

Kokholmvej 10
Søster Svenstrup
4130 Viby Sjælland

Byudvikling og Grøn
Omstilling

KOPI

Lovliggørende landzonetilladelse til nyt enfamiliehus

Kokholmvej 10, Søster Svendstrup, 4130 Viby Sjælland, matr.nr. 1s Søster Svendstrup, Dåstrup

Kære

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 05-10-2025 med supplerende oplysninger senest af den 21-10-2025

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

Nyt enfamiliehus på 191 m²

11. november 2025
Sagsnr.: 25-022849
Doknr.: 25-022849-7

Sagsbehandler
Cassandra Rasmussen
caskra@roskilde.dk

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

www.roskilde.dk

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.

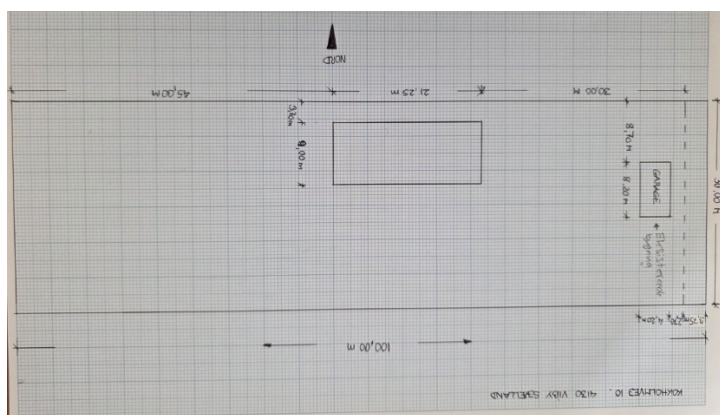
Vi har i tilladelsen ikke taget stilling til anden lovgivning end planlovens bestemmelser.

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

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

Det ansøgte projekt er angivet til at være samlet 191 m² og erstatter det tidligere enfamiliehus på ejendommen.



Billede 1- situationsplan over det ansøgte byggeri (ansøgers materiale)

Det fremgår af ansøgningen at huset er opbygget af letbeton der bliver pudset og malet hvidt. Vinduer og døre er sorte. Taget er stående af sorte betontegl med et glanstal på 4.

Det nye enfamiliehus har samme placering på ejendommen. Dette fremgår af Kommunens luftfoto af hhv. 2019 og 2025.

¹ Jf. planlovens § 56, stk. 2.



Billede 2 – Oversigt af husets placering før og efter nedrivning. Venstre side er fra 2019 og højre side er fra 2025.

For yderligere beskrivelse af projektet, se bilag.

Sagshistorik

Roskilde Kommune blev i forbindelse med et tilsyn i marts 2025 bekendt med at der var et igangværende byggeri på ejendommen, som indikerede nyopførelse af et enfamiliehus.

Roskilde Kommune meddelte den 21-08-2017 byggetilladelse til en tilbygning så det eksisterende enfamiliehus var 191 m². Det fremgår på Kommunens tilgængelige luftfotos at huset på ejendommen har været nedrevet i hhv. 2019 og 2020.

Efter løbende dialog med ejer har Roskilde Kommune den 05-10-2025 modtaget en ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus.

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 udpegnings 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 3000 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 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.

² Jf. planlovens § 35, stk. 1

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 6.L.1. Viby - Vest, Landområde

Områdets anvendelse angives til at landområdet skal hovedsagelig anvendes 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. De udpegede bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt friholdes for ny bebyggelse. Der må kun meddeles tilladelse til byggeri arealanvendelse eller ændret tilstand af et areals karakter, 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.

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.

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 en beskyttelseslinje og kan kræve en dispensation fra Roskilde Kommune.

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. Jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5, kræver opførelse af bebyggelse, i landzone inden for skovbyggelinjen alene landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1 og ikke samtidig en dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

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. 5 km fra det nærmeste Natura 2000- område (N 149, Hejede Overdrev,

³ Jf. planlovens § 12

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

Valborup Skov og Valsøllille Sø), som er et habitatområde (H 129)

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet ses i nedenstående tabel.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 129		
Naturtyper:	Søbred med småurter (3130)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Urtebræmme (6430)
	Nedbrudt højmoser (7120)	Hængesæk (7140)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Grøn buxbaumia (1386)	Stor vandsalamander (1166)

Bilag IV arter

Der er ifølge arter.dk registreret star vandsalamander ca. 130 m vest ejendommen ved et vandhul, men arten er ikke registreret på ejendommen. Arten er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 23-10-2025 til 06-11-2025⁵.

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.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke har en negativ påvirkning på naboer og er inden for de rammer, som Kommuneplan 2025 fastsætter.

Roskilde Kommune lægger ydermere vægt på, at det ansøgte er i overensstemmelse med Kommunens landzonestrategi om huse, som skal erstatte et tidligere hus på ejendommen. Boligen har samme placeringen på ejendommen og vil derfor ikke medføre en påvirkning af det bevaringsværdige landskab. Placeringen og højden på byggeriet betyder også, at der ikke sker en ændring i oplevelsen af skovbrynet som landskabselement eller om levested for dyr og planter.

⁵ Jf. planlovens § 35, stk. 4

⁶ Jf. forvaltningslovens § 24.

Efter hidtidig praksis i Planklagenævnet 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.

Internationale beskyttelsesområder

Natura 2000

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

Bilag IV arter

Vi vurderer, at projektet ikke vil få betydning for bilag IV-arter, da det vandhul, som den store vandsalamander er blevet registeret i er afskåret fra Kokholmvej 10 af et ca. 60 meter bredt træbælte. Da huset har samme placering som det tidligere enfamiliehus er det Roskilde Kommunes vurdering, at der ikke vil ske en påvirkning af yngle- eller rasteområder for stor vandsalamander.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 11-11-2025. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den **09-12-2025**. 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.

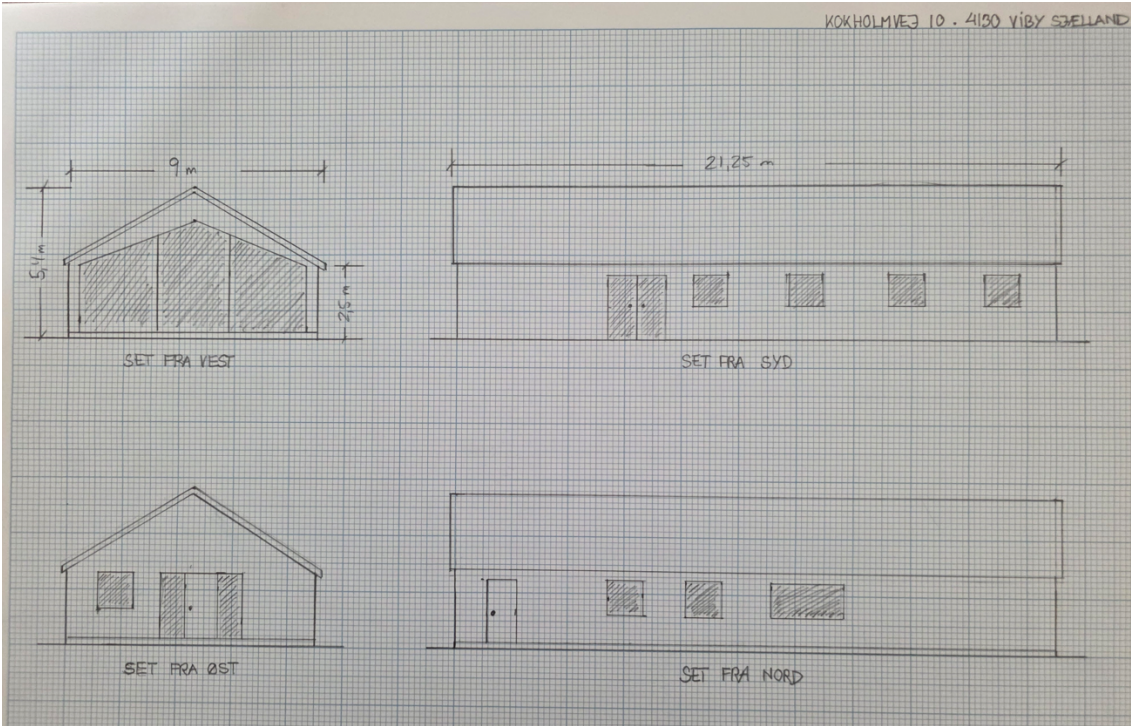
Kopi

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.

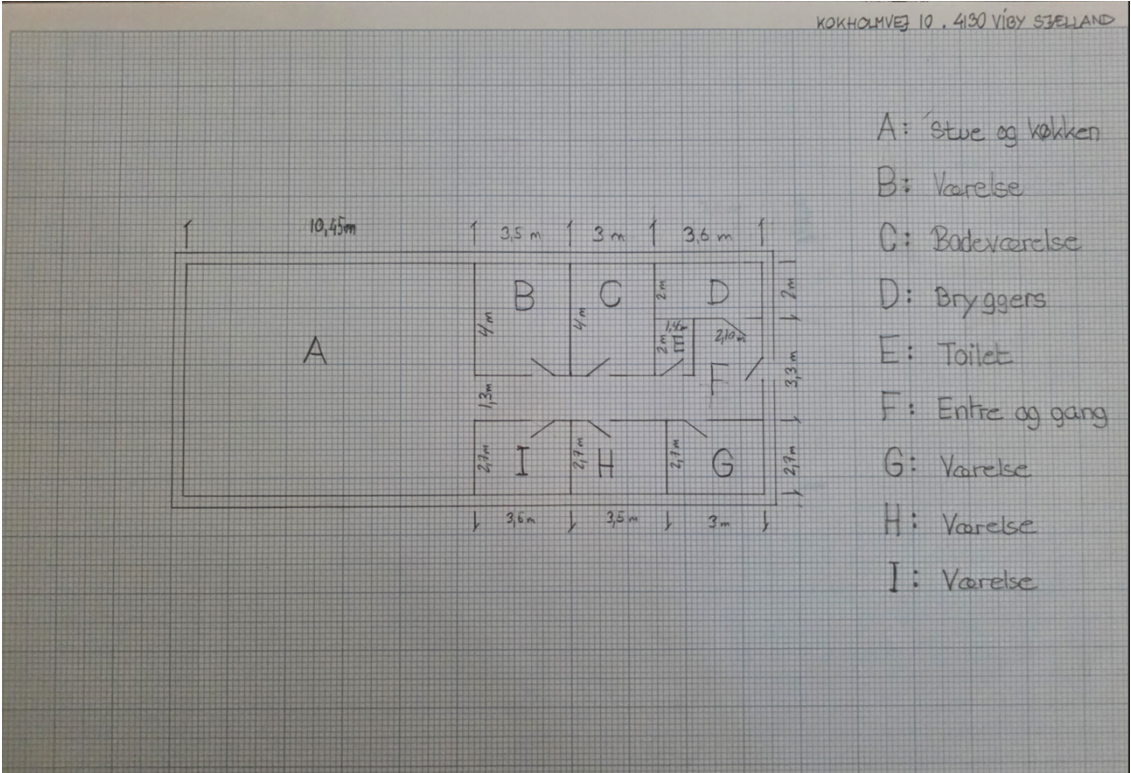
Bilag

- Godkendt tegningsmateriale
- Klagevejledning
- Uddrag af planlovens bestemmelser om landzone
- Oplysninger om behandling af dine data ([hvis ikke det er oplyst tidligere i sagsbehandlingen](#))

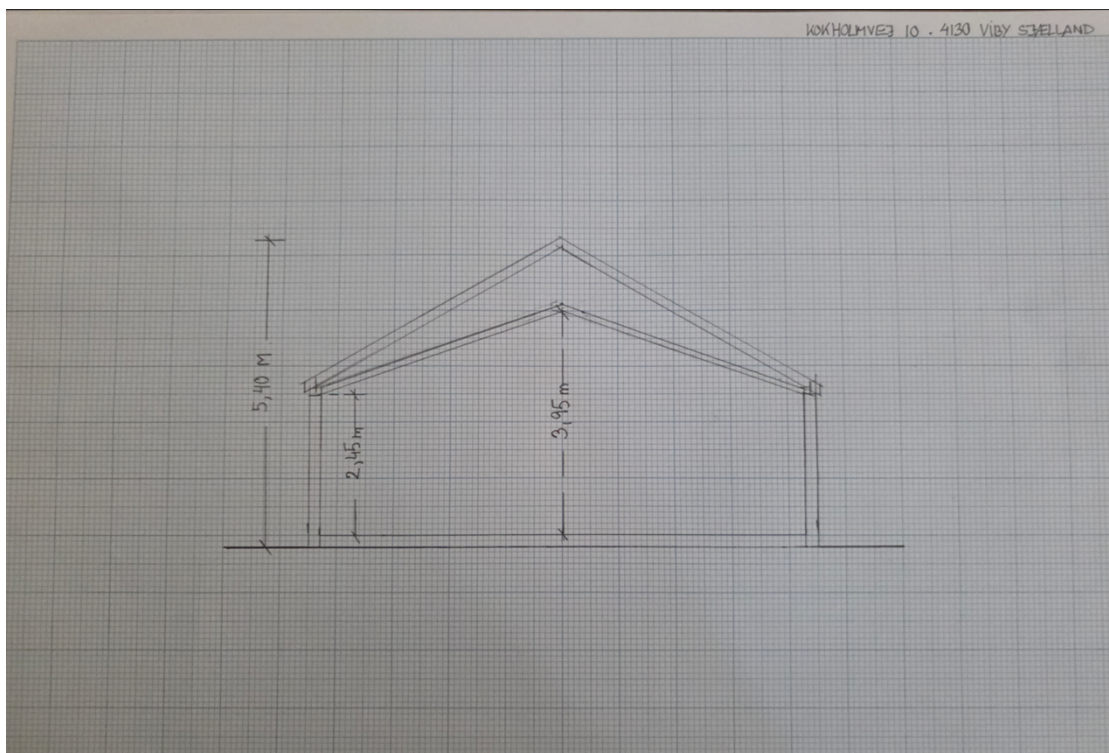
Godkendt ansøgningsmateriale



Facadetegninger



Plantegning



Snittegning

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.

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.