

Teglværksvej 22
4420 Regstrup

Dato: 21. februar 2025
Sagsb.: Michael Leth-Espensen
Sagsnr.: 24-010035
Dir.tlf.: 72364139
E-mail: milee@holb.dk

Landzonetilladelse

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til etablering af et fritstående solcelleanlæg på ejendommen:

Adresse: Teglværksvej 22, 4420 Regstrup
Matrikel: 1ab Knabstrup Hgd., Sdr. Jernløse

Det er en forudsætning, at solcelleanlægget opføres i overensstemmelse med det ansøgte.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at der til stadighed omkring anlægget skal opretholdes en afskærmende beplantning mellem solcelleanlægget og det åbne land, således at anlægget visuelt fremstår som værende inden for ejendommens haveareal,
- at den afskærmende beplantning skal
 - o have en højde over terræn, som mindst svarer til højden over terræn af den nederste kant af solcellepanelerne og
 - o skal bestå af arter, som er naturligt hjemmehørende i den danske flora,
- at anlægget udelukkende tjener til forsyning af ejendommens eget behov for elektricitet og
- at anlæggets dele over terræn fjernes senest 6 måneder efter, at anlægget ikke længere producere elektricitet til ejendommens eget behov.

Holbæk Kommune tinglyser de 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 skal søges hos de relevante myndigheder.

Det ansøgte solcelleanlæg ligger indenfor 300 m omkring skov. Fordi anlægget krævet landzonetilladelse iht. planlovens § 35, stk. 1, kræves der ikke dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Det ansøgte kræver byggetilladelse og projektet må ikke igangsættes før end byggetilladelse er meddelt. Vejledning i at søge byggetilladelse findes på kommunens hjemmeside via dette link: <https://holbaek.dk/service-og-selvbetjening/bolig-og-byggeri/byggeri/byggetilladelse>.

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 ansøgte overholder eventuelle servitutter.

Sagens oplysninger

Der er søgt om at opføre et fritstående solcelleanlæg ca. 50 m vest for ejendommens bebyggelse. Anlægget placeres indenfor ejendommens have-areal i ejendommens sydvestlige hjørne med mindst 4 m til naboskel og ca. 3-4 m lavere i terrænet end ejendommens beboelsesbygning.

Solcelleanlægget er delt i to sektioner med arealer på henholdsvis 35 m² og 31 m² og består af henholdsvis 18 og 16 solcellepaneler. Sektionerne vender mod syd og mod sydvest og panelerne har en hældning på 25 grader. Sektionernes højeste højde over terræn vil være ca. 2,1 m. Omkring anlægget rejses et 1,8 m højt trådhegn.

Teknisk udstyr i forbindelser med anlæggets drift placeres i kælderen i ejendommens beboelsesbygning.



Det fremgår af ansøgningen, at beplantning langs skellet syd og vest for anlægget ønskes fjernet.

Anlægget ønskes anvendt til forsyning af ejendommens eget energibehov.

Det ansøgte solcelleanlæg er vist med rødt indenfor ejendommen på luftfotoet ovenfor.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en ejendom til helårsbeboelse med et matrikulært areal på 8.968 m².

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

- bygning nr. 1: et enfamiliehus fra 1930 på 424 m², heraf 212 m² kælder og
- bygning nr. 2: et udhus (brændeskur) fra 1997 på 23 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.

Solcelleanlægget placeres ca. 50 m fra ejendommens eksisterende bygninger. Ifølge praksis er placeringen dermed ikke i tilknytning til bebyggelse. Solcelleanlægget fordrer derfor Holbæk Kommunes tilladelse iht. planlovens § 35, stk. 1.

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 solcelleanlæg ligger inden for et område, hvor der i Holbæk Kommuneplan 2024 er følgende udpegninger:

- værdifuldt kulturmiljø
- bevaringsværdigt landskab
- naturbeskyttelsesinteresser
- større sammenhængende landskaber
- Grønt Danmarkskort
- område for uønsket skovrejsning
- delområde 12 Vedebjerg Herregårdslandskab 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://kommuneplan2024.holbaek.dk/>.

For *værdifulde kulturmiljøer*, gælder følgende retningslinje:

1.4.1 Indenfor de værdifulde kulturmiljøer må der ikke ske byudvikling, opføres ny bebyggelse, ske ændringer af eksisterende bebyggelse, placeres trafik- og tekniske anlæg og lignende samt terrænreguleres eller rejses skov, medmindre det kan ske uden af forringe oplevelsen og forståelsen af de værdifulde kulturmiljøer væsentligt.

Formålet med udpegningen er at sikre de fysiske miljøer, der har særlige egnskarakteristiske og kulturhistoriske træk, som i sammenhæng beskriver en historisk periode eller forløb i den samfundsmæssige udvikling i Danmark.

Det konkrete værdifulde kulturmiljø udgøres af Knabstrup Hovedgård med tilhørende gårdanlæg, park, marker, alléer, godshuse samt det syd for beliggende teglværk med arbejder- og funktionærboliger.

Til de bærende elementer for udpegningen hører også det store teglværks- og fabriksanlæg med funktionær- og arbejderboliger og de store lergrave nord, syd og øst for teglværket.

Området er særligt sårbart overfor

- nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved eksisterende bygninger, der ikke er i harmoni med disse, samt manglende vedligeholdelse,
- fjernelse eller manglende vedligeholdelse af allétræer,
- nedlæggelse af diger og hegn samt tilplantning af de åbne marker.

For områder med *naturbeskyttelsesinteresser* gælder følgende retningslinje:

4.1.3 I områder med naturbeskyttelsesinteresser skal tætheden af naturområder og sammenhængen mellem disse bevares og forbedres. Indenfor områder med naturbeskyttelsesinteresse må der ikke ske byudvikling eller anlægges veje og tekniske anlæg, hvis dyr og planters beskyttelseshensyn forringes. Er det ikke muligt at placere byudvikling og anlæg af veje og tekniske anlæg uden for naturbeskyttelsesområderne, skal der indtænkes tiltag i det konkrete projekt for at bevare og udbrede levesteder for dyr og planter.

Formålet med udpegningen er at sikre høj biologisk mangfoldighed ved at beskytte levesteder for de naturligt tilhørende arter af vilde dyr og planter. Hensynet til naturen skal styrkes

i forhold til byudvikling og nye infrastrukturanlæg. Udpegningen har yderligere som målsætning, at der skabes sammenhæng mellem naturområderne.

Udpegningen af *naturbeskyttelsesinteresser* er en del af det *Grønne Danmarkskort*, der er en samlet udpegning for de områder, hvor kommunen ønsker at prioritere naturprojekter med henblik på at bevare, forbedre og skabe nye levesteder og spredningsmuligheder for planter og dyr.

For *bevaringsværdige landskaber* gælder følgende retningslinje:

4.2.1 De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for yderligere byggeri og anlæg.

Hvor byggeri og anlæg tillades, skal det ske ved, at placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur tilpasses det konkrete landskab. Der skal særligt tages hensyn til de bærende elementer i de bevaringsværdige landskaber, som beskrevet i Holbæk Kommunes landskabsplan, for at sikre, at landskabets karakter, herunder de geologiske, kulturhistoriske og oplevelsesmæssige værdier ikke forringes.

Formålet med udpegningen er at beskytte disse særligt karakteristiske landskabstræk. Det kan fx være områder med markante ådale, områder med velbevaret struktur i marker og levende hegn, markante kyststrækninger eller områder med særlige udsigtsforhold. I det konkrete tilfælde er det landskabet omkring Knabstrup Gods, der ligger til grund for udpegningen.

For *større sammenhængende landskaber* gælder følgende retningslinje:

4.2.2 De større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg. Nødvendige større byggeri og større tekniske anlæg indenfor området skal placeres under særlig hensyntagen til de landskabelige sammenhænge og visuelle værdier i området.

Formålet med udpegningen er at bevare og/eller forstærke større landskabelige sammenhænge.

Vedebjerg Herregårdslandskab er karakteriseret ved at være et kuperet terræn med bølgende bakker. Området er præget af de tre store godser i området og har derfor store skove og marker, der er afgrænset af mange bevoksede stendiger og markante solitære træer og alleer. Foruden godserne er bebyggelsen i området hovedsageligt arbejderboliger til godserne.

Vedebjerg Herregårdslandskab er et klassisk herregårdslandskab med ældre skove og store marker, der afgrænses af markante skovbryn. Området er karakteriseret ved at være i stor skala. Terrænet er kuperet med store rullende bakker, og understreges af mange bevoksede stendiger og markante store træer, der står solitært på dyrkede marker. Karakterområdet har en overvejende enkel landskabskarakter. Ved de tre herregårde øges kompleksiteten i landskabet, på grund flere vandhuller, sekundære bygninger og de store parkanlæg, der præger landskabet. Ud over de tre herregårde: Kongsdal Gods, Torbenfeld og Knabstrup Gods og de sekundære bygninger i tilknytning hertil er området markant fri for anden bebyggelse. Karakterområdet tager navn fra Vedebjerg Skov, der udgør en markant del af området.

Karakterområdet indeholder et delområde ved Knabstrup Teglværk. Området er præget af industrimiljøet omkring teglværket. I tilknytning til selve teglværket ligger en række arbejderboliger. Landskabet omkring teglværket er præget af de gamle lergrave (udgravede søer), tipvognsspor og fundamenter fra tidligere bygninger.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 6. januar 2025 til og med den 20. januar 2025.

Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

Vurdering

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den tilladte opstilling af solcelleanlægget ikke er i strid med formålet med planlovens landzonebestemmelser og ikke er i konflikt med retningslinjerne i Holbæk Kommuneplan 2024.

Der er lagt vægt på,

- at solcelleanlægget placeres inden for ejendommens afgrænsede have-areal,
- at have-arealet er afgrænset mod de omkring liggende marker mod syd og vest med en klar og tydelig beplantning,
- at kulturmiljøet omkring Knabstrup hovedgård ikke påvirkes nævneværdigt,
- at naturbeskyttelsesinteresser ikke påvirkes nævneværdigt,
- at påvirkningen af landskabet er begrænset i betragtning af anlæggets størrelse og højde over terræn.

Der er endvidere lagt vægt på, at tilladelsen er givet på vilkår af, at der omkring anlægget mod det åbne land til stadighed skal opretholdes en beplantning, som skærmer mod indsigt til anlægget fra det åbne land.

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på, at det opførelsen af solcelleanlægget 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 habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å, ca. 5 km mod syd.

Det er Holbæk Kommune vurdering, at opførelsen af solcelleanlægget 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 opførelsen af solcelleanlægget 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 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.

Odder: Projektet påvirker ikke vandløb og/eller moser, krat, skov eller andre naturområder nær vandløb, der kan fungere som yngle- og rastested for odder. Derfor vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for odder.

Markfirben: Da projektet ikke berører åbne solbeskinnede skråninger, 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 i nærområdet, 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](#) fredag den 21. februar 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.

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:

- 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
- Naturpark Åmosen, info@naturparkaamosen.dk