



VKST Bæredygtighed ApS
Att.: Mikael Kirkhoff Samsøe
Fulbyvej 15
4180 Sorø

Sendt via e-mail: mks@vkst.dk

3. september 2025

Landzonetilladelse til minivådområde

Odsherred Kommune har 13. juni 2025 modtaget din ansøgning om forlængelse af oprindelig landzonetilladelse fra 2019 til etablering af et minivådområde på 6000 m² på matr.nr. 3b og 4k Hølkerup By, Egebjerg beliggende Brådevej 28, 4500 Nykøbing Sj. Projektets beliggenhed fremgår af bilag 1.

Da der er tale om ændret arealanvendelse i landzonen, kræver projektet en landzonetilladelse fra kommunen i medfør af reglerne i planloven (Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024).

Afgørelse

Odsherred Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til, efter planlovens § 35, stk. 1, at etablere et minivådområde på 6000 m². Vilkår for tilladelsen ses i næste afsnit.

Der er en klagefrist på 4 uger fra offentliggørelsen af tilladelsen. Tilladelsen træder først i kraft, når klagefristen er udløbet. Se bilag 4, hvis du ønsker at klage over denne afgørelse.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, har klagen opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. Det betyder, at tilladelsen ikke kan udnyttes, før klagenævnet har taget stilling til sagen.

Tilladelsen falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra datoen af dette brev, jf. § 56, stk. 2

Erhverv, Teknik og Kultur

Sag: 01.03.03-P19-19-5

KS: Jafra

Naturteam

59 66 60 39

menni@odsherred.dk

natur@odsherred.dk

Odsherred Kommune

Nyvej 22

4573 Højby

59 66 66 66

kommune@odsherred.dk
odsherred.dk

i planloven.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

1. Minivådområdet etableres som beskrevet i ansøgningsmaterialet.
2. Overskudsjord fra etablering af minivådområdet skal jævnes ud i lavningen omkring minivådområdet, så overgangen til det oprindelige terræn ikke er tydelig i landskabet, dvs. så det følger det naturlige terræn uden etablering af volde, og så der er en jævn overgang mellem det terrænregulerede område og det omgivende landskab.
3. Terrænreguleringen må højst udgøre 0,5 meter i det område, som ligger uden for selve anlægget, som fremgår af bilag 2.
4. Overskudsjord skal placeres mindst 3 meter fra foden af de beskyttede diger og mindst 5 meter fra de beskyttede naturtyper i området.
5. Oprensed sediment skal fremover spredes ud på landbrugsjord på matr.nr. 3b og 4k Hølkerup By, Egebjerg i et maksimalt 5 cm tykt lag, minimum 20 meter fra kanten af minivådområdet og de beskyttede naturarealer. Materialet må ikke placeres på beskyttede diger. Alternativt skal det oprensede materiale bortskaffes efter de gældende regler herfor.
6. Projektet må ikke påvirke afstrømning fra det opstrøms liggende drænopland eller afstrømning af overfladevand fra naboejendomme.
7. Brinkerne omkring minivådområdet må ikke blive stejlere end 1:3.
8. Der må ikke fodres for vildt fx andefugle i minivådområdet.
9. Der må ikke udsættes dyr (herunder andefugle, krebs eller fisk).
10. Af hensyn til dyrelivet skal oprensning af bassiner og grødeskæring, som sker som led i vedligeholdelse af anlægget, ske i perioden fra 1. september til 1. marts.
11. Inden projektet udføres, skal der indhentes ledningsoplysninger i LER. Projektet må kun gennemføres, hvis det ikke er i konflikt med ledningstraceer.
12. Museum Vestsjælland, Oldvejen 25C, 4300 Holbæk, plan@vestmuseum.dk, skal kontaktes mindst 2 uger før, anlægsarbejdet igangsættes, så museet har mulighed for at være til stede ved gravearbejdet.
13. Kommunen skal kontaktes på mail natur@odsherred.dk eller tlf. 59 66 60 39 senest en måned efter, at arbejdet er afsluttet.

Forhold vedrørende anden lovgivning

Da der i forbindelse med projektet ændres på dræn, kræver projektet tilladelse efter vandløbsloven. Denne tilladelse meddeles særskilt efter klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet.

Minivådområdet placeres i en afstand af ca. 20 meter fra et beskyttet dige, som ligger mod sydøst og langs et andet beskyttet dige, som ligger mod sydvest i en afstand af ca. 40 meter se bilag 1. Der må ikke lægges jord eller andet materiale op ad det beskyttede dige i forbindelse med etableringen af minivådområdet eller i forbindelse med vedligeholdelse af anlægget. Hvis der i

forbindelse med ændringen af drænene bliver behov for at grave i diget, skal diget reetableres til nuværende dimensioner umiddelbart efter gravearbejdet er foretaget.

Hvis der bliver fundet arkæologisk materiale (stensamlinger, mørk jord, knoglerester eller potteskår eller lignende) ved anlægsarbejdet, skal arbejdet standses med det samme. Fundet skal straks anmeldes til Museum Vestsjælland på tlf. 25 52 83 83.

Hvis der under anlægsarbejder konstateres en forurening af jorden, skal kommunen underrettes på vand@odsherred.dk. Er der tale om en akut eller større forurening, skal kommunen kontaktes på tlf. 59 66 66 66. Konstateres akut eller større forurening uden for telefonens åbningstid, skal underretning ske til beredskabets vagtcentral på tlf. 44 22 71 12.

Vurdering

Kommunen har i sin behandling af sagen lagt vægt på, at minivådområdet placeres i en naturlig lavning i terrænet. Der er lagt vægt på, at minivådområdet har til formål at reducere mængden af fosfor og kvælstof, som udvaskes til Isefjorden. Der er ligeledes lagt vægt på, at etableringen af minivådområdet ikke tilsidesætter naturværdier eller medfører en negativ påvirkning af bilag IV arter.

Kommunen meddeler på denne baggrund tilladelse til minivådområdet. Du kan finde en uddybende redegørelse for afgørelsen i bilag 3.

Annoncering

Afgørelsen er annonceret på Odsherred Kommunes hjemmeside:

<http://www.odsherred.dk/kommuneinformationer/afgoerelser>

Høring

Kommunen har vurderet, at projektet kan have betydning for naboerne, da det etableres tæt på skel til naboejendomme. Kommunen har derfor den 12. august 2025 orienteret naboerne, inden der er truffet afgørelse, jf. planlovens § 35 stk. 4.

Kommunen har ikke modtaget høringssvar fra naboerne til projektområdet.

Høring efter vandløbsloven annonceres udelukkende på kommunens hjemmeside da ejer af projektområdet ligeledes ejer de naboarealer som tilknyttede dræn løber igennem. Der er således ingen øvrige drænejere der skal høres i denne sag. Da terrænet omkring projektområdet falder meget, har Vandløbsmyndigheden desuden vurderet at projektet ikke kan påvirke naboarealer.

Sagens videre forløb

Hvis du har spørgsmål til afgørelsen, er du velkommen til at kontakte Naturteamet på tlf. 59 66 60 39 eller mail natur@odsherred.dk. Vi vil kontakte dig, hvis afgørelsen bliver påklaget.

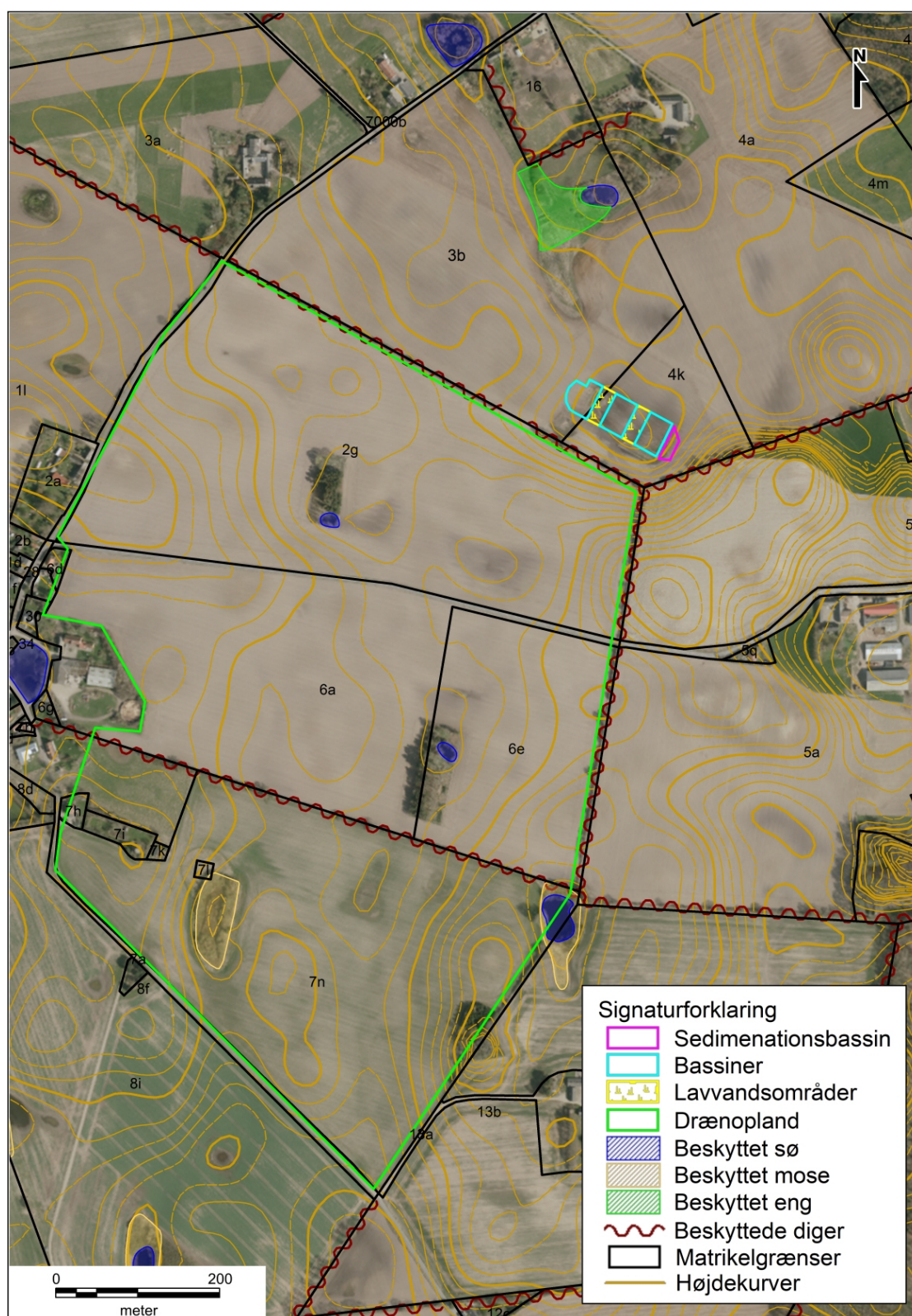
Venlig hilsen

Mette Nyerup Nielsen
Natursagsbehandler

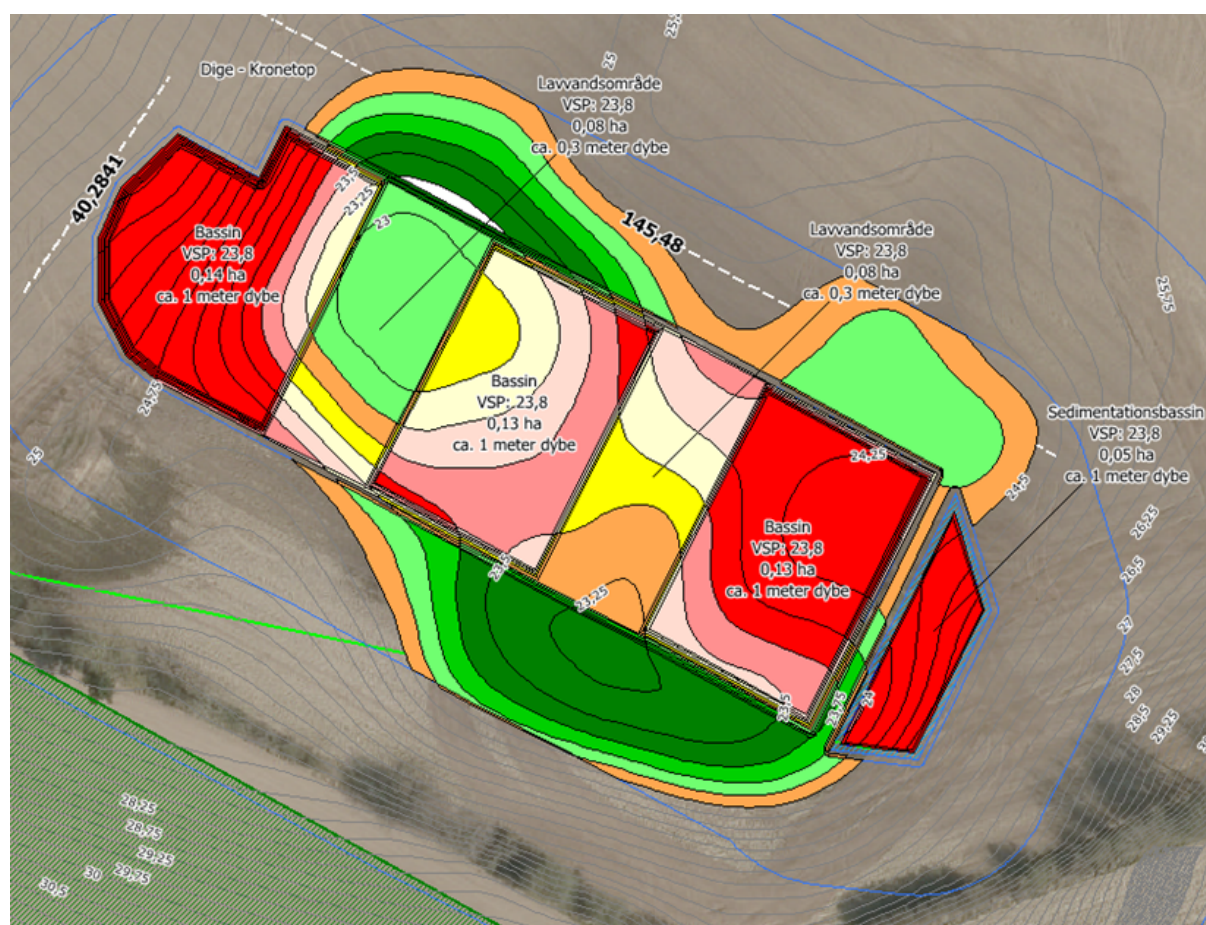
Kopi sendt til:

- Ejer: Karl Otto Gaarde Nielsen, Brådevej 28, 4500 Nykøbing Sj.
- Nabo: Grønlandsvej 2, 4500 Nykøbing Sj via digital post
- Nabo: Grønlandsvej 4, 4500 Nykøbing Sj via digital post
- Nabo: Grønlandsvej 40, 4500 Nykøbing Sj via digital post
- Nabo: Stokkebjergvej 3, 4500 Nykøbing Sj via digital post
- Nabo: Stokkebjergvej 4, 4500 Nykøbing Sj via digital post
- Nabo: Stokkebjergvej 6, 4500 Nykøbing Sj via digital post
- Nabo: Stokkebjergvej 9, 4500 Nykøbing Sj via digital post
- Erhvervsstyrelsen, planloven@bpst.dk
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, mail@sgav.dk
- Naturstyrelsen Midtsjælland, msj@nst.dk
- Danmarks Jægerforbund, post@jaegerne.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk; dnodsherred-sager@dn.dk; hg@eco-forum.dk
- Friluftsrådet, fr@friluftsraadet.dk; odsherred@friluftsraadet.dk; lokalraad@friluftsraadet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk; odsherred@dof.dk
- Danmarks Sportsfiskerforbund, post@sportsfiskerforbundet.dk; lbt@sportsfiskerforbundet.dk; nordkysten@sportsfiskerforbundet.dk
- Fiskeristyrelsen, Fiskeriinspektorat Øst, Afdeling Ringsted, inspektoratoest@fiskeristyrelsen.dk
- Museum Vestsjælland, plan@vestmuseum.dk
- Slots- og Kulturstyrelsen, post@slks.dk
- Dansk Botanisk Forening, Naturbeskyttelsesudvalget, nbu@botaniskforening.dk

Bilag 1. Kort med projektets placering



Bilag 2. Terrænregulering i projektområdet



Volumenberegning		
Koteforskel		
 	1	til 3,325
 	0,75	til 1
 	0,5	til 0,75
 	0,25	til 0,5
 	0	til 0,25
 	-0,25	til 0
 	-0,5	til -0,25
 	-0,75	til -0,5
 	-1,275	til -0,75

Modellen for terrænreguleringen skal forstås således, at der i de røde områder afgraves jord og i de grønne områder tilføjes jord. I de mørkerøde områder afgraves der således imellem 1 og 3,3 meter i højden, og i de mørkegrønne områder tilføjes der imellem 0,75 og 1,3 meter jord i højden.

Bilag 3. Redegørelse

Oplandskonsulent Mikael Kirkhoff Samsøe har på vegne af ejer Karl Otto Gaarde Nielsen søgt om tilladelse til at anlægge et minivådområde på 6000 m² på matr.nr. 3b og 4k Hølkerup By, Egebjerg beliggende Brådevej 28, 4500 Nykøbing Sj.

Oplysninger fra ansøgningen

Minivådområder er et nyt kollektivt kvælstofvirkemiddel, som har en høj effekt på fjernelse af nitrat og fosfor i drænvand. Det konkrete projekt forventes at fjerne 356 kg N/år og tilbageholde i omegnen af 4 til 7,5 kg P/år fra det drænvand, som ledes til Isefjorden.

Minivådområdet består af et sedimentationsbassin og et vådområde. Vådområdet består af 3 bassiner, som er adskilt af lavvandsområder. I Sedimentationsbassinet bundfældes sediment og partikelbundet fosfor. I vådområdet fjernes kvælstof primært ved en biologisk omdannelse af nitrat til frit gasformigt kvælstof via mikrobiel denitrifikation. Denitrifikationen er en anaerob proces, som primært foregår i det iltfrie bundsediment, mens vandfasen i minivådområder med overfladestrømning altid er iltet. Planterne i minivådområdet er vigtige, da de bidrager til at forsyne bakterierne med kulstof til brug i den mikrobielle denitrifikation.

Områdets terræn udnyttes til at etablere minivådområdet uden pumpe. Vandet kommer fra en brønd i læbæltet mod syd, hvorfra det føres til indløb i den østlige ende af minivådområdet med indløb i kote 23,9 med vandspejlet i kote 23,8. Der er således frit indløb og ingen risiko for tilbagestuvning i drænoplanet. Minivådområdet etableres med frit udløb samt et nødafløb, som afleder vandet ved ekstraordinær høj vandstand.

Der afgraves 5.327 m³ jord i en lavning på marken. En del af den opgravede mængde jord bruges til at etablere minivådområdet (1.949 m³), mens de resterende 3.378 m³ udlægges i marken omkring minivådområdet, så den omkringliggende lavning bliver mere dyrkningssikker.

Efter drænvandet har passeret minivådområdet, ledes det frit ud over en iltningstrappe, som består af stenudlæg. Dette sker for at sikre, at iltindholdet i udløbet enten er i samme størrelsesorden eller højere end iltindholdet ved indløbet til minivådområdet. Herefter løber vandet tilbage i det eksisterende dræn. Brinker tilsås med en digeblanding. De lavvandede zoner skal bevokses med det, der naturligt indfinder sig - typisk Tagrør og Dunhammer

Drænoplanet's størrelse er på 53 ha, og derfor er det estimeret, at der udledes 53 l pr. sek. drænvand ud af minivådområdet, men den maksimale drænudledning fra minivådområdet vil variere betydeligt fra afstrømningssæson til afstrømningssæson.

Minivådområder kræver som udgangspunkt ingen vedligeholdelse udover eventuel bortgravning af sedimentationsbassinet efter behov. Det forventes, at der henover en 10-årig periode maksimalt skal fjernes 10 m³ sediment. Derudover kan der foretages grødeskæring i minivådområdets dybe zoner efter behov for at fremme en ensartet strømning og undgå kanaliseret strømning.

Minivådområder påvirker ikke drænvandets udløbstemperatur i den primære afstrømningsperiode fra oktober til april. I sommerperioden, hvor drænafstrømningen er meget lav eller helt ophører, bliver drænvandets opholdstid i minivådområdet ofte over 100 dage. I perioder med stillestående vand kan drænvandstemperaturen i udløbsvandet i juli øges med op til 5 °C.

Besigtigelse

Kommunen har besøgt området den 10. september 2019 sammen med dig og lodsejer Karl Otto Gaarde Nielsen. Det fremgik ved besøget, at minivådområdet bliver placeret i en markant lavning i landskabet på en dyrket mark. Der er udelukkende indsyn til området fra de omgivende markarealer. Umiddelbart syd for området er der et levende hegn, som er placeret langs et beskyttet dige. Diget er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumslovens¹ § 29a.



Figur 1. Centralt i billedet ses lavningen, hvor minivådområdet placeres, og umiddelbart bag ved ses det bevoksede dige.

Vurdering

Efter planlovens § 35 må der i landzone ikke ske ændringer i anvendelsen af ubebyggede arealer uden forudgående tilladelse fra kommunen. Formålet med planlovens landzonebestemmelser er at sikre landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige, kulturhistoriske, rekreative, miljømæssige og landbrugsmæssige interesser.

Der er ikke udpeget naturbeskyttelsesinteresser på eller i nærheden af projektområdet. Da minivådområdet placeres på en dyrket mark, er det kommunens vurdering, at der ikke er nogle

¹ Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014

eksisterende naturværdier, som vil blive reduceret på baggrund af etableringen af minivådområdet. Tværtimod kan selve minivådområdet blive et levested for almindelige arter af dyr og planter tilknyttet næringsrige vådområder.

Projektområdet er ifølge Kommuneplanen 2017-2029 beliggende inden for udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder. Kommunen vurderer, at projektet vil bidrage til at fremtidssikre den landbrugsmæssige udnyttelse af området ved at fjerne kvælstof og fosfor fra drænvandet og derved modvirke landbrugsdriftens påvirkning af Isefjorden.

Projektområdet ligger desuden i et område, der er udpeget som et bevaringsværdigt landskab. Kommunen vurderer, at minivådområdet vil fremstå som et ret naturligt element, da det er placeret i en lavning i landskabet og derved er indpasset i landskabet. Placeringen i en lavning medfører desuden, at der kun er behov for en begrænset ændring af landskabet. Projektområdet ligger ligeledes inden for udpegningen af større uforstyrrede landskaber. Kommunen vurderer, at projektet ikke er i konflikt med denne udpegnings.

Natura 2000

Kommunen skal inden, der meddeles tilladelse til et projekt, vurdere, om projekt vil kunne medføre væsentlige påvirkninger af et Natura 2000-område.

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde. Det nærmeste Natura 2000-område er område nr. 262, Annebjerg Skov og Ulkerup Skov, der ligger i en afstand af ca. 4 km mod nordvest. Det er kommunens vurdering, at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil kunne påvirke dette eller andre Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag IV-arter

Yngle- og rasteområder for arter opført på habitatdirektivets bilag IV, er beskyttet mod beskadigelse og ødelæggelse.

I Odsherred Kommune findes følgende arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV:

Ni arter af flagermus (brun langøre, brunflagermus, dværgflagermus, frynseflagermus, pipistrelflagermus, skimmelflagermus, sydflagermus, trolflagermus og vandflagermus), Markfirben, tre paddearter (spidssnudet frø, stor vandsalamander og løvfrø (den sidste indført i nyere tid)), Grøn mosaikgoldsmed, Natlyssværmer og Mygblomst.

Kommune vurderer, at det umiddelbart kan udelukkes, at projektområdet kan være levested for Mygblomst, grøn mosaikgoldsmed og løvfrø, da disse arter kun er fundet meget langt fra matriklen eller stiller meget specifikke krav til levestedet, som ikke er opfyldt her.

Natlyssværmer er en art, der er indvandret til Danmark fra syd, første fund i landet er fra 2005. Efter de første fund på Lolland-Falster har den nu bredt sig, så den findes udbredt også på Sjælland og Fyn. Det første fund i Odsherred Kommune blev gjort i 2022 på Vej 6 i Jyderup Lyng cirka 13 km vest for projektområdet, det drejede sig om en voksen, der blev fundet ved lyslokning efter natsommerfugle. I 2024 blev der fundet larver i Asnæs og Højby. Arten er fortsat under udbredelse og forventes at tiltage i hyppighed i de kommende år. Den yngler oftest på varme, tørre steder, men kan også leve på mere fugtige lokaliteter. Det kan ikke udelukkes, at den har

yngleforekomster nær projektområdet, men kommune vurderer, at projektet ikke vil kunne forringe området som levested for arten.

Flagermus yngler og raster i gamle træer med hulheder eller i bygninger, hvor der er adgangshuller. De overvintrer typisk i bygninger, hvor der er frostfrit om vinteren fx udhuse, hvor der er en varmekilde fx et gammelt fyr eller bygninger som er sammenbygget med beboelse. De kan gemme sig i isoleringen og kan derved være næsten umulige at se, når de er i dvale. Da der i forbindelse med projektet ikke fældes gamle træer med hulheder eller nedrives bygninger, som er egnede som yngle- eller rasteområde for flagermus, vurderer kommunen, at det kan udelukkes, at projektet vil kunne påvirke flagermus negativt. Vandspejlet i det ansøgte minivådområde forventes at øge produktionen af insekter, hvilket på sigt kan bidrage til et øget fødegrundlag for områdets bestande af flagermus. Projektet kan derved medføre en svagt positiv påvirkning af flagermus.

Spidssnudet frø og stor vandsalamander har ikke kendte eller potentielle ynglesteder i umiddelbar nærhed af projektområdet. Nærmeste potentielle yngleområde er den beskyttede sø på matr.nr. 3b Hølkerup By, Egebjerg ca. 250 meter nord for projektområdet. Spidssnudet frø har en kendt ynglelokalitet knapt 500 m nordvest og nordøst for projektområdet dvs. i en afstand, der er mindre end den normale vandringsafstand mellem yngleområder og rasteområder. Hovedparten af spidssnudet frø vil sprede sig mellem 100 og 700 meter fra ynglehullerne, nogle kan dog flytte sig op til 1-2 km, især hvis de ikke støder på et velegnet sommerhabitat. Stor vandsalamander yngler knapt 550 meter nordøst for projektområdet dvs. i en afstand, der er større end den normale vandringsafstand mellem yngleområder og rasteområder. Stor vandsalamander bruger fortrinsvis arealer inden for ca. 250 meter fra yngledammen, men kan bevæge sig betydeligt længere væk. Da projektområdet er en dyrket mark, vurderer kommunen, at det er uegnet som yngle- eller rasteområde for de to paddearter. Kommune vurderer desuden, at projektområdet kun sjældent vil blive besøgt af vandrende eksemplarer af de to arter. Da paddernes levesteder ikke påvirkes af projektet, vurderer kommunen, at det kan udelukkes, at projektet vil kunne medføre en negativ påvirkning af disse paddearter. Kommunen vurderer, at minivådområdet bliver uegnet som levested for padder måske med undtagelse af skrubtudse, som undertiden kan yngle i langsomt strømmende vand.

Markfirben har en kendt forekomst langs med kysten 2,3 km sydøst fra projektområdet. Det kan udelukkes, at strejfende individer herfra kan forekomme på matriklen. Det, at området er dyrket mark gør at området ikke er potentielt levested for markfirben.

Samlet set vurderer kommunen derfor, at det kan udelukkes, at projektet vil kunne ødelægge plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV eller skade levesteder for dyrearter omfattet af samme. Det ansøgte vurderes at have en neutral til svagt positiv effekt på bilag IV arter i området.

Kommunen vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med de beskyttelsesinteresser, kommunen skal varetage, og meddeler på denne baggrund landzonetilladelse til minivådområdet. I afgørelsen er der lagt vægt på, at minivådområdet har til formål at reducere mængden af fosfor og kvælstof, som udledes til Isefjorden, samt at minivådområdet placeres som en naturlig del af landskabet.

Bilag 4. Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med MIT-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Odsherred Kommune, der har truffet afgørelsen.

Klagefristen er 4 uger fra den dato, som afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Odsherred Kommune i Klageportalen. Privatpersoner skal ved klage betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Klagegebyr opkræves af Nævnenes Hus. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel eller ved giroindbetaling. Gebyr skal indbetales inden for en fastsat frist. Hvis gebyret ikke indbetales inden udløbet af fristen, afvises klagen.

Hvis du ikke kan bruge Klageportalen på grund af eksempelvis handicap, sprogvanskeligheder, problemer med digitale medier, psykiske lidelser eller fordi du er socialt udsat, så kan du sende en anmodning om fritagelse for brug af Klageportalen til Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg eller som mail til nh@naevneneshus.dk. I din anmodning til nævnet skal du oplyse hvis du allerede er fritaget fra at bruge Digital Post af kommunen. Når du ansøger om at blive fritaget for brug af klageportalen, er det vigtigt, at du giver Odsherred kommune besked om det.

Klageberettigede:

- Adressaten for afgørelsen
- Ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører
- Naboer
- Offentlige myndigheder
- Lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
- Landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø
- Landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen jf. § 62, stk. 1 i planloven.