

Dato: 18. april 2024
Sagsb.: Thomas Ørnemose Peetz
Sagsnr.: 23-014102
Dir.tlf.: 7236 2639
E-mail: thop@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre et udhus, opføre et brændeskur, opføre et drivhus og lovliggøre et allerede opført hønsehus på følgende ejendom:

Adresse: Skamstupvej 60A, 4440 Mørkøv

Matrikel: 11æ Skamstrup By, Skamstrup

Det er en forudsætning, at bygningerne opføres i overensstemmelse med det ansøgte.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at udhuset, brændeskuret, drivhuset og hønsehuset nedtages og fjernes fra ejendommen, hvis Skamstrupvej 60A, 4440 Mørkøv matr.nr. 11æ Skamstrup By, Skamstrup sælges uafhængigt af Skamstrupvej 60, 4440 Mørkøv, matr.nr. 11f Skamstrup By, Skamstrup

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).

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.

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 tilladelse til at opføre en udhusbygning på 60 m². Bygningen er under opførelse, men de nødvendige tilladelser er ikke indhentet.

Udhuset placeres 1 meter fra naboskel mod nordøst og 3 meter fra vejskel mod sydøst.

Udhuset opføres i træ med beklædning udført som 1-på-2-brædder. På taget lægges to lag tagpap.

Mod vest opføres en portåbning på 2,5 meter i bredden. Mod øst placeres en bagdør. Vinduerne er støbejernsvinduer med enkeltlagsglas.

Udhuset etableres med tagrende til opsamling af regnvand til brug for havevanding. Overskydende regnvand ledes til faskine.

I forbindelse med opførelse af udhuset nedtages eksisterende brændeskur og udhus bebyggelse i det vestlige naboskel. Eksisterende bebyggelse er vist på nedenstående foto.



Brændeskuret genopføres, det vil sige, at den åbne del af bygningen, genopføres med en ny placering på ejendommen.

Foruden udhusbygning og brændeskuret, er der søgt om at opføre et drivhus på 12 m²m samt lovliggørelse af allerede opført hønsehus. Hønsehuset er vist på nedenstående foto.



På nedenstående luftfoto er omtrentlig placering og størrelse af 1) udhusbygning på 60 m², 2) genplacering af brændeskur, 3) opførelse af drivhus og 4) placering af hønsehus markeret med gule rammer.

Bygningen med rød ramme nedrives.



Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en ubebygget grund med et matrikulært areal på 502 m².

Ejendommen har samme ejer som Skamstrupvej 60, 4440 Mørkøv, matr.nr. Skamstrup By, Skamstrup, men er en selvstændig ejendom, der dog i praksis fungerer som værende en samlet ejendom.

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
- Kommuneplanramme 12.L02 for Skamstrup, der fastlægger anvendelsen til landsbyformål (Boliger og landbrug).
- Kirkeomgivelser
- Skovrejsning, uønsket
- Delområde 21 for Skamstrup 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 kirkeomgivelser er at sikre kirkernes betydning for oplevelsen af landskabet.

Kommuneplanens retningslinjer for kirkeomgivelser er:

5.3.1 Ved væsentlige til- og ombygninger af eksisterende bygninger, tekniske anlæg og lignende, skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes.

5.3.2 Inden for arealer udpeget som kirkeomgivelser må byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg og lignende samt skovrejsning ikke gennemføres, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken væsentligt.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 22. marts 2024 til og med den 9. april 2024.

Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

Vurdering

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at udhuset, brændeskuret, drivhuset og hønehuset ikke er i strid med formålet med planlovens landzonebestemmelser og ikke er i konflikt med retningslinjerne i Holbæk Kommuneplan 2021.

Holbæk Kommune har indledningsvist vurderet, at alle bygningerne kræver landzonetilladelse, da bygningerne opføres på en anden ejendom i forhold til beboelsesbygningen på Skamstrupvej 60. Derfor finder undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36 stk. 1, nr. 8 ikke anvendelse, da bygningerne i lovens forståelse ikke opføres i tilknytning til eksisterende helårsbeboelse.

I henhold til udhuset havde det under alle omstændigheder krævet landzonetilladelse, da det er større end de 50 m², der er undtaget kravet om landzonetilladelse, jf. § 36 stk. 1, nr. 8, om opførelse af udhuse, garager, carporte, drivhuse med mere, på under 50 m², der opføres i tilknytning til eksisterende helårsbeboelse.

Det er dog Holbæk Kommunes vurdering, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte. Der er i vurderingen lagt vægt på, at bygningerne opføres inden for en afgrænset landsby og bygningerne er placeret, så de opleves som være en del af en samlet helhed omkring boligen på Skamstrupvej 60.

Da de to ejendomme ikke er sammatrikuleret har Holbæk Kommune stillet vilkår om, at bygningerne skal nedrives hvis matriklerne sælges uafhængigt af hinanden. Dette skal sikre, at der ikke sker en anvendelse af ejendommen, der er udover hvad man normalt forventer af en beboelsesejendom i en afgrænset landsby.

Det er kommunens vurdering, at bygningerne ikke har væsentlig indvirkning på oplevelsen af det omkringliggende landskab. Der er lagt vægt på, at bygningerne er opført i visuel tilknytning til beboelsen på Skamstrupvej 60 og de to ejendomme opleves som en funktionelt sammenhængende ejendom. Udhuset er opført med saddeltag og 45° taghældning og er dermed indpasset den almindelige byggeskik i landsbyen. For brændeskuret, drivhuset og hønsehuset gør det sig gældende, at der er tale om små simple konstruktioner.

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på, at det ansøgte ikke tilsidesætter 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 habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å, ca. 2,8 km mod sydøst.

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. Derfor vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for arter af flagermus.

Markfirben: Da projektet ikke berører åbne solbeskinnede skråninger, 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 udstyknings, 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