

Dato: 8. juli 2025
Sagsb.: Else Marie Nørgaard
Sagsnr.: 25-006377
Dir.tlf.: 72364838
E-mail: emn@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre et nyt stuehus og en maskinhal til brug for maskinstationsdrift på følgende ejendom:

Adresse: Ringstedvej 40, 4520 Svinninge

Matrikel: 7g Marke By, Kundby

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

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at det eksisterende stuehus nedrives senest 6 måneder efter at der meddelt ibrugtagningstilladelse til det nye stuehus.

I skal være opmærksom på at nedrivning forudsætter tilladelse, og at denne skal søges gennem Byg og Miljø <https://holbaek.dk/service-og-selvbetjening/bolig-og-byggeri/byggeri/nedrivningstilladelse>.

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. I har søgt om byggetilladelse og jeres sag vil derfor blive overdraget til byggesagsafdelingen.

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.

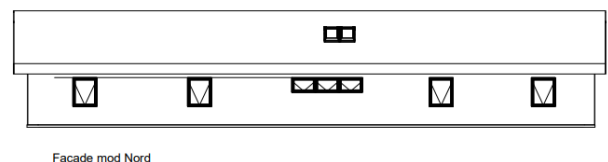
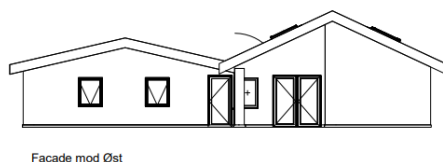
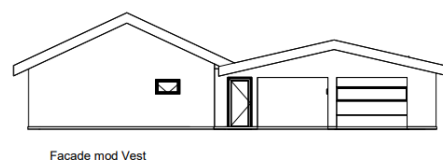
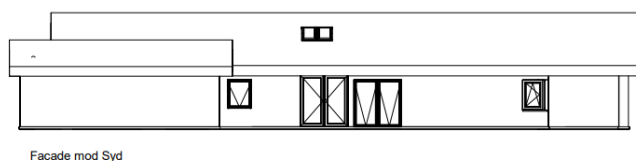
Holbæk Kommune har i sin sagsbehandling ikke forholdt sig til, om projektet er foreneligt med servitutter, der hviler på ejendommen. Det er ejers ansvar at sikre, at det ansøgt overholder eventuelle servitutter.

Sagens oplysninger

Der er søgt om tilladelse til at opføre et nyt stuehus og nedrive det eksisterende stuehus på ejendommen. Desuden ønskes der opført en ny maskinhal, der skal anvendes til opbevaring af maskiner og materialer til drift af maskinstation-virksomheden, der drives på ejendommen.

Det er i ansøgningen oplyst, at der ønskes opført et stuehus på 178 m² herudover en integreret garage på 80 m². Bygningen opføres i grå teglsten med sorte tagsten. Bygningshøjden er opgivet til maksimalt 5 meter og taghældningen er opgivet til 25 grader.

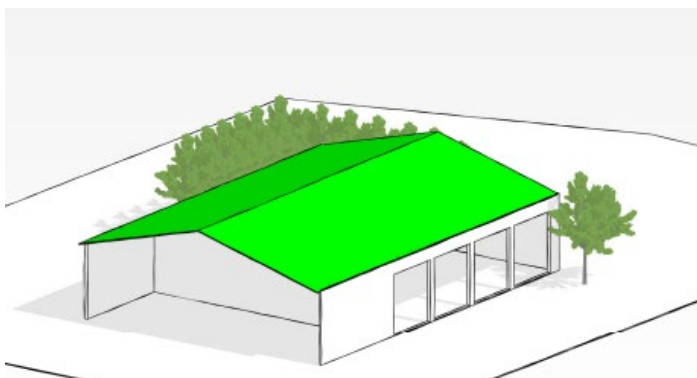
Tegning af husets facader fremgår af modtagne skitser:



Der ønskes opført en maskinhal på 638 m² og sammenbygget hermed en overdækket vaskeplads på 250 m².

Maskinhallens sider beklædes med rød/hvide stål-trapetsplader og tag udføres i grå bølgeplader. Bygningshøjde er opgivet til maksimalt 8,5 meter.

Maskinhallen med overdækket vaskeplads fremgår af nedenstående skitse:



Placering af bebyggelse, gruspladser og afskærmende beplantning fremgår af nedenstående skitsen:



Luftfoto af de eksisterende forhold på ejendommen:



Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 49.646 m².

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

- Bygning nr. 1: Stuehus på landbrugsejendom på 150 m² opført i 1921
- Bygning nr. 2: Stald til svin på 400 m² opført i 1921
- Bygning nr. 3: Maskinhus på 45 m² opført i 1950
- Bygning nr. 4: Maskinhus på 587 m² opført i 1999

Som det fremgår af tegninger fra ansøger er det oplyst at bygning 1 og 3 nedrives.

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.

Det fremgår af kommunens oplysninger, at der er givet landzonetilladelse til etablering af maskinstation-virksomhed på ejendommen i 1996.

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:

- Område med særlige drikkevandsinteresser
- Særligt værdifuldt landbrugsområde
- Område der kan være i risiko for oversvømmelse ved fremtidige regnvejrhændelser
- Delområde 6 Kundby Hatbakkelandskab i Holbæk Kommunes landskabsanalyse

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 arealer der er i risiko for oversvømmelse gælder følgende retningslinje:

5.9.1 Arealer der er i risiko for oversvømmelse skal friholdes for nyt byggeri, anlæg og større terræændringer. Dette kan kun fraviges ved særlige planlægningsmæssige eller samfundsmæssige hensyn.

Formålet med udpegningen er at sikre, at der i forbindelse med landzonesagsbehandling skal overvejes hvorvidt projekter vedrørende tekniske anlæg og ændret anvendelse kan til-lades indenfor de udpegede risikoområder, og i givet fald under hvilke forud-sætninger (f.eks. krav om afværgeforanstaltninger).

Kort til højre viser med blå markering de områder der kan være risiko for oversvømmelse ved en nedbørs-eks-tremhændelse i fremtiden.

En mindre del af den ønskede maskinhal vil være beliggende indenfor området der er i risiko for oversvømmelse. Det vurderes dog, at placeringen ikke er i strid med retningslinjen, da det kun er en mindre del af bygningen.



Desuden er der tale om en maskinhal, der kan indrettes så den kan tåle momentvis oversvømmelse. Det er således muligt at foretage afværgeforanstaltninger, for at modvirke negative konsekvenser ved voldsomme regnvejrshændelser i fremtiden.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 3. juni 2025 til og med den 20. juni 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.

Der er lagt vægt på at der søges om etablering af en maskinhal på en ejendom hvorfra der drives maskinstation. Der er således tale om udvidelse af en virksomhed der har en meget tæt tilknytning til landbruget, og derfor efter praksis tillades i landzone.

Efter praksis gives der landzonetilladelse til at opføre et nyt stuehus i tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse under forudsætning af det at det eksisterende stuehus efterfølgende nedrives.

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. 6,5 km mod sydvest.

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 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

udstyknings, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Offentliggørelse

Afgørelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside tirsdag den 8. juli 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

Else Marie Nørgaard

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