



Mads Andreas Nielsen
Øresøvej 3
4470 Svebølle

03. juni 2025
Sagsnr. S2024-1464
Plan og Koordinering

Landzonetilladelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed tilladelse til nyt stuehus og depotrum med tilstødende overdækket areal og carport samt værksted på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Øresøvej 3, 4470 Svebølle
Matr.nr. 2f, Svebølle By, Avnsø

Det ansøgte placeres som det fremgår af billede 1 på side 3, 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 det oprindelige stuehus skal nedrives senest et halvt år efter at det ansøgte stuehus står færdigt
- At tagbeklædningen skal være mat
- At taghældning på stuehus og værksted bliver 40°

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 03. juni 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.

¹ Jf. Planlovens § 60

Du skal være opmærksom på

Byggesagsbehandling

Hvis afgørelsen ikke påklages, afslutter vi landzonesagen og overdrager herefter sagen til byggesagsbehandling, såfremt du har oprettet en byggesag. I forbindelse med byggesagsbehandlingen kan der ske mindre justeringer af ansøgningsmaterialet, som ikke kræver en fornyet landzonesagsbehandling. Byggetilladelse søges gennem www.byggomiljoe.dk

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 ny bebyggelse på Øresøvej 3, 4470 Svejle på matr.nr. 2f, Svejle By, Avnsø.

Der skal opføres et nyt stuehus på 226 m², heraf depotrum på 10 m², samt et overdækket areal på 49 m² og en dobbelt carport på 79 m² i forbindelse med stuehuset (bruttoareal på i alt godt 354 m²). Endvidere skal der opføres et værksted på 114 m². Facaderne opmures i blank sten. Tagene får en hældning på 40° og beklædes med mat sorte tagsten.

Idet det ansøgte omfatter opførelse af et nyt stuehus på en landbrugsejendom, før det eksisterende stuehus nedrives, samt sekundær bebyggelse på mere en 50 m² i landzone, og ikke er omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

³ Jf. Museumslovens § 27

⁴ jf. Museumslovens § 25



1 - Situationsplan som viser placeringen af de ansøgte bygninger i forhold til de eksisterende.



Facade nord



Facade syd

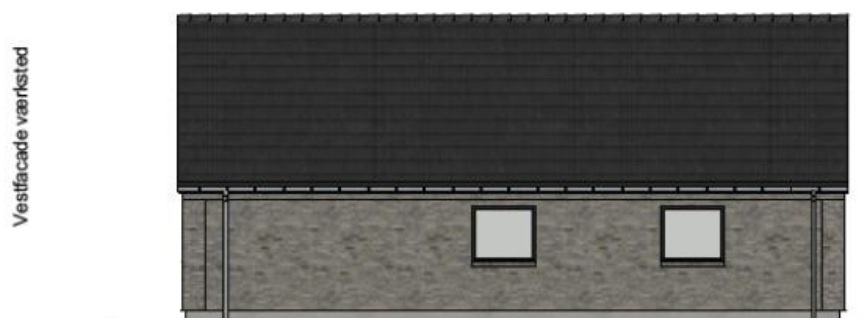
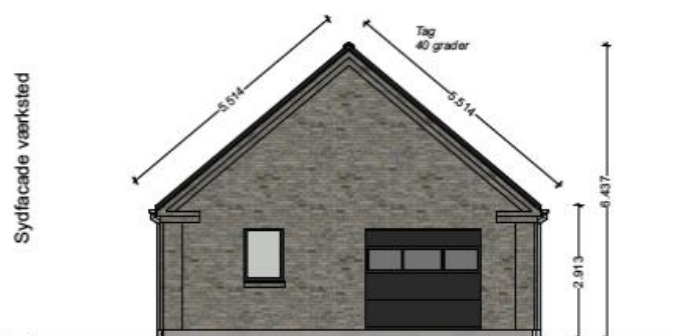
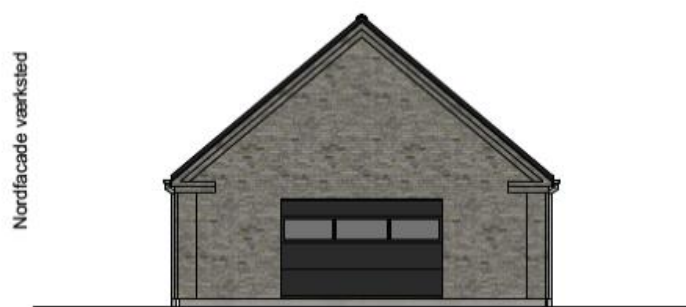


Facade øst



Facade vest

2 – Facadetegninger af det ansøgte stuehus med dobbelt carport og overdækket areal.



3 – Facadetegninger af det ansøgte værksted.

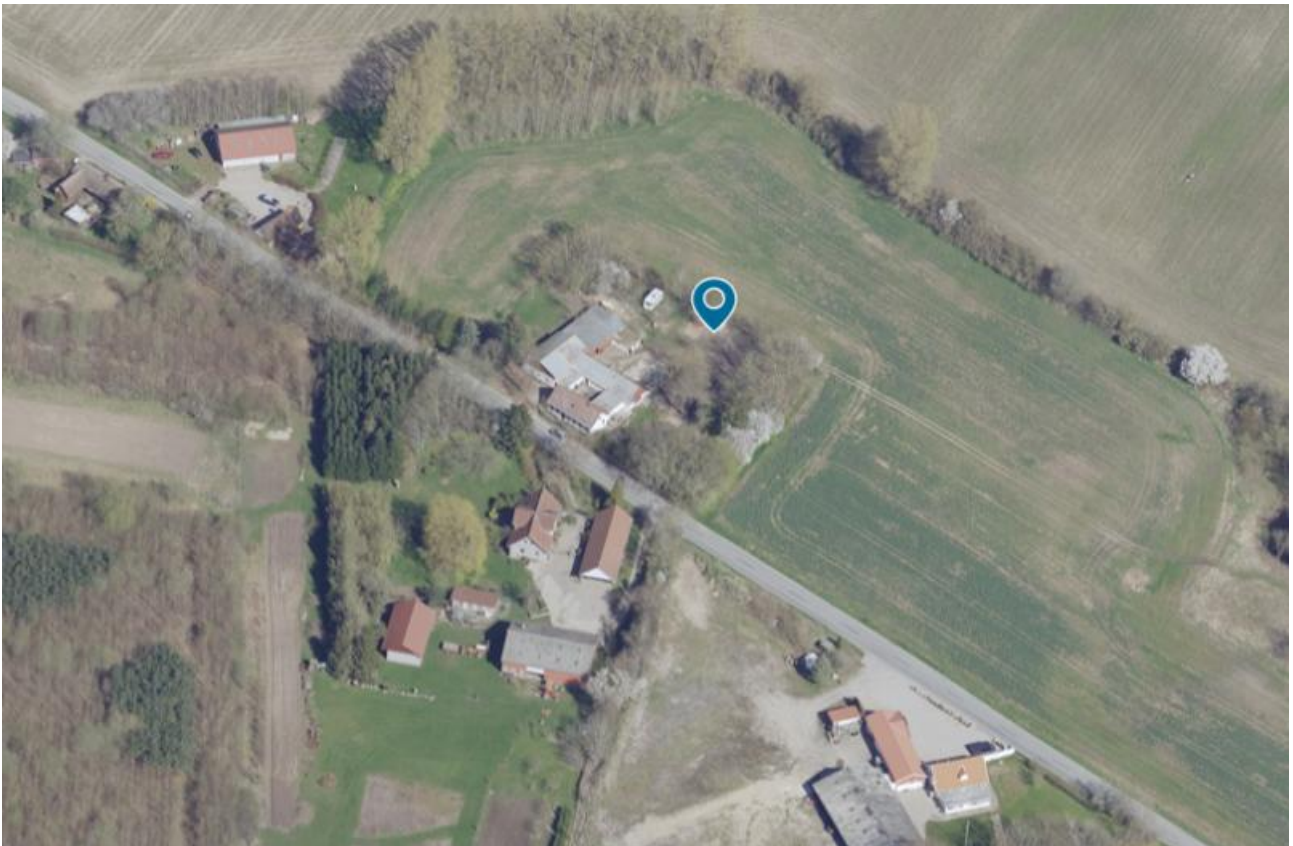
Der er en væsentlig terrænhældning på grunden, og der bliver derfor foretaget terrænen ændring, sådan at de nye bygninger kan stå plant.



4 – Terrænforskelle på ejendommen, med omtrentlig placering af nyt stuehus vist med lyseblå cirkel.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering⁵, da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne. Den ansøgte bebyggelse kommer ikke til at ligge tættere på naboer end den eksisterende. Der bliver ca. 85 m til nærmeste nabo på samme side af Øresøvej og ca. 65 m til nærmeste genbo. Desuden er der en del afskærmende beplantning.



5 - Oversigtskort som viser placeringen af det ansøgte stuehus samt afskærmende beplantning i forhold til omkringliggende naboer.

⁵ Jf. Planlovens § 35, stk. 5

Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at det ansøgte, ikke ændrer de eksisterende forhold væsentligt.
- at det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.
- 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
- Potentielle økologiske forbindelser
- Større sammenhængende landskaber
- Landskabskarakterområde Kelleklinte
- Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser
- Kulturhistoriske bevaringsværdier

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 landskabskarakteren for området, da det vurderes at det ansøgte, ikke vil være en væsentlig ændring af de eksisterende forhold.

De ansøgte bygninger med deres høje taghældning og facader i blank sten, vurderes godt indpassede i det åbne lands traditionelle byggeri, og ejendommens bebyggelse vurderes at komme til at fremstå samlet i landskabet.

Det ansøgte er ikke i strid med områdets anvendelse til landbrug, og det påvirker ikke landskabet ved store og/eller støjende anlæg samt støjende aktiviteter.

Grundet afstand, placering og beplantning vurderes den ansøgte bebyggelse ikke at medføre nogen væsentlig ændring i indsigten til eller udsigten fra Aunsø Kirke.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da det opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og ikke ændrer på anvendelsen af ejendommen.

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 godt 600 m fra *Natura-2000 område* nr. 156 (Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å) og godt 1,5 km fra *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).

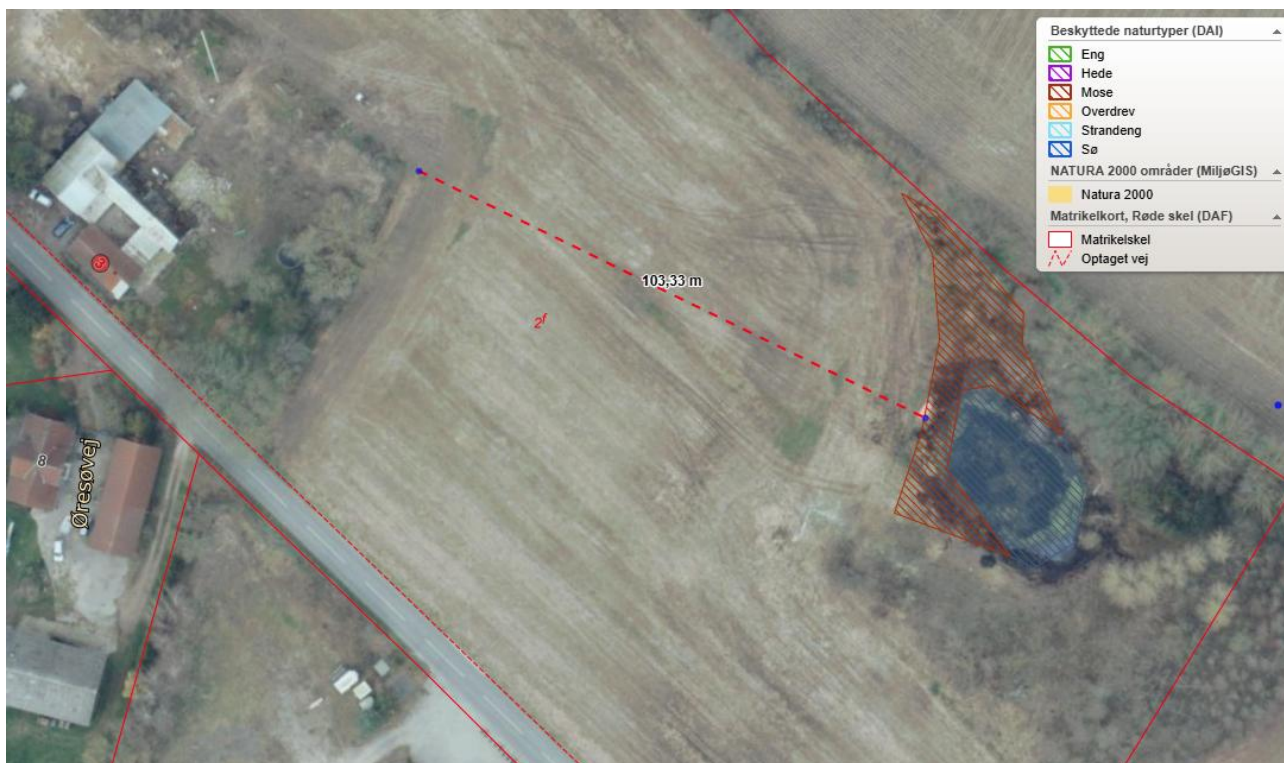


6 - Det ansøgtes placering ift. de nærmeste Natura 2000-områder.

⁶ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁷ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF

Jf. Danmarks Miljøportal er bilag IV-arten, grøn frø, registreret i den sø, der ligger godt 100 m fra det ansøgte. Det ansøgte ændrer ikke ved ejendommens nuværende anvendelse og der er markareal mellem søen og den ansøgte bebyggelse. Derfor vurderer vi, at det ansøgte ikke vil medføre nogen ændring af forholdene for grøn frø på ejendommen.



7 - Det ansøgtes placering i forhold til sø med registrering af grøn frø.

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.

Større sammenhængende landskaber (4.11.6 - 4.11.8)

I større sammenhængende landskaber opleves kun en begrænset påvirkning fra tekniske anlæg og bebyggelser. De større sammenhængende landskaber skal så vidt muligt friholdes for store og/eller støjende anlæg samt støjende aktiviteter. Hvis et større anlæg nødvendigvis må placeres i et uforstyrret landskab, skal anlægget udformes, så det, så vidt muligt, ikke påvirker landskabets karakter og oplevelsesmuligheder negativt.

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

- Tilplantning af det åbne landskab, herunder opdeling af store markflader
- Om-, til- og nybyggeri af og ved gårde og huse, der ikke harmonerer med de respektive hovedgårdsanlæg og de tilhørende arbejderboliger
- Om-, til- og nybyggeri af huse, der ikke harmonerer med husmandsbebyggelsen mellem hovedgårdene
- 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 udsigt fra de højtliggende områder særligt i området mellem Forsinge, Jorløse, Kelleklinte og Svebølle

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.



8 - Oversigtskort som viser den omtrentlige placering af den ansøgte bebyggelse, vist med rødt, og Aunsø Kirke, vist med blå.

Aunsø Kirke er opført i åbent agerlandskab, som afgrænsning i vest på Gl. Svebølle. Kirkens fine potentiale som skulpturel markør står dog delvist uudnyttet, idet en række træer omkring

kirkeområdet slører billedet af kirken i landskabet. Træerne ville med stor fordel for kirken kunne fjernes, så den landskabelige markering og indplacering ville fremstå med større styrke. Vejføringen mod nord, nordvest og vest er god i forhold til indsigt til kirken. Dog står en transformatorstation i billedet ved ankomst ad Gl. Svebøllevej, hvilket i væsentlig grad svækker indsigtens værdi. For trafikanter fra øst gennem Gl. Svebølle by, kommer kirken først til syne umiddelbart efter passage af byens vejkrus.

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.

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.



9 - Oversigtskort som viser den omtrentlige placering af den ansøgte bebyggelse, markeret med rød prik, indenfor potentiel økologisk forbindelse.

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 S2024-1464 for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

Miriam Thastum
Planlægger

Plan og Koordinering
Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- 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.