



**Martin Olsen  
Scanhuse Aps  
Algade 25  
4281 Gørlev**

10. november 2025  
Sagsnr. S2025-1237  
Plan og Koordinering

## **Landzonetilladelse til udstykning af jord**

### **Afgørelse**

Kalundborg Kommune meddeler hermed tilladelse til udstykning af et areal på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Tømmerupvej 38, 4400 Kalundborg  
Matr.nr. 30a, Tømmerup, Kalundborg Jorder.

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

### **Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:**

- At der ikke må foretages fysiske tilstandsændringer på ejendommen uden at Fredningsnævnet er blevet hørt.

### **Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:**

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger<sup>1</sup> og regnes fra den 10. november 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.

---

<sup>1</sup> 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](http://www.tinglysning.dk).

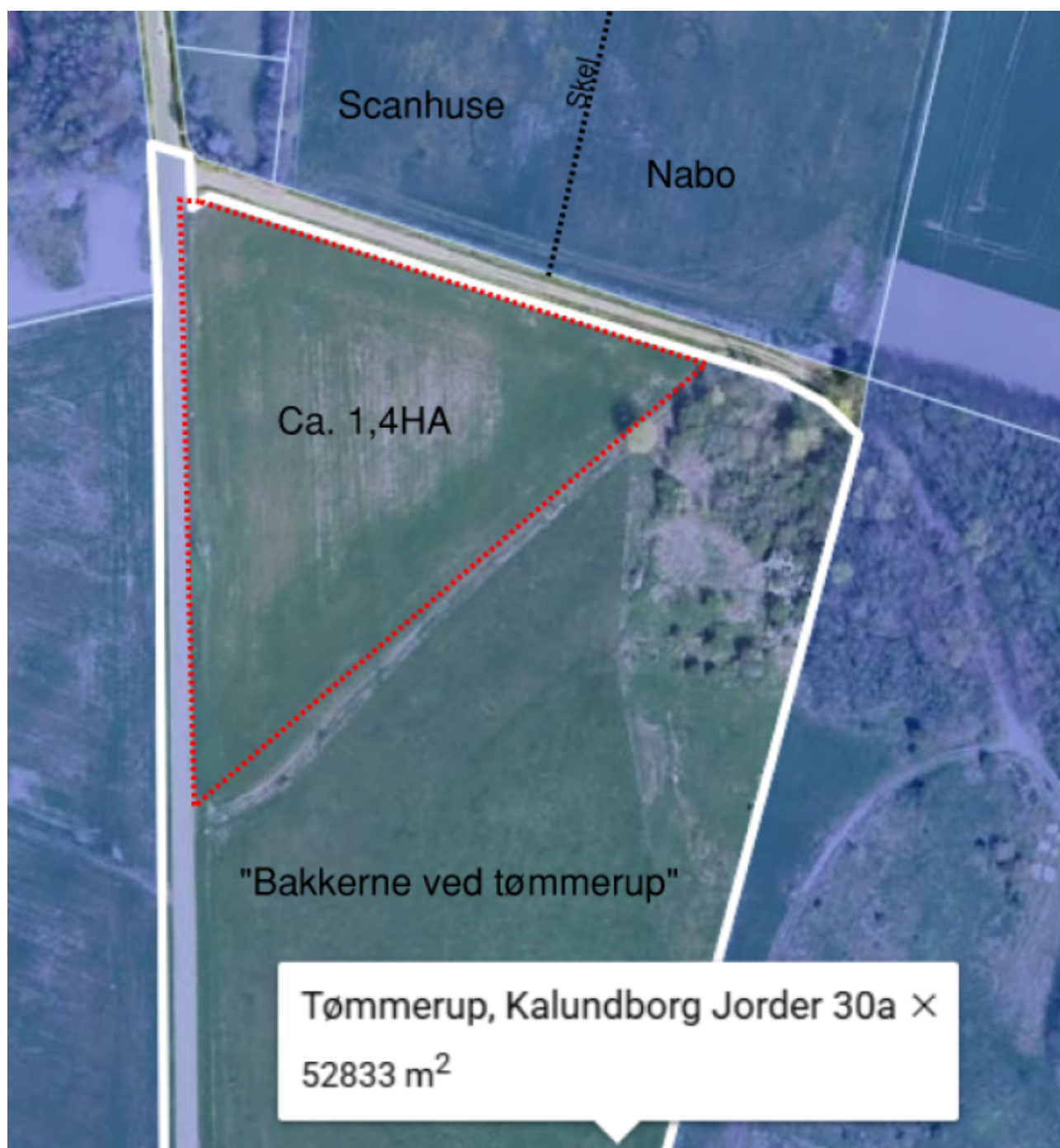
## **Sagen omhandler**

Kalundborg Kommune har modtaget din ansøgning om tilladelse til udstykning af et areal på Tømmerupvej 38, 4400 Kalundborg på matr.nr. 30a, Tømmerup, Kalundborg Jorder.

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

I ansøgningen har du oplyst at:

*I forbindelse med håndtering af Klimavand fra oplandet, på vores byggeprojekt i Tømmerup, har vi fået anerkendt en løsning der indbefatter køb af en grund syd for arealet.  
Der skal intet ske på grunden, det handler blot om risiko for opstemning af regnvand der kommer opstrøms fra.*



1 - Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte.

## Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering<sup>2</sup>, da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne. Da der tale om en udstykning af et ubebygget areal vurderes det at udstykningen er irrelevant for naboer.



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

<sup>2</sup> 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:

- Økologiske forbindelser KP2021
- Værdifulde kulturmiljøer KP2021
- Større sammenhængende landskaber KP2021
- PlanDK - Kommuneplanramme, vedtaget
- Landskabskarakterområder
- Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser KP2021
- Kystnærhedszonen KP2021
- Kulturhistoriske bevaringsværdier KP2021
- Fredede områder (DAI)
- PlanDK - Kommuneplanramme, forslag
- Vandledning

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 udstykning af et ubebygget areal, der forbliver ubebygget.

### Vurdering af de naturmæssige hensyn

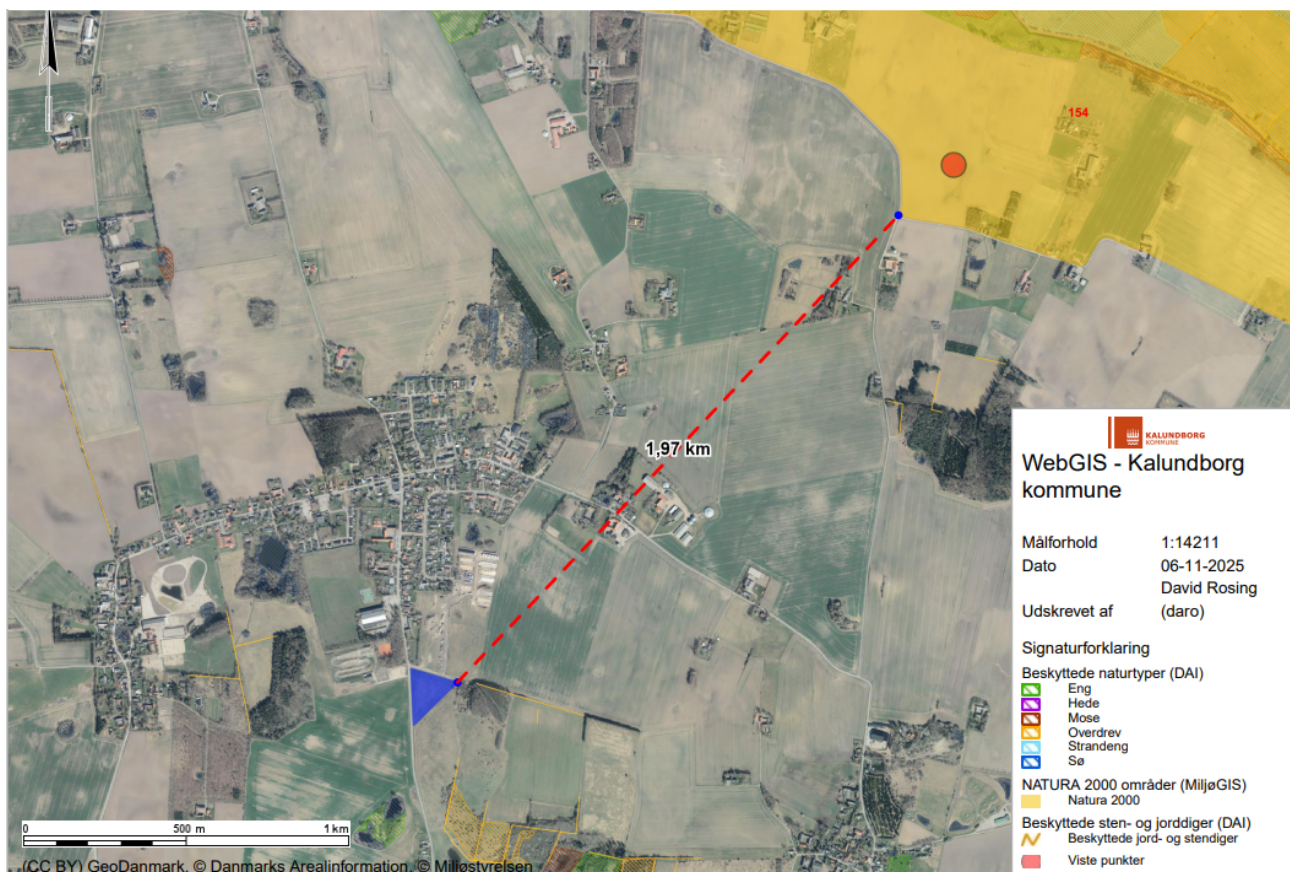
Vores vurdering er at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da det har uvæsentlig indvirkning på de naturhensyn grundet dets lokale karakter.

Der er også foretaget en konkret vurdering af om ansøgte kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt<sup>3</sup> eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV<sup>4</sup>, såkaldte bilag IV-arter.

Det ansøgte ligger 1,9 km udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesbjerg og Bollinge Bakke).

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).

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.



3 - Det ansøgtes placering ift.de nærmeste *Natura 2000-områder*.

### Vurdering af øvrige hensyn

<sup>3</sup> Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

<sup>4</sup> Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF

### *Vejledning i landzoneadministration*

Ifølge Erhvervsministeriets *Vejledning om landzoneadministration*<sup>5</sup> kræver udstykning af grunde tilladelse jf. planlovens paragraf 35, stk 1.

### *Planforhold (Kommuneplan eller lokalplan)*

Arealet ligger inde for Kommuneplanramme 10.1 Tømmerup Banke – Rammenummer: K12.R06 som står som værende rekreativt område.

### *Fredede områder*

Området ligger inde for Fredede områder: Tømmerup Banke, og der må derfor ikke foretages tilstandsændringer uden tilladelse fra Fredningsnævnet.

## **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.

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

- Fjernelse af småbiotoper i lavninger og på stejle skrånninger
- Manglende græsning eller slåning af overdrevsarealer
- Byggeri og anlæg der ikke er landbrugsrelateret og som ikke harmonerer med den lokale byggeskik
- Ny bebyggelse og anlæg, der slører de eksisterende landsbyafgrænsninger og strukturer
- Byggeri og anlæg placeret højt i det kuperede landskab

### *Værdifulde kulturmiljøer (4.15.1 - 4.15.6)*

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

- Byggeri og anlæg
- Opdyrkning eller tilplantning samt tilgroning på grund af fro lavt græsningstryk

---

<sup>5</sup> Erhvervsstyrelsens "Vejledning om landzoneadministration." Juli 2018. Opdateret nov. 2019

- Råstofgravning

#### *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.

Tømmerup Kirke Fjernomgivelser:

*Kirken ligger ud til Holbækvej (landevej 23) og markerer flot indkørslen til Tømmerup by. Med en randplacering som afslutning på Tømmerup by mod syd, kobler kirken sig fint på det åbne landskab, og bliver her en buffer mellem byen og trafikanterne på den meget befærdede Holbækvej.*

*Trafikken i området samles i en stor rundkørsel der er anlagt ca. 300 m. sydvest for kirken. Ved trafikantens opbremsning inden fordeling i rundkørslen gives kirken tid til eksponering. Kirkens deltagelse i dette trafiklandskab giver rundkørslen her karakter frem for andre. Hvor den visuelle kontakt til kirken er god syd for byen, så hindres indsigte til såvel kirke som by fra nord af de store karakterfulde bakker og høje. Således får man ved ankomst fra Spangsbro først Tømmerups kirke i syne kort før ankomst til byen. Ved ankomst fra øst ad Holbækvej er indsigten begrænset af træer og vildthejn. Det anbefales at træerne tættest på Holbækvej fjernes, så indsigten til kirken styrkes.*

#### *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](mailto:landzone@kalundborg.dk). **Angiv venligst sagsnummeret S2025-1237** for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

**David Rosing**

Planlægger

Plan og Koordinering  
Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Danmarks Jægerforbund, [christensenholger1@gmail.com](mailto:christensenholger1@gmail.com)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dnkalundborg-sager@dn.dk](mailto:dnkalundborg-sager@dn.dk)
- Dansk Botanisk Forening, [nbu\\_sj@botaniskforening.dk](mailto:nbu_sj@botaniskforening.dk)
- DN Kalundborg, [lodefoged@lodefoged.nu](mailto:lodefoged@lodefoged.nu)
- Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, DOF Vestsjælland, [kalundborg@dof.dk](mailto:kalundborg@dof.dk)
- Friluftsrådet, [kreds14@friluftsradet.dk](mailto:kreds14@friluftsradet.dk)
- Slots og Kulturstyrelsen, [post@slks.dk](mailto:post@slks.dk)
- Museum Vestsjælland, [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)
- Fri natur, [frinatur@frinaturdanmark.dk](mailto: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](http://www.naevneneshus.dk), [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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](http://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.