

Jacob Gydegaard Holm
Lizanette Gydegaard Holm
Søstrupvej 23
4300 Holbæk

Dato: 9. juli 2025
Sagsb.: Sandra Desirée Neve
Sagsnr.: 25-005368
Dir.tlf.: 72365585
E-mail: sadne@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til en garage på 36 m² på følgende ejendom:

Adresse: Søstrupvej 23, Søstrup, 4300 Holbæk

Matrikel: 12d Tingtved By, Søstrup

Det er en forudsætning, at garagen opføres 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. Eventuelt andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Det ansøgte kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16 for åbeskyttelseslinjen. Dispensationen er meddelt i anden afgørelse fra Holbæk Kommune, Byg og Landzone den 9. juli 2025.

Det ansøgte kræver byggetilladelse og projektet må ikke igangsættes før end byggetilladelse er meddelt. Byggetilladelsen er ansøgt.

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.

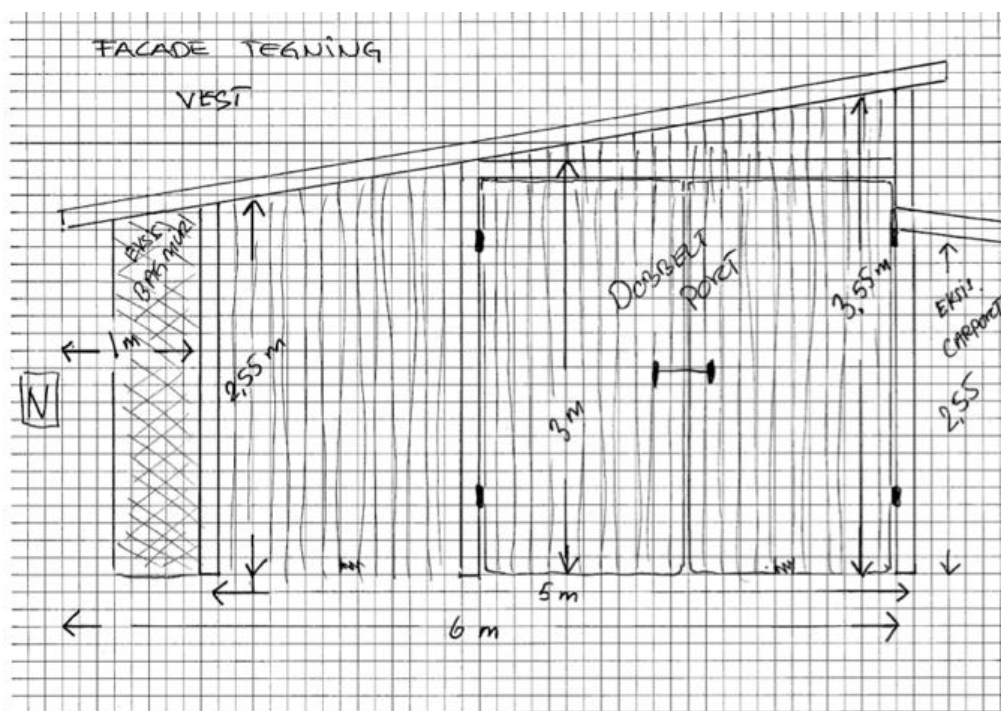
Hvis der sker arkæologiske fund i forbindelse med udnyttelse af landzonetilladelsen, skal du straks henvende dig til Museum Vestsjælland, Forten 10, 4300 Holbæk, tlf. 59 43 23 53. (plan@vestmuseum.dk). Museet er orienteret om afgørelsen ved kopi af dette brev.

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

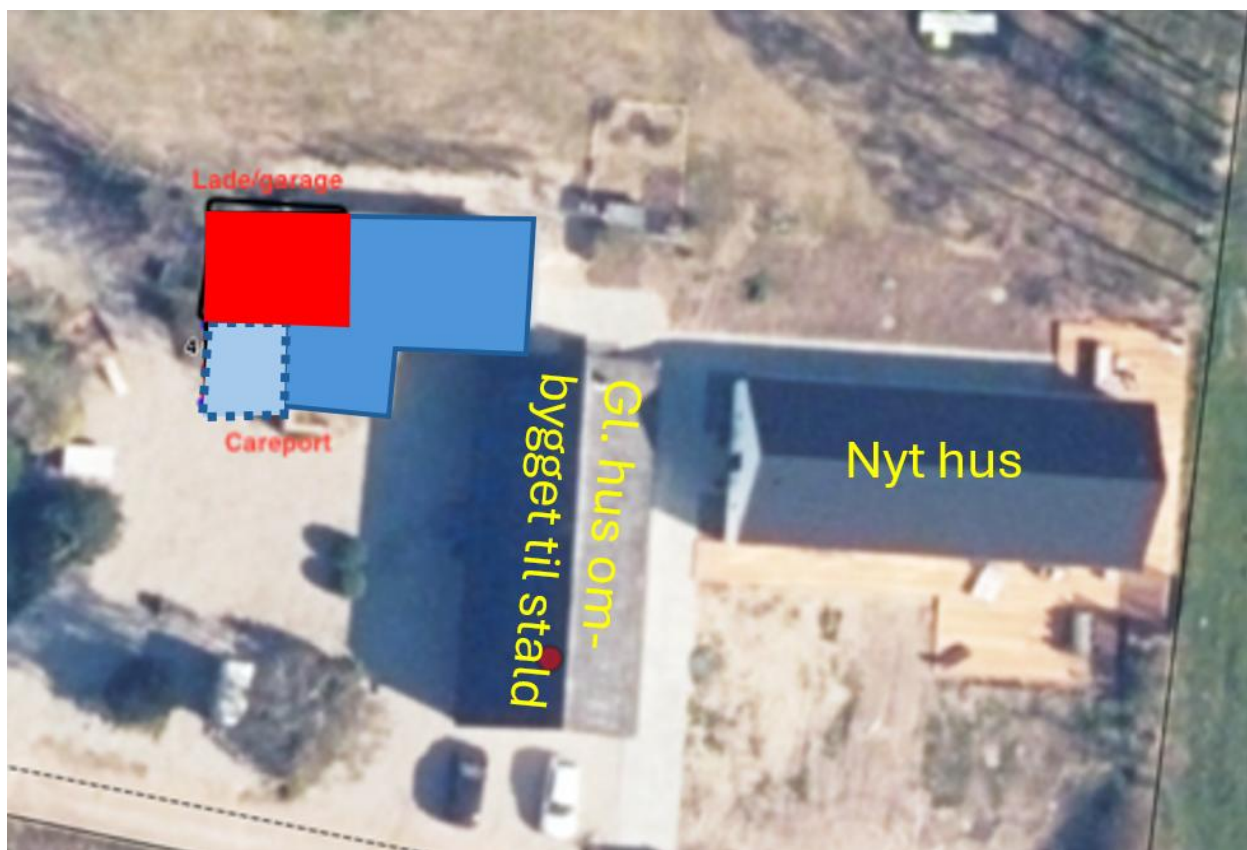
Der er søgt om tilladelse til en garage på 36 m² som sammenbygges med et eksisterende værksted og en carport, som er ved at blive opført. Du oplyser, at garagen skal benyttes til blandt andet traktor og havetraktor. Den bliver bygget op i træ med trapez plader som tag. Garagebygningen vil være 1 m højere end den godkendte carport, så traktoren kan stå derinde.

Bygningens gavl kan ses på figur 1 og dens placering kan ses på figur 2.



Figur 1 - Gavlen af garagen og carporten set fra øst.

På ejendommen er der også opført en hævet terrasse med indbygget pool. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den ikke kræver landzonetilladelse, da der ikke er tale om en egentlig bygning, og da den er opført i umiddelbar forbindelse med ejendommens bolig inden for ejendommens naturlige forhave. Terrassen er dog behandlet nærmere i dispensationen fra åbeskyttelseslinjen, som er meddelt samtidig med denne landzonetilladelse.



Figur 2 - Ejendommens bygninger. Med rødt er vist den ansøgte garage. Med blå er vist det eksisterende udhusbyggeri. Den lyse del med stiplede kant er den carport, som er godkendt og under opførelse.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på ca. 2,6 ha.

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

- | | |
|----------------|---|
| Bygning nr. 1: | Enfamiliehus på 156 m ² – er ved at blive ombygget til hestestald. |
| Bygning nr. 2: | Garage på 60 m ² med 17 m ² overdækket areal + yderligere en carport på 17 m ² under opførelse |
| Bygning nr. 4: | Nyt stuehus på 180 m ² |

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:

- Indsatsområde for grundvand og mellem til lav prioritering for beskyttelse af grundvand.
- Potentielle naturbeskyttelsesinteresser og Grønt Danmarkskort (omfatter kun mindre arealer langs ejendommens kant.)
- Lavbundsarealer der kan genoprettes (dækker samme areal som det grønne Danmarkskort)
- Kystnærhedszone (Omfatter den nordlige halvdel af ejendommen, hvor der ikke er bebygget)
- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Primært skovrejsningsområde nord for åbeskyttelseslinjen.
- Arealer i risiko for oversvømmelse (kun et lille areal på tværs af skel mod øst).
- Karakterområde 8 for Søstrup Dødislandskab i Holbæk Kommunes landskabsplan.

Ingen af ovenstående udpegninger vurderes at være relevante for det ansøgte, fordi de enten ikke dækker den bebyggede del af ejendommen eller fordi ikke er relevante ift. det ansøgte. En uddybning af udpegningerne kan ses i kommuneplanen <https://kommuneplan2024.holbaek.dk/>.

Herudover ligger det ansøgte inden for åbeskyttelseslinjen på 150 meter som kastes af Kalveå syd for ejendommen. Den ansøgte garage forudsætter derfor også en dispensation fra åbeskyttelseslinjen. Denne dispensation er udstedt som en selvstændig afgørelse samtidig med denne landzonetilladelse.

Naboorientering

I denne sag har Holbæk Kommune skønnet, at garagen er af underordnet betydning for naboerne, idet garagen er af begrænset størrelse og nærmeste nabobeboelse ligger mere end 100 meter væk. 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.

Holbæk Kommune har i sin afgørelse lagt vægt på, at garagen på 36 m² har en begrænset størrelse, og at den skal anvendes til redskaber, som indgår i drift og vedligehold af ejendommen. Det indgår i kommunens vurdering, at bygningen ligger i umiddelbar tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse og at udvidelsen sker på bagsiden af eksisterende godkendt bebyggelse ift. både Søstrupvej og Kalvå. Efter opførelse af både den allerede godkendte carport og den ansøgte garage vil ejendommen have et samlet udhusareal på 130 m² og et staldareal på cirka 156 m², hvilket vurderes at være passende for en ejendom på 2,6 ha med hobbyhestehold.

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 habitatområdet Egernæs med holme og Fuglsø Sø i Lejre Kommune, ca. 8,5 km mod sydøst. Det er Holbæk Kommune vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura2000-områder væsentligt. Der er i vurderingen lagt vægt på afstanden til Natura2000-områder og det ansøgte beskaffenhed og begrænsede arealmæssige påvirkning.

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

Offentliggørelse

Afgørelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside onsdag d. 9. 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

Sandra Desirée Neve

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