

Kenneth Kock Pedersen
Skelbæk 9
4460 Snertinge

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

Afslag på ansøgning om landzonetilladelse

Holbæk Kommune meddeler hermed afslag på ansøgning om landzonetilladelse til at lovliggøre opført udhusbygning på ejendommen:

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

Holbæk Kommune har i sin afgørelse lagt vægt på,

- at udhusbygningen ligger uden tilknytning til ejendommens primære, lovlige bebyggelse,
- at en lovliggørelse af bygningen ville medføre uforholdsmæssig mange udhus-m² og
- at afslaget er i overensstemmelse med praksis for afgørelse af en sådan ansøgning.

Der er endvidere lagt vægt på, at en tilladelse i den konkrete sag vil skabe præcedens for fremtidige sammenlignelige sager og skabe en praksis i strid med planlovens intentioner.

Efter en konkret vurdering af det ansøgte projekt er det Holbæk Kommunes vurdering, at det ansøgte projekt er i strid med de planmæssige hensyn, samt de landskabelige og naturmæssige interesser, kommunen skal varetage i henhold til Planloven. Holbæk Kommune kan derfor ikke meddele tilladelse til det ansøgte projekt.

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet.

Der er en klagefrist på 4 uger fra afgørelsen er meddelt. Det vil sige at klagefristen er mandag den 16. februar 2026.

Klageberettiget er Ministeren for byer og landdistrikter, alle med retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Sagens parter vil blive orienteret, hvis sagen bliver påklaget

Du skal klage via Klageportalen, ved at logge på med din 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.

Sagens oplysninger

Der er søgt om lovliggørende tilladelse til 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. Se ansøgningens situationsplan nedenfor.

Bygningen anvendes som udhus og til opbevaring og hobbyprægede aktiviteter.

Bygningen er opført i 2021 og uden forudgående ansøgning og tilladelse.

Bygningen ligger uden tilknytning til ejendommens primære lovlige bebyggelse og er større end 50 m². En lovliggørelse af bygningen kræver derfor kommunens landzonetilladelse. Efter sædvanlig praksis kan der ikke meddeles tilladelse til lovliggørelse af bygning 6.

I ansøgningen er der herudover søgt om lovliggørelse af flere andre og mindre bygninger på ejendommen. Afgørelse herom er behandlet i anden særskilt afgørelse.



Ansøgningens situationsplan, som viser bygning 6 nederst til venstre.

Ejendommen, jf. BBR m.m.

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 (+ 63 m² overdækning til udhusformål, der endnu ikke fremgår af BBR)
- bygning 3: et udhus fra 1933 på 28 m² og
- bygning 4: et udhus fra 2021 på 29 m². Med note: Bygning er oprettet jf. oplysning fra ejer og skal byggesagsbehandles af kommunen.

Bygningen, der på ansøgningens situationsplan er benævnt bygning 5, fremgår ikke af BBR, men er i ansøgningen beskrevet som en overdækket terrasse på 50 m².

Sagsbehandling af det ansøgte vedrørende bygning 2, bygning 4 og bygning 5 er som nævnt sket i anden særskilt afgørelse.

Planforhold m.m.

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.

Ejendommen ligger delvist 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 den afgrænsede landsby, Skelbæk, 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. Den ansøgte bygning ligger umiddelbart uden for rammeområdet.

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 Hagedsted. Den oprindelig struktur er sløret, på nær ved Gislinge Gård, som er et nyere gods. Herudover er området præget af mange tekniske anlæg.

Det er ejers eget ansvar at sikre, at opført byggeri overholder eventuelle tinglyste servitutter. Byg og Landzone noterer sig, at der er tinglyst servitut om vandledning på arealet, hvor bygningen er opført. Bygningen kan således være opført i strid med servituten.

Vurdering

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at der ikke kan meddeles landzonetilladelse til lovliggørelse af bygningen, som ansøgt.

Efter hidtidig praksis kan der normalt gives landzonetilladelse til opførelse af nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50-100 m². Ved den konkrete vurdering indgår bl.a. ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende udhusbygninger samt placeringen af den ansøgte bygning. Efter hidtidig praksis gives ikke tilladelse til udhusbygninger på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at den ansøgte bygning er på 183 m², og at den således er markant større end de 50-100 m² udhus, der normalt meddeles landzonetilladelse til.

Der er ligeledes lagt vægt på, at der i øvrigt er samlet 179 m² lovligt udhusbyggeri på ejendommen. Hertil kommer yderligere 63 m² udhus (åben overdækning) bygget sammen med en eksisterende udhusbygning, som ikke fremgår af BBR. Overdækningen vurderes at være omfattet af indrettelseshensyn, og forudsætter derfor ikke landzonesagsbehandling. De 50 m² overdækket terrasse, der endnu ikke er registeret i BBR, skal også lægges til. Der er således eksisterende 292 m² udhus på ejendommen, når de ansøgte 183 m² udhus ikke tælles med.

Ejendommen er samlet på ca. 1,7 ha, og det er kommunens vurdering, at der ikke foreligger særlige omstændigheder ved ejendommens størrelse, der kan begrunde en tilladelse til det ansøgte udhus.

Der er endvidere lagt vægt på, at bygningen er opført som en fritliggende bygning ca. 34 m vest for og uden tilknytning til ejendommens primære, lovlige bebyggelse (boligen i bygning 1). Det følger afgørelsespraksis, at opførelse af ny bebyggelse, herunder lovliggørelse af opført bebyggelse, skal ske i tilknytning til eksisterende bebyggelse, således at en ejendoms bebyggelse holdes samlet.

Samlet set vurderes der ikke at foreligge særlige omstændigheder, der kan begrunde en tilladelse til det ansøgte udhus på 183 m². Derudover er der i sagsbehandlingen lagt vægt på hensynet til at undgå at skabe præcedens for fremtidige sammenlignelige sager og skabe en praksis i strid med planlovens intentioner.

Lovgrundlag

Afgørelsen er truffet efter § 35, stk. 1 (LBK nr. 572 af 29/05/2024 med senere ændringer), 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 offentliggøres på kommunens planportal mandag den 19. januar 2026 og 4 uger frem samt sendes til interessenter, som angivet nedenfor.

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