



Flemberg & Godiksen ApS
Att. Lars Flemberg
Syrenvænget 2
4270 Høng

15. august 2025
Sagsnr. S2025-952
Plan og Koordinering

Landzonetilladelse til udstykning

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse til udstykning af en ejendom med to bygningssæt til to separate ejendomme, hver med helårsbeboelse, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Ågårdsvej 13, 4281 Gørlev
Matr.nr. 4a, Bakkendrup By, Bakkendrup

Tjørnhøjsvej 35, 4281 Gørlev
Matr.nr. 15e, Gørlev By, Gørlev

De ansøgte ejendomme er beliggende som det fremgår af billede 1 på side 3, og udstykningen skal foretages i overensstemmelse med de indsendte tegninger og beskrivelser, som denne tilladelse tager udgangspunkt i.

Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:

- At udstykningen ikke er i strid med eventuelle hensyn, der varetages af Geodatastyrelsen.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 15. august 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 eventuelle andre nødvendige tilladelser.

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

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 bl.a. fået følgende oplyst:

I forbindelse med et Naturprojekt har Naturstyrelsen erhvervet en række landbrugsejendomme, hvor landbrugsjorden fraskilles med henblik på at skulle indgå i naturprojektet. Herved bliver landbrugsbygningerne overflødiggjort, som følge af at der med bygningerne følger et areal, der ligger under 2ha, således at landbrugspligten på ejendommen herved er bragt til ophør.

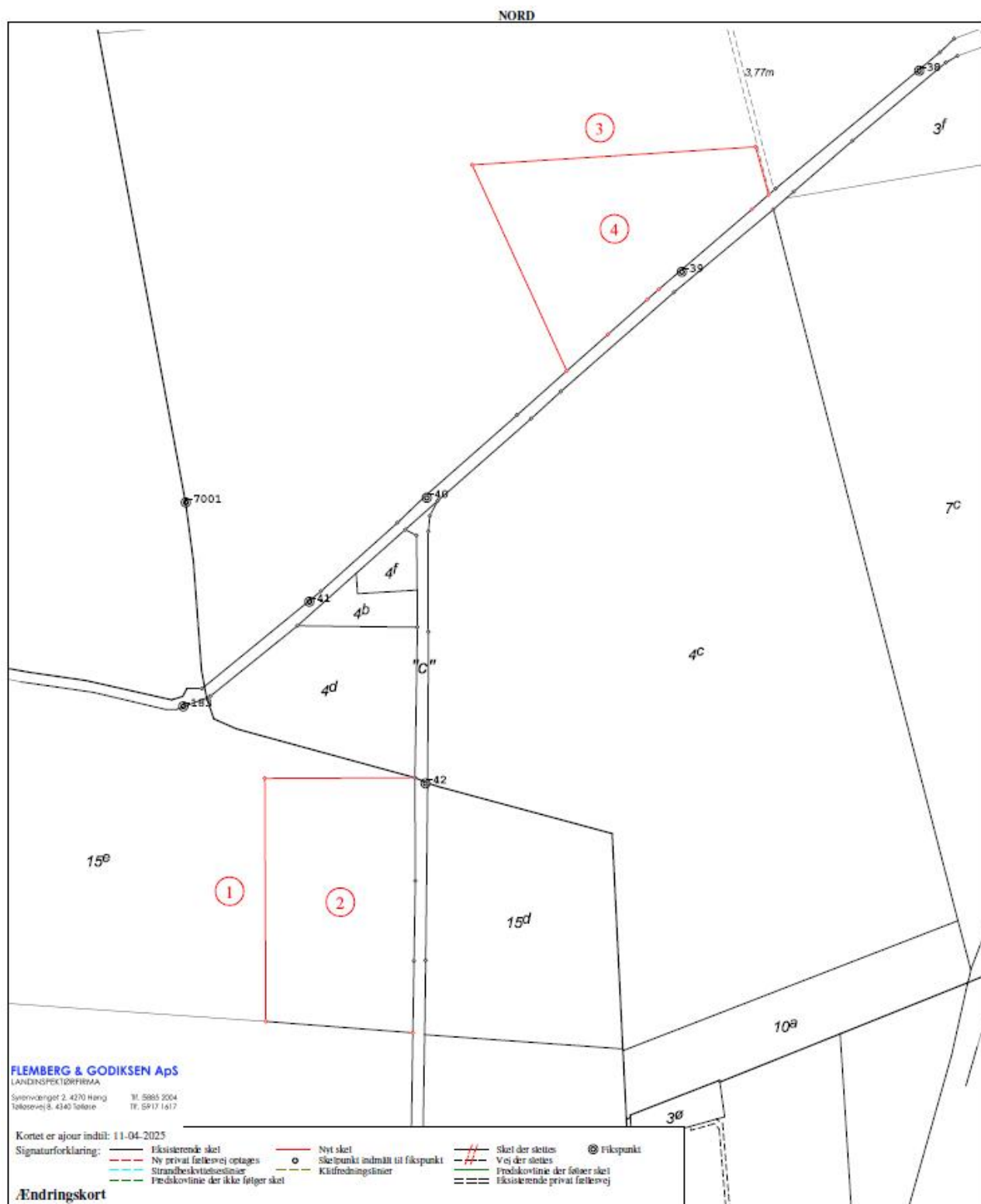
Kommunen vurderede i den forbindelse følgende:

Det er hensigten med landbrugsjorden, at den skal anvendes i overensstemmelse med reglerne i jordfordelingsloven. Udstykning af landbrugsjord fra bygningssæt kan derfor ske i henhold til planlovens § 36, stk. 1, nr. 13 uden landzonetilladelse, når købet sker efter reglerne i jordfordelingsloven.

En af de omhandlede ejendomme er registreret med to bygningssæt beliggende på henholdsvis Ågårdsvej 13 og Tjørnhøjsvej 35, 4281 Gørlev.

Disse ønskes udstykket således at de fremover registreres og kan sælges som to separate ejendomme til helårsbeboelse.

Udstykningen vurderes ikke at være omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser og derfor forudsætter den en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.



1 – Ændringskort, der viser udstykning af delområde 2 (Tjørnhøjsvej 35) og 4 (Ågårdsvej 13)

Opmålingsdistrikt

1901

Måleblad

GPS-net.dk

Ifølge lovbekendtgørelse nr. 769 af 07/06/2018 er den, som flytter, borttager, beskadiger eller ødelægger et kendeligt skelmærke eller et varigt mærke for opmåling, pligtig til at betale udgifterne ved dets genanbringelse, og kan idømmes bøde, jf. § 48.

KOORDINATLISTE - system DKTM3

Nr	E	N	BESKRIVELSE	Nr	E	N	BESKRIVELSE
251	567425,89	1159264,76	Skelpkt jernrør	286	567455,99	1159201,80	Hushjørne
252	567527,57	1159267,18	Skelpkt jernrør	287	567463,59	1159201,20	Hushjørne
253	567535,55	1159232,57	Skelpkt jernrør	288	567447,07	1159184,05	Hushjørne
273	567354,41	1159188,37	Skelpkt jernrør	292	567448,30	1159199,51	Hushjørne
278	567381,94	1159237,37	Hushjørne	293	567454,36	1159180,85	Hushjørne
279	567380,72	1159222,50	Hushjørne	2001	567323,94	1159262,34	Skelpkt jernrør
280	567415,72	1159212,16	Hushjørne	2004	567523,28	1159222,55	Skelpkt gl beton
281	567412,92	1159177,03	Hushjørne	2005	567454,13	1159167,73	Skelpkt jernrør -gl mål
282	567411,54	1159235,05	Hushjørne	2006	567445,65	1159160,77	Skelpkt jernrør -gl mål
283	567410,37	1159220,02	Hushjørne	2007	567416,33	1159136,88	Skelpkt jernrør -gl mål
285	567449,07	1159209,54	Hushjørne	2008	567385,88	1159111,95	Skelpkt jernrør

4a

Ejerlav: Bakkendrup By, Bakkendrup

Kommune: Kalundborg Kommune

Opmålt i: april 2025

Målforhold: 1: 1500

Landinspektør j.nr.: 2507-1-1

Lars Flemberg

Landinspektør

Date: 11. april 2025

FLEMBERG & GODIKSEN ApS

LANDINSPEKTØRFIRMA

Syrerwænget 2, 4270 Hang

Tølløsevej 8, 4340 Tølløse

Tlf. 5885 2004

Tlf. 5917 1617

Signaturforklaring

Blindt skel, der ikke bortfalder

Mål eller koordinater, der kun er til brug ved indlægningen på matrikelkortet, er angivet med klamme.

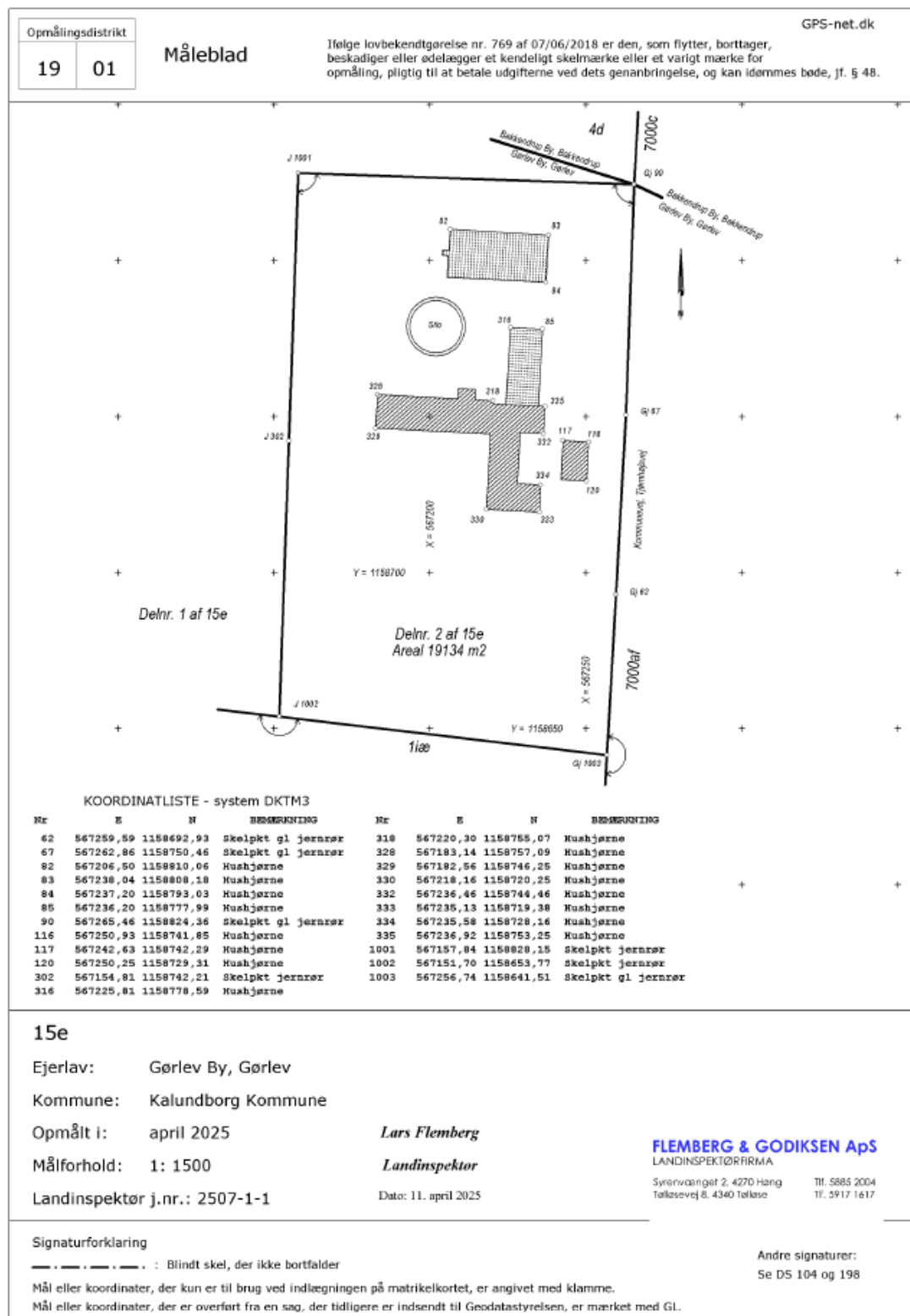
Mål eller koordinater, der er overført fra en sag, der tidligere er indsendt til Geodætisk Institut, er mærket med GI.

Andre signaturer:

Se DS 104 og 198

2 – Måleblad for udstykning af Ågårdvej 13.

Side 4 af 14



3 – Måleblad for udstykning af Tjørnhøjsvej 35.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering², da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne. Der foretages ikke synlige ændringer af ejendommene i med udstykningen og begge ejendomme kan fortsat anvendes til helårsbeboelse. Der er endvidere ikke nogen nærliggende naboboliger.



4 – Beliggenhed af Ågårdsvej 13 mod nord og Tjørnhøjsvej 35 mod syd, vist med gule cirkler, i forhold til naboer.

² 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
- Særlig værdifuld landbrugsjord
- Landskabskarakterområdet Gørlev Moræneflade
- Støjbelastede arealer
- Potentielle biogasanlæg
- 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 den ansøgte udstykning ikke er i strid med de hensyn, der skal tages i området. Der er tale om eksisterende lovlig bygningsmasse, der kan anvendes til helårsbeboelse. Der ændres ikke på bygningsmassens udseende i forbindelse med udstykningen og heller ikke på anvendelsen til helårsbeboelse.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er, at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn. De to bygningssæt kan lovligt anvendes til helårsbeboelse og de skal også fremadrettet have denne funktion. Der vurderes derfor ikke at ske nogen ændring i ejendommenes påvirkning af naturen ud over at der ikke længere drives landbrug fra nogen af ejendommene.

Der er også foretaget en konkret vurdering af om ansøgte kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt³ eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV⁴, såkaldte bilag IV-arter.

³ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁴ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF

Det ansøgte ligger ca. 900 m udenfor nærmeste *Natura 2000*-område; nr. 157 (Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken). Udstykningen medfører ikke nogen ændringer, der vurderes at have betydning for *Natura*-2000 området.

Fortsættelse af den nuværende lovlige anvendelse til helårsbolig vurderes heller ikke at have betydning for bilag IV-arter. Vi har endvidere ikke noget konkret kendskab til forekomst af bilag IV arter på udstykningens delområde 2 og 4.



5 - Det ansøgte placering ift. det nærmeste *Natura 2000*-område.

Vurdering af øvrige hensyn

Skovbyggelinjen

Inden for skovbyggelinjen må der som udgangspunkt ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lign⁵. Kommunen har mulighed for at meddele dispensation.

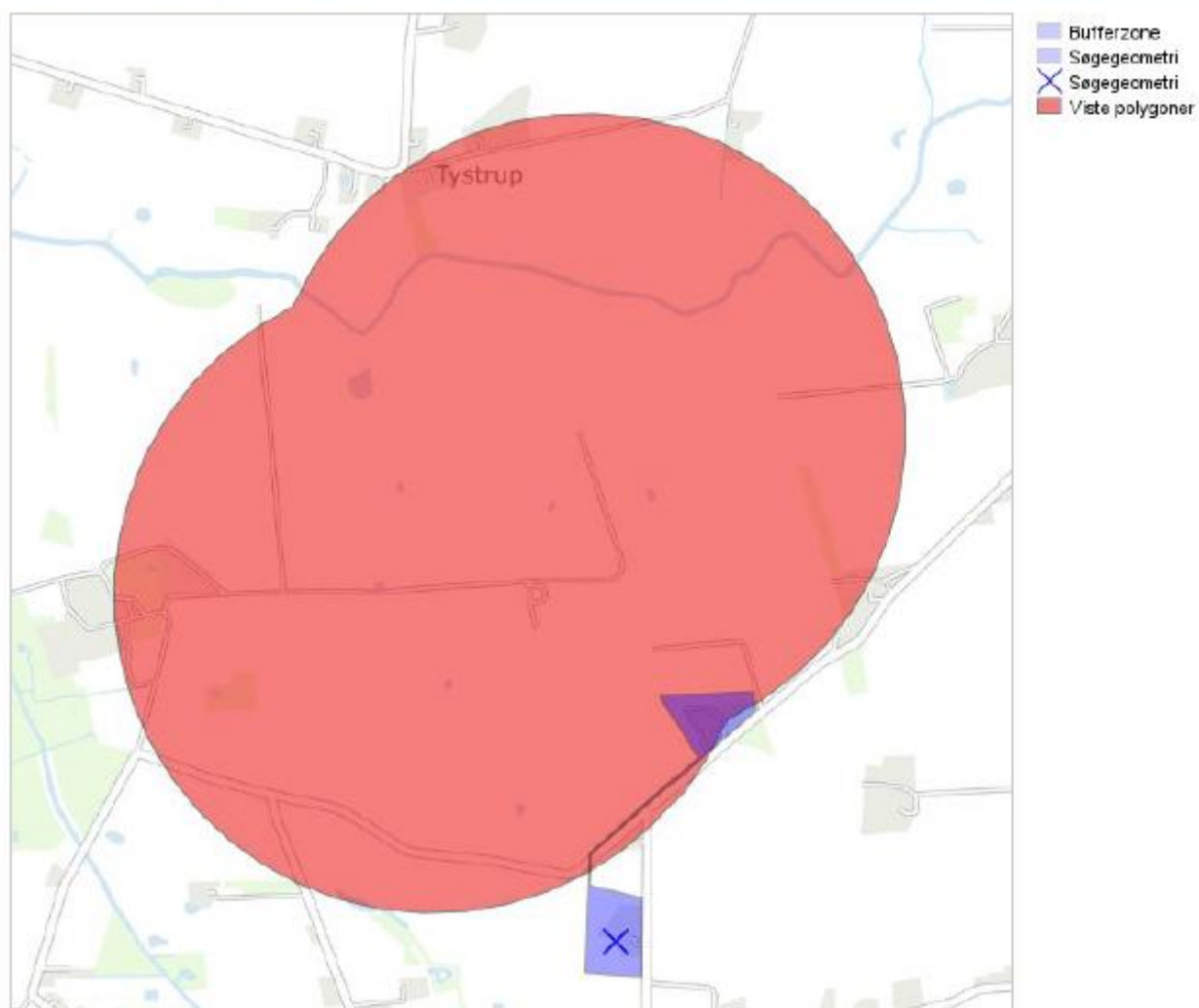
Del af Ågårdsvej 13 er beliggende indenfor skovbyggelinje. Da der ikke ansøges om nogen form for byggeri i forbindelse med udstykningssagen, vurderer Kalundborg Kommune, at det ansøgte ikke forudsætter behandling efter Naturbeskyttelsesloven.

⁵ Jf. Naturbeskyttelseslovens § 17

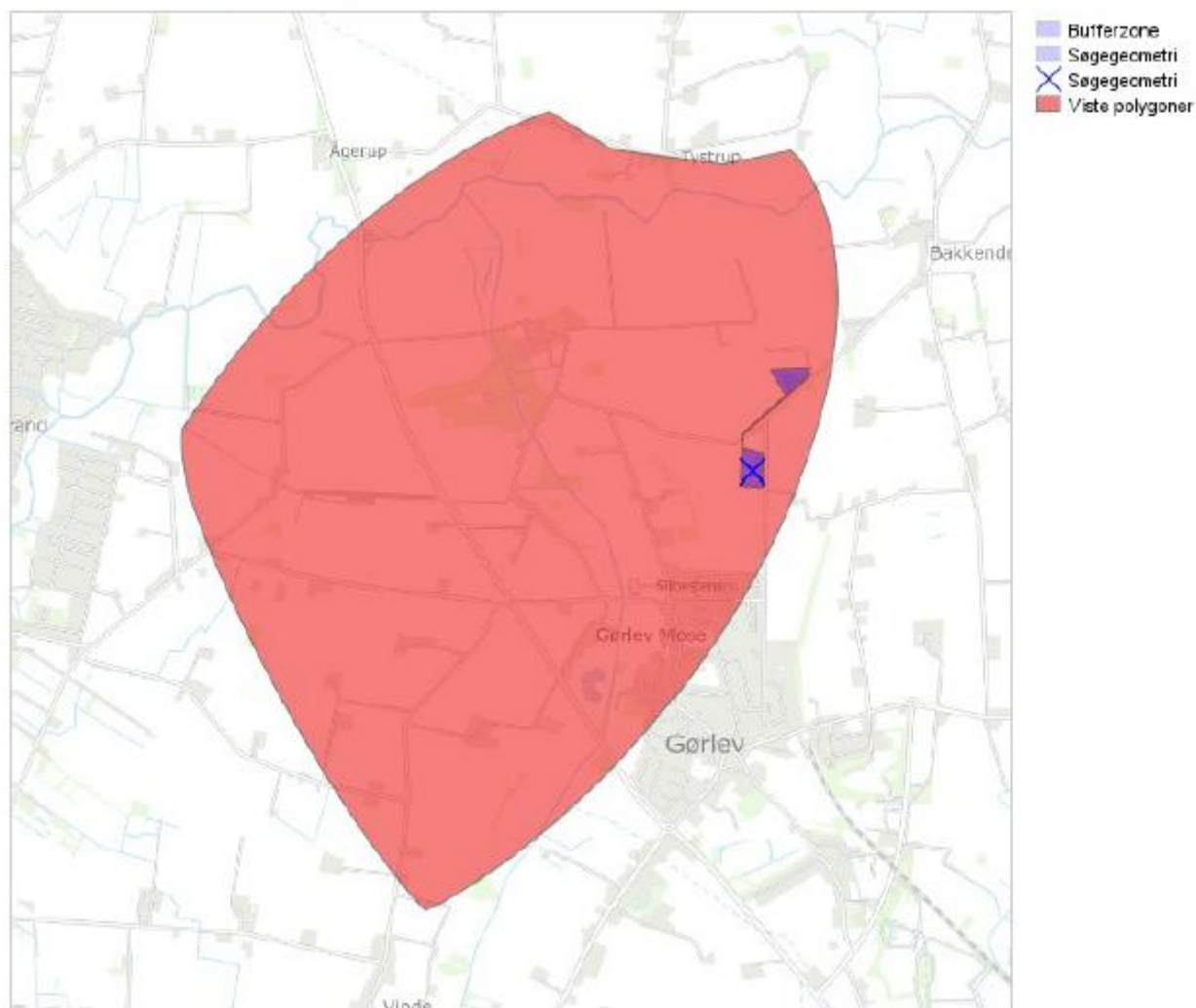


6 – Beliggenhed af Ågårdsvej 13 mod nord og Tjørnhøjsvej 35 mod syd, vist med gule cirkler, i forhold til skovbyggelinjen (vist med grønt).

Ågårdsvej 13 er beliggende indenfor *støjbelastede arealer* og *potentielle biogasanlæg* i Kalundborg Kommuneplan. Tjørnhøjsvej 35 er beliggende indenfor udpegningen *potentielle biogasanlæg*. Idet der allerede er en lovlig helårsbolig på begge ejendomme, er udpegningerne ikke af betydning for den fortsatte lovlige anvendelse til helårsbeboelse.



7 - Ågårdsvej 13, beliggende indenfor støjbelastede arealer.



8 - Ågårdsvej 13 og Tjørnhøjsvej 35 er beliggende indenfor et område, der er udpeget til potentielle biogasanlæg.

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.

Områder udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord (4.13.1 - 4.13.2)

Områder udpeget til særligt værdifulde landbrugsjord skal fortrinsvis anvendes til jordbrugsdrift, da de har høj dyrkningsværdi. Arealerne skal i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter.

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

- Beplantninger, bebyggelse eller anlæg, der hindrer udsigt over Storebælt samt Tissø og det bagvedliggende højdetræk
- Bebyggelse eller beplantning der skæmmer udsigten fra de andre karakterområder, som omgiver Tissø
- Ny bebyggelse og anlæg, der ikke harmonerer med eksisterende bebyggelse og landsbyafgrænsninger

Ågårdvej 19 er beliggende indenfor Kalundborg Kommuneplans udpegning af *Potentielle økologiske forbindelser* (4.9.15 - 4.7.6)



9 - Ågårdvej 13 beliggende indenfor et område, der er udpeget til potentiel økologisk forbindelse

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 S2025-952 for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

Miriam Thastum
Planlægger

Plan og Koordinering
Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Naturstyrelsen, Førstballevej 2, 7183 Randbøl
- 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.