



DATO  
25. november 2021

SAGS NR.  
S2021-13393

SAGSANSVARLIG  
Miriam Thastum/SOSR

Plan, Byg og Miljø  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg

### Landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinje

Tilladelse til at opføre en ny bolig med indbygget garage og overdækket terrasse på ejendommen matr. nr. 7f, Halle By Ore By, Buerup, beliggende Hallebyorevej 44, 4450 Jyderup

Der er søgt om tilladelse til at opføre ovenstående uden nær tilknytning til eksisterende bebyggelse, hvilket forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Det ansøgte forudsætter endvidere en dispensation fra skovbyggelinje, da det ønskes placeret indenfor 300 m fra fredskov, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1.

### Tilladelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1, i planloven og § 17, stk. 1 i naturbeskyttelsesloven, landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinje 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 dispensationen, og de træder først i kraft, når klagefristen er udløbet.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen eller Natur- og Miljøklagenævnet over dispensationen, skal nævnet tage stilling i sagen, før tilladelsen eller dispensationen kan udnyttes. Klagevejledning er indsat i afgørelsen.

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder. Sagen videregives herfra til byggesagsbehandling.

Landzonetilladelsen falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år og dispensationen inden 3 år fra datoen på dette brev.

## Vilkår

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at den nye bebyggelse ikke kommer til at ligge længere væk fra den oprindelige bolig end vist på ansøgers tegningsmateriale, som vist i denne afgørelse.
- at tagbeklædningen bliver mat og taget får en taghældning på min. 42°.
- at der kun er én overkørsel fra Hallebyorevej til ejendommen med mindre der søges og opnås tilladelse til to overkørsler hos kommunens vejmyndighed.
- at der opnås eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer.
- 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 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 ikke er nogen nære naboer til ejendommen. Nærmeste nabobolig er beliggende ca. 100 m fra det ansøgte og på den modsatte side af Hallebyorevej.

## Redegørelse

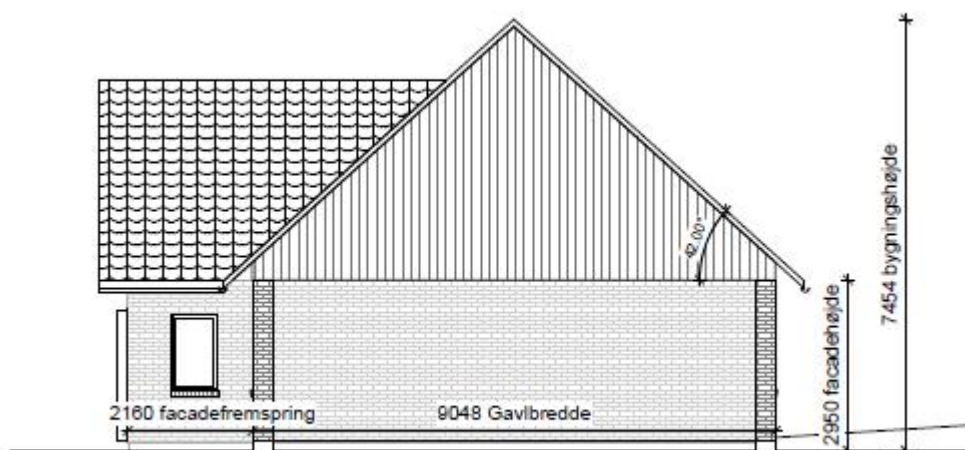
Der er ansøgt om tilladelse til at opføre en ny bolig med indbygget garage og overdækket terrasse på ejendommen matr. nr. 7f, Halle By Ore By, Buerup, beliggende Hallebyorevej 44, 4450 Jyderup.

Der er søgt om tilladelse til at opføre ovenstående uden nær tilknytning til eksisterende bebyggelse, hvilket forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Det ansøgte forudsætter endvidere en dispensation fra skovbyggelinje, da det ønskes placeret indenfor 300 m fra fredskov, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1.

Der er ansøgt om en bolig på 162 m<sup>2</sup> med en indbygget garage på op til 98 m<sup>2</sup> og overdækket terrasse på op til 56 m<sup>2</sup>. Facadesten er Strøjer tegl b547 libra, der er grålig med sort/brune nuancer. Tagsten er mat sort rt856 fra Randers tegl og taget får en hældning på 42°.

## Facadetegninger fra ansøger

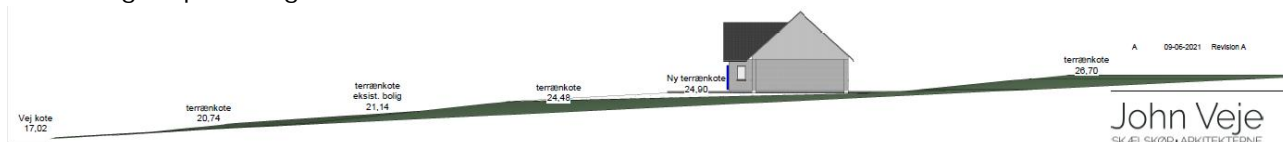


Facade - Syd  
1 : 100



Facade - Nord  
1 : 100

## Det ansøgtes placering i forhold til eksisterende koter



På ejendommen ligger der et stuehus i dårlig stand. Ansøger vil nedrive størstedelen af stuehuset og kun bibeholde ca. 25 m<sup>2</sup>, der skal anvendes som teknikhus. Der ligger også en ældre driftsbygning, hvor den del, der er i dårligst stand, nedrives.

På understående tegning fra ansøger er vist, hvad der nedrives og hvad der bevares af de eksisterende bygninger.

Der ses også den ansøgte nyopførelse samt afstand til den del af det oprindelige stuehus, der bliver bevaret som teknikhus. Afstanden bliver på knapt 30 m.

På tegningen er vist en ny overkørsel til ejendommen fra Hallebyorevej. Når der anlægges en ny overkørsel til ejendommen, skal den oprindelige overkørsel nedlægges, med mindre der ansøges og opnås tilladelse til to overkørsler hos kommunes vejmyndighed.





Facadetegninger fra ansøger, visende indbygget garage og overdækket terrasse



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.

6.6.2 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 Lille Åmose. Det er karakteriseret ved at være en: *Stor smeltevandsdal med flad bund, hvor der er mindre søer og ekstensivt udnyttede arealer. Bebyggelsen består hovedsageligt af huse langs vejene på kanten af ådalen.*

Følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdet integritet og oplevelsesværdi negativt:

- *Ny tilplantning og tilgroning*
- *Manglende græsning eller slåning af engarealer*
- *Fjernelse af hegn vinkelret på åen*
- *Ny bebyggelse og nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved huse og husmandssteder, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse*

- *Bebyggelse eller beplantning der skæmmer udsigten fra de andre karakterområder der omgiver Tissø*

Den ansøgte bebyggelse har en størrelse, udformning og beliggenhed, der ikke vurderes at være i strid med de hensyn, der skal tages indenfor landskabskarakterområdet.

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.

Der opføres ikke tekniske anlæg eller større bebyggelse i forbindelse med det ansøgte, og det vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning af det uforstyrrede landskab.

6.8.1 SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER er områder, der fortrinsvis skal anvendes til jordbrugsdrift, da de har en høj dyrkningsværdi.

6.8.2 Arealer til jordbrugsdrift skal i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter. Ved inddragelse af jordbrugsarealer til ikke-jordbrugsmæssige formål bør arealforbruget begrænses mest muligt, især inden for de SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER.

Der udtages kun et mindre areal dyrket jord i forbindelse med det ansøgte, og det vurderes ikke at være af væsentlig betydning for det værdifulde landbrugsområde.

Det ansøgte er beliggende indenfor skovbyggelinje jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1. Ifølge denne må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove.

Ifølge § 17, stk. 2, pkt. 4, gælder forbuddet ikke for byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, og som opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

Idet det ansøgte stuehus ikke ligger i tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse, forudsætter det en dispensation fra skovbyggelinjen.

Det ansøgte kommer ikke til at ligge væsentligt tættere på skovbrynet end ejendommens eksisterende bebyggelse, og den vurderes ikke at medføre nogen væsentlig ændring for skovbrynets flora og fauna eller for indsigten til skovbrynet fra offentlig vej. Der dispenseres derfor fra skovbyggelinjen til det ansøgte.

Konkret vurderes det ansøgte at kunne opføre uden at være til gene for naboer eller medføre nogen væsentlig negativ påvirkning af de landskabelige og naturmæssige værdier, der skal varetages 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 25. november 2021 på Kalundborg Kommunes hjemmeside.

Med venlig hilsen

Miriam Thastum

Planlægger

Direkte: 59 53 49 21

Email: mita@kalundborg.dk

Kopi af denne afgørelse sendes til:

- Ejer af Hallebyørevej 44, 4450 Jyderup
- 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, [lodefoged@lodefoged.nu](mailto:lodefoged@lodefoged.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)
- Danmarks Sportsfiskerforbund, [post@sportsfiskerforbundet.dk](mailto:post@sportsfiskerforbundet.dk)
- Naturstyrelsen, [nst@nst.dk](mailto:nst@nst.dk)

## Klagevejledning efter planloven og naturbeskyttelsesloven

Der kan klages til Planklagenævnet over landzonetilladelsen og de vilkår, der er knyttet dertil.

Der kan klages til Miljø- og Fødevareklagenævnet over dispensationen fra skovbyggelinjen.

Ret til at klage over landzonetilladelsen 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.

Ret til at klage over dispensationen har, i medfør af naturbeskyttelseslovens § 86, ansøger, Naturstyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening samt lokale foreninger og lignende, som har en væsentlig interesse i afgørelsen. Klageberettiget er endvidere landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø og 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 samt Natur- og Miljøklagenævnets 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 afgørelser er offentligt meddelt d. 25. november 2021 og klagefristen udløber 4 uger herefter.

Hvis disse afgørelser ønskes indbragt for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter at afgørelsen er modtaget, jf. § 62, stk. 1 i planloven og § 88, stk. 1 i naturbeskyttelsesloven.