



KOPI

Byudvikling og Grøn
Omstilling

Landzonetilladelse til shelter

Ølmosevej 2, 4621 Gadstrup, matr. Nr. 7d, 7k og 5c Ramsømagle By,
Gadstrup

3. marts 2026
Sagsnr.: 25-019108
Doknr.: 25-019108-8

Sagsbehandler
Christina Bogetoft Hansen
Tlf. +45 46 31 35 17
Christinabh@roskilde.dk

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 31. marts 2025.

Du får med dette brev landzonetilladelse til:

Shelter på ca. 8 m², heraf overdækket areal på ca. 2 m²

Afgørelsen meddeles uden betingelser.

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.

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

Det ansøges om at opføre et shelter på ca. 8 m², heraf overdækket areal på ca. 2 m² og er hævet ca. 20-50 cm over terræn, med en højde på 1,9 m. Shelteret vil være opbygget af træ, og have et tag bestående af sedum.

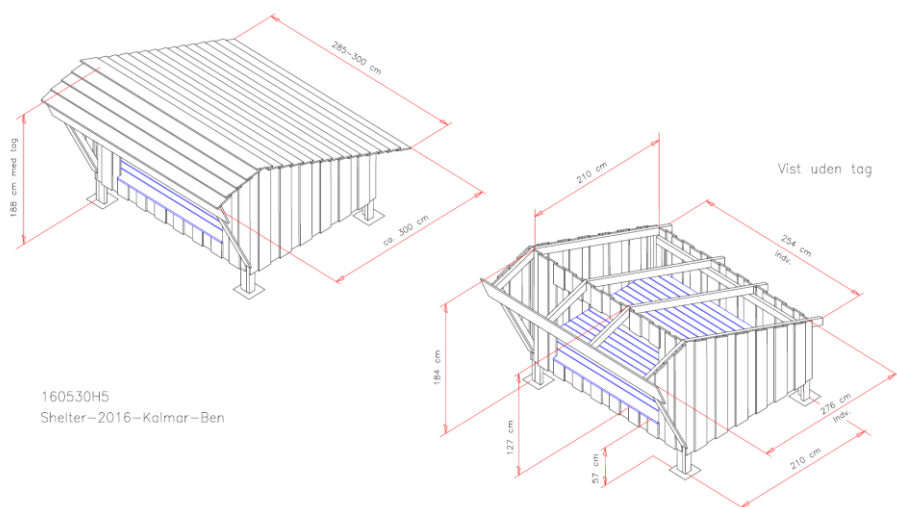
Shelteret vil være placeret ca. 21,5 m fra den eksisterende beboelse på ejendommen.

Shelteret vil blive placeret under træerne i haven, ud for ejendommens køkkenhave. Se nedenstående foto for placering og udformning.

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

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

www.roskilde.dk



Hvad gælder for ejendommen?

På en ejendom kan der være en eller flere udpegninger, som vi skal forholde os til i forbindelse med en landzonetilladelse. En udpegning kan for eksempel 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 samlet areal på 91.178 m² (3 jordstykker), 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 arealer¹. 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 der er tale om opførelse af ny bebyggelse kræver projektet landzonetilladelse.

Kommuneplan 2025

Kommunen skal virke for gennemførelsen af den gældende kommuneplan, og intentionerne i den samlede fysiske planlægning².

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

Kommuneplanramme

Ejendommen er beliggende i Kommuneplanramme 6.L.2.

Områdets anvendelse angives til landområdet der hovedsagelig skal 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.

Værdifuldt landbrugsområde

Retningslinjerne i Roskilde Kommuneplan 2025 skal understøtte landbrugets muligheder i de særligt værdifulde landbrugsområder og samtidig sikre en fornuftig balance med hensyn til bl.a. skovrejsning, naturudvikling og udtagning af lavbundslande.

Værdifuldt Kulturmiljø

Ejendommen er beliggende inden for kulturmiljøet omkring Vibygård og kirken i landsbyen Kirke Syv. Inden for de udpegede kulturmiljøer i landområdet må der kun meddeles tilladelse til byggeri, 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.

Landsplandirektiver

Vores behandling af landzoneansøgninger skal ske under hensyntagen til eventuelle landsplandirektiver for det pågældende område. Det kan f.eks. være landsplandirektiv for naturgasnettet, hvor der er restriktioner på muligheden for bebyggelse og anvendelse inden for et afgrænset område omkring gasledningerne.

Område med særlige restriktioner

Det ansøgte ligger inden for det udpegede område for Københavns Lufthavn, Roskilde, område med særlige restriktioner.

¹ Jf. planlovens § 35, stk. 1

² Jf. planlovens § 12



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.

Servitutter/Deklarationer

Din ejendom er omfattet af en række tinglyst deklARATION. Der er ikke søgt om eller meddelt tilladelse til at fravige servitutterne.

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 rasteområder³.

Natura 2000

Det ansøgte ligger omkring 1,1 km fra nærmeste Natura 2000-område (N 151, Ramsø Mose), som er et fuglebeskyttelsesområde (F104). Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet ses i nedenstående tabel.

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

Fugle, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. I parenteserne står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl. Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. Sortterne (Y) er ikke tilstede i fuglebeskyttelsesområdet F104 og gennemgås derfor ikke yderligere.

Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret spidssnudet frø ca. 370 m sydsydvest for shelteret, men arten er ikke registreret på ejendommen. Arten er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen ikke foretaget naboorientering, da vi vurderer at en høring er af underordnet betydning.

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. Den konkrete vurdering kan omfatte en række overordnede hensyn, herunder hensyn til jordbrugsinteresser, natur- og landskabelige hensyn, vækst og udvikling m.v. 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).

³ Jf. planhabitatbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, § 4 samt § 7, stk.1, nr. 1 og 2



En afgørelse skal altid ledsages af en begrundelse for afgørelsen⁴.

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, ikke er uforeneligt med landzonehensynene.

Shelteret vil være placeret i nærhed af en større køkkenhave, som på luftfoto ses tydeligt afgrænset som en del af haveanlægget for ejendommen. Roskilde Kommune lægger i denne afgørelse særlig vægt på, at shelteret placeres inden for et tydeligt afgrænset haveanlæg, som er afgrænset med store træer. Shelteren er ydermere placeret i umiddelbar tilknytning til stuehuset.

Roskilde Kommune vurderer, at en tilladelse til det ansøgte ikke vil tilsidesætte de hensyn, der skal varetages med landzonebestemmelserne. Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med anvendelsesmuligheder i kommuneplanrammeområde 6.L.2. Dette er begrundet i, at der er tale om en samlet fast ejendom, og at et shelter vil bidrage til en rekreativ udnyttelse af ejendommen for ansøger.

Shelteret vil være placeret under flere træer på ejendommen, og derfor vil bygningen ikke have en negativ indvirkning på det værdifulde landbrugsområde og kulturmiljøet i området.

Kommunen lægger endvidere vægt på, at der er tale om en bygning til lejlighedsvis overnatning, som naturligt hører til i en have. Shelteret er desuden af en begrænset størrelse og højde, og vil på grund af sin størrelse og placering ikke fremstå som være dominerende i landskabet.

Landsplandirektiver

Område med særlige restriktioner

Vi vurderer, at shelteret ikke vil få en negativ betydning for Roskilde lufthavn, da anvendelsen er til lejlighedsvis ophold og ikke i sig selv vil have indvirken på lufthavnens aktiviteter.

Internationale beskyttelsesområder

Natura 2000

Vi vurderer, at shelteret ikke vil få en negativ betydning for udpegningsgrundlaget for det nærmeste Natura 2000-område, N 151, Ramsø Mose, som er et fuglebeskyttelsesområde (F 104).

Vi vurderer, at det ansøgte på grund af sin karakter og afstand til Natura 2000-område N151 ikke vil få en væsentlig betydning for udpegningsgrundlaget.

⁴ En afgørelse skal altid ledsages af en begrundelse for afgørelsen, medmindre afgørelsen giver ansøger fuldt medhold, jf. Forvaltningslovens § 24.



Bilag IV arter

Vi vurderer, at shelteret ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af bestanden af spidssnudet frø, fordi shelteret ikke bliver opført i yngle- eller rasteområder for spidssnudet frø.

Vi har ikke foretaget naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen ikke foretaget naboorientering idet vi vurderer, at forholdet er af underordnet betydning for naboejendommene.

Annoncering

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 3. marts 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 31. marts 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. § 2 i BEK nr. 130 af 28/01/2017.

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

Christina B. Hansen
Landzonesagsbehandler

Bilag

Klagevejledning

Kopi sendes til

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@friluftsradet.dk, lokalraad@friluftsradet.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 klageren får helt eller delvist medhold.

Yderligere information

Information om gebyrordningen, gebyrets størrelse og klagenævnets behandling kan du finde på klagenævnets hjemmeside på planklagenaevnet



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.