



Landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus

**Tunevej 6, 4621 Gadstrup, matr.nr. 27a Snoldelev- Hastrup By,
Snoldelev**

Kære

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 22. september 2026 med supplerende oplysninger senest af 23. september 2026.

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

**Et nyt enfamiliehus på 213 m²
Hævet terrasse på 121 m²**

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

For at tilladelsen er gældende, skal du overholde denne betingelse:

- Glanstallet for tagmaterialet på huset må ikke overstige 20

Betingelsen vil blive tinglyst på ejendommen for din regning².

Lovgrundlag

Vi giver tilladelsen efter planlovens § 35, stk. 1.

Vi har i tilladelsen ikke taget stilling til anden lovgivning end planlovens bestemmelser.

¹ Jf. planlovens § 56, stk. 2.

² Jf. planlovens § 55.

12. oktober 2026
Sagsnr.: 26-019225
Doknr.: 26-019225-6

Sagsbehandler
Cassandra Rasmussen
Mobil 61159832
caskra@roskilde.dk



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.

Beskrivelse af projektet

Der ansøges om at opføre et nyt enfamiliehus på den placering, hvor den eksisterende bolig på ejendommen er placeret. Der ønskes at opføre en tidssvarende bolig, som opfylder bygherres boligbehov. Der søges om tilladelse til at opføre en hævet terrasse på 121 m².

For yderligere beskrivelse af projektet, se bilag.

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 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 1,2 ha, og er ikke 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 landzonereglene 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, 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 5.L.3 Gadstrup - Øst, Landområde. Områdets anvendelse angives til at være hovedsagelig jordbrugsformål, herunder landbrug, gartneri og skovbrug samt råstofindvinding i den nordlige del af rammeområdet,

³ Jf. planlovens § 35, stk. 1

⁴ Jf. planlovens § 12



fritidsformål, naturområde o.l. Nye boliger og erhverv kan kun undtagelsesvis etableres og kun hvis det er foreneligt med støjpåvirkningen fra Roskilde Lufthavn.

Landzonestrategi

Det fremgår af Roskilde Kommunes landzonestrategi, at der ved opførelse af nye boliger lægges vægt på, at en nye bolig som skal erstatte en tidligere bolig placeres samme sted, som den nedrevne bygning eller inden for kort afstand til ejendommens øvrige eksisterende bygninger.

Landsplandirektiver

Vores behandling af landzoneansøgninger skal ske under hensyntagen til eventuelle landsplandirektiver for det pågældende område.

Støjkonsekvensområder/områder med særlige restriktioner

Det ansøgte ligger inden for det udpegede støjkonsekvensområde for Københavns lufthavn, Roskilde/område med særlige restriktioner.

Andre udpegninger på ejendommen

Servitutter/Deklarationer

Din ejendom er omfattet af 13 tinglyste deklarerationer. Der er ikke ansøgt om eller meddelt tilladelse til at fravige servitutterne.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 24. september 2026 til 08. oktober 2026⁵. Der kom ingen bemærkninger til sagen.

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 afgørelsen⁶.

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 er foreneligt med landzonehensynene og er i overensstemmelse med kommunens landzonestrategi, da den nye bolig placeres samme sted, som den nuværende bolig. Kommunen vurderer, at placeringen er hensigtsmæssig og ikke vil fremstå skæmmende i landskabet og heller ikke vil have en negativ påvirkning på naboer.

⁵ Jf. planlovens § 35, stk. 4

⁶ Jf. forvaltningslovens § 24.

Roskilde Kommune lægger i sin afgørelse bl.a. vægt på, at der på ejendommen ikke sker en anvendelsesændring, men at den eksisterende bygningsmasse nedrives og at der opføres nyt byggeri med samme funktion.

Efter hidtidig praksis kan der som hovedregel gives landzonetilladelse til opførelse af et nyt helårshus som erstatning for et ældre helårshus, som nedrives. Dette skyldes, at ejeren almindeligvis må antages at have en berettiget forventning om at kunne genopføre huset. Kommunen er endvidere positive overfor at der kan opføres et nyt enfamiliehus på ejendommen inden for støjkonsekvensområdet for Roskilde Lufthavn, da der er tale om erstatningsbyggeri for et allerede eksisterende hus, og ikke opførelse af nye boligenheder.

Vi vurderer endvidere, at der kan meddeles landzonetilladelse til en den hævet terrasse på ejendommen med den begrundelse, at den opføres i tilknytning til beboelsen og ikke er af en karakter, som vil virke dominerende landskabet.

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 rasteområder⁷.

Natura 2000

Det ansøgte ligger ca. 2 km fra nærmeste Natura 2000-område (N 151, Ramsø Mose), som er et fuglebeskyttelsesområde (F104). Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet ses i nedenstående tabel. 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. 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.

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

Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk ikke registeret nogle bilag IV arter i en radius på over 2 km fra ejendommen. Vi vurderer, at projektet ikke vil få betydning for bilag IV-arter, da der ikke fældes træer ved opførelsen, som kan være egnede for flagermus og heller ikke påvirkes potentielle yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

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



Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 12. oktober 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 09. november 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. Projektet byggesagsbehandles, og byggeri 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

Cassandra Rasmussen
Cand.scient.



Kopi

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk, roskilde@dof.dk
Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk, dnroskilde-sager@dn.dk
Friluftsrådet, roskom@friluftstraadet.dk, lokalraad@friluftstraadet.dk.

Bilag

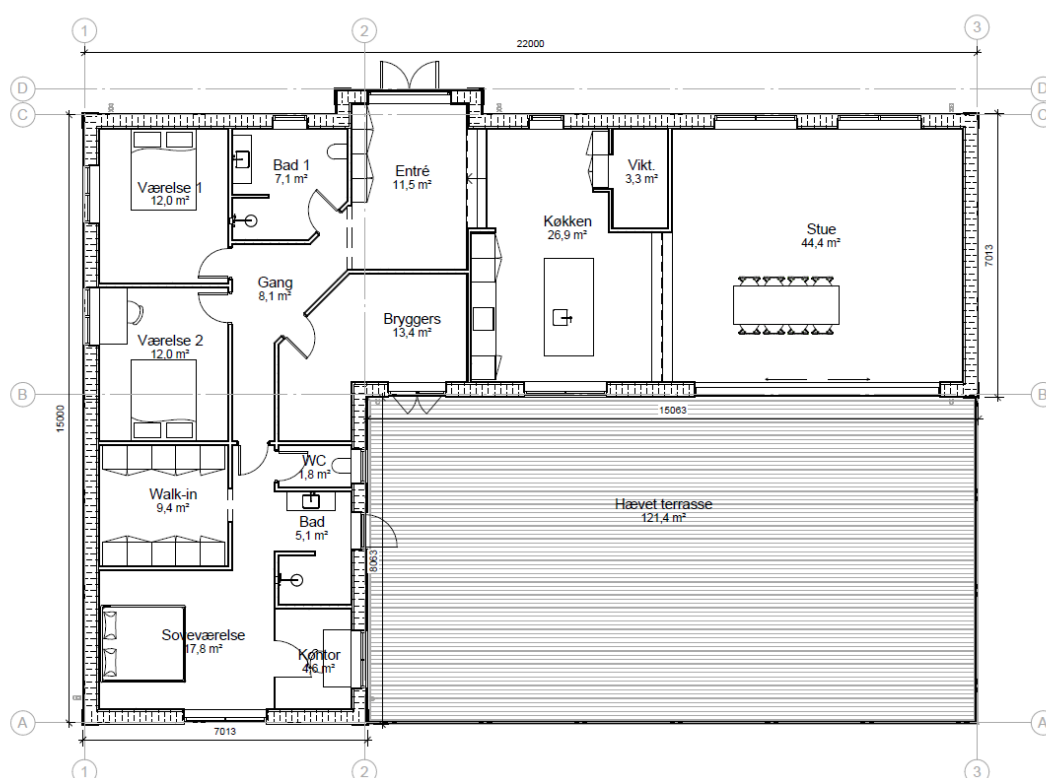
- Godkendt tegningsmateriale
- Klagevejledning



Godkendt tegningsmateriale



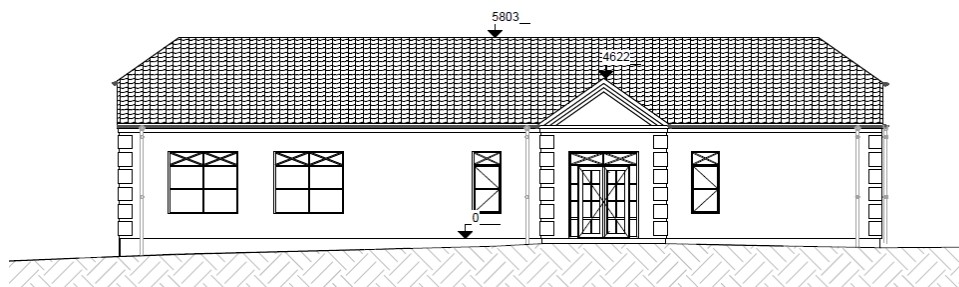
Situationsplan



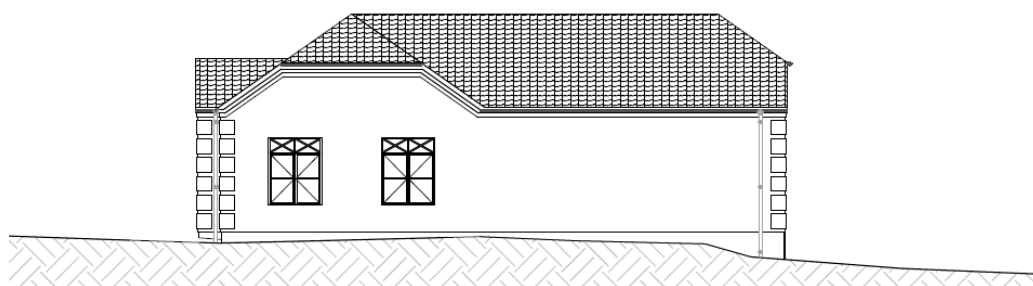
Plantegning



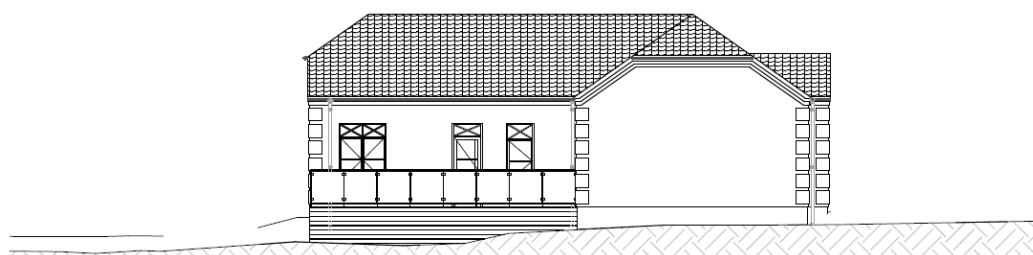
Opstalt Nord Eksist.
1 : 100



Opstalt Nord Fremt.
1 : 100



Opstalt Vest Fremt.
1 : 100



Opstalt Øst Fremt.
1 : 100



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 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.