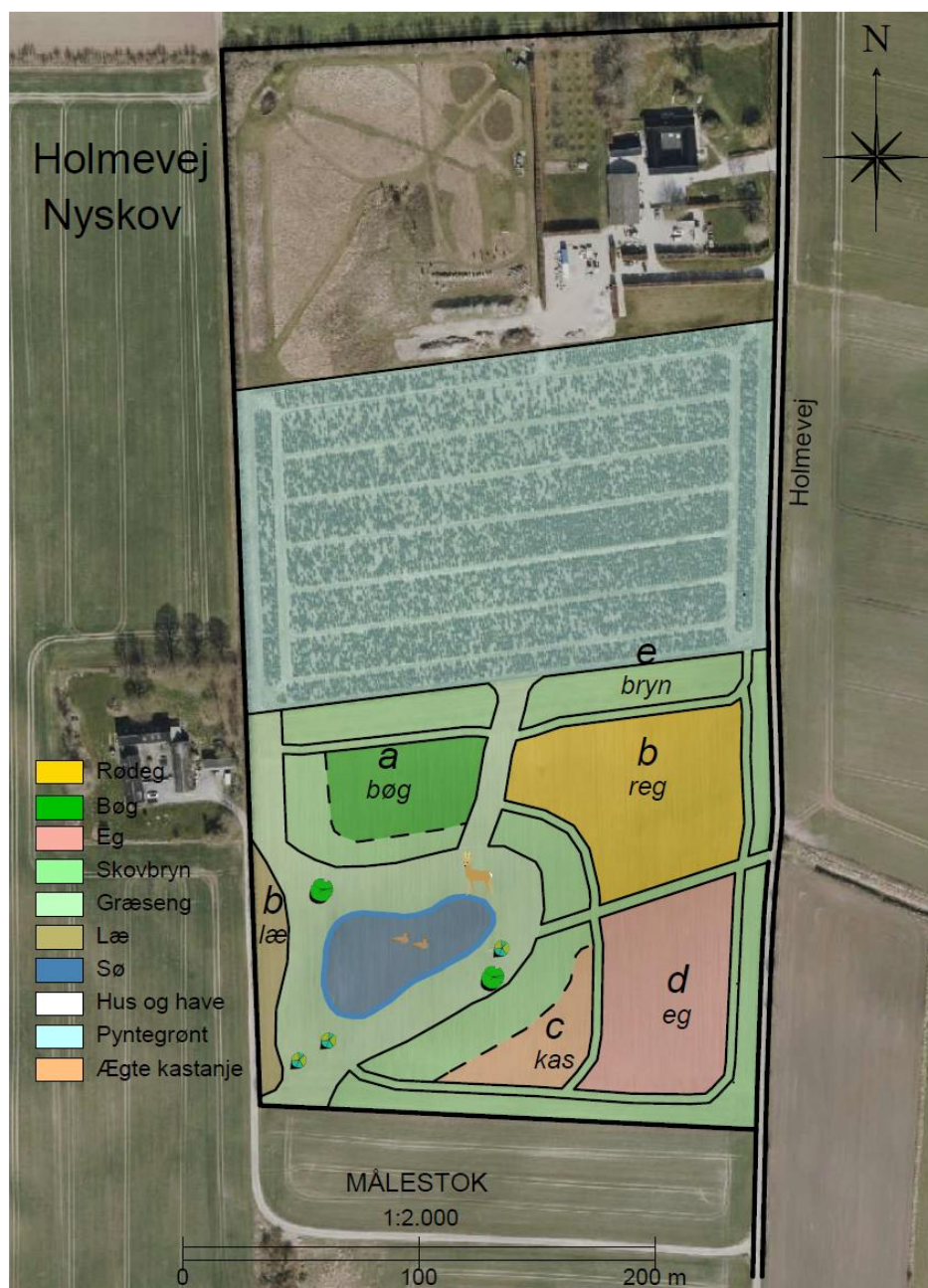
Du skal være opmærksom på, at der på din ejendom kan være tinglyst privatretlige servitutter, som Roskilde Kommune ikke påser. Du skal overholde eventuelle tinglyste servitutter, som du kan finde på www.tinglysning.dk.

Beskrivelse af projektet

Der er søgt om at etablere en sø på ca. 2.500 m² med flade brinker og et naturligt udseende i landskabet. Det opgravede jord fordeles rundt på det omkringliggende areal.

¹ Jf. Planlovens § 55.

² Jf. planlovens § 56, stk. 2.



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.

Landzone

I landzone må der ikke uden landzonetilladelse foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer³. Hovedformålet med

³ Jf. planlovens § 35, stk. 1



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 en ændret anvendelse af det pågældende areal, kræver projektet landzonetilladelse.

Kommuneplan 2025

Kommunen skal virke for gennemførelsen af den gældende kommuneplan og intentionerne i den samlede fysiske planlægning⁴.

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 6.L.2 Viby - Midt, Landområde
Områdets anvendelse angives til at være jordbrugsformål, herunder landbrug, gartneri og skovbrug, fritidsformål, naturområde o.l.

Økologiske forbindelser

Det ansøgte ligger inden for et område udpeget til økologisk forbindelse. Inden for disse områder må der ikke anlægges tekniske anlæg, hvis dyr og planter spredningsmuligheder forringes. Er det ikke muligt at placere tekniske anlæg uden for økologiske forbindelser, skal der planlægges for anlæg som faunapassager og/eller erstatningsbiotoper i det konkrete projekt for fortsat at sikre dyrs og planter spredningsmuligheder. Ligeledes må der ikke opsættes vildthege inden for de økologiske forbindelser, dog undtagen hegning til naturgræsning samt i forbindelse med etablering af ny natur fx plantning af levende hege.

Det ansøgte er beliggende inden for et område udpeget til potentiel økologisk forbindelse. Inden for disse områder skal spredningsmulighederne for vilde dyr og planter søges forbedret, og der må som udgangspunkt ikke gennemføres byggeri eller anlæg, som kan hindre, at området på sigt kan udvikle sig til en økologisk forbindelse.

Værdifuldt Kulturmiljø

Ejendommen ligger inden for kulturmiljøet Ørsted ejerlav.

Inden for de udpegede kulturmiljøer i landområdet må der kun meddeles tilladelse til byggeri/anlæg/ændret arealanvendelse eller ændret tilstand af et areals karakter i øvrigt, hvis det ud fra en konkret planmæssig vurdering kan ske uden at forringe de kulturhistoriske værdier, som ligger til grund for udpegningen, eller muligheden for at styrke eller genoprette værdierne.

For hele landområdet gælder, at kulturhistoriske spor, industriminder og særlige karaktertræk i videst muligt omfang skal bevares og videreføres i nyt byggeri og anlæg.

⁴ Jf. planlovens § 12

Oversvømmelse eller erosion

Det ansøgte ligger inden for et område med risiko for oversvømmelse/erosion. Inden for de udpegede risikoområder, samt i områder med oversvømmelsesrisici fra vandløb og høj grundvandsstand, skal vi tage højde for, at byggeri og anlæg sikres mod potentiel oversvømmelse. Dette kan ske med krav til byggeri/anlægs placering og udformning. På særligt udsatte arealer skal der som udgangspunkt ikke planlægges for nyt byggeri og anlæg, som er sårbart over for oversvømmelse, medmindre der indgår krav om afværgeforanstaltninger.

Gennem lokal håndtering af regnvand skal risiko for potentielle oversvømmelser søges minimeret. Dette gælder særligt i fælleskloakerede områder.

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 rasteområder⁵.

Natura 2000

Det ansøgte ligger ca. 7,6 km fra de nærmeste Natura 2000- områder:

- N 130 Ølsemagle Strand og Staunings Ø

Og i følgende afstande fra fuglebeskyttelsesområde:

- F103 Gammel Havdrup Mose ca. 4,8 km
- F104 Ramsø Mose ca. 4 km

Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet ses i nedenstående tabel.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 103		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Rørhøg (Y)
	Sortterne (Y)	

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

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. Sortterne er ikke tilstede i fuglebeskyttelsesområde F103. Den nævnte fugl gennemgås derfor ikke yderligere.

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 trækfugl 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.

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



Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret flagermus og Stor vandsalamander ca. 1,5 km nord øst for ejendommen og Stor vandsalamander ca. 1 km syd øst for ejendommen, men arterne er ikke registreret på ejendommen. Arter er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget naboorientering i perioden fra den 2. februar 2026 til 16. februar 2026⁶.

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. 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 afgørelsen⁷.

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. Vi lægger også vægt på at søen er indpasset i terrænet, da den vil ligge på ejendommens laveste punkt og er organisk forgivet så den vil falde naturligt ind i terrænet.

Kommuneplanramme

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

Kulturmiljø/ Kulturmiljø kirkeomgivelser

Vi vurderer, at det ansøgte ikke forringer de kulturhistoriske værdier i området, da der er tale om etablering af en sø, som er indpasset naturligt i landskabet.

Økologisk forbindelse

Vi vurderer, at søen ikke vil hindre vilde dyr og planter muligheder for at sprede sig, men at den kan understøtte den økologiske forbindelse i øst-vestlig retning.

⁶ Jf. planlovens § 35, stk. 4

⁷ Jf. forvaltningslovens § 24.



Internationale beskyttelsesområder

Natura 2000

Vi vurderer, at det ansøgte på grund af sin karakter og afstand fra Natura 2000-område N 130 og fuglebeskyttelsesområderne F103 og F104 ikke vil få en væsentlig betydning for udpegningsgrundlaget.

Bilag IV arter

Vi vurderer at søen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af bilag IV-arterne, da søen ikke etableres i eksisterende yngle- og rasteområder for bilag IV-arterne i nærområdet.

Tilladelse efter anden lovgivning

Der er 27. januar 2026 truffet afgørelse om, at bygherre ikke er forpligtet til at udarbejde en miljøkonsekvensrapport (VVM) i forbindelse med det samlede projekt.

Der er 27. januar 2026 meddelt dispensation til skovrejsning på de viste arealer.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 3. marts 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning.

Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 31. marts 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.

Venlig hilsen

Christina B. Hansen
Landzonesagsbehandler

Kopi til:

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

- Klagevejledning
- Uddrag af planlovens bestemmelser om landzone
- Oplysninger om behandling af dine data



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 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.

**Uddrag af bekendtgørelse af lov om planlægning
(Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024)**

§ 35, stk. 1

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog § 5u og 36-38.

§ 51, stk. 1

Kommunalbestyrelsen påser overholdelsen af denne lov og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven, samt af bestemmelser i lokalplaner og i de efter § 68, stk. 2, opretholdte vedtægter og planer m.v.

§ 58, stk. 1, pkt. 1

Til Planklagenævnet kan påklages ... kommunalbestyrelsers afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog §4a, stk. 4 og §5, stk. 5.

§ 59, stk.1 og 2

Klageberettiget efter § 58 er ministeren for byer og landdistrikter og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker. Klageberettiget efter § 58, stk. 1, nr. 1 og 3, er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

§ 60, stk.1 og 2

Klage over afgørelser, der er nævnt i § 58, stk. 1, og § 58 a, skal være indgivet skriftligt, inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog fra bekendtgørelsen.

§ 60 a, stk.1 og 2

En tilladelse efter § 35, stk. 1, må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Påklages tilladelsen, underretter den myndighed, der har givet tilladelsen, straks den, som har modtaget tilladelsen, om klagen. Rettidig klage efter § 58, stk. 1, nr. 1 og 2, har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

§ 62

Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af denne lov, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. For afgørelser, hvorom der er udfærdiget offentlig bekendtgørelse, regnes søgsmålsfristen fra bekendtgørelsen.



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.

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 administration 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 gemt dem i vores IT-systemer
- Hvilke oplysninger vi har modtaget om dig 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-nr: 29189404
Telefon: 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, eller hvis du mener at der er sket et brud på persondatasikkerheden, på datatilsynet.dk.

Databeskyttelsesrådgiver

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

Sikker e-mail: dpo@roskilde.dk