

DATO  
16. december 2021

SAGS NR.  
S2021-41320

SAGSANSVARLIG  
Miriam Thastum

Plan, Byg og Miljø  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg

## Landzonetilladelse

Tilladelse til opdeling af eksisterende bolig i tre separate boliger på ejendommen Kaldredvej 17, 4593 Eskebjerg, matr. nr. 13b, Bregninge By, Bregninge.

Der er søgt om tilladelse til at opdele den eksisterende bolig i tre boliger/lejligheder på hver ca. 87 m<sup>2</sup> 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 opdele den eksisterende bolig som ansøgt.

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. Klagevejledning er indsat som bilag.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, skal nævnet tage stilling i sagen, før tilladelsen kan udnyttes.

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 fra datoen på dette brev.

## Vilkår

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- at der opnås eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer.
- at det ansøgte i øvrigt udføres 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

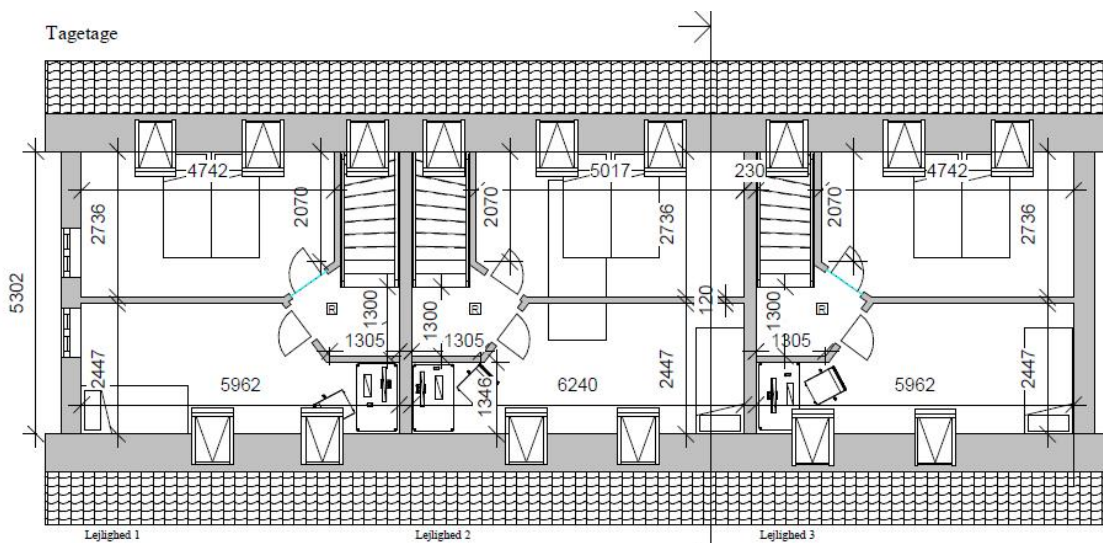
Der er foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indkommet bemærkninger.

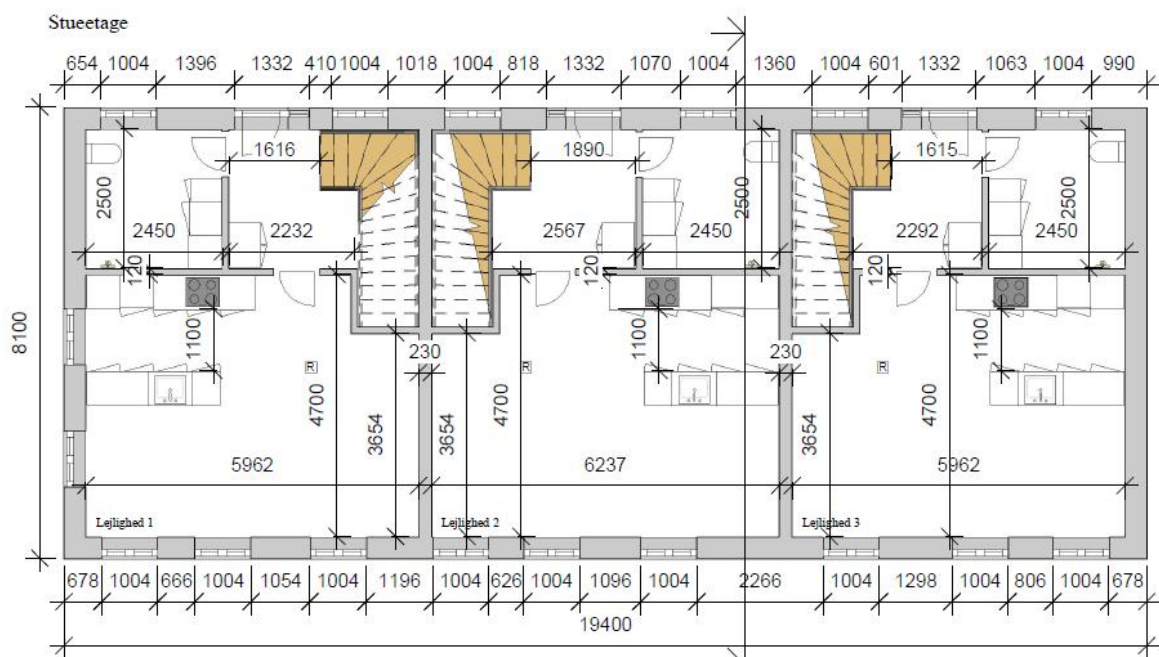
## Redegørelse

Der er ansøgt om tilladelse til at opdele den eksisterende bolig på ejendommen i tre separate boliger på ejendommen Kaldredvej 17, 4593 Eskebjerg, matr. nr. 13b, Bregninge By, Bregninge.

Idet det ansøgte medfører to nye boliger på ejendommen, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

I BBR er ejendommen registreret med 157 m<sup>2</sup> boligareal og 100 m<sup>2</sup> uudnyttet tagetage. I ansøgningen inddrages tagetagen til beboelse og boligen opdeles, så hver boligenhed/lejlighed får 52,38 m<sup>2</sup> af stueetagen og 34,80 m<sup>2</sup> af tagetagen, som vist på understående tegninger.





Sydvendt facade med vest- og østvendte gavle

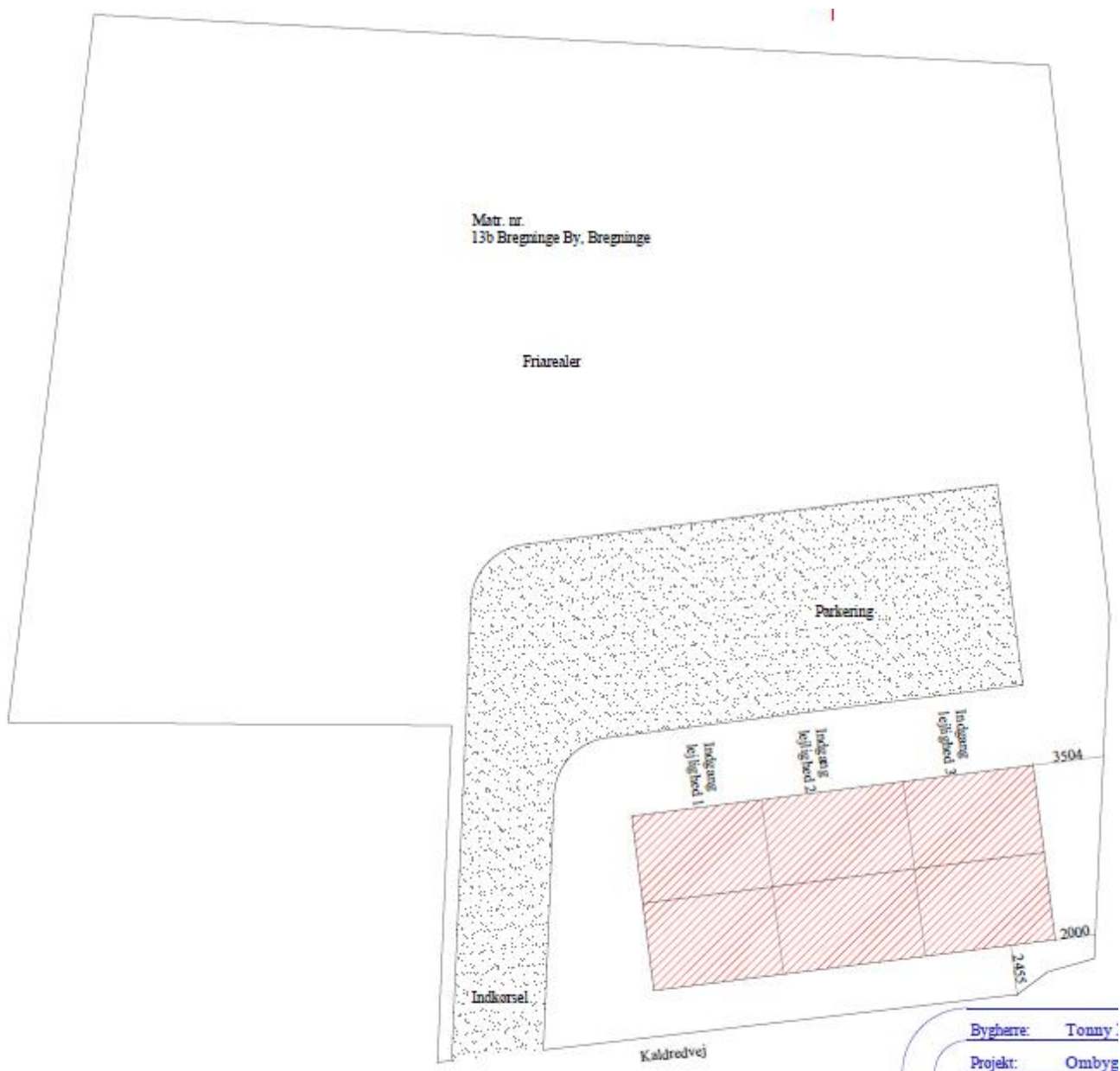


Nordvendt facade med vest- og østvendte gavle



Der isættes tagvinduer i både den sydvendte og nordvendte tagflade samt nye vinduer og døre i stueetagen. Bygningens størrelse og taghældning ændres ikke.

Der benyttes den eksisterende indkørsel til alle tre boligenheder og anlægges parkeringsareal i en del af den nuværende have nord for bygningen. Der er indgang til boligenhederne fra nordsiden. Resten af ejendommens store have udlægges til friareal, som vist på følgende oversigtstegning.



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.

Kaldredvej 17 er ikke fritliggende i landskabskarakterområdet, Bregninge Smeltevandsslette, og det ansøgte vurderes derfor ikke at have nogen væsentlig betydning for det.

Kaldredvej 17 er beliggende indenfor den afgrænsede landsby, Bregninge og omfattet af kommuneplanramme S6.BL01 Blandet Bolig og Erhverv. *Indenfor rammen skal nybyggeri og om- og tilbygning 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.*

Der ændres ikke væsentligt på bygningens ydre i forbindelse med det ansøgte, og det vurderes ikke at være i strid med kommuneplanrammens bestemmelser.

Det ansøgte er beliggende i en del af Bregninge, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, i form af en Landsby med hovedgård. Den er beskrevet som en: *Landsby på den magre hedeslette, men tæt ved de frodige enge ved Bregninge Å. I den gamle del af landsbyen med kirke og præstegård er kun et par gårde tilbage (i 1682 var der 9 gårde), og bydelen præges stærkt af et par lange grundmurede lænehuse fra omkring 1870, landarbejderboliger til den store gård, Bregningegård, i byens vestlige udkant. Byen rummer desuden en del ældre gadehuse og omkring vejkrydset i byens øst del en mere stationsbyagtig bebyggelse med karakteristiske hjørnehuse. Her ligger også den tidligere skole fra 1907, tegnet af bygmester Andreas Bentsen, Vallekilde Højskole, med et nybarokt udseende. Landsbyen hænger (historisk) sammen med Bregninge Å og ådal vest for byen.*

Kaldredvej 17 er udpeget som et af de bevaringsværdige lange gadehuse fra ca. år 1860-1880. Bygningen trænger i nogen grad til vedligeholdelse/renovering. Det vurderes derfor som positivt for kulturmiljøet, at bygningen nu sættes i stand i forbindelse med opdelingen til tre boligenheder. Den ændrede tagflade med isætning af ovenlysvinduer både mod syd og mod nord ændrer ikke på denne vurdering.

Det ansøgte er omfattet af de kulturhistoriske bevaringsværdier omkring Bregninge Kirke samt beliggende indenfor kirkebyggelinje.

Da der ikke opføres ny bebyggelse eller ændres væsentligt på den eksisterende bygnings ydre, vurderes det ansøgte ikke at være i strid med de hensyn, der skal tages i forhold til Bregninge Kirke.

Konkret vurderes den ansøgte opdeling af eksisterende bolig i tre boligenheder at kunne ske uden at være til gene for naboer eller medføre negativ påvirkning af de kulturhistoriske værdier, der skal varetages i området. Med en placering inde i landsbyen, vurderes det heller ikke at have betydning for områdets landskabelige værdier.

Ejendommen er beliggende i en landsby og de ekstra boligenheder vil ikke medføre øgede aktiviteter i det åbne land. Grundet beliggenheden i en landsby vurderes størrelsen af de enkelte boligenheder at være rimelige, da der er efterspørgsel efter mindre boliger.

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 der ikke er indkommet bemærkninger fra naboer.
- 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 16. december 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 Kaldredvej 17
- 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)

## 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. 16. december 2021 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.