

WEBO ApS
CVR 33968825
C/O Store Strandstræde 21, 1. th,
1255 København K

Dato: 4. december 2025
Sagsb.: Michael Leth-Espensen
Sagsnr.: 25-014993
Dir.tlf.: 72364139
E-mail: milee@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at anlægge en tennisbane på ejendommen

Adresse: Ejlstrupvej 28, 4390 Vipperød

Matrikel: 5 Ejlstrup, Sdr. Asmindrup

Det er en forudsætning, at tennisbanen anlægges i overensstemmelse med den fremsendte ansøgning og med de afgivne oplysninger.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- 1) at tennisbanen udelukkende må anvendes i privat regi og således heller ikke må give anledning til nogen form for organiseret sportsaktivitet på stedet,
- 2) at der ikke anvendes miljøfremmede stoffer i opbygningen eller vedligeholdelsen af tennisbanen,
- 3) at den afgravede overskudsjord fordeles og jævnes ud på omkringliggende markarealer i et lag, som ikke må overstige 30 cm tykkelse,
- 4) at der på eller omkring tennisbanen ikke opstilles lysanlæg til oplysning af tennisbanen og
- 5) at arealet for tennisbanen retableres og det opsatte hegn fjernes senest et år efter, at arealets anvendelse som tennisbane er ophørt, alt således, at arealet igen indgår i ejendommens landbrugsmæssige drift.

Holbæk Kommune tinglyser varige vilkår på ejendommen på ejers bekostning, og det drejer sig her om vilkår 1-5. 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.

Anlæggelsen af tennisbanen ligger også inden for skovbyggelinjen på 300 m omkring Fruerskov. I kraft af at anlæggelsen af tennisbanen kræver landzonetilladelse, jf. planlovens §

35, stk. 1, er anlæggelsen af tennisbanen undtaget fra kravet om dispensation fra skovbyg-
gelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Jordpåfyldninger eller -afgravninger, der ændrer på terrænet, kan medføre en ændring af
overfladevandets naturlige afstrømning. Hvis ændringen af terrænet giver anledning til, at
overfladevandet bliver ledt væk fra egen matrikel og ind på anden mands jord, eller hvis
jordarbejdet påvirker eksisterende dræn, er sådanne arbejder en overtrædelse af vandløbs-
lovens § 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 jord-
flytningsbekendtgørelsen.

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 ansøgte
overholder eventuelle servitutter.

Sagens oplysninger

Der er søgt om tilladelse til at anlægge en ny tennisbane til privat brug.



Ansøgningens situationsplan

Tennisbanen er af standardstørrelse, 36 m i længden og 18 m i bredden og er ansøgt anlagt øst for ejendommens bygning 5 og parallelt med denne i få meters afstand, jf. situationsplanen ovenfor.

Tennisbanen anlægges ved at afgrave det øverste lag muld og derefter opbygge banen med et 20 cm tykt stenlag, dernæst et 10 cm tykt stabilgruslag og derpå et 3 cm tykt lag af granitstenmel. Her oven på lægges en spilleoverflade af grønt kunstgræs (hardcourt), som overstrøs med sand. Opbygningen af banen har således en tykkelse af 35 cm. Afvanding af banen sker ved nedsivning.

I kanten af tennisbanearealet hele vejen rundt rejses et trådhegn, bestående af sorte hegnsstolper (60 x 60 mm) af jern med 3 m afstand i mellem. Mellem stolperne monteres hegnet af fletvæv af transparent/gennemsigtigt, galvaniseret, plastovertrukket ståltråd. Hegnets højde er langs banens langsider 1 m højt og langs banens gavlsider 3 m højt.

Den afgravede overskudsjord, som ansøger har anslået til ca. 35-50 m³, svarende til at der på hele arealet afgraves 5-8 cm, fordeles ud over tilgrænsende markarealer i et jævnt og afrettet lag, som ikke er tykkere end 30 cm.

Ejendommen, jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 8 ha og 5467 m².



Ejendommens bygninger iht. BBR.

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

- bygning nr. 1: et stuehus til landbrugsejendom fra 1907 på 135 m², heraf 20 m² indbygget udestue, og excl. 70 m² uudnyttet tagetage,
- bygning nr. 2: en staldbygning fra 1880, om-/tilbygget 1967, på 65 m², heraf 20 m² udnyttet tagetage,
- bygning nr. 3: et maskinhus fra 1880 på 145 m², heraf 50 m² tagetage,
- bygning nr. 4: en vognport fra 1880 på 41 m²,
- bygning nr. 5: et maskinhus fra 2011 på 252 m² og
- bygning nr. 6: ukendt bygning, ukendt opførelsesår, på 214 m². Bygningen er anført med noten: Bygningen er oprettet, jfr. oplysninger fra SKAT, og skal muligvis byggesagsbehandles af kommunen.

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.

Ejendommen og den ansøgte tennisbane ligger inden for et område, hvor der i Holbæk Kommuneplan 2024 er følgende udpegninger:

- drikkevandsinteresser
- større sammenhængende landskaber
- kystnærhedszonen
- bevaringsværdige landskaber
- særligt værdifulde landbrugsområder
- sekundært skovrejsningsområde
- karakterområde 8 for Søstrup Dødislandskab i Holbæk Kommunes landskabsanalyse.

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.

Ansøgningen har været vurderet af Holbæk Kommunes Team Grundvand, som har udtalt:

"..... at der er udført en miljøanalyse fra Teknologisk Institut som viser, at prøver af "Crosscourt 20" er testet for en lang række miljøfarlige stoffer, herunder metaller, PAH'er, phthalater, alkylphenoler, APEO og 22 PFAS-forbindelser. Alle målte værdier ligger under de relevante grænseværdier for udvaskning til jord og grundvand. For PFAS er summen af de 22 analyserede stoffer 0,0034 µg/L, hvilket er meget lavt. Indholdet af

tungmetaller og andre miljøfarlige stoffer er også under detektionsgrænserne eller langt under gældende grænseværdier.

Tennisbanen ønskes etableret i et område, som ligger i udkanten af det grundvandsdannende opland til Vipperød Vandværker og Fors kildeplads Kalvemosen/Sandmosen. Her forventes der en lang transporttid fra vandet nedsiver fra terræn til det hentes op i boringerne. Nærmeste vandværksboring tilhører Vipperød Vandværker – Nybyvej, som ligger mere end 1,4 km nord for Ejlstrupvej 28.

Ud fra de foreliggende analyser af banens materialer og de lokale grundvandsforhold vurderes det, at banen kan etablere uden at udgøre en væsentlig risiko for grundvandet.

For større sammenhængende landskaber gælder følgende retningslinje:

4.2.2 De større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg. Nødvendige større byggeri og større tekniske anlæg indenfor området skal placeres under særlig hensyntagen til de landskabelige sammenhænge og visuelle værdier i området.

Formålet med udpegningen er at bevare og/eller forstærke større landskabelige sammenhænge.

For bevaringsværdige landskaber gælder følgende retningslinje:

4.2.1 De Bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for yderligere byggeri og anlæg.

Hvor byggeri og anlæg tillades, skal det ske ved, at placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur tilpasses det konkrete landskab. Der skal særligt tages hensyn til de bærende elementer i de bevaringsværdige landskaber, som beskrevet i Holbæk Kommunes landskabsplan. For at sikre, at landskabets karakter, herunder de geologiske, kulturhistoriske og oplevelsesmæssige værdier ikke forringes.

Formålet med udpegningen er at beskytte disse særligt karakteristiske landskabstræk. Det kan fx være områder med markante ådale, områder med velbevaret struktur i marker og levende hegn, markante kyststrækninger eller områder med særlige udsigtsforhold. I det konkrete tilfælde er det landskabet i og ved skovområdet Fruerskov, der ligger til grund for udpegningen. I landskabsplanen står der følgende om udpegningen: *Området fremstår overvejende åbent, dog med småplantninger især omkring områdets mange dødishuller og omkring ejendommene. Eneste større skovbevoksning i karakterområdet er Fruerskov.*

For særligt værdifulde landbrugsområder gælder følgende retningslinje:

3.3.1 De særligt værdifulde landbrugsområder skal i videst muligt omfang friholdes for aktiviteter, som ikke understøtter jordbrugserhvervet. Ved inddragelse af landbrugsarealer til ikke-jordbrugsmæssige formål, skal arealforbruget begrænses mest muligt.

De særligt værdifulde landbrugsområder er udpeget ud fra en vurdering af dyrkningsjordens sammensætning, samt fravalg af forskellige elementer som by, sommerhusområder, skove, søer, råstofområder, potentielle vådområder, beskyttet natur, internationale naturbeskyttelsesområder og områder med meget skrånende terrænforhold. Arealer til jordbrugsdrift bør i højest muligt omfang friholdes for andre aktiviteter, der vil være begrænsende for erhvervet.

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.

Ifølge Holbæk Kommuneplan 2024 skal byggeri og anlæg i det åbne land 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.

Der må ikke opstilles stærkt lysende anlæg i det åbne land.

Naboorientering

I denne sag har Holbæk Kommune skønnet, at anlæggelse af en tennisbane er af underordnet betydning for naboerne, idet tennisanlægget er af begrænset omfang og idet nærmeste nabobeboelse ligger i større afstand end 160 m. Naboerne er derfor ikke orienteret om ansøgningen.

Vurdering

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at anlæggelse af tennisbanen 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 tennisbanen ligger i tilknytning til ejendommens primære bebyggelse og tæt op ad anden bygning og med denne som baggrund,
- at alle ejendommens bygninger ligger tæt op af skoven og med denne som baggrund,
- at tennisanlægget dermed ved sin placering samt ved sin størrelse, form og farve er underordnet omgivelserne,
- at tennisbanen vurderes ikke at udgøre en væsentlig risiko for grundvandet og
- at arealet for tennisbanen, når tennisbanens brug hører op, skal reableres til landbrugsdrift.

Herudover er der i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på, at det anlæggelsen af tennisbanen 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. 3,4 km mod øst.

Det er Holbæk Kommune vurdering, at anlæggelse af tennisbanen 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 torsdag den 4. 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

Michael Leth-Espensen
landinspektør

Kopi af afgørelsen er sendt som brev eller mail til:

- ansøger: Skovsøhus Natur Aps., Frederikslundsvej 8, 4200 Slagelse, kbl@skovsoehusnatur.dk
- rådgiver: HP Tennisanlæg A/S, Tingstedvej 29, 4350 Ugerløse, Info@hptennis.dk
- 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@friluftsraadet.dk, lokalraad@friluftsraadet.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