

Charlotte Pia Lundbech
Mastrupvej 39
4592 Sejerø

19. maj 2026
Sagsnr. S2021-12127
Plan

Landzonetilladelse til event med tilhørende faciliteter

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse til "Åben høj" event med tilhørende faciliteter på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Mastrupvej 39, 4592 Sejerø
Matr.nr. 5s, Sejerby By, Sejerø

Det ansøgte placeres som det fremgår af billede 1 på side 3, og skal etableres i overensstemmelse med de indsendte tegninger og beskrivelser, som denne tilladelse tager udgangspunkt i.

Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:

- At der foreligger en gældende dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.
- At der foreligger en gældende dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje samt byggetilladelse, som beskrevet i denne afgørelse.
- At der ikke afspilles musik udendørs, af hensyn til naboer.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 19. maj 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

Byggesagsbehandling

Ændret anvendelse af eksisterende bygning til café og køkken forudsætter en byggetilladelse. Denne landzonetilladelse skal vedhæftes til ansøgningsmaterialet. En byggetilladelse skal søges digitalt via www.bygogmiljoe.dk

Overkørselstilladelse

Adgang til parkeringsplads for gæster til "Åben høj" kan forudsætte en overkørselstilladelse. Dette kan afklares med kommunens vejafdeling, der kan kontaktes på vej@kalundborg.dk

Jordforurening

Hvis du under bygge- eller anlægsarbejder konstaterer en jordforurening, skal du straks standse arbejdet og kontakte kommunen². 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 anlægsarbejde, skal du straks standse arbejdet og henvende dig til Museum Vestsjælland på tlf. nr. 25 52 83 83 eller e-mail plan@vestmuseum.dk³. 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 begynder, kan Museum Vestsjælland oplyse om der er risiko for at ødelægge fortidsminder⁴.

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 afholde et tilbagevendende event, kaldet "Åben høj" fra d. 15. juni til d. 15. august. Der opsættes forskellige oplysningsskilte, anlægges parkeringsplads, etableres køkken og café i eksisterende lade og opstilles borde og stole udendørs til gæsterne på Mastrupvej 39, 4592 Sejerø.

Idet det ansøgte omfatter ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse samt af ubebyggede arealer i landzonen, og ikke er omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

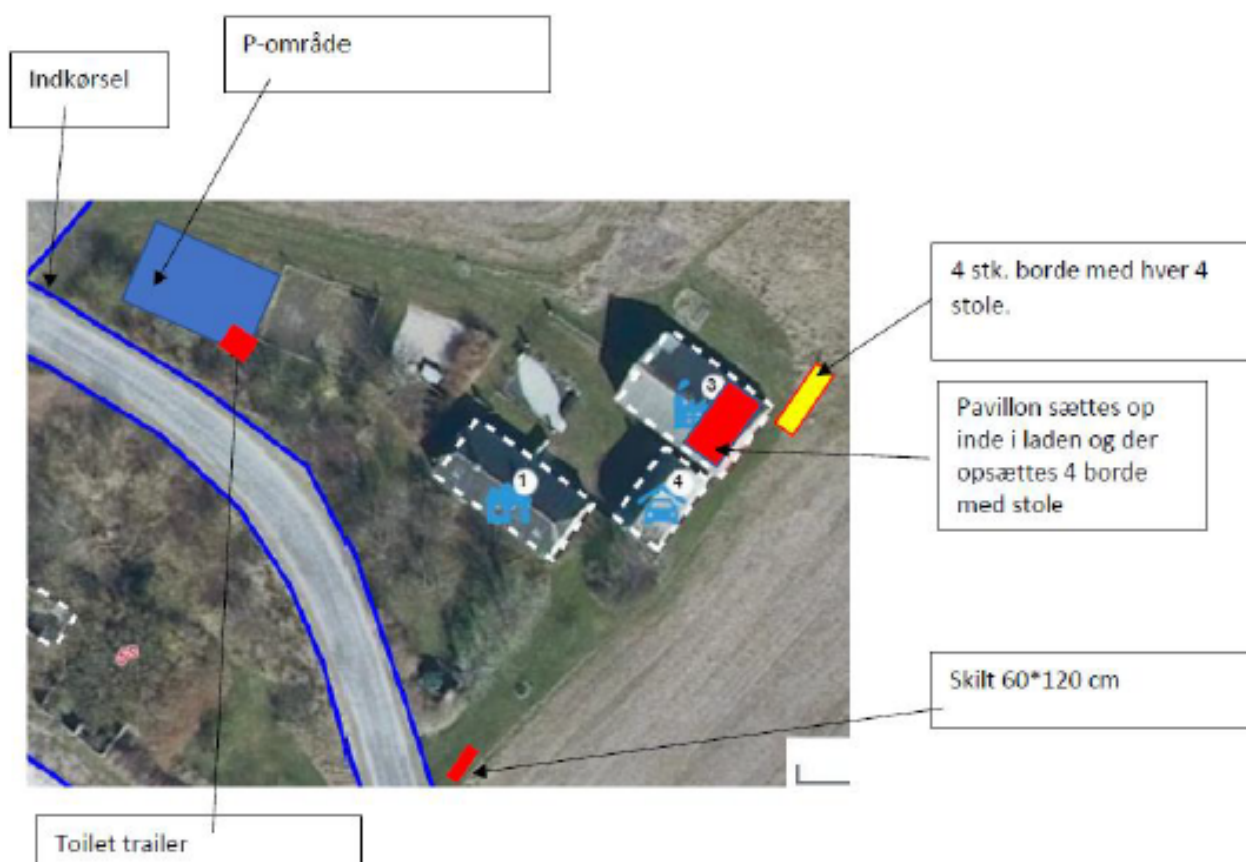
Mulighed for at besøge fortidsmindet på ejendommen samt opsætning af mindre oplysningsskilte ved fortidsmindet vurderes ikke at kræve en landzonetilladelse.

² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

³ Jf. Museumslovens § 27

⁴ jf. Museumslovens § 25

I ansøgningen har du oplyst, at der ønskes tilladelse til at indrette erhvervskøkken og cafe i eksisterende bygning på ejendommen. Der er tale om en tidligere driftsbygning på ejendommen. Køkkenet skal primært bruges i forbindelse med bearbejdning af råvarer, der dyrkes på ejendommen samt i forbindelse med cafe. Cafeen vil have plads til 20 personer, samt der vil være mulighed for udeservering. Cafeen vil primært have åben i sommermånederne. Indretning af erhvervskøkken og cafe vil ikke føre til opførelse af nye bygninger på ejendommen. Projektet kræver ingen udvendige ændringer på bygninger.



1 - Placering af faciliteter

Ansøger har oplyst, at der er renoveret et indendørs toilet til brug for deres gæster i stedet for den viste toilettrailer på ovenstående tegning.



2 - Indendørs cafe, køkken og renoveret toilet



3 - Indrettet cafe i lade



4 - Udendørs borde og stole ved laden



5 - Område med mulighed for at besøge fortidsminde



6 - Billedet er taget ved den gule pil på foregående kort og i pilens retning



Grænse for fortidsminde

7 - Skiltning opsat indenfor fortidsmindebeskyttelseslinje vist med blå

Naboorientering

Vi har skriftligt orienteret naboerne om det ansøgte⁵ i maj 2025 og har ikke modtaget bemærkninger hertil. Der er ikke tilkommet nye naboer siden da og de ændringer, som ansøger ønsker i forhold til det naboorienterede, er indvendige ændringer, der ikke vurderes at være af betydning for naboerne.



8 - Oversigtskort som viser Mastrupvej 39 i forhold til nærmeste nabo

Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at det ansøgte, ikke ændrer de eksisterende forhold væsentligt.
- 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.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

⁵ Jf. Planlovens § 35, stk. 4

Baggrund for vurdering

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

- Værdifulde kulturmiljøer (4.3.1 - 4.3.6)
- Kystnærhedszonen (4.5.1 - 4.5.6)
- Bevaringsværdige landskaber (4.7.2 - 4.7.3)
- Økologisk forbindelse (5.1.12 – 5.1.14)
- Potentiel økologisk forbindelse (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 og udpegningerne (uddrag fra kommuneplanen)*).

Vurdering af de landskabelige hensyn

Vores vurdering af de landskabelige hensyn er, at det ansøgte ikke er i strid med landskabskarakteren for området, da det ansøgte er af beskedent omfang og for en begrænset periode samt indrettes delvist i eksisterende bebyggelse.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er, at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da det er af beskedent omfang og en begrænset periode.

Der er også foretaget en konkret vurdering af om ansøgte kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt⁶ eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV⁷, såkaldte bilag IV-arter.

Det ansøgte ligger 800 meter udenfor nærmeste *Natura 2000-område* nr. 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk vig, Bjergene, Dieselbjerg 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.

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.

⁶ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁷ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF



9 - Det ansøgte placering ift. de nærmeste Natura 2000-områder

Vurdering af øvrige hensyn

Områder med fare for erosion (5.3.1 – 5.3.5)

I områder med fare for erosion bør der ikke placeres ny bebyggelse eller tekniske anlæg eller ske anvendelsesændringer, der er følsomme overfor en kysttilbagetrækning. Der bør foretages en konkret vurdering af projektet, på baggrund af de gældende retningslinjer i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.

I det konkrete tilfælde er det vores vurdering, at det ansøgte ikke er i strid med udpegningen, da der ikke placeres ny bebyggelse eller tekniske anlæg eller foretages anvendelsesændringer, der er følsomme overfor en kysttilbagetrækning.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven⁸. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende. Kommunen har mulighed for at give dispensation.

Dispensation for fortidsmindebeskyttelseslinjen behandles i en separat sag.

⁸ Jf. naturbeskyttelseslovens § 18

Strandbeskyttelseslinjen

Indenfor strandbeskyttelseslinjen må der ikke foretages tilstandsændringer⁹.

I den konkrete sag har kystdirektoratet, som er administrerende myndighed, givet dispensation til det ansøgte. Dispensationen er gældende i perioderne 15. juni til 15. august i 2026 og 2027.

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 området's specifikke landskabskarakterområde.

Særligt værdifulde 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.

Det ansøgte ligger indenfor landskabskarakterområdet *Sejerø*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdet's integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Nyplantning og tilgroning på ubebyggede arealer
- Ny bebyggelse og anlæg uden for de afgrænsede landsbyer
- Om-, til- og nybyggeri af og ved gårde og huse, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse
- Beplantning, bebyggelse eller anlæg, der hindrer indsigter til Sejerø By og Kirke samt over havet

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 *Sejerø*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke kulturmiljøets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Bebyggelse uden for de afgrænsede landsbyer
- Tilplantning og tilgroning på de ubebyggede arealer
- Nedrivning eller om-, til- og nybygning af og ved gårde og huse, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse
- Ændring af vejstrukturen, ændring af belægning samt opstilling af vejudstyr mv.

⁹ Jf. Naturbeskyttelseslovens § 15

- Turisme- og sommerhusbebyggelser samt byudvikling som i omfang og skala ikke harmonerer med de nuværende bebyggede og ubebyggede arealer eller som slører de historiske strukturer på øen

Kystnærhedszonen (4.5.1 - 4.5.6)

Kystnærhedszonen søges friholdt for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af en kystnær placering. Der kan som hovedregel ikke placeres større tekniske anlæg i zonen. Ferie- og fritidsanlæg skal placeres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse og i overensstemmelse med retningslinjerne vedrørende sommerhuse og rekreative strukturer. Større beplantninger inden for kystnærhedszonen kan etableres, hvis det kan ske på en måde, så den landskabelige oplevelse af kysten styrkes.

Økologiske forbindelser (5.1.12 - 5.1.14)

I økologiske forbindelser skal dyr og planter spredningsmuligheder i landskabet fremmes og der må der ikke ske byudvikling eller anlægges veje og tekniske anlæg, hvis dyr og planter spredningsmuligheder forringes.

Potentielle økologiske forbindelser (5.1.15 - 5.1.16)

I potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planter spredningsmuligheder i landskabet fremmes. Det tilstræbes at eksisterende naturområder bevares.



10 - Økologiske forbindelser (grøn) og potentielle økologiske forbindelser (gul)

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 S2021-12127** 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, lodefoged@lodefoged.nu
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, DOF Vestsjælland, kalundborg@dof.dk
- Friluftsrådet, kreds14@friluftsradet.dk
- Slots- og Kulturstyrelsen, post@slks.dk
- Museum Vestsjælland, plan@vestmuseum.dk
- Fri natur, 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, www.borger.dk eller 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.

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.