ROSKILDE KOMMUNE

Lynghøjsøernes Vinterbadeklub

Byudvikling og Grøn Omstilling

Landzonetilladelse til opførelse af en sauna til vinterbadning ved Flæng Sø

23. november 2026
Sagsnr.: 26-022318
Doknr.: 26-022318-27

Sagsbehandler
Cassandra Rasmussen
caskra@roskilde.dk

Lindenborgvej 45, Svogerslev, 4000 Roskilde, matr.nr. 12a Svogerslev By, Svogerslev

Kære

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 30. oktober 2026 med supplerende oplysninger senest af 1. november 2026.

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

Opførelse af én mobil sauna på 15 m² til brug ved vinterbadning

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter landzonetilladelsens dato eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år[1].

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

- Saunaen må kun være opstillet i perioden fra 1. oktober til og med 30. april.

- Saunaen må ikke længere opstilles ved ophør eller afvikling af foreningen Lynghøjsøernes Vinterbadeklub. Det betyder, at hvis en anden klub, forening eller organisation ønsker at opstille en sauna vil det kræve en ny landzonetilladelse.

- Det skal igennem hele perioden, hvor Lynghøjsøernes Vinterbadeklub opstiller saunaen, sikres, at offentligheden/ ikke medlemmer kan købe billetter til at benytte saunaen.

[1] Jf. planlovens § 56, stk. 2.

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

www.roskilde.dk

- At placeringen indenfor det tilladte område, skal endeligt aftales med Naturstyrelsen, som er grundejer. Se bilag, som viser området hvor saunaen kan placeres på stranden.

- At det ansøgte, ikke må opstilles eller skal fjernes uden omkostninger for det offentlige, hvis transportkorridoren på et senere tidspunkt udnyttes.

Betingelserne vil blive tinglyst på ejendommen for jeres regning[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 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 opføre en mobil sauna på 15 m^2 beliggende ved Flæng sø badestrand.

Saunaen ønskes opstillet af Lynghøjsøernes Vinterbadeklub, som vil opstille den mobile sauna i perioden 01. oktober til 30. april.

Saunaen har målene er bredde: 2,55, længde: 5,80 og højde: 2,48 og har sort træbeklædning. Saunaen har kun vinduer på den ene side, og en dør i den ene ende.

Der er mulighed for at melde sig ind i Lynghøjsøernes Vinterbadeklub og betale det årlige kontingent. Det giver adgang til brug af saunaen i åbningstiden. Se venligst bilag hvor fotos af saunaen er vedlagt.

I det første år 2026/2027 vil saunaen ikke være tilsluttet strøm, og den skal derfor opvarmes med brænde. Brænde opbevares inde i saunaen, samt i forgang og under bænkene. Aske håndteres så det opsamles og fjernes løbende. Der arbejdes på en el-løsning i den kommende sæson 2027/2028. Målet er at etablere elforsyning til saunaen med et træk fra elskabet ved nedkørslen til badestranden.

Adgang til saunaen sker som udgangspunkt via app/adgangssystem på saunadøren.

Via Lynghøjsøernes Vinterbadeklubs hjemmeside vil offentligheden få mulighed for at købe

[2] Jf. planlovens § 55.

engangsbilletter, der giver adgang til saunaen i en tidsbegrænset periode typisk et tidsinterval om formiddagen eller eftermiddagen. De tidsbegrænsede perioder vil fremgå af hjemmesiden. Af hensyn til saunaens kapacitet, vil antallet af engangsbilletter være begrænset for hver periode.

Salg af engangsbilletter administreres automatisk i foreningens medlemssystem. På lige vilkår med betalende medlemmer gives der adgang til saunaen via app/adgangssystem på saunadøren i den tidsbegrænsede periode.

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 47,6 ha fordelt på fire jordstykker (matr.nr. 12a, 12n, 12r og 26) hvor matrikel 12a har en størrelse på ca. 3 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 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 4.BL.2 for Svogerslev Grusgrav, Lynghøjsøerne.

Områdets anvendelse angives til at være hovedsagelig til natur- og fritidsområde.

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.

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

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 planters 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 planters spredningsmuligheder. Ligeledes må der ikke opsættes vildthegn inden for de økologiske forbindelser, dog undtagen hegning til naturgræsning samt i forbindelse med etablering af ny natur fx plantning af levende hegn.

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, som kan hindre, at området på sigt kan udvikle sig til en økologisk forbindelse.

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

Transportkorridorer
Det ansøgte ligger inden for en udpeget transportkorridor. I landzonen skal transportkorridorer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg, som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme.

Naturgashovedledning
Det ansøgte ligger over eller ved en naturgashovedledning. Der kan være restriktioner på muligheden for bebyggelse og anvendelse inden for et afgrænset område omkring gasledningerne.

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 ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, hvor der kræves dispensation til byggeri fra Kystdirektoratet.

Servitutter/Deklarationer
Ejendommen er omfattet af 29 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 6. november 2026 til 20 november 2026[5]. Der kom ingen bemærkninger til sagen.

[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 afgørelsen[6].

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

Saunaen er placeret på badestranden ved Flæng Sø, som er en del af Lynghøjsøerne. Lynghøjsøerne er opstået som følge af grusgravning. Søerne er omgivet af stejle skrænter og omkranset af trafikerede veje, - Lindenborgvej mod nord, Holbækmotorvejen mod syd og Lyngageren mod vest. Der er etableret to badestrande i søerne, henholdsvis i Flæng sø og Lyngager sø.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at saunaen vil fremstå som en fritliggende bygning og den ville kunne ses fra stien syd for Flæng sø og den sydligste strækning af stien vest for søen. Dog vurderer vi, at saunaen med sin beliggenhed på stranden vil have en begrænset indvirkning på de landskabelige forhold da der vil være tale om en sauna, som kun er opført i vinterhalvåret.

Det fremgår af kommuneplanrammen, at området udlægges til natur- og fritidsområde. Det er Roskilde Kommunes vurdering, at det ansøgte, ikke er i strid med kommuneplanrammen, da er tale om en funktion, som skal understøtte en forening med mulighed for at besøgende (offentligheden) kan anvende saunaen.

Roskilde Kommune lægger i denne sag vægt på, at det er en oprettet forening, som søger om tilladelse til opførelse af en sauna for at understøtte vinterbadning. Foreningen vil via. sin hjemmeside give mulighed for, at offentligheden kan anvende saunaen. Dermed er der ikke tale om en tilladelse til privat erhverv på et offentligt tilgængeligt areal. Dette vægter kommunen højt i sin vurdering af sagen.

Der stilles derfor vilkår om, at der i al den tid saunaen er opstillet, skal være muligt for offentligheden at benytte den ved at købe billetter.

Det er Kommunens vurdering, at en placering ved badestranden vil være en god løsning, da saunaen vil være placeret tæt på parkering og toilet ved Café Runde Rie og derfor sker en samling af aktiviteter i Flæng Sø.

Stranden ved Flæng Sø anvendes intensivt af badegæster i sommerhalvåret, og en del af stranden anvendes til bord-bænkesæt. Med en mobil sauna tilgodeses både vinterbadernes behov og de øvrige badegæsters behov i sommerhalvåret samt øvrige brugere af området. Roskilde Kommune stiller vilkår om, at saunaen kun må opstilles i vinterhalvåret for at sikre, at stranden kan anvendes i samme omfang som tidligere i sommerhalvåret.

---

[6] Jf. forvaltningslovens § 24.

Ud fra det ovenstående er det Roskilde Kommunes vurdering, at der kan opstilles en sauna på Flæng Sø.

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
Nærmeste Natura 2000-område er N136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov. N136 ligger ca. 1800 meter mod nordvest, og er både fuglebeskyttelsesområde og habitatområde.

Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet er en række arter af vandfugle og for habitatområdet en række marine og terrestriske naturtyper samt enkelte dyre- og plantearter.

Fuglene på udpegningsgrundlaget er knyttet til fjord, sø og åbne enge, undtagen rødrygget tornskade, som lever i skovbryn og på enge og overdrev med spredte buske.

På grund af projektets karakter og saunaens placering vurderer Roskilde Kommune, at det ikke vil medføre en påvirkning af udpegningsgrundlaget for N136.

Bilag IV-arter
I grusgraven findes en bestand af markfirben som er en bilag IV-art. Den konkrete placering af saunaen påvirker dog ikke eksisterende eller mulige levesteder for markfirben, som findes på grusgravens sydvendte skråninger, hvor der findes en spredt vegetation af buske og urter. Saunaen vil heller ikke medføre skyggepåvirkning af levesteder for markfirben. Det er sandsynligt, at der også findes flagermus i grusgraven, selvom de ikke er registreret. Alle arter af flagermus er bilag IV-arter. Placeringen af saunaen vil dog ikke blive placeret ved mulige raste- eller yngleområder for flagermus. Samler vurderer Roskilde Kommune, at der ikke sker en væsentlig påvirkning af bilag IV-arter.

Tilladelse efter anden lovgivning

Roskilde Kommune har den 04. november 2026 meddelt dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1 om beskyttelseslinje omkring søer.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 23. november 2027. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 21. 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

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

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.

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@friluftsraadet.dk, lokalraad@friluftsraadet.dk.

Bilag

- Godkendt tegningsmateriale
- Placering af sauna
- Klagevejledning

ROSKILDE KOMMUNE

Godkendt tegningsmateriale





ROSKILDE KOMMUNE

Bilag – placering af sauna



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 planklagenaevnet

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