

Dato: 23. december 2025

Sagsb.: Dorte Harbo

Sagsnr.: 25-009574

Dir.tlf.: 72361264

E-mail: djens@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at foretage bygningsændringer på et eksisterende sommerhus på følgende ejendom:

Adresse: Maglesøvej 23, Igelsø, 4300 Holbæk

Matrikel: 9aq Igelsø By, Kvanløse

Det er en forudsætning, at bygningsændringerne sker 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 er omfattet af fredning nr. 02627.02 for Igelsø. Fredningsnævnet har den 3. december 2025 meddelt den nødvendige dispensation.

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>.

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 at foretage følgende bygningsændringer:

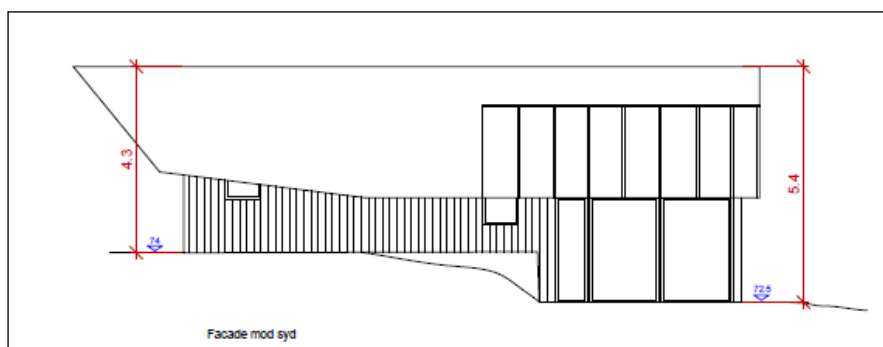
- at inddrage en eksisterende, lovlig udestue til beboelse
- at inddrage en eksisterende kælderetage til delvis beboelse
- at hæve taget ca. 30 cm i forbindelse med efterisolering

De enkelte projekter er beskrevet nedenfor:

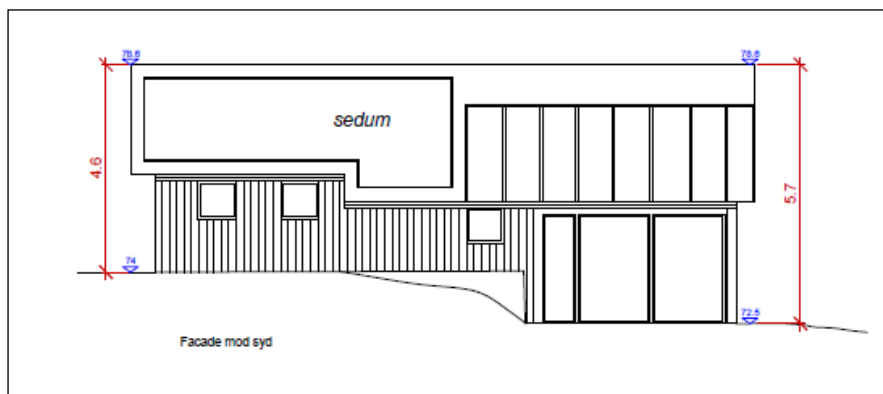
En eksisterende lovlig udestue på 15 m² inddrages i beboelsen. Der vil ikke ske en udvidelse af bygningen i forbindelse med inddragelse af udestuen. Efter inddragelse af udestuen i boligen, vil det samlede boligareal i stueplan udgøre 100 m².

En eksisterende kælder inddrages delvis til beboelse. Boligarealet vil således blive udvidet med 15 m². Der vil ikke ske en udvidelse af bygningen i forbindelse med inddragelse af kælderareal til beboelse. I kælderen isættes nye vinduespartier for at skabe dagslys til opholdsarealer. I den forbindelse, fjernes noget jord, som er lagt op omkring kælderen.

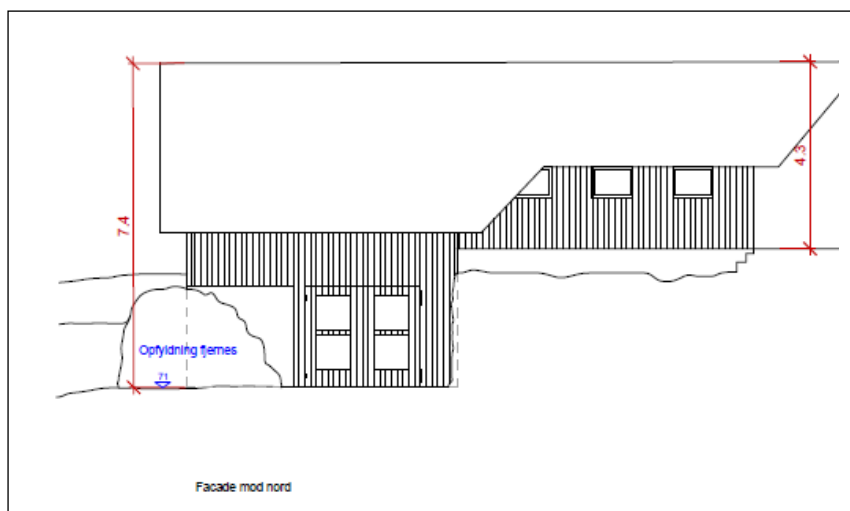
For at gøre det muligt at efterisolere sommerhuset hæves taget med 30 cm. Taget får ny tagbelægning bestående af tagpap og sedum. Der isættes desuden 2 tagvinduer i taget mod nord, og nye vinduer i facaden.



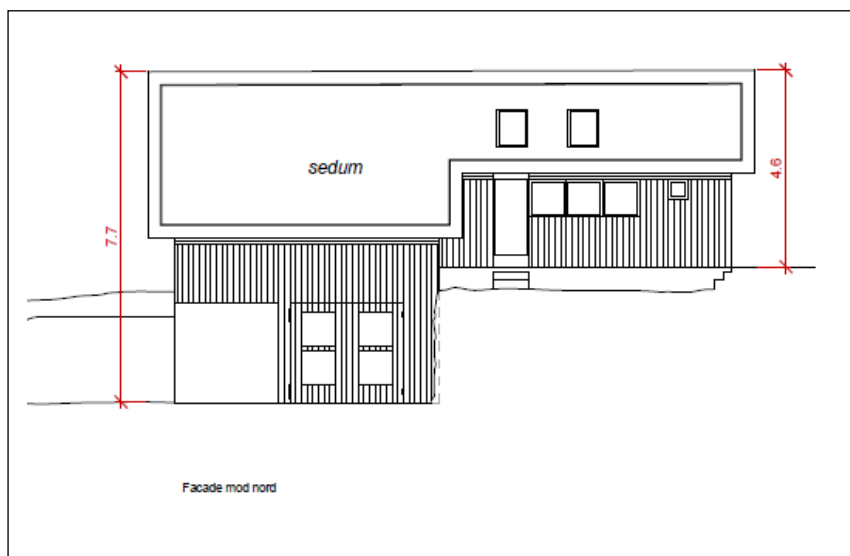
Figur 1: Viser den nuværende facade mod syd



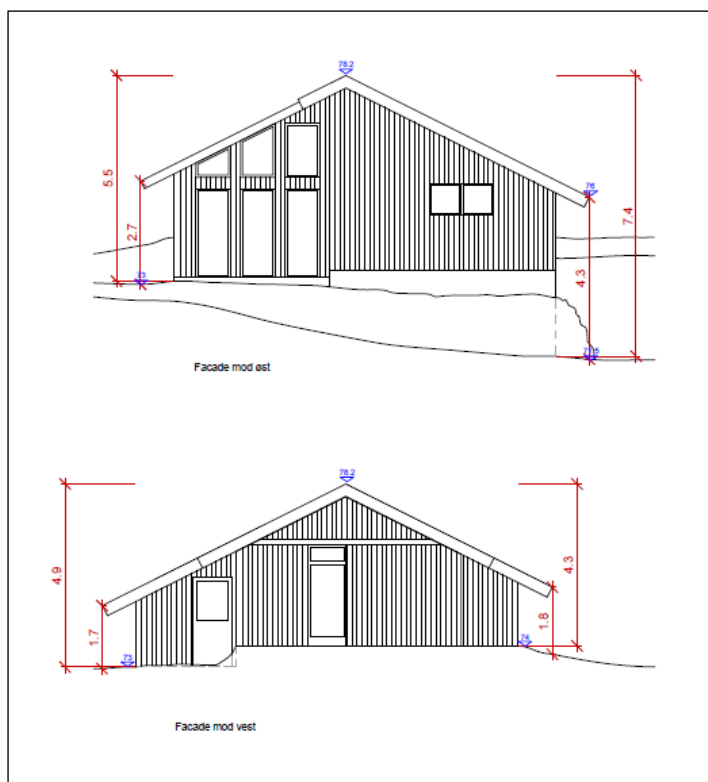
Figur 2: Viser den fremtidige facade mod syd. Taget udskiftes til tagpap og sedum, og der isættes nye vinduer



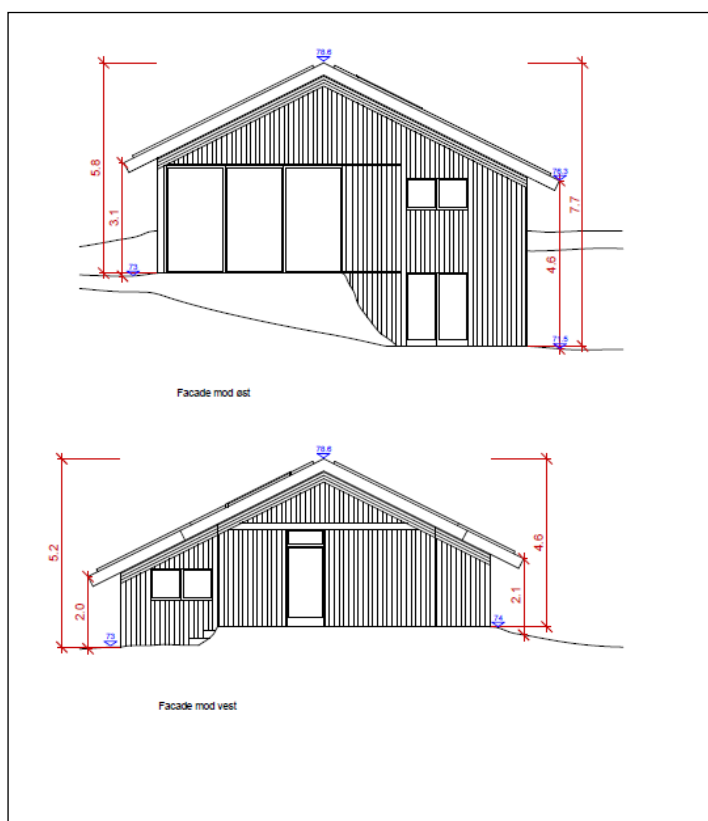
Figur 3: Viser den nuværende facade mod nord hvor det ses, at der er jordopfyld foran en del af kælderen



Figur 4: Viser den fremtidige facader mod nord hvor det ses, at jordopfyldet er væk, der er isat et større vindue hvor jordopfyldet lå og der er isat en ny dør i facaden og nye vinduer i facade og tag



Figur 5: Viser de nuværende facader mod øst og vest



Figur 6: Viser de fremtidige facader mod øst og vest. Der fjernes jord og isættes et større vinduesparti i kælderetagen. Herudover udskiftes eksisterende vinduer med nye

Ejendommen jf. BBR

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

- Bygning nr. 1: Sommerhus på 101 m² inkl. indbygget udestue

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 jordbrugshvervene 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 14.S01 som udlægger området til sommerhusområde
- Naturbeskyttelsesområde
- Grønt Danmarkskort
- Værdifulde kulturmiljøer
- Nationalt geologisk interesseområde
- Karakterområde 11 for Brorfelde Bakker 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 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 planter 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 *nationale geologiske interesseområder* gælder følgende retningslinjer:

4.3.1 De Nationale Geologiske interesseområder må så vidt muligt ikke fjernes eller på anden måde skades ved hel eller delvis bortgravning, eller terrænopfyldning.

4.3.2 Der må som hovedregel ikke etableres anlæg eller beplantning indenfor de Nationale Geologiske interesseområder, hvis dette vil sløre oplevelsen af de geologiske formationer. Hvis det er nødvendigt at etablere anlæg indenfor områderne, skal disse placeres og udformes med størst muligt hensyn til de geologiske værdier i området.

Staten har i Holbæk Kommune udpeget en række geografiske områder og lokaliteter, som har særlig værdi i illustrationen af det danske landskabs dannelse. Formålet med udpegningen er at beskytte områderne mod tiltag, der kan sløre eller udviske de geologiske særlige karakteristika.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 4. december 2025 til og med den 21. 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 sommerhuset er placeret i et sommerhusområde i landzone, som er udbygget i 1960'erne og 1970'erne. Herudover er der lagt vægt på, at sommerhusets grundareal ikke væsentligt overstiger 100 m² hvilket arealmæssigt svarer til de øvrige sommerhuse i området.

Sommerhuset ligger på en stærkt kuperet grund, hvilket betyder, at sommerhuset ligger lavere end Maglesøvej. En hævnning af taget med 30 cm vil derfor ikke skæmme området set fra vest. Set fra øst vil sommerhuset fremstå som et byggeri i to etager, men på grund af den eksisterende beplantning i området, er sommerhuset ikke væsentligt synligt fra naboejendommene.

På den baggrund er det Holbæk Kommunes vurdering, at det ombyggede sommerhuse ikke er skæmmende for det omkringliggende landskab, lige som det ikke medvirker til at sløre de geologiske formationer i området.

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, som er beliggende ca. 6 km nordøst for ejendommen.

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 skrån timer, vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for Markfirben.

Padde: Da projektet ikke berører søer, vandhuller eller beplantninger i nærheden heraf, vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for padde, 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 tirsdag den 23. 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:

- 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

