



Karen Marie Byskov
Søvejen 21
4490 Jerslev Sjælland

07. maj 2025
Sagsnr. S2024-1389
Plan og Koordinering

Landzonetilladelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse til at opføre en ny bolig og garage på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Søvang 7, 4480 St. Fuglede
Matr.nr. 7a, St. Fuglede By, St. Fuglede

De ansøgte bygninger placeres som det fremgår af figur 3 på side 4. Den viste stald/lade samt bebyggelse af tillagt markareal, der også ses på billedet, behandles i en separat afgørelse.

Det ansøgte skal ske i overensstemmelse med de indsendte tegninger og beskrivelser, som denne tilladelse tager udgangspunkt i.



1 – Luftfoto af Søvang 7, markeret med rød prik, taget foråret 2024

Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:

- At ny bebyggelse ikke må være højere end den bebyggelse, der oprindeligt var på ejendommen.
- At der ikke må opføres bebyggelse med en højde fra naturligt terræn på mere end 8,5 m indenfor kirkebyggelinjen.
- At oprindelig bebyggelse nedrives, som beskrevet i nedrivningstilladelse af. 11. okt. 2024.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 7. maj 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.

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, hvis du har oprettet de nødvendige byggesager.

Ellers skal du søge byggetilladelserne via www.byggomiljoe.dk og vedhæfte landzonetilladelsen til dit øvrige ansøgningsmateriale.

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

¹ Jf. Planlovens § 60

² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

³ Jf. Museumslovens § 27

finde en vejledning om arkæologi for bygherre. Inden jorderbejdet 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 at opføre følgende på Søvang 7, 4480 St. Fuglede på matr.nr. 7a, St. Fuglede By, St. Fuglede.

- Et enfamiliehus i halvandet plan, og med grundplan på ca. 203 m². Boligen opføres med facader i mursten og tag i ikke-glaserede lertegl.
- En garage på ca. 162 m². Garagen opføres med facader i mursten og tag i ikke-glaserede lertegl.

Idet det ansøgte er nyopførelse af bebyggelse i landzone og ikke er omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

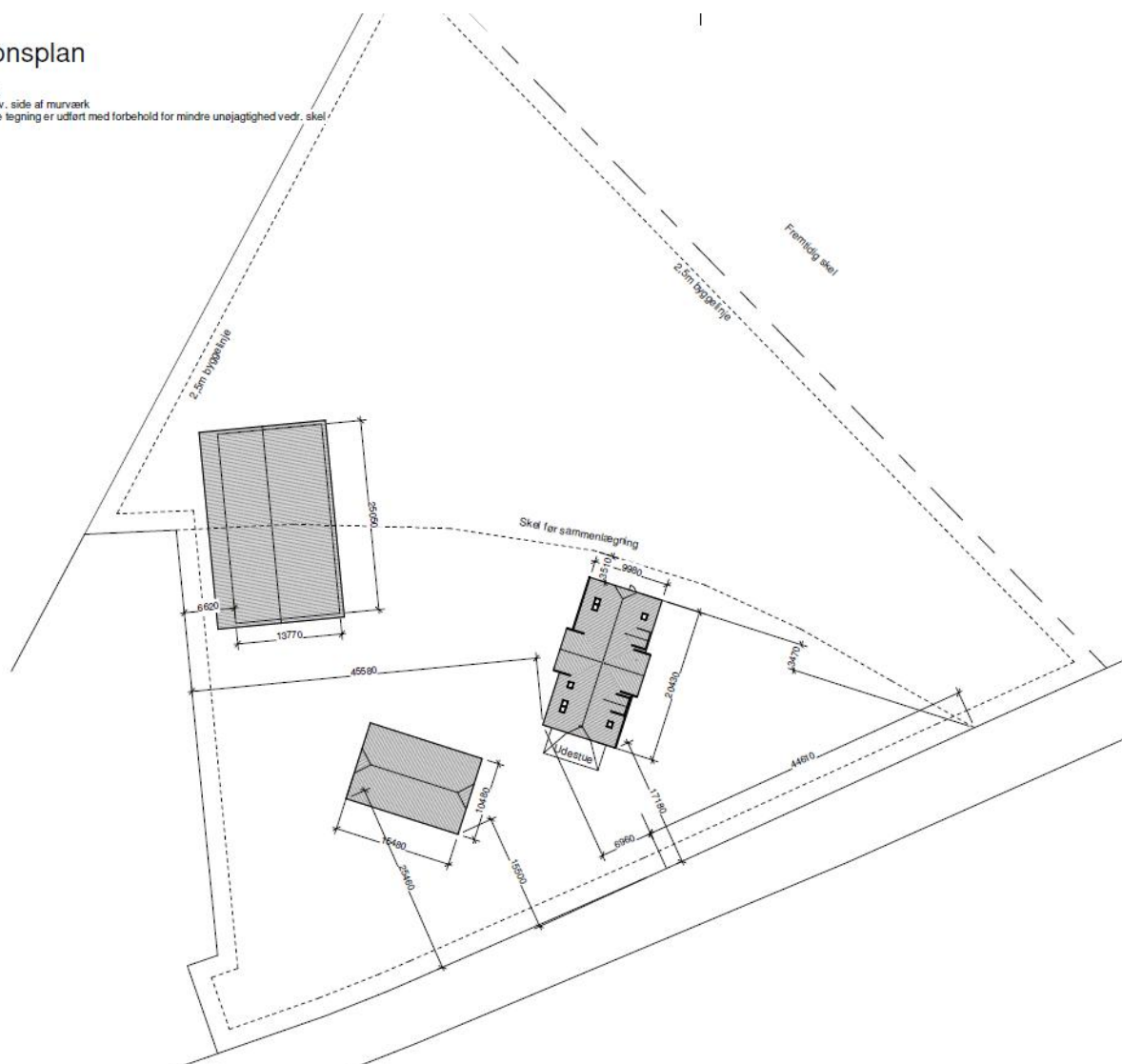


2 – Facadetegninger af den ansøgte bolig

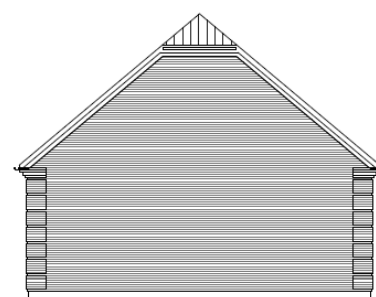
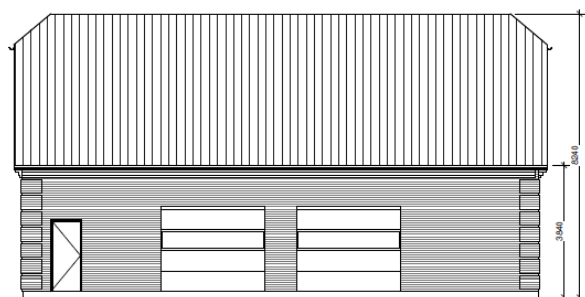
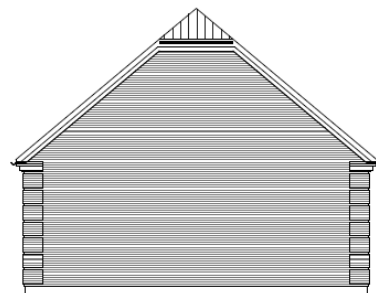
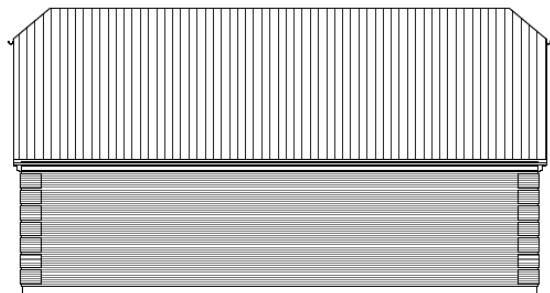
⁴ jf. Museumslovens § 25

Situationsplan

Alle mål er i mm.
Mål regnet fra udv. side af murværk.
NB: Nærværende tegning er udført med forbehold for mindre urejagtighed vedr. skel.



3 - Situationsplan som viser placeringen af de ansøgte bygninger



4 – Facadetegninger af den ansøgte garage

Naboorientering

Vi har skriftligt orienteret naboerne om det ansøgte⁵, og har modtaget bemærkninger fra Menighedsrådet ved St. Fuglede Kirke.

Menighedsrådet skriver, at de accepterer byggeplanerne under forudsætning af at bebyggelsen ikke bliver højere end eksisterende bebyggelse på ejendommen, så udsigt til St. Fuglede kirke bevarer.

Ansøger har oplyst, at dette overholdes for de ansøgte bygninger, og det stilles samtidigt som vilkår for landzonetilladelsen.

⁵ Jf. Planlovens § 35, stk. 4



5 - Oversigtskort som viser Søvang 7, markeret med rød prik, i forhold til omkringliggende naboer

Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at det ansøgte afløser væsentlig eksisterende bebyggelse.
- at det ansøgte vurderes at være tilpasset det bevaringsværdige kulturmiljø.
- at det ansøgte vurderes at tage hensyn til kirkeomgivelserne.
- at den oprindelige bebyggelse er blevet vurderet at være i ringe stand.
- at der ikke er indkommet bemærkninger fra naboer imod det ansøgte.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

Baggrund for vurdering

Det ansøgte ligger i et område, som er udlagt til følgende:

Kommuneplanramme U4.BL08 for St. Fuglede – Kirkeby

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 Svallerup

Værdifulde kulturmiljøer (4.15.1 - 4.15.6)

Kulturhistoriske bevaringsværdier (4.16.1 - 4.16.8) *Kirkebyggelinje*

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 landskabskarakteren for området. Boligen og garagen er desuden godt tilpassede det bevaringsværdige kulturmiljø. Med ejendommens beliggenhed, som den første ejendom i landsbyen ved indkørsel fra vest, giver bygningerne en flot indkørsel til landsbyen.

Der meddeles sædvanligvis ikke landzonetilladelse til at opføre en garage på mere end 100 m² i tilknytning til almindelige enfamiliehuse i landzone. I det konkrete tilfælde vurderes garagens størrelse at være rimelig, set i forhold til den oprindelige bebyggelse på ejendommen samt garagens placering og udformning.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er, at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn. Bebyggelsen opføres på en ejendom indenfor afgrænset landsby og afløser en væsentlig landbrugsmæssig bebyggelse og tidligere stuehus.

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. 860 m fra det 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 have negativ betydning for bilag IV-arter.

⁶ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁷ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF



6 - Det ansøgte placering ift.de nærmeste Natura 2000-områder.

Udpegningerne (uddrag fra kommuneplanen)

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

Hovedparten af den nuværende ejendom er beliggende indenfor *Kommuneplanramme U4.BL08 for St. Fuglede – Kirkeby*. Anvendelsen er til Blandet Bolig og Erhverv. Der må opføres max 1,5 etager og max bygningshøjde må være 8,5 m. Nybyggeri og om- og tilbygning skal ved sin udformning og beliggenhed tilpasses områdets karakter og bevaringsværdige miljø. Max bebyggelsesprocent er 30 for åben/lav bebyggelse og 40 for tæt/lav og anden bebyggelse.

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.

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

Værdifulde kulturmiljøer (4.15.1 - 4.15.6)

Ved opførelse af bygninger eller væsentlige om- og tilbygninger, ved etablering af tekniske anlæg samt ved terrænændringer og skovrejsning i værdifulde kulturmiljøer, skal der vises særlige hensyn over for de bestående bevaringsværdige værdier og sammenhænge.

Det ansøgte ligger indenfor det værdifulde kulturmiljø *Landsbyen Store Fuglede*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke kulturmiljøets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved gårde og huse, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse
- Udtørring eller opfyldning af gade køret
- Fjernelse af karaktergivende træer
- Udfyldende byggeri på eller tilplantning af åbne arealer og præstegårdshaven

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.

Store Fuglede kirke ligger på en bakketop og der er derfor potentielt gode muligheder for lange indkig til kirken. Cirka 1 km øst for Store Fuglede ligger Tissø og kirken kan ses fra modsatte søbred. Tæt ved kirken ligger Lille Fuglede kirke og sammen er de markante elementer i landskabet set fra Søvejen (219).

Også fra syd er der gode indkigsmuligheder til kirken. Fra det flade land ligger kirken mellem træerne hævet over byens huse. Set fra Maderne forstyrres indkigget dog af gennemskærende højspændingsmaster.

Kirkens placering i udkanten af landsbyen Store Fuglede betyder at den ikke umiddelbart spiller en dominerende rolle i det centrale gadebillede. Kirken er dog hævet så højt at den alligevel markerer sig over husenes tage som baggrundsfigur.

At kirken ligger i udkanten af bebyggelsen betyder at der fra kirkegården er en flot udsigt over det omgivende landskab.

Hele ejendommen er beliggende indenfor *Kirkebyggelinje*. Der må ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen jf. Naturbeskyttelseslovens §19, stk. 1.⁸

⁸ Jf. LBK nr. 927 af 28/06/2024

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 S2024-1389 for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

Miriam Thastum
Planlægger

Plan og Koordinering
Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- GSC Anlæg, gsc@gscbyg.dk
- Menighedsrådet for St. Fuglede Kirke, 7221@sogn.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
- 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.