

Kenneth Kock Pedersen
Skelbæk 9
4460 Snertinge

Dato: 19. januar 2026
Sagsb.: Michael Leth-Espensen
Sagsnr.: 25-017180
Dir.tlf.: 72364139
E-mail: milee@holb.dk

Landzonetilladelse

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at anvende et udhus som læskur, jf. nedenfor, på ejendommen:

Adresse: Skelbæk 9, 4460 Snertinge
Matrikel: 17h Hjembæk By, Hjembæk og
36c Svinninge By, Svinninge

Det er en forudsætning, at læskuret indrettes i overensstemmelse med det ansøgte og som redegjort nedenfor.

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.

Lovliggørelse af bygningerne kræver byggetilladelse. Du har ansøgt om byggetilladelse på kommunens hjemmeside via dette link: <https://holbaek.dk/service-og-selvbetjening/bolig-og-byggeri/byggeri/byggetilladelse>.

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.

Ejendommen, bl.a. jf. BBR

Ejendommen er registreret som en ejendom til helårsbeboelse med et matrikulært areal på 17.013 m².

Det fremgår af tingbogen, at du har været medejer af ejendommen siden 2020, hvor I købte ejendommen.

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

- bygning 1: et fritliggende enfamiliehus fra 1933, om-/og tilbygget 2009, på 162 m², heraf 48 m² tagetage,
- bygning 2: et udhus fra 1933 på 122 m²,
- bygning 3: et udhus fra 1933 på 28 m² og
- bygning 4: et udhus fra 2021 på 29 m². Med noten: Bygning er oprettet jf. oplysning fra ejer og skal byggesagsbehandles af kommunen. Nærværende tilladelse omhandler denne bygning.

Herudover er der på ejendommen flere andre bygninger, som ikke fremgår af BBR. Disse bygninger forudsætter ikke landzonetilladelse, men er for fuldstændighedens skyld i forhold til ansøgningen alligevel omtalt nedenfor.

Sagens oplysninger

Der er søgt om lovliggørende tilladelse til

1. tilbygning på 63 m² til bygning 2. Tilbygningen er en delvis åben overdækning med træfacader og lyse trapez-tagplader,
2. bygning 4 på 29 m², som er indrettet til og har været anvendt som udhus til private formål. Udhuset er opført i en let trækonstruktion med facader og tag beklædt med sorte stålplader. Du har efterfølgende oplyst, at du vil omlægge dine eksisterende hestefolde, fjerne de eksisterende læskure og inddrage bygning 4 som fremtidigt læskur for dit hestehold,
3. en delvis åben overdækning på 50 m² (i ansøgningen benævnt bygning 5). Overdækningen er åben mod syd og vest. Facaderne mod nord og øst er udført i en let trækonstruktion med brædder og taget er beklædt med trapeztagplader. Bygningen er i relation til planlovens regelsæt at betragte som et udhus; og
4. en opført bygning på 183 m² (i ansøgningen benævnt bygning 6). Bygningen er opført med i en let trækonstruktion med facader og tag beklædt med sorte stålplader. Taget er med ensidig taghældning.

Herudover har Byg og Landzone konstateret, at der på ejendommen er opstillet:

5. en skurvogn umiddelbart nord for bygning 2. Du har efterfølgende og senest oplyst, at skurvognen er solgt og vil blive fjernet med udgangen af januar måned og
6. to heste-læskure ca. 50 m nordøst for ejendommens primære bebyggelse. Du har efterfølgende og senest oplyst, jf. punkt 2, at læskurene vil blive fjernet i løbet af sommeren 2026.

Der henvises til nedenstående situationsplan fra ansøgningen.



Ansøgningens situationsplan.

Byg og Landzones bemærkninger til ansøgningen:

Ad. 1 Tilbygningen til bygning 2 er opført ca. år 2002. Den samlede bygning 2, inkl. tilbygningen er således på 185 m².

Lovliggørelse af tilbygningen til bygning 2, kræver byggetilladelse.

Lovliggørelse af tilbygningen til bygning 2, kræver som udgangspunkt en landzonetilladelse.

Hvis der var tale om en ansøgning af tilbygningen som en ny tilbygning, så ville landzonesagsbehandlingen, i kraft af det relativt store udhusareal på ejendommen, tendere mod et afslag.

Holbæk Kommune har ikke tidligere haft kendskab til tilbygningen og har som følge deraf ikke udvist passivitet i forhold til at kræve tilbygningen lovliggjort. Kommunen finder imidlertid dog, at når nuværende og tidligere ejere har haft indrettet sig i tillid at tilbygningen kunne bestå (indrettelseshensyn), så er der ikke grundlag for at kommunen søger tilbygningen fjernet.

- Ad. 2 Bygning 4 er opført i 2021. Den ændrede anvendelse af bygningen som læskur for din ejendoms hestehold kræver kommunens landzonetilladelse, fordi enhver bygning for din ejendoms dyrehold, uanset størrelse og beliggenhed, kræver landzonetilladelse, idet et læskur ikke er omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 8 (småbygninger, som er undtaget fra kravet om landzonetilladelse).
Sammenholdt med, at du har oplyst at de to eksisterende læskure, jf. punkt 6, vil blive fjernet, finder Byg og Landzone, at bygning 4 på 29 m² fremover vil udgøre et læskur af rimelig størrelse set i forhold til hesteholdets størrelse og ejendommens størrelse og anvendelse.
Endvidere finder Byg og Landzone det begrundet af dyrevelfærds-mæssige grunde, at der er behov for et læskur.
- Ad. 3 Bygning 5 ligger i tilknytning til ejendommens primære lovlige bebyggelse. Lovliggørelse af bygning 5 kræver således ikke landzonetilladelse, fordi forholdet er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8. Lovliggørelse af bygning 5 kræver byggetilladelse.
- Ad. 4 Bygning 6 ligger uden tilknytning til ejendommens primære lovlige bebyggelse og er større end 50 m². En lovliggørelse af bygningen kræver derfor landzonetilladelse. Efter sædvanlig praksis kan der ikke meddeles tilladelse til lovliggørelse af bygning 6. Afgørelse om lovliggørelse af bygning 6 (afslag) er truffet i anden særskilt afgørelse.
- Ad. 5 Skurvognen ses i luftfotos første gang i 2021. Der har ikke været søgt om tilladelse til opførelse af skurvognen. Som følge af din oplysning om, at skurvognen fjernes med udgangen af januar måned 2026, indstilles hermed for nærværende yderligere sagsbehandling vedrørende skurvognen.
- AD. 6 Ud fra luftfotos ses der at have været læskur på denne placering siden 2022. Der har ikke været søgt om tilladelse til opførelse af læskure. Som følge af din oplysning om, at læskurene vil blive fjernet i løbet af sommeren 2026, vil yderligere sagsbehandling vedrørende læskurene for nærværende blive stillet i bero.

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
- kommuneplanramme 10.L04 for afgrænset landsby
- særligt værdifuldt landbrugsområde
- primært skovrejsningsområde
- karakterområde 5 for Gislinge Landbrugsflade på grænsen til 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/>.

Kommuneplanramme 10.L04 for afgrænset landsby fastlægger områdets generelle anvendelse til landområde og mere specifikt som landsbyområde. Der er i begrænset omfang mulighed for ny bebyggelse og ændret anvendelse af arealer indenfor regelsættet fastlagt planlovens landzonebestemmelser.

For karakterområde 5 – Gislinge Landbrugsflade har kommunen skrevet følgende i Holbæk Kommunes landskabsplan: Gislinge landbrugsflade er et åbent landskab med et fladt til svagt bølgende terræn. Området er et intensivt dyrket landbrugslandskab med marker i mellem til stor skala. Der er et fravær af diger og hegn i området og kun få skovstykker. Området er præget af landbrugets fortsatte udvikling med større gårde, der ligger spredt i området.

Herudover er landskabets udvikling og nuværende karakter i høj grad præget af både gennemkørende større landevej og jernbane, og dermed udbygningen af bymæssig bebyggelse omkring stationerne, der har placeret sig et lille stykke fra de oprindelige landsbyer Gislinge og Hagested. Den oprindelig struktur er sløret, på nær ved Gislinge Gård, som er et nyere gods. Herudover er området præget af mange tekniske anlæg.

Naboorientering

I denne sag har Holbæk Kommune skønnet, at ændringen i anvendelse af bygning 4 til læskur er af underordnet betydning for naboerne, idet bygningen har været opført siden 2021 og bygningen til bygning 2 har ligget på ejendommen upåtalet siden 2002 og idet der ingen naboer er indenfor betragtelig afstand. Naboerne er derfor ikke orienteret om ansøgningen.

Vurdering

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at ændringen i anvendelsen af bygning 4 til læskur ikke er i strid med formålet med planlovens landzonebestemmelser og ikke er i konflikt med retningslinjerne i Holbæk Kommuneplan 2024.

Det er lagt vægt på

- at bygning 4 ligger i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, og dermed ikke syner fritliggende i landskabet,
- at bygning 4 er af mindre omfang,
- at bygning 4 som læskur erstatter to hidtidige, mindre læskure, som der ikke har været givet tilladelse til og
- at der er dyrevelfærdsmæssige grunde for læskuret.

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på, at ændringen af bygning 4 til læskur 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-områder er i den konkrete sag ramsar-område Sejro Bugt, Neksø Bugt og Saltbæk Vig ca. 6 km mod nordvest og habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å, ca. 6,4 km mod syd.

Det er Holbæk Kommune vurdering, at lovliggørelse af ejendommens bygninger 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. Bygninger, som du vil fjerne, vurderes ikke at have potentiale som yngle- eller rasteområde for arter af flagermus. Derfor vurderes fjernelsen af bygningerne 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 onsdag d. 19. 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/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

Michael Leth-Espensen
landinspektør

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ejer og medejer
- 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
- Holbæk Kommunes Landbrugsteam