



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

DATO  
5. november 2020

JOURNAL NR.  
326-2020-59769

### Landzonetilladelse

Tilladelse til at opføre et helårshus på ejendommen matr. nr. 20b, LI. Fuglede By, LI. Fuglede, beliggende Søvang 27, 4490 Jerslev Sjælland.

Der er søgt om tilladelse til at opføre en bolig på 35 m<sup>2</sup> i grundplan 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.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, skal nævnet tage stilling i sagen, før tilladelsen kan udnyttes. Klagevejledning vedlægges 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](http://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 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.

### 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 foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Understående er Søvang 27 markeret med rød prik



### Kontakt

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

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg  
[Miriam.Thastum@Kalundborg.dk](mailto:Miriam.Thastum@Kalundborg.dk)

**KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE**

## Redegørelse

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre en bolig med et grundplan på 35 m<sup>2</sup> på ejendommen matr. nr. 20b, LI. Fuglede By, LI. Fuglede beliggende Søvang 27, 4490 Jerslev Sjælland.

På de næste sider er indsat tegningsmateriale fra ansøger. Huset ønskes opført med træbeklædte facader og tagbeklædning af tagpap.

Idet det ansøgte er opførelse af en ny bolig, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Ejendommen er beliggende indenfor Kommuneplanramme U4.BL07 for Blandet Bolig og Erhverv. Indenfor kommuneplanrammen skal nybyggeri og om- og tilbygning ved sin udformning og beliggenhed tilpasses områdets karakter og bevaringsværdige miljø.

Kommuneplanrammen betyder, at der kan meddeles tilladelse til at opføre en bolig, selvom ejendommen ikke har været bebygget i mere end 3 år. Det ansøgte hus er af så beskeden størrelse, at det ikke vurderes rimeligt at stille krav om et traditionelt længehus. Endvidere giver materialerne træ og tagpap mere indtryk af sekundær bebyggelse, hvor der ikke stilles de samme krav som til et traditionelt helårshus.

Ansøger ønsker at etablere sit hjem i tråd med konceptet om "Tiny Houses", hvor alt overflødigt er udeladt, og Kalundborg Kommune ønsker at understøtte anderledes bosætningsformer, hvor det er muligt.

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.

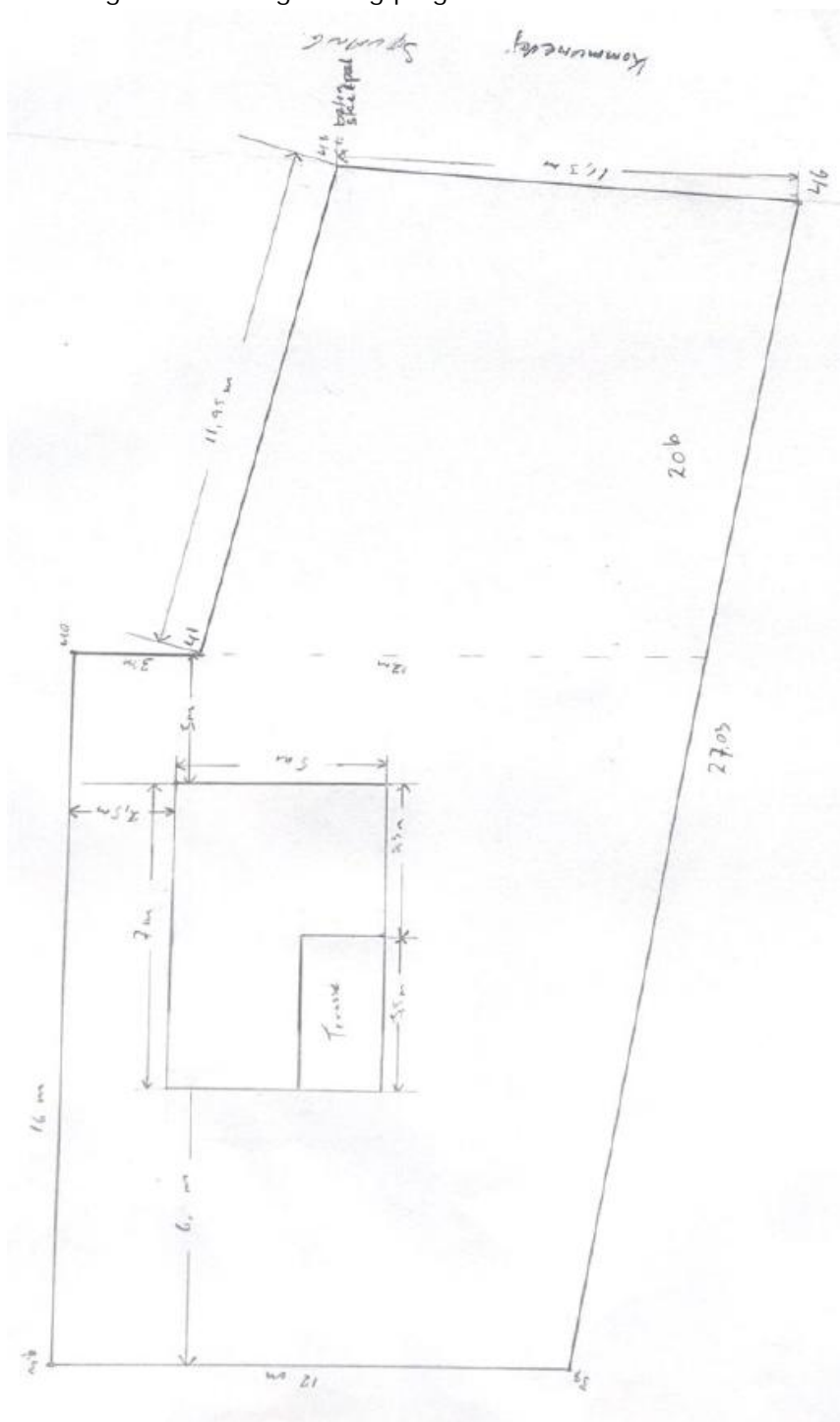
6.6.5 I LANDSKABER MED GENERELLE BESKYTTELSESINTERESSER skal byggeri og anlæg samt ændringer i arealanvendelsen, så vidt muligt indpasses i landskabets karakter under hensyn til det enkelte karakterområdes oplevelsesmuligheder, nøglekarakteristika og tilhørende anbefalinger.

### Kontakt

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

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

Placering af den ansøgte bolig på grunden



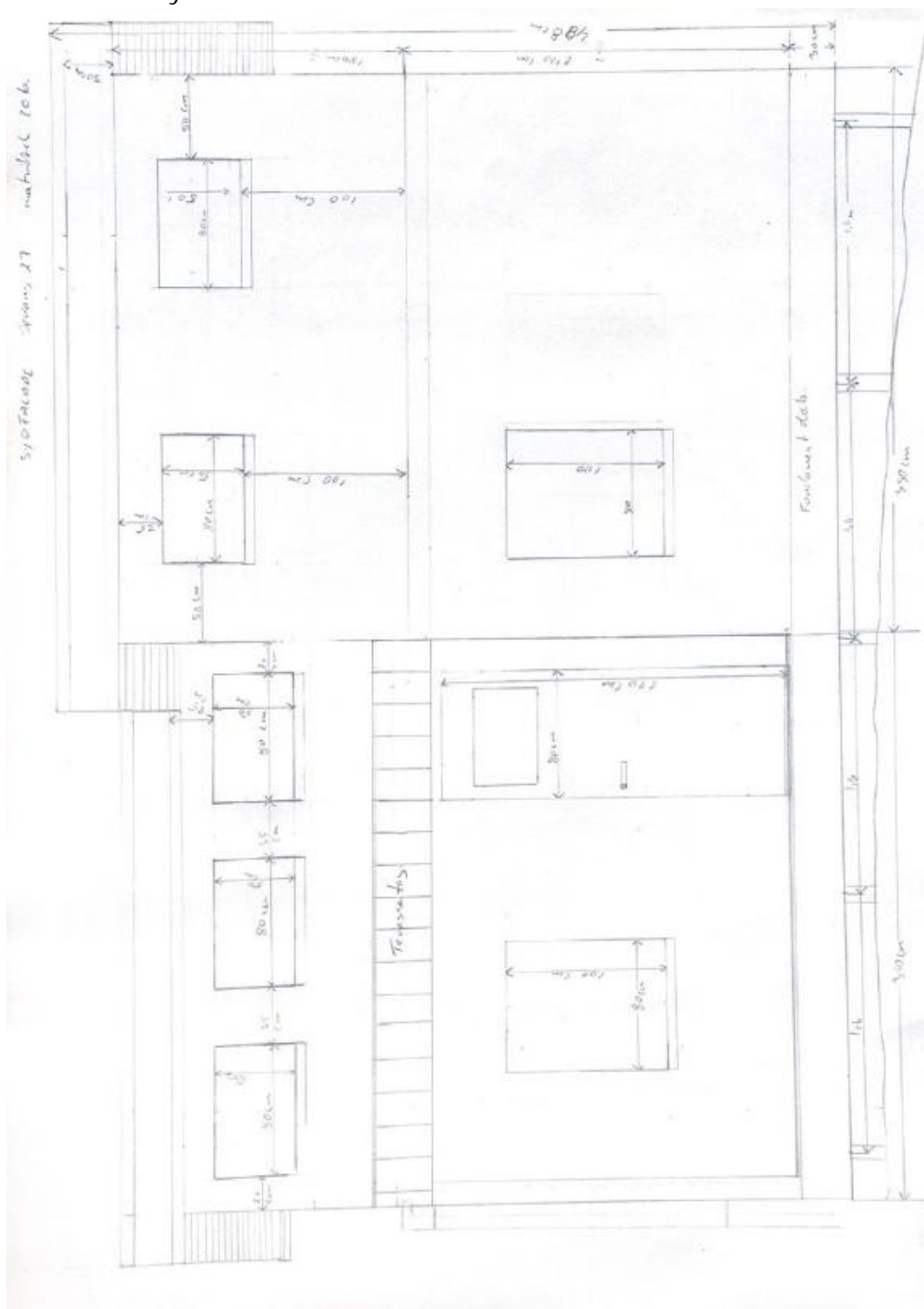
#### Kontakt

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

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

**KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE**

## Facade mod syd



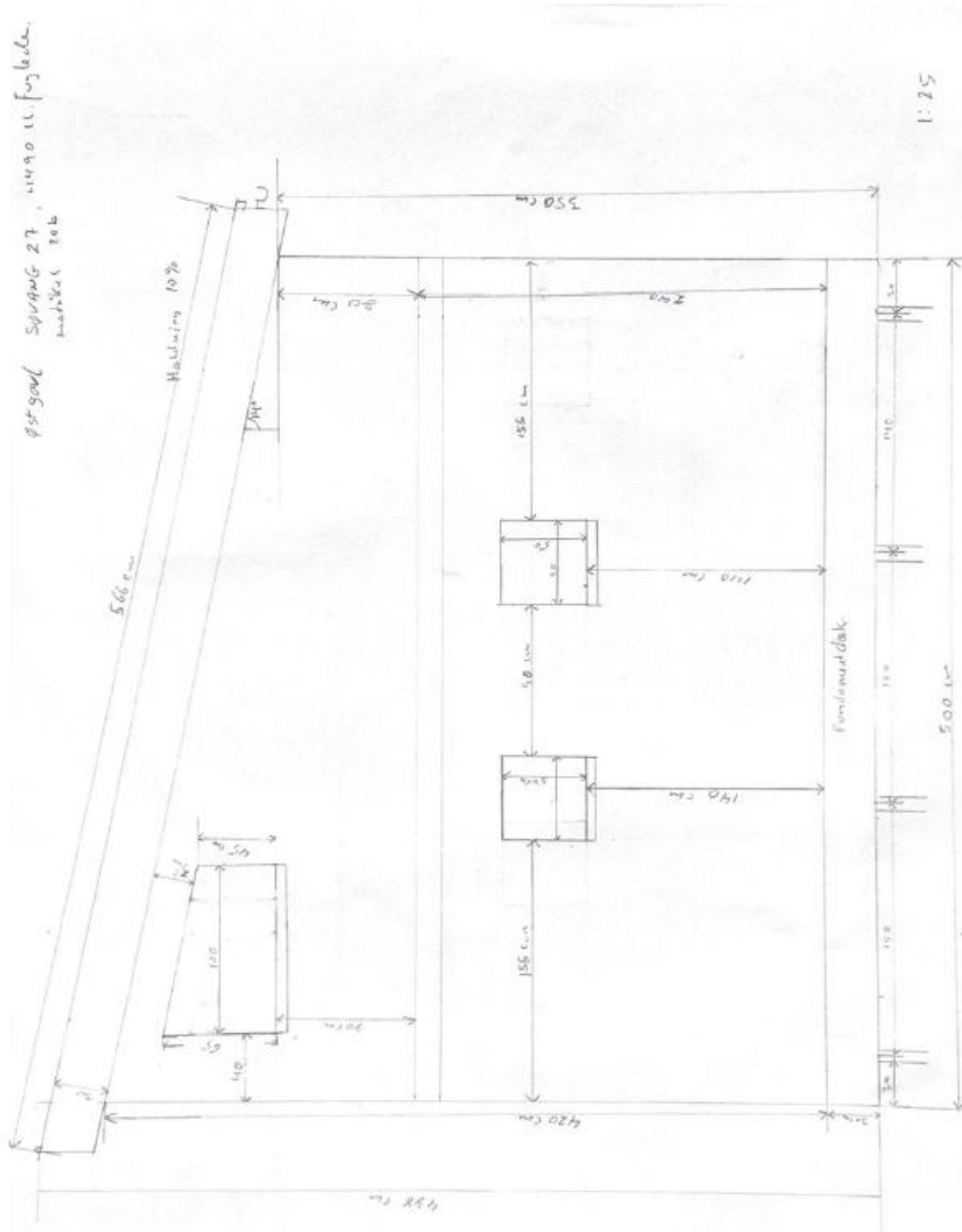
### Kontakt

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

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

**KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE**

Gavl mod øst



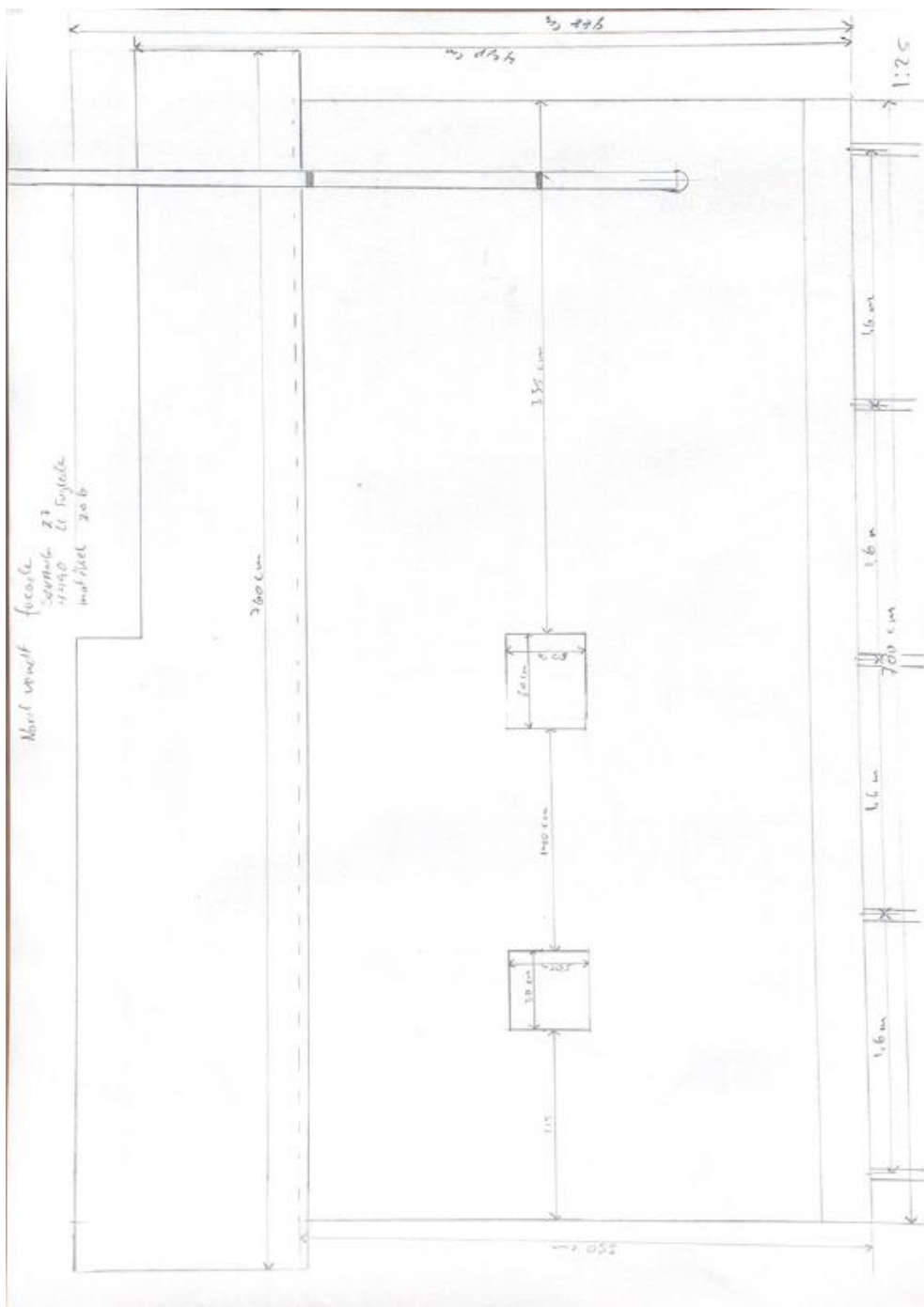
## Kontakt

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

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

## KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE

## Facade mod nord



### Kontakt

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

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

**KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE**



[illegible]

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

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

8/12



Det ansøgte ønskes opført indenfor Landskabskarakterområdet Gørlev Moræneflade. Det er karakteriseret ved at være et: *Fladt til bølget storskala landskab med store markblokke og tilhørende landbrugsbyggeri. Høng og Gørlev er de to større stationsbyer på fladen. Derudover ligger en række landsbyer, husmandsbebyggelser samt Bøstrup hovedgård. I området findes en del huse langs vejene.*

Følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- *Beplantninger, bebyggelse eller anlæg, der hindrer udsigt over Storebælt samt Tissø og det bagvedliggende højdedrag*
- *Bebyggelse eller beplantning der skæmmer udsigten fra de andre karakterområder, som omgiver Tissø*
- *Ny bebyggelse og anlæg, der ikke harmonerer med eksisterende bebyggelse og landsbyafgrænsninger*

Den ansøgte bolig har en udformning, størrelse og placering, som ikke vurderes at have nogen væsentlig indflydelse på Landskabskarakterområdet.

Herunder ses ruinen af den tidligere bolig på ejendommen (luftfoto fra 2011), hvor boligen oprindeligt har ligget, syd for den tidligere smedje.



#### Kontakt

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

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

**KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE**

Ejendommen ligger indenfor det bevaringsværdige kulturmiljø for landsbyen Lille Fuglede. Det beskrives som en: *Ganske lille kirkelandsby med kun 2-3 gårde (16 gårde i 1682) og nogle mindre huse samlet ved kirken, som ligger mod syd. I landsbyens nordlige udkant tidligere smedje og ved søen den lille fiskerihavn, som bruges af fiskeren, der driver erhvervsfiskeri på Tissø. Tidligere lå fiskerihavnen i søens nordøstlige ende i nærheden af Hallby Ås udløb.*

De bærende elementer for kulturmiljøet er: *De firlængede gårde, lave huse og gadekæret ved bygaden, de levende hegn rundt om gårdtofter mod vest og syd, den lille fiskerihavn ved søbredden og den klare grænse for landsbyen mod vest og syd.*

Det ansøgte hus ligger ved siden af den tidligere smedje i landsbyens nordlige udkant. Huset ligger tilbagetrukket fra vejen med omtrentligt samme placering som tidligere beboelse, og det vurderes ikke at medføre nogen negativ påvirkning af kulturmiljøet.

Det ansøgte er endvidere omfattet af de kulturhistoriske bevaringsværdier omkring Lille Fuglede Kirke, samt inden for kirkebyggelinjen.

Herunder ses den ansøgte ejendom markeret med rød prik, beliggende godt 200 m nord for kirken.



#### Kontakt

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

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

**KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE**

*Landsbyen Lille Fuglede ligger ned til Tissø og kirken kan derfor ses på lang afstand henover søen. Kirken er beliggende ved indgenagen til landsbyen fra syd. Nord for kirken fra Vesterbygårdsvej ses kirken på bakken på den anden side af Tranemose Å. Kirken der er hævet højt indgår sammen med byens øvrige huse og træer i en mangfoldighed der står i stærk kontrast til markernes enkelhed.*

Udformning, størrelse og beliggenhed af den ansøgte bolig betyder, at den ikke vurderes at have betydning for opfattelsen af Lille Fuglede Kirke i landskabet.

Kirkebyggelinjen er gældende for byggeri over 8,5 m og derfor ikke til hinder for opførelse af den ansøgte bolig.

Konkret vurderes den ansøgte bolig at kunne opføres uden at være til gene for naboer eller have negativ påvirkning af landskab eller områdets kulturhistoriske værdier.

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 5. november 2020 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

**KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE**

Kopi af denne afgørelse sendes til:

- 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, [ladefoged@ladefoged.nu](mailto:ladefoged@ladefoged.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. 5. november 2020 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