



**KOPI**

**Landzonetilladelse til en sauna på Ølmosevej 2, 4621  
Gadstrup, matr.nr. 7d Ramsømagle By, Gadstrup**

5. juni 2026  
Sagsnr.: 26-008379  
Doknr.: 26-008379-4

Sagsbehandler  
Cassandra Rasmussen  
caskra@roskilde.dk

**Kære**

Vi skriver til jer, fordi vi nu har behandlet jeres ansøgning, som vi har modtaget den 15. april 2026 med supplerende oplysninger senest af 21. april 2026.

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

**Sauna på ca. 5 m<sup>2</sup> til privat brug**

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>.

### Du må ikke påbegynde arbejdet, før du har gjort følgende:

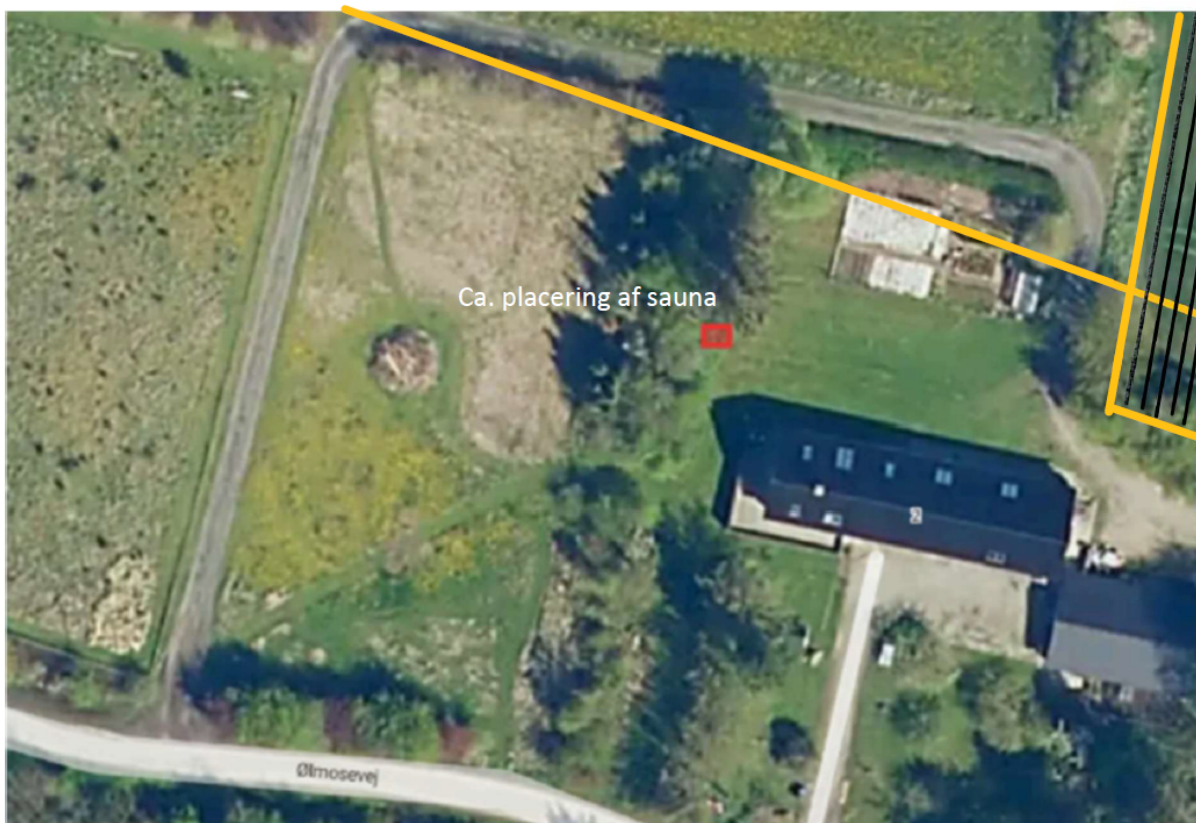
- Efter udløb af klagefristen skal du fremsende selvstændig ansøgning om byggetilladelse. Projektet byggesagsbehandles, og byggeri må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse. Du skal søge byggetilladelse via Byg og Miljø portalen [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk).

### Beskrivelse af projektet

Der er ansøgt om etablering af en sauna på 4,6 m<sup>2</sup> (2,05 m x 2,25 m) med en højde på 2,3 m. Det fremgår af mail den 24. april 2026 at saunaen alene vil blive brugt til privat formål og ikke erhverv i form af eks. saunagus.

Saunaen vil være opbygget af træ med et lille vindue.

Placeringen vil være inden for det eksisterende haverum med en afstand til boligen på ca. 10 meter og en afstand til nærmeste naboskel på ca. 20 meter. Se nedenstående billede.



---

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



## 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 samlet areal på 91.178 m<sup>2</sup> (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 arealer<sup>2</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 opførelse af ny bebyggelse til længerevarende personophold, kræver projektet landzonetilladelse.

### Kommuneplan 2025

*Kommunen skal virke for gennemførelsen af den gældende kommuneplan, og intentionerne i den samlede fysiske planlægning<sup>3</sup>.*

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.

---

<sup>2</sup> Jf. planlovens § 35, stk. 1

<sup>3</sup> Jf. planlovens § 12



## 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.

## Andre udpegninger på ejendommen

### *Servitutter/Deklarationer*

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

## 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. 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>4</sup>.*

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

Saunaen vil være placeret inden for havearealet og i tilknytning til bygningssettet på ejendommen. Roskilde Kommune lægger i denne afgørelse vægt på, at saunaen placeres inden for et tydeligt haveanlæg, som er afgrænset med store træer.

Placeringen af saunaen vurderes ikke til at påvirke kulturmiljøet eller opleves som værende skæmmende eller dominerende. Dette er begrundet i bygningens størrelse og placering på grunden.

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 etablering af en sauna til privat brug på en samlet fast ejendom.

---

<sup>4</sup> Jf. forvaltningslovens § 24.



## 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](http://www.tinglysning.dk).

## 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>5</sup>.

### 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 parenteseme står "T" for trækfugl og "Y" for ynglefugl. Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

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

### Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret spidssnudet frø ca. 350 m sydsydvest for saunaen, men arten er ikke registreret på ejendommen. Arten er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Vi vurderer, at saunaen 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.

---

<sup>5</sup> Jf. planhabitatbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, § 4 samt § 7, stk.1, nr. 1 og 2



#### *Bilag IV arter*

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

### **Annoncering og klagemulighed**

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside [www.roskilde.dk](http://www.roskilde.dk) den 05. juni 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering - dvs. den 03. juli 2026.

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. planlovens §§ 60a og 61.

### **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
- Oplysninger om behandling af dine data



## 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](http://planklagenævnet)

### Søgsmaal

Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra afgørelsens offentlige bekendtgørelse, jf. planlovens § 62.



# Oplysninger om behandling af dine personoplysninger

Roskilde Kommune er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi modtager om dig i forbindelse med administrationen af landzonesager, herunder landzonetilladelser og anmeldelsessager i landzone.

## Grundlaget for behandlingen

Roskilde Kommune har til opgave at behandle landzonesager - ansøgning om landzonetilladelser eller anmeldelser i landzone.

I den forbindelse behandles personoplysninger om dig af hensyn til udførelse af en opgave i samfundets interesse og som led i offentlig myndighedsudøvelse, jf. artikel 6, stk. 1, litra e, i databeskyttelsesforordningen (GDPR). Derudover behandles oplysningerne med hjemmel i databeskyttelseslovens §11, som giver kommunen hjemmel til at behandle dit personnummer.

Ud over databeskyttelsesreglerne, foretages behandlingen på baggrund af:

- Planlovens § 35 – 38.
- Roskilde Kommunes landzonestrategi – Administrationsgrundlag for sagsbehandling i Roskilde Kommune, der sammen med Planloven viser retningen for, hvad kommunen særligt vægter ved landzoneansøgninger.

## Formålet med behandlingen

Formålet med behandlingen af personoplysningerne er at administrere landzonesager, herunder landzonetilladelser og anmeldelsessager i landzone.

Du skal vide, at ansatte i Roskilde Kommune har tavshedspligt.

## Hvor stammer oplysningerne fra?

Oplysningerne stammer fra ansøgningsformularer, indkomne mails, CPR-registret og øvrige it-systemer i kommunen.

## Hvem videregiver vi dine personoplysninger til

Vi videregiver i nogle tilfælde dine personoplysninger til andre. Oplysningerne videregives til følgende modtagere:

- Naboer (i forbindelse med nabohøring)
- Planklagenævnet (ved en eventuel klage over en afgørelse)
- Politiet (i forbindelse med påbud om lovliggørelse af ulovlige forhold)

## Kategorier af personoplysninger

Almindelige personoplysninger, herunder:

- navn, adresse eller kontaktoplysninger



#### Fortrolige oplysninger

- CPR-nummer
- Oplysninger om væsentlige sociale forhold
- Oplysninger om økonomiske forhold

#### *Følsomme personoplysninger, herunder:*

- Oplysninger om race eller etnisk oprindelse
- Politisk, religiøs eller filosofisk overbevisning
- Fagforeningsmæssigt tilhørsforhold
- Helbredsoplysninger
- Oplysninger vedrørende seksualitet og seksuelle forhold

#### **Opbevaring af personoplysninger**

I forbindelse administrere landzonesager, herunder landzonetilladelser og anmeldelsessager i landzone, vil oplysninger blive opbevaret indtil Roskilde Kommune ikke længere har et lovligt grundlag for opbevaring.

#### **Dine rettigheder**

Efter EU's databeskyttelsesforordning (2016/679/EU) og databeskyttelsesloven (lov nr. 502 af 23. maj 2018) har du ret til at få at vide:

- At Roskilde Kommune har modtaget oplysninger om dig og/eller dit barn og gemt dem i vores IT-systemer
- Hvilke oplysninger vi har modtaget om dig og/eller dit barn og brugt i vores sagsbehandling
- Hvor vi har oplysninger fra (hvis ikke fra dig selv)

Du har også ret til at se oplysningerne. Du har ret til at bede om, at vi retter eller sletter oplysninger, hvis du mener, de f.eks. er forkerte eller giver et forkert indtryk, og vi har pligt til at tage stilling til din anmodning. Offentlige myndigheder vil dog på grund af anden lovgivning kun i få tilfælde kunne slette oplysninger.

Du har ret til at modtage oplysninger, som vi behandler om dig, i et format du kan læse.

Du har ret til at gøre indsigelse mod behandlingen af dine personoplysninger, hvis vi ikke har legitime grunde til at behandle dem.

Du har også ret til ikke at være omfattet af automatiske afgørelser, herunder profilering.

Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på Datatilsynets hjemmeside



### **Kontakt**

Roskilde Kommune  
Rådhusbuen 1  
4000 Roskilde  
CVR-nr: 29189404  
Telefon: 46 31 30 00  
E-mail: [kommunen@roskilde.dk](mailto:kommunen@roskilde.dk)

Du kan skrive til os via Digital Post fra [borger.dk](mailto:borger.dk) eller [e-boks.dk](mailto:e-boks.dk), hvis din henvendelse indeholder følsomme eller fortrolige oplysninger.

### **Klageadgang**

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, Roskilde Kommune behandler dine oplysninger på, eller hvis du mener at der er sket et brud på persondatasikkerheden, på [datatilsynet.dk](http://datatilsynet.dk).

### **Databeskyttelsesrådgiver**

Hvis du har spørgsmål til Roskilde Kommunes behandling af dine oplysninger, er du velkommen til at kontakte kommunens databeskyttelsesrådgiver:

Bech-Bruun Advokatpartnerselskab  
CVR nr.: 3853 8071  
Gdanskgade 18  
2150 København Nordhavn

Telefonnummer - 72 27 30 02

E-mail [dpo.roskilde@bechbruun.com](mailto:dpo.roskilde@bechbruun.com)

Sikker beskedfunktion via [dpo.bechbruun.com/roskilde](https://dpo.bechbruun.com/roskilde)

Du opfordres til at bruge den sikre beskedfunktion, hvis din henvendelse indeholder følsomme eller fortrolige oplysninger.

/By, Kultur og Miljø - Byudvikling og Grøn Omstilling, Landzoneteamet  
Sidst opdateret 12.11.2024