

Skel.dk Landinspektører P/S
L. C. Worsøesvej 5
4300 Holbæk

Att.: landinspektør Elsebeth Knudsen

Dato: 15. oktober 2025
Sagsb.: Michael Leth-Espensen
Sagsnr.: 25-014023
Dir.tlf.: 72364139
E-mail: milee@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til udstykning af otte delarealer, som samles til én samlet fast ejendom, ejet af Fors Vand Holbæk A/S. I henhold til ansøgningen udstykkes delarealerne således:

- delnr. 2 og 3 fra matr.nr. 1a Knabstrup Dyrehave, Mørkøv,
- delnr. 7, 8, 9, 10 og 11 fra matr.nr. 7b Vented By, Mørkøv og
- delnr. 15 fra matr.nr. 1f Knabstrup Dyrehave, Mørkøv.

Udstykningen tillades på foranledning af vandforsyningsselskabets erhvervelse af arealer til nye vandboringer og etablering af nye vandboringer samt én transformerstation på de udstykkede delarealer.

Det er en forudsætning, at udstykningen gennemføres i overensstemmelse med det ansøgte og således de enkelte del-numre udstykkes til én samlet fast ejendom.

Landzonetilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at udstykningsarealerne føres tilbage til landbrugsmæssig anvendelse og til matrikulær sammenlægning med tilgrænsende arealer senest 1 år efter, at de på arealerne etablerede installationer til vandforsyningsformål måtte være ophørt med at være i brug til vandforsyningsformål.

Det påhviler Fors Vand Holbæk A/S at tinglyse dette vilkår på den nye samlede faste ejendom i forbindelse med udstykningssagens gennemførelse og afslutning.

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.

Udstykningen forudsætter udlæg af nye private fællesveje som adgangsveje til de nye borigsarealer.

Udlæg af ny privat fællesvej skal særskilt søges godkendt hos Vejmyndigheden (vejogtrafik@holb.dk).

Holbæk Kommune har den 1. september 2023 i henhold til Vandforsyningsloven meddelt til-
ladelse til at udføre op til syv indvindings vandboringer og til efterfølgende vandindvinding
fra de syv borer.

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

Sagens oplysninger

I forbindelse med etablering af syv nye vandboringer til indvinding af grundvand på Knab-
strup Enge Kildeplads, beliggende på matr.nr. 1a Knabstrup Dyrehave og 7b Vented By,
Mørkøv samt etablering af ny transformerstation, beliggende på matr.nr. 1f Knabstrup Dyre-
have, til at sikre el-forsyning til de nye borer, har Fors Vand Holbæk A/S indgået aftale
med ejerne af ovennævnte ejendomme om erhvervelse af disse otte delarealer. Der er an-
søgt om udstykning således:

- delnr. 2 af matr.nr. 1a Knabstrup Dyrehave, Mørkøv,
- delnr. 3 af matr.nr. 1a Knabstrup Dyrehave, Mørkøv,
- delnr. 7 af matr.nr. 7b Vented By, Mørkøv,
- delnr. 8 af matr.nr. 7b Vented By, Mørkøv,
- delnr. 9 af matr.nr. 7b Vented By, Mørkøv,
- delnr. 10 af matr.nr. 7b Vented By, Mørkøv,
- delnr. 11 af matr.nr. 7b Vented By, Mørkøv og
- delnr. 15 af matr.nr. 1f Knabstrup Dyrehave, Mørkøv

Delnr. 2 – 11 omfatter arealer med vandboringer og delnr. 15 omfatter areal for en transfor-
mation.

Se udstykningsplan nedenfor.

Med udstykninger ændrer de udstykkede arealer status fra landbrugsjord til teknisk anlæg i form af hhv. vandboringer med tilhørende installationer samt til transformerstation.



Luftfoto, hvor de udstykkede arealer er vist med rødt. Nederst ses Knabstrup by og Kalundborgmotorvejen.

Ejendommene, jf. BBR

Ejendommene, hvorfra der udstykkes, er alle landbrugsejendomme.

Planforhold

Vandborsingsarealerne 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 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.

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

- prioritering for beskyttelse af grundvand
- særlige drikkevandsinteresser
- børingsnært beskyttelsesområde
- naturbeskyttelsesområde
- Grønt Danmarkskort
- lavbundsarealer
- højspænding – arealreservation
- ejendomme med landbrugspligt
- sekundær skovrejsning
- strømningsveje
- oversvømmelse
- karakterområde 7 for Tuse Englandskab 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 *områder med særlige drikkevandsinteresser* eller *indvindingsopland til almene vandforsyninger* gælder følgende retningslinje:

5.7.1 Områder med særligt drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsopland til almene vandforsyninger (IOL) skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Formålet med udpegningen er at beskytte områderne, og der skal tages særlige grundvandshensyn for at beskytte den nuværende og den fremtidige vandforsyning.

For *børingsnære beskyttelsesområder* gælder følgende retningslinje:

5.7.2 I områder med børingsnære beskyttelsesområder (BNBO) må den planlagte eller eksisterende arealanvendelse ikke ændres, hvis ændringen vil føre til en øget fare for forurening af grundvandet.

Formålet med udpegningen er at beskytte områderne omkring borerne, og der skal tages særlige grundvandshensyn for at beskytte den nuværende og den fremtidige vandforsyning.

Naboorientering

I denne sag har Holbæk Kommune skønnet, at selve udstykningen af børingsarealerne er af underordnet betydning for naboerne, da udstykningen ikke medfører fysiske forandringer i arealernes anvendelse, idet vandbøringerne er etableret og idet der ingen naboer er inden for betragtelig afstand. Naboerne er derfor ikke orienteret om ansøgningen.

Vurdering

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

Der er lagt vægt på

- at selve udstykningen ikke medfører fysiske forandringer i arealernes anvendelse

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på, at det ansøgte ikke tilside-sætter 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, 8 og 10 km mod syd og vest.

Det er Holbæk Kommune vurdering, at udstykning af boringsarealerne 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.

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.

Hasselmus: Der findes Hasselmus i Bidstrup skovene ved Holbæk Kommunes grænse. Det vurderes at der potentielt kan være Hasselmus i Holbæk Kommune. Da der ikke fældes løvskov med rig undervegetation forventes Hasselmus ikke, at blive påvirket af det ansøgte.

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 onsdag den 15. 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>.

Med venlig hilsen

Michael Leth-Espensen
landinspektør

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ansøger
- Ejer
- 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