

Tranemosevej 162
4400 Kalundborg

26. juni 2026
Sagsnr. S2024-1629
Plan

Landzoneafgørelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse til opførelse flere bygninger, udvidelse af ridebane og ændret anvendelse af bebyggelse samt afslag på lovliggørende landzonetilladelse til lysmaster på ridebane på nedenstående ejendom i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Tranemosevej 162, 4400 Kalundborg
Matr.nr. 3eæ, Svenstrup By, Raklev

Det ansøgte er placeret som det fremgår af billede 1 på side 4, og skal anvendes i overensstemmelse med de indsendte tegninger og beskrivelser (billede 2-4, side 5-7), som denne tilladelse tager udgangspunkt i.

Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:

- at ridebanen skal være anlagt med naturmaterialer.
- at lysmasterne ved ridebanen fjernes.
- at såfremt der ønskes lys på ridebanen, kan der opsættes spots på et omgivende hegn i en makshøjde på 130 cm. Spots skal være vinklet ned på hovslaget.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 26. 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

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 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 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 lovliggørende landzonetilladelse til en række bygninger og ændret anvendelse samt udvidelse af ridebane med lysmaster på Tranemosevej 162, 4400 Kalundborg på matr.nr. 3ææ, Svenstrup By, Raklev.

I ansøgningen har du oplyst følgende om det, der kræver en landzonetilladelse:

Bygning nr. 2, lejlighed B og C:

Bygningen er opført i 1968. Mellem 1992 og 1999, er der indrettet 2 lejligheder, en gildesal, køkken, rytterstue og 11 hestebokse samt et foderrum i eksisterende bygning. Efterfølgende er gildesalen lavet om til en tredje lejlighed.

Ifølge Planlovens § 37 kan der indrettes én ekstra bolig i en overflødiggjort driftsbygning, der er ældre end 5 år og egnet til formålet uden en landzonetilladelse.

² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

³ Jf. Museumslovens § 27

⁴ jf. Museumslovens § 25

Vi vurderer, at lejlighed A (jf. billede 2, side 5) i bygning nr. 2 (jf. BBR) er omfattet af planlovens undtagelsesbestemmelser og derfor ikke forudsætter en landzonetilladelse, men den skal lovliggøres ved at opnå en byggetilladelse.

Lejlighed B og C (jf. billede 2, side 5) i bygning 2 vurderes derimod at være en væsentlig ændring af den tidligere driftsbygning, til brug for personophold. Disse er ikke omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser. Derfor forudsætter de en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Bygning nr. 7, hestestald:

Bygningen er opført i 1998. Den er indrettet med 6 hestebokse og fungerer som hestestald og lager.

Eftersom rideskole og hestepension ikke er landbrugsdrift, kræver bygning nr. 7 (jf. BBR) en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Bygning nr. 11, lade:

Bygningen er opført i 2012 som et halvtag til ridehallen og benyttes til opbevaring for rytternes ting og lager af hø og halm.

Eftersom rideskole og hestepension ikke er landbrugsdrift, kræver bygning nr. 11 (jf. BBR) en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Bygning nr. 15 (ikke registreret i BBR):

58 m² overdækning mellem to bygninger, åben i en side.

Idet bygning nr. 15 (jf. billede 2, side 5) 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.

Ridebane med lysmaster:

Der er ikke længere rideskole på ejendommen men hestestaldning. Det er d. 12. juli 1993 meddelt landzonetilladelse til etablering af rideskole og ridebane.

Der ansøges nu om lovliggørelse af udvidelse og belysning af ridebane samt ændring af rideskole til hestepension.

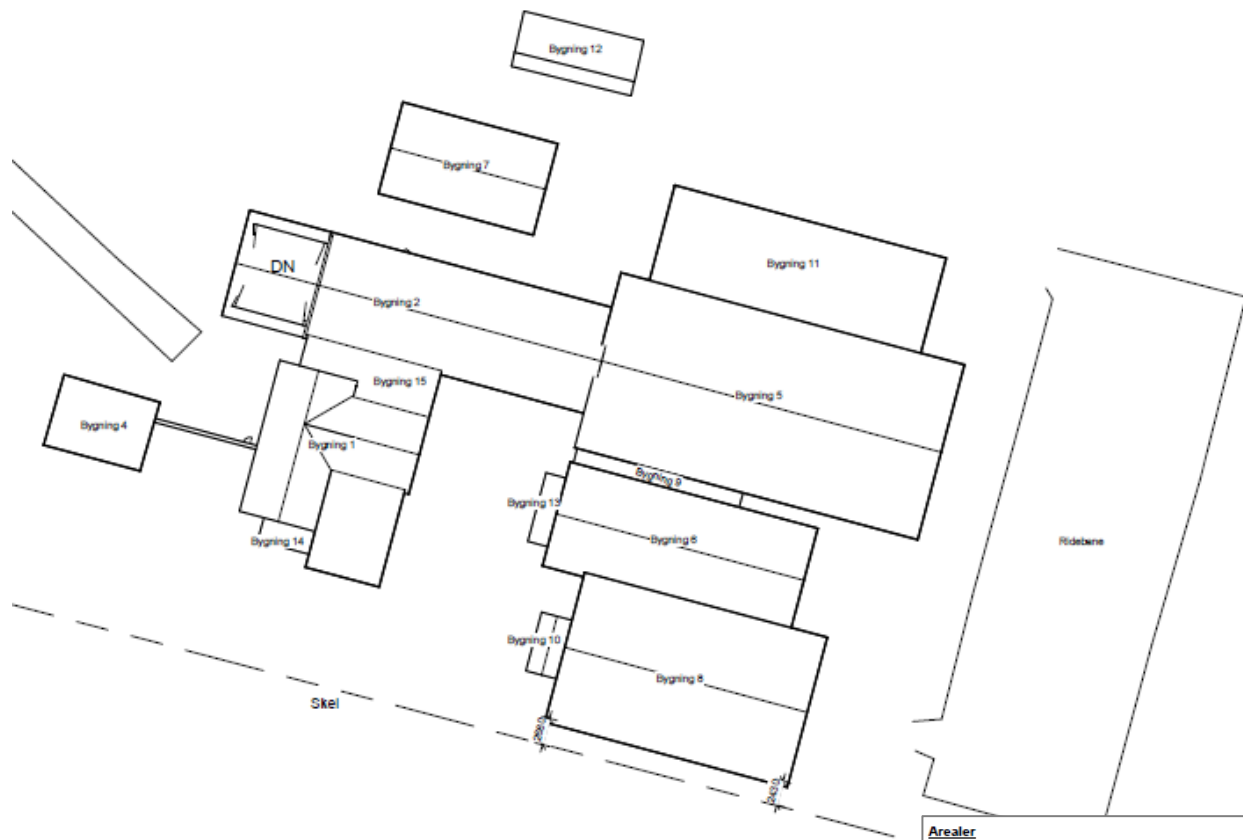
Idet en udvidelse af ridebane omfatter ændret anvendelse af ubebyggede arealer i landzonen og ikke er omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Ændring af rideskole til hestepension omfatter ændret anvendelse af bebyggelse i landzonen og er ikke omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser. Derfor forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Lysmasterne vurderes at skabe lysforurening i det åbne land. Derfor meddeles der afslag på lysmasterne.

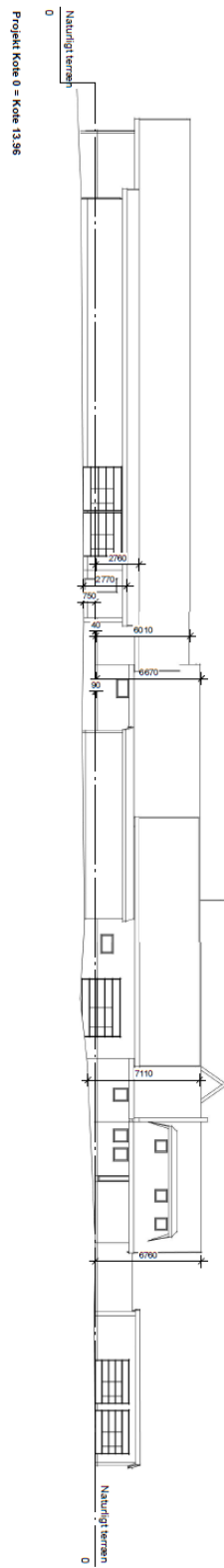


1 - Situationsplan for ejendommen.

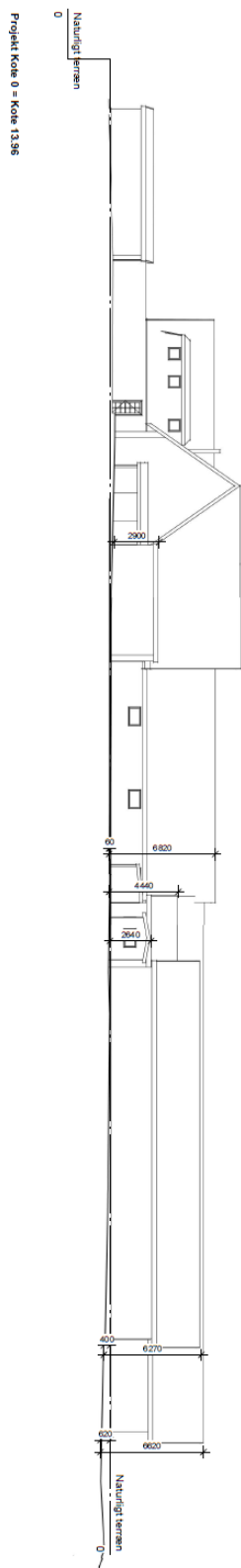


2 - Oversigtskort for det ansøgte.

Arealer	
Bygning 1: Stuehus	
Stue	214 m ²
1.sal	96 m ²
Bygning 2: Lejligheder, stald og høløft	
Lejlighed A	79 m ²
Lejlighed B (1. sal)	84 m ²
Lejlighed C	109 m ²
Stald	180 m ²
Høløft (1. sal)	289 m ²
Bygning 4:	
Garage	58 m ²
Bygning 5:	
Ridehal	553 m ²
Bygning 6:	
Værksted	240 m ²
Bygning 7:	
Stald	127 m ²
Bygning 8:	
Maskinhal	343 m ²
Bygning 9:	
Fyrrum og depot	40 m ²
Bygning 10:	
Skur	15 m ²
Bygning 11:	
Lade	239 m ²
Bygning 12:	
Hestebokse	46 m ²
Bygning 13:	
Drivhus	18 m ²
Bygning 14:	
Drivhus	13 m ²
Bygning 15:	
Overdækning	58 m ²
Matrikel	50.000 m²
Bebyggelsesprocent (2.785 m ² / 50.000 m ²)	5,57 %
Situationsplan - Ekalsterende forhold - 1:500	

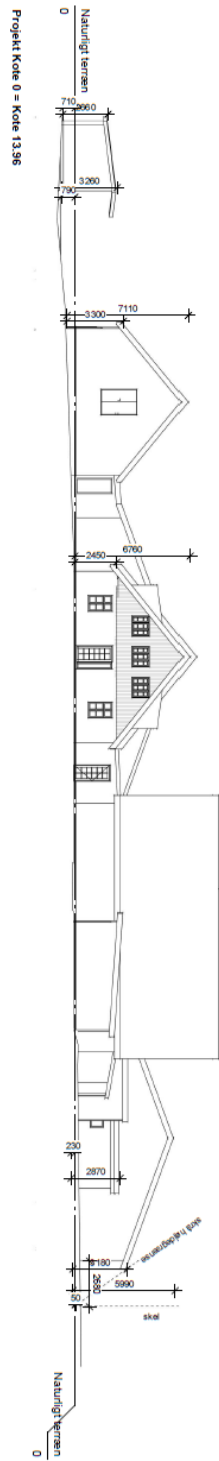
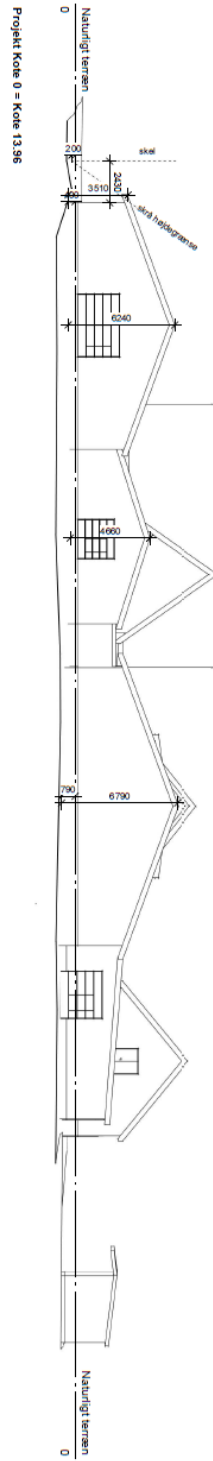


Nord opstalt - Eksisterende forhold - 1:250



4 - Opstalt tegninger af de ansøgte bygninger.

Øst opstalt - Eksisterende forhold - 1:250



5 – Opstalt tegninger af de ansøgte bygninger.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering⁵, da der ikke er nogen matrikelnaboer.



6 - Oversigtskort som viser placeringen af det ansøgte i forhold nærmeste naboer.

Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at det ansøgte, ikke ændrer de eksisterende forhold væsentligt.
- at det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.
- 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.

Det vurderes, at en hestepension med dertilhørende faciliteter er naturligt hjemmehørende i det åbne land. Derfor strider de dele af bebyggelsen, som er tilknyttet hestepensionen, ikke imod udpegningerne i kommuneplanen.

De resterende bygninger lovliggøres ud fra en værdispildsbetragtning og mulighed for nyttiggørelse. Da der er tale om en landbrugsejendom vurderes det endvidere, at bygningsmassen ikke kommer til at fremstå afvigende i landskabet.

⁵ Jf. Planlovens § 35, stk. 5

Planloven har til formål at varetage det åbne land og begrænse spredt og uplanlagt bebyggelse samt minimere bl.a. lysforurening i landzonen. De ansøgte lysmaster, vurderes at være i strid med hensynet til landskabet, naturen og naboer. Der kan derfor ikke meddeles landzonetilladelse til dette.

Den ansøgte udvidelse af ridebane vurderes derimod ikke at være i strid med hverken det åbne land eller landskabskarakterområdet.

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)
- *Områder udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord* (4.1.1 - 4.1.2)
- *Større sammenhængende landskaber* (4.7.6 - 4.7.8)
- *Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser* (4.7.4 - 4.7.5)
- Landskabskarakterområdet *Spangsbro*
- *Kystnærhedszonen* (4.5.1 - 4.5.6)
- *Potentielle økologiske forbindelser* (5.1.15 - 5.1.16)

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 ikke er landskabeligt problematisk at lovliggøre eksisterende væsentlig bebyggelse i tilknytning til en landbrugsejendom.

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 disse grundet dets samlede placering.

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.

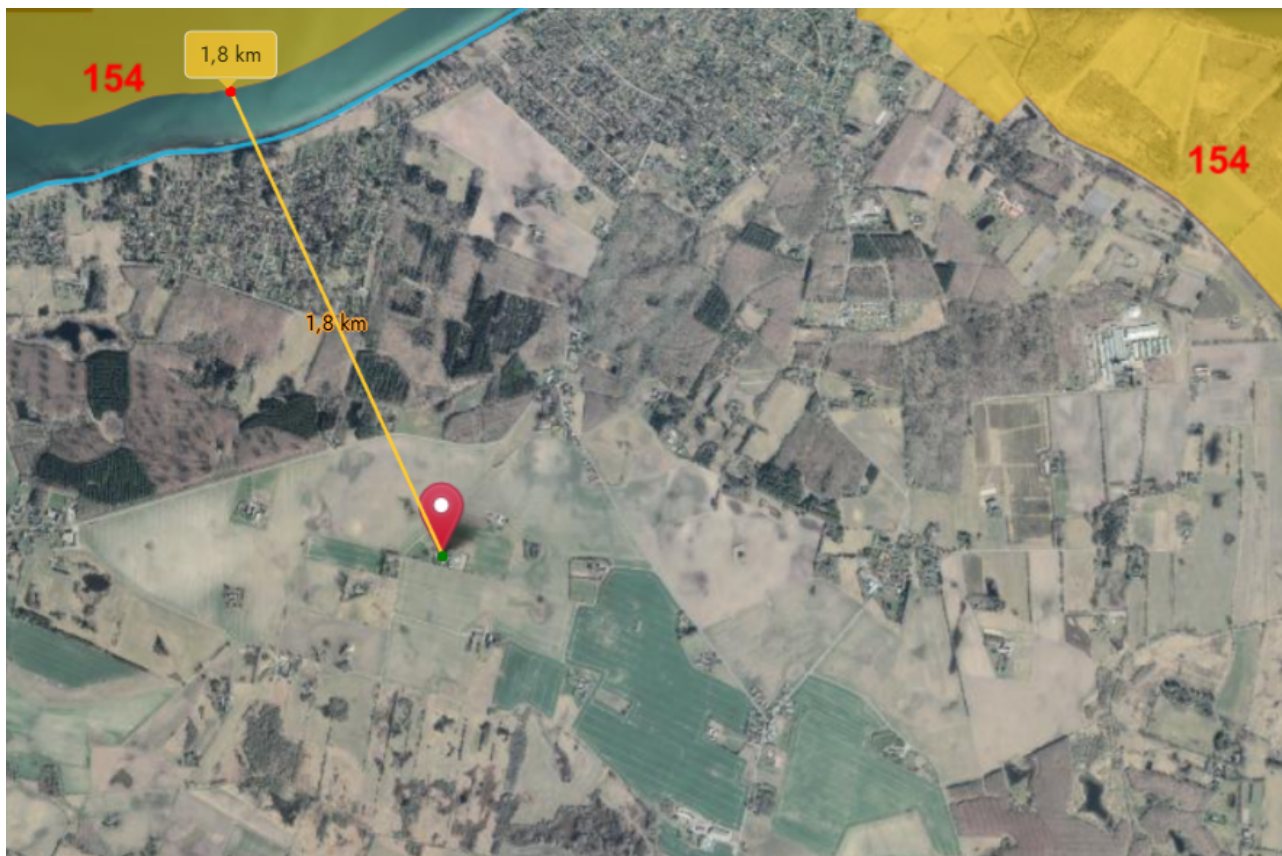
Det ansøgte ligger 1,8 km udenfor nærmeste *Natura 2000-område* nr. 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk vig, Bjergene, Dieselbjerg og Bollinge Bakke).

På grund af projektets placering, relativt fjernt fra *Natura 2000-områder*, 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 kunne have negativ betydning for bilag IV-arter.



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

Vurdering af øvrige hensyn

Områder med fare for oversvømmelse (5.2.1 – 5.2.7)

I områder med fare for oversvømmelser bør der ikke placeres ny bebyggelse eller tekniske anlæg eller ske anvendelsesændringer. Der bør foretages en konkret vurdering af projektet, på baggrund af de gældende retningslinjer i Kalundborg Kommuneplan 2025-2036.

I det konkrete tilfælde er det vores vurdering, at oversvømmelsesrisikoen kan håndteres gennem relevante afværgeforanstaltninger, så bebyggelsen ikke udsættes for væsentlig skade.

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.

Større sammenhængende landskaber (4.7.6 - 4.7.8)

I større sammenhængende landskaber opleves kun en begrænset påvirkning fra tekniske anlæg og bebyggelser. De større sammenhængende landskaber skal så vidt muligt friholdes for store og/eller støjende anlæg samt støjende aktiviteter. Hvis et større anlæg nødvendigvis må placeres i et uforstyrret landskab, skal anlægget udformes, så det, så vidt muligt, ikke påvirker landskabets karakter og oplevelsesmuligheder negativt.

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 *Spangsbro*, 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
- 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

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.

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 S2024-1629** 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.