

Dato: 1. december 2025
Sagsb.: Thomas Ørnemose Peetz
Sagsnr.: 25-011044
Dir.tlf.: 72362639
E-mail: thop@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at udstykke et areal på 1.586 m², inklusiv et midlertidigt arbejdsareal på 33 m², med henblik på at etablere en ny vandboring og anlægge en rentvandstank. Udstykningen sker fra følgende ejendom:

Adresse: Kongstrupvej 3, 4390 Vipperød

Matrikel: 3e Kongstrup By, Ågerup

Det er en forudsætning, at udstykning, etablering af et midlertidigt arbejdsareal og nedgravning af rentvandstank sker i overensstemmelse med det ansøgte.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- At tilladelsen først kan udnyttes, når der gennem ekspropriation eller på anden måde er opnået råderet over arealet.
- At arealet, hvor det midlertidige arbejdsareal placeres, reetableres, når anlægsarbejdet er færdiggjort.
- At der etableres afværgeforanstaltninger af hensyn til områdets udpegning som risikoområde for oversvømmelse. Afværgeforanstaltningerne kan enten ske ved at grave en grøft langs det kommende nordlige skel eller eksisterende lavning udvides. Det skal sikres, at grøft eller udvidelse af lavning har en kapacitet, der svarer til den opbevaringskapacitet, der fjernes fra lavningen i forbindelse med, at rentvandstanken anlægges.

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>.

Der skal hos Vejmyndigheden særskilt ansøges om adgang (overkørsel) til den offentlige vej Sandbakkevej.

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.

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

Vipperød Vandværker har søgt om landzonetilladelse til at udstykke en ny selvstændig ejendom på 1.586 m² med henblik på at etablere en ny boring til vandværket på Sandbakkevej 14, 4390 Vipperød. Samtidig skal der anlægges en delvist nedgravet, rund rentvandstank på 278 m³ udført i cement og anlægges et midlertidigt arbejdsareal.

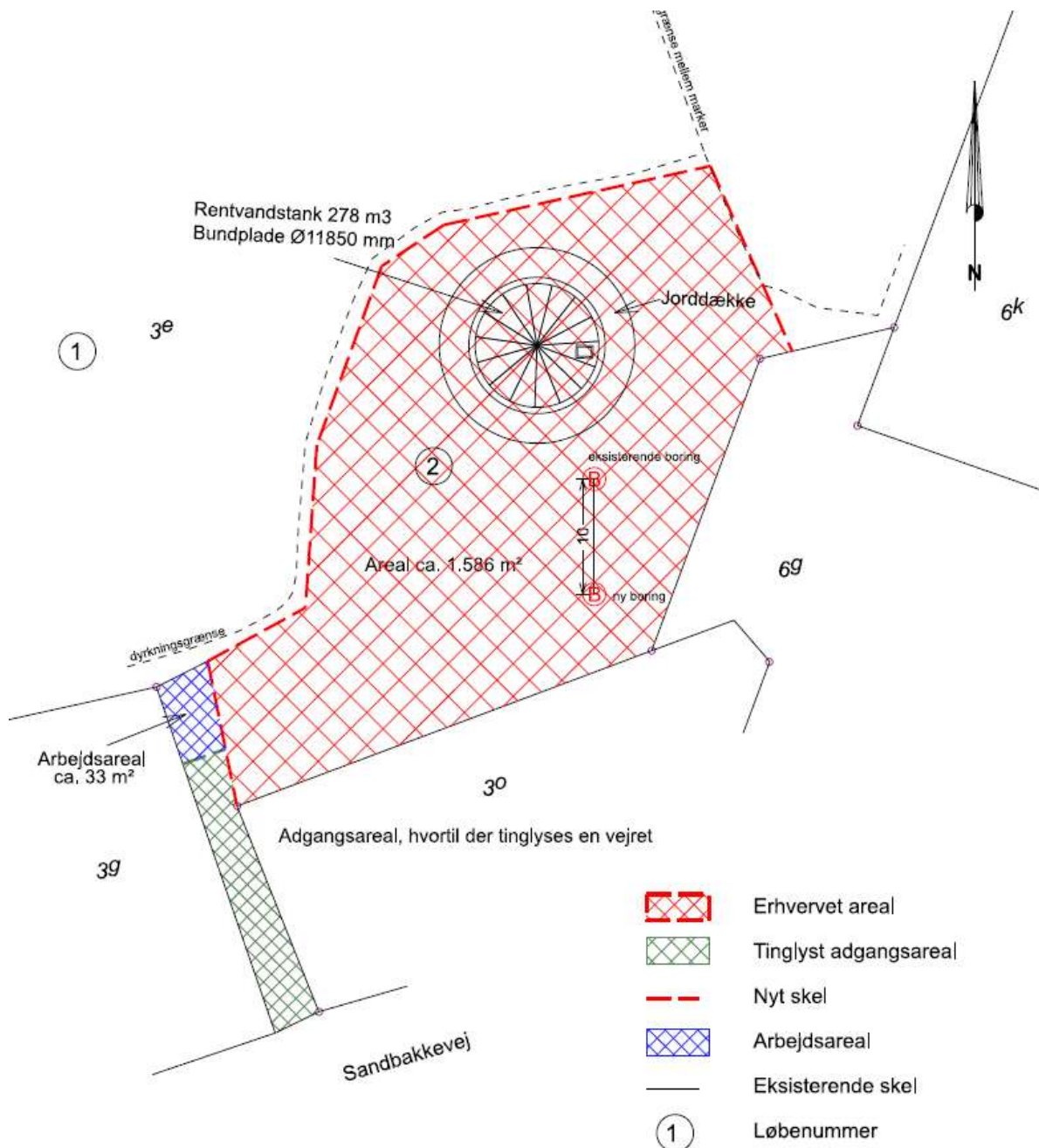
Vipperød Vandværker har til sagen oplyst, at den eksisterende rentvandstank på Sandbakkevej 14 er i dårlig forfatning og ikke er stor nok til at sikre en tilstrækkelig lagerkapacitet. Det har ikke været muligt at anlægge en ny rentvandstank med tilstrækkelig kapacitet indenfor Vipperød Vandværkers eksisterende grund på Sandbakkevej 14 og derfor har vandværket søgt om at placere rentvandstanken som ansøgt på Kongstrupvej 3.

Vipperød Vandværker har i øjeblikket ikke råderet over arealet og har derfor anmodet Holbæk Kommune om at foretage ekspropriation af det pågældende areal.

I forbindelse med anlægsarbejdet skal der etableres et midlertidigt arbejdsareal på 33 m².

Adgang til den nye matrikel vil ske via en tinglyst vejret.

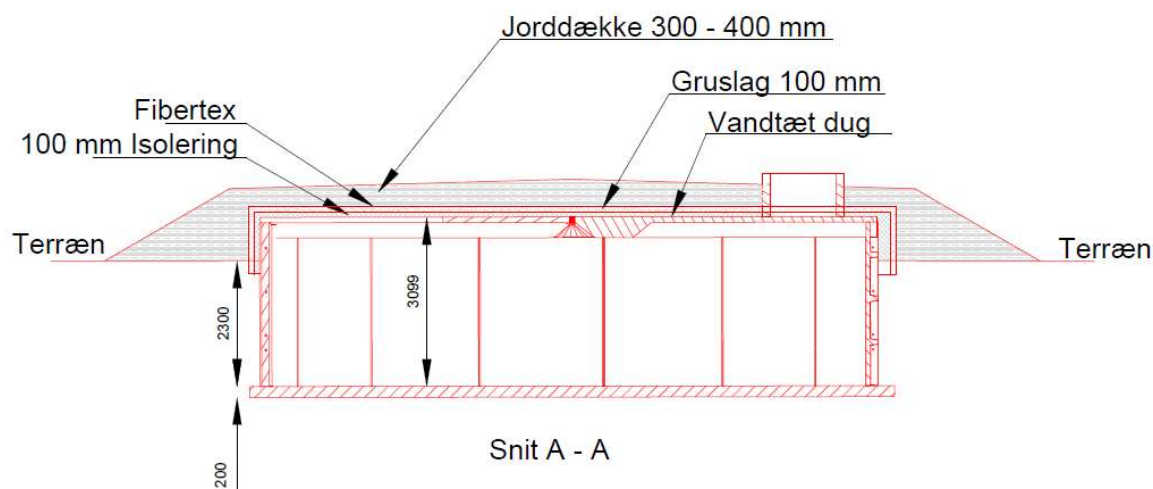
Areal der skal udstykkes samt placering af ny boring og rentvandstank er vist på nedenstående situationsplan. Opmærksomhed henledes på at der er en eksisterende boring indenfor området.



Figur 1: Ekspropriationsplan

Rentvandstanken vil blive delvist nedgravet og efterfølgende dækket med et jordlag på 40-50 cm. Rentvandstanken vil derfor fremstå som en forhøjning i landskabet på 1,2 – 1,3 meter.

Nedenstående snittegning viser rentvandstankens opbygning.



Figur 2: Snittegning, rentvandstank

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 170.680 m².

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

- Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom med samlet boligareal på 198 m²
- Bygning nr. 2: Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus med et bebygget areal på 199 m² og bolig i tagetagen på 135 m²
- Bygning nr. 3: Maskinhus, garage mv. på 222 m²
- Bygning nr. 4: Carport på 23 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 drikkevandsinteresser
- Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)
- Kystnærhedszonen
- Primært skovrejsningsområde
- Risikoområde for oversvømmelse

- 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 *boringsnære beskyttelsesområder* gælder følgende retningslinje:

5.7.2 I områder med boringsnære 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.

For *kystnærhedszonen*, gælder følgende retningslinjer:

4.4.1 Indenfor kystnærhedszonen, kan der kun inddrages nye arealer til byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær lokalisering.

4.4.2 Nødvendige anlæg og byggerier, som er afhængige af en kystnær placering, skal så vidt muligt placeres i tilknytning til allerede eksisterende anlæg.

Kystnærhedszonen er ikke en forbudszone, men en planlægningszone, hvor udvikling kræver en grundig forudgående planlægning, der både beskytter de danske kystlandskaber, og sikrer at udviklingen bliver hensigtsmæssig i sammenhæng med de nationale og kommunale mål.

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).

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 2. september 2025 til og med den 17. september 2025.

Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte fra omkringboende.

Partshøring

Holbæk Kommune har foretaget partshøring af ejer af ejendommen i perioden fra d. 2. september 2025 til og med d. 24. oktober 2025.

Holbæk Kommune har fra ejers repræsentant modtaget et svar på partshøringen. I svaret fremføres blandt andet følgende bemærkninger:

- Der forelægger ikke en selvstændig ansøgning om landzonetilladelse, men udelukkende en anmodning om ekspropriation.
- Det fremgår, at det er ejers opfattelse, at der ikke kan søges om tilladelse til nogen form for byggeri på hans ejendom uden hans forudgående samtykke.
- At arealet i fremtiden kan anvendes til andet formål i form af boligbebyggelse og at det er blevet muligt på baggrund af planer om at anlægge en støjvold mod øst langs motorvejen.

Dertil indeholder partshøringssvaret en lang række af bemærkninger og kommentarer, der omhandler placering, drift og vedligeholdelse af både boring og rentvandstank og til selve ekspropriationen. Dette er forhold, der ikke reguleres af landzonebestemmelserne.

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 vurderingen lagt vægt på, at det er af samfundsmæssig interesse, at der sikres en stabil vandforsyning. Holbæk Kommune finder, at det i ansøgningen er godtgjort, at der ikke kan etableres en ny rentvandstank på vandværkets nuværende grund. Vipperød Vandværk har aktiviteter i form af boring i umiddelbar tilknytning til den ansøgte placering. Det vurderes på den baggrund, at det er hensigtsmæssigt at placere rentvandstanken og ny boring i tilknytning til den eksisterende boring.

Kommunen vurderer, at rentvandstanken ikke vil have en væsentlig visuel påvirkning af det omkringliggende landskab. Vurderingen bygger på, at tanken nedgraves delvist og dækkes med jord, så anlægget visuelt fremstår som en terrænforhøjning på ca. 1,2–1,3 meter

Rentvandstanken bliver placeret i en lavning og inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som et risikoområde for oversvømmelse. Nedgravning og efterfølgende tildækning med jord af rentvandstanken vil betyde, at en del af lavningens kapacitet til opbevaring af regnvand vil blive fjernet. Det er kommunens vurdering, at anlæg af rentvandstanken kan tillades, når den kapacitet der fjernes fra lavningen, bliver kompenseret på anden måde og der ikke ændres på arealets forudsætninger for at håndtere regnvand, der naturligt vil samle sig i området.

For så vidt angår de indkomne bemærkninger fra ejer, så er det kommunens vurdering, at disse ikke kan føre til andet resultat. Der findes ikke formkrav for at søge om landzonetilladelse og det er ikke ualmindeligt, at sager bliver overdraget til landzonesagsbehandling i forbindelse med anden myndighedsbehandling.

Landzonetilladelser regulerer ikke spørgsmålet om ejendomsret eller rådighedsret over et givent areal. Når der meddeles landzonetilladelse til et forhold, der ønskes placeret på et areal, som ansøger ikke har privatretlig råderet over, har ansøger blot ikke mulighed for at udnytte tilladelsen.

Kommunen skal i forbindelse med sagsbehandlingen vurdere det ansøgte i forhold til det gældende plangrundlag. Der er ovenfor redegjort for det gældende plangrundlag, og området er ikke udlagt til kommende byudviklingsområde. Det forhold, at ejer har et ønske om at få arealet bragt i spil til byudvikling, har ikke betydning for kommunens vurdering efter planlovens § 35, stk. 1.

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. 2,3 km mod øst.

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

Offentliggørelse

Afgørelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside mandag d. 1. december 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

Thomas Ørnemose Peetz
landzonesagsbehandler

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- Ansøger: Vipperød Vandværker A.M.B.A., att.: Formand Jens Folke, formand@vipperodvand.dk
- Husen Advokater, att.: Malene Løkkegaard, ml@husenadvokater.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, Grundvandsteam, grundvand@holb.dk