Ejer af ejendommen
Knudstrupvej 6
4180 Sorø

Du har fået landzonetilladelse til at udstykke en overflødiggjort medarbejderbolig

Den 19. november 2026
Sagsnr. 01.03.03-P19-24-26

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

Emilia B. G. Ottesen
ebgao@soroe.dk

Vi giver dig tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til at udstykke en overflødiggjort medarbejderbolig på ejendommen:

Adresse.: Hylstrupvej 2, 4173 Fjenneslev
Knudstrupvej 6, 4180 Sorø
Matr. nr.: 1, Knudstrup By, Alsted

Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet.

Du må først udnytte tilladelsen efter klagefristen
Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet[1]

Klagefristen er på 4 uger[2] og regnes fra den 19. 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].

Klagefristen udløber den 17. december 2026. Umiddelbart efter klagefristen vil landzonetilladelsen blive uploadet til www.plandata.dk, hvorfra den vil være offentlig tilgængelig.

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].

[1] Jf. Planlovens § 60a
[2] Jf. Planlovens § 60, stk. 1 og 2
[3] Jf. Planlovens § 60a, stk. 2
[4] Jf. planlovens kapitel 7

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 søgt om at udstykke en overflødiggjort medarbejderbolig fra din landbrugsejendom, som er beliggende på Knudstrupvej 6, 4180 Sorø.

I din ansøgning oplyser du, at boligen er beliggende på matr.nr. 1, Knudstrup By, Alsted.

Du oplyser desuden, at ejendommen har et samlet areal på ca. 152 ha, og at der ud over landbrugsejendommens stuehus findes to boliger, hvoraf boligen på Knudstrupvej 6 udgør den ene.

Det fremgår af ansøgningen, at boligen formentlig er opført som medhjælper- eller aftægtsbolig, men at den ikke har været anvendt i forbindelse med ejendommens drift siden før 1996, hvor du overtog ejendommen. Du oplyser desuden, at boligen heller ikke blev anvendt som medhjælper- eller aftægtsbolig i den periode, hvor ejendommen var ejet af din far fra før 1996.

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

Da boligen ikke længere skal anvendes som medhjælper- eller aftægtsbolig, har du ansøgt om at udstykke den til en selvstændig ejendom.

Du oplyser endvidere, at den tilbageværende bolig på ejendommen vil kunne anvendes som medarbejderbolig, hvis der i fremtiden opstår behov herfor.

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

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



Naboorientering

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

Vi har vurderet, at udstykningen alene omfatter en eksisterende bolig og ikke medfører ændringer af bebyggelsen eller anvendelsen af området. Det ansøgte er derfor af underordnet betydning for naboerne.

[8] Jf. planlovens § 35, stk. 1
[9] Jf. planlovens § 35, stk. 5

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. 3 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.

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

Ejendommen ligger i et område, der i Sorø Kommuneplan 2023-2034 er udpeget som **større sammenhængende landskab**, der rummer egnskarakteristiske og oplevelsesrige landskaber af betydelig kvalitet, der eksempelvis knytter sig til skove, søer og åer. Det er områder, hvor en bestemt geologi eller arealanvendelse skaber et større sammenhængende område, der skiller sig ud fra det omgivende landskab.

Vores begrundelse for tilladelsen

Sorø kommune har ved behandling af sagen lagt vægt på:

- At udstykningen ikke tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage indenfor større sammenhængende landskab.
- At boligen ikke vurderes at være nødvendig for landbrugsejendommens drift som medhjælper- eller aftægtsbolig.
- At der fortsat er en anden bolig på ejendommen, som kan anvendes, hvis der i fremtiden opstår behov for en medhjælper- eller aftægtsbolig.
- At boligen ikke har været anvendt til driftsmæssige formål på ejendommen siden før 1996, hvilket understøtter, at der ikke har været et behov for boligen i tilknytning til landbrugsdriften.
- At udstykningen alene vedrører en eksisterende bolig, som udskilles til en selvstændig ejendom, uden at der etableres ny bebyggelse i landzonen.

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

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

Klagevejledning

Du kan klage over tilladelsen[12] 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 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 17. 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.

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

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.

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

[13] Jf. planlovens § 62, stk. 1.
[14] Jf. planlovens §60a, stk. 2.