



**Landzonetilladelse til opsætning af to beboelsesvogne i
en midlertidig periode på Birkelundsvej 11, Herringløse,
2640 Hedehusene, matr.nr. 7c Herringløse By,
Hvedstrup**

5. august 2026
Sagsnr.: 26-013466
Doknr.: 26-013466-4

Sagsbehandler
Cecilie Højrup
Tlf. +45 4631 3544
Cecilieh@roskilde.dk

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 24. juni 2026.

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

To beboelsesvogne/skurvogne i en midlertidig periode på 1 år fra dato for byggetilladelsen til omdannelse af bygnings nr. 2 til beboelse på ejendommen Birkelundsvej 11, 2640 Hedehusene, matr.nr. 7c Herringløse By, Hvedstrup.

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

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.

¹ Jf. planlovens § 56, stk. 2.



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

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 130897 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 arealer². 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, kræver projektet landzonetilladelse.

Kommuneplan 2025

Kommunen skal virke for gennemførelsen af den gældende kommuneplan og intentionerne i den samlede fysiske planlægning³.

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 7.L.1 Landområde – Ågerup.

Områdets anvendelse angives til at være jordbrugsformål, herunder landbrug, gartneri og skovbrug samt råstofindvinding, fritidsformål, naturområde o.l.

Bevaringsværdigt landskab

Det ansøgte ligger inden for et bevaringsværdigt landskab. De udpegede bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt friholdes for ny bebyggelse. Der må kun meddeles tilladelse til byggeri, såfremt det kan begrundes ud fra en konkret planmæssig vurdering og uden at forringe de særlige landskabsværdier, som ligger til grund for udpegningen, eller uden at forringe muligheden for at styrke og genoprette disse værdier.

² Jf. planlovens § 35, stk. 1

³ Jf. planlovens § 12



Da der er tale om midlertidige pavilloner der placeres inden for gårdspladsens areal, vurderer kommunen at de ikke vil påvirke oplevelsen af det bevaringsværdige landskab.

Værdifuldt Kulturmiljø

Ejendommen ligger inden for kulturmiljøet der omfatter Herringløse landsby og som strækker sig til sognegrænsen. ([find udpegningsgrundlaget her](#))

Inden for de udpegede kulturmiljøer i landområdet må der kun meddeles tilladelse til byggeri/anlæg/ændret arealanvendelse eller ændret tilstand af et areals karakter i øvrigt, 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.

For hele landområdet gælder, at kulturhistoriske spor, industriminder og særlige karaktertræk i videst muligt omfang skal bevares og videreføres i nyt byggeri og anlæg.

Roskilde Kommune vurderer at da der er tale om midlertidig opsætning af de to beboelsesvogne, vil det kun være i en kortere periode at disse vil virke skæmmende på kulturmiljøet.

Landzonestrategi

I Roskilde Kommune skal nyt byggeri ligge i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Der kan ikke bygge nye boliger, men da der her er tale om en midlertidig beboelse, ind til en ny bolig er indrettet i en overflødiggjort driftsbygning jf. planlovens §37, er det i overensstemmelse med landzonestrategien at der meddeles tilladelse i en begrænset midlertidig periode. erhvervsområde.

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 rasteområder⁴.

Natura 2000

Det ansøgte ligger ca. 1,25 km fra det nærmeste Natura 2000- område nr. 140 Vasby Mose og Sengeløse Mose, som også er et habitatområde (H 124).

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet ses i nedenstående tabel.

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



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)	

Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype. Udpegningsgrundlag for habitatområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. Naturtypen kildevæld (7220) er ikke tilstede i habitatområde H124. Den nævnte naturtype gennemgås derfor ikke yderligere.

Vi vurderer, at de ansøgte skurvogne ikke vil få en væsentlig betydning for udpegningsgrundlaget, da de placeres nær eksisterende bebyggelse samt med en længere afstand til habitatområdet.

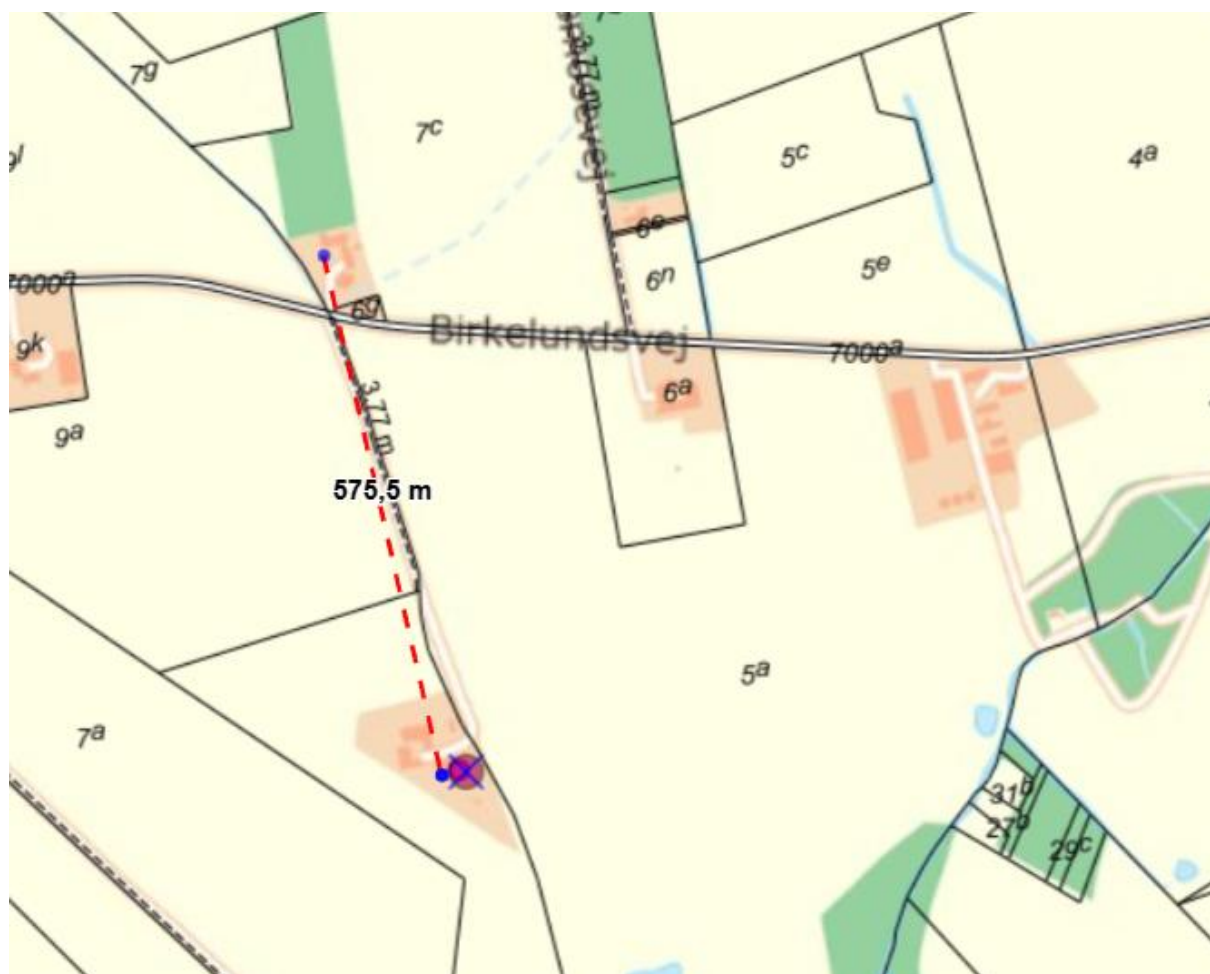


Grøn skravering viser Vasby Mose og Sengeløse Mose.

Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret stor vandsalamander ca. 570 m syd for bebyggelsen, men arten er ikke registreret på ejendommen. Stor Vandsalamander er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Vi vurderer, at projektet ikke vil få betydning for bilag IV-arten, da der ikke påvirkes yngle- eller rasteområder for Stor Vandsalamander.



Markering af hvor Stor Vandsalamander er fundet.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 29. juni til den 2. august 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. 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).

En afgørelse skal altid ledsages af en begrundelse for afgørelsen⁶.

⁵ Jf. planlovens § 35, stk. 4

⁶ Jf. forvaltningslovens § 24.



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.

Endvidere har vi lagt vægt på, at der er tale om en midlertidig periode på max. 1 år fra når der er meddelt byggetilladelse til at indrette bolig i bygning nr. 2. Skurvognene er placeret som tilbygning til ejendommens øvrige bygninger og det vurderes, at de med deres midlertidige placering inden for ejendommens have- og gårdpladsarealer ikke vil dominere i landskabet i væsentlig grad.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 5. august 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 2. september 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.

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

Cecilie Højrup

Byudvikling- og Grøn Omstilling