



16. april 2024  
Sagsnr. S2023-2626  
Plan og Koordinering

## Landzonetilladelse til nyt fællesområde med bålhytte

### Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse til etablering af nyt fællesområde med bålhytte på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Svallerup Strandvej 4A,  
4400 Kalundborg  
Matrikel nr. 8AA, SVALLERUP BY, SVALLERUP

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

- Du skal indhente eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer, her i blandt:
  - En **byggetilladelse** til bålhytten
  - En **overkørseltilladelse** i forbindelse med indkørsel til parkeringsarealet
- Du skal sørge for at det ansøgte overholder bygningsreglementet.
- Du skal etablere 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, og du har indhentet de nødvendige tilladelser.

Hvis der bliver klaget over landzonetilladelsen, 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.

---

<sup>1</sup> Jf. Planlovens §11

## **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.

## **Du skal være opmærksom på**

### Byggesagsbehandling

Hvis afgørelsen ikke påklages, afslutter vi landzonesagen og overdrager herefter sagen til byggesagsbehandling. I forbindelse med byggesagsbehandlingen kan der ske mindre justeringer af ansøgningsmaterialet, som ikke kræver en fornyet landzonesagsbehandling.

### Overkørselstilladelse

Etablering af parkeringspladsen kræver en overkørselstilladelse, som du skal søge ved at indsende en ansøgning med oplysninger om formål med, placering af samt bredde på overkørslen med tilhørende kort-materiale til [vej@kalundborg.dk](mailto:vej@kalundborg.dk).

### 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 begynder, 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 ansøgning om tilladelse til etablering af et nyt fællesområde med bl.a. bålhytte på Svallerup Strandvej 4A, 4400 Kalundborg på matr.nr. 8aa, Svallerup By, Svallerup.

Idet det ansøgte omfatter ændret anvendelse af ubebyggede arealer i landzonen, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

---

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

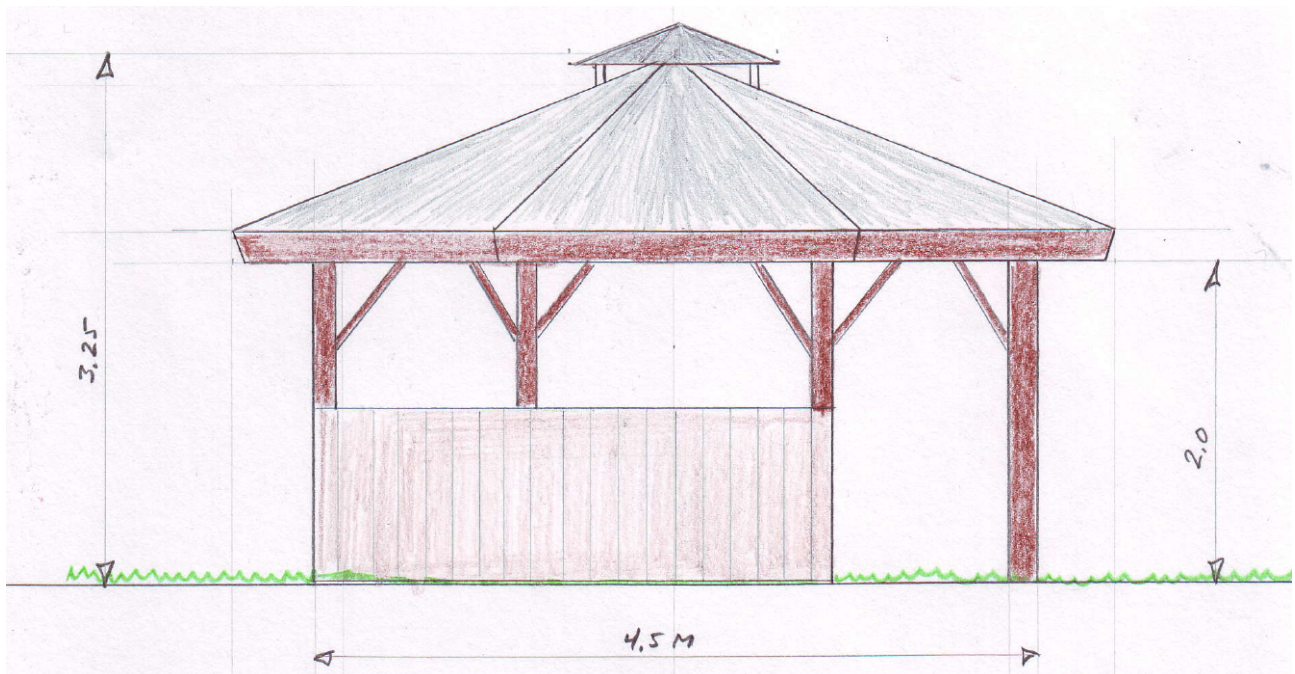
<sup>3</sup> Jf. Museumslovens § 27

<sup>4</sup> jf. Museumslovens § 25

Projektet er et "Få det Fikset"-projekt. Der er søgt om at etablere et fællesområde til lokalområdet med parkeringsplads, boldbaner, bålhytte og borde-bænkesæt. Der sås græs ud på arealet og lægges fliser under borde-bænkesættene. Bålhytten har en diameter på 5 meter og opføres i ubehandlet lærk eller douglas gran.

Placeringen af de forskellige elementer fremgår af oversigtsfoto som ses på figur 2 på næste side.

Kalundborg Kommunes kommunalbestyrelse besluttede på et møde den 22. februar 2023 at støtte projektet.



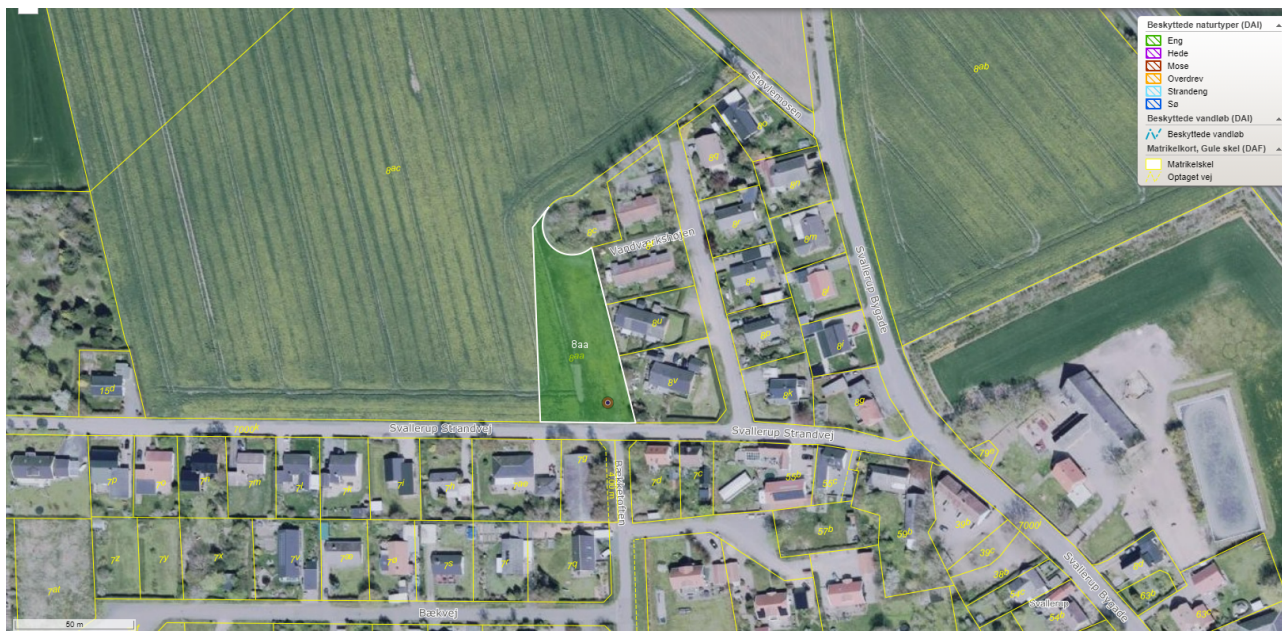
1 - Bålhytten som der er ansøgt om.



2 - Situationsplan som viser placeringen af de forskellige elementer på fællesarealet.

## Naboorientering

Vi har skriftligt orienteret naboerne om det ansøgte<sup>5</sup>, og har ikke modtaget bemærkninger hertil.



3 - Oversigtskort som viser placeringen af det ansøgte (grønne matrikel) i forhold til omkringliggende naboer.

## Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at det ansøgte er til offentlig brug og vurderes at bidrage positivt til lokalområdets udemiljø.
- at det ansøgte er et "Få det fikset"-projekt og fællesarealet er opstået på baggrund af et ønske hos lokale borgere.
- at der ikke er indkommet bemærkninger fra naboer.
- 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. 4

## Baggrund for vurdering

### Vurdering af de landskabelige hensyn

Vores vurdering i forhold til de landskabelige hensyn er, at etableringen af fællesområdet med bålhytte ikke er i strid med de landskabelige hensyn i området, da det vurderes, at det ansøgte, tilpasses de eksisterende forhold, og da der etableres afskærmende beplantning.

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.

#### *Det åbne land (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 områdets specifikke landskabskarakterområde.

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

- Byggeri og anlæg placeret højt i det kuperede landskab
- Ny bebyggelse og anlæg, der slører de eksisterende landsbyafgrænsninger og strukturer
- Beplantninger, bebyggelse eller anlæg der hindrer udsigter fra de højtliggende områder over Jammerland Bugt, særligt vest for Ugerløse og Svallerup

#### *Kulturhistoriske bevaringsværdier (4.16.1 - 4.16.8)*

Der er udpeget beskyttelsesområder omkring kirkerne og enkelte bevaringsværdige bygninger, hvor der ikke må placeres af trafik- og tekniske anlæg og lignende samt skovrejsning og væsentlige til- og ombygninger, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken.

Fællesarealet placeres indenfor **Svallerup Kirkes** fjernomgivelser, med ca. 650 m afstand i fugleflugt. Mellem kirken og fællesarealet ligger en række boliger og der er derfor ikke synlig kontakt mellem de to områder. Vi vurderer at fællesarealet ikke vil påvirke oplevelsen af kirken, da fællesarealet og bålhytten vil ligge relativt godt skjult bag eksisterende og fremtidig beplantning omkring fællesarealet. På baggrund af en synlighedsberegning er det konkluderet, at der ikke er nogen visuel forbindelse mellem kirken og fællesområdet inkluderet bålhytten.

#### *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 det har uvæsentlig indvirkning på de naturhensyn grundet dets beskedne størrelse og lokale karakter.

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.

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

Det ansøgte ligger ca. 5,4 km udenfor nærmeste Natura 2000-område; nr. 157 (Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken).

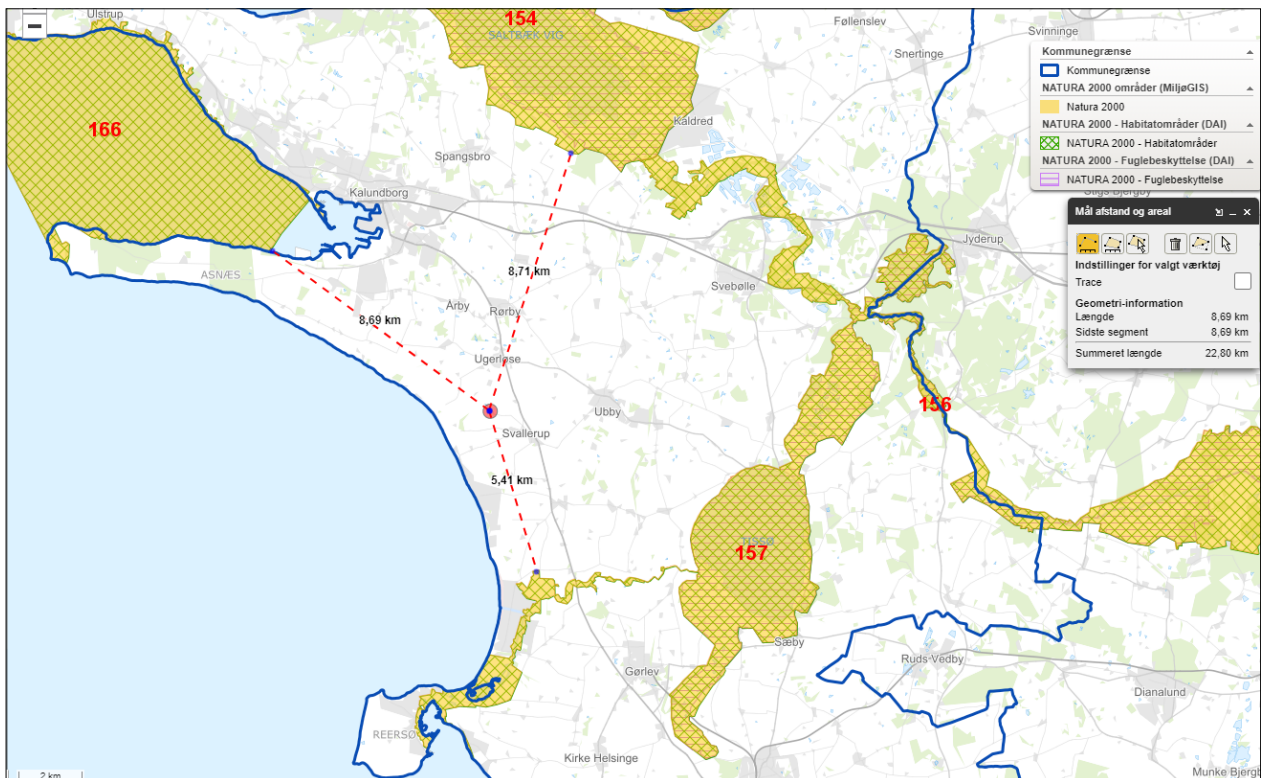
På grund af projektets placering, relativt fjernt fra Natura 2000-områder, samt dets lokale karakter vurderer vi, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-området i sig selv eller i forbindelse med andre projekter.

Vi har ikke noget konkret kendskab til forekomst af bilag IV-arter i det konkrete område. Vi vurderer derfor at, en ændret udnyttelse af arealet, ikke vil kunne have negativ betydning for bilag IV-arter.

---

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

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



4 - Det ansørgtes placering ift.de nærmeste Natura 2000-områder.

Med venlig hilsen

**Merle Skovgaard**  
Planlægger

Direkte: 59 53 44 74

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

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- 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, over landzonetilladelsen og de vilkår, der er knyttet dertil.

### 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.