

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

DATO  
13. september 2021

SAGSNR.  
326-2021-24586

### Landzonetilladelse

#### **Tilladelse til ændring af bolig til værksted på ejendommen matr. nr. 2k, Bjørnstrup By, Røsnæs, beliggende Røsnæsvej 431, 4400 Kalundborg.**

Der er søgt om tilladelse til at ændrer en bolig til værksted 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 etablere 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. Klagevejledning vedlægges som bilag.

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. Der skal søges om byggetilladelse, via [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk) og landzonetilladelsen vedhæftes ansøgningen.

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 kan forventes tilladelse til senere at tage bygningen i brug til bolig igen.
- 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:  
David Rosing/MITA  
Plan, Byg og Miljø  
Telefon, direkte: 59 53 49 08

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg  
[dar@kalundborg.dk](mailto:dar@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](mailto:plan@vestmuseum.dk). Kommunen har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev. På [www.vestmuseum.dk](http://www.vestmuseum.dk) kan der desuden findes vejledning om arkæologi for bygherre, hvis der skulle komme arkæologiske interesser i spil.

## Naboorientering

Der er foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indkommet bemærkninger.

## Redegørelse

Der er ansøgt om tilladelse til at omdanne en bolig til værksted med atelier på ejendommen matr. nr. 2k, Bjørnstrup, Røsnæs beliggende Røsnæsvej 431, 4400 Kalundborg.

Idet det ansøgte ændrer på status af bygningens anvendelse, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

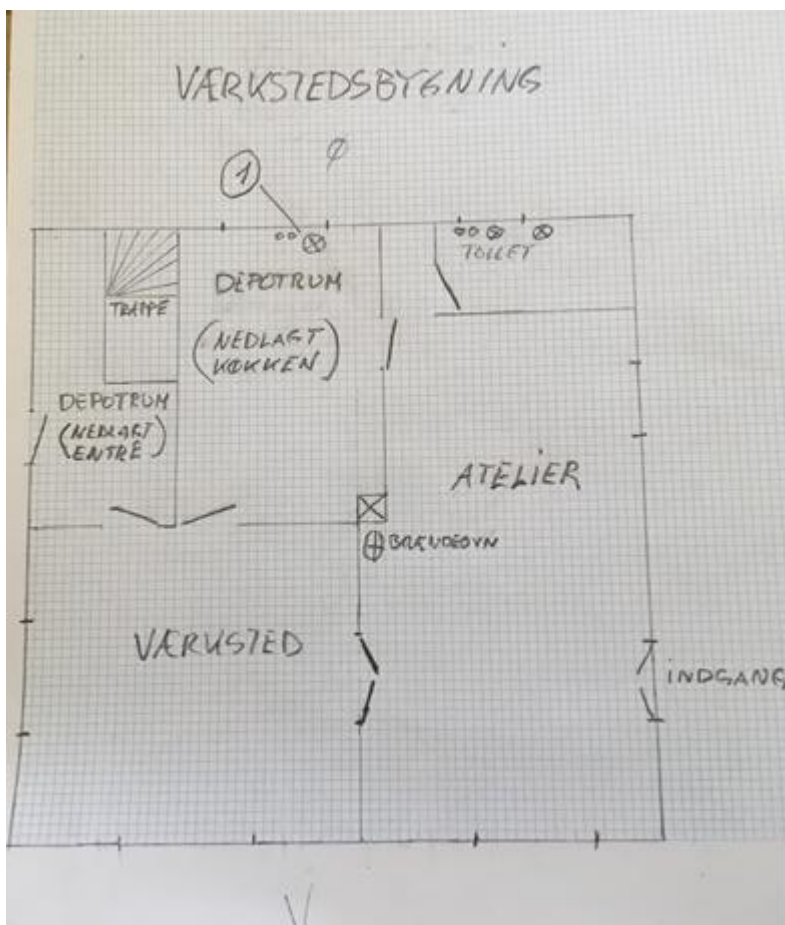
Der er tale om en ombygning af bolig til værksted med atelier, depotrum og toiletforhold. Nedenstående plantegning viser ansøgers ønske:

---

### Kontakt

Sagsansvarlig:  
David Rosing/MITA  
Plan, Byg og Miljø  
Telefon, direkte: 59 53 49 08

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg  
[dar@kalundborg.dk](mailto:dar@kalundborg.dk)



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

**6.2.3** Inden for KYSTNÆRHEDSZONE B kan der undtagelsesvis udlægges nye BYOMRÅDER, såfremt der kan godtgøres et særligt planlægningsmæssigt behov. Nye BYOMRÅDER skal fortrinsvis udlægges umiddelbart bag eksisterende BYOMRÅDER. Der kan som hovedregel ikke placeres større tekniske anlæg i zone B. Ferie- og fritidsanlæg skal placeres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse og i overensstemmelse med retningslinjerne vedrørende sommerhuse og fritidsanlæg. Der kan placeres anlæg eller bebyggelse, som er erhvervmæssigt nødvendige for driften af den enkelte jordbrugsejendom eller for udøvelsen af fiskerierhvervet. Der kan desuden etableres veje, stiforbindelser og rekreative støttepunkter.

**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

#### Kontakt

Sagsansvarlig:  
David Rosing/MITA  
Plan, Byg og Miljø  
Telefon, direkte: 59 53 49 08

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg  
daro@kalundborg.dk

**KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE**

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: *Karakterområdet er 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 Lechenfeldt 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 hovedsageligt 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.*

Det vurderes at en ombygning af boligen på Røsnæsvej 431, ikke vil være i strid med Kystnærhedszone hensynene da der ikke er tale om ny bebyggelse, opførelse af sommerhus eller fritidsanlæg. Da der ikke bliver taget opdyrket jord i brug eller ændringen af anvendelsen af huset vil være af en sådan betydning at det kompromitterer oplevelsen af det åbne land eller Landskabskarakterområdet, vurderes det heller ikke til at være i strid med de retningslinjer der er i forbindelse med disse.

Konkret vurderes det fra Kalundborg kommunes side at etableringen af værksted med atelier i den tidligere bolig ikke vil være i strid med kommunens retningslinjer for området.

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 der ikke er indkommet bemærkninger fra naboer.
- at der, ved denne tilladelse, ikke tilsidesættes hensyn, som planloven skal varetage.

#### Kontakt

Sagsansvarlig:  
David Rosing/MITA  
Plan, Byg og Miljø  
Telefon, direkte: 59 53 49 08

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg  
daro@kalundborg.dk

**KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE**

## Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 9, skal landzonetilladelsen offentliggøres. Det sker ved annoncering **den 13.09.2019** på Kalundborg Kommunes hjemmeside.

Med venlig hilsen

**David Rosing**

Planlægger

### Kopi af denne afgørelse sendes til:

- Bygge Information A/S, [mette.fogh@byggeinformation.dk](mailto:mette.fogh@byggeinformation.dk)
- Danmarks Jægerforbund, [christensenholger1@gmail.com](mailto:christensenholger1@gmail.com)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dnkalundborg-sager@dn.dk](mailto:dnkalundborg-sager@dn.dk)
- Dansk Botanisk Forening, [nbu\\_sj@botaniskforening.dk](mailto:nbu_sj@botaniskforening.dk)
- DN Kalundborg, [ladefoged@ladefoged.nu](mailto:ladefoged@ladefoged.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@friluftsradet.dk](mailto:kreds14@friluftsradet.dk)
- Slots og Kulturstyrelsen, [post@slks.dk](mailto:post@slks.dk)
- Museum Vestsjælland, [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

---

### Kontakt

Sagsansvarlig:  
David Rosing/MITA  
Plan, Byg og Miljø  
Telefon, direkte: 59 53 49 08

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg  
[daro@kalundborg.dk](mailto:daro@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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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](http://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. 13.09.2019 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:  
David Rosing/MITA  
Plan, Byg og Miljø  
Telefon, direkte: 59 53 49 08

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg  
[daro@kalundborg.dk](mailto:daro@kalundborg.dk)

**KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE**