

Dato: 3. juli 2025
Sagsb.: Dorte Harbo
Sagsnr.: 25-004423
Dir.tlf.: 72361264
E-mail: djens@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at etablere tre søer på henholdsvis 850 m², 2.040 m² og 3.060 m² på følgende ejendom:

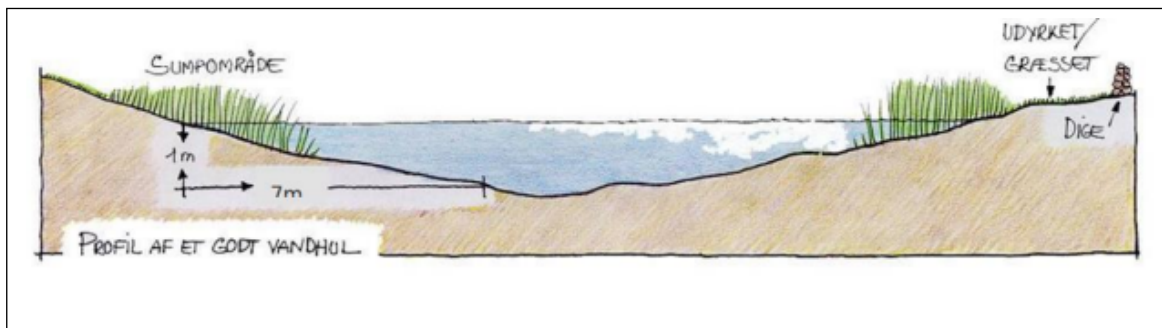
Adresse: Aggersvoldvej 33, 4450 Jyderup

Matrikel: 1v Aggersvold Hgd., Hjembæk og 10b Hjembæk By, Hjembæk

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

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- Der må ikke graves uden for det ansøgte område.
- Søerne 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).



- Søerne må ikke graves dybere end 2 meter.
- Søerne må ikke have tilløb eller afløb fra dræn, rør eller åbne grøfter.
- Det opgravede materiale fordeles jævnt ud i et højst 50 cm tykt lag på nærliggende arealer, der ikke er beskyttet natur, eller køres bort i overensstemmelse med gældende regler.

Vilkår for den fremtidige anvendelse af søerne:

- Søerne skal henligge i naturtilstand.
- Der må ikke gødskes, sprøjtes eller jordbearbejdes inden for en afstand af tre meter fra søerne målt fra bredvegetationen.
- Der må ikke fodres i søerne eller nærmere end 10 meter fra søen.
- Der må ikke udsættes eller opdrættes andefugle, fisk eller krebsarter i søerne.

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

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

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos relevante myndigheder.

Søerne vil i løbet af få år udvikle et naturligt dyre- og planteliv og derefter være omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at søerne herefter ikke må ændres, herunder oprensnes, uden at der er opnået dispensation til dette hos kommunen (natur@holb.dk).

Hvis dræn, grøfter eller vandets afløb til eller fra andre ejendomme ændres, skal der søges tilladelse hos kommunen ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17. Kommunens Vandløbsteam kan kontaktes på (vandloeb@holb.dk).

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. Kontakt Holbæk Kommune, Vandløbsmyndigheden, vandloeb@holb.dk, for spørgsmål herom.

Hvis der under jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet straks standes, og du skal underrette Holbæk Kommune, Miljømyndigheden (jord@holb.dk).

Hvis den opgravede jord fra søerne køres til en anden matrikel, skal Holbæk Kommunes Jordteam først vurdere, om der skal udtages jordprøver. Dette er for at sikre, at der ikke spredes forurening. Jordteamet kan kontaktes på jord@holb.dk.

Hvis der sker arkæologiske fund i forbindelse med udnyttelse af landzonetilladelsen, skal du straks henvende dig til Museum Vestsjælland, Klosterstræde 18, 4300 Holbæk, tlf. 59 43 23 53 (plan@vestmuseum.dk). Museet er orienteret om tilladelsen ved kopi af dette brev.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

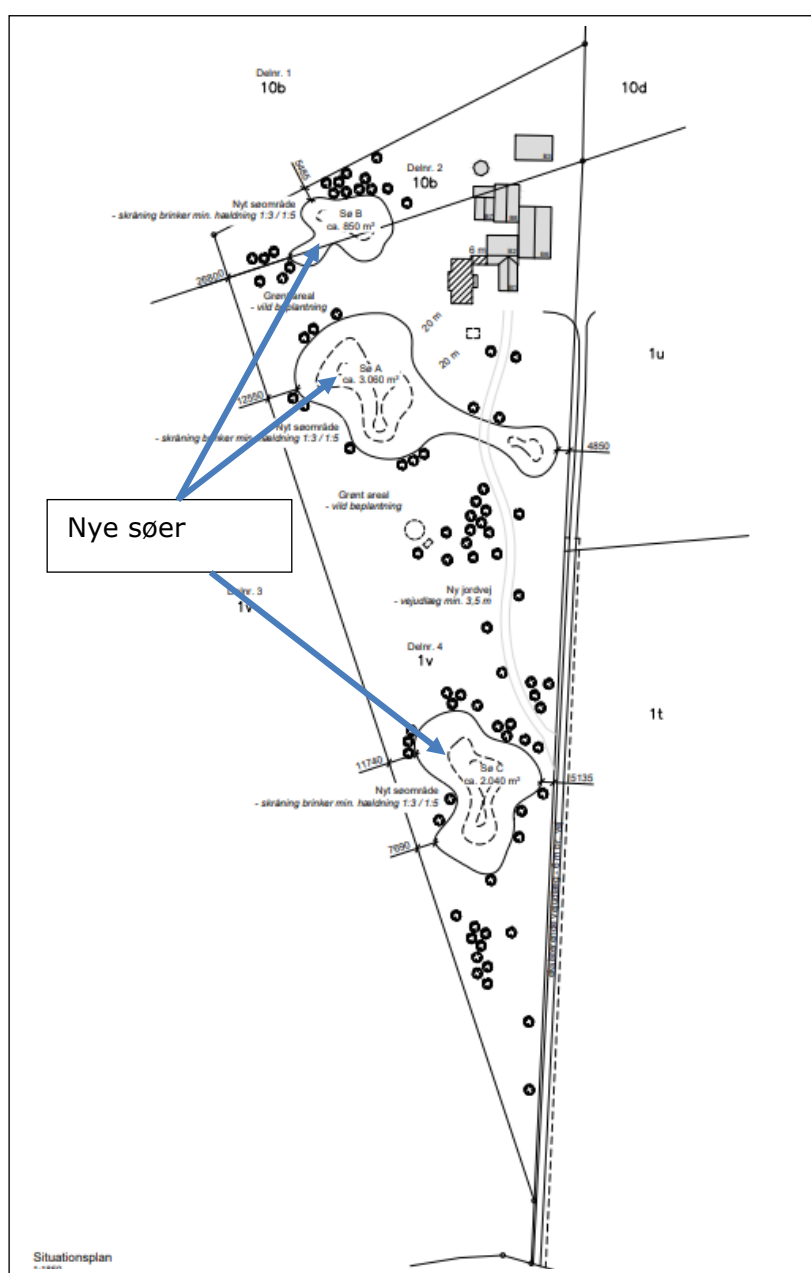
Ansøgningen og beskrivelse af området

Der er søgt om landzonetilladelse til at etablere 3 søer på henholdsvis 850 m², 2.040 m² og 3.060 m². Søerne etableres med en maksimal dybde på 1,5 m og brinker med en hældning på 1:3 og 1:5. Det fremgår af ansøgningen, at den opgravede jord placeres mellem søerne i

et lag på maksimalt 50 cm. Der er i dag højt grundvand på området, og ved at anlægge de tre søer, ønsker man at "samle" den mængde vand, der måtte komme, i større søområder.

Mellem søerne beplantes de grønne arealer med enggræs med blomsterfrø for at forstærke og bibeholde områdets karakter, samt at øge flora og fauna. Hertil ønskes der etablering af mindre beplantningsgrupper som vil bestå af mindre træer og buske.

Søerne anlægges på landbrugsjord i omdrift. Landskabet er let bølget og stiger fra Aggersvoldvej op mod ejendommens bygninger. Der er ingen beskyttet natur på ejendommen eller i tilknytning til ejendommen, lige som der ikke findes beskyttede diger på ejendommen eller i skel mod naboejendomme.

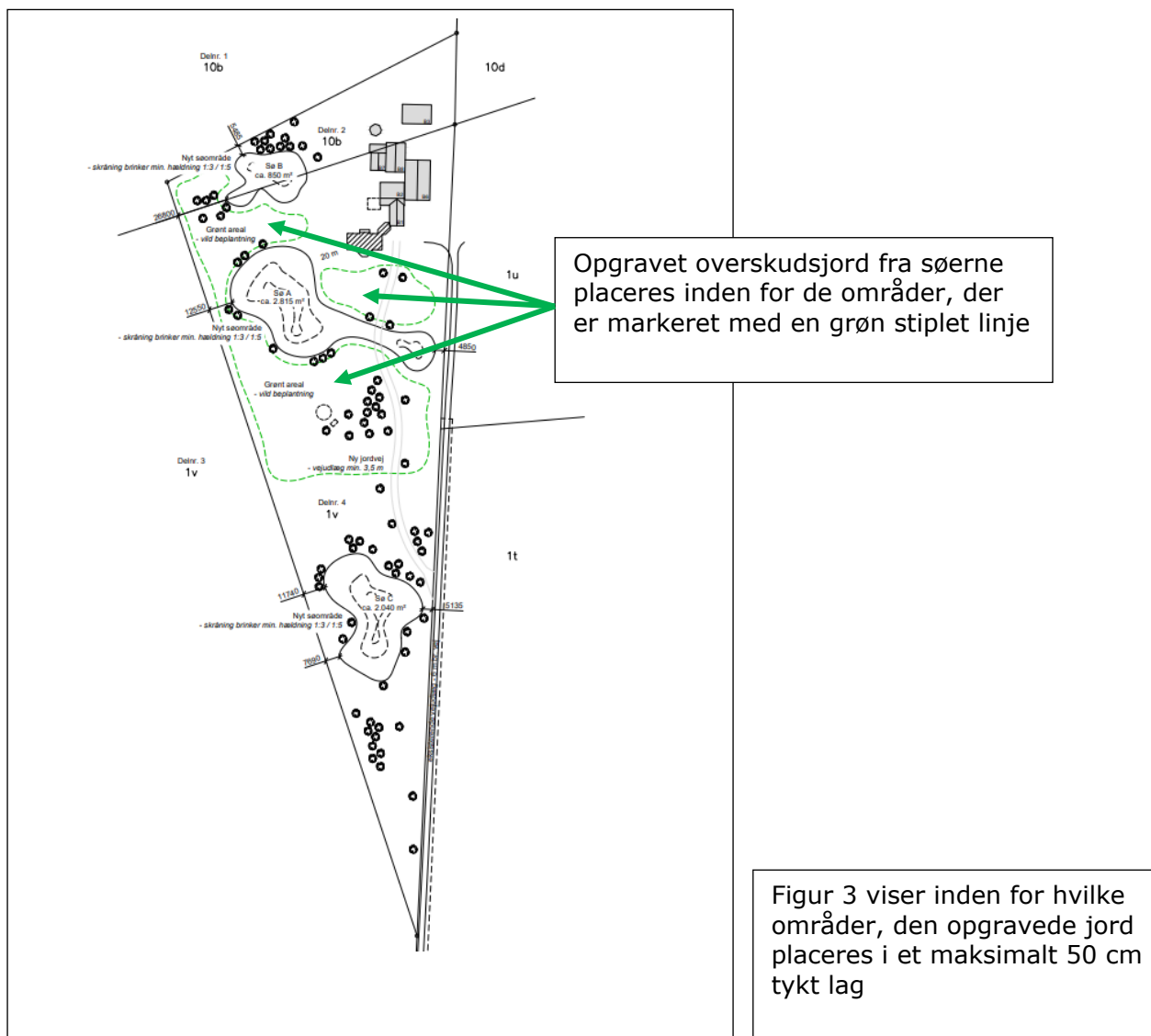


Figur 1 viser hvor de tre søer placeres:

Øverst sø på 860 m²

Midt for, sø på 3.060 m²

Nederst, sø på 2.040 m²



Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 36.000 m².

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

- Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom på 148 m² opført i 1932
- Bygning nr. 2: Stald til svin på 184 m² opført i 1932
- Bygning nr. 3: Maskinhus, garage mv. på 110 m² opført i 1952
- Bygning nr. 6: Stald til svin på 341 m² opført i 1980
- Bygning nr. 7: Lade til halm, hø mv. på 179 m² opført i 1981
- Bygning nr. 8: Anden bygning til landbrug mv. på 216 m² opført i 2000

Planforhold

Ejendommen ligger i landzone, hvor der som udgangspunkt ikke kan ske ændring i anvendelsen af ubebyggede arealer. 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 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:

- Særlige drikkevandsinteresser
- Mindre prioritering af grundvandsbeskyttelse
- Værdifuldt kulturmiljø omkring Aggersvold Hovedgård med husmandsudstyknings
- Særligt værdifuldt landbrugsområde
- Sekundært skovrejsningsområde
- Områder med risiko for oversvømmelse
- Delområde 6 for Kundby Hatbakkelandskab 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 egenskarakteristiske og kulturhistoriske træk, som i sammenhæng beskriver en historisk periode eller forløb i den samfundsmæssige udvikling i Danmark.

De bærende elementer i kulturmiljøet er hovedgårdsanlægget omkring Aggersvold Gods med hovedbygning, avlsgård, gårdsplads, voldgrave og park samt hovedgårdslandskabet med store marker, enge og skove afgrænset af sten- eller jorddiger med gammel bevoksning. Truslerne for området er blandet andet, tilgroning af de åbne marker og enge.

Kundby Hatbakkelandskab er et relativt åbent landbrugslandskab i mellem skala. Området er generelt let bølget, men indeholder karakteristiske hatbakker, der er ligget i en nord/sydgående 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 16. juni 2025 til og med den 2. juli 2025.

Der er modtaget bemærkninger fra en nabo, som kræver, at dræn der krydser vejen ved den sydligste sø stadig fungerer optimalt, at beplantningen ved den sydligste sø på 2.040 m² ikke bliver højere end 1,5 m samt at der ikke påfyldes ekstra jord omkring den sydligste sø.

Vurdering

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at de ansøgte søer ikke er i strid med formålet med planlovens landzonebestemmelser og ikke er i konflikt med retningslinjerne i Holbæk Kommuneplan 2024.

Området er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, blandt andet for at holde området åbent og sikre, at markerne ikke gror til. Etablering af søer ses ikke at være en trussel for kulturmiljøet. Søerne og den terrænregulering der sker i forbindelse med anlæggelse af søerne vurderes ikke at have en negativ indvirkning på det omkringliggende landskab, og det er Holbæk Kommunes vurdering, at søerne vil falde naturligt ind i landskabet. Søerne vil øge naturindholdet i området og kan med tiden få værdi som ynglested for padder.

Vedrørende drænforhold på ejendommen er det ikke tilladt at forbinde søer med eksisterende dræn. Der bør derfor ikke ske en ændring af drænforholdene på ejendommen. Skulle der mod forventning ske en påvirkning af afvandingsforholdene i området, har ejer pligt til at udbedre forholdet og sikre, at den naturlige afvanding genetableres jf. vandløbslovens § 6. Afvandingsforhold reguleres af vandløbsloven, og kan således ikke indgå i en vurdering efter planloven.

Som det fremgår af ansøgningsmaterialet og naboorienteringen, lægges der ikke overskudsjord omkring den sydligste sø, hvilket kan ses på Figur 3, på afgørelsens side 4.

Ejer ønsker at så enggræs og blomsterfrø mellem søerne samt at etablere mindre beplantningsgrupper som vil bestå af mindre træer og buske. Beplantning på en landbrugsejendom kræver ikke landzonetilladelse. Holbæk Kommune kan derfor ikke stille krav om at beplantningen omkring den sydligste sø ikke må blive højere end 1,5 m.

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på, at søen 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 dispensation til, kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt. Nærmeste Natura2000-område i den konkrete sag er habitatområdet habitat- og

fuglebeskyttelsesområdet Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å, som er beliggende ca. 5 km sydvest for ejendommen.

Det er Holbæk Kommune vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke dette eller andre Natura 2000-områder væsentligt. Der er i vurderingen lagt vægt på afstanden til Natura2000-området, det ansøgte begrænsede karakter og at der ikke er fysisk eller hydrologisk sammenhæng mellem de ansøgte søer og Natura 2000-området.

Kommunen skal også ifølge bekendtgørelsen vurdere, om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV.

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 etableres på landbrugsjord i omdrift, vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for Markfirben.

Padder: Stor vandsalamander og Spidssnudet frø er almindelige arter i Holbæk Kommune. Da projektet ikke berører eksisterende 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.

Det vurderes, at det ansøgte ikke vil have negativ påvirkning af arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

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 3. juli 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 landzoneafgørelse har som udgangspunkt opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Du skal klage via Klageportalen, ved at logge på med din NEM-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.

Du er velkommen til at kontakte undertegnede og få oplyst, om der er kommet en klage.

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, 2T arkitekter og Ingeniører, Algade 1c, 4300 Holbæk, trine@2-t.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@friluftstraadet.dk, lokalraad@friluftstraadet.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
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening Vestsjælland, holbaek@dof.dk
- Sportsfiskerforbundet, post@sportsfiskerforbundet.dk
- Dansk Sportsfiskerforbund Nordkysten, nordkysten@sportsfiskerforbundet.dk
- Aggersvoldvej 37, 4450 Jyderup
- Holbæk Kommune, Team Vandløb, Kanalstræde 2, 4300 Holbæk, vandloeb@holb.dk.