



DATO
10. juni 2021

SAGS NR.
S2021-13367

SAGSANSVARLIG
Miriam Thastum/SOSR

Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

Landzonetilladelse

Tilladelse til at omlægge dyrket areal til natur på ejendommen matr. nr. 6b, Bjørnstrup By, Røsnæs, beliggende Kongestensvej 28, 4400 Kalundborg.

Ophævelse af landbrugspligten, således at der ikke påhviler ejendommen nogen forpligtigelse til dyrkning af jorden forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Tilladelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1, i planloven, landzonetilladelse til 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. Klagevejledning er indsat som bilag.

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

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

Vilkår

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at der ikke foretages skovrejsning eller anlægges søer uden en tilladelse fra Kalundborg Kommune.
- at der omlægges til fortrinsvis lysåben naturtype.
- at færdsel på den sti, der ligger nord for ejendommens matrikelskel og på offentligt strandareal, ikke hindres eller besværliggøres i forbindelse med det ansøgte.

- at omlægning til natur udelukkende sker indenfor ejendommens matrikelskel, og ikke ind-
drager offentligt strandareal nord for ejendommen.
- at der ikke ændres på drænforhold uden en tilladelse fra Kalundborg Kommune.
- at der ikke foretages ændringer i tilstanden indenfor strandbeskyttelseslinjen uden en di-
spensation fra Kystdirektoratet.
- at der ikke foretages ændringer indenfor det område, der er udlagt til Natura-2000 Habitat-
område.
- at der opnås eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer.

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. En ophævelse af landbrugs-
pligten vurderes ikke i sig selv at medføre ændringer på arealet, der kan være til gene for naboer.

Placering af den ansøgte ejendom (markeret med grønt) i forhold til naboer



Redegørelse

Der er ansøgt om tilladelse til at omlægge dyrket areal til natur og ophæve landbrugspligten på matr. nr. 6b, Bjørnstrup By, Røsnæs, beliggende Kongestensvej 28, 4400 Kalundborg.

Ophævelse af landbrugspligten hos Landbrugsstyrelsen forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Ansøger skriver bl.a.

Ejendommen på 5 ha er beliggende ved nordkysten af Røsnæs, hvor en lille del af arealet mod nordvest er klassificeret som et EU Natura-2000 område, samt ca. ½ ha med remise. Resten af arealet dyrkes.

Jeg ønsker at omlægge hele arealet fra dyrkning til natur. Dette vil betyde investeringer til levende hegn, småremisser o.l. samt en mulig frilæggelse af dræn. I den forbindelse ønsker jeg at ophæve landbrugspligten efter lov om planlægning for at undgå en eventuel senere krævet tilbageførsel af arealet fra natur til dyrkning. For at ophæve landbrugspligten kræves en landzonetilladelse.

Den ansøgte ejendom er beliggende i en del af kommunen, hvor skovrejsning er uønsket. Det betyder, at der ikke må foretages skovrejsning, med mindre kommunen meddeler tilladelse til det.

På understående oversigtskort kan ses, at hele ejendommen er omfattet af udpegningen, Skovrejsning uønsket

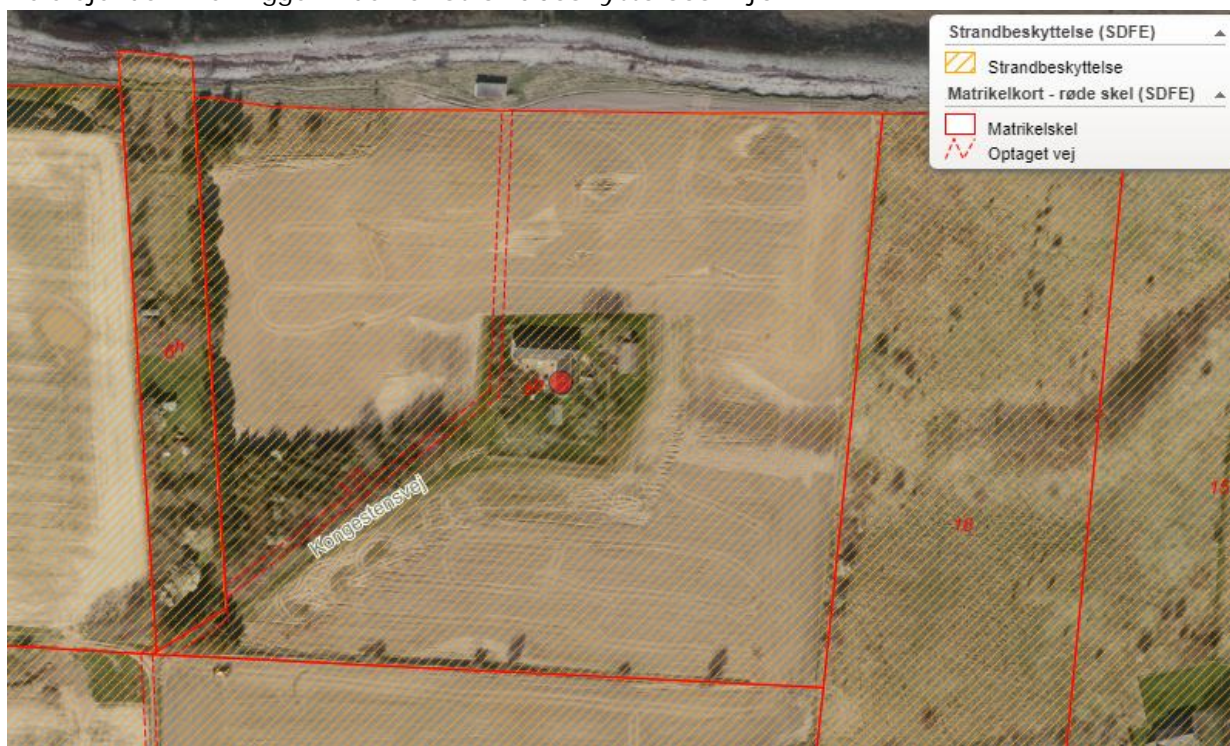


En mindre del af ejendommen er beliggende indenfor Natura-2000 Habitatområde. Natura 2000 området skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for en områdetype.

I ejendommens nord-vestlige hjørne ligger et mindre Natura-2000 Habitatområde. Der må ikke foretages ændringer på arealet.



Hele ejendommen ligger indenfor strandbeskyttelseslinje



Tilstandsændringer indenfor strandbeskyttelseslinjen vil oftest forudsætte en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1. En dispensation skal søges hos Kystdirektoratet.

Nord for ejendommen, på det offentlige strandareal, er der et stiforløb (vist med grønt). På en del af forløbet er der pløjet helt tæt på stien og udenfor ejendommens matrikel.

Markdriften skal holdes indenfor ejendommens matrikel og ikke hindre eller besværliggøre færdsel på de offentlige strandarealer. Det samme gælder fremadrettet ved ændring fra dyrket areal til natur. Omlægningen til natur kan kun ske på egen matrikel og må heller ikke være til hinder eller gene for færdsel på det offentlige areal nord for ejendommen.



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

6.2.2. og 6.2.3. Kystnærhedszone A og B

Indenfor Kystnærhedszonen er kommunen restriktiv m.h.t. at meddele tilladelse til bebyggelse, ferie- og fritidsanlæg og andet, der ikke er til jordbrugets drift.

Den ansøgte omlægning til natur vurderes ikke at være i strid med de hensyn, der skal varetages i Kystnærhedszonen.



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.

Det ansøgte ønskes opført indenfor Landskabskarakterområdet Røsnæs. Det er karakteriseret ved at være: *Et højtliggende bakkedrag, hvor der er mange vandhuller og få hegn. De få hegn har betydning for de gode udsigter der stort set overalt i karakterområdet er over Kalundborg Fjord og Storebælt. På sydsiden er der sommerhusområder og en del fritidshuse, hvilket får området til at fremstå, som om der er meget spredt bebyggelse. Det meste af området består dog hovedsageligt af udflyttede gårde og mindre landsbyer. Derudover ligger hovedgården Lerchenfeldt i den sydlige del af området.*

Følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- *Hegn og beplantninger, der slører det kuperede landskab*
- *Fjernelse af småbiotoper i lavninger og på stejle skrånninger*
- *Manglende græsning eller slåning af overdrevsarealer ved Røsnæsgården*
- *Ny bebyggelse og anlæg i den del af området, der hovedsagligt består af udflyttede gårde*
- *Byggeri og anlæg placeret højt i det kuperede landskab*
- *Udvidelse af Kalundborg By over bakkekammen*
- *Ny bebyggelse og anlæg, der slører de eksisterende landsbyafgrænsninger og strukturer*
- *Beplantninger, bebyggelse eller anlæg, der hindrer udsigterne over Kalundborg Fjord, Kattegat og Sejerø Bugten*

Omlægning af det dyrkede areal medfører ikke ny bebyggelse eller anlæg, ligesom der ikke er nogen småbiotoper på det dyrkede areal. Hegn og beplantning kan sløre det kuperede landskab, og den natur der etableres på ejendommen skal derfor fortrinsvis holdes lysåben.

6.6.7 STØRRE UFORSTYRREDE LANDSKABER er landskaber, hvor der kun opleves en begrænset påvirkning fra tekniske anlæg og bebyggelser.

6.6.8 STØRRE UFORSTYRREDE LANDSKABER skal så vidt muligt friholdes for store og/eller støjende anlæg samt støjende aktiviteter. Hvis et større anlæg nødvendigvis må placeres i et uforstyrret landskab, skal anlægget udformes, således at det ikke påvirker landskabets karakter og oplevelsesmuligheder negativt.

Det ansøgte er ikke i strid med udpegningen som større uforstyrret landskab.

Konkret vurderes, at landbrugspligten kan ophæves og ejendommen overgå fra en landbrugsejendom til en uopdyrket ejendom uden landbrugspligt, uden at være til gene for naboer og uden at have en negativ påvirkning af de natur- og landskabsværdier, der skal varetages på ejendommen.

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 10. juni 2021 på Kalundborg Kommunes hjemmeside.

Med venlig hilsen

Miriam Thastum

Planlægger

Direkte: 59 53 49 21

Email: mita@kalundborg.dk

Kopi af denne afgørelse sendes til:

- 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

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. 10. juni 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.