



**Landzonetilladelse til lovliggørelse af land art projekt
bortset fra træbygningen på Salløvvej 3, 4621 Gadstrup,
matr.nr. 1a og 2i Salløv By, Snoldelev**

26. februar 2026
Sagsnr.: 25-015640
Doknr.: 25-015640-14

Kære

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

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet jeres ansøgning om land art på Salløvvej 3, som vi har modtaget den 19. januar 2026.

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

Landart projekt bortset fra træbygningen på ejendommen Salløvvej 3,
4621 Gadstrup, matr.nr. 1a og 2i Salløv By, Snoldelev.

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

- Der må ikke foretages yderligere terrænreguleringer uden forudgående landzonetilladelse.

Betingelsen vil blive tinglyst på ejendommen for din/jeres regning¹.

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.

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

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

www.roskilde.dk

¹ Jf. planlovens § 55.



Beskrivelse af projektet

Ejendommen har tidligere været drevet som jordbrug. Den landbrugsmæssige drift er ophørt og på en stor del af areal er der plantet skov. På et areal omgivet af nyplantet skov og mose er der igennem det seneste år blevet skabt et land art projekt.

Land art projektet omfatter bakker på op til 2 meter over naturligt terræn, store sten der er lagt i bunker og organiske formationer, to søer, et amfiteater/terrassering, en træbygning samt en bred grøft, der forbinder søerne. Der er ikke tilkørt jord udefra men stenene er tilført fra omgivende råstofgrave.

Der er meddelt landzonetilladelse til søerne.

Der er søgt lovliggørende landzonetilladelse til det samlede land art projekt.

Formålet med projektet er ifølge ansøgningen:

- At lede vandet fra de ca. 3.000 m² tagflade væk fra bygningerne og ud i vådområderne.
- At omlægge landbrugsjorden til fredskov med gode vilkår for biodiversitet.
- At skabe en våd korridor mellem de eksisterende og nye vådområder så padden kan vandre.
- At skabe et dejligt sted, hvor beboerne og dyr kan færdes og opholde sig.
- At iværksætte tiltag, der gør hele ansøgers kunstneriske virke CO₂-neutralt via skovplantning, solcelle park mm.
- At etablere et eventyrligt sted, et sted, som bærer de samme værdier, som ansøger lægger vægt på og som er til stede i Thomas Dambos kunst.

Projektet indeholder ikke ansøgning om solcellepark eller skovplantning.

Nord for Land art projektet - langs Salløvvej - er der etableret fredsskov og langs øst og sydsidet er der plantet produktionsskov.



Ansøgningsmateriale



Kurvekort fra ansøgningen.

Fotos af området:







Amfiteatret/terrasseringen etableret med "ryg" op ad den eksisterende beplantning omkring gårdspladsen.

Sagshistorik

Roskilde Kommune har den 8. juli 2024 meddelt landzonetilladelse til de to søer. Jorden fra søerne og grøften der forbinder de to søer er brugt til at modulere bakker og forhøjninger i området.

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 omfatter matr.nr. 1a og 2i Salløv By, Snoldelev.

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 land art 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:

² Jf. planlovens § 35, stk. 1

³ Jf. planlovens § 12



Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 5.L.3, Gadstrup Øst, Landområde. Områdets anvendelse angives til at være jordbrugsformål, herunder landbrug, gartneri og skovbrug samt råstofindvinding i den nordlige del af rammeområdet, fritidsformål, naturområde o.l. Nye boliger og erhverv kan kun undtagelsesvis etableres og kun hvis det er foreneligt med støjpåvirkningen fra Roskilde Lufthavn.

Naturbeskyttelsesområde

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

Lavbundsarealer

En mindre del af området ligger inden for et udpeget lavbundareal. I det åbne land skal disse arealer som udgangspunkt friholdes for byggeri, anlæg og terrænregulering herunder jordopfyldning, som kan forhindre, at naturlige vandstands- og afstrømningsforhold påvirkes eller kan genskabes.

Oversvømmelse eller erosion

En mindre del af det ansøgte område ligger inden for et område med risiko for oversvømmelse. Inden for de udpegede risikoområder, samt i områder med oversvømmelsesrisici fra vandløb og høj grundvansstand, skal vi tage højde for, at byggeri og anlæg sikres mod potentiel oversvømmelse. Dette kan ske med krav til byggeri og anlæg placering og udformning. På særligt udsatte arealer skal der som udgangspunkt ikke planlægges for nyt byggeri og anlæg, som er sårbart over for oversvømmelse, med mindre der indgår krav om afværgeforanstaltninger.

Gennem lokal håndtering af regnvand skal risiko for potentielle oversvømmelser søges minimeret. Dette gælder særligt i fælleskloakerede områder.

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.

Støjkonsekvensområder/områder med særlige restriktioner

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

Støjkonsekvensområder udgør områder omkring anlæg af national interesse, hvor der er fastsat særlige regler, der skal sikre, at opførelsen af støjfølsom anvendelse såsom boliger m.v. ikke medfører indskrænkninger i disse anlægs anvendelsesmuligheder.



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 750 m øst for det nærmeste Natura 2000- område (N151 Ramsø Mose), som er et fuglebeskyttelsesområde (F104). Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet er ynglefuglene rørhøg, rørdrum og sortterne.

Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret flagermus ved ejendommens bygninger tæt på projektet. Det er ikke oplyst hvilken art flagermus, der er tale om. I Ramsødalen ca. 1 km vest for projektet findes spidssnudet frø. Det er sandsynligt, at spidssnudet frø også findes i den nærliggende Salløv Mose, som ligger umiddelbart op til projektområdet.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 23. januar til 8. februar 2026⁵.

Der kom følgende relevante bemærkninger til sagen fra Danmarks Naturfredningsforening, Roskilde: Har bekymringer til projektet. Mener at bodegabygningen (træbygningen – red.) og amfiteatret, er fritliggende og uden tilknytning til bygninger på ejendommen som er placeret på modsatte side af den beplantning der omgiver den eksisterende bebyggelse. De har også bekymringer ang. kejsert træ, som er plantet, da den er angivet af Naturstyrelsen som en invasiv art, som man skal være opmærksom på. Den formerer sig både ved rodsud, ved stor frøsætning og er hurtigt voksende.

Roskilde Kommunes vurdering – begrundelse for afgørelsen

Samlet set vurderer Roskilde Kommune, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte, med undtagelse af træbygningen. Træbygningen ligger placeret uden tilknytning til den øvrige bebyggelsen på ejendommen og der meddeles særskilt afslag til denne bygning.

Vi har lagt særligt vægt på, at land art-projektet samtidig er et naturprojekt der kan gavne biodiversiteten i området, med gode levesteder for mange forskellige arter. Projektet grænser op til et naturbeskyttet moseområde mod syd og der er etableret fredsskov og produktionsskov på matriklen. Derfor vurderer kommunen at området på sigt vil udvikle sig til et samlet værdifuldt naturområde som har potentiale for stor biodiversitet. Det er i overensstemmelse med kommunens Grøn Blå Strategi, som har stor fokus på at skabe bedre biodiversitet i kommunen. Projektet er også i overensstemmelse med udpegningen i kommuneplanen som potentiel naturbeskyttelsesområde.

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

⁵ Jf. planlovens § 35, stk. 4



Da land art projektet ud mod Salløvvej er afgrænset af en skovplantning med fredsskovspligt og mod øst af en produktionsskov, vil det ikke være synligt set fra omgivende offentlige veje, så snart skoven er vokset lidt til.

Endvidere har vi lagt vægt på, at området ikke er udpeget som bevaringsværdigt landskab eller med kulturhistorisk bevaringsværdig, hvilket gør det mindre sårbart over for terrænændringer.

Området syd for motorvejen og nord for denne ejendom samt området på modsatte side af Køgevej, er præget af råstofindvinding. Det betyder at de omkringliggende tidligere landbrugsarealer er omdannet til store råstofgrave som på sigt omdannes til naturområder. Således vil dette område passe ind i det dramatiske landskab, der dannes af råstofgravningen, og derfor vurderer kommunen at projektet ikke vil være visuelt fremmet i nærområdet.

Vi vurderer, at land art projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammens anvendelsesmuligheder da det samtidig er et naturprojekt. Projektet er desuden ikke sårbart over for oversvømmelse men understøtter i stedet lokal håndtering af regnvand.

Et land art projekt er i overensstemmelse med kommunens kunststrategi hvis formål er, at skabe nye og bedre rammer for, at kunsten i endnu højere grad kan spire frem i hele kommunen og på den måde sikre, at endnu flere får mulighed for at udøve kunsten.

Kommunen vurderer at projektet ikke skaber præcedens for terrænregulering i almindelighed, idet det er et unikt kunstprojekt, og er placeret i tilknytning til bygningerne på ejendommen, som er et stort kunstværksted.

Internationale beskyttelsesområder

Natura 2000

Vi vurderer, at det ansøgte ikke vil få en væsentlig betydning for udpegningsgrundlaget i Natura 2000-området Ramsø Mose. Det skyldes, at projektet ikke er etableret i levesteder for de tre udpegningsarter, rørhøg, rødbrum og sortterne.

Bilag IV arter

Vi vurderer, at projektet ikke vil få væsentlig betydning for bilag IV-arter, da der ikke fældes træer, som kan være egnede for flagermus, og da projektområdet ikke berører eksisterende yngle- eller rasteområder for spidssnudet frø.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 26. februar 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den **26. marts 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

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 klagen 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.