



Jansenrådgivning
Rendebæksvej 24
2765 Smørum

Byudvikling og Grøn
Omstilling

Landzonetilladelse til anvendelsesændring fra svømmehal til enfamiliehus

Rytterkær 7B, 4000 Roskilde, matr.nr. 17 ak Herringløse By, Hvedstrup

28. september 2026
Sagsnr.: 26-017051
Doknr.: 26-017051-11

Sagsbehandler
Cassandra Rasmussen
caskra@roskilde.dk

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 24. august 2026 med supplerende oplysninger senest af 31. august 2026.

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

Anvendelsesændring af svømmehal til enfamiliehus

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter landzonetilladelsens dato eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år¹.

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.

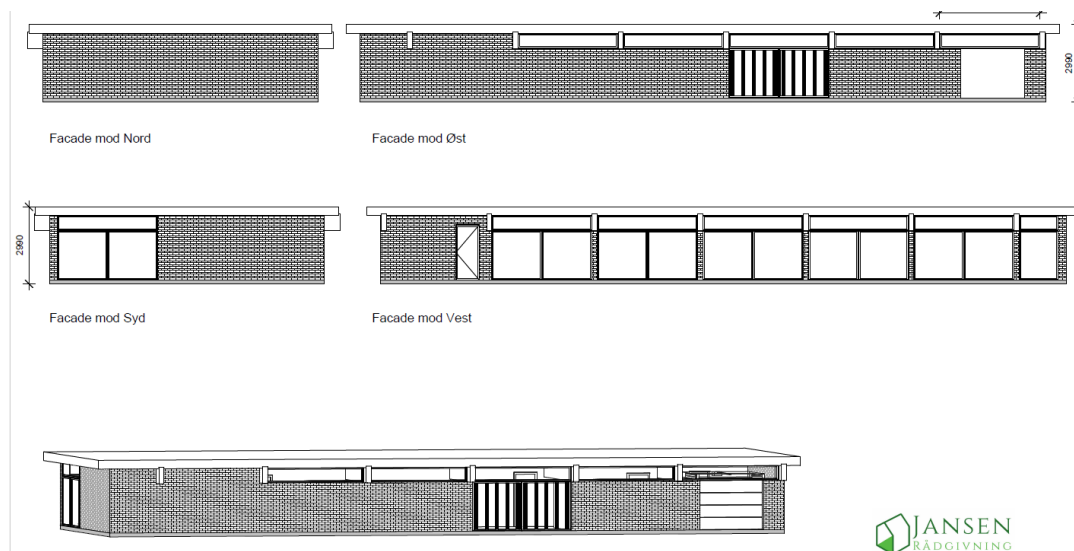
Du skal være opmærksom på, at der på din ejendom kan være tinglyst privatretlige servitutter, som Roskilde Kommune ikke påser. Du skal overholde eventuelle tinglyste servitutter, som du kan finde på www.tinglysning.dk.

¹ Jf. planlovens § 56, stk. 2.



Beskrivelse af projektet

Der er ansøgt om landzonetilladelse til at ændre anvendelsen af Rytterkær 7B fra svømmehal til et enfamiliehus.



Der vil ikke ændres på bygningens udvendige udtryk og der er dermed kun tale om indvendige ombygninger.

For yderligere beskrivelse af projektet, se bilag.

Hvad gælder for ejendommen?

Ejendommen har et areal på 1.583 m², og er ikke noteret som landbrugsejendom.

Landzone

I landzone må der ikke uden landzonetilladelse foretages udstyknings, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer². 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 anvendelsesændring, kræver projektet landzonetilladelse.

Lokalplan

Ejendommen er ligeledes omfattet af lokalplan nr. 525 for Herringløse By. I denne sag inddrages lokalplanen og dennes bebyggelsesregulerende bestemmelser ikke. De vil blive behandlet i en ansøgning om byggetilladelse.

² Jf. planlovens § 35, stk. 1



Kommuneplan 2025

Kommunen skal virke for gennemførelsen af den gældende kommuneplan og intentionerne i den samlede fysiske planlægning³. Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 7.BP.11

Områdets anvendelse angives til at være fastlagt til boligformål, åben-lav, med mulighed for indpasning af offentlige formål (fx institutioner, friarealer, o. lign.) og lokalbutikker til kvarterets daglige forsyning samt liberale erhverv.

Værdifuldt Kulturmiljø

Ejendommen ligger inden for kulturmiljøet for Herringløse ejerlav.

Inden for de udpegede kulturmiljøer i landområdet må der kun meddeles tilladelse til ændret arealanvendelse, 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.

Andre udpegninger på ejendommen

Servitutter/Deklarationer

Din ejendom er omfattet af tinglyst deklaration af 4 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 11. september 2026 til 25. september 2026⁴. 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.

Samtidig indgår overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedens). En afgørelse skal altid ledsages af en begrundelse for afgørelsen⁵.

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

Roskilde Kommune lægger i denne sag vægt på, at der er tale om en ansøgning om anvendelsesændring, hvor der ikke sker en ændring i den eksisterende bebyggelses udtryk.

³ Jf. planlovens § 12

⁴ Jf. planlovens § 35, stk. 4

⁵ Jf. forvaltningslovens § 24.

Ejendommen er beliggende i en afgrænset landsby, hvor der er planmæssige forhold som taler for, at meddele landzonetilladelse til anvendelsesændring fra svømmehal til beboelse i form af et enfamiliehus.

Det er Roskilde Kommunes vurdering, at ændringen fra svømmehal til enfamiliehus ikke vil forringe udtrykket af det værdifulde kulturmiljø, da der ikke foretages ændringer i bygningens ydre.

Slutteligt vurderer vi, at det ansøgte projekt om anvendelsesændring ikke er i strid med kommuneplanrammen, som fastlægges til bl.a. boligformål.

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 rasteområder⁶.

Natura 2000

Det ansøgte ligger ca. 2 km fra det nærmeste Natura 2000- område Vasby Mose og Sengeløse Mose (nr. 140) som er et habitatområde (H 124).

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet 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)	

Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret stor vandsalamander ca. 1,6 km syd øst for ejendommen, men arterne er ikke registreret på ejendommen. Arten er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Da der er tale om en anvendelsesændring af en eksisterende bygning, vurderer Roskilde Kommune ikke, at projektet vil have en negativ indvirkning på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området eller for bilag IV-arter.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 28. september 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 26. oktober 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

⁶ 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@friluftstraadet.dk, lokalraad@friluftstraadet.dk.

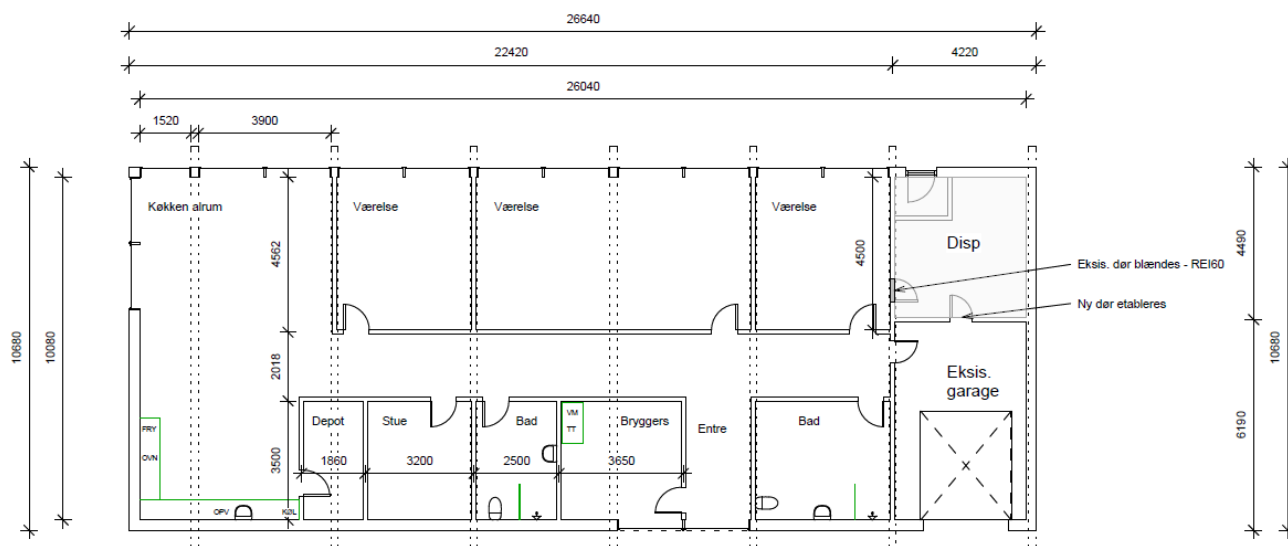


Bilag

- Godkendt tegningsmateriale
- Klagevejledning



Tegningsmateriale





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.



**ROSKILDE
KOMMUNE**