

PS Contact ApS
Teknikvej 6
4532 Gislinge

Dato: 19. december 2024
Sagsb.: Michael Leth-Espensen
Sagsnr.: 24-017412
Dir.tlf.: 72364139
E-mail: milee@holb.dk

Landzonetilladelse

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til en ekstra bolig i tagetagen af stuehuset på ejendommen:

Adresse: Øvejen 8, 4532 Gislinge

Matrikel: 1n Lammefjorden, Hagedsted

Det er en forudsætning, at den ekstra bolig indrettes og udføres i overensstemmelse med det ansøgte og med nærværende tilladelse

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 § 16 for så vidt angår den ansøgte etablering af den udvendige trappeadgang til den nye bolig. Dispensationen er meddelt i anden, særskilt afgørelse fra Holbæk Kommune, Byg og Landzone.

Det ansøgte kræver byggetilladelse og ombygningsprojektet må ikke igangsættes før end byggetilladelse er meddelt. Der er søgt om byggetilladelse i kommunens sag 24-019921. Sagen vil blive overdraget til byggesagsbehandling, når nærværende landzonetilladelse har været offentliggjort og der i klageperioden ikke er indkommet klager over afgørelsen.

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. Museet er orienteret om afgørelsen ved kopi af dette brev.

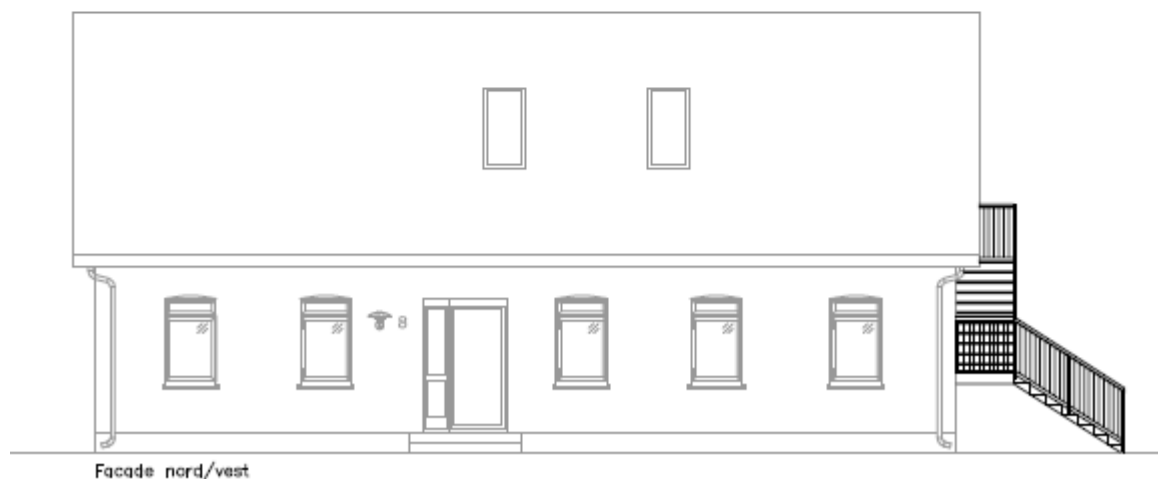
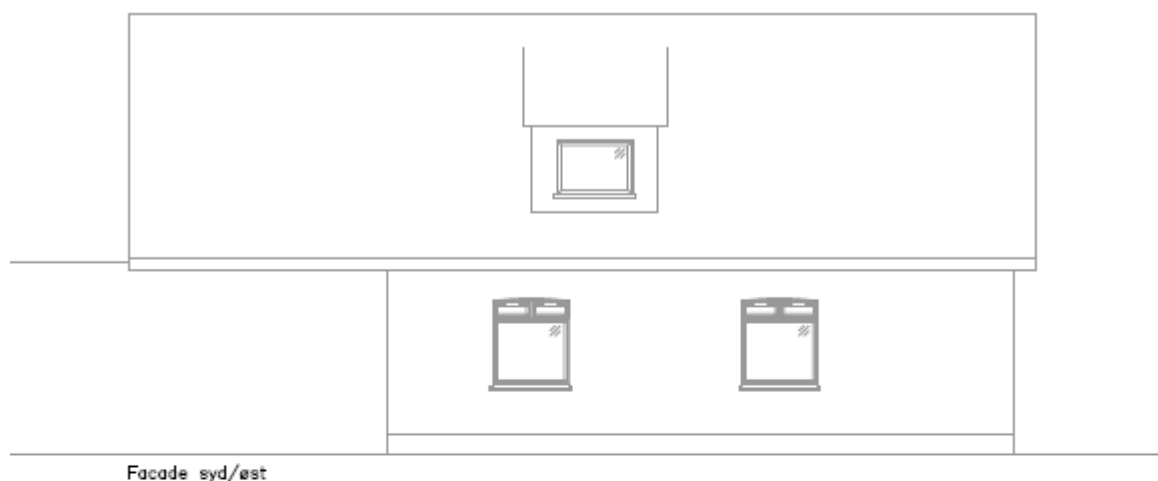
Holbæk Kommune har i sin sagsbehandling ikke forholdt sig til, om projektet er foreneligt med servitutter, der hviler på ejendommen. Det er ejers ansvar at sikre, at det ansøgt overholder eventuelle servitutter.

Sagens oplysninger

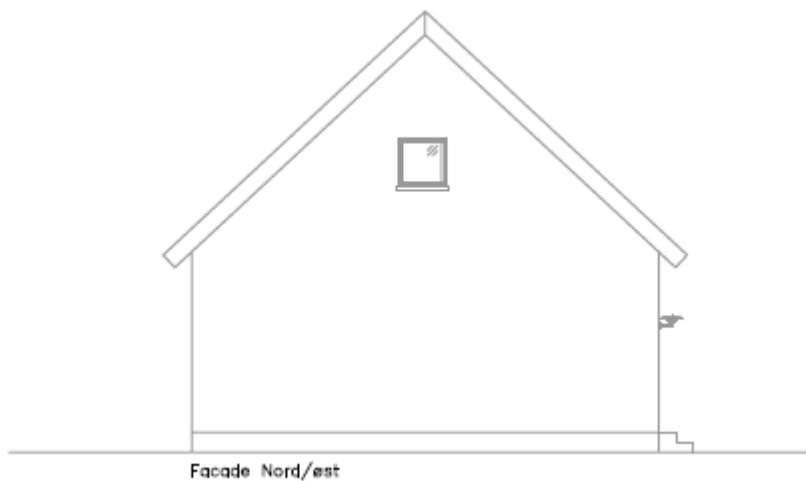
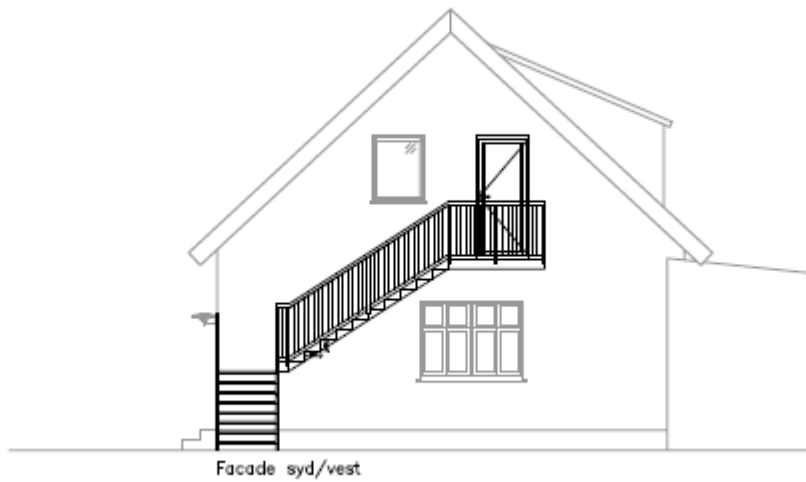
Der er søgt om at indrette en ny selvstændig bolig i tagetagen af ejendommens stuehus.

En del af tagetagen er allerede lovligt udnyttet til beboelse. Ansøgningen drejer sig om, at hele tagetagen udnyttes til beboelse som en selvstændig bolig med et samlet boligareal på 79 m². Eksisterende indvendig trappe til tagetagen sløjfes og lukkes og erstattes af en ny udvendig trappe i bygningens vestlige gavl.

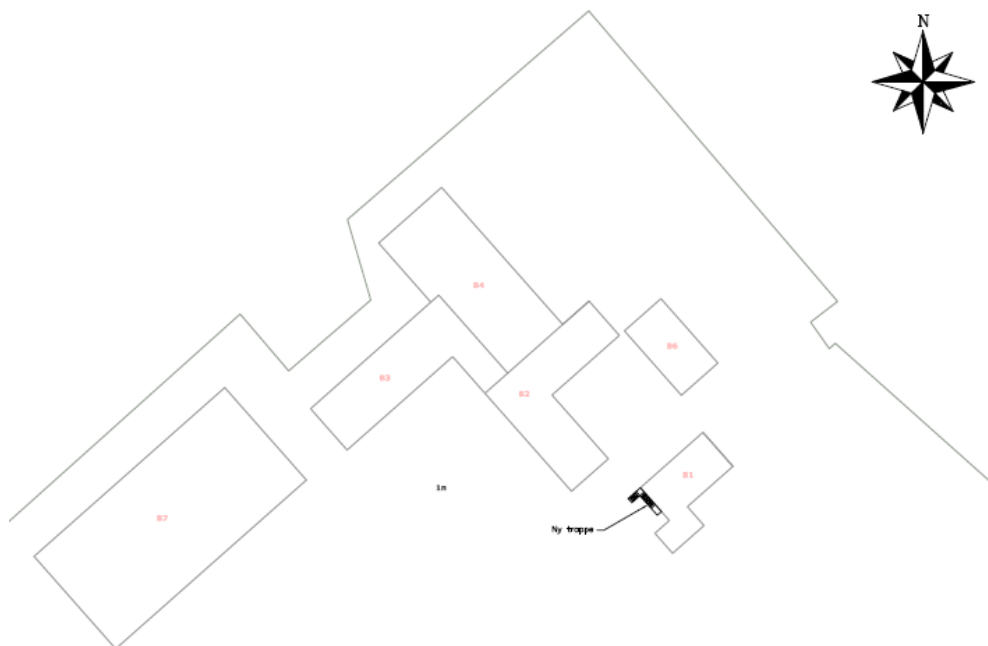
Ejendommens facader efter ombygningen:



Ejendommens gavle efter ombygningen:



Ansøgningens situationsplan:



Holbæk Kommune har på luftfoto nedenfor vist stuehuset med ny bolig i tagetagen markeret med rødt og den nye udvendig trappe markeret med grønt.



Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 10 ha 759 m².

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

- bygning nr. 1: et stuehus fra 1912, til-/ombygget 1975, på 196 m², heraf 79 m² tagetage. 36 m² af tagetagen er udnyttet som boligareal,
- bygning nr. 2: en hestestald fra 1912 på 573 m², heraf 226 m² udnyttet tagetage,
- bygning nr. 3: en hestestald fra 1969 på 328 m²,
- bygning nr. 4: en lade fra 1942, til-/ombygget 1971, på 470 m²,
- bygning nr. 6: en garage og værksted fra 1913 på 137 m², heraf 34 m² udnyttet tagetage,
- bygning nr. 7: en ridehal fra 1997 på 1016 m²,
- bygning nr. 8: en anden landbrugsbygning fra 2006 på 88 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:

- kystnærhedszone,
- kirkeomgivelser,
- lavbundsareal,
- særligt værdifuldt landbrugsareal,
- skovrejsningsområde,
- klimatilpasning
- delområde 8 for Lammefjorden 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 <https://kommuneplan2021.holbaek.dk/>.

Formålet med kystnærhedszonen er at begrænse bebyggelse og anlæg til det nødvendige, og at sikre, at de anlæg, som har behov for en kystnær placering, lokaliseres således, at de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

Kommuneplanens retningslinjer for kystnærhedszonen:

4.5.2 Kystnærhedszonen skal søges friholdt for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af en kystnær placering.

4.5.3 Der må kun planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær placering, f.eks. byudvikling i kystnære byer, ferie- og fritidsbebyggelse ved bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse samt anlæg til opretholdelse eller forbedring af offentlighedens adgang til kysten. Endvidere kan der indenfor kystnærhedszonen udpeges udviklingsområder, der ikke er

omfattet af særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser, hvor der gives større adgang til at planlægge for byudvikling og give tilladelse til anlæg.

4.5.5 Større beplantninger inden for kystnærhedszonen kan etableres, hvis det kan ske på en måde, så den landskabelige oplevelse af landskabet og kysten styrkes.

4.5.6 Nødvendige anlæg og nybyggerier, som er afhængige af en kystnær placering, skal så vidt muligt placeres i tilknytning til allerede eksisterende anlæg.

Formålet med kirkeomgivelser er at sikre kirkernes betydning for oplevelsen af landskabet.

Kommuneplanens retningslinjer for kirkeomgivelser:

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.

Naborientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 25. november 2024 til og med den 9. december 2024.

Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

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 eneste udvendige bygningsmæssige ændring er i form af en udvendig trappeadgang til den nye bolig i tagetagen, og at denne trappe ikke vurderes at skæmme det omkringliggende landskab.

Der er desuden lagt vægt på, at der fortsat vil være et stuehus af en passende størrelse, når tagetagen indrettes til en selvstændig bolig.

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 Udby Vig, ca. 8,7 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 ansøgtes 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 vurderet 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.

Odder: Projektet påvirker ikke vandløb og/eller moser, krat, skov eller andre naturområder nær vandløb, der kan fungere som yngle- og rastested for odder. Derfor vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for odder.

Hasselmus: Der findes Hasselmus i Bidstrup skovene ved Holbæk Kommunes grænse. Det vurderes at der potentielt kan være Hasselmus i Holbæk Kommune. Da der ikke fældes løvskov med rig undervegetation forventes Hasselmus ikke, at blive påvirket af det ansøgte.

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.

Mygblomst Der findes Mygblomst på Forklædet på Orø's østkyst. Projektet berører ikke Forklædet, hvor Mygblomst eksisterer, og ændrer ikke på diffus påvirkning som emissioner eller afvanding til området. Projektet vurderes derfor ikke at have negativ påvirkning på bestanden af Mygblomst på Forklædet.

Andre bilag IV-arter findes enten ikke geografisk i kommunen eller har levesteder, der er knyttet til beskyttede levesteder som § 3-beskyttet natur.

Lovgrundlag

LBK nr. 572 af 29/05/2024 med senere ændringer.

Efter planlovens § 35, stk. 10 kan kommunen meddele landzonetilladelse, efter § 35, stk. 1, til at indrette flere boligenheder i en eksisterende bygning i landzone.

Offentliggørelse

Afgørelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside torsdag d. 19. december 2024 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

Michael Leth-Espensen
landinspektør

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ansøger Terkel Pedersen, rådgivende ingeniører, Rebslagervej 15, 4300 Holbæk, mail@tping.dk,
- 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