



KOPI

By Kultur og Miljø  
Byudvikling og Grøn  
Omstilling

## Landzonetilladelse til værkstedsbygning

*Hvedstrupvej 34, Hvedstrup, 4000 Roskilde*

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 16. april 2025 med supplerende oplysninger senest af 8. december 2025.

20. april 2026  
Sagsnr.: 25-008914  
Doknr.: 25-008914-15

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

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

**værkstedsbygning på 90 m<sup>2</sup>  
på ejendommen Hvedstrupvej 34, 4000 Roskilde**

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

- Eksisterende udhusbebyggelse bygning 2 (lade på 66 m<sup>2</sup>), bygning 3 (hønsehus på 69 m<sup>2</sup>) og bygning 4 (depot på 60 m<sup>2</sup>) skal nedrives senest 2 år efter der er meddelt byggetilladelse til værkstedsbygningen.
- Det er muligt, at der i de eksisterende bygninger findes flagermus, der enten yngler eller raster. Før arbejdet med nedrivning bliver sat i gang, skal ejer kontakte Naturstyrelsens vildtforvaltningskonsulent for at få vejledning i, hvordan eventuelle flagermus i bygningen skal beskyttes mod at blive dræbt ved nedrivningen.

Betingelserne vil blive tinglyst på ejendommen for din regning<sup>1</sup>.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter landzonetilladelsens dato eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Jf. planlovens § 55.

<sup>2</sup> Jf. planlovens § 56, stk. 2.

Rådhusbuen 1  
4000 Roskilde

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

[www.roskilde.dk](http://www.roskilde.dk)



## Lovgrundlag

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

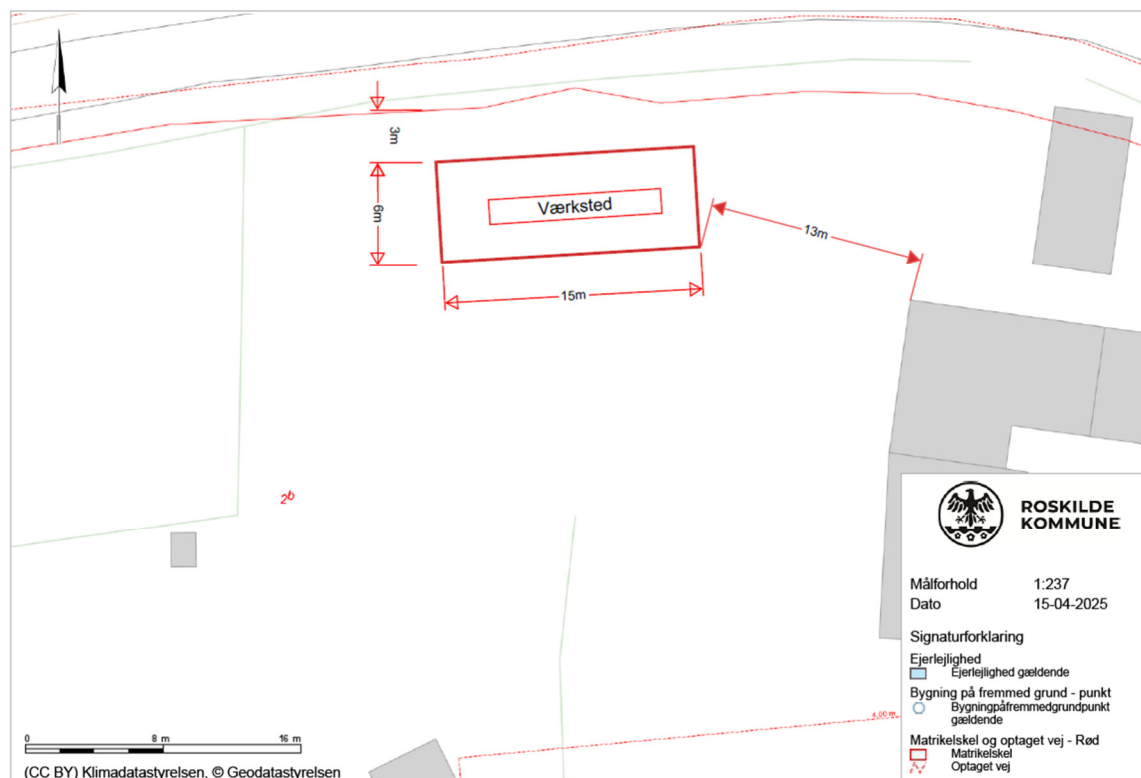
Vi har i tilladelsen ikke taget stilling til anden lovgivning end planlovens bestemmelser.

Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser, herunder eventuel byggetilladelse.

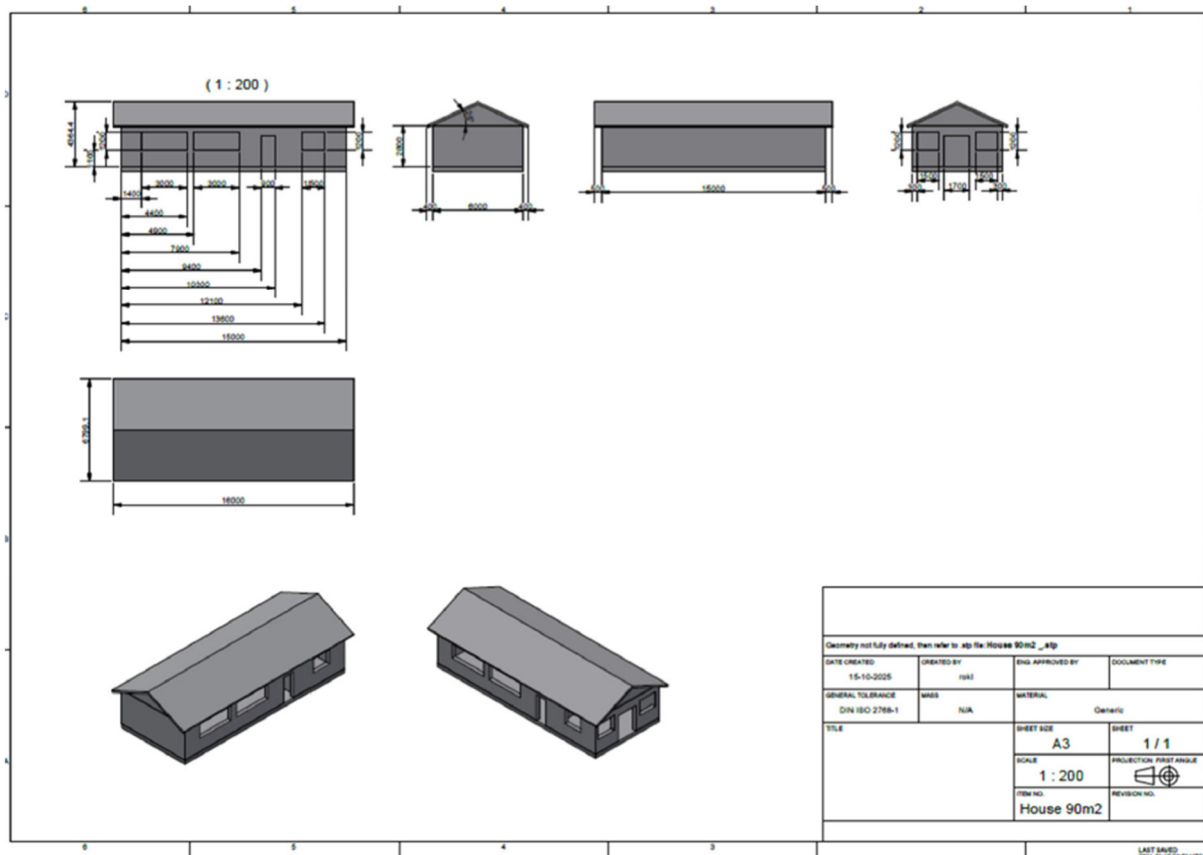
Du skal være opmærksom på, at der på din ejendom kan være tinglyst privatretlige servitutter, som Roskilde Kommune ikke påser. Du skal overholde eventuelle tinglyste servitutter, som du kan finde på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

## Beskrivelse af projektet

Der er søgt om at opføre en værkstedsbygning på 90 m<sup>2</sup> til maskiner, reparationer, opbevaring af foder og understøttelse af dyreholdet. Bygningen opføres som erstatning for eksisterende bygning 2, 3 og 4 på ejendommen. Værkstedsbygningen opføres i en etage med en facadehøjde på ca. 3,2 m og en bygningshøjde på ca. 4,7 m. Bygningen placeres ca. 3 m fra vejskel, ca. 19 m fra boligen på ejendommen og ca. 13 m fra eksisterende depot/lads.



Fremtidig situationsplan



Plan, snit og opstalt

## 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.

Ejendommen har et areal på 5.134 m<sup>2</sup>, heraf vejareal på 190 m<sup>2</sup>, 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<sup>3</sup>. Hovedformålet med landzonereglene 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.

<sup>3</sup> Jf. planlovens § 35, stk. 1



## Kommuneplan 2025

Kommunen skal virke for gennemførelsen af den gældende kommuneplan og intentionerne i den samlede fysiske planlægning<sup>4</sup>.

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

### *Kommuneplanramme*

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 7.L.1 – Landområde Ågerup.

Områdets anvendelse angives til at være landområdet, som hovedsagelig skal anvendes til jordbrugsformål, herunder landbrug, gartneri og skovbrug samt råstofindvinding, fritidsformål, naturområde o.l. Nye boliger og erhverv kan kun undtagelsesvis etableres

### Landzonestrategi

Roskilde Kommune ønsker at holde det åbne land frit og åbent og forbeholdt landbrugsbyggeri. Derfor vægtes det at småbygninger indgår i sammenhæng med ejendommens øvrige bebyggelse.

### 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<sup>5</sup>.

### *Natura 2000*

Det ansøgte ligger 2,1 km fra de nærmeste Natura 2000- områder:

- N 124 Vasby Mose og Sengeløse Mose og
- N 120 Roskilde Fjord, som er et fuglebeskyttelsesområde (F 105).

Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet ses i nedenstående tabel.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 124		
Naturtyper:	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Vandløb (3260)	Kalkoverdrev* (6210)
	Tidvis våd eng (6410)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Stor vandsalamander (1166)	

Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. \* angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype. Udpegningsgrundlag for habitatområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. Naturtypen kildevæld (7220) er ikke tilstede i habitatområde H124. Den nævnte naturtype gennemgås derfor ikke yderligere.

<sup>4</sup> Jf. planlovens § 12

<sup>5</sup> 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)

Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. \* angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype. Udpegningsgrundlag for habitatområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. Blank seglmos er ikke tilstede i habitatområde H120. Den nævnte art gennemgås derfor ikke yderligere.

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)

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.

#### Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret flagermus ca. 90 m syd for ejendommen, stor vandsalamander ca. 280 m nord øst og 400 m vest for ejendommen samt spidssnudet frø ca. 650 m 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 en naboorientering i perioden fra den 8. til 22. december 2025<sup>6</sup>. 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 afgørelsen<sup>7</sup>.

**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.

### *Hensyn*

Værkstedsbygningen er placeret i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger og har med materialer og udformning en karakter, der går i fint samspil med den øvrige bebyggelse. Vi vurderer, at bygningen er indpasset fint i landskabet og ikke virker skæmmende for det landskabelige udsyn.

Der er ingen særlige udpegninger, der strider imod en tilladelse til værkstedsbygningen.

### *Kommuneplanramme / kommuneplan 2025-2037*

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

### *Landzonestrategi*

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommunens landzonestrategi for småbygninger over 50 m<sup>2</sup>.

Roskilde Kommune vurderer, at det samlede areal af småbygninger bestående af den ansøgte værkstedsbygning på 90 m<sup>2</sup>, et udhus på 48 m<sup>2</sup>, et udhus på 31 m<sup>2</sup> og et drivhus på 10 m<sup>2</sup> er et passende omfang, i forhold til ejendommens størrelse. Det er i ansøgningen oplyst, at eksisterende udhusbebyggelse bygning 2 (lade på 66 m<sup>2</sup>), bygning 3 (hønsehus på 69 m<sup>2</sup>) og bygning 4 (depot på 60 m<sup>2</sup>) nedrives, hvilket stilles som betingelse i denne tilladelse.

---

<sup>6</sup> Jf. planlovens § 35, stk. 4

<sup>7</sup> Jf. forvaltningslovens § 24.



Værkstedsbygningen vil ikke fremstå dominerende i forhold til boligen, som er i én etage med udnyttet tagetage. Værkstedsbygningen er placeret i umiddelbar tilknytning til boligen, og der er derfor ikke tale om spredt bebyggelse, som vil have en negativ påvirkning på landskabet eller naboer.

### **Internationale beskyttelsesområder**

#### *Natura 2000*

Vi vurderer, at det ansøgte på grund af sin karakter og afstand på ca. 2,1 m fra nærmeste Natura 2000-område N 124 og N 120 ikke vil få en væsentlig betydning for udpegningsgrundlaget.

#### *Bilag IV arter*

Vi vurderer, at projektet ikke vil få betydning for bilag IV-arter, da værkstedsbygningen med sin placering ikke vurderes at påvirke yngle- eller rasteområder for flagermus, stor vandsalamander eller spidssnudet frø.

Som beskrevet ovenfor, er det muligt, at der i de eksisterende bygninger findes flagermus, der enten yngler eller raster, da der er observeret flagermus i nærområdet. Før arbejdet med nedrivning bliver sat i gang, skal du kontakte Naturstyrelsens vildtforvaltningskonsulent for at få vejledning i, hvordan eventuelle flagermus i bygningen skal beskyttes mod at blive dræbt ved nedrivningen. Dette vil blive tinglyst som en betingelse for tilladelsen.

### **Annoncering og klagemulighed**

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside [www.roskilde.dk](http://www.roskilde.dk) den 20. april 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 18. maj 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](http://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

Christina Bogetoft Hansen  
Landzonesagsbehandler



## 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.  
Ejendomsdata, BBR

## Bilag

- Klagevejledning
- Uddrag af planlovens bestemmelser om landzone



## 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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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.