



Lone Nielsen

lone@novemberarkitekter.dk

**Byudvikling og Grøn
Omstilling**

Landzonetilladelse til ny garage på Boserupvej 125, 4000 Roskilde, matr.nr. 1a Boserup, Roskilde Jorder

27. marts 2026
Sagsnr.: 26-001469
Doknr.: 26-001469-3

Kære Lone Nielsen, Novemberarkitekterne

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 8. januar 2026

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

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

en garage som ansøgt.

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.

Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser, herunder byggetilladelse.

Du skal være opmærksom på, at der på ejendommen 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

Den eksisterende garage på Boserupvej 125, 4000 Roskilde, matr.nr. 1a Boserup, Roskilde ønskes nedrevet og genopbygget. Den eksisterende garage er nedslidt og ikke egnet til renovering. Garagen får samme størrelse og placeres samme sted som den eksisterende. Den nye garage får et tage af natur skiffer i stedet for stråtag som eksisterende. Øvrige materialer på bygningen bliver de samme som eksisterende.

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

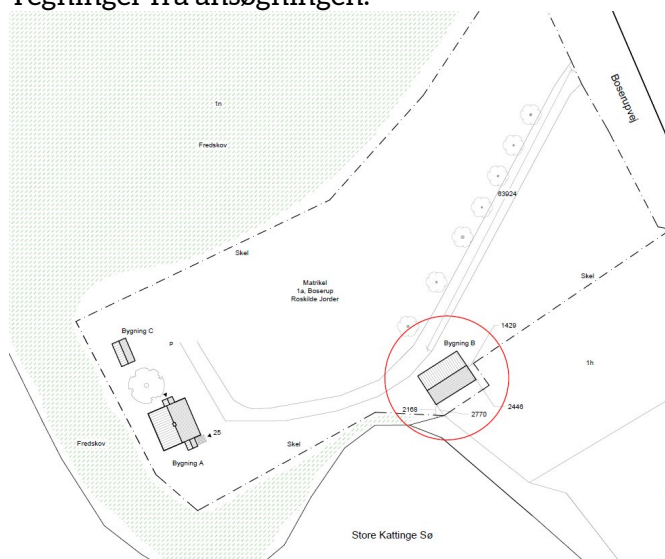
Roskilde Kommune
Tlf. 46 31 30 00
Mandag-fredag kl. 9-14

www.roskilde.dk

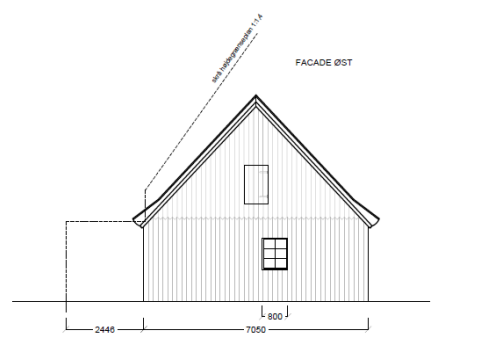
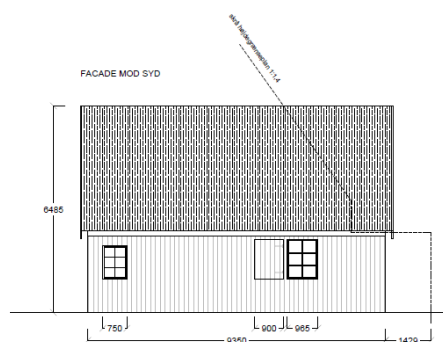
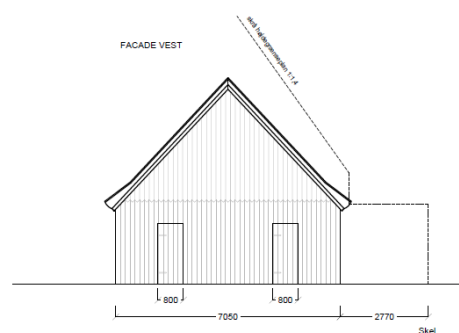
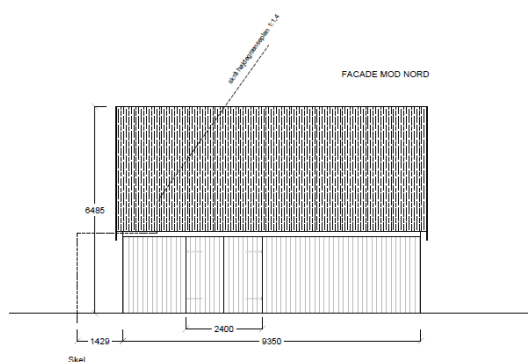
¹ Jf. planlovens § 56, stk. 2.



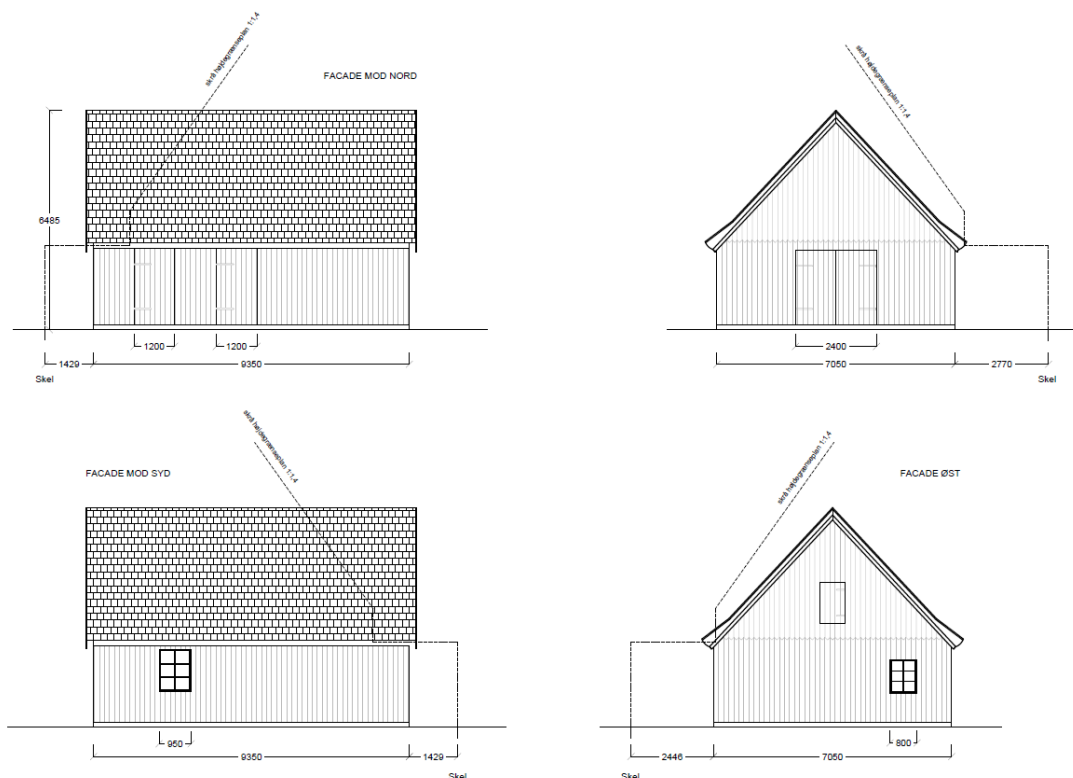
Tegninger fra ansøgningen:



Eksisterende facader



Fremtidige facader



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 5.613 m², 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 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 ny garage på over 50 m² kræver projektet landzonetilladelse.

Kommuneplan 2025

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

² Jf. planlovens § 35, stk. 1

³ Jf. planlovens § 12



Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 4.LB1 Landområde, vest. Områdets anvendelse angives til at være jordbrug, naturområde, samt nærrekreativt område for byerne omkring.

Naturbeskyttelsesområde

Det ansøgte ligger inden for et område udpeget med naturbeskyttelsesinteresser. Inden for disse områder skal tætheden af naturområder og sammenhængen mellem disse bevares og forbedres. Der må kun meddeles tilladelse til byggeri af et areals karakter i øvrigt, hvis det kan ske med hensyn til naturen uden at forringe de særlige naturværdier eller muligheden for at styrke eller genoprette disse. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes naturværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning, lokalplan eller byplanvedtægt.

Det ansøgte ligger inden for et område udpeget med potentielle naturbeskyttelsesinteresser. Inden for disse områder må der som udgangspunkt ikke gennemføres byggeri som kan forringe naturindholdet eller hindre, at området på sigt kan udvikle sig til natur.

Da garagen erstatter en eksisterende garage, vurderer kommunen at projektet ikke er i modstrid med udpegningen.

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.

Da garagen erstatter en eksisterende garage, vurderer kommunen at projektet ikke er i modstrid med udpegningen.

Større sammenhængende landskaber

Det ansøgte ligger inden for en udpegning for større sammenhængende landskaber. Lysforurening, herunder permanent belysning og belyste anlæg, bør undgås i de større sammenhængende landskaber.

For hele landområdet gælder, at der skal tages særlige landskabelige hensyn, når der er visuel sammenhæng til kysten. Udkigskiler bør så vidt muligt friholdes for byggeri.

Da garagen erstatter en eksisterende garage, vurderer kommunen at projektet ikke er i modstrid med udpegningen.

Værdifuldt Kulturmiljø



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.

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

Da garagen erstatter en eksisterende garage, vurderer kommunen at projektet ikke er i modstrid med udpegningen.

Lavbundsarealer

Det ansøgte ligger inden for et udpeget lavbundareal/lavbundsareal, der kan genoprettes. I det åbne land skal disse arealer som udgangspunkt friholdes for byggeri, som kan forhindre, at naturlige vandstands- og afstrømningsforhold påvirkes eller kan genskabes.

Roskilde Kommune vurderer at garagen ikke vil påvirke naturlig vandstands- og afstrømningsforhold.

Landzonestrategi

Roskilde Kommune ønsker at holde det åbne land frit. Derfor vægtes det at småbygninger indgår i sammenhæng med ejendommens øvrige bebyggelse og at disse er af passende størrelse i forhold til størrelsen af ejendommen.

Vi vurderer, at ansøgningen er i overensstemmelse med landzonestrategien.

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.

Kystnærhedszone

Det ansøgte ligger i kystnærhedszonen. I denne zone må kun meddeles landzonetilladelse, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområder. På disse arealer skal hensynet til at friholde det åbne land og selve kystområderne for bebyggelser og anlæg varetages.

Vi vurderer, at garagen ikke er i modstrid med hensynene vedrørende kystnærhedszonen.

Søbeskyttelseslinje

Det ansøgte ligger inden for en søbeskyttelseslinje og kræver en dispensation fra naturbeskyttelsesloven, før der kan gives en landzonetilladelse. Der er givet dispensation den 27. februar 2026.

Skovbyggelinje

Det ansøgte ligger inden for skovbyggelinjen. Inden for denne linje skal det sikres, at det ansøgte ikke er til hinder for, at skovens værdi som landskabselement kan fastholdes, og at skovbrynene som værdifuldt levested for dyr og planter kan opretholdes.

Der er givet dispensation den 27. februar 2026.

Fredede områder

Ejendommen er omfattet af Fredning af arealer ved Kattinge Vig i Roskilde og Lejre Kommuner af 10. marts 1980) og kræver en dispensation fra Fredningsnævnet, før der kan gives en landzonetilladelse. Der er givet tilladelse fra Fredningsnævnet for Østsjælland d. 30. januar 2026.

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.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 105		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Knopsvane (T)
	Sangsvane (T)	Grågåse (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 tomskade (Y)

De fleste af ynglefuglene holder til på øer og holme i Roskilde Fjord. Det drejer sig om terner og klyder. Disse arter findes ikke ynglende ved Store Kattinge Sø. Ved Store Kattinge Sø findes ynglende rørdrum og rørhøg. Rederne findes dybt inde i rørskovene ved søen og så langt fra bygningerne på ejendommen, at fuglene ikke vil opleve forstyrrelse herfra. Trækfuglene omfatter arter, som primært opholder sig på vandflader, såsom troldand og blishøns, men også arter som knopsvane, sangsvane og grågåse. De sidstnævnte arter fouragerer blandt andet på dyrkede marker og græsmarker. Det vurderes, at der vil være en forholdsvis begrænset færdsel ved garagen, som ikke vil forstyrre rastende fugle i området. Områderne omkring garagen er ikke egnede rasteområder for svaner og grågåse.

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. 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 småurter (3130)
	Kransnålsalge-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)	
	Blank seglmos (6216)	Mygblomst (1903)
	Stellas mosskorpion (1936)	Eremit* (5380)
	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
Arter:	Havlampret (1095)	Stor vandsalamander (1166)

Naturtyperne på udpegningsgrundlaget findes ikke på bygningsparcellen af Boserupvej 125, og ingen af naturtyperne vil derfor blive direkte påvirket.

I området findes arter optaget på naturbeskyttelseslovens bilag 3, såkaldte bilag IV-arter. Det drejer sig om arter af flagermus og stor vandsalamander. Flagermus fouragerer gerne i forbindelse med bevoksninger i haver, men da der ikke sker større ændringer af haven vurderer Roskilde Kommune, at bestandene af flagermus ikke bliver væsentligt påvirket. Garagen er et sandsynligt yngle- eller rasteområde for flagermus. Der skal derfor udvises forsigtighed ved renoveringsprojektet. Såfremt der er flagermus i bygningen, skal de sluses ud, før byggeprojektet går i gang. Nærmere oplysninger om udslusning kan læses på Naturstyrelsens hjemmeside, jf. dette link: [Fhttps://naturstyrelsen.dk/aktiviteter-i-naturen/vildtforvaltning/flagermus-i-huset](https://naturstyrelsen.dk/aktiviteter-i-naturen/vildtforvaltning/flagermus-i-huset)

Stor vandsalamander opholder sig i yngletiden i vandhuller, og opholder sig udenfor yngletiden i mange forskellige områder, dog primært i udyrkede områder og naturområder, men også i haver. Roskilde Kommune vurderer, at havearealerne ved Boserupvej 125 ikke har væsentlig betydning som rasteområde for stor vandsalamander, da afstanden til nærmeste yngleområde er over 500 m, og da der nær ynglestederne er mere velegnede rasteområder.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da der er tale om en 1:1 genopbygning af eksisterende garage og har derfor ikke foretaget en naboorientering.

Vi har haft ansøgning om dispensation fra skovbyggelinjen samt søbeskyttelseslinjen i høring hos skovejer samt DN Roskilde. De har ikke haft indvinding imod projektet.



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 afgørelsen⁵.

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 garagen er placeret i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger og har med materialer og udformning en karakter, der går i fint samspil med den øvrige bebyggelse. Vi vurderer, at bygningen er indpasset fint i landskabet og ikke virker skæmmende for det landskabelige udsyn.

Tilladelse efter anden lovgivning

Der er givet tilladelse fra Fredningsnævnet for Østsjælland den 30. januar 2026.

Der er givet dispensation fra skovbyggelinjen og søbeskyttelseslinjen fra Roskilde Kommune den 27. februar 2026.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 27. marts 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den **24. april 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.

⁵ Jf. forvaltningslovens § 24.



Venlig hilsen

Cecilie Højrup
Byplanlægger

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

- Klagevejledning
- Uddrag af planlovens bestemmelser om landzone



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 [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.