PLAN, BYG OG MILJØ

KALUNDBORG KOMMUNE

25. november 2026
Sagsnr. S2026-1173
Plan

# Landzonetilladelse

## Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed tilladelse til ændret anvendelse af ca. 3.700 m$^2$ landbrugsjord til erhverv i forbindelse med arealoverførsel til nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Fra
Asmindrup 7, 4400 Kalundborg
matr.nr. 5d, Ubberup, Kalundborg Jorder

Til
Tingvejen 31, 4400 Kalundborg
Matr.nr. 7n, Ubberup, Kalundborg Jorder

Det ansøgte er placeret som det fremgår af billede 1 på side 4, og skal etableres 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 en tilladelse til ændret anvendelse til erhverv i forbindelse med arealoverførsel. Der må ikke opføres ny bebyggelse på arealet 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.
- Når Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) har ophævet landbrugspligten.

[1] Jf. Planlovens § 60

## 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.

## Du skal være opmærksom på

Der skal søges landzonetilladelse til konkrete ændringer
Denne landzonetilladelse omfatter udelukkende ændring af landbrugsareal til erhvervsområde. Ændret brug af arealet til parkering, oplag, bebyggelse o.lign. vil stadig forudsætte en landzonetilladelse til den konkrete ændring eller bebyggelse.

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 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 ændret anvendelse af ca. 3.700 m$^2$ landbrugsjord til erhverv i forbindelse med arealoverførsel fra Asmindrup 7, 4400 Kalundborg på matr.nr. 5d, Ubberup, Kalundborg Jorder til Tingvejen 31, 4400 Kalundborg på matr.nr. 7n, Ubberup, Kalundborg Jorder.

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.

---

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

I ansøgningen har du oplyst følgende:

*I anledning af ønsket om at foretage en arealoverførsel fra en landbrugsejendom i landzone til supplering af en blandet ejendom med erhverv og beboelse i landzone, skal jeg anmode om en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til ændret anvendelse i forbindelse med arealoverførslen.*

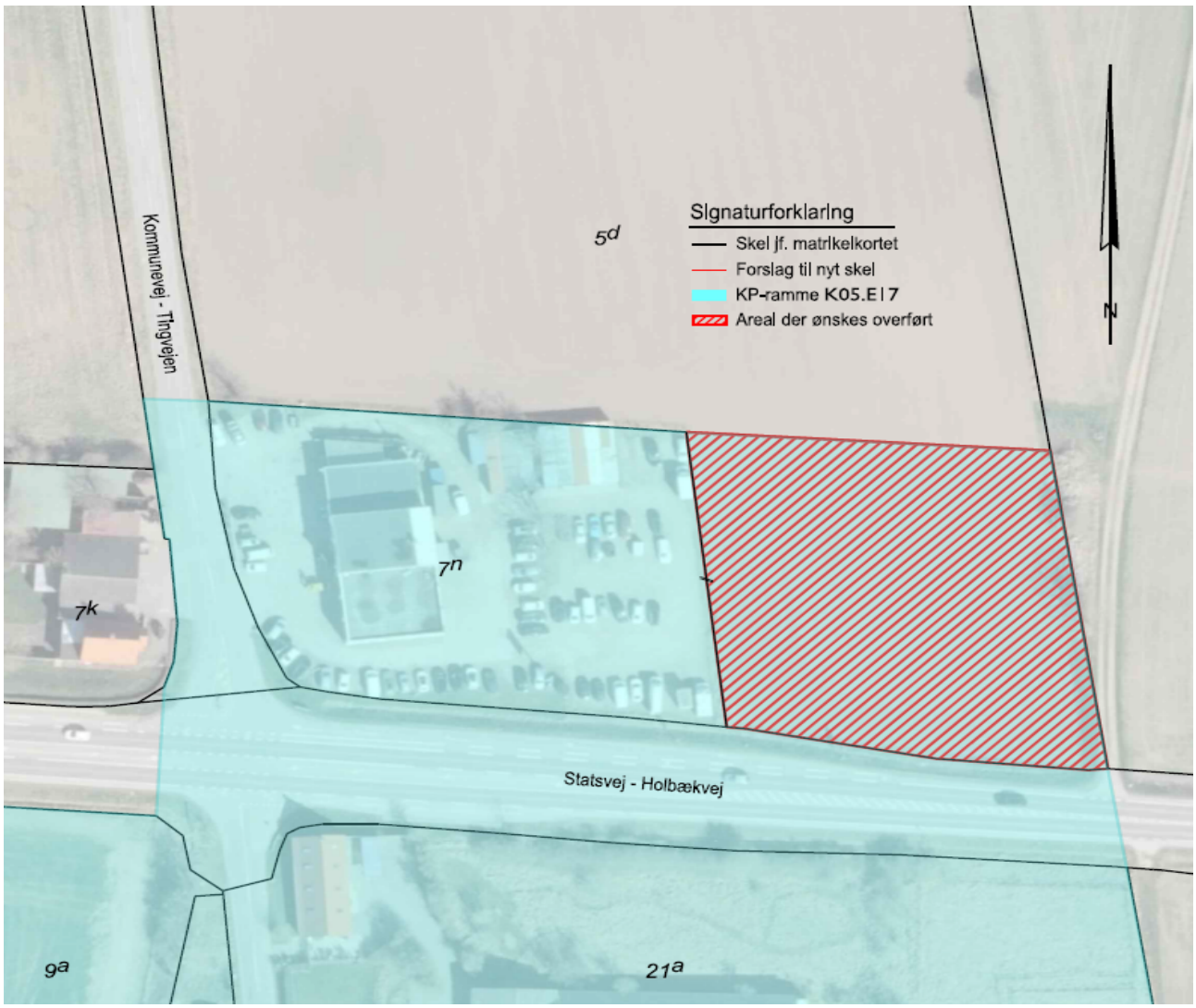
*<u>Sagens oplysninger</u>*
*Ejendommen som ønskes suppleret, matr.nr. 7n, Ubberup, Kalundborg Jorder, er beliggende i landzone og er omfattet af kommuneplanramme K05.E17 udlagt til erhverv. Der ønskes arealoverført omtrent ca. 3.400-3.700 m² fra landbrugsejendommen matr.nr. 5d, Ubberup, Kalundborg Jorder m.fl., beliggende i landzone og er ligeledes omfattet af kommuneplanrammen K05.E17.*

*Arealet skal fremover anvendes til erhverv i form af værksted i forbindelse med eksisterende aktivitet på matr.nr. 7n, Ubberup, Kalundborg Jorder.*

*Det bemærkes, at både den modtagende og afgivende ejendom er omfattet af den samme kommuneplanramme udlagt til erhverv. Da køber har fået mulighed for at tilkøbe arealet nu, anmodes derfor om en landzonetilladelse. Der er indgået en købsaftale.*

*Det bemærkes yderligere, at den modtagende ejendom er en blandet ejendom med erhverv og beboelse. Idét der er tale om en ændret anvendelse til supplering af erhverv og ikke til supplering af beboelse med have, anmodes om en landzonetilladelse til ændret anvendelse.*

*En landinspektør kan ved meddelelse af en landzonetilladelse, ophæve landbrugspligten med en erklæring jf. landbrugsloven § 6, stk. 1, nr. 2, og således gennemføre den ønskede matrikulære forandring.*

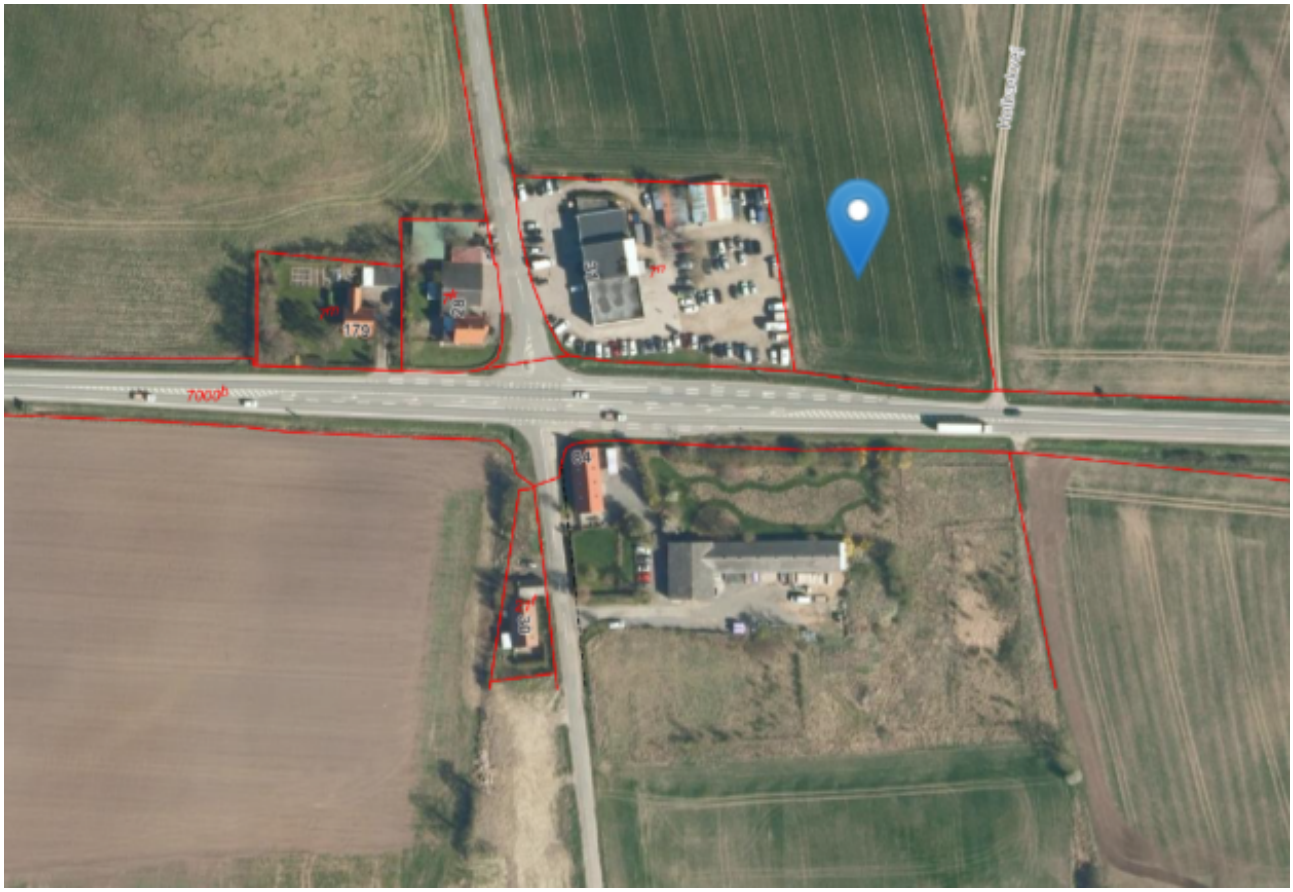



*1 - Situationsplan som viser det areal, hvorpå der ønskes ændret anvendelse.*

## Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering[5], da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, idet der ikke er nogen matrikelnaboer.

Det ansøgte omhandler desuden en udvidelse af et eksisterende areal med samme anvendelse og er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme.




*2 - 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 vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.
- at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanramme *K05.E17.*
- 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 det ansøgte omhandler udvidelse af et eksisterende erhverv indenfor en kommuneplanramme, der er udlagt til netop erhverv.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

## Baggrund for vurdering

Det ansøgte ligger i område som er udlagt til følgende:

- *Kommuneplanramme K05.E17*
- *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 *Spangsbro*
- *Potentielle økologiske forbindelser* (5.1.15 - 5.1.16)

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 den ansøgte ændring sker som en udvidelse af et eksisterende erhverv.

Området er endvidere udlagt til erhverv i Kalundborg Kommuneplan.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

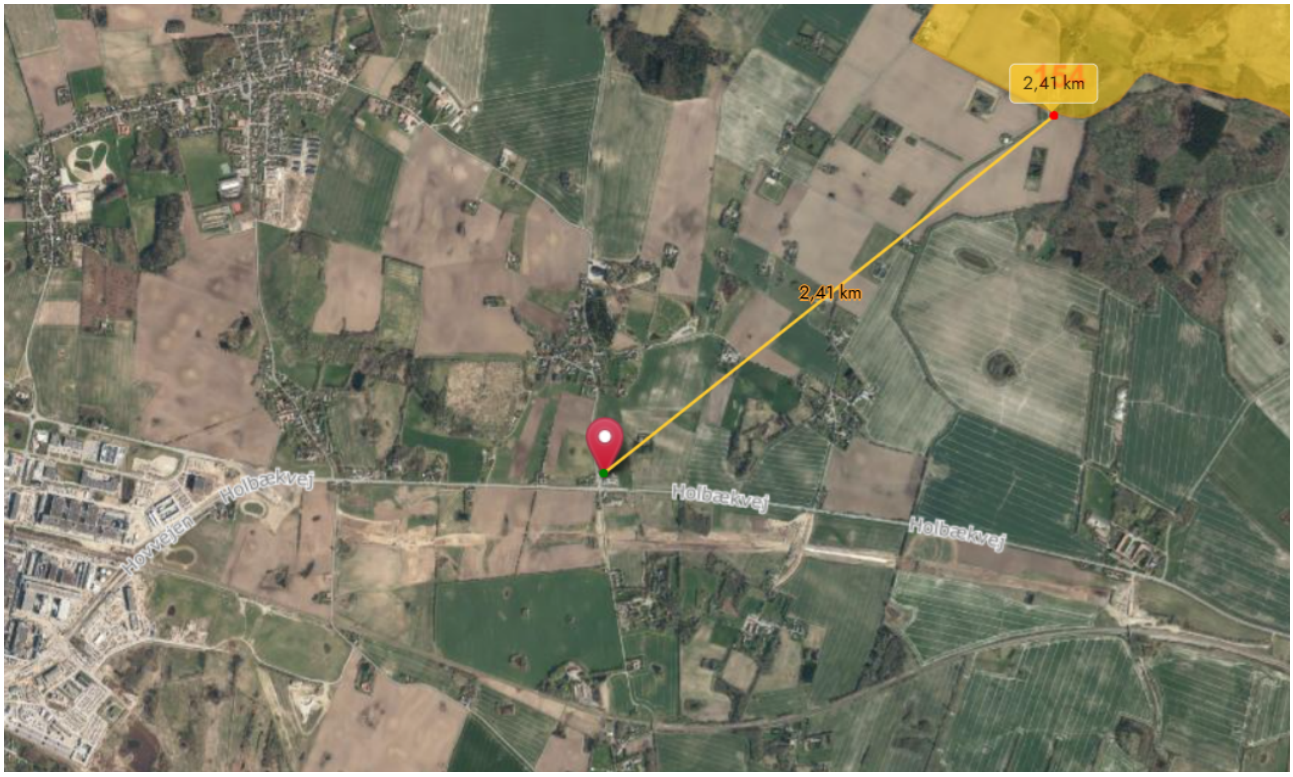
Vores vurdering er, at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da det har uvæsentlig indvirkning på det grundet dets lokale karakter, og da arealet er i drift som landbrugsjord.

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.

Det ansøgte ligger 2,4 km udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 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 ændret udnyttelse af arealet ikke vil have negativ betydning for bilag IV-arter.



*3 - Det ansøgtes placering ift. det nærmeste Natura 2000-område.*

Vurdering af øvrige hensyn

*Planforhold (Kommuneplan)*
Det ansøgte er beliggende indenfor kommuneplanramme K05.E17, som er udpeget til erhvervsområde, hvor følgende er gældende:

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

*Virksomheder til produktionserhverv samt transport- og logistikvirksomheder.*

*I detailplanlægningen kan der gives mulighed for større bygningshøjde, jf. de generelle rammebestemmelser til skorstene og siloer mv. Overskudsjord skal som hovedregel håndteres i erhvervsområdet.*

*Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Eksisterende læbælter og klynger af beplantning skal bevares af hensyn til de økologiske forbindelser for at give området en grøn karakter.*

Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, da det ansøgte areal fremover ønskes anvendt til erhverv i form af værksted i forbindelse med eksisterende erhverv.

## 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 tilhørerende anbefalinger.

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

- Fjernelse af småbiotoper i lavninger og på stejle skråninger
- Manglende græsning eller slåning af overdrevsarealer
- Byggeri og anlæg der ikke er landbrugsrelateret og som ikke harmonerer med den lokale byggeskik
- Ny bebyggelse og anlæg, der slører de eksisterende landsbyafgrænsninger og strukturer
- Byggeri og anlæg placeret højt i det kuperede landskab

*Potentielle økologiske forbindelser* (5.1.15 - 5.1.16)
I potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters spredningsmuligheder i landskabet fremmes. Det tilstræbes at eksisterende naturområder bevares.

## 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 S2026-1173** for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

**Maja Legène**
Landskabsarkitekt
Plan
Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Nuværende ejer at arealet, der ønskes overført
- 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 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.