



THYBO
v/ Kenneth Hejendorf

15. juli 2025
Sagsnr. S2025-407
Plan og Koordinering - MSKO

Landzonetilladelse til midlertidigt arbejdsareal med mandskabsvogne og byggekantor

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse til etablering af et midlertidigt arbejdsareal med mandskabsvogne og byggekantor som skal stå i ca. 3 år på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Bakketoppen 2, 4400 Kalundborg
Matr.nr. 1fx, Ladegården, Kalundborg Jorder

Arbejdsarealet etableres 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 I opfylder disse vilkår:

- Arbejdsarealet må ikke være til hinder for Kalundborg Forsynings arbejde. Hvis Kalundborg Forsyning vurderer at arbejdsarealet eller mandskabsvogne er til hinder for etableringen af væsentlig infrastruktur, skal I sørge for at fjerne de elementer som er en forhindring.
- Senest 12 måneder efter projektets afslutning skal pladsen reetableres med vækstmuld og ny engblanding med hjemmehørende arter.
- Der må ikke etableres overnatningsmuligheder for mandskabet på arealet.
- Belysning af pladsen må kun ske med lysmaster og kun forekomme i tidsrummet i 07.00-18.00 i hverdage og 8.00-14.00 på lørdage¹. Ved arbejde udenfor dette tidsrum kræves særskilt dispensations.
- Der skal opsættes skilt med ovenstående tidsvejledning sådan at vognmænd også er bekendt med restriktionerne.
- At der skal etableres paddehegn omkring projektområdet, da der er registreret markfirben i nærområdet.
- Paddehegnet opsættes indefra og ud, og når paddehegnet er opsat, kontaktes kommunen, som er tilsynsmyndighed og kan sikre, at ingen fredede eller bilag IV-arter spærres inde.
- At paddehegnet skal etableres eller opsættes enten i september eller i perioden fra 1. april til 15. maj, hvor markfirbenene er aktive, men stadig uden for deres æglægningssæson.
- Det ansøgte skal overholde bygningsreglementet

¹ Jf. § 6 i [Forskrift for udførelse af midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter – Kalundborg Kommune](#)

I må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger² og regnes fra den 15. juli 2025, hvor tilladelsen er annonceret på [Kalundborg Kommunes hjemmeside](#). I kan finde klagevejledningen nederst i dette dokument. Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må I 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.

I skal være opmærksom på

Byggesagsbehandling

Det ansøgte er omfattet af Bygningsreglementets § 6a, og kan opstilles uden ansøgning om byggetilladelse såfremt det overholder bygningsreglementet. Det er derfor et vilkår i tilladelsen at det ansøgte opføres i overensstemmelse med gældende bygningsreglement.

Jordforurening

Hvis I under bygge- eller anlægsarbejder konstaterer en jordforurening, skal I straks standse arbejdet og kontakte kommunen³. Indenfor kommunens arbejdstid skal I ringe på tlf. 59 53 44 00 udenfor kommunens arbejdstid kan I sende en mail til jord@kalundborg.dk. Hvis I selv forårsager en jordforurening, skal I straks kontakte Miljøberedskabet på tlf. 112.

Arkæologiske fund

Hvis I finder arkæologiske fund ved anlægsarbejdet, skal I straks standse arbejdet og henvende dig til Museum Vestsjælland på tlf. nr. 25 52 83 83 eller e-mail plan@vestmuseum.dk⁴. Vi har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev. På www.vestmuseum.dk kan I desuden finde en vejledning om arkæologi for bygherre. Inden jordarbejdet begyndes, kan Museum Vestsjælland oplyse om der er risiko for at ødelægge fortidsminder⁵.

Servitutter

Vi gør opmærksom på, at der på din ejendom kan være tinglyst privatretlige servitutter, som Kalundborg Kommune ikke påser. I kan se tinglyste servitutter på ejendommen på www.tinglysning.dk.

² Jf. Planlovens § 60

³ Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

⁴ Jf. Museumslovens § 27

⁵ Jf. Museumslovens § 25

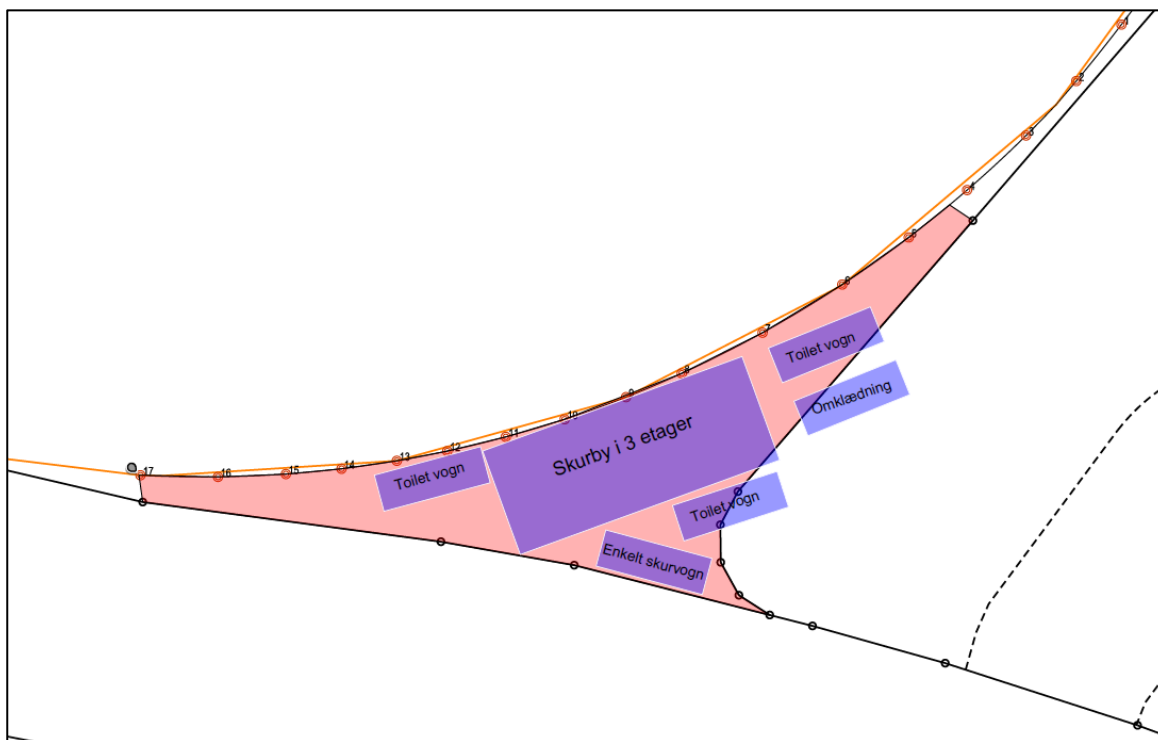
Sagen omhandler

Kalundborg Kommune har modtaget din ansøgning om tilladelse til etablering af et midlertidigt arbejdsareal til mandskabsvogne og byggekantor på Bakketoppen 2, 4400 Kalundborg på matr.nr. 1fx, Ladegården, Kalundborg Jorder.

Idet det ansøgte omfatter opførelse af ny bebyggelse og 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 er det oplyst at det midlertidige arbejdsareal skal være der i ca. 3 år, mens byggeriet på nabomatriklen foregår. Pladsen skal udelukkende anvendes til mandskabsfaciliteter og byggekantor. Der opstilles 16 mandskabsvogne i to lag – ovenpå dem etableres der kontor til byggeledelsen. Der bliver ingen oplag. Pladsen etableres ved at vækstjord afgraves og lægges i depot. Derefter udføres et drænanlæg af 20 cm sand og 30 cm stabilgrus.

Der i ansøgningsmaterialet også søgt om tilladelse til at pladsen oplyses i vintermånederne 06.00-20.00, samt at pladsen ville blive reetableret efter ca. 20 måneder. Dette er dog forhold som Kalundborg Kommune ikke kan give tilladelse til, og denne landzonetilladelse er derfor betinget af de vilkår der er nævnt på side 1.



1 - Situationsplan som viser placering og indretning af det midlertidige arbejdsareal.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering⁶, da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne. Byggepladsen opføres i forbindelse med etableringen af byggeriet på nabomatriklen. Derudover er der ikke beboelse på de nærmeste matrikelnaboer.



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

Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at byggepladsen, er nødvendig for opførelsen af byggeriet på nabomatriklen, som er lokalplanlagt (lokalplan nr. 589) til boliger.
- 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.

⁶ Jf. Planlovens § 35, stk. 5

Baggrund for vurdering

Det ansøgte ligger i område som er udlagt til følgende:

- Fortidsmindebeskyttelseslinje
- Kommuneplanramme K03.R10 – rekreativt område
- Kommuneplanramme K03.B25 – boligområde
- Kystnærhedszonen
- Fund af markfirben i nærheden

I 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 arbejdsarealet ikke er i strid med de landskabelige karakterer i området, da det vurderes at det ansøgte, ikke vil være en væsentlig ændring af de forhold som vil opstå med opførelse af bebyggelse jf. lokalplan 589, som er politisk vedtaget.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

Der er foretaget en konkret vurdering af om ansøgte kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt⁷ eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV⁸, såkaldte bilag IV-arter.

Der er fundet markfirben i umiddelbar nærhed både syd og øst for området. Der er derfor med stor sandsynlighed markfirben i det område hvor arbejdsarealet ønskes etableret. Markfirben er fredede i Danmark og er beskyttet ifølge EF-habitatdirektivet. De må ikke fanges, slås ihjel eller forstyrres med vilje og deres levesteder må ikke beskadiges eller ødelægges.

Vores vurdering er at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, **så længe der opsættes paddehegn** som angivet i vilkårene på side 1.

Det ansøgte ligger 1,6 km udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 166 (Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord).

På grund af projektets placering, relativt fjernt fra Natura 2000-områder, samt dets lokale og midlertidige karakter vurderer vi, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-området.

⁷ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁸ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF



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

Vurdering af øvrige hensyn

Fortidsmindebeskyttelseslinjen

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven⁹. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende. Kommunen har mulighed for at give dispensation.

Etableringen af arbejdsarealet ligger lige udenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen, og kræver derfor ikke en dispensation herfra. Det er dog en forudsætning for landzonetilladelsen at arbejdsarealet etableres udenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Kommuneplanrammer

Området ligger indenfor følgende to kommuneplanrammer K03.R10 (rekreativt område) og Kommuneplanramme K03.B25 (boligområde).

Det er vores vurdering at etableringen af arbejdsarealet ikke er i strid med de udlagte kommuneplanrammer, idet der er tale om en midlertidig arbejdsareal, som opføres i forbindelse med opførelse af byggeriet indenfor lokalplanområdet for lokalplan nr. 589.

⁹ Jf. naturbeskyttelseslovens § 18

Udpegningerne (uddrag fra kommuneplanen)

Nedenfor kan I 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.

Kystnærhedszonen (4.7.1 - 4.7.6)

Kystnærhedszonen søges friholdt for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af en kystnær placering. Der kan som hovedregel ikke placeres større tekniske anlæg i zonen. Ferie- og fritidsanlæg skal placeres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse og i overensstemmelse med retningslinjerne vedrørende sommerhuse og rekreative strukturer. Større beplantninger inden for kystnærhedszonen kan etableres, hvis det kan ske på en måde, så den landskabelige oplevelse af kysten styrkes.

Kontakt

Har I spørgsmål til tilladelsen eller brug for yderligere oplysninger, kan I booke et telefonmøde med en landzonesagsbehandler via vores [hjemmeside](#) eller skrive os en mail på landzone@kalundborg.dk. **Angiv venligst sagsnummeret S2025-407** for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

Landzone-teamet

Plan, Byg og Miljø
Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer, Kalundborg Kommune
- Kalundborg Forsyning, kundecenter@kalfor.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.