

Øvejen 6
4532 Gislinge

Dato: 26. marts 2025
Sagsb.: Michael Leth-Espensen
Sagsnr.: 24-019504
Dir.tlf.: 72364139
E-mail: milee@holb.dk

Landzonetilladelse

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse til at udvide et udhus ud over 50 m² på ejendommen:

Adresse: Øvejen 6, 4532 Gislinge

Matrikel: 1v Lammefjorden, Hagedsted

Det er en forudsætning, at udvidelsen af udhuset er udført i overensstemmelse med det ansøgte.

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. Eventuelle andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Det ansøgte kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 (åbeskyttelseslinjen). Dispensation til udvidelse af udhuset inden for åbeskyttelseslinjen er meddelt i anden, særskilt afgørelse fra Holbæk Kommune, Byg og Landzone.

Det ansøgte kræver byggetilladelse og projektet må ikke igangsættes før end byggetilladelse er meddelt. Der er indgivet ansøgning om byggetilladelse til udvidelsen af udhuset.

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 lovliggørelse af en foretaget udvidelse på 56 m² til det eksisterende udhus, bygning 2, på 52 m², så udhusets samlede areal nu er på 108 m². Udhuset måler 8,80 x 12,21 m.

Udhuset består af en del på ca. 80 m², som anvendes til værksted og opbevaring. Langs udhusets nordvestlige side er en overdækning på ca. 28 m².

Udhusets udvendige facadebeklædning er hvide fibercementplader, formet som klinkbeklædning. Gavltrekanterne er udført med en træbeklædning i lys, blå farve. Tagbeklædningen på værksteds-/opbevaringsdelen er mørkt ståltag i tagstensprofil og tagbeklædningen på overdækningen er af lysgennemtrængelige plastplader.

Det fremgår af kommunens luftfotos af udhuset er blevet udvidet omkring 2012. Overdækninger ses at være udført omkring 2019.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en ejendom til helårsbeboelse med et samlet matrikulært areal på 9.056 m².



Kortbudsnet fra BBR, som viser bygningernes placering.
Kortudsnittet er suppleret med en rød markering af det udvidede udhus.

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

- bygning nr. 1: et fritliggende enfamiliehus fra 1917, om-/tilbygget 2008 på 131 m², heraf 55 m² udnyttet tagetage,
- bygning nr. 2: et udhus på 108 m² (note om at bygningen kræver byggesagsbehandling. Bygningen er genstand for nærværende tilladelse),
- bygning nr. 3: en fritliggende overdækning fra 2010 på 23 m², (note om at bygningen kræver byggesagsbehandling),
- bygning nr. 4: et udhus fra 2021 på 11 m², (note om at bygningen kræver byggesagsbehandling),
- bygning nr. 5: en carport fra 2022 på 28 m², (note om at bygningen kræver byggesagsbehandling),
- bygning nr. 6: ukendt bygning fra 2024 på 12 m², (note om at bygningen kræver byggesagsbehandling).

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 2024. 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 2024 er følgende udpegninger:

- værdifulde kulturmiljøer
- særlige værdifulde landbrugsområder
- Grønt Danmarkskort
- naturbeskyttelsesinteresser
- kystnærhedszone
- skovrejsningsområde uønsket
- solcelle, negativområde
- prioritering for beskyttelse af grundvand
- 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://kommuneplan2024.holbaek.dk/>.

Indenfor de Værdifulde kulturmiljøer må der ikke ske byudvikling, opføres ny bebyggelse, ske ændringer af eksisterende bebyggelse, placeres trafik- og tekniske anlæg og lignende samt terrænreguleres eller rejses skov med mindre det kan ske uden af forringe oplevelsen og forståelsen af de værdifulde kulturmiljøer væsentligt.

Aktuelt er der tale om den inddæmmede Lammefjord, som blev inddæmmet og tørlagt i løbet af 1870'erne. De vigtigste bærende elementer i kulturmiljøet er selve den græs- og stenebklædte dæmning med pumpestationsbygninger, afvandingskanalerne samt sluserne ved kanalernes udmunding i fjorden. De mulige trusler og sårbarheder mod kulturmiljøet udgøres dels af tilplantning eller begroning, der hæmmer ind- og udsyn til kanaler og dæmning og dels af om-, til- eller nybyggeri ved bygninger og anlæg, der ikke harmonerer med de eksisterende forhold.

For *værdifulde kulturmiljøer*, gælder følgende retningslinje:

1.4.1 Indenfor de værdifulde kulturmiljøer må der ikke ske byudvikling, opføres ny bebyggelse, ske ændringer af eksisterende bebyggelse, placeres trafik- og tekniske anlæg og lignende samt terrænreguleres eller rejses skov medmindre det kan ske uden af forringe oplevelsen og forståelsen af de værdifulde kulturmiljøer væsentligt.

Formålet med udpegningen er at sikre de fysiske miljøer, der har særlige egns karakteristiske og kulturhistoriske træk, som i sammenhæng beskriver en historisk periode eller forløb i den samfundsmæssige udvikling i Danmark.

Aktuelt er der tale om den inddæmmede Lammefjord, som blev inddæmmet og tørlagt i løbet af 1870'erne. De vigtigste bærende elementer i kulturmiljøet er selve den græs- og stenbeklædte dæmning med pumpestationsbygninger, afvandingskanalerne samt sluserne ved kanalernes udmunding i fjorden. De mulige trusler og sårbarheder mod kulturmiljøet udgøres dels af tilplantning eller begroning, der hæmmer ind- og udsyn til kanaler og dæmning og dels af om-, til- eller nybyggeri ved bygninger og anlæg, der ikke harmonerer med de eksisterende forhold.

For *kystnærhedszonen*, gælder følgende retningslinjer:

4.4.1 Indenfor kystnærhedszonen, kan der kun inddrages nye arealer til byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær lokalisering.

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

Kystnærhedszonen er ikke en forbudszone, men en planlægningszone, hvor udvikling kræver en grundig forudgående planlægning, der både beskytter de danske kystlandskaber, og sikrer at udviklingen bliver hensigtsmæssig i sammenhæng med de nationale og kommunale mål.

Indenfor Grønt Danmarkskort prioriteres naturprojekter med henblik på at bevare, forbedre og skabe nye levesteder og spredningsmuligheder for planter og dyr. Prioritering af konkrete naturprojekter indenfor Grønt Danmarkskort vil ske løbende og i det omfang det ligger indenfor kommunens muligheder. Særligt prioriteres indsatsen på de kommunalt ejede naturarealer samt arealer med høj bioscore og hvor der kan skabes sammenhæng mellem eksisterende naturområder. Prioriteringen er ikke til hinder for etablering af naturprojekter på arealer udenfor det Grønne Danmarkskort.

For områder med *naturbeskyttelsesinteresser* gælder følgende retningslinje:

4.1.3 I områder med naturbeskyttelsesinteresser skal tætheden af naturområder og sammenhængen mellem disse bevares og forbedres. Indenfor områder med naturbeskyttelsesinteresse må der ikke ske byudvikling eller anlægges veje og tekniske anlæg, hvis dyr og planters beskyttelseshensyn forringes. Er det ikke muligt at placere byudvikling og anlæg af veje og tekniske anlæg uden for naturbeskyttelsesområderne, skal der indtænkes tiltag i det konkrete projekt for at bevare og udbrede levesteder for dyr og planter.

Formålet med udpegningen er at sikre høj biologisk mangfoldighed ved at beskytte levesteder for de naturligt tilhørende arter af vilde dyr og planter. Hensynet til naturen skal styrkes i forhold til byudvikling og nye infrastrukturanlæg. Udpegningen har yderligere som målsætning, at der skabes sammenhæng mellem naturområderne.

Udpegningen naturbeskyttelsesinteresser er en del af det Grønne Danmarkskort, der er en samlet udpegnings for de områder, hvor kommunen ønsker at prioritere naturprojekter med

henblik på at bevare, forbedre og skabe nye levesteder og spredningsmuligheder for planter og dyr.

I områder med Naturbeskyttelsesinteresser skal tætheden af naturområder og sammenhængen mellem disse bevares og forbedres. Indenfor områder med Naturbeskyttelsesinteresse må der ikke ske byudvikling eller anlægges veje og tekniske anlæg, hvis dyr og planters beskyttelseshensyn forringes. Er det ikke muligt at placere byudvikling og anlæg af veje og tekniske anlæg uden for Naturbeskyttelses-områderne, skal der indtænkes tiltag i det konkrete projekt for at bevare og udbrede levesteder for dyr og planter.

Landskabsplanens delområde 8 for Lammefjorden fremstår autentisk, da man ikke er i tvivl om, at der er tale om et menneskeskabt landskab. Denne karakter fremhæves i kraft af de lineære og rigide strukturer i landbrug og afvandingskanaler. Tilsammen med det meget flade terræn skaber det en unik karakter, der bør værnes om. Områdets tilstand er varierende, i den vestlige del af området er tilstanden god og i den østlige del vurderes det at tilstanden er væsentligt forringet som følge af de mange tekniske anlæg. Området eksisterer alene i kraft af dæmningen ved Avdebo og kanalerne i nord og syd. Det meget åbne, flade landskab i stor skala er i sig selv en stærk karakter og bør bevares og styrkes.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 22. januar 2025 til og med den 5. februar 2025.

Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

Vurdering

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den ansøgte udvidelse af udhuset ikke er i strid med formålet med planlovens landzonebestemmelser og ikke er i konflikt med retningslinjerne i Holbæk Kommuneplan 2024.

Der er lagt vægt på

- at udhuset ligger i tilknytning til ejendommens bolig,
- at ejendommen har en relativt stor størrelse og
- at afstanden til nærmeste nabobeboelse er mere end 150 m.

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 den ansøgte lovliggørende udvidelse af udhuset 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.

Andre bilag IV-arter findes enten ikke geografisk i kommunen, i nærområdet 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 onsdag den 26. marts 2025 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:

- 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