

Dato: 15. august 2025
Sagsb.: Thomas Ørnemose Peetz
Sagsnr.: 25-011759
Dir.tlf.: 72362639
E-mail: thop@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at grave seks søer og udvide en eksisterende sø på ejendommen:

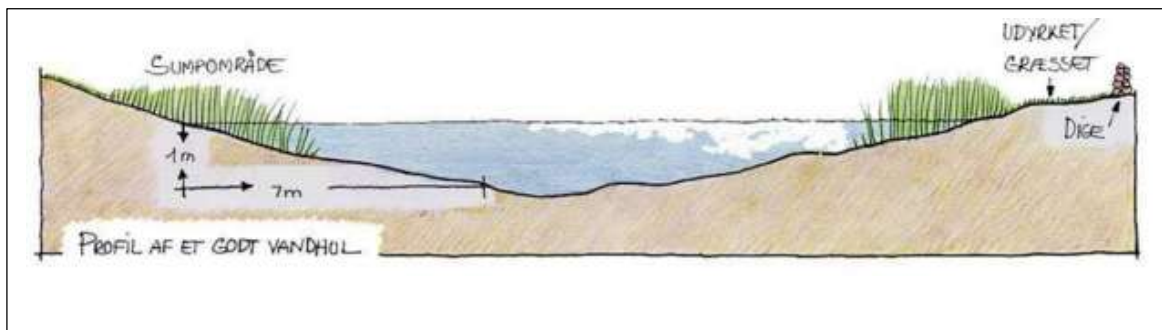
Adresse: Holbækvej 298, 4440 Mørkøv

Matrikel: 5a Bakkerup By, Mørkøv

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

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- Der må ikke graves uden for de ansøgte områder.
- Søerne skal anlægges med svagt skrånende bredder. Bredderne må ikke være stejle end 1:3, og skal på mindst halvdelen af søens omkreds have en hældning, der ikke er stejle 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.
- Overskudsjord fra udgravning til søerne skal placeres på samme matrikel, i et jævnt lag på maksimalt 30 cm tykkelse 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 søen bortset fra kreaturhegn, der kan opsættes indtil 2 meter fra søen.

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.

Det ansøgte kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3 for beskyttede naturtyper, for så vidt angår udvidelse af den eksisterende sø. Dispensationen er meddelt af Holbæk Kommune, Natur og Miljø i afgørelse af 7. juli 2025.

Jordpåfyldninger eller afgravninger, 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.

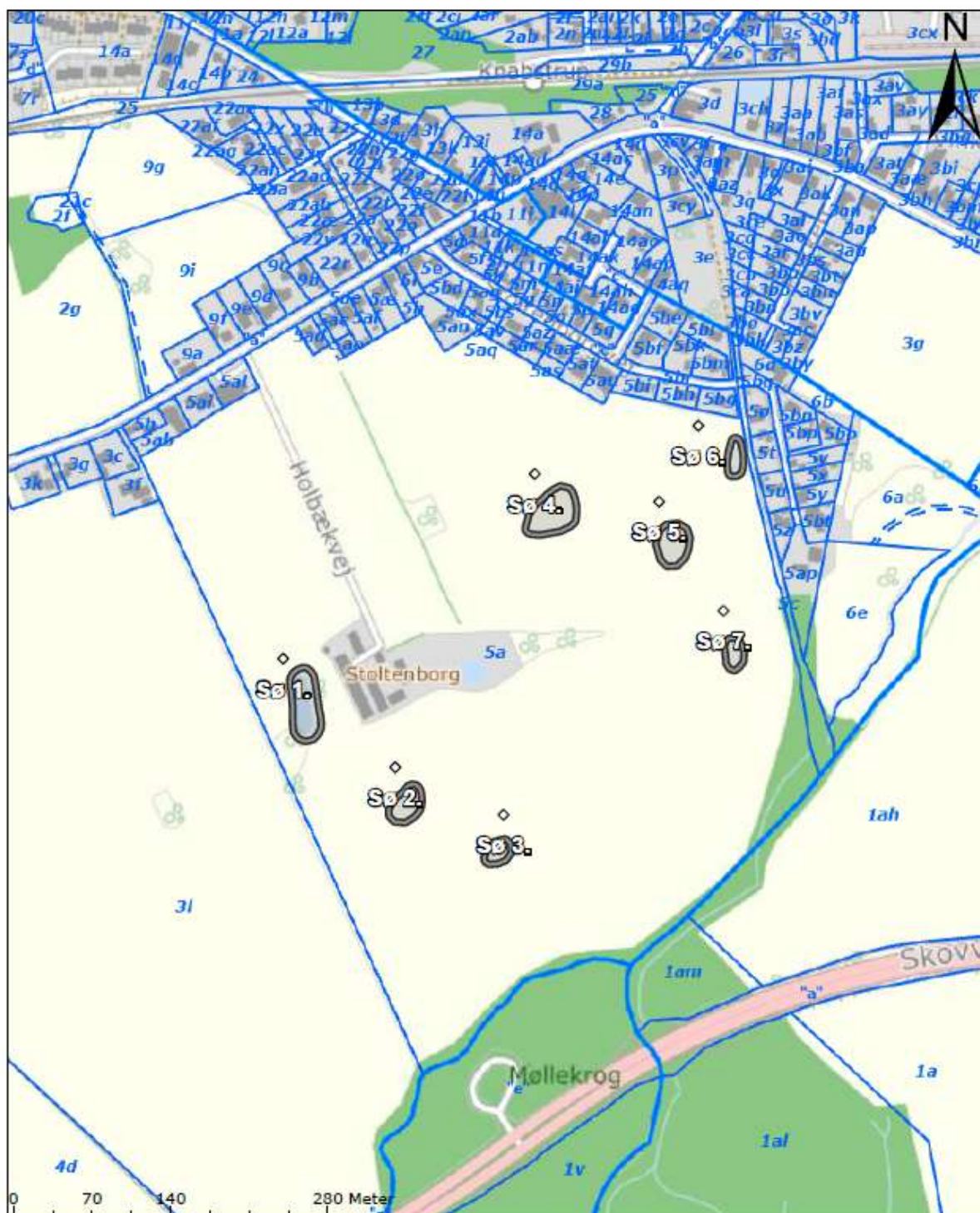
Holbæk Kommune har i sin sagsbehandling ikke forholdt sig til, om projektet er foreneligt med servitutter, der hviler på ejendommen. Det er ejers ansvar at sikre, at det ansøgt overholder eventuelle servitutter.

Sagens oplysninger

Holbæk Kommune har for nylig erhvervet ejendommen med det formål at rejse skov, der skal udvikle sig til urørt skov med høj biodiversitet. Skoven vil med stor sandsynlighed blive plantet i foråret 2026.

Som led i skovrejsningsprojektet ønsker kommunen at grave 6 nye søer og udvide en eksisterende sø, som vil understøtte formålet om mere biodiversitet.

Søernes planlagte størrelse og beliggenhed fremgår af oversigtskortet på næste side. Et mere detaljeret kort er vedlagt som bilag 1 og 2.



- **Sø 1:** Eksisterende sø/tidligere mergelgrav med stejle kanter. I forbindelse en fældning af pil, optrækning af rødder og oprensning af søen udjævnes brinkerne, så de får en svagere hældning, hvorved søen udvides til ca. 1.400 m².
- **Sø 2:** Anlægges med svagt skrånende brinker og et areal på ca. 700 m² i en lille lavning. Dybde max 2 meter.
- **Sø 3:** Anlægges med svagt skrånende brinker og et areal på ca. 400 m² på et sted, hvor der jf. målebordsblade engang har ligget en sø. Dybde max 1,5 meter.
- **Sø 4:** Anlægges med svagt skrånende brinker og et areal på ca. 1.400 m² i en lavning, hvor der står vand om vinteren. Dybde max 2 meter.
- **Sø 5:** Anlægges med svagt skrånende brinker og et areal på ca. 900 m² i en lavning, hvor der står vand om vinteren. Dybde max 2 meter.
- **Sø 6:** Anlægges med svagt skrånende brinker og et areal på ca. 400 m² i en lavning, hvor der står vand om vinteren. Dybde max 1,5 meter.
- **Sø 7:** Anlægges med svagt skrånende brinker og et areal på ca. 400 m² på et sted, hvor der jf. målebordsblade engang har ligget en sø. Dybde max 1,5 meter.

Den opgravede jord vil blive spredt i et jævnt lag på ejendommen, hvorefter der forventeligt vil blive plantet skov.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom, bestående af to matrikler, med et samlet matrikulært areal på 264.544 m².

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

- Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom med samlet boligareal på 180 m²
- Bygning nr. 2: Tiloversbleven landbrugsbygning på 144 m²
- Bygning nr. 3: Tiloversbleven landbrugsbygning på 112 m²
- Bygning nr. 4: Tiloversbleven landbrugsbygning på 225 m²
- Bygning nr. 5: Tiloversbleven landbrugsbygning på 160 m²
- Bygning nr. 6: Tiloversbleven landbrugsbygning på 445 m²
- Bygning nr. 7: Tiloversbleven landbrugsbygning på 137 m²
- Bygning nr. 9: Tiloversbleven landbrugsbygning på 67 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
- Grønt Danmarkskort
- Økologisk forbindelse

- Primært skovrejsningsområde
- Risikoområde for oversvømmelser
- Karakterområde 12 for Vedebjerg Herregårdslandskab.

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 *økologiske forbindelser* gælder følgende retningslinje:

4.1.6 Indenfor de økologiske forbindelser må der ikke ske byudvikling eller anlægges veje og tekniske anlæg, hvis dyr og planters spredningsmuligheder forringes. Er det ikke muligt at placere byudvikling og anlæg af veje og tekniske anlæg uden for økologiske forbindelser, skal der indtænkes anlæg som faunapassager og/eller erstatningsbiotoper i det konkrete projekt for fortsat at sikre dyr og planters spredningsmuligheder.

Formålet med udpegningen er at skabe sammenhæng mellem naturtyper af hensyn til spredningen af vilde dyr og planter.

Udpegningen *økologiske forbindelser* er en del af det Grønne Danmarkskort, der er en samlet udpegning for de områder, hvor kommunen ønsker at prioritere naturprojekter med henblik på at bevare, forbedre og skabe nye levesteder og spredningsmuligheder for planter og dyr.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 14. juli 2025 til og med den 8. august 2025.

Holbæk Kommune har modtaget bemærkning fra én nabo. Bemærkningen er gengivet nedenfor i punktform.

- Bekymret for placeringen af den nærmest beliggende sø (sø nr. 6).
- Marken er ofte oversvømmet og naboen er bekymret for, at søen vil føre til vand på hans ejendom.

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.

Der er i kommunens afgørelse lagt vægt på, at søerne skal indgå i et større skovrejsningsprojekt og dermed er et element, der skal styrke biodiversiteten og de naturmæssige værdier i området, samt skabe et bynært rekreativt område.

Normalvis meddeles der landzonetilladelse til at grave søer, når det kan ske uden gene for omkringboende og uden væsentlig negativ indvirkning på oplevelsen af det omkringliggende landskab. I den konkrete sag er det kommunens vurdering, at søerne ikke påvirker det omkringliggende landskab eller fører til gener for omkringboende. Der er i den henseende lagt vægt på, at der ikke opføres bebyggelse eller ændres væsentligt på terrænuformningen i forbindelse med gravning af søerne.

For så vidt angår den indkomne nabobemærkning og gener for omkringboende generelt, er det kommunens vurdering, at det ikke vil føre til gener for omkringboende, at de ansøgte søer bliver gravet. Der er i vurderingen lagt vægt på, at hovedparten af søerne er placeret med god afstand til omkringboende. Forelagt den indkomne nabobemærkning, har ansøger oplyst, at der ikke vil blive ændret for dræningsforhold fra området, hvilket betyder, at der ikke vil ske en opstuvning af vand i større omfang end tidligere. Derudover vil den naturlige afstrømning af vand fra området ved sø nr. 6 ske mod nord og ikke ind til naboejendommen.

Holbæk Kommunes vandløbsteam har foretaget en vurdering af det ansøgte og finder ikke, at sø nr. 6 vil føre til ophobning af vand på naboejendomme. Det er derfor kommunens vurdering, at der ikke er grundlag for at meddele afslag til projektet i helhed eller specifikt til gravning af sø nr. 6. Dertil skal det bemærkes, at håndtering af overfladevand er omfattet af Vandløbslovens § 6.

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. 6 km mod syd.

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

udstyknings, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Offentliggørelse

Afgørelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside fredag d. 15. august 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 varetægelse 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:

- 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 af ejendommen Skovvænget 22, 4440 Mørkøv