

Dato: 5. januar 2026
Sagsb.: Thomas Ørnemose Peetz
Sagsnr.: 25-012449
Dir.tlf.: 72362639
E-mail: thop@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at ombygge eksisterende bygninger på følgende ejendom:

Adresse: Bukkerupvej 92, 4340 Tølløse

Matrikel: 10a Bukkerup By, Soderup

Det er en forudsætning, at ombygningen sker 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>.

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.

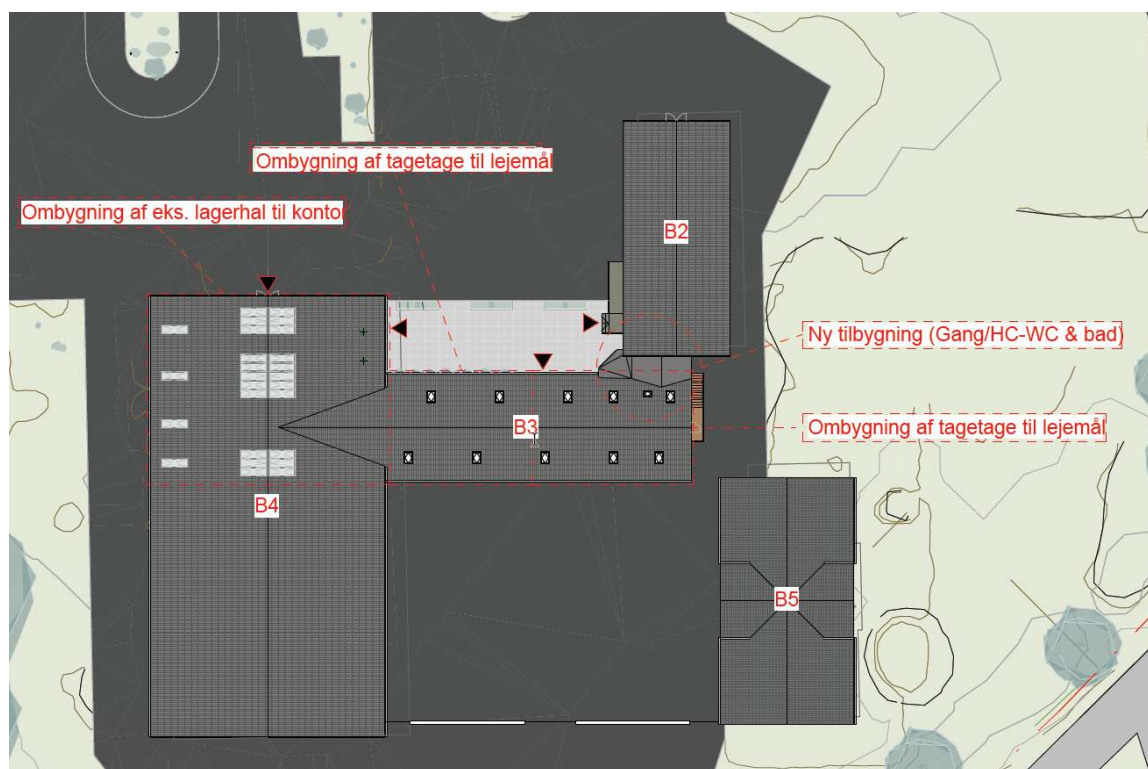
Holbæk Kommune har i sin sagsbehandling ikke forholdt sig til, om projektet er foreneligt med servitutter, der hviler på ejendommen. Det er ejers ansvar at sikre, at det ansøgt overholder eventuelle servitutter.

Sagens oplysninger

Der er søgt ombygge eksisterende erhvervsbygninger på ejendommen. Foruden udskiftning af en eksisterende mellemgang mellem to bygninger, vil der ikke ske nyopførelse eller ændring af bygningernes udformning.

Ombygningen tager udgangspunkt i nedenstående oversigtskort over ejendommen, hvor der sker følgende ændringer:

- B4 ombygges delvist fra lagerhal til kontorbygninger. I den forbindelse indsættes der et indskudt dæk på 205 m². Det samlede etageareal til kontorformål vil blive på 540 m². Den resterende del af bygningen vil fortsat blive anvendt til lagerformål.
- I tagetagen på B3 indrettes der to lejligheder på henholdsvis 102 m² og 86 m². Stueetagen forbliver uændret.
- B2 vil ændre anvendelse og i fremtiden bliver brugt som mødelokale/frokoststue.
- Udendørsarealet nord for B4 og B3 vil blive omdannet til grønne områder med terrasse og parkeringsarealer.



Figur 1: Oversigtskort over ejendommens bygninger

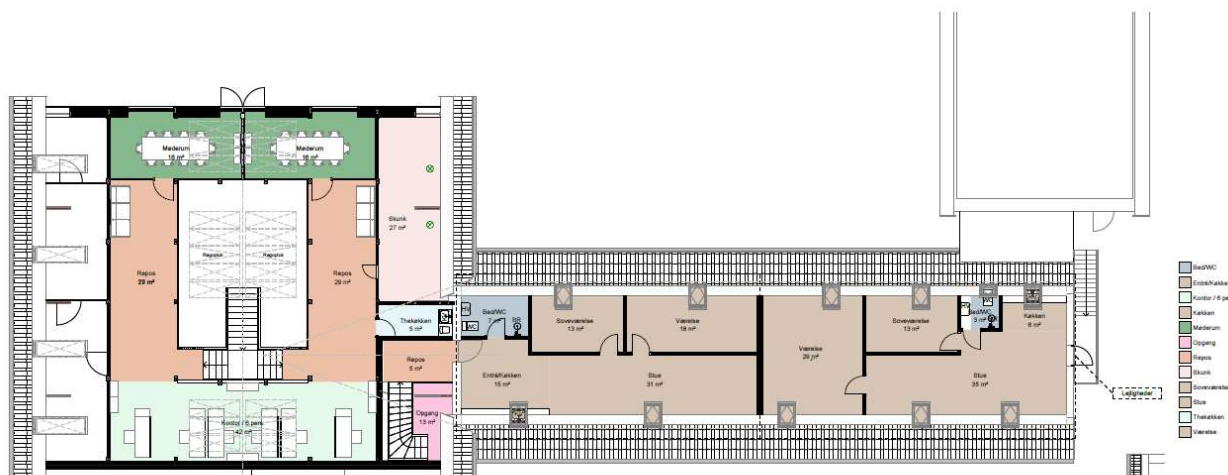
Bygningernes udseende fremgår af nedenstående facadetegninger.



Figur 2: Facadetegninger

Og rumindretning af nedenstående plantegninger.





Figur 3: Plantegninger der viser bygningernes udnyttelse

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 49.320 m².

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

- Bygning 2: Bygning til lager på 176 m²
- Bygning 3: Bygning til kontor på 255 m²
- Bygning 4: Bygning til lager på 736 m²
- Bygning 5: Stuehus til landbrugsejendom med samlet boligareal på 334 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:

- Område med særlige drikkevandsinteresser
- Afgrænset landsby, Bukkerup
- Kommuneplanramme 18.L03 for Bukkerup
- Værdifuldt kulturmiljø for Bukkerup
- Karakterområde 15 for Store Merløse Landbrugslandskab i Holbæk Kommunes landskabsanalyse.

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/>.

Ejendommens bebyggelse ligger inden for kommuneplanramme 18.L03 for Bukkerup, der er udpeget som en *afgrænset landsby* i kommuneplanen.

For afgrænset 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.

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 egnskarakteristiske og kulturhistoriske træk, som i sammenhæng beskriver en historisk periode eller forløb i den samfundsmæssige udvikling i Danmark.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 24. november 2025 til og med den 11. december 2025.

Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

Vurdering

Kommunen har i første omgang overvejet om det ansøgte falder ind under Planlovens § 36 stk. 1, nr. 15, hvor eksisterende virksomheder i det åbne, der er indrette på baggrund af Planlovens § 37, kan udvides med op til 500 m². I denne sag er virksomheden placeret inden for en afgrænset landsby og derfor finder undtagelsesbestemmelsen ikke anvendelse og det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Det er dog Holbæk Kommunes vurdering, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte og det ikke er i strid med formålet med planlovens landzonebestemmelser og ikke er i konflikt med retningslinjerne i Holbæk Kommuneplan 2024.

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at der er tale om udvidelse af en eksisterende virksomhed, der ombygger to lagerhaller til henholdsvis kontorformål og mødelokale/frokoststue. I forbindelse med ombygningen bliver det indsat et indskudt dæk i bygning 4, hvormed det samlede erhvervsareal udvides, uden der foretages væsentlige ændringer af bygningernes ydre.

I forhold til de lejligheder, der bliver indrettet i tagetagen på bygning 3, er det kommunens vurdering, at dette kan tillades, da den pågældende bygning er placeret inden for en

afgrænset landsby i kommuneplanen, hvor der kan meddeles landzonetilladelse til at opføre nye boliger.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke vil have væsentlig negativ indvirkning på oplevelsen af det omkringliggende landskab eller forståelsen af det værdifulde kulturmiljø. Der er i vurderingen lagt vægt på, at der hovedsageligt er tale om indvendige bygningsændringer, hvor der ikke ændres på bygningens udformning eller udseende. Den væsentligste ændring i det bestående er en omdannelse af arealerne nord for bygningerne til parkering og grønne udearealer. Det er kommunens vurdering, at det ikke vil forringe oplevelsen af landsbyen.

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. Nærmeste Natura2000-område er i den konkrete sag habitatområdet Hejede Overdrev, Valborup Skov og Valsøllille Sø i Lejre Kommune, ca. 4,3 km mod sydøst.

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 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.

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

Padde: Da projektet ikke berører søer, vandhuller eller beplantninger i nærheden heraf, vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for padde, 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 mandag d. 5. januar 2026 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

Thomas Ørnemose Peetz
landzonesagsbehandler

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ansøger: Vesti Olsen, Att.: Chris Blumensaadt Linde, cl@vesti-olsen.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