



Landzonetilladelse til midlertidig opstilling af sauna ved Flæng Sø

*Lindenbergvej 45, 4000 Roskilde
matr.nr. 12a Svogerslev By, Svogerslev*

30. januar 2026
Sagsnr.: 25-026373
Doknr.: 25-026373-8

Sagsbehandler
Cecilie Højrup
Tlf. 46313544
cecilieh@roskilde.dk

Kære Bent Jørgensen, Lynghøjsøernes Vinterbadeklub

Vi skriver til dig, fordi vi nu har behandlet din ansøgning, som vi har modtaget den 11. november 2025 med supplerende oplysninger senest af den 17. december 2025.

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

Midlertidig opstilling af sauna frem til 15. april 2026

Betingelser for tilladelsen

- at saunaen placeres mindst 10 m sydvest for skrænten
- området mellem skrænten og saunaen må ikke anvendes til midlertidig opbevaring eller henstilling af ting, som skal anvendes i saunaen eller har tilknytning til saunaen
- saunaen fjernes straks efter tilladelsen er udløbet.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, jf. nedenstående klagevejledning samt at der er meddelt byggetilladelse.

Hvis tilladelsen bliver påklaget rettidigt, må den ikke udnyttes, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Lovgrundlag

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

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

Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

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

www.roskilde.dk



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

Du skal være opmærksom på, at der på kan være tinglyst privatretlige servitutter, som Roskilde Kommune ikke påser. Du skal overholde tinglyste servitutter, som du kan finde på www.tinglysning.dk.

Beskrivelse af projektet

Der er søgt om at opsætte en sauna i perioden januar 2026 til medio april 2026 sydøst for Flæng Sø. Der vil være adgang for medlemmer af Lynghøjsøernes Vinterbadeklub samt for offentligheden mod køb af billet.

Det er oplyst at saunaen vil være i træ med en størrelse på omkring 8 m x 2,5 m og med en højde på ca. 2,5 m. Der vil ikke være gangbroer eller fast omklædningsareal uden for saunaen. Ansøger har sendt en billedreference af, hvordan saunaen kunne se ud. Opvarmning vil enten ske med brænde eller el.

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 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.

Matriklen har et areal på 307.774 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 arealer¹. 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

skal virke for gennemførelsen af den gældende kommuneplan og intentionerne i den samlede fysiske planlægning².

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

Kommuneplanramme

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 4.LB.2 Svogerslev Grusgrav, Lynghøjsøerne. Området udlægges hovedsagelig til natur- og fritidsområde.

¹ Jf. planlovens § 35, stk. 1

² Jf. planlovens § 12



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, 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.

Landzonestrategi

Jf. kommunens landzonestrategi skal bebyggelse indpasses i landskabet.

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.

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.

Søbeskyttelseslinje

Det ansøgte ligger inden for en søbeskyttelseslinje og kræver en dispensation fra naturbeskyttelsesloven, før der kan gives en landzonetilladelse. Der er meddelt dispensation.

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 rasteområder³.

Natura 2000 og bilag IV arter

Afstanden fra saunaen til nærmeste natura 2000 område - Roskilde Fjord - område nr. 136 'Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov' er ca. 1,8 km.

Natura 2000 område nr. 136, består af habitatområde H120 og H199 samt fuglebeskyttelsesområde F105 og F107. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne.

Fuglene på udpegningsgrundlaget er knyttet til fjord, sø og åbne enge, undtagen rødrygget tornskade, som lever i skovbryn og på enge og overdrev med spredte buske.

³ Jf. planhabitatbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, § 4 samt § 7, stk.1, nr. 1 og 2



Roskilde Kommune vurderer, at saunaen ikke vil begrænse mulighederne for at fuglene på udpegningsgrundlaget kan anvende søen som rastelokalitet.

Der er registreret markfirben i grusgraven i nærområdet til saunaplaceringen. Roskilde Kommune vurderer at saunaen bliver placeret et sted, som ikke er egnet ynglested for markfirben.

Naboorientering

Vi har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en naboorientering i perioden fra den 18. december 2025 til 15. januar 2026⁴. Vi har ikke modtaget 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 afgørelsen⁵.

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

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra søer med en vandflade på mindst 3 ha og de vandløb, der er registreret med en beskyttelseslinje i henhold til den tidligere lovgivning.

Jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1 kan kommunen gøre undtagelse fra bestemmelserne i § 16, stk. 1.

Bestemmelsens formål er at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

Der er registreret okkergul pletvinge i nærområdet til den ansøgte placering af saunaen. Okkergul pletvinge er en fredet og rødlistet dagsommerfugl. Den ansøgte placering er problematisk i forhold til forekomsten af okkergul pletvinge. Arten er inden for de seneste to år indvandret til området og har endnu ikke opbygget en talstærk bestand. Okkergul pletvinge findes ikke andre steder i Roskilde Kommune og kendes heller ikke fra egnede lokaliteter i nabokommunerne. Arten er derfor sårbar over for ændringer i dens levested. Arten er især sårbar overfor at få tildækket og fjernet dens larvefoderplante, som er lancetvejbred. Planten er almindelig, men sommerfuglen anvender kun planter til æglægning, hvis de står varmt og lysåbent. På den ansøgte placering vokser lancetvejbred i

⁴ Jf. planlovens § 35, stk. 4

⁵ Jf. forvaltningslovens § 24.



et gruset område med lavt voksende, spredt vegetation. Området har klart potentiale som ynglested for okkergul pletvinge, da planterne står soleksponeret i sparsom vegetation.

For at undgå påvirkning af det potentielt gode levested, vurderes det, at saunaen skal placeres mindst 10 m fra skrænten mod sydvest, og området mellem skrænten og saunaen ikke må anvendes til midlertidig opbevaring eller henstilling af ting, som skal anvendes i saunaen eller har tilknytning til saunaen.



Der er på nuværende tidspunkt ingen bebyggelse omkring Flæng Sø eller andre organiserede aktiviteter. Saunaen placeres tæt på søbredden i åbent areal, og det vil derfor fremstå tydeligt i landskabet. Der lægges derfor i afgørelsen vægt på, at der er tale om en kortere midlertidig opsætning af saunaen, samt at der arbejdes videre på en langsigtet løsning i samarbejde med Naturstyrelsen og Roskilde Kommune.

Endvidere lægges der vægt på, at offentligheden har mulighed for at benytte saunaen.

Tilladelse efter anden lovgivning

Der er meddelt dispensation fra søbeskyttelseslinjen.

Annoncering og klagemulighed

Tilladelsen bliver annonceret på Roskilde Kommunes hjemmeside www.roskilde.dk den 30. januar 2025. Der kan klages over afgørelsen som beskrevet i vedlagte klagevejledning. Klagefristen er 4 uger efter annoncering – dvs. den 27. februar 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 sende en selvstændig ansøgning om byggetilladelse. Saunaen må ikke opstilles, før der er meddelt byggetilladelse. Du skal søge byggetilladelse via ansøgningsportalen Byg og Miljø: 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
Landzonesagsbehandler

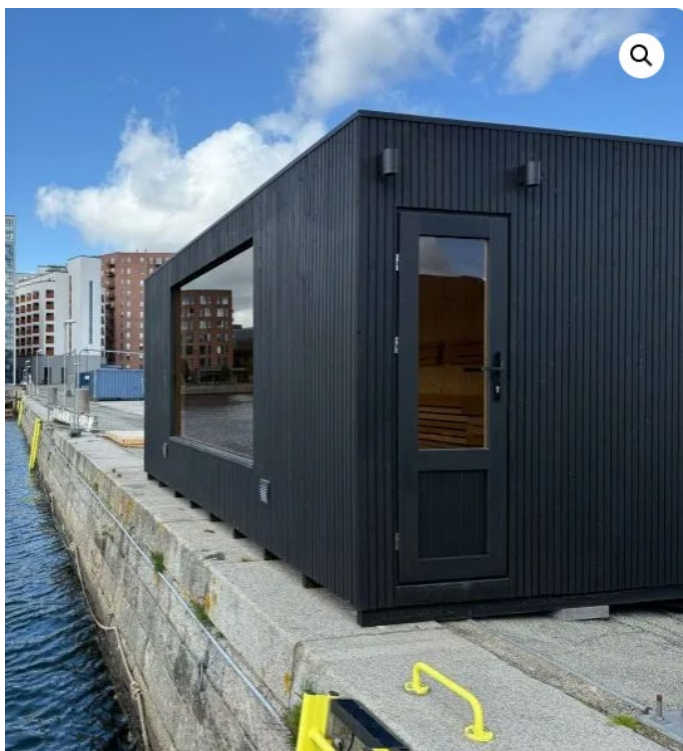
Kopi

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



Referencefoto af sauna

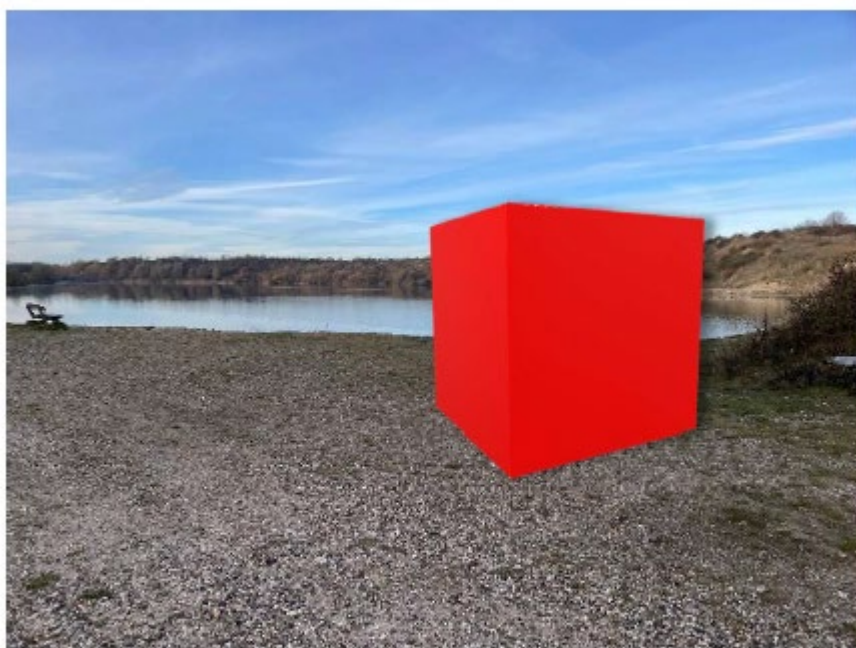


Oversigtskort, sti/gang til sauna



Placering af sauna ved

Ansøgt placering af sauna



Søbred mod Flængsø (princip for placering af sauna)

Illustration af sauna

Farven på saunaen bliver med træbeklædning, så den falder ind i omgivelserne.



KLAGEVEJLEDNING

Planloven

Afgørelsen er truffet efter planlovens § 35. Kommunens afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Der kan klages over både retlige spørgsmål og skønsspørgsmål.

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 §§ 58 og 59.

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.

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 www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. 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.

Klagefristen er 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold. Vejledning om klageregler og gebyrordning kan findes på hjemmeside for Nævnenes Hus www.naevneneshus.dk. 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.](#)

Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra afgørelsens offentlige bekendtgørelse.



**Uddrag af bekendtgørelse af lov om planlægning
(Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020)**

§ 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. 4.

**Uddrag af bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love
(Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 130 af 28/01/2017)**

§ 1. En tilladelse, der er meddelt efter følgende bestemmelser, må ikke udnyttes før klagefristens udløb: 1) § 35, stk. 1, i lov om planlægning.

Stk. 2. Hvis tilladelsen påklages, underretter den myndighed, der har givet tilladelsen, straks den, som har modtaget tilladelsen, om klagen.

Klagefrist

§ 2. Klage over afgørelser, der er nævnt i følgende bestemmelser, skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt: 1) § 58, stk. 1, i lov om planlægning.

Stk. 2. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Digital kommunikation og obligatorisk digital selvbetjening ved indgivelse af klage

§ 3. Klage til Planklagenævnet indgives skriftligt til den myndighed, der har truffet afgørelsen, ved anvendelse af digital selvbetjening, jf. dog § 4, stk. 2-4. Endvidere skal efterfølgende kommunikation om klagesagen ske ved anvendelse af digital selvbetjening.