

Michael Hagedorn
Kæderup Byg
Kæderupvej 6A
3200 Helsingø

08. juni 2026
Sagsnr. S2026-379
Plan

Landzonetilladelse til indretning af bolig til bosted

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed tilladelse indretning af bolig og dele af eksisterende sekundær bebyggelse, til bosted, personalefaciliteter og beboerfaciliteter på nedenstående ejendom i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Slagelsevej 50, 4270 Høng
Matr.nr. 8a, Løve By, Gierslev

Det ansøgte indrettes som det fremgår af billede 2 og 3 på side 3 og 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:

- at det ansøgte etableres i henhold til indsendte tegninger og beskrivelser.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 08. juni 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 byggomiljoe.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 anlægsarbejdet, 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 begyndes, 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 indretning af bosted på Slagelsevej 50, 4270 Høng på matr.nr. 8a, Løve By, Gierslev.

Indretning af en eksisterende bolig til et bosted, hvor en eller flere personer har deres folkeregisteradresse, og hvor der ikke foregår egentlig behandling eller undervisning, kræver som udgangspunkt ikke en landzonetilladelse.

I den konkrete ansøgning anvendes hovedparten af boligen til personalefaciliteter. Der søges om yderligere at indrette værelser til bosted samt faciliteter for personale og beboere i en del af ejendommens sekundære bebyggelse. Dette er en væsentlig ændret anvendelse af bestående bebyggelse i landzone og er ikke omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser. Derfor forudsætter det ansøgte en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

I ansøgningen har du oplyst, at du ønsker at købe ejendommen. *Habitus ønsker at leje landejendommen til socialpædagogisk botilbud indenfor Servicelovens §107 og §108 til borgere med autisme-diagnose. Den primære anvendelse af ejendommen er til boligformål.*

² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

³ Jf. Museumslovens § 27

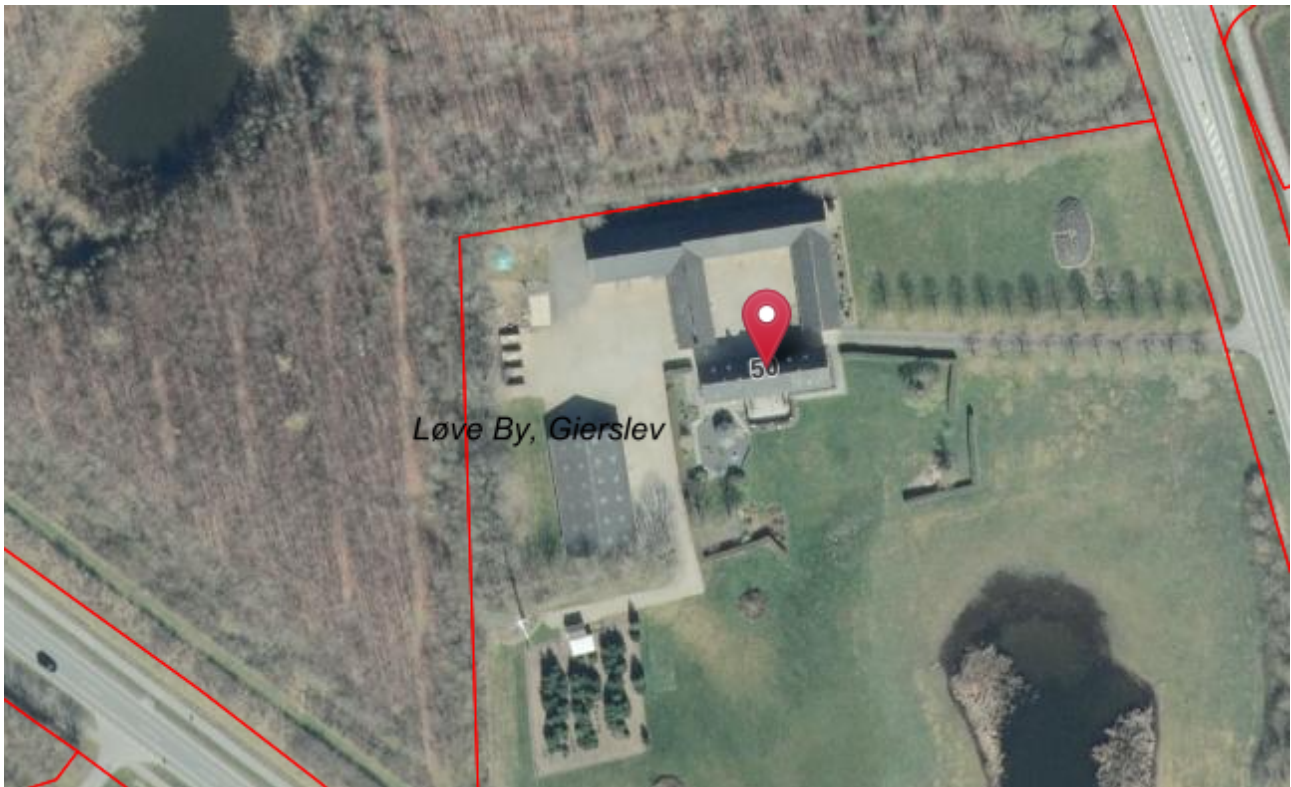
⁴ jf. Museumslovens § 25

Der planlægges med kapacitet for op til 6 borgere.

Personale normeringen vil som minimum være 1:1 døgnet rundt, og forventes

- 1:1 kl. 08-22, svarende til 5-7 medarbejdere
- 1:2 kl. 22-08, svarende til ca. 2-3 medarbejdere

Ansøger har fremsendt fuldmagt fra ejer.



1 – Situationsplan, som viser placeringen af det ansøgte bosted.

Underetagen:

I stuehuset skal der indrettes en boligenhed til beboer i østenden af underetagen. Køkken og de 2 stuer skal bruges til pædagogiske tiltag/aktiviteter med borgerne. De 2 øvrige værelser og badeværelset skal bruges til 2 teams, der skal arbejde hos og med borgerne, som vist på billede 2 og 3.

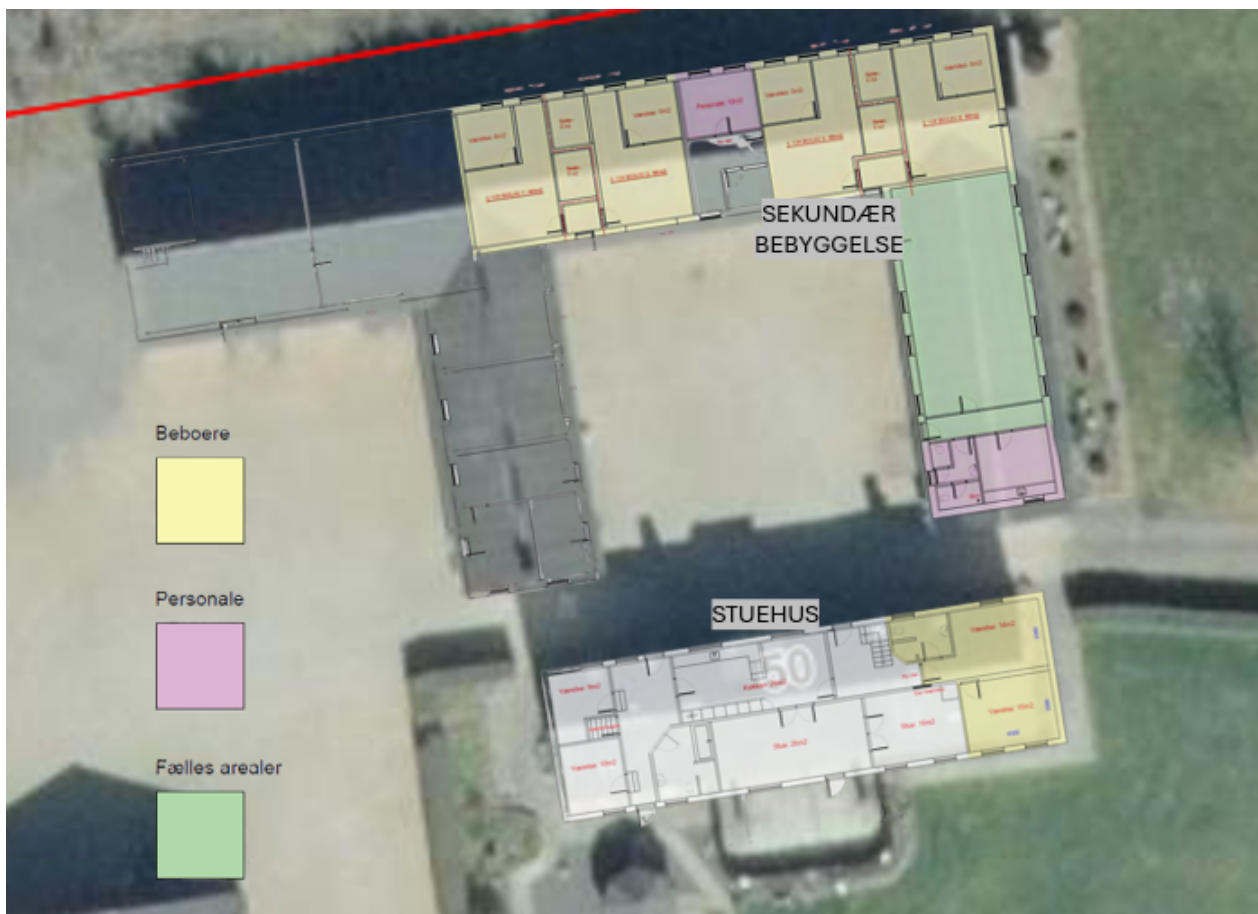
Første sal:

Hele første sal skal bruges til kontor og personale. Der skal kun flyttes nogle døre, som vist på billede 3.

Eksisterende sekundær bebyggelse:

Indrettes med 4 boligenheder til beboere, personalefaciliteter og et fælles areal, som vist på billede 2 og 3.

Gældende for både stuehuset og den sekundære bebyggelse bliver, at den del af plantegningen, der ikke er farvet enten gul, lilla eller grøn, ikke renoveres, men beholdes med eksisterende indretning.



2 – Sammenlagt plantegning af stuehus og sekundær bebyggelse på ortofoto, som viser indretningen og brugen af bygningerne.



3 – Samlede plantegninger af stuehus (stueetage og 1. sal) og sekundær bebyggelse, som viser detaljeret indretning af bygningerne.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering⁵, da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da der ikke er nogen nære naboer, og det ansøgte ikke vil ændre områdets karakter væsentligt, idet der ikke opføres ny bebyggelse.



4 – 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 ikke ændrer de eksisterende ydre forhold væsentligt.
- at det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for 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.

I dette konkrete tilfælde vurderes det, at det ansøgte ikke påvirker de hensyn, der skal tages i landskabskarakterområdet, da der ikke opføres ny bebyggelse eller andre foretages ændringer, der er synlige i det åbne land. Desuden vurderer vi, at den nye anvendelse af bygningerne ikke vil ændre de eksisterende forhold væsentligt.

⁵ Jf. Planlovens § 35, stk. 5

Ejendommen ligger desuden i tilknytning til Høng by med tilhørende infrastruktur og trafik. Det vurderes derfor at være uproblematisk at muliggøre yderligere beboelse ved at meddele tilladelse til at indrette bosted i en del af ejendommens sekundære bebyggelse.

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)
- *Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser* (4.7.4 – 4.7.5)
- *Landskabskarakterområde Solbjerg*
- *Økologiske forbindelser* (5.1.12 - 5.1.14)

Du 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

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 ikke vil være en væsentlig ændring af de eksisterende forhold, idet det ansøgte kun omhandler ny indretning og anvendelse af eksisterende bebyggelse og ikke ændrer nogle udvendige facader på bygningerne.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er, at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da det ansøgte ikke medfører ydre ændringer eller anvendelse til andet end en beboelsesejendom.

Der er også foretaget en konkret vurdering af, om det 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 2,9 km udenfor nærmeste *Natura 2000-område* nr. 157 (Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken).

På grund af projektets placering, fjernt fra *Natura 2000-områder*, samt dets fortsatte brug som beboelsesejendom 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 kunne have negativ betydning for bilag IV-arter.

⁶ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁷ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF



5 - 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 (4.7.1)

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.

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 tilhørende anbefalinger.

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

- Fjernelse af småbiotoper i lavninger og på stejle skrånninger
- Manglende græsning eller slåning af overdrevsarealer
- Ny bebyggelse og anlæg, der bryder med områdets bebyggelsesstruktur

- Ny bebyggelse og anlæg, der bryder med eksisterende landsbyafgrænsning og struktur
- Byggeri og anlæg placeret højt i det kuperet landskab
- Om-, til- og nybyggeri af og ved, der ikke harmonerer med hovedgårdsanlægget
- Beplantninger, bebyggelse eller anlæg, der hindrer indsigt til kirkerne i karakterområdet

Økologiske forbindelser (5.1.12 - 5.1.14)

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.

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 S2026-379** 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, 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

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.