

Dato: 17. januar 2025  
Sagsb.: evleg  
Sagsnr.: 23-000971  
Dir.tlf.: 72364150  
E-mail: landzone@holb.dk

## **LANDZONETILLADELSE**

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse til at drive kursusvirksomhed, cidersmagning, rundvisning samt afholde Åben-Have-arrangementer på følgende ejendom:

Adresse: Stestrup Old 17, 4360 Kirke Eskilstrup

Matrikel: 21a Stestrup By, Kirke Eskilstrup

Det er en forudsætning, at kursusvirksomheden drives i overensstemmelse med det ansøgte.

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 polytunnel og forspiringsdrivhus kan kræve byggetilladelse og der skal derfor søges om byggetilladelse. Vejledning i at søge byggetilladelse findes på kommunens hjemmeside via dette link: <https://holbaek.dk/service-og-selvbetjening/bolig-og-byggeri/byggeri/byggetilladelse>.

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**

De forskellige ansøgte forhold gennemgås i det følgende:

### *Kursusvirksomhed*

På landbrugsejendommen Stestrup Old 17 drives en økologisk æbleplantage og et cidteri. Der søges nu om lovliggørende landzonetilladelse til at afholde kurser, cidtersmagning, rundvisninger og åben-have-arrangementet, hvilket beskrives herunder. Der søges om tilladelse til samlet at afholde 8-12 arrangementer om året.

- Kurser  
Kurser om køkkenhavedyrkning, cidterlavning, røgning og saltning, blomsterbinding osv. Deltagerantallet er op til ca. 15 personer og varer 3-4 timer. Parkering sker på egen grund.
- Cidtersmagning  
Kurset omhandler smagning af cidter. Deltagerantallet er op til ca. 12 personer og varer ca. 2 timer. Parkering sker på egen grund.
- Rundvisninger  
Rundvisning om køkkenhave, den vilde have, æbleplantagen, cidteriet eller en blanding af de førnævnte. Deltagerantallet er op til ca. 30 personer og varer ca. 2 timer. Parkering sker på egen grund.
- "Åben have"  
2 gange årligt afholdes "Åben Have". Arrangementet er offentligt og gratis. Der vil være mulighed for at se plantagen, og der vil være nogle "talks" i løbet af dagen. Deltagerantallet er op til ca. 120 personer fordelt over de 5 timer, som arrangementet varer. Parkeringen vil foregå på egen grund eller gennem lokale aftaler med naboers arealer, såfremt parkering ikke kan afvikles på egen matrikel. Parkering vil blive planlagt så vejarealet friholdes.

### *Forspiringsdrivhus*

Et eksisterende forspiringsdrivhus ønskes anvendt i forbindelse med kursusvirksomheden. Forspiringsdrivhuset er 7,6 m<sup>2</sup> (3,8 X 2 meter), og her forspires planter til køkkenhaven og cidterproduktionen (smagstilsætning).

Forspiringsdrivhuset er opført på sydsiden af et eksisterende maskinhus.



*Figur 1 viser placeringen af det opførte forspiringsdrivhus (E). "D" viser et eksisterende maskinhus.*

Forspiringsdrivhuset er bygget op af et træskellet og gamle vinduer. Bygningen er funderet med stolpesko og taget er et plastic trapeztag. Billeder af forspiringshuset ses herunder.





### *Polytunnel*

Der er opført en polytunnel i umiddelbar nærhed af bygning 2, jf. BBR. Polytunnellen er på 40 m<sup>2</sup> (10 x 4 meter). Polytunnellen er uden fundering, med stålskelet overtrukket med polycarbonat plader. Polytunnellen er opført mellem det eksisterende maskinhus/garage mod øst (bygning 2, jf. BBR) og det nye maskinhus mod vest. Polytunnellen anvendes til kursusaktiviteter og dyrkning af urter til ciderproduktionen. Det forudsætter landzonetilladelse at anvende bygningen til kursusvirksomhed og til produktion af urter til ciderproduktionen.





*Figur 2 viser polytunnellens placering med blå figur i nederste venstre hjørne af luftfotoet.*



*Figur 3 viser polytunnellen udefra.*

Polytunnellen er indrettet med borde og bænke og anvendes i forbindelse med kursusvirksomheden, bl.a. til cidermagninger, køkkenhavekurser, åbent hus, rundvisninger osv. Der dyrkes endvidere urter i polytunnellen til brug for ciderproduktionen.



*Figur 4 viser polytunnelen indefra. Ansigter er sløret af Holbæk Kommune.*

### **Ejendommen jf. BBR**

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 45.091 m<sup>2</sup>. På ejendommen er der i henhold til BBR opført følgende bygninger:

- nr. 1: et stuehus på 150 m<sup>2</sup>
- nr. 2: maskinhus, garage mv. på 168 m<sup>2</sup>



Figur 5 viser bygning 1 og 2, jf. BBR. Polytunnellen ses vest om bygning 2.

### 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 særlige drikkevandsinteresser (OSD)
- Grønt Danmarkskort
- Naturbeskyttelsesområde
- Delområde 38 for Stestrup Old 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 Grønt Danmarkskort er at sikre høj biologisk mangfoldighed ved at beskytte levesteder for de naturligt tilhørende arter af vilde dyr og planter og at skabe sammenhæng mellem naturområderne.

Kommuneplanens retningslinjer for Grønt Danmarkskort:

**4.3.2** Grønt Danmarkskort er udpeget på kortet og består af naturbeskyttelsesområder (og potentielle naturbeskyttelsesinteresser), økologiske forbindelser (og potentielle økologiske forbindelser) samt Natura 2000 områder. Inden for de samlede udpegninger vil kommunen gennem planlægning og aktiv naturforvaltning aktivt søge at bevare, forbedre og skabe nye levesteder og spredningsmuligheder for vilde planter og dyr, som led i at styrke og øge biodiversiteten. Kommunen vil prioritere at bevare og forbedre den eksisterende natur indenfor Grønt Danmarkskort. Prioritering af konkrete naturprojekter indenfor Grønt Danmarkskort vil ske løbende og i det omfang det ligger indenfor kommunens muligheder. Prioriteringen er ikke til hinder for etablering af naturprojekter på øvrige arealer indenfor grønt danmarkskort, hvor kommunen vurderer at projektet vil bidrage til kommunens samlede natur- og biodiversitetskapital.

Naturbeskyttelsesområder er en del af udpegningsgrundlaget for Grønt Danmarkskort.

Gældende retningslinjer for naturbeskyttelsesområder:

**4.3.5** Inden for naturbeskyttelsesområder skal det sikres, at tætheden af naturområder og sammenhængen mellem disse bevares og forbedres.

## **Naboorientering**

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 13. juni 2024 til og med den 30. juni 2024.

Der er modtaget følgende bemærkninger, der for overblikkets skyld er angivet Nabobemærkning A, Nabobemærkning B osv.

*Nabobemærkning A*  
"1)

[Ejerne af Stestrup Old 17] ønsker tilladelse til at drive kursusvirksomhed på ejendommen. Vi må som nabo kraftigt protestere mod en tilladelse, idet dette vil generere en meget øget trafik på den lille privatvej (Stestrup Old), hvorpå ejendommen og familien, der er genstand for ansøgningen, bor. Såfremt der skal være kursusvirksomhed på ejendommen, drejer det sig ifølge ansøgningen om 8-12 kursusdage om året med op til 150 kursister pr. gang. Idet ansøger allerede afholder åbent hus og har gjort dette flere gange, er det som nabo vores erfaring, at der som oftest er 2 pers. i hver bil. Ved 150 kursister taler vi altså om op til ca. 75 biler, der skal til- og fra ejendommen. Fra tidligere har vi ligeledes set, at besøgende ikke har mulighed for at passere hinanden på den lille vej, hvorfor de benytter fremmede indkørsler og etablerede græsrabatter, når en passage skal foretages. Hertil skal nævnes, at der langt fra er plads til så mange biler på ejendommen, hvilket også fremgår af ansøgers



hjemmeside, hvor man henviser til naboens mark. (Ifølge samme nabo er der IKKE givet tilladelse til parkering på hans grund) Ansøger er beliggende længere nede af vejen, og besøgende skal derfor passere 2 naboejendomme for at komme ned til nr. 17.

2)

Ansøger ønsker lovliggørelse af allerede opførte bygninger. Vi må i den forbindelse nævne, at der flere steder på ejendommen er opført skure og bygninger, som der ikke er ansøgt om, ligesom ansøger har opført 2 sommerhuslignende træhuse grænsende op til en sø, der deles med en nabo. Disse bygninger har udløst et afslag fra Holbæk Kommune, og ansøger har fået pålæg om af fjerne disse igen.

3)

Ansøger har overfor en nabo udtalt, at tilladelser til diverse opførsler ikke var nødvendig. Ansøger har først indsendt ansøgning, da der fra naboers side blev indsendt protester desangående.

Generelt er det vores opfattelse, at ansøger håber på tilgivelse i stedet for tilladelse. Vores frygt ved en lovliggørelse går derfor på, at man fra ansøgers side lige så stille vil øge aktiviteten og mængden af kursister/kursusdage, såfremt der opnås en ønsket succes med virksomheden.

4)

Ifølge ansøgers hjemmeside, afholder man allerede åbent hus og kursusdage. På hjemmesiden fremgår det, at disse dage ikke kun er 3-4 timer som ansøgt, men ligger i tidsrummet kl. 10-15. Desuden inviterer man besøgende til at medbringe mad, som kan nydes i plantagen. Det må derfor forventes, at 3-4 timer langt fra kan overholdes. (Ansøgers hjemmeside er for få dage siden blevet ændret, da man blev opmærksom på, at der ikke var overensstemmelse mellem det ansøgte og det man tilbød på hjemmesiden)

5)

Præcedens

Såfremt der fra ansøgers side kan sikres en lovliggørelse af kursusvirksomhed på ejendommen, vil dette generelt give andre på vejen mulighed for at opnå tilladelse til lignende arrangementer.

6)

Det må bemærkes, at Ritt Bjerregaard i sin tid ansøgte om tilladelse til at opføre en aftægtsbolig på ejendommen og fik afslag, ligesom en nabo fik afslag til at opføre en vindmølle i området. **Hele** Stestrup Old er jvf. DANMARKS MILJØPORTAL, areal information, naturbeskyttet område, som der i ansøgte skal tages hensyn til

Generelt set virker det som om, man forsøger at få lovliggjort allerede ikke-ansøgte projekter, som der grundet naboklager er kommet opmærksomhed på."

### *Nabobemærkning B*

"Deres ansøgning er om at: "afholde kurser om ciderproduktion, køkkenhave, vild natur samt "åben gård" på jævnlig basis". Dette er desværre ikke overensstemmende med hvad de selv skriver på deres hjemmeside (se vedhæftet screenshot af hjemmesiden fra den 16.juni.24).

Heraf fremgår det blandet andet at de udbyder middage i det grønne, cidersmagning og serverer vin, kaffe, te, boller og kage i deres gårdbutik.

Jeg er Ikke bekendt med at de har tilladelse til at drive gårdbutik, og slet ikke til at servere alkohol og bedrive traktørvirksomhed/restaurant, som det fremgår af deres hjemmeside.

Denne diskrepans passer desværre godt på mine tidligere oplevelser med ejerne af Nr. 17, da de tidligere mundtligt har fortalt mig at 'de ikke behøvede tilladelse' og 'kunne gøre hvad de ville' på deres grund. Herunder har de opført en isoleret sommerhusliggende bygning med indlagt elektricitet (de kalder det et æblesorteringsskur) ved vores fælles sø uden tilladelse. Dette gjorde jeg indsigelse imod - og de har for nylig fået afslag på lovliggørelse.

Det er desværre mit indtryk, at de generelt håber på tilgivelse og ikke tilladelse, og at en tilladelse til øget kursusvirksomhed samt lovliggørelse af diverse ulovlige bygninger - derfor vil anspore dem til yderligere at øge aktiviteterne (også udover det af kommunen godkendte, se min tidligere kommentar om indholdet af deres hjemmeside herover).

Formuleringen om at de ansøger om tilladelse til "Åben gård på jævnlig basis" er jeg desuden utryk ved, da det kan tolkes som fribillet til at gøre alt hvad de har lyst til. Dertil kommer så kursus aktivitet til 150 personer. Mit stuehus ligger under 10meter fra vejen og vores haver støder op til hinanden. Den store kursus og åbent-hus-aktivitet, med dertilhørende transportaktivitet vil derfor have en stor indvirkning på min daglige liv og færden på min landejendom.

Stestrup old er en bind, privat, ensporet vej, uden vigepladser - hvor to biler ikke kan passere hinanden. Vejen har på ingen måde kapacitet til 150 gæster der ankommer/kører fra et arrangement inden for kort tid. Dette vil skabe trafikkaos og være til betydelig gene for naboerne. Desuden vil det vanskeliggøre adgangen for udrykningskøretøjer og landbrugsmaskiner. Dette i særlige grad, da der ikke er parkeringsmuligheder for disse biler på ejendommen, hvorfor man må forvente at rabatter og naboers indkørsler vil blive (mis)brugt til parkering. De henviser desuden på deres hjemmeside til parkering på naboens mark (se vedhæftet), hvilket pågældende nabo dog ifølge eget udsagn ikke har givet tilladelse til. Da det er en privat ejet vej, afholder vejens husstande solidarisk udgifterne til vedligeholde mm. En stor kursusaktivitet med op til 150 deltagelse pr arrangement, vil medføre kraftige øget slitage på vejen, samt øget behov for snerydning. Dette bør som minimum ske med vej-laugets skriftlige tilladelse. Til orientering har den tidligere ejer af ejendommen Stestrup Old 27, for nogle siden, søgt om at etablere en rideskole. Dette blev afvist, så vidt jeg husker specifikt med henvisning til at vejen ikke kunne klare transport af den størrelsesorden."

### *Nabobemærkning C*

"I forbindelse med nabohøring omkring ejendommen Stestrup Old 17, 4360 Kirke Eskilstrup.

har jeg følgende at bemærke :

Vejen Stestrup Old har kun 1 kørebane. Med den megen ekstra trafik til og fra Stestrup Old 17, vil der komme et stort tryk på vejaksen samt stor slid af selve vejbelægningen.

Der er i forvejen et stort forøget vejtryk i forbindelse med leveringer og afhentninger med lastbil til og fra Stestrup Old 17.

Måske en ide at kommunen kommer og ser på adgangsforholdene og ligeledes parkeringsforholdene."

#### *Nabobemærkning D*

" Som nabo har jeg følgende kommentarer til orienteringen:

Jeg synes grundlæggende, at det er positivt, at der afholdes kursusvirksomhed mv., således at der er aktivitet i vores område.

Omfanget med 8-12 arrangementer om året er heller ikke afskrækkende.

Dog synes jeg, at 150 deltagere lyder af meget, især ift. trafikmængder på vejen.

Jeg gør opmærksom på, at der er tale om en et-sporet vej uden mødepladser eller mulighed for parkering på vejen.

Hvis 150 mennesker skal ankomme samtidig til et arrangement, og forlade stedet igen efter 4 timer, har jeg svært ved at se, hvordan det kan foregå uden gener for vejens beboere. To biler kan ikke passere hinanden på vejen. Så stor en trafikmængde kan derfor generere betydelige gener for beboerne, som ikke vil kunne komme ud eller ind, mens de besøgende ankommer.

Det er ligeledes uklart, hvor så mange biler skal parkere, det fremgår ikke af det fremsendte materiale, hvor en evt. p-plads er anlagt på den pågældende ejendom.

Det er vigtigt, at der tages hensyn til, at vejens beboere skal kunne komme ud og ind, ligesom der skal være adgang for evt. redningskøretøjer og for landbrugsmaskiner. "

#### *Nabobemærkning E*

" Jeg fremsender hermed mine bekymringer ang. Den naboorientering der er fremsendt, ifh.t. kursusvirksomhed Stestrup Old 17, 4360 Kirke Eskilstrup.

Der beskrives:

På landbrugsejendommen Stestrup Old 17 drives en økologisk æbleplantage og et cidari. Der søges nu om lovliggørende landzonetilladelse til at afholde kurser om ciderproduktion, køkkenhave, vild natur samt "åben gård" på jævnlig basis.

Der skal afholdes 8-12 arrangementer om året, med et deltagerantal fra 12 til 150 personer. Åbningstiden for arrangementerne vil som oftest være 3-4 timer, og der er pt. anlagt p-plads, forspiringsdrivhus og polytunnel som bl.a. bruges som kursuslokale til kursusvirksomheden.

Jeg har en del bekymringer vedrørende denne plan.

Hvad dækker "åben gård på jævnlig basis" over?

Hvor mange besøgende og hvor tit?

Denne formulering virker meget vag og kan derfor tolkes efter forgodtbefindende.

Da omtalte ejendom (Bjerregaarden) tidligere har været ejet af Politikkeren Ritt Bjerregaard, kan man frygte og forvente at folk, alene af denne grund (og som nuværende ejer også slår sig op på), vil valgfarte herud og se stedet.

"8-12 arrangementer om året, med et deltagerantal fra 12 til 150 personer."

Jeg er meget bekymret over at 150 personer op til 12 gange om året, samt "åben gård på jævnlig basis" vil være en væsentlig forstyrrelse af den fred og ro vi har herude og som var en af de største grunde til at vi i sin tid flyttede herud.

Da vores have ligger op ad det omtalte område med forspiringsdrivhus, polytunnel m.m. vil vi være direkte berørte af den medfølgende støj 150 personer unægteligt medbringer.

Hvis vi antager at folk ankommer 2 personer pr. Bil, vil det give mindst 75 biler der skal ind og ud hver måned, dertil kommer alle dem der vil komme til "åben gård på jævnlig basis".

Stestrup Old er en meget lille blind vej som kun er én kørebane bred og folk der ikke kender passerings stederne, kører ud i rabatten for at passere modkørende og ødelægger derved denne, samt trykker vej-kassen med yderligere skade til følge.

Denne ekstra trafik vil også skade vejbelægningen mere end vores almindelige brug, samt skabe mere gene for os alle og unødigt fare for de børn der bor herude, hvilket ikke er udpræget ønskværdigt.

Der er allerede et forøget vejtryk på vejen fra Bjerregårdens side, i forhold til leveringer og afhentning med lastbil.

Da det er en privat fællesvej, er vejens benyttelse og tilstand noget der påvirker os alle.

" der er pt. anlagt p-plads" – Hvis dette henviser til den nyanlagte plads ved indkørsel Stestrup Old 17, vil den på ingen mulig måde kunne holde 75 biler.

10-12 biler er nok mere realistisk.

Pga ovenstående problem stilling er jeg ikke videre tryk ved at sige god for dette projekt."

#### *Nabobemærkning F*

#### **Bil-trafik på vejen**

- Vi mener, at det vil være et problem, hvis der kommer mere trafik på vejen, som er privat. Det vil medføre mere belastning på underlaget, som i forvejen ofte bliver hullet og derfor kræver reparation.



- Det er i øvrigt et problem, når vi møder andre biler på vejen og skal forbi hinanden, da det er en smal et-sporet vej, hvor 2 biler ikke kan passere hinanden. Hvis der skal komme meget trafik (op til de nævnte 150 personer!), kan vi ikke se andet end at det vil give problemer for os, der bor på vejen.

### **Gæster/personer i området**

- Da vi bor tæt på Stestrup Old 17, er vi bekymrede for, at kursusvirksomhed med frokoster/middage vil medføre, at stedets gæster vil begynde at gå ture/bevæge sig uden for Stestrup Old 17, og vi er ikke interesserede i at grusvejen forbi vores ejendom bliver en "offentlig" vandresti med mange fremmede mennesker.
- Vi oplever ofte, at bilister anvender vores gårdsplads som vendeplads, fordi de måske er kørt for langt eller forkert, og vi forudser, at dette vil ske oftere, hvis der kommer mange biler/gæster til kursusvirksomheden.

### *Ejers kommentarer til nabobemærkningerne*

I det følgende er ejers kommentarer til nabobemærkningerne.

"1: Deciderede kurser.

Deltagerantallet varierer fra 10-15 personer og afholdes som et *lukket arrangement*. Kurserne omhandler køkkenhavedyrkning, ciderlavning, røgning & saltning, blomsterbinding osv. Kurserne er små og der er sat et loft for deltagerantallet for maksimalt udbytte hos deltagerne. Kursernes varighed er 3-4 timer. Kurserne kan indeholde et måltid, men vil oftest ligge i et tidsrum hvor dette ikke er relevant. Parkering foregår på egen parkeringsplads og deltagerne ankommer og forlader gården inden for et lille tidsvindue (ofte 15 minutter).

2: Cidersmagninger

Cidersmagninger bookes for det meste i meget små hold, da det ofte er en lille gruppe venner som tager afsted til en cidersmagning. Antallet er derfor mellem 8-12 personer og afholdes, som et *lukket arrangement*. Deltagerne ankommer fælles i biler. Cidersmagningens varighed er ca. 2 timer. Parkering foregår på egen parkeringsplads og deltagerne ankommer og afgår inden for et lille tidsvindue (ofte 15 minutter).

Det er som vingård tilladt at uddele smagsprøver på gårdens produkter – men såfremt der bookes en større smagning med længere ophold og evt mad (bookes udefra) bliver der indhentet lejlighedstilladelse fra politiet.

3: Rundvisninger

Rundvisningerne kan foregå i større grupper – men vi modtager ikke selskaber over 30 personer. Rundvisningen afholdes som et *lukket arrangement*. Rundvisningen kan omhandle køkkenhaven, den vilde have, æbleplantagen, cideriet eller en blanding af ovenstående.

Arrangementet varer ca. 2 timer og parkeringen foregår på egen parkeringsplads og deltagerne ankommer og afgår inden for et lille tidsvindue (ofte 15 minutter).

Der tages altid en dialog med arrangøren om antallet af besøgende og om parkeringsforholdene kan rumme arrangementet. Rundvisningen kan indeholde en cidersmagning. Det er som vingård tilladt at uddele smagsprøver på gårdens produkter – og denne type aktivitet kræver ikke lejlighedstilladelse fra politiet.

#### 4: Åben have

2 gange om året afholdes der Åben Have, hvilket ikke skal forveksles med et kursus. Arrangementet adskiller sig ikke fra de åbne vingårde, som afholdes i hele landet (<https://vinvej.dk/portfolio/dansk-vindag/> og <https://nygaardsminde.dk/detsker/dansk-vindag-aaben-vinmark/>) eller andre åben have arrangementer (<https://haveselskabet.dk/abne-haver/>).

*Arrangementet er således offentligt og gratis.* Arrangementet er en mulighed for at se plantagen og vi afholder nogle talks i løbet af dagen, som man kan høre eller lade være. Vores erfaring er at der kan komme omkring 100-120 mennesker forbi i løbet af de 5 timer arrangementet varer. Der afholdes ligeledes en cidersmagning i løbet af dagen, men da arrangementet er offentligt og der ikke tages penge for deltagelsen er det ikke nødvendigt at søge lejlighedstilladelse hos politiet.

Parkeringen kan ikke afvikles på vores parkeringsplads, hvorfor vi har aftalt parkering på vores nabos mark, de gange vi indtil videre har holdt sådan et arrangement. Det er ikke planen, at der skal afholdes mere end 2 arrangementer af denne type om året.

Genen for naboerne er større disse to dage om året end i forbindelse med vores andre arrangementer og det er derfor planen fremadrettet af advisere dem om datoerne for arrangementerne på forhånd.

Indtil videre har der i vores tid på gården (ca. 5 år) dog kun været afholdt 3 af denne størrelse arrangementer. Vi har dog afholdt private fødselsdage af en størrelse på op til 45 mennesker (ligesom mange af vores naboer gør). Disse arrangementer kan vores naboer have blandet sammen med åben have arrangementerne og dermed troet, at vi holder flere store offentlige arrangementer end tilfældet er.

Bjerregaarden som turistmål:

Virksomhedens primære formål er ikke at afholde kursusvirksomhed. Først og fremmest laver vi cider, driver landbrug og har en konsulentvirksomhed med fokus på biodiversitet. Det primære formål med bygningerne er således også at kunne producere cider og drifte æbleplantagen, og ikke at afholde kursusvirksomhed. Vi oplever dog en stor interesse for at besøge vores sted, enten som mindre grupper eller til et større arrangement. Derfor har vi valgt at holde åben have arrangementerne 2 gange om året.

Vi har selv fundet et leje som vi synes er passende og har ingen planer om at udvide mængden af offentlige arrangementer ud over de 2 planlagte.

Vi har gjort os klart hvordan vores destination som turistmål skal udformes – primært i form af lukkede arrangementer. Vi har derfor også valgt ikke at have en gårdbutik, da det vil medføre flere uanmeldte besøg, som vi ikke er interesseret i.”

## **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.

### *Kursus, cidersmagning og rundvisning*

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at kursusvirksomhed og rundvisning tager udgangspunkt i have-plantage-aktiviteter, der er hjemmehørende i landzonen. Hvad angår cidersmagning, knytter denne aktivitet sig til den ciderproduktion, der allerede er meddelt landzonetilladelse til på ejendommen.

Der er desuden lagt vægt på, at der er tale om afholdelse af arrangementer op til ca. 10-12 gange om året, og at der vurderes at være et begrænset antal deltagere. Der er ligeledes lagt vægt på, at arrangementer vurderes at blive afviklet inden for et begrænset tidsrum.

Der lægges i øvrigt vægt på, at der parkeres på ejendommen Stestrup Old 17.

### *Åben-Have-Arrangement*

Hvad angår Åben-Have-arrangementer vurderes disse isoleret set ikke at forudsætte landzonetilladelse. Da disse arrangementer alligevel indgår i landzonetilladelsen, er det fordi der, som nævnt ovenover, i øvrigt afholdes arrangementer på gården, der relaterer sig til ejendommens have- og plantagearealer, og at der på ejendommen er en produktion af cider. At åbne haven/plantagen på Stestrup Old 17 i forbindelse med Åben-Have-arrangementer, vurderes således ikke at kunne holdes adskilt fra de øvrige aktiviteter.

Der er i afgørelsen for Åben-Have-arrangementer lagt vægt på, at der er tale om afholdelse max. to gange om året. Der er ligeledes lagt vægt på, at arrangementet har en defineret åbningstid.

Der er desuden lagt vægt på, at Åben-Have-arrangementer afholdes over hele landet, og at der for den konkrete ansøgning er tale om et ubetalt arrangement for offentligheden.

Der er ligeledes lagt vægt på, at ejer oplyser, at parkering håndteres på egen grund og på naboens, og dermed ikke på vejarealet.

### *Forspiringsdrivhus*

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at bygningen er opført i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, og at den har et begrænset areal. Bygningen vurderes ikke at have en væsentlig, negativ påvirkning af det omkringliggende landskab.

### *Polytunnel*

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at polytunnellen er opført i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, hvormed bebyggelsen holdes samlet. Bygningen vurderes ikke at have en væsentlig, negativ påvirkning af det omkringliggende landskab.

Der er ligeledes lagt vægt på, at bygningen har et begrænset areal.

### *Trafik*

De trafikale forhold fremhæves i samtlige nabobemærkninger som en udfordring. Det er Holbæk Kommune vurdering, at der med en landzonetilladelse til det ansøgte vil ske en

intensiveret anvendelse af ejendommen. Det er dog ligeledes kommunens vurdering, at der ikke vil ske en så væsentlig intensivering til gene for naboerne, at der på denne baggrund bør gives 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 Hejede Overdrev, Valborup Skov og Valsøllille Sø i Lejre Kommune, ca. 3 km mod sydøst og habitatområdet Allindelille Fredskov i Ringsted Kommune, ca. 4.3 km mod syd.

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.

*Hasselmus:* Der findes Hasselmus i Bidstrup skovene ved Holbæk Kommunes grænse. Det vurderes at der potentielt kan være Hasselmus i Holbæk Kommune. Da der ikke fældes løvskov med rig undervegetation forventes Hasselmus ikke, at blive påvirket af det ansøgte.

*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,

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 udstyknings, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.



### **Offentliggørelse**

Afgørelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside fredag den 17. 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, 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.

Med venlig hilsen

Eva Legène  
Byplanlægger

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- 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)
- Naboer, der har sendt bemærkninger til naboorientering.