

Kalundborg Vandforsyning A/S
Dokhavnsvej 15
4400 Kalundborg

04. marts 2026
Sagsnr. S2025-1414
Plan

Landzonetilladelse til udstykning og ændret anvendelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse til udstykning og ændret anvendelse af vandboring til kildeplads på del af nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Hagendrupvej 5, 4593 Eskebjerg
Matr.nr. 7a, Hagendrup By, Bregninge

Det ansøgte er placeret som det fremgår af billede 2 på side 4. Udstykning og anvendelse skal ske i overensstemmelse med de indsendte tegninger og beskrivelser, som denne tilladelse tager udgangspunkt i.

Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:

- At Kalundborg Forsyning overtager det ansøgte areal.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 04. marts 2026, 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.

¹ Jf. Planlovens § 60

Vær opmærksom på

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.

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 ejendommen 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 en ansøgning om tilladelse til udstykning og ændret anvendelse af en del af matr.nr. 7a, Hagendrup By, Bregninge, tilhørende Hagendrupvej 5, 4593 Eskebjerg.

Idet det ansøgte omfatter en udstykning og ændret anvendelse af et selvstændigt areal i landzone, og ikke er omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø har d. 12. december 2025 meddelt tilladelse til at arealet udstykkes og landbrugspligten ophæves.

Boringen afsluttes med en overjordisk råvandsstation. Råvandsstationen bliver placeret i et lille hus med målene b x h x l = 1,3 x 1,5 x 2,1 m. Stationen står på et fundament i hvid beton og er udført i kraftigt fuldsvejset aluminium og farvet mørkegrøn.

² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

³ Jf. Museumslovens § 27

⁴ jf. Museumslovens § 25



1 - Råvandsstation/borehus

Byggeri, som i bygningsreglementet er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik- og forsynings- eller varslingsanlæg samt radio- og tv-modtagelse, kan etableres uden landzonetilladelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 9.

Idet borehuset ikke kræver byggetilladelse, forudsætter det heller ikke en landzonetilladelse.

I ansøgningen er følgende oplyst:

På vegne af Kalundborg Vandforsyning A/S (cvr.nr. 31774756) ansøges hermed om landzonetilladelse til udstykning og ændret arealanvendelse af et areal fra matr.nr. 7a Hagendrup By, Bregninge, iht. planlovens § 35. Det ønskes at etablere et selvstændigt matrikulært areal til brug for en ny vandboring, der indgår som en del af Kalundborg Vandforsyning A/S kommende kildeplads ved Højsted. Ejendommen ligger i landzone og er registeret som en landbrugsejendom.

Derudover findes der på ejendommen § 3-beskyttede naturtyper i form af overdrev og en mindre sø. Udstykningen og ændringen af arealanvendelsen indebærer ingen anlægsmæssige indgreb inden for disse områder og medfører heller ikke ændringer i terræn, hydrologi eller drift, som kan påvirke de beskyttede naturarealer negativt. Tværtimod vil ophør af landbrugsmæssig drift i boringsarealet reducere risikoen for gødskning, sprøjtning og andre aktiviteter, der potentielt kan påvirke både § 3-naturen og grundvandet. Den fremtidige anvendelse som kildeplads består primært i passiv arealbeskyttelse; derfor vurderes projektet samlet set at være foreneligt med naturbeskyttelsesinteresserne i området og at bidrage positivt til grundvandsbeskyttelsen.



2 - Kortudsnit der viser ca. mål for areal omkring vandboringen der ønskes udstykket

Det ansøgte areal ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og etableringen af kildepladsen er en vigtig foranstaltning i sikringen af kommunens fremtidige drikkevandsressourcer. Det er i denne sammenhæng væsentligt, at BNBO kan udmøntes effektivt og juridisk robust, hvilket kræver, at boringsarealerne afgrænses matrikulært og anvendes i overensstemmelse med deres funktion som tekniske anlæg. Den foreliggende ansøgning er derfor ikke blot et spørgsmål om ejendomsstruktur, men en nødvendig brik i kommunens samlede arbejde med grundvandsbeskyttelse.

Konkret søges der om:

- Udstykning af en del af matr.nr. 7a Hagendrup By, Bregninge
- Ændret anvendelse



3 - kortudsnit der viser arealanvendelsen i dag efter etablering af vandboringen

Beskrivelse af projektet

Den ansøgte udstykning omfatter selve boringsarealet samt den lovpligtige 25-meter beskyttelseszone, jf. miljøbeskyttelseslovens § 21b, og ønskes anvendt til teknisk anlæg i form af vandindvinding.

Boringen udgør én af i alt 10–11 planlagte borer, som samlet etablerer forsyningens nye kildeplads ved Hølsted. Kildepladsen er et centralt element i den fremtidige drikkevandsforsyning i Kalundborg Kommune, og projektet er udviklet i tæt dialog mellem kommunen og forsyningen. Kommunalbestyrelsen traf den 18. december 2024 beslutning om boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) for den nye kildeplads ved Hølsted. I forbindelse hermed er der politisk tilkendegivet vilje til at gennemføre ekspropriation, hvis det skulle vise sig nødvendigt for at sikre de nødvendige beskyttelseszoner omkring borerne (Kommunalbestyrelsens møde d. 18. december 2024, pkt. 32: "Beslutning vedrørende ekspropriation til boringsnære beskyttelsesområder" (lukket pkt. - sagsnr.: 24-012628)). Det tilstræbes dog, at alle aftaler kan indgås frivilligt mellem parterne, og udstykningen af nærværende areal er en del af en sådan frivillig proces.



4 - kortudsnit der viser § 3 beskyttede naturarealer ved boringen (Jupiter boring nr. 197.737)

Begrundet ansøgning

Arealet ønskes udstykket frem for arealoverført, da dette giver den mest hensigtsmæssige afgrænsning af restejendommen og sikrer, at der ikke efterlades defigurerede, uhensigtsmæssige landbrugsarealer. Forsyningen og ejeren er i gang med at indgå aftale om køb af boringsarealet, og udstykningen er afgørende for, at forsyningen kan opnå ejerskab til det areal, der fremadrettet skal fungere som teknisk anlæg. Den fremtidige anvendelse som kildeplads indebærer kun meget begrænset aktivitet på arealet. Der vil være adgang via en allerede etableret grusbelagt servicevej, som udlægges som privat fællesvej. Trafikbelastningen vil være minimal, typisk i størrelsesordenen én servicebil pr. kvartal. Forsyningen stiller ikke krav om indhegning af arealet, men det forventes, at dele af det kan blive tilplantet skånsomt efter nærmere aftale mellem parterne, så området udvikler sig i overensstemmelse med de eksisterende naturprægede strukturer i landskabet, herunder den nærliggende remisse syd for arealet.

I "Vejledning om landzoneadministration" (Erhvervsstyrelsen, 2019), fremgår det af afsnit 3.11 samt 3.11.4, at udstykning af arealer til tekniske anlæg som hovedregel kan imødekommes, når der

er tale om nødvendig funktionel adskillelse, og når udstykningen bidrager til en mere hensigtsmæssig ejendomsstruktur.

Den aktuelle sag falder direkte ind under disse bestemmelser: Der er tale om etablering af et teknisk anlæg, udstykningen er nødvendig for driftsmæssige og beskyttelsesmæssige hensyn, og afgrænsningen af restarealet bliver mere rationel ved en selvstændig matrikulering.

Sammenfattende vurderes projektet at understøtte væsentlige samfundsmæssige interesser i form af drikkevandsforsyning og grundvandsbeskyttelse, uden at det medfører negative konsekvenser for landskab, miljø eller naturbeskyttede områder. Projektet er udtryk for en frivillig aftale mellem ejer og forsyning, og det ligger i forlængelse af kommunens tidligere beslutninger om etableringen af BNBO og sikringen af den nye kildeplads. Det ansøgte vurderes derfor at være i overensstemmelse med planlovens formål samt gældende praksis for landzoneadministration.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering⁵, da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne. Der er ingen nære naboer til det ansøgte areal og det ansøgte vurderes ikke at have nogen visuel betydning for dem.



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

⁵ Jf. Planlovens § 35, stk. 5

Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at det ansøgte skal bruges i forbindelse med offentlig forsyning.
- det ansøgte, ikke ændrer de eksisterende forhold væsentligt.
- at det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboer.
- at det ansøgte, ikke vurderes at være i strid med retningslinjerne i Kalundborg Kommuneplan 2025-2036.
- 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 (4.7.1)
- Særlig værdifuld landbrugsjord (4.1.1 - 4.1.5)
- Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser (4.7.4 - 4.7.5)
- Landskabskarakterområde Særslev
- Økologiske forbindelser (5.1.12 - 5.1.14)
- Potentielle økologiske forbindelser (5.1.10 - 5.10.11)

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 landskabskarakteren for området, da den ikke medfører visuelle ændringer af området.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da udstykningen ikke i sig selv har nogen påvirkning af naturen i området.

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. 3,5 km udenfor *Natura 2000-område*; nr. 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk vig, Bjergene, Diesbjerg og Bollinge Bakke) og ca. 2 km udenfor nr. 156 (Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å).

⁶ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁷ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF

Den ansøgte udstykning medfører ikke nogen ændringer, der kan have betydning for Natura 2000 områderne.

Vi har ikke noget konkret kendskab til forekomst af bilag IV-arter på det ansøgte areal. Vi vurderer endvidere, at en udstykning ikke i sig selv vil kunne påvirke bilag-IV arter.



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

Vurdering af øvrige hensyn

Beskyttede diger

De sten- og jorddiger, som er udpeget af Slots- og Kulturstyrelsen som beskyttede⁸, er beskyttet imod ændringer i tilstanden. Kommunen har mulighed for at give dispensation.

I det konkrete tilfælde er det vores at det beskyttede dige, der ligger langs matriklens vestlige skel ikke vil blive påvirket af udstykningen.

⁸ Museumsloven § 29



7 – Beskyttet dige er vist med gul streg langs eksisterende matrikelskel

Udpegningerne (uddrag fra kommuneplanen)

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

Det åbne land (4.7.1)

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 (4.1.1 - 4.1.5)

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 (4.7.4 – 4.7.5)

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

- Fjernelse af småbiotoper i lavninger og på stejle skråninger
- Byggeri og anlæg placeret højt i det kuperede landskab
- Ny bebyggelse og anlæg, der bryder med områdets bebyggelsesstruktur
- Ny bebyggelse og anlæg, der slører de eksisterende landsbyafgrænsninger og strukturer
- Beplantninger, bebyggelse eller anlæg, der hindrer udsigterne over Sejerøbugten og Vejrhøjbugten — særligt fra Kalundborgvej

Økologiske forbindelser (5.1.12 – 5.1.14)

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 (5.1.10 – 5.1.11)

I potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planter spredningsmuligheder i landskabet fremmes. Det tilstræbes at eksisterende naturområder bevares.



8 – Økologiske og potentielle økologiske forbindelser over det ansøgte areal

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 S2025-1414** for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

Miriam Thastum

Planlægger

Plan

Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer af ejendommen Hagendrupvej 5, 4593 Eskebjerg
- Mølbak Rådgivende Landinspektører, molbak@molbak.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@friluftsraadet.dk
- Slots og Kulturstyrelsen, post@slks.dk
- Museum Vestsjælland, plan@vestmuseum.dk
- Fri natur, frinatur@frinaturdanmark.dk
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, 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.