



Ejer af ejendommen
Haverupvej 19A
4180 Sorø

Du har fået landzonetilladelse til at udstykke to grunde og opføre et enfamiliehus

Vi giver dig tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til at udstykke to grunde og opføre et enfamiliehus på ejendommen:

Adresse.: Haverupvej 19A, 4180 Sorø
Matr. nr.: 13e, Haverup By, Pedersborg

Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet, og du har modtaget en byggetilladelse.

Tilladelsen gælder kun, hvis du opfylder disse vilkår:

- At byggeriet og udstykningerne skal opføres i overensstemmelse med projekttegningerne af den 21. april 2026
- At taget ikke bliver beklædt med reflekterende tagmaterialer over glans 30.

Vilkårene er begrundet i de hensyn, der skal varetages efter planloven, og de er stillet for at sikre bevarelsen af landskabelige værdier og af hensyn til naboerne.

Du må først udnytte tilladelsen efter klagefristen

Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet¹, og du har modtaget en byggetilladelse.

Klagefristen er på 4 uger² og regnes fra den 27. oktober 2026, hvor tilladelsen bliver annonceret på [Planlovsafgørelser | Sorø Kommune \(soroe.dk\)](https://www.soroe.dk/planlovsafgørelser). Du kan læse klagevejledningen nederst i tilladelsen.

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må du først udnytte den, når Planklagenævnet har taget stilling til klagen³, og du har modtaget en byggetilladelse fra kommunen.

Klagefristen udløber den 24. november 2026. Umiddelbart efter klagefristen vil landzonetilladelsen blive uploadet til www.plandata.dk, hvorfra den vil være offentlig tilgængelig.

Den 27. oktober 2026

Sagsnr. 02.34.02-P19-20-26

Teknik, Miljø og Drift

Rådhusvej 8

4180 Sorø

T 57876323

soroe.kom@soroe.dk

www.soroe.dk

Emilia B. G. Ottesen

ebgao@soroe.dk

¹ Jf. Planlovens § 60a

² Jf. Planlovens § 60, stk. 1 og 2

³ Jf. Planlovens § 60a, stk. 2

Tilladelsen er gyldig i 5 år

Det vil sige, at du skal søge på ny, hvis du ikke har udnyttet tilladelsen inden 5 år regnet fra datoen på dette brev. Hvis tilladelsen bliver påklaget til Planklagenævnet, regnes gyldigheden fra datoen for nævnets afgørelse under forudsætning af, at nævnet stadfæster tilladelsen.

Tilladelsen vedrører kun landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7⁴.

Du skal også være opmærksom på

Fund af arkæologisk materiale

Du skal standse jordarbejdet, hvis du under arbejdet finder spor af fortidsminder. Derefter skal du straks kontakte Museum Vestsjælland, Arkæologi, Forten 10, 4300 Holbæk, tlf. 59 43 23 53⁵. Vi har sendt en kopi af landzonetilladelsen til museet. Inden du begynder jordarbejdet, kan du bede Museum Vestsjælland oplyse, om der er risiko for at ødelægge af fortidsminder⁶.

Jordforurening

Hvis du under bygge- eller jordarbejder konstaterer en forurening af jorden eller der sker en forurening af jorden, skal du give besked til Sorø Kommune⁷, som er jordforurenings myndighed, på tlf. 57 87 60 00.

Servitutter

Du skal være opmærksom på, at der på din ejendom kan være tinglyst privatretlige servitutter som Sorø Kommune ikke påser. Du skal overholde eventuelle tinglyste servitutter, som du kan finde på www.tinglysning.dk.

Din ansøgnings indhold

Du har søgt om at udstykke to grunde fra din ejendom på matrikel 13E, Haverup By, Pedersborg og opføre et enfamiliehus på udstykningen nord for det eksisterende enfamiliehus.

I din ansøgning oplyser du at udstykningen øst for det eksisterende enfamiliehus bliver på cirka 950 m2 hvor udstykningen nord for det eksisterende enfamiliehus bliver på cirka 830 m2.

⁴ Jf. planlovens kapitel 7

⁵ Jf. museumslovens § 27

⁶ Jf. museumslovens § 25

⁷ Jf. jordforureningslovens § 71

Du oplyser at enfamiliehuset bliver på cirka 250 m² med integreret carport og redskabsrum.

Taget bliver belagt med sorte betontagsten og får facader i blødstrøgne mursten i grålig/brunlig nuance.

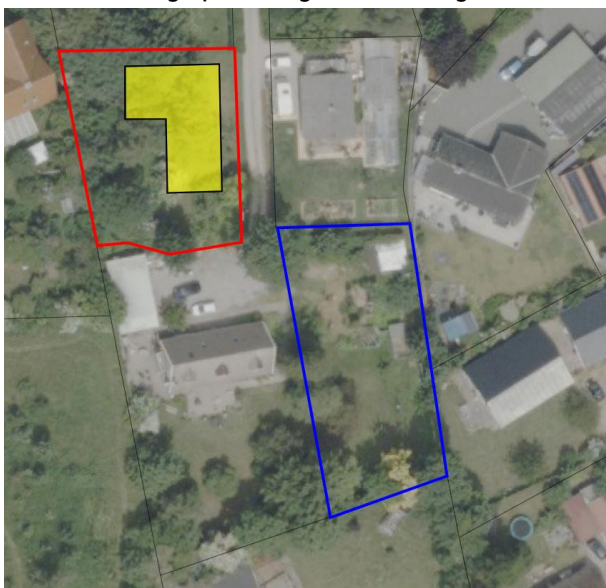
Enfamiliehuset placeres så det får cirka 2,5 meter til skel mod nord og øst og med cirka 10 meter til skel mod vest.

Enfamiliehuset bliver cirka 21 meter i længden, cirka 15,5 meter i bredden og cirka 5,5 meter i højden til kip.

Du skal opføre byggeriet overens med de tegninger, som vi har modtaget i ansøgningen. Dvs. hvis du eksempelvis vil ændre på placeringen eller den udvendige udformning af byggeriet, så skal du kontakte kommunen, der skal godkende ændringerne.

Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning af grunde og opførelse af enfamiliehuse kræver landzonetilladelse⁸ fra kommunen.

Den omtrentlige placering af det ansøgte er vist med signatur på kortet:



Rød signatur: Udstykning

Blå signatur: Udstykning

Gul signatur: Enfamiliehus

Kommuneplanramme Lb. 8 – Haverup

Området omkring Haverup er udlagt med en landsbyramme i kommuneplanen.

⁸ Jf. planlovens § 35, stk. 1

Området anvendelse beskrives her som blandet bolig og erhverv – boligområde, landsbyområde.

Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke eller et delområde må højst være 30 for boligbebyggelse. Som udgangspunkt skal der opføres lænehuse i én etage med udnyttelig tagetage og med en taghældning på ca. 40-50 grader. Bygningens form, facader og tage skal fremstå med karakter, materialer og farver, som vurderes at indgå harmonisk i landskabet, så bygningsanlægget ikke dominerer eller fremstår unødigt markant i forhold til omgivelserne. Glansen på tagmaterialet må ikke overstige 30.

Ny bebyggelse skal som hovedregel udformes og placeres under hensyntagen til, at landsbyens kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter bevarer/respekteres. Desuden skal bebyggelse udformes under hensyntagen til det tilgrænsende landskab. Der skal planlægges under hensyntagen til bevarings- og miljøinteresser, herunder også under hensyn til eksisterende grønne træk som markant bevoksning og arealer omkring gadekæret.

Lokalplanpligt

Kommunen vurderer, at de ansøgte udstykninger ikke udløser lokalplanpligt efter planlovens § 13, stk. 2.

Der er lagt vægt på, at udstykningerne sker inden for den eksisterende landsbyafgrænsning og bebyggelsesstruktur, og at de ikke medfører en væsentlig ændring af det bestående miljø.

Udstykningerne vurderes ikke at ændre landsbyens karakter, omfang eller visuelle fremtræden og fremstår som en naturlig del af den eksisterende landsbystruktur.

Naboorientering

Naboerne til din ejendom er skriftligt orienteret om ansøgningen den 13. maj 2026 efter at ansøgningen blev revideret grundet nabobemærkninger ved forrige naboorientering den 17. februar 2026⁹.

Vi har modtaget bemærkninger fra naboerne om:

- Projektets overensstemmelse med kommuneplanramme Lb.8, herunder om udstykningen vil medføre en u hensigtsmæssig fortætning af området og skabe præcedens for yderligere udstykninger.

⁹ Jf. planlovens § 35, stk. 5

- Trafikale forhold og påvirkning af den private fællesvej, herunder vejens bæreevne, fremkommelighed samt øget trafik i forbindelse med både byggefasen og den fremtidige anvendelse af ejendommen.
- Placeringen af den nye indkørsel og de trafiksikkerhedsmæssige forhold på den blinde fællesvej.
- Terrænregulering, regnvandshåndtering og afvandingsforhold, herunder risiko for ændrede afstrømningsforhold og påvirkning af naboejendomme.
- Jordforurenings- og grundvandsforhold, herunder håndtering af opgravet jord og arealets beliggenhed inden for områder med særlige drikkevandsinteresser.
- Forsyningsforhold, kloakforhold, etablering af faskiner samt byggepladsforhold i anlægsfasen.

Vores vurdering

Sorø Kommune har gennemgået bemærkningerne og vurderer, at de ikke giver anledning til at ændre vurderingen af det ansøgte projekt.

Kommunen har ved afgørelsen lagt vægt på, at udstykningerne er i overensstemmelse med kommuneplanramme Lb.8, og at projektet ikke vurderes at medføre en væsentlig ændring af områdets karakter eller landsbyens eksisterende struktur. Udstykningerne vurderes ikke at medføre en u hensigtsmæssig fortætning af området eller at ændre landsbyens visuelle fremtræden.

For så vidt angår de trafikale forhold vurderes projektet alene at medføre en begrænset stigning i trafikken til og fra ejendommen. Kommunen vurderer derfor ikke, at der er vej mæssige eller trafiksikkerhedsmæssige forhold, som taler imod det ansøgte. Spørgsmål om drift og vedligeholdelse af den private fællesvej reguleres efter privatvejslovens bestemmelser og er ikke afgørende for vurderingen.

Vedrørende terrænforhold og håndtering af overfladevand er der lagt vægt på ansøgers oplysninger om, at regn- og overfladevand håndteres på egen grund ved etablering af faskiner og øvrige LAR-løsninger.

Kommunen bemærker samtidig, at det i den efterfølgende projektering og byggesagsbehandling skal sikres, at eksisterende afstrømningsforhold ikke ændres til gene for naboer.

Kommunen har desuden noteret sig bemærkningerne om jordforurening og grundvandsforhold. De konstaterede jordforhold håndteres efter miljølovgivningens regler og indgår ikke som et forhold, der i sig selv taler imod meddelelse af landzonetilladelse.

På den baggrund vurderer kommunen samlet set, at de indkomne bemærkninger ikke giver grundlag for at afslå ansøgningen om landzonetilladelse.

Derudover har projektet den 21. oktober 2026 været forelagt Klima, Miljø og Planudvalget, hvor det blev besluttet at give landzonetilladelse til begge udstykninger og enfamiliehuset.

Det ansøgte kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen

Udstykningerne og enfamiliehuset bliver placeret inden for skovbyggelinjen¹⁰, der forløber 300 m fra Grydebjerg Skov. Men byggeri er undtaget kravet om dispensation fra skovbyggelinjen, når der er meddelt landzonetilladelse efter planloven til byggeriet¹¹.

Vi vurderer at det ansøgte ikke vil påvirke et Natura-2000-område eller bilag IV-arter

Kommunen skal ifølge planhabitatbekendtgørelsen¹² vurdere om det, der gives landzonetilladelse til, kan påvirke de internationale beskyttelsesområder væsentligt. I den konkrete sag har vi vurderet, at det ansøgte ikke kan påvirke et Natura-2000-område væsentligt, da det nærmeste område ligger ca. 2,3 km væk. Kommunen skal også ifølge planhabitat-bekendtgørelsen¹³ vurdere, om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Vi vurderer, at det ansøgte ikke vil få negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

Vores begrundelse for tilladelsen

Sorø kommune har ved behandling af sagen lagt vægt på:

- At enfamiliehuset overholder kommuneplanrammebestemmelserne.
- At ejendommen er beliggende inden for kommuneplanramme Lb.8 for Haverup, hvor ny boligbebyggelse og mindre udbygning af landsbyen kan indpasses, og at de ansøgte udstykninger vurderes at kunne ske uden at ændre landsbyens karakter eller struktur væsentligt.
- At enfamiliehuset i sit farve- og materialevalg ikke vil virke skæmmende i landskabet.
- At udstykningerne og enfamiliehuset ikke påvirker skovens værdi som landskabselement samt skovbrynet som værdifuldt levested for plante- og dyrelivet.

¹⁰ Jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1.

¹¹ Jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, pkt. 5.

¹² Jf. Planhabitatbekendtgørelsen § 4, stk. 1 og § 5, stk. 1, pkt. 2.

¹³ Jf. Planhabitatbekendtgørelsen § 7, stk. 1, pkt. 1 og 2.

- At projektet ikke vurderes at være lokalplanpligtigt, da udstykningerne og en-familiehuset ikke vurderes at medføre en væsentlig ændring af områdets karakter eller landsbyens eksisterende struktur.

Vi vurderer således ikke, at det ansøgte vil tilsætte de landskabelige og planmæssige forhold, som kommunen skal varetage med planloven.

Klagevejledning

Du kan klage over tilladelsen og de vilkår den er givet med¹⁴ til Planklagenævnet.

Derudover kan følgende klage over afgørelsen:

- Adressaten for afgørelsen
- Ejeren af den ejendom, som tilladelsen vedrører
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- Lokale foreninger og organisationer, som har en retlig eller væsentlig interesse i afgørelsen
- Landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer
- En berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Erhvervs- og vækstministeren

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal klagen indsendes digitalt til Sorø Kommune via Planklagenævnets Klageportal hos Nævneshuset. Klageportalen findes på www.naevneneshus.dk. Du logger på med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Planklagenævnet opkræver et gebyr for at klage. Gebyrets størrelse kan ses på www.naevneneshus.dk. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Sorø Kommune, der herefter videresender din anmodning til Planklagenævnet. Nævnet træffer afgørelse om, hvorvidt de vil imødekomme din anmodning.

Klagefristen udløber den 24. november 2026. Klagefristen regnes i hele døgn. Det vil sige, at klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. En klage

¹⁴ Jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

skal således være tilgængelig for Sorø Kommune i Klageportalen (det vil sige, at du har godkendt og betalt gebyr/bestilt en faktura i Klageportalen) senest kl. 23.59 på den dag, hvor klagefristen udløber.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen¹⁵.

Du er velkommen til at kontakte kommunen, når klagefristen er udløbet. Du vil kun få besked fra os, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, skal nævnet tage stilling i sagen, før du kan udnytte tilladelsen¹⁶.

Venlig hilsen

Emilia B. G. Ottesen
Jordbrugsteknolog

Kopi af denne tilladelse er sendt til:

- Ejeren af ejendommen
- Naboer som er kommet med bemærkninger
- DN-Lokalkomite Sorø: E-mail: dnsoroe-sager@dn.dk
- Museum Vestsjælland: E-mail: plan@vestmuseum.dk
- Dansk Ornitologisk Forening: E-mail: natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening Lokalforening: E-mail: soroe@dof.dk
- Friluftsrådet Sorø: E-mail: soroe@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Sekretariatet: E-mail: lokalraad@friluftsradet.dk
- ByggeInformation A/S v/ Mette Fogh: E-mail: Mette.Fogh@byggeinformation.dk

¹⁵ Jf. planlovens § 62, stk. 1.

¹⁶ Jf. planlovens §60a, stk. 2.