

Dato: 26. januar 2026
Sagsb.: Evleg
Sagsnr.: 25-009595
Dir.tlf.: 72362804
E-mail: evleg@holb.dk

Afslag på ansøgning om landzonetilladelse

Holbæk Kommune meddeler hermed afslag på ansøgning om landzonetilladelse til at indrette en selvstændig bolig i annekset (bygning 4) på følgende ejendom:

Beliggenhed: Brøndevej 36, 4305 Orø

Matrikel: 28I Bybjerg By, Orø

Holbæk Kommune har i sin afgørelse lagt vægt på, at annekset ikke vurderes egnet som en selvstændig bolig.

Herudover er der lagt vægt på, at der foruden ansøgning om lovliggørelse af en bolig i annekset, også er søgt om at lovliggøre en opdeling af enfamiliehuset i to boligenheder samt lovliggøre en bolig, der er indrettet i bygning 2. Samlet er der således søgt om lovliggørelse af 3 boliger på ejendommen, foruden det eksisterende, lovlige enfamiliehus.

Kommunen har i en anden afgørelse meddelt landzonetilladelse til at opdele eksisterende enfamiliehus i to boligenheder. Derudover har kommunen vurderet, at den indrettede bolig i bygning 2 er omfattet af planlovens § 37, stk. 2.

Der er i denne afgørelse lagt vægt på, at der med lovliggørelse af boligen i annekset, vil ske en fortætning af boliger, på en ejendom til helårsbeboelse, hvilket vurderes at være i strid med de hensyn, som skal varetages efter planloven.

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 på påklages til Planklagenævnet.

Der er en klagefrist på 4 uger fra afgørelsen er meddelt. Det vil sige at klagefristen er den 23. 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/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.

Sagens oplysninger

Der er søgt om at få lovliggjort en bolig på 28,3 m², der er indrettet i bygning 4, der i BBR står anført som anneks i tilknytning til helårsbolig.

Det er til sagen oplyst, at der er et bad og toilet, samt et køkken, der består af en udslagsvask og en løs kogeplade.

Det fremgår af Holbæk Kommunes byggesagsarkiv, at kommunen i 1999 meddelte en byggetilladelse til at opføre pavillonen på 19 m² (nu bygning nr. 4). Det fremgår af ansøgningmaterialet, at pavillonen var tænkt anvendt som beboelse. Ifølge plantegningerne var der hverken køkken eller bad og toilet i pavillonen.

Det fremgår endvidere af kommunens arkiv, at kommunen i 2019 meddelte en landzonetilladelse til at lovliggøre en allerede gennemført udvidelse af annekset. Annekset blev i tilladelsen angivet til i alt ca. 34 m².

Foruden ansøgning om at lovliggøre boligen i annekset, er der også søgt om at få lovliggjort 2 andre boliger på ejendommen. Denne afgørelse omhandler ikke disse 2 boliger, men nævnes i det følgende, da de har betydning for denne afgørelse.

Der er søgt om lovliggørende landzonetilladelse til at opdele enfamiliehuset (bygning 1 i henhold til BBR) i to boligenheder.

Der er også søgt om at få lovliggjort en bolig på 83 m², der er indrettet i en del af bygning 2, der i BBR står anført som anden bygning til undervisning og forskning.

Holbæk Kommune har i en anden afgørelse meddelt landzonetilladelse til at opdele enfamiliehuset i to boligenheder og accepteret indretning af bolig i en del af bygning 2, jf. planlovens § 37, stk. 2.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en ejendom til helårsbeboelse med et matrikulært areal på 2.565 m².

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

- Bygning nr. 1: Fritliggende enfamiliehus med et bebygget areal på 191 m²
- Bygning nr. 2: Anden bygning til undervisning og forskning med et bebygget areal på 134 m²
- Bygning nr. 3: udhus på 13 m²
- Bygning nr. 4: annekst i tilknytning til helårsbolig på 36 m² (*som denne afgørelse omhandler*)
- Bygning nr. 5: drivhus på 21 m²
- Bygning nr. 6: udhus på 14 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 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:

- Drikkevandsinteresser
- Kommuneplanramme 4.C01 for Bybjerg
- Kystnærhedszone
- Delområde 2 for Orø 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 4.C01 for Bybjerg fastlægger området's anvendelse til centerområde. Ifølge kommuneplanen skal centerområder anvendes til centerformål svarende til byens størrelse og opland. I centerområder kan der planlægges for boliger, byparker, pladser og grønne områder samt private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, detailhandel, parkeringsanlæg, liberale erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, cafeer, restauranter, hotel- og konference virksomhed og lignende inden for miljøklasse 1 -3.

Det fremgår, at bebyggelsens udformning skal være med til at skabe attraktive bymiljøer.

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.

Vurdering

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at lovliggørelse af en bolig i annekset, er i strid med planlovens landzoneregler.

Holbæk Kommune har i sin afgørelse lagt vægt på, at annekset ikke vurderes egnet som en selvstændig bolig. Der er tale om en pavillon på oprindeligt 19 m², der blev opstillet omkring 1999. Holbæk Kommune har i den forbindelse undersøgt, om oplysninger i ansøgningens materiale fra 1999, hvor pavillonen er benævnt som beboelse, kan have betydning for nærværende sag. Det er dog kommunens vurdering, at ansøgningen fra 1999 ikke kan tolkes således, at der er søgt om at opføre en selvstændig bolig. Der er her lagt vægt på, at pavillonen er opført uden bad og køkken. Beboelse i denne sammenhæng må forstås som ophold og annekslignende anvendelse.

Herudover er der lagt vægt på, at Holbæk Kommune har truffet afgørelse om lovliggørelse af to andre boliger på ejendommen. Kommunen finder, at der med en tilladelse til at lovliggøre en fjerde bolig, vil ske en fortætning af boliger på ejendommen, der vil overstige, hvad ejendommen kan rumme. Her er der lagt vægt på, at det er en ejendom til helårsbeboelse på 2.565 m², der grænser op til et byzoneareal.

Det forhold, at ejendommen er omfattet af en centerramme, kan ikke ændre på denne vurdering. Ej heller, at ejendommen ligger på en af de danske småøer, hvor kommunen skal være mere imødekommende overfor at meddele landzonetilladelse til helårsbeboelse. Det er

kommunens vurdering, at det i den konkrete sag vejer tungere, at pavillonen ikke er egnet til helårsbeboelse.

Der er 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.

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 den 26. 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

Eva Legène
Byplanlægger

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ansøger, Lars Dons
- 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