



DATO
13. april 2022

SAGS NR.
S2020-60170

SAGSANSVARLIG
Sørine Lærke Sørensen/DARO

Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

Landzonetilladelse

Tilladelse til genopførelse af et sommerhus på 119 m² på Kirke Helsing Strandvejen 43, 4281 Gørlev beliggende på matrikel nr. 13Ø, Kirke Helsing By, Kirke Helsing.

Der er søgt om tilladelse til genopførelse af et sommerhus på 119 m² 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 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 tilladelsen træder først i kraft, når klagefristen er udløbet.

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

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 terrænregulering bliver som vist på tegninger, og bliver reetableret så det kommer til at se naturligt ud til omgivelserne.
- 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. 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

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 husets placering vil være omtrent samme sted, samt at højde på den nye sommerhusbolig ikke bliver væsentligt højere end det gamle sommerhus.

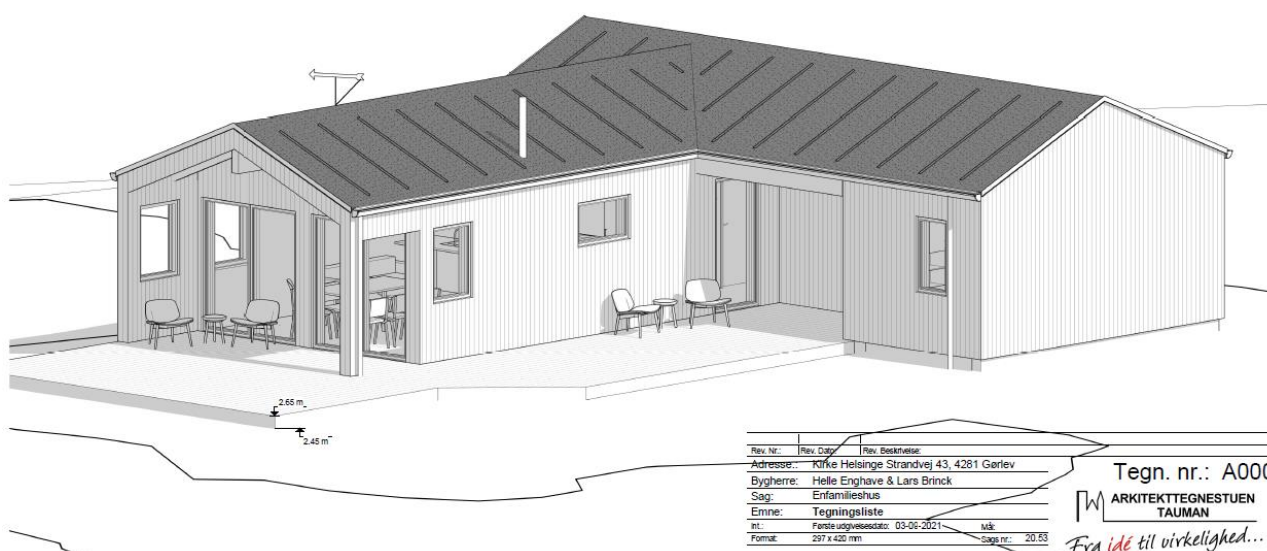


Billedet viser hvordan det gamle sommerhus er placeret på matriklen, det nye sommerhus bliver bygget på omtrent samme sted som det gamle.

Redegørelse

Der er ansøgt om tilladelse til at genopføre et sommerhus på 119 m² på ejendommen matr.nr. 13ø Kirke Helsing By, Kirke Helsing på Kirke Helsing Strandvej 43, 4281 Gørlev.

Idet det ansøgte er en genopførelse af et ny sommerhus, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.



Billedet viser husets udformning

Sommerhuset yderfacade og materialevalg.

Tag: Sort tagpap

Taghældningen: 22,5°

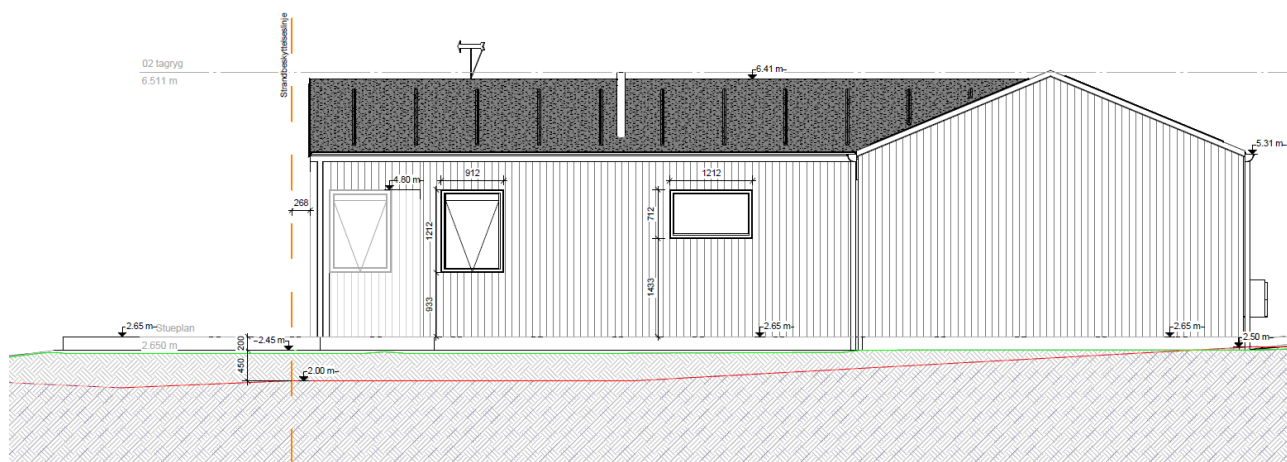
Ydervæg: 1 på 2 bræddebeklædning i malet sort.



Billedet viser det gamle sommerhus som var sat sammen med nogle gamle DSB-togvogne, vinklen på det gamle sommerhus, har man også brugt i det nye sommerhus.



Kortet her viser hvor placering af det nye sommerhus på matriklen samt hvor strandbeskyttelseslinjer ligger på ejendommen.



Billedet viser hvor strandbeskyttelseslinjen er placeret på de nye tegninger. Det nye sommerhus bliver trukket tilbage væk fra strandbeskyttelseslinjen, idet huset ikke bliver placeret i strandbeskyttelseslinjen, skal ansøgningen ikke ind til kystdirektoratet.

Det gamle sommerhus lå noget af bygningen inde i strandbeskyttelseslinje se billede nedenunder. Det nye sommerhus har man trukket væk fra strandbeskyttelseslinjen.



Ifølge Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 gælder bl.a. følgende retningslinjer for området.

4.7.3 Det ansøgte er beliggende i **Kystnærhedszonen**. Inden for KYSTNÆRHEDSZONE kan der undtagelsesvis udlægges nye BYOMRÅDER, såfremt der kan godtgøres et særligt planlægningsmæssigt behov. Nye BYOMRÅDER skal fortrinsvis udlægges umiddelbart bag eksisterende BYOMRÅDER. *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 struktur. Der kan placeres anlæg eller bebyggelse, som er erhvervmæssigt nødvendige for driften af den enkelte jordbrugsejendom eller for udøvelsen af fiskerierhvervet. Der kan desuden etableres veje, stiforbindelser og rekreative støttepunkter.*

Idet det ansøgte, ikke er udlæg til nye byområde eller et større tekniske anlæg, men genopførelse af et sommerhus vurderes det underordnet for kystnærhedszonen.

4.11.1 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.

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.

4.13.1 SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER er angivet på temaet Særligt værdifulde Landbrugsområder på kortet 4.13.1.a. SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER er områder, der fortrinsvis skal anvendes til jordbrugsdrift, da de har en høj dyrkningsværdi.

4.13.2 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 ikke landbrugsjord i drift i forbindelse med det ansøgte og vurderes derfor ikke at have nogen negativ betydning for værdifulde landbrugsområder.

Det ansøgte er godt indpasset til det eksisterende gamle sommerhus og vurderes ikke at være i strid med værdierne inden for landskaber med generelle beskyttelsesinteresser.

Konkret vurderes det ansøgte at kunne opføres uden at være til gene for naboer eller have nogen væsentlig påvirkning på værdifulde landskaber eller Kystnærhedzonen.

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 2021-2032.
- 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 13.04.2022** på Kalundborg Kommunes hjemmeside.

Med venlig hilsen

Sørine Lærke Sørensen

Planlægger

Direkte: 59 53 49 58

Email: sosr@kalundborg.dk

Kopi af denne afgørelse sendes til:

- Arkitekttegnestuen Tauman ApS, mark@tauman.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, lodefoged@lodefoged.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

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 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.

Nærværende afgørelse er offentligt meddelt d. 13.04. 2022 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.