

Dato: 26. januar 2026
Sagsb.: evleg
Sagsnr.: 25-009595
Dir.tlf.: 72362804
E-mail: evleg@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse til at opdele eksisterende enfamiliehus i to boligenheder på følgende ejendom:

Adresse: Brøndevej 36, 4305 Orø

Matrikel: 28I Bybjerg By, Orø

Det er en forudsætning, at opdelingen af enfamiliehuset er sket 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

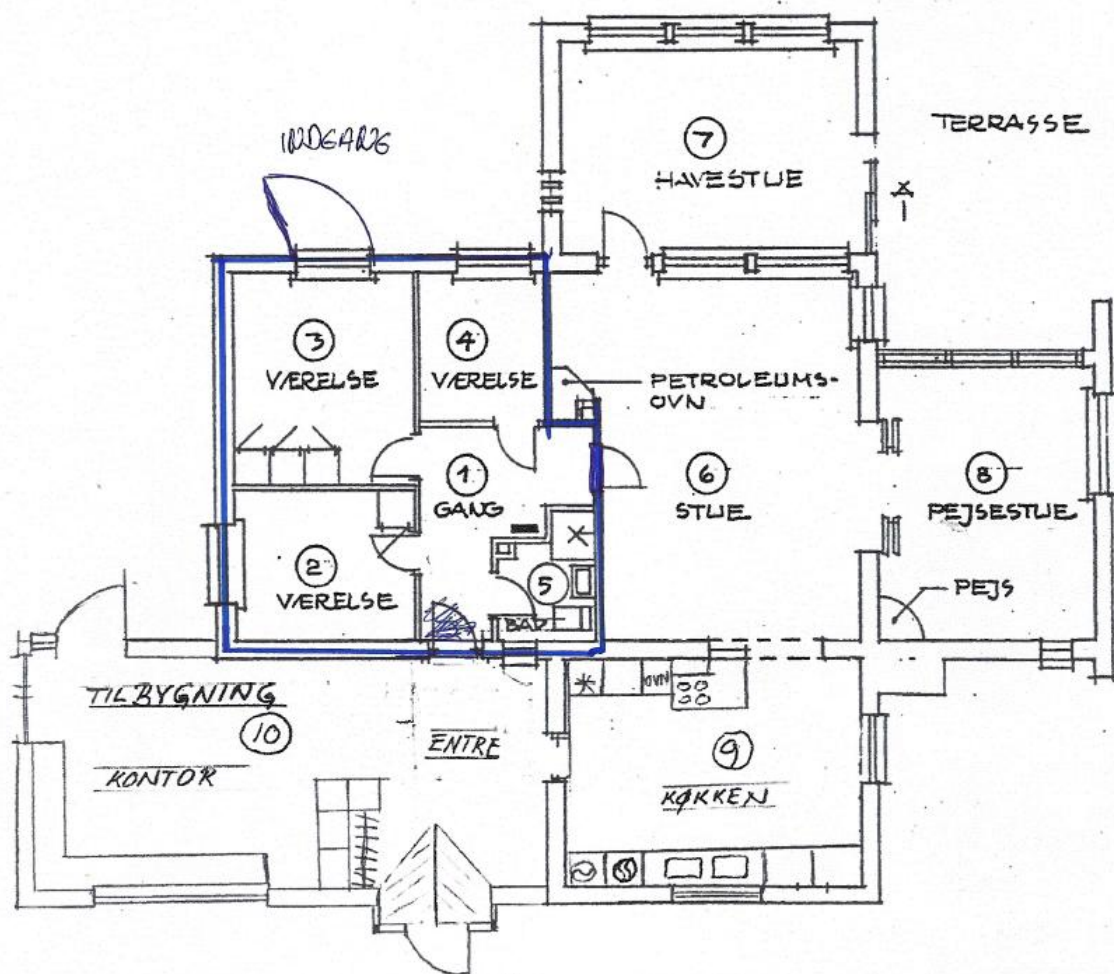
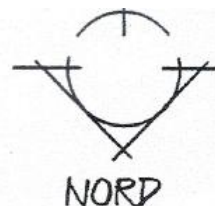
Afgørelsen vedrører kun forholdet til Planlovens landzonebestemmelser. Eventuelt andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

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>.

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

Holbæk Kommune har modtaget en ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til at opdele eksisterende enfamiliehus (bygning 1 i henhold til BBR) på 191 m² i to boliger. Der er i dag indrettet en lejlighed på 65 m² i enfamiliehuset. Denne bolig er markeret med blå streg på plantegningen i det følgende.



Figur 1 viser en plantegning over enfamiliehuset, hvor den ene bolig er markeret med blå streg, mens den anden bolig udgør den resterende del.



Figur 2 viser et luftfoto af ejendommen, hvor bygningernes nummer, i henhold til BBR, er anført.

Derudover omhandler ansøgningen lovliggørelse af to andre boliger på ejendommen: Dels en bolig på 83 m², der er indrettet i en del af bygning 2, der i BBR står anført som anden bygning til undervisning og forskning. Dels en bolig på 28,3 m², der er indrettet i bygning 4, der i BBR står anført som anneks i tilknytning til helårsbolig.

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at boligen indrettet i bygning 2 er omfattet af planlovens § 37, stk. 2, hvormed lejligheden ikke forudsætter en landzonetilladelse. Boligen forudsætter dog en byggetilladelse.

Hvad angår lovliggørelse af en bolig indrettet i bygning 4 (anneks), er det kommunens vurdering, at der ikke kan meddeles landzonetilladelse til denne. Afslag til denne del af ansøgningen er behandlet i en særskilt afgørelse fra Holbæk Kommune.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en ejendom til helårsbeboelse med et matrikulært areal på 2.565 m².

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

- Bygning nr. 1: Fritliggende enfamiliehus med et bebygget areal på 191 m² (som denne afgørelse omhandler)
- Bygning nr. 2: Anden bygning til undervisning og forskning med et bebygget areal på 134 m²
- Bygning nr. 3: udhus på 13 m²
- Bygning nr. 4: anneks i tilknytning til helårsbolig på 36 m²
- Bygning nr. 5: drivhus på 21 m²
- Bygning nr. 6: udhus på 14 m²

Bygningerne kan ses på luftfotoet vist tidligere i afgørelsen.

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:

- Drikkevandsinteresser
- Kommuneplanramme 4.C01 for Bybjerg
- Kystnærhedszone
- Delområde 2 for Orø 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/>.

Kommuneplanramme 4.C01 for Bybjerg fastlægger områdets anvendelse til centerområde. Ifølge kommuneplanen skal centerområder anvendes til centerformål svarende til byens størrelse og opland. I centerområder kan der planlægges for boliger, byparker, pladser og grønne områder samt private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, detailhandel, parkeringsanlæg, liberale erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, cafeer, restauranter, hotel- og konference virksomhed og lignende inden for miljøklasse 1 -3.

Det fremgår, at bebyggelsens udformning skal være med til at skabe attraktive bymiljøer.

For *kystnærhedszonen*, gælder følgende retningslinjer:

4.4.1 Indenfor kystnærhedszonen, kan der kun inddrages nye arealer til byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær lokalisering.

4.4.2 Nødvendige anlæg og byggerier, som er afhængige af en kystnær placering, skal så vidt muligt placeres i tilknytning til allerede eksisterende anlæg.

Kystnærhedszonen er ikke en forbudszone, men en planlægningszone, hvor udvikling kræver en grundig forudgående planlægning, der både beskytter de danske kystlandskaber, og sikrer at udviklingen bliver hensigtsmæssig i sammenhæng med de nationale og kommunale mål.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 27. november 2025 til og med den 14. december 2025.

Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

Vurdering

Efter planlovens § 35, stk. 10, kan kommunalbestyrelsen meddele landzonetilladelse til at indrette flere boligenheder i en eksisterende bygning i landzone. Bestemmelsen kan blandt andet anvendes til opdeling af en eksisterende bolig i to boliger.

Det er en forudsætning, at den eksisterende bygning er egnet til boligformål, og at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning.

Kommunen skal varetage de overordnede hensyn i planlovens landzoneregler ved vurdering og afvejning af, om der skal meddeles tilladelse til indretning af flere boligenheder, det ansøgte sted.

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at opdeling af boligen på Brøndevvej 36 ikke er i strid med formålet med planlovens landzonebestemmelser og ikke er i konflikt med retningslinjerne i Holbæk Kommuneplan 2024.

Holbæk Kommune har i afgørelsen lagt vægt på, at boligen på Brøndevvej 36 er egnet til og har en størrelse, der taler for at opdele boligen, samt at opdelingen er sket uden væsentlig om- eller tilbygning.

Kommunen har desuden lagt vægt på, at Brøndevvej 36 er omfattet af en centerramme, hvor der kan planlægges for boliger. Der er endvidere lagt vægt på, at der ikke er væsentlige landskabelige eller naturmæssige hensyn, der taler imod en tilladelse.

Mange danske småøer er ofte helt omfattet af kystnærhedszonen og dermed også underlagt den restriktive administrationspraksis knyttet til denne zone, jf. planlovens § 35, stk. 3. Samtidig medfører den svære økonomiske og sociale situation på mange af øerne, at der er behov for en særlig indsats for at fremme vækst og udvikling samt understøtte de eksisterende lokalsamfund. Kommunen bør derfor være imødekommende med at meddele landzonetilladelser på de små øer, særligt til erhverv og helårsbeboelse, når det ansøgte ikke strider mod planlægningen.

Der er således lagt vægt på, at ejendommen er beliggende på Orø, hvor kommunen skal være imødekommende med at meddele landzonetilladelse til helårsbeboelse.

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 Udby Vig, ca. 2,55 km mod sydvest.

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.

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.

Mygblomst: Der findes Mygblomst på Forklædet på Orøs østkyst. Projektet berører ikke Forklædet, hvor der Mygblomst eksisterer, og ændrer ikke på diffus påvirkning som emissioner eller afvanding til området. Projektet vurderes derfor ikke at have negativ påvirkning på bestanden af Mygblomst på Forklædet.

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 den 26. 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

Eva Legène
Byplanlægger

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ansøger, Lars Dons
- 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