



KOPI

By Kultur og Miljø
Byudvikling og Grøn
Omstilling

22. juni 2026
Sagsnr.: 25-026024
Doknr.: 25-026024-11

Landzonetilladelse til midlertidig ændret anvendelse fra bolig til dyreklinik

Darupvej 131, Darup, 4000 Roskilde, Matr.nr. 3y Darup By, Vor Frue

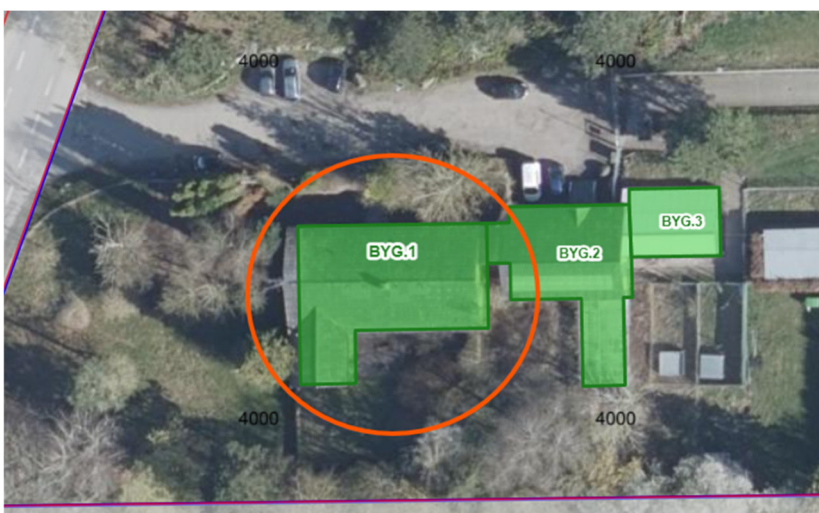
Sagsbehandler
Elise Birch Olsen
Tlf. 46 31 35 74
elisebo@roskilde.dk

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 10. november 2025 med supplerende oplysninger senest af 28. februar 2026.

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

Midlertidig ændret anvendelse fra bolig til dyreklinik

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



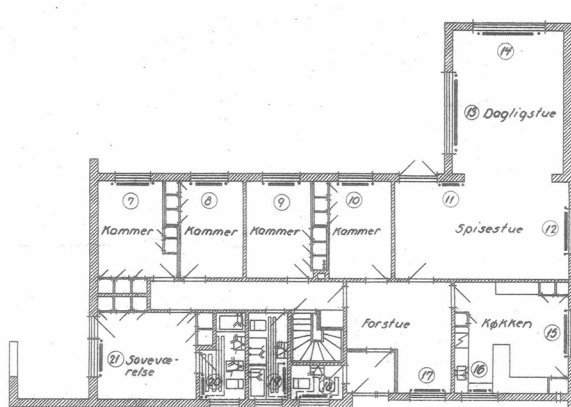
Markering af bygningen, som ændres til dyreklinik

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

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

www.roskilde.dk

¹ Jf. planlovens § 56, stk. 2.



Eksisterende stueplan af bygning nr. 1.

Du skal overholde disse betingelser:

Tilladelsen er midlertidig og gælder kun, så længe Dyrenes Beskyttelse ejer ejendommen og anvender den til dyreinternat med dyreklinik.

- bygningen skal tilbageføres til enfamiliehus, når Dyrenes Beskyttelse sælger ejendommen, eller ikke længere anvender den til dyreklinik i tilknytning til internatet.

Betingelserne vil blive tinglyst på ejendommen for ejers regning².

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 kan være tinglyst privatretlige servitutter på ejendommen, som Roskilde Kommune ikke påser. Du skal overholde eventuelle tinglyste servitutter, som du kan finde på www.tinglysning.dk.

Beskrivelse af projektet

Du har oplyst følgende i din ansøgning:

Den eksisterende bolig nedlægges og ombygges til dyrlægeklinik i tilknytning til Roskilde Internats eksisterende drift på ejendommen.

² Jf. planlovens § 55.



Klinikken vil fungere som en naturlig faglig forlængelse af internatets arbejde, herunder mulighed for fortsat behandling af adopterede dyr samt klinisk behandling for eksterne klienter.

Konsultationer vil primært ske efter tidsbestilling. Parkering vil ske på egen grund, og der etableres ikke udendørs dyrehold eller aktiviteter ud over den allerede eksisterende drift af internatet.

Der vil ske indvendig ombygning af villaen til klinikformål, og ombygningen ændrer ikke bebyggelsens ydre fremtræden.

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 udpegnings 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 37.119 m², 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 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.

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 planlægning⁴.

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.LB.3 – Darup Nord, Landområde. Området udlægges til jordbrug og råstofindvinding samt rekreative og offentlige formål, herunder serviceområde for dyrskuepladsen.

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 rasteområder⁵.

³ Jf. planlovens § 35, stk. 1

⁴ Jf. planlovens § 12

⁵ Jf. planhabitatbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, § 4 samt § 7, stk.1, nr. 1 og 2



Natura 2000

Det ansøgte ligger ca. 3,6 km fra det nærmeste Natura 2000- område (N 151 Ramsø Mose), som er et fuglebeskyttelsesområde (F 104). Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet ses i nedenstående tabel.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 104	
Fugle:	Rørdrum (Y) Rørhøg (Y)
	Sortterne (Y)

Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret markfirben ca. 100 m vest for ejendommen og omkring Himmelsøen samt ved søen nord for ejendommen. Markfirben er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Da der er tale om en ændret anvendelse af eksisterende bygning fra bolig til dyreklinik ved indvendig ombygning uden opførelse af nyt byggeri vurderer vi, at der ikke sker en påvirkning af Natura 2000 områder eller Bilag IV arter, som er registreret i nærheden.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 24. februar 2026 til 10. marts 2026⁶. Vi har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

Roskilde Kommunes vurdering - begrundelse for afgørelsen

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

I vurderingen har vi lagt vægt på, at der er tale om en midlertidig tilladelse til ændring af en eksisterende bygning fra bolig til dyreklinik, og at denne skal tilbageføres til bolig ved salg, eller hvis ejendommen anvendes til andre formål end dyreinternat. Dyreklinikken knytter sig til det eksisterende dyreinternat på ejendommen. Vi vurderer, at det er hensigtsmæssigt at indrette en dyreklinik og bevare dyreinternatet med dets nuværende placering i landzone, da det ikke er et typisk erhverv, som i stedet bør henvises til et erhvervsområde.

Vi vurderer, at der er tale om et ikke-primært erhverv (dyreklinik og -internat), som egner sig til en placering i det åbne land uden gener for omkringboende eller påvirkning af området. Dyreklinikken til internatet vil ikke medføre en væsentlig øget trafik til og fra ejendommen, og der er ikke tale om en støjende virksomhed, eller en virksomhed som forventes at få behov for større udvidelser eller behov for oplag.

Vi lægger vægt på, at det ansøgte sker som en naturlig forlængelse af det eksisterende lovlige erhverv på ejendommen i form af dyreinternat og at der ikke sker en udvidelse af bygningen.

Vi vurderer, at den ansøgte anvendelsesændring ikke påvirker landskab og kulturmiljø i området, da der ikke opføres nyt byggeri men alene består af en

⁶ Jf. planlovens § 35, stk. 4



indvendig ombygning af den eksisterende bygning. Det er derfor i overensstemmelse med Roskilde Kommunes landzonestrategi.

Der er i øvrigt ingen særlige udpegninger på ejendommen, som taler imod en landzonetilladelse.

Tilladelse efter anden lovgivning

Sagen har været forelagt Plan- og Teknikudvalget (PTU) med henblik på nedlæggelse af boligen efter lov om boligforhold, § 3, stk. 1. PTU har på mødet den 2. juni 2026 (pkt. 97) besluttet at meddele tilladelse til nedlæggelse af boligen med henblik på omdannelse til erhverv. Det fremgår af beslutningen, at tilladelsen skal udnyttes inden for 2 år.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø har den 4. november 2025 meddelt tilladelse til fortsat at eje en landbrugsejendom til ikke-jordbrugsmæssige formål, med dispensation fra passende beboelse og bopælspligt.

Tilladelsen fra SGAV er meddelt med en række betingelser, som skal overholdes. Bl.a. er den betinget af, at ejendommens beboelsesbygning, som fremadrettet skal anvendes til erhverv, skal tilbageføres til bolig, når Dyrenes Beskyttelse sælger ejendommen, eller ikke længere anvender den til formålet.

Annoncering og klagemulighed

Landzonetilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 22. juni 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 20. juli 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 opnået byggetilladelse

Efter udløb af klagefristen skal du fremsende selvstændig ansøgning om byggetilladelse. Projektet skal byggesagsbehandles, og ombygningen 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

Elise Birch Olsen
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.
Erhvervsafdelingen i Roskilde Kommune

Bilag

- Klagevejledning og søgsmål
- Uddrag af planlovens bestemmelser om landzone



Klagevejledning og søgsmål

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 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.



**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.