

Dato: 19. januar 2026
Sagsb.: Sandra Desirée Neve
Sagsnr.: 25-013722
Dir.tlf.: 72365585
E-mail: sadne@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til 2 læskure til får, et hønsehus og en bygning til kombineret carport og cykelskur på følgende ejendom:

Adresse: Langdal 6, 4305 Orø
Matrikel: 23e (og 23i) Næsby By, Orø

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

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at læskurene skal placeres op ad/i tilknytning til eksisterende beplantning, skov eller hæk.
- at læskurene, hønsehuset og carporten skal være fjernet fra ejendommen senest 6 måneder efter, at bygningen ikke længere anvendes til sit oprindelige formål (dyr og carport).
- at området, hvor hønsehus og carport placeres, skal forblive en sammenhængende del af ejendommens haveanlæg ved at bevare/supplere den eksisterende beplantning.

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>.

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 etableres et **erhvervsmæssigt dyrehold** på ejendommen (mere end 30 høns og 10 moderfår med lam op til 12 måneder), vil der gælde en række afstandskrav fra læskurene og til blandt andet naboskel (30 meter) og nabobeboelse (50 meter). Læs mere om afstandskrav her: <https://holbaek.dk/service-og-selvbetjening/erhverv/landbrug/erhvervsmæssigt-dyrehold> eller kontakt landbrug@holb.dk eller 72 36 41 20.

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 ansøgt overholder eventuelle servitutter.

Sagens oplysninger

I har på ejendommen Langdal 6 tilkøbt mere jord til ejendommen, så den i fremtiden vil være en landbrugsejendom. Den tilkøbte matrikel er matrikel 23i Næsby By, Orø, som er ved at blive arealoverført til matrikel 23e Næsby By, Orø. I fremtiden vil ejendommen udgøre en landbrugsejendom på 10 ha, hvoraf 3,8 ha er fredskov.

I forbindelse med ejendommens udvidelse og overgang til landbrugsejendom, har I ansøgt Holbæk Kommune om en række forskellige anlæg på ejendommen. Nogle af forholdene afventer en afgørelse fra Kystdirektoratet, da dele af ejendommen ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Denne landzonetilladelse handler derfor om:

- 2 læskure til får
- Carport/cykelskur
- Hønsehus

Bygningernes placering kan ses på figur 1 på næste side. Herefter er de enkelte bygninger også nærmere beskrevet.

 Maskinhus (begge placeringsmuligheder)

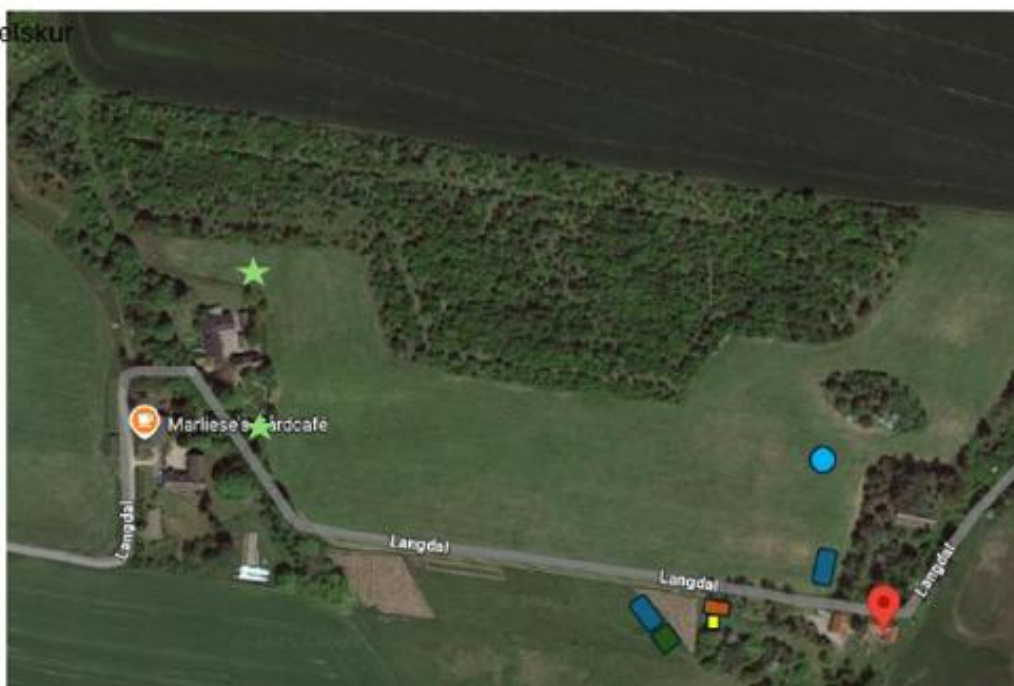
 Carport/cykelskur

 Læskur

 Lille sø

 Drivhus

 Hønehus



Figur 1 - Situationsplan fra ansøgningen, der viser placeringen af de ansøgte bygninger. Denne landzonetilladelse handler om carporten (rød), Hønehuset (gul) og de to læskure (grønne stjerner og placeret nær Langdal 5). For de øvrige ansøgte ting (maskinhus, drivhus og sø) er placeringen ikke endeligt afklaret.

De ansøgte bygninger er beskrevet hver for sig i det følgende:

Læskure

I ansøgningen beskrives læskurene således:

"Der skal opføres 2 læskure til får i området beliggende op mod ejendommen Langdal 5, da fåreholdet vil blive etableret i samspil med beboerne der. Der er tale om skure med omtrentlige dimensioner med længde på 2,5 m, bredde på 2 m og højde på ikke over 1,5m. Der er anført 2 placeringer på ovenstående oversigtsskitse, men det må forventes at de 2 læskure kan få forskellige placeringer afhængig af, hvordan foldene etableres og ændres.

De vil blive opført i stil og udtryk (træ, mørkegrå maling, tagpap) svarende til det eksisterende værksted/skur beliggende bag annekset. (...)

Mulig placering af et læskur kunne være hvor den røde slagleklipper er på fotoet, lige op af hækken og ikke umiddelbar synlig fra Langdal 5. Det andet læskur kan placeres på samme måde på den nordlige side af Langdal 5:"



Figur 2 - Foto fra ansøgningen, der viser mulig placering af det ene læskur (ved den røde slagleklipper).



Figur 3 - Billederne er fra ansøgningen og viser eksempler på læskurenes konstruktion, men viser ikke korrekt farvevalg.



Figur 4 - Figuren viser, hvilken del af ejendommen der tænkes udlagt til fårefold.

Carport/cykelskur

Der ønskes opført en bygning til kombineret carport og cykelskur på ejendommen. Da ejendommens bygningssæt i sin helhed er omfattet af strandbeskyttelseslinje, så ønskes bygningen placeret længere vestpå end huset og langs med adgangsvejen, men skjult af ejendommens eksisterende beplantning. Bygningen bliver 6 * 6 meter i grundplan og 2,7 meter høj. Bygningen vil blive opført med facader i træ og vil blive malet mørkegrå.



Figur 5 - billede fra ansøgningen der viser, hvordan carporten kan udformes. Af ansøgningen fremgår, at bygningen vil få monteret yderligere vægbeklædning og blive malet.

Hønehus

Der ansøges om et hønehus til 6 høns. Hønehuset bliver 2 * 2 meter i grundplan og 2 meter højt. Hønehuset ønskes placeret ved siden af den ansøgte carport (enten syd for eller øst for) og skjult af ejendommens eksisterende beplantning. Hønehuset vil blive opført med facader i træ og tag af tagpap. Det vil blive malet mørkegråt som de øvrige ansøgte bygninger.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen Langdal 6 er i dag registreret som en ejendom til helårsbeboelse, men vil efter sammenlægningen med matrikel 23i opnå en størrelse på cirka 10 ha, og dermed blive registreret som en landbrugsejendom.

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

- Bygning nr. 1: Fritliggende enfamiliehus på 136 m²
- Bygning nr. 3: Anden bygning til helårsbeboelse (anneks) på 78 m²
- Bygning nr. 4: Udhus på 13 m²
- Bygning nr. 5: Fritliggende overdækning på 10 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 tilgodes 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.

Ejendommen ligger inden for et område, hvor der i Holbæk Kommuneplan 2024 er følgende udpegninger:

- Kystnærhedszone
- Særligt værdifuldt landbrugsområde
- Større sammenhængende landskaber (Den østligste del af ejendommen ud mod kysten)
- Bevaringsværdigt landskab (Den østligste del af ejendommen ud mod kysten)
- Grønt Danmarkskort og naturbeskyttelsesområde (Udpegningen dækker den del af ejendommen, der er fredskov)
- "Primært skovrejsningsområde" i ejendommens vestlige del (udenfor bevaringsværdigt landskab). Den østlige del af ejendommen er "sekundært skovrejsningsområde".
- Karakterområde 2 for Orø i Holbæk Kommunes landskabsanalyse.

Uddybning af udpegningerne kan ses i kommuneplanen <https://kommuneplan2024.holbaek.dk/>.

Ud over udpegningerne i kommuneplanen, så er der registreret:

- Et beskyttet sten- eller jorddige i ejendommens vestlige skel.
- Fund af flere ikke fredede fortidsminder på ejendommen.
- At boligen på ejendommen har middel bevaringsværdi.

- En fredning af strandengen lige øst for ejendommen.
- Skoven på matrikel 23i er registreret som fredskov.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 15. december 2025 til og med den 7. januar 2026.

Holbæk Kommune har modtaget svar fra en nabo, som ikke har bemærkninger til læskure, hønsehus og carport. Naboen understreger, at de ser frem til en ny naboorientering ang. maskinhus, drivhus og sø.

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.

I tilknytning til enfamiliehuse i landzonen kan man, uden at det kræver landzonetilladelse, opføre udhuse, carporte, hønsehus og lignende, hvis bygningen er under 50 m² og ligger i tilknytning til selve boligen. "I tilknytning til" regnes som op til cirka 20 meter fra samt i cirka samme kote som boligen og uden væsentlig beplantning imellem. Det ansøgte hønsehus og den ansøgte carport kræver landzonetilladelse, da de placeres cirka. 55 meter fra ejendommens anneks og cirka 75 meter fra ejendommens hovedhus. Tilmed gør beplantningen og terrænet på ejendommen, at carport og hønsehus ikke vil blive opfattet som placeret i tilknytning til boligen på ejendommen. Boligen (bygning 1) ligger således nedenfor kystskrænten i cirka kote 3 mens carport og hønsehus er ansøgt i cirka kote 9.

I har begrundet behovet for carporten og hønsehuset med, at I ønsker at flytte til ejendommen, som hidtil har været benyttet som flexbolig. I den forbindelse er der behov for en carport og et ønske om at holde dyr på ejendommen, herunder høns. I har begrundet placeringen med, at bygningerne ønskes placeret udenfor strandbeskyttelseslinjen og i tilknytning til ejendommens adgangsvej, for at der er let adgang til carporten. Samtidig kan bygningerne på den ansøgte placering skjules af ejendommens eksisterende havebeplantning.

Holbæk Kommune har i forbindelse med behandling af sagen besigtiget ejendommen for at vurdere, om der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den ansøgte carport og det ansøgte hønsehus kan skjules tilstrækkeligt i den eksisterende beplantning i ejendommens have og at bygningerne er af så begrænset størrelse, at der kan gives landzonetilladelse til dem. Herudover har Holbæk Kommune lagt vægt på, at bygningerne ikke kan ses fra kysten og dermed ikke slører kystlandskabet med den ansøgte beliggenhed. På grund af beliggenheden langt fra boligen, har Holbæk Kommune stillet vilkår om, at beplantningen skal bevares og at bygningerne skal fjernes, hvis de ikke længere benyttes.

De ansøgte læskure til får ligger langt fra ejendommens bolig. Dette skyldes, at fårefolden er placeret i den modsatte ende af ejendommen. I landzonen kan der efter praksis gives tilladelse til mindre læskure til dyrehold, hvis der ikke er væsentlige naturmæssige eller landskabelige forhold der taler imod. Dette skyldes, at dyrehold er en aktivitet, der hører til i landzonen, og at dyrene skal have adgang til læ for at overholde dyrevelfærdsmæssige regler. I tilfælde, hvor der gives tilladelse til fritliggende læskure, så stilles der vilkår om, at læskurene skal fjernes fra ejendommen, hvis de ikke længere benyttes til dyrehold. Samtidig sigtes imod en placering op ad eksisterende beplantning, for at læskurene ligger mindst muligt fritliggende i landskabet. Holbæk Kommune har vurderet, at læskurene i denne konkrete sag kan tillades som ansøgt, da de har begrænset størrelse og højde. Da ejer ønsker at

kunne flytte læskurene på folden, er der sat vilkår om, hvor de kan placeres og at de skal fjernes, hvis de ikke længere benyttes.

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 Kyndby Kyst i Frederikssund Kommune, ca. 2,8 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, der ligger på den anden side af fjorden 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 rasteområder 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 skråninger, 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.

Mygblomst: Der findes Mygblomst på Forklædet på Orøs østkyst lige øst for ejendommen. Projektet berører ikke Forklædet, hvor Mygblomst eksisterer, og ændrer ikke på diffus påvirkning som emissioner eller afvanding til området. Projektet vurderes derfor ikke at have negativ påvirkning på bestanden af Mygblomst på Forklædet.

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. 19. januar 2026 og 4 uger frem.

Med venlig hilsen

Sandra Desirée Neve
Landzonesagsbehandler

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>.

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ejere af Langdal 7
- 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