

Dato: 15. december 2025
Sagsb.: Thomas Ørnemose Peetz
Sagsnr.: 25-014935
Dir.tlf.: 72362639
E-mail: thop@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre en pavillonbygning til undervisningsformål samt til at øge elevtallet fra 20-25 elever på følgende ejendom:

Adresse: Ibs Huse 10, 4440 Mørkøv

Matrikel: 6d Mørkøv By, Mørkøv

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

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at pavillonen nedtages uden omkostninger for Holbæk Kommune, når den ikke længere skal anvendes til undervisningsformål.

Holbæk Kommune tinglyser varige vilkår på ejers ejendom 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

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. 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.

Arbejdet omfatter brug af større maskiner i nærheden af jernbanen. Anlægsarbejdet må ikke føre til, at jernbanesikkerheden kan bringes i fare eller påvirkes. Ved tvivl om, hvorvidt arbejdets udførelse kan have indvirkning på jernbanen og/eller jernbanesikkerheden anbefaler vi, at der foretages jernbanesikkerhedsfaglig vurdering af, om det kræver en jernbanesikkerhedsplan/-instruks. Ved spørgsmål vedrørende Jernbanesikkerhedsfaglig vurdering kontaktes jernbanesikkerhedsplaner@bane.dk.

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 at opføre en bygning på 160 m² til undervisningsformål. Bygningen skal indeholde kontor, mødelokaler og faglokaler. Samtidig vil elevtallet blive øget fra 20 til 25 elever.

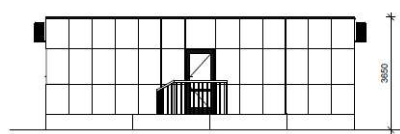
Bygningen vil bestå af fire pavilloner, der sammenbygges.

Placering af bygningen er vist med hvid ramme på nedenstående luftfoto.

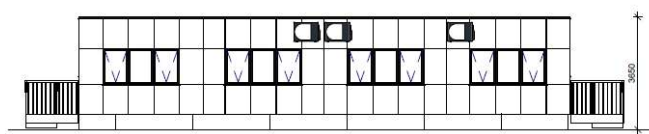


Figur 1: Luftfoto der viser placering af pavillonbygning

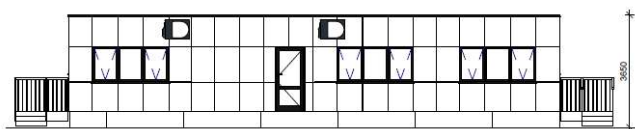
Bygningens udseende kan ses på nedenstående facadetegninger og efterfølgende billede viser et eksempel på en lignende bygning.



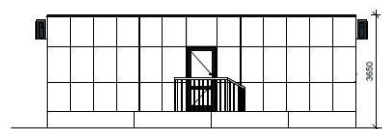
Facade Vest
1:100



Facade Syd
1:100



Facade Nord
1:100



Facade Øst
1:100

Figur 2: Facadetegning



Figur 3: Billede der viser et eksempel på en lignende bygning.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en ejendom til helårsbeboelse med et matrikulært areal på 19.200 m². Fra ejendommen drives et undervisningstilbud for børn med særlige behov.

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

- Bygning nr. 1: Grundskole med et samlet boligareal på 162 m² og et samlet erhvervsareal på 288 m²
- Bygning nr. 2: Fritliggende overdækning på 28 m²
- Bygning nr. 3: Udhus på 100 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:

- Område med særlige drikkevandsinteresser
- Sekundært skovrejsningsområde
- Kirkeomgivelser for Mørkøv Kirke
- Karakterområde 6 for 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 *kirkeomgivelser* gælder følgende retningslinje:

1.4.5 Indenfor Kirkeomgivelser 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 af kirken og dens omgivelser væsentligt.

Formålet med udpegningen er at bevare værdifulde udsigtskiler til og fra kirkerne og at sikre kirkernes betydning i landskabet. Indenfor disse områder skal byggeri, anlæg og beplantning placeres og udformes, så kirken og dens nære omgivelser ikke skæmmes.

For *karakterområde 6 – Kundby Hatbakkelandskab* har kommunen skrevet følgende i Holbæk Kommunes landskabsplan: Kundby Hatbakkelandskab er et relativt åbent landbrugslandskab i mellem skala. Området er generelt let bølget, men indeholder karakteristiske hatbakker, der er ligger i en nord/sydgående linje i områdets østlige del.

Terrænet i Kundby Hatbakkelandskab falder generelt mod syd og vest, hvor landskabet er mere præget af natur- og vådområder. Den syd og vestlige del af området har således et større natur/marginaljordspræg end det der ellers er dominerende i området. Området fremstår generelt åbent og uden megen beplantning.

Området opleves bebygget med mange landsbyer i området, mange husmandskolonier og mange gårde. Særligt for området er de karakteristiske Hatbakker og indblik til Kundby Kirke.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra d. 26. november 2025 til og med d. 12. december 2025.

Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

Holbæk Kommune har modtaget bemærkning fra Banedanmark, der oplyser, at hvis projektet kan gennemføres uden, at mandskab og maskiner, herunder kran og lift, overskrider skel mod jernbanen – heller ikke ved uheld, således arbejdet udføres uden at kunne påvirke jernbanen og/eller jernbanesikkerheden, har Banedanmark ikke yderligere bemærkninger.

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 i afgørelsen lagt vægt på, at bygningen skal understøtte det eksisterende undervisningstilbud på ejendommen, som Holbæk Kommune tidligere har meddelt landzonetilladelse til. I den forbindelse lægges der vægt på, at Holbæk Kommune ved den landzonetilladelse har taget stilling til, at aktiviteten kan ske på ejendommen, og ejer/bruger kan forvente at få lov til mindre udvidelser, så længe udvidelsen ikke føre til en væsentlig intensiveret brug af ejendommen og der ikke er planmæssige eller landskabelige hensyn, der taler afgørende imod.

Det er kommunens vurdering, at der ikke sker en væsentlig intensivering af ejendommens brug ved meddelelse af denne landzonetilladelse, da der ikke sker en væsentlig stigning i antallet af elever eller opførelse af den nye bygning fører til, at der opføres mere bebyggelse end ejendommen kan holde til.

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at bygningen ikke har væsentlig indvirkning på oplevelsen af det omkringliggende landskab. Der er i vurderingen lagt vægt på, at der ikke er væsentlige landskabelige udpegninger, der gælder for området og bygningen opføres i tilknytning til eksisterende bygninger og op til banelegemet.

I henhold til områdets udpegning som kirkeomgivelse for Mørkøv Kirke, er det kommunens vurdering, at bygningen ikke har indvirkning på oplevelsen af kirken som landskabselement. Der er heri lagt vægt på, at bygningen opføres 800 meter fra kirken og ikke påvirke ud- eller indkig til kirken.

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 km mod syd.

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

Offentliggørelse

Afgørelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside mandag d. 15. 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

Thomas Ørnemose Peetz
landzonesagsbehandler

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ansøger: CONRUM A/S, att.: Michaela Brandt, mdkj@conrum.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@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
- Banedanmark, att.: Nina Louise Bøge, nlbo@bane.dk