

Dato: 30. januar 2026
Sagsb.: Sandra Desirée Neve
Sagsnr.: 25-015486
Dir.tlf.: 72365585
E-mail: sadne@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre et nyt stuehus, til lovliggørelse af et udhus samt til midlertidigt at have en beboelsespavillon stående på følgende ejendom:

Adresse: Lodvejen 5, 4300 Holbæk

Matrikel: 18a Sasserup By, Søstrup

Det er en forudsætning, at huset opføres i overensstemmelse med det ansøgte.

Tilladelsen er meddelt på følgende **vilkår**:

- Beboelsesvognen skal være fjernet senest 3 måneder efter, at det nye stuehus har fået ibrugtagningstilladelse.
- Ejendommens gamle bygningssæt (bygning 1, 2 og 3 jf. BBR) skal være nedrevet senest 6 måneder efter at det nye stuehus har fået ibrugtagningstilladelse.

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 til den nye bolig er ansøgt og byggesagen behandles i forlængelse af denne landzonesag. Der er umiddelbart ikke søgt byggetilladelse til beboelsespavillonen og udhuset. Byggetilladelsen skal ansøges via www.bygogmiljoe.dk

Nedrivning af visse typer bygninger kræver en nedrivningstilladelse. Vejledning i at søge nedrivningstilladelse findes på kommunens hjemmeside via dette link: <https://holbaek.dk/service-og-selvbetjening/bolig-og-byggeri/byggeri/nedrivningstilladelse>.

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 ansøgt overholder eventuelle servitutter.

Sagens oplysninger

I har ansøgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt stuehushus og et skur samt til midlertidigt under byggeriet at have en beboelsespavillon stående på ejendommen Lodvejen 5.

I har ansøgt om et nyt hus med et samlet areal på 376 m² fordelt på:

- 269 m² boligareal
- 67 m² garage
- 40 m² overdækket areal.

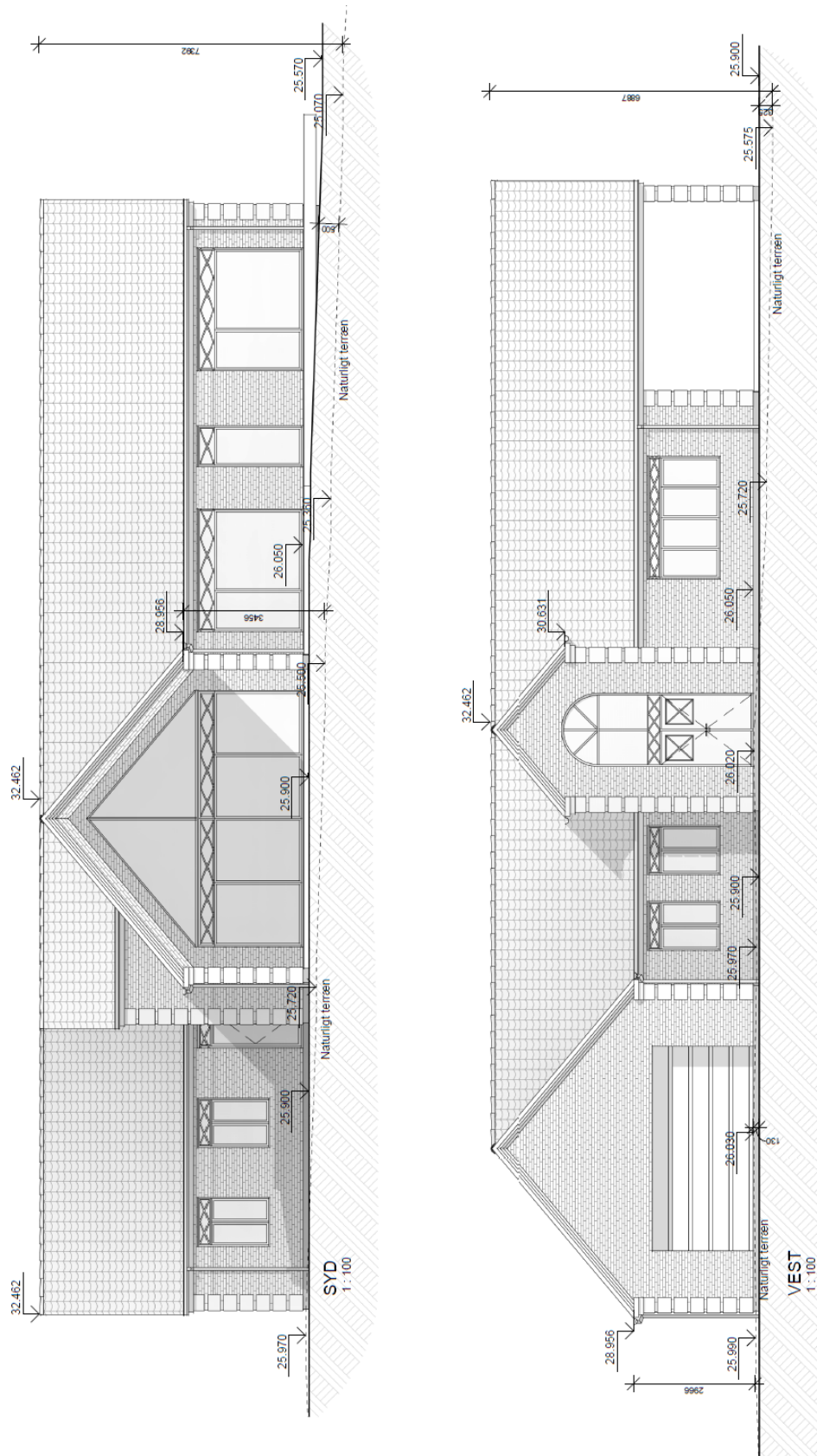
Huset vil få facader af tegl og tag af sorte ædelengroberede teglsten. Taghældningen bliver 40°. Det ansøgte nye hus vil blive placeret cirka 50 meter øst for det gamle stuehus på ejendommen. Husets placering kan ses på figur 1 på næste side, mens facaderne kan ses på figur 2, 3 og 4.

Der er opstillet en beboelsespavillon på ejendommen, som I kan bo i, mens det nye hus opføres. Pavillonen er 75 m² inklusiv en overdækket terrasse og 3 meter høj. Bygningen er 14 meter på det længste sted og 6 meter på det bredeste. Bygningens facader er i sortmalet træ mens taget er tagpap. Bygningen er midlertidig og vil blive fjernet, når det nye hus er færdigbygget.

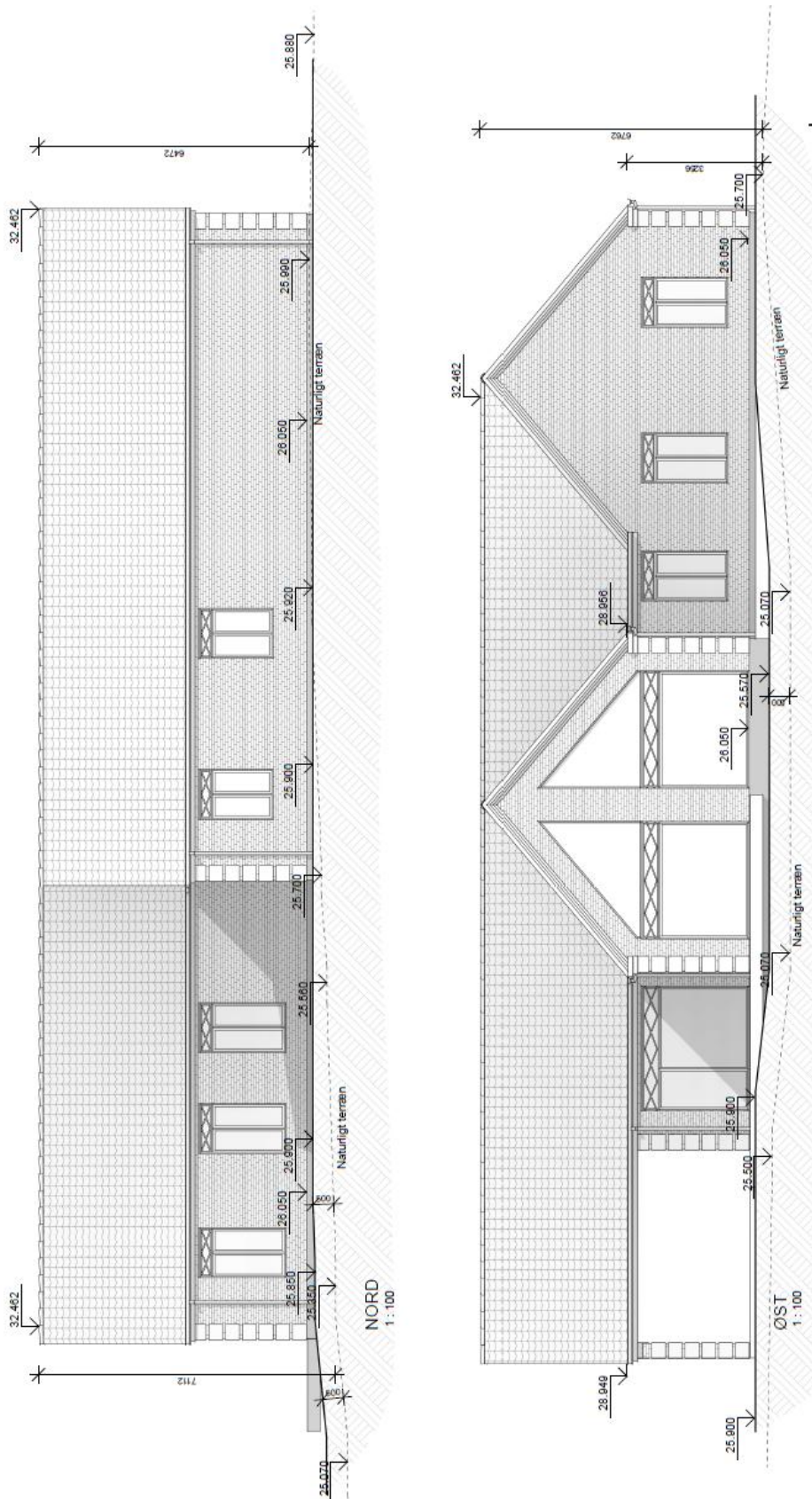
Der er også opsat et skur på ejendommen ved siden af beboelsespavillonen. Skuret er 7 meter langt, 3 meter bredt og 3 meter højt. Grundplanen er således på 21 m². Bygningens facader er i sortmalet træ og taget belagt med tagpap. Skuret ønskes bibeholdt på ejendommen som skur/udhus til den nye bolig. Placeringen af beboelsespavillonen og skuret kan ses af figur 5.

Ejendommens eksisterende bygningssæt (bygning 1, 2 og 3 jf. BBR) er i stærkt forfald. I har i forbindelse med sagen oplyst, at disse bygninger vil blive nedrevet.

Landzone-Byg og Landzone-KMIE Klima Miljø og Erhverv · 72365585



Figur 2 - Facadetegninger af det nye hus set fra syd (til venstre) og vest (til højre)



Figur 3 - Facadetegninger af det nye hus set fra nord (til venstre) og øst (til højre)



Figur 4 - Illustration af det ansøgte nye hus (set fra vest)



Figur 5 - Luftfoto af ejendommen, hvor den opstillede beboelsespavillon er vist med en rød oval og det opstillede skur er vist med en gul oval.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på cirka 3,8 ha.

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

- Bygning nr. 1: Stuehus med 282 m² beboelse og 38 m² erhvervsareal
- Bygning nr. 2: Tiloversbleven landbrugsbygning på 197 m²
- Bygning nr. 3: Udhus på 67 m²

- Bygning nr. 5: Fritliggende udestue på 60 m² (retligt den ansøgte beboelsespavillon)
- Bygning nr. 6: Fritliggende udestue på 20 m² (retligt det ansøgte skur)

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:

- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Primært skovrejsningsområde
- Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD)
- Karakterområde 8 for Søstrup Dødislanskab i Holbæk Kommunes landskabsanalyse.

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

På ejendommen er i øvrigt registreret:

- Beskyttet natur (en sø i ejendommens vestligste hjørne)
- Beskyttede sten eller jorddiger (i hele ejendommens skel mod syd og øst samt i cirka halvdelen af ejendommens skel mod nord)

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 17. december 2025 til og med den 8. januar 2026. Der har efterfølgende været sendt en supplerende høring ud i perioden 12. januar til og med 19. januar 2026. Den supplerende høring skyldes, at I ønskede at lægge sorte glaserede tegl på taget, hvilket ikke fremgik af den første naboorientering.

Holbæk Kommune modtog ikke bemærkninger til det ansøgte i første naboorientering. I anden naboorientering blev der indsendt bemærkninger fra naboerne på både Lodvejen 3 og Lodvejen 7. Begge naboer var bekymrede for genskinsgener fra glaserede tegl.

Naboernes bemærkninger har været fremsendt til jer. I har på den baggrund ændret projektet. Der lægges i stedet sorte ædelengroberede tegl på taget.

Da projektet er ændret til en teglsten med lavere glans, har Holbæk Kommune ikke forholdt sig yderligere til nabobemærkningerne.

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.

Man kan efter almindelig praksis genopføre en bolig i landzonen, hvis den nye bolig placeres cirka samme sted som den bolig, der nedrives. "Cirka samme sted" betragtes efter praksis

som indenfor det eksisterende bygningsfelt eller op til 20 meter fra. Normalt er det også en forudsætning, at den bolig, der nedrives, ikke er at betragte som en ruin. Det er ikke et krav i denne sag, da ejendommen Lodvejen 5 er en landbrugsejendom, og der dermed er bopælspligt. Derfor bliver stuehuset på en landbrugsejendom sidestillet med en nødvendig driftsbygning, og det er derfor muligt at opføre en ny bolig på ejendommen, selvom det tidligere stuehus er i stærkt forfald. Da der er ansøgt om at flytte boligen mere end 20 meter fra det tidligere stuehus, så kræver det nye hus en landzonetilladelse, hvor Holbæk Kommune skal give tilladelse til husets udformning og placering (jf. planlovens § 36 stk. 2).

For at vurdere, om der kan gives tilladelse til at flytte boligen, har Holbæk Kommune besigtiget ejendommen og området. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at der kan gives tilladelse til det ansøgte stuehus med en placering 50 meter fra det hidtidige byggefelt da:

- Det på besigtigelsen blev vurderet, at der ikke var en planmæssig forskel på, om huset var placeret på den hidtidige placering eller den ansøgte placering. Herunder var der ikke en væsentlig terrænforskel mellem de to placeringer.
- Der ikke er væsentlige landskabelige beskyttelsesinteresser på ejendommen (jf. Holbæk Kommuneplan 2024).
- Huset ikke flyttes længere væk fra Lodvejen end andre ejendomme langs samme vej.

Det er en forudsætning, at alt den hidtidige bebyggelse på ejendommen nedrives, så ny bebyggelse på ejendommen kan placeres samlet ved det nye byggefelt. Der er derfor stillet vilkår om, at den eksisterende bebyggelse skal nedrives.

Beboelsespavillonen kræver også en landzonetilladelse, da man som udgangspunkt kun har ret til én bolig på en landbrugsejendom. Der kan dog efter praksis gives tilladelse til en midlertidig bolig, mens der opføres en ny bolig eller mens den eksisterende bolig renoveres. Da det nuværende stuehus på ejendommen ikke er beboeligt, er det Holbæk Kommunes vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til en beboelsespavillon på ejendommen, mens det nye hus opføres. Der er i vurderingen lagt vægt på, at der ikke er landskabelige hensyn, der taler imod pavillonens placering og udformning.

Der er opstillet et skur på ejendommen i tilknytning til der, hvor det nye stuehus vil blive placeret. Det kræver ikke landzonetilladelse at opføre udhuse på op til 50 m², hvis de opføres i tilknytning til boligen på ejendommen (jf. planlovens § 36 stk. 1 nr. 8). Da udhuset er opført før huset, kræver det derfor landzonetilladelse. Holbæk Kommune vurderer, at da udhuset vil komme til at ligge i tilknytning til det nye hus, så er der ikke landskabelige hensyn der taler imod udhusets placering og udformning.

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 Egernæs med holme og Fuglsø Sø i Lejre Kommune, ca. 6,5 km. mod øst. 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 med potenti-ale som yngle- eller rasteområde for arter af flagermus. Gennemførelse af det ansøgte projekt forudsætter nedrivning af en række eksisterende bygninger. Mange arter af flagermus kan benytte bygninger som yngle-/rasteområder. Jf. Habitatdirektivets artikel 12 må man ikke beskadige eller ødelægge yngle/rasteområder for bilag IV-arter. Alle danske arter af flagermus er beskyttede som bilag IV-arter, og det er ulovligt at slå flagermus ihjel eller at ødelægge dens yngle- eller rasteområder. Når Holbæk Kommune meddeler nedrivningstilladelse bliver ejer gjort opmærksom på, at de skal kontakte en af Naturstyrelsens vildtkonsulenter forud for nedrivning, hvis der er tegn på flagermus i bygningen. Vildtkonsulenten kan rådgive omkring, hvordan og hvornår flagermusene kan udsluses. Derfor vurderes projektet at kunne gennemføres uden 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.

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 udstykn-ning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Offentliggørelse

Afgørelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside fredag d. 30. januar 2026 og 4 uger frem.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonesagsbehandler

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ansøger: Odsherred Arkitekten, Rørvigvej 116, 4500 Nykøbing Sj, info@odsherred-arkitekten.dk
- Ejere af Lodvejen 3
- Ejere af Lodvejen 7
- 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

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>.