

Dato: 15. april 2024
Sagsb.: Thomas Ørnemose Peetz
Sagsnr.: 23-021704
Dir.tlf.: 7236 2639
E-mail: thop@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse til at bevare og anvende eksisterende bygning som garage- og udhusbygning til private formål på følgende ejendom:

Adresse: Ibs Huse 4, 4440 Mørkøv

Matrikel: 3k Mørkøv By, Mørkøv

Det er en forudsætning, at garage-/udhusbygningen anvendes i overensstemmelse med det ansøgte.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- At garage-/udhusbygningen på matr.nr. 3k Mørkøv By, Mørkøv nedrives, hvis matriklen sælges uafhængigt af matr.nr. 3h Mørkøv By, Mørkøv.

Holbæk Kommune lader vilkårene tinglyse på ejers ejendom på ejers bekostning. Tinglysningsafgiften er for tiden 1.850 kr.

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

Afgørelserne vedrører kun forhold til planlovens landzonebestemmelser. Eventuelt andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Den ansøgte bygning, der lovliggøres med denne landzonetilladelse, kræver byggetilladelse. Vejledning i at søge byggetilladelse findes på kommunens hjemmeside via dette link: <https://holbaek.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggeri/byggetilladelse/>.

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.

Sagens oplysninger

I forbindelse med en forespørgsel om at opføre en koldhal på 275 m² blev Holbæk Kommune opmærksom på, at der på ejendommen er indrettet kloakmestervirksomhed og opført to bygninger uden landzone- eller byggetilladelse, herunder den omhandlede garage-/udhusbygning.

Holbæk Kommune har d. 30. januar 2024 foretaget besigtigelse på ejendommen og efterfølgende sendt et varsel om påbud om at ophøre med at drive kloakmestervirksomhed og nedrive de to bygninger opført uden landzonetilladelse. Der er efterfølgende søgt om lovliggørende landzonetilladelse til at bevare den ene af bygningerne til private formål.

Garage-/udhusbygningen er markeret med hvid ramme på nedenstående luftfoto.



Garage-/udhusbygningen er opmålt til 75 m² og ved besigtigelsen kunne det konstateres, at bygningen anvendes som garage og udhus til opbevaring af private effekter.

Bygningen er opført som en stolpekonstruktion, der er beklædt med sortmalede træbrædder opsat som 1-på-2. Bygningen er opført med fladt tag med ensidig taghældning og udført i stålplader. Bygningen er opført ca. 12 meter fra boligen.

For matr.nr. 3k Mørkøv By, Mørkøv gælder det, at der d. 1. marts 1974 er tinglyst en deklaration, der betinger, at der aldrig opføres bebyggelse af nogen art på den nordlige af de to parceller ud over det redskabsskur, som allerede findes på ejendommen.

Der er søgt om lovliggørende landzonetilladelse til fortsat at drive kloakmestervirksomhed fra ejendommen, samt bevare begge bygningerne til virksomheds drift, subsidiært at bevare bygningerne til private formål. Denne afgørelse omhandler kun bygning, som vist på ovenstående kort. Holbæk Kommunens stillingtagen til den fortsatte drift af kloakmestervirksomheden og bevaring af den anden bygning er behandlet i anden afgørelse.

Ejendommen jf. BBR

Ibs Huse 4 anvendes som en samlet ejendom, der dog består af to selvstændige ejendomme, henholdsvis matr.nr. 3h og 3k Mørkøv By, Mørkøv.

Bygninger og anvendelse til erhvervsformål, der behandles i denne afgørelse, er tilknyttet matr.nr. 3k Mørkøv By, Mørkøv, der er registreret som en bygningsløs ejendom på 914 m².

Matr.nr. 3h Mørkøv By, Mørkøv er registreret som en ejendom til helårsbeboelse med et matrikulært areal på 1.006 m².

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

- Bygning nr. 1: Fritliggende enfamiliehus på 141 m²
- Bygning nr. 2: Carport på 26 m² (nedrevet)

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 2021. 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 2021 er følgende udpegninger:

- Område med særlige drikkevandsinteresser
- Særligt værdifuldt landbrugsområde
- Skovrejsningsområde, uønsket
- Planlagt trafik anlæg.
- Delområde 16 for Knabstrup i Holbæk Kommunes landskabsplan.

Uddybning af udpegninger kan ses i kommuneplanen <http://kommuneplan2021.holbaek.dk/>.

Naboorientering

I denne sag har Holbæk Kommune skønnet, at en lovliggørende landzonetilladelse er af underordnet betydning for naboerne, idet brugen af ejendommen kraftigt reduceres og bygningen har været opført siden 2006.

Naboerne er derfor ikke orienteret om ansøgningen.

Vurdering

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at det ikke er i strid med formålet med planlovens landzonebestemmelser eller er i konflikt med retningslinjerne i Holbæk Kommuneplan 2021 at meddele lovliggørende landzonetilladelse til en bygning på 75 m², der skal anvendes til privat brug i form af garage og udhus. Der er i vurderingen lagt vægt på, at udhusbygningen er opført, så den opfattes som værende i tilknytning til enfamiliehuset.

Da der er tale om to selvstændige ejendomme, er landzonetilladelsen betinget af, at bygningen nedrives og fjernes fra ejendommen, hvis de to ejendomme sælges i forskellige handler.

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 habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å, ca. 6,2 km mod syd.

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 i vurderingen undersøgt 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.

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. 223 af 01/03/2024, § 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 mandag d. 15. april 2024 og 4 uger frem. Afgørelsen kan findes via dette link: [Annoncering \(holbaek.dk\)](#).

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.

Med venlig hilsen

Thomas Ørnemose Peetz
landzonesagsbehandler

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ansøger: Husen Advokater, att.: Casper Kowalczyk, ck@husenadvokater.dk
- Ansøger: Tom Breinegaard, tombrg15b@gmail.com
- 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