



KOPI

By Kultur og Miljø
Miljø og Byggesag
Byggesag

Landzonetilladelse til bålhytte og jordvold

Hvedstrupvej 19, 4000 Roskilde
matr.nr. 5 Hvedstrup By, Hvedstrup

22. juni 2026
Sagsnr.: 25-009558
Doknr.: 25-009558-16

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 3. juni 2025 med supplerende oplysninger senest af 6. juni 2026.

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

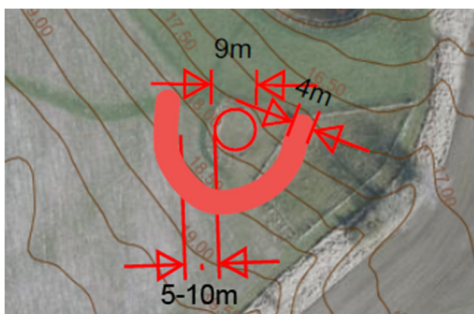
Bålhytte på ca. 75 m²
Jordvold, ca. 30 m lang og op til ca. 1,5 m i højden

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter landzonetilladelsens dato eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk. 2.

Betingelser

Vi stiller følgende betingelser for tilladelsen:

- Bålhytten skal omgives af et afskærmende plantehegn mod vest, syd og øst. Plantehegnet skal have en bredde på mindst 4 m, og det skal beplantes med egnstypiske træer og buske som f.eks. almindelig hæg, tjørn, røn, fuglekirsebær, hyld, hassel og mirabel.



Betingelsen vil blive tinglyst på ejendommen for ejers regning, jf. planlovens § 55.

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

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

www.roskilde.dk



Lovgrundlag

Vi meddeler 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 byggetilladelse.

Du skal være opmærksom på, at 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

Projektet omfatter to elementer, en bålhytte og en jordvold.

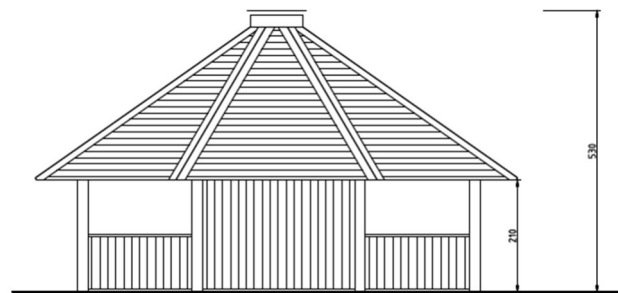
Bålhytten er ca. 75 m² (målt på tagfladen) med en højde på ca. 5,3 m. Jordvolden er allerede etableret med overskudsjord fra udgravning af en sø på ejendommen. Jordvolden er ca. 30 m lang og ca. 1,5 m høj på det højeste sted. Se vedlagte bilag for yderligere beskrivelse af projektet.



Luftfoto med placering af bålhytten med omgivende plantehegn

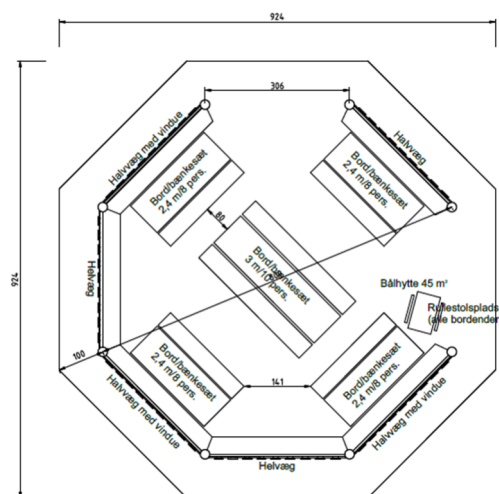


Jordvolden ses til venstre på luftfotoet



Facader, syd og vest

Facade- og plantegning af bålhytten





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 udpegning kan f.eks. 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 er ubebygget og har et areal på 41.450 m². Ejendommen er ikke noteret som en 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 ejendommen ligger i landzone, og der er tale om opførelse af ny fritliggende bebyggelse og en terrænregulering samt anvendelsesændring af arealet med jordvolden, kræver projektet landzonetilladelse.

Kommuneplan 2025

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 7.L.1. Her er det angivet, at landområdet hovedsagelig skal anvendes til jordbrugsformål, herunder landbrug, gartneri og skovbrug samt råstofindvinding, fritidsformål, naturområde o.l. Nye boliger og erhverv kan kun undtagelsesvis etableres.

Bevaringsværdigt landskab

Det ansøgte ligger inden for et bevaringsværdigt landskab omkring Hvedstrup landsby.

Værdifuldt Kulturmiljø/Kulturmiljø kirkeomgivelser

Ejendommen ligger inden for kulturmiljøet omkring Hvedstrup Kirke, og Hvedstrup er udpeget som en særlig landsby.

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 rasteområder².

Natura 2000

Det ansøgte ligger 1,8 km fra det nærmeste Natura 2000- område (N 140 Vasby Mose og Sengeløse Mose), som er et habitatområde (H 124). Det ansøgte ligger derudover 2,8 km fra Natura 2000-område (N 1369 Roskilde Fjord), som er et habitatområde (H 120) og et

¹ Jf. planlovens § 35, stk. 1

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



fuglebeskyttelsesområde (F105). Udpegningsgrundlaget for habitat- og fuglebeskyttelsesområderne ses i nedenstående tabeller.

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)	

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 105		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Knopsvane (T)
	Sangsvane (T)	Grågås (T)
	Knarand (T)	Skeand (T)
	Krikand (T)	Troldand (T)
	Hvinand (T)	Lille skallesluger (T)
	Stor skallesluger (T)	Havørn (TY)
	Rørhøg (Y)	Blishøne (T)
	Klyde (Y)	Sorthovedet måge (Y)
	Dværgterne (Y)	Fjordterne (Y)
	Havterne (Y)	Rødrygget tornskade (Y)

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 120		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Søbred med småarter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Blank seglmos (6216)	Mygblomst (1903)
	Stellas mosskorpion (1936)	Eremit* (5380)
	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Havlampret (1095)	Stor vandsalamander (1166)



Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret spidssnudet frø ved to lokaliteter i det beskyttede naturområde (mose) ca. 160 m øst for volden og bålhytten og ca. 200-250 m sydvest for ejendommen. Begge arter er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Der er ikke registreret bilag IV arter på ejendommen.

Roskilde Kommunes vurdering for Natura 2000 og Bilag IV arter

Vi vurderer, at den ansøgte bålhytte og den etablerede jordvold ikke vil få en væsentlig betydning for udpegningsgrundlaget i de nærmeste Natura 2000 områder eller de registrerede bilag IV arter i området.

Dette vurderes ud fra, at bålhytten og jordvolden er placeret væk fra det større sammenhængende naturområde.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 20. januar til 3. februar 2026³. Der kom ingen 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.

Kommuneplanramme

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med og understøtter kommuneplanrammens anvendelsesmuligheder til fritidsformål og naturområde.

Landzonestrategi

Vi vurderer, at bålhytten og jordvolden er i overensstemmelse med kommunens landzonestrategi om at styrke det udendørs fritidsliv uden væsentlig påvirkning af landskabet.

Samlet vurdering

Vi har lagt vægt på, at der er tale om et samlet projekt for området med omdannelse fra dyrket mark til natur og rekreativt område til gavn for lokalsamfundet. Det fremgår af Roskilde Kommunes landzonestrategi af princip 2, at kommunen vil værne om det gode liv i landområdet. Vi vurderer at dette projekt er i overensstemmelse med princippet, hvor der sættes fokus på, at vi vil understøtte og styrke landsbyerne.

Jordvolden fungerer som et rekreativt element i det samlede projekt for området. Jordvolden medvirker til afskærmning for vind og indblik omkring en mindre bålplads og danner rammen om udendørs aktiviteter.

Bålhytten er etableret lavt i landskabet delvist bag en eksisterende beplantning i markskellet mod syd. For at indpasse den og afskærme den fra Birkelundsvej mod syd og Hvedstrupvej mod vest er der stillet krav om etablering af et plantehegn vest, syd og øst for bålhytten.

³ Jf. planlovens § 35, stk. 4



Hele området og bålhytten er offentligt tilgængeligt og skal derudover også anvendes i forbindelse med udendørs gudstjenester, udflugter fra de lokale daginstitutioner og fælles arrangementer i lokalområdet.

Vi har lagt særligt vægt på, at området med bålhytten og jordvolden er til offentlig benyttelse og vil være et rekreativt område til gavn for lokalsamfundet. Der er sikret god tilgængelighed med stier, som bliver slået i græsset, og der er mulighed for at parkere ved kirken.

Vi vurderer, at projektet er tilpasset området og ikke vil virke skæmmende set fra det omgivende landskab eller fra naboer. Vi har derudover lagt vægt på, at det vil styrke oplevelsen af det bevaringsværdige landskab, idet man med det ansøgte i højere grad får anledning til at færdes i området.

Vi vurderer, at projektet ikke vil have en væsentlig indvirkning på kulturmiljøet omkring Hvedstrup Kirke og landsbyens særlige træk, hvor husene og kirken er koncentreret omkring gadekæret. Kirken vil fortsat fremtræde som et pejlemærke i landsbyen, og projektet vil ikke forringe udsynet til kirken fra de omkringliggende veje.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen 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 gjort følgende:

- Efter udløb af klagefristen skal du fremsende selvstændig ansøgning om byggetilladelse til bålhytten. Vi gør opmærksom på, at byggeriet ikke må påbegyndes, før der er meddelt byggetilladelse. Du skal ansøge byggetilladelse via ansøgningsportalen Byg og Miljø 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



Bilag

- Tegnings- og projektmateriale
- Klagevejledning
- Uddrag af planlovens bestemmelser om landzone
- Oplysninger om behandling af dine personoplysninger

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.



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.



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.

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 med administration af 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 gemt dem i vores IT-systemer
- Hvilke oplysninger vi har modtaget om dig 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.