



Ågårdsvej 11B
4281 Gørlev

21. oktober 2026
Sagsnr. S2026-558
Plan

Landzonetilladelse

Afgørelse

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

Kvægholm 3 og 5, 4281 Gørlev
Matr.nr. 6e, Ulstrup By, Bakkendrup

Det ansøgte udstykkes som det fremgår af billede 1 på side 4, og skal udføres i overensstemmelse med de indsendte tegninger og beskrivelser, som denne tilladelse tager udgangspunkt i.

Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:

- at resten af ejendommen, som Kvægholm 3 og 5 udstykkes fra, tinglyses som landbrugsejendom uden beboelse.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 21. oktober 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

Du skal være 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 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 modtaget din ansøgning om tilladelse til at udstykke to overflødige medhjælperboliger på hhv. Kvægholm 3 og 5, 4281 Gørlev på matr.nr. 6e, Ulstrup By, Bakkendrup.

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 *landbrugsejendommen er under udstykning til en landbrugsejendom uden beboelse, hvor bygningssættet beliggende på Kvægholm 6, 4281 Gørlev fraskilles. Medhjælperboligerne der ønskes udstykkes er beliggende på den del af landbrugsejendommen som ønskes udstykkes som en landbrugsejendom uden beboelse.*

Ejendomsoplysninger

Adresse: Kvægholm 6, 4281 Gørlev

Matr.nr.: 6e m.fl. Ulstrup By, Bakkendrup

Anvendelse: Landbrugsejendom, efter udstykningen landbrugsejendom uden beboelse

Grundens nuværende areal: 859928 m²

Grundens areal efter udstykning: 819516 m²

Oplysninger om udstykningerne

Adresse: Kvægholm 3, 4281 Gørlev

Delnr. 2 af matr.nr.: 6a, Ulstrup By, Bakkendrup

² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

³ Jf. Museumslovens § 27

⁴ jf. Museumslovens § 25

Anvendelse: Beboelsesejendom
Grundens vejledende areal: ca. 750 m²

Adresse: Kvægholm 5, 4281 Gørlev
Delnr. 3 af matr.nr.: 6a, Ulstrup By, Bakkendrup
Anvendelse: Beboelsesejendom
Grundens vejledende areal: ca. 950 m²

Redegørelse

Når den igangværende matrikulær sag er endelig registeret vil landbrugsejendommen være noteret som en landbrugsejendom uden beboelse, med et areal på 81,95 ha.

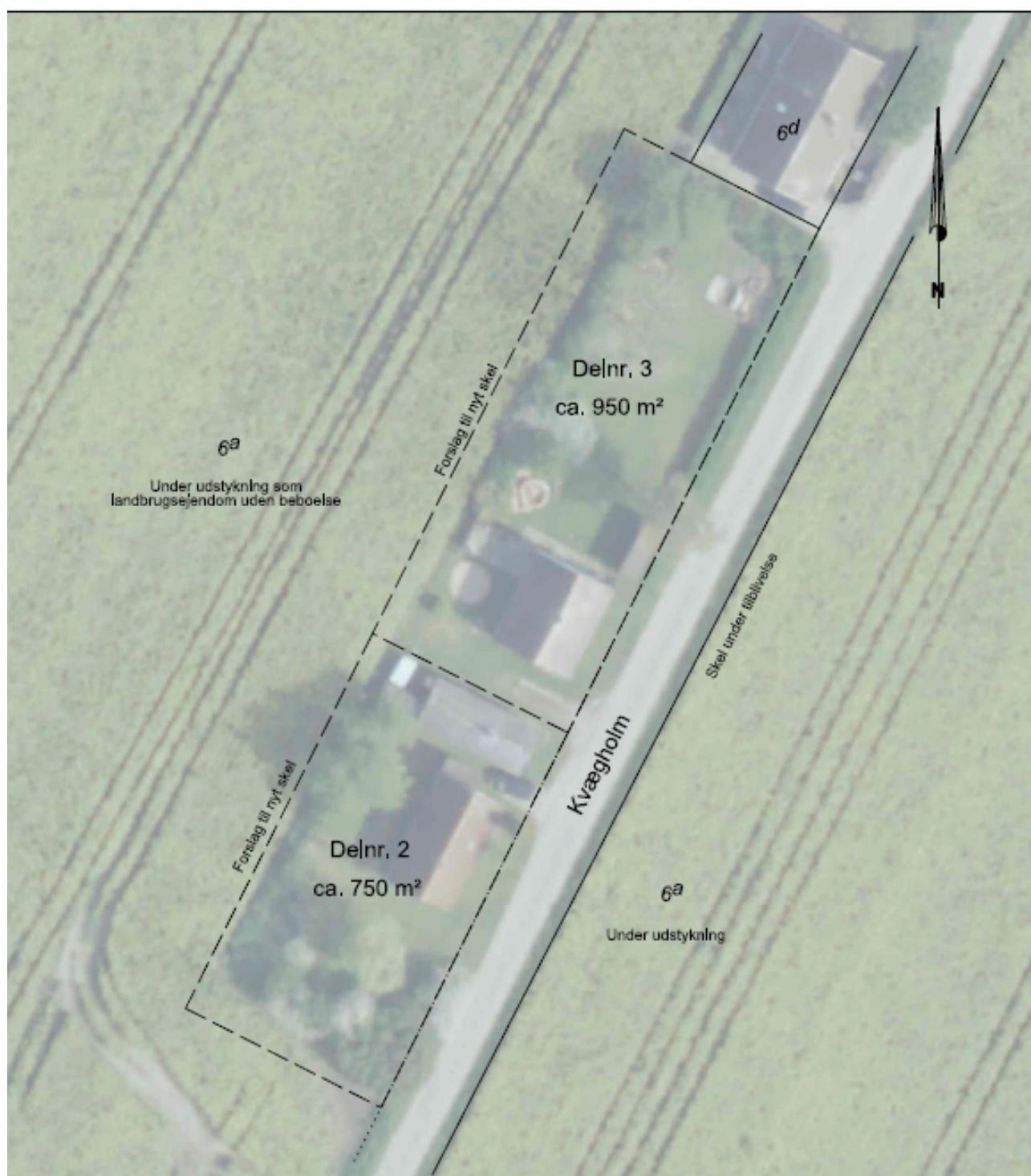
Langs Kvægholm ligger to enfamiliehuse med adresse Kvægholm 3 og 5, 4281 Gørlev, som ønskes udstykkes til to selvstændige ejendomme. De to enfamiliehuse er beliggende i forlængelse af Kvægholm 7, 4281 Gørlev, som blev udstykket tilbage i 1922, og huset er opført i samme år. Husene på Kvægholm 3 og 5 blev opført i 1907. Det oplyses af ejer at husene ikke har have nogen eksisterende relation til landbruget, og er derfor overflødige for landbrugets drift.

Udstykning af Kvægholm 3 og 5, 4281 Gørlev til to selvstændige ejendomme vurderes fornuftigt ud fra følgende betragtning:

Der er tale om udstykning af to eksisterende huse, som er beliggende i forlængelse med anden bebyggelse, hvormed udstykningen ikke kan betragtes som en omgåelse af planlovens formål om at undgå spredt bebyggelse i det åbne land.

Landbrugsejendommen vil blive noteret som landbrugsejendom uden beboelse, og derfor vil der blive tinglyst en servitut på ejendommen, hvor det ikke uden Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljøs tilladelse må opføres nye bygninger på landbrugsejendommen. Opførelse af nye bygninger kræver desuden tilladelse efter lov om planlægning for så vidt angår beliggenheden og udformningen af nye bygninger. Dermed er der ikke ret til at opføre en ny medhjælperbolig til landbruget jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14 selvom landbrugsejendommen er større end 30 ha.

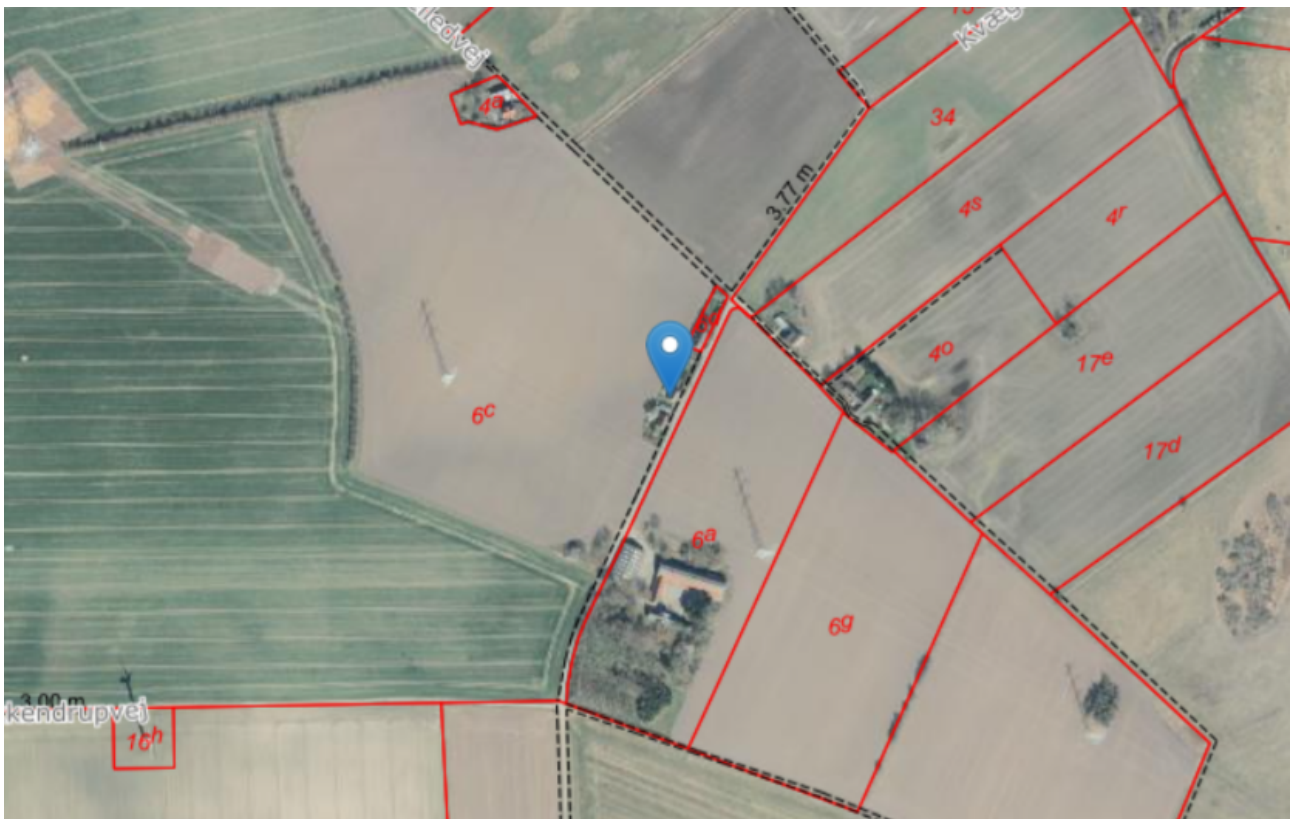
De to enfamiliehuse fremstår som en naturlig del af forløbet langs Kvægholm. Begge huse har naturlige brugsgrænser mod tilstødende marker, og opleves derfor rent visuelt i dag som to selvstændige boliger.



2 – Detaljeret plan som viser placeringen af det ansøgte.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering⁵, da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne. Udstykningen medfører ingen visuelle eller anvendelsesmæssige ændringer af de eksisterende forhold og giver derfor ikke anledning til naboorientering.



3 - 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, ikke ændrer de eksisterende forhold.
- 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 2025-2036.
- at tilladelsen ikke tilsidesætter hensyn, som planloven skal varetage.

Kalundborg Kommunes samlede vurdering er, at det ansøgte ikke vil påvirke hverken landskabet, naturen eller udpegningerne i kommuneplanen negativt, da udstykningen ikke medfører hverken visuelle eller fysiske ændringer af de eksisterende forhold.

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 - 4.1.2)
- *Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser* (4.7.4 - 4.7.5)
- *Landskabskarakterområdet Gørlev Moræneflade*
- *Kulturhistoriske bevaringsværdier* (4.4.1 - 4.4.8)
- *Skovrejsning* (4.8.1 - 4.8.6)

Du kan læse mere om hvad der gælder for de forskellige udpegninger enten i Kalundborg Kommuneplan 2025-2036 (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 udstykningen ikke medfører visuelle ændringer af de eksisterende forhold.

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, da udstykningen ikke medfører fysiske ændringer af de eksisterende forhold.

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.

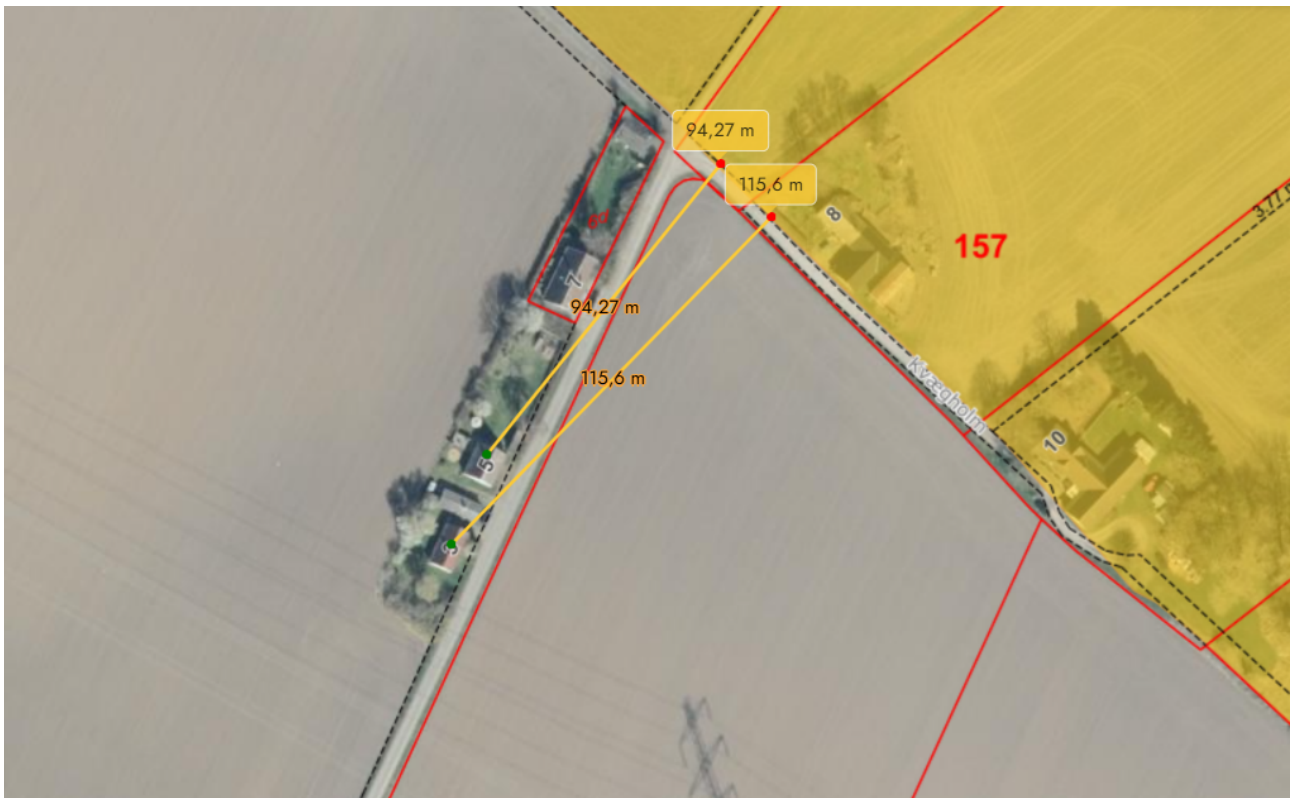
⁶ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁷ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF

Det ansøgte ligger ca. 100 m udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 157 (Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken).

På trods af projektets nærhed til *Natura 2000-området* vurderer vi, at det ansøgte ikke vil påvirke området, da der er tale om en udstykning uden fysiske eller visuelle ændringer.

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.



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

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 - 4.1.2)

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 (4.7.4 – 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 *Gørlev Moræneflade*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdet integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Beplantninger, bebyggelse eller anlæg, der hindrer udsigt over Storebælt samt Tissø og det bagvedliggende højdedrag
- 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

Kulturhistoriske bevaringsværdier (4.4.1 - 4.4.8)

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.

Det ansøgte ligger ca. 1,2 km fra Hallenslev Kirke.



5 - Det ansøgte placering ift. Hallenslev Kirke.

Hallenslev Kirkes fjernomgivelser:

Kirken tegner sig udmærket i landskabet omkring Hallenslev by. Mod nord og øst er kirken i direkte kontakt med markerne omkring byen, således kan man fra starten af Søvej i nordøst se kirketårnet indvarsle Hallenslev forude. Ad Gørlevvej er der en god indsigt til kirketårnet der tegner byens placering. Desværre er højspændingsmaster sat af i denne væsentlige indsigt fra hovedvejen, hvormed kirkens styrke i, og samspil med, landskabet devalueres betydeligt.

Generelt er der dog gode indsigtsmuligheder fra de primære veje omkring Hallenslev. Hvorom alting er, så ville det tjene kirkens kontakt til landskab og trafikanter, om en række træer i indsigtskilerne - særligt mod syd - blev reduceret i omfang eller antal.

Grundet afstand samt eksisterende væsentlig beplantning og bebyggelse mellem kirken og det ansøgte, vurderes det ansøgte ikke at have nogen betydning for kirken fjernomgivelser. Der lægges desuden vægt på, at udstykningen ikke medfører ændringer, som visuelt påvirker kirkens omgivelser.

Skovrejsning (4.8.1 - 4.8.6)

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

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 S2026-558** for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

Maja Legène

Landskabsarkitekt

Plan

Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Danmarks Jægerforbund, christensenholger1@gmail.com
- Danmarks Naturfredningsforening, dnkalundborg-sager@dn.dk
- Dansk Botanisk Forening, nbu_sj@botaniskforening.dk
- DN Kalundborg, ladefoged@ladefoged.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

Klageinstans:

Afgørelse kan påklages til Nævnenes hus, Planklagenævnet, jf. Planlovens § 58, stk. 1 nr. 1.

Udløb af klagefrist:

Klagen skal være indgivet til Nævnet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse den 21. oktober 2026 jf. Planlovens § 60.

Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. Planlovens § 60, stk. 2. Klagefristen regnes i hele døgn og klagen skal være indgivet senest kl. 23.59 på den sidste dag.

Hvordan klager man?

Du indgiver klage via Klageportalen på borger.dk eller virk.dk med MitID.

En klage anses for indgivet, når Kalundborg Kommune kan se den i Klageportalen. Klagen sendes automatisk først til kommunen. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, bliver klagen sendt videre til Planklagenævnet. Du får besked, når det sker.

Klager uden om Klageportalen bliver som udgangspunkt afvist. Hvis du ønsker fritagelse, skal du sende en begrundet anmodning til Nævnet.

I nogle sagstyper kan du ikke bruge Klageportalen. I sådanne tilfælde fremgår klagevejledningen af den relevante lovgivning.

Hvad koster det at klage?

Der skal betales et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, foreninger, organisationer og offentlige myndigheder.

Gebyret betales kun, hvis kommunen fastholder afgørelsen, og klagen sendes videre.

Hvem kan klage?

Afgørelsen kan påklages af ejendommens ejer, adressat for afgørelsen, og af enhver, som har en retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker jf. Planlovens § 59.

Derudover kan den ansvarlige minister, personer, organisationer og myndigheder med klageret efter Planlovens § 59 også klage. Det gælder blandt andet landsdækkende foreninger og organisationer.

Retsvirkning af, at der klages:

En klage har opsættende virkning, medmindre andet bestemmes af Nævnet jf. Planlovens § 60 a, stk. 2.

Domstolsprøvelse:

Afgørelsen kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra den offentlige bekendtgørelse, jf. Planlovens § 62, stk. 1.