

Dato: 5. december 2025
Sagsb.: Sandra Desirée Neve
Sagsnr.: 25-015653
Dir.tlf.: 72365585
E-mail: sadne@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til udstykning af en matrikel til naturformål på følgende ejendom:

Adresse: Sørningevej 8, 4450 Jyderup

Matrikel: 5e Brokøb By, Holmstrup

Det er en forudsætning, at udstykningen sker til naturformål i overensstemmelse med det ansøgte. Denne landzonetilladelse er således kun gyldig, hvis matriklen udstykkes til naturformål jf. Landbrugslovens § 10, stk. 4 og § 24, stk. 2.

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.

Hvis der sker arkæologiske fund på arealet, skal du straks henvende dig til Museum Vest-sjælland, 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 ansøgt overholder eventuelle servitutter.

Sagens oplysninger

Landinspektørfirmaet Land & Plan har på vegne af Den Danske Naturfond ansøgt om landzonetilladelse til at udstykke matrikel 5e Brokøb By, Holmstrup fra din ejendom. Matriklen ønskes udstykket som bygningsløs landbrugsejendom og skal bruges til naturformål.

Der vil ikke blive ændret på eksisterende skel, da matrikel 5e allerede er en selvstændig matrikel. Den er dog samnoteret med den matrikel, hvor ejendommens bygningssæt ligger (matrikel 5b Brokøb By, Holmstrup). Derfor kræver det en landzonetilladelse at udstykke denne matrikel, da der så opstår en ny frit omsættelig ejendom.

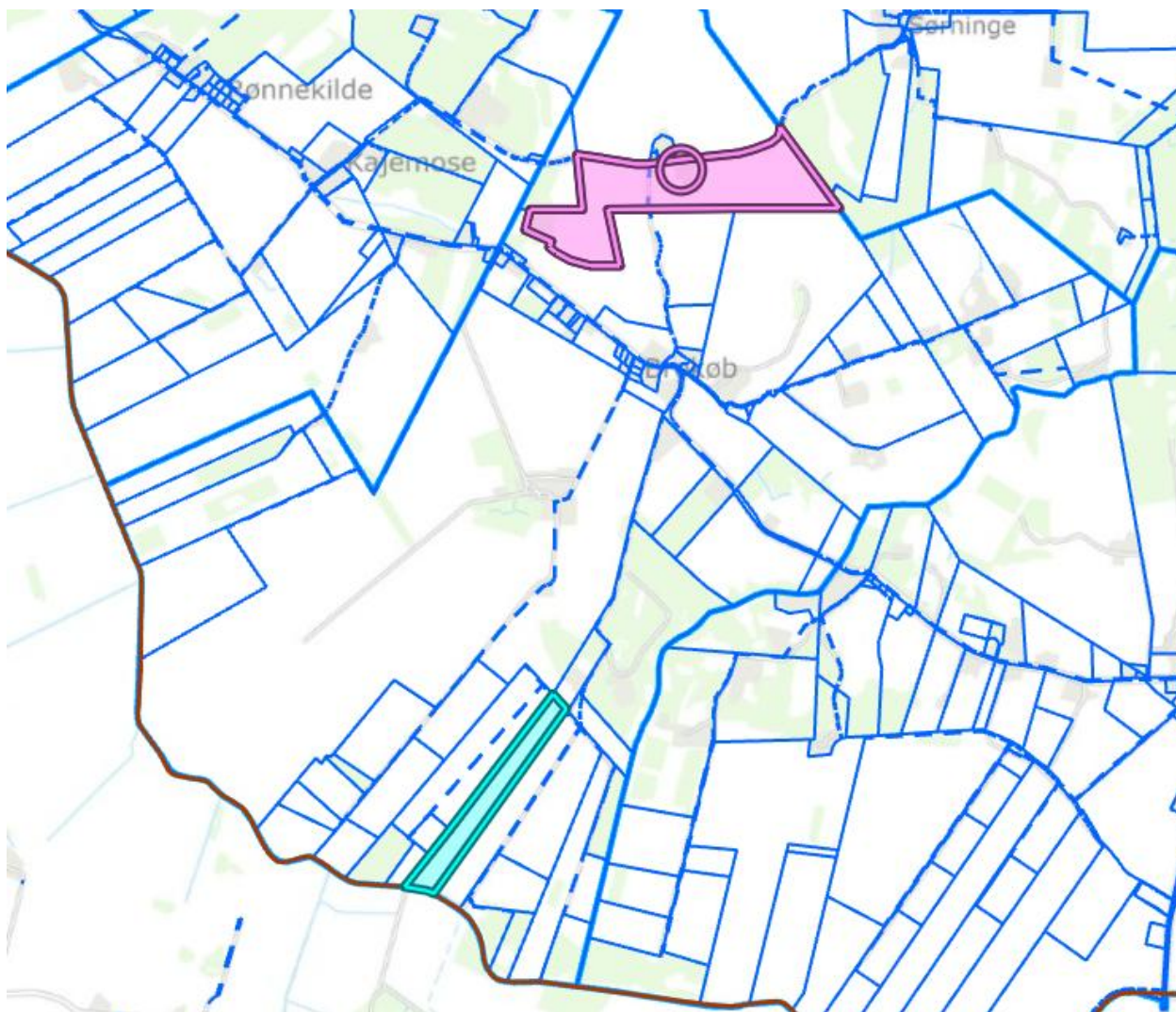
Ejendommen jf. BBR

Ejendommen Sørningevej 8, 4450 Jyderup er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 28,3 ha.

Ejendommen består af følgende matrikler:

- 5b Brokøb By, Holmstrup på 213614 m², heraf 6385 m² vej.
- 5e Brokøb By, Holmstrup på 69613 m², heraf 265 m² vej

Det er matrikel 5e, der i sin helhed er ansøgt om udstykning af. Matriklen udgør en stribe jord i Åmosen og ligger cirka 1,5 km fra matrikel 5b. Ved udskiftningen af landsbyernes landbrugsjord omkring år 1800 var det normalt, at alle gårde fik deres egen stribe mosejord.



Figur 1 - Kortet viser placeringen af ejendommens to matrikler. Med lilla er markeret matrikel 5b, hvor ejendommens bygningssæt ligger. Med lyseblå er markeret matrikel 5e, som der er ansøgt om udstykning af.

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:

- Større sammenhængende landskaber
- Grønt Danmarkskort og naturbeskyttelsesområde
- Lavbundsarealer
- Værdifulde kulturmiljøer (Store Åmose)
- Sekundært skovrejsningsområde
- Område i risiko for oversvømmelse
- Natura 2000 område (Fuglebeskyttelsesområde og habitatområde Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å) – Den sydligste del af matriklen
- Karakterområde 17 for Store Åmose i Holbæk Kommunes landskabsanalyse.

Uddybning af udpegningerne kan ses i kommuneplanen <https://kommuneplan2024.holbaek.dk/>.

Derudover er matriklen også delvist omfattet af:

- Åbeskyttelseslinje (den sydligste del af arealet)
- Kulturarvsarealer (udpeget af Slots og Kulturstyrelsen)

Naboorientering

I denne sag har Holbæk Kommune skønnet, at den ansøgte udstykning er af underordnet betydning for naboerne, idet der ikke ændres på eksisterende skel eller fastlægges nye skel. Der er alene tale om en udstykning med det formål at sælge matriklen fra. Naboerne er derfor ikke orienteret om ansøgningen.

Vurdering

Den ansøgte udstykning forudsætter en landzonetilladelse. 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.

Der gælder en ret restriktiv praksis for udstykning af nye frit omsættelige ejendomme i landzonen. Det skyldes ønsket om at begrænse spredt og uplanlagt byggeri. I denne sag ønskes matriklen udstykket til naturformål efter landbrugslovens § 10 stk. 4 og § 24 stk. 2. Her fremgår det, at en fond uden tilladelse kan erhverve et areal af en landbrugsejendom i landzone som en bygningsløs landbrugsejendom med henblik på at anvende den til naturformål. På den bygningsløse landbrugsejendom skal der tinglyses en deklaration om, at der blandt andet ikke uden særlig tilladelse må opføres nye bygninger på ejendommen.

Samtidig forpligter ejeren sig til, at ejendommen igen sælges til samdrift eller sammenlægning med en landbrugsejendom, hvis den ikke længere skal benyttes til naturformål.¹ Den ansøgte matrikel ligger i Store Åmose, hvor Holbæk Kommune ønsker at understøtte, at lavbundsarealer tages ud af landbrugsdrift og overgår til naturformål. Holbæk Kommune vurderer på denne baggrund, at der kan gives landzonetilladelse til at udstykke matrikel 5e til naturformål. Der er ligeledes lagt vægt på, at der ikke er tale om udstykning med henblik på opførelse af ny bebyggelse.

Det er således en forudsætning for udnyttelse af tilladelsen, at udstykningen sker til naturformål jf. landbrugsloven, og at det ansøgte lever op til forpligtelserne i forhold til Natura2000-området.

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på, at det ansøgte ikke tilside-sætter 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. Matrikel 5e Brokøb By, Holmstrup ligger delvist indenfor habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å. Da ansøgningen kun går på at udstykke arealet og da ejendommen sælges til naturformål, er det Holbæk Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000 området negativt.

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 have 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.

Odder: Projektet påvirker ikke vandløb og/eller moser, krat, skov eller andre naturområder nær vandløb, der kan fungere som yngle- og rastested for odder. Derfor vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for odder.

Markfirben: Da projektet ikke berører åbne solbeskinnede skrånninger, 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.

¹ https://lbst.dk/Media/638989832598847662/10_Lsp_erklaering_opret_landbrugsejendom_u_beboelsesbygning_16062025.docx

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 fredag d. 5. december 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>.

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ansøger: Land og Plan, Strandpromenaden 6, 8700 Horsens, Sendt pr. mail til: ksc@landplan.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
- Naturpark Åmosen, info@naturparkaamosen.dk

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve

Landzonesagsbehandler