



Arkitekt C – ApS
Høgevej 4
7000 Fredericia

Byudvikling og Grøn
Omstilling

KOPI

Landzonetilladelse til opførelse af bygning på samlet 150 m²

Hejnstrupvej 84, Gundsømagle, 4000 Roskilde, matr.nr. 11 Hejnstrup, Gundsømagle

17. juli 2026
Sagsnr.: 25-027543
Doknr.: 25-027543-9

Sagsbehandler
Cassandra Rasmussen
caskra@roskilde.dk

Kære

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 28. november 2025 med supplerende oplysninger senest af den 25. juni 2026.

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

En bygning på samlet 150 m² bestående af:

- Carport på 36 m²
- Anneks på 36 m²
- Overdækket terrasse på 40 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.

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

- Glanstallet på tagmaterialet må ikke overstige 20,
- At byggeriet opføres som det godkendte materiale,
- Der må ikke indrettes køkken eller køkkenlignende forhold i annekset,
- Der må ikke ske ændringer i overdækningens facader eller åbninger uden Roskilde Kommunes accept.

Betingelserne vil blive tinglyst på ejendommen for din regning².

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk **den 17. juli 2026**. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – **dvs. den 14. august 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.

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.

² Jf. planlovens § 55.

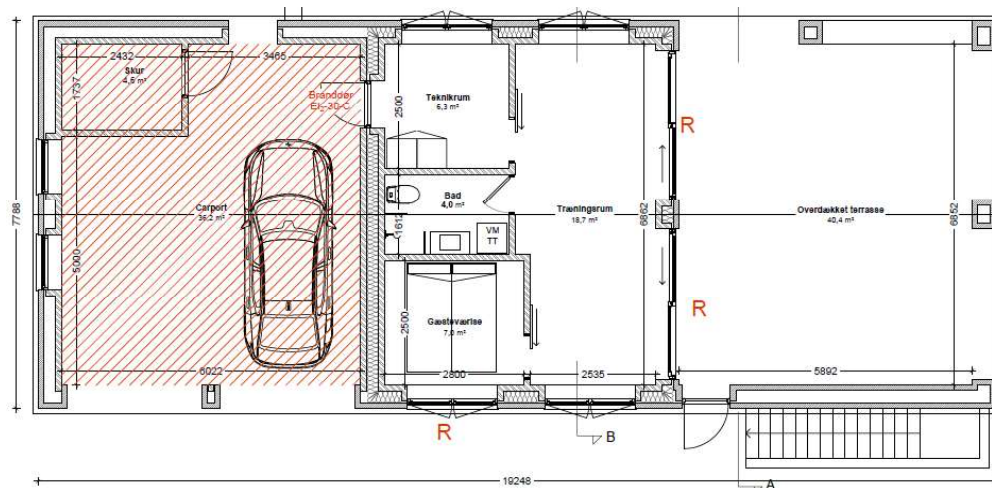
Beskrivelse af projektet

Der er tale om en ansøgning om opførelse af en bygning på samlet 150 m². Bygningen skal bestå af følgende dele:

- Carport på 36 m²
- Anneks på 36 m²
- Overdækket terrasse på 40 m²

Der skal ligeledes indrettes et kælderrum i bygningen på 36 m². Dette er ikke omfattet af krav om landzonetilladelse.

Se indretningen på nedenstående foto



Bygningen skal erstatte en eksisterende bygning, som rives ned. Den nye bygning vil være mindre og have ca. samme placering på ejendommen, se nedenstående foto.



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

Ejendommen er bestående af fire jordstykker og den matrikel hvor det ansøgte er beliggende, har et areal på 3,3 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 arealer³. 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 planlægning⁴.

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

- *Kommuneplanramme 8.L.1 – Landområde - Jyllinge*
- *Naturbeskyttelsesområde*
- *Værdfuldt landbrugsområde*
- *Bevaringsværdigt landskab*

Andre udpegninger på ejendommen

Servitutter/Deklarationer

Ejendommen er omfattet af tinglyst deklaration af 12 tinglyste servitutter. 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 25. juni til 16. juli 2026⁵.

Der kom ingen bemærkninger til sagen.

³ Jf. planlovens § 35, stk. 1

⁴ Jf. planlovens § 12

⁵ Jf. planlovens § 35, stk. 4



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 afgørelsen⁶.

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

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der i denne sag lægges stor vægt på, at ansøger har haft en berettiget forventning om, at der har kunne meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Kommunens praksis for at meddele landzonetilladelser til nyt sekundært byggeri på over 100 m², som erstatter eksisterende bebyggelse i ca. samme størrelse og placering er restriktiv. Dette er begrundet i hensynet til, at evt. anvendelsesændringer skal finde sted i den eksisterende bygningsmasse og ikke som nyopførelse. Dette gælder særligt for opførelse af annekser, hvor Roskilde Kommunes nuværende praksis er, at disse overvejende skal indrettes i allerede eksisterende bygninger på ejendommen, så der ikke etableres nye bygninger til beboelse i det åbne land.

Roskilde Kommune har i juni 2025 via. mail tilkendegivet bygherre, at kommunen var positivt indstillet overfor at meddele en tilladelse til det ansøgte, og omfanget af annekset og carport svarer til hvad der er normal praksis i Roskilde Kommune. I denne mailtråd var der vedlagt tegningsmateriale, som viste størrelsen på bygningen. Der er søgt om tilladelse i november 2025. Det er vores vurdering, at den korte periode fra kommunens tilkendegivelse til ansøgningstidspunktet taler for, at der skal meddeles en landzonetilladelse, som resultat af berettiget forventning om en tilladelse.

Der er på ejendommen registreret et maskinhus på 395 m², som anvendes til landbruget på ejendommen. Der er ikke andre bygninger til parkering på ejendommen.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der godt kan meddeles tilladelse til bygningen, da der ikke er andet sekundær bebyggelse og at bygningen opføres i tilknytning til stuehuset på ejendommen, og at opførelsen af bygningen ikke vil have en negativ påvirkning på omkringliggende landskab eller naboer.

⁶ Jf. forvaltningslovens § 24.



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 rasteområder⁷.

Natura 2000

Det ansøgte ligger ca. 1 km fra det nærmeste Natura 2000- område (N nr. 136 for Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov), som er et fuglebeskyttelsesområde (F 105 og 107) og et habitatområde (H 120 og H199). Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet ses i nedenstående tabel.

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)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 107		
Fugle:	Havørn (Y)	Hvæpsevåge (Y)
	Sortspætte (Y)	Rødrygget tornskade (Y)

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet ses i nedenstående tabel.

⁷ 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)
	Kransnålaige-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 Habitatområde nr. 199		
Naturtyper:	Brunvandet sø (3160)	Hængesæk (7140)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	

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

Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk ikke registreret nogle bilag IV-arter i umiddelbart tilknytning til det ansøgte (ca. 2 kilometer). Grundet den store afstand vurderer Roskilde Kommune ikke at det ansøgte vil have en negativ påvirkning på yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

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.

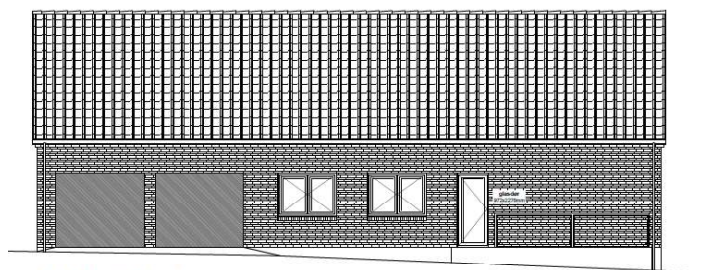


Bilag

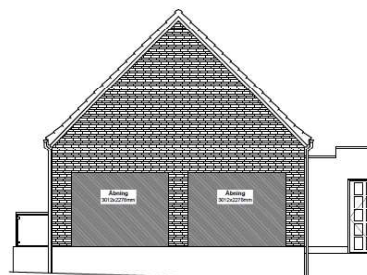
- Godkendt tegningsmateriale
- Klagevejledning
- Oplysninger om behandling af dine data



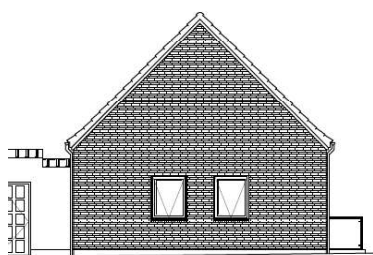
Tegningsmateriale



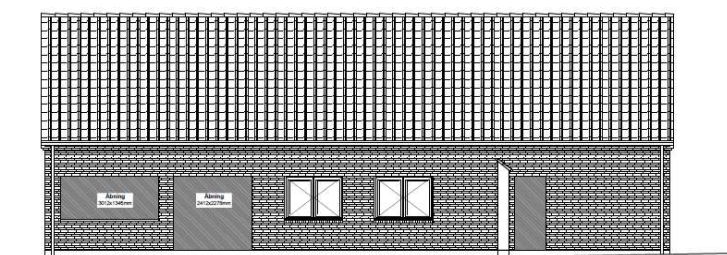
Facade mod nord



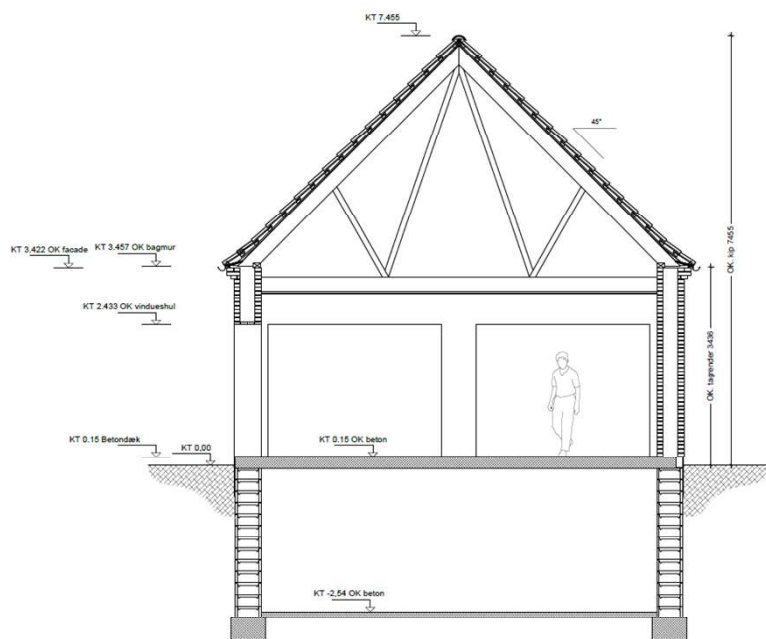
Facade mod vest



Facade mod øst



Facade mod syd



SNIT A-A



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.