

Pernille Cauchi
Mindegårdsvej 7
4470 Svebølle

20. marts 2025
Sagsnr. S2024-1741
Plan og Koordinering

Landzonetilladelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed lovliggørende tilladelse til forskellig mindre bebyggelse på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Mindegårdsvej 7, 4470 Svebølle
Matr.nr. 16a, Viskinge By, Viskinge

Det ansøgte placeres som det fremgår af oversigtstegning på side 3, og skal være opført i overensstemmelse med de indsendte tegninger og beskrivelser, som denne tilladelse tager udgangspunkt i.



1 – Luftfoto af Mindegårdsvej 7, foråret 2024

Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:

- Shelters og toilet skal være tilgængelige for offentligheden.
- Den offentlige tilgængelighed skal være slået op på mindst én hjemmeside, der oplyser om sheltermuligheder i kommunen eller Danmark generelt.
- Shelters og toilet skal fjernes for ejers regning, hvis de ikke vedligeholdes, så de er i brugbar stand, eller hvis de ikke længere er til rådighed for offentligheden.
- Der må ikke opsættes lysmaster på arealet.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 20. 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.
- Når du har modtaget en byggetilladelse eller andre nødvendige tilladelser.

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.

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.

¹ Jf. Planlovens §11

² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

³ Jf. Museumslovens § 27

⁴ jf. Museumslovens § 25

Servitutur

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 forskelligt mindre byggeri på Mindegårdsvej 7, 4470 Svebølle på matr.nr. 16a, Viskinge By, Viskinge.

Idet det ansøgte omfatter opførelse af ny bebyggelse, der ikke ligger i umiddelbar tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse i landzonen, og ikke er omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.



2 – Oversigtstegning for Mindegårdsvej 7

I ansøgningen har du bl.a. oplyst følgende:

Foreningen Viskinge Eventyrlige Skovhaver har anlagt et eksperimenterende permakultur landbrug på ca. 1,5 ha. jord. Permakultur er et holistisk system, som dyrker afgrøder i samspil med naturen og samtidig øger menneskers mulighed for at dyrke sociale fællesskaber.

Viskinge Eventyrlige Skovhaver har modtaget flere priser for ildsjæleindsats og grøn og social profil og tiltrukket fondsmidler fra en række sponsorer. Alle personer og organisationer med interesse i permakultur, sociale fællesskaber og giftfri dyrkning kan melde sig ind i foreningen. Der er bl.a. flere skoler, som er medlemmer i foreningen. Det er planen, at flere skoler fremover vil bruge området til TIME-OUT initiativ for unge i udskolingen. TIME-OUT initiativet er en praktisk baseret udeskoleindsats mod fravær.

Grunden er inddelt i tre zoner, som understøtter det eksperimenterende landbrug:

Zone 1. Driftnødvendige bygninger

Disse bygninger inkluderer et nedgravet drivhus, (som pga. jordvarme vil forlænge dyrkningssæsonen og reducere bygningens højde), der er anlagt vandopsamling for at modvirke udtørring af haverne i tørkeperioder og sat en soldreven pumpe op, som kan distribuere opsamlet vand rundt i haverne. Derudover et fælles hønsehus og et redskabsskur.

Disse småbygninger er placeret på et 25x25 meter afgrænset område så tæt på eksisterende bygninger som muligt. Dette er i direkte forlængelse af parkeringsområdet ved Mindegårdsvej 7, tilladelse ifølge sagsnummer 326-2021-133369.

Zone 2. Permakultur dyrkningsparceller

Landbrugseksperimentet indeholder fælles skovhaver og individuelle haver til selvforsyning og markedshaver og derudover en række beplantninger, opholds- og læringsrum. Der er plantet frugttræer, frugtbuske, flerårige grøntsager, etårige grøntsager, klatreplanter, bunddækkeplanter, rodfrugter og svampe. Medlemmerne i foreningen passer fælles træer, fælles opholdeområder og kompost og flere er gået sammen i et hønseaug og potentielt andelaug.

For at undgå at grave i jorden og forstyrre mikroorganismerne, bliver der lagt presenninger ud, når en ny have skal indrettes. Dette er ikke kønt, men blot midlertidigt og sikrer en god startvækst. Der er desuden anlagt fælles kompostbunker, som alle havedyrkere kan bruge. 2

Der er indkøbt fælles haveredskaber. Haverne får bragt hestemøg og økologiske halmballer fra nærliggende gårde til gødning og jorddække.

Zone 3. Friluftsliv og naturoplevelser

Der er bygget to offentligt tilgængelige sheltere med støtte fra Friluftsrådet og tilknyttet et separationstoilet, hvor al affald bliver samlet til eksisterende kloaksystem på matriklen, så der ikke foregår nogen form for jordforurening. Lokale spejdergrupper og ungdomsskolen er blevet kontaktet med tilbud om at benytte shelterne.

Zone 1.

Drivhus

Der er anlagt et nedgravet drivhus på 40m² (5mx8m). Drivhuset er 2,8 meter højt for at få nok hældning på taget., så evt. sne kan glide af. Mod nord er der bygget en varmeabsorberende mur, så varmen holdes længere. Drivhuset er placeret ca. 35 meter fra eksisterende bebyggelse på matriklen (nr. 15l) og ca. 15 meter fra eksisterende parkeringsplads. (Byggeri stoppet midlertidigt, efter henvendelse fra Kalundborg Kommune om behov for landzonetilladelse)

Drivhuset bygges med egne lærke-stammer og vil blive forsynet med genbrugsvinduer. Træet på drivhuset er malet med klar naturmaling og træet fremstår i dets naturlige farver. Fra tagrenderne føres vand opsamlet fra taget til 8x1000 liter plastik palletanke placeret på drivhusets nordside, nedgravet 25cm. For at afskærme bygningen og palletankene er der plantet pil i 3 meters højde og bambus mod nord, øst og vestsiden.



2 Drivhus med afskærmning fra nord

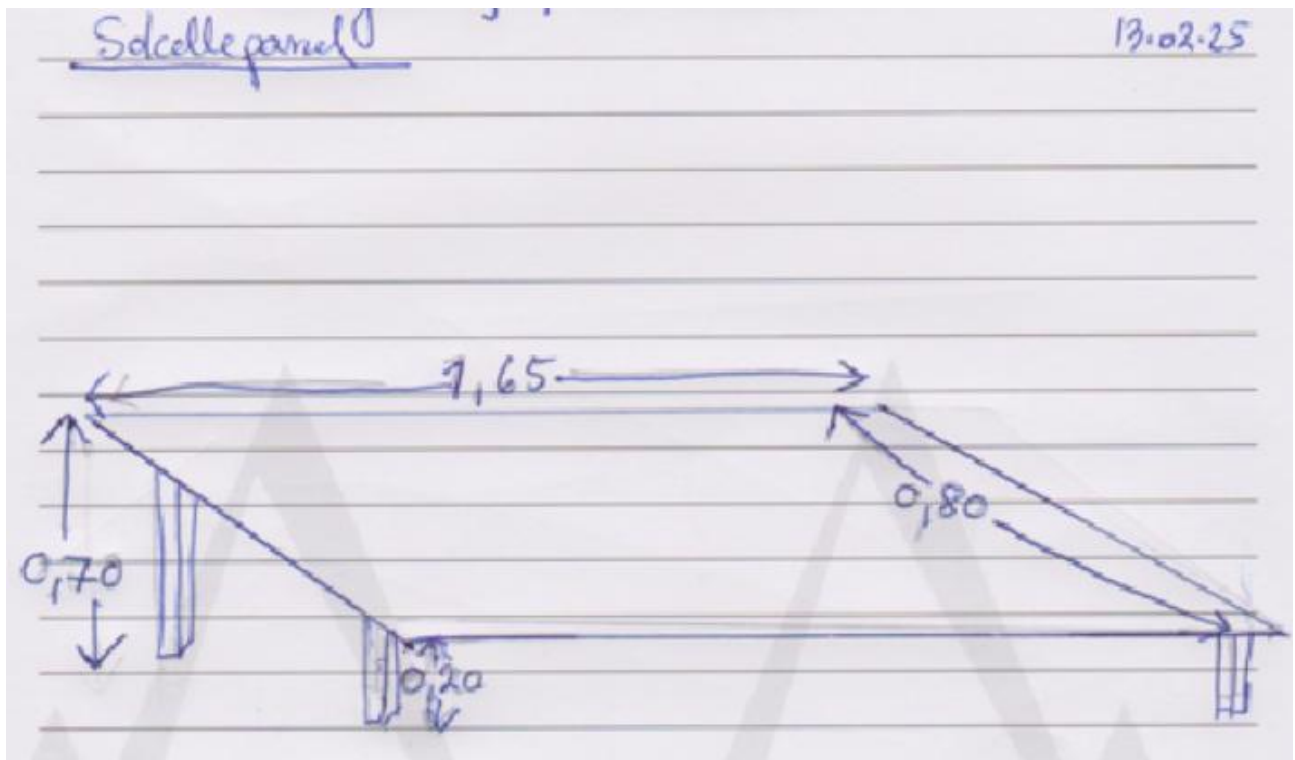


Drivhus med afskærmning fra vest og fællesvej

3 – Drivhus med afskærmende beplantning



4 – Drivhus med sydvendt solcelle



5 – Tegning, der viser solcellens størrelse

Hønehus

Der er et hønehus på 1,2x1,2 meter, bygget udelukkende af træ, som er 2m højt.

Hønehuset ligger ca. 30 meter fra eksisterende bebyggelser. Hønehuset bliver renoveret så snart der er overskud til det.



6 – Hønehus

Redskabsskur

Der er et redskabsskur på 3x1meter, 2m højt, bygget af træ. Taget er metalplade. Redskabsskuret ligger ved indgangen til haverne tæt på parkeringspladsen. Redskabsskuret er afskærmet mod den private fællesvej med plantet pil i 3 meters højde.



7 – Redskabsskur

Zone 3. Sheltere og separationstoilet

På syd/østsiden af grunden er et veletableret ca. 10m bredt læhegn af fyrretræer og lærke-træer. I udkanten af læhegnet mod nordvest er der anlagt to sheltere på hver 12m². Shelterne er opført i ubehandlet lærke-træ og fyrre-træ, med gummimembran og græs på taget. I forbindelse med shelterne er der anlagt et separationstoilet. Her opsamles urin til gødning hovedsagelig til grundens træer. Al affald bliver samlet til eksisterende kloaksystem på matriklen, så der ikke foregår nogen form for jordforurening. Toilettet er opført i genbrugstræ og malet sort.



8 – Separationstoilet til højre og to shelters til venstre

General afskærmning

For at skærme for bygninger er der omkring hele området sat hegn og plantet læhegn af pil, syren, havtorn og frugtbuske langs hegnet mod nord, syd og vest. På østsiden af grunden er et veletableret læhegn af nåletræer.

Naboorientering

Vi har skriftligt orienteret naboerne om det ansøgte⁵, og har modtaget følgende bemærkninger.

Hvem er den ansvarlige: er det Pernille Chausi eller er det Foreningen Viskinge Eventyrlige Skovhaver. Er det foreningen ligger der vel nogle vedtægter der beskriver hvordan haverne skal være, og ansøgte tilladelser og planer for området.

Er der landbrugspligt på jorden, kan der vel ikke bygges.?

Sagen bør efter min mening starte helt forfra.

⁵ Jf. Planlovens § 35, stk. 4

Ansøgning til Kalundborg kommune om anlæg af 1,5 ha parmahave med diverse beskrivelser af benyttelse og tegninger af huse. Hvem er ansvarlig Forening eller Pernille, beskrivelse af bebyggelse, toilet forhold, vand, el og belysning om aftenen, støj musik benyttelse af sheltere ikke offentlig adgang, trafikale problemer, sheltere kan kun benyttes af folk der har haver. Plantning af pil for at skjule bygningerne er ikke kønt og øde lægger naturen.

Ansøgningen behandles af kommunen og sendes derefter til høring blandt naboerne, som så har mulighed for at svare. Ansøgning ang. solceller kan følge denne ansøgning.

Man kan vel ikke lovliggøre noget som er opført ulovligt.

Jeg beder om aktindsigt, og vil gerne have kipi af indkomne høringssvar, og foreningens vedtægter.



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

Naboen har fået tilsendt de ønskede oplysninger samt afklaring af sagsbehandling af lovliggørelsessager. Endvidere er henvist til vedtægter og øvrig information for Viskinge Eventyrlige Skovhaver på www.mikrogaarden.dk

I forhold til øvrige bemærkninger er kommunens vurdering følgende:

- Der kan bygges på landbrugsarealer, hvis bebyggelsen f.eks. anvendes i forbindelse med arealets drift.
- Vi vurderer ikke at den nuværende brug af arealet er i strid med landbrugspligten.
- Fremførelse af vand eller strøm, kræver ikke landzonetilladelse.
- Brug af fællesvej kræver ikke landzonetilladelse. Evt. ændret fordeling af udgifter til vejvedligehold af fællesvej kan reguleres gennem et vejlaug.
- Plantning af læhegn m.v. kræver ikke en landzonetilladelse.
- Der stilles vilkår i denne landzonetilladelse om, at der ikke må opstilles lysmaster på arealet.
- Der stilles vilkår i denne landzonetilladelse om offentlig adgang til shelters/toilet, samt at dette skal offentliggøres.
- Evt. støj eller musik fra arealets brugere kan ikke reguleres gennem en landzonetilladelse. Der henvises til Ordensreglementet og politiet.

Vedr. anvendelse af arealer med landbrugspligt, så har kommunen desuden sendt en forespørgsel til Natur- og Landbrugsudvikling under Ministeriet for Grøn Trepert. De har svaret med følgende vurdering:

"Landbrugspligten betyder blot, at ejendommen og dens arealer er omfattet af reglerne i lov om landbrugsejendomme (landbrugsloven), jf. lovens § 2.

Efter landbrugslovens § 11 skal en landbrugsejendom anvendes forsvarligt til jordbrug, skov eller natur. Anvendelse af arealer til have og frilandsgartneri er forsvarlig anvendelse. Vores vurdering er derudover den samme som kommunens."

Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at det ansøgte ikke er i strid med arealets udpegning som landbrugsjord.
- at det ansøgte ikke vurderes at medføre urimelige forhold for naboer.
- at shelters og separationstoilet kan anvendes af offentligheden.
- at mulighed for at etablere et fællesskab omkring udendørs aktivitet med havedyrkning, er et anerkendelsesværdigt formål.
- at arealet kan føres tilbage til traditionelt landbrug igen, uden større omkostninger, hvis nuværende anvendelse ophører.
- 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.

Baggrund for vurdering

Det ansøgte ligger i område som er udlagt til følgende:

- Det åbne land (4.11.1)
- Områder udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord (4.13.1 - 4.13.2)
- Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser (4.11.4 – 4.11.5)

- Landskabskarakterområdet Bregninge Smeltevandsslette
- Økologiske forbindelser (4.9.12 - 4.9.14)

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 den ansøgte mindre bebyggelse ikke er i strid med landskabskarakteren for området. Bebyggelsen vurderes ikke at være synlig over større afstand, der er eksisterende afskærmende beplantning og der plantes yderligere afskærmende beplantning.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er, at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da det ikke vurderes at have større indvirkning på den omgivende natur, end den konventionelle landbrugsdrift, der ellers ville kunne drives på arealet.

I forhold til, at arealet ligger i en Økologisk forbindelse, så vurderer vi, at permakulturrhver giver bedre muligheder for dyre- og planteliv, end konventionel drift af arealet ville gøre.



10 - Det ansøgtes placering ift. det nærmeste Natura 2000-område.

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.

⁶ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁷ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF

Det ansøgte ligger godt 200m fra det nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 156 - Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å.

På grund af projektets beskudne omfang og den væsentlige træbeplantning imellem det ansøgte areal og Natura 2000-området, 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 de mindre bygninger ikke vil have negativ betydning for bilag IV-arter.

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 *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

Økologiske forbindelser (4.9.12 - 4.9.14)

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

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 S2024-1741 for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

Miriam Thastum
Planlægger

Plan og Koordinering
Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Naboer til Mindegårdsvej 7
- 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
- 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.