

Dato: 15. december 2025
Sagsb.: Thomas Ørnemose Peetz
Sagsnr.: 25-008589
Dir.tlf.: 72362639
E-mail: thop@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre en hestestald og en garagebygning på følgende ejendom:

Adresse: Minkemarkvej 5, 4300 Holbæk

Matrikel: 6g Udby By, Udby

Det er en forudsætning, at bygningerne 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 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>.

Nedrivning af visse typer bygninger kræver en nedrivningstilladelse. Vejledning i at søge nedrivningstilladelse findes på kommunens hjemmeside via dette link: <https://holbaek.dk/service-og-selvbetjening/bolig-og-byggeri/byggeri/nedrivningstilladelse>.

Ved anvendelse af bygninger og udearealer til dyrehold må der ikke opstå uhygiejniske forhold. Dyrehold skal anmeldes til Holbæk Kommune, Landbrug (landbrug@holb.dk).

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 at opføre en staldbygning på 312 m² og en garagebygning på 100 m². bygningerne opføres i stedet for eksisterende, tiloversblevne landbrugsbygninger på henholdsvis 276 m² og 104 m², der nedrives.

Placering af bygningerne fremgår af nedenstående oversigtskort.



Figur 1: Oversigtskort

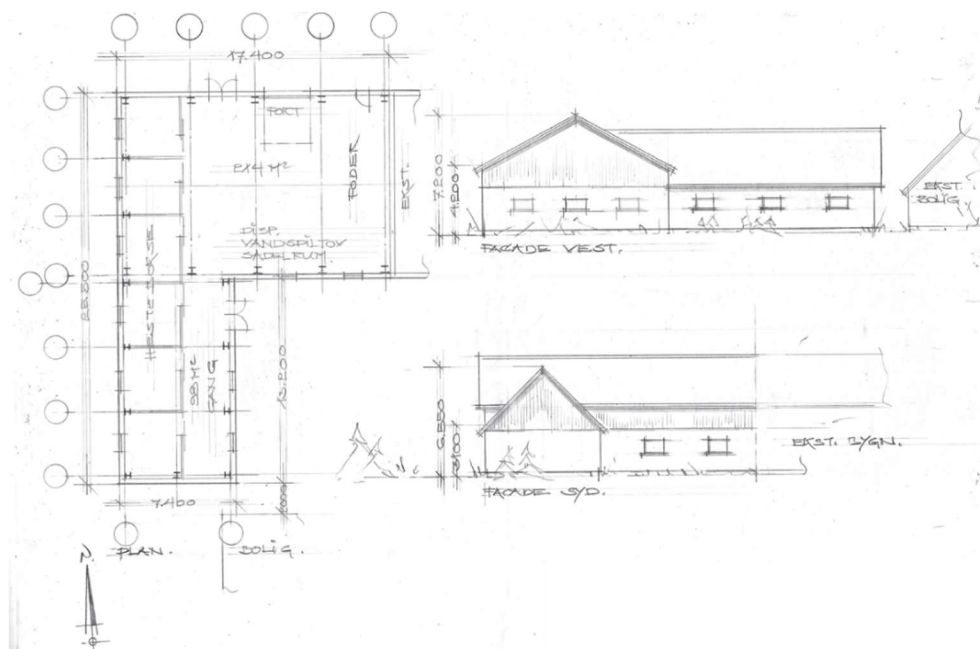
Staldbygningen opføres med samme udformning og udseende, som bygning 2 og 3, der i dag er opført på ejendommen og som skal bevares. Bygning 3 kan ses på nedenstående foto, hvor bygningen fremstår med gule mursten og trempel. Bygning 4, der nedrives, er den mindre, hvide bygning.



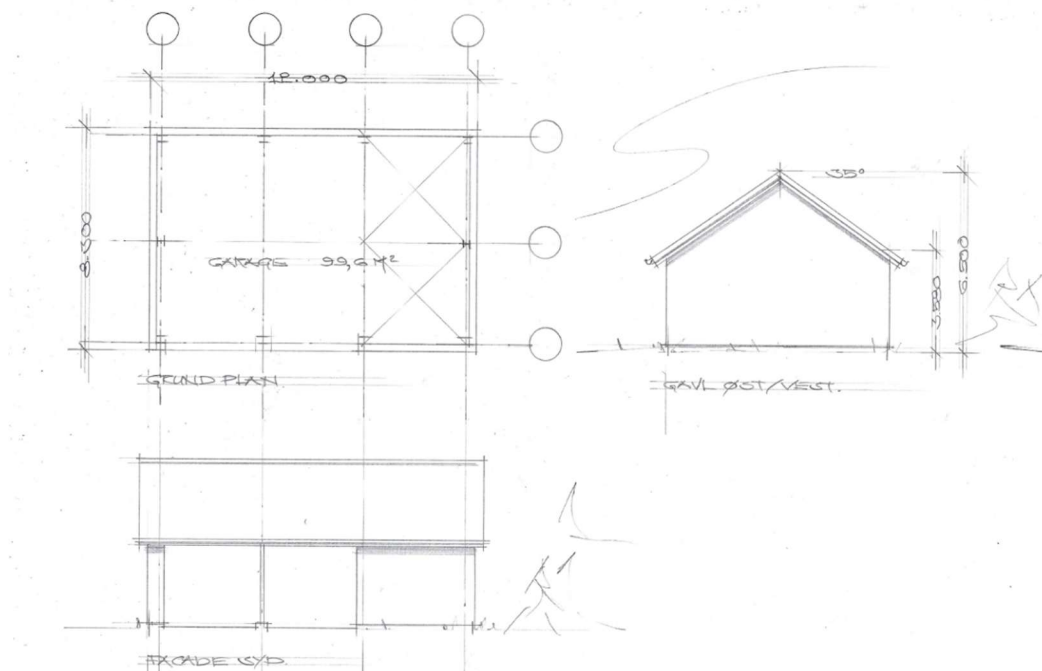
Figur 2: Foto der viser de nuværende bygninger på ejendommen

Staldbygningen bliver på 312 m², heri skal der være seks hestebokse, opbevaring af foder, vandspiltoy og sadelrum.

Plantegninger og facadetegninger af både stald- og garagebygning kan ses nedenfor.



Figur 3: Plan- og facadetegning, staldbygning



Figur 4: Plan- og facadetegning, garagebygning

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 43.334 m².

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

- Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom med et bebygget areal på 200 m², heraf 189 m² til beboelse.
- Bygning 2: Bygning til lager med et samlet erhvervsareal på 136 m² og en indbygget garage på 24 m².
- Bygning 3: Bygning til lager med samlet erhvervsareal på 351 m².
- Bygning 4: Tiloversbleven landbrugsbygning på 276 m². (nedrives)
- Bygning 7: Tiloversbleven landbrugsbygning på 104 m² (nedrives)
- Bygning 9: Bygning til lager med samlet erhvervsareal på 166 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- 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 drikkevandsinteresser
- Kystnærhedszonen
- Primært skovrejsningsområde
- Karakterområde 3 for Tuse Næs 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/>.

For *kystnærhedszonen*, gælder følgende retningslinjer:

4.4.1 Indenfor kystnærhedszonen, kan der kun inddrages nye arealer til byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær lokalisering.

4.4.2 Nødvendige anlæg og byggerier, som er afhængige af en kystnær placering, skal så vidt muligt placeres i tilknytning til allerede eksisterende anlæg.

Kystnærhedszonen er ikke en forbudszone, men en planlægningszone, hvor udvikling kræver en grundig forudgående planlægning, der både beskytter de danske kystlandskaber, og

sikrer at udviklingen bliver hensigtsmæssig i sammenhæng med de nationale og kommunale mål.

For *karakterområde 3 – Tuse Næs Fjordlandskab* har kommunen skrevet følgende i Holbæk Kommunes landskabsplan: Tuse Næs Fjordlandskab er et forholdsvis åbent landbrugslandskab, der er præget af nærheden til kysten. Terrænet er varierende, fra svagt bølget og lavtliggende i den centrale og sydøstlige del til højtliggende og mere kuperet i den vestlige og nordøstlige del. Landskabet er mellem skala og varieret, med landbrug i forskellige størrelser, vekslede mellem skov- og naturområder samt landsbyer og sommerhusområder.

Bebyggelsesstrukturen er tilpasset landskabet. Mod syd langs fjorden er bebyggelsen blokudskiftet. På den fladere del ligger stjerneudskiftede landsbyer med udflyttede gårde og husmandssteder og i den kuperede del ligger gårdene spredt i landskabet de steder, hvor bebyggelse har været mulig. Omkring de to godser Hørbygård og Hagedstedgård er der meget lidt øvrig bebyggelse.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra d. 24. november 2025 til og med den 11. december 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 i afgørelsen lagt vægt på, at der normalt meddeles landzonetilladelse til staldbygninger på landbrugsejendomme.

Der er i den konkrete sag ikke forhold, der taler for en anden vurdering. Der er i afgørelsen lagt vægt på, at staldbygningen opføres med samme placering, som en ældre, eksisterende bygning, der nedrives. Dernæst er den ansøgte bygning i udformning og udseende tilpasset den eksisterende og blivende bebyggelse på ejendommen.

For så vidt angår garagebygningen, så er praksis, at der normalt meddeles landzonetilladelse til at opføre garagebygninger på op til 100 m². I dette tilfælde er det ligeledes kommunens vurdering, at der ikke er forhold, der taler for at fravige praksis.

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at garagebygningen opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og erstatter en eksisterende bygning på 104 m². Af samme grund er det kommunens vurdering, at det er uden betydning, at der er registreret en indbygget garage på 24 m² i bygning 2.

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på, at det ansøgte ikke tilside-sætter 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 Udby Vig, ca. 1,25 km mod nordøst.

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 med potentielle som yngle- eller rasteområde for arter af flagermus. Gennemførsel af det ansøgte projekt forudsætter nedrivning af en række eksisterende bygninger. Mange arter af flagermus kan benytte bygninger som yngle-/rasteområder. Jf. Habitatdirektivets artikel 12 må man ikke beskadige eller ødelægge yngle/rasteområder for bilag IV-arter. Alle danske arter af flagermus er beskyttede som bilag IV-arter, og det er ulovligt at slå flagermus ihjel eller at ødelægge dens yngle- eller rasteområder. Når Holbæk Kommune meddeler nedrivningstilladelse, vil det blive vurderet om nedrivningen skal være betinget af særlige vilkår, der beskytter eventuelle flagermus i bygningen. Derfor vurderes projektet at kunne gennemføres uden 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:
- 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@friluftstraadet.dk, lokalraad@friluftstraadet.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