



24. april 2024
Sagsnr. S2024-392
Plan og Koordinering

Landzonetilladelse til udstykning af en parcel

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse til udstykning af delnr. 2 af matr.nr. 23e på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Ærtevangen 2A
4400 Kalundborg
Matr.nr. 23e, Kærby By, Rørby

Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:

- Du skal indhente eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer.
- Du skal etablere det ansøgte i overensstemmelse til de indsendte tegninger og beskrivelser, som denne tilladelse tager udgangspunkt i.

Du må først udnytte tilladelsen når klagefristen er udløbet

Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet.

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må du først udnytte den, når Planklagenævnet har taget stilling til klagen.

Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 24. april 2024, hvor tilladelsen er annonceret på [Kalundborg Kommunes hjemmeside](#). Du kan finde klagevejledningen nederst i dette dokument.

Tilladelsen er gyldig i 5 år fra dags dato

Hvis tilladelsen bliver påklaget til Planklagenævnet, gælder i stedet datoen for Nævnets afgørelse under forudsætning af at Nævnet stadfæster tilladelsen.

¹ Jf. Planlovens §11

Du skal være opmærksom på

Jordforurening

Hvis du under bygge- eller anlægsarbejder konstaterer en jordforurening, skal du straks standse arbejdet og kontakte kommunen². Indenfor kommunens arbejdstid skal du ringe på tlf. 59 53 44 00 udenfor kommunens arbejdstid kan du sende en mail til jord@kalundborg.dk. Hvis du selv forårsager en jordforurening, skal du straks kontakte Miljøberedskabet på tlf. 112.

Arkæologiske fund

Hvis du finder arkæologiske fund ved anlægsarbejdet, skal du straks standse arbejdet og henvende dig til Museum Vestsjælland på tlf. nr. 25 52 83 83 eller e-mail plan@vestmuseum.dk³. Vi har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev. På www.vestmuseum.dk kan du desuden finde en vejledning om arkæologi for bygherre. Inden jordarbejdet begynder, kan Museum Vestsjælland oplyse om der er risiko for at ødelægge fortidsminder⁴.

Servitutter

Vi gør opmærksom på, at der på din ejendom kan være tinglyst privatretlige servitutter, som Kalundborg Kommune ikke påser. Du kan se tinglyste servitutter på ejendommen på www.tinglysning.dk.

Sagen omhandler

Kalundborg Kommune har modtaget din ansøgning om tilladelse til udstykning af en del af matr.nr. 23e, Kærby By, Rørby, til en parcel på ca. 2.780 m² jf. vedhæftede udstykningsplan (Delnr. 2 af 23e), på Ærtevangen 2A, 4400 Kalundborg. Udstykningsplanen fremgår af billede 1 på næste side.

Delnr. 3 påtænkes arealoverført til matr.nr. 23c.

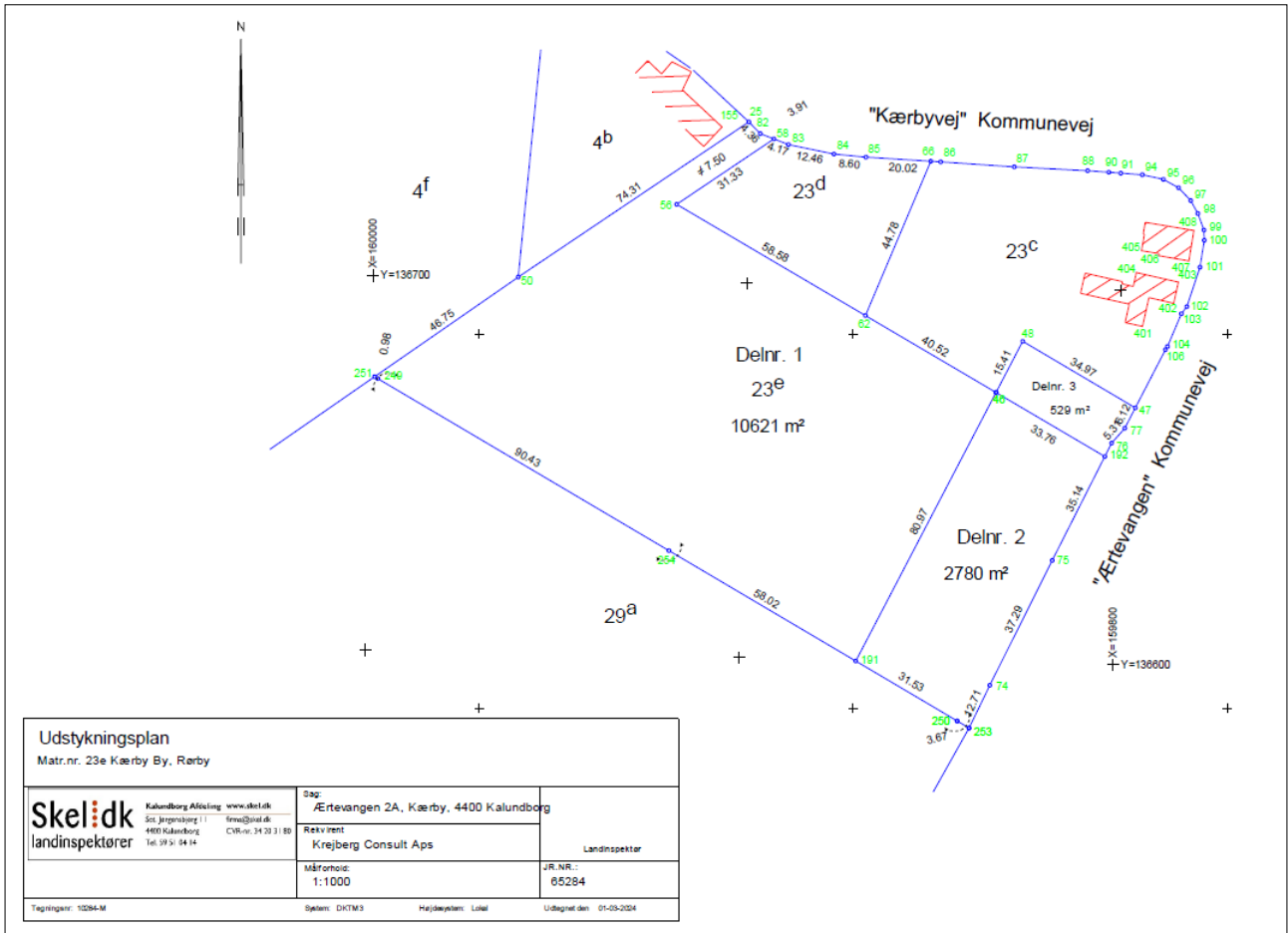
Idet det ansøgte omfatter udstykning i landzonen, og ikke er omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

I ansøgningen har du oplyst, at formålet med udstykningen er, at der på sigt skal opføres boliger i henhold til lokalplan 536, for området. Lokalplan 536 er aflyst og dermed ikke gældende for området, der tages i stedet afsæt i den gældende kommuneplanramme for området (K12.BL04).

² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

³ Jf. Museumslovens § 27

⁴ jf. Museumslovens § 25



1 – Udstykningsplan for det ansøgte.



2 – De nuværende matrikelskel.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering⁵, da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da der ikke ændres på de fysiske forhold grundet sagens matrikulære karakter, og da udstykningen i øvrigt sker på baggrund af den gældende kommuneplanramme, *Kærby - K12.BL04*.

⁵ Jf. Planlovens § 35, stk. 5



2 - Oversigtskort som viser placeringen af det ansøgte i forhold til omkringliggende naboer, samt udbredelsen af den gældende kommuneplanramme, Kærby - K12:BL04.

Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at udstykningen sker i henhold til den eksisterende kommuneplanramme *Kærby - K12:BL04*.
- at udstykningen ikke ændrer de eksisterende forhold væsentligt.
- at udstykningen vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.
- at udstykningen, ikke vurderes at være i strid med retningslinjerne i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.
- at udstykningen ikke tilsidesætter hensyn, som planloven skal varetage.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

Baggrund for vurdering

Vurdering i forhold til de eksisterende planforhold

Vores vurdering er at udstykningen ikke er i strid med den gældende kommuneplanramme *Kærby - K12:BL04*, som er udlagt til blandet bolig og erhverv. Der står følgende i rammeteksten om bebyggelsens omfang og udformning:

”Nybyggeri og om- og tilbygning skal ved sin udformning og beliggenhed tilpasses områdets karakter og bevaringsværdige miljø. [...] Maks. bebyggelsesprocent er 30 for åben lav bebyggelse og 40 for tæt lav og anden bebyggelse.”

Vurdering af de landskabelige hensyn

Vores vurdering af de landskabelige hensyn er, at udstykningen ikke er i strid med de landskabelige karakterer i området, da vi vurderer, at der ikke ændres på de fysiske forhold grundet sagens matrikulære karakter, og da udstykningen i øvrigt sker i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme *Kærby - K12.BL04* og indenfor landsbyafgrænsningen for Kærby.

Vurderingen er truffet på baggrund af følgende retningslinjer i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032, som gør sig gældende i det område, hvor du ønsker at etablere det ansøgte. Parenteserne (X.X.X) henviser til de konkrete retningslinjer i kommuneplanen.

Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser (4.11.4 – 4.11.5)

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 ligger indenfor landskabskarakterområdet **Kærby Enge**, hvor følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Hegn og beplantninger der opdeler morænefladen
- Etablering af nye tekniske anlæg
- Byggeri og anlæg der afviger fra den lokale byggeskik

Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da der er tale om en matrikulær sag, hvor der ikke sker nogen fysisk påvirkning eller ændring af den eksisterende anvendelse.

Vurderingen er truffet på baggrund af følgende retningslinjer i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032, som gør sig gældende i det område, hvor du ønsker at opføre det ansøgte. Derudover bygger ovenstående vurdering på en konkret vurdering af om ansøgte kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt⁶ eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV⁷, såkaldte bilag IV-arter.

Internationale naturhensyn (4.9.17 – 4.9.19)

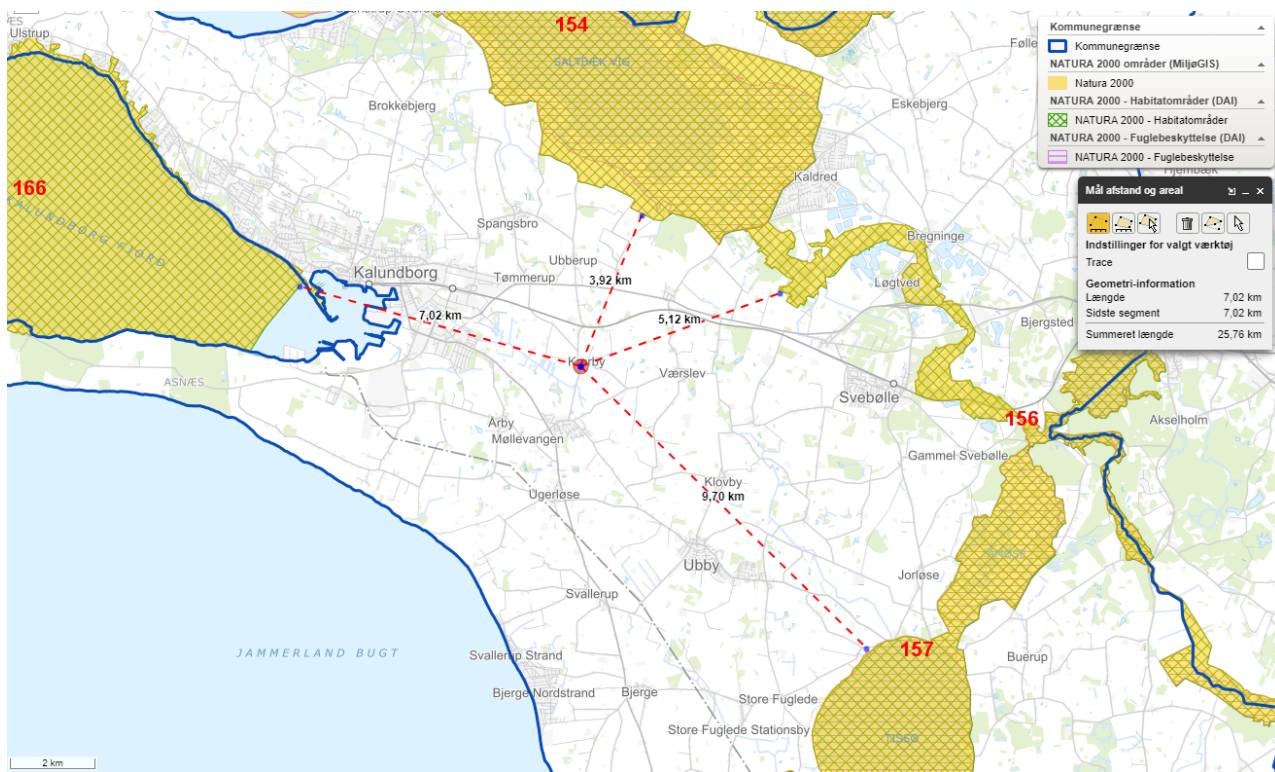
Det ansøgte ligger ca. 4 km udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesbjerg og Bollinge Bakke).

På grund af udstykningens matrikulære karakter, samt at udstykningen ikke medfører en ændring i de fysiske forhold eller nuværende aktivitet på ejendommene, vurderer vi, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-området i sig selv eller i forbindelse med andre projekter.

Vi har ikke noget konkret kendskab til forekomst af bilag IV-arter i det ansøgte område. Vi vurderer derfor, at en ændret udnyttelse af arealet ikke vil have negativ betydning for bilag IV-arter.

⁶ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁷ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF



3 - Det ansøgte placering ift. de nærmeste Natura 2000-områder.

Med venlig hilsen

Merle Skovgaard
Planlægger

Direkte: 59 53 44 74

Email: msko@kalundborg.dk

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ansøger, Skel.dk, bc@skel.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
- Fri natur, frinatur@frinaturdanmark.dk

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan der klages til Planklagenævnet, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Klageberettigede

Jf. planlovens § 59 kan følgende klage over afgørelsen:

- Adressaten for afgørelsen
- Ejeren af den ejendom, som tilladelsen vedrører
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- Lokale foreninger og organisationer, som har en retlig eller væsentlig interesse i afgørelsen
- Landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller 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
- Landsdækkende foreninger, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser
- En berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Erhvervsministeren

Sådan indsender du din klage

Klagen skal indsendes digitalt til Kalundborg Kommune via Planklagenævnets Klageportal hos Nævnenes Hus. Klageportalen findes på www.naevneneshus.dk, www.borger.dk eller www.virk.dk og kan tilgås ved at logge på med MitID. Planklagenævnet afviser som udgangspunkt klager, der kommer uden om Klageportalen, medmindre man forinden er blevet fritaget for at bruge Klageportalen. Du kan læse mere om muligheden for blive fritaget brug af Klageportalen på Planklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk.

Gebyr

Planklagenævnet opkræver et gebyr for at klage. Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Frist

Klagen skal **indgives senest 4 uger efter at afgørelsen er offentliggjort** (datoen på dette brev). Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Klagefristen regnes i hele døgn, det vil sige at en klage skal være godkendt og betalt/faktura bestilt i Klageportalen senest kl. 23.59 på den dag, hvor klagefristen udløber.

Opsættende virkning

En klage har opsættende virkning. Det vil sige, at afgørelsen ikke må udnyttes, mens klagen behandles – medmindre Planklagenævnet meddeler andet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Søgsmål

Hvis denne afgørelse ønskes indbragt for en domstol, jf. planlovens § 62, stk. 2, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.