PLAN, BYG OG MILJØ

KALUNDBORG KOMMUNE

Sundmark Farms K/S
Strandvejen 125
2900 Hellerup

26. november 2026
Sagsnr. S2025-1211
Plan

Landzonetilladelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse til etablering af et minivådområde på 0,36 ha på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Placeret: Nær Leren, 4400 Kalundborg, på matr. nr. 19a, Kærby By, Rørby.

Ejeradresse: Strandvejen 125, 2900 Hellerup.

Det ansøgte placeres som det fremgår af billede 3 på side 5, og skal opføres i overensstemmelse med de indsendte tegninger og beskrivelser, som denne tilladelse tager udgangspunkt i.

Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:

- At der opnås andre nødvendige tilladelser som fx reguleringstilladelser efter vandløbsloven.
- At projektet udføres i overensstemmelse med de indsendte tegninger og ansøgningsmaterialet.
- Brinker og diger skal tilsås med græs, og eventuel beplantning skal bestå af hjemmehørende arter.
- Hvis minivådområdet ikke længere vedligeholdes og dermed tages ud af drift, skal kommunen kontaktes med henblik på vurdering af arealets fremtidige anvendelse.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger[1] og regnes fra den 26. 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 du har alle andre øvrige kendte tilladelser.

[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

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 etablering af et minivådområde på 0,36 ha på matr. nr. 19a Kærby By, Rørby.

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.

Hvad er et minivådområde:

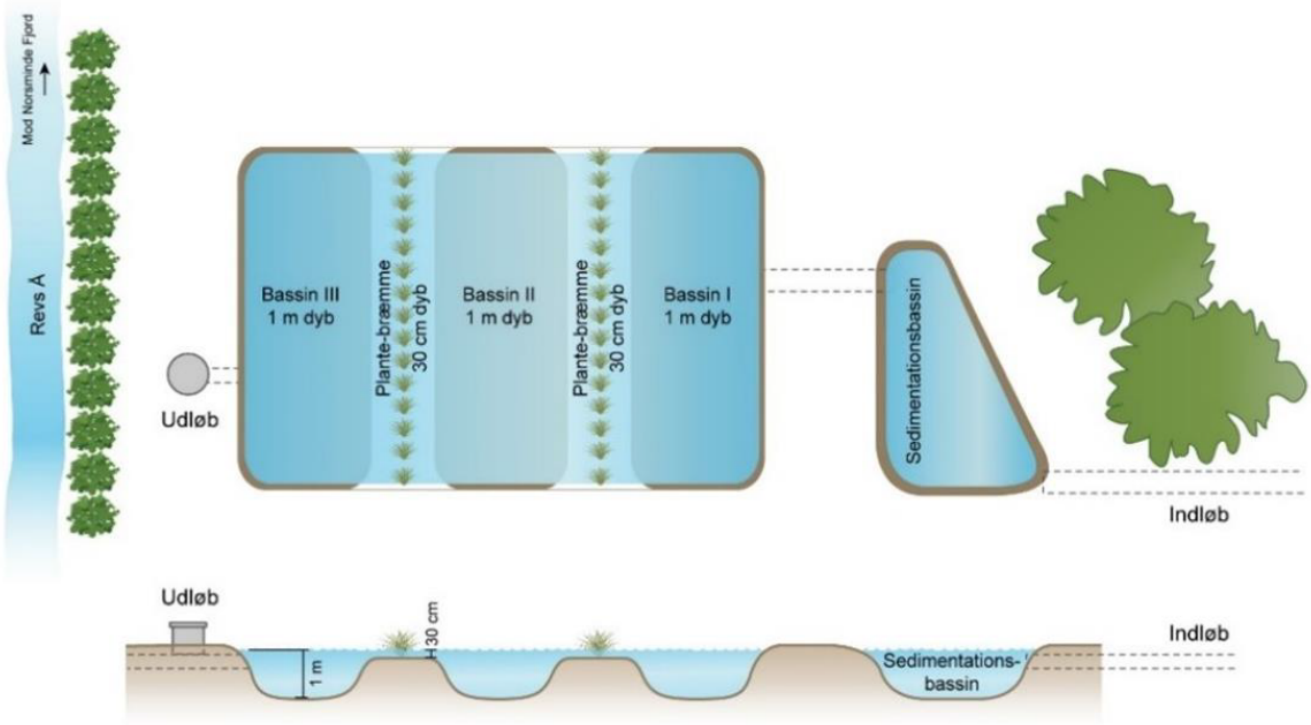
Minivådområder er en målrettet miljøindsats, der etableres i tilknytning til drænede landbrugsarealer. Formålet er at forbedre vandmiljøet ved at reducere udledningen af kvælstof og fosfor fra markernes drænvand, inden vandet ledes videre til vandmiljøet.

Ordningen for minivådområder er en frivillig indsats, som skal bidrage til at reducere udledningen af kvælstof til vandmiljøet. Ordningen er en del af den danske CAP-plan og finansieres delvist med EU-midler. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) administrerer tilskudsordningen.

---

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

Ifølge Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø bygger ordningen på et fagligt vidensgrundlag fra Aarhus Universitet.

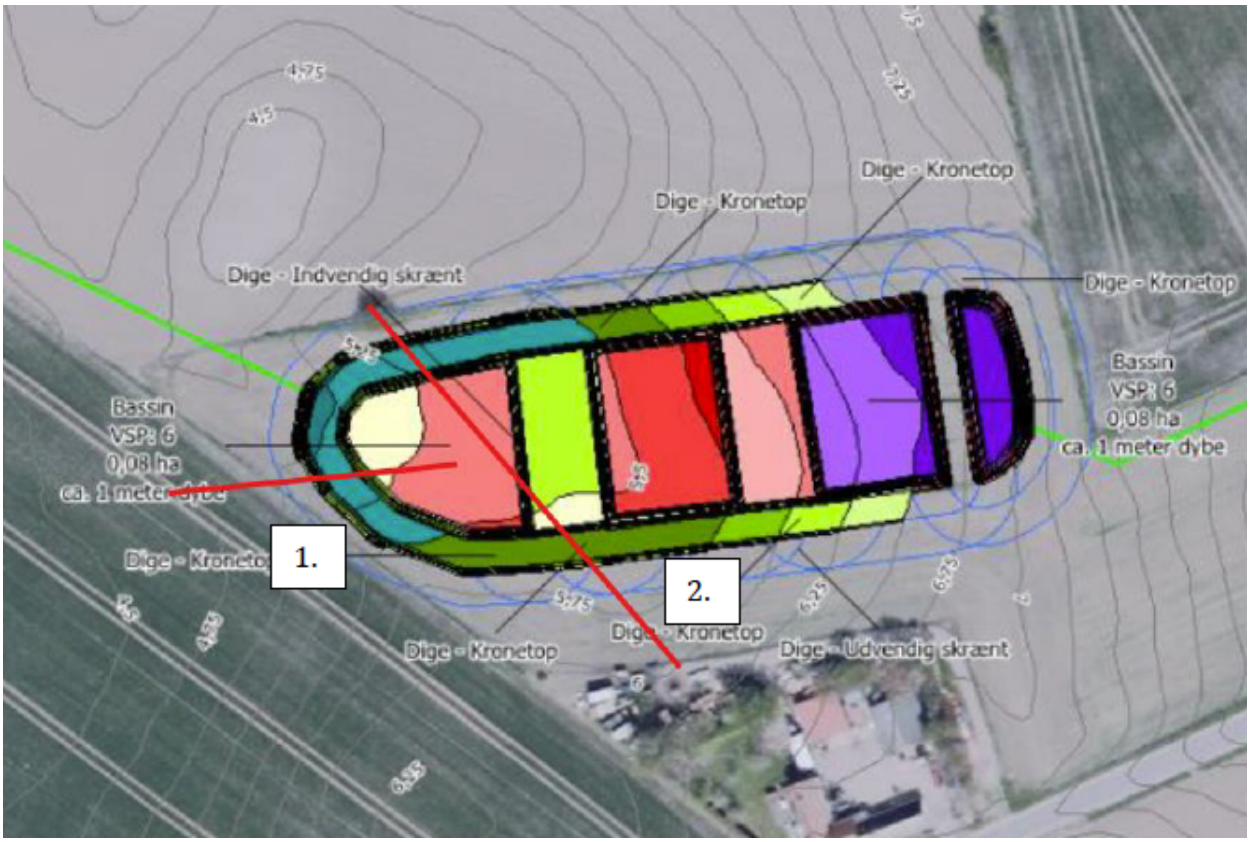


Figur 1: Principskitse af design af minivådområde (Kjærgaard, C. & Hoffmann, C.C. 2013)

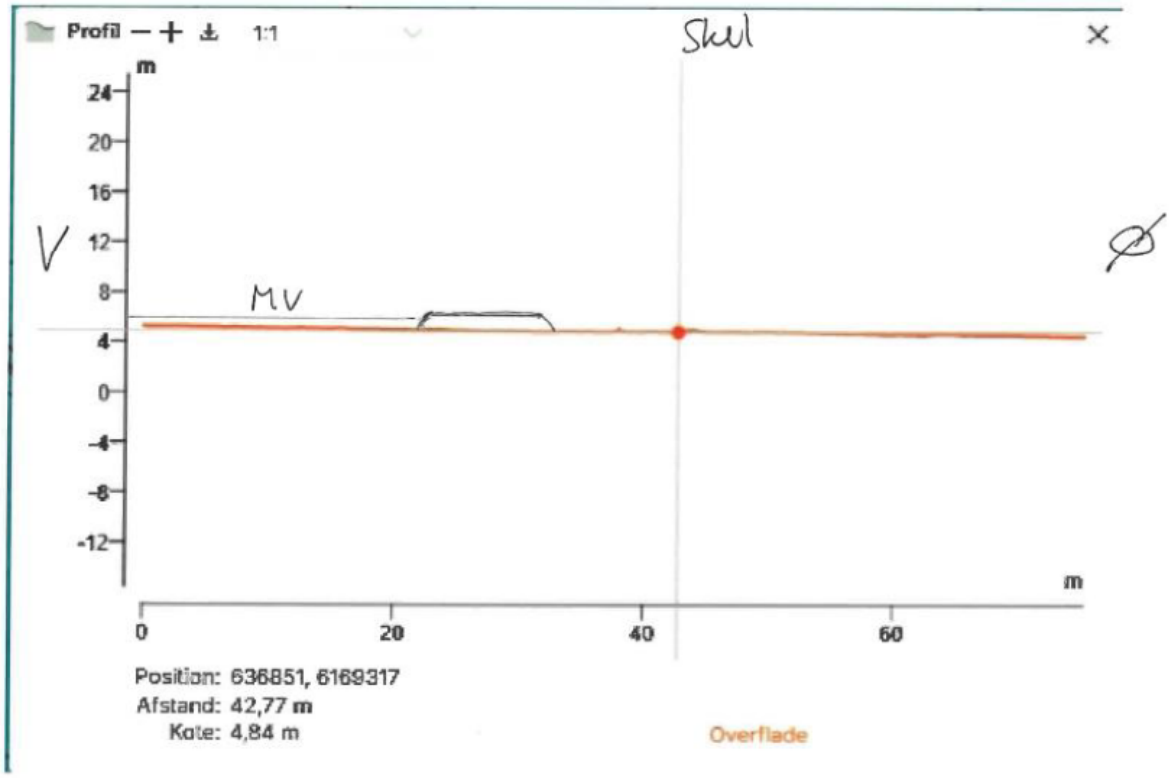
Opsummering af projektbeskrivelsen:
Der søges om etablering af et ca. 0,36 ha stort minivådområde ved Leren 6, bestående af et sedimentationsbassin og flere vådområdebassiner. Anlægget skal modtage og rense drænvand fra et ca. 34 ha stort drænopland, inden vandet igen ledes til det eksisterende drænsystem. Minivådområdet etableres med naturligt ind- og udløb uden pumpning og forventes at reducere udledningen af kvælstof med ca. 188 kg N pr. år til Kalundborg Fjord. Diget omkring minivådområdet er ca. 1 meter højt over eksisterende terræn og ca. 10–12 meter bredt. Se tværsnittene nedenfor.



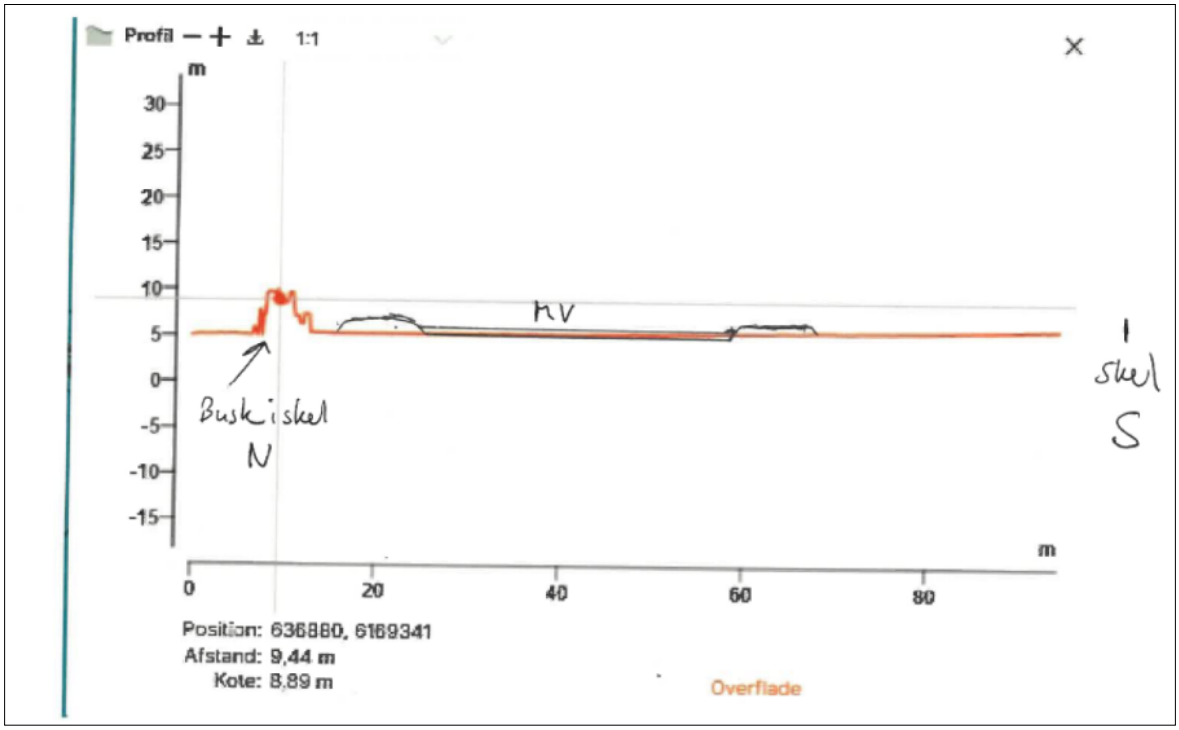
Figur 2: Situationsplan som viser placering af minivådområdet.



Figur 3: Kortet viser, hvor tværsnit 1 og 2 er placeret.



Figur 4: Tværsnit nr. 1 af det ansøgte minivådområde.



Figur 5: Tværsnit nr. 2 af det ansøgte minivådområde.

Naboorientering

Vi har skriftligt orienteret naboerne om det ansøgte[5], og har ikke modtaget bemærkninger hertil.



Figur 6: Oversigtskort som viser placeringen af det ansøgte i forhold til omkringliggende naboer.

Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at det ansøgte minivådområde indgår som en del af Grøn Trepart og har væsentlig betydning for at reducere udledningen af kvælstof og fosfor fra markernes drænvand til vandmiljøet.
- 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.
- at øvrige nødvendige myndighedsforhold og tilladelser er afklaret.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

[5] Jf. Planlovens § 35, stk. 4

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)
- Landskabskarakterområde - Kærby

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. Der er lagt vægt på, at minivådområdet har til formål at reducere udledningen af kvælstof fra landbrugsarealer, og at det etableres som et terrænnært anlæg. Anlæggets bassiner, brinker og diger vurderes at få en naturlig karakter, som kan indpasses i det omkringliggende åbne landbrugslandskab. Det vurderes derfor, at anlægget ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af landskabet.

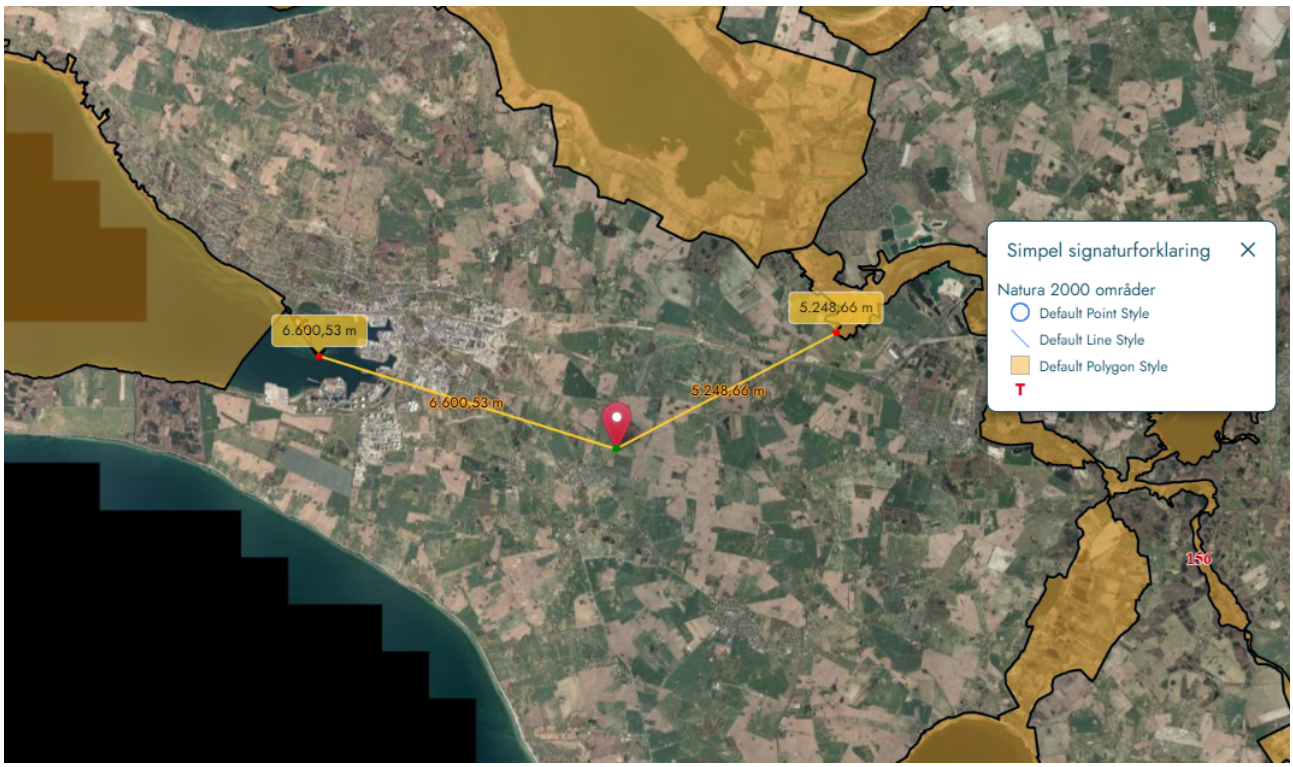
Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er, at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn. Der er lagt vægt på, at minivådområdet etableres på et eksisterende landbrugsareal, og at anlægget derfor vurderes at have en begrænset påvirkning af de eksisterende naturmæssige forhold.

Det ansøgte ligger 5,2 km udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 156 (Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å).

På grund af projektets placering, relativt fjernt fra Natura 2000-områder, samt dets lokale karakter vurderer vi, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-området i sig selv eller i forbindelse med andre projekter.

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.



Figur 7: Det ansøgtes placering ift.de nærmeste Natura 2000-områder.

I det konkrete tilfælde er det vores samlede vurdering, at minivådområdet kan indpasses i området uden væsentlig påvirkning af de landskabelige og naturmæssige interesser. Der er lagt vægt på anlæggets terrænnære og naturlige karakter, placeringen på landbrugsjord samt anlæggets miljømæssige formål.

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 *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

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 S2025-1211** for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

Sørine Lærke Sørensen
Planlægger

Plan
Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Udtagningskonsulenten
- 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 Landzonetilladelse – Planloven

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 26. 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.