PLAN, BYG OG MILJØ

KALUNDBORG KOMMUNE

Tom Michael Rasmussen
Årbygade 10
4400 Kalundborg

16. november 2026
Sagsnr. S2026-435
Plan

Landzonetilladelse

Afgørelse

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

Årbygade 10, 4400 Kalundborg
Matr.nr. 5a, Årby By, Årby

Det ansøgte er placeret som det fremgår af billede 1 på side 2, 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:

- Denne landzonetilladelse vedrører alene den ansøgte udstykning. Der må ikke opføres ny bebyggelse på den udstykkede ejendom uden en særskilt landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger[1] og regnes fra den 16. november 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

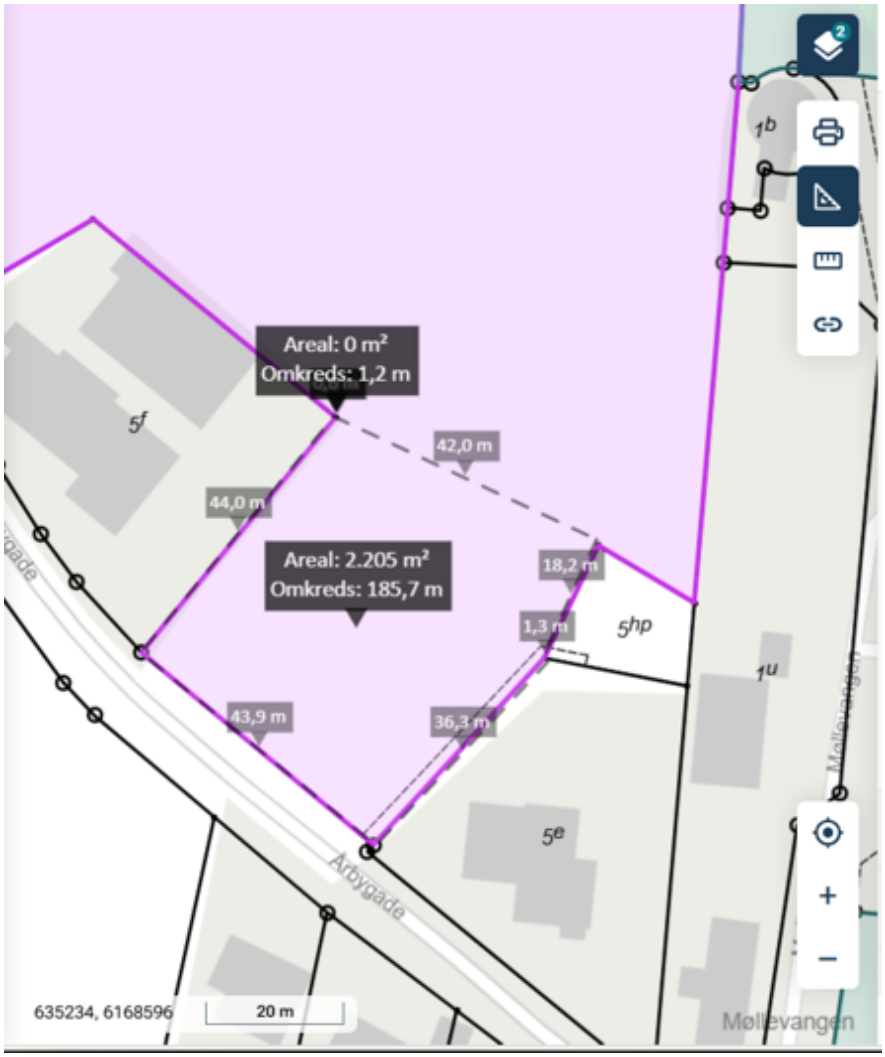
Servitutter
Vi gør opmærksom på, at der på din ejendom kan være tinglyst privatretlige servitutter, som Kalundborg Kommune ikke påser. Du kan se tinglyste servitutter på ejendommen på www.tinglysning.dk.

Sagen omhandler

Kalundborg Kommune har modtaget din ansøgning om tilladelse til at udstykke en del af grunden på Årbygade 10, 4400 Kalundborg på matr.nr. 5a, Årby By, Årby med henblik på senere at opføre en ny bolig.

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 du *pt. kun søger om udstykning til senere bebyggelse.*



1 - Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte udstykningsområde.



2 - Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte udstykningsområde i forhold til hele ejendommen, som der udstykkes fra.

Naboorientering

Vi har skriftligt orienteret naboerne om det ansøgte[2], og har ikke modtaget bemærkninger hertil.



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

[2] Jf. Planlovens § 35, stk. 4

Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at det ansøgte, ikke ændrer de eksisterende forhold væsentligt.
- at der ikke er indkommet bemærkninger fra 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.

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

Der er lagt vægt på, at der i fremtiden ønskes at opføre en ny bolig på den nye udstykkede matrikel, som kan betragtes som huludfyldning i en landsbylignende bebyggelse.

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)
- *Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser* (4.7.4 - 4.7.5)
- Landskabskarakterområdet *Kærby Enge*
- *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 nogle visuelle ændringer i landskabet.

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 nogle fysiske ændringer.

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

Det ansøgte ligger 5,6 km udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 166 (Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord).

På grund af projektets placering, fjernt fra Natura 2000-områder, samt dets lokale karakter vurderer vi, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-området.

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 have negativ betydning for bilag IV-arter.



4 - Det ansøgtes placering ift. de nærmeste Natura 2000-områder.

[3] Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016
[4] Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF

Vurdering af øvrige hensyn

Planforhold (Kommuneplanramme og huludfyldning)
Det ansøgte er beliggende i tilknytning til en kommuneplanramme K08.BL01, som er udpeget til *blandet bolig og erhverv.*

Den udstykkede grund betragtes som huludfyldning i en landsbylignende bebyggelse, men vil fortsat ikke være omfattet af kommuneplanrammen.



5 - Det ansøgtes placering ift. landsbylignende bebyggelse med kommuneplanramme.

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.

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 tilhørerende anbefalinger.

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

- Hegn og beplantninger der opdeler morænefladen
- Etablering af nye tekniske anlæg
- Byggeri og anlæg der afviger fra den lokale byggeskik

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. 684 meter fra Årby Kirke.



6 - Det ansøgtes placering ift. Årby Kirke.

Årby Kirkes fjernomgivelser:
I kuperet terræn er Årby kirke og by opført på en bakkekam, i passende afstand af landevejen til Slagelse.
Kirkens placering som byens vestlige afgrænsning gør, at man ved ankomst fra øst ikke får kirken i syne før man står midt i byen.
Derimod er der flotte indkig til kirken for trafikanter der ankommer fra syd, vest og nord, hvor kirken får plads til at indvarsle byen for den tilrejsende. Ankomsten sker her ad veje der føres på tværs af koterne, hvormed kirkens landskabelige kontekst understreges.
Fra den forbipasserende Slagelsevej er kirken visuelt i konkurrence med Rørby kirke, der er væsentligt mere fremtrædende. Billedet af Årby kirke devalueres yderligere ved de højspændingsmaster der stiller sig i indsigten.
Et væsentligt træfald i indsigtskilerne fra Slagelsevej, vil utvivlsomt styrke kirken i konkurrencen med højspændingsmaster og andre anlæg.

Eftersom udstykningen ikke medfører fysiske eller visuelle ændringer, og da der er betydelig afstand samt eksisterende beplantning og bebyggelse mellem kirken og det ansøgte, vurderes projektet ikke at påvirke kirkens fjernomgivelser.

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 S2026-435** 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@friluftsraadet.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 16. november 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.