

Dato: 6. februar 2026
Sagsb.: evleg
Sagsnr.: 25-008268
Dir.tlf.: 72362804
E-mail: evleg@holb.dk

LANDZONETILLADELSE

Holbæk Kommune, Byg og Landzone, meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse til have 13 containere fast placeret på følgende ejendom:

Adresse: Holbækvej 68, 4340 Tølløse

Matrikel: 35e Undløse By, Undløse

Det er en forudsætning, at containerne er opstillet i overensstemmelse med det ansøgte.

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at såfremt virksomheden ophører eller fraflytter ejendommen, skal containerne fjernes fra ejendommen. Dette skal ske senest 3 måneder efter, at virksomheden er ophørt og/eller flyttet.
- at såfremt der ikke længere er behov for at opbevare materiel/materialer i en eller flere af containerne, skal den/de containere fjernes fra ejendommen. Dette skal ske senest 3 måneder efter, at der ikke længere er behov for at bruge containerne til opbevaring af materiel/materialer.

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.

Ejendommen ligger indenfor et område, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinje). Ifølge Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5 skal der dog ikke meddeles dispensation fra Naturbeskyttelsesloven, når det ansøgte forudsætter landzonetilladelse.

Det ansøgte kræver byggetilladelse. Vejledning i at søge byggetilladelse findes på kommunens hjemmeside via dette link: <https://holbaek.dk/service-og-selvbetjening/bolig-og-byggeri/byggeri/byggetilladelse>.

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.

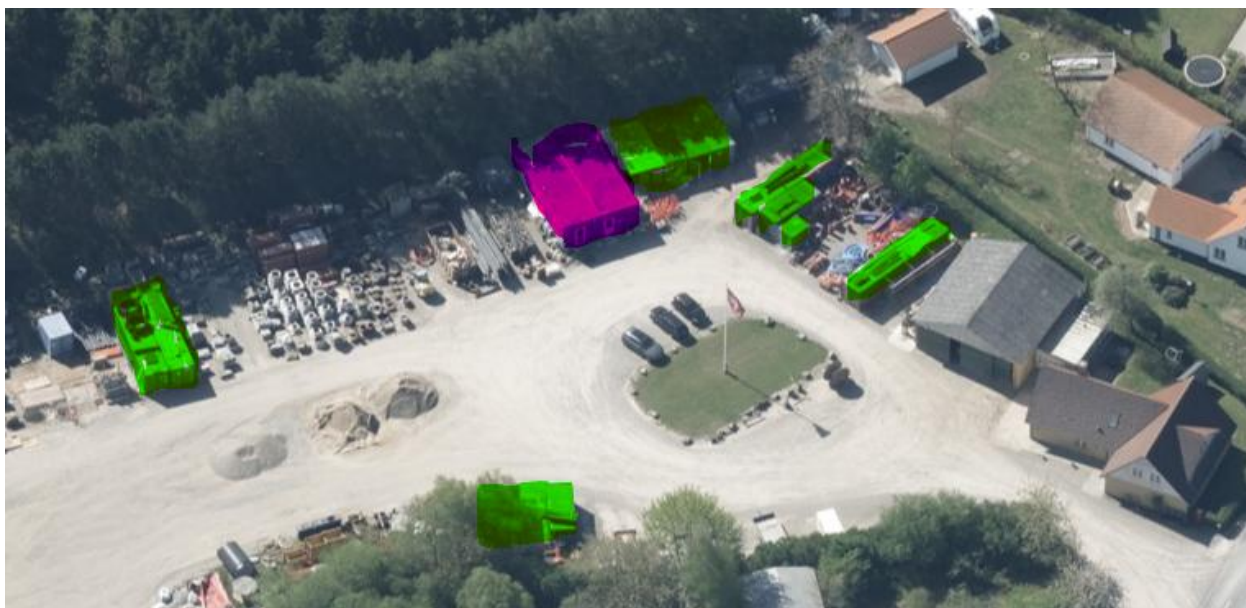
Sagens oplysninger

Der er søgt om at få lovliggjort 13 containere, der er fast opstillet på ejendommen. Containerne anvendes til opbevaring af materiel og materialer fra entreprenør- og vognmandsvirksomheden, der drives fra ejendommen. Virksomheden har i dag fem lastbiler i sin vognpark, og de kører udelukkende med materiel/oplag/maskiner, der er relateret til entreprenørvirksomheden. Der køres således ikke for andre.

Der er tale om lukkede skibscontainere, og der er opstillet én 10-fodscontainer, otte 20-fods containere og fire 30-fods containere. Samlet udgør containerne et areal på 214,5 m².



Figur 1 viser de ansøgte containere med sort omrids. Størrelsen på den enkelte container er skrevet ud for containeren (i fod).



Figur 2 viser et skråfoto af ejendommen. De ansøgte containere er markeret med grøn farve, mens en kontorpavillon er markeret med lilla farve. Kontorpavillonen skal fjernes.

Fra ejendommen drives en entreprenør- og vognmandsvirksomhed. I henhold til kommunens oplysninger har der været drevet vognmandsvirksomhed fra ejendommen siden 1960'erne, og i hvert fald siden 1987 har der været drevet kombineret entreprenør- og vognmandsvirksomhed. Vestsjællands Amtskommune meddelte i 1987 en landzonetilladelse til at foretage en arealmæssig udvidelse af denne virksomhed. I ansøgning om landzonetilladelse indsendt til amtet i 1987 fremgik det, at arealet skulle anvendes til parkerings- og oplagsplads for lastbiler og containere.

Denne afgørelse om landzonetilladelse omhandler derfor kun de fast placeret containere, mens selve aktiviteten på arealet er tilladt i Vestsjællands Amtskommunes landzonetilladelse fra 1987.

Da der er tale om lukkede containere, der er fast placeret på ejendommen, betragtes disse som bebyggelse efter bygningsreglementet og forudsætter derfor både landzonetilladelse og byggetilladelse.

Der er også opstillet en pavillon på ejendommen, der anvendes til kontorformål. Kontorpavillonen er ikke lovlig, og ejerne har oplyst, at pavillonerne fjernes. Denne lovliggørelse behandles i et andet sagsforløb.

Ejendommen jf. BBR

Ejendommen er registreret som en ejendom til helårsbeboelse med et matrikulært areal på 14.573 m².

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

- Bygning nr. 1: Fritliggende enfamiliehus med et samlet boligareal på 215 m²

- Bygning nr. 2: Bygning til parkering- og transportanlæg på 110 m²
- Bygning nr. 3: Garage på 31 m²

Hertil kommer flere bygninger, der er oprettet i BBR efter oplysninger fra SKAT, men som kræver myndighedsbehandling førend, at de er lovlige. Flere af disse bygninger lovliggøres i nærværende afgørelse.

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 særlige drikkevandsinteresser (OSD)
- Naturbeskyttelsesområde
- Grønt Danmarkskort
- Skovrejsningsområde
- Karakterområde 16 for Østrup 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 områder med *naturbeskyttelsesinteresser* gælder følgende retningslinje:

4.1.3 I områder med naturbeskyttelsesinteresser skal tætheden af naturområder og sammenhængen mellem disse bevares og forbedres. Indenfor områder med naturbeskyttelsesinteresse må der ikke ske byudvikling eller anlægges veje og tekniske anlæg, hvis dyr og planters beskyttelseshensyn forringes. Er det ikke muligt at placere byudvikling og anlæg af veje og tekniske anlæg uden for naturbeskyttelsesområderne, skal der indtænkes tiltag i det konkrete projekt for at bevare og udbrede levesteder for dyr og planter.

Formålet med udpegningen er at sikre høj biologisk mangfoldighed ved at beskytte levesteder for de naturligt tilhørende arter af vilde dyr og planter. Hensynet til naturen skal styrkes i forhold til byudvikling og nye infrastrukturanlæg. Udpegningen har yderligere som målsætning, at der skabes sammenhæng mellem naturområderne.

Udpegningen naturbeskyttelsesinteresser er en del af det Grønne Danmarkskort, der er en samlet udpegning for de områder, hvor kommunen ønsker at prioritere naturprojekter med

henblik på at bevare, forbedre og skabe nye levesteder og spredningsmuligheder for planter og dyr.

Praksis for landzonetilladelse til udvidelse af vognmandsvirksomheder

Det gælder generelt, at større vognmandsvirksomheder som hovedregel bør henvises til planlagte erhvervsområder, der er indrettet til at rumme sådanne virksomheder.

Kommunen kan dog i særlige tilfælde meddele landzonetilladelse til udvidelse eller ændring af eksisterende vognmandsvirksomheder, der før den 15. juni 2017 har ligget på stedet i en længere årrække.

Det er imidlertid ikke hensigten, at virksomhederne skal kunne vokse ubegrænset på stedet på baggrund af landzonetilladelser. Hvis virksomheden f.eks. har en betydelig bilpark (skønnet ud over 15-20 lastbiler m.v.), der belaster området og vejnettet med betydelig tung transport, eller hvis yderligere ekspansion på stedet vil medføre væsentlige ændringer i det omgivende miljø og lign., bør virksomheden henvises til et erhvervsområde i byerne.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer i perioden fra den 28. november 2025 til og med den 14. december 2025.

Holbæk Kommune har modtaget bemærkning fra en af naboerne. Bemærkningerne er opsummeret i punktform i det følgende.

- *Virksomhedens karakter og tilladelser.* Naboen oplyser, at så vidt de er orienteret, og på baggrund af tidligere dialog med Holbæk Kommune, er der ikke meddelt tilladelse til entreprenørvirksomhed, deponering, oplag af materialer eller knusning af brugte materialer.
- *Reelt omfang og udvikling over tid.* Gennem de seneste 10 år er der sket en løbende og markant udvidelse af aktiviteterne på ejendommen herunder:
 - *Opstilling af et stort antal containere*
 - *Oplag og deponering af materialer*
 - *Knusning og håndtering af brugte materialer*
 - *Øget tung trafik med lastbiler og entreprenørmateriel.*
- *Støj- og miljøgener.* Der opleves kraftig støj fra knusning og materialehåndtering, støj fra lastbilkørsel, bakalarmer og maskiner samt støj i både dagtimerne samt aften, på helligdage og i weekender. I forbindelse med aflæsning og håndtering af materialer på ejendommen forekommer der ligeledes meget betydelige støvgener. Støvet er i perioder så kraftigt, at naboens have og udendørs opholdsarealer bliver indhyllet i støv/tåge, hvilket gør det umuligt at opholde sig udendørs og giver anledning til væsentlig gene.

- *Lovliggørelse bagudrettet.* Naboer finder det problematisk at lovliggøre containere, som allerede er opstillet og anvendt gennem længere tid uden tilladelse, og som understøtter en erhvervsanvendelse, der samlet set ikke har været godkendt.

Vurdering

Holbæk Kommune har indledningsvist vurderet, at de 13 containere kræver landzonetilladelse, da der er tale om lukkede skibscontainere, der er fast placeret på ejendommen. Det er endvidere kommunens vurdering, at containerne ikke er omfattet af Vestsjællands Amtskommunes landzonetilladelse fra 1987.

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 afgørelsen lagt vægt på, at:

- der har været drevet vognmandsvirksomhed fra ejendommen siden slutningen af 1960'erne.
- der er en eksisterende lovlig entreprenør- og vognmandsvirksomheden, og at de 13 containere er til brug for denne.
- opbevaring af containere på pladsen allerede indgik i behandling af ansøgning om landzonetilladelse fra 1987, og at det således længe har været lovligt at benytte containere på pladsen.
- denne landzonetilladelse, efter kommunens vurdering, ikke fører til væsentlige ændringer i virksomhedens drift, herunder stigning i antal kørsler til og fra ejendommen, indkøb af flere lastbiler eller lignende.
- der på ejendommen ikke findes andre egnede bygninger, der vil kunne tages i brug til en aflåst opbevaring af materiel og materialer. Det er kommunens vurdering, at den samlede størrelse på "bygninger" til opbevaring er rimelig i forhold til virksomhedens drift.
- containerne har en begrænset højde, og dermed fylder mindre i landskabet.
- 6 af containerne er opstillet op imod en kraftig beplantning i skel mod syd, og at de således ikke fremstår fritliggende.
- de 3 nordligst placerede containere ligeledes ligger op ad et eksisterende beplantningsbælte, der bidrager til, at containerne ikke fremstår fritliggende.
- der ikke er væsentlige landskabelige interesser på ejendommen.
- størstedelen af ejendommen er omkranset af beplantning, der har en afskærmende effekt for indsigt til containerne.

- containerne skal fjernes fra ejendommen, når virksomheden ophører og/eller flytter, eller hvis der undervejs ikke længere er behov for containerne til opbevaring af materiel/materialer fra virksomheden.

Det er kommunens vurdering, at bemærkninger fra naboen ikke kan føre til en anden vurdering af det ansøgte. Det er kommunens vurdering, at bemærkningerne primært omhandler virksomhedens aktiviteter og drift, og derfor er disse videresendt til kommunens Virksomhedsteam til håndtering.

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 habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å, ca. 2,2 km mod sydvest.

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.

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.

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 den 6. 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

Eva Legène
Byplanlægger

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
- Personer, der er kommet med bemærkninger til naboorienteringen.
- Holbæk Kommunes Virksomhedsteam