



KOPI

Byudvikling og Grøn  
Omstilling

## Landzonetilladelse til etablering af sø på Ved Kæret 17B, Hvedstrup, 4000 Roksilde, matr.nr. 8a Hvedstrup By, Hvedstrup

2. maj 2025  
Sagsnr.: 24-090765  
Doknr.: 24-090765-12

### Afgørelse

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

- Etablering af en sø på 600 m<sup>2</sup> på ejendommen Ved Kæret 17b.

Sagsbehandler  
Cassandra Rasmussen  
caskra@roskilde.dk

Tilladelsen er givet på betingelse af, at:

- Opgravet jord skal udlægges i et tyndt lag på max. 30 cm. på de omliggende arealer.
- Såfremt, mængden af jord overstiger de maximale 30 cm, på det ansøgte areal, skal den resterende jord enten planlægges ud andre steder på ejendommen.
- 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

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

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



- 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.
- Der må ikke afledes overfladevand fra befæstede arealer samt vand fra tagflader til søen.

Betingelserne vil blive tinglyst på ejendommen for din regning, jf. Planlovens § 55.

### Bemærk

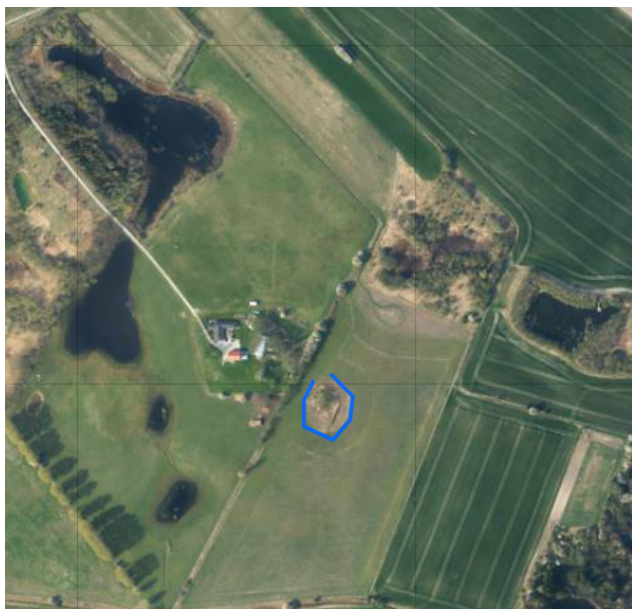
Vi gør opmærksom på, at landzonetilladelsen kun gælder Planlovens § 35.

Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser, herunder eventuelt byggetilladelse. Hvis du ikke benytter landzonetilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du har benyttet tilladelsen, når bygge-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

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

Roskilde Kommune har den 29-10-2024 modtaget vedlagte ansøgning om landzonetilladelse til at udgrave og etablere en sø på 600 m<sup>2</sup> på ejendommen Ved Kæret 17b, Hvedstrup, 4000 Roskilde.



Kort 1 - placeringen af det ansøgte sø (fra ansøger)

Søen vil være beliggende ude for det fredskovsområde, som er beplantet på matriklen i 2021 (se kort 2).



Kort 2 – Placering af det fredskovspligtige areal (gul skravering) og placering af hvorhenne overskudsjorden bliver planlagt ud (blå skravering) (Billede fra Miljøstyrelsens afgørelse om fredskov, 2021)

Projektet indebærer, at udgravningen vil give maksimum 600 m<sup>3</sup> overskudsjord. Jorden vil blive fordelt ud på det stykke jord, placeret rundt om søen, som ikke er omfattet af fredskoven (se kort 2).

### Gældende planforhold og udpegninger

Hvis et forhold er omfattet af kravet om landzonetilladelse i planlovens § 35, stk. 1, skal Roskilde Kommune træffe en afgørelse om, hvorvidt der kan meddeles landzonetilladelse.

Kommunens landzoneadministration skal virke for gennemførelsen af den gældende kommuneplan, jf. Planlovens § 12, og intentionerne i den samlede fysiske planlægning.

### Landzone

Ejendommen Ved Kæret 17b er beliggende indenfor Landzone. I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1. 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.

Ved den enkelte ansøgning om landzonetilladelse skal kommunen 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).

Etablering af en sø anses for at være en ændring i anvendelsen af arealet, og derfor kræver forholdet en Landzonetilladelse, efter Planlovens § 35, stk. 1.



## **Roskilde Kommuneplan 2019**

Ejendommen hvor søen ønskes placeret er omfattet af følgende udpegninger i Roskilde Kommuneplan 2019:

- Bevaringsværdigt landskab
- Værdifuldt landbrugsområde
- Kommuneplanramme

### Bevaringsværdigt landskab

Inden for de udpegede bevaringsværdige landskaber må der kun meddeles tilladelse til byggeri, anlæg, ændret arealanvendelse eller ændret tilstand af et areals karakter i øvrigt, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og det ud fra en konkret planmæssig vurdering kan ske uden at forringe de særlige landskabsværdier, som ligger til grund for udpegningen, eller muligheden for at styrke og genoprette disse værdier.

Ændringer kan ske som led i forbedring af områdernes landskabsværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning, lokalplan eller byplanvedtægt.

### Værdifuldt landbrugsområde:

De værdifulde landbrugsområder skal primært forbeholdes jordbrugsmæssige formål, herunder lokalisering af store landbrugsbygninger og anlæg. Hvis værdifulde landbrugsområder inddrages til byformål, tekniske og rekreative anlæg mv., skal der i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsmæssige forhold, såsom de berørte ejendommers arrondering, investeringsniveau og størrelse samt mulighederne for jordfordeling.

### Kommuneplanramme

Ejendommen Ved Kæret 17B er beliggende indenfor Kommuneplanramme 7.BL.6 Hvedstrup Landsby. Områdets anvendelse angives hovedsageligt til at udlægning til boliger, offentlige formål, landbrug, gartneri o.l. samt nærmere angivne erhvervstyper, som kan indpasses i landsbymiljøet uden genevirkninger for omgivelserne.

## **Værdifuldt Habitatnatur - Internationale beskyttelsesområder (Natura 2000) og bilag IV-arter**

Landzonetilladelser er omfattet af planhabitatbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, jf. § 4 samt § 7, stk. 1, nr. 1 og 2. Det betyder, at kommunen forud for, at der træffes afgørelse om landzonetilladelse, skal vurdere om projektet i sig selv eller i samspil med andre projekter kan have en væsentlig negativ indflydelse på internationale naturbeskyttelsesområder eller på særligt beskyttelseskrævende arter (Bilag IV arter), samt deres yngle- og rasteområder.

De nærmeste Natura 2000 område er Vasby Mose og Sengeløse Mose (nr. 124) som er beliggende ca. 1,9 km fra ejendommen.

Der er ikke registret Bilag IV arter i umiddelbar nærhed af projektet. Nærområdet har en del mindre vådområder, hvor følgende bilag IV art er registeret:

- Stor vandsalamander (afstand på ca. 600 m)



### Naboorientering

Ansøgningen om landzonetilladelse har været i høring i perioden den 25-02-2025 til den 11-03-2025, jf. Planlovens § 35, stk.4. Der er ikke kommet bemærkninger til det ansøgte.

### Roskilde Kommunes vurdering – begrundelse for afgørelsen

En afgørelse fra en myndighed skal altid ledsages af en begrundelse for afgørelsen, medmindre afgørelsen giver ansøger fuldt medhold jf. Forvaltningsloven § 24.

Kommunen vurderer, at det ansøgte kan tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages med planlovens bestemmelser for planlægning i det åbne land.

Den ansøgte sø vil være beliggende i et område, hvor der allerede er en karakter af mange mindre vådområder spredt ud i landskabet. Dette ses særligt i det allernærmeste område.



Kort 3 – oversigt af det umiddelbare nærområde for ejendommen Ved Kæret 17b (rød prik). Det ses at den ansøgte sø (se blå prik) vil være placeret tæt på flere mindre vådområder (Roskilde luftfoto 2024)

Ejendommen er registeret som værende en landbrugsejendom, hvor at det ses, at der er etableret skov på et stort stykke af arealet. Miljøstyrelsen har i 2021 meddelt tilladelse til etablering af fredsskov på området. Søen er ikke beliggende inden for det fredskovpligtige areal. Det fremgår på Kommunens digitale kort, at udpegningen som særlig værdifuldt landbrugsområde delvist er beliggende inden for det ansøgte område.

På grund af afstanden til Natura 2000-områder og bilag IV-arter er det Roskilde Kommunes vurdering, at det ansøgte projekt ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning på disse.



Det fremgår af arter.dk, at bilag IV arten stor vandsalamander er registreret ca. 600 meter fra projektet, og det er derfor Roskilde Kommunes vurdering, at projektet ikke vil have en negativ påvirkning på artens yngle- eller rasteområder.

Kommunens begrundelse for at meddele landzonetilladelse er, at etableringen af søen vil bidrage til og styrke de eksisterende kvaliteter i det nærtliggende landskab. Det er særligt hensynet til understøttelse af kvaliteterne i det bevaringsværdige landskab som Kommunen lægger til grund for sin afgørelse.

#### **BEMÆRK**

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside [www.roskilde.dk](http://www.roskilde.dk) den 2. maj 2025.

Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 30. maj 2025. Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. I 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. § 2 i BEK nr. 130 af 28/01/2017.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter den er meddelt, jf. Planlovens § 56, stk. 1.

Venlig hilsen

Cassandra Rasmussen  
Cand.scient

Kopi:

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening Roskilde, roskilde@dof.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening Roskilde, dnroskilde-sager@dn.dk

Friluftsrådet, roskom@friluftstraadet.dk, lokalraad@friluftstraadet.dk.

## KLAGEVEJLEDNING

### Planloven

Afgørelsen er truffet efter planlovens § 35. Kommunens afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Der kan klages over både retlige spørgsmål og skønsspørgsmål.

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 §§ 58 og 59.

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.

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 [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. 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.

Klagefristen er 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold. Vejledning om klagereregler og gebyrordning kan findes på hjemmeside for Nævnenes Hus [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). 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](#).

Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra afgørelsens offentlige bekendtgørelse.

**Uddrag af bekendtgørelse af lov om planlægning  
(Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020)**

**§ 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. 4.

**Uddrag af bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love  
(Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 130 af 28/01/2017)**

§ 1. En tilladelse, der er meddelt efter følgende bestemmelser, må ikke udnyttes før klagefristens udløb: 1) § 35, stk. 1, i lov om planlægning.

Stk. 2. Hvis tilladelsen påklages, underretter den myndighed, der har givet tilladelsen, straks den, som har modtaget tilladelsen, om klagen.

**Klagefrist**

§ 2. Klage over afgørelser, der er nævnt i følgende bestemmelser, skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt: 1) § 58, stk. 1, i lov om planlægning.

Stk. 2. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

**Digital kommunikation og obligatorisk digital selvbetjening ved indgivelse af klage**

§ 3. Klage til Planklagenævnet indgives skriftligt til den myndighed, der har truffet afgørelsen, ved anvendelse af digital selvbetjening, jf. dog § 4, stk. 2-4. Endvidere skal efterfølgende kommunikation om klagesagen ske ved anvendelse af digital selvbetjening.