PLAN, BYG OG MILJØ

KALUNDBORG KOMMUNE

Skippingevej 4
4460 Snertinge

25. november 2026
Sagsnr. S2026-998
Plan

Landzonetilladelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed tilladelse til udstykning af Skippingevej 6 fra Skippingevej 4 på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Skippingevej 6, 4460 Snertinge
Matr.nr. 6a, Særslev By, Særslev

Det ansøgte er placeret som det fremgår af billede 1 på side 3, og udstykningen skal ske 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 25. 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 Skippingevej 6 fra den resterende ejendom på Skippingevej 4, 4460 Snertinge på matr.nr. 6a, Særslev By, Særslev.

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 bl.a. oplyst følgende:

Der ansøges alene om udstykning, da der i forvejen er eksisterende bebyggelse på ejendommen, som ønskes udstykket. Bebyggelsen søges bevaret og med denne ansøgning ansøges ikke om yderligere bebyggelse.

Oplysninger om nuværende forhold:

- *Matr.nr. 6a og 6v Særslev By, Særslev*
- *Beliggenhed: Skippingevej 4, 4460 Snertinge*
- *Samlet areal: 58,99 ha*
- *Ejet af Jens Haugaard Johansen*

Oplysninger om ejendom som udstykkes:

- *Delnr. 2 af matr.nr. 6a Særslev By, Særslev*
- *Beliggenhed: Skippingevej 6, 4460 Snertinge*
- *Samlet areal: ca. 1.926 m²*

Redegørelse

I det følgende er ejendommen, som ønskes udstykket, benævnt delnr. 2. Delnr. 2 er beliggende på den østlige side af kommunevejen Skippingevej. Nuværende ejendom er en landbrugsejendom, hvor alle ejendommens bygninger er placeret ud mod Skippingevej. De eksisterende overkørsler er også til Skippingevej. Ejendommens bygninger er placeret i to klynger, betegnet henholdsvis Skippingevej 4 og Skippingevej 6. Eksisterende stuehus og øvrige bygninger i tilknytning til Skippingevej 6, ønskes udstykket som enfamiliehus. Restejendommen, som består af bygninger i tilknytning til Skippingevej 4, består af eksisterende stuehus og tilhørende bygninger og overholder kravet om beboelsesbygning.

De to beboelsesbygninger, hhv. Skippingevej 4 og 6 er opført i hhv. 1912 (nr. 4) og 1857 (nr. 6).

De 2 beboelsesbygninger har oprindeligt fungeret som stuehuse for hver sin landbrugsejendom og er senest sammenlagt i 1981 i U1981-14333. Ingen af beboelsesbygningerne har således været opført som aftægts- eller medhjælperboliger.

Idet bygningssættet på Skippingevej 6 er overflødigt, ønskes det nu udstykket og afhændet.

Restejendommen kommer til at bestå af matr.nr. 6a og 6v. Restejendommen får et areal på ca. 58,79 ha og vil fortsat være registreret som landbrugsejendom med eksisterende bolig beliggende Skippingevej 4.



1 - Situationsplan som viser den ejendom, der ønskes udstykket.



Oversigtskort *vedr.*

Matr. nr.: *6a*

Ejerlav: *Særslev By, Særslev*

Kommune: *Kalundborg*

Adresse: *Skippingevej 4 og 6, 4460 Skipppinge*

Skel jf. det Digitale Matrikelkort

Bygning jf. FOT

2 – Situationsplan, som viser alle eksisterende bygninger på både Skippingevej 4 og 6.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering[2], da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da udstykningen ikke medfører visuelle ændringer eller øget aktivitet, der kan have betydning for naboerne.



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

[2] Jf. Planlovens § 35, stk. 5

Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at det ansøgte ikke visuelt 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 det ansøgte er i overensstemmelse med den brug, der er fastlagt i kommuneplanramme S2.B01.
- 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.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

Baggrund for vurdering

Det ansøgte ligger i et område som er udlagt til følgende:

- *Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser* (4.7.4 - 4.7.5)
- Landskabskarakterområdet *Særslev*
- *Værdifulde kulturmiljøer* (4.3.1 - 4.3.6)
- *Kulturhistoriske bevaringsværdier* (4.4.1 - 4.4.8)

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 udstykningen ikke medfører nogle fysiske ændringer.

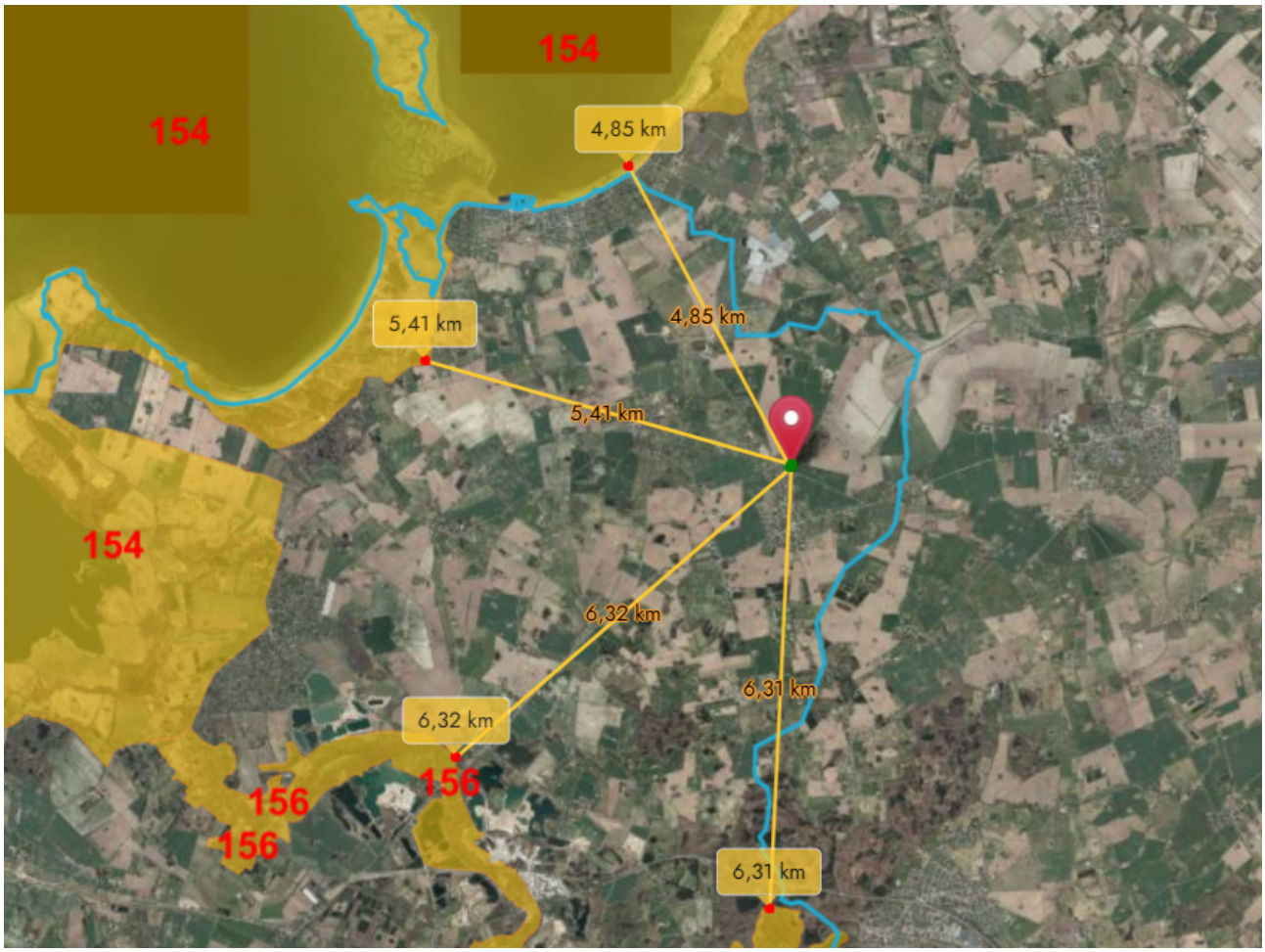
Der er også foretaget en konkret vurdering af om ansøgte kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt[3] eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV[4], såkaldte bilag IV-arter.

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

Det ansøgte ligger 4,85 km udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk vig, Bjergene, Dieselbjerg og Bollinge Bakke).

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 udstykning af arealet ikke vil have negativ betydning for bilag IV-arter.



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

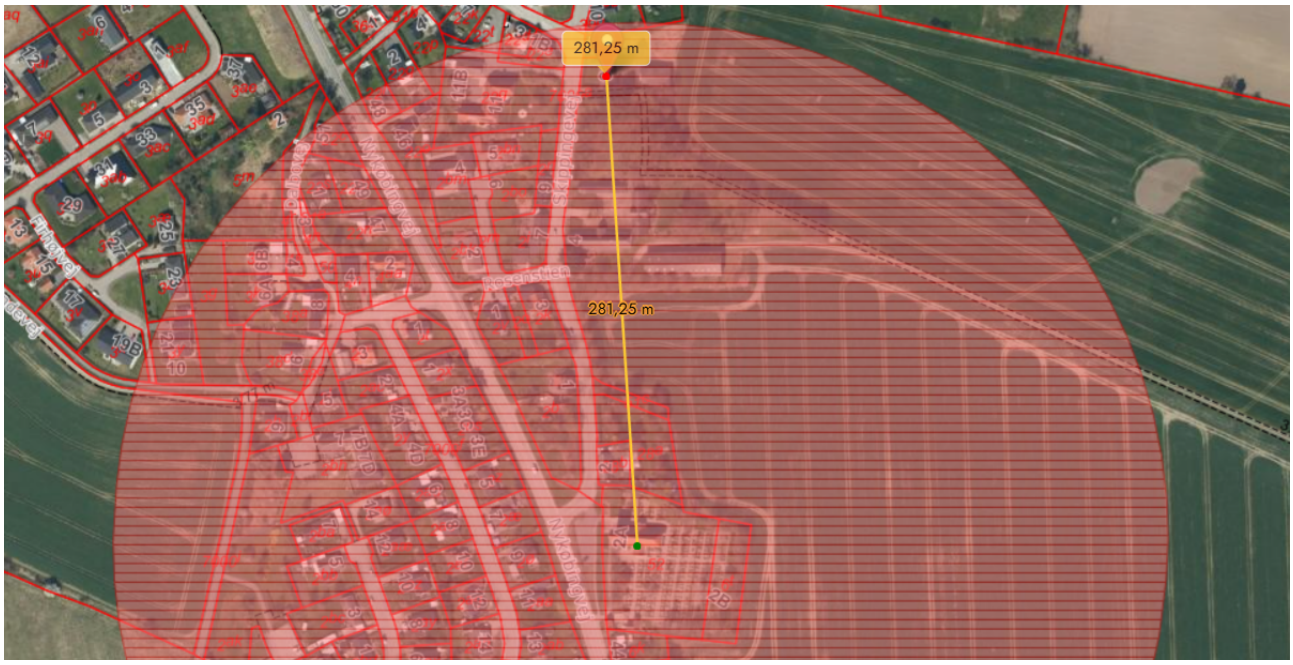
<u>Vurdering af øvrige hensyn</u>

Planforhold (Kommuneplan)
Det ansøgte er delvist beliggende indenfor kommuneplanramme S2.B01, som er udpeget til boligområde, hvor følgende er gældende:

Nybyggeri og om- og tilbygning skal ved sin udformning og beliggenhed tilpasses områdets karakter og bevaringsværdige miljø. Maks. bebyggelsesprocent er 30 for åben lav bebyggelse og 40 for tæt lav bebyggelse.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod kommuneplanrammen, da udstykningen ikke medfører ny bebyggelse eller anden fysisk ændring.

Kirkebyggelinje
Indenfor kirkebyggelinjen må ikke opføres bebyggelse med en højde på over 8,5 m, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen[5].



5 – *Det ansøgtes placering indenfor kirkebyggelinjen.*

I dette konkrete tilfælde er det vores vurdering, at det ansøgte ikke strider imod hensynet til kirkebyggelinjen, da udstykningen ikke medfører ny bebyggelse eller anden visuel ændring.

Udpegningerne (uddrag fra kommuneplanen)

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

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 *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

[5] Jf. Naturbeskyttelseslovens § 19

- Beplantninger, bebyggelse eller anlæg, der hindrer udsigterne over Sejerøbugten og Vejrhøjbugten — særligt fra Kalundborgvej

Værdifulde kulturmiljøer (4.3.1 - 4.3.6)
Ved opførelse af bygninger eller væsentlige om- og tilbygninger, ved etablering af tekniske anlæg samt ved terrænændringer og skovrejsning i værdifulde kulturmiljøer, skal der vises særlige hensyn over for de bestående bevaringsværdige værdier og sammenhænge.

Det ansøgte ligger indenfor det værdifulde kulturmiljø *Landsbyen Særslev*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke kulturmiljøets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved gårde og huse, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse
- Fjernelse af den karaktergivende beplantning i byen
- Yderligere byudvikling, som i omfang og skala ikke harmonerer med de nuværende bebyggede og ubebyggede arealer eller som slører de historiske strukturer i og omkring byen

Kulturhistoriske bevaringsværdier (4.5.1 - 4.5.6)
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. 280 m fra Særslev kirke.



6 – Det *ansøgtes placering ift. Særslev kirke.*

Særslev kirkes fjernomgivelser:
Særslev kirke og by er opført på kanten til Svinninge Vejle. Kirken er i dette landskabsbillede et flot varetegn, der sammen med områdets øvrige fire kir ker slår en imaginær ring om Svinninge Vejle, og fremhæver kirkernes fælles landskabelige kontekst.

Denne visuelle kontakt over Svinninge Vejle til de øvrige landsbykirker, er et væsentligt landskabeligt motiv som må beskyttes. Fjernomgivelserne er mod Svinninge Vejle væsentligt sammenfaldende med Vallekilde kirkes udlagte fjernomgivelser.

Generelt er der god indsigt til kirken for tilrejsende til Særslev, dog med ankomst gennem Snertinge som undtagelse. Her er kirken ikke synlig før rund kørslen, idet den bymæssige bebyggelse i Snertinge parere visuel kontakt.

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.

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 S2026-998** 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
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV), mail@sgav.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 25. 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.