



Tove Birgit Madsen
Gl Skovvej 12A
4470 Svebølle

2. juli 2025
Sagsnr. S2025-19
Plan og Koordinering

Landzonetilladelse til opførelse af ny bolig

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse til opførelse af en ny bolig på 160 m² med 64 m² integreret garage på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Gl Skovvej 12A, 4470 Svebølle
Matr.nr. 11f og 11a, Gammelrand, Bregninge

Boligen 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.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 2. juli 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 søgt om og 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

Det ansøgte kræver byggetilladelse. Du skal søge byggetilladelsen digitalt via [bygogmiljoe.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.

¹ Jf. Planlovens § 60

² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

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 opførelse af en ny bolig på 160 m² med 64 m² integreret garage på Gl Skovvej 12A, 4470 Svejby på matr.nr. 11a og 11f, Gammelrand, Bregninge.

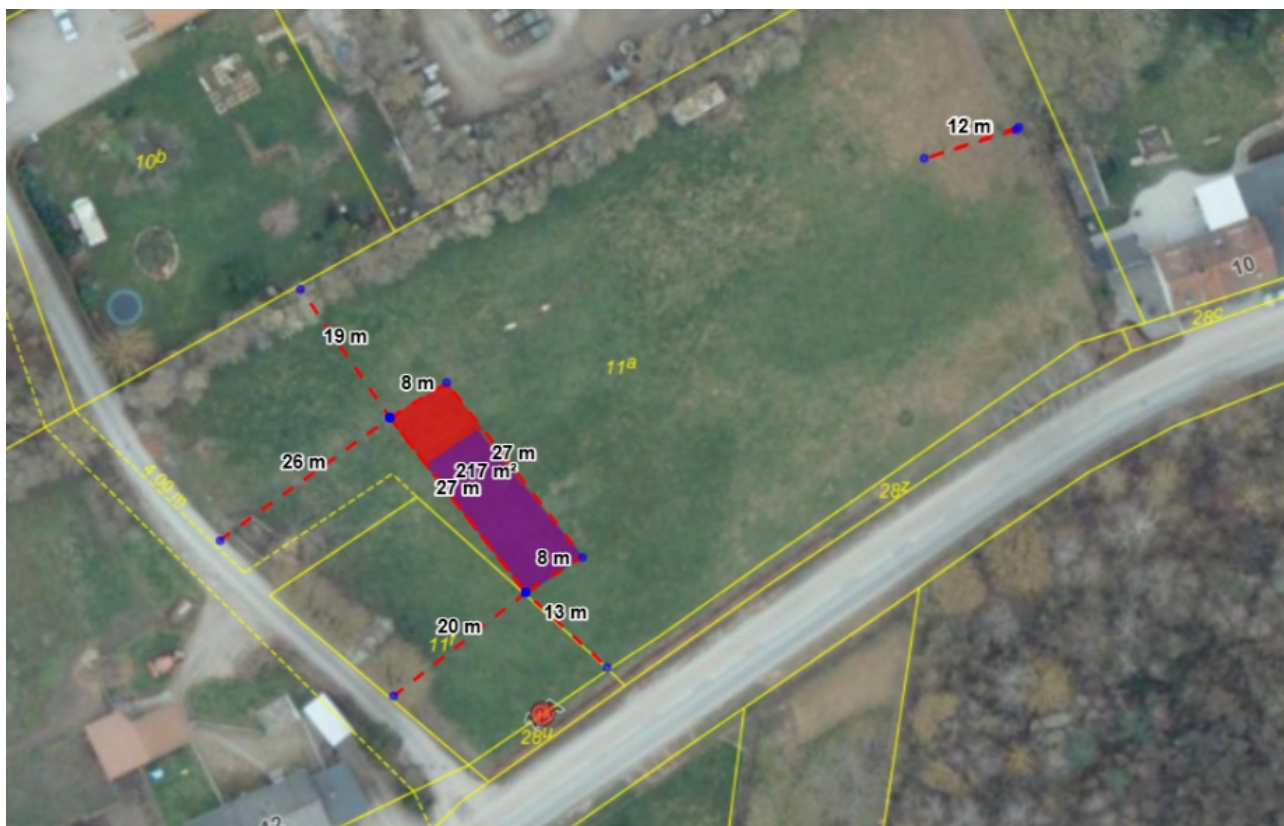
Idet det ansøgte omfatter opførelse af ny bebyggelse i landzonen, og ikke er omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

I ansøgningen er det oplyst, at der ønskes opført et enfamiliehus på en ubebygget matrikel. Det er oplyst at boligen opføres på grunden som vist på billede 1 næste side. Huset bliver af typen som huset på billede 2, men i grå mursten, som huset på billede 3.

Se billeder og oversigtskort på de næste sider.

³ Jf. Museumslovens § 27

⁴ jf. Museumslovens § 25



1 - Situationsplan som viser placeringen af boligen (vist med lilla) og garagen (vist med rød).



2 - Boligen, som ønskes opført, er af denne type.



Naboorientering

Vi har skriftligt orienteret naboerne om det ansøgte⁵, og har modtaget bemærkninger vedr. vigtighed i opførelsen af bebyggelse indenfor skovbyggelinje, hvilket naboen er blevet gjort opmærksom på ved en skrivelse fra Bjergsted Kommune (før kommunesammenlægningen i 2007).

Vores bemærkninger til dette er følgende:

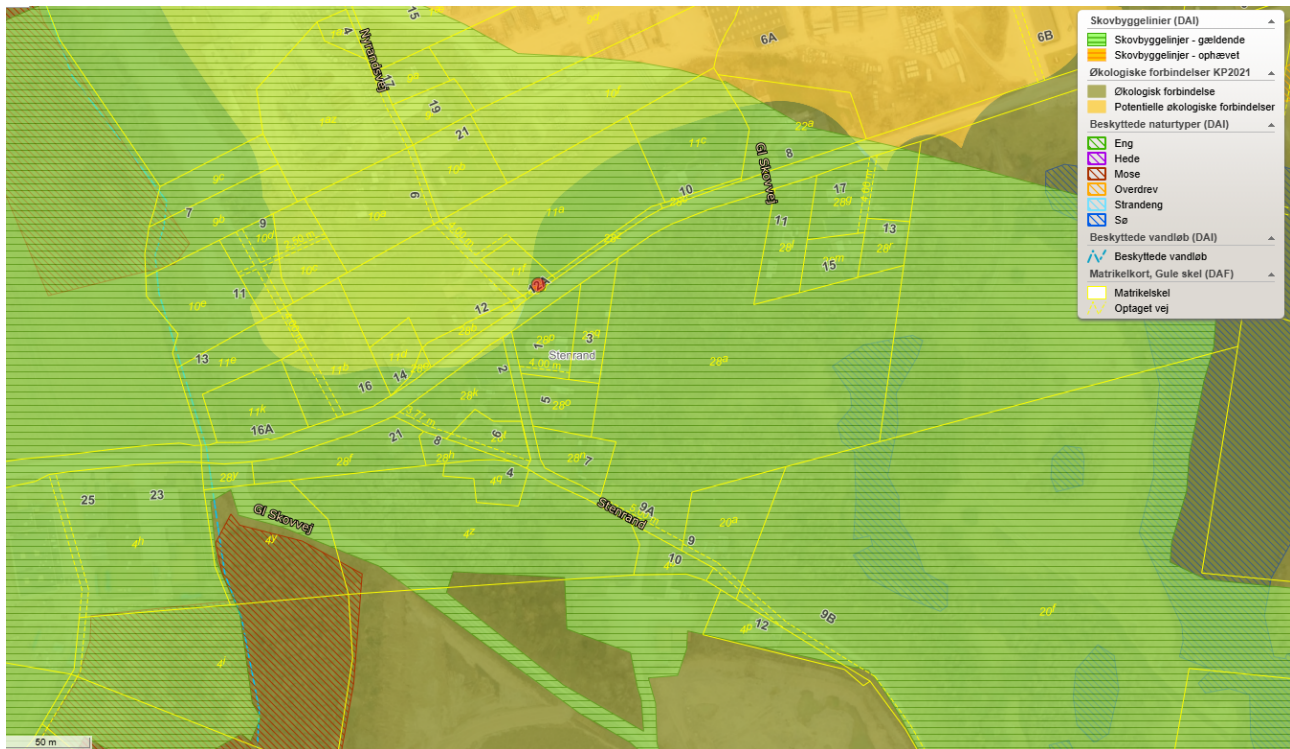
Ved lovændringen af naturbeskyttelsesloven i 2013, blev "Husrækkereglen" indført ved § 17, stk. 3. Husrækkereglen gælder på strækninger, hvor der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 meter. Her gælder forbuddet reelt kun mellem bebyggelsen i 1. række og skoven. Er der opført væsentlig lovlig bebyggelse, gælder skovbyggelinjen altså ikke på den side af byggeriet, som vender væk fra skoven.

I det konkrete tilfælde ønskes boligen opført i et område, hvor der er placeret lovlig bebyggelse mellem boligen og den skov, som skovbyggelinjen tager udgangspunkt i. Skovbyggelinjen har derfor ikke umiddelbar indflydelse på det konkrete projekt.



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

⁵ Jf. Planlovens § 35, stk. 4



6 - Oversigtskort som viser udbredelsen af de økologiske forbindelser, samt skovbyggelinjen.

Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at opførelsen af boligen anses som huludfyldning.
- at opførelsen af boligen ikke vurderes at være en væsentlig ændring af det omkringliggende landskab, som er præget af bymæssig bebyggelse.
- at der ikke er indkommet afgørende bemærkninger fra naboer
- 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:

- Potentiel økologisk forbindelse
- Økologisk forbindelse
- Landskabskarakterområde Bregninge Smeltevandsslette
- Landskab med generelle beskyttelsesinteresser
- Skovbyggelinje

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 opførelsen af boligen 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 huludfyldning i et område, som er karakteriseret af bymæssig bebyggelse.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er, at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn. Kommunens biologer har, på baggrund af en besigtigelse af arealet d. 25. juni 2025, konkluderet at området ikke er karakteriseret ved en sammenhængende overdrevsvegetation, der er stort nok til at være omfattet af § 3 i naturbeskyttelsesloven, og derfor kan der ikke siges noget imod en plan for husbyggeri på matriklerne.

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.

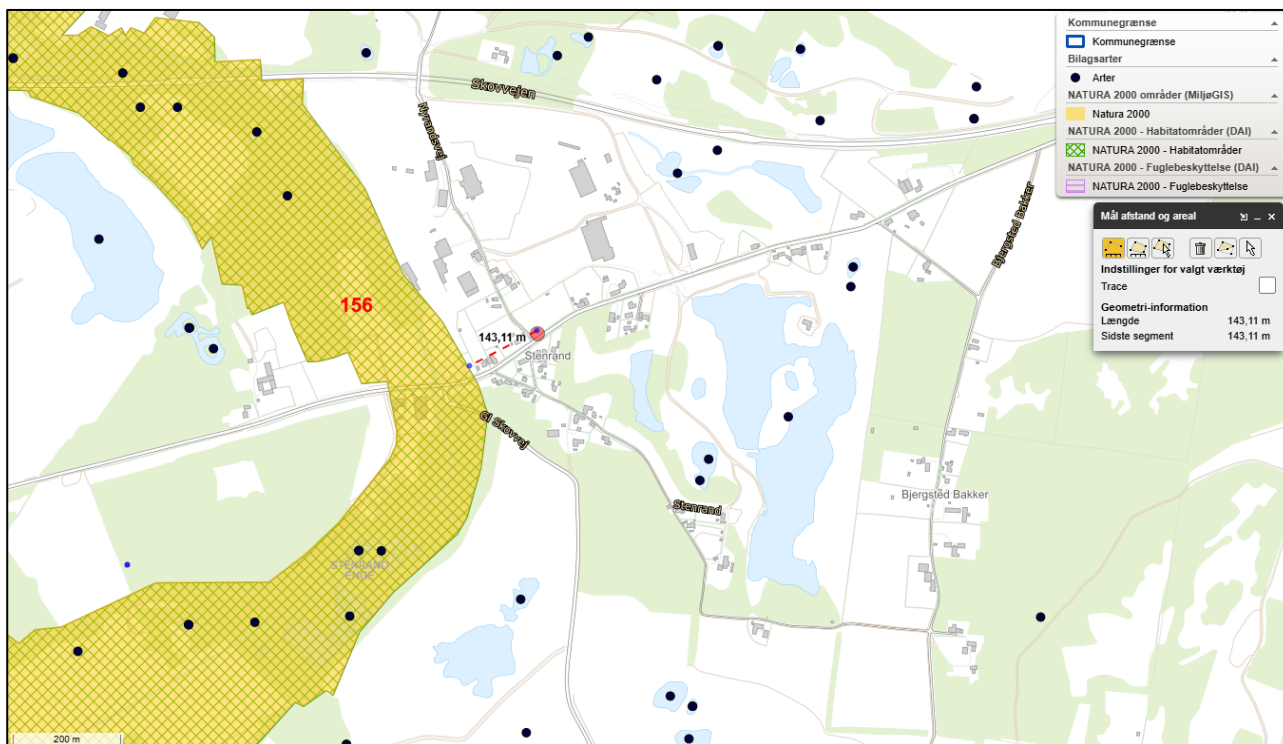
Det ansøgte ligger ca. 140 m fra nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 156 (Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å).

På grund af projektets placering, uden direkte tilknytning til Natura 2000-områder, samt dets lokale karakter vurderer vi, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-området.

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.

⁶ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁷ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF



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

Vurdering af øvrige hensyn

Skovbyggelinjen

Inden for skovbyggelinjen må der som udgangspunkt ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lign⁸. Kommunen har mulighed for at meddele dispensation.

Jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5, kræves der ikke dispensation for skovbyggelinjen hvis der gives en landzonetilladelse jf. § 35, stk. 1, idet de landskabelige formål varetages i en landzonetilladelse.

Som der også står skrevet under afsnittet naboorientering blev der ved lovændringen af naturbeskyttelsesloven i 2013, indført "Husrækkereglen" ved § 17, stk. 3. Husrækkereglen gælder på strækninger, hvor der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 meter. Her gælder forbuddet reelt kun mellem bebyggelsen i 1. række og skoven. Er der opført væsentlig lovlig bebyggelse, gælder skovbyggelinjen altså ikke på den side af byggeriet, som vender væk fra skoven.

I det konkrete tilfælde ønskes boligen opført i et område, hvor der er placeret lovlig bebyggelse mellem boligen og den skov, som skovbyggelinjen tager udgangspunkt i. Skovbyggelinjen har derfor ikke umiddelbar indflydelse på det konkrete projekt.

⁸ Jf. Naturbeskyttelseslovens § 17

Udpegningerne (uddrag fra kommuneplanen)

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

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.

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 S2025-19** for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

Merle Skovgaard

Planlægger

Plan og Koordinering
Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ansøger af byggeriet på Gl. Skovvej 12A, 4470 Svebølle
- Nabo med kommentarer
- 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.