



Roskilde Kommune  
Rådhusbuen 1  
4000 Roskilde Kommune  
Byudvikling og Grøn Omstilling

Byudvikling og Grøn  
Omstilling

**KOPI**

## Landzonetilladelse til en sø

Valorevej 24, Truelstrup, 4130 Viby Sjælland, Matr.nr. 3b Truelstrup By,  
Dåstrup

**Kære**

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 15. januar 2026.

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

**En sø på 400 m<sup>2</sup>**

29. juni 2026  
Sagsnr.: 26-001470  
Doknr.: 26-001470-6

Sagsbehandler  
Cassandra Rasmussen  
caskra@roskilde.dk



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>1</sup>.

**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.
- 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
  - 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 jeres regning<sup>2</sup>.

## Lovgrundlag

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

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

---

<sup>1</sup> Jf. planlovens § 56, stk. 2.

<sup>2</sup> Jf. planlovens § 55.



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 står følgende i ansøgningen:*

Roskilde Kommune vil etablere et vandhul på ca. 400 m<sup>2</sup> på matr.nr. 3b Truelstrup By, Dåstrup. Vandhullet bliver placeret som vist på nedenstående luftfoto. Der er ved ansøgningen vedlagt en fuldmagt fra ejeren, som er en privatperson.



Vandhullet bliver gravet så lavvandet som muligt, dog skal det sikres, at der står vand de fleste år. Dette sikres ved at grave til man støder på et lerlag, der kan holde på vandet. Der bliver ikke etableret øer og bredder bliver gravet med en hældning på 1:4 eller fladere. Der bliver ikke udsat ænder, fisk eller krebs, og der bliver ikke plantet træer og buske, der kan kaste skygge på vandfladen. Vandhullet vil blive gravet i 2026.

Formålet med at etablere vandhullet er at gavne områdets plante- og dyreliv, i sær den store bestand af paddler. I nærliggende vandhuller findes tre paddearter optaget på habitatdirektivets bilag IV. Det er springfrø, spidssnudet frø og stor vandsalamander. Det nye vandhul vil sandsynligvis blive ynglested for disse arter, ligesom andre paddler, insekter og planter i området kan få et nyt levested.



## 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 75021 m<sup>2</sup>, 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 arealer<sup>3</sup>. 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 en anvendelsesændring, kræver projektet landzonetilladelse.

### 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 6.L.2 - Viby - Midt - Landområde*

Landområdet skal hovedsagelig anvendes til jordbrugsformål, herunder landbrug, gartneri og skovbrug, fritidsformål, naturområde o.l. Nye boliger og erhverv kan kun undtagelsesvis etableres og kun hvis det er foreneligt med støjpåvirkningen fra Roskilde Lufthavn.

#### *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. Der må kun meddeles tilladelse til ændret arealanvendelse eller ændret tilstand af et areals karakter i øvrigt, hvis det kan ske med hensyn til naturen uden at forringe de særlige naturværdier eller muligheden for at styrke eller genoprette disse. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes naturværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning, lokalplan eller byplanvedtægt.

Det ansøgte ligger inden for et område udpeget med potentielle naturbeskyttelsesinteresser. Inden for disse områder må der som udgangspunkt ikke gennemføres byggeri eller anlæg, som kan forringe naturindholdet eller hindre, at området på sigt kan udvikle sig til natur.

#### *Økologiske forbindelser*

Det ansøgte er beliggende inden for et område udpeget til potentiel økologisk forbindelse.

---

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

<sup>4</sup> Jf. planlovens § 12



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/Kulturmiljø kirkeomgivelser*

Ejendommen ligger inden for et kulturmiljø. Inden for de udpegede kulturmiljøer i landområdet må der kun meddeles tilladelse til 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.

### **Landzonestrategi**

Roskilde Kommune vil fremme etablering af nye søer og vandhuller, der kan understøtte en rigere natur i kommunen. Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At søer og vandhuller udformes landskabeligt, så den visuelle og naturmæssige indpasningen i omgivelserne fremmes.
- At søen ikke giver øget risiko for oversvømmelse af naboejendommen eller veje.
- At søen tilfører mere natur og større biodiversitet.
- At søer og vandhuller ikke forringer flysikkerheden i forhold til fugle.

### **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.*

#### *Skovbyggelinje*

Det ansøgte ligger inden for skovbyggelinjen. Inden for denne linje skal det sikres, at det ansøgte ikke er til hinder for, at skovens værdi som landskabselement kan fastholdes, og at skovbrynene som værdifuldt levested for dyr og planter kan opretholdes.

#### *Servitutter/Deklarationer*

Din ejendom er omfattet af 3 tinglyste deklarerationer. Der er ikke ansøgt eller taget stilling til om det ansøgte

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

---

<sup>5</sup> 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. Søen vil ikke være skæmmende eller dominerende i landskabet, da søen placeres i et eksisterende skovareal. Derudover, er der tale om et landskabselement, som er naturligt tilhørende i de danske landskaber.

Endvidere har vi lagt vægt på, at Roskilde Kommune er positive over for etablering af nye vandhuller i kommunen, som vil understøtte biodiversiteten og de eksisterende bestande af padder i nærområdet. Tilføjelsen af en sø inden for den eksisterende skov vil bidrage med en strukturel diversitet, som vi vurderer vil være positiv for dyre- og plantelivet. Placeringen er efter vores vurdering god, da området er udpeget som både økologisk forbindelse og naturbeskyttelsesområde i kommuneplanen, som indikerer, at der er tale om et område med både eksisterende og potentielle naturværdier.

Da det ansøgte også er beliggende inden for skovbyggelinjen skal vi også vurdere på dette forhold. Vi vurderer ikke, at opførelse af en sø vil hverken mindske skovbrynets værdi som landskabselement, eller have en negativ effekt på dets funktion som værdifuldt levested. Vi vurderer at søen vil have en positiv effekt på biodiversiteten, da søen vil kunne understøtte flere arter i området. Søen vil placeres på et areal hvor der i dag allerede er en lysning og derfor vil det ikke have en negativ effekt på skoven som landskabselement.

**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>6</sup>.*

*Natura 2000*

Det ansøgte ligger ca. 9,2 km fra det nærmeste Natura 2000- område Hejede Overdrev, Valborup Skov og Valsøllille Sø (nr. 146) som er et habitatområde (H 129).

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet ses i nedenstående tabel.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 129		
Naturtyper:	Søbred med småarter (3130)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Urtebræmme (6430)
	Nedbrudt højmosse (7120)	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:	Grøn buxbaumia (1386)	Stor vandsalamander (1166)

<sup>6</sup> 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 springfrø ca. 1,3 m nordvest for og ca. 1,2 km nordøst for ejendommen, men arterne er ikke registreret på ejendommen. Arten er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

### *Natura 2000*

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

### *Bilag IV arter*

Vi vurderer, at projektet ikke vil få betydning for bilag IV-arter, da der er tale om etablering af en sø, som derimod vurderes til at være positiv for den registeret bilag IV-art.

## **Naboorientering**

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 13. til 27. juni<sup>7</sup>. Der kom ingen bemærkninger til sagen.

## **Vurdering af myndighedsinhabilitet**

Hvis en kommune selv har en interesse i udfaldet af en sag, som den behandler, kan der foreligge myndighedsinhabilitet. I sådanne tilfælde kan kommunen på den ene side være bygherre og ansvarlig for at søge om de nødvendige tilladelser mv. og på den anden side selv være den myndighed, der skal træffe afgørelse om at give tilladelse i sagen. Der er således i sig selv ikke noget forkert eller bebrejdselsværdigt ved, at en kommune er inhabil. Det er imidlertid vigtigt, at kommunen så er opmærksom på, at der foreligger inhabilitet, og overvejer, hvad den skal gøre i den anledning<sup>8</sup>.

Ansøgningen er sendt fra en ansat i Roskilde Kommunes Land & Natur team til de medarbejdere i samme team, som administrerer planlovens bestemmelser om landzoneadministration. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt, at andre ansatte i Roskilde Kommune kan behandle denne ansøgning, og derfor skal ansøgningen behandles inden for samme team.

## **Tilladelse efter anden lovgivning**

Det ansøgte er beliggende inden for fredsskov og kræver ligeledes en afgørelse fra Ministeriet for Grøn Trepert efter Skovloven.

## **Annoncering og klagemulighed**

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside [www.roskilde.dk](http://www.roskilde.dk) den 29. juni 2025. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 27. juli. 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.

---

<sup>7</sup> Jf. planlovens § 35, stk. 4

<sup>8</sup> Ombudsmanden – [Når Kommunen er inhabil](#)



## **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](mailto:natur@dof.dk), [roskilde@dof.dk](mailto:roskilde@dof.dk)  
Danmarks Naturfredningsforening, [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk), [dnroskilde-sager@dn.dk](mailto:dnroskilde-sager@dn.dk)  
Friluftsrådet, [roskom@friluftstraadet.dk](mailto:roskom@friluftstraadet.dk), [lokalraad@friluftstraadet.dk](mailto:lokalraad@friluftstraadet.dk).



## Bilag

- Klagevejledning



## 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](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.