



16. juli 2026
Sagsnr. S2025-748
Plan og Koordinering

Landzonetilladelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig på 169m² og ændret anvendelse fra sommerhus til helårsbeboelse på nedenstående ejendom, jf. planlovens § 35, stk. 1:

Kr. Helsing Strandvej 43
Matr.nr. 13Ø, Kirke Helsing By, Kirke Helsing

Det ansøgte placeres som det fremgår af billede 3 på side 7, 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 ansøger er opmærksom på reglerne for strandbeskyttelseslinjen.
- at ansøger selv skal kontakte Kystdirektoratet, hvis der ønskes foretaget ændringer eller tiltag inden for strandbeskyttelseslinjen.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 16. juli 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 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 opførelse af en ny bolig på 169m² og ændret anvendelse fra sommerhus til helårsbeboelse på Kr. Helsing Strandvej 43 på matr.nr. 13Ø, Kirke Helsing By, Kirke Helsing.

Da det ansøgte omfatter både ændret anvendelse af et sommerhus til helårsbeboelse og opførelse af en ny bolig på 169 m² i landzone, og da projektet ikke er omfattet af planlovens undtagelsesbestemmelser, kræver det landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

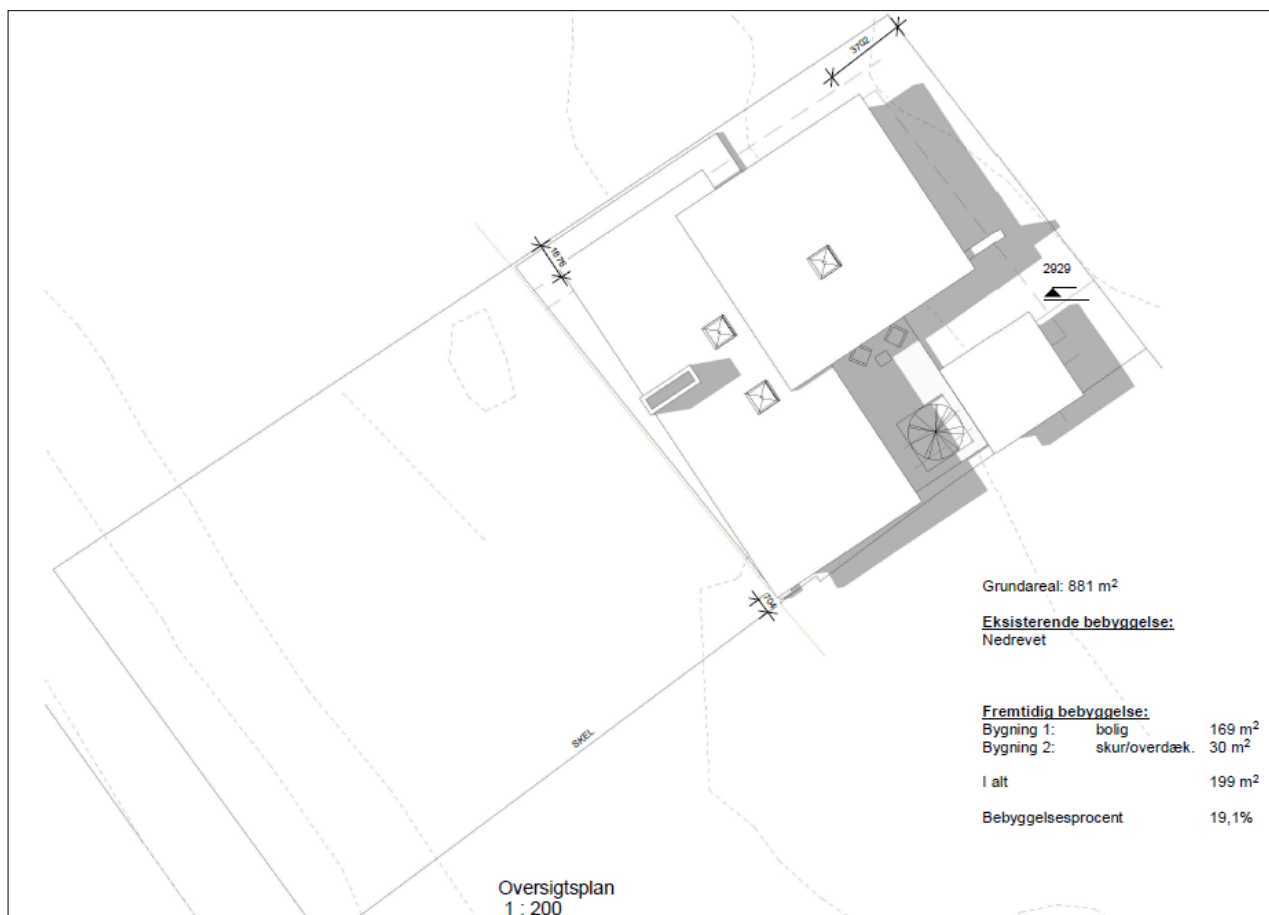
I ansøgningen har du oplyst, at du ønsker at rive det eksisterende sommerhus ned og opføre en helårsbolig.

Den nye bolig opføres med flade mursten i en grålig nuance. Det stramme udtryk brydes af felter med ipe-trælist i en rødlig tone. Sternene udføres i zink, mens vinduer og døre udføres i sort. Terrassen udføres i rødt bambus.

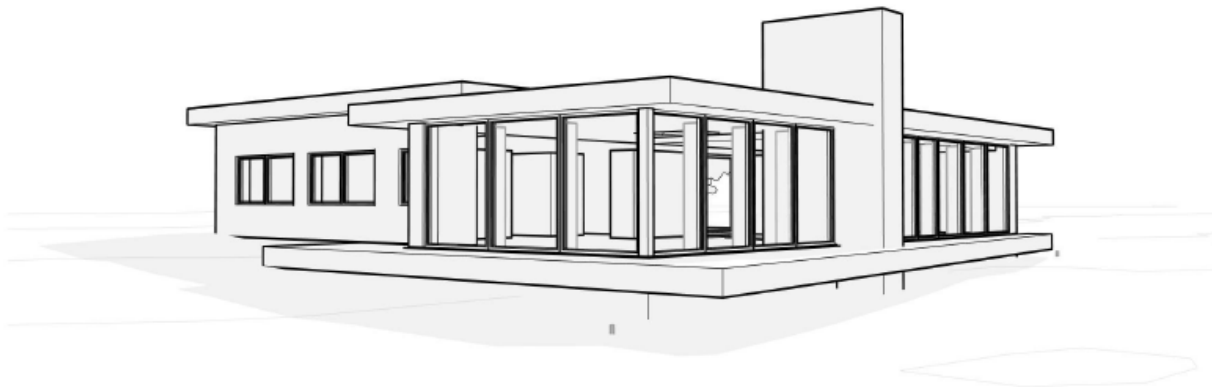
² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

³ Jf. Museumslovens § 27

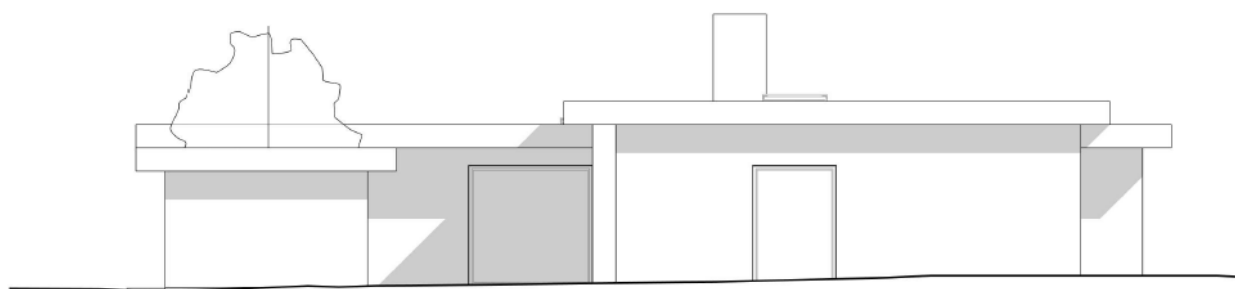
⁴ jf. Museumslovens § 25



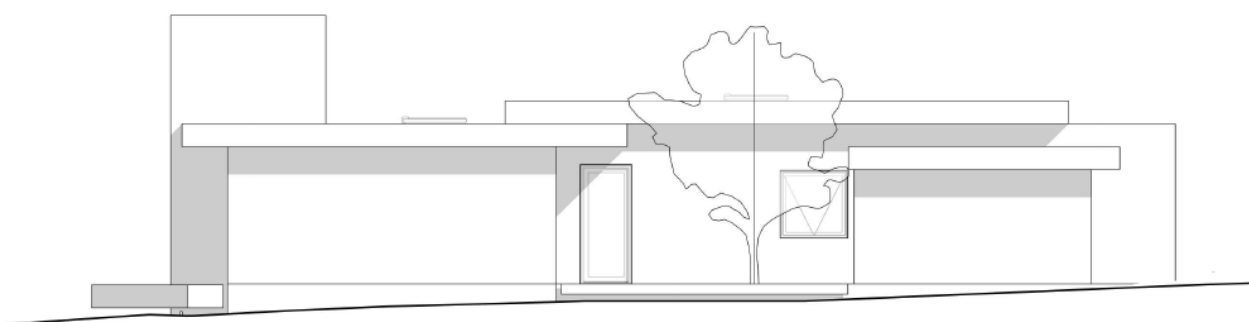
1 - Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte



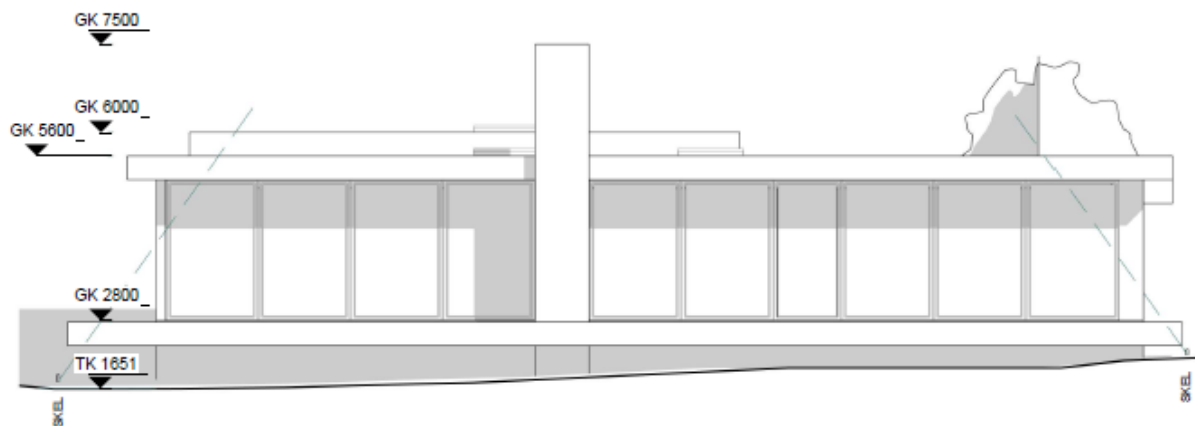
2 - Perspektiv billede af huset



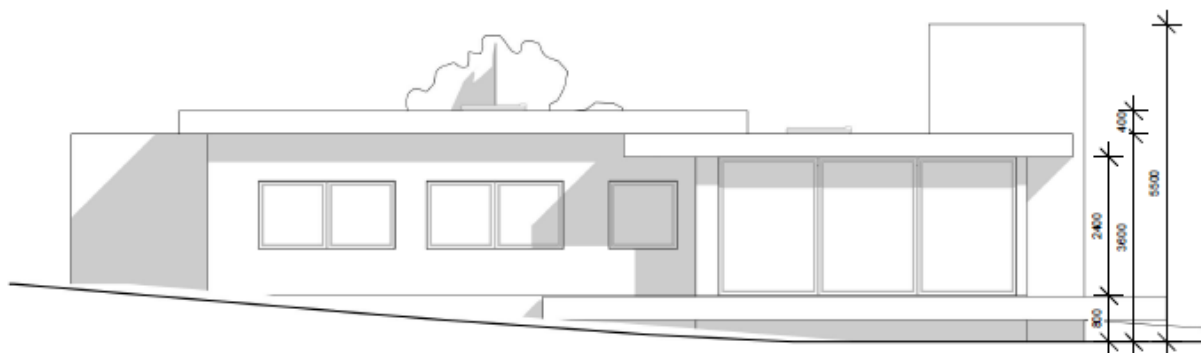
2 - Facadetegning af det ansøgte mod nord



4 - Facadetegning af det ansøgte mod øst



5 – Facadetegning af det ansøgte mod syd



6 – Facadetegning af det ansøgte mod vest

Naboorientering

Vi har skriftligt orienteret matrikelnaboen om det ansøgte⁵, og har ikke modtaget bemærkninger hertil.

⁵ Jf. Planlovens § 35, stk. 4



3 - 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 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.

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)
- Særligt værdifulde landbrugsområder (4.1.1 – 4.1.2)

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 interesser, der skal varetages i området. Projektet vurderes ikke at medføre en væsentlig ændring af de eksisterende forhold, idet der er tale om en ændring af anvendelsen fra sommerhus til helårsbeboelse, og den nye bolig opføres på samme placering som det eksisterende sommerhus. Derudover har den nye bolig i vid udstrækning samme udformning som det gamle sommerhuset, med fladt tag og et farvevalg, der i det væsentlige svarer til det eksisterende.

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 grundet dets lokale karakter. Placeringen af den nye bolig er placeret på samme sted som sommerhuset.

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.

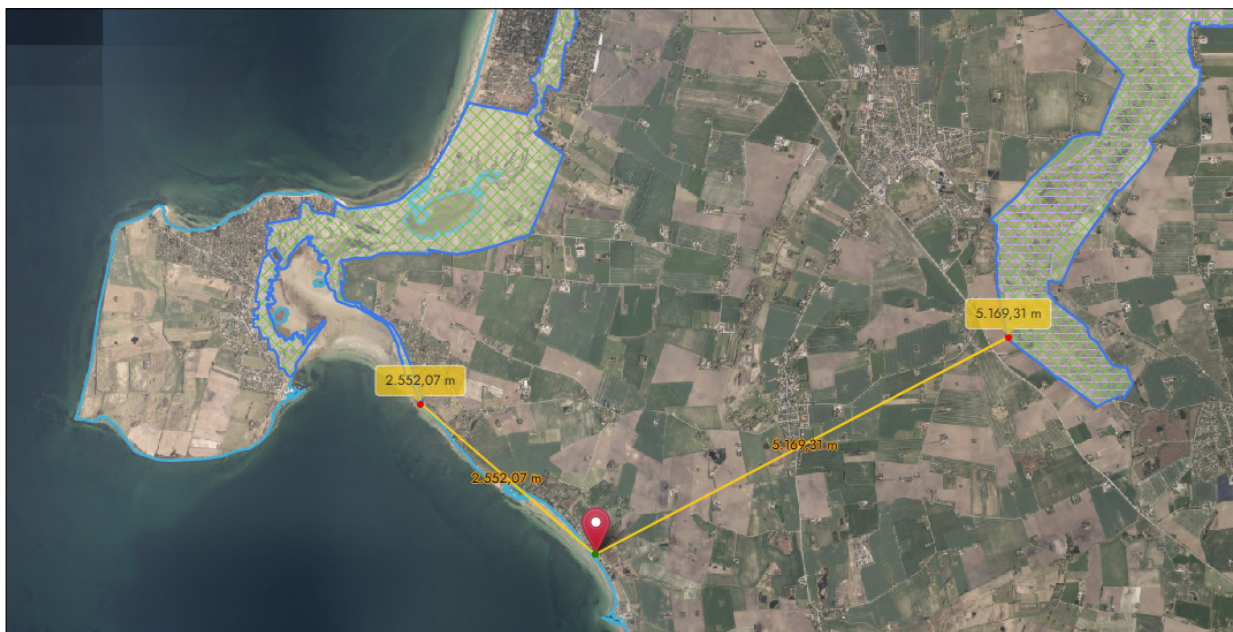
Det ansøgte ligger ca. 2,5 km udenfor nærmeste Natura 2000-område; nr. 157 (Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken).

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.

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



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

Områder med fare for oversvømmelse (4.17.2, 4.17.8 – 4.17.15)

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 den konkrete sag vurderer vi, at boligens kystnære placering medfører en vis risiko for påvirkning fra stormflod, højvande og andre klimarelaterede hændelser.

Samtidig indgår det i vurderingen, at den nye bolig placeres i et allerede bebygget område, som er præget af en blanding af helårsboliger og sommerhuse.

Der er desuden lagt vægt på, at området i Kommuneplanen er omfattet af rammeområde G4.BL07, hvor den planlagte anvendelse er fastlagt til blandet bolig og erhverv. Det ansøgte vurderes derfor at være i overensstemmelse med den planmæssige anvendelse af området. På den baggrund vurderes det samlede projekt ikke at være i strid med de planlægningsmæssige hensyn, der skal varetages i området, selvom der er fokus på de klimatiske forhold, som følger af den kystnære beliggenhed.

Strandbeskyttelseslinjen

Indenfor strandbeskyttelseslinjen må der ikke foretages tilstandsændringer⁸.

Hvis der i den konkrete sag ønskes tilstandsændringer, skal ansøger kontakte Kystdirektoratet for at få vurderet, om ændringen kræver dispensation.

⁸ Jf. Naturbeskyttelseslovens § 15

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.

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 planters spredningsmuligheder i landskabet fremmes og der må der ikke ske byudvikling eller anlægges veje og tekniske anlæg, hvis dyr og planters spredningsmuligheder forringes.

Kommuneplan G4.BL07

Anvendelse: Blandet bolig og erhverv

Bebyggelsesforhold i øvrigt: Som udgangspunkt skal nye helårsboliger opføres som længehus med taghældning på 45-50 grader, parallelt eller vinkelret på vejen.

Nybyggeri og om- og tilbygning skal ved sin udformning og beliggenhed tilpasses områdets karakter og bevaringsværdige miljø som gl. fiskerleje. Maks. bebyggelsesprocent er 30 for åben lav bebyggelse og 40 for tæt lav og anden bebyggelse.

Andet: En del af området er omfattet af strandbeskyttelseslinje. En del af området er udpeget som § 3-områder.

Som forarbejde til lokalplanlægning skal der udarbejdes en [stedsanalyse](#), der sikrer bebyggelsens tilpasning til lokaliteten og integration med den omgivende by/natur.

Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om "[Oversvømmelse og klimatilpasning](#)", hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse.

Dele af området er udpeget som erosionstruet, jf. kommuneplanens tema om "[Erosion](#)", hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og afbøde skadevirkningerne fra erosion.

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 S2025-748** for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

Sørine Lærke Sørensen

Planlægger

Plan og Koordinering
Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer,
- Nabo med evt. kommentarer
- 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.