

DATO
23. november 2021

SAGS NR.
S2021-40619

SAGSANSVARLIG
David Rosing/MITA

Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

Landzonetilladelse

Tilladelse til udstykning af bygningssæt nr. 2 på Skovbakkerne 26 med 3400m² grund fra eksisterende landbrugsejendom, Kalundborgvej 130, 4400 Kalundborg. På ejendommen matr. nr 8d, Vørslev by, Vørslev, beliggende Skovbakkerne 26, 4400 Kalundborg

Der er søgt om tilladelse til Udstykning af bygningssæt nr. 2 på Skovbakkerne 26 med 3400m² grund fra eksisterende landbrugsejendom 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 udstykke 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

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 opnås eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer.
- at det ansøgte i øvrigt udstykkes i henhold til indsendte tegninger og beskrivelser.

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 er tale om en udstykning af et areal med eksisterende bebyggelse, hvilket ikke vurderes at medføre væsentlige ændringer i forhold til naboer.

Redegørelse

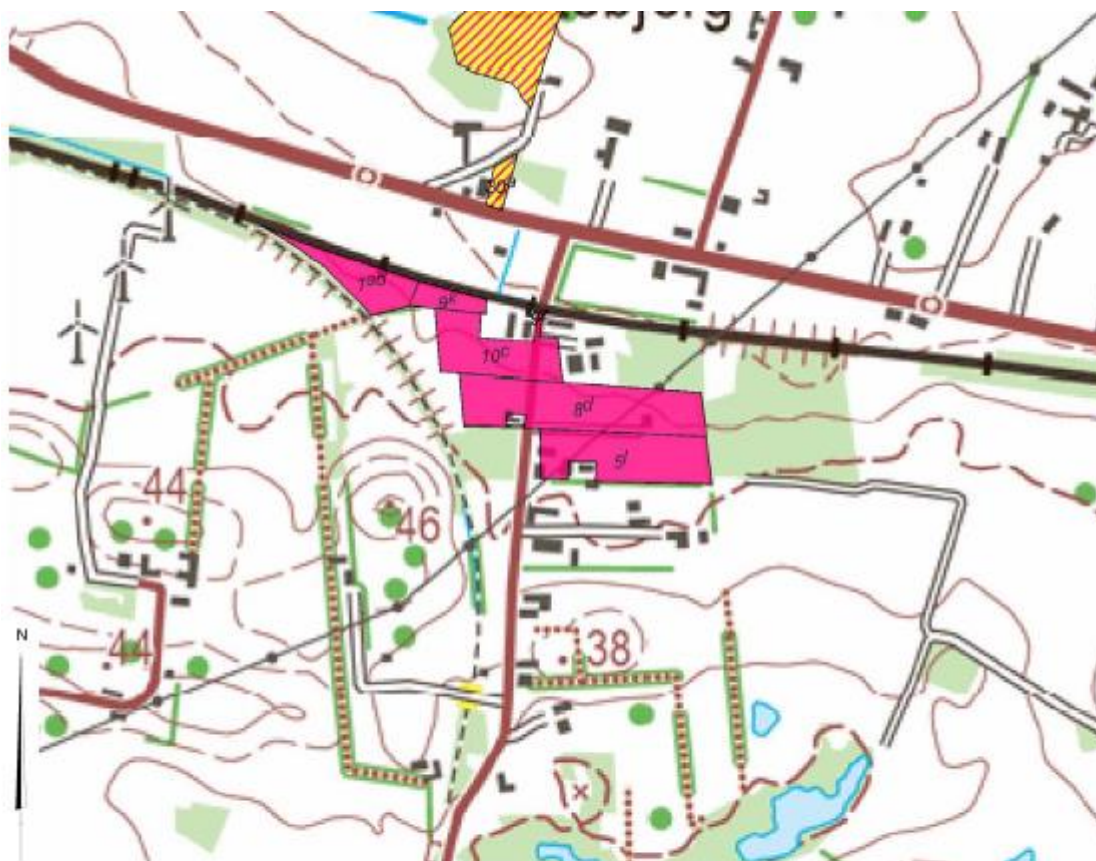
Der er ansøgt om tilladelse til udstykning af bygningssæt nr. 2 med 3400m² grund fra eksisterende landbrugsejendom på ejendommen matr. nr. 8d, Vørslev By, Vørslev beliggende Skovbakkerne 26, 4400 Kalundborg.

Idet det ansøgte omhandler en udstykning i landzone, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Nedenstående kort viser med blå, bygningssættet og den samlede 3400m² jord der er ansøgt om.



Følgende er ansøgers egne kort, der viser matrikler:



J.nr. 45791

Oversigtskort 1:10000

© Geodatastyrelsen

Ejendom		Ejer	Areal før	Areal efter
	Matr.nr 8d m.fl. Værslev By, Værslev Skovbakkeme 26	Jan Allan Therkelsen Støvleirosen 10, Svallerup, 4400 Kalundborg	8,88ha	13,18ha
	Matr.nr 30a m.fl. Viskinge By, Viskinge Kalundborgvej 130 (4400)	Jan Allan Therkelsen Støvleirosen 10, Svallerup, 4400 Kalundborg	4,30ha	0,00ha



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 Kelleklinte**. Det er karakteriseret ved at være et: *Et højtliggende storbakket landskab med omfattende udsigter herunder udsigt over Bregninge Hedeslette, Kalundborg og Tissø. Bebyggelsen består af ti landsbyer der har træk efter stjerneudskiftning. Dog er mange af gårdene blokudskiftede. Gårdene er udviklet og består ofte af forholdsvis store og nye bygningsmasser. Både i den østlige og den nordlige del af karakterområdet ligger to hovedgårde. I tilknytning til hovedgårdene er flere Husmandsbebyggelser.*

Følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Tilplantning af det åbne landskab, herunder opdeling af store markflader.
- Om-, til- og nybyggeri af og ved gårde og huse, der ikke harmonerer med de respektive hovedgårdsanlæg og de tilhørende arbejderboliger.
- Om-, til- og nybyggeri af huse, der ikke harmonerer med husmandsbebyggelsen mellem hovedgårdene.

- *Byggeri og anlæg placeret højt i det kuperede landskab. Ny bebyggelse og anlæg, der slører de eksisterende landsbyafgrænsninger og strukturer.*
- *Beplantninger, bebyggelse eller anlæg, der hindrer udsigt fra de højtliggende områder særligt i området mellem Forsinge, Jorløse, Kelleklinte og Svebølle.*

Det ansøgte anses ikke som værende i strid med de ovenstående hensyn da der er tale om en udstykning og ikke en aktivitet der ændrer det landskabelige.

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.

6.8.1 SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER er områder, der fortrinsvis skal anvendes til jordbrugsdrift, da de har en høj dyrkningsværdi.

6.8.2 Arealer til jordbrugsdrift skal i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter. Ved inddragelse af jordbrugsarealer til ikke-jordbrugsmæssige formål bør arealforbruget begrænses mest muligt, især inden for de SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER.

Det vurderes at udstykningen af bygningssættet ikke vil være forstyrrende for landskabet, da der ikke kommer til at blive foretaget store ændringer. Ligeledes vil udstykningen ikke få konsekvenser for landbrugsjorden da det er bygningerne der bliver taget fra landområdet.

Konkret vurderer Kalundborg kommune at udstykningen af bygningssæt nr. 2, ikke vil være i strid med de planmæssige hensyn der skal tages højde for i det åbne land. Ligeledes vurderes det at udstykningen kan foretages uden væsentlige negative konsekvenser for landbruget.

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

- at det ansøgte ikke vurderes at være i strid med Kalundborg kommuneplan.
- 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 23.11.2021** på Kalundborg Kommunes hjemmeside.

Med venlig hilsen

David Rosing

Planlægger

Direkte: 59 53 49 08

Email: Daro@kalundborg.dk

Kopi af denne afgørelse sendes til:

- Skal sendes til Ejer.
- 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. 23.11.2021 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.