

Dato: 6. januar 2026
Sagsb.: Michael Leth-Espensen
Sagsnr.: 25-020804
Dir.tlf.: 72364139
E-mail: milee@holb.dk

Landzonetilladelse

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre et nyt sommerhus, som erstatning for det eksisterende sommerhus, på ejendommen:

Adresse: Løserupvej 67, Tuse Næs, 4300 Holbæk

Matrikel: 8bh Løserup By, Udby

Det er en forudsætning, at sommerhuset 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. Eventuelle andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Det ansøgte sommerhus kræver byggetilladelse og byggeprojektet må ikke igangsættes før end byggetilladelse er meddelt. Du har indgivet ansøgning om byggetilladelse. Når klageperioden for nærværende landzonetilladelse er udløbet og der ikke er indgivet klage vil den videre sagsbehandling blive overdraget til byggesagsbehandling med henblik på en byggetilladelse.

Nedrivning af ejendommens eksisterende sommerhus kræver en nedrivningstilladelse. Du har indgivet ansøgning om nedrivningstilladelse, som er under behandling af kommunes Team Byg.

Jordpåfyldninger, der ændrer på terrænet, kan medføre en ændring af overfladevandets naturlige afstrømning. Giver ændringen af terrænet anledning til, at overfladevandet bliver ledt væk fra egen matrikel og ind på anden mands jord, er dette en overtrædelse af vandløbslovens § 6. Dette kan potentielt kræve en godkendelse efter vandløbsloven.

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 ansøgte overholder eventuelle servitutter.

Sagens oplysninger

Der er søgt om tilladelse til at opføre et nyt sommerhus på 82,7 m². Det eksisterende sommerhus rives ned og det nye sommerhus opføres delvist på samme placering.

Bebyggelsesarealet og det eksisterende sommerhus var i 2023 udsat for oversvømmelse. Din ansøgning går derfor også ud på at rykke byggeriet af det nye sommerhus længere væk fra søen og på at hæve terrænet der, hvor det nye sommerhus opføres.

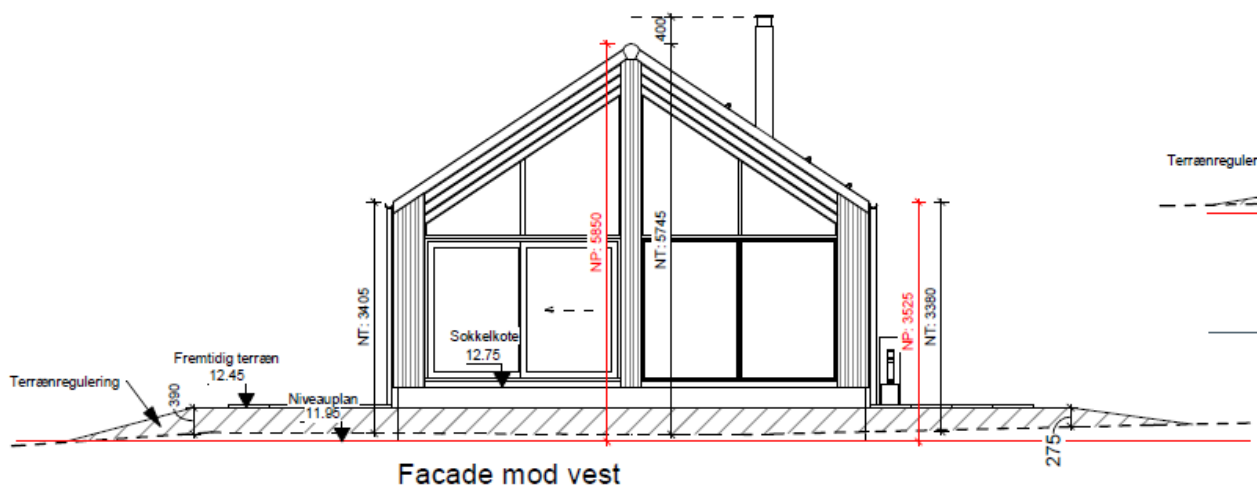
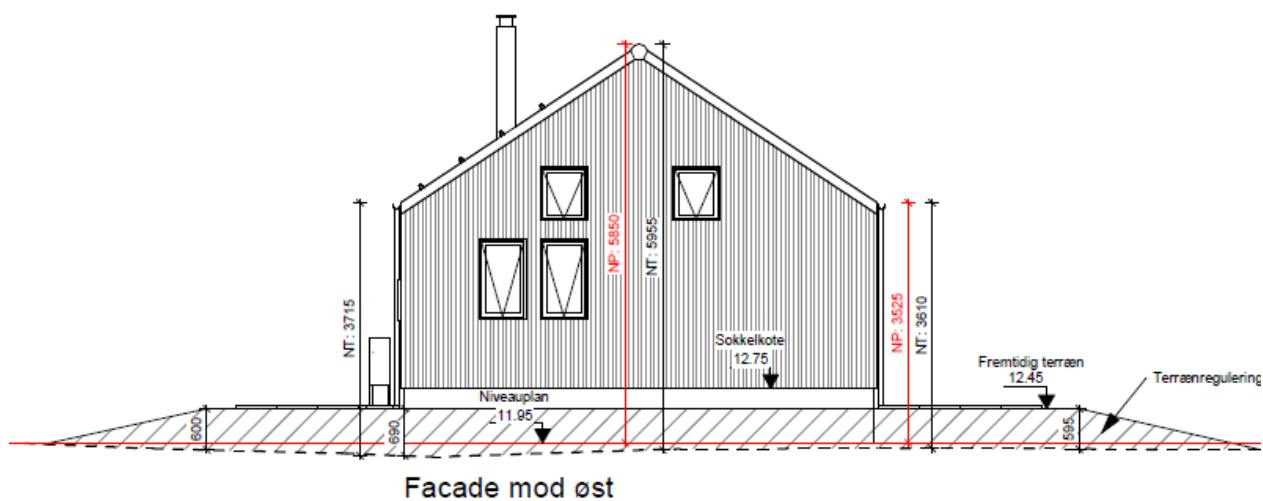
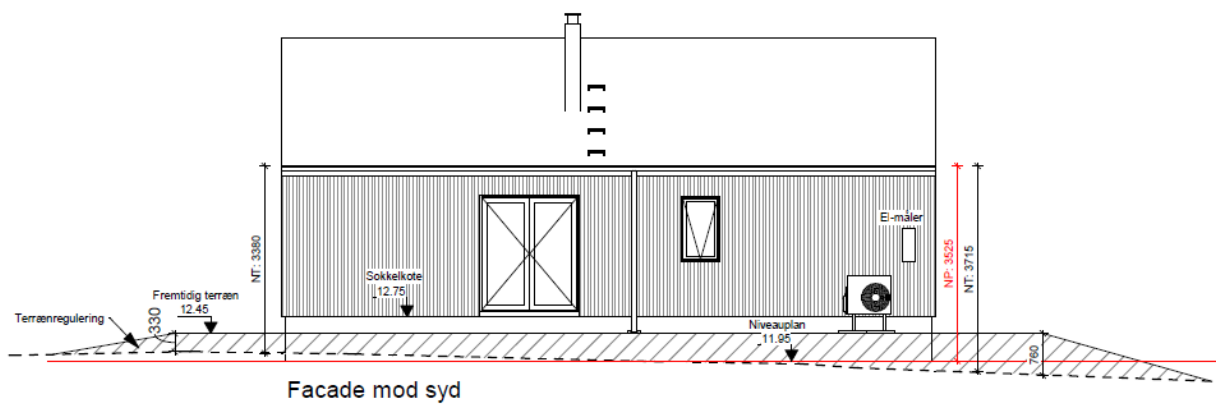
Bebyggelsesarealet hæves i gennemsnit ca. 50 cm i forhold til niveauet for det eksisterende terræn. Det nye sommerhus forskydes 2,50 m længere væk fra søen end det eksisterende sommerhus. Højden af det eksisterende sommerhus er 5,39 m over nuværende terræn og højden af det nye sommerhus er 5,35 over fremtidigt terræn. På grund af den tilladte terrænhævning er koten for tagryggen af det nye byggeri således ca. 50 cm højere end det eksisterende hus.

Sommerhuset udføres med udvendige facader og gavle af lodrette profilbrædder af sortmalet gran. Vinduespartier udføres i sort træ/alu. Huset udføres med symmetrisk sadeltag beklædt med sorte betontagsten, glans 5.

Størstedelen af ejendommen, som ligger udenfor de hidtidige bebyggelsesarealer, er omfattet af naturbeskyttelse i medfør af naturbeskyttelseslovens § 3. Disse beskyttede arealer påvirkes ikke i forbindelse med sommerhusets genopførelse.

Se ansøgningens situationsplan og gavl- og facadetegninger nedenfor.

Der er i ansøgningen endvidere ansøgt om opførelse af et fritliggende drivhus på 27 m², placeret ca. 4 m nordøst for det nye sommerhus. Opførelse af dette drivhus kræver ikke landzonetilladelse, fordi udhuse op til 50 m² er undtaget fra krav om landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8. Drivhuset kræver byggesagsbehandling.





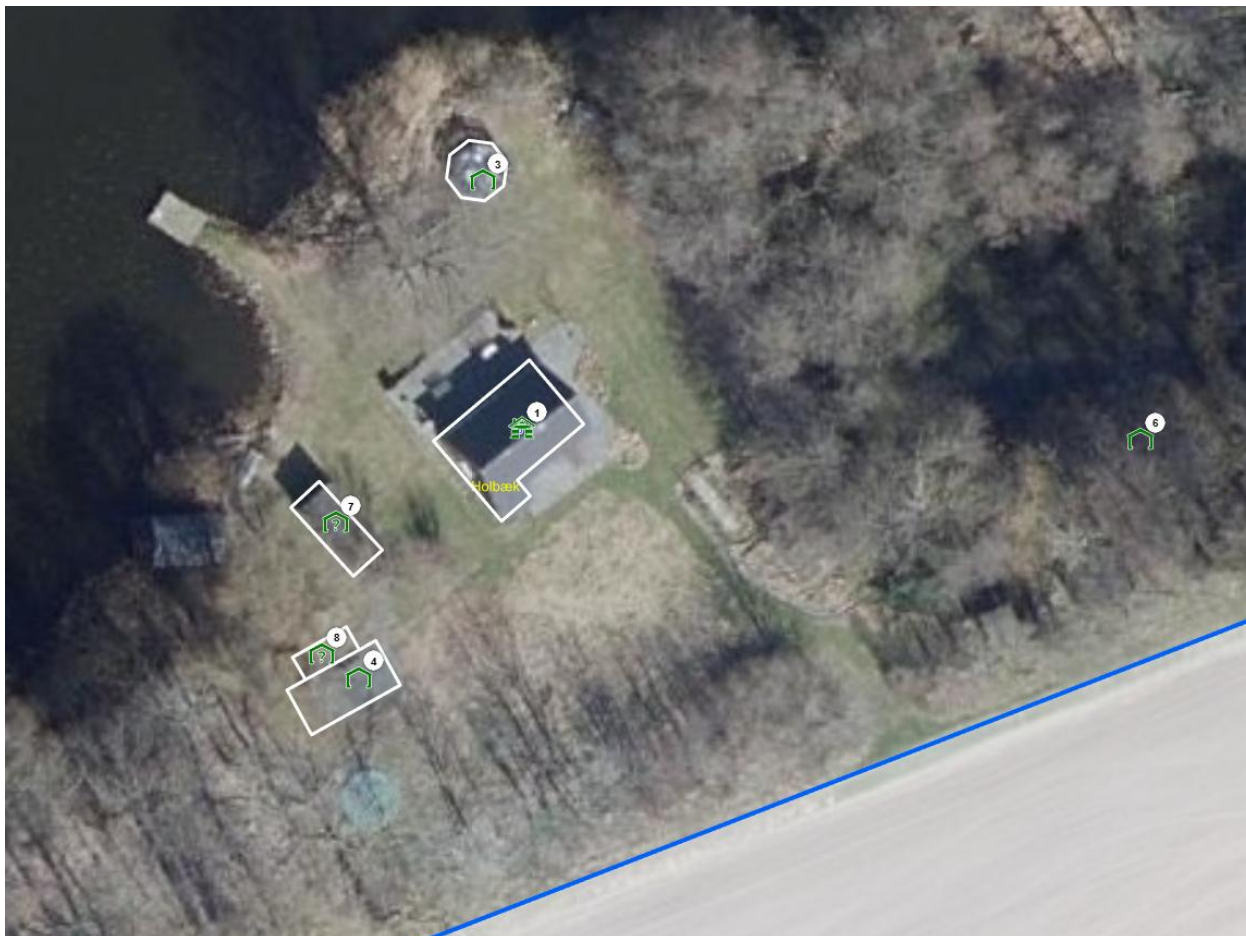
Kortudsnit med det nye sommerhus vist med rødt.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en ejendom til sommerhusbebyggelse med et matrikulært areal på 25.380 m².

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

- bygning nr. 1: et sommerhus fra 1961 på 64 m², heraf 17 m² udnyttet tagetage samt 1 m² indbygget udhus,
- bygning nr. 3: et drivhus fra 2015 på 12 m²,
- bygning nr. 4: et udhus fra 2017 på 23 m²,
- bygning nr. 6: et udhus fra 1952 på 6 m²,
- bygning nr. 7: en ukendt bygning fra 2009 på 19 m².
(Bygningen er anført med bemærkning om, at den er oprettet ud fra luftfoto samt at der kræves byggesagsbehandling, fordi det samlede areal af sekundære bygninger overskrider 50 m²), og
- bygning nr. 8: en ukendt bygning fra 2009 på 8 m².
(Bygningen er anført med bemærkning om, at den er oprettet ud fra luftfoto samt at der kræves byggesagsbehandling, fordi det samlede areal af sekundære bygninger overskrider 50 m²).



Udsnit af ejendommens BBR-kort.

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:

- større sammenhængende landskaber,
- bevaringsværdige landskaber,
- kystnærhedszone,
- sekundært skovrejsningsområde,
- oversvømmelsesområde ved en 100-års regnhændelse,
- lavbundsareal,
- drikkevandsinteresser,
- særligt værdifulde landbrugsområder,
- karakterområde 3 - Tuse Næs Fjordlandskab i Holbæk Kommunes landskabsplan.

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 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 kystlandskabet på Tuse Næs, der ligger til grund for udpegningen.

For større sammenhængende landskaber gælder følgende retningslinje:

4.2.2 De større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg. Nødvendige større byggeri og større tekniske anlæg indenfor området skal placeres under særlig hensyntagen til de landskabelige sammenhænge og visuelle værdier i området.

Formålet med udpegningen er at bevare og/eller forstærke større landskabelige sammenhænge.

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 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 afværgeforanstaltninger).

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.

Om hændelige begivenheder

Ifølge vejledning om landzoneadministration kræves der landzonetilladelse til nyopførelse eller omfattende istandsættelse efter hændelige begivenheder som f.eks. brand, hærværk eller stormskader. Der bør normalt meddeles sådan tilladelse, hvis der inden rimelig tid (ca. 3 år) søges om landzonetilladelse hertil. Der bør dog ikke meddeles tilladelse, hvis ganske særlige omstændigheder klart taler imod.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til en bygning med nogenlunde samme udformning, beliggenhed, størrelse og anvendelse som den nedbrændte eller ødelagte.

Generelt for sommerhuse i landzone

Holbæk Kommune følger den af Planklagenævnet fastlagte praksis for genopførelse og udvidelse af sommerhus i landzone.

I områder uden særlige landskabelige eller naturmæssige værdier kan fritliggende sommerhuse i det åbne land efter konkret vurdering normalt tillades udvidet til i alt ca. 80 m².

Naboorientering

I denne sag har Holbæk Kommune skønnet, at genopførelse af et sommerhus, som i omfang og størrelse svarer til den hidtidige bebyggelse, er af underordnet betydning for naboerne, idet der er afskærmende beplantning og god afstand til omkringliggende nabobebyggelser. Naboerne er derfor ikke orienteret om ansøgningen.

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 lagt vægt på

- at sommerhuset i størrelse, udformning og udseende er tilpasset ejendommen, omgivelserne og den konkrete beliggenhed,
- at sommerhuset er placeret indenfor ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer,
- at sommerhusets størrelse holder sig inden for rammerne af den praksis, som er udstukket af Planklagenævnet,
- at sommerhusets højde er begrænset til at svare til højden af det eksisterende sommerhus
- at omgivende naturbeskyttede arealer ikke påvirkes af genopførelsen af sommerhuset og
- at der med terrænhævningen er truffet foranstaltninger til at mindske risikoen for fremtidig oversvømmelse

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på, at genopførelse af sommerhuset 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 Udby Vig, ca. 700 m mod syd.

Det er Holbæk Kommune vurdering, at genopførelse af sommerhuset 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. Det eksisterende sommerhus, som nedrives, har en udnyttet tagetage. Bygningen vurderes derfor ikke at have potentiale som yngle- eller rasteområde for arter af flagermus og projektet vurderes 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 tirsdag den 6. januar 2026 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/planklagenævnet/>. 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:

- EBK HUSE A/S, Skovsøvej 15, Skovsø, 4200 Slagelse, sbs@ebk.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