

Dato: 18. april 2024
Sagsb.: Thomas Ørnemose Peetz
Sagsnr.: 22-002120
Dir.tlf.: 7236 2639
E-mail: thop@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse til allerede opførte læskure, allerede anlagt ridebane og container opsat til gødningsopbevaring på følgende ejendom:

Adresse: Skovvænget 3, 4370 St. Merløse

Matrikel: 25a Ordrup By. St. Tåstrup

Det er en forudsætning, at ridebane, læskur og gødningscontainer er opført i overensstemmelse med det ansøgte.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- At der ikke opsættes lys eller lysmaster i tilknytning til ridebanen. Der kan uden tilladelse opsættes orienteringslys. Orienteringslys skal opsættes i bokse, hvor lysstrålen udelukkende peger mod jorden. Boksen må opsættes i en maksimal højde på 1,4 meter målt fra terræn til overkanten af boksen.
- At det fritliggende læskur (placeret 130 meter mod nordøst fra ejendommens øvrige bebyggelse) skal være fjernet senest 6 måneder efter, at læskuret ikke længere anvendes til dyr.

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

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/borger/bolig-og-byggeri/byggeri/byggetilladelse/>.

Ved anvendelse af bygninger og udearealer til dyrehold må der ikke opstå uhygiejniske forhold. Dyrehold skal anmeldes til Holbæk Kommune, Vækst og Bæredygtighed, Landbrug (landbrug@holb.dk).

Udskiftning af ridebanens underlag til andre materialer kan i nogen tilfælde kræve kommunal myndighedsbehandling. Det anbefales at kontakte kommunen inden der foretages udskiftning af ridebanens underlag til et andet materiale. Kontakt Holbæk Kommune, Vækst og Bæredygtighed, Landbrug (landbrug@holb.dk).

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

Der er søgt om lovliggørende tilladelse til allerede opførte læskure, en anlagt ridebane og en container til gødningsopbevaring.

Der er tale om en ridebane på ca. 40 x 20 meter. Ridebanen er opbygget af knust materialer, murbrokker og lignende, fra en gammel bygning, der er revet ned på ejendommen. Banen er efterfølgende belagt med ridebane sand. Banen er ikke drænet og regnvand bliver håndteret som nedsivning på stedet.

Der er på ejendommen opført to læskure. Det ene læskur er på 18 m² og placeret ca. 130 m² fra nærmeste bygning. Det andet læskur på 31 m² er opført som en tilbygning på eksisterende staldbygning.

Begge læskure er opført som trækonstruktioner og beklædt med træ i siderne og med plastplader som tagbeklædning.

Containeren til gødningsopbevaring er placeret på et areal i tilknytning til ejendommens bebyggelse.

Placering fremgår af nedenstående luftfoto, hvor læskurene er markeret med gule cirkler, ridebanen er markeret med rød ramme og containerens placering er markeret med en blå cirkel.



Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 33.775 m².

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

- Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom med samlet boligareal på 204 m²
- Bygning nr. 2: Stald til kvæg, får mv på 146 m²
- Bygning nr. 3: Stald til kvæg, får mv. på 189 m²
- Bygning nr. 5: Stald til kvæg, får mv. på 118 m²
- Bygning nr. 6: Stald til kvæg, får mv. på 270 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 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
- Større sammenhængende landskab
- Værdifuldt kulturmiljø (Landsbyejerlavet Ordrup)
- Særligt værdifuldt landbrugsområde
- Delområde 36 for Ordrup i Holbæk Kommunes landskabsplan.

De udpegninger der er relevante i forhold til det ansøgte projekt, er beskrevet nedenfor. Uddybning af øvrige udpegninger kan ses i kommuneplanen <http://kommuneplan2021.holbaek.dk/>.

Formålet med større sammenhængende landskaber er at sikre de udpegede områder mod større ny bebyggelse og tekniske anlæg.

Kommuneplanens retningslinjer for landskab, herunder større sammenhængende landskaber:

4.1.1 Der skal som udgangspunkt planlægges, så de enkelte landskabstræk bevares eller forbedres i overensstemmelse med landskabskarakteranalysen for området.

4.1.2 Ved etablering af bebyggelse, tekniske anlæg eller tilsvarende ændringer, skal der ske en tilpasning til landskabet. Der må tilsvarende ikke ske oplag, skiltning, terrænændringer eller tilsvarende, som kan forringe landskabsoplevelsen.

4.1.3 I landskaber, som er skadede eller forstyrret skal eventuel planlægning som udgangspunkt søge at skabe landskabelige forbedringer og understøtte de landskabelige målsætninger i landskabsplanen.

4.1.5 I de sammenhængende landskaber må større bebyggelser og større tekniske anlæg kun tillades, hvis de ikke med rimelighed kan placeres uden for de udpegede landskabsområder.

Formålet med værdifulde kulturmiljøer er at værne om den fysiske fremtræden, der vidner om den kulturhistoriske fortælling i landskabet eller byen.

Kommuneplanens retningslinjer for værdifulde kulturmiljøer:

5.2.1 Inden for områder, som er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, må byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg og lignende samt skovrejsning ikke ske, med mindre det kan ske uden at forringe oplevelsen og forståelsen af kulturmiljøet.

5.2.2 Ved opførelse af bygninger eller væsentlige om- eller tilbygninger, ved etablering af tekniske anlæg, terrænændringer eller skovrejsning inden for de udpegede værdifulde kulturmiljøer, skal der tages særlige hensyn over for de bestående bevaringsværdier og sammenhænge. Der kan efter kommunalbestyrelsens anbefaling ske udarbejdelse af bevarende lokalplaner eller andre planer, som sikrer områderne mod forringelse af bevaringsinteresserne.

For landsbyejerlavet Ordrup er et af de bærende elementer i kulturmiljøet den tilbageværende hegnsstruktur og kommunen skal være opmærksom på, at kulturmiljøet er sårbart overfor tilplantning og bebyggelse af de åbne marker.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 20. februar 2024 til og med den 7. marts 2024.

Der er modtaget bemærkning fra én omkringboende. Bemærkningen er nedenfor gengivet i punktform:

- Gødningscontaineren er placeret så væske fra containeren løber ned til naboen.
- Løsdriftsstalden står jævnlige under vand og vandet pumpes over til naboen.
- Løsdriftsstalden er placeret, så færdsel til og fra stalden sker direkte fra Skovvænget.

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 2021.

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at der normalt bliver meddelt landzonetilladelse til at anlægge ridebaner, når dette kan ske uden gene for omkringboende eller med væsentlig indvirkning på oplevelsen af det omkringliggende landskab.

Der er den konkrete sag ikke forhold, der taler afgørende mod at følge den almene praksis. Der er i afgørelsen lagt vægt på, at ridebanen er placeret væk fra naboerne og i tilknytning til ejendommens bebyggelsesfelt. Dertil er der ikke opsat lysmaster på ridebanen.

For læskurene gælder det, at der normalt bliver meddelt landzonetilladelse til at opsætte læskure af dyrevelfærdsmæssige hensyn. Det er kommunens vurdering, at ansøger har godtgjort, at brugen af foldene og opdeling af dyrene gør, at det er nødvendigt med flere læskure på ejendommen, hvoraf et af læskurene nødvendigvis må være fritliggende for at kunne betjene flere folde.

Normalt skal læskure opføres så tæt på den øvrige bebyggelse som muligt. Holbæk Kommune har dog i den konkrete sag fundet, at det ikke er hensigtsmæssigt at flytte det allerede opsatte læskur. Der er vurderingen lagt vægt på, at læskuret er placeret op til markant skelbeplantning og ville virke mere dominerende i landskabet ved en anden placering.

Terrænuformningen og beplantning i skel er medvirkende til, at landskabet har en markeret og tydelig afgrænsning mod øst, hvilket begrænser oplevelsen af de åbne marker væsentligt. Det er derfor Holbæk Kommunes vurdering, at placering af læskuret ikke er i strid med de bærende elementer i kulturmiljøudpegningen.

Gødningscontainer er en almindelig metode til håndtering af gødning på ejendomme med heste til hobbybrug og bliver normalt tilladt, når dette kan ske uden væsentlig landskabelig påvirkning. Det er kommunens vurdering, at containernen, ud fra et landskabeligt hensyn, er placeret hensigtsmæssigt med bebyggelse på tre sider og derudover ud til vej med træplantage på den anden side af vejen.

Håndtering af overfladevand fra befæstede arealer betragtes som spildevand og skal håndteres efter reglerne i spildevandsbekendtgørelsen og kan ikke reguleres med

landzonebestemmelserne. Kommunens spildevandsteam er orienteret om denne sag. Løsdriftstalden er en lovlig bygning og behandles ikke i denne afgørelse. Den indkomne bemærkning har derfor ikke har indflydelse på kommunens vurdering.

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på, at det ansøgte ikke tilside-sætter 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. 1,8 km mod øst.

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 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. 18. april 2024 og 4 uger frem. Afgørelsen kan findes via dette link: [Annoncering \(holbaek.dk\)](https://www.holbaek.dk/annoncering).

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:

- 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
- Ringstedvej 137, 4370 St. Merløse