

Dato: 27. marts 2025  
Sagsb.: Dorte Harbo  
Sagsnr.: 25-004642  
Dir.tlf.: 72361264  
E-mail: djens@holb.dk

## LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse til at anvende eksisterende udhusbygninger til værelse, depot og mødelokale på følgende ejendom:

*Adresse: Nykøbingvej 13, Smededal, 4440 Mørkøv*

*Matrikel: 25a Mørkøv By, Mørkøv*

Det er en forudsætning, at det ansøgte er i overensstemmelse med det de faktiske forhold.

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. Vejledning i at søge byggetilladelse findes på kommunens hjemmeside via dette link: <https://holbaek.dk/service-og-selvbetjening/bolig-og-byggeri/byggeri/byggetilladelse>.

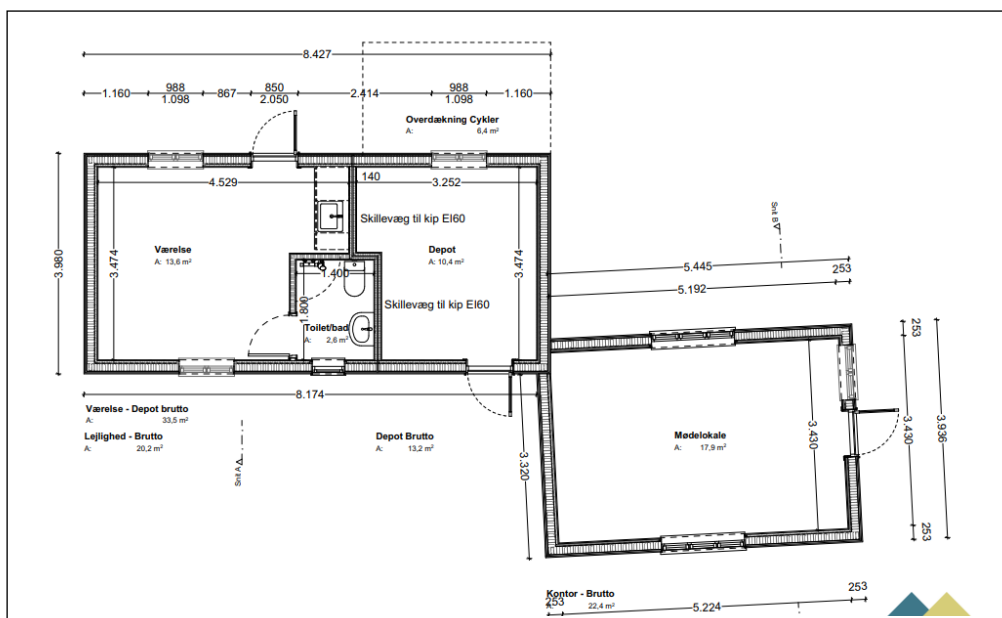
Holbæk Kommune har i sin sagsbehandling ikke forholdt sig til, om projektet er foreneligt med servitutter, der hviler på ejendommen. Det er ejers ansvar at sikre, at det ansøgt overholder eventuelle servitutter.

### **Sagens oplysninger**

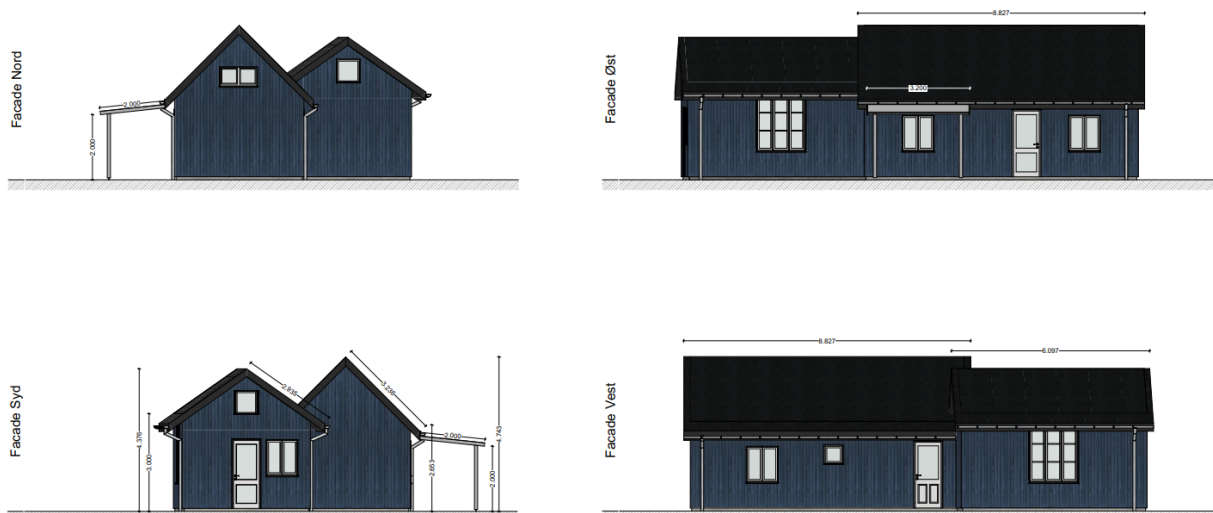
Ejendommen anvendes som institution. I har i jeres ansøgning oplyst, at da I overtog ejendommen i 2008, var der indrettet et værelse med bad og et depotrum i en eksisterende udhusbygning, samt et mødelokale i en anden eksisterende udhusbygning. De to bygninger er sammenbyggede. I søger nu om tilladelse til at lovliggøre anvendelsen af de to udhuse til henholdsvis værelse med bad, depotrum og mødelokale. Der skal ikke opføres ny bebyggelse på ejendommen.



Luftfoto der viser ejendommens bygninger. De bygninger som denne landzonetilladelse omhandler, er markeret med en rød streg.



Plantegninger der viser bygningernes indretning



### *Bygningernes facader*

### **Ejendommen jf. BBR**

Ejendommen er registreret som en ejendom til institution med et matrikulært areal på 2.909 m<sup>2</sup>.

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

- Bygning nr. 4: Bygning til døgninstitution på 330 m<sup>2</sup>
- Bygning nr. 5: Udhus på 20 m<sup>2</sup>
- Bygning nr. 6: Udhus på 21 m<sup>2</sup> (omfattet af denne ansøgning)
- Bygning nr. 7: Udhus på 22 m<sup>2</sup> (omfattet af denne ansøgning)
- Bygning nr. 8: Udhus på 12 m<sup>2</sup>
- Bygning nr. 9: Udhus på 12 m<sup>2</sup>
- Bygning nr. 10: Udhus på 14 m<sup>2</sup>
- Bygning nr. 11: Udhus på 16 m<sup>2</sup>
- Bygning nr. 12: Udhus på 12 m<sup>2</sup>

### **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 jordbrugshvervene 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.

Ejendommen ligger inden for et område, hvor der i Holbæk Kommuneplan 2024 er følgende udpegninger:

- Særlige drikkevandsinteresser
- Mindre prioritering af grundvandsinteresser
- Kommuneplanramme 12.003 til offentlige formål.
- Delområde 6 for Kundby Hatbakkelandskab i Holbæk Kommunes landskabsplan.

Uddybning af udpegningerne kan ses i kommuneplanen

<https://kommuneplan2024.holbaek.dk/>.

### **Naboorientering**

I denne sag har Holbæk Kommune skønnet, at lovliggørelse af den eksisterende anvendelse er af underordnet betydning for naboerne, idet anvendelse er i overensstemmelse med ejendommens anvendelse som døgninstitution og idet udhusbygningerne har været anvendt som beboelse, depot og mødelokale i en længere årrække. 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 2024.

Der er i behandling af sagen lagt afgørende vægt på, at ejendommen anvendes som døgninstitution, samt at ejendommen ligger inden for en kommuneplanramme, der udlægger området til offentlige formål. Der er desuden lagt vægt på, at der er tale om ændret anvendelse af eksisterende bygninger samt at der findes flere andre udhusbygninger på ejendommen, hvorved der ikke opstår et behov for at opføre nye bygninger til udhusformål.

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, som er beliggende ca. 6,5 km henholdsvis syd og vest for ejendommen. 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 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 skrån timer, 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 torsdag den 27. 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

Dorte Harbo  
Landzonesagsbehandler

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Museum Vestsjælland, Forten 10, 4300 Holbæk, [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø, [dnholbaek-sager@dn.dk](mailto:dnholbaek-sager@dn.dk)
- Friluftsrådet, Scandiagade 13, 2450 København SV, [holbaek@friluftsradet.dk](mailto:holbaek@friluftsradet.dk), [lokalraad@friluftsradet.dk](mailto:lokalraad@friluftsradet.dk)
- Dansk Botanisk Forening, Sølvgade 83, Opg. S, 1307 København K, [nbu\\_sj@botaniskforening.dk](mailto:nbu_sj@botaniskforening.dk)
- Danmarks Kulturs Forening v/formand Jørgen Mejsø, Vesterheden 87, 88 Viborg, [post@kulturarvsforening.dk](mailto:post@kulturarvsforening.dk)

