



Velas
Fulbyvej 15
4180 Sorø

Byudvikling og Grøn
Omstilling

KOPI

Landzonetilladelse til et nyt sommerhus

**Hvedstrupvej 15, Hvedstrup, 4000 Roskilde, matr.nr. 1m Hvedstrup
By, Hvedstrup**

11. august 2026
Sagsnr.: 26-004871
Doknr.: 26-004871-10

Sagsbehandler
Cassandra Rasmussen
caskra@roskilde.dk

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 03. marts 2026 med supplerende oplysninger senest af 06. juli 2026.

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

Et sommerhus på 79 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 betingelser:

- Tagmaterialet må ikke overstige et glanstal på 10,
- Bygningens facader skal være i mørke naturfarver så som brun eller sort for at være tilpasset landskabet. Andet farvevalg kræver stillingtagen fra Roskilde Kommune.

Betingelserne vil blive tinglyst på ejendommen for din regning².

Lovgrundlag

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

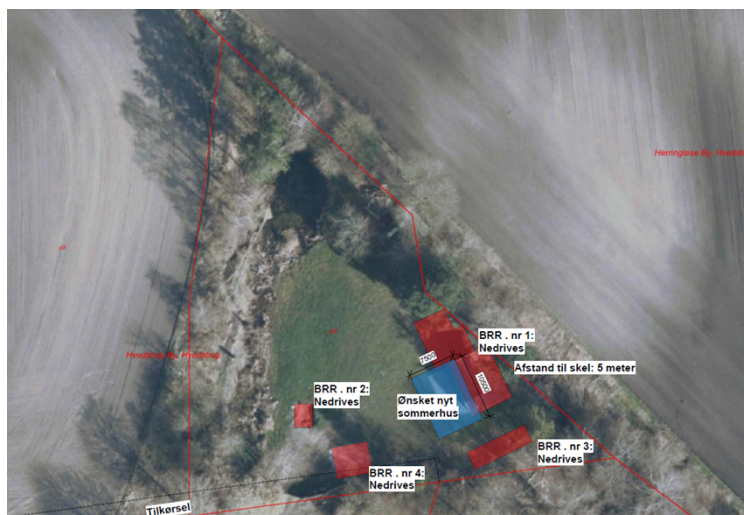
Vi har i tilladelsen ikke taget stilling til anden lovgivning end planlovens bestemmelser.

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

Sommerhuset skal erstatte det eksisterende byggeri, som består af flere sekundære bygninger og et sommerhus på ca. 44 m². Nedenstående billede viser hvilke bygninger som skal nedrives og placeringen af det nye sommerhus.



¹ Jf. planlovens § 56, stk. 2.

² Jf. planlovens § 55.



Sommerhuset skal opføres med en facadebeklædning af træ. Se vedlagte bilag for at se tegninger af sommerhuset.

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 2090 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 arealer³. 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 planlægning⁴.

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

- *Kommuneplanramme*
- *Bevaringsværdigt landskab*
- *Værdifuldt landbrugsområde*

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 7.L.1 for Landområde - Ågerup. Områdets anvendelse angives til at være hovedsagelig at være 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. 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.

³ Jf. planlovens § 35, stk. 1

⁴ Jf. planlovens § 12



Landzonestrategi

Roskilde Kommune ønsker at bevare de få fritidshuse, der ligger i landzonen. Det er vigtigt, at ejendommene bevarer deres karakter af fritidshusbebyggelse.

Ved ansøgning vil der især blive lagt vægt på:

- At fritidshuset har nogenlunde samme størrelse og placering som det nedrevne.
- At bygningens arkitektur passer ind i lokalområdet.
- At bygningen har karakter af fritidshus.

Andre udpegninger på ejendommen

Der kan være andre udpegninger på en ejendom, som vi skal tage hensyn til.

Servitutter/Deklarationer

Din ejendom er omfattet af tinglyst deklaration af 2 tinglyste servitutter. 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 06 juli til 27. juli⁵. 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.

Samlet set vurderer Roskilde Kommune, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte på baggrund af nedenstående.

Der er i denne sag tale om et enkeltstående sommerhus, som er omkranset af bevoksning og marker. De nærmeste boligbebyggelser ligger ca. 300-400 meter væk og er adskilt af marker.

Nedenstående billede er fra Google Streetview 2025 og viser udsigten fra Hvedstrupvej 38 ud over landskabet hvor Hvedstrup 15 er placeret (orange markering). Her ses det, at der er tale om en ejendom som falder ind i landskabet og at den eksisterende bebyggelse ikke fylder eller virker skæmmende i landskabet.

⁵ Jf. planlovens § 35, stk. 4

⁶ Jf. forvaltningslovens § 24.



Der ansøges om opførelse af nyt sommerhus på 79 m², som skal erstatte det eksisterende sommerhus på ca. 44 m². Sommerhuset flyttes en smule for at overholde de gældende regler for bygningsreglementet. Det er vores vurdering, at det nye sommerhus vil have en placering meget tæt på det originale sommerhus.

Det fremgår af planklagenævnets praksis, at områder uden særlige landskabelige eller naturmæssige værdier kan efter en konkret vurdering normalt kunne tillades op til 80 m². Området hvori det ansøgte er beliggende er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Det er Roskilde Kommunes vurdering at det ansøgte byggeri ikke vil have en negativ effekt på landskabet og dets eksisterende værdier som landbrugslandskab. Ejendommen er på nuværende tidspunkt omkranset af en større mængde bevoksning og vil derfor ikke kunne ses i det nærtliggende landskab. Byggeriet vil være beklædt med træ i mørke farver og vil derfor ikke være skæmmende i landskabet. For at sikre at bygningen ikke vil skille sig ud i landskabet stilles der vilkår om, at facaderne fremadrettet skal være i mørke farver som brun eller sort. Dertil stilles der vilkår om at glanstallet på tagmateriale ikke må overstige 10. Dette er af hensyn til evt. genskær.

Uanset områdets karakter bør et sommerhus i landzone dog ikke få en størrelse, som svarer til en helårsbolig. Større sommerhuse må således henvises til egentlige sommerhusområder. Vi vurderer at sommerhuset ikke har en sådan størrelse, at det skal henvises til et sommerhusområde.

Efter hidtidig praksis i Planklagenævnet kan der som hovedregel gives landzonetilladelse til opførelse af et nyt sommerhus som erstatning for et ældre sommerhus, som nedrives. Dette skyldes, at ejeren almindeligvis må antages at have en berettiget forventning om at kunne genopføre sommerhuset. Da der har været et sommerhus på ejendommen siden 1950, vurderer vi at der kan meddeles landzonetilladelse til et nyt sommerhus.



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 1,8 km fra det nærmeste Natura 2000- område Vasby Mose og Sengeløse Mose (nr. 140) som er et habitatområde (H 124).

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet ses i nedenstående tabel.

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)	

Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret Stor vandsalamander ca. 600 m nord vest for ejendommen, men arten er ikke registreret på ejendommen. Stor vandsalamander er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Natura 2000

Vi vurderer, at det ansøgte på grund af sin karakter og afstand fra Natura 2000-området ikke vil få en væsentlig betydning for udpegningsgrundlaget. Dette er begrundet i, at der er tale om erstatning af eksisterende byggeri på ejendommen med ca. samme placering.

Bilag IV arter

Vi vurderer, at projektet ikke vil få betydning for bilag IV-arter, da ejendommen ikke vurderes til at være et egnet yngle- eller rasteområde for stor vandsalamander.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 10. august 2026. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 07. september 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.

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



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.

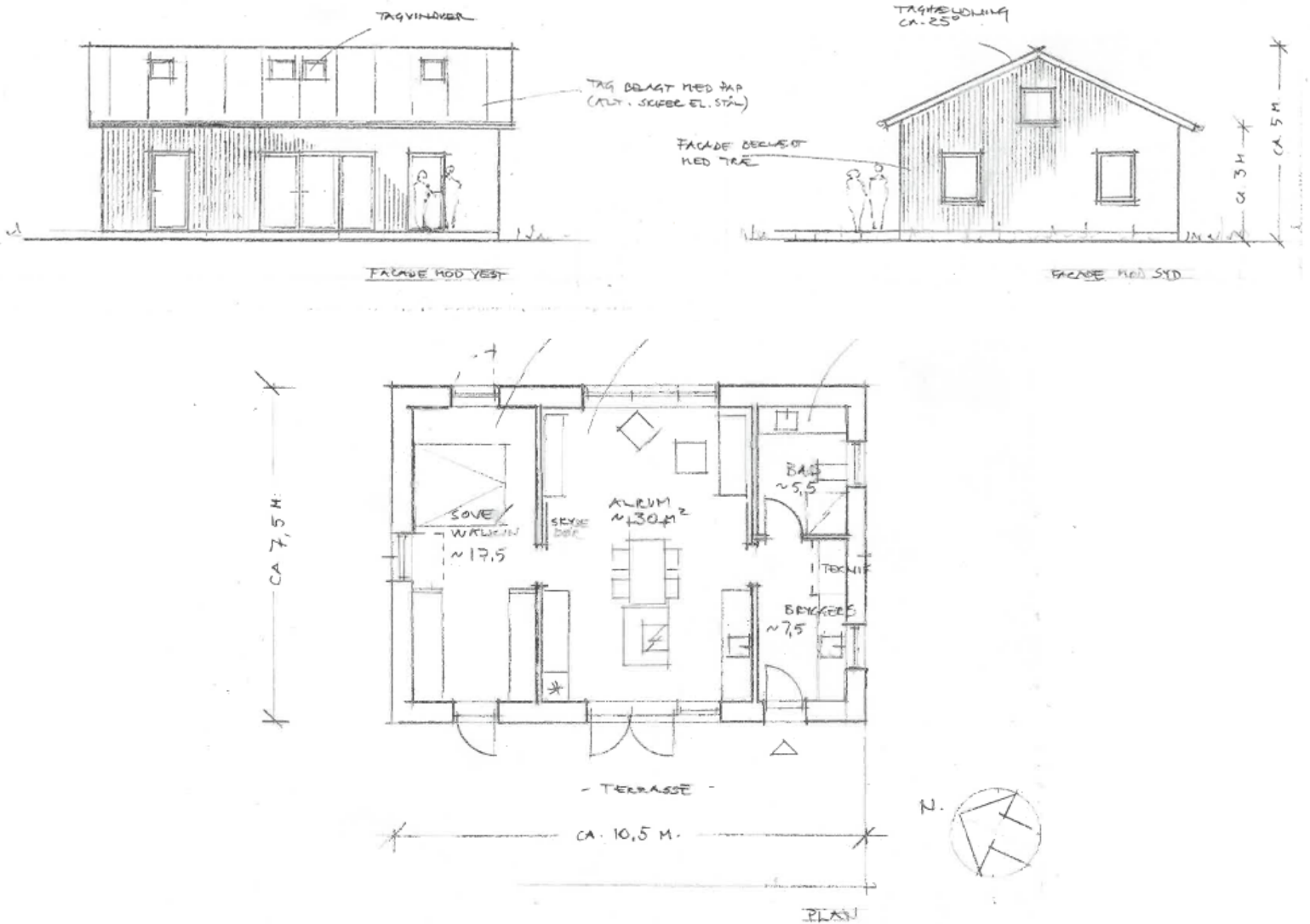


Bilag

- Godkendt tegningsmateriale
- Klagevejledning
- Uddrag af planlovens bestemmelser om landzone



Tegningsmateriale





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.