

Dato: 4. juli 2025
Sagsb.: Dorte Harbo
Sagsnr.: 25-007319
Dir.tlf.: 72361264
E-mail: djens@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at etablere to søer hver med et areal på ca. 1.000 m² på følgende ejendom:

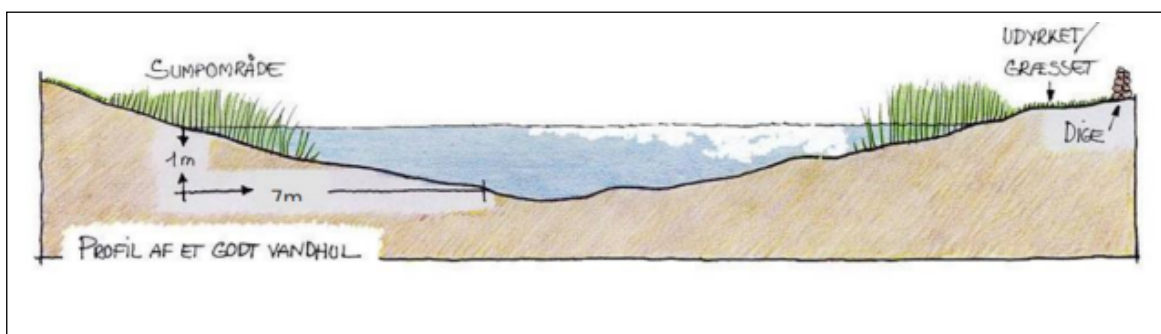
Adresse: Asmindrupvej 114, 4390 Vipperød

Matrikel: 5c Sdr. Asmindrup By, Sdr. Asmindrup

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.
- Der må ikke graves på en sådan måde, at det beskyttede dige, i skel mod vest, beskadiges.
- 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 skal fordeles jævnt ud, i et højst 30 cm tykt lag, på samme matrikel, eller køres bort i overensstemmelse med gældende regler.

Vilkår for den fremtidige anvendelse af søen:

- 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 søerne.
- 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.

Søen vil i løbet af få år udvikle et naturligt dyre- og planteliv og derefter være omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at søen 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 fra andre ejendomme ændres, skal der søges tilladelse hos kommunen ifølge vandløbslovens §§ 6 og 17. Da du i din ansøgning har oplyst, at der er et dræn der skal omlægges, skal du søge en tilladelse hos Kommunens Vandløbsteam (vandloeb@holb.dk).

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

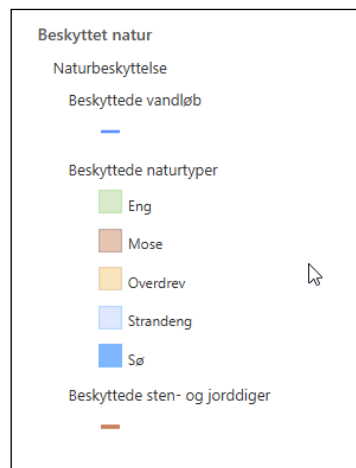
Hvis den opgravede jord fra søerne køres til en anden matrikel, skal Holbæk Kommunes Jordteam først vurdere, om der skal udtages jordprøver. Dette er for at sikre, at der ikke spredes forurening. Jordteamet kan kontaktes på jord@holb.dk.

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

I har søgt om tilladelse til at grave to søer, som hver især får et omfang på ca. 1.000 m². De to søer placeres i lavninger, der i forvejen er fugtige en stor del af året, med et blankt vandspejl hen over efterår og vinter. Det fremgår desuden på historiske kort, at der tidligere har ligget søer på de steder, hvor de nye søer anlægges.



Figur 1

Viser ejendommen med de to søer indtegnet med en rød streg

Søerne anlægges på landbrugsjord i omdrift, som siden 2013 har været dyrket økologisk. Marken er let bølget med våde lavninger og et mindre højdedrag mod nord. Den ene sø anlægges umiddelbart syd for ejendommens bygninger og have. Den anden sø etableres tæt ved ejendommens vest-skel. Der er ikke beskyttet natur tæt på de steder hvor søerne graves, men der er et beskyttet sten- og jorddige i skel tæt ved det sted, hvor den vestlige sø graves.

Sammen med ansøgningen om tilladelse til at grave to søer, har I også anmeldt skovrejsning på ejendommen.

I har i jeres ansøgning oplyst, at der løber et dræn gennem et af de områder, hvor der etableres en sø. Drænet omlægges, så der ikke er sammenhæng mellem sø og dræn.



Figur 2

Viser et kortbilag fra ansøgningen, hvor søerne er indtegnet sammen med det dræn, som omlægges. Det fremgår desuden af kortet, at søerne placeres i lavninger.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 82.833 m².

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

- Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom på 240 m² opført i 1911
- Bygning nr. 2: Stald til svin på 218 m² opført i 1877
- Bygning nr. 3: Stald til kvæg på 156 m² opført i 1877
- Bygning nr. 4: Maskinhus, garage mv. på 90 m² opført i 1877
- Bygning nr. 5: Lade til foder, afgrøder mv. på 187 m² opført i 1917

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
- Mellem prioritering af grundvandsbeskyttelse
- Særligt værdifuldt landbrugsområde
- Primært skovrejsningsområde
- Risikoområde for oversvømmelse
- Delområde 8 for Søstrup Dødislandskab 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/>.

Søstrup Dødislandskab har et bølget til bakket dødisterræn med middelstore marker, der flere steder er opdelt af jorddiger. Bebyggelsen i området består overvejende af middelstore gårde placeret ude på markfladerne eller let trukket tilbage fra vejene. Området fremstår overvejende åbent, dog med småplantninger især omkring områdets mange dødishuller og omkring ejendommene. Eneste større skovbevoksning i karakterområdet er Fruerskov. Områdets landsbyer er generelt små, på nær Søstrup, som er udbygget med parcelhusområder.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 20. maj 2025 til og med den 8. juni 2025.

Der er modtaget bemærkninger fra Hellestrupvej 21 som oplyser, at de ikke har indvindinger mod projektet, hvis der plantes på en sådan måde, at grene ikke falder ind på deres mark, og hvis omlægning af dræn bliver lavet ordentligt, så afvanding af deres marker ikke forringes.

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.

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at søerne vil falde naturligt ind i det omkringliggende landskab. Søerne vil øge naturindholdet i området og kan med tiden få værdi som ynglested

for padder. Sammen med den skov som ønskes plantet på ejendommen, vil søerne fremme den vilde natur i området.

Der er i behandling af sagerne lagt vægt på, at søerne anlægges i lavninger hvor der tidligere har været søer, og hvor der naturligt samler sig vand.

Omlægning af dræn kræver tilladelse efter vandløbsloven. I forbindelse med behandling af drænsagen vil afvanding til og fra naboarealer blive håndteret. Det er således ikke et forhold, som varetages af planloven.

Spørgsmålet omkring nedfald af grene fra skoven vil blive håndteret i afgørelse om VVM-pligt i forbindelse med skovrejsning.

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 Egernæs med holme og Fuglsø Sø i Lejre Kommune, som er beliggende ca. 4,5 km øst 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.

Markfirben: Da projektet ikke berører åbne solbeskinnede skråninger, 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 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 fredag den 4. 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:

- 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
- Hellestrupvej 21, 4390 Vipperød

