

Dato: 27. juni 2025
Sagsb.: Sandra Desirée Neve
Sagsnr.: 25-001599
Dir.tlf.: 72365585
E-mail: sadne@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til indretning af en lejlighed på 1. sal i et uudnyttet loftrum samt indretning af et ekstra køkken på følgende ejendom:

Adresse: Tjørnedevej 131, 4340 Tølløse

Matrikel: 1r Algestrup By, Sdr. Asmindrup

Det er en forudsætning, at ombygningen gennemføres i overensstemmelse med det ansøgte.

Landzonetilladelsen træder først i kraft, når klagefristen på 4 uger fra offentliggørelsen er udløbet, og kun hvis der ikke er klaget over afgørelsen. Hvis der klages til Planklagenævnet over tilladelsen, skal nævnet tage stilling i sagen, før tilladelsen kan udnyttes.

Landzonetilladelsen falder bort, hvis ikke den udnyttes inden 5 år efter, den er givet.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Afgørelsen vedrører kun forholdet til Planlovens landzonebestemmelser. Eventuelt andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Det ansøgte kræver byggetilladelse og projektet må ikke igangsættes før end byggetilladelse er meddelt. Vejledning i at søge byggetilladelse findes på kommunens hjemmeside via dette link: <https://holbaek.dk/service-og-selvbetjening/bolig-og-byggeri/byggeri/byggetilladelse>. Byggetilladelsen er ansøgt, og byggesagen vil blive behandlet, hvis denne landzonetilladelse ikke påklages.

Ejendommen er ikke kloakeret. Det er derfor ejers ansvar, at der er en renseløsning på ejendommen, der er dimensioneret til at håndtere den øgede spildevandsmængde fra et ekstra køkken og en ekstra lejlighed.

Holbæk Kommune har i sin sagsbehandling ikke forholdt sig til, om projektet er foreneligt med servitutter, der hviler på ejendommen. Det er ejers ansvar at sikre, at det ansøgt overholder eventuelle servitutter.

Sagens oplysninger

På ejendommen ligger Algestrup Gamle Skole, hvori der i dag er indrettet tre lejligheder i stueplan og to lejligheder med fælles køkken på 1. sal. Bygningen er ombygget til lejligheder i 1972 og 1991 jf. Holbæk Kommunes byggesagsarkiv.

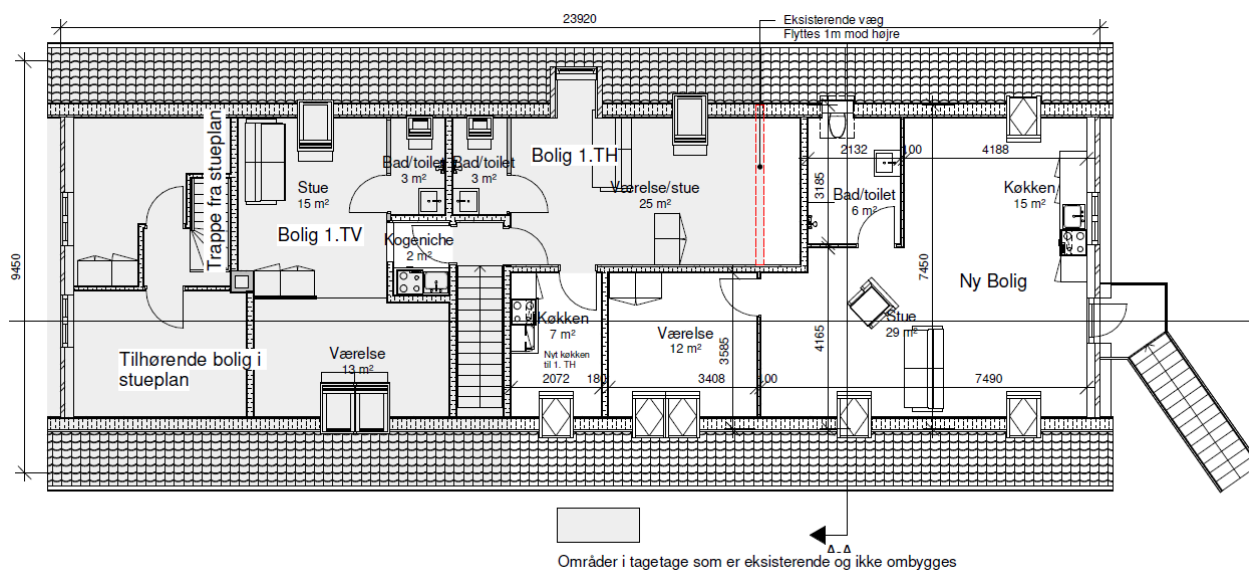
Der er ansøgt om at indrette en ekstra lejlighed i en hidtil uudnyttet del af tagetagen. I forbindelse med indretning af lejligheden isættes ovenlysvinduer på begge sider af bygningen. Den nye lejlighed vil få adgang via en udvendig trappe, som kan ses på både figur 2 og facadetegningerne på figur 3.

Samtidig er der ansøgt om at lave et ekstra køkken på 1. sal, så de to eksisterende lejemaal vil få hvert sit køkken. Der vil ligeledes blive flyttet en væg, sådan at lejligheden med adressen 131 1. Tv vil få et større værelse. Den ansøgte indretning af 1. salen kan ses på figur 2 i dette brev.

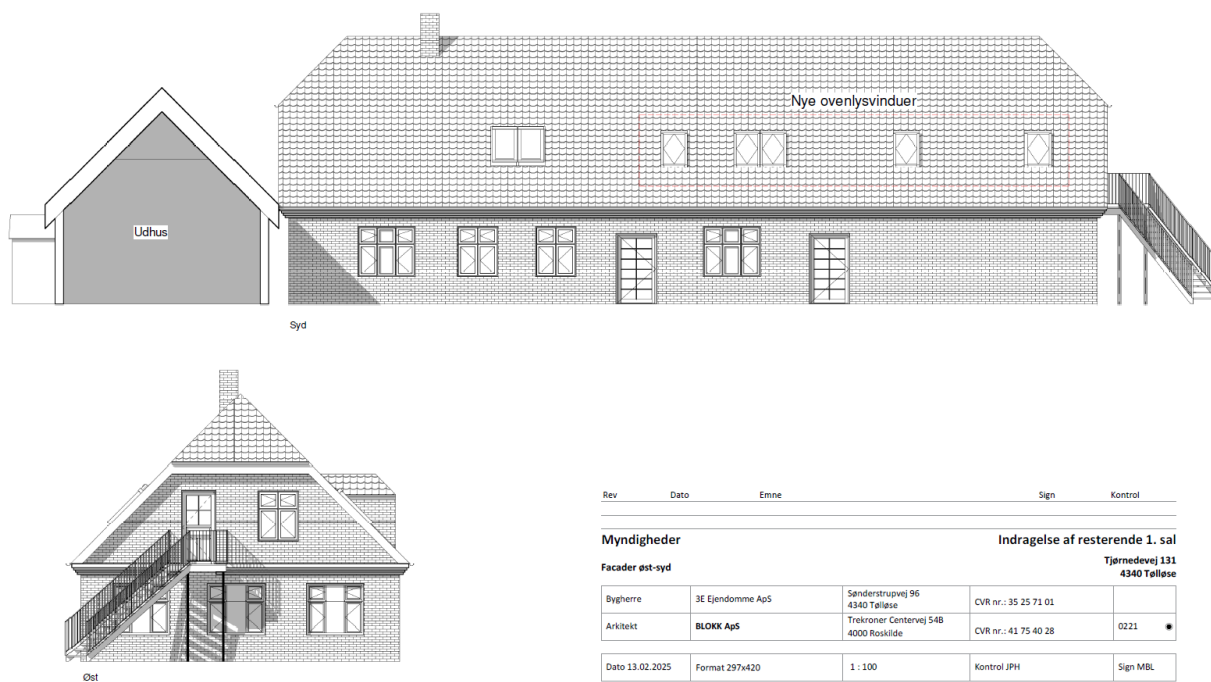
Ejendommen fremgår af luftfotoet nedenfor på figur 1.



Figur 1 - Luftfoto, hvor ejendommen Tjørnedevej 131 er markeret med lyseblå på hjørnet mellem Gl. Skovvej og Tjørnedevej



Figur 2 - Plantegning over indretning af 1. sal på Tjørnedevej 131 efter ombygning. Arealer markeret med gråt ændres ikke, mens de hvide områder viser ændringer i den nuværende indretning.



Figur 3 - Facadetegninger af den sydvendte og den østvendte facade efter ombygning. Af tegningerne ses trappen, der skal bruges som adgangsvej til den nye lejlighed samt de nye ovenlysvinduer.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en ejendom til helårsbeboelse med et matrikulært areal på 2.737 m².

På ejendommen er der i henhold til BBR opført følgende bygninger:

- Bygning nr. 1: Etageboligbygning på 226 m² i grundplan og med 155 m² tag-etage, hvoraf 81 m² er udnyttet.
- Bygning nr. 2: Udhus på 88 m²

Planforhold

Ejendommen ligger i landzone, hvor der som udgangspunkt ikke kan foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer. Hovedformålet med planlovens landzonebestemmelser er at sikre det åbne land mod spredt og uplanlagt bebyggelse. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugs-hvervene og tilgodese landskabs- og naturværdier.

Ansøgningen er foruden planloven også vurderet i forhold til retningslinjerne i Holbæk Kommuneplan 2024. Kommuneplanen fastlægger de overordnede retningslinjer for den fremtidige udvikling og Holbæk Kommune skal i den enkelte sag vurdere, om det ansøgte er i strid med hensynene bag de enkelte udpegninger i kommuneplanen.

Det ansøgte ligger inden for et område, hvor der i Holbæk Kommuneplan 2024 er følgende udpegninger:

- Potentiel økologisk forbindelse og "grønt danmarkskort"
- Værdifulde kulturmiljøer (Satshusmandskolonien Søby)
- Bygning med middel bevaringsværdi (SAVE-værdi 4 for den gamle skolebygning)
- Særlige værdifulde landbrugsområder
- Geologisk bevaringsværdi (En del af det nationale geologiske interesseområde "Brorfelde/Maglesø")
- Sekundært skovrejsningsområde (område, hvor skovrejsning er uønsket)
- Planlægningszone omkring risikovirksomheder
- Karakterområde 11 for Brorfelde Bakkelandskab i Holbæk Kommunes landskabsplan.

De udpegninger der er relevante i forhold til det ansøgte projekt, er beskrevet nedenfor. Uddybning af øvrige udpegninger kan ses i kommuneplanen <https://kommuneplan2024.holbaek.dk/>.

For *potentielle økologiske forbindelser* gælder følgende retningslinje:

4.1.7 Indenfor de Potentielle økologiske forbindelser skal spredningsmulighederne for vilde dyr og planter søges forbedret, og der må ikke ske byudvikling eller placeres anlæg, der forhindrer etablering af en økologisk forbindelse.

Formålet med udpegningen er at tilstræbe, at forholdene for de vilde dyr og planter forbedres. Ligeledes må der ikke ske tiltag, som kan forhindre, at der kan ske naturgenopretning eller etablering af en økologisk forbindelse.

Udpegningen *potentielle økologiske forbindelser* er en del af det Grønne Danmarkskort, der er en samlet udpegning for de områder, hvor kommunen ønsker at prioritere naturprojekter med henblik på at bevare, forbedre og skabe nye levesteder og spredningsmuligheder for planter og dyr.

For *værdifulde kulturmiljøer*, gælder følgende retningslinje:

1.4.1 Indenfor de værdifulde kulturmiljøer må der ikke ske byudvikling, opføres ny bebyggelse, ske ændringer af eksisterende bebyggelse, placeres trafik- og tekniske anlæg og lignende samt terrænreguleres eller rejses skov medmindre det kan ske uden af forringe oplevelsen og forståelsen af de værdifulde kulturmiljøer væsentligt.

Formålet med udpegningen er at sikre de fysiske miljøer, der har særlige egns karakteristiske og kulturhistoriske træk, som i sammenhæng beskriver en historisk periode eller forløb i den samfundsmæssige udvikling i Danmark.

Det konkrete værdifulde kulturmiljø er statshusmandskolonien Søby, hvor de bærende elementer er de tætliggende hvidkalkede husmandssteder langs Gl. Skovvej. Området er særligt sårbart overfor nedrivning eller om- og tilbygning af husmandsbrugene, kalkning i afvigende farver og manglende vedligehold.

For *bevaringsværdige bygninger* gælder følgende retningslinjer:

1.4.2 Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives eller ændres væsentligt i sit ydre udseende i forhold til bygningens oprindelige udtryk, uden en nærmere vurdering og en tilladelse. De bevaringsværdige bygninger har en SAVE registrering på 1-6.

1.4.3 Bevaringsværdige bygninger skal sikres bevaret bl.a. gennem lokalplanlægning og administration af øvrig lovgivning.

Formålet med udpegningen er at bevare særlige arkitektoniske og/eller kulturhistoriske kvaliteter af regional eller lokal betydning.

For *planlægningszoner omkring risikovirkomheder* gælder følgende retningslinje:

3.1.3 Kommunens arealudlæg til virksomheder med særlige beliggenhedskrav (Risikovirkomheder) og Konsekvenszone og Planlægningszone (sikkerhedsafstand) i forhold hertil fremgår af kortet. Indenfor disse områder skal der tages særlig hensyn til virksomhedens særlige karakter og at undgå uheld. Det betyder, at der inden for disse zoner ikke må etableres ny miljøfølsom anvendelse, som f.eks. boliger, rekreativt område m.v., medmindre det er påvist, at der er sikret en passende afstand mellem risikovirkomhed og omgivelserne.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer og beboere på ejendommen i perioden fra den 5. maj 2025 til og med den 19. maj 2025.

Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

Vurdering

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke er i strid med formålet med planlovens landzonebestemmelser og ikke er i konflikt med retningslinjerne i Holbæk Kommuneplan 2024.

Et af hovedformålene med landzonebestemmelserne er at henvise nye boliger til byzonen, hvor der er eksisterende infrastruktur, kloakering, faciliteter mm. Der findes dog en række muligheder for at indrette nye boliger i eksisterende bygninger, som ikke længere kan anvendes til deres oprindelige formål. Herunder kan kommunen efter planlovens § 35 stk. 10:

"meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning."

Af vejledningen til landzonebestemmelserne fremgår det, at denne mulighed blandt andet retter sig mod gamle skoler, plejehjem, mejerier og lignende. Af Planklagenævnets praksis fremgår det at: *"Uanset betingelserne i § 35, stk. 10, er opfyldt, skal der foretages en konkret vurdering af, om der kan gives en landzonetilladelse. Nævnet henviser i den forbindelse til, at det af bestemmelsen ikke fremgår, at der skal gives landzonetilladelse, men at der kan gives landzonetilladelse. Nævnet opfatter dog bestemmelsen på den måde, at der som udgangspunkt bør gives en landzonetilladelse, hvis betingelserne er opfyldt, og at der derfor kun bør gives afslag, hvis væsentlige landskabelige, naturmæssige, planlægningsmæssige eller andre interesser taler imod en tilladelse."*

Den gamle skolebygning er i sig selv udpeget som bevaringsværdig og ligger i et værdifuldt kulturmiljø i Holbæk Kommunes kommuneplan 2024. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at bygningen ikke ombygges på en måde, der er i modstrid med de overordnede bevaringsbestemmelser. Tagvinduerne isættes i den eksisterende tagflade og der isættes en dør i gavlen ved et eksisterende vindueshul. Begge disse ændringer vurderes af have begrænset indflydelse på husets overordnede arkitektoniske udtryk. Som adgang til den nye lejlighed sættes der en trappe udenpå den eksisterende bygning. Trappen er placeret ved husets gavl ud mod vejen og vil være et synligt element og have en indflydelse på bygningens samlede udtryk. Trappen er forsøgt designet, så den tager mindst muligt af lysindfaldet til den eksisterende bolig i stueplan, og den går derfor skråt ud fra gavlen. Det er Holbæk Kommunes vurdering at trappen, på trods af dens størrelse passer proportionalt med den eksisterende store skolebygning.

De ansøgte ændringer foregår inde i eksisterende bygninger. Ændringerne påvirker derfor ikke landskabet og derfor er udpegningerne til grønt danmarkskort, geologisk bevaringsværdi, værdifulde landbrugsområder og sekundært skovrejsningsområde ikke relevante for det ansøgte.

Den ansøgte ejendom ligger indenfor en planlægningszone omkring en eksisterende risikovirkksomhed. Zonen har til formål at sikre, at der ikke laves egentlig lokalplanlægning for byudvikling, rekreative områder og lignende. Holbæk Kommune har vurderet, at den ansøgte ekstra bolig ikke medfører en øget miljøkonflikt eller risiko, da den placeres i en bygning, hvor der i forvejen er 5 boliger. Der kommer således ikke boliger tættere på risikovirksheden end der allerede er. Holbæk Kommune har også foretaget en høring af risikovirksheden, som ikke ser problemer i det ansøgte.

Det er ud fra ovenstående Holbæk Kommunes vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til indretning af en ekstra bolig og opsætning af et ekstra køkken som ansøgt. Der er i behandlingen af sagen lagt vægt på, at det ansøgte ikke tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage efter planloven. Herunder de landskabelige hensyn, de planlægningsmæssige hensyn samt hensynet til naboerne.

Natura2000 og bilag IV-arter

Kommunen skal ifølge bekendtgørelse om internationale beskyttelsesområder vurdere om det, der gives landzonetilladelse til, kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt. Nærmeste Natura2000-område er i den konkrete sag habitatområdet Egernæs med holme og Fuglsø Sø i Lejre Kommune, ca. 4,5 km mod nordøst.

Det er Holbæk Kommune vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke dette Natura2000-område væsentligt. Der er i vurderingen lagt vægt på afstanden til Natura2000-området og det ansøgte beskaffenhed.

Kommunen skal også ifølge bekendtgørelsen vurdere, om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes, at det ansøgte ikke vil få negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV. Kommunen har vurderet for følgende arter:

Flagermus: Der fældes ikke ældre træer med hulheder, sprækker eller løs bark eller nedrives bygninger med potentiale som yngle- eller rasteområde for arter af flagermus. Det loft- rum, hvor lejligheden indrettes, er benyttet som loftrum/depotrum i dag, og der er ikke kendskab til, at der skulle raste flagermus i bygningen. Derfor vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for arter af flagermus.

Da projektet foregår indendørs i en eksisterende bygning vurderes det, at øvrige bilag IV-arter ikke vil blive påvirket, da de er tilknyttet udendørs levesteder.

Lovgrundlag

Tilladelsen er meddelt efter Planloven, jf. LBK nr. 572 af 29/05/2024 med senere ændringer, § 35, stk. 10, hvorefter der kan meddele landzonetilladelse efter § 35 stk. 1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning.

Offentliggørelse

Afgørelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside fredag d. 27. juni 2025 og 4 uger frem.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Afgørelsen kan påklages af enhver med retlig interesse i sagens udfald og af visse landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Indgivelse af rettidig klage til Planklagenævnet over nærværende afgørelse har som udgangspunkt opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Du skal klage via Klageportalen, ved at logge på med Mit-ID på Planklagenævnets hjemmeside <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. På siden finder du mere information om, hvordan man klager.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Holbæk Kommune. Hvis Holbæk Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

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. Du kan læse mere om muligheden for at blive fritaget for at benytte klageportalen på Planklagenævnets hjemmeside.

En klage har opsættende virkning. Det vil sige, at afgørelsen ikke må udnyttes, mens klagen behandles – medmindre Planklagenævnet meddeler andet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Holbæk Kommunes afgørelser kan jf. Planlovens § 62, endvidere indbringes for domstolene. Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Databeskyttelse

Holbæk Kommune behandler dine personoplysninger som led i de opgaver, vi varetager i forbindelse med behandlingen af sager i landzonen. Du kan læse nærmere om behandling af personoplysninger på følgende link: <https://holbaek.dk/om-kommunen/databeskyttelse/vbaf-byg-og-landzone-landzone-pl-2024-05-28>.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Blokk, Att. Jacob Hansen, jph@blokk.dk
- Museum Vestsjælland, Forten 10, 4300 Holbæk, plan@vestmuseum.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø, dnholbaek-sager@dn.dk
- Friluftsrådet, Scandiagade 13, 2450 København SV, holbaek@friluftsradet.dk, lokalraad@friluftsradet.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sølvgade 83, Opg. S, 1307 København K, nbu_sj@botaniskforening.dk
- Danmarks Kulturs Forening v/formand Jørgen Mejlsø, Vesterheden 87, 88 Viborg, post@kulturarvsforening.dk