Ejer af ejendommen
Rolighedsvej 11
4296 Nyrup

Den 10. november 2026
Sagsnr. 02.34.02-P19-232-26

Teknik, Miljø og Drift
Rådhusvej 8
4180 Sorø
T 57876323
soroekom@soroe.dk
www.soroe.dk

Emilia B. G. Ottesen
ebgao@soroe.dk

Du har fået landzonetilladelse til at opdele to eksisterende lejligheder til fire lejligheder

Vi giver dig tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til at opdele to eksisterende lejligheder til fire lejligheder på ejendommen:

Adresse.: Rolighedsvej 11, 4296 Nyrup
Matr. nr.: 5e, Nyrup By, Stenmagle

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

Tilladelsen gælder kun, hvis du opfylder disse vilkår:

- At opdelingen af lejlighederne skal opføres i overensstemmelse med projekttegningerne.

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 udløbet[1], og du har modtaget en byggetilladelse.

Klagefristen er på 4 uger[2] og regnes fra den 10. november 2026, hvor tilladelsen bliver annonceret på Planlovsafgørelser | Sorø Kommune (soroe.dk). Du kan læse klagevejledningen nederst i tilladelsen.

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må du først udnytte den, når Planklagenævnet har taget stilling til klagen[3], og du har modtaget en byggetilladelse fra kommunen.

Klagefristen udløber den 8. december 2026. Umiddelbart efter klagefristen vil landzonetilladelsen blive uploadet til www.plandata.dk, hvorfra den vil være offentlig tilgængelig.

[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 7[4].

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 53[5]. 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 fortidsminder[6].

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 Kommune[7], 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.

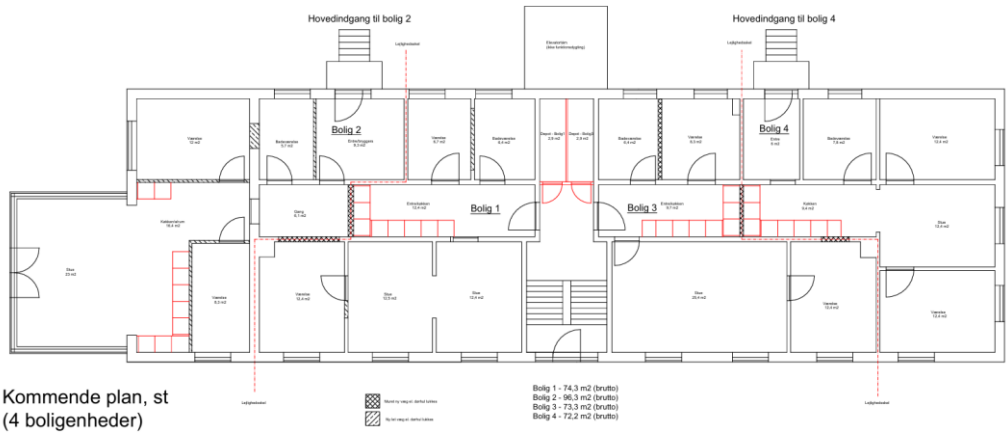
Din ansøgnings indhold

Du har ansøgt om tilladelse til at opdele ejendommens to eksisterende lejligheder i stueetagen, så der fremover etableres i alt fire lejligheder.

Det er oplyst, at de eksisterende lejligheder er uforholdsmæssigt store, og at formålet med projektet er at skabe mindre og mere tidssvarende boliger. Projektet medfører ikke ændringer af bygningens ydre fremtræden.

[4] Jf. planlovens kapitel 7
[5] Jf. museumslovens § 27
[6] Jf. museumslovens § 25
[7] Jf. jordforureningslovens § 71

Efter opdelingen oplyser du at lejlighederne vil have et boligareal på henholdsvis 74 m², 96 m², 73 m² og 72 m².



Plantegning af den fremtidige indretning fra ansøgningen

Du oplyser at lejlighederne fortsat vil blive anvendt til beboelse og udlejning.

I forbindelse med ombygningen renoveres lejlighederne indvendigt, herunder med etablering af nye badeværelser og køkkener samt udskiftning af gulve. Derudover udskiftes vinduerne i stueetagen.

Ejendommen ligger i landzone, hvor det ansøgte kræver landzonetilladelse[8] fra kommunen.

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

[8] Jf. planlovens § 35, stk. 1



Naboorientering

Vi har ikke foretaget naboorientering, da vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne[9].

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

Kommunen skal ifølge planhabitatbekendtgørelsen[10] 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. 5 km væk. Kommunen skal også ifølge planhabitat-bekendtgørelsen[11] 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.

Områdetyper fra kommuneplanen på din ejendom

I Sorø Kommuneplan 2023-2034 er der udpeget flere forskellige områdetyper for at beskytte eksempelvis landskabet, kulturhistorien og oplevelsen af kirkerne. Derudover er flere af kommunens landsbyer blevet afgrænset, hvor der indenfor afgræsningen gælder særlige regler, når du skal opføre nyt byggeri.

[9] Jf. planlovens § 35, stk. 5
[10] Jf. Planhabitatbekendtgørelsen § 4, stk. 1 og § 5, stk. 1, pkt. 2.
[11] Jf. Planhabitatbekendtgørelsen § 7, stk. 1, pkt. 1 og 2.

Følgende udpegninger på din ejendom er indgået i vores vurdering af din ansøgning.

Ejendommen er beliggende i et område, der i Sorø Kommuneplan 2023-2034 er udpeget som **kulturmiljø**, der er et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. I disse områder skal der ved opførelse af bygninger eller væsentlige om- og tilbygninger vises særlige hensyn over for de bestående bevaringsværdier og sammenhænge.

Kulturmiljøet er stationsbyen Nyrup, som ligger ved Høng-Tølløsebanen, anlagt i 1901.

Kommuneplan – Lb. 17 – Nyrup
Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanrammen for Nyrup.
Områdets anvendelse er angivet som blandet bolig og erhverv, boligområde, landsbyområde, erhvervsområde.

Nyrup kan anvendes til boliger og jordbrugsformål, offentlige institutioner, mindre butikker, mindre håndværks- og servicevirksomheder, fælles anlæg som beboerhus, energianlæg og andre tekniske anlæg samt fælles rekreative arealer.

Vores begrundelse for tilladelsen

Sorø kommune har ved behandling af sagen lagt vægt på:

- At opdelingen af lejlighederne ikke tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage indenfor kulturmiljøet.
- At opdelingen af lejlighederne overholder kommuneplanrammebestemmelserne.
- At ejendommen ligger indenfor landsbyafgrænsningen af Nyrup, hvor der kan tillades nye boliger og ny bebyggelse.
- At opdelingen af lejlighederne opføres i en eksisterende bygning hvor anvendelsen fortsat vil være som beboelseslejligheder til udlejning.

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 med[12] til Planklagenævnet.

Derudover kan følgende klage over afgørelsen:

[12] Jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

- 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 Nævnenes Hus. 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 8. december 2026. Klagefristen regnes i hele døgn. Det vil sige, at klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. En klage 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 afgørelsen[13].

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

[13] Jf. planlovens § 62, stk. 1.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, skal nævnet tage stilling i sagen, før du kan udnytte tilladelsen[14].

Venlig hilsen

Emilia B. G. Ottesen
Jordbrugsteknolog

Kopi af denne tilladelse er sendt til:

- 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@friluftsraadet.dk
- Friluftsrådet, Sekretariatet: E-mail: lokalraad@friluftsraadet.dk

[14] Jf. planlovens §60a, stk. 2.