

Dato: 13. oktober 2025
Sagsb.: Thomas Ørnemose Peetz
Sagsnr.: 25-014008
Dir.tlf.: 72362639
E-mail: thop@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at udvide eksisterende transformerstation på følgende ejendom:

Adresse: Omfartsvejen 29, 4300 Holbæk
Matrikel: 4g Tveje Merløse, Holbæk Jorder

Det er en forudsætning, at udvidelsen af transformerstationen foretages i overensstemmelse med det ansøgte.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- At der etableres afskærmende beplantning omkring udvidelsen af transformatorstationen i overensstemmelse med det ansøgte. Det vil sige at beplantningen skal etableres langs alle matrikelskel med undtagelse af det vestlige.
- Beplantningen skal fremstå som et fritvoksende 3-rækket og minimum 5 meter bredt levende hegn, der består af hjemmehørende busk- og træarter, som egner sig til læhegnsplantning.
- Beplantningen skal bestå af minimum fire forskellige arter fra plantelisten, der fremgår sidst i denne afgørelse.
- At beplantningen får en forventet sluthøjde på mere end 4 meter.
- At beplantningen til stadighed vedligeholdes og genplanteres ved bortfald.
- At beplantningen er etableret senest et år efter ibrugtagning af transformerstationen.

Holbæk Kommune tinglyser 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.

Det ansøgte kræver byggetilladelse og projektet må ikke igangsættes før end byggetilladelse er meddelt. Vejledning i at søge byggetilladelse findes på kommunens hjemmeside via dette link: <https://holbaek.dk/service-og-selvbetjening/bolig-og-byggeri/byggeri/byggetilladelse>.

Vejmyndigheden i Holbæk Kommune har d. 2. oktober 2025 meddelt tilladelse til at etablere en ny adgangsvej til Omfartsvejen. Den nye adgang erstatter en nuværende adgang der sløjfes.

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.

Der er registreret en jordforurening inden for projektområdet, hvorfor det ansøgte forudsætter en tilladelse efter Jordforureningslovens § 8. Ansøgning skal sendes til kommunens Jordteam på jord@holb.dk.

Hvis der under bygge- eller jordarbejder i øvrigt 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 at udvide den eksisterende transformerstation ved Omfartsvejen. Ejendommen er vist på nedenstående luftfoto. Efter udvidelsen vil højspændingsområdet løbe langs hele matrikelskellet ud mod Omfartsvejen.



Figur 1: Luftfoto fra forår 2025 der viser ejendommen

For at opretholde en høj grad af forsyningssikkerhed i området, og for at kunne modtage en stadig større mængde strøm fra vindmøller og solceller i fremtiden og videredistribuerer denne, er det nødvendigt at Nexel opgraderer den eksisterende transformerstation.

Transformerstationen har desuden til formål at understøtte fremtidens transportformer, herunder elektriske ladestandere for både last- og personbiler i nærområdet.

Udvidelsen af transformerstationen vil ske ved at anlægge et nyt højspændingsområde på ca. 1,54 hektar og opføre en ny stationsbygning på 286 m².

Bygningen

Den nye stationsbygning bliver på 286 m² i grundplan samt fuldkælder. Den nye stationsbygning, vil blive opført som en murstensbygning i gule sten og 12,5° pulttag med traditionelle træspær, beklædt med krydsfiner og tagpap med lister. Bygningen får en maksimalhøjde på 5,5 meter.

Bygningen består af 4 rum. I stueetage findes to rum med brandvæg imellem koblingsanlæg og styretavler, et wc-rum og et batteri-rum (til stationens batteri-backup) samt to rum i kælderen til kablerne.

Nedenstående foto viser et eksempel på en lignende bygning fra en transformerstation ved Vordingborg. Den ansøgte bygning vil dog blive længere end det viste eksempel.

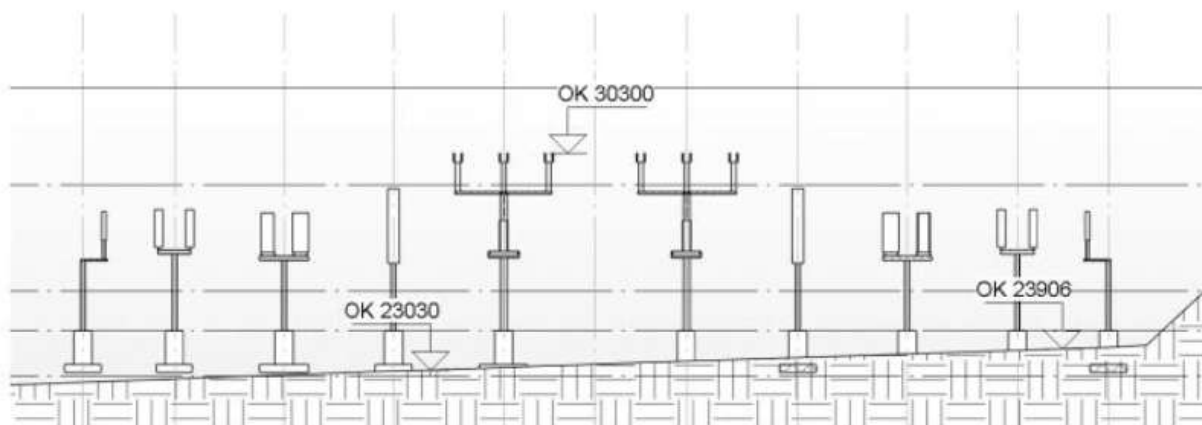


Figur 2: Billedeksempel på lignende stationsbygning

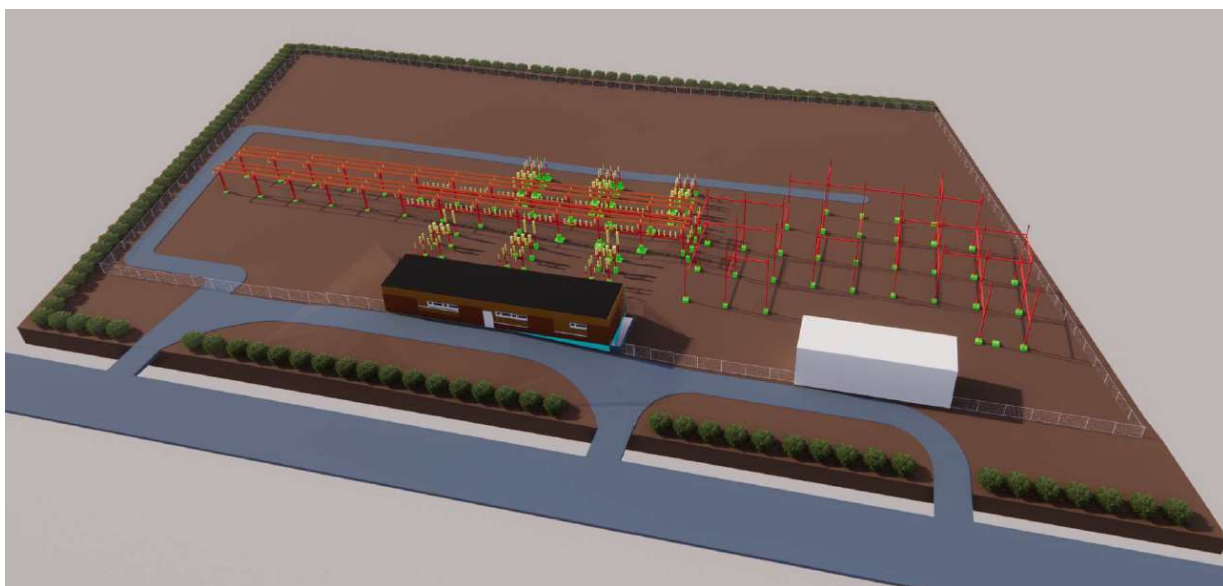
Højspændingsområdet

På selve højspændingsområdet vil der blive etableret et 50 kV-anlæg, som er mere tidssvarende og kompakt end det eksisterende spændingsanlæg. Anlægget vil blive op til 7 meter højt, med undtagelse af enkelte lynafledere, der bliver mellem 8-10 meter i højden.

I det nedenstående vises der en snittegning af anlægget og en visualisering af den samlede transformestation.



Figur 3: Snittegning af højspændingsanlæg



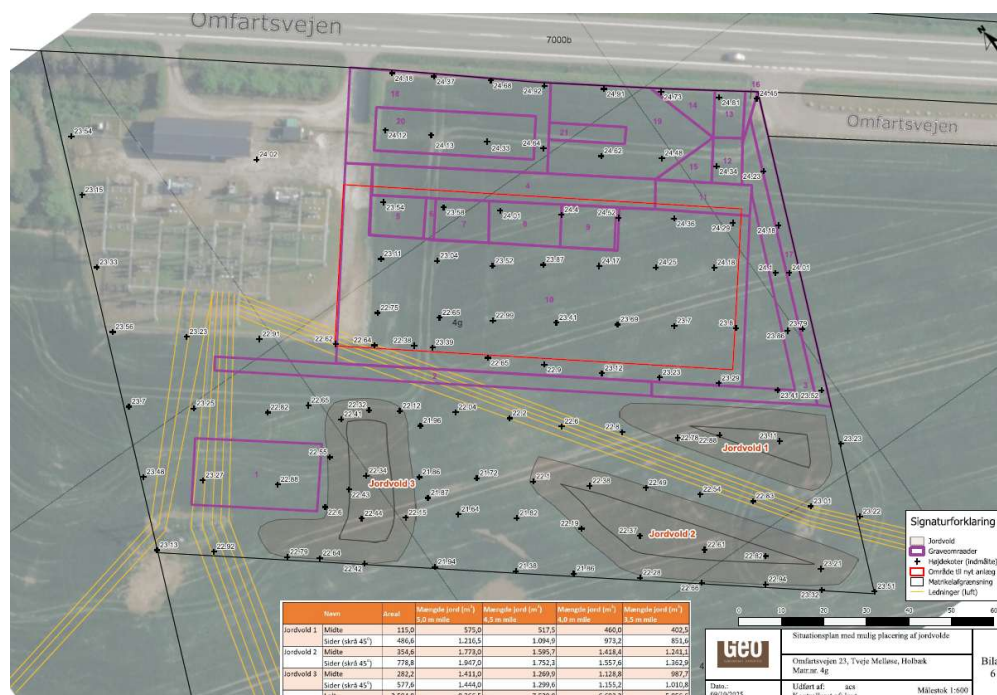
Figur 4: Visualisering af anlægget

Ovenstående tegning viser tre adgange til anlægget. Der vil kun blive etableret to adgange, hvilket også tilfældet i dag. Den ene adgang vil dog blive flyttet. Holbæk Kommune, Vejmyndigheden har d. 2. oktober 2025 meddelt tilladelse til at flytte den ene af de eksisterende adgange.

Det eksisterende trådhegn omkring anlægget forlænges, så det afspærre hele området. Derudover vil der blive etableret et beplantningsbælte, der skal skærme for indsigt til anlægget og bygningen.

Syd for højspændingsstationen vil der blive gravet et bassin, der skal håndtere regnvand fra ejendommen.

Overskudsjord fra projektet vil blive indbygget i tre miler på op til 4 meter i højden, der bliver placeret syd for transformerstationen i henhold til nedenstående dispositionsplan.



Figur 5: Dispositionsplan der viser placering af overskudsjord

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret med et matrikulært areal på 19.460 m². På ejendommen er der opført en transformerstation.

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

- Bygning nr. 1: Bygning til energidistribution på 155 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:

- Kommuneplanramme 2.E14 – Omfartsvejen, Langerød, der udlægger anvendelsen til erhvervsområde.
- Område med drikkevandsinteresser
- Kirkeomgivelse for Tveje Merløse Kirke
- Risikoområde for oversvømmelser
- Karakterområde 8 for Søstrup Dødislandskab.

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 *kirkeomgivelser* gælder følgende retningslinje:

1.4.5 Indenfor Kirkeomgivelser 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 af kirken og dens omgivelser væsentligt.

Formålet med udpegningen er at bevare værdifulde udsigtskiler til og fra kirkerne og at sikre kirkernes betydning i landskabet. Indenfor disse områder skal byggeri, anlæg og beplantning placeres og udformes, så kirken og dens nære omgivelser ikke skæmmes.

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 afværgeforanstaltninger).

For *karakterområde 8 – Søstrup Dødislandskab* har kommunen skrevet følgende i Holbæk Kommunes landskabsplan: 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.

Området er påvirket af store bygningsvolumener i Holbæks byrand, to motorveje der gennemskærer området i øst/vestlig retning samt flere højspændingsledninger. I nærheden af de større byer, Holbæk, Vipperød og Regstrup, præges landskabet af nærheden til byerne med dominerende bykanter. Der ses flere fritids- og hesteejendomme og småerhverv i de tiloversblevne landbrugsbygninger tæt på byerne.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 10. september 2025 til og med den 24. september 2025.

Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

Foruden omkringboende har ansøgningen været sendt til orientering hos Tveje Merløse Sogns Menighedsråd og Roskilde Stiftøvrighed, der heller ikke har haft 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.

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at der er tale om en eksisterende transformerstation, der udvides. Der er endvidere lagt vægt på, at transformerstationen ligger inden for en erhvervsramme i Holbæk Kommuneplan 2024.

Det er Kommunens vurdering, at udvidelsen af transformerstationen ikke vil have væsentlig indvirkning på oplevelsen af det omkringliggende landskab. Heri er der lagt vægt på, at området allerede er præget af tekniske anlæg, som den eksisterende transformerstation, go-cart-banen med volde, Harms-krydset og motorvejen. Der er i afgørelsen stillet vilkår om, at der rundt om anlægget skal etableres et afskærmende beplantningsbælte for at skærme for indsigt til anlægget.

Normalvis meddeles der ikke landzonetilladelse til at etablere volde eller lignende i forbindelse med håndtering af overskudsjord til anlægsprojekter i det åbne land. Holbæk Kommune har dog vurderet, at det i den konkrete situation kan tillades, da der er tale om etablering af et teknisk anlæg inden for et erhvervsområde, hvor jorden bliver placeret på bagsiden af det tekniske anlæg, set fra vejen og i øvrigt bliver omkranset af en skærmende beplantning. Det er i sagsbehandlingen blevet undersøgt om overskudsjorden kunne fordeles i et jævnt lag på ejendommen, men af hensyn til den eksisterende lavning på ejendommen, der er udpeget som risikoområde for oversvømmelse, så har kommunen vurderet, at den løsning ikke har været tilrådelig.

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 habitatområdet Egernæs med holme og Fuglsø Sø i Lejre Kommune, ca. 5,5 kilometer mod sydøst.

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 skrån timer, 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 mandag d. 13. oktober 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>.

Planteliste

Landzonetilladelsen er betinget af, at der bliver etableret et beplantningsbælte rundt om transformerstationen. I henhold til det stillede vilkår, så skal beplantningsbæltet bestå af minimum fire forskellige arter fra følgende liste:

- Rødel, *Alnus glutinosa*
- Småbladet lind, *Tilia cordata*
- Spidsløn, *Acer platanoides*
- Skovfyr, *Pinus sylvestris*
- Fuglekirsebær, *Prunus avium*
- Avnbøg, *Carpinus betulus*
- Stilkeg, *Quercus Robur*
- Vintereg, *Quercus petraea*
- Engriflet hvidtjørn, *Crataegus monogyna*
- Alm hvidtjørn, *Crataegus laevigata*
- alm. Hæg, *Prunus padus*
- Alm. Hyld, *Sambucus nigra*
- Benved, *Euonymus europaeus*
- Tørst, *Frangula alnus*
- Rød kornel, *Cornus sanguinea*
- Dunet gedebled, *Lonicera xylosteum*
- Hunderose, *Rosa canina*
- Vild æble /Skovabild, *Malus sylvestris*
- Koralhvidtjørn, *Crataegus rhipidophylla*
- Hassel, *Corylus avellana*
- Alm. Røn, *Sorbus aucuparia*
- Seljepil, *Salix caprea*
- Kvalkvæd, *Viburnum opulus*
- Æblerose, *Rosa rubiginosa*

- Blågrøn rose, *Rosa dumalis*

Med venlig hilsen

Thomas Ørnemose Peetz
landzonesagsbehandler

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ansøger: Nexel A/S, att.: Christian Klim, ckm@nexel-dk.dk og GEO, att.: John Ulrik Bastrup, jub@geo.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
- Holbæk Kommune - Jordteamet, jord@holb.dk