



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

DATO
9. februar 2021

JOURNAL NR.
326-2020-73726

Landzonetilladelse

Tilladelse til genopførelse af sommerhus på ejendommen matr. nr. 1n, Lerchenborg Hgd., Årby, beliggende Asnæs Skovvej 53, 4400 Kalundborg.

Der er søgt om tilladelse til at genopføre et sommerhus på ca. 105 m² 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 sommerhus.

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. Der skal søges om byggetilladelse, via 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 sommerhuset opføres med mat tagbeklædning
- at der opnås eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/SOSR
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59534921

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg
Miriam.Thastum@Kalundborg.dk

- at det ansøgte i øvrigt opføres i henhold til indsendte tegninger og beskrivelser.
- at der kan forekomme justeringer i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

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 en afstand på ca. 50 m til nærmeste nabo, og en genopførelse af det eksisterende sommerhus samtidig ikke vurderes at medføre nogen væsentlig ændring af bestående forhold.

På oversigtskortet er det ansøgte vist med rød prik i forhold til naboer



Forhold til andre myndigheder

Ejendommen er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1, og det ansøgte forudsætter derfor Kystdirektoratets dispensation. Ansøgningen har været sendt til behandling hos Kystdirektoratet, og der foreligger en gældende dispensation til det ansøgte sommerhus.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/SOSR
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59534921

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg
Miriam.Thastum@Kalundborg.dk

Hvis der under bygge- eller jordarbejder konstateres eller forårsages en forurening af jorden, skal kommunen underrettes, jf. § 21 i miljøbeskyttelsesloven.

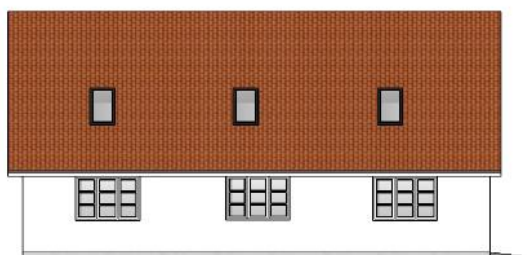
Hvis der sker arkæologiske fund ved anlægsarbejder, skal arbejdet standses og ansøger skal rette henvendelse til Museum Vestsjælland på tlf. nr. 25 52 83 83 eller per e-mail plan@vestmuseum.dk. Kommunen har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev. På www.vestmuseum.dk kan der desuden findes vejledning om arkæologi for bygherre, hvis der skulle komme arkæologiske interesser i spil.

Redegørelse

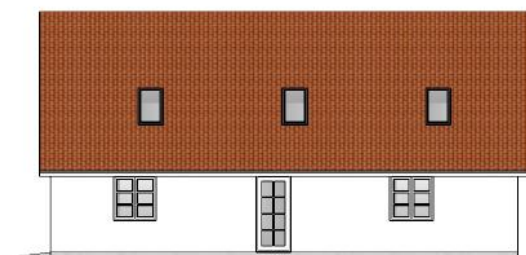
Der er ansøgt om tilladelse til at genopføre et ca. 105 m² stort sommerhus på ejendommen matr. nr. 1n, Lerchenborg Hgd., Årby beliggende Asnæs Skovvej 53, 4400 Kalundborg.

Genopførelse af sommerhuse i det åbne land forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Understående ses facadetegninger af sommerhuset



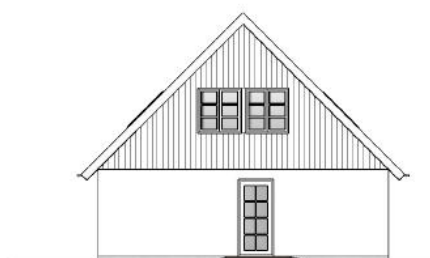
Facade mod syd



Facade mod nord



Facade mod vest



Facade mod øst

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/SOSR
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59534921

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg
Miriam.Thastum@Kalundborg.dk

Ansøger har oplyst følgende. På ejendommen ligger der et sommerhus, som ønskes nedrevet. Et nyt sommerhus ønskes opført med omtrentligt samme placering og størrelse. Huset opføres med saddeltag med 45° taghældning. Tagbeklædning udføres med røde teglsten, facaderne filtses hvide og gavltrekanterne males hvide. Vinduespartier udføres med sprosser.

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

6.2.2 Inden for KYSTNÆRHEDSZONE A kan der ikke udlægges nye byområder eller opføres nye tekniske anlæg, ferie- og fritidsanlæg mv., ligesom områderne skal friholdes for fritidsboliger (bortset fra sommerhusområder). Der kan dog placeres anlæg eller bebyggelse, som er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af den enkelte jordbrugsejendom eller for udøvelsen af fiskerierhvervet. Der kan desuden etableres stiforbindelser og rekreative støttepunkter, som kan indpasses i og underordnes landskabet.

Genopførelse af eksisterende lovlig bebyggelse vurderes ikke at være i strid med de værdier, 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.

6.6.2 SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDSKABER udgør karakteristiske og oplevelsesrige landskaber af høj kvalitet.

6.6.3 I SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDSKABER kan der kun opføres ikke erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri eller ske ændringer i arealanvendelsen, såfremt det ikke påvirker landskabets karakter og oplevelsesmuligheder negativt og under hensyn til det enkelte karakterområdes nøglekarakteristika og tilhørende anbefalinger.

Det ansøgte ønskes opført indenfor Landskabskarakterområdet Lerchenborg. Det er karakteriseret ved følgende: *Området består af Asnæshalvøen og der er derfor udsigt over havet stort set alle steder. Bebyggelsen er domineret af hovedgården Lerchenborg og tilhørende husmandsbebyggelse. Vest for Forskov ligger en større gård og flere huse. Områdets østlige del er visuelt stærkt påvirket af den nærliggende industri.*

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/SOSR
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59534921

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg
Miriam.Thastum@Kalundborg.dk

Følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdet integritet og oplevelsesværdi negativt:

- *Tilplantning af det åbne herregårdslandskab, herunder opdeling af store markflader.*
- *Fjernelse af alleer samt beplantning omkring husmandsstedernes haver og bygninger.*
- *Om-, til- og nybyggeri af og ved hovedgården og huse, der ikke harmonerer med hovedgårdsanlægget og tilhørende arbejderboliger*
- *Nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved huse og husmandssteder, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse*
- *Beplantning, bebyggelse eller anlæg, der hindrer udsigterne over havet og Kalundborg*

Det ansøgte sommerhus vurderes ikke at have nogen negativ påvirkning af herregårdslandskabet eller at ændre på udsigtsforholdene i området.

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.

Sommerhuset er af beskeden størrelse og opføres i stedet for et eksisterende hus af samme størrelse. Det vurderes ikke at medføre nogen væsentlig ændret påvirkning af det uforstyrrede landskab.

Det ansøgte er beliggende i et område der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø omkring Lerchenborg.

Bærende elementer og strukturer er:

- *Det helstøbte, aksefaste anlæg med bygninger, gårdspladser, barokhave og park, alléer, høje og lunde samt det omgivende, åbne herregårdslandskab med store dyrkningsflader og levende hegn og de velafgrænsede skove*
- *De små godshuse til gårdens folk og særlige funktioner*
- *Småbebyggelser langs skove og kyster samt ved Havnemark og Forskov*

Negativ påvirkning af det værdifulde kulturmiljø kan f.eks. være om-, til- og nybyggeri af og ved gårde og huse, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse.

Det hus, som nedrives, er i meget dårlig stand, som vist på foto på følgende side. Opførelse af det ansøgte sommerhus vurderes at give kulturmiljøet et positivt løft.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/SOSR
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59534921

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg
Miriam.Thastum@Kalundborg.dk



Sommerhuset ligger indenfor skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1. Det ansøgte forudsætter dog ikke dispensation fra skovbyggelinjen jf. lovens § 17, stk. 2, nr. 5, da der meddeles landzonetilladelse til det.

Der er ca. 160 m imellem skovbrynet og sommerhuset med dyrket mark imellem. I forhold til eksisterende bebyggelse, vurderes det ansøgte ikke at medføre nogen ændring i påvirkning af skovbrynets flora og fauna eller opfattelsen af skovbrynet i landskabet.

Det ansøgte er beliggende på kulturarvsareal med sted- og lokalitetsnummer 030110-418. Det er kendetegnet ved flinthuggerpladser fra neolitisk tid, rigdomscenter fra yngre bronzealder og maritimt pejlemærke fra vikingetid. Langs strandkanten rundt om spidsen af Asnæs-halvøen forekommer et stort antal flinthuggerpladser fra bondestenalderen. Store grupper af mellemstore og små gravhøje fra bronzealderen er, i lighed med Asnæs Forskov, bevaret på denne del af halvøen. Et depotfund fra vikingetid på spidsen af Asnæs, i kombination med skriftlige kilder, der belyser vikingetidens sejlruiter, understreger Asnæshalvøen som et vigtigt pejlemærke for vikingetidens maritime handelsruiter mellem Nordskandinavien og Østersøregionen. Trusselsbilledet er blandet. Store dele har ligget under skov gennem mange år, hvilket indtil i dag har haft en afgørende bevarende indflydelse. Andre områder er under nedslidning ved normal landbrugsdrift, og kystskrænter er udsat for erosion.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/SOSR
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59534921

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg
Miriam.Thastum@Kalundborg.dk

Det ansøgte sommerhus opføres med omtrentlig samme placering, som det eksisterende, og forventes derfor ikke at medføre væsentlig ændring af kulturarvsarealet. Både ved nedrivning og genopførelse, skal der dog være særlig opmærksomhed på, at der kan blive afdækket ting af arkæologisk interesse. Såfremt dette sker, skal Museum Vestsjælland omgående kontaktes, som beskrevet i afsnit om andre myndigheder.

Konkret vurderes det ansøgte sommerhus at kunne opføres uden at være til gene for naboer og uden at medføre væsentlig påvirkning af det natur- og kultur-mæssige værdier, der skal beskyttes 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 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 9. februar 2021 på Kalundborg Kommunes hjemmeside.

Med venlig hilsen

Miriam Thastum
Planlægger

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/SOSR
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59534921

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg
Miriam.Thastum@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. 9. februar 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.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Miriam Thastum/SOSR
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59534921

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg
Miriam.Thastum@Kalundborg.dk