

Helle Skodborg Merrald
Torben Bang Merrald
Bjergskovvej 3
4330 Hvalsø

Dato: 12. august 2025
Sagsb.: Sandra Desirée Neve
Sagsnr.: 25-003491
Dir.tlf.: 72365585
E-mail: sadne@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus med carport, værksted, orangeri og overdækninger på i alt 486 m² på følgende ejendom:

Adresse: Smidstrupvej 12, 4330 Hvalsø

Matrikel: 7g Smidstrup By, Soderup

Det er en forudsætning, at huset opføres 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. Byggetilladelsen er ansøgt og byggesagen behandles, når klagefristen på denne landzonetilladelse er udløbet.

Jordpåfyldninger, der ændrer på terrænet, kan medføre en ændring af overfladevandets naturlige afstrømning. Giver ændringen af terrænet anledning til, at overfladevandet bliver ledt væk fra egen matrikel og ind på anden mands jord, er dette en overtrædelse af vandløbslovens § 6. Dette kan potentielt kræve en godkendelse efter vandløbsloven.

Hvis der under bygge- eller jordarbejder konstateres en forurening af jorden, skal du straks standse arbejdet og underrette Holbæk Kommune, Miljømyndigheden (jord@holb.dk).

Hvis der skal flyttes jord væk fra ejendommen, skal du være opmærksom på reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen.

Hvis der sker arkæologiske fund i forbindelse med udnyttelse af landzonetilladelsen, skal du straks henvende dig til Museum Vestsjælland, Forten 10, 4300 Holbæk, tlf. 59 43 23 53. (plan@vestmuseum.dk). Museet er orienteret om afgørelsen ved kopi af dette brev.

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 ansøgte overholder eventuelle servitutter.

Sagens oplysninger

Der er søgt om landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus på ejendommen Smidstrupvej 12. Ejendommen er udstykket fra naboejendommen Smidstrupvej 20, og har således ikke tidligere været bebygget.

Af ansøgningen fremgår det, at det nye byggeri vil bestå af 247 m² bolig, 19 m² orangeri, 59 m² overdækket terrasse mod syd, 59 m² overdækkede arealer ved indgangen, 59 m² carport og 43 m² værksted.

Boligen opføres i murværk med træfelter og saddeltag med en hældning på 35 grader belagt med metalplader. Carport og værksted opføres med metalplader på både facader og tag.

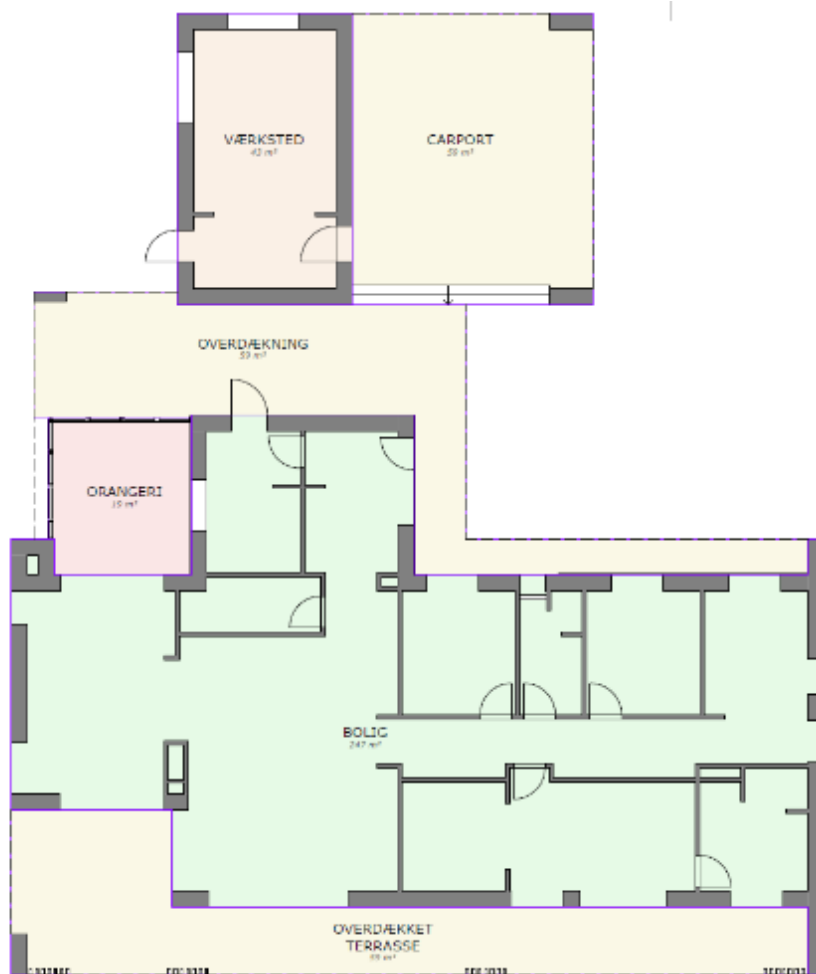
Ejendommens placering i landsbyen kan ses på figur 1 nedenfor.



Figur 1 - Figuren viser ejendommen Smidstrupvej 12 (markeret med lyseblå) og de omkringliggende ejendomme. Den røde streg på tværs af ejendommen viser afgrænsningen af Smidstrup Landsby i Holbæk Kommuneplan 2024. Afgrænsningen viser, hvor ny landsbybebyggelse efter konkret vurdering kan placeres.



Figur 2 - Situationsplan for det ansøgte byggeri.



Figur 3 - Boligens plantegning med arealfordeling



Figur 4 - Illustration set fra indkørsel



Figur 5 - Illustration set fra vest

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret med et matrikulært areal på 1700 m².

Ejendommen ligger i landsbyen Smidstrup og er ubebygget.

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:

- Rammeområdet 18.L06 for Smidstrup Landsby
- Større sammenhængende landskaber
- Sekundært skovrejsningsområde
- Observationszone på 200 meter fra gastransmissionsledning
- Karakterområde 15 for Store Merløse Landbrugslandskab 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/>.

Ejendommen ligger delvist inden for kommuneplanramme 18.L06 for Smidstrup Landsby, der er udpeget som en *afgrænset landsby* i kommuneplanen.

For afgrænsede landsbyer gælder følgende retningslinje:

1.1.3 Der kan i begrænset omfang foretages udstykning til opførelse af ny boligbebyggelse indenfor de afgrænsede landsbyer.

Inden for en afgrænset landsby kan der, efter en konkret vurdering, gives tilladelse til, at der kan opføres nye boliger. I vurderingen af om en ny bolig kan opnå tilladelse, vil der blive lagt vægt på, om boligens placering og byggestil kan indpasses i det stedlige miljø.

Der vil blive lagt særlig vægt på:

- Landsbyens struktur, herunder bygningernes placering, gadeforløb, matrikelstørrelse og åbne arealer.
- Bygningstyperne som er karakteristiske for landsbyen.
- Landsbyens kulturhistoriske kvaliteter.

Det vil i de fleste tilfælde betyde, at nye boliger i landsbyer skal være længehuse med sad-deltag og 45° taghældning og ligge langs vej.

Der vil kunne opføres andre former for bebyggelse, hvis det kan begrundes ud fra landskabelige eller kulturhistoriske forhold.

Herudover vil der blive lagt vægt på, at der ikke opstår miljøkonflikter i forhold til landbrugsbedrifter og andre virksomheder, som er etableret i området.

For *større sammenhængende landskaber* gælder følgende retningslinje:

4.2.2 De større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg. Nødvendige større byggeri og større tekniske anlæg indenfor området skal placeres under særlig hensyntagen til de landskabelige sammenhænge og visuelle værdier i området.

Formålet med udpegningen er at bevare og/eller forstærke større landskabelige sammenhænge.

For *observationszonen på 200 meter fra gastransmissionsledning* gælder, at

5.4.2 Langs den **Eksisterende gasledning (80 bar)**, der løber gennem kommunen, er der udlagt en observationszonen (200 meter fra ledningen). Indenfor denne zone må der ikke tillades aktiviteter der kan true forsyningssikkerheden.

Formålet med observationszonen er at sikre, at Energinet høres i forbindelse med alle ansøgninger efter planlovens § 35 og alle lokalplanforslag, der er i berøring med observationszonen omkring transmissionsledningen jf. [cirkulære 183/1984](#)

Sagen har derfor været sendt i Høring hos Energinet, som svarer at:

"Det ser ud til at bygningen placeres på den nordlige del af matr. nr. 7g, Smidstrup by, Søderup, hvorved den netop kommer til at ligge på grænsen til observationszonen omkring gastransmissionsledningen Stenlille – Torslunde, som forbinder Stenlille Gaslager med det øvrige danske transmissionsnet.

På det aktuelle sted er ledningen anlagt med forøget godstykkelse over en kortere strækning, hvorved der kan opføres den forespurgte bygning uden at Energinet Gastransmission vil gøre indsigelse."

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 30. juni 2025 til og med den 21. juli 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.

I afgrænsede landsbyer som Smidstrup kan der jf. Holbæk Kommuneplan 2024 i et begrænset omfang gives lov til at udstykke byggegrunde og opføre nye boliger. I vurderingen kan der lægges særligt vægt på, om byggeriet placeres og udformes, så det passer ind i landsbyen.

I denne konkrete sag placeres hele det ansøgte byggeri inden for kommuneplanens afgrænsning af landsbyen. Landsbyen Smidstrup består overvejende af klassiske landhuse med 45 graders taghældning i 1½ plan. Der findes dog nyere parcelhuse flere steder i landsbyen og særligt i landsbyens østlige del. Holbæk Kommune vurderer, at det ansøgte hus på Smidstrupvej 12 vil passe tilstrækkeligt ind i landsbymiljøet, da huset opføres med symmetrisk saddeltag og en 35 graders hældning på taget. Samtidig er byggeriet placeret parallelt med vejen.

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt 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 Hejede Overdrev, Valborup Skov og Valsøllille Sø i Lejre Kommune, ca. 700 meter mod sydøst.

Det er Holbæk Kommune vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke dette Natura2000-område væsentligt. Der er i vurderingen lagt vægt på afstanden til Natura2000-området og at den ansøgte bolig placeres i en eksisterende landsby mellem øvrig boligbebyggelse.

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. Derfor vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for arter af flagermus.

Hasselmus: Der findes Hasselmus i Bidstrup skovene ved Holbæk Kommunes grænse. Det vurderes at der potentielt kan være Hasselmus i Holbæk Kommune. Da der ikke fældes løvskov med rig undervegetation, forventes Hasselmus ikke at blive påvirket af det ansøgte.

Markfirben: Da projektet ikke berører åbne solbeskinnede skråninger, vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for Markfirben.

Padder: Da projektet ikke berører søer, vandhuller eller beplantninger i nærheden heraf, vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for padder, herunder stor vandsalamander, spidssnudet frø og grønbroget tudse.

Andre bilag IV-arter findes enten ikke geografisk i kommunen eller har levesteder, der er knyttet til beskyttede levesteder som § 3-beskyttet natur.

Lovgrundlag

Tilladelsen er meddelt efter Planloven, jf. LBK nr. 572 af 29/05/2024 med senere ændringer, § 35, stk. 1, hvorefter der kun med kommunens tilladelse i landzone må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Offentliggørelse

Afgørelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside tirsdag d. 12. august 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:

- Ansøger: Lundhilds Tegnestue, Att.: Mette Böll, mtb@lundhild.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