

Dato: 21. maj 2025
Sagsb.: Thomas Ørnemose Peetz
Sagsnr.: 25-002331
Dir.tlf.: 72362639
E-mail: thop@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at grave en sø på ca. 1.000 m² på følgende ejendom:

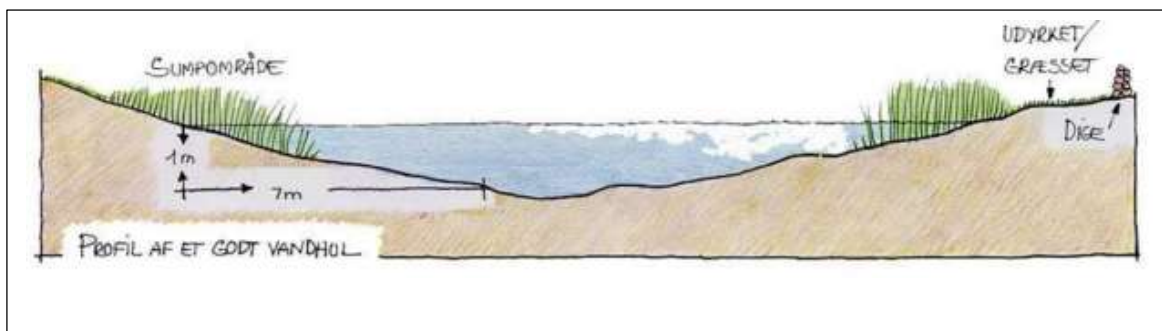
Adresse: Bennebovej 25, 4440 Mørkøv

Matrikel: 3c Bennebo By, Skamstrup

Det er en forudsætning, at søen anlægges i overensstemmelse med det ansøgte og de frembragte oplysninger i forbindelse med myndighedsbehandlingen.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- Der må ikke graves uden for det ansøgte område.
- Søen skal anlægges med svagt skrånende bredder. Bredderne må ikke være stejlere end 1:3, og skal på mindst halvdelen af søens omkreds have en hældning, der ikke er stejlere end 1:5 (se illustration nedenfor).



- Søen må ikke graves dybere end 2 meter
- Søen må ikke have fra dræn, rør eller åbne grøfter.
- Det opgravede materiale fordeles i et jævnt lag på maksimalt 30 cm tykkelse, på arealet som beskrevet i ansøgningen.

Vilkår for den fremtidige anvendelse af søen:

- Søen skal henligge i naturtilstand.
- Der må ikke gødskes, sprøjtes eller jordbearbejdes inden for en afstand af tre meter fra søen målt fra bredvegetationen.
- Der må ikke fodres i søen eller nærmere end 10 meter fra søen.

- Der må ikke udsættes eller opdrættes andefugle, fisk eller krebsearter i søen.
- Der må der ikke udplantes planter i søen.
- Der må ikke etableres øer i søen.
- Der må ikke opsættes rederør, andehuse eller lignende i eller ved søen.
- Der må ikke opsættes hegn eller strømførende tråd i eller ved søen bortset fra kreaturhegn, der kan opsættes indtil 2 meter fra søen.

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 skal søges hos de relevante myndigheder.

Jordpåfyldninger, der ændrer på terrænet, kan medføre en ændring af overfladevandets naturlige afstrømning. Giver ændringen af terrænet anledning til, at overfladevandet bliver ledt væk fra egen matrikel og ind på anden mands jord, er dette en overtrædelse af vandløbslovens § 6. Dette kan potentielt kræve en godkendelse efter vandløbsloven.

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

Der er søgt om grave en sø på cirka 1.000 m². Søens omtrentlige placering og størrelse er markeret med blå farve på nedenstående luftfoto over ejendommen.



Figur 1: Luftfoto af ejendommen, hvor den omtrentlige størrelse og placering af søen er vist med blå markering

Søen ønskes gravet på et område, der i dag er dyrket mark. Søen graves med en maksimal dybde på 1,5 meter og anlægges for at forbedre de naturmæssige forhold i området, herunder for at bedre forholdene padder og fugle.

Overskudsjord vil blive spredt i et jævnt lag på 30 cm i en mindre lavning på matriklen syd for søen. Udlægningsarealet er markeret med hvid ramme på nedenstående luftfoto. Søen er vist med blå markering.



Figur 2: Luftfoto af ejendommen hvor udspretningsareal for overskudsjord er markeret med hvid ramme. Søen er markeret med blå markering.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom et samlet matrikulært areal på 68.716 m².

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

- Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom med samlet bolig areal på 126 m²
- Bygning nr. 2: Tiloversbleven landbrugsbygning på 216 m²
- Bygning nr. 3: Tiloversbleven landbrugsbygning på 165 m² (heraf 55 m² overdækket)
- Bygning nr. 4: Tiloversbleven landbrugsbygning på 85 m² (heraf 25 m² overdækket)
- Bygning nr. 5: Tiloversbleven landbrugsbygning på 40 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.

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:

- Område med særlige drikkevandsinteresser
- Værdifuldt kulturmiljø (gældende for det område, hvor overskudsjorden placeres)
- Primært skovrejsningsområde (gældende for det område hvor søen graves)
- Sekundært skovrejsningsområde (gældende for det område, hvor overskudsjorden placeres)
- Område med risiko for oversvømmelse
- Karakterområde 13 for Skamstrup Bakkelandskab 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.

For arealer der er i risiko for oversvømmelse, gælder følgende retningslinje:

5.9.1 Arealer der er i risiko for oversvømmelse skal friholdes for nyt byggeri, anlæg og større terrænændringer. Dette kan kun fraviges ved særlige planlægningsmæssige eller samfundsmæssige hensyn.

Formålet med udpegningen er at sikre, at der i forbindelse med landzonesagsbehandling skal overvejes hvorvidt projekter vedrørende tekniske anlæg og ændret anvendelse kan til-lades indenfor de udpegede risikoområder, og i givet fald under hvilke forudsætninger (f.eks. krav om afværgenforanstaltninger).

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra d. 14 april 2025 til og med d. 30. april 2025.

Holbæk Kommune har modtaget bemærkning fra én nabo, der oplyser, at overskudsvand fra området løber til en samlebrønd, der er placeret på naboens areal. Det er vigtigt for na-boen, at der etableres et sandfang i eksisterende overløb, så eksisterende drænsystem ikke tilstoppes.

Holbæk Kommune har forelagt nabobemærkningen for ansøger. Ansøger oplyser, at det tid-ligere har været forsøgt at dræne det pågældende område og hvor drænrøret løber til en gennemløbsbrønd i skellet til naboejendommen.

I forbindelse med anlæg af søen vil det eksisterende drænrør blive udskiftet og der vil blive etableret et sandfang i gennemløbsbrønden, inden vandet løber videre til drænsystemet.

Samtidig har Holbæk Kommune vurderet, at udskiftning af eksisterende rør med en ny rør-ledning med omtrent samme dimensioner, samt etablering af sandfang i gennemløbsbrøn-den, ikke kræver myndighedsbehandling efter Vandløbsloven.

Vurdering

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke er i strid med formålet med plan-lovens landzonebestemmelser og ikke er i konflikt med retningslinjerne i Holbæk Kommune-plan 2024.

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at der normalvis meddeles landzonetilladelse til at grave søer i det åbne land, når det kan ske uden at påvirke det omkringliggende landskab eller være til gene for omkringboende. Der er i den konkrete sag ikke forhold, der taler afgørende imod af at følge praksis.

Det er kommunens vurdering, at søen ikke påvirker oplevelsen af det omkringliggende land-skab, herunder det udpegede værdifulde kulturmiljø, da søen placeres i en eksisterende lav-ning og overskudsjorden bliver placeret på en sådan måde, at det ikke føre til en markant hævnning af terrænet.

Det er endvidere kommunens vurdering, at søen ikke vil være til gene for omkringboende. På baggrund af bemærkning fra naboen, har ansøger oplyst, at der vil blive etableret et sandfang i gennemløbsbrønden i skel, hvorfra eventuelt overløb fra søen løber til. På denne måde sikres det, at søen ikke vil påvirke drænsystemet ved at tilstoppe det.

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 habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å, ca. 4,4 km mod vest.

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.

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 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 onsdag d. 21. maj 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

Thomas Ørnemose Peetz
landzonesagsbehandler

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ansøger: Jan Slott, js@jslott.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
- Ejer Bennebovej 27a, 4440 Mørkøv