

Holbæk Kommune
Kanalstræde 2
4300 Holbæk
Att.: Natur og Miljø

Dato: 5. december 2025
Sagsb.: Dorte Harbo
Sagsnr.: 21-2152A
Dir.tlf.: 72361264
E-mail: djens@holb.dk

LANDZONETILLADELSE og DISPENSATION fra lokalplan

Landzonetilladelse

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at opstille en shelter og et multtoilet (solmult) på følgende ejendom:

Adresse: Tempelvej 34, 4390 Vipperød
Matrikel: 26d og 27d Arnakke By, Ågerup

Det er en forudsætning, at shelter og multtoilet opføres i overensstemmelse med det ansøgte.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- Shelter og multtoilet skal fjernes fra området, hvis bygningerne forfalder og ikke længere er i anvendelse
- Bygningerne skal males sort

Holbæk Kommune tinglyser varige vilkår på ejers ejendom på Holbæk Kommunes 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.

Dispensation fra lokalplan

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed dispensation fra lokalplan nr. 73, Ophalerplads i Arnakke.

Det følger af planlovens § 19, stk. 1, at en kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller hvis dispensationen tidsbegrænses. Videregående afvigelser end dem, der er nævnt i stk. 1, kræver vedtagelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter ifølge forarbejderne også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Principperne omfatter som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for f.eks. at fastholde eller fastlægge en særlig udformning af bebyggelsen, eller hvis placeringen er en del af den planlagte struktur.

Lokalplan har følgende formålsbestemmelser:

Lokalplanen nr. 73 har til formål at sikre:

- *at det af planen omfattede område anvendes til offentlige formål, lokal ophalerplads og fortøjningsplads for joller og mindre motorbåde, grønning med opholdsarealer samt nødvendige parkeringsarealer langs Tempelvej,*
- *at der etableres trafiksikre adgangsforhold,*
- *at den eksisterende bebyggelse på land og i søterritoriet i princip fastholdes,*
- *at offentligheden har adgang til ophalerpladsen.*

Lokalplanområdet udlægges til offentligt formål, og indeholder 2 delområder med følgende overordnede anvendelsesbestemmelser:

Område I:

- *Inden for område I placeres bådebro og fortøjningsplads for joller og mindre motorbåde. Ialt kan indrettes faste fortøjningspladser for max. 90 både.*
- *Bådmotorer må højst være på 7,5 hk.*

Område II:

- *Delområde II udlægges til grønning og opbevaringsplads for både m.v. med tilhørende eksisterende skure og andre småbygninger, således at matr.nr. 26d udlægges til skurbebyggelse og fiskeredskaber og udstyr til jollerne og matr.nr. 27d udlægges til ligge og ophalingsplads for jollerne og udstyr til jollerne samt stejle- og tørreplads.*

Shelter ønskes placeret indenfor lokalplanens delområde II

Holbæk Kommune har indledningsvis vurderet det ansøgte i forhold til lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser.

Der er tale om en ældre lokalplan fra 1984. Lokalplanen udlægger delområde II til grønning, opbevaringsplads, småskure mv. Lokalplanen indeholder således ikke en udtømmende liste over hvilke småbygninger til offentlige formål, der kan etableres indenfor delområde II, men opremser en række småbygninger der allerede ligger indenfor området. Det er kommunens vurdering, at en shelter samt et multitoilet er nært beslægtet med de funktioner, som eksisterer på ejendommen i dag. Samt at shelter og multitoilet er bygninger til offentlige formål, og vil derfor understøtte det overordnede formål med lokalplanen.

Det vurderes på den baggrund, at en shelter og et multtoilet falder ind under betegnelsen mv. i anvendelsesbestemmelsen for delområde II.

Det er således Holbæk Kommunes vurdering, at opsætning af en shelter og et multtoilet ikke er i strid med lokalplanens formål og de anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen.

Opsætning af shelter og multtoilet er dog ikke i overensstemmelse med konkrete bestemmelser i lokalplanen, og der er dispenseret fra følgende paragraffer i lokalplanen:

§ 7.1, der lyder: *"Bebyggelsen må kun opføres med en placering og i et omfang, som vis på vedhæftede kort, idet skure skal placeres inden for det på kortbilag viste 4 x 10 m byggefelt og med en maximal størrelse på 3 x 4 m i ét plan"*.

Shelteren og multtoilettet placeres ikke inden for det udpegede byggefeltet og shelterens størrelse er mere end de mulige 12 m².

§ 8.2, der lyder: *"Tage skal udformes som symmetriske sadeltage og taghældninger skal være mellem 20 og 30 grader"*.

Shelteren og multtoilettets tagudformning er ikke i overensstemmelse hermed.

Det fremgår af lokalplanens § 9, at eksisterende beplantning, herunder træer og hegn, ikke må fjernes, medmindre byrådet giver tilladelse hertil. Det bliver nødvendigt at fjerne lidt beplantning for at skabe plads til shelteren. Da den beplantning, som fjernes, ikke eksisterede, da lokalplanen blev vedtaget og ikke er nævnt i lokalplanen, er det Holbæk Kommunes vurdering, at det ikke kræver en kommunal tilladelse at fjerne en mindre del af beplantningen.

Dispensationen 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 dispensationen, skal nævnet tage stilling i sagen, før dispensationen kan udnyttes.

Dispensationen fra lokalplanen falder bort, hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Afgørelsen vedrører kun forholdet til Planlovens landzonebestemmelser og lokalplanen for området. Eventuelt andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Det ansøgte kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 15 for strandbeskyttelseslinjen. Dispensationen er meddelt af Kystdirektoratet den 29. november 2022. Denne dispensation er udløbet og skal søges på ny.

Det ansøgte kræver dispensation fra fredning nr. 02970.00 for Arnakke. Fredningsnævnet har meddelt dispensation den 29. december 2021. Denne dispensation er udløbet, og skal søges på ny.

Det ansøgte kræver byggetilladelse, og projektet må ikke igangsættes, før byggetilladelse er meddelt. Vejledning i at søge byggetilladelse findes på kommunens hjemmeside via dette link: <https://holbaek.dk/service-og-selvbetjening/bolig-og-byggeri/byggeri/byggetilladelse>.

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.

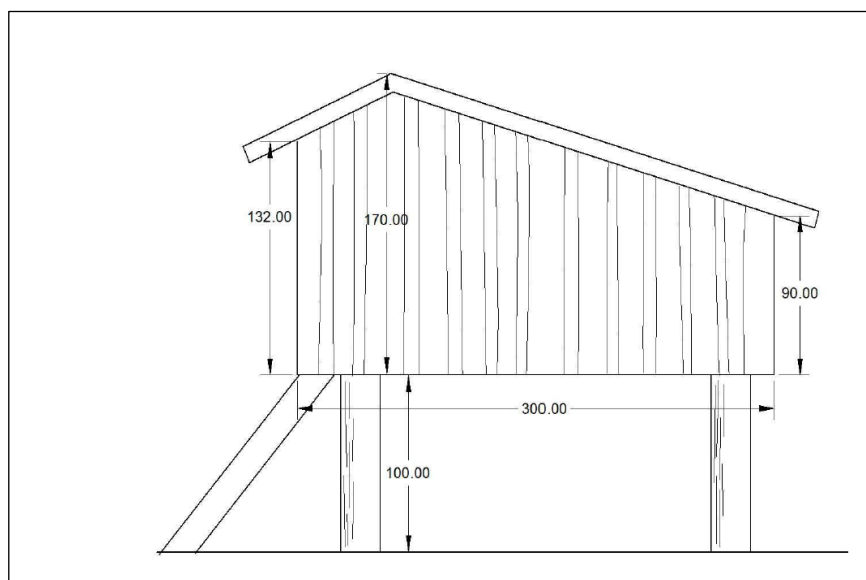
Beskrivelse af det ansøgte

Holbæk Kommune ønsker at opsætte en shelter samt et multitoilet på ophalerpladsen. Shelteren og multitoiletet skal blandet andet rette sig mod publikum, som kommer sejlene til området. Derfor placeres 4 trædefliser i vandkanten ud for shelteren, som kan benyttes ved udstigning af kanoer og kajaker. Herudover skal shelteren henvende sig til cyklister og vandrere på Fjordstien og Istidsruten.

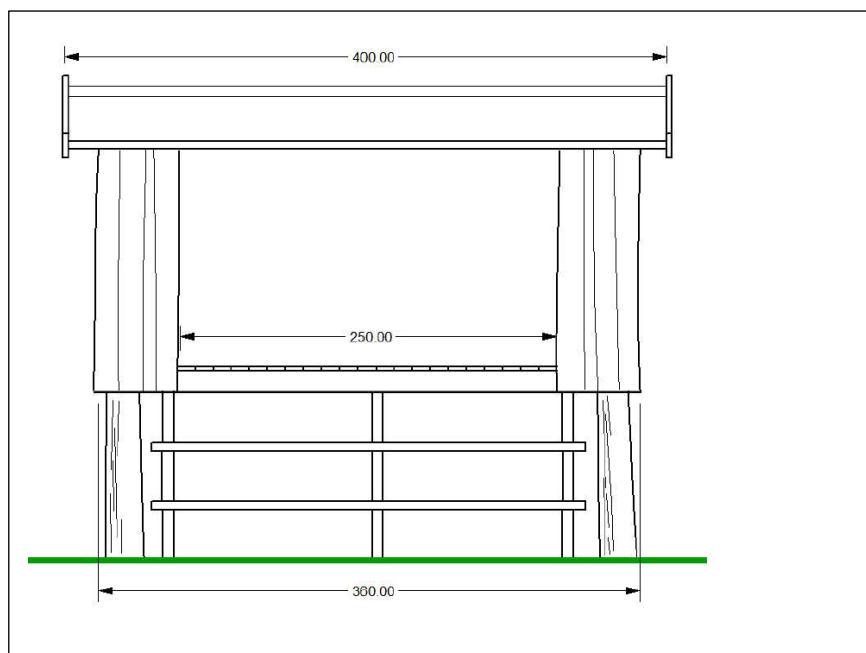
Shelterens, multitoilettets og trædestenenes placering kan ses på afgørelsens side 6.

Shelter

Shelteren er en standard shelter opført i træ og beklædt med brædder. Shelteren males sort, så den passer til de øvrige bygninger på ejendommen. Taget bliver et asymmetrisk sadeltag, som belægges med tagpap. Den bliver ca. 14 m² stor inklusive et tagudhæng. For at sikre shelteren i tilfælde af en vandstandsstigning, bliver shelterens gulv hævet op til en meter over terræn. Shelterens åbning bliver ca. 2,5 m. bred. I hele åbningens bredde op sættes en stige, som sikrer adgang til shelteren. Shelteren har plads til 6 voksne. Shelterens samlede højde bliver ca. 2,7 m over terræn.



Figur 1: viser shelteren fra siden

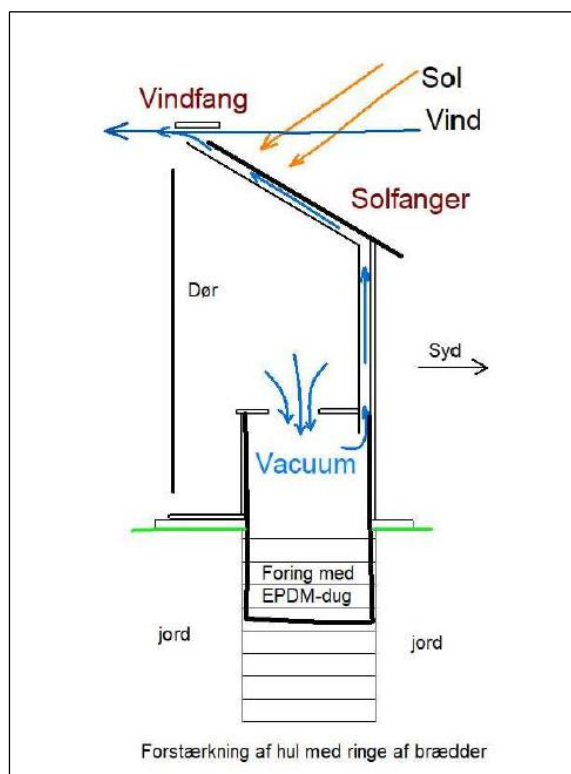


Figur 2: Viser shelteren set forfra

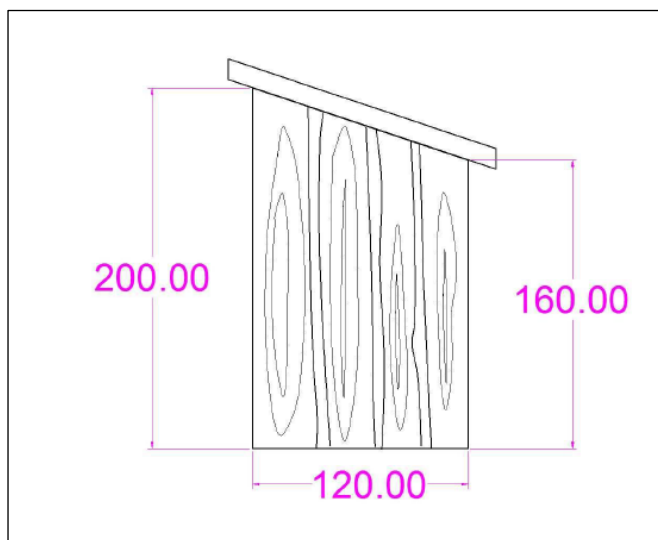
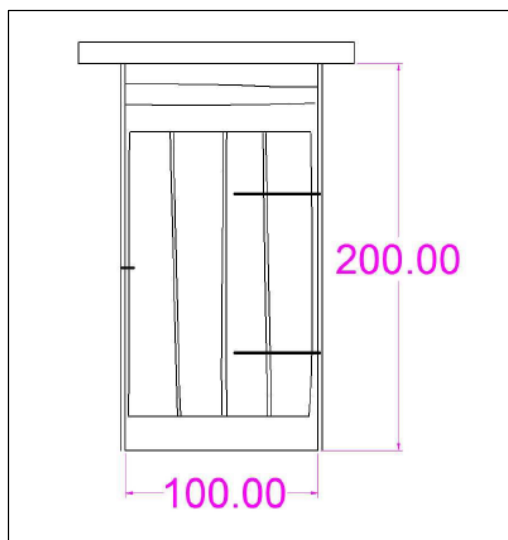
Multtoilet (solmult)

Multtoiletet er en mindre bygning på 1,2 m² og ca. 2 m i højden. Toilethullet er foret med en dug, og hullet er forstærket med brædder. Det gør multtoiletet anvendeligt på steder med høj vandstand.

Multtoiletet opføres i sortmalede brædder, og det placeres så højt på grunden som muligt lige ved indgangen til ophalerpladsen.



Figur 3: Viser princippet i et solmult. Bagsiden, som skal vende mod syd, bliver vendt mod ophalerpladsen.



Figur 4 og 5: Viser multitoilettet henholdsvis forfra og fra siden.



Figur 6: Viser shelterens, multitoilettets samt trædestenenes placering

Shelter: 

Multitoilet: 

Trædesten: 

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen anvendes som ophalerplads for småbåde. På ejendommen er der opført en række skure, som anvendes til opbevaring af båderej. Ejendommen har et samlet areal på 4.297 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 20.F01 som udlægger området som bådophalerplads
- Lokalplan nr. 73, Ophalerplads i Arnakke
- Naturbeskyttelsesområde
- Større sammenhængende landskaber
- Grønt Danmarkskort
- Kystnærhedszone
- Bevaringsværdigt landskab
- Oversvømmelsestruede arealer
- Karakterområde 1 for Eriksholm Fjordlandskab 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/>.

Lokalplan nr. 73, Ophalerplads i Arnakke, udlægger området til offentlige formål, lokal ophalerplads og fortøjningsplads for joller og mindre motorbåde, grønning med opholdsarealer samt nødvendige parkeringsarealer langs med Tempelvej. Der er offentlig adgang til arealet.

For områder med *naturbeskyttelsesinteresser* gælder følgende retningslinje:

4.1.3 I områder med naturbeskyttelsesinteresser skal tætheden af naturområder og sammenhængen mellem disse bevares og forbedres. Indenfor områder med naturbeskyttelsesinteresse må der ikke ske byudvikling eller anlægges veje og tekniske anlæg, hvis dyr og planters beskyttelseshensyn forringes. Er det ikke muligt at placere byudvikling og anlæg af veje og tekniske anlæg uden for naturbeskyttelsesområderne, skal der indtænkes tiltag i det konkrete projekt for at bevare og udbrede levesteder for dyr og planter.

Formålet med udpegningen er at sikre høj biologisk mangfoldighed ved at beskytte levesteder for de naturligt tilhørende arter af vilde dyr og planter. Hensynet til naturen skal styrkes i forhold til byudvikling og nye infrastrukturanlæg. Udpegningen har yderligere som målsætning, at der skabes sammenhæng mellem naturområderne.

Udpegningen naturbeskyttelsesinteresser er en del af det Grønne Danmarkskort, der er en samlet udpegning for de områder, hvor kommunen ønsker at prioritere naturprojekter med henblik på at bevare, forbedre og skabe nye levesteder og spredningsmuligheder for planter og dyr.

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 fx 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 Eriksholm, der ligger til grund for udpegningen. I landskabsplanen står der følgende om udpegningen:

Eriksholm Fjordlandskab er et åbent landbrugspræget landskab, der især er karakteriseret ved sin nærhed til Holbæk og Isefjorden. Terrænet er højtliggende, bølget og falder tydeligt i retning af fjordkysten og den udstrakte vandflade. Området opleves velholdt og stedvist med en karakter af fritidslandskab med golfbane, fritidshuse og campingplads.

Karakterområdet har overvejende en enkel landskabskarakter med intensivt dyrkede marker i mellem til stor skala, og langs fjordkysten er skræntskove og strandenge. Bebyggelsen består overvejende af store ejendomme, særligt i den nordlige del. Omkring Arnakke og Eriksholm Mark er bebyggelsen mere tæt, og her er flere bevoksninger i landskabet.

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 tildeles indenfor de udpegede risikoområder, og i givet fald under hvilke forudsætninger (f.eks. krav om afværgenforanstaltninger).

Øvrige udpegninger i området

Foruden kommuneplanens udpegninger er ejendommen beliggende inden for et område, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelsesline og en landskabsfredning. Kystdirektoratet er myndighed i forhold til strandbeskyttelseslinjen og Fredningsnævnet er myndighed i forhold til fredningen. Der er tidligere givet både dispensation fra strandbeskyttelseslinjen og fra fredningen til at gennemføre projektet. Begge dispensationer er udløbet og skal søges på ny.

Herudover har Slots- og Kulturstyrelsen udpeget området som kulturarvsareal. Kulturarvsarealer er områder, hvor der er gjort mange enkeltfund, som ikke har status af fredede fortidsminder.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 13. november 2025 til og med den 1. december 2025.

Holbæk Kommune har modtaget bemærkning fra Tempelkrogens Bådelaug. Et uddrag af bemærkningerne er beskrevet nedenfor. Holbæk Kommune har forholdt sig til bemærkningerne i sin helhed.

Bådlaugets bemærkninger

Indledningsvis bemærker Bådelaug, at der, bortset fra tegninger af multitoilettet, ikke er væsentlig forskel på denne naboorientering og den landzonetilladelse, som Holbæk Kommune gav den 7. november 2024, som blev påklaget af Bådelaug til Planklagenævnet.

Bådelaug henviser desuden til, at det er Holbæk Kommunes egen rådgiver, der leverer multitoilet og shelter. Bådelaug vurderer derfor, at personen er inhabil.

Det undrer desuden Bådelaug, at Holbæk Kommune kan dispensere fra lokalplanen til formål, der ikke oprindeligt var indtænkt i lokalplanen.

Bådelaug gør igen opmærksom på, at der skal passes på de dræn, som Bådelaug har lagt i området, samt at Holbæk Kommune ikke har forholdt sig til problemer med håndtering af affald fra shelterens brugere.

Til sidst oplyser Bådelaug, at de fortsat finder shelteren for stor og skæmmende i området, og at de flere gange har peget på, at shelter og multitoilet med fordel kan placeres på Dæmningen, hvor affald nemt kan hentes i en almindelige bil.

Holbæk Kommunes kommentarer til bemærkningerne

Det er korrekt, at Holbæk Kommune tidligere har givet landzonetilladelse til et projekt, som er næsten identisk med det fremsendte, og at Kommunens afgørelse af 7. november 2024 blev påklaget af Bådelaug. Bådelaug påpegede i deres klage over den første afgørelse en række mangler i kommunens afgørelse, herunder blandt andet:

- At de tegninger, der var anvendt i tilladelsen, var utilstrækkelige,
- At der ikke var taget højde for at multitoilettet kunne blive oversvømmet, samt
- At Holbæk Kommune ikke havde forholdt sig til hvilket dispensationer fra lokalplanen, der var nødvendige for at gennemføre projektet.

På den baggrund valgte Holbæk Kommune at tage sagen hjem til fornyet sagsbehandling.

Den nye fremsendelse er næsten identisk med den første afgørelse bortset fra, at der hermed fremsendes bedre tegningsmateriale, og at der er udviklet på multitoilettet, så der ikke opstår uhygiejniske forhold, hvis multitoilettet bliver oversvømmet.

Holbæk Kommune finder ikke, at kommunens myndighedsafdeling er inhabil. Det skal understreges at ansøger er Holbæk Kommunes naturafdeling, der har benyttet en rådgiver til at udarbejde ansøgningen. Det er Holbæk Kommunes afdeling for byggesag og landzone, der har myndighedsbehandlet sagen. Der er således tale om to adskilte afdelinger, og der er ikke sammenfald mellem kommunen som myndighed og kommunen som ansøger og udførende grundejer.

Der kan dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan bortset fra lokalplanens principper det vil sige lokalplanens formål og de anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med lokalplanen. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at etableringen af et shelter på et offentligt tilgængeligt areal ejet af Holbæk Kommune ligger inden for lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser. Der er således kun dispenseret fra bestemmelser om bygningers placering, størrelse og tagudformning.

Holbæk Kommune har ikke et affaldsproblem på de af kommunens shelterpladser, der er beliggende i naturen eller i det åbne land (det vil sige ikke tæt på byer). Hvis der mod forventning alligevel skulle opstå et affaldsproblem på bådelaugsområdet, vil kommunen håndtere problemet til den tid. Holbæk Kommune vil opsætte et skilt på shelteren der oplyser, at affald skal tages med, og at bådelaugets affaldscontainer ikke må anvendes. Hvis Bådelaugget ønsker det, kan de opsætte et skilt på deres container om, at den kun må anvendes af bådelaugget eller aflåse containeren.

I forhold til en eventuel placering på dæmningen/Tempelkrog Nord-området i stedet for på ophalerpladsen skal Holbæk Kommune gøre opmærksom på, at det er et privatejet areal, som kommunen ikke har råderet over. Når kommunen vælger at placere shelter mv. på ophalerpladsen, er det fordi det er et kommunalt, rekreativt område, som gerne skal have flere funktioner og dermed komme så mange som muligt til gode.

Vurdering

I forhold til landzonebestemmelserne

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 i afgørelsen lagt vægt på, at shelteren og multitoilettet placeres inden for et område, der i en kommuneplan og en lokalplan er udlagt til offentlige formål og til ophalerplads for småbåde med adgang for offentligheden.

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at en shelter og et multitoilet kan indpasses på stedet uden at virke skæmmende på det omkringliggende landskab. I afgørelsen er der lagt vægt på, at området i forvejen er bebygget med små redskabsskure i mørke brædder, og at shelter og multitoilet er tilpasset byggestilen og udtrykket i området. Det vurderes derfor, at shelteren og multitoilettet ikke er i strid med de landskabelige udpegninger, der er i området. Hertil kommer, at der bør gives landzonetilladelse til publikumsfaciliteter, der giver

borgerne mulighed for at opleve naturen, når disse faciliteter er af en beskeden størrelse og er tilpasset omgivelserne.

Shelteren henvender sig til et publikum, som kommer i kano eller kajak fra vandsiden eller folk som kommer gående eller cyklende ad Tempelvej eller ad stien fra Eriksholm.

I forhold til risikoen for oversvømmelse på arealet er bygningerne udformet på en sådan måde, så de kan tåle oversvømmelse uden at flytte sig. Multtoilettet er desuden foret, så der ikke opstår uhygiejniske forhold, hvis toilettet skulle blive oversvømmet. På den baggrund er det Holbæk Kommunes vurdering, at bygningerne kan opsættes, selv om arealet er oversvømmelsestruet, og at de ikke er i strid med kommuneplanens udpegning om oversvømmelse.

Holbæk Kommune vil opsætte skilte ved shelteren, der oplyser, at brugerne skal sørge for selv at fjerne deres affald, og at affaldscontaineren ikke må benyttes. Herudover vil Holbæk Kommune skilte med, at det ikke er tilladt at slå telt op.

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.

I forhold til lokalplanbestemmelserne

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at der kan dispenseres fra § 7.1 og § 8.2 i lokalplan nr. 73 for Arnakke Ophalerplads, da det ansøgte, ikke er i strid med principperne i lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser.

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at bygningerne, som opføres, er i stil med de eksisterende redskabsskure, samt at shelter og multtoilet placeres på en sådan måde, at de er tilpasset den eksisterende bebyggelse.

Holbæk Kommune finder ikke, at en minimal overskridelse af bygningsstørrelse og tagenes udformning ændrer væsentlig på det udtryk, der søges fastholdt gennem lokalplanens bestemmelser.

Der er tale om en klassisk shelter, og det vurderes, at den er tilpasset omgivelserne på trods af, at den ikke har et symmetrisk saddeltag. Multtoilettet har ensidig taghældning. Der er tale om en klassisk opbygning af en solmult, hvor taget indgår i bygningens udluftning og opvarmning. Da der er tale om en lille bygning på 1,2 m², vurderes det ikke at være et problem, at taget ikke er et symmetrisk sadeltag, og bygningernes klassiske udformning er med til at understrege deres funktion i det rekreative miljø.

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, som er beliggende ca. 275 m sydøst for ophalerpladsen. Det er Holbæk Kommunes 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 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.

Dispensation fra lokalplanen er meddelt efter Planlovens § 19 stk. 1, LBK nr. 572 af 29/05/2024 med senere ændringer, hvor der kan dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Offentliggørelse

Afgørelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside fredag den 5. december 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

Dorte Harbo
Landzonesagsbehandler

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Holbæk Kommune, Ejendomsadministrationen, Kanalstræde 2, 4300 Holbæk
- 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
- Tempelkrogens Bådlaug v/ Mogens Lyhne