

Dato: 9. januar 2025
Sagsb.: Dorte Harbo
Sagsnr.: 24-015110
Dir.tlf.: 72361264
E-mail: djens@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at etablere en sivesø på følgende ejendom:

Adresse: Guredevej 38, 4300 Holbæk

Matrikel: 4m Gurede By, Hagedsted

Det er en forudsætning, at sivesøen etableres i overensstemmelse med det ansøgte.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at der etableres en afskærmende beplantning med en højde på minimum 1,5 m som vist på kortbilag på afgørelsens side 3,
- at den afskærmende beplantning er med hjemmehørende arter som f.eks. sargens æble, kvalkved, rød kornel, benved, syren og hunderose og
- at den afskærmende beplantning stedse vedligeholdes og at der genplantes, hvis en eller flere planter går til.

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, herunder en tilladelse efter spildevandsbekendtgørelsen, skal søges hos de relevante myndigheder.

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

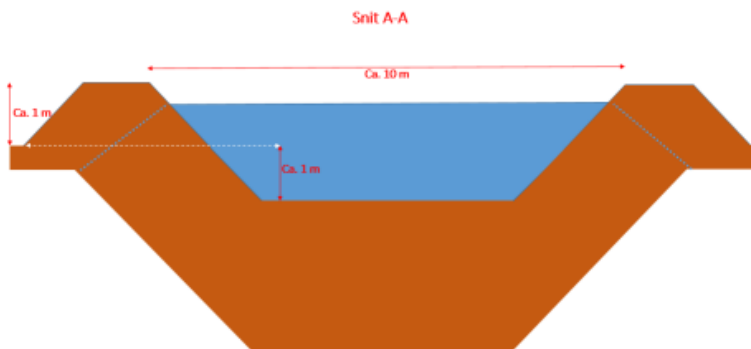
Ansøgningen

Der er søgt om tilladelse til at etablere et lokalt nedsivningsanlæg (sivesø) på Gurede Transformestation. Baggrunden er, at ejendommen står under vand ved kraftige regnskyl og der løber vand ind i kabel-kanalerne under stationsbygningen. Der søges derfor om tilladelse til at etablere en sivesø, hvor regnvand fra tage og arealer kan opsamles. Sivesøen bliver et bassin på 200 m². Overskudsgrunden placeres langs bassinet sider som volde. Voldene bliver ca. 1 m i højden, og bassinet får en samlet dybde på ca. 2 m. Bassinets udformning og placering ses på skitserne nedenfor.

Luftfoto over ejendommen der viser, hvor sivesøen ønskes placeret:



Nedenstående skitse viser, hvordan sivesøen opbygges:



Figur 4. Snit af nyt skitseret LAR-anlæg.

Afskærmende beplantning

Der har tidligere været afskærmende beplantning omkring transformerstationen. Beplantningen er dog blevet fældet da den udgjorde en sikkerhedsrisiko for transformerne.

Da sivesøen udformes som et teknisk anlæg, skal der etableres en ny afskærmende beplantning for at sikre, at anlægget ikke virker skæmmende på det omkringliggende landskab. Beplantningen skal være minimum 1,5 m høj og have en afskærmende effekt. Den afskærmende beplantning placeres som vist med en rød signatur på nedenstående luftfoto:



Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en erhvervsjendom med et matrikulært areal på 7.830 m².

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

- Bygning nr. 1: Bygning til energidistribution på 146 m² opført i 1973

Herudover er etableret en række transformere.



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 jordbrugshvervene 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:

- Drikkevandsinteresser (OD)
- Større uforstyrrede landskaber
- Bevaringsværdigt landskab
- Kystnærhedszone
- Jordforurening på vidensniveau 1
- Delområde 6 for Favrbjerg 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 <https://kommuneplan2021.holbaek.dk/>.

Formålet med større uforstyrret landskaber er at sikre de udpegede områder mod større tekniske anlæg.

Gældende retningslinjer for landskab, herunder større uforstyrret 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.

4.1.6 Inden for de udpegede større uforstyrrede landskaber skal det så vidt muligt undgås, at der placeres større tekniske anlæg.

Formålet med bevaringsværdige landskaber er at bevare og styrke de bevaringsværdige landskaber.

Kommuneplanens retningslinjer for landskab, herunder bevaringsværdige 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.

4.1.4 I værdifulde/bevaringsværdige landskaber kan der som udgangspunkt kun opføres bebyggelse og tekniske anlæg, der er nødvendige for landbruget eller bidrage til oplevelsen af landskabet.

Formålet med kystnærhedszonen er at begrænse bebyggelse og anlæg til det nødvendige, og at sikre, at de anlæg, som har behov for en kystnær placering, lokaliseres således, at de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

Kommuneplanens retningslinjer for kystnærhedszonen:

4.5.2 Kystnærhedszonen skal søges friholdt for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af en kystnær placering.

4.5.3 Der må kun planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær placering, f.eks. byudvikling i kystnære byer, ferie- og fritidsbebyggelse ved bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse samt anlæg til opretholdelse eller forbedring af offentlighedens adgang til kysten. Endvidere kan der indenfor kystnærhedszonen udpeges udviklingsområder, der ikke er omfattet af særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser, hvor der gives større adgang til at planlægge for byudvikling og give tilladelse til anlæg.

4.5.5 Større beplantninger inden for kystnærhedszonen kan etableres, hvis det kan ske på en måde, så den landskabelige oplevelse af landskabet og kysten styrkes.

4.5.6 Nødvendige anlæg og nybyggerier, som er afhængige af en kystnær placering, skal så vidt muligt placeres i tilknytning til allerede eksisterende anlæg.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 20. december 2024 til og med den 8. januar 2025. Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

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 behandling af sagen lagt vægt på, at ejendommen i forvejen er et teknisk anlæg i form af en transformerstation. For at forhindre oversvømmelse af transformerstationens bygning og anlæg, er det nødvendigt at etablere et anlæg til opsamling af regnvand. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at sivesøens etablering er en nødvendig foranstaltning, samtidig med at der er kommunens vurdering, at sivesøen i størrelse om udformning er tilpasset ejendommens anvendelse. For at sikre de landskabelige værdier i området er der stillet vilkår om at en del af ejendommens skal omkranses af afskærmende beplantning, så sivesøen ikke er synlig fra det omkringliggende landskab.

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på at det ansøgte 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-område er i den konkrete sag habitatområdet Udby Vig, som er beliggende ca. 5 km øst for ejendommen. Det er Holbæk Kommunes vurdering at det ansøgte ikke kan påvirke dette Natura2000-område væsentligt. Der er i vurderingen lagt vægt på afstanden til Natura2000-området og det ansøgtes 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 få 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. 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. 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 torsdag den 9. januar 2025 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, desuden 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

Dorte Harbo
Landzonesagsbehandler

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ansøger; Geo, Maglebjergvej 1, 2800 Lyngby, jub@geo.dk
- 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 Kommune, Spildevandsteamet, Kanalstræde 2, 4300 Holbæk