



NOVO NORDISK A/S
Novo Alle 1
2880 Bagsværd

10. marts 2025
Sagsnr. S2024-1654
Plan og Koordinering

Landzonetilladelse til Midlertidig byggeplads til etablering af Novo Warehouse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse til en ca. 3 ha stor midlertidig byggeplads indeholdende et samlet etageareal på ca. 4100m² antal mandskabsvogne samt et parkeringsareal til 725 biler til brug for etablering af Novo Warehouse på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Hovvejen 112, 4400 Kalundborg
Matr.nr. 13f, Kærby By, Rørby

Det ansøgte placeres som det fremgår af billede 1 på side 4, og skal opføres i overensstemmelse med de indsendte tegninger og beskrivelser, som denne tilladelse tager udgangspunkt i.

Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:

- At hvis arbejdet påbegyndes før kl. 07.00 skal der søges særskilt dispensation herom, men der må godt gives adgang til pladsen kl. 06.00.
- At ved opsætning af LED-bånds belysning at dette afskærmes og rettes nedad.
- At andet belysning såsom parkeringsbelysning m.m. afskærmes og rettes nedad.
- At ved opsætning af lysmaster at lysmasterne dels afskærmes og rettes nedad og dels ved at slukke for lysmasterne i perioden april-september i tidsrummet kl. 18.00-06.00.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 10. marts 2025, hvor tilladelsen er annonceret på [Kalundborg Kommunes hjemmeside](#). Du kan finde klagevejledningen nederst i dette dokument. Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må du først udnytte den, når Planklagenævnet har taget stilling til klagen.

¹ 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

Jordforurening

Hvis du under bygge- eller anlægsarbejder konstaterer en jordforurening, skal du straks standse arbejdet og kontakte kommunen². Indenfor kommunens arbejdstid skal du ringe på tlf. 59 53 44 00 udenfor kommunens arbejdstid kan du sende en mail til 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.dk³. Vi har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev. På 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 fortidsminder⁴.

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.

Sagen omhandler

Kalundborg Kommune har modtaget din ansøgning om tilladelse til etablering af en midlertidig byggeplads til brug i forbindelse med byggeriet af Novo Warehouse på Hovvejen 112, 4400 Kalundborg på matr.nr. 13f, Kærby By, Rørby.

Idet det ansøgte omfatter ændret anvendelse af ubebyggede arealer i landzonen, og ikke er omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

I ansøgningen er det oplyst at:

I forbindelse med opførelse af en ny industri- og lagerbygning er der behov for at anlægge og opføre forskellige midlertidige faciliteter til byggepladsen. Byggepladsen vil primært ligge i byzone i området omfattet lokalplan nr. 596, som selve industri- og lagerbygningen opføres inden for. Bygherre ønsker dog også at anvende et areal på ca. 3,0 ha øst for lokalplanområdet til en midlertidig byggeplads (herefter kaldet projektområdet).

² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

³ Jf. Museumslovens § 27

⁴ jf. Museumslovens § 25

Projektområdet ønskes etableret fra den 1. marts 2025 og reetableres med færdigmelding den 31. december 2028.

Ved byggepladsens anlæggelse arbejdes der på pladsen mandag-lørdag i tidsrummet kl. 7.00-17.00. Byggepladsen forventes efterfølgende at være i drift tidligst fra den 1. april 2025 til senest den 31. december 2028, hvor der ligeledes arbejdes mandag-lørdag i tidsrummet kl. 7.00-17.00. Der kan dog blive behov for at give adgang til byggepladsen allerede fra kl. 06-18.

Anvendelse, anlæg og byggeri på projektområdet beskrives nærmere under de følgende punkter.

Byggepladsen skal benyttes af flere forskellige aktører, herunder mandskab fra NCC, mandskab fra Novo Nordisk samt mandskab, der skal bidrage til drift af projektområdet.

Til Novo Nordisk etableres der inden for projektområdet en midlertidig bebyggelse i form af mandskabsskure i 2 etager. Denne bebyggelse vil have et etageareal på maks. 1.550 m². Til NCC etableres der ligeledes midlertidig bebyggelse. Denne bebyggelse vil være i 3 etager og have et etageareal på maks. 2.200 m². Bebyggelsen vil rumme kontor, mødefaciliteter, kantine og tekøkken. I tillæg hertil ønskes mulighed for at udvide kantine- og kontorfaciliteter med op til 350 m². Ligeledes etableres der bebyggelse til opbevaring af materialer på maks. 1.000 m² i containere. Herudover indrettes et parkeringsareal med op til 725 parkeringspladser. Parkeringspladsen skal benyttes af personer med relation til den samlede byggeplads.

Foruden ovenstående vil der blive opsat op til 75 skurvogne med et samlet areal på maks. 2.400 m² til omklædning med bad og toilet i op til tre etager.

Illustrationen herunder viser indretningen af byggepladsen, når denne er i fuld drift. Det forventes ikke, at projektområdet vil være i fuld drift under hele den ansøgte periode.

For at sikre byggepladsen mod uvedkomne vil der være belysning på pladsen hele døgnet. Belysningen vil have en styrke på 25 lux og vil være afskærmet og nedadrettet for at mindske gener og unødigt påvirkning af omgivelserne. Belysningen udføres som lysmaster i 1,2 m højde ved parkeringspladserne.

Derudover etableres der orienteringsbelysning langs adgangsvejen med LED-bånd i 1,10 m højde. Orienteringslyset vil have en styrke på 1 lux.

På den midlertidige bebyggelse etableres der den nødvendige facadebelysning for at kunne angive trapper, adgangsveje og indgange. Belysningen vil være afskærmet og med nedadrettet lyskilde.

For at se uddybende beskrivelse, se ansøgningsmateriale i bilag 1 - Ansøgning.

Håndtering af overfladevand: I forbindelse med den videre indretning af byggepladsen står det klar, at håndtering af overfladevand muligvis vil skulle håndteres i ledninger evt. i kombination med åbne render da det grundet terrænets udformning ikke vil være muligt at håndtere alt overfladevandet i åbne render.

Belysning: Der ønskes mulighed for 4,0 m belysningsmaster, som sikrer en bedre belysning af p-arealerne. De lysmaster som står tættest på flagermustræerne nord for projektområdet afskærmes.

Redegørelse for etablering af pladsen.

Der forventes at skulle terrænreguleres min +/- 1m indenfor det kommende byggepladsområde. Der arbejdes i tidsrummet 7-17 mandag [til fredag, samt] lørdag 7-14 med anlæggelse af byggeplads. Der kan dog blive behov for at give adgang til byggepladsen allerede fra kl. 06-18.

Afrømmet jord lægges i deponi i den "grønne kile". Der er opsat paddehegn jf. tegning "Paddehegn WH".

Der tilkøres materiale så der kan opbygges en fastbelægning til adgangsveje og parkeringsplads mv. Der afsluttes med en byggeplads GAB indenfor det område hvor der er vist parkeringsplads og adgangsveje.

Skurbyen anlægges i 3 etager og vil bestå af møderum, kantine, kontorpladser og omklædningsfaciliteter med bad til de udførende entreprenører.

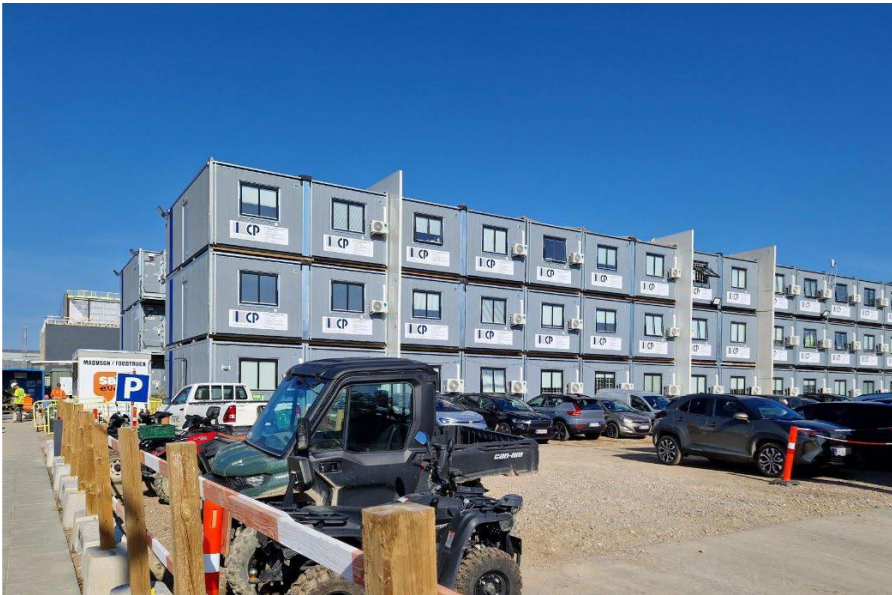
Skurbyen udvides i 3 etaper men vedlagte plan viser den fulde udbygning. Først anlægges skure 100 entreprenører + 100 funktionærer. Etape 2 100 entreprenører + 100 funktionærer. Etape 3 550 entreprenører + 200 funktionærer. Se bilag 3 – Projektbeskrivelse NCC.



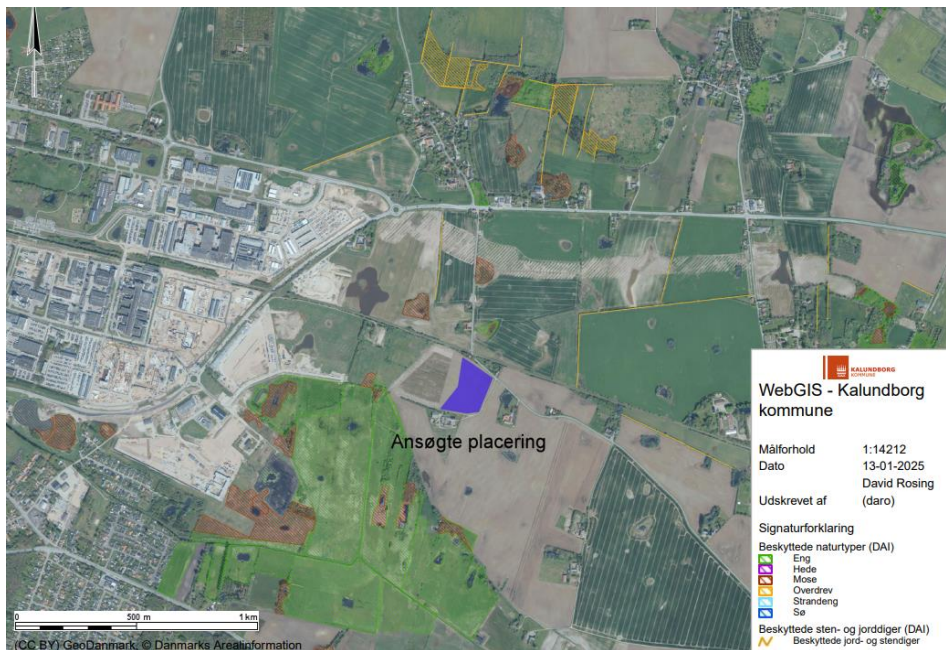
2 – principskitse/eksempel af det ansøgte mandskabsskure.



3 – Eksempel på ansøgte mandskabsskure.



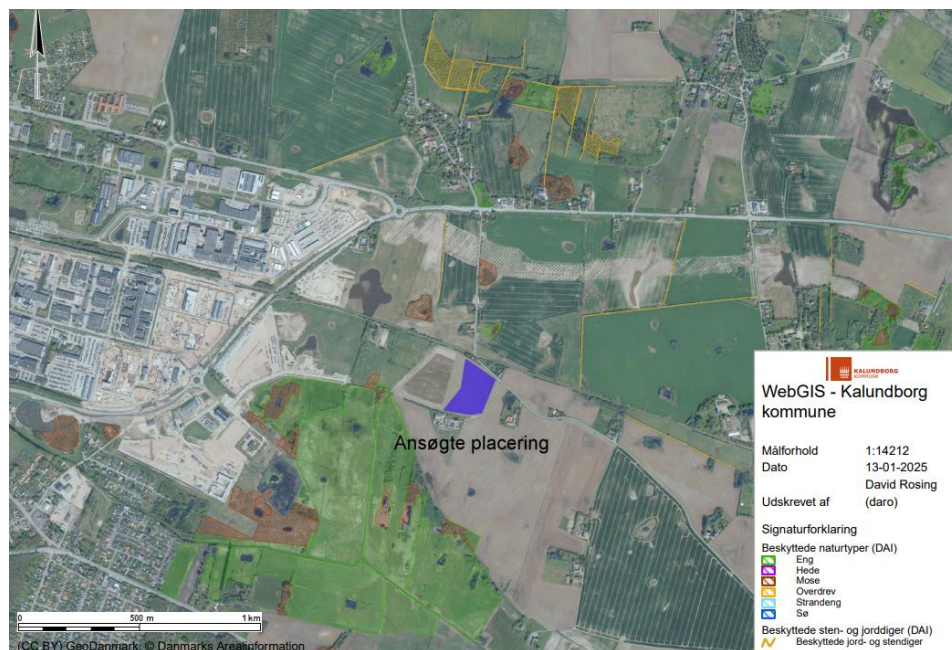
4 – Eksempel på ansøgte mandskabsskure.



5 – Placering af det ansøgte.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering⁵, da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning da der ikke er nogen nære naboer, da det er Novo der ejer de omkringliggende ejendomme og nærmeste nabobeboelse ligger 130 m fra arealet og der løber en togbane imellem de to matrikler.



6 - 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 ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.
- at det ansøgte er midlertidigt og opføres som led i etablering af forhold behandlet i en vedtaget lokalplan.
- 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.
- at der opsættes paddehegn om arealets nord, øst og sydlige grænser.
- at belysningen bliver tidsbestemt og afskærmet op og ud af i landskabet.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

⁵ Jf. Planlovens § 35, stk. 5

Baggrund for vurdering

Det ansøgte ligger i område som er udlagt til følgende:

- Kommuneplanrammerne K05.E09 og K05.E14 (Kalundborg Øst)
- Områder med fare for oversvømmelse
- Særlig værdifulde landbrugsområder
- Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser
- Landskabskarakterområder *Kærby Enge*
- Kulturhistoriske bevaringsværdier *Tømmerup Kirke*
- Kystnærhedszonen
- Økologiske forbindelser
- Drikkevandsinteresser

Du kan læse mere om hvad der gælder for de forskellige udpegninger enten i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 (Tallene (X.X.X) henviser til de konkrete retningslinjer i kommuneplanen) eller i opsummeringerne i næste afsnit *Udpegningerne (Uddrag fra kommuneplanen)*.

Vurdering af de landskabelige hensyn

Vores vurdering af de landskabelige hensyn er at det ansøgte ikke er i strid med de landskabelige karakterer i området. Det ansøgte er midlertidigt, med en højde på max 8,5 m, som overholder de gældende kommuneplanrammer i området som er udlagt til erhvervsudvikling. Det skal hertil nævnes at det ansøgte ligger centralt i forhold til udviklingen af området fremadrettet, det ansøgte vil ligeledes heller ikke være i strid med udpegningen som *særlig værdifulde landbrugsområder* da kommuneplan-tillæggene i området muliggøre erhvervsudvikling. Ved opstillingen af kontor containere og mandskabsskure er der i bygningernes højde og placering taget hensyn til områdets udpegning som Kulturhistorisk bevaringsværdig som følge af Tømmerup Kirke, hvor indsigten til kirken ikke vil påvirkes væsentligt negativt.

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 midlertidige karakter. Hertil etableres der padehegn omkring pladsen med undtagelse af den vestlige afgrænsning. Se Bilag 2 - Padehegn.

Der er også foretaget en konkret vurdering af om ansøgte kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt⁶ eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV⁷, såkaldte bilag IV-arter.

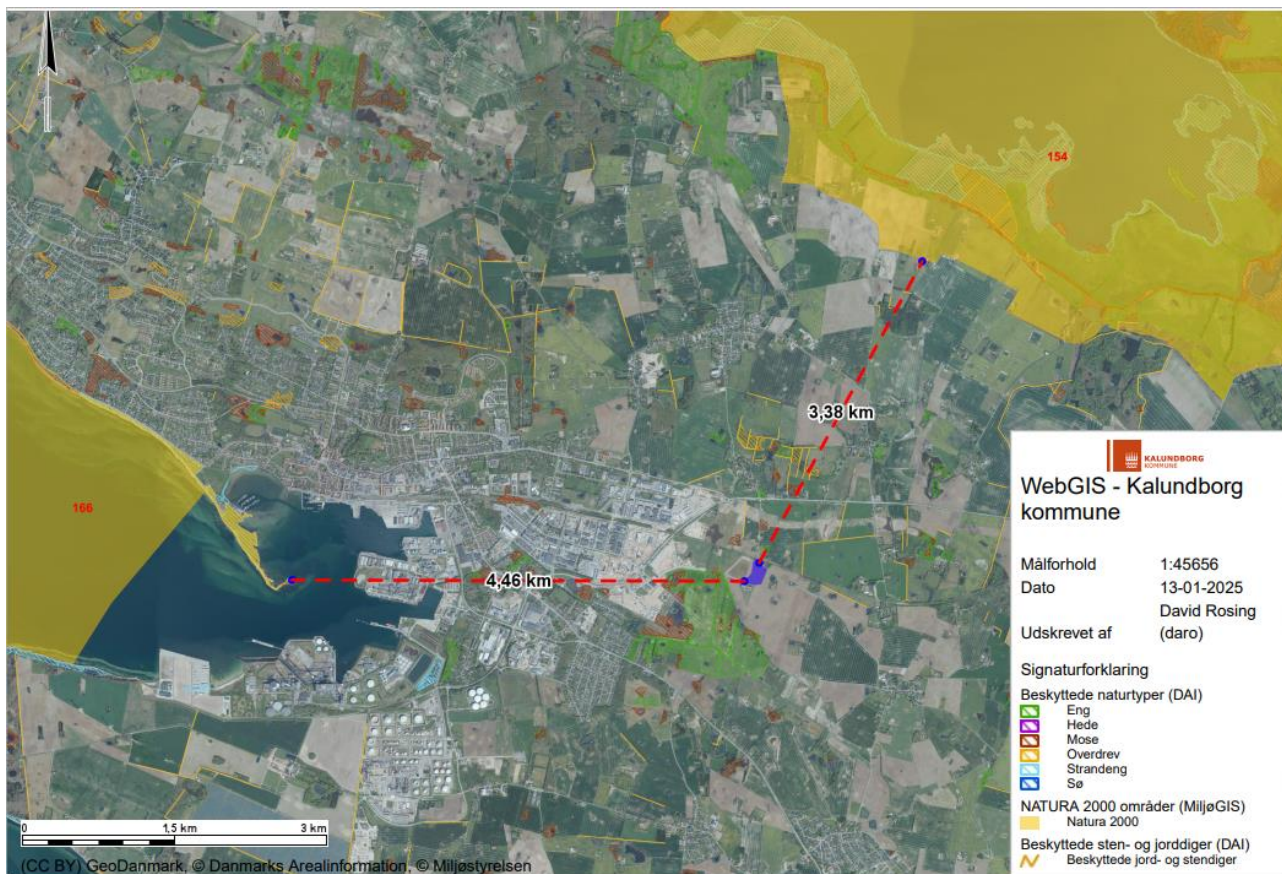
Det ansøgte ligger ca. 3,8 km udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesbjerg og Bollinge Bakke) og ca. 4,5 km fra nr. 166 (Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord)

⁶ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁷ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF

På grund af projektets placering, relativt fjernt fra Natura 2000-områder, samt dets midlertidige 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.



3 - Det ansøgttes placering ift.de nærmeste Natura 2000-områder.

Vurdering af øvrige hensyn

Vejledning i landzoneadministration

Ifølge Erhvervsministeriets *Vejledning om landzoneadministration*⁸ § 35. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36-38.

Planforhold (Kommuneplan eller lokalplan)

Arbejdsarealet ligger inden for Kommuneplan nr. K05.E09 og K05.E14 (Kalundborg øst), som muliggør arealet til erhvervsområde med en makshøjde på 8,5m.

⁸ Erhvervsstyrelsens "Vejledning om landzoneadministration." Juli 2018. Opdateret nov. 2019

Projektet ligger ved den vestlige afgrænsning af lokalplan 596 for industri og lagerformål, Kalundborg Øst, og er tiltænkt at servicere byggeriet af det erhvervsbyggeri der ligger inden for lokalplanens afgrænsning.

Områder med fare for oversvømmelse (4.17.2, 4.17.8 – 4.17.15)

I områder med fare for oversvømmelser bør der ikke placeres ny bebyggelse eller tekniske anlæg eller ske anvendelsesændringer. Der bør foretages en konkret vurdering af projektet, på baggrund af de gældende retningslinjer i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.

I det konkrete tilfælde er det vores vurdering at grundet det ansøgte midlertidige karakter og at mængden af bebyggelse udgør en mindre del af arealet, vil det ansøgte ikke være i strid med udpegningen.

Udpegningerne (uddrag fra kommuneplanen)

Nedenfor kan du læse mere om hvad de forskellige udpegninger indeholder.

Det åbne land (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 områdets specifikke landskabskarakterområde.

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.

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 *Kærby Enge*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Hegn og beplantninger der opdeler morænefladen
- Etablering af nye tekniske anlæg
- Byggeri og anlæg der afviger fra den lokale byggeskik

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.

Fjernomgivelser:

Kirken ligger ud til Holbækvej (landevej 23) og markerer flot indkørslen til Tømmerup by. Med en randplacering som afslutning på Tømmerup by mod syd, kobler kirken sig fint på det åbne landskab, og bliver her en buffer mellem byen og trafikanterne på den meget befærdede Holbækvej. Trafikken i området samles i en stor rundkørsel der er anlagt ca. 300 m. sydvest for kirken. Ved trafikantens

opbremsning inden fordeling i rundkørslen gives kirken tid til eksponering. Kirkens deltagelse i dette trafiklandskab giver rundkørslen her karakter frem for andre. Hvor den visuelle kontakt til kirken er god syd for byen, så hindres indsiget til såvel kirke som by fra nord af de store karakterfulde bakker og høje. Således får man ved ankomst fra Spangsbro først Tømmerups kirke i syne kort før ankomst til byen. Ved ankomst fra øst ad Holbækvej er indsigten begrænset af træer og vildthejn. Det anbefales at træerne tættest på Holbækvej fjernes, så indsigten til kirken styrkes.

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.

Potentielle økologiske forbindelser (4.9.15 - 4.7.6)

I potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planter spredningsmuligheder i landskabet fremmes. Det tilstræbes at eksisterende naturområder bevares.

Kontakt

Har du spørgsmål til tilladelsen eller brug for yderligere oplysninger, kan du booke et telefonmøde med en landzonesagsbehandler via vores [hjemmeside](#) eller skrive os en mail på landzone@kalundborg.dk. **Angiv venligst sagsnummeret S2024-1654** for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

David Rosing

Planlægger

Plan og Koordinering

Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Kopl - ah@kopl.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
- Fri natur, 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, www.borger.dk eller 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.

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.