

Vedrørende: Naboorientering om ansøgning om dispensation fra Lokalplan 50, § 4, stk. 1 – Sandbakkevej 56, 4390 Vipperød (sagsnummer 26-001005)

Som svar på ovenstående, fremsætter vi hermed indsigelse mod den ansøgte dispensation og den foreslåede udstykning af ejendommen Sandbakkevej 56, 4390 Vipperød.

Som direkte genboer til ejendommen er vi modstandere af, at vores nærmiljø i så betragtelig og væsentlig grad, som det løseligt er beskrevet, planlægges ændret, og vi kan på ingen måde se, at der kan findes hjemmel til projektet i den for området gældende Lokalplan 50.

På det foreliggende grundlag kan vi derfor ikke støtte den ansøgte dispensation og den foreslåede udstykning.

Indledningsvis finder vi, at sagen ikke er tilstrækkeligt oplyst til, at kommunen burde kunne træffe afgørelse på det foreliggende grundlag. Dertil er ansøgningen for uoplyst og ukonkret.

Der er en væsentlig uoverensstemmelse mellem kommunens naboorientering og ansøgers materiale. Kommunen oplyser, at der ønskes opført tre yderligere enfamiliehuse ud over den eksisterende bolig, mens ansøger angiver, at formålet er at muliggøre opførelse af fire enfamiliehuse.

Det fremgår ikke af materialet, hvad der skal ske med den eksisterende bolig. Dette er et centralt forhold, da projektets samlede omfang og konsekvenser for området afhænger heraf. Hvis projektet forudsætter nedrivning af den eksisterende bolig, bemærkes det, at Lokalplan 50 § 8 fastslår, at eksisterende bebyggelse ikke må nedrives uden særskilt tilladelse. Naboer og øvrige berørte parter har derfor ikke haft mulighed for at forholde sig til projektets fulde konsekvenser.

Vi finder endvidere, at kommunen bør forholde sig til, om den ansøgte dispensation kan rummes inden for lokalplanens dispensationsbestemmelse i § 11. Lokalplanens formål er efter § 1 blandt

andet at bevare områdets nuværende karakter med hensyn til bebyggelse, udnyttelse og beplantning samt at bevare eksisterende karakteristisk bebyggelse og miljø. Ifølge § 11 kan der alene meddeles mindre dispensationer, som ikke ændrer karakteren af det område, lokalplanen søger at skabe.

Det bør derfor belyses og begrundes, hvordan en udstykning af én ejendom med en let bebyggelse i form af et mindre arkitekttegnet hus med tilhørende stor og åben have til fire selvstændige små parceller med tilhørende nye bebyggelser og privat fællesvej kan anses for værende en mindre dispensation, der ikke ændrer områdets karakter.

Vi bemærker desuden, at ansøger henviser til en tidligere sag vedrørende ejendommen, som blev behandlet af Planklagenævnet. Ansøger anfører, at det aktuelle projekt er tilpasset på baggrund af denne afgørelse, men det fremgår ikke, hvilke konkrete forhold der er ændret, eller hvorfor de planmæssige hensyn, der tidligere blev tillagt vægt, nu skulle føre til et andet resultat.

På denne baggrund opfordrer vi kommunen til at sikre, at sagen er fuldt oplyst i overensstemmelse med officialprincippet, herunder at der redegøres for:

1. Om den eksisterende bolig bevares eller nedrives.
2. Det samlede antal boliger efter projektets gennemførelse.
3. Håndteringen af grundens kraftigt skrånende terræn, herunder behovet for terrænregulering, støttemure og ændrede kotehøjder med konsekvenser for naboejendommene.
4. Afledning og håndtering af overflade- og regnvand som følge af den væsentligt forøgede befæstelsesgrad på ejendommen.
5. Bebyggelsernes placering, omfang og udformning.
6. Om projektet forudsætter yderligere dispensationer fra lokalplanen, herunder efter § 8.
7. Hvorledes projektet er foreneligt med lokalplanens formål i § 1.
8. Hvorledes projektet kan anses for omfattet af dispensationsadgangen i § 11, herunder om projektets karakter i realiteten overstiger, hvad der kan betegnes som "mindre dispensation".
9. Hvordan projektet adskiller sig fra det tidligere projekt, der blev behandlet af Planklagenævnet.

Indtil ovenstående forhold er fuldt afklaret og belyst, finder vi ikke, at der foreligger et tilstrækkeligt oplyst grundlag for at behandle den ansøgte dispensation med henblik på at meddele tilladelse.

Afslutningsvis vil vi gøre opmærksom på, at den ansøgte udstykning reelt ændrer områdets struktur og karakter, da én matrikel opdeles til flere selvstændige boligejendomme med ny bebyggelse og privat fællesvej. Dette kan ikke anses som en "mindre ændring" og bør derfor vurderes som en lokalplanændring, der forudsætter en helhedsvurdering. En sådan vurdering bør omfatte konsekvenser for områdets bygningsmæssige karakter, terræn, afvanding, trafikale forhold og naboforhold.

Uden en sådan helhedsvurdering vil en dispensation efter vores opfattelse være i strid med lokalplanens formål. Ligeledes vil den kunne skabe præcedens for tilsvarende fremtidige udstykninger.

Vi vil derfor på det kraftigste opponere mod, at der arbejdes videre med en udstykning af ejendommen.

Med venlig hilsen

Ejerne af Sandbakkevej 49, 4390 Vipperød

Anne-Mette Nortvig og Michael Jerndorff

Holbæk Kommune
Klima, Miljø og Erhverv
Byggesagsafdelingen

Dato: 8. juni 2026

Indsigelse mod naboorientering – Sagsnummer 26-001005

Jeg indsender hermed mine bemærkninger og indsigelse mod den ansøgte dispensation til at udstykke matr.nr. 11s Arnakke By, Ågerup (Sandbakkevej 56, 4390 Vipperød) til i alt fire selvstændige parceller samt etablering af en privat fællesvej.

Som tæt nabo har jeg en væsentlig planmæssig og personlig interesse i områdets udvikling. Jeg mener ikke, at den ansøgte dispensation bør imødekommes. Faktisk er det slet ikke muligt uden at overtræde Planklagenævnets afgørelse af 3. juli 2024, sagsnr. 24/04125 m.fl.

Jeg har følgende argumenter til administrationens / kommunalbestyrelsens vurdering.

1. Strider imod lokalplanens overordnede formål (§ 1)

Ifølge Lokalplan 50, § 1, er det overordnede formål

”at bevare områdets nuværende karakter i henseende til bebyggelse, udnyttelse og beplantning”

samt at sikre, at nyt byggeri medvirker til at

”opretholde karakteren af det eksisterende miljø”.

Arnakke er en historisk landsby præget af åbne arealer, store grunde og en rolig boligstruktur. At udstykke én eksisterende ejendom til fire tætliggende parceller med dertilhørende markant øget bebyggelsestæthed vil ændre områdets åbne og grønne landsbykarakter fundamentalt. Projektet fremstår som en uhensigtsmæssig fortætning, der hører til i et parcelhuskvarter, ikke i en bevaringsværdig landsby.

2. Ikke hjemmel til så omfattende en dispensation (§ 11)

Det fremgår af lokalplanens § 11, at kommunalbestyrelsen kun kan indrømme

”mindre dispensationer [...] som ikke vil ændre karakteren af det område, som lokalplanen søger at skabe”.

En dispensation, der baner vejen for en firdobling af boligmassen på grunden samt etablering af et helt nyt privat vejanlæg midt i området, kan efter min

opfattelse ikke karakteriseres som en "*mindre dispensation*". Det er et markant indgreb, som reelt tilsidesætter lokalplanens intentioner.

3. I strid med Planklagenævnets afgørelse af 3. juli 2024 (Sagsnr. 24/04125 m.fl.)

Jeg skal henlede opmærksomheden på den vedlagte afgørelse fra Planklagenævnet vedrørende netop denne ejendom. Her fik vi fuldt medhold i, at en intensivering af boligantallet på Sandbakkevej 56 var i strid med Lokalplan 50 og ville udløse lokalplanpligt, fordi det udgjorde en væsentlig ændring af det bestående miljø.

Planklagenævnet lagde i sin afgørelse vægt på, at ejendommen ligger i delområde A, hvor lokalplanens § 4, stk. 1, netop fastsætter, at udstykning ikke må foretages uden særlig tilladelse, samt at der – i modsætning til område B – bevidst ikke er udarbejdet en retningsgivende udstykningsplan for delområde A.

Ansøger forsøger nu at omgå Planklagenævnets afgørelse ved i stedet at søge om udstykning til 4 selvstændige parceller til enfamiliehuse. Slutresultatet for landsbymiljøet er dog nøjagtig det samme: En markant overudnyttelse og intensivering af arealet, som vil tvinge 4 boliger ind på en grund, hvor der i dag kun ligger ét enfamiliehus. De planmæssige hensyn, som Planklagenævnet har fastslået gælder for ejendommen og delområde A, taler derfor direkte imod at give den ansøgte dispensation.

4. Ubegrundet henvisning til forældet praksis og forhåndstilkendegivelser

Det er mig bekendt, at administrationen i en intern vurdering (notat af 26. september 2024) har argumenteret for, at der "*bør meddeles dispensation*" under henvisning til ligebehandlingsprincippet og tidligere forhåndstilkendegivelser. Hertil skal jeg bemærke:

Forældede udtalelser: Svar givet til en ejendomsmægler i 2009 og en tidligere ejer i 2020 kan ikke stifte ret eller berettigede forventninger for en ny ansøger i dag, navnlig ikke efter at Planklagenævnet i juli 2024 har slået fast, at ejendommen er underlagt skærpet lokalplanpligt ved forsøg på tættere bebyggelse.

Manglende sammenlignelighed: At en naboejendom fik tilladelse til en enkelt frastykning helt tilbage i 1985, kan på ingen måde begrunde en så voldsom og hidtil uset fortætning til fire parceller på Sandbakkevej 56. Ligebehandlingsprincippet kan ikke strækkes til at legitimere projekter, der i omfang er væsentligt mere indgribende end historisk praksis.

Kommunen har pligt til at foretage et aktuelt og konkret skøn over projektets påvirkning af landsbykarakteren i dag, frem for blot ukritisk at overføre ældre, uforpligtende administrationstilsagn.

Kommunen kalder lokalplanens § 4, stk. 1, for en "*kompetencenorm*", hvilket skulle betyde, at byrådet har hjemmel til at give en tilladelse.

Det er rigtigt, at kommunen har kompetencen, men det betyder ikke, at de har pligt til eller pr. automatik bør give en dispensation. Formålet med, at der står "*I område A må der ikke foretages udstykning uden særlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen*" i en lokalplan for en historisk landsby, er netop, at udstykning skal høre til absolutte undtagelsestilfælde for at beskytte miljøet.

Hvis man udstykker til fire grunde alene med henvisning til, at *det må vi gerne*, udvander man lokalplanens formål (§ 1) fuldstændigt.

5. Trafikale og infrastrukturelle bekymringer

Etableringen af en ny 5 meter bred privat fællesvej ud til Sandbakkevej vil skabe en væsentlig øget trafikkoncentration på et meget snævert stykke vej, hvor der er en bakke. Sandbakkevej er i forvejen en vej præget af høj fart og dårlige oversigtsforhold. Udkørslen fra fire husstande i stedet for én vil skabe potentielt farlige situationer samt øget støj til gene for de omkringboende.

6. Præcedens for delområde A

Hvis der gives dispensation til at udstykke en grund i delområde A til fire selvstændige ejendomme, vil det skabe en uheldig præcedens for resten af landsbyen. Lokalplanens § 4, stk. 1, fastslår netop, at der ikke må foretages udstykning uden særlig tilladelse, for at bevare landsbymiljøet. En godkendelse i forhold til det ansøgte vil udvande denne beskyttelse fuldstændigt.


Opfordring

Jeg opfordrer derfor administrationen i Holbæk Kommune til at respektere både Lokalplan 50s restriktive linje samt Planklagenævnets tidligere klare ord om ejendommen og meddele afslag på den ansøgte dispensation om udstykning for at beskytte det unikke landsbymiljø i Arnakke.

Såfremt der alligevel gives dispensation til udstykning imødeses skriftlig afgørelse med klagevejledning.

Med venlig hilsen
Morten Thustrup
Sandbakkevej 47
4390 Vipperød

Bilag: Planklagenævnets afgørelse af 3. juli 2024 (Sagsnr. 24/04125, 24/04168, 24/04171, 24/05376)

Fra: Jens Folke jens.folke@gmail.com 

Emne: Re: Vigtig info om Sandbakkevej 56.

Dato: 11. juni 2026 kl. 07.55

Til: ia@idallan.dk, Michael Jerndorff michael@jerndorff.dk, Morten mt@mac-man.dk, Dorte Balle-Larsen ballelarsen2@gmail.com, Frank Lykke Hansen franklykke11@gmail.com, Rikke Danvold rikke.danvold@gmail.com, Stine Korreman stine.korreman@gmail.com, mads@skovholt.dk, Helene Venzel Gyldenlund hvp-vmg@hotmail.com, Benthe Svenstrup benthesvenstrup@gmail.com, Jimmy Kendra jimmy.kendra75@gmail.com, Frank Lykke Hansen frank-lykke@mail.tele.dk

JF

Kære naboer,

Hermed mit svar til HK Byggesag.

Venlig hilsen

Jens Folke
Sandbakkevej 60
4390 Vipperød



Jens Folke

26-001005 Sandbakkevej 56: Afslag på dispensation til bebyggelse

To: byggesag@holb.dk

Sent - jens...lke@gmail.com 07.51

Holbæk Kommune
Byggesag

Som beboer i området omkring Sandbakkevej er jeg imod, at der gives dispensation i omtalte byggesag, sådan som det er krævet i Lokalplan 50, af gøglende grunde:

1. Ejer af Sandbakkevej 56 er entreprenør og bebor ikke selv ejendommen. Entreprenøren skal med andre ord ikke leve med de forandringer en evt. dispensation vil medføre. Jeg opfatter alene ansøgningen som et behov for profi-toptimering efter at have erhvervet ejendommen på en tvangsakti-on. Byggeprojektet er i mine øjne et rent spekulationsbyggeri.
2. Planklagenævnet har allerede været inde over sagen og givet områdets beboere ret i vores klage over projektet, hvis det kræver dispensationer. Der er ikke behov for flere huse på grunden og hele Vipperød-området har allerede flere udstykninger, så der er ikke akut behov for flere boliger i området omkring Sandbakkevej i Arnakke..
3. Vipperød Vandværker A.M.B.A kæmper med at få kapacitet nok til at kunne forsyne området med vand. Flere huse medfører behov for mere vand og VippVand kæmper p.t. med at få lov til at lave ny boring på Sandbakkevej for et kunne opfylde det fremtidige behov, og det har udsigt til at tage flere år at få den tilladelse.
4. Sandbakkevej er blevet meget befær-det efter, at Ågerupvej er blevet trafikreguleret. Der er dårligt udsyn henover bakketoppen ved Sandbakkevej 58, så gående og cyklisters sikkerhed er påvirket af den øgede trafik, da vejen er meget smal fra Sandbakkevej 43-64.

Derfor er min indstilling, at entreprenøren, der ikke er en beboer i lokalområdet omkring Sandbakkevej 43-64, må nøjes med den profit, der kan opnås inden for rammerne af Lokalplan 50 uden dispensationer.

Venlig hilsen

Jens Folke
Sandbakkevej 60
4390 Vipperød
Formand for Vipperød Vandværker

Til Holbæk Kommune
Klima, Miljø og Erhverv
Byggesagsafdelingen

Dato: 10. juni 2026

Indsigelse mod den ansøgte dispensation fra Lokalplan 50, § 4, stk. 1 på Sandbakkevej 56, 4390 Vipperød. Sagsnummer: 26-001005

Vi har modtaget en naboorientering af 2. juni 2026, der vedrører ønsket om at udstykke Sandbakkevej 56 (matr.nr. 11s Arnakke By, Ågerup) i 4 selvstændige parceller samt en privat fællesvej.

Dette undrer vi os over, da ønsket om at bebygge omtalte grund har været genstand for stor uenighed i løbet af de sidste 6 år.

Set med vores øjne er det egentlig ret enkelt:

Sandbakkevej 56 er omfattet af Lokalplan 50 og ligger i delområde A, hvor § 4, stk. 1, klart forbyder udstykning uden en særlig tilladelse:

"I område A må der ikke foretages udstykning uden særlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen".

Vi henleder ligeledes opmærksomheden på, at sagen allerede én gang har været behandlet i Planklagenævnet, der afgjorde, at der er lokalplanpligt ved ethvert byggeri og/eller udstykning i henhold til Planlovens § 13, stk. 2.

Såfremt administrationen alligevel vælger at gå videre med en dispensation, imødeser vi en skriftlig afgørelse med klagevejledning.

Med venlig hilsen
Morten og Mie Thustrup
Sandbakkevej 47
Arnakke
4390 Vipperød

Fremsendelsen af nærværende indsigelse er skriftligt overfor os tiltrådt af nedenstående, der er nærmeste naboer til Sandbakkevej 56:

1. Sandbakkevej 43, Arnakke, 4390 Vipperød
2. Sandbakkevej 49, Arnakke, 4390 Vipperød
3. Sandbakkevej 51, Arnakke, 4390 Vipperød
4. Sandbakkevej 60, Arnakke, 4390 Vipperød
5. Sandbakkevej 58, Arnakke, 4390 Vipperød
6. Sandbakkevej 64, Arnakke, 4390 Vipperød
7. Ågerupvej 50, Arnakke, 4390 Vipperød
8. Ågerupvej 56, Arnakke, 4390 Vipperød