PLAN, BYG OG MILJØ

KALUNDBORG KOMMUNE

**Rambøll**
**Hannemanns Allé 53**
**2300 København**

16. november 2026
Sagsnr. S2023-2315
Plan

# Landzonetilladelse

## Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed tilladelse til etablering af en biotop ved cykelstien Kirke Helsinge - Drøsselbjerg på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Helsingevej 109, 4281 Gørlev
Matr.nr. 2c, Kirke Helsinge By, Kirke Helsinge

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

## Tilladelsen er først gyldig

- 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

Jordforurening
Hvis du under bygge- eller anlægsarbejder konstaterer en jordforurening, skal du straks standse arbejdet og kontakte kommunen[2]. 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.dk[3]. 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 fortidsminder[4].

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 din ansøgning om tilladelse til at etablere en biotop ved cykelstien Kirke Helsinge - Drøsselbjerg på Helsingevej 109, 4281 Gørlev på matr.nr. 2c, Kirke Helsinge By, Kirke Helsinge.

Idet det ansøgte omfatter ændret anvendelse af ubebyggede arealer 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 følgende:

*Projekteret volumen af biotopen er 86,5 m$^3$, og samlet areal af biotop inkl. skråning er 268 m$^2$.*

*Arealet ønskes anvendt til en biotop, der fungerer som tørbassin med nedsivning. Biotopen vil være ca. 0,5 meter dyb. Biotopen udformes som fordybning i terræn med skråning på 1:3. Biotopen udformes med varierende skråningsanlæg for at sikre nem adgang for krybdyr og padder.*

*Der er ikke projekteret rørudløb fra biotopen med rør og bygværker mod Hesteengsrenden, da det vil kræve afløbsteknik installation og yderligere udgravning, hvilket er vurderet unødvendigt. Terrænet omkring biotopen falder naturligt mod Hesteengsrenden, og udløb fra biotop til Hesteengsrenden vil ske over biotopskant og mod renden. Det sikres, at biotopens kant mod renden er lavere end kanten mod cykelsti/kørebane.*

---

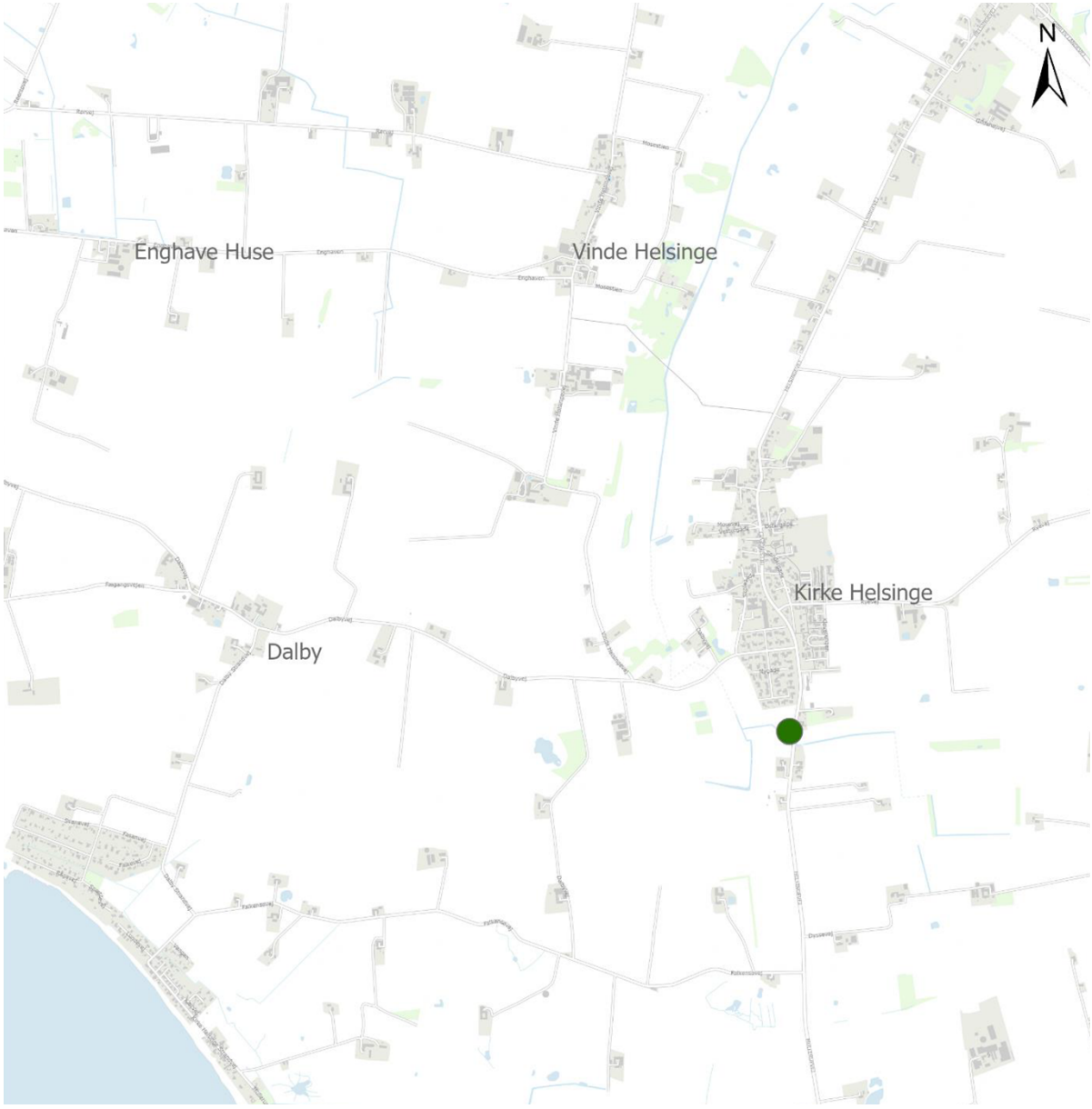
[2] Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21
[3] Jf. Museumslovens § 27
[4] jf. Museumslovens § 25

*Overløb fra biotopen vil være overflade/regnvand fra cykelsti og kørebane og ikke spildevand.*

*Biotopen etableres ved brug af gravemaskine. Muldjord, der graves op, bortskaffes, og råjord indbygges i cykelstien eller køres bort. Jorden bortskaffes i henhold til retningslinjerne i Kalundborg Kommune. Adgangen til biotopen vil foregå via eksisterende markoverkørsel.*

***Formål med ændring af arealanvendelsen:***

*Volumen af den eksisterende grøft i området er beregnet til ca. 38 m³, hvilket ikke er tilstrækkeligt til at håndtere en 5- års eller 10-års regnhændelse for cykelstistrækningen. Der er et beregnet volumenkrav for 10-årshændelse på 103 m³, og derfor skal der etableres en biotop til at dække håndtering af det manglende volumen af regnvand.*




*1 - Oversigtskort som viser placeringen af det ansøgte.*




*2 – Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte.*

## Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering[5], da vi vurderer, at biotopen er af underordnet betydning for naboerne, da den visuelle forskel fra mark til biotop ikke syner af en væsentlig ændring i landskabet.




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

[5] Jf. Planlovens § 35, stk. 5



*4 – Gadefoto af biotopen, d. 10. juni 2022.*



*5 – Gadefoto af biotopen, d. 8. august 2026.*

## 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 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, grundet dets beskedne størrelse og minimale visuelle ændring af landskabet.

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 *Gørlev Moræneflade*
- *Kulturhistoriske bevaringsværdier* (4.4.1 - 4.4.8)
- *Skovrejsning* (4.8.1 - 4.8.6)
- *Kystnærhedszonen* (4.5.1 - 4.5.6)
- *Økologiske forbindelser* (5.1.12 - 5.1.14)

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 den visuelle ændring af arealet er minimal.

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 størrelse og lokale karakter.

Der er også foretaget en konkret vurdering af om ansøgte kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt[6] eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV[7], såkaldte bilag IV-arter.

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

Det ansøgte ligger 2,65 km udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 157 (Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken).

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.



*6 - Det ansøgtes 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.

*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 *Gørlev Moræneflade*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdets 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. 717 meter fra Kirke Helsinge Kirke.

*Kirke Helsinge Kirkes fjernomgivelser:*
*Kirke Helsinge kirke hæver sig over land og by, og giver mulighed for langstrakte indsyn. Kirkens placering tæt på landevejen (277), giver trafikanten en god visuel kontakt inde i byen, som en opfølgning på indsigten fra land skabet.*

*Indsigt til kirken ville dog blive styrket om træerne i indsigtskilerne blev fjernet, subsidiært reduceret i højden. På afstand stiller træerne sig i vejen for oplevelsen af hvorledes kirken er lagt af på/i terrænet. Generelt er der i fjernomgivelserne udmærket kontakt, med kirkens som en tydelig og værdifuld markering af byens sognestatus, og som en visuel kobling af byen og sognets perifert placerede gårde/huse.*

Grundet afstand, det ansøgtes beskedne størrelse samt eksisterende væsentlig beplantning og bebyggelse mellem kirken og det ansøgte, vurderes det ansøgte ikke at have nogen betydning for kirken fjernomgivelser.



*7 - Det ansøgtes placering ift. Kirke Helsinge Kirke.*

*Skovrejsning* (4.8.1 - 4.8.6)
I områder udpeget til skovrejsning uønsket må der som udgangspunkt ikke plantes skov.

*Kystnærhedszonen* (4.5.1 - 4.5.6)
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.

*Økologiske forbindelser* (5.1.12 - 5.1.14)
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.

## 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 S2023-2315** 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.