

Dato: 5. februar 2026
Sagsb.: Sandra Desirée Neve
Sagsnr.: 25-018410
Dir.tlf.: 72365585
E-mail: sadne@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at afholde op til 15 kulturelle arrangementer årligt i bygning 2 på følgende ejendom:

Adresse: Ordrupvej 32, 4370 St. Merløse

Matrikel: Matr. Nr. 10, 11, 12b og 12e Ordrup By, St. Tåstrup

Det er en forudsætning, at arrangementerne afholdes i overensstemmelse med det ansøgte.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at parkering skal håndteres på egen grund.

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>.

Ved afholdelse af koncerter skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes.

Ejendommen ligger indenfor et område, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinje). Ifølge Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5 skal der dog ikke meddeles dispensation fra Naturbeskyttelsesloven, når det ansøgte forudsætter landzonetilladelse.

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 at afholde kulturelle arrangementer indendørs i bygning 2 på jeres ejendom Ordrupvej 32. Det fremgår af kortet nedenfor hvilken bygning, der er bygning 2.

I beskriver i ansøgningen, at bygningen ønskes anvendt til kulturelle formål som intimkoncerter og evt. også foredrag og syng-med arrangementer. I oplyser, at I har fokus på musikgenrer som jazz, folk, soul, klassisk og på det modne publikum. Aktivitetsniveauet forventes at udvikle sig gradvist over tid, afhængigt af lokal interesse og kapacitet. I forventer at afholde 7–10 arrangementer årligt i begyndelsen, og evt. op til 15 arrangementer årligt over tid. Der vil kunne deltage maksimalt 70 personer pr. aktivitet, typisk 30–40 deltagere.

Anvendelsesændringen vil ikke medføre ændringer af bygningens ydre fremtoning og konstruktion. Der vil blive etableret et areal bag maskinhallen til parkering i forbindelse med arrangementerne. Parkering vil foregå på græsset, og der vil således ikke blive anlagt en permanent parkeringsplads. Arealets placering kan ses på figur 3.

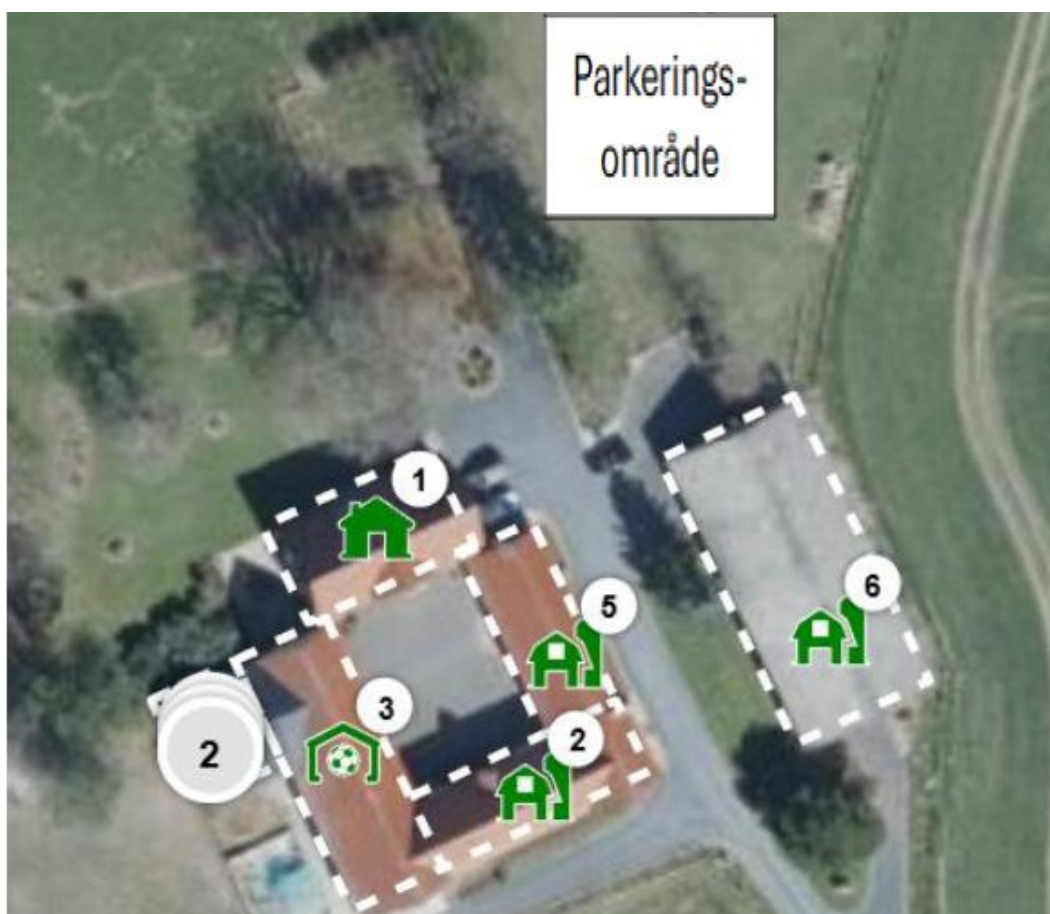
Bygningen vil ikke blive udlejet til tredjepart såsom til konfirmationer, fester og lign.



Figur 1 - Luftfoto der viser ejendommens bygninger med bygningsnumre jf. BBR. Den røde linje på tværs af ejendommen er et matrikelskel.



Figur 2 - Skråfoto, der viser ejendommens bygninger. Bygning 2 er markeret med en rød firkant.



Figur 3 - Kort fra ansøgningen der viser, hvor parkering til arrangementerne skal foregå (Bag ved ejendommens maskinhus - bygning 6 jf. BBR).

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom bestående af fire matrikler og med et samlet matrikulært areal på 17,62 ha.

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

- Bygning nr. 1: Stuehus på 245 m²
- Bygning nr. 2: Lade til halm og hø på 140 m² (Den bygning som ønskes ombygget og anvendt til arrangementer i denne sag)
- Bygning nr. 3: Bygning til træning og opstaldning af heste på 200 m²
- Bygning nr. 4: Lade til halm og hø på 150 m²
- Bygning nr. 5: Tiloversbleven landbrugsbygning på 110 m²
- Bygning nr. 6: Maskinhus på 416 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 jordbrugshvervene 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
- Grønt Danmarkskort og naturbeskyttelsesområde (omfatter den nordvestlige del af ejendommen ind mod Ordrup Skov, som også er beskyttet som eng og søer efter naturbeskyttelseslovens §3)
- Større sammenhængende landskab
- Værdifuldt kulturmiljø (Ordrup Landsbyejerlav)
- Særligt værdifuldt landbrugsområde (Den del af ejendommen, der ikke er en del af Grønt Danmarkskort)
- Sekundært skovrejsningsområde
- Karakterområde nr. 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/>.

For områder med *naturbeskyttelsesinteresser* gælder følgende retningslinje:

4.1.3 I områder med naturbeskyttelsesinteresser skal tætheden af naturområder og sammenhængen mellem disse bevares og forbedres. Indenfor områder med naturbeskyttelsesinteresse må der ikke ske byudvikling eller anlægges veje og tekniske anlæg, hvis dyr og planter beskyttelseshensyn forringes. Er det ikke muligt at placere byudvikling og anlæg af veje og tekniske anlæg uden for naturbeskyttelsesområderne,

skal der indtænkes tiltag i det konkrete projekt for at bevare og udbrede levesteder for dyr og planter.

Formålet med udpegningen er at sikre høj biologisk mangfoldighed ved at beskytte levesteder for de naturligt tilhørende arter af vilde dyr og planter. Hensynet til naturen skal styrkes i forhold til byudvikling og nye infrastrukturanlæg. Udpegningen har yderligere som målsætning, at der skabes sammenhæng mellem naturområderne.

Udpegningen naturbeskyttelsesinteresser er en del af det Grønne Danmarkskort, der er en samlet udpegning for de områder, hvor kommunen ønsker at prioritere naturprojekter med henblik på at bevare, forbedre og skabe nye levesteder og spredningsmuligheder for planter og dyr.

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.

Det konkrete værdifulde kulturmiljø er landsbyejerlavet Ordrup, hvor de bærende elementer er det slyngede vejforløb gennem landsbyen, gårdenes og husenes indbyrdes placering og den tilbageværende hegnstruktur i ejerlavet. Området er særligt sårbart overfor om-, til- og nybygninger der ikke er i harmoni med den eksisterende bebyggelse og ændring af vejforløb og hegnstruktur.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 15. januar 2026 til og med den 29. januar 2026.

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.

Holbæk Kommune har i første omgang vurderet, om det ansøgte kræver landzonetilladelse, eller om indretningen af bygningen er undtaget for landzonetilladelse efter planlovens § 37 stk. 1:

§ 37 Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af,

1. at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,

2. at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
3. at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift.

Da den ansøgte anvendelse med afholdelse af kulturelle arrangementer ikke falder under hverken:

- forenings- og fritidsformål – da ansøger ikke er en forening, eller
- liberale erhverv – da det ansøgte leverer en oplevelse og ikke en service (liberale erhverv).

På den baggrund er det Holbæk Kommunes vurdering, at den ændrede anvendelse af landbrugsbygningen kræver landzonetilladelse.

Holbæk Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse til den ansøgte anvendelse af bygningen:

- da bygningen ikke skal ombygges udvendigt. Ændringen vil således ikke påvirke landskabet eller det værdifulde kulturmiljø i og omkring Ordrup landsby.
- da hverken bygningssættet på ejendommen eller det ønskede parkeringsareal ligger indenfor den del af ejendommen der er udpeget med naturbeskyttelsesinteresser i Grønt Danmarkskort.
- da der er stor afstand til naboer.
- da arrangementerne afholdes indendørs med maksimalt 70 gæster pr. arrangement og med en begrænsning på 15 arrangementer årligt.

Hvad angår parkeringspladsen, er der lagt vægt på, at der ikke sker en bearbejdning af arealet, men at der alene sker parkering på det eksisterende græsareal.

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 Allindelille Fredskov i Ringsted Kommune, ca. 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.

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 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 udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Offentliggørelse

Afgørelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside torsdag d. 5. februar 2026 og 4 uger frem.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonesagsbehandler

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- 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>.