



Returadresse:
Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141 B, 4400 Kalundborg

DATO
27. maj 2021

JOURNAL NR.
326-2021-11774

Landzonetilladelse

Tilladelse til at opføre en bolig og en garage på ejendommen matr. nr. 21c, Viskinge By, Viskinge, beliggende Hovedgaden 35, 4470 Svebølle.

Der er søgt om tilladelse til at genopføre en bolig på 193 m² og en garage på 57 m² på ovenstående ejendom, hvilket forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Tilladelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1, i planloven, landzonetilladelse til at det ansøgte.

Tilladelsen er meddelt på de vilkår, der er nævnt i næste afsnit.

Der er en klagefrist på 4 uger fra offentliggørelsen af tilladelsen, og tilladelsen træder først i kraft, når klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, skal nævnet tage stilling i sagen, før tilladelsen kan udnyttes.

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder. Sagen videregives herfra til byggesagsbehandling.

Landzonetilladelsen falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra datoen på dette brev.

Vilkår

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at tagfladen fremstår mat
- at der opnås eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer.
- at det ansøgte i øvrigt opføres i henhold til indsendte tegninger og beskrivelser.
- at der kan forekomme justeringer i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/SOSR
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59534921

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg
Miriam.Thastum@Kalundborg.dk

Forhold til andre myndigheder

Hvis der under bygge- eller jordarbejder konstateres eller forårsages en forurening af jorden, skal kommunen underrettes, jf. § 21 i miljøbeskyttelsesloven.

Hvis der sker arkæologiske fund ved anlægsarbejder, skal arbejdet standses og ansøger skal rette henvendelse til Museum Vestsjælland på tlf. nr. 25 52 83 83 eller per e-mail plan@vestmuseum.dk. Kommunen har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev. På www.vestmuseum.dk kan der desuden findes vejledning om arkæologi for bygherre, hvis der skulle komme arkæologiske interesser i spil.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4, idet det skønnes, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, jf. planlovens § 35, stk. 5, da der genopføres efter brand og da det ansøgte udgør en mindre bygningsmasse end der tidligere var på ejendommen.

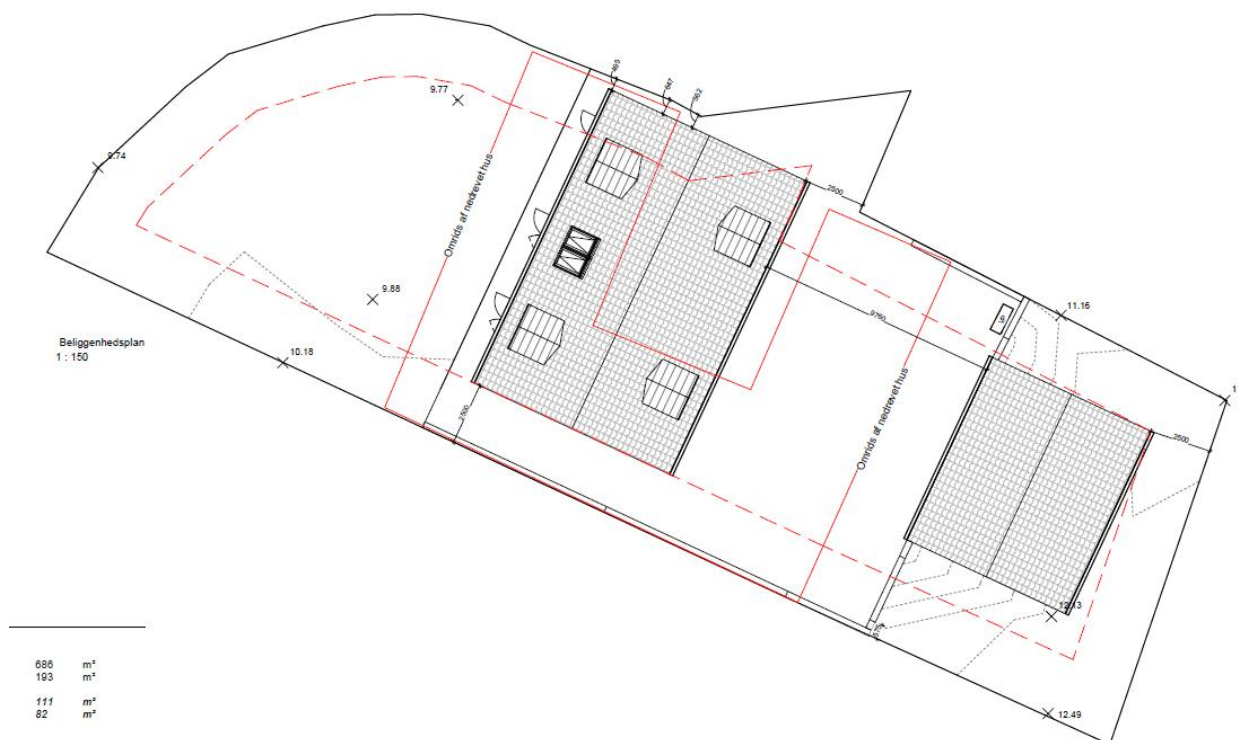


Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/SOSR
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59534921

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg
Miriam.Thastum@Kalundborg.dk

KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE



Redegørelse

Der er ansøgt om tilladelse til at genopføre en bolig og opføre en garage på ejendommen matr. nr. 21c, Viskinge By, Viskinge beliggende Hovedgaden 35, 4470 Svebølle.

Efter at ejendommens tidligere bolig er brændt, er ejendommens bebyggelse søgt nedrevet og i stedet opføres en ny bolig med grundplan på 111 m² og tagetage på 82 m², i alt 193 m² boligareal samt en garage på 57 m².

Boligen opføres med gul facadesten (RT454 Rustuca) og en rød mat tagsten (IBF Dobbelt-S Teglrød)

Idet det ansøgte er opførelse af ny bolig samt en garage på mere end 50 m², forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

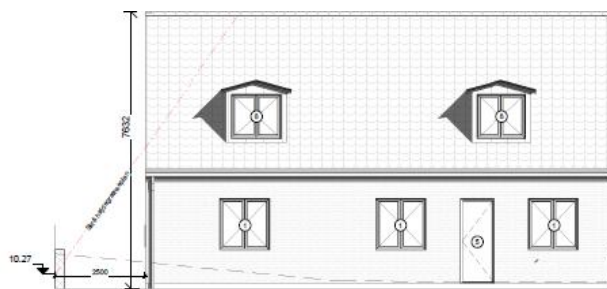
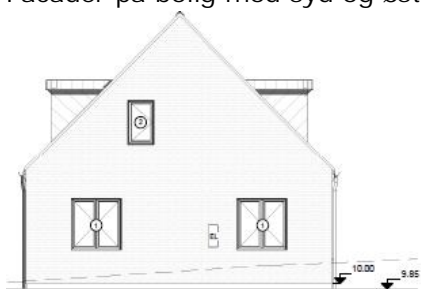
Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/SOSR
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59534921

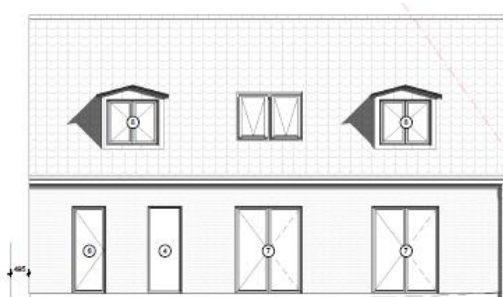
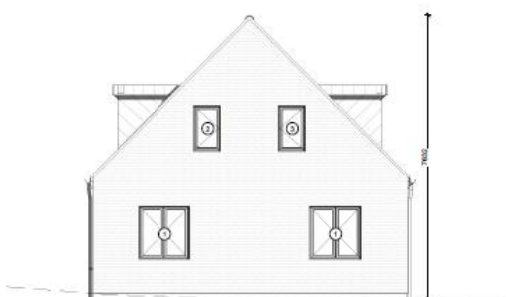
Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg
Miriam.Thastum@Kalundborg.dk

KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE

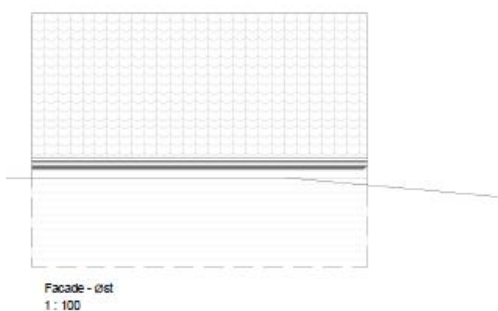
Facader på bolig mod syd og øst



Facader på bolig mod nord og vest



Garage facader mod øst og vest



Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/SOSR
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59534921

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg
Miriam.Thastum@Kalundborg.dk

KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE

Garage facader mod nord og syd



Ifølge Kalundborg Kommuneplan 2017-2028 gælder bl.a. følgende retningslinjer for området.

6.6.1 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 de specifikke landskabskarakterområder.

6.6.5 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 ønskes opført indenfor Landskabskarakterområdet Bregninge Smeltevandsslette. Det er karakteriseret ved at være en: *Flad hedeslette som tydeligt afskiller sig fra det omgivende terræn. Et komplekst område med grusgrave, skov, intensivt landbrug og fugtige afgræssede arealer. Landsbyerne Viskinge og Bregninge ligger på kanten mellem sletten og det mere kuperede terræn. Løgtved ligger midt i mellem de to andre. Derudover er der to hovedgårde og nogle husmandsudstykningsmen området indeholder generelt ikke meget bebyggelse.*

Følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdet integritet og oplevelsesværdi negativt:

- *Byggeri og anlæg der slører forskellen og sammenhængen mellem den flade hedeslette og de omgivende bakkede landskaber, især Bjergsted Bakker*
- *Ny bebyggelse og nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved hovedgårde og husmandssteder, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse*

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/SOSR
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59534921

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg
Miriam.Thastum@Kalundborg.dk

- *Ny bebyggelse og anlæg, der ikke harmonerer med de eksisterende landsbyafgrænsninger*

Det ansøgte er beliggende i bymæssig bebyggelse uden direkte kontakt til det åbne land. Det ansøgte vurderes derfor ikke at have nogen påvirkning af landskabskarakterområdet.

Det ansøgte er beliggende i et område der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø for landsbyen Viskinge.

Kirken er placeret højt i byens østende og med den store, klassicistiske præstegård i den modsatte ende. Fra præstegården mod øst opleves byens oprindelige, komplicerede gadeforløb med en udpræget agrar bebyggelse (17 gårde i 1682) med mange ældre gadehuse m.m. Parallelt med denne bebyggelse, langs den gamle landevej nord for, findes en karakteristisk stationsbyagtig bebyggelse. Nær præstegården et grundmuret forsamlingshus fra 1890'erne, øst for byen det nu nedlagte andelsmejeri. Byen rummer således flere tydelige bebyggelseslag.

Følgende aktiviteter kan påvirke kulturmiljøets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- *Nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved gårde og huse, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse*
- *Opblødning af landsbyens meget veldefinerede grønne afgrænsning mod de omgivende marker mod syd og sydvest*
- *Yderligere byudvikling, som i omfang og skala ikke harmonerer med de nuværende bebyggede og bebyggede arealer eller som slører de historiske strukturer i og omkring byen.*

Den ansøgte bolig opføres med høj tagrejsning og uden væsentligt tagudhæng, hvilket vurderes at give en bygningssilhuet, der passer godt til det bevaringsværdige kulturmiljø. Den gule facadesten og mat rød tagbeklædning er et farvevalg, der også passer ind i kulturmiljøet. En tagsten i tegl i stedet for beton vurderes at ville passe bedre til kulturmiljøet, men fraviges af økonomiske hensyn.

Det ansøgte er omfattet af kulturhistoriske bevaringsværdier omkring Viskinge Kirke.

Kirkens høje placering sikrer en god kontakt til kirken i næromgivelserne. Kirkens lidt decentrale placering i bystrukturen får således ikke indvirkning på kirkens synlighed. Ved den visuelle kontakt til kirken fra en god del af byen, bliver kirken et samlende fælles element, et fixpunkt, der styrker orienteringen i byen. Den flotte indsigt til kirken følges dog ikke op af et tilsvarende stærkt byrum omkring kirken. Der er nemlig intet i bygningsstrukturen umiddelbart omkring kirken, der rumligt underbygger den rolle som samlingssted i byen, som kirketårnet har markeret for såvel landskab som by.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/SOSR
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59534921

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg
Miriam.Thastum@Kalundborg.dk

Hovedgaden 35, vist med rød prik, set i sammenhæng med Viskinge Kirke



Den ansøgte bebyggelse ligger ikke i umiddelbar tilknytning til kirken, men ligger på den modsatte side af Hovedgaden ca. 130 m fra kirken. Grundet de store træer ved kirken, ses Hovedgaden 35 ikke i direkte visuel sammenhæng med kirken.

Herunder ses den, nu brændte, bebyggelse på Hovedgaden 35. Det er de røde bygninger til højre i billedet. Længere fremme, på venstre side af vejen, inde bag træerne, ligger Viskinge Kirke.



Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/SOSR
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59534921

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg
Miriam.Thastum@Kalundborg.dk

KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE

Den ansøgte bebyggelse vurderes derfor ikke at have nogen væsentlig betydning for opfattelsen af kirken i nærmiljøet.

Konkret vurderes det ansøgte at kunne opføres uden at medføre væsentlige ændringer for naboer, og uden at medføre nogen væsentlig påvirkning af landskab, kulturmiljø og kirkeomgivelser.

Kommunen har i sin behandling af den konkrete sag lagt vægt på:

- at det ansøgte ikke vurderes at være i strid med retningslinjerne i Kalundborg Kommuneplan 2017-2028.
- at det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.
- at der, ved denne tilladelse, ikke tilsidesættes hensyn, som planloven skal varetage.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 9, skal landzonetilladelsen offentliggøres. Det sker ved annoncering den 27. maj 2021 på Kalundborg Kommunes hjemmeside.

Med venlig hilsen

Miriam Thastum
Planlægger

Kopi af denne afgørelse sendes til:

- Ejer af Hovedgaden 35
- Bygge Information A/S, mette.fogh@byggeinformation.dk
- Danmarks Jægerforbund, christensenholger1@gmail.com
- Danmarks Naturfredningsforening, dnkalundborg-sager@dn.dk
- Dansk Botanisk Forening, nbu_sj@botaniskforening.dk
- DN Kalundborg, lodefoged@lodefoged.nu
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, DOF Vestsjælland, kalundborg@dof.dk
- Friluftsrådet, kreds14@friluftsradet.dk
- Slots- og Kulturstyrelsen, post@slks.dk
- Museum Vestsjælland, plan@vestmuseum.dk

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/SOSR
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59534921

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg
Miriam.Thastum@Kalundborg.dk

KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE

Klagevejledning efter planloven

Der kan klages til Planklagenævnet over landzonetilladelsen og de vilkår, der er knyttet dertil.

Ret til at klage har, i medfør af planlovens § 59, ansøgeren selv, Naturstyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening, samt lokale foreninger og enhver med væsentlig interesse i sagens afgørelse. Klageberettiget er endvidere landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af 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, samt landsdækkende foreninger, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Klager skal indgives ved anvendelse af den digitale selvbetjening Klageportalen, der findes på www.borger.dk og www.virk.dk.

Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer at klage til Planklagenævnet.

For yderligere information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus www.naevneneshus.dk. Her findes også information om, hvordan du kan anmode om at blive undtaget fra brug af Klageportalen, og hvordan processen så forløber.

Nærværende afgørelse er offentligt meddelt d. 27. maj 2021 og klagefristen udløber 4 uger herefter.

Hvis denne afgørelse ønskes indbragt for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter at afgørelsen er modtaget, jf. § 62, stk. 1 i planloven.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/SOSR
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59534921

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg
Miriam.Thastum@Kalundborg.dk

KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE