

Oplevelsescenter Nyvang
Nyvangs Allé 4
Andelslandsbyen Nyvang
4300 Holbæk

Dato: 23. oktober 2025
Sagsb.: Michael Leth-Espensen
Sagsnr.: 25-014825
Dir.tlf.: 72364139
E-mail: milee@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre en tilbygning med kølerum på ejendom:

Adresse: Traktørstien 3, 4300 Holbæk (indenfor Andelslandsbyen Nyvang med hovedadressen Nyvangs Allé 4, 4300 Holbæk)

Matrikel: 31a Holbæk Markjorder

Det er en forudsætning, at opførelsen af tilbygningen udføres 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 byggetilladelse og projektet må ikke igangsættes før end byggetilladelse er meddelt. Du har ansøgt om byggetilladelse og den videre sagsbehandling vil blive overdraget til Bygningsmyndigheden, når landzonetilladelsens klageperiode er overstået og tilladelsen ikke er påklaget.

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.

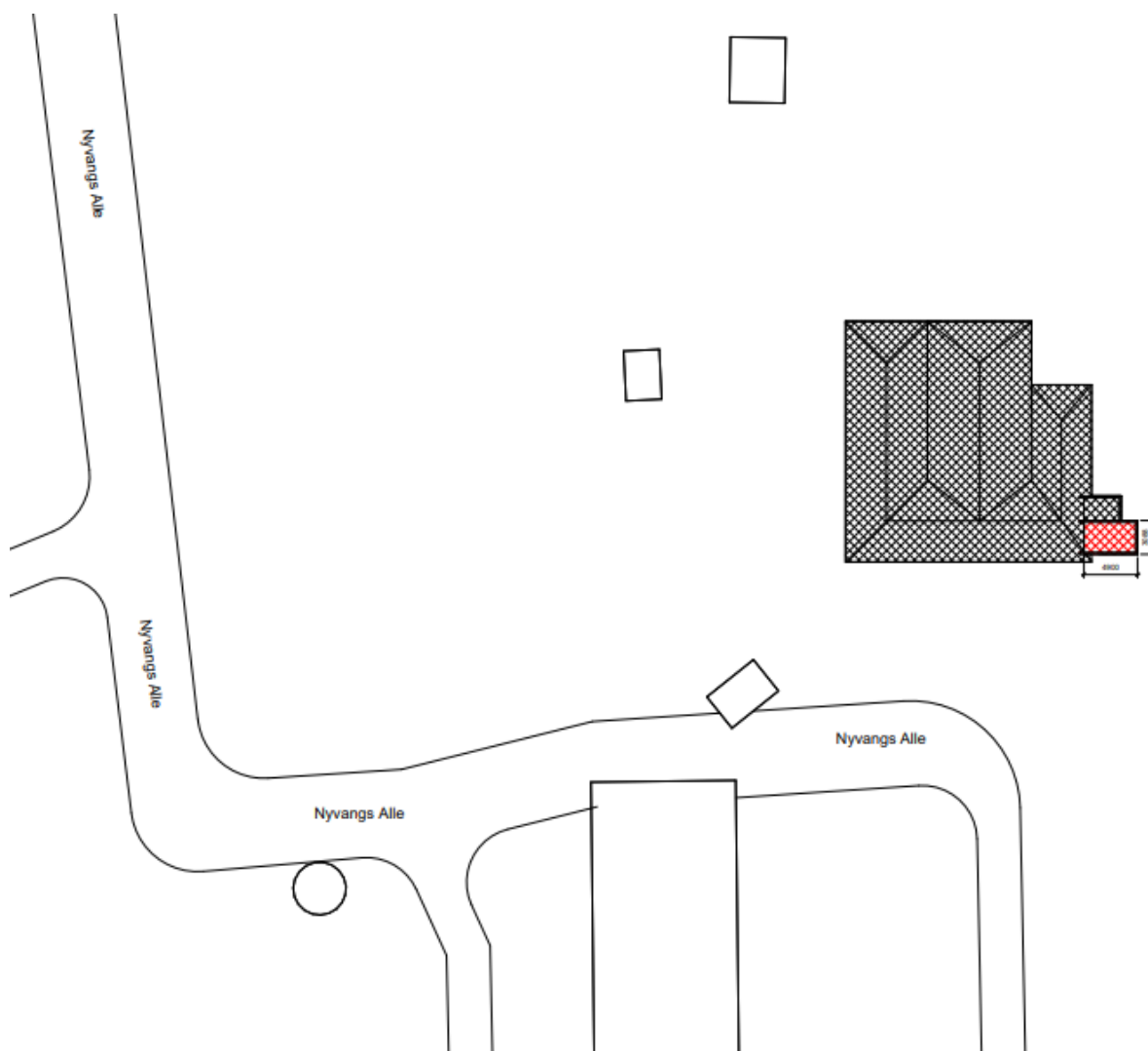
Sagens oplysninger

Der er søgt om tilladelse til en tilbygning på 15 m² til en eksisterende bygning, som anvendes til restaurationsformål.

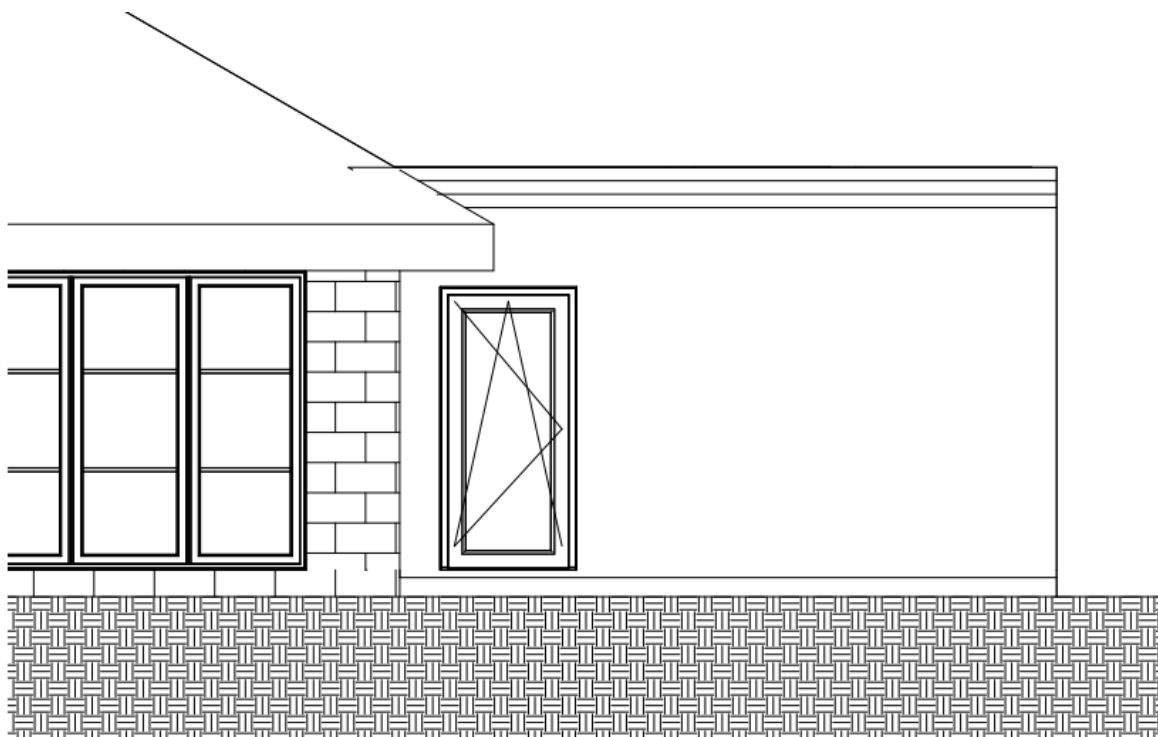
Tilbygningen udføres som en uisoleret tilbygning med facadebeklædning i træ.

Taget udføres med ensidig, lav taghældning og beklædt med tagpap.

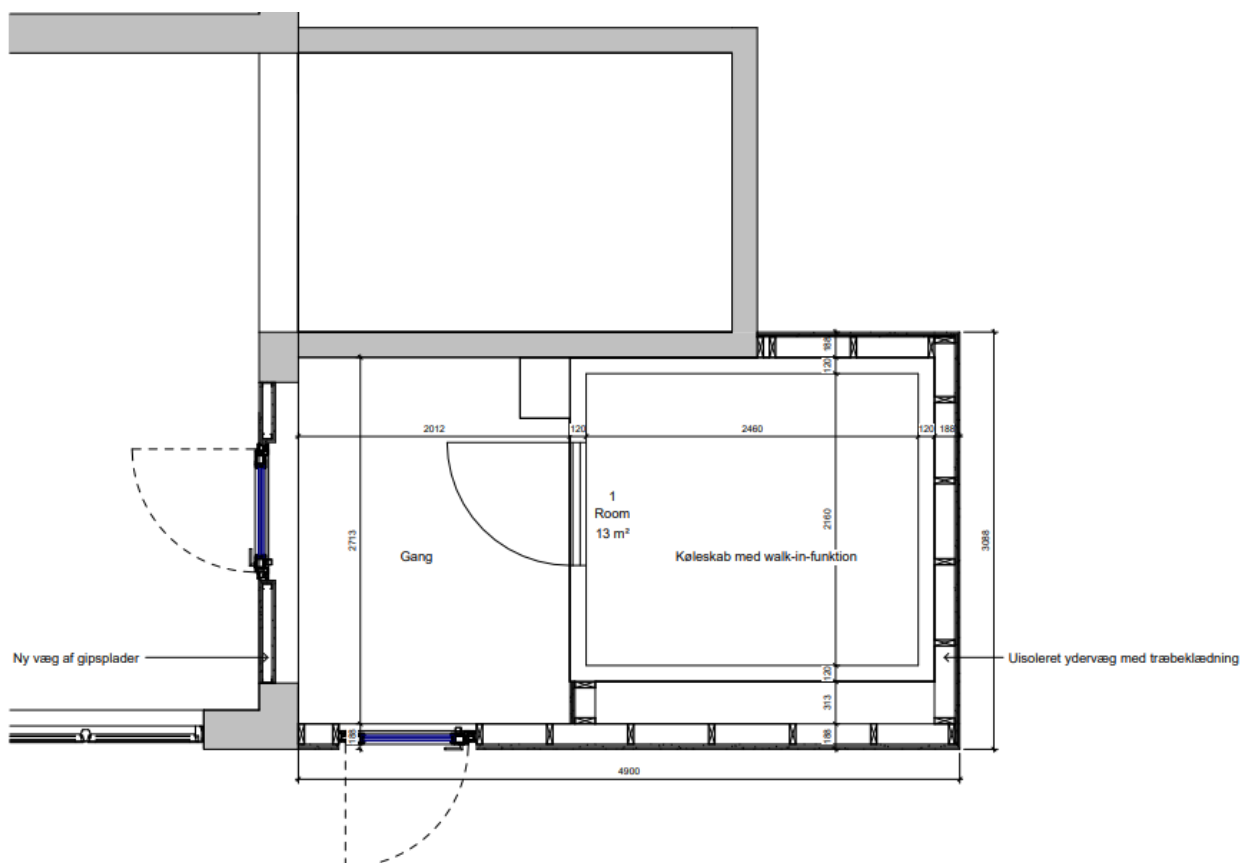
Tilbygningen opføres i vinklen mellem nedennævnte bygninger 15 og 64, se tegninger nedenfor.



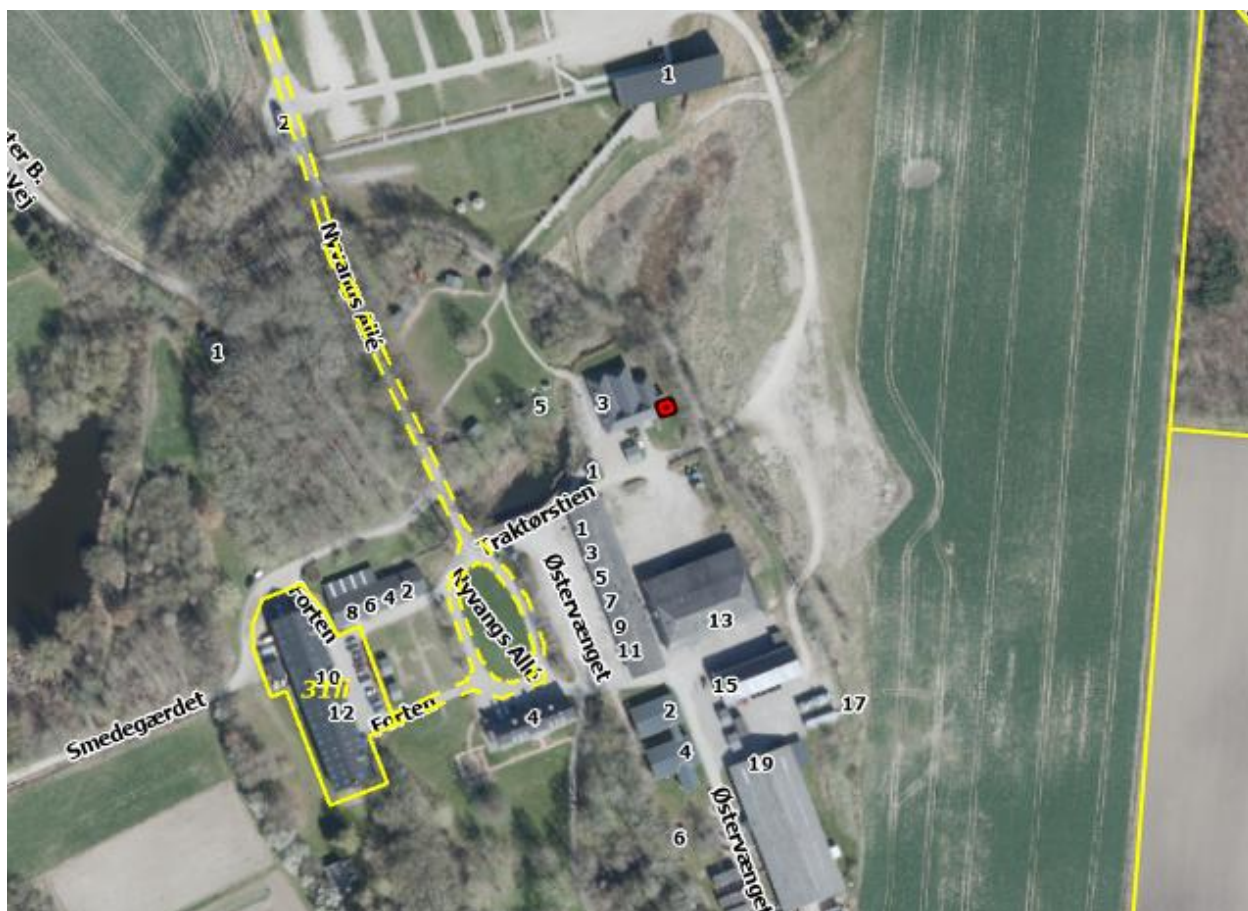
Situationsplan, som viser tilbygningen med rødt



Tilbygningens sydfacade.



Indretning af tilbygningen.



Del af Andelslandsbyen Nyvangs område med tilbygningen markeret med rødt.



Bygning 15 vist med grønt. Bygning 64 vist med blå. Tilbygningen vist med rødt.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen, Nyvangs Allé 4, 4300 Holbæk er registreret som en samlet fast ejendom med et matrikulært areal på ca. 44 hektar.

På ejendommen er der i henhold til BBR opført en lang række bygninger, herunder

- bygning 15: café, fra 1992, om- og tilbygget i 2010 på 415 m²,
- bygning 64: udhus fra 2010 på 6 m²,

som den ansøgte tilbygning med kølerum bygges til.

Den samlede ejendom, Nyvangs Allé 4 anvendes til museumsformål.

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.

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

- drikkevandsinteresser
- naturbeskyttelsesområde
- Grønt Danmarkskort
- kystnærhedszone
- lavbundsarealer
- bevaringsværdige landskaber
- særligt værdifuldt landbrugsområde
- risikoområde for oversvømmelse
- rammeområde 3.F05, Nyvangsgården, Holbæk Kommuneplan 2021
- karakterområde 1 for Eriksholm Fjordlandskab.

Disse udpegninger er af begrænset relevans for det ansøgte projekt, og er derfor ikke beskrevet nærmere her i denne landzonetilladelse. Uddybning af udpegningerne kan ses i kommuneplanen <https://kommuneplan2024.holbaek.dk/>.

Udover kommuneplanens udpegninger og retningslinjer gælder desuden Lokalplan 3.37, "Nyvangsgården" - Et område til offentlige formål, som museum og produktionsskole - beliggende ved Oldvejen syd for "fælleden". Lokalplanen har som hovedformål at udlægge områdets anvendelse til offentligt formål, herunder muligheden for at etablere udstillingsvirksomhed og aktiviteter i tilknytning dertil.

Naboorientering

I denne sag har Holbæk Kommune skønnet, at opførelse af tilbygningen er af underordnet betydning for naboerne for Andelslandsbyens naboer, idet tilbygningen er af begrænset størrelse i relation til andelslandsbyen i øvrigt og idet der ingen naboer er indenfor betragtelig afstand. Naboerne er derfor ikke orienteret om ansøgningen.

Vurdering

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den ansøgte tilbygning ikke er i strid med formålet med planlovens landzonebestemmelser og ikke er i konflikt med retningslinjerne i Holbæk Kommuneplan 2024.

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den ansøgte tilbygning ikke er i strid med formålet og anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 3.37.

Der er i den samlede vurdering lagt vægt på,

- at tilbygningen tjener til understøttelse af caféen op dermed til understøttelse af det overordnede formål om museumsdrift på ejendommen
- at tilbygningen er tilpasset den øvrige tilgrænsende bebyggelse.

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på, at opførelse af tilbygningen 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. 3,6 km mod sydøst.

Det er Holbæk Kommune vurdering, at tilbygningen 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.

Odder: Projektet påvirker ikke vandløb og/eller moser, krat, skov eller andre naturområder nær vandløb, der kan fungere som yngle- og rastested for odder. Derfor vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for odder.

Hasselmus: Der findes Hasselmus i Bidstrup skovene ved Holbæk Kommunes grænse. Det vurderes at der potentielt kan være Hasselmus i Holbæk Kommune. Da der ikke fældes løvskov med rig undervegetation, forventes Hasselmus ikke at blive påvirket af det ansøgte.

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 torsdag den 23. oktober 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:

- Ansøger
- Ejer
- 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