



**Holbæk  
Kommune**

Holbæk Kommune

Holbæk Kommune  
Plan og Erhverv  
Kanalstræde 2  
4300 Holbæk

Dato: 18. marts 2025  
Sagsb.: Michael Leth-Espensen  
Sagsnr.: 24-013027  
Dir. tlf.: 72364139  
E-mail: milee@holb.dk

## Landzonetilladelse

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til rekreativ anvendelse af ejendommene:

Adresse: Høedvej 70 og Nykøbingvej 61A, 4440 Mørkøv  
Matr. nr.: 1aa og 38af Stigs Bjergby By, Stigs Bjergby  
Ejer: Holbæk Kommune, Byggeri og Ejendomme  
Ansøger: Holbæk Kommune, Plan og Erhverv

Det er en forudsætning, at den rekreative anvendelse af ejendommen sker 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.

En del af arealet er omfattet af en kirkeomgivelsesfredning omkring Stigs Bjergby Kirke. Ansøgningen har været behandlet af Fredningsnævnet for Vestsjælland, som i afgørelse af 3. februar 2025 har meddelt dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50 til det ansøgte projekt.

Hvis der under bygge- eller jordarbejder konstateres en forurening af jorden, skal du straks standse arbejdet og underrette Holbæk Kommune, Miljømyndigheden ([jord@holb.dk](mailto: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](mailto:plan@vestmuseum.dk)). Museet er orienteret om afgørelsen ved kopi af dette brev.

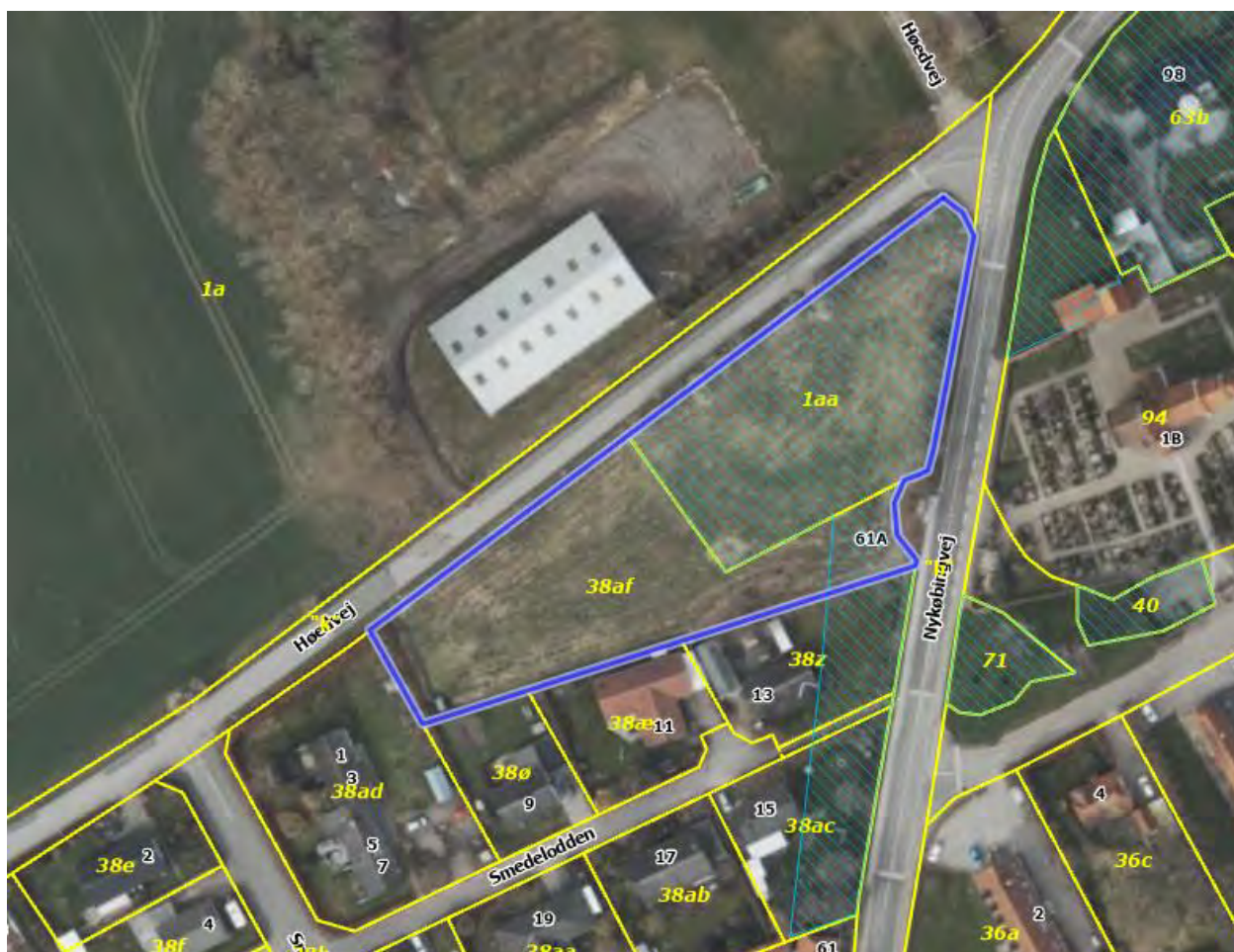
Holbæk Kommune har i sin sagsbehandling ikke forholdt sig til, om projektet er foreneligt med servitutter, der hviler på ejendommen. Det er ejers ansvar at sikre, at det ansøgt overholder eventuelle servitutter.

#### Sagens oplysninger

Den ansøgte ændrede anvendelse går ud på, at **der inden for området, "etableres"** (dvs. klippes) to mindre opholdsområder med kort græs, som forbindes med klippede trampestier igennem engområdet, som stadig skal driftes med høslet. I opholdsområderne bliver der plantet nogle rumskabende træer, f.eks. frugttræer, og opsat bord-bænke-sæt i træ og metal, samt lagt en træstamme og store sten, som både er naturlige elementer, der kan understøtte biodiversitet, samt lege- og opholdselementer.

Derudover etableres to forskellige læhegn. Det ene læhegn etableres mod nord langs Høedvej som en forlængelse af det eksisterende læhegn for at mindske vejens og den mod nord beliggende maskinhals påvirkning i området. Det andet læhegn etableres langs med naboejendommene mod syd som en lavere beplantning, hvis placering og sammensætning har været drøftet i dialog med de naboer, der grænser op til arealet.

Formålet med læhegnene er at skabe en afskærmning mellem boligbebyggelsen/vejene og det rekreative engområde, samt at skabe variation og diversitet med lidt krat/buske-bevoksning. Ansøger forventer, at de beplantninger, der skal etableres, i de første ca. 5 år bliver indhegnet med dyrehegn (trådhegn), for at sikre en god etablering og vækst.



Det rekreative område indrammet med blå. Det skraverede areal er omfattet af fredningen.

Projektet er kommet i stand i forbindelse med Holbæk Kommunes ansøgningsrunde om Vild med Vilje projekter, hvor dette lokalt indstillede projekt blev udvalgt som et af de 20 projekter, som Holbæk Kommune arbejder videre med. I den hidtidige proces har lokale aktører og naboer været inddraget i udarbejdelsen af en plan for området.

Området er beliggende i landzone, og da der er tale om en ændret anvendelse fra udelukkende landbrugsdrift i form af høslet, til også at være et rekreativt område, har Byg og Landzone vurderet, at projektet kræver en landzonetilladelse.

En del af området (hele matr. nr. 1aa en mindre del af matr. nr. 38af Stigs Bjergby By, Stigs Bjergby) ligger desuden indenfor en fredning omkring Stigs-Bjergby Kirke.

Fredningen har til formål at sikre indsigten til og udsigten fra kirken, hvorfor der ikke må bygges eller plantes, så udsigten til og fra kirken hindres. Ansøgningen har som nævnt derfor været behandlet af Fredningsnævnet for Vestsjælland, som med mindre korrektioner har meddelt dispensation fra fredningen til den ansøgte ændring af arealerne til rekreativ anvendelse.

./ Som bilag til denne tilladelse er vedlagt den ansøgte projektplan for områdets rekreative anvendelse.

Ejendommen jf. BBR

Begge matriklerne er registreret som ubebyggede og med et samlet areal på 5.968 m<sup>2</sup>.

Planforhold

Arealerne 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:

- værdifulde kulturmiljøer
- særligt værdifulde landbrugsområder
- drikkevandsinteresser
- indvindingsoplande
- prioritering for beskyttelse af grundvand
- strømningsveje
- oversvømmelse
- delområde 6 for Kundby Hatbakkelandskabi 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 egns karakteristiske og kulturhistoriske træk, som i sammenhæng beskriver en historisk periode eller forløb i den samfundsmæssige udvikling i Danmark.

Det konkrete værdifulde kulturmiljø er Stigs Bjergby med hovedgården Bjergbygård, hvor de bærende elementer er

- bebyggelserne omkring de to gadekær, kirken og Bjergbygård herimellem og den nyere bebyggelse langs Nykøbingvej,
- gadekærene med store træer og omgivende græsarealer og
- den åbne grønning vest for kirken (genstand for nærværende tilladelse).

Området er særligt sårbart overfor

- nedrivning, om-, til- og nybyggeri af og ved huse og gårde, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse,
- udfyldende bebyggelse på grønningen og ved gadekærene og
- opfyldning eller udtørring af gadekær.

Kundby Hatbakkelandskab er et relativt åbent landbrugslandskab i mellem skala. Området er generelt let bølget, men indeholder karakteristiske hatbakker, der er ligger i en nord/syd-gående linje i områdets østlige del. Terrænet i Kundby Hatbakkelandskab falder generelt mod syd og vest, hvor landskabet er mere præget af natur- og vådområder. Den syd og vestlige del af området har således et større natur/marginaljordspræg end det der ellers er dominerende i området. Området fremstår generelt åbent og uden megen beplantning. Området opleves bebygget med mange landsbyer i området, mange husmandskolonier og mange gårde. Særligt for området er de karakteristiske Hatbakker og indblik til Kundby Kirke.

#### Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 3. marts 2025 til og med 17. marts 2025.

Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

#### Vurdering

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den ansøgte rekreative anvendelse af arealet ikke er i strid med formålet med planlovens landzonebestemmelser og ikke er i konflikt med retningslinjerne i Holbæk Kommuneplan 2024.

Der er særlig lagt vægt på, at områdets rekreative anvendelse respekterer de kvaliteter som områdets udpegning som værdifuldt kulturmiljø fremhæver, samt at ændringen i arealets anvendelse sker for at give beboerne i området et samlingssted og mulighed for udendørs ophold og leg.

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på, at den rekreative anvendelse af arealet 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. 5,6 km mod sydvest.

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 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.

*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, 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 tirsdag den 18. marts 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:

- Ansøger
- 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)

# ENGEN STIGS BJERGBY



**Slået Trapestier ca. 1 m brede**  
Slås ofte- start tidlig forår inden græsset begynder at gro. Alternativt bruges slagleklipper, hvis græsset er blevet højt (grejtrailer)  
Lokal opgave at slå stjerne og opholdsarealerne.  
Begrænse spredning af Rød Hestehov

**Rum til ophold**  
Klippes som brugsplæne (samme omgang som stjerne)  
Gruppe af lave rumskabende træer: *alm. røn*

**Høslet - engen**  
Klippes af Holbæk Kommune som høslet, med opsamling af afklip, som evt. skal håndteres på grunden (stjerne)  
Det tilstræbes at der slås tidligt forår og/eller sen efterår, alt efter plejeindsatsen på kommunens høsletsarealer. Hensynet til at begrænse udbredelsen af Rød Hestehov kan også have betydning for slåtidspunkt.  
Formål: En højere grad af diversitet i arter. Ved fjernelse af næring, svækkelse af græs og lys til andre urter OSB på Rød hestehov, der har koloniseret sig på store områder.

**Kvashegn**  
Slynget kvashegn som en skulpturel afgrænsning af afklip fra engen.  
Robinie/egge pæle med 0,5-1 m. afstand- bredde: 0,80-1 m)



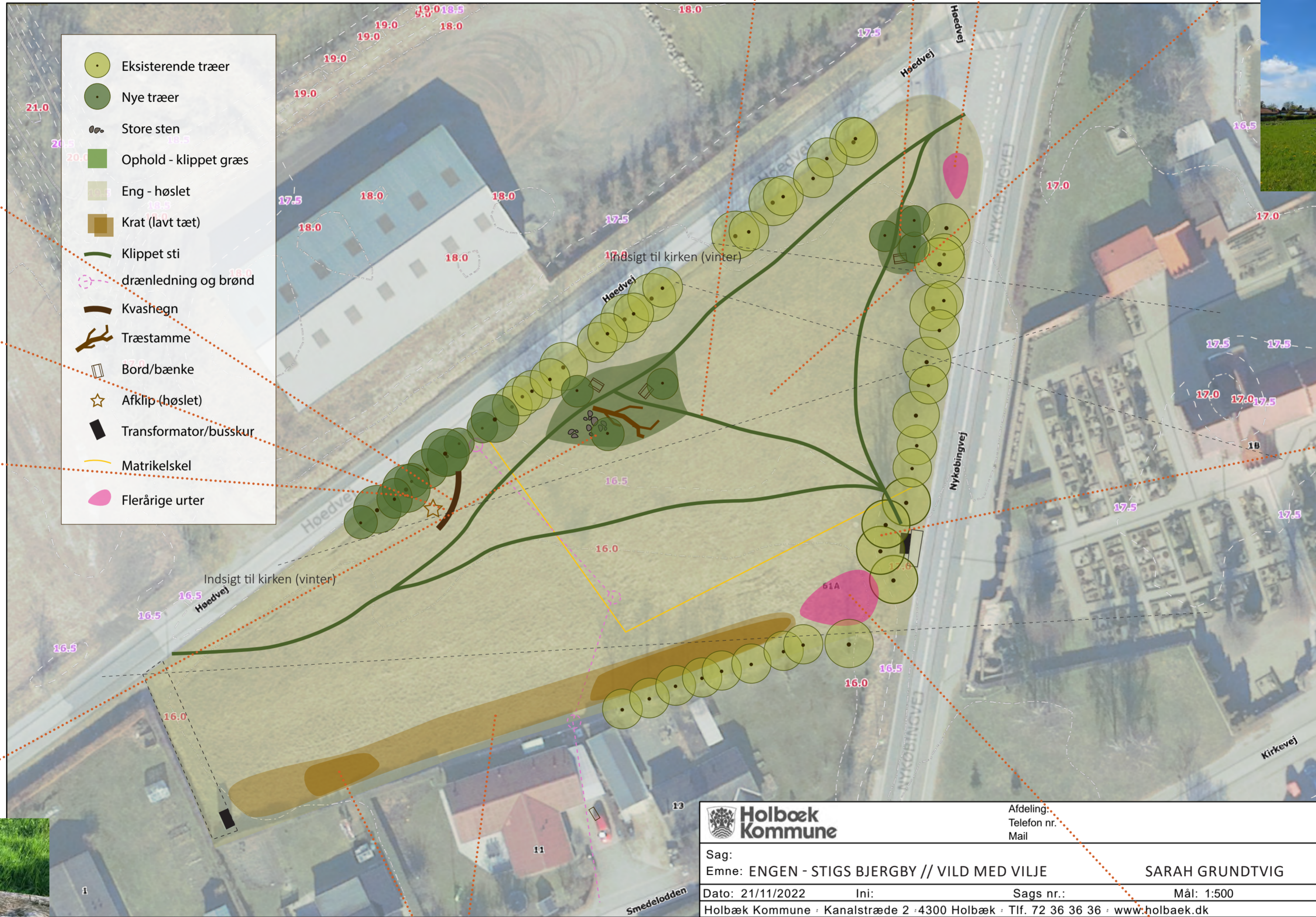
Mulighed for placering af græsafklip fra høslet  
Hvis det ikke kan anvendes af landmand/dyreholder

**Forlængelse af læhegn langs Høedvej**  
1-rækket delvist gennemsigtig  
15-20 m højt  
Afskærmende effekt- vej/stor lade  
Arter: Ask, eg, navr, hæg, hvidtjorn, skovabild  
Barrodsplanter iblandt enkelte større klumpplanter (eg, ask,navr)  
Etableres efterår/vinter- skal hegnes + gnaver- sikres. Der kan udsås vilde blomsterfrø i forbindelse med etableringen

**Rum til ophold og leg ved læhegn - højtliggende med græs (u. Rød hestehov)**  
Klippes som brugsplæne (samme omgang som stjerne). Bord- og bænkesæt, død træstamme og store sten til leg og for biodiversiteten.  
Enkelte lave rumskabende træer; Æbletræer (vildstamme) Ananasæble og Belle de Boscop, samt Skovabild (vildæble) (10-12 m)  
Etableres som middelstore træer efterår/vinter. Skal hegnes /gnaver sikres.  
Obs- slåning af græs som brugsplæne er en frivillig opgave- obs på at det er svært at slå mellem sten og træstamme- forvent lidt højt-græs/urter- og at det er ok med et rodet/vildt udtryk



- Eksisterende træer
- Nye træer
- Store sten
- Ophold - klippet græs
- Eng - høslet
- Krat (lavt tæt)
- Klippet sti
- drænledning og brønd
- Kvashegn
- Træstamme
- Bord/bænke
- Afklip (høslet)
- Transformator/busskur
- Matrikelskel
- Flerårige urter



**Bevaringsværdige lindetræer**  
Omkranser busstoppestedet- Relation til kirken/kirkegården.  
Høj værdi for biodiversitet, samt kulturhistorisk værdi for landsbyen. OBS på rødder ved evt. nedgang fra busstoppestedet (ikke hensigtsmæssigt at grave tæt på stammerne)  
Formidling af mulighederne for at bruge Engen kan evt. hænges op på busskuret.



ALM. MJØDURT



ENKARSE

LÆGEBALDRIAN

		Afdeling:	
Sag:		Telefon nr.:	
Emne: ENGEN - STIGS BJERGBY // VILD MED VILJE		Mail:	
SARAH GRUNDTVIG			
Dato: 21/11/2022	Ini:	Sags nr.:	Mål: 1:500
Holbæk Kommune · Kanalstræde 2 · 4300 Holbæk · Tlf. 72 36 36 36 · www.holbaek.dk			
© Holbæk Kommune · Geodatastyrelsen · DDO, © COWI			

**Tæt lavt krat langs skel**  
levested for dyr & Afskærmning af bebyggelse  
Etableres 1,5 m fra skel/hække. Fritvoksende hjemmehørende buske og træer uden torne.  
Mørke felter med lave træer og buske; Skovæble, Alm. hyld, Benved (evt. femhannet pil (hvis der er fugtigt nok)- placeres så de ikke generer udsyn fra naboer. Lyse felter der sikrer udsigt for nabobebyggelse: tilplantes med lavere arter (max. 2 m): Rosmarinpil (hj.hørende) og fjelsribs (delvist hj. hørende og meget nektarholdig). Der kan sås med vild blomsterblanding i forbindelse med etablering.  
Barrodsplanter etableres efterår/vinter og det vurderes at der skal hegnes med dyrehegn.



DAGPRAGTSTJERNE



HJORTETRØST

**Flerårige urter der kan tåle våd bund og konkurrence**  
Etablering af flerårige urter ved såning eller udplantning af enkelte planter, som herefter kan sprede sig.  
Plantes eller sås med frivillig indsats

Hjortetrøst, Alm. mjødurt, Lægebaldrian, Dagpragtstjerne og Engkarse er alle gode hjemmehørende nektar/værtsplanter der kan konkurrere i den næringsrige jord.