



**Finn Ole Andersen**  
**Sandvejsbanken 7**  
**4220 Korsør**

10. juni 2024  
Sags nr. S2024-838  
Plan og Koordinering

## **Landzonetilladelse og dispensation fra åbeskyttelseslinje til udhus**

### **Afgørelse**

Kalundborg Kommune meddeler hermed, lovliggørende tilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og lovliggørende dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1 til at opføre et udhus på knapt 17 m<sup>2</sup> på nedenstående ejendom

Vester Løve Vej 27  
4270 Høng  
Matr.nr. 98b, Løve By, Gierslev

### **Tilladelsen og dispensationen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:**

- Du skal indhente eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer.
- Du skal sørge for at det ansøgte overholder bygningsreglementet.
- Det ansøgte skal være i overensstemmelse med de indsendte tegninger og beskrivelser, som denne tilladelse tager udgangspunkt i.

### **Afgørelsen er først gældende, når klagefristen er udløbet**

Hvis der bliver klaget over tilladelsen eller dispensationen, er den først gældende såfremt Planklagenævnet eller Miljø- og Fødevarerklagenævnet stadfæster den.

Klagefristen er på 4 uger<sup>1</sup> og regnes fra den 6. juni 2024, hvor tilladelsen er annonceret på [Kalundborg Kommunes hjemmeside](#). Du kan finde klagevejledningen nederst i dette dokument.

### **Tilladelsen er gyldig i 5 år fra dags dato**

Hvis tilladelsen bliver påklaget til Planklagenævnet, gælder i stedet datoen for Nævnets afgørelse under forudsætning af at Nævnet stadfæster tilladelsen.

### **Dispensationen er gyldig i 3 år fra dags dato**

---

<sup>1</sup> Jf. Planlovens §11

Hvis dispensationen bliver påklaget til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, gælder i stedet datoen for Nævnets afgørelse under forudsætning af at Nævnet stadfæster dispensationen.

## **Du skal være opmærksom på**

### Jordforurening

Hvis du under bygge- eller anlægsarbejder konstaterer en jordforurening, skal du straks standse arbejdet og kontakte kommunen<sup>2</sup>. Indenfor kommunens arbejdstid skal du ringe på tlf. 59 53 44 00 udenfor kommunens arbejdstid kan du sende en mail til [jord@kalundborg.dk](mailto:jord@kalundborg.dk). Hvis du selv forårsager en jordforurening, skal du straks kontakte Miljøberedskabet på tlf. 112.

### Arkæologiske fund

Hvis du finder arkæologiske fund ved anlægsarbejdet, skal du straks standse arbejdet og henvende dig til Museum Vestsjælland på tlf. nr. 25 52 83 83 eller e-mail [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)<sup>3</sup>. Vi har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev. På [www.vestmuseum.dk](http://www.vestmuseum.dk) kan du desuden finde en vejledning om arkæologi for bygherre. Inden jordarbejdet begynder, kan Museum Vestsjælland oplyse om der er risiko for at ødelægge fortidsminder<sup>4</sup>.

### Servitutter

Vi gør opmærksom på, at der på din ejendom kan være tinglyst privatretlige servitutter, som Kalundborg Kommune ikke påser. Du kan se tinglyste servitutter på ejendommen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

## **Sagen omhandler**

Kalundborg Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse samt dispensation fra åbeskyttelseslinjen til et udhus på knapt 17 m<sup>2</sup> på Vester Løve Vej 27, 4270 Høng, matr. nr. 98b, Løve By, Gierslev.

Idet det ansøgte udhus ligger i landzone og indenfor åbeskyttelseslinje og ikke er omfattet af nogen af planlovens eller naturbeskyttelseslovens undtagelsesbestemmelser, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 og en dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1.

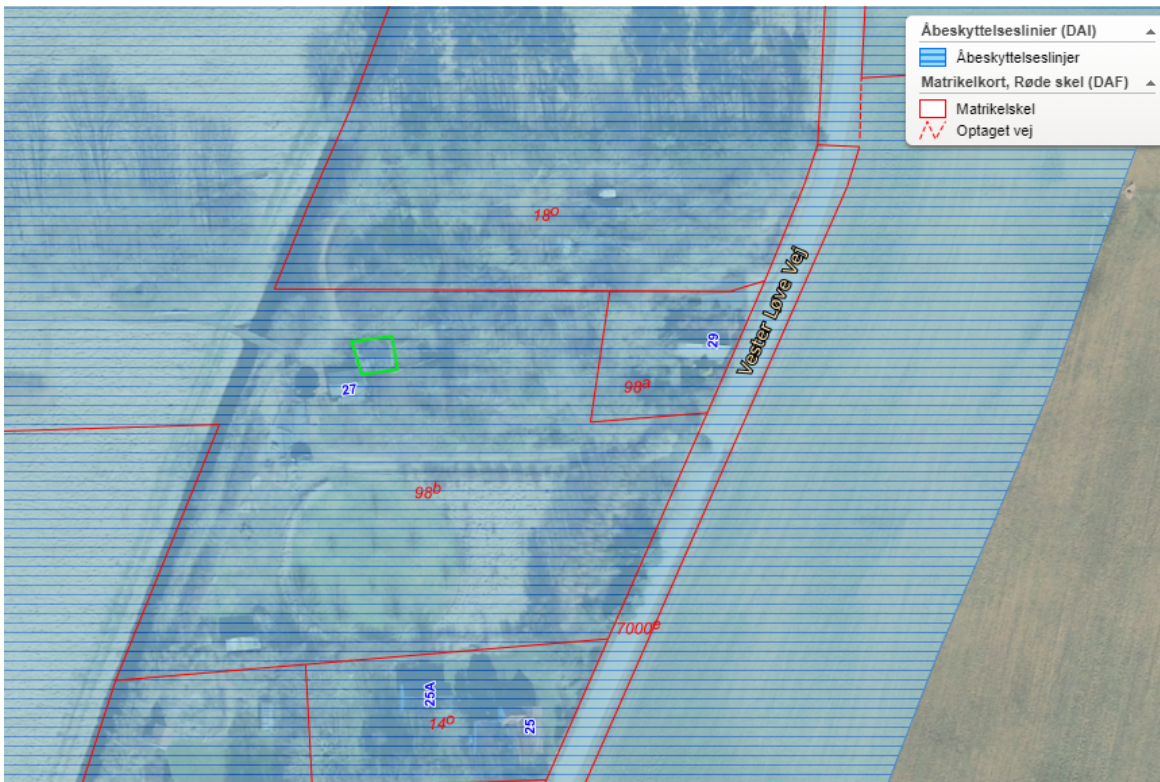
I ansøgningen har du oplyst at bygningen anvendes til opbevaring af haveredskaber og lidt småreparationer.

---

<sup>2</sup> Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

<sup>3</sup> Jf. Museumslovens § 27

<sup>4</sup> jf. Museumslovens § 25



1 - Oversigtskort som viser placeringen af det ansøgte udhus indenfor åbeskyttelseslinjen



2 - Facadebillede af det ansøgte.



3 – Indretning af udhus.

## Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering<sup>5</sup>, da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne.

Udhuset er af beskeden størrelse, og der er både væsentlig afstand og bevoksning imellem udhuset og naboerne

---

<sup>5</sup> Jf. Planlovens § 35, stk. 5



4 - Oversigtskort som viser placeringen af det ansøgte i forhold til omkringliggende naboer samt til Bøstrup Å.

## Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at det ansøgte ikke ændrer de eksisterende forhold væsentligt.
- at det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.
- at det ansøgte vurderes ikke at have nogen væsentlig betydning for flora og fauna langs åen eller for åen som landskabselement.
- at det ansøgte, vurderes ikke at være i strid med retningslinjerne i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.
- at tilladelsen ikke tilsidesætter hensyn, som planloven eller naturbeskyttelsesloven skal varetage.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

## Baggrund for vurdering

Ifølge Erhvervsministeriets *Vejledning om landzoneadministration*<sup>6</sup> kan mindre udhuse på op til 50 m<sup>2</sup> opføres i tilknytning til en bolig uden en landzonetilladelse. Da det ansøgte udhus ikke opføres i tilknytning til en bolig, kræver det en landzonetilladelse.

Indenfor åbeskyttelseslinjen må der som udgangspunkt ikke foretages ændringer i den eksisterende tilstand<sup>7</sup>. Kommunen har mulighed for at give dispensation for beskyttelsen.

Formålet med åbeskyttelseslinjen er at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for planter og dyr.

### Vurdering af de landskabelige hensyn

Vores vurdering af de landskabelige hensyn er, at det ansøgte udhus ikke er i strid med de landskabelige karakterer i området, grundet dets beskedne størrelse og placering i tilknytning til anden bebyggelse. Udhuset ligger endvidere omgivet af beplantning og medfører ikke udtagelse af landbrugsjord.

Vurderingen er truffet på baggrund af følgende retningslinjer i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032, som gør sig gældende i det område, hvor du ønsker at opføre det ansøgte. Parenteserne (X.X.X) efter henviser til de konkrete retningslinjer i kommuneplanen.

#### *Det åbne land (4.11.1)*

Det åbne land er primært forbeholdt jordbrugserhvervene og friholdes som hovedregel for anden anvendelse. Etablering af byggeri og anlæg samt ændringer i arealanvendelsen skal foregå under hensyntagen til landskabets karaktergivende træk og oplevelsesmuligheder, herunder skala, visuelle sammenhænge samt eksisterende bevoksnings- og bebyggelsesstrukturer. Vurderingen skal tage udgangspunkt i områdets specifikke landskabskarakterområde.

#### *Områder udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord (4.13.1 - 4.13.2)*

Områder udpeget til særligt værdifulde landbrugsjord skal fortrinsvis anvendes til jordbrugsdrift, da de har høj dyrkningsværdi. Arealerne skal i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter.

#### *Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser (4.11.4 – 4.11.5)*

I landskaber med generelle beskyttelsesinteresser skal byggeri og anlæg, samt ændringer i arealanvendelsen, så vidt muligt indpasses i landskabets karakter under hensyn til det enkelte karakterområdes oplevelsesmuligheder, nøglekarakteristika og tilhørende anbefalinger.

Det ansøgte ligger indenfor landskabskarakterområdet Bøstrup Å, hvor følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Nytilplantning og tilgroning
- Manglende græsning eller slåning af engarealer
- Sløring af overgangen mellem moræneslette og ådal

---

<sup>6</sup> Erhvervsstyrelsens "Vejledning om landzoneadministration." Juli 2018. Opdateret nov. 2019

<sup>7</sup> Jf. Naturbeskyttelseslovens § 16

- Ny bebyggelse og nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved gårde og husmandssteder, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse
- Bebyggelse eller beplantning der skæmmer udsigten fra de andre karakterområder der omgiver Tissø

#### *Kulturhistoriske bevaringsværdier (4.16.1 - 4.16.8)*

Der er udpeget beskyttelsesområder omkring kirkerne og enkelte bevaringsværdige bygninger, hvor der ikke må placeres af trafik- og tekniske anlæg og lignende samt skovrejsning og væsentlige til- og ombygninger, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken.

Vester Løve Kirke er på størrelse med området's allermindste huse. Kirken fremhæver sig således alene ved sin arkitektur. Kirkeskibets tagryg er ganske lav, og kirketårnet har hverken højde eller fylde til at konkurrere med og i det åbne landskab. Idet kirken ligger i fladt landskab i samme kote som de øvrige bygninger, er udgangspunktet for langstrakte markeringer således ikke de bedste.

#### *Skovrejsning (4.12.1 - 4.12.9)*

I områder udpeget til skovrejsning uønsket må der som udgangspunkt ikke plantes skov.

#### Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da det er af beskeden størrelse og placeret længere væk fra åen end eksisterende lovlig bebyggelse. Udhuset vurderes heller ikke at medføre øgede aktiviteter, der kan påvirke flora og fauna langs åen.

Udhuset vurderes endvidere at have en uvæsentlig indvirkning på de overordnede naturhensyn grundet dets lokale karakter.

Vurderingen er truffet på baggrund af formålet med åbeskyttelseslinjen samt følgende retningslinjer i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032, som gør sig gældende i det område, hvor udhuset er opført. Derudover bygger ovenstående vurdering på en konkret vurdering af om ansøgte kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt<sup>8</sup> eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV<sup>9</sup>, såkaldte bilag IV-arter.

#### *Økologiske forbindelser (4.9.12 - 4.9.14)*

I økologiske forbindelser skal dyr og planters spredningsmuligheder i landskabet fremmes og der må der ikke ske byudvikling eller anlægges veje og tekniske anlæg, hvis dyr og planters spredningsmuligheder forringes.

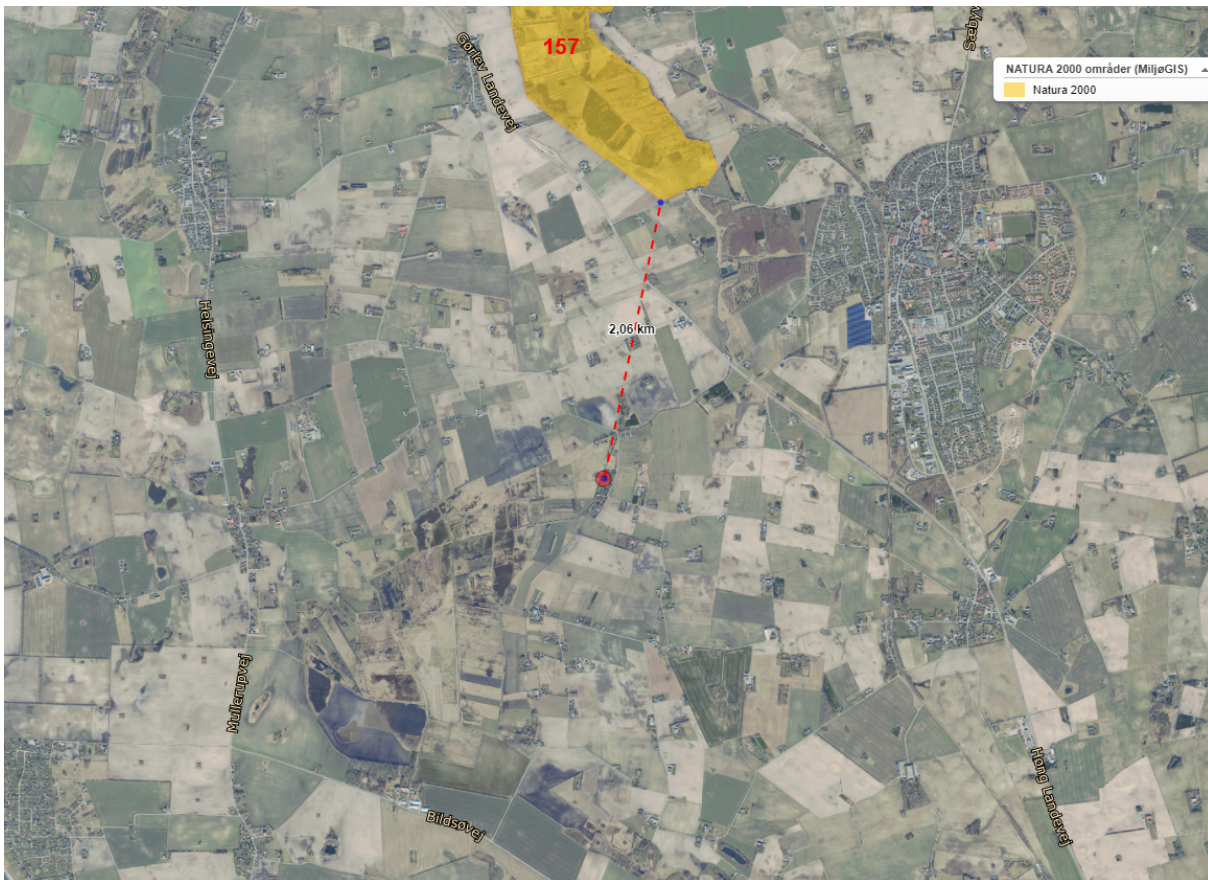
#### *Internationale naturhensyn (4.9.17 - 4.9.19)*

Det ansøgte ligger 2 km udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 157 (Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken).

---

<sup>8</sup> Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

<sup>9</sup> Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF



5 - Det ansøgte placering ift. nærmeste Natura 2000-område.

På grund af projektets placering, relativt fjernt fra Natura 2000-områder, samt dets lokale karakter vurderer vi, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-området i sig selv eller i forbindelse med andre projekter.

Vi har ikke noget konkret kendskab til forekomst af bilag IV-arter i det konkrete område. Vi vurderer derfor at, en ændret udnyttelse af arealet, ikke vil have negativ betydning for bilag IV-arter.

Med venlig hilsen

**Miriam Thastum**  
Planlægger

Direkte: 59 53 49 21  
Email: [mita@kalundborg.dk](mailto:mita@kalundborg.dk)



**Kopi af denne afgørelse er sendt til:**

- Danmarks Jægerforbund, [christensenholger1@gmail.com](mailto:christensenholger1@gmail.com)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dnkalundborg-sager@dn.dk](mailto:dnkalundborg-sager@dn.dk)
- Danmarks Sportsfiskerforbund, [post@sportsfiskerforbundet.dk](mailto:post@sportsfiskerforbundet.dk)
- Dansk Botanisk Forening, [nbu\\_sj@botaniskforening.dk](mailto:nbu_sj@botaniskforening.dk)
- DN Kalundborg, [lodefoged@lodefoged.nu](mailto:lodefoged@lodefoged.nu)
- Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, DOF Vestsjælland, [kalundborg@dof.dk](mailto:kalundborg@dof.dk)
- Friluftsrådet, [kreds14@friluftsraadet.dk](mailto:kreds14@friluftsraadet.dk)
- Museum Vestsjælland, [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)
- Fri natur, [frinatur@frinaturdanmark.dk](mailto:frinatur@frinaturdanmark.dk)
- Naturstyrelsen, [nst@nst.dk](mailto:nst@nst.dk)

## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan der klages til Planklagenævnet, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 1 vedr. landzonetilladelsen og til Miljø- og Fødevareklagenævnet, jf. naturbeskyttelseslovens § 78, stk. 1 vedr. dispensation fra åbeskyttelseslinjen.

### Klageberettigede

Jf. planlovens § 59 kan følgende klage over landzonetilladelsen:

- Adressaten for afgørelsen
- Ejeren af den ejendom, som tilladelsen vedrører
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- Lokale foreninger og organisationer, som har en retlig eller væsentlig interesse i afgørelsen
- Landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer
- Landsdækkende foreninger, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser
- En berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Erhvervsministeren

Jf. naturbeskyttelseslovens § 86 kan følgende klage over dispensationen:

- Adressaten for afgørelsen
- Ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører
- 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, og
- Landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

### Sådan indsender du din klage

Klagen skal indsendes digitalt til Kalundborg Kommune via Planklagenævnets/Miljø- og Fødevareklagenævnets Klageportal hos Nævnenes Hus. Klageportalen findes på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk), [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk) og kan tilgås ved at logge på med MitID. Planklagenævnet/Miljø- og Fødevareklagenævnet afviser som udgangspunkt klager, der kommer uden om Klageportalen, medmindre man forinden er blevet fritaget for at bruge Klageportalen. Du kan læse mere om muligheden for blive fritaget brug af Klageportalen på Planklagenævnets/Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

### Gebyr

Nævnene opkræver et gebyr for at klage. Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

### Frist

Klagen skal **indgives senest 4 uger efter at afgørelsen er offentliggjort/meddelt** (datoen på dette brev). Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den

følgende hverdag. Klagefristen regnes i hele døgn, det vil sige at en klage skal være godkendt og betalt/faktura bestilt i Klageportalen senest kl. 23.59 på den dag, hvor klagefristen udløber.

#### Opsættende virkning

En klage har opsættende virkning. Det vil sige, at afgørelsen ikke må udnyttes, mens klagen behandles – medmindre nævnet meddeler andet.

Planklagenævnets/Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

#### Søgsmål

Hvis denne afgørelse ønskes indbragt for en domstol, jf. planlovens § 62, stk. 2, og naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.