

Skamstrup Møllelaug
v/

Dato: 2. juni 2025
Sagsb.: Michael Leth-Espensen
Sagsnr.: 25-007127
Dir.tlf.: 72364139
E-mail: milee@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre to sheltere på ejendommen:

Adresse: Skamstrupvej 29B, Skamstrup, 4440 Mørkøv

Matrikel: 5p Skamstrup By, Skamstrup

Det er en forudsætning, at shelterne opføres i overensstemmelse med den indsendte ansøgning.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at shelterne er offentligt tilgængelige og udgør en friluftsovernatningsmulighed til brug for almenheden og
- at shelterne fjernes, når de ikke længere anvendes og tjener som friluftsovernatningsmulighed for almenheden.

Holbæk Kommune lader disse varige vilkår tinglyse ejendommen 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

Tilladelsen vedrører kun forholdet til Planlovens landzonebestemmelser. Eventuelt andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Opførelsen af shelterne kræver byggetilladelse og projektet må ikke igangsættes før end byggetilladelse er meddelt. Du har indgivet din ansøgning som en ansøgning om byggetilladelse og er oplyst om, at byggesagsbehandling vil afvente, at ansøgningen først behandles efter landzonebestemmelserne.

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.

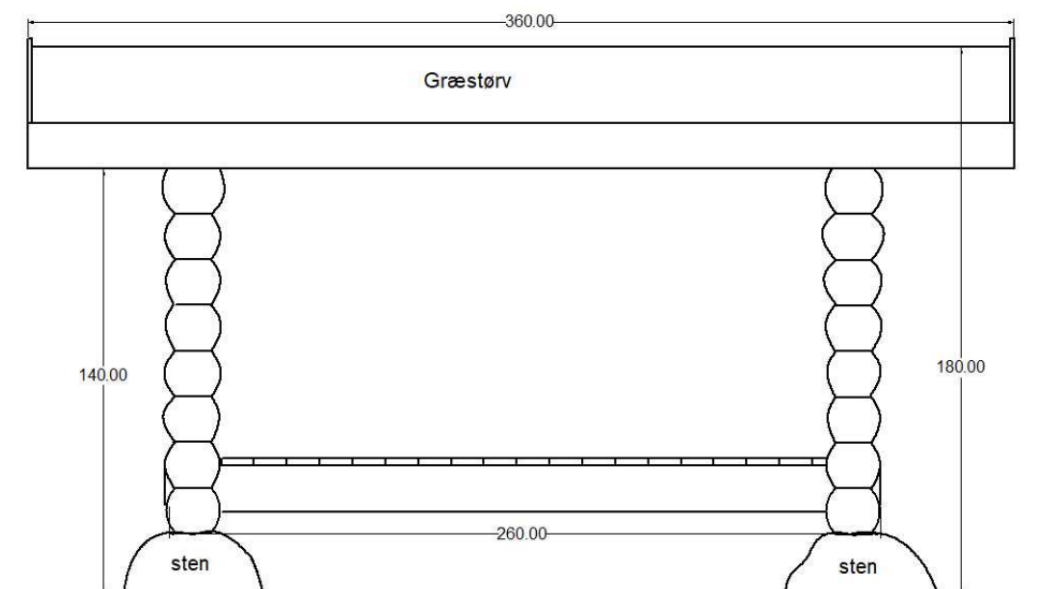
Hvis der sker arkæologiske fund i forbindelse med udnyttelse af landzonetilladelsen, skal du straks henvende dig til Museum Vestsjælland, Forten 10, 4300 Holbæk, tlf. 59 43 23 53. (plan@vestmuseum.dk). Museet er orienteret om afgørelsen ved kopi af dette brev.

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 ansøgte overholder eventuelle servitutter.

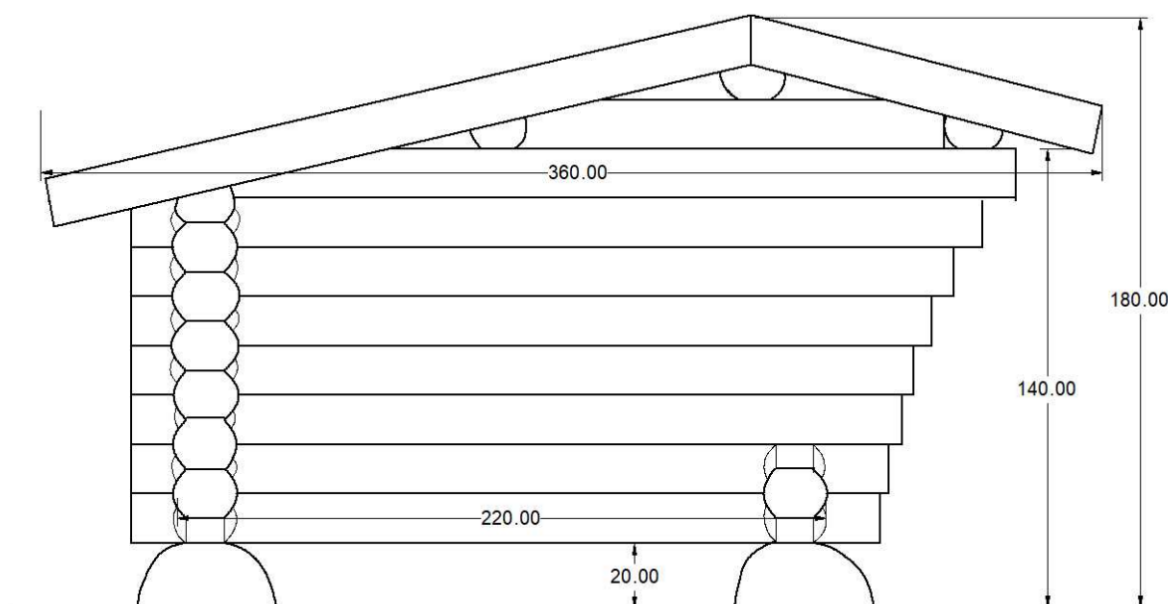
Sagens oplysninger

Der er søgt om at opføre to sheltere, som i ansøgningsmaterialet er benævnt som "familieshelter" og "godthåbsshelter".

Familieshelteret har et grundareal på 5,7 m² og et tagareal på 13 m² (udvendig tagflade 3,60 m x 3,60 m). Maxhøjden over terræn er 1,80 m. Se nedenfor.

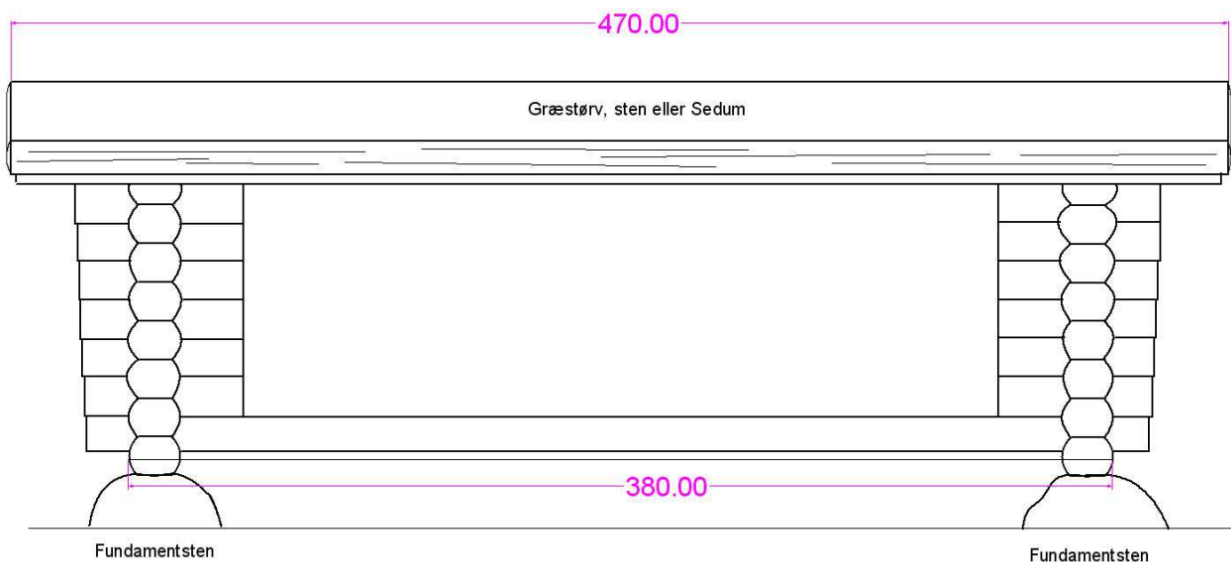


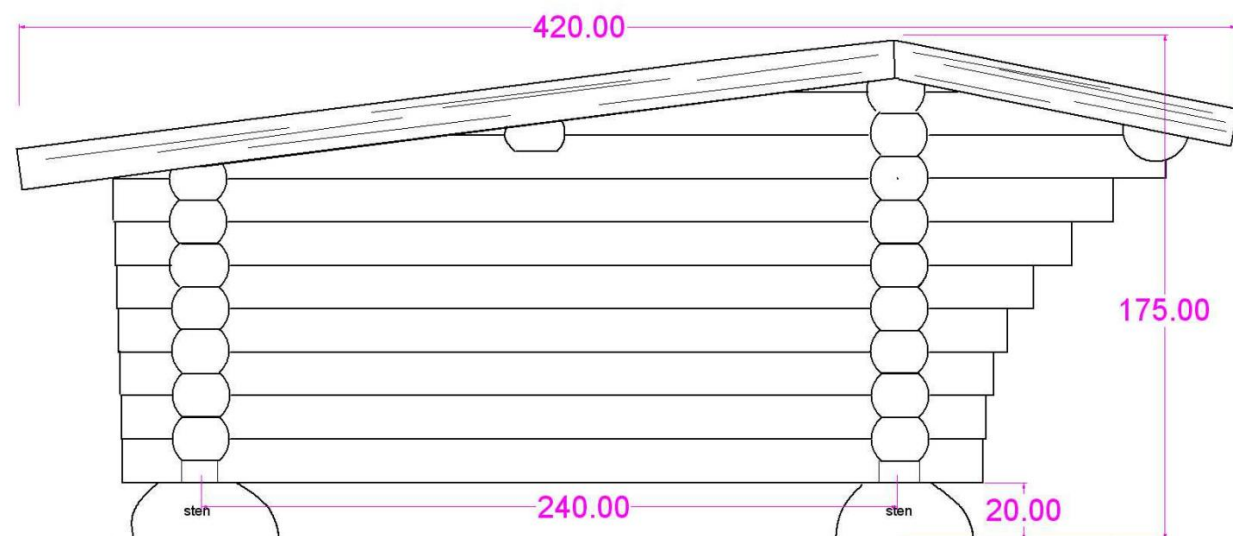
Familieshelter, front med mål



Familieshelter, gavl med mål

Godthåbssshelteret har et grundareal på 9,9 m² og et tagareal på 20 m² (udvendig tagflade 4,70 m x 4,20 m). Maxhøjden over terræn er 1,75 m. Se nedenfor.





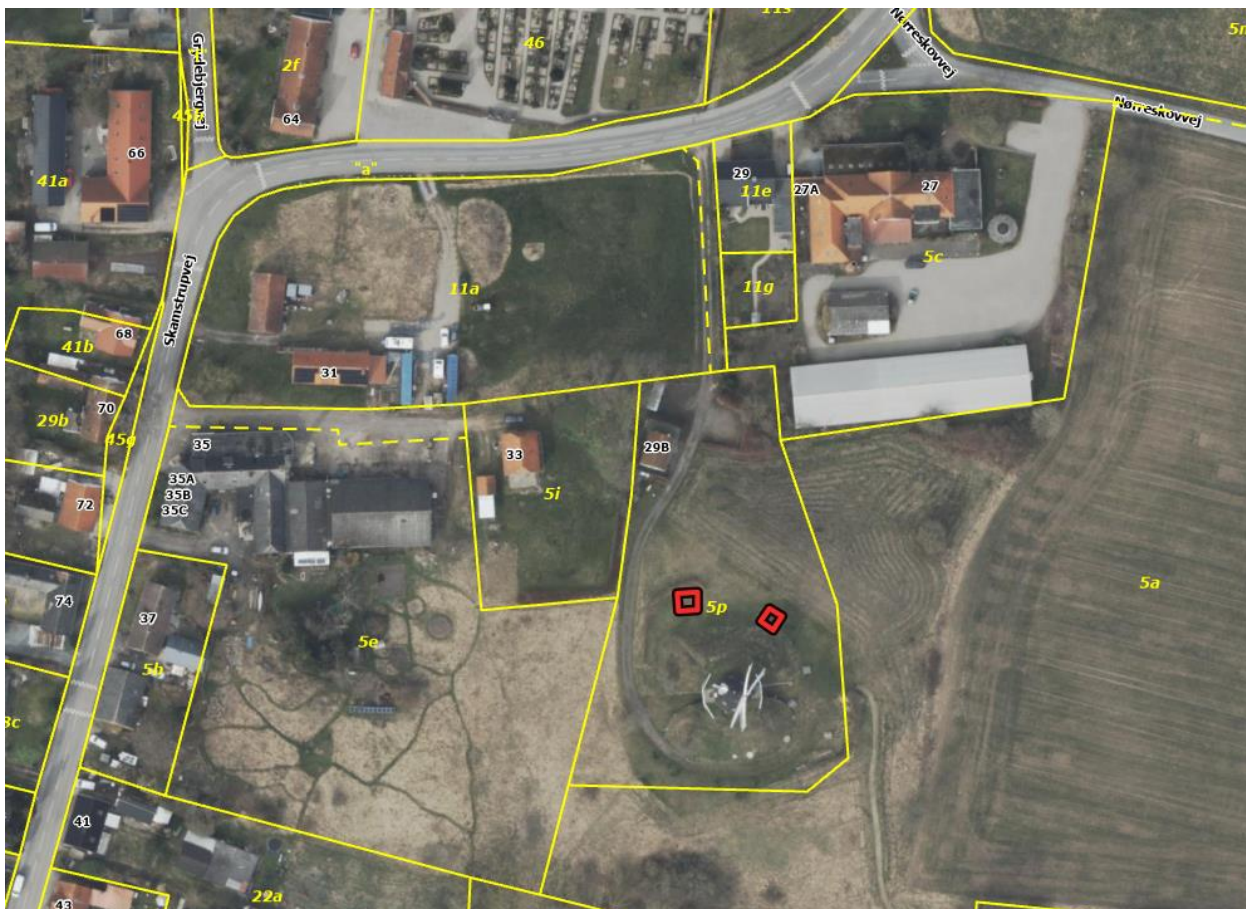
Begge sheltere

- opføres på et fundament af store sten,
- udføres med én åben langside som er minimum 1 meter i højden og
- udføres på de tre øvrige sider med vandretliggende heltømmer samlet med knuder og med tagkonstruktion i åse.

Familieshelteret udføres med græstørv på taget.

Godthåbsshelteret udføres med græstørv, sten eller sedum på taget.

Shelterne er ansøgt placeret på møllebakken i tilknytning til og nord for den eksisterende Skamstrup Mølle.



Luftfoto, som viser de to sheltere nord for Skamstrup Mølle.

Det er i ansøgningen oplyst, at shelterne ønskes anvendt til friluftsovernatning og -ophold for gæster, som primært forventes at ankomme til fods eller på cykel. Den allerede eksisterende parkeringsmulighed ved ejendommens møllehus anser ansøger derfor at være tilstrækkelig.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret med et matrikulært areal på 4.694 m².

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

- Bygning nr. 1: anden bygning til kulturelle formål, Skamstrup Mølle, med et bebygget areal på 42 m²,
- Bygning nr. 2: et udhus fra 1999 på 48 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:

- Større sammenhængende landskaber
- Bevaringsværdige landskaber
- Værdifulde kulturmiljøer
- Drikkevandsinteresser
- Sekundært skovrejsningsområde
- Delområdet Skamstrup Bakkelandskab 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/>.

For større sammenhængende landskaber gælder følgende retningslinje:

4.2.2 De større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg. Nødvendige større byggeri og større tekniske anlæg indenfor området skal placeres under særlig hensyntagen til de landskabelige sammenhænge og visuelle værdier i området.

Formålet med udpegningen er at bevare og/eller forstærke større landskabelige sammenhænge.

For bevaringsværdige landskaber gælder følgende retningslinje:

4.2.1 De Bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for yderligere byggeri og anlæg.

Hvor byggeri og anlæg tillades, skal det ske ved, at placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur tilpasses det konkrete landskab. Der skal særligt tages hensyn til de bærende elementer i de bevaringsværdige landskaber, som beskrevet i Holbæk Kommunes landskabsplan. For at sikre, at landskabets karakter, herunder de geologiske, kulturhistoriske og oplevelsesmæssige værdier ikke forringes.

Formålet med udpegningen er at beskytte disse særligt karakteristiske landskabstræk. Det kan f.eks. være områder med markante ådale, områder med velbevaret struktur i marker og levende hegn, markante kyststrækninger eller områder med særlige udsigtsforhold. I det konkrete tilfælde er det landskabet ved Skamstrup, der ligger til grund for udpegningen. Se nedenfor, hvad landskabsplanen siger om den konkrete landskabsudpegning.

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.

Det konkrete værdifulde kulturmiljø er landsbyen Skamstrup, hvor de bærende elementer er de lidt tilbagetrukne gårde med rækken af relativt tætliggende huse foran langs gaden

- husrækkens blanding af (tidligere) butikker, boliger og service/håndværk,
- den sammenhængende helhed omkring kirken med skolebygninger og præstegård,
- den store købmandsgård over for skolen og

- de spredte åbne grønninger.

Området er særligt sårbart overfor

- nedrivning, om-, til- og nybyggeri af og ved gårde og huse, der ikke er i harmoni med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse,
- bebyggelse eller tilplantning af de åbne grønninger og
- opfyldning af gadekær.

Landskabsplanens karakterområde Skamstrup Bakkelandskab er kendetegnet ved et markant bakket terræn med dødisrelief af issøbakker, hvor de største bakker ligger centralt i området og aftager mod områdets periferi. Landskabet er et landbrugslandskab i mellem-skala omkring 7 stjerneudskiftede landsbyer. Omkring landsbyerne ligger mellemstore marker opdelt af levende hegn samt sten- og jorddiger, der stråler ud fra landsbyerne og understreger de stjerneudskiftede strukturer. Området fremstår generelt oprindeligt fra udskiftningstiden og upåvirket af f.eks. marksammenlægninger. Der er et større sammenhængende skovområde mod øst og syd og mange mindre plantninger og bevoksede diger.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 30. april 2025 til og med den 14. maj.2025.

Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

Vurdering

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at opførelsen af de ansøgte to sheltere 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 shelterne

- er af beskeden størrelse,
- med valget af naturlige materialer er tilpasset omgivelserne,
- med placering neden for møllebakke er underordnet den nærliggende Skamstrup Mølle.

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, ca. 2,7 km mod syd.

Det er Holbæk Kommune vurdering, at opførelsen af de to sheltere 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 opførelsen af de to sheltere ikke vil have negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

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 2. juni 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:

- Godthåb Mølle- Friluftsliv & Håndværk v/ Steffen Holberg, steffen@heltude.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@friluftstraadet.dk, lokalraad@friluftstraadet.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
- Naturpark Åmosen, info@naturparkaamosen.dk