

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse til et anneks i form af et Tiny-house på følgende ejendom:

Adresse: Snavevej 6B, 4305 Orø

Matrikel: 16c Næsby By, Orø

Det er en forudsætning, at anneks etableres i overensstemmelse med det ansøgte. Der er i landzonetilladelsen kun taget stilling til det ansøgte og en anden placering vil kræve fornyet sagsbehandling fra Holbæk Kommune.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- At anneksets faste fremtidige placering er som vist på luftfotoet på side 2 i nærværende landzonetilladelse.

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 anneks et er ikke lovligt før byggetilladelse er meddelt. Vejledning i at søge byggetilladelse findes på kommunens hjemmeside via dette link: <https://holbaek.dk/service-og-selvbetjening/bolig-og-byggeri/byggeri/byggetilladelse>.

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 lovliggøre et anneks på i alt 27 m². Anneks et, der er et Tiny-house, er på hjul og den totale højde fra terræn er oplyst til at være 4 meter.

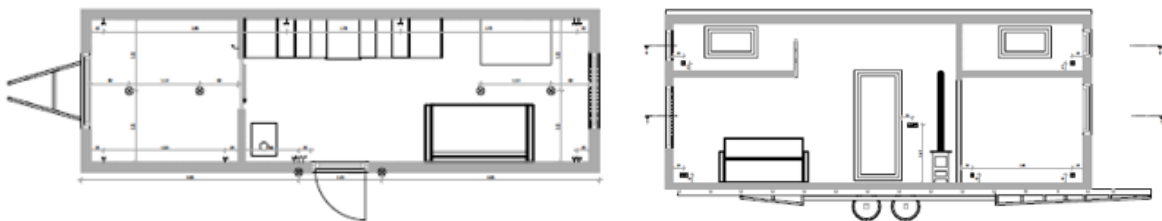
Anneks et, der er indrettet med 1 værelse, 1 stue samt 2 hemse, er indrettet uden køkken og badeværelse og skal anvendes til overnatning.

Annekset er placeret ca. 4 meter fra skel mellem Snavevej 6A og 6 B som vist på kortbilaget nedenfor, der er hentet fra ansøgningen.





Nedenfor vises plan- og snittegning.



Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en ejendom til helårsbeboelse med et matrikulært areal på 1.137 m².

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

- Bygning nr. 1: et fritliggende enfamiliehus på 30 m², opført i 1940,
- Bygning nr. 2: en garage på 48 m², heraf 21 m² udhus, opført i 1987.

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:

- Ejendommen er delvist beliggende inden for landsbyafgrænsning 4.L02 omhandlende Næsby. Ejendommens bebyggelse er dog placeret uden for landsbyafgrænsningen.
- Værdifuldt kulturmiljø
- Kystnærhedszone
- Delområde 4 for Orø 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/>.

landskabsplanens område 4, Orø, som netop er karakteristisk ved at være en ø med et let bølget landbrugsland mellem sommerhusområder og landsbyer. Flere steder på øsen ses en tydelig tilknytning til fjorden i form af gamle fiskerhuse og de to færgelejer. Der er relativt sparsom med beplantning på øen, dog er der flere unge skove, som med tiden vil fremstå som markante bevoksningselementer i landskabet. Mange levende hegn og bevoksede diger fremstår som markante elementer på øen. De mange kystskrænter skaber oplevelsesrige rum ved kysten. Den syd- og østlige del af øen opleves mere intim end den vestlige del af øen. Intimiteten opstår som følge af et mere bakket terræn og nærheden til de modstående kyster.

Ifølge Holbæk Kommuneplan 2021 skal byggeri i det åbne land placeres og udformes under hensyntagen til lokal byggeskik og landskabelige forhold.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 19. december 2024 til og med den 9. januar 2025.

Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

Vurdering

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

Der er i vurderingen lagt vægt på, at der er tale om en mindre bygning, der vil fremstå som en underordnet bygning i forhold til boligen, der er under om- og tilbygning med en udvidelse på 105 m². Det er derfor kommunens vurdering, at annekset ikke vil have indvirkning på oplevelsen af det omkringliggende landskab, herunder det udpegede værdifulde kulturmiljø.

Holbæk Kommune har i forbindelse med sagsbehandlingen overvejet, om anneksets placering uden for landsbyafgrænsningen skulle føre til et afslag, da der normalvis ikke kan gives tilladelse til at opføre ny bebyggelse uden for en landsbyafgrænsning. Det er dog kommunens vurdering, at der i den konkrete sag skal meddeles landzonetilladelse til annekset, da de øvrige bygninger på ejendommen er placeret uden for landsbyafgrænsningen og ejendommens skel mod syd opleves som den faktiske afgrænsning mellem by og land.

Holbæk Kommune har dertil overvejet om det har betydning for kommunens vurdering, at annekset er opført med hjul og er flytbart. Holbæk Kommune har dog fundet, at annekset i sit udtryk fremstår som en bygning og landzonetilladelsen udelukkende omhandler den

ansøgte placering og ikke må flyttes til en anden placering uden kommunens forudgående stillingtagen.

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på, at annekset 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 habitatområdet Kyndby Kyst i Frederikssund Kommune, ca. 1 km mod nordøst.

Det er Holbæk Kommune vurdering, at annekset 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 annekset 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.

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. 572 af 29/05/2024 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 mandag den 20. januar 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

Lone Vonsbæk
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