



DATO
22. april 2022

SAGS NR.
S2022-10172

SAGSANSVARLIG
David Rosing
Planlægger
Tlf: 59 53 48 09
Mail: Daro@kalundborg.dk

Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

Landzonetilladelse

Tilladelse til at udstykke bygningssettet med tilhørende areal på ejendommen matr. nr. 6 A, Snertinge By, Særslev, beliggende Slagelsevej 18, 4460 Snertinge.

Der er søgt om tilladelse til at udstykke et bygningsset 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 udstykke 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. Klagevejledning vedlægges 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.

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.

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 der er tale om en udstykning og ikke en fysisk ændring af arealanvendelsen.

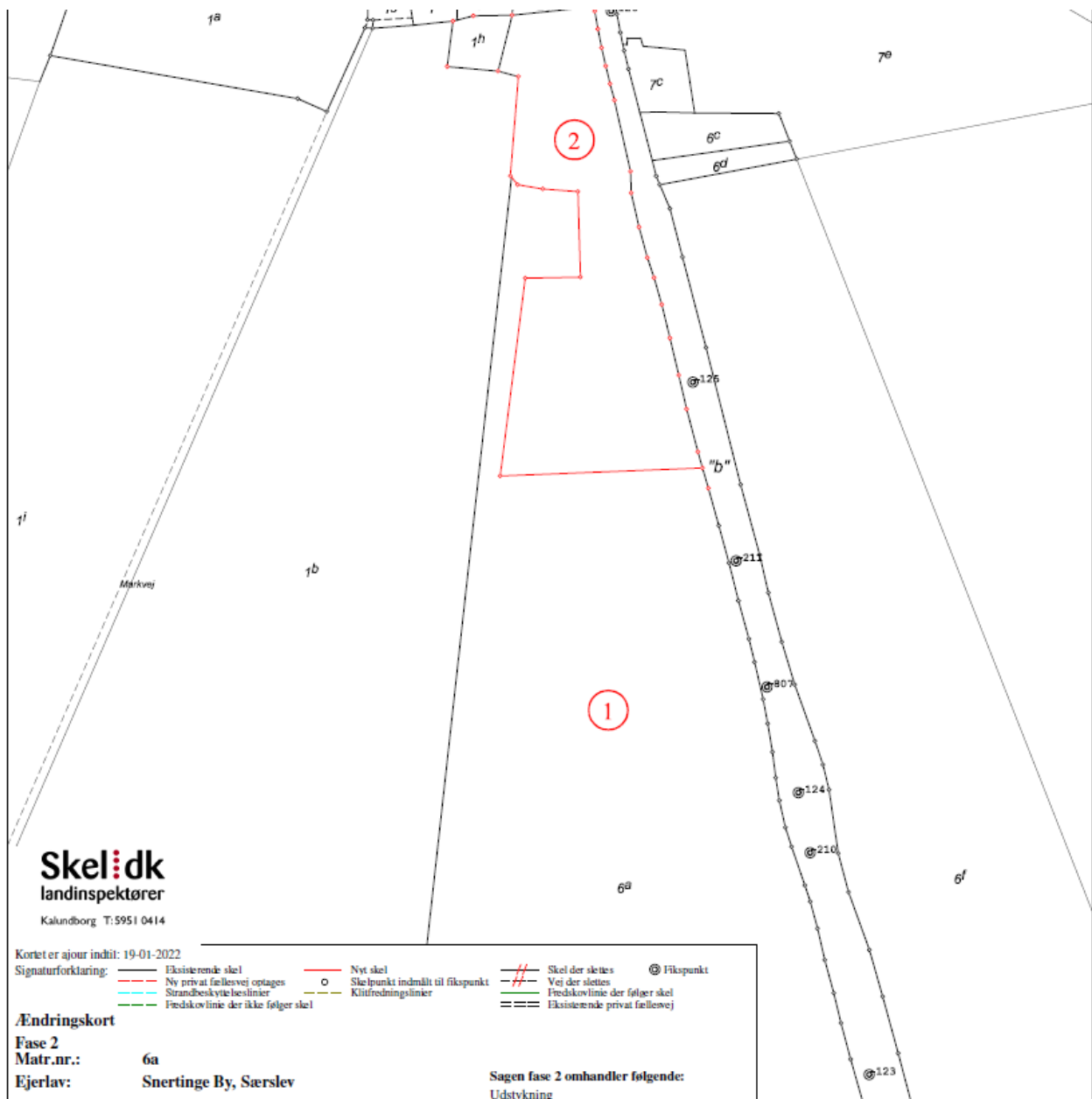
Redegørelse

Der er ansøgt om tilladelse til at udstykke et bygnings sæt med tilhørende 15.000m² areal, på ejendommen matr. nr. 6A, Snertinge By, Sørslev beliggende Slagelsevej 18, 4460 Snertinge.

Idet det ansøgte indebærer en udstykning, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Udstykningen indbefatter 2 faser, hvori fase 1 er en sammenlægning af matriklerne 13B og 6A hvilket ikke kræver landzonetilladelse og fase 2 som er selve udstykningen som falder ind under kravet om landzonetilladelse jf. ovenstående.

Der er ansøgt om at udstykke bygnings sættet på en 15.000m² del af matriklen, 6A. Nedenstående kort er lavet af ansøger selv og viser arealet som ønskes udstykket, delområde 2 markeret med rød grænse opridsning.



Nedenstående billede viser bygningssettet markeret med blå og lige syd for, er det tilhørende 15.000m² areal.



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

Kommuneplanramme: S2.B06 Særslev-Snertinge By.

I den nordlige del af området falder ind under ovenstående kommuneplanramme som beskriver at den fremtidige zone vil blive byzone med bolig formål.

Det vurderes at udstykningen ikke vil være i strid med kommuneplanramme S2.B06 da der ikke bliver foretaget nogen fysisk ændring af 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.

6.6.5 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 ønskes opført indenfor **Landskabskarakterområdet Faurbo**. Det er karakteriseret ved at være et: *Karakterområdet er især præget af det småbakkede terræn med mange små*

bevoksninger og ekstensivt udnyttede arealer. Bebyggelsen består udover Faurbo af spredte og overvejende små gårde eller husmandsudstykninger.

Følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdet integritet og oplevelsesværdi negativt:

- *Fjernelse af hegn.*
- *Fjernelse af småbiotoper i lavninger og på stejle skrånninger.*
- *Ny bebyggelse og anlæg, der bryder med områdets lille skala.*
- *Nyanlæg, der ikke ligger "trykket" i landskabet, hvor tagryggen er højere end nærliggende bakketoppe.*
- *Terrænændringer.*

Det vurderes at udstykningen ikke vil på virke karakterområdet negativt da der er tale om matrikulære ændringer og ikke fysiske indgreb.

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.

Da der ikke bliver udtaget landbrugsjord i forhold til udsykningen vurderes det at det ansøgte ikke vil være i strid med udpegningen som Særligt Værdifulde Landbrugsområder.

Konkret vurderer Kalundborg Kommune at udstykningen ikke vil være i strid med retningslinjerne for landzone.

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 22.04.2022** på Kalundborg Kommunes hjemmeside.

Med venlig hilsen

David Rosing

Planlægger

Kopi af denne afgørelse sendes til:

- Til ejer, Erik Schou Østergaard
- 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@friluftsraadet.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. 22.04.2022 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.