

Dato: 5. februar 2026

Sagsb.: Dorte Harbo

Sagsnr.: 25-020493

Dir.tlf.: 72361264

E-mail: djens@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed landzonetilladelse til en sø på følgende ejendom:

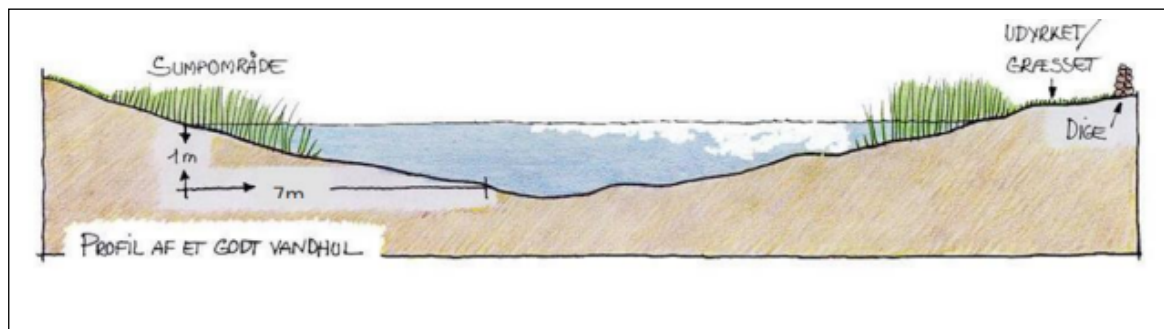
Adresse: Nyvang Huse 4, 4300 Holbæk

Matrikel: 1d Ll. Grandløse By, Grandløse

Det er en forudsætning, at søen etableres i overensstemmelse med det ansøgte.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- Der må ikke graves uden for det ansøgte område.
- Søen skal anlægges med svagt skrånende bredder. Bredderne må ikke være stejlere end 1:3, og skal på mindst halvdelen af søens omkreds have en hældning, der ikke er stejlere end 1:5 (se illustration nedenfor).



- Søen må ikke graves dybere end 2 meter
- Det opgravede materiale fordeles jævnt ud i et højst 30 cm tykt lag på nærliggende arealer (samme ejendom), der ikke er beskyttet natur, beskyttede sten- eller jorddiger eller køres bort i overensstemmelse med gældende regler.

Vilkår for den fremtidige anvendelse af søen:

- Søen skal henligge i naturtilstand.
- Der må ikke gødskes, sprøjtes eller jordbearbejdes inden for en afstand af 10 meter fra søen målt fra bredvegetationen.
- Hvis der plantes træer langs søen, skal disse på syd-, øst- og vestsiden plantes i en afstand fra søbredden, der mindst svarer til træernes forventede sluthøjde.
- Der må ikke fodres i søen eller nærmere end 10 meter fra søen.
- Der må ikke udsættes eller opdrættes andefugle, fisk eller krebsarter i søen.
- Der må ikke udplantes planter i søen.
- Der må ikke etableres øer i søen.
- Der må ikke opsættes rederør, andehuse eller lignende i eller ved søen.
- Der må ikke opsættes hegn eller strømførende tråd i eller ved søen bortset fra kreaturhegn, der kan opsættes indtil 2 meter fra søen.

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.

Området er omfattet af en kirkebyggelinje. En kirkebyggelinje stiller vilkår for højden af byggeri. Den er derfor ikke relevant i forhold til gravning af en sø.

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.

Du har oplyst, at det i forbindelse med en prøvegravning er konstateret, at der løber et dræn igennem det område, hvor søen etableres, og at I har gravet drænrøret over. Holbæk Kommunes vandløbsteam har vurderet, at der ikke er tale om et hoveddræn, og at det ikke er nødvendigt at omlægge drænet, da der er tale om et meget lille drænopland.

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 etablere en sø på ca. 600 m². Søen graves i en lavning, hvor der ofte står vand om vinteren. I har foretaget en prøvegravning og fundet, at der løber vand til lavningen som dermed forventes at blive en sø. Søen etableres sammen med et skovrejsningsprojekt på samme matrikel. Der plantes ikke tættere på søen end 20 m. De første 20 m af beplantningen vil alene bestå af buske. De næste 20 m vil være et klassisk skovbryn bestående af blandede buske og træer. Planteafstanden til søen og plantevalget skal sikre, at der kommer lys til søen.



Figur 1: Viser, hvor på arealet søen ønskes gravet. Herudover ses hvor der plantes buske, skovbryn og skov.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom bestående af 13 jordstykker med et samlet matrikulært areal på 101 ha 5.946 m².

På ejendommen er der opført en række bygninger til fritidsformål samt læskur til dyr. Der er ikke opført bygninger på den matrikel hvor søen graves.

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:

- Områder med drikkevandsinteresser (OD)
- Mindre prioritering af grundvandsbeskyttelse
- Kommuneplanramme R.O07 område til offentlige formål
- Kystnærhedszone
- Særlige værdifulde landbrugsområder
- Oversvømmelse
- Karakterområde 1 for Eriksholm Fjordlandskab 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 *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 tillades indenfor de udpegede risikoområder, og i givet fald under hvilke forudsætninger (f.eks. krav om afværgestiltninger).

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 12. januar 2026 til og med den 28. 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.

Holbæk Kommune har i afgørelsen lagt vægt på, at søens skal etableres som en del af et skovrejsningsprojekt, som skal øge naturindholdet og biodiversiteten i området. Søn etableres i en lavning, som ofte er vandfyldt. Etablering af en sø på dette sted, er derfor ikke i konflikt med udpegningen af områder som oversvømmes.

Søen placeres inden for kystnærhedszonen, men kan ikke ses fra kysten. Der sker således ikke en ændring af oplevelsen af kystlandskabet. Holbæk Kommune har desuden vurderet, at søen ikke vil påvirke det omkringliggende landskab negativt.

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. 34,8 km sydøst 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 få 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 nedrevne 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 torsdag den 5. februar 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:

- Holbæk Kommune, Ejendomsadministrationen, Kanalstræde 2, 4300 Holbæk
- 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