



DATO  
1. oktober 2021

SAGS NR.  
S2020-82739

SAGSANSVARLIG  
Miriam Thastum/DARO

Plan, Byg og Miljø  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg

### Landzonetilladelse

Tilladelse til at opdele den eksisterende bolig på matr. nr. 5d, Viskinge By, Viskinge, beliggende Kalundborgvej 92A, 4470 Svebølle.

Der er søgt om tilladelse til at opdele den eksisterende bolig i 5 boligenheder 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 5 boligenheder, som ansøgt.

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 er indsat 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. 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 alle boligerne kan overholde Bygningsreglementet.
- at der opnås eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer.
- at det ansøgte i øvrigt etableres i henhold til indsendte tegninger og beskrivelser.
- at der kan forekomme justeringer i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

## 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 til det ansøgte.

## Redegørelse

Der er ansøgt om tilladelse til at opdele den eksisterende bolig på ejendommen matr. nr. 5d, Viskinge By, Viskinge beliggende Kalundborgvej 92A, 4470 Svebølle i 5 separate boliger.

Idet det ansøgte medfører oprettelse af nye boliger i det åbne land, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

### Ansøger skriver:

- Der ændres ikke på bygningens ydre, udover der monteres Velux vinduer i tagfladen.
- Der udføres en udgravning til kælderlejligheden, så det er mulighed for friarealer (terrasse) direkte fra boligenheden.
- Der etableres også terrasser der hæves så der er niveaufri adgang fra de to stuelejligheder.
- Ejendommens bygninger har gennem tiderne været anvendt til forskellige anvendelser, kursuscenter, realskole, pigehjem, hjem for evnesvage og stuehus til landbrug.
- Bygningen ønskes nu ændret til 5 boligenheder.
- En boligenhed i kælderetagen som indeholder entre, køkken i åben forbindelse med stuen, 3 værelser, toilet og bad, teknikrum samt en nedgravet terrasse der vender mod nordvest. Boligarealet er på ca. 140 m<sup>2</sup>.  
Der støbes gulv med gulvvarme.
- Den første af to boligenheder i stueetagen som indeholder køkken i åben forbindelse med stuen, 3 værelser, toilet og bad, teknikrum samt en lækker terrasse på ca. 20 m<sup>2</sup> der vender mod sydvest. Boligarealet er på ca. 89 m<sup>2</sup>.  
Der lægges gulvvarme i hele boligenheden.
- Den anden boligenhed i stueetagen som indeholder køkken i åben forbindelse med stuen, 2 værelser, toilet og bad, teknikrum samt en lækker terrasse på ca. 16 m<sup>2</sup> der vender mod sydøst. Boligarealet er på ca. 65 m<sup>2</sup>.  
Der lægges gulvvarme i hele boligenheden.
- Den første af to boligenheder på 1. sals etagen som indeholder entre, køkken i åben forbindelse med stue, 3 værelser, toilet, bad og teknikrum. Boligarealet er på ca. 63 m<sup>2</sup>.  
Der lægges gulvvarme i hele boligenheden.

- Den anden boligenhed på 1. sals etage som indeholder køkken i åben forbindelse med stue, samt et toilet med bad. Fra 1. sal er der trappe til 2. sal, hvor der er to værelser. Der vil til boligen være en tagterrasse på 12 m<sup>2</sup> med udsigt over haven der vender mod øst. Boligarealet er på ca. 38 m<sup>2</sup> på 1. sal og ca. 50 m<sup>2</sup> på 2. sal = 88 m<sup>2</sup>.  
Der lægges gulvvarme i hele boligenheden.
- Bygningen skal gennemgå en total renovering, hvor facader pudses og males, kviste renoveres, vinduer og døre skiftes, tagrender og nedløb renoveres/ skiftes.
- Spildevandsledninger i bygningen udskiftes til nye og tilsluttes eksisterende spildevandsledning.
- Ligeledes er alle gulve, lofter, skillevægge og inventar afmonteret. Der monteres nye gulve, der udføres med gulvvarme på alle etager.
- Alle 5 boligenheder indrettes med luft til vandvarmepumpe. Ligeledes etableres der varmegenvinding som ventilation.
- Der monteres nye vinduer og døre.
- Der udføres nye installationer som vand, varme og el.
- Der monteres egne målere til vand, varme og el.
- Alle enheder indrettes med egen køkken, toilet og bad.
- Alle enheder har egen indgang.
- Alle enheder har fri adgang til enten terrasse og eller haven som friareal.
- Der er gode parkeringspladser til rådighed.



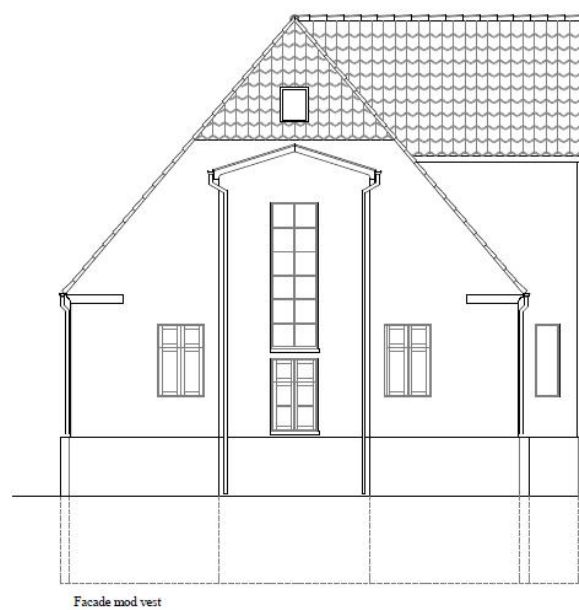
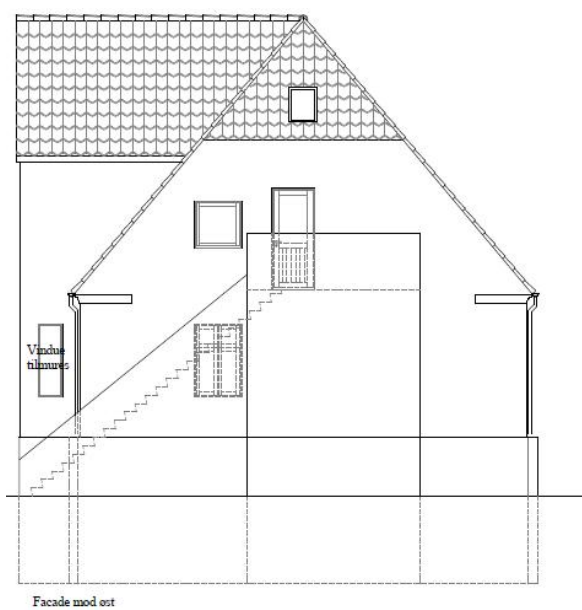
Facade mod nordvest under renovering.

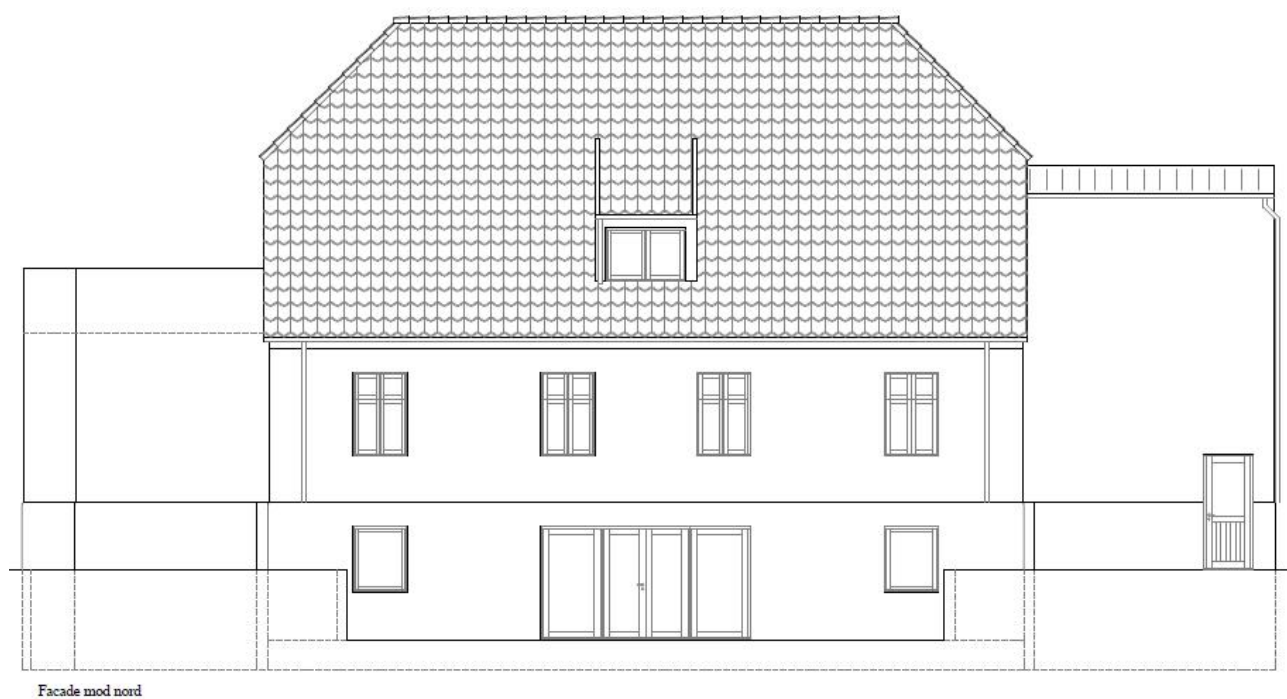


Facade mod sydøst under renovering.

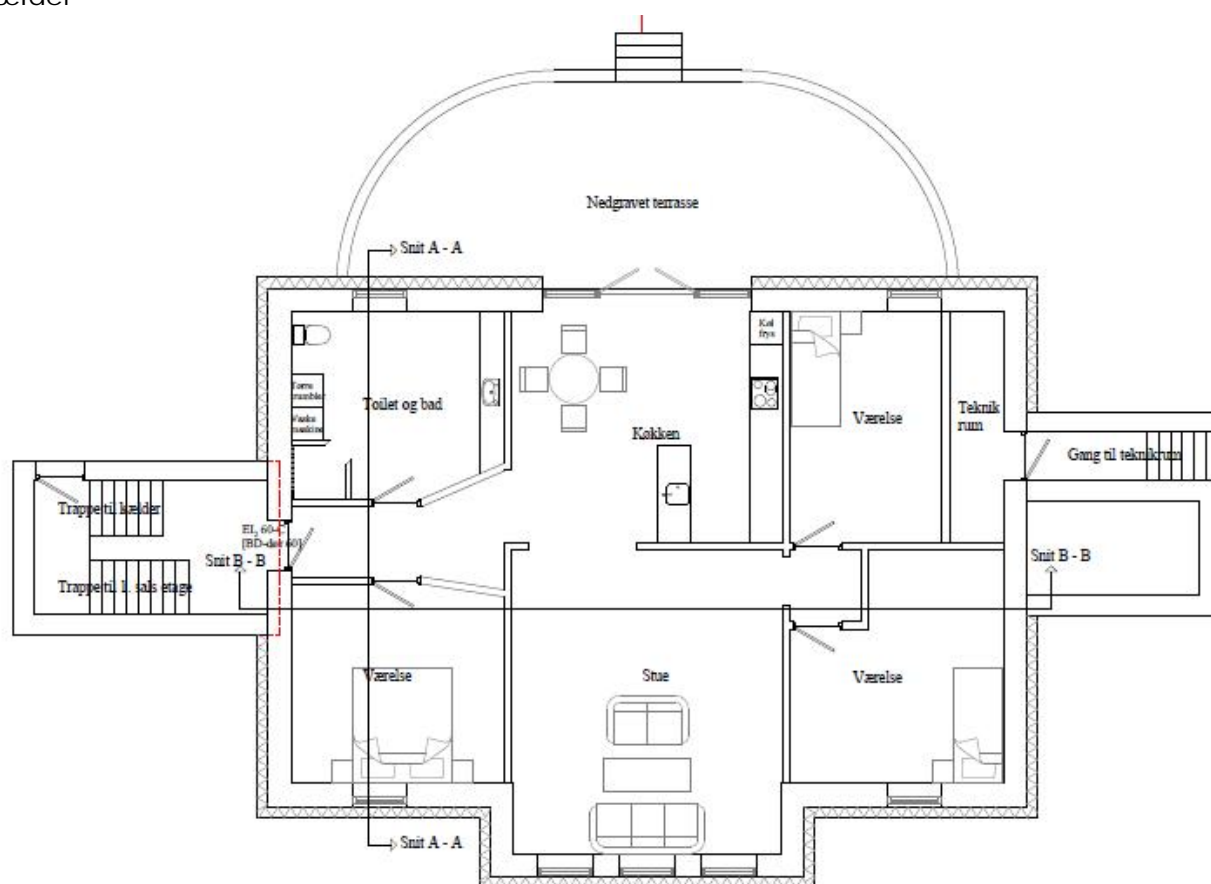




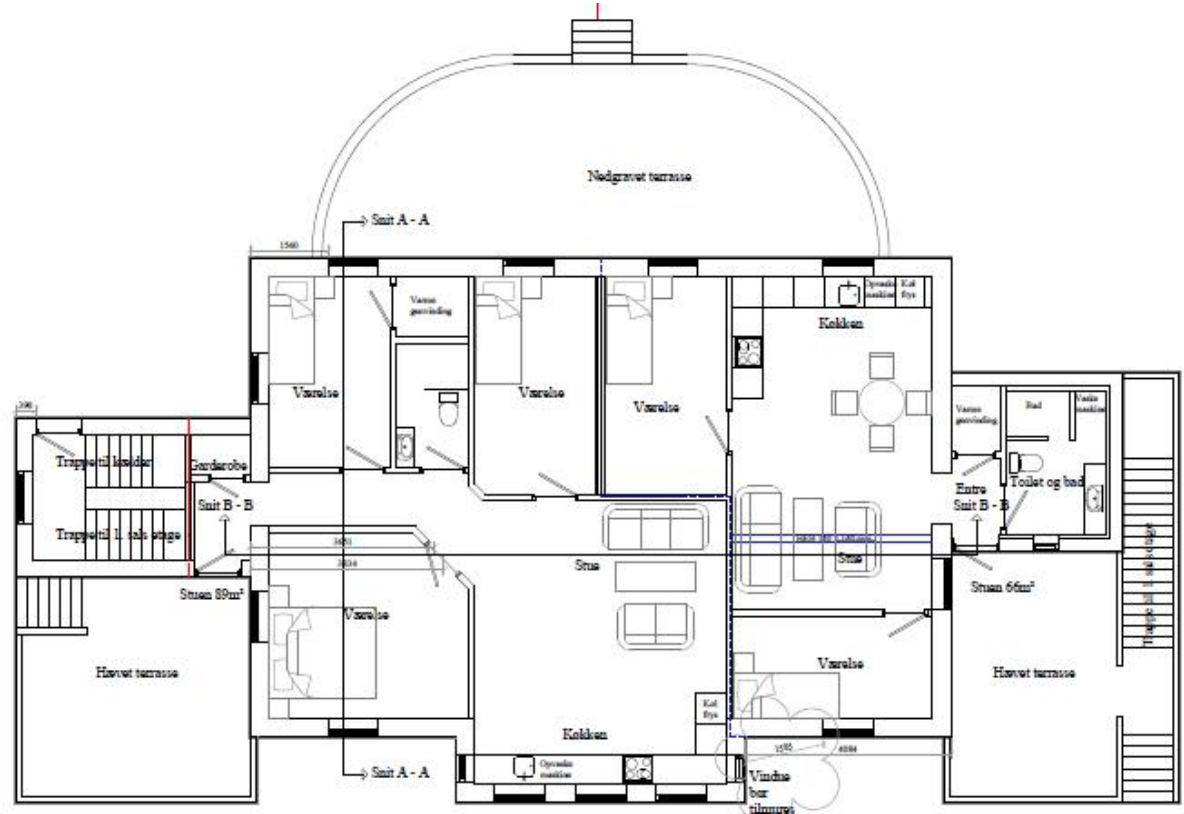




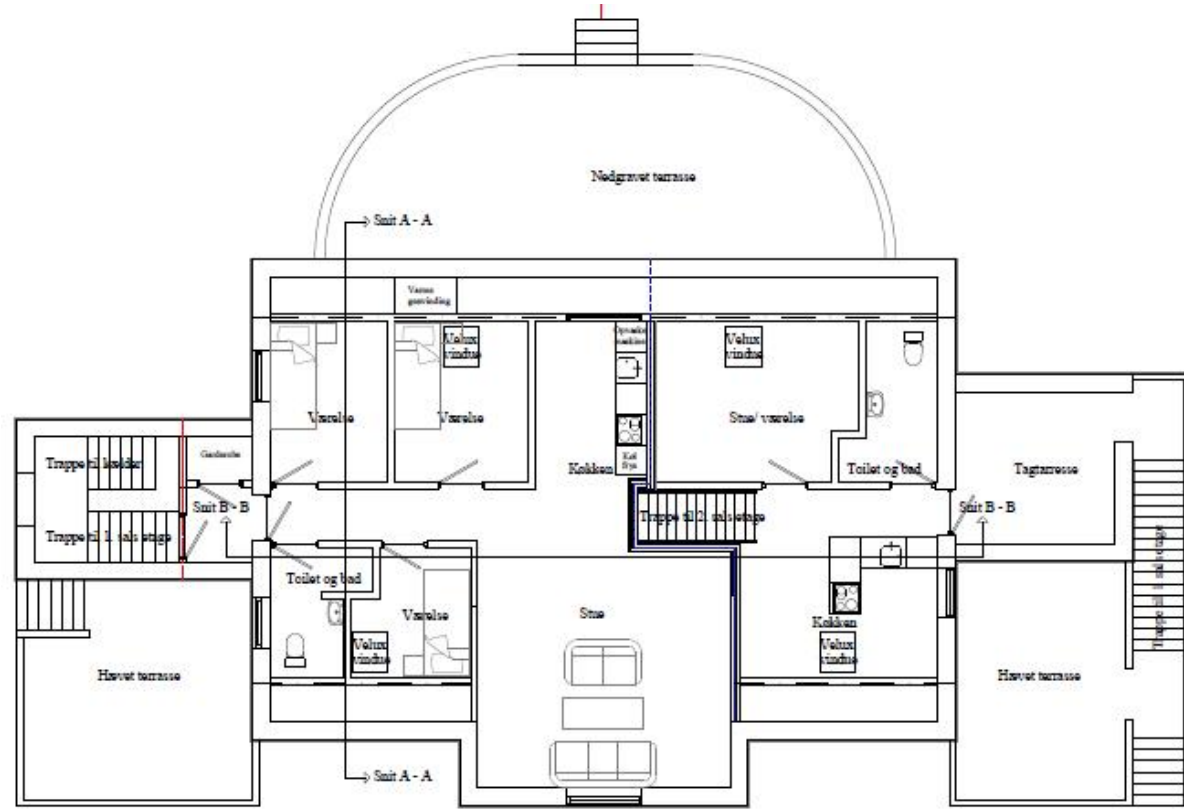
## Kælder



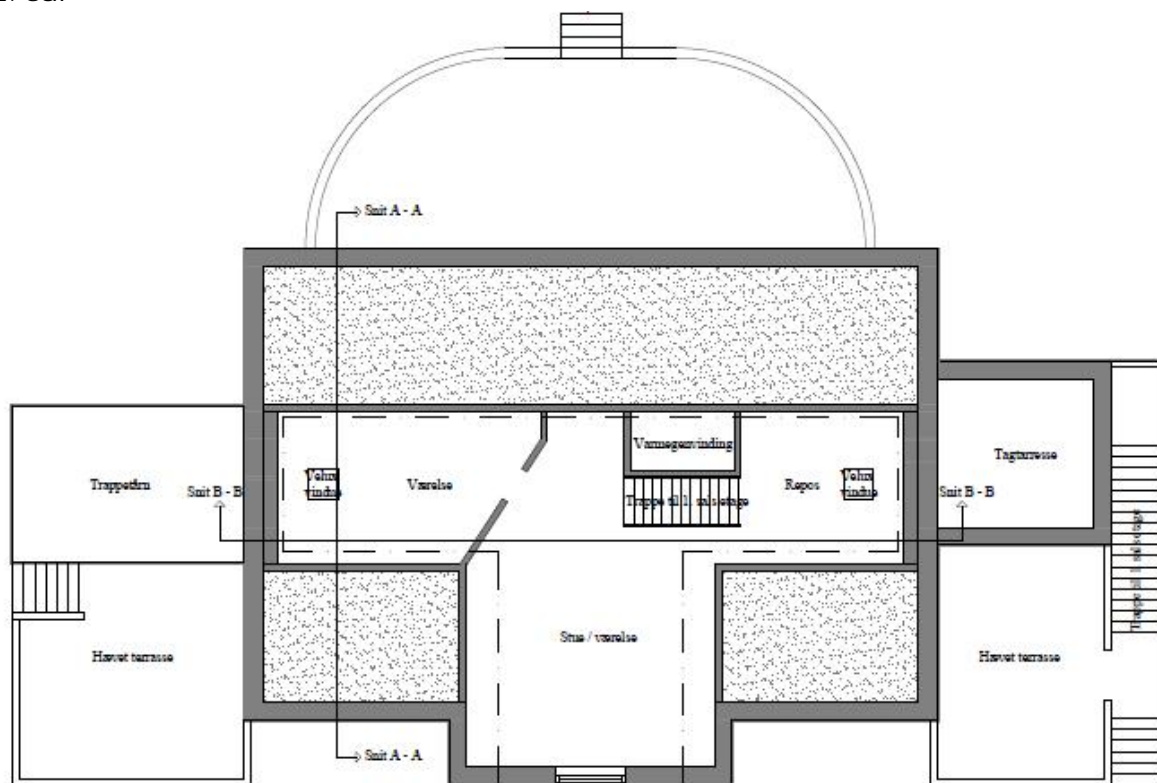
Stueetage



1.sal



## 2. sal



Opdelingen af ejendommen i 5 boligenheder vil medføre øget trafik mellem ejendommen og Kalundborgvej. Da Kalundborgvej på denne strækning er en statsvej, er det Vejdirektoratet, der er Vejmyndighed. Vejdirektoratet har meddelt tilladelse til den øgede brug af ejendommens overkørsel.

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 Smeltevands-slette. 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 husmandsudstykninger men området indeholder generelt ikke meget bebyggelse.

Følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdets 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
- Ny bebyggelse og anlæg, der ikke harmonerer med de eksisterende landsbyafgrænsninger

Ved den ansøgte opdeling af eksisterende bebyggelse på ejendommen sker der ikke udvendige ændringer af et omfang, som vurderes at påvirke landskabskarakterområdet væsentligt.

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove.

De ydre bygningsændringer vurderes ikke at være i strid med forbudsbestemmelserne indenfor skovbyggelinje.

Det ansøgte er omfattet af de kulturhistoriske bevaringsværdier omkring Viskinge Kirke.

*For tilrejsende rejser Viskinge kirke sig over byen med en imponerende klarhed og styrke, og formår flot at træde i karakter som byens markør. Kirketårnets knejsen over byens tage og trætoppe, giver særligt trafikanter ad Kalundborgvej langstrakte indsyn til kirken, som en flot indvarsling af Viskinge by.*

De ydre bygningsændringer er af så beskedent et omfang, at de ikke har nogen betydning for opfattelsen af kirken i landskabet.

Kalundborgvej 92A er vist med rød prik og Viskinge er markeret med lyserødt



Planlovens bestemmelser for det åbne land er meget restriktive, når det handler om oprettelse af nye boliger i landzone. I det konkrete tilfælde er der tale om nyttiggørelse af en større bygning, der gennem tiden har været anvendt til forskellige former for beboelse. Bygningen ligger i naturlig visuel sammenhæng med landsbyen Viskinge, og de ekstra boliger kommer derfor ikke til at ligge løst i det åbne land.

Endvidere vurderes det ansøgte ikke at være i strid med de hensyn der skal tages til områdets natur- og kulturhistoriske værdier.

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.

### Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 9, skal landzonetilladelsen offentliggøres. Det sker ved annoncering den 1. oktober 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:

- Ejer af Kalundborgvej 92 A, 4470 Svebølle
- 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, [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@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)

## 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. 1. oktober 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.