

Dato: 8. januar 2026
Sagsb.: Dorte Harbo
Sagsnr.: 25-016188
Dir.tlf.: 72361264
E-mail: djens@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre et læskur på 50 m² samt til at drive hestepension på følgende ejendom:

Adresse: Grønholmvej 25, 4340 Tølløse

Matrikel: 11 Tølløse Hgd., Tølløse

Det er en forudsætning, at læskuret opføres i overensstemmelse med det ansøgte, og at hestepensionen holder sig inden for rammerne af det i ansøgningen oplyste.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at læskuret skal være fjernet senest 6 måneder efter, at læskuret ikke længere anvendes til dyr.

Holbæk Kommune tinglyser varige 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>.

Der skal hos Vejmyndigheden særskilt ansøges om adgang (overkørsel) til den offentlige vej Grønholmvej, hvis I ønsker at rykke ejendommens indkørsel (overkørsel).

Ved anvendelse af bygninger og udearealer til dyrehold må der ikke opstå uhygiejniske forhold. Dyrehold skal anmeldes til Holbæk Kommune, Landbrug (landbrug@holb.dk).

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).

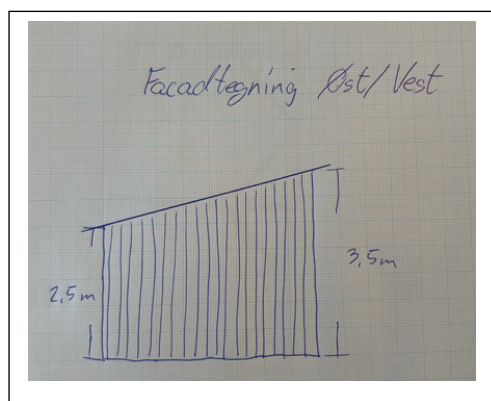
Hvis der skal flyttes jord væk fra ejendommen, skal du være opmærksom på reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen.

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.

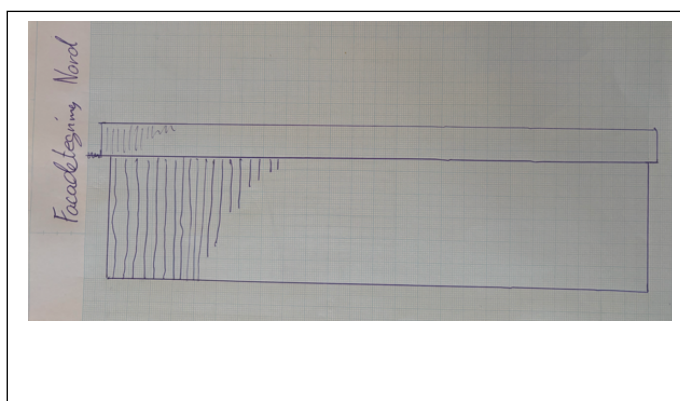
Holbæk Kommune har i sin sagsbehandling ikke forholdt sig til, om projektet er foreneligt med servitutter, der hviler på ejendommen. Det er ejers ansvar at sikre, at det ansøgt overholder eventuelle servitutter.

Sagens oplysninger

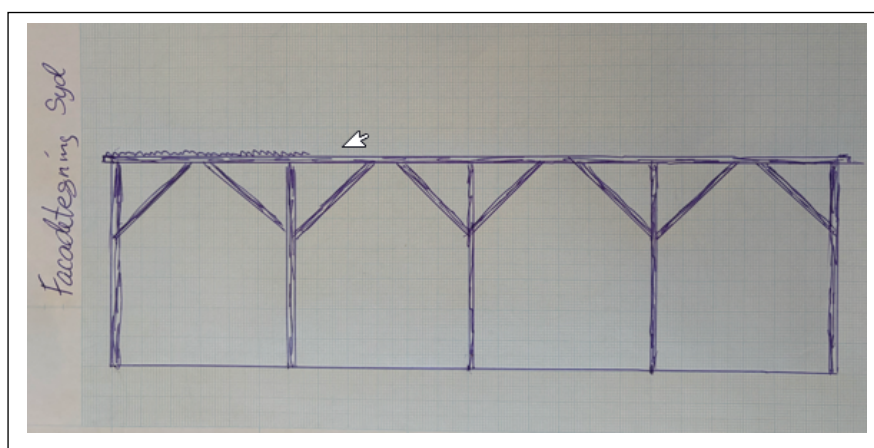
Der er søgt om tilladelse til at opføre et læskur på 50 m² til heste. Læskuret opføres i træ og beklædes med Kalmar brædder. Bagsiden samt sider af læskuret vil blive lukkede og forsiden helt åben. Fortil vil læskuret blive 3,5 m højt og bagtil 2,5 m højt. Taget belægges med stålplader.



Figur 1: Viser de to gavle af læskuret



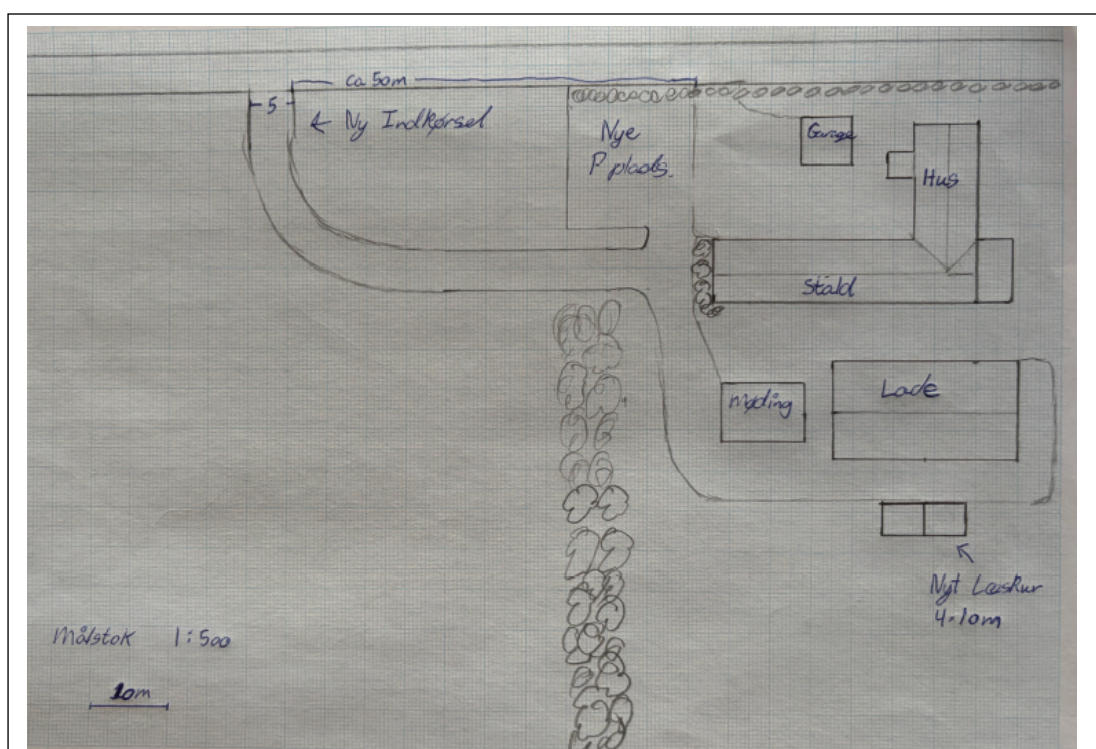
Figur 2: Viser bagsiden af læskuret



Figur 3: Viser forsiden af læskuret, som er åbent

Foruden egne heste ønsker ansøger I at have plads til op til 6 pensionsheste. Det forventes, at der vil komme 3-4 biler dagligt i forbindelse med hestepensionen. Den tidligere ridebane ud til Grønholmvej anvendes til parkering, som dermed kommer til at foregå på egen grund. Hestepensionen indrettes i bygningen benævnt som stald på oversigten nedenfor. Der vil ikke blive afholdt ridestævner.

Herudover ønsker I at flytte indkørslen mod vest, for at sikre bedre oversigtsforhold ved udkørsel fra ejendommen. Den nuværende indkørsel lukkes. Ændring af indkørslen kræver en særskilt tilladelse fra kommunens vejmyndighed. Se afsnit om tilladelser mv. fra andre myndigheder.



Figur 4: Viser følgende;

Ny indkørsel, ny parkeringsplads til hestepensionen, stald som anvendes til pensionsheste, samt placeringen af det nye læskur bag ved laden. Bemærk, at læskuret bliver 50 m².

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et matrikulært areal på 74.895 m².

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

- Bygning nr. 1: Stuehus på 178 m² opført i 1922
- Bygning nr. 2: Anden bygning til landbrug på 229 m² opført i 1922
- Bygning nr. 3: Carport på 27 m² opført i 1962
- Bygning nr. 4: Anden bygning til landbrug på 227 m² opført i 2006

Ejendommens eksisterende bygninger ses på luftfotoet nedenfor, hvor hestestalden er bygning 2.



Figur 5: Viser ejendommens bygninger som benævnt i BBR

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 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.

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

- Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD)
- Mindre prioritering af grundvandsbeskyttelse
- Værdifuldt kulturmiljø
- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Sekundært skovrejsningsområde
- Karakterområde 10 for Tølløse Landbrugslandskab 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 *værdifulde kulturmiljøer*, gælder følgende retningslinje:

1.4.1 Indenfor de værdifulde kulturmiljøer 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 forringelse oplevelsen og forståelsen af de værdifulde kulturmiljøer væsentligt.

Formålet med udpegningen er at sikre de fysiske miljøer, der har særlige egenskarakteristiske og kulturhistoriske træk, som i sammenhæng beskriver en historisk periode eller forløb i den samfundsmæssige udvikling i Danmark.

Det konkrete værdifulde kulturmiljø er Tølløse Mark statshusmandsbrug, hvor de bærende elementer er bebyggelsens placering langs med Grønholmvej. Området er særligt sårbart overfor flytning eller nedrivning af bygningssæt.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 15. december 2025 til og med den 2. januar 2026. Der er ikke modtaget 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 behandling af sagen lagt vægt på, at læskuret placeres i tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger således, at bygningssættet fortsat holdes samlet, samt at der er tale om en bygning af beskeden størrelse og med et udtryk der passer til et læskur. Det vurderes således, at læskuret ikke vil være skæmmende for det omkringliggende landskab, og ikke er i strid med udpegning af området som værdifuldt kulturmiljø. I denne vurdering er der også taget højde for, at læskuret placeres modsat Grønholmvej og derfor ikke vil forstyrre oplevelsen af bebyggelsesstrukturen langs vejen.

Der er samtidig lagt vægt på, at hestehold og relaterede aktiviteter som hestepension med fordel kan placeres på mindre landbrugsejendomme som ligger bynært.

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, som er beliggende ca. 4,3 km nord for ejendommen. 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 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 8. januar 2026 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

Dorte Harbo
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