



**Tissø Roklub
Søvejen 14
4490 Jerslev Sjælland**

24. juni 2025
Sagsnr. S2024-1555
Plan og Koordinering

Lovliggørelse af stendige til beskyttelse af Tissø roklubs hus mod vand fra Tissø

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler lovliggørelse af stendige til beskyttelse af Tissø roklubs hus mod vand fra Tissø på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Søvejen 14, 4490 Jerslev Sjælland
Matr.nr. 130, Jorløse By, Jorløse

Det ansøgte er placeret som det fremgår af billede 1-2 på side 3, og skal holdes i overensstemmelse med de indsendte tegninger og beskrivelser, som denne tilladelse tager udgangspunkt i.

Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:

- at diget overholder vilkår i dispensationen fra naturbeskyttelsesloven sagsnr. 24-011349.
- at diget får dispensation fra Fredningsnævnet og at denne sendes til kommunen som dokumentation.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 24. 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.

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

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 lovliggørelse af stendige til beskyttelse af roklubbens hus mod vand fra Tissø, på Søvejen 14, 4490 Jerslev Sjælland på matr.nr. 13o, Jorløse By, Jorløse.

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 oplyses det, at stendiget er nødvendigt for at undgå flere oversvømmelser og dermed skader på Tissø roklubs klubhus. Bebyggelsen har været plaget over flere omgange af den stigende vandstand, og afstanden mellem søbred og klubhus er gået fra at være 10m i 50'erne til at være næsten op til bebyggelsen i dag. Derfor anses stendiget som en vigtig del af den tekniske løsning der skal holdet vandet fra døren.

² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

³ Jf. Museumslovens § 27

⁴ jf. Museumslovens § 25



1 - Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte.



2 - Billede af diget fra besigtigelse d. 26. september 2024.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering⁵, da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne. Der er ingen umiddelbare naboer til diget, og der ligger en større vej og bebyggelse imellem det ansøgte og nærmeste nabo.



3 - Oversigtskort som viser placeringen af det ansøgte 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 oprindelige 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.
- at der er givet dispensation i forhold til naturbeskyttelsesloven.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

Baggrund for vurdering

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

- Økologiske forbindelser KP2021
- Værdifulde kulturmiljøer KP2021
- Større sammenhængende landskaber KP2021
- Naturbeskyttelsesområder KP2021
- Landskabskarakterområder
- Bevaringsværdige landskaber KP2021
- Fredede områder (DAI)
- Åbeskyttelseslinjer (DAI)
- Søbeskyttelseslinjer (DAI)
- Beskyttede naturtyper (DAI)
- NATURA 2000 - Habitatområder (DAI)
- NATURA 2000 - Fuglebeskyttelse (DAI)

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, da det vurderes at det ansøgte, ikke vil være en væsentlig ændring af de eksisterende forhold, idet der er tale om et dige der er skjult af bebyggelse ud mod søvejen og ligger ud til Tissø. Herudover har diget et teknisk formål, med at beskytte bebyggelsen mod oversvømmelser.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

Kommunens natur-afdeling har d. 23. januar 2025 givet dispensation, (sagsnr. 24-011349), til diget fra naturbeskyttelseslovens §3. I dispensationen er der taget stilling til de forhold, der er i området. Nedenstående er uddrag fra dispensationen.

Natura 2000-områder

Idet arealet ligger indenfor Natura 2000-område nr. 157 Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken, skal der udarbejdes en væsentlighedsvurdering.

Det er kommunens vurdering, at naturtyper og arter omfattet af EU-direktiverne for habitat- og fuglebeskyttelse ikke bliver påvirket negativt af det ansøgte.

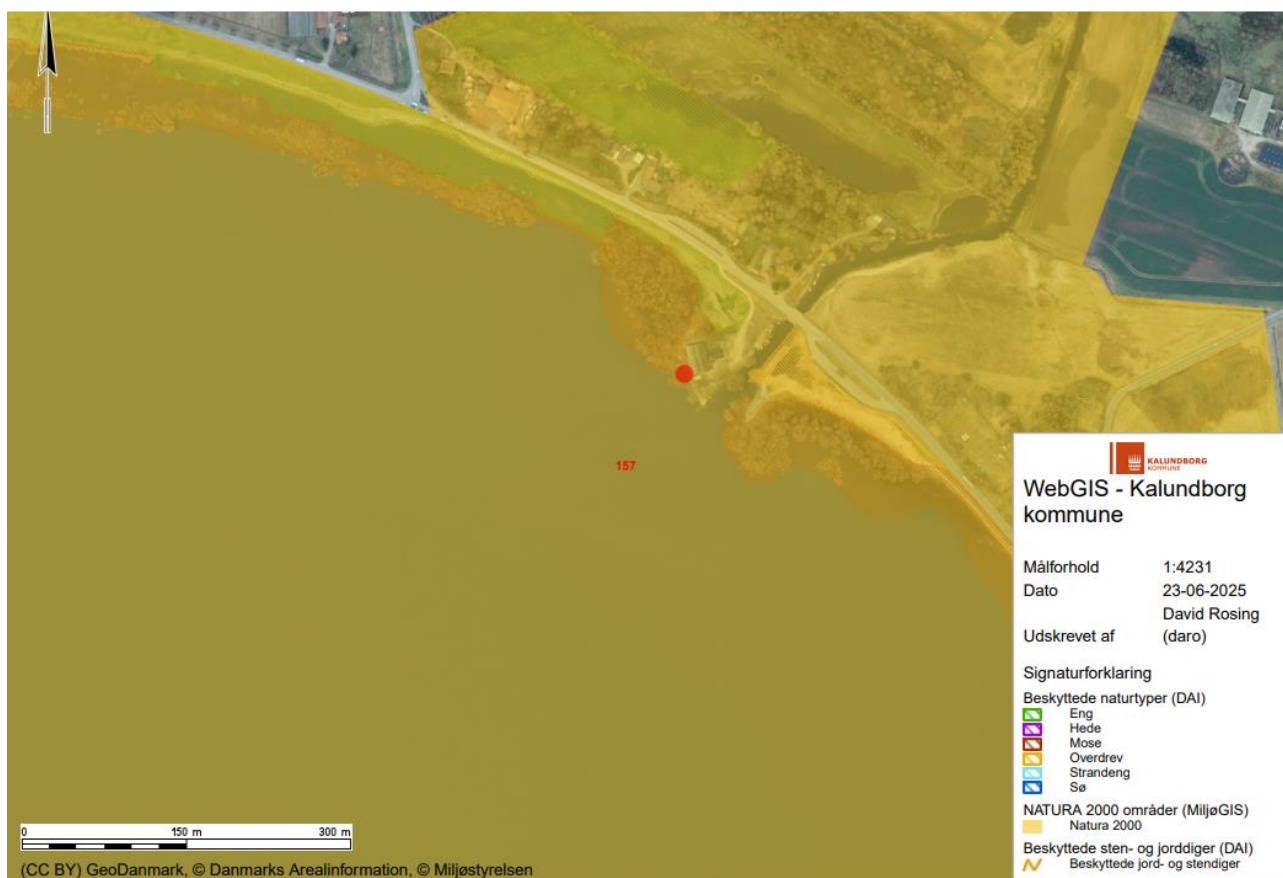
Bilag IV-arter

Der er registreret markfirben ca. 60 m nord for stendiget. Kommunen vurderer, at plæneområdet og den tilvoksede del af mosen vest for rokclubbens bygninger ikke udgør et egnet levested for markfirben, da denne foretrækker tørre, vegetationsløse og solbeskinnede områder. Kommunen vurderer, at stendiget, hvis det holdes fri for bevoksning, kan blive et levested for arten. Det er derfor kommunens vurdering, at stendiget ikke udgør en negativ påvirkning for markfirben.

Der er registreret stor vandsalamander i et vandhul ca. 345 m mod nordøst. Idet artens levesteder består af vandhuller, og at den nedgraver sig om vinteren, er det kommunens vurdering, at arten ikke påvirkes af det ansøgte.

Der er registreret odder ca. 110 m mod nordøst ved DNA-analyse af ekskrementer i 2022. Idet arten lever i vandløb og søer og ikke har levested på land indenfor få meter af menneskelig bebyggelse, er det kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke vil påvirke arten.

De øvrige Bilag IV-arter i kommunen, herunder de vidt udbredte arter af flagermus, vurderes ikke at blive påvirket af stendiget da der ikke er fjernet træer med hulheder i forbindelse med arbejdet. Kommunen vurderer, at stendiget muligvis kan udgøre en ny ledelinje for visse flagermusarter.



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

Vurdering af øvrige hensyn

Sø- og åbeskyttelseslinjen

Indenfor sø- og åbeskyttelseslinjen må der som udgangspunkt ikke foretages ændringer i den eksisterende tilstand⁶. Kommunen har mulighed for at give dispensation for beskyttelsen.

I det konkrete tilfælde er det vores vurdering, at stendiget er af underordnet betydning for det landskabelige, at diget er af beskeden størrelse, kan være givende for dyrelivet og at digets tekniske formål er til gavn for friluftsliv.

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,

⁶ Jf. Naturbeskyttelseslovens § 16

visuelle sammenhænge samt eksisterende bevoksnings- og bebyggelsesstrukturer. Vurderingen skal tage udgangspunkt i områdets specifikke landskabskarakterområde.

Særligt værdifulde landskaber (4.11.2 - 4.11.3)

De særligt værdifulde landskaber udgør karakteristiske og oplevelsesrige landskaber af høj kvalitet, hvor der kun kan opføres ikke erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri eller ske ændringer i arealanvendelsen, hvis det ikke påvirker landskabets karakter og oplevelsesmuligheder negativt og under hensyn til det enkelte karakterområdes nøglekarakteristika og tilhørende anbefalinger.

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.

Det ansøgte ligger indenfor landskabskarakterområdet *Lille Åmose*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Ny tilplantning og tilgroning.
- Manglende græsning eller slåning af engarealer.
- Fjernelse af hegn vinkelret på åen.
- Ny bebyggelse og nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved huse og husmandssteder, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse.
- Bebyggelse eller beplantning der skæmmer udsigten fra de andre karakterområder der omgiver Tissø.

Værdifulde kulturmiljøer (4.15.1 - 4.15.6)

Ved opførelse af bygninger eller væsentlige om- og tilbygninger, ved etablering af tekniske anlæg samt ved terræændringer 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 *Lille Åmose*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke kulturmiljøets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Vandstandssænkning og opdyrkning eller anden jord behandling.
- Manglende græsning eller slåning af engene.
- Tilplantning eller tilgroning af de åbne eng- og mosearealer.
- Nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved huse og husmandssteder, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse.

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.

Beskyttede naturtyper (4.9.20)

På arealer beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 må tilstanden ikke ændres uden kommunens forudgående dispensation.

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 S2024-1555** for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

David Rosing

Planlægger

Plan og Koordinering
Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer, Selchausdal Gods K/S
- 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
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV), mail@sgav.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.