



DATO  
23. maj 2022

SAGS NR.  
S2022-1932

SAGSANSVARLIG  
David Rosing  
Planlægger  
Tlf: 59 53 49 08  
Mail: Daro@kalundborg.dk

Plan, Byg og Miljø  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg

### Landzonetilladelse

#### **Tilladelse til opførelse af et en familie hus på ejendommen matr. nr. 75B, Løve By, Gierslev, beliggende Vester Løve Vej 1, 4270 Høng.**

Der er søgt om tilladelse til at opføre et en familie hus 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 opføre 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. 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 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.

## 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 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 det ansøgte en familie hus bliver placeret hvor det gamle, nu nedrevne, hus lå og dermed vurderes det at ændringerne ikke vil være til gene for de omkringliggende naboer.

Kortet viser det ansøgtes placering, markeret med blåt, samt de omkringliggende huse og bebyggelse.



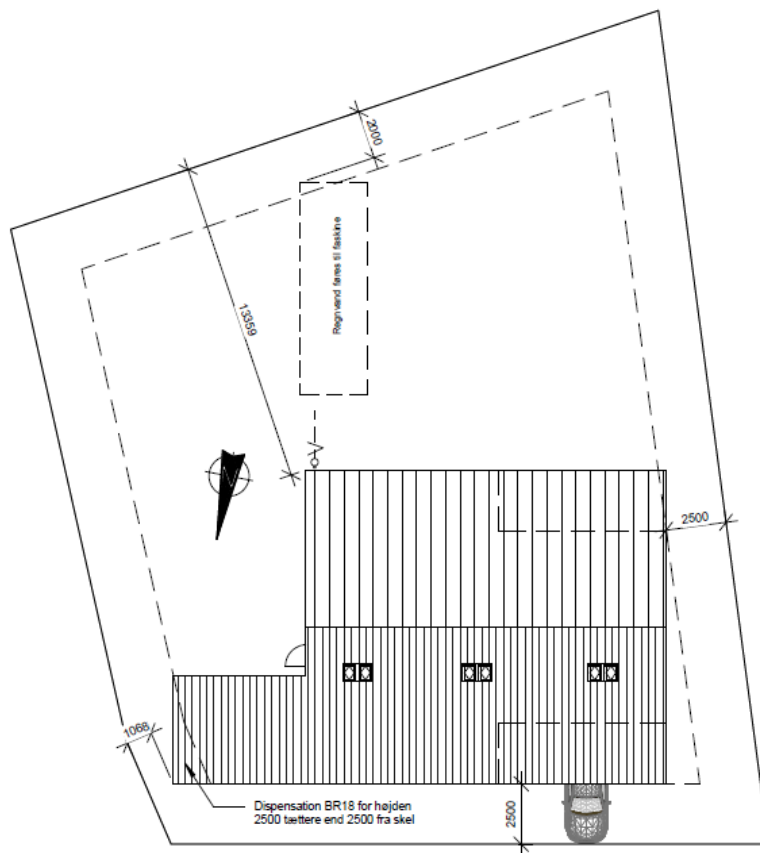
## Redegørelse

Der er ansøgt om tilladelse til opførelse af et en familie hus på 157m<sup>2</sup> med 27m<sup>2</sup> garage på ejendommen matr. nr. 75B, Gierslev, Løve By beliggende Vester Løve Vej 1, 4270 Høng.

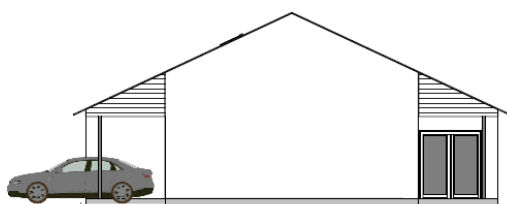
Idet det ansøgte er genopførelse af en bolig på matriklen, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Ydervæggene vil være pudset beton og hertil høre et tag af tolags tagpap.

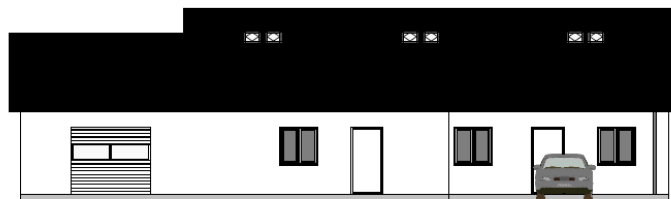
Nedenstående tegninger viser 1. Situationsplan, 2. Facadetegning og 3. Snit tegning.



Billede 1. Situationsplan.



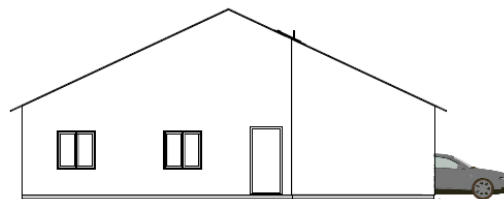
Gavl mod Vest



Facade mod Nord

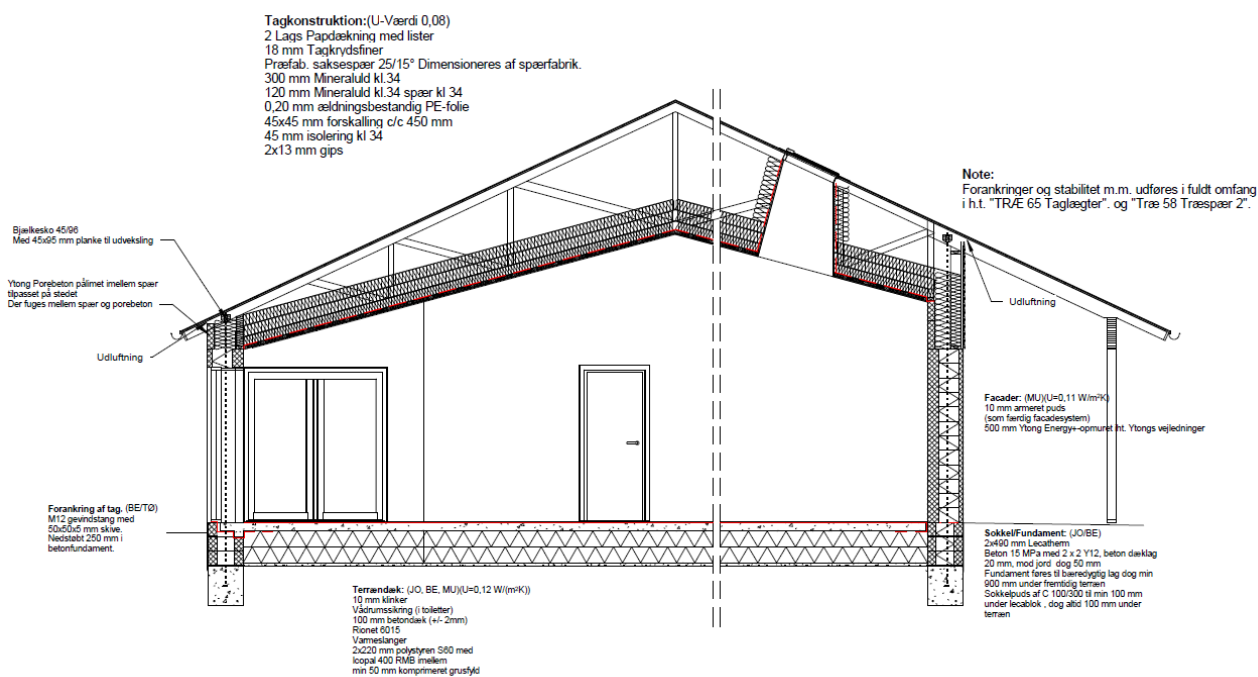


Facade mod Syd



Gavl mod Øst

Billede 2. Facadetegning.



Billede 3. Snittegning.

Ifølge Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 gælder bl.a. følgende retningslinjer for området.

Kommuneplan: H3.BL03 foreskriver at der indenfor rammeområdet må bygges blandet bolig og erhverv, med maks. højde på 8,5m i højden som svarer til 1,5 etages tæt-lav en families huse.

Lokalplan: nr. 58 for Løve landsby hvori står at zonestatus vil være fastholdt som landzone, men at der kun må laves boligbebyggelse inden for lokalplanrammens område.

Lokalplanen er bonus givende, dog er de beskrivende elementer ikke specifikke nok til at have indvirkning på denne ansøgning. Herudover vurderes det, at ansøgers ønske ikke er i strid med kommuneplanen 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 BESKYTTESINTERESSER 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 Solbjerg**. Det er karakteriseret ved at være et: *Højtliggende bakket landskab med middelstore markfelter opdelt af bevoksede diger. Bebyggelsesstrukturen er præget af de 5 stjerneudskiftede landsbyer Finderup, Løve, Gierslev, Solbjerg og Ørslev. Gårdene ligger på markfladerne og typisk lavt i landskabet. Bebyggelsen Vesterløve består af husmandsteder og huse. Hovedgårdene Solbjerggård og Løvegård ligger i den sydlige del af karakterområdet.*

Følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- *Fjernelse af småbiotoper i lavninger og på stejle skråninger.*
- *Manglende græsning eller slåning af overdrevsarealer.*
- *Ny bebyggelse og anlæg, der bryder med områdets bebyggelsesstruktur.*
- *Ny bebyggelse og anlæg, der bryder med eksisterende landsbyafgrænsninger og strukturer.*
- *Byggeri og anlæg placeret højt i det kuperet landskab.*
- *Om-, til- og nybyggeri af og ved, der ikke harmonerer med hovedgårdsanlægget.*
- *Beplantninger, bebyggelse eller anlæg, der hindrer indsigten til kirkerne i karakterområdet.*

Det vurderes, at opførelsen af et en familie hus på adressen ikke vil være i strid med de generelle beskyttelsesinteresser samt landskabskarakterområdet, da der er tale om et byggeri der vil være samme sted som det tidligere hus på ejendomme lå. Ligeledes er placeringen i udkanten af Løve By med til at få huset til at blive en del af landsbyen.

Det ansøgte er beliggende i et område der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø Landsby med station. *Landsbyen har altid været stor (29 gårde i 1682) med gårdene liggende tæt samlet, men næsten alle gårde blev udflyttet efter udskiftningen og efterlod kun en spredt bebyggelse med mindre huse i den tidligere centrale del af byen. De få tilbageblevne gårde ligger i nogen afstand fra centrum.*

Bærende elementer og strukturer er:

1. *Bebyggelsen omkring vejkrydset med kroen.*
2. *De få tilbageblevne gårde i periferien.*

3. Bebyggelsen ved banen med stationen, forsamlingshus og villaer, nogle med værksteder.

Følgende aktiviteter kan påvirke kulturmiljøets integritet og oplevelsesværdi negativt:

1. Nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved huse og gårde, der ikke er i harmoni med den eksisterende bebyggelse.

2. Byudvikling, som i omfang og skala ikke harmonerer med de nuværende bebyggede og ubebyggede arealer eller som slører de historiske strukturer i og omkring byen.

Da der er tale om en ansøgning vedrørende genopførelsen af et en families hus i udkanten af landsbyen, vurderer kommunen at dette kan gøres uden at det har en negativ effekt på kulturmiljøet. Ligeledes vil det nye hus have en karakter, som passer til de nærmeste naboers bebyggelser og dermed vil det ikke skille sig ud. Endvidere er det ansøgte ikke en af de tilbageværende gårde eller beliggende ved vejkrydset med kroen eller anden karakteristisk bebyggelse.

Konkret vurderer Kalundborg kommune at genopførelsen af huset på dens placering ikke til at være i sted med de landskabelige hensyn, området karakter og det kulturmiljø der er i 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 2021-2032.
- 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 23.05.2022** på Kalundborg Kommunes hjemmeside.

Med venlig hilsen

**David Rosing**

Planlægger

**Kopi af denne afgørelse sendes til:**

- Til ejer, Marianne Olsen
- 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. 23.05.2022 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.