

Dato: 11. april 2024  
Sagsb.: Thomas Ørnemose Peetz  
Sagsnr.: 23-020707  
Dir.tlf.: 7236 2639  
E-mail: [thop@holb.dk](mailto:thop@holb.dk)

## LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse til allerede anlagt ridebane og etableret hestepension på følgende ejendom:

Adresse: Butterup Byvej 27, 4420 Regstrup

Matrikel: 6a Butterup By, Butterup

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- At der ikke opsættes lys eller lysmaster i tilknytning til ridebanen. Der kan uden tilladelse opsættes orienteringslys. Orienteringslys skal opsættes i bokse, hvor lysstrålen udelukkende peger mod jorden. Boksen må opsættes i en maksimal højde på 1,4 meter målt fra terræn til overkanten af boksen.

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.

Ved anvendelse af bygninger og udearealer til dyrehold må der ikke opstå uhygiejniske forhold. Dyrehold skal anmeldes til Holbæk Kommune, Vækst og Bæredygtighed, Landbrug ([landbrug@holb.dk](mailto:landbrug@holb.dk)).

Udskiftning af ridebanens underlag til andre materialer kan i nogen tilfælde kræve kommunal myndighedsbehandling. Det anbefales at kontakte kommunen inden der foretages udskiftning af ridebanens underlag til et andet materiale. Kontakt Holbæk Kommune, Vækst og Bæredygtighed, Landbrug ([landbrug@holb.dk](mailto:landbrug@holb.dk)).

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](mailto: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

Der er søgt om lovliggørende landzonetilladelse til allerede anlagt ridebane på 65 x 40 meter. Banen er anlagt med et top lag af ridebanegrus, og der er ikke opsat lysmaster.

Ridebanen er ikke tilsluttet et drænsystem og regnvand håndteres ved nedsivning på ejendommen.

Banen bruges privat af ejere og de opstaldere, der benytter pensionen på ejendommen.

Ridebanen er markeret med gul ramme på nedenstående luftfoto af ejendommen.



I bygning nr. 3, jf. ejendommens BBR-meddelelse, er der indrettet stald til heste i en del af bygningen. Foruden ejers egne heste, er der opstaldet 4 heste i fuldtidspension.

Bygningen er markeret med blå ramme på luftfotoet. Bygningen er i dag registreret som maskinhus, garage mv.

### Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 64.437 m<sup>2</sup>.

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

- Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom med samlet boligareal på 249 m<sup>2</sup>
- Bygning nr. 2: Tiloversbleven landbrugsbygning på 233 m<sup>2</sup>

- Bygning nr. 3: Maskinhus, garage mv. på 332 m<sup>2</sup>
- Bygning nr. 6: Drivhus på 15 m<sup>2</sup>

### **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 2021. 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 2021 er følgende udpegninger:

- Område med drikkevandsinteresser
- Større sammenhængende landskab
- Kirkeomgivelse
- Særligt værdifuldt landbrugsområde
- Klimatilpasning
- Delområde 14 for Tuse Å 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 <http://kommuneplan2021.holbaek.dk/>.

Formålet med større sammenhængende landskaber er at sikre de udpegede områder mod større ny bebyggelse og tekniske anlæg.

Kommuneplanens retningslinjer for landskab, herunder større sammenhængende landskaber:

**4.1.1** Der skal som udgangspunkt planlægges, så de enkelte landskabstræk bevares eller forbedres i overensstemmelse med landskabskarakteranalysen for området.

**4.1.2** Ved etablering af bebyggelse, tekniske anlæg eller tilsvarende ændringer, skal der ske en tilpasning til landskabet. Der må tilsvarende ikke ske oplag, skiltning, terrænændringer eller tilsvarende, som kan forringe landskabsoplevelsen.

**4.1.3** I landskaber, som er skadede eller forstyrret skal eventuel planlægning som udgangspunkt søge at skabe landskabelige forbedringer og understøtte de landskabelige målsætninger i landskabsplanen.

**4.1.5** I de sammenhængende landskaber må større bebyggelser og større tekniske anlæg kun tillades, hvis de ikke med rimelighed kan placeres uden for de udpegede landskabsområder.

Formålet med kirkeomgivelser er at sikre kirkernes betydning for oplevelsen af landskabet.

Kommuneplanens retningslinjer for kirkeomgivelser:

**5.3.1** Ved væsentlige til- og ombygninger af eksisterende bygninger, tekniske anlæg og lignende, skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes.

**5.3.2** Inden for arealer udpeget som kirkeomgivelser må byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg og lignende samt skovrejsning ikke gennemføres, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken væsentligt.

Formålet med klimatilpasning er at sikre områder, der kan være i fare for at oversvømme.

Kommuneplanens retningslinjer for klimatilpasning:

**8.7.6** Oversvømmelsestruede arealer skal som udgangspunkt friholdes for nyt byggeri/anlæg. Dette kan kun fraviges hvis det kan sandsynliggøres at risikoen håndteres.

**8.7.7** I områder hvor afværgeforanstaltninger er nødvendige, er det et krav at disse etableres før ændret anvendelse kan finde sted.

**8.7.8** Ved etablering af afværgeforanstaltninger, skal det som udgangspunkt sikres, at løsningerne indpasses i de lokale landskabelige og arkitektoniske forhold, samt at løsningen bidrager positivt til biodiversiteten og de rekreative muligheder i området.

Landskabsplanens område 14, Tuse Å, som er karakteriseret ved ådalene omkring Tuse Å og Kalve Å og de ånære arealer. Det er et forholdsvis enkelt landskab, der er centreret omkring Tuse Å og Kalve Å. I den nordlige del af området er terrænet let skrånende ned mod Tuse Å, hvorved der dannes en velafgrænset ådal. Længere mod syd flader arealet ud, og Tuse Å fornemmes ikke på samme måde i landskabet. Langs med Kalve Å er området fladt og præget af våde områder og beplantninger. Der er forholdsvis lidt bebyggelse i området. Bebyggelsen er beliggende på kanten af ådalen eller samlet langs med de større veje, som løber gennem området. Den sydlige del af området opleves autentisk uden de større forandringer. Den nordlige del af området er præget af infrastrukturelle anlæg som veje og jernbane. Som udgangspunkt er der tale om et forholdsvis autentisk landskab, hvor den oprindelige bebyggelsesstruktur er intakt på trods af områdets nærhed til Holbæk By.

### **Naboorientering**

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 24. januar 2024 til og med den 9. februar 2024.

Der er modtaget bemærkning fra én omkringboende. Bemærkningen er gengivet i hovedpunkter i nedenstående:

- Hestemøg, der får lov til at ligge på ridebanen, kan føre til udledning af næringsstoffer, der nedsiver til grundvandet.

Ejer af ejendommen har haft mulighed for at kommenterer på den indkomne nabobemærkning og har oplyst, at hestemøg ikke får lov til at blive liggende på banen.

### **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 2021.

Der er i afgørelsen lagt til grund, at der efter normal praksis bliver meddelt landzonetilladelse til at anlægge ridebaner i landzonen, når det kan ske uden gene for naboerne eller indvirkning på oplevelsen af det omkringliggende landskab. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at der i den konkrete sag ikke er afgørende forhold, der taler for at fravige normal praksis.

Det er kommunes vurdering, at ridebanen ikke har væsentlig indvirkning på oplevelsen af det omkringliggende landskab, herunder udpegningerne som kirkeomgivelse eller større sammenhængende landskab. Der er i vurderingen lagt vægt på, at der ikke opsættes lysmaster ved ridebanen. Der er endvidere lagt vægt på, at ridebanen er anlagt i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

For så vidt angår områdets udpegning til klimatilpasning, finder Holbæk Kommune ikke, at det er proportionelt at ændre på ridebanens placering, af hensyn til oversvømmelse af areallet. Dertil er det kommunens vurdering, at der ikke er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, da ridebanen kan tåle at stå under vand.

I henhold til hestepensionen, er det Holbæk Kommunes vurdering, at hestepensionat er en aktivitet, der er naturligt hjemmehørende i landzonen. Der er i kommunens afgørelse lagt vægt på, at hestepensionen indrettes i eksisterende bygning, hvor der allerede er indrettet stald i en del af bygningen. Dertil er det kommunens vurdering, at hestepensionen ikke fører til trafik eller øvrige gener for omkringboende, i sådan en grad, at det skal føre til afslag på det ansøgte.

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 Udby Vig, ca. 10,5 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 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 i vurderingen undersøgt 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. Derfor vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for arter af flagermus.

*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. 1557 af 01/07/2020 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 torsdag d. 11. april 2024 og 4 uger frem. Afgørelsen kan findes via dette link: [Annoncering \(holbaek.dk\)](https://naevneneshus.dk/annoncering/holbaek.dk).

### **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. Søgsmaal til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Med venlig hilsen

Thomas Ørnemose Peetz  
landzonesagsbehandler

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ansøger: T.Holck Byggerådgivning ApS, att.: Torben Holck, [tholck@tholck-byggeraadgivning.dk](mailto:tholck@tholck-byggeraadgivning.dk)
- Museum Vestsjælland, Forten 10, 4300 Holbæk, [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø, [dnholbaek-sager@dn.dk](mailto:dnholbaek-sager@dn.dk)
- Friluftsrådet, Scandiagade 13, 2450 København SV, [holbaek@friluftsradet.dk](mailto:holbaek@friluftsradet.dk), [lokalraad@friluftsradet.dk](mailto:lokalraad@friluftsradet.dk)
- Dansk Botanisk Forening, Sølvgade 83, Opg. S, 1307 København K, [nbu\\_sj@botaniskforening.dk](mailto:nbu_sj@botaniskforening.dk)
- Danmarks Kulturs Forening v/formand Jørgen Mejlsø, Vesterheden 87, 88 Viborg, [post@kulturarvsforening.dk](mailto:post@kulturarvsforening.dk)
- Kenneth Hecht
- Holbæk Kommune, Team Landbrug

