

Region Sjælland  
Alleen 15  
4180 Sorø

19. december 2025  
Sagsnr. S2024-1630  
Plan og Koordinering

## Landzonetilladelse

### Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse til udvidelse af beboelsesbygning på ca. 895 m<sup>2</sup> til Region Sjælland på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Kystvejen 112I, 4400 Kalundborg  
Matr.nr. 6d, Nyrup By, Raklev.

Det ansøgte placeres som det fremgår af billede 1 på side 3, 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 eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer.
- at udendørs lyskilder skal peges nedad, for ikke at være til gene for naboer.
- at beplantningen, der er vist på situationsplanen mellem naboerne mod vest og tilbygningen, skal bevares og vedligeholdes, så den virker afskærmende. Se tegning 1.
- Hvis beplantningen fjernes på grund af byggeriet, skal den genplantes med bevoksning, der har samme forventede sluthøjde. Genplantningen skal ske senest 6 mdr. efter byggeriets afslutning og stedse vedligeholdes.

### I må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger<sup>1</sup> og regnes fra den 19. december 2025, hvor tilladelsen er annonceret på [Kalundborg Kommunes hjemmeside](#). I kan finde klagevejledningen nederst i dette dokument. Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må I først udnytte den, når Planklagenævnet har taget stilling til klagen.
- Når I har modtaget en byggetilladelse.

### Tilladelsen er gyldig i 5 år fra dags dato

---

<sup>1</sup> Jf. Planlovens § 60

Hvis tilladelsen bliver påklaget til Planklagenævnet, gælder i stedet datoen for Nævnets afgørelse under forudsætning af at Nævnet stadfæster tilladelsen.

## **I skal være opmærksomme på**

### Byggesagsbehandling

Hvis afgørelsen ikke påklages, afslutter vi landzonesagen og overdrager herefter sagen til byggesagsbehandling. I forbindelse med byggesagsbehandlingen kan der ske mindre justeringer af ansøgningsmaterialet, som ikke kræver en fornyet landzonesagsbehandling.

### Jordforurening

Hvis I under bygge- eller anlægsarbejder konstaterer en jordforurening, skal I straks standse arbejdet og kontakte kommunen<sup>2</sup>. Indenfor kommunens arbejdstid skal I ringe på tlf. 59 53 44 00 udenfor kommunens arbejdstid kan I sende en mail til [jord@kalundborg.dk](mailto:jord@kalundborg.dk). Hvis I selv forårsager en jordforurening, skal I straks kontakte Miljøberedskabet på tlf. 112.

### Arkæologiske fund

Hvis I finder arkæologiske fund ved anlægsarbejdet, skal I straks standse arbejdet og henvende jer til Museum Vestsjælland på tlf. nr. 25 52 83 83 eller e-mail [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)<sup>3</sup>. Vi har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev. På [www.vestmuseum.dk](http://www.vestmuseum.dk) kan I desuden finde en vejledning om arkæologi for bygherre. Inden jordarbejdet begynder, kan Museum Vestsjælland oplyse om der er risiko for at ødelægge fortidsminder<sup>4</sup>.

### Servitutter

Vi gør opmærksom på, at der på ejendommen kan være tinglyst privatretlige servitutter, som Kalundborg Kommune ikke påser. I kan se tinglyste servitutter på ejendommen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

## **Sagen omhandler**

Kalundborg Kommune har modtaget jeres ansøgning om tilladelse til udvidelse af beboelsesbygning til Region Sjælland på ca. 895 m<sup>2</sup> på matr. nr. 6d Nyrup By, Raklev - Kystvejen 112I, 4400 Kalundborg.

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 I oplyst, at projektet omfatter opførelse af en beboelsesbygning med beboer- og personalefaciliteter bestående af otte §108-boliger for synshandicappede. Den nye tilbygning kommer til at hedde Kastanjehuset og kommer til at blive bygget sammen med Birkehuset. Se figur 1.

Der etableres ikke personale- eller gæsteparkering i umiddelbar nærhed af Kastanjehuset, men de parkeringspladser, der indgår i projektet, fastholdes. Bygningens orientering ændres i forhold til

---

<sup>2</sup> Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

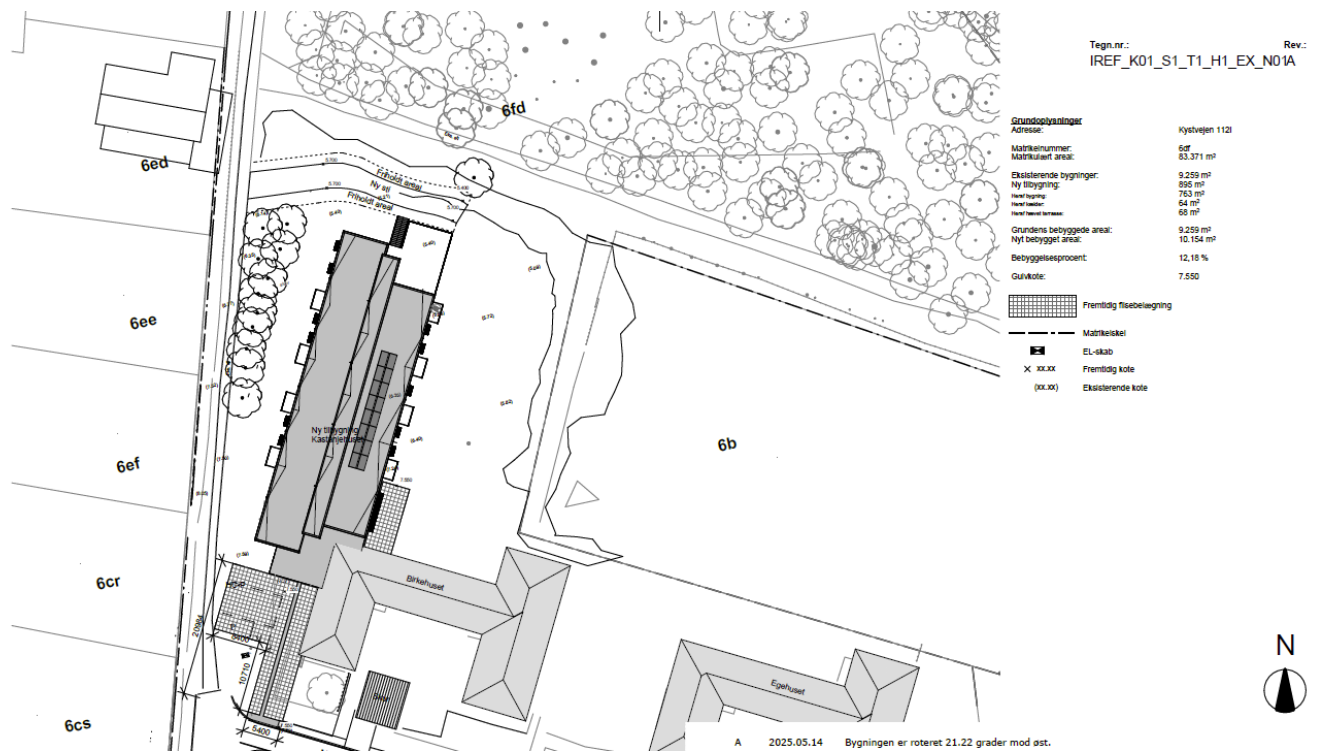
<sup>3</sup> Jf. Museumslovens § 27

<sup>4</sup> jf. Museumslovens § 25

den oprindelige ansøgning, så den i højere grad vender væk fra parcelhusområdet, så der i højere grad tages hensyn til naboerne.

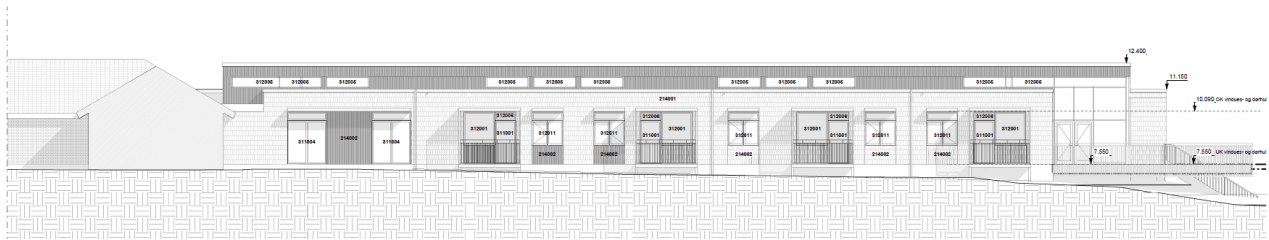
Eksisterende beplantning i form af træer og buske langs skel, bidrager til både visuel afskærmning og til, at udendørs belysning ikke medfører lysgener for naboerne.

Mellem Kastanjehuset og Birkehuset etableres fællesarealer, der ikke anlægges fællesarealer ud mod naboerne vest for.



1 - Situationsplan som viser placeringen af tilbygning på Kystvejen 112I.





5 – Facadetegning mod Øst

## Naboorientering

Vi har skriftligt orienteret naboerne om det ansøgte<sup>5</sup>, og naboorienteringen har givet anledning til en række bemærkninger og indsigelser fra naboerne.

Hovedpunkterne i nabobemærkningerne er:

- Bekymring over, at der bygges nyt, når der allerede findes tomme eller uudnyttede bygninger på området, som kunne renoveres og anvendes.
- Ønske om, at byggeriet placeres længere væk fra naboerne, fx på sportspladsen, for at mindske gener.
- Frygt for øgede støj-, indblik- og lysgener fra det nye byggeri, samt ønske om støjafskærmning og hensyn til naboernes privatliv.
- Bekymring for påvirkning af nærliggende fredskov, natur og dyreliv, herunder truede arter.
- Usikkerhed om kloak- og afvandingsforhold samt risiko for overbelastning af det eksisterende system.
- Øget trafik og utilstrækkelig parkering tæt på naboernes boliger.
- Ønske om en samlet helhedsplan for området og bedre inddragelse af naboerne i processen.

Her er en opsummering af Region Sjællands svar på de indkomne nabobemærkninger:

I de eksisterende bygninger er der ikke nogen af dem, som egner sig til ombygning, og at placeringen tæt på Birkehuset er valgt for at sikre bedre drift, pædagogik og fleksibilitet. Regionen har taget hensyn til både terræn, indblik, støj og belysning for at mindske gener for naboerne, blandt andet ved at dreje bygningen væk fra parcelhuse og bevare beplantning som afskærmning. Den eksisterende parkeringsplads vurderes tilstrækkelig. Kloakforholdene er tilpasset de eksisterende tilslutningspunkter, og tidligere tilladelser tyder på, at infrastrukturen er tilstrækkelig.

Nogle af nabobemærkningerne indgår ikke i sagsbehandlingen af denne landzonetilladelse. En landzonetilladelse kan ikke tage stilling til, hvilken type beboere Region Sjælland har i bygningen, og det er heller ikke en del af sagsbehandlingen at vurdere, om det er muligt at placere eller indrette tilbuddet i eksisterende bygninger på ejendommen.

Efter nabobemærkningerne om fredskov har kommunen kontaktet Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) for at få vurderet, om ansøgningen ligger i et fredskovsområde. SGAV har

<sup>5</sup> Jf. Planlovens § 35, stk. 4

vurderet, at ansøgningen ikke ligger i fredskov, og at der derfor ikke kræves dispensation fra skovloven til det ansøgte.

Kloak- og afvandingsforhold er ikke en del af landzonetilladelsen, men håndteres i byggesagsbehandlingen, som varetager dette område.

Region Sjælland oplyser, at personale og besøgende skal anvende den eksisterende fælles parkeringsplads, og det vurderes, at parkeringspladsen er tilstrækkelig til at håndtere trafikken i området. I ansøgningen er der desuden beskrevet en parkeringsplads, som skal anvendes til beboerne i form af en handicapbus, der bruges i forbindelse med beboernes ture ud af huset. Der er ligeledes indarbejdet både vendeplads og afsætningsplads til handicapbussen, så der sikres hensigtsmæssig adgang uden at belaste nærområdet.



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 de indkomne bemærkninger fra naboer ikke vurderes at tale væsentligt imod en tilladelse til det ansøgte.

- at det ansøgte, ikke vurderes at være i strid med retningslinjerne i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.
- at det ansøgte vurderes at varetage et væsentligt samfundsmæssigt hensyn.
- at tilladelsen ikke tilsidesætter hensyn, som planloven skal varetage.
- at Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) har vurderet ansøgning i forhold til fredskov.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

## **Baggrund for vurdering**

Det ansøgte ligger i område som er udlagt til følgende:

- Økologiske forbindelser KP2021
- Naturbeskyttelsesområder KP2021
- Bevaringsværdige landskaber KP2021- *Særligt værdifulde landskaber* (4.11.2 - 4.11.3)
- Kommuneplanramme K.02.OF03.

I kan læse mere om hvad der gælder for de forskellige udpegninger enten i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 (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

Det ansøgte projekt er beliggende i et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landskab/bevaringsværdigt landskab. Der er ikke registreret særlige landskabelige karaktertræk i området. Området ligger i landzone, men er omgivet af bymæssig bebyggelse.

Da projektet omfatter en udvidelse af den eksisterende bebyggelse, som placeres bag den nuværende bygning i forhold til kystlandskabet, vurderer kommunen, at projektet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af det særligt værdifulde landskab/bevaringsværdige landskab. Dette skyldes, at der er tale om en meget lille udpegnings beliggende inde i Kalundborg by.

Området er omfattet af kommuneplanramme K02.OF03, der fastlægger anvendelsen til offentlige formål såsom Synscenter, skole, institutioner m.v. med tilknyttede boliger.

Institutionen på Refsnæs blev indviet i 1898 som forskole for blinde børn og har siden haft en central funktion i undervisning og støtte til blinde og svagsynede i Danmark. Området har historisk været anvendt til institutionsformål og rummer flere bygninger med betydelig historisk værdi. Det ansøgte område er dog ikke beliggende i den del, der er udpeget som værdifuld kulturhistorie. Kommunen vurderer, at området er godt indpasset i forhold til kommuneplanrammens udpegnings, og at udvidelsen opføres med respekt for landskabet og områdets anvendelse.

### Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er, at det ansøgte projekt ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da det kun har en uvæsentlig indvirkning på naturen på grund af dets lokale karakter.

SGAV har endvidere udtalt, at byggeriet, der ligger tæt på en mindre skov, ikke kræver dispensation, da ansøgningen ikke ligger inden for fredskovsudpegningen.

Der er også foretaget en konkret vurdering af, om projektet kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt eller beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV, de såkaldte bilag IV-arter.

Det ansøgte område ligger ca. 316 m uden for det nærmeste Natura 2000-område, nr. 166 (Røsnæs og Røsnæs Rev). På grund af projektets placering, forholdsvis langt fra Natura 2000-området, samt dets lokale karakter vurderer vi, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000-området – hverken 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.



7 - Det ansøgte 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 (4.11.1)*

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 området's specifikke landskabskarakterområde.

#### *Særligt værdifulde landskaber (4.11.2 - 4.11.3) Bevaringsværdige landskaber (4.7.2 - 4.7.3)*

De særligt værdifulde landskaber udgør karakteristiske og oplevelsesrige landskaber af høj kvalitet, hvor der kun kan opføres ikke erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri eller ske ændringer i arealanvendelsen, hvis det ikke påvirker landskabets karakter og oplevelsesmuligheder negativt og under hensyn til det enkelte karakterområdes nøglekarakteristika og tilhørende anbefalinger.

#### *Økologiske forbindelser (4.9.12 - 4.9.14)*

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.

#### *Potentielle økologiske forbindelser (4.9.16)*

Inden for de potentielle økologiske forbindelser tilstræbes det, at eksisterende naturområder sikres mod en udvikling, der kan forringe livsbetingelserne for det nuværende dyre- og planteliv. Tilsvarende skal det tilstræbes, at der i de POTENTIELLE ØKOLOGISKE FORBINDELSER skabes nye naturarealer, der kan forbedre dyr og planters spredning og frie bevægelse i de eksisterende naturområder.

## **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](mailto:landzone@kalundborg.dk). **Angiv venligst sagsnummeret S2024-1630** for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

### **Sørine Lærke Sørensen**

Planlægger

Plan og Koordinering  
Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Nabo, der har indsendt bemærkninger.
- Danmarks Jægerforbund, [christensenholger1@gmail.com](mailto:christensenholger1@gmail.com)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dnkalundborg-sager@dn.dk](mailto:dnkalundborg-sager@dn.dk)
- Dansk Botanisk Forening, [nbu\\_sj@botaniskforening.dk](mailto:nbu_sj@botaniskforening.dk)
- DN Kalundborg, [ladefoged@ladefoged.nu](mailto:ladefoged@ladefoged.nu)
- Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, DOF Vestsjælland, [kalundborg@dof.dk](mailto:kalundborg@dof.dk)
- Friluftsrådet, [kreds14@friluftsraadet.dk](mailto:kreds14@friluftsraadet.dk)
- Slots og Kulturstyrelsen, [post@slks.dk](mailto:post@slks.dk)
- Museum Vestsjælland, [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)
- Fri natur, [frinatur@frinaturdanmark.dk](mailto:frinatur@frinaturdanmark.dk)

## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan der klages til Planklagenævnet, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

### Klageberettigede

Jf. planlovens § 59 kan følgende klage over afgørelsen:

- Adressaten for afgørelsen
- Ejeren af den ejendom, som tilladelsen vedrører
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- Lokale foreninger og organisationer, som har en retlig eller væsentlig interesse i afgørelsen
- Landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer
- Landsdækkende foreninger, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser
- En berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Erhvervsministeren

### Sådan indsender du din klage

Klagen skal indsendes digitalt til Kalundborg Kommune via Planklagenævnets Klageportal hos Nævnenes Hus. Klageportalen findes på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk), [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk) og kan tilgås ved at logge på med MitID. Planklagenævnet afviser som udgangspunkt klager, der kommer uden om Klageportalen, medmindre man forinden er blevet fritaget for at bruge Klageportalen. Du kan læse mere om muligheden for blive fritaget brug af Klageportalen på Planklagenævnets hjemmeside [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

### Gebyr

Planklagenævnet opkræver et gebyr for at klage. Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

### Frist

Klagen skal **indgives senest 4 uger efter at afgørelsen er offentliggjort** (datoen på dette brev). Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Klagefristen regnes i hele døgn, det vil sige at en klage skal være godkendt og betalt/faktura bestilt i Klageportalen senest kl. 23.59 på den dag, hvor klagefristen udløber.

### Opsættende virkning

En klage har opsættende virkning. Det vil sige, at afgørelsen ikke må udnyttes, mens klagen behandles – medmindre Planklagenævnet meddeler andet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

### Søgsmål

Hvis denne afgørelse ønskes indbragt for en domstol, jf. planlovens § 62, stk. 2, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.