



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

DATO
13. november 2020

SAGSNR.
326-2020-14000

Landzonetilladelse og dispensation fra bestemmelser i lokalplan 91

Tilladelse til at genopføre helårsbolig på 160 m² på ejendommen matr. nr. 22ac, Mullerup By, Drøsselbjerg, på Mågestien 2, 4200 Slagelse.

I har søgt om tilladelse til at opføre et hus på 160 m² på ovenstående ejendom, hvilket forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Det ansøgte forudsætter samtidig dispensation fra bestemmelser i Lokalplan nr. 91 for Feriecenter ved Mullerup Havn, vedr. afsnit 8 om bebyggelsens ydre fremtræden.

Henholdsvis tilladelse og dispensation fremgår i det følgende.

Tilladelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1, i planloven, landzonetilladelse til at opføre det ansøgte, i henhold til de indsendte tegninger og beskrivelser.

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 afgørelserne påklages til Planklagenævnet, skal nævnet tage stilling i sagen, før det kan udnyttes. Klagevejledning vedlægges som bilag, både vedr. landzonetilladelsen og for dispensationen fra lokalplan.

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7 og dispensation fra Lokalplan 91 jf. planlovens kapitel 5, Lokalplanlægning. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder. Sagen videregives herfra til byggesagsbehandling.

Byggesagsbehandlingen kan evt. give anledning til mindre justeringer i projektet.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Sørine Lærke Sørensen/MITA
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59 53 49 58

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

Landzonetilladelsen falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra datoen på dette brev.

Vilkår

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at taget skal være sort mat uden reflekterende overfladebehandling.
- at taghældningen ikke bliver mindre end 40 grader.
- at hegn etableres som levende hegn, jf. tegningsmaterialet. Hegnet skal bestå af hjemmehørende buske og træer og skal etableres i førstkommende plantesæson. Det levende hegn skal stedse vedligeholdes og fornys, når nødvendigt.
- at der opnås eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer.
- at det ansøgte opføres i henhold til indsendte tegninger og beskrivelser.

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. 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.

Naboorientering

I forbindelse med tidligere landzonesagsbehandling på ejendommen, blev der foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der indkom ikke bemærkninger til det ansøgte. Naboorienteringen omhandlede en bolig med samme størrelse og placering, som ved nuværende ansøgning, men med en taghældning på 35 grader.

I den nuværende ansøgning er taghældningen ændret til 40 grader. Kommunen vurderer, at en ændring i taghældningen på 5 grader er af underordnet betydning for naboerne. Der er derfor ikke foretaget ny naboorientering jf. planlovens §35, stk. 5.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Sørine Lærke Sørensen/MITA
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59 53 49 58

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

Redegørelse

Den ansøgte helårsbolig er 20,15 m lang og 8,57 m bred, med saddeltag og en taghældning på 40 grader og med muret gavl. Facaderne bliver muret i gule sten og taget udføres i mat sort betontagsten. Vinduer og døre bliver i træ/alu. Den ansøgte bolig bliver opført omtrent på samme sted som den oprindelige bolig på ejendommen, og med en afstand til skel på 5 meter, så den flugter med nabohusene på vejen.

Museum Vestsjælland og ansøger har indgået et kompromis efter museum Vestsjælland har påklaget Kalundborg kommunes tidligere landzonetilladelse til en bolig med 35 grader taghældning.

Museum Vestsjællands udtalelse vedr. aftale med ansøger.

Museet har været i dialog med bygherre og Eurodan i forhold til en bedre tilpasning til kulturmiljøet. Vi har lavet et kompromis med ændret taghældning i forhold til den oprindelige ansøgte bygning. En taghældning på 40 grader er tættere på den historiske profil og passer dermed bedre ind i kulturmiljøet ved Mullerup Havn. Der er tidligere aftalt muret gavltrekan, som fastholdes.

Der kunne være lavet flere tilpasninger af bygningen for at skabe en endnu større indpasning til det historiske miljø, men vi vægter først og fremmest bygningens krop, da det er denne, som er synlig og mest uforanderlig i fremtiden.

Ansøger har tilkendegivet at de har indgået et kompromis med Museum Vestsjælland og søger derfor en ny landzonetilladelse med ændring af taghældning på 40 grader og muret gavl på matr.nr. 22ac, Mullerup By, Drøsselbjerg, på Mågestien 2, 4200 Slagelse.

Ændringerne er at taghældning bliver 40 grader med muret gavl.

Herunder ses ansøgers tegning af boligens placering samt hvordan det levende hegn etableres langs ejendommens matrikelskel.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Sørine Lærke Sørensen/MITA
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59 53 49 58

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg



Herunder ses ansøgers reviderede facadetegninger med taghældning på 40 grader.



Kontakt

Sagsansvarlig:
Sørine Lærke Sørensen/MITA
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59 53 49 58

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE

Kommuneplan

Det ansøgte er omfattet af Kommuneplan 2017-2028.

Ejendommen er omfattet af rammeområde **G4.R15**, der udlægger området til rekreativt område med anvendelse til lystbådehavn, hotel og feriecenter, boligformål og grønt område.

Den ansøgte bolig vurderes ikke at være i strid med kommuneplanens rammebestemmelse.

Det ansøgte er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen: KYSTNÆRHEDZONE B, SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER, LANDSKABER MED GENERELLE BESKYTTELSESINTERESSER.

Det ansøgte vurderes ikke at være i strid med de hensyn retningslinjerne skal varetage.

Kulturmiljø

Det ansøgte er ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget som **værdifuldt kulturmiljø: Ladepladsen Mullerup Havn.**

Af beskrivelsen fremgår: *Det store kornmagasin (genopført som kro efter brand i 1995), et af oprindelig to, står som et ydre udtryk for den spekulationsprægede kornsalgsperiode i dansk landbrug ca. 1830-60 med stor eksport af kornvarer. De to magasiner blev i denne periode bygget af to konkurrerende købmænd i hhv. Slagelse og Kalundborg.*

Havnen havde især betydning for Slagelse, som ejede anlægget med lodseri og toldstation fra 1904. Bygningerne findes nord for den gamle tilkørsel til havnen, ligeledes findes bygninger fra en skibsproviantering og et kalkbrænderi stadig.

Havnen fungerer nu som lystbådehavn.

Bærende elementer og strukturer i kulturmiljøet er:

- *Havnebassin med slæbested og moler*
- *Bygninger med tilknytning til havnen og dens aktiviteter som pakhus, toldassistentbolig, lodshus m.fl.*

Sårbarhed/trusler:

Følgende aktiviteter kan bl.a påvirke kulturmiljøets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- *Bebyggelse ud over den havnerelaterede og husrækken langs den gamle adgangsvej mellem stranden og denne (Mågestien)*

Den tidligere bolig på ejendommen var et bærende element i det **værdifulde kulturmiljø**, som omfattede den tidligere toldassistentbolig med udlænger. Grundet boligens alder og ringe tilstand, er den blevet revet ned.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Sørine Lærke Sørensen/MITA
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59 53 49 58

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

Museum Vestsjælland har påklaget Kalundborgs Kommunes tidligere afgørelse, hvor der blev meddelt landzonetilladelse til en bolig med lav taghældning. Ansøgerne og Museum Vestsjælland har derefter været i dialog omkring taghældning og er kommet frem til et kompromis med muret gavl og en taghældning på 40 grader.

Kalundborg Kommune imødekommer i nærværende tilladelse Museum Vestsjælland og ansøgers kompromis med muret gavl og en taghældning på 40 grader.

Kalundborg Kommune vurderer, at den ansøgte bolig ikke vil fremstå væsentligt afvigende på stedet i forhold til den eksisterende bygningsmasse langs Mågestien da nogle af de øvrige bærende bygninger for kulturmiljøet også i nogen grad har oplevet forfald. Den nuværende bebyggelse langs Mågestien er derfor præget af byggeri og tilbygninger i varierende stilarter. Den ansøgte genopførte bolig er ikke en del af udvidelse af havnen eller ladepladsen.

Dispensation fra Lokalplan 91

Mågestien 2 er omfattet af lokalplan 91, Feriecenter ved Mullerup Havn. Det ansøgte forudsætter dispensation, jf. planlovens § 19, stk. 1, fra lokalplanbestemmelsens bestemmelse vedr. afsnit 8, Bebyggelsens ydre fremtræden:

Stk. 5: Inden for område 4 skal facader udføres som pudsede eller vandskurede i gul farve. Tage skal udføres med sorte, ikke glaserede vingetegl. Vinduer og døre skal udføres i træ.

Der meddeles dispensation til følgende:

- facader i ubehandlet gul mursten som blank mur, i farvetone som gulkalket murværk.
- sorte betontagsten.
- vinduer og yderdøre af træ med udvendig kappe af aluminium.

Der er en klagefrist på 4 uger over denne afgørelse. Se klagevejledning sidst i dette brev. En dispensation efter planloven bortfalder, hvis den ikke er udnyttet, inden 3 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Begrundelse

Kalundborg Kommune vurderer at:

- ændringen fra pudset/vandskuret mur i gul farve til blank facademur i gule mursten i samme farvetone og
- anvendelsen af sorte betontagsten i stedet for sorte, ikke glaserede vingetegl og
- anvendelse af vinduer uden sprosser og yderdøre med udvendig lakeret kappe af aluminium

Kontakt

Sagsansvarlig:
Sørine Lærke Sørensen/MITA
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59 53 49 58

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

samlet set ikke vurderes at påvirke områdets visuelle fremtræden som helhed væsentligt.

Kalundborg Kommune vurderer, at det ansøgte, ikke vil være i strid med udpegelsen af området til værdifuldt kulturmiljø eller med de værdier, der skal varetages indenfor kulturmiljøet.

Konkret vurderer Kalundborg Kommune, at det ansøgte, ikke vil være gene for naboer eller medføre væsentlig påvirkning af det omkringliggende landskab eller havnemiljø.

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 kulturmiljøet på den del af Mullerup Havn allerede har undergået ændringer, så det ikke længere fremstår så tydeligt.
- at der ikke er indkommet bemærkninger fra naboer
- at ansøger har indgået et kompromis med Museum Vestsjælland vedr. byggeriets udformning.
- 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 13. november 2020** på Kalundborg Kommunes hjemmeside.

Med venlig hilsen
Sørine Lærke Sørensen
Planlægger

Kontakt

Sagsansvarlig:
Sørine Lærke Sørensen/MITA
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59 53 49 58

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

Kopi af denne afgørelse sendes til:

- Eurodan Huse A/S, toh@eurodan-huse.dk
- 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, ladefoged@ladefoged.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

Kontakt

Sagsansvarlig:
Sørine Lærke Sørensen/MITA
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59 53 49 58

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

Klagevejledning

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.

Der kan klages til Planklagenævnet over dispensationen fra lokalplanen i henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, for så vidt angår retlige spørgsmål.

Klageberettigede er erhvervsministeren i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker jf. Planlovens § 59. Klageberettigede er endvidere landsdækkende foreninger og organisationer, 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, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

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.

Denne afgørelse er offentligt bekendtgjort den 13. november 2020 og klagefristen udløber 4 uger herefter.

Hvis afgørelserne 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:
Sørine Lærke Sørensen/MITA
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59 53 49 58

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg