PLAN, BYG OG MILJØ

KALUNDBORG KOMMUNE

Ubberup Valgmenighed
Tingvejen 47A
4400 Kalundborg

27. november 2026
Sagsnr. S2026-1270
Plan

Landzonetilladelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse til opførelse af ny samlingssal ved Ubberup Valgmenighed på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Tingvejen 47A, 4400 Kalundborg
Matr.nr. 57, Ubberup, Kalundborg Jorder

Det ansøgte placeres som det fremgår af billede 1 på side 4, 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 det ansøgte opføres i henhold til indsendte tegninger og beskrivelser.
- At de udvendige materialer skal bestå af røde mursten, mat rødt tegltag og sidehængte vinduer, så bygningen tilpasses den omkringliggende bebyggelse.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger[1] og regnes fra den 27. 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 modtaget en byggetilladelse.

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

Byggesagsbehandling
Det ansøgte kræver byggetilladelse. Du skal søge byggetilladelsen digitalt via bygogmiljoe.dk.

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 opførelse af ny samlingssal ved Ubberup Valgmenighed på Tingvejen 47A, 4400 Kalundborg på matr.nr. 57, Ubberup, Kalundborg Jorder.

Idet det ansøgte omfatter opførelse af ny bebyggelse 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:

Ubberup Valgmenigheds eksisterende samlingssal er præget af markant fysisk slitage og utidssvarende faciliteter. En gennemgribende renovering af den gamle sal er hverken økonomisk forsvarlig eller byggeteknisk rentabel.

De jordbundstekniske undersøgelser har påvist "blød bund" under den nuværende samlingssal. På grund af en yderst dyr og ressourcekrævende fundering har bestyrelsen et ønske om at flytte byggeriet til den ansøgte placering på "plænen".

---

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

Byggeriet vil i vores øjne falde naturligt ind i husrækken imellem de allerede eksisterende boliger på hhv. Tingvejen 39 og 41, 4400 Kalundborg. Samtidig har vi lagt vægt på, at der er god afstand fra

samlingssalen til begge de omkringliggende naboer. Som det fremgår af vedhæftede tegninger, er den korteste afstand til naboskel mod øst 8,17 meter. Til naboskel mod vest er korteste afstand til skel 17,26 meter fra den nye sal.

Byggeriet af den ønskede nye og moderne samlingssal vil ikke alene løse de nuværende plads- og indeklimaproblemer men også bidrage til at skabe større, fleksible mødelokaler og et bedre og sundere indeklima i nogle mere attraktive lokaler for menighedens aktiviteter. En ny samlingssal vil ydermere leve op til nutidens skærpede krav om energioptimering, bæredygtighed og ressourceforbrug.

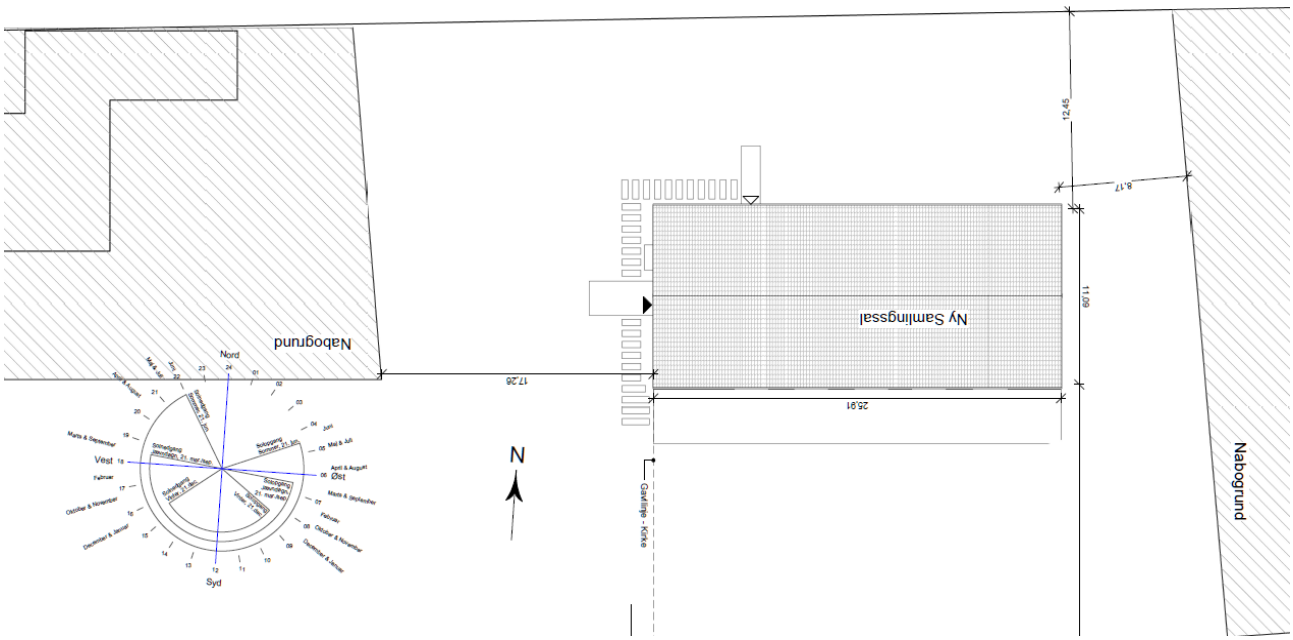
Placeringen af samlingssalen er lagt således, at gavlen imod vest flugter med kirkens gavl imod vest. Dette er for at lave en adgangsvej for gående, der falder naturligt ind i omgivelserne. Med placeringen på "plænen" vil det ikke være nødvendigt at inddrage nogen af de eksisterende parkeringspladser, og det er derfor ikke nødvendigt at udvide parkeringsforholdene. Ligeledes vil der heller ikke være behov for at ændre på til- og frakørselsforholdene til kirkens område. Der vil ikke blive fjernet nogen lindetræer i alléen.

Vi forventer ikke en markant større brug af samlingssalen i forhold til det nuværende. Vi bruger vores samlingssal til sammenkomster i forbindelse med foredrag og arrangementer, fortrinsvis om aftenen. Salen vil ligeledes blive benyttet som samlingspunkt for begravelser, konfirmationer og fødselsdage, og dette er fortrinsvis i weekender.

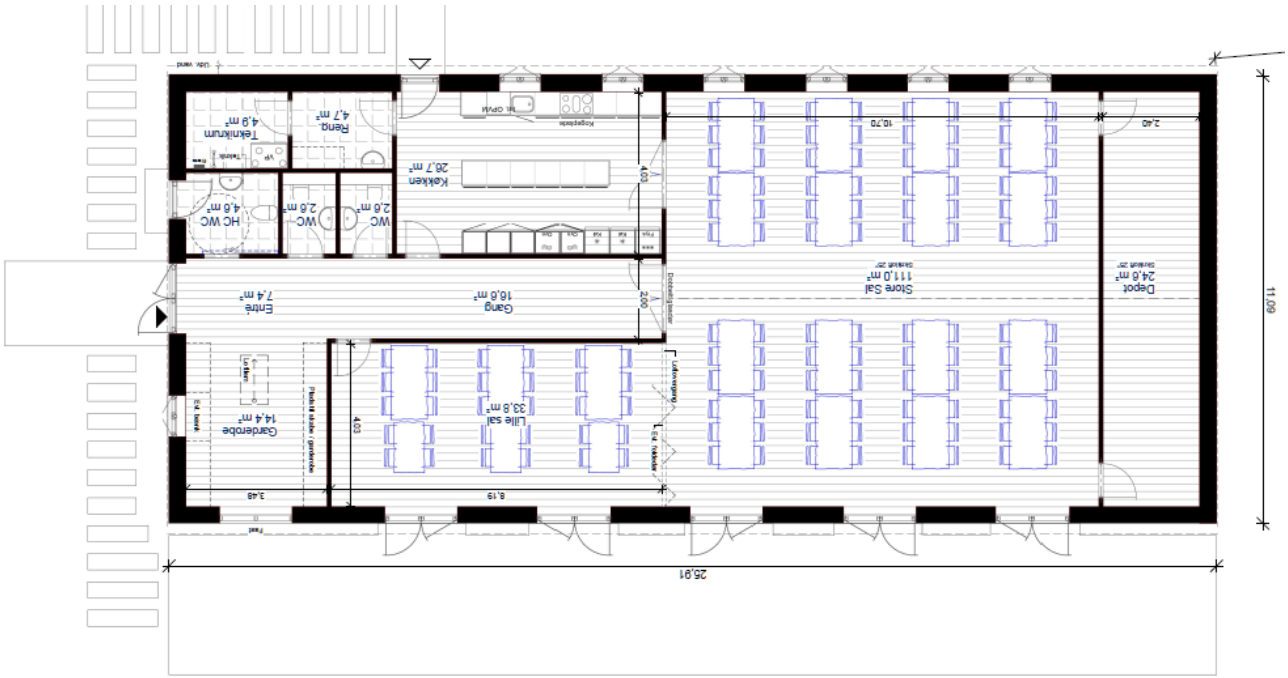
Der er for nuværende ikke planer om at rive den gamle samlingssal ned. Placeringen af den nye samlingssal vil ydermere give os den fordel, at vi kan benytte den gamle sal, indtil den nye er klar til brug.

Lind og Risør vil under byggeriet etablere midlertidig adgangsvej til byggepladsen med jernplader. Jernplader vil blive udlagt, fra Tingvejen over den nuværende græsplæne til byggepladsen, således at det ikke er nødvendigt, at fjerne Lindetræer i Allén, for at tilgå byggepladsen med større biler/maskiner.

Entreprenøren Lind og Risør bruger egne håndværkere, som primært arbejder i normal "håndværker"-arbejdstid for at minimere evt. støjgener fra byggeriet mest muligt.



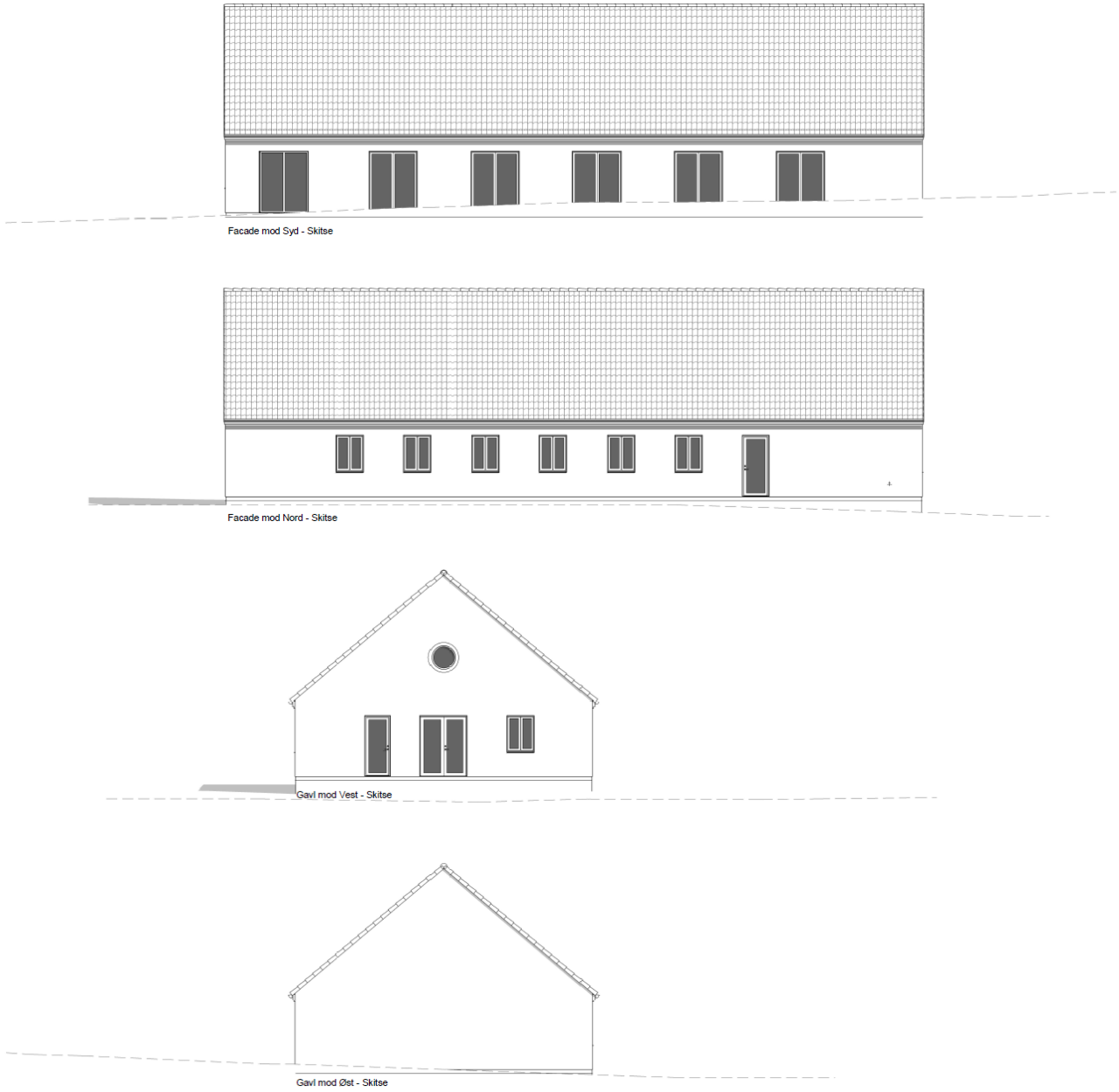
1 - Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte.



2 – Plantegning af det ansøgte.



3 – Visualiseringer af det ansøgte.



4 – Facadetegninger af det ansøgte.

Naboorientering

Vi har skriftligt orienteret naboerne om det ansøgte[5], og har modtaget en bemærkning om eksisterende ledningsanlæg på ejendommen samt usikkerhed om ledningernes præcise placering i forhold til byggeriet (billede 6, side 8).

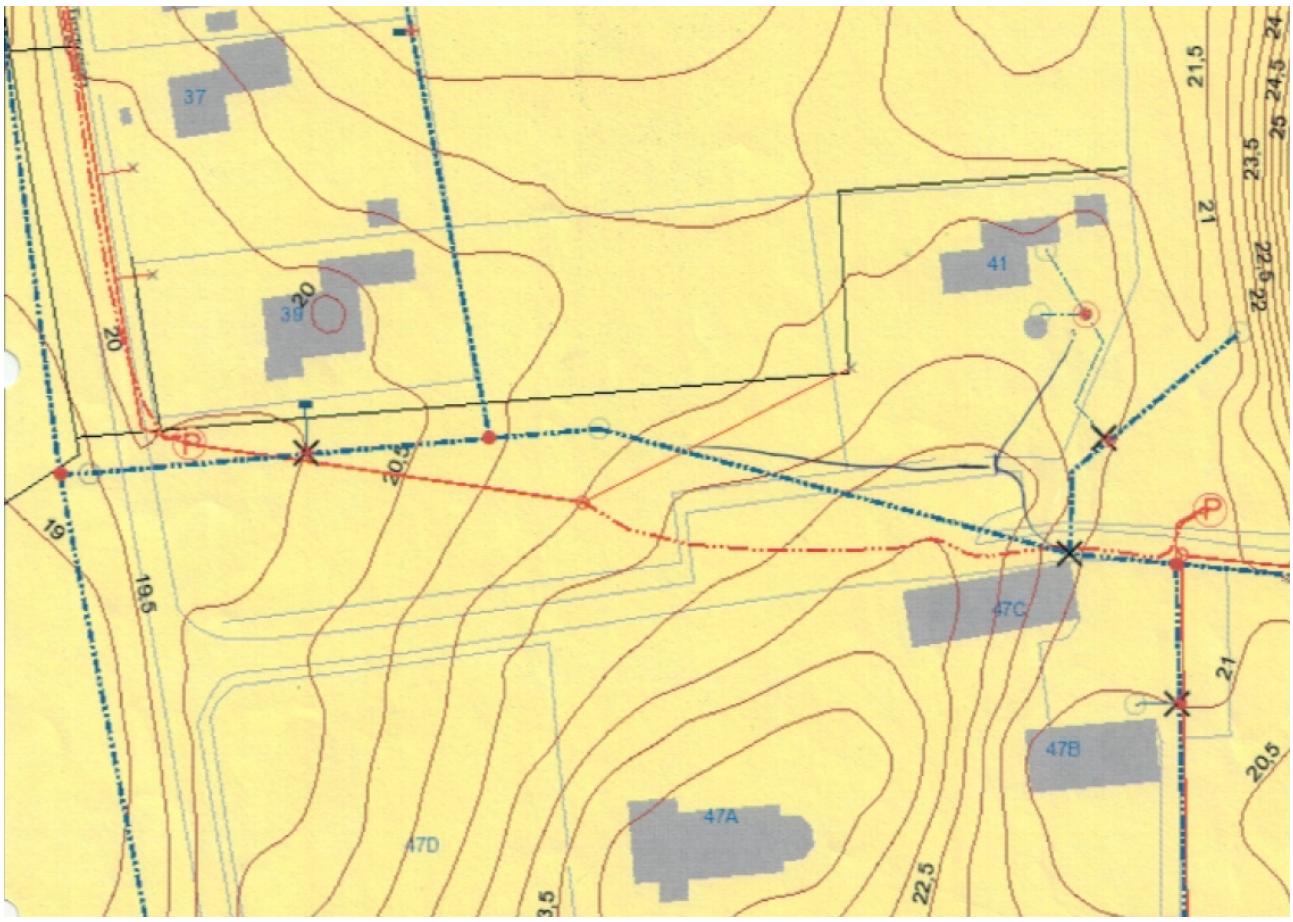
Kommunen bemærker, at eventuelle ledningsforhold og servitutter skal respekteres, og at landzonetilladelsen ikke tager stilling til private ledningsretlige forhold.

Der er ikke fundet tinglyste ledningsforhold, der er i strid med opførelsen af det ansøgte.



5 – Oversigtskort som viser placeringen af det ansøgte i forhold til omkringliggende naboer.

[5] Jf. Planlovens § 35, stk. 4



6 – Spildevandsrør (rød), vandledning (blå) og regnvandsrør (sort), Kalundborg Forsyning 2018. Tilsendt af nabo.

Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at det ansøgte vurderes vel indpasset i de eksisterende forhold.
- at der ikke er indkommet bemærkninger fra naboer, som har væsentlig betydning for denne tilladelse.
- 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 udtryk, placering i tilknytning til eksisterende bebyggelse og dets gavn for menigheden og lokalsamfundet.

Endvidere vurderes det at passe til det udpegede værdifulde kulturmiljø for Ubberup Højskole med Valgmenighedskirke.

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)
- *Særlig værdifuld landbrugsjord* (4.1.1 - 4.1.2)
- *Særligt værdifulde landskaber* (4.7.2 - 4.7.3)
- *Større sammenhængende landskaber* (4.7.6 - 4.7.8)
- *Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser* (4.7.4 - 4.7.5)
- Landskabskarakterområdet *XX*
- *Værdifulde kulturmiljøer* (4.3.1 - 4.3.6)
- *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)
- *Potentielle økologiske forbindelser* (5.1.15 - 5.1.16)
- *Beskyttede naturtyper* (5.1.20)
- *Lavbundsarealer* (5.5.1 - 5.5.8)

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 er en naturlig del af området omkring kirken og er tilpasset de omkringliggende bygninger.

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 det placeres mellem anden bebyggelse i et landsbylignede miljø.

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 2,7 km udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesebjerg og Bollinge Bakke).

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.

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

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.



7 - Det ansøgtes placering ift. det nærmeste Natura 2000-område.

Vurdering af øvrige hensyn

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[8].

[8] Jf. Naturbeskyttelseslovens § 19



8 – Det ansøgtes placering ift. Ubberup Kirke.

I det konkrete tilfælde er det ansøgte ikke højere end 8,5 m. Derfor strider det ikke imod retningslinjerne for kirkebyggelinjen. Desuden opføres samlingssalen af Ubberup Valgmenighed og dermed bør den opføres i tilknytning til kirken.

Udpegningerne (uddrag fra kommuneplanen)

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

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

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 *Ubberup Højskole med Valgmenighedskirke*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke kulturmiljøets integritet og oplevelsesværdi negativt:

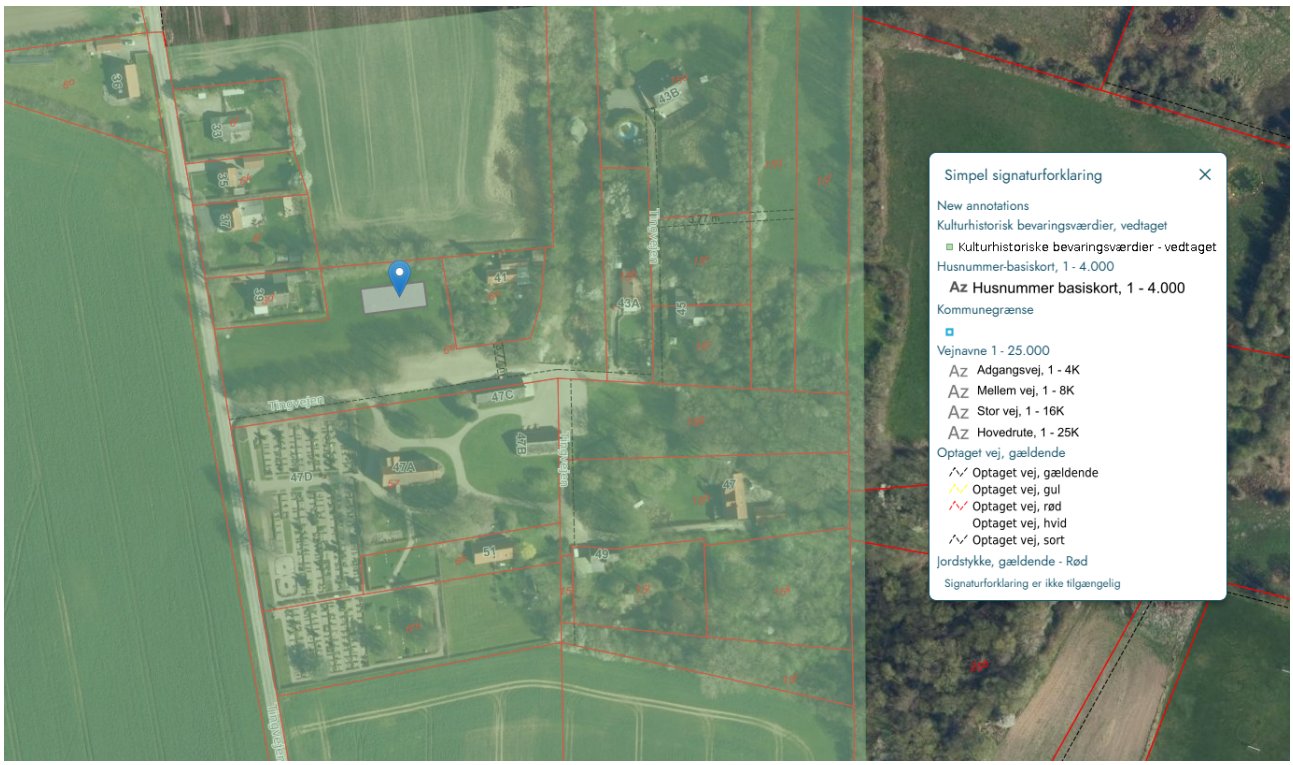
- Nedrivning eller om-, til– og nybyggeri af og ved bygningerne, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse
- Yderligere bebyggelse, fjernelse af karaktergivende beplantning, tilplantning eller tilgroning på de åbne arealer

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. 71 m fra Ubberup Valgmenigheds Frikirke.

<u>Ubberup Valgmenigheds Frikirkes nærområgivelser:</u>
Kirken er opført i mørk rød tegl, hvilket giver et sympatisk anslag til samspil med husene i området, frem for solitær markering i fjernomgivelserne. Husene og ladebygningerne på kirkeområdet danner et tiltalende miljø ved kirken, der anslår en god skala.

Endvidere skal nævnes kirkeområdets store anlagte græsplæne, der umiddelbart giver mindelser om engelsk parkarkitektur, hvor græsset som ét stort tæppe kobler husene sammen i et tæt nabo-/fællesskab. Generelt er nærområgivelser om kirken for Ubberup Valgmenighed harmoniske, med værdifulde rumdannelser til de fint afstemte bygninger. Nærområgivelsernes udstrækning begrænser sig dog til bebyggelsen på selve kirkeområdet, hvor bygningerne langs Tingvej ikke indgår i samme klare dialog med kirken.



9 – Det ansøgtes placering ift. Ubberup Kirke.

Eftersom det er Ubberup Valgmenighed, der ansøger om en samlingssal i tilknytning til kirken, og bygningen opføres i røde mursten, rødt tegltag og sidehængte vinduer, der er tilpasset kirkens udtryk, vurderes det ansøgte ikke at være i strid med kirken nærområdegivelser.

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 S2026-1270** for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

Maja Legène
Landskabsarkitekt
Plan og Koordinering
Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Nabo, Tingvejen 41, 4400 Kalundborg
- 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 27. 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.