

Birkegårdsvej 45
Bårup
4370 Store Merløse

Dato: 4. juli 2025
Sagsb.: Michael Leth-Espensen
Sagsnr.: 24-014341
Dir.tlf.: 72364139
E-mail: milee@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at anlægge nye ridebaner på ejendommen:

Adresse: Birkegårdsvej 45, Bårup, 4370 Store Merløse

Matrikel: 8j Bårup By, Kirke Eskilstrup

Det er en forudsætning, at ridebanerne anlægges og omlægges i overensstemmelse med det ansøgte og som beskrevet nedenfor.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at belysningen omkring ridebanen med LED-lysbånd ikke må være tændt i tidsrummet fra kl. 21 om aftenen til kl. 7 om morgenen,
- at det ved monteringen af LED-lysbånd på hegnet omkring ridebanen sikres, at lysbåndet kun lyser ned på ridebanen,
- at eksisterende lysmast som står tæt ved krydset mellem Hammershusvej og Birkegårdsvej nedtages, da den ikke er lovlig
- at der omkring ridebanerne etableres et afskærmende beplantningsbælte, som hindrer unødvendig belysning udenfor ridebanerne. Beplantningen skal etableres som et fler-rækket plantebælte med flere hjemmehørende arter, som får en max-højde på ca. 6-8 m, som f.eks. almindelig hyld, almindelig hæg, almindelig syren, benved, blågrøn rose, dunet gedeblad, fjeldrips, hunderose, klitrose, kvalkved, rød kornel, sargents æble, slåen, tørst, vrietorn eller æblerose,
- at beplantningsbæltet til stadighed vedligeholdes og
- at anlæggelsen og den fremtidige drift af ridebanen ikke må afføde problemer for afvandingen, hverken for den konkrete ejendom eller for omkringliggende arealer.

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.

Ved ikke-erhvervsmæssigt dyrehold:

Ved anvendelse af bygninger og udearealer til dyrehold må der ikke opstå uhygiejniske forhold. Dyrehold skal anmeldes til Holbæk Kommune, Vækst og Bæredygtighed, Landbrug (landbrug@holb.dk).

Ved ændringer af terrænet:

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, vandløb@holb.dk, for spørgsmål herom.

Ved jordarbejde:

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.

Udskiftning af ridebanens underlag til andre materialer kan i nogen tilfælde kræve kommunal myndighedsbehandling. Det anbefales at kontakte kommunen inden der foretages udskiftning af ridebanens underlag til et andet materiale. Kontakt Holbæk Kommune, Vækst og Bæredygtighed, Landbrug (landbrug@holb.dk).

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.

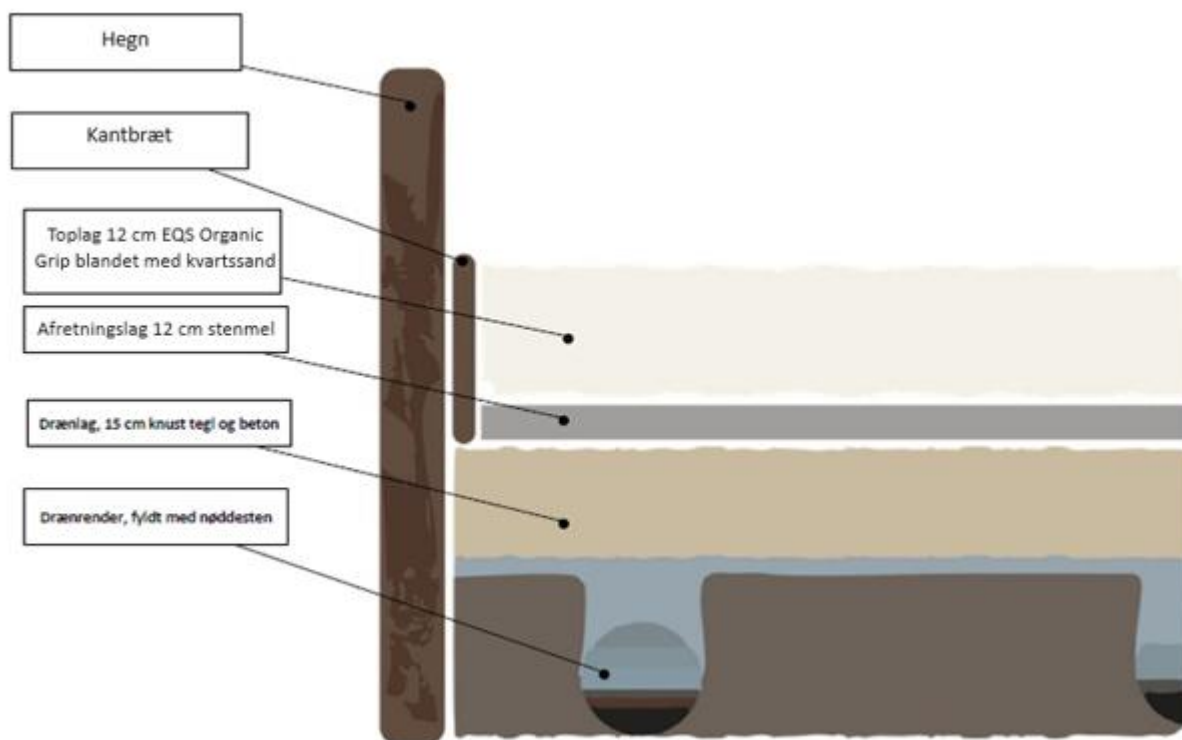
Sagens oplysninger

Der er søgt om at udvide og omlægge den eksisterende ridebane på ejendommen.

I dag er der en ridebane på ca. 20 x 40 m, som ligger langs med Hammershusvej. Den sydøstlige halvdel af banen, nærmest Birkegårdsvej, ønskes omlagt til en "round-pen"-ridebane.

Den resterende del af den eksisterende ridebane ønskes udvidet og orienteret, så den ligger parallelt med Birkegårdvej og med målene 20 x 60 m.

Opbygningen af ridebanen sker udelukkende med naturlige, organiske materialer. Ridebanen opbygges derefter som vist på nedenstående principtegning.

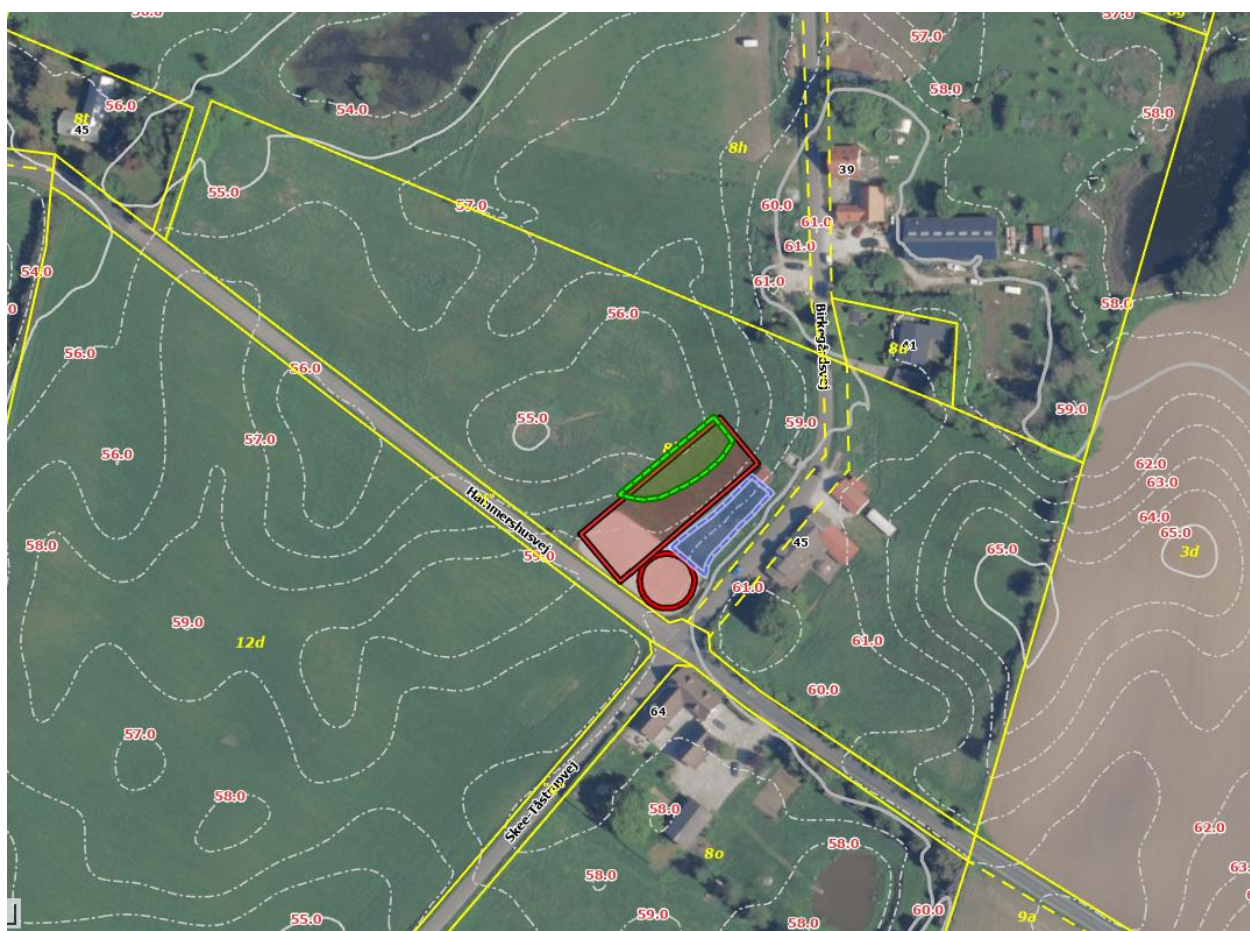


Ansøgningens principtegning for banens opbygning.

Terrænet falder væk fra Birkegårdsvej mod nordvest. For at få en plan og vandret bane er det nødvendigt, at terrænet jævnes ud. Herom har I oplyst, at der langs Birkegårdsvej skal afgraves ca. 200 m³ jord (vist med blå markering på kortudssnittet nedenfor), som delvist (ca. 160 m³) skal bruges til at fylde op med i banens nordvestlige del (som vist med grøn markering på kortudssnittet nedenfor). Den resterende mængde jord spredes ud på ejendommens jorder.

Rundt om den nye ridebane rejses et træhegn med kantbræt. Træhegnet består af stolper med tre vandret liggende, flækkede rafter. Hegnet udføres med trykimprægneret træ i naturlig træfarve. På den midterste rafte monteres et LED-lysbånd højst 1,0 m over jorden, som lyser ned på jorden. I har angivet, at LED-lysbåndet har følgende egenskaber: 12 mm i bredden; farvegengivelse $ra > 80$; farvetemperatur 3000K; farve-tolerance $< 6SDCM$; lysstrøm 400lm/m og en spredningsvinkel på 120grader.

På kortudsudsnittene nedenfor er ridebanerne vist med rødt. Arealet, hvor der afgraves jord er vist med blå. Arealet, hvor det påføres jord er vist med grønt. Gule linjer angiver matrikulære skel. Hvide linjer angiver højdekurver.



I dialogen med Holbæk Kommunes Team Landbrug har I oplyst, til ridebanens toplag at anvende et produkt af udelukkende naturlige materialer, hvilket ligger til grund for denne tilladelse.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 27.581 m².

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

- bygning nr. 1: stuehus fra 1902 på 117 m², heraf 57 m² tagetage,
- bygning nr. 2: anden bygning til landbrug fra 1902 på 60 m²,
- bygning nr. 3: carport fra 1995 på 72 m²,
- bygning nr. 4: carport fra 1998 på 19 m²,
- bygning nr. 5: anden bygning til landbrug fra 2005 på 77 m²,
- bygning nr. 8: læskur til heste fra 1996 på 18 m²,
- bygning nr. 9: læskur til heste fra 2020 på 30 m² og
- bygning nr. 10: drivhus fra 2022 på 13 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.

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

- drikkevandsinteresser
- særligt værdifulde landbrugsområder
- primært skovrejsningsområde
- oversvømmelsesområde
- delområde 15 Store Merløse Landbrugslandskab 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 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 tildeles indenfor de udpegede risikoområder, og i givet fald under hvilke forudsætninger (f.eks. krav om afværgenforanstaltninger).

Ovenfor ses kortudsnit med områder med risiko for oversvømmelse med 90 mm regn (en 100-års hændelse). Anlæg af den nye 20x60 m ridebane ses netop at berøre et sådant

risikoområde. Holbæk Kommunes Team Vandløb har vurderet, at anlæggelse af ridebanen vil medføre, at der fortrænges ca. 50 m³ vand i forbindelse med en 100-års hændelse, men at dette ikke vil påvirke risikoen for oversvømmelse af Hammershusvej og nabomarken syd for Hammershusvej. Hvis anlæggelsen af ridebanen mod forventning alligevel afføder afvandsmæssige problemer, påhviler det ejer at afhjælpe sådanne problemer.



De lyseblå markerede områder angiver arealer med risiko for oversvømmelse.

Delområde 15 Store Merløse Landbrugslandskab i Holbæk Kommunes landskabsplan er karakteriseret som et svagt til let bølget landbrugslandskab med spredt bebyggelse og delvist stjerneudskiftede landsbyer. Området er præget af de to stationsbyer, der ligger i området samt gennemkørende hovedvej og jernbane. Området opleves overvejende åbent og i mellem skala, men med delområder, der adskiller sig markant i forhold til både terræn, anvendelse og skala.

Ifølge Holbæk Kommuneplan 2024 gælder der generelt, at byggeri og anlæg i det åbne land skal placeres og udformes under hensyntagen til lokal byggeskik og landskabelige forhold.

Tekniske anlæg, som skal placeres i det åbne land, skal så vidt muligt placeres, så de ikke virker dominerende eller forstyrrende. Der skal ved udformning og placering tages hensyn til landskabelige, kulturhistoriske, naturmæssige og rekreative interesser. Landskabsplanens anbefalinger skal følges.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 16. juni 2025 til og med den 30. juni 2025.

Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

Vurdering

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

Mindre landbrugsejendommen kan med fordel anvendes til hobbyhestehold med de faciliteter som nødvendigvis hører hjemme i forbindelse med hestehold. Herunder læskure og ridebaner.

De påtænkte terrænreguleringer for at anlægge ridebanerne i et plant niveau vurderes at være af begrænset omfang og ikke at påvirke landskabet og landskabsoplevelsen i nævneværdig grad.

Der er i afgørelsen stillet vilkår om at LED-belysningen kun må lyse nedad samt at der skal etableres en afskærmende beplantning. På den baggrund vurderer Holbæk Kommune, at der ikke vil ske en væsentlig lysforurening af det omkringliggende landskab.

Det er vurderet, anlæggelsen af ridebanerne kun har begrænset indvirkning på de mulige oversvømmelsesområder. Det vurderes ikke nødvendigt at fastlægge krav om foranstaltninger til afværgning af mulige oversvømmelser.

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på, at anlæggelsen af ridebanerne 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-områder er i den konkrete sag habitatområdet Hejede Overdrev, Valborup Skov og Valsøllille Sø i Lejre Kommune, ca. 5,5 km mod øst samt habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å, ca. 11,3 km mod vest.

Det er Holbæk Kommune vurdering, at anlæggelse af ridebanerne ikke kan påvirke disse Natura2000-områder 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 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 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 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:

- Ejere og ansøgere
- 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
- Holbæk Kommune, Team Vandløb, vandloeb@holb.dk
- Holbæk Kommune, Team Landbrug, landbrug@holb.dk
- Holbæk Kommune, Team Jord, jord@holb.dk
- Holbæk Kommune, Team Grundvand, grundvand@holb.dk