

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til:

- Lovliggørelse af tilbygning i form af overdækning til brug for bl.a. læskur til heste og,
- Lovliggørelse af have-pavillon,
- Etablering af ridebane.

på ejendommen:

Adresse: Tølløsevej 277, 4340 Tølløse

Matrikel: 1k Minnislyst, Ugerløse

Det er en forudsætning, at forholdene etableres 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 eventuelt overskudsjord bortskaffes eller udjævnes på ejendommen i et jævnt lag på maksimalt 30 cm

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 dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 for fortidsmindebeskyttelseslinje. Dispensationen er meddelt i anden afgørelse fra Holbæk Kommune, Byg og Landzone.

I har søgt om byggetilladelse (kommunens sagsnummer 20-16401A) og sagen videresendes efter udløb af klagefrist til kommunens byggesagsafdeling.

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).

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).

Jordpåfyldninger, der ændrer på terrænet, kan medføre en ændring af overfladevandets naturlige afstrømning. Giver ændringen af terrænet anledning til, at overfladevandet bliver ledt væk fra egen matrikel og ind på anden mands jord, er dette en overtrædelse af vandløbslovens § 6. Dette kan potentielt kræve en godkendelse efter vandløbsloven.

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.

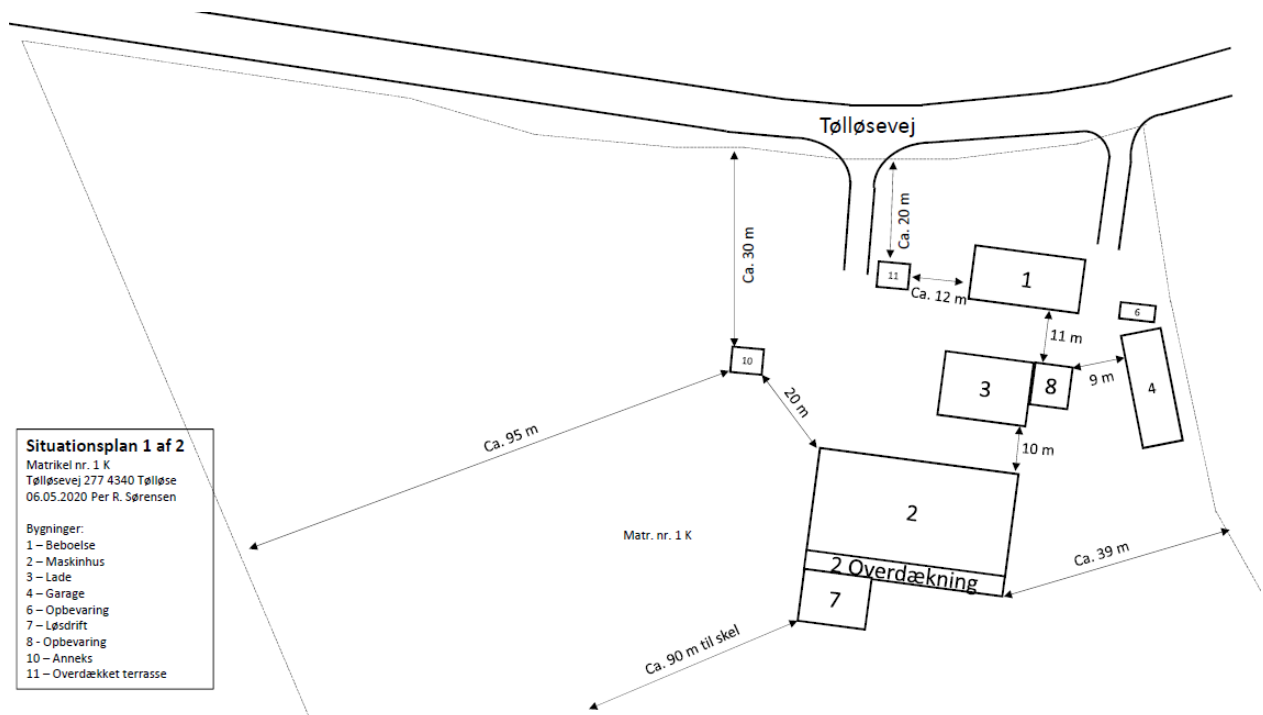
Holbæk Kommune har i sin sagsbehandling ikke forholdt sig til, om projektet er foreneligt med servitutter, der hviler på ejendommen. Det er ejers ansvar at sikre, at det ansøgt overholder eventuelle servitutter.

Sagens oplysninger

Der er søgt om lovliggørende tilladelse til en række allerede opførte bygninger på ejendommen. Det drejer sig om:

- Overdækning ved bygning 2 på 185 m². Der anvendes delvist til læskur til heste og delvist til opbevaring af traktor og halm/hø. Tilbygningen er opført mellem 1993 og 1995
- Bygning 8 på 49 m². Bygningen benyttes til lager til landbrugsformål. Bygningen er opført på et tidspunkt før 1993
- Bygning 10 på 25 m². Bygningen er en havepavillon og bruges således til rekreativt ophold. Bygningen er opført i 1995.
- Bygning 11 på 16 m². Der er tale om en fritstående overdækket terrasse. Overdækningen er etableret i 2011.

Numre henviser til nedenstående skitse (og bygningsnumre i BBR)



Det oplyses desuden i forbindelse med ansøgningen at to bygninger fjernes/er fjernet. Det drejer sig om:

- Bygning 7. Der er en løsdriftsstald til kvæg. Bygningen er opført uden tilladelse fra kommunen. Bygningen fjernes efteråret 2024.
- Bygning 9. Der var et anneks der lå ca. 450 meter syd for de øvrige bygninger. Bygningen er opført uden tilladelse fra kommunen og er fjernet.

Desuden ønskes der etableret en ridebane (ovalbane samt midterbane) syd for ejendommens bebyggede areal. Ridebanen består af en midterbane på ca. 20x50 meter og ovalbane der er et ca. 5 meter bredt spor der anlægges rundt om midterbanen.

Banen opbygges af ca. 20 cm stabilgrus evt. kombineret med lidt knust tegl for afvandning. Ovenpå udlægges evt. et toplaget på ca. 10-15 cm stenmel. Evt. overskudsjord i forbindelse med etableringen køres bort fra ejendommen eller planeres ud på ejendommen (udenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen).

Placering af ridebane fremgår af nedenstående kort.



Det er vurderet at forholdene vedrører bygning 8 (lager til landbrugsformål) og 11 (overdækning af terrasse) ikke forudsætter landzonetilladelse. Forholdet vedrørende bygning 8 er omfattet af Planlovens § 36, stk. nr. 3. Forholdet vedrørende bygning nr. 11 er omfattet af Planlovens §36, stk. 1, nr. 8. Begge bygninger kan derfor opføres uden landzonetilladelse.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 11,2 ha.

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

- Bygning 1: Stuehus på 224 m² opført i 1924
- Bygning 2: Landbrugsbygning
- Bygning 3: Lade på 160 m² opført i 1946
- Bygning 4: Maskinhus på 140 m² opført i 1966
- Bygning 6: Landbrugsbygning på 20 m² opført i 1940
- Bygning 7: Stald på 130 m² opført i 1997
- Bygning 8: Landbrugsbygning
- Bygning 9: Bygning er nedrevet

- Bygning 10: Havepavillon
- Bygning 11: Overdækket terrasse

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
- Område hvor skovrejsning er uønsket
- Delområde Nr. Vallenderød (delområde 34) i Holbæk Kommunes landskabsplan.

Beskrivelse af udpegningerne kan ses i kommuneplanen <https://kommuneplan2021.holbaek.dk/>.

Det kræver ikke tilladelse efter planloven at opføre bygninger, der er nødvendige for driften på en landbrugsejendom. Det er en forudsætning, at nye driftsbygninger opføres i tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger. I den konkrete sag er det vurderet at bygning 8 – bygning på 49 m² opført på et tidspunkt før 1993 er opført som en erhvervsmæssig nødvendig bygning. Bygningen anvendes i dag til lagerformål med relation til landbrugsdriften.

Naboorientering

I denne sag har Holbæk Kommune skønnet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne. I forhold til den nabo der er tættest på, ligger de ansøgte bygninger bag eksisterende lovlig bebyggelse og øvrige naboer ligger ikke indenfor betragtelig afstand. I forhold til ridebanen placeres denne uden tilknytning til nabobeboelse eller naturlige opholdsarealer i tilknytning til nabobeboelse. Herudover er der en væsentlig beplantning mellem ridebane og markarealet på naboejendommen. Naboerne er derfor ikke orienteret om ansøgningen.

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 lagt vægt på at bygninger og anlæg etableres i tilknytning til ejendommens eksisterende bygningssæt, og at bygningerne er tilpasset den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Det vurderes derfor, at bygningerne og ridebanen ikke har en negativ indvirkning på det omkringliggende landskab.

Der er desuden lagt vægt på, at mindre landbrugsejendomme kan med fordel anvendes til mindre dyrehold med de anlæg, som naturligt hører til et dyrehold som f.eks. læskure og ridebaner.

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. 6,8 km mod vest. 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 på det pågældende sted 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 onsdag d. 17. december og 4 uger frem.

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.

Databeskyttelse

Holbæk Kommune behandler dine personoplysninger som led i de opgaver, vi varetager i forbindelse med behandlingen af sager i landzonen. Du kan læse nærmere om behandling af personoplysninger på følgende link: <https://holbaek.dk/om-kommunen/databeskyttelse/vbaf-byg-og-landzone-landzone-pl-2024-05-28>

Med venlig hilsen

Else Marie Nørgaard

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