



KOPI

Landzonetilladelse til ridebane på Store Valbyvej 125, 4000 Roskilde, Matr.nr. 8e Veddelev By, Himmelev

12. marts 2026
Sagsnr.: 25-025392
Doknr.: 25-025392-16

Kære

Sagsbehandler
Cassandra Rasmussen
caskra@roskilde.dk

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 28. oktober 2025 med supplerende information af den 10. februar 2026 modtaget vedlagte ansøgning om landzonetilladelse til at opføre en ridebane.

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

Ridebane på 600 m²

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

- Der må ikke opsættes belysning på banen uden Roskilde Kommunes tilladelse,
- Overskudsjorden fra anlæggelsen af ridebanen skal fordeles i et jævnt lag på op til 30 cm på tilstødende arealer på ejendommen,
- Underlag, der helt eller delvist består af restprodukter, skal godkendes af Roskilde Kommunes affaldsteam,
- At træhegn skal fremstå ubehandlet eller malet i en neutral jordfarve,
- Terrænet imellem ridebane og omgivelserne formgives med bløde kurver i en hældning på max. 1:5.



Betingelserne vil blive tinglyst på ejendommen for jeres 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 ansøges om at opføre en ridebane på 20 x 40 meter (600 m²) i forlængelse af en eksisterende lade bygning på ejendommen. Der vil være ca. 7 meter mellem ridebane og ladebygning.

Det fremgår af ansøgningen at ridebanen udelukkende skal være til privatbrug. Ridebanen vil være opbygget af:

20 cm. Knust tegl og beton/genbrugstabil.

9 cm. Stenmel fra grusgrav.

8 cm. Harpet sand fra grusgrav. (Ridebanesand)

2 cm. Flis af kernetræ fra Sverige.

Der vil i den ene ende af banen blive taget 20-30 cm jord af for at banen vil være plan. Overskudsjorden vil blive planet ud på egen fold/ grund. Banen vil være omkranset af et hegn i træ med naturlige farver. Der vil ikke blive etableret lys på ridebanen. Ridebanen vil have en afstand på minimum 10 meter til skel mod vej.

Nedenstående foto viser placeringen af ridebanen.

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.

Ejendommen har et areal på 28.084 m², 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 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.

Anlæggelse af en ridebane anses som værende en anvendelsesændring i form af en terrænregulering og derfor kræver projektet tilladelse fra Roskilde Kommune efter

³ Jf. planlovens § 35, stk. 1



landzonebestemmelserne i Planlovens § 35, stk. 1.

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 7.L.1 for landområde – Ågerup. Områdets anvendelse angives til at være hovedsageligt til jordbrugsformål, herunder landbrug, gartneri og skovbrug samt råstofindvinding, fritidsformål, naturområde o.l. Nye boliger og erhverv kan kun undtagelsesvis etableres.

Landzonestrategi

Roskilde Kommunes landzonestrategi lægger vægt på, at nye ridebaner placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse på ejendommen.

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.

Kystnærhedszone

Det ansøgte ligger i kystnærhedszonen. I denne zone må kun meddeles landzonetilladelse, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområder. På disse arealer skal hensynet til at friholde det åbne land og selve kystområderne for bebyggelser og anlæg varetages.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 18. februar 2026 til 11. marts 2026⁵.

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. 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 afgørelsen⁶.

⁴ Jf. planlovens § 12

⁵ Jf. planlovens § 35, stk. 4

⁶ Jf. forvaltningslovens § 24.



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, herunder særligt, at der ikke vil være tale om et skæmmende anlæg. Dette begrundes i, at der er tale om en ridebane, som naturligt hører til i landzonen. Ridebanen vil være placeret i umiddelbar tilknytning til de eksisterende bygninger på ejendommen, og vil derfor ikke fremstår som et enkeltstående anlæg i det åbne land. Terrænreguleringen vurderes ikke til at have en sådan effekt at ridebanen vil have en skæmmende effekt i landskabet.

Kommuneplanramme

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanrammens anvendelsesmuligheder. Store Valbyvej 125 er ikke en landbrugsejendom, og det er derfor Roskilde Kommunes vurdering, at etablering af en ridebane ikke vil stride i mod hensigten ved kommuneplanrammen.

Kystnærhedszone

Vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for de nationale planlægningsinteresser i kystområdet og ikke forringer den landskabelige værdi for kystlandskabet, da ridebaner er et naturligt landskabselement i det åbne land.

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. 1,8 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.

⁷ 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 tornskade (Y)

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

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet ses i nedenstående tabel.

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)
	Kransnålsø (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)	

Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret grønbroget tudse ca. 750 m syd for og spidssnudet frø ca. 1000 m øst for ejendommen, men arterne er ikke registreret på ejendommen. Begge arter er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.



Roskilde Kommunes vurdering

Natura 2000

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

Det ses på arter.dk, at der er registreret flere fuglearter (troldand, grågås og blishøne) ved Nævlinge sø, der er beliggende ca. 300 meter fra det ansøgte projekt. Roskilde Kommune vurderer ikke, at det ansøgte projekt vil have en væsentlig negativ indvirkning på yngle- eller raste områder for de ovenstående arter.

Bilag IV arter

Vi vurderer, at projektet ikke vil få betydning for bilag IV-arter, da der ikke ændres på hydrologien eller fældes træer i forbindelse med projektet er det Roskilde kommunes vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke levesteder for disse eller øvrige bilag IV-arter negativt.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 12. marts 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering - dvs. den 09. april 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

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.



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.



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.
- Roskilde Kommunes landzonestrategi – Administrationsgrundlag for sagsbehandling i Roskilde Kommune, der sammen med Planloven viser retningen for, hvad kommunen særligt vægter ved landzoneansøgninger.

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 administrere 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/eller dit barn og gemt dem i vores IT-systemer
- Hvilke oplysninger vi har modtaget om dig og/eller dit barn 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:

Bech-Bruun Advokatpartnerselskab
CVR nr.: 3853 8071
Gdanskgade 18
2150 København Nordhavn

Telefonnummer - 72 27 30 02

E-mail dpo.roskilde@bechbruun.com

Sikker beskedfunktion via dpo.bechbruun.com/roskilde

Du opfordres til at bruge den sikre beskedfunktion, hvis din henvendelse indeholder følsomme eller fortrolige oplysninger.

/By, Kultur og Miljø - Byudvikling og Grøn Omstilling, Landzoneteamet
Sidst opdateret 12.11.2024