

Ruth Olsen
Hjørnegårdsvej 7
4623 Lille Skensved

24. april 2024
Sagsnr. S2024-472
Plan og Koordinering

Landzonetilladelse til ansøgning om udstykning og ændret arealanvendelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse ansøgning om udstykning og ændret arealanvendelse på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Tremandsmarken 4
4480 Store Fuglede
Matr.nr. 13c, Bjerge By, Svallerup

Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:

- Du skal indhente eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer
- Du skal opdele 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 begyndes, 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 ansøgning om udstykning og ændret arealanvendelse på Tremandsmarken 4, 4480 Store Fuglede på matr.nr. 13c, Bjerge By, Svallerup.

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

I ansøgningen har du oplyst at:

I forbindelse med arealoverførsel, udstykning og frasalg af en del af ejendommen matr.nr. 13c Bjerge By, Svallerup m.fl. ansøges der hermed, på vegne af ejendommens ejer, om landzonetilladelse jf. Planlovens § 35, stk. 1, til udstykning og ændret anvendelse af en del af matr.nr. 13c Bjerge By, Svallerup, beliggende i landzone jf. vedhæftede Kortbilag til ansøgning om landzonetilladelse.

Matr.nr. 13c Bjerge By, Svallerup m.fl. er i dag noteret som landbrugsejendom delvis beliggende i landzone og delvis i sommerhusområdet. Ejer har indgået købsaftale om frasalg af matr.nr. 13f Bjerge By, Svallerup samt delnr. 3 af matr.nr. Bjerge By, Svallerup som skal arealoverføres til den tilgrænsende landbrugsejendom matr.nr. 14a Bjerge By, Svallerup. Delarealerne er vist på det vedlagte ændringskort.

² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

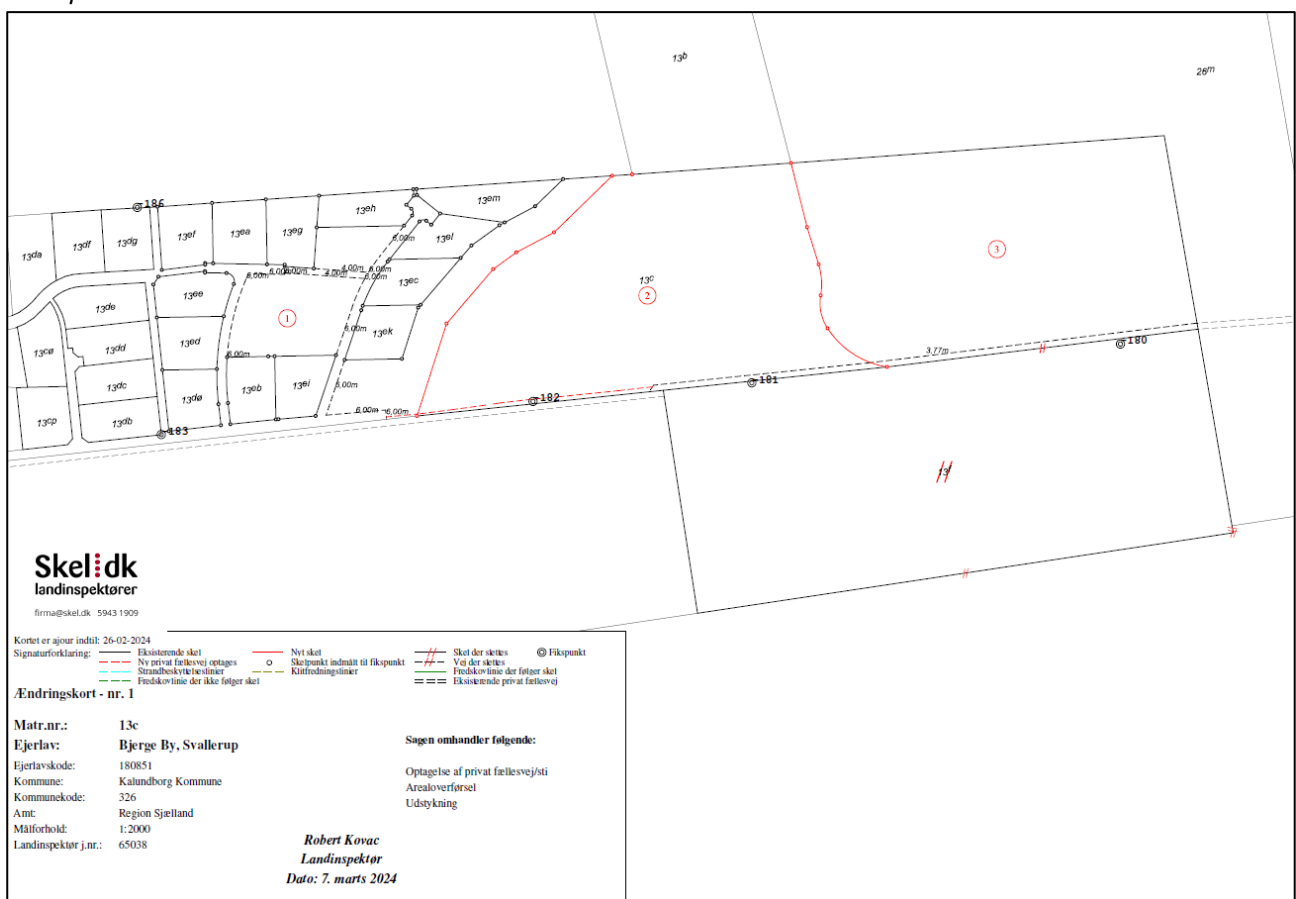
³ Jf. Museumslovens § 27

⁴ jf. Museumslovens § 25

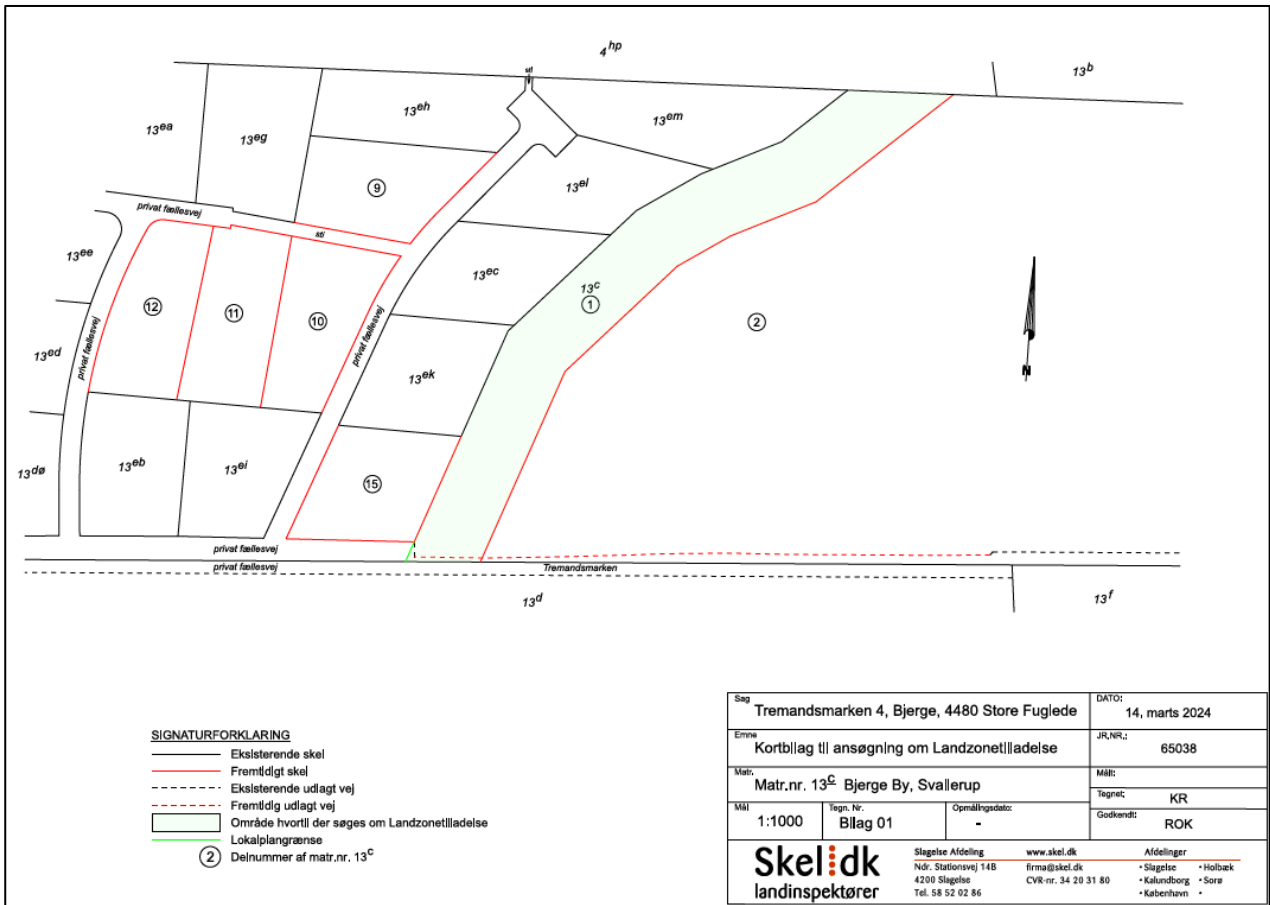
Ejer har desuden indgået købsaftale på frasalg af bygningsmassen med de dertil omkringliggende arealer på i alt 28.402 m², benævnt delnr. 2 af matr.nr. 13c Bjerge By, Svallerup på vedlagte ændringskort. Landbrugspligten ønskes bevaret på delnr. 2.

Matr.nr. 13dæ og delnr. 1 af matr.nr. 13c Bjerge By, Svallerup ønsker ejer at beholde til fællesarealer, private fælles veje og til udstykning af de tilbageværende parceller i sommerhusområdet. Arealerne er delvist beliggende i sommerhusområdet (Kommuneplanramme U4.S01 og U4.S02) og er tillige omfattet af lokalplan nr. 544. Det er ejers ønske yderligere at beholde et bælte på 20m øst for lokalplanområdet som vist med grøn farve i vedlagte Kortbilag til ansøgning om landzonetilladelsen. 20m bælte er ikke omfattet af lokalplan nr. 544 og er beliggende i landzone, hvorfor udstykning af arealet samt en ændret anvendelse kræver landzonetilladelse.

Det er ejers ønske at beholde 20m bælte som afskærmning af de ny udstykkede sommerhusgrunde mod støj og støvgener fra landbrugserhvervet. Bæltet ønskes beplantet med en passende afskærmende beplantning og skal indgå som en del af fællesarealet tilhørende den kommende grundejerforening for de ny udstykkede parceller på Æblerosevej, Klitrosevej m.fl. - jf. § 12 i Lokalplan nr. 544.



1 - Udstykningsplan.



2 - Placering af grønt område

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.



3 - Oversigtskort som viser placeringen af det ansøgte i forhold til omkringliggende naboer.

⁵ Jf. Planlovens § 35, stk. 5

Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at det ansøgte ikke ændrer de eksisterende forhold væsentligt.
- at det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.
- at det ansøgte, ikke vurderes at være i strid med retningslinjerne i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.
- at tilladelsen ikke tilsidesætter hensyn, som planloven skal varetage
- at delområde 3 ikke kræver landzonetilladelse da areal overføres til andet jordbrug.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

Baggrund for vurdering

Vejledning i landzoneadministration

Ifølge Erhvervsministeriets *Vejledning om landzoneadministration*⁶ kræver det efter planlovens §35 stk. 1, landzonetilladelse af foretage udstykning af arealer.

Planforhold

Den ønskede udstykning er delvis inden for lokalplan 544, sommerhusområde, og delvis i landzone.

Udstykning del 1 er i lokalplanområdet, mens del 2 og 3 er i landzone. Den ønskede ændret arealanvendelse er i delområde 1 som ligger uden for lokalplanområdet, og ønskes etableret for en klar opdeling mellem sommerhusområde og landbrug.

Den ønskede udstykning ligger ligeledes dels inden for kommuneplanramme U4.S02, sommerhusområde og ude i landzone som beskrevet ovenfor.

Vurdering af de landskabelige hensyn

Vores vurdering af de landskabelige hensyn er, at det ansøgte, ikke er i strid med landskabskaraktererne i området, da det vurderes at det ansøgte, ikke vil være en væsentlig ændring af de eksisterende forhold, idet der er tale om matrikulær udstykning, samt etablering af et grønt område imellem mark og sommerhusområde. Udtagelsen af landbrugsjord er af en så ubetydelig størrelse at dette ikke vil have betydelig effekt på området's dyrkning af landbrugsjord. Desuden medtages det også i vores vurdering at ejer af landbrugsjorden ville kunne etablere et læhegn på samme placering uden at dette krævede landzonetilladelse, hvis der ikke var tale om en udstykning.

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. Parenteserne (X.X.X) henviser til de konkrete retningslinjer i kommuneplanen.

Det åbne land (4.11.1)

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,

⁶ Erhvervsstyrelsens "Vejledning om landzoneadministration." Juli 2018. Opdateret nov. 2019

visuelle sammenhænge samt eksisterende bevoksnings- og bebyggelsesstrukturer. Vurderingen skal tage udgangspunkt i områdets specifikke landskabskarakterområde.

Særligt værdifulde landbrugsområder (4.13.1. – 4.13.2.)

Særligt værdifulde landbrugsområder er områder, der fortrinsvis skal anvendes til jordbrugsdrift, da de har en høj dyrkningsværdi.

Arealer udlagt som særligt værdifulde landbrugsområder skal i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter. Ved inddragelse af jordbrugsarealer til ikke-jordbrugsmæssige formål bør arealforbruget begrænses mest muligt.

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 *Svallerup*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- 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 udsigter fra de højtliggende områder over Jammerland Bugt, særligt vest for Ugerløse og Svallerup

Skovrejsning (4.12.1 - 4.12.9)

I områder udpeget til skovrejsning uønsket må der som udgangspunkt ikke plantes skov.

Kystnærhedszonen (4.7.1 - 4.7.6)

Kystnærhedszonen søges friholdt for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af en kystnær placering. Der kan som hovedregel ikke placeres større tekniske anlæg i zonen. Ferie- og fritidsanlæg skal placeres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse og i overensstemmelse med retningslinjerne vedrørende sommerhuse og rekreative strukturer. Større beplantninger inden for kystnærhedszonen kan etableres, hvis det kan ske på en måde, så den landskabelige oplevelse af kysten styrkes.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da det har uvæsentlig indvirkning på de naturhensyn grundet dets primær matrikulære karakter. Den arealændring som finder sted, vurderer vi vil have en positiv indvirkning i forhold til de naturmæssige hensyn vi varetager, idet der er tale om et grønt tiltag.

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

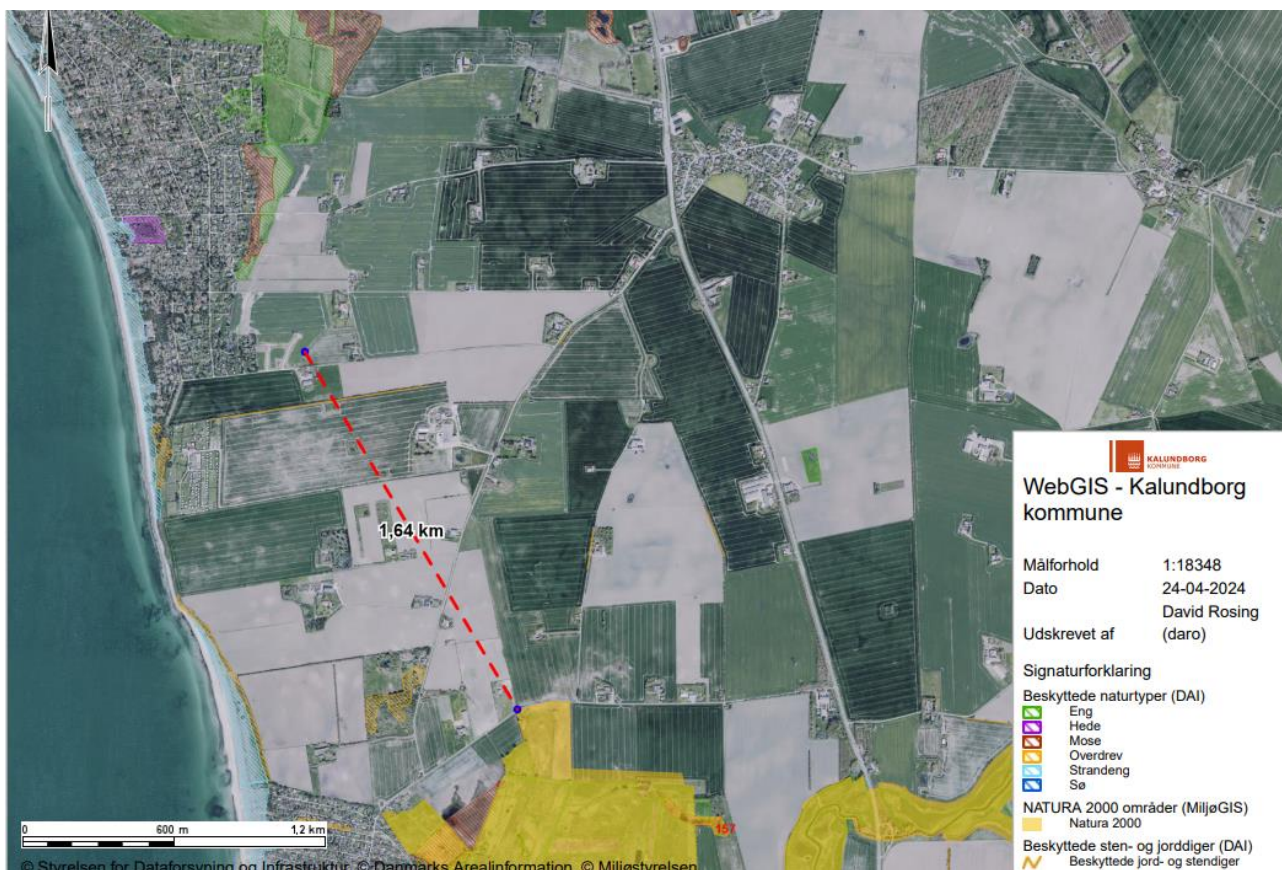
beskyttelsesområder væsentligt⁷ eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV⁸, såkaldte bilag IV-arter.

Internationale naturhensyn (4.9.17 – 4.9.19)

Det ansøgte ligger 1,6 km udenfor nærmeste Natura 2000-område; nr. 157 (Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken).

På grund af projektets placering, relativt fjernt fra Natura 2000-områder, samt dets matrikulær karakter 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 konkrete område. Vi vurderer derfor at, en ændret udnyttelse af arealet, ikke vil kunne have negativ betydning for bilag IV-arter.



4 - Det ansøgtes placering ift. de nærmeste Natura 2000-områder.

⁷ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁸ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF

Med venlig hilsen

David Rosing

Planlægger

Direkte: 59 53 49 08

Email: Daro@kalundborg.dk

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Skel.dk ved Rober Kovac, rok@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@friluftsraadet.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.