



16. april 2024  
Sagsnr. S2023-2565  
Plan og Koordinering

## Landzonetilladelse til udstykning

### Afgørelse

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

Eskebjergvej 101A  
4400 Kalundborg  
Matr.nr. 7b, Smakkerup By, Viskinge

### Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:

- Du skal indhente eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer.
- Du skal udstykke 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 uger<sup>1</sup> og regnes fra den 16. 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.

---

<sup>1</sup> 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 kommunen<sup>2</sup>. Indenfor kommunens arbejdstid skal du ringe på tlf. 59 53 44 00 udenfor kommunens arbejdstid kan du sende en mail til [jord@kalundborg.dk](mailto: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.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)<sup>3</sup>. Vi har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev. På [www.vestmuseum.dk](http://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 fortidsminder<sup>4</sup>.

### 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](http://www.tinglysning.dk).

## Sagen omhandler

Kalundborg Kommune har modtaget din ansøgning om tilladelse til udstykning af en matrikel på Eskebjergvej 101A, 4400 Kalundborg på matr.nr. 7b og 7e, Smakkerup By, Viskinge.

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

Ansøger søger om ønskes udstykket til 2 matrikler henholdsvis delnr. 1 af matr.nr. 7b og delnr. 2 af matr.nr. 7b. Baggrunden for ønsket af udstykningen er at adskille beboelse- og erhvervsdelen af den eksisterende ejendom. Fra delnr. 2 drives værksted for maskiner til grusgravning ligesom det er tilfældet i dag.

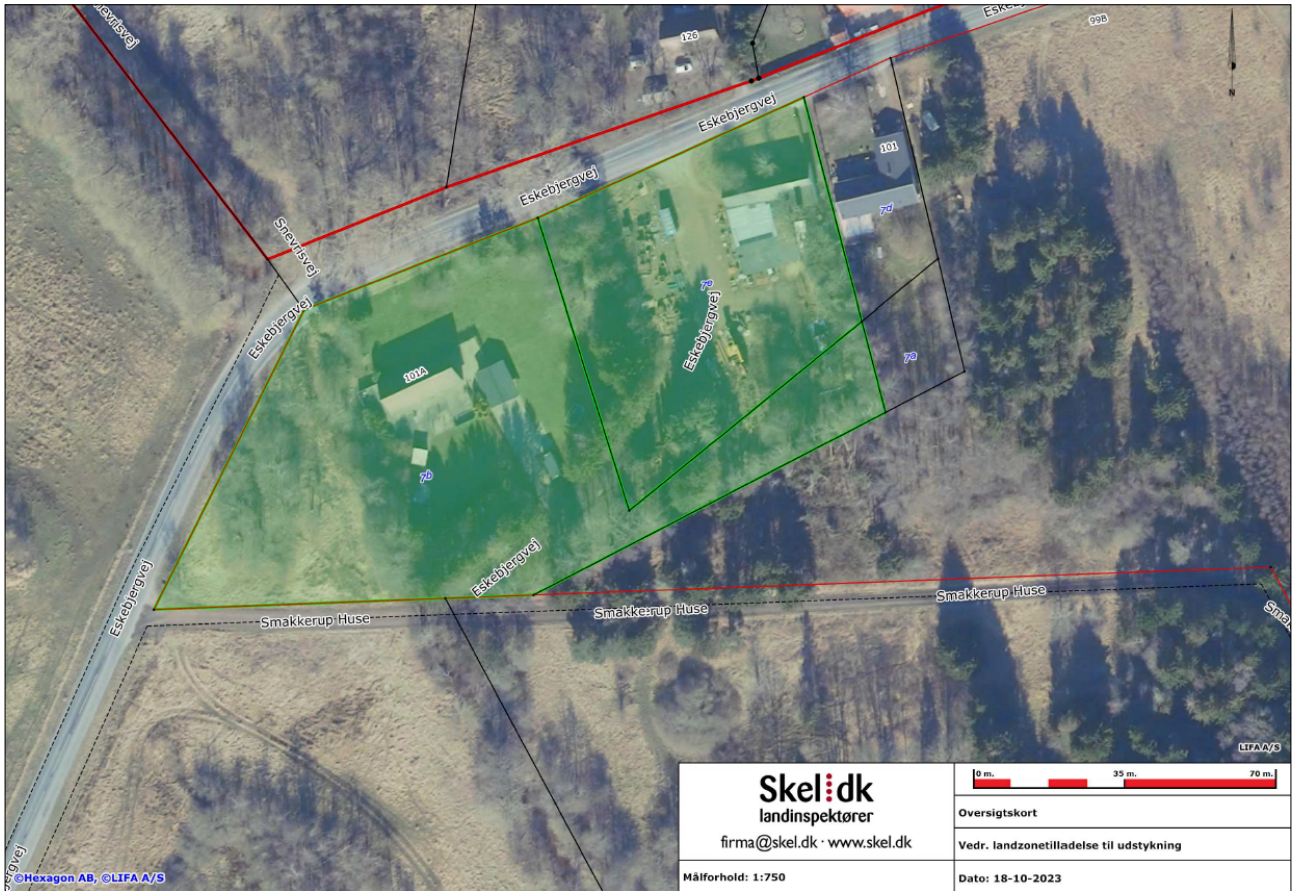
Der findes en landzonetilladelse til en lignende udstykning på ejendommen fra 1974, men skøde og dommerattest er aldrig tilsendt hhv. Tinglysningsretten og Matrikeldirektoratet. Det betyder at nuværende matr.nr. 7e aldrig er blevet udstykket endeligt som en selvstændig ejendom.

---

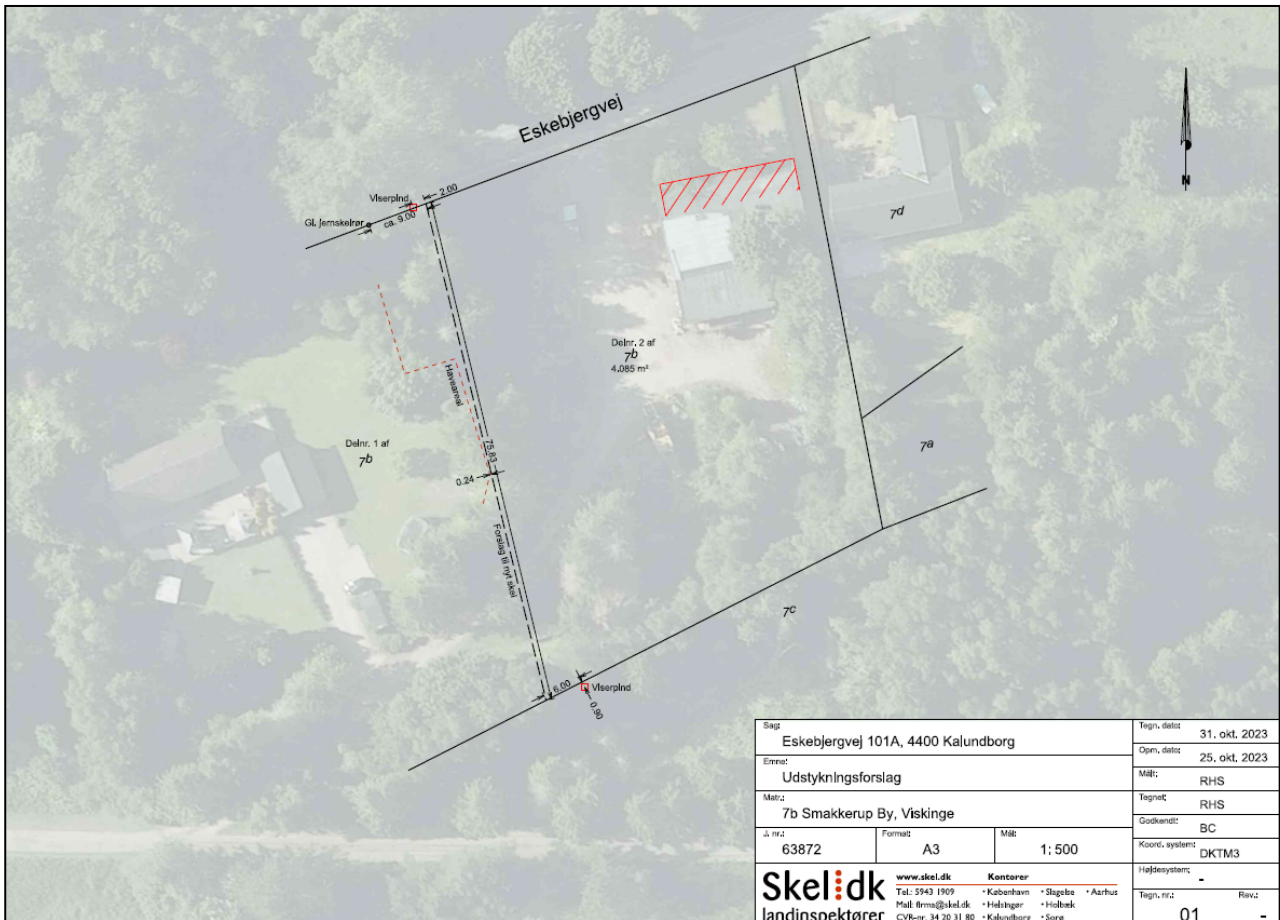
<sup>2</sup> Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

<sup>3</sup> Jf. Museumslovens § 27

<sup>4</sup> jf. Museumslovens § 25



1 - Situationsplan som viser de berørte matrikler 7b og 7e, som de er registreret i dag.



Sag Eskebjergvej 101A, 4400 Kalundborg			Tegn. dato 31. okt. 2023	
Emne Udstykningsforslag			Åbnet dato 25. okt. 2023	
Matrik 7b Smakkerup By, Viskinge			Mål: RHS	
J. nr. 63872			Tegn. RHS	
Format A3		Mål 1:500		
www.skel.dk Tel: 5943 1909 Mail: firma@skel.dk CVR-nr. 34 20 31 80			Godkendt: BC	
Kontorer • København • Slagelse • Århus • Helsingør • Holbæk • Kalundborg • Sorø			Koordinat system: DKTM3	
Skel:dk landinspektører			Højdesystem: -	
			Tegn. nr.: 01	
			Revz: -	

2 – Situationsplan som viser de forhold som ønskes for ejendommene med delnr. 1 af matr.nr. 7b og delnr. 2 af matr.nr. 7b.

## Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering<sup>5</sup>, da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da der hverken ændres på de fysiske forhold eller på den nuværende anvendelse af arealerne.



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

## Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at det 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.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

---

<sup>5</sup> Jf. Planlovens § 35, stk. 5

## Baggrund for vurdering

### Vurdering af de landskabelige hensyn

Vores vurdering af de landskabelige hensyn er at udstykningen ikke er i strid med de landskabelige karakterer i området, da det vurderes at udstykningen, ikke vil være en væsentlig ændring af de eksisterende forhold.

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) efter henviser til de konkrete retningslinjer i kommuneplanen.

#### *Områder udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord (4.13.1 - 4.13.2)*

Områder udpeget til særligt værdifulde landbrugsjord skal fortrinsvis anvendes til jordbrugsdrift, da de har høj dyrkningsværdi. Arealerne skal i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter.

#### *Større sammenhængende landskaber (4.11.6 - 4.11.8)*

I større sammenhængende landskaber opleves kun en begrænset påvirkning fra tekniske anlæg og bebyggelser. De større sammenhængende 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, så det, så vidt muligt, ikke påvirker landskabets karakter og oplevelsesmuligheder negativt.

#### *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 **Bregninge Smeltevandsslette**, hvor følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Byggeri og anlæg der slører forskellen og sammenhængen mellem den flade hedeslette og de omgivende bakkede landskaber, især Bjergsted Bakker
- Ny bebyggelse og nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved hovedgårde og husmandssteder, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse
- Ny bebyggelse og anlæg, der ikke harmonerer med de eksisterende landsbyafgrænsninger

#### *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 der er tale om en matrikulær sag, hvor der ikke sker nogen fysisk påvirkning eller ændring i den eksisterende anvendelse, er det vores vurdering at udstykningen ikke påvirker det beskyttede vandløb eller har indvirkning på øvrige naturhensyn.

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 væsentligt<sup>6</sup> eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV<sup>7</sup>, såkaldte bilag IV-arter.

### *Økologiske forbindelser (4.9.12 - 4.9.14)*

I økologiske forbindelser skal dyr og planters spredningsmuligheder i landskabet fremmes og der må der ikke ske byudvikling eller anlægges veje og tekniske anlæg, hvis dyr og planters spredningsmuligheder forringes.

### *Beskyttede naturtyper (4.9.20)*

Indenfor delnr. 1 af matr.nr. 7b ligger et beskyttet vandløb. Vandløbet er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket betyder at der ikke må ændres i tilstanden uden kommunens forudgående dispensation.

### *Internationale naturhensyn (4.9.17 – 4.9.19)*

Det ansøgte ligger få meter udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesbjerg og Bollinge Bakke), der grænses af Eskebjergvej.

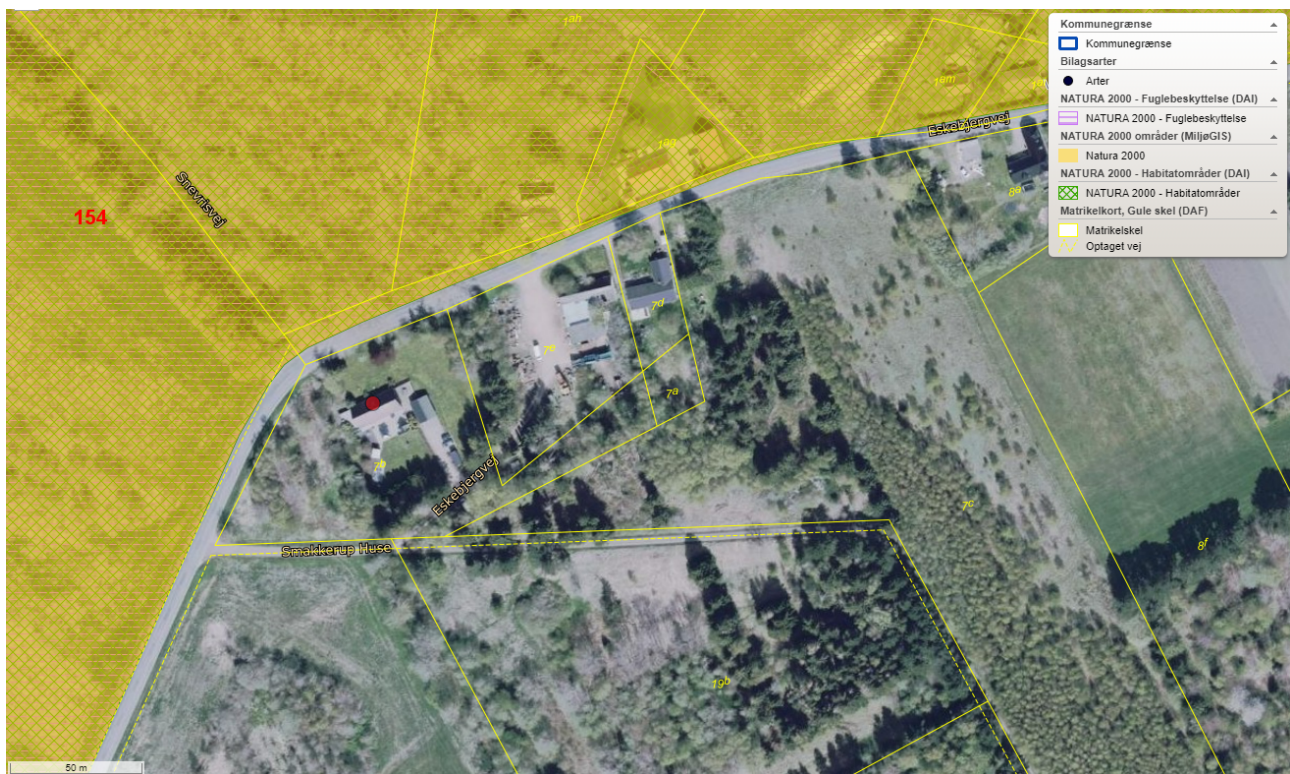
På grund af udstykningens matrikulære karakter, samt at udstykningen ikke medføre en ændring i de fysiske forhold eller nuværende aktivitet på ejendommene, vurderer vi, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-området i sig selv eller i forbindelse med andre projekter.

Vi har ikke noget konkret kendskab til forekomst af bilag IV-arter i det konkrete område.

---

<sup>6</sup> Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

<sup>7</sup> Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF



4 – Udstykningens placering ift.de nærmeste Natura 2000-områder.

Med venlig hilsen

**Merle Skovgaard**

Planlægger

Direkte: 59 53 44 74

Email: [msko@kalundborg.dk](mailto:msko@kalundborg.dk)

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ansøger, Bent Cramer
- 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)
- Fri natur, [frinatur@frinaturdanmark.dk](mailto: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](http://www.naevneneshus.dk), [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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](http://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.