

Dato: 19. maj 2025
Sagsb.: Sandra Desirée Neve
Sagsnr.: 25-002008
Dir.tlf.: 72365585
E-mail: sadne@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

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

- en toiletbygning
- brug af "stakladen" (ejendommens bygning 5) som festlokale

på følgende ejendom:

Adresse: Kattekærstrædet 10, 4305 Orø

Matrikel: 12a Bybjerg By, Orø

Det er en forudsætning, at toiletvognen opføres i overensstemmelse med det ansøgte.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- At stakladen maksimalt må udlejes til 8 private fester pr. kalenderår.
- Parkering skal håndteres på egen grund.

Holbæk Kommune tinglyser varige vilkår på ejers ejendom på ejers bekostning. Tinglysningsafgiften er for tiden 1.850 kr.

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 projektet må ikke igangsættes før end byggetilladelse er meddelt. Byggetilladelsen er ansøgt og byggesagen behandles i forlængelse af denne landzonetilladelse.

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.

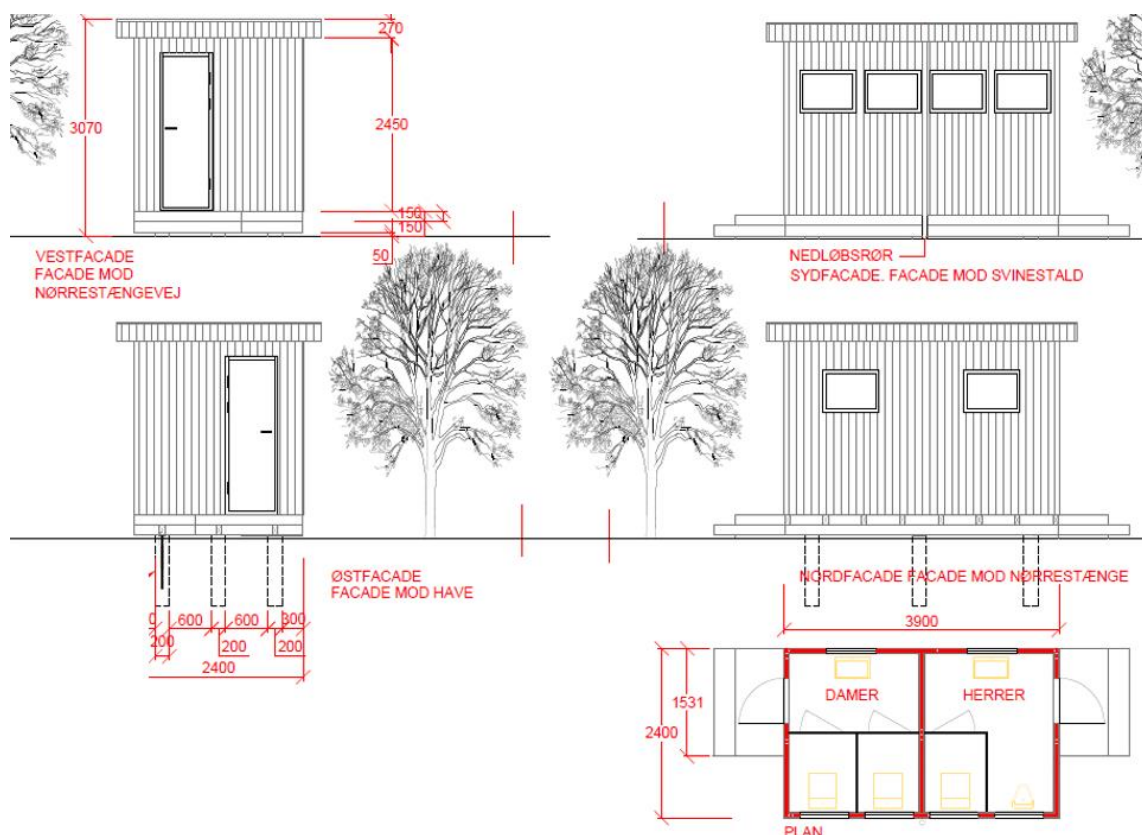
Hvis der sker arkæologiske fund i forbindelse med udnyttelse af landzonetilladelsen, skal du straks henvende dig til Museum Vestsjælland, Forten 10, 4300 Holbæk, tlf. 59 43 23 53. (plan@vestmuseum.dk). Museet er orienteret om afgørelsen ved kopi af dette brev.

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

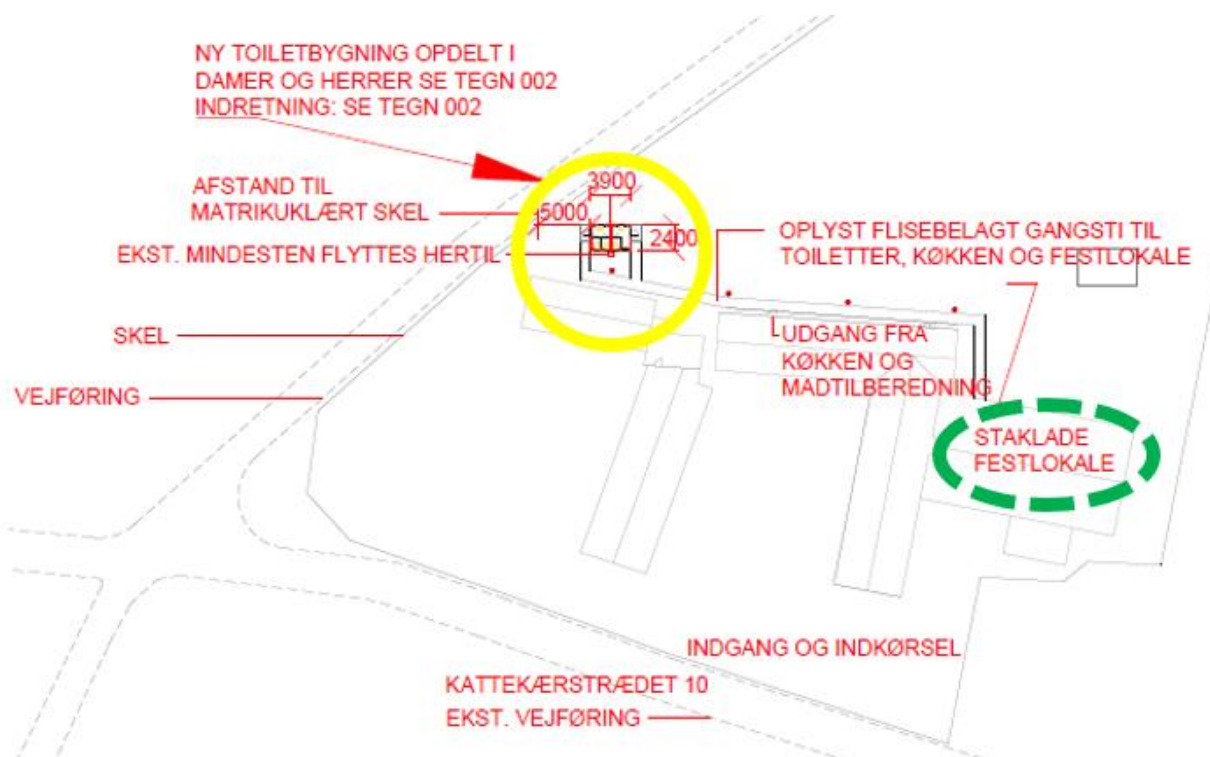
På ejendommen Kattekærstrædet 10 drives der i dag et museum, der kaldes Hestebedgaard. Museet viser, hvordan livet på en gård udspillede sig i gamle dage. På ejendommen er der uberørte "mindestuer" og en tilhørende have. Ejendommens staklade er istandsat, og der er tilladelse til at afholde kulturelle arrangementer i denne. Dette kan være foredrag, folkedans, høstfest og lignende. Disse kulturelle arrangementer foregår cirka 1 gang om måneden.

Der er ansøgt om at opstille en 9,4 m² toiletbygning på ejendommen til brug for ejendommens gæster. Bygningens udformning kan ses på figur 1 og dens placering kan ses på figur 2. Toiletbygningen har fladt tag og udvendig træbeklædning. Beklædningen males koksgrå, mens døre og vinduer males mørkegrønne. Toiletvognen tilsluttes kloaksystemet.



Figur 1 - Toiletbygningens facader og indretning

I forbindelse med ansøgningen blev Holbæk Kommune opmærksom på, at stakladen på ejendommen udlejes til private fester. Det kræver landzonetilladelse at udleje et festlokale i landzonen. Der er derfor også ansøgt om lovliggørende landzonetilladelse til at udleje stakladen til fest 8 gange om året. Stakladens placering på ejendommen kan ses på figur 2.



Figur 2 – Situationsplan der viser placering af den ansøgte toiletbygning (gul cirkel) og stakladen (grøn stiplet oval)

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret med et matrikulært areal på 5.314 m². Ejendommen ligger i udkanten af Bybjerg By på Orø.

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

- Bygning nr. 1: Museumsbygning på 132 m²
- Bygning nr. 2: Lager på 132 m²
- Bygning nr. 3: Museumsbygning på 117 m²
- Bygning nr. 4: Lager på 64 m²
- Bygning nr. 5: Museumsbygning på 136 m² ("stakladen")
- Bygning nr. 6: Lager på 24 m²
- Bygning nr. 7: Maskinhus/garage på 52 m²
- Bygning nr. 8: Museumsbygning på 17 m²
- Bygning nr. 10: Drivhus på 24 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 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:

- Kommuneplanramme 4.B02 (dækker den sydligste del af ejendommen (se figur 3).
- Kystnærhedszone
- Indsatsområde med mellem prioritering for beskyttelse af grundvand
- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Skovrejsning ønsket (for den del af ejendommen der ikke er omfattet af kommuneplanrammen)
- Bygningerne registreret med en høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 3)
- Delområde 2 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://kommuneplan2024.holbaek.dk/>.



Figur 3 - Viser hvordan kommuneplanrammen (orange markering) gennemskærer ejendommens bygningssæt.

Kommuneplanramme 4.B02 - Bybjerg, Kattekærstrædet m.fl.

Generel anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse

Fremtidig zonestatus: Byzone

Plandistrikt: 04 Orø

Max. bebyggelsesprocent (%): 30

Max. højde (m): 8.5

Max. antal etager: 1.5

Generelle anvendelses-bestemmelser: Åben/lav

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 29. april 2025 til og med den 13. maj 2025.

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 2024.

Ejendommen drives som et museum med åbningsdage og flere kulturelle arrangementer årligt. Der er i øjeblikket ikke tilstrækkeligt med toiletkapacitet til de besøgende og derfor lejes der toiletvogn, når der afholdes større arrangementer. Den ansøgte toiletbygning placeres i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse og er af begrænset størrelse (9,4 m²). Holbæk Kommune vurderer derfor, at der kan gives landzonetilladelse til bygningen.

Der er i forvejen tilladelse til at benytte ejendommen, herunder bygning 5 "stakladen" til kulturelle arrangementer. Udlejning til private fester regnes som en anden og mere erhvervsmæssig aktivitet, der medfører et øget tryk på ejendommen ift. Antal besøgende, støjniveau, parkering mm. Samtidig kan private fester klassisk set strække sig længere ud på natten end foredrag og lignende. Derfor skal udlejning af festlokaler efter praksis henvises til arealer, der er udlagt til erhverv eller bymæssig bebyggelse.

I denne konkrete sag ligger stakladen på en ejendom, der i forvejen benyttes til større arrangementer og museumsbrug. Samtidig ligger bygningssættet i det store hele inden for afgrænsningen af Bybjerg by, i et rammeområde, der er udlagt til fremtidig byzone. At kommuneplanrammen gennemskærer ejendommens bygningssæt, er ikke et udtryk for konkret planlægning på den enkelte ejendom, men mere en overordnet indtegnning af Bybjergs afgrænsning mod det åbne land. På Orø skal Holbæk Kommune samtidig være særligt imødekommende over for at give landzonetilladelse til erhverv, der ikke strider imod planlægningen. Det skyldes Orø's særlige udfordringer som en af Danmarks småøer. På denne

baggrund vurderer Holbæk Kommune, at der kan gives landzonetilladelse til udlejning til private fester i et omfang på 8 fester årligt.

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. 2,6 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 få 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 skråninger, 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 d. 19. maj 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

Sandra Desirée Neve

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ansøger: Orø Arkitekten, Kjeld Ruud Hansen, Bøgebakken 1, 4305 Orø, arkitekthjaelpen@gmail.com
- 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