

Kristian Baatrup  
Att: Skel.dk

16. april 2024  
Sagsnr. S2023-2011  
Plan og Koordinering

## Landzonetilladelse til vedr. udstykning

### Afgørelse

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

Klindedalsvej 60  
4400 Kalundborg  
Matr.nr. 7ak, Nostrup By, Raklev

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

- Du skal indhente eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer.
- Du skal opføre/etablere/udstykke det ansøgte i overensstemmelse til de indsendte tegninger og beskrivelser, som denne tilladelse tager udgangspunkt i.

### Du må først udnytte tilladelsen når klagefristen er udløbet

Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet.

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må du først udnytte den, når Planklagenævnet har taget stilling til klagen.

Klagefristen er på 4 uger<sup>1</sup> og regnes fra den 16. april 2024, hvor tilladelsen er annonceret på [Kalundborg Kommunes hjemmeside](#). Du kan finde klagevejledningen nederst i dette dokument.

### 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 §11

## Du skal være opmærksom på

### Jordforurening

Hvis du under bygge- eller anlægsarbejder konstaterer en jordforurening, skal du straks standse arbejdet og kontakte kommunen<sup>2</sup>. Indenfor kommunens arbejdstid skal du ringe på tlf. 59 53 44 00 udenfor kommunens arbejdstid kan du sende en mail til [jord@kalundborg.dk](mailto: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.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)<sup>3</sup>. Vi har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev. På [www.vestmuseum.dk](http://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 fortidsminder<sup>4</sup>.

### 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 på Klintedalsvej 60, 4400 Kalundborg på matr.nr. 7ak, Nostrup By, Raklev.

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

I ansøgningen har du oplyst at udstykningens formål:

*"Jeg henvender mig hermed for at ansøge om udstykning af en samlet fast ejendom, beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen og i landzone. I øjeblikket er der på ejendommen opført hotel med tilhørende rekreative arealet for gæsterne og en landbrugsbygning med stuehus, driftsbygninger og tilhørende landbrugsflader.*

*Udstykningen ønskes gennemført for få skabt en matrikulær situation, hvor hotellet og landbruget er beliggende på hver deres selvstændige samlede faste ejendom, således de kan belånes og driftes som selvstændige enheder. Jeg vedlægger et oversigtskort med angivelse af den samlede faste ejendom og en plan med angivelse af den ønskede fremtidige adskillelse."*

Hotelejendommen vil bestå af matrikel; 7l, 7h, 7ak, 7i, 17d, 17c og 17e.

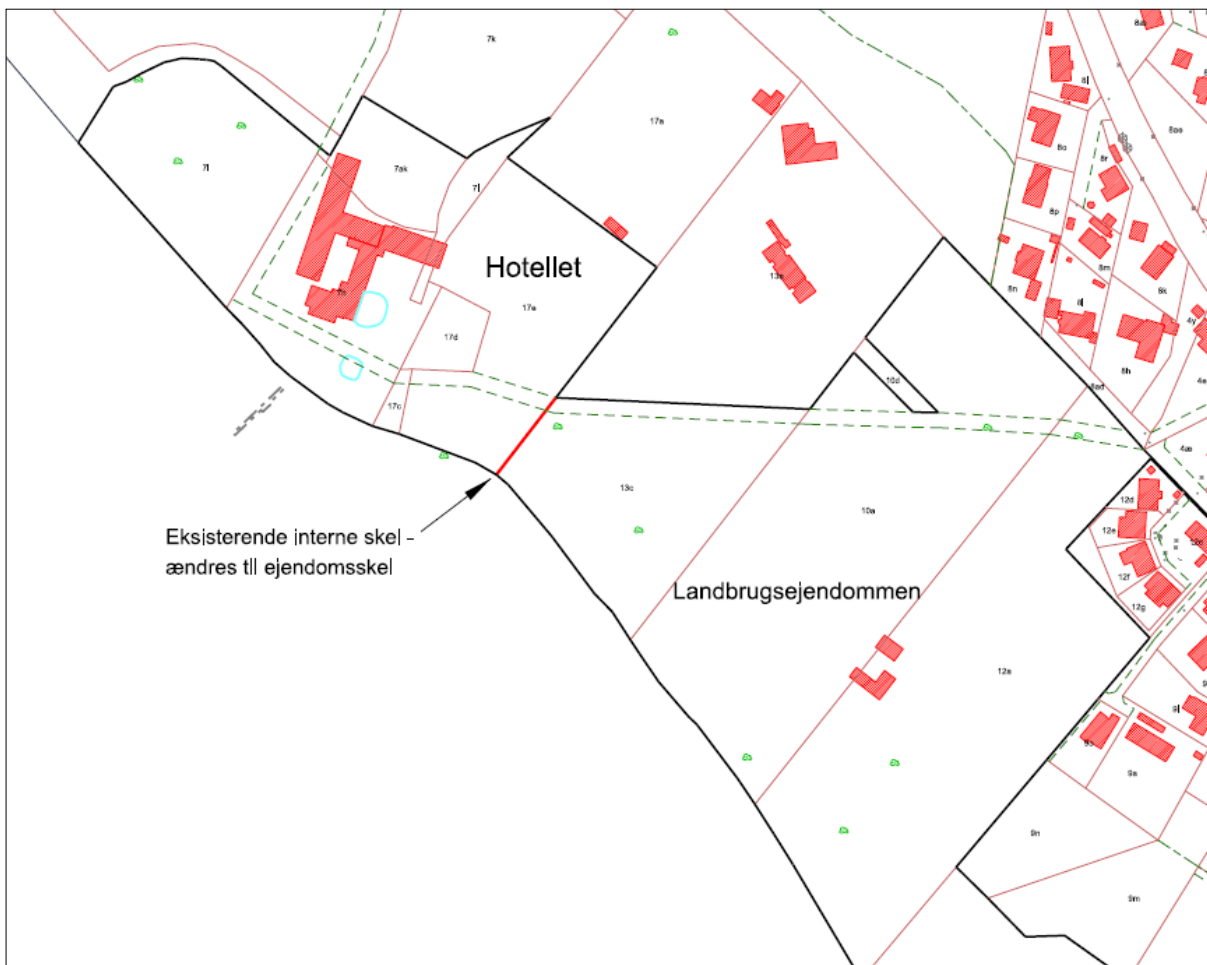
Landbrugsejendommen vil bestå af matrikel; 13c, 10a, 12a, 9c og 15d.

---

<sup>2</sup> Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

<sup>3</sup> Jf. Museumslovens § 27

<sup>4</sup> jf. Museumslovens § 25



1 - Udstykningsplanen.

## Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering<sup>5</sup>, da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne.



2 – Overflyvningsfoto der viser nærmeste naboer.

## 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.

---

<sup>5</sup> Jf. Planlovens § 35, stk. 5

## **Baggrund for vurdering**

### 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 ændrer nogen fysiske forhold da der er tale om en matrikulær udstykning.

Vurderingen er truffet på baggrund af følgende retningslinjer i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032, som gør sig gældende i det område, hvor du ønsker at opføre det ansøgte. Parenteserne (X.X.X) efter henviser til de konkrete retningslinjer i kommuneplanen.

#### *Det åbne land (6.6.1)*

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.

#### *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.

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

- Hegn og beplantninger, der slører det kuperede landskab
- Fjernelse af småbiotoper i lavninger og på stejle skrånninger
- Manglende græsning eller slåning af overdrevsarealer ved Røsnæsgården
- Ny bebyggelse og anlæg i den del af området, der hovedsagligt består af udflyttede gårde
- Byggeri og anlæg placeret højt i det kuperede landskab
- Udvidelse af Kalundborg By over bakkekammen
- Ny bebyggelse og anlæg, der slører de eksisterende landsbyafgrænsninger og strukturer
- Beplantninger, bebyggelse eller anlæg, der hindrer udsigterne over Kalundborg Fjord, Kattegat og Sejerø Bugten

#### *Skovrejsning (4.12.1 - 4.12.9)*

I områder udpeget til skovrejsning uønsket må der som udgangspunkt ikke plantes skov.

#### *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.

### 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 matrikulære karakter.

Vurderingen er truffet på baggrund af følgende retningslinjer i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032, som gør sig gældende i det område, hvor du ønsker at opføre det ansøgte. Derudover bygger ovenstående vurdering på en konkret vurdering af om ansøgte kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt<sup>6</sup> eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV<sup>7</sup>, såkaldte bilag IV-arter.

#### *Økologiske forbindelser (4.9.12 - 4.9.14)*

I økologiske forbindelser skal dyr og planters spredningsmuligheder i landskabet fremmes og der må der ikke ske byudvikling eller anlægges veje og tekniske anlæg, hvis dyr og planters spredningsmuligheder forringes.

#### *Beskyttede naturtyper (4.9.20)*

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

---

<sup>6</sup> Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

<sup>7</sup> Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF

*Internationale naturhensyn (4.9.17 – 4.9.19)*

Det ansøgte ligger i *Natura 2000-område*; nr. 166 (Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord).

På grund af projektets matrikulære karakter vurderer vi, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-området i sig selv eller i forbindelse med andre projekter.



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 museumsloven<sup>8</sup>. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende. Kommunen har mulighed for at give dispensation.

I det konkrete tilfælde er det vores vurdering at det ansøgte ikke vil være i strid med fortidsmindebeskyttelseslinjen da der er tale om en matrikulær sag, og ikke noget der foretages fysisk.

### *Strandbeskyttelseslinjen*

Indenfor strandbeskyttelseslinjen må der ikke foretages tilstandsændringer<sup>9</sup>.

I det konkrete tilfælde er det vores vurdering at det ansøgte ikke vil være i strid med strandbeskyttelseslinjen da der er tale om en matrikulær sag, og ikke noget der foretages fysisk.

Med venlig hilsen

**David Rosing**

Planlægger

Direkte: 59 53 49 08

Email: [Daro@kalundborg.dk](mailto:Daro@kalundborg.dk)

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)
- Strandhotel Røsnæs ApS, [info@sh-r.dk](mailto:info@sh-r.dk)

---

<sup>8</sup> Jf. naturbeskyttelseslovens § 18

<sup>9</sup> Jf. Naturbeskyttelseslovens § 15



## 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.