



KOBBERHØJGÅRD ApS
Mastrupvej 51
4592 Sejerø

23. september 2026
Sagsnr. S2023-2088
Plan

Landzonetilladelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed tilladelse til at anlægge en ny sø på 800 – 1000 m² på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Mastrupvej 51, 4592 Sejerø
Matr.nr. 5a, Kongstrup By, Sejerø

Søen placeres som det fremgår af billede 1 på side 3 og skal anlægges i overensstemmelse med de tegninger og beskrivelser, som fremgår af Kystdirektoratets dispensation fra strandbeskyttelseslinje.

Den opgravede jord skal holde en større afstand til den nye sø end vist på tegningsmaterialet.

Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:

- At der opnås eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer.
- At der ikke til- eller afledes vand fra søen.
- At søen bliver beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3.
- At søen udformes så den indgår naturligt i det omgivende landskab.
- At søen holder en afstand på mindst 10 m til naboskel, vej, grøfter og vandløb.
- At eventuel omlægning af dræn skal etableres uden bagfald og lunker og i samme dimension som eksisterende dræn.
- At bredder og bund i gennemsnit ikke gøres stejlere end 1:5 og ingen steder stejlere end 1:3. Dvs. at højden skråner 1 m nedad på 5 m eller 1 m nedad på 3 m.
- At der ikke graves dybere end 2 m.
- At der ikke anlægges øer.
- At evt. træbeplantning skal ske i en afstand fra søens bredder, der mindst svarer til træernes forventede sluthøjde.
- At der ikke udsættes andefugle eller fisk i søen.
- At der ikke fodres dyr nærmere end 10 m fra højeste vandstand.
- At der ikke opsættes redeguse, hegn (dog undtaget kreaturhegn) eller lignende.
- At arbejdet afsluttes senest 3 mdr. efter, at det er påbegyndt.
- At den opgravede jord udlægges på egen mark i max. 30 cm højde eller bortkøres inden 3 mdr. efter at søen er gravet.
- At den opgravede jord ikke lægges tættere end 10 m fra søbredden.
- At der indsendes en skitse til kommunen, som angiver vandhullets nøjagtige placering og areal, når arbejdet er afsluttet.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 23. september 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.

Du skal være opmærksom på

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 en ny sø på Mastrupvej 51, 4592 Sejerø på matr. nr. 5a, Kongstrup By, Sejerø.

Idet det ansøgte omfatter ændret anvendelse af ubebygget areal i landzone, og ikke er omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

¹ Jf. Planlovens § 60

² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

³ Jf. Museumslovens § 27

⁴ jf. Museumslovens § 25

Søen forudsætter også en dispensation fra strandbeskyttelseslinje. Denne er meddelt af Kystdirektoratet d. 11. august 2026.

I ansøgningen har du bl.a. oplyst at:

Grundlaget for ansøgningen er at få etableret en sø, som primært er tiltænkt de sjældne planter, padder og insekter.

Projektets formål er at fremme biodiversiteten ved at etablere et område, der sikrer leveforhold for sårbare arter og planter.

Jorden omkring hvor søen er placeret, er en lavning som altid er våd. Lavningen er til gene for markdriften og udbyttedmæssigt giver området ikke mening at dyrke.



1 - Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte.

Jordbearbejdning: Gravearbejdes overskudsmaterialer vil blive fordelt i den gule zone, markeret med røde streger. Det markerede stykke er en del af lavningen og overskudsmaterialet vil blive fordelt i højst 0,30 m således, at det skæmmer mindst muligt.

Naboorientering

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



2 - 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 er meddelt dispensation fra strandbeskyttelseslinje.
- 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.

Søen vurderes at være med til at forbedre biodiversiteten i området, og at passe naturligt ind i landskabet med en placering på et vandlidende areal.

⁵ Jf. Planlovens § 35, stk. 4

Af hensyn til biodiversiteten vurderer vi, at den opgravede jord skal trækkes længere væk fra søkanten, end vist på tegningsmaterialet, for at minimere udvaskning af næringsstoffer fra den opgravede jord til søen.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

Baggrund for vurdering

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

- *Det åbne land* (4.11.1)
- *Særligt værdifulde landskaber* (4.11.2 - 4.11.3)
- *Værdifulde kulturmiljøer* (4.15.1 - 4.15.6)
- *Kystnærhedszonen* (4.7.1 - 4.7.6)
- *Økologiske forbindelser* (4.9.12 - 4.9.14)
- *Landskabskarakterområde Sejerø*
- *Strandbeskyttelseslinje*

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) eller i opsummeringerne i næste afsnit *Udpegningerne (Uddrag fra kommuneplanen)*.

Vurdering af de landskabelige hensyn

Vores vurdering af de landskabelige hensyn er, at anlæg af en sø i en fugtig lavning ikke medfører nogen væsentlig synlig ændring af landskabet og ikke er i strid med de hensyn, der skal tages indenfor landskabskarakterområdet.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da søen skal bidrage til at fremme biodiversiteten.

Derfor stilles der bl.a. vilkår om, at den opgravede jord skal holde afstand til kronekanten af søen, for at mindske udvaskning af næringsstoffer fra den opgravede jord til søen.

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.

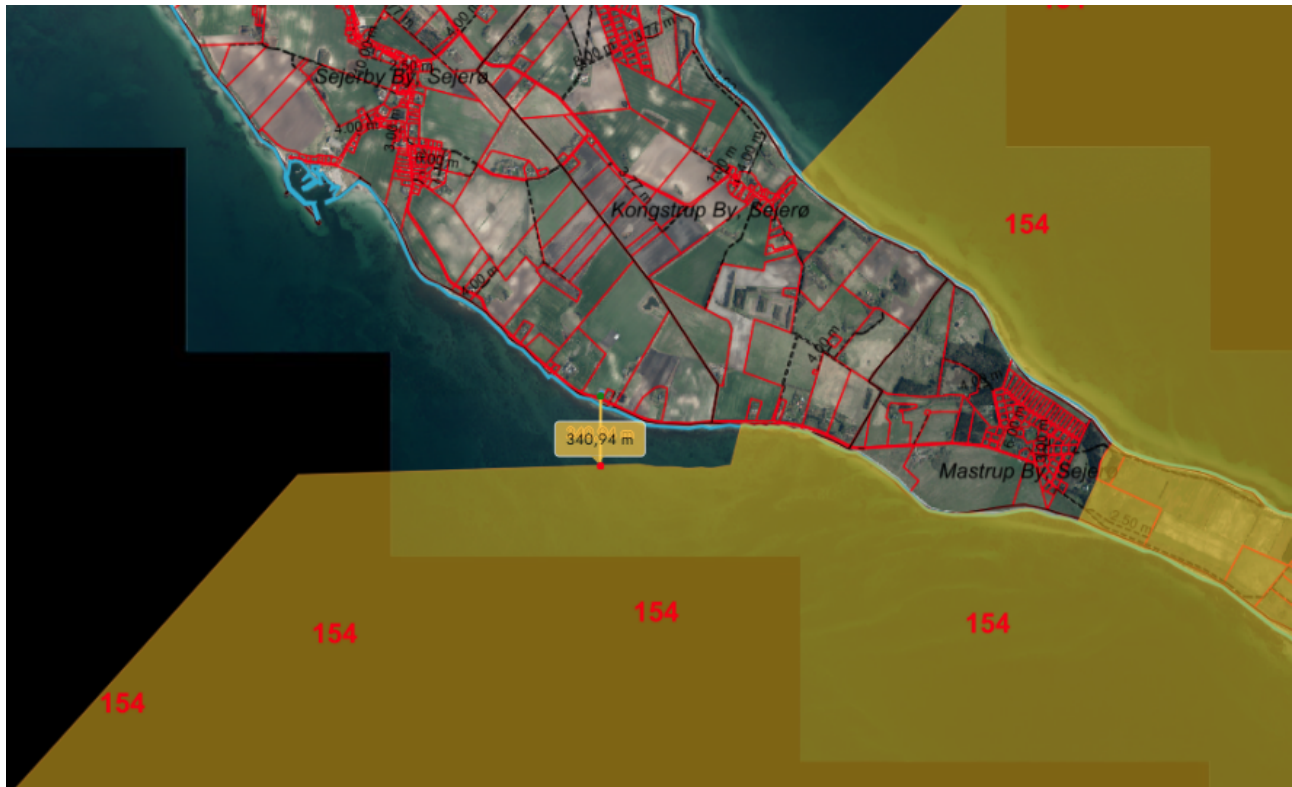
Det ansøgte ligger ca. 340 m udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk vig, Bjergene, Dieselbjerg og Bollinge Bakke).

Vi vurderer, at anlæg af en sø på Sejerø ikke vil have nogen betydning for Sejerø Bugt eller de dele af Natura-2000 området, der ligger på Sjælland.

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 området. Vi vurderer derfor at, en ændret udnyttelse af arealet, ikke vil have negativ betydning for bilag IV-arter.



3 - Det ansøgttes placering ift. det nærmeste Natura 2000-område.

Vurdering af øvrige hensyn

Strandbeskyttelseslinjen

Indenfor strandbeskyttelseslinjen må der ikke foretages tilstandsændringer⁸.

I den konkrete sag har Kystdirektoratet, som er administrerende myndighed, givet dispensation, og klagefristen er udløbet.

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 områdets specifikke landskabskarakterområde.

⁸ Jf. Naturbeskyttelseslovens § 15

Særligt værdifulde landskaber (4.11.2 - 4.11.3)

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 karakterområdets 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 (4.15.1 - 4.15.6)

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:

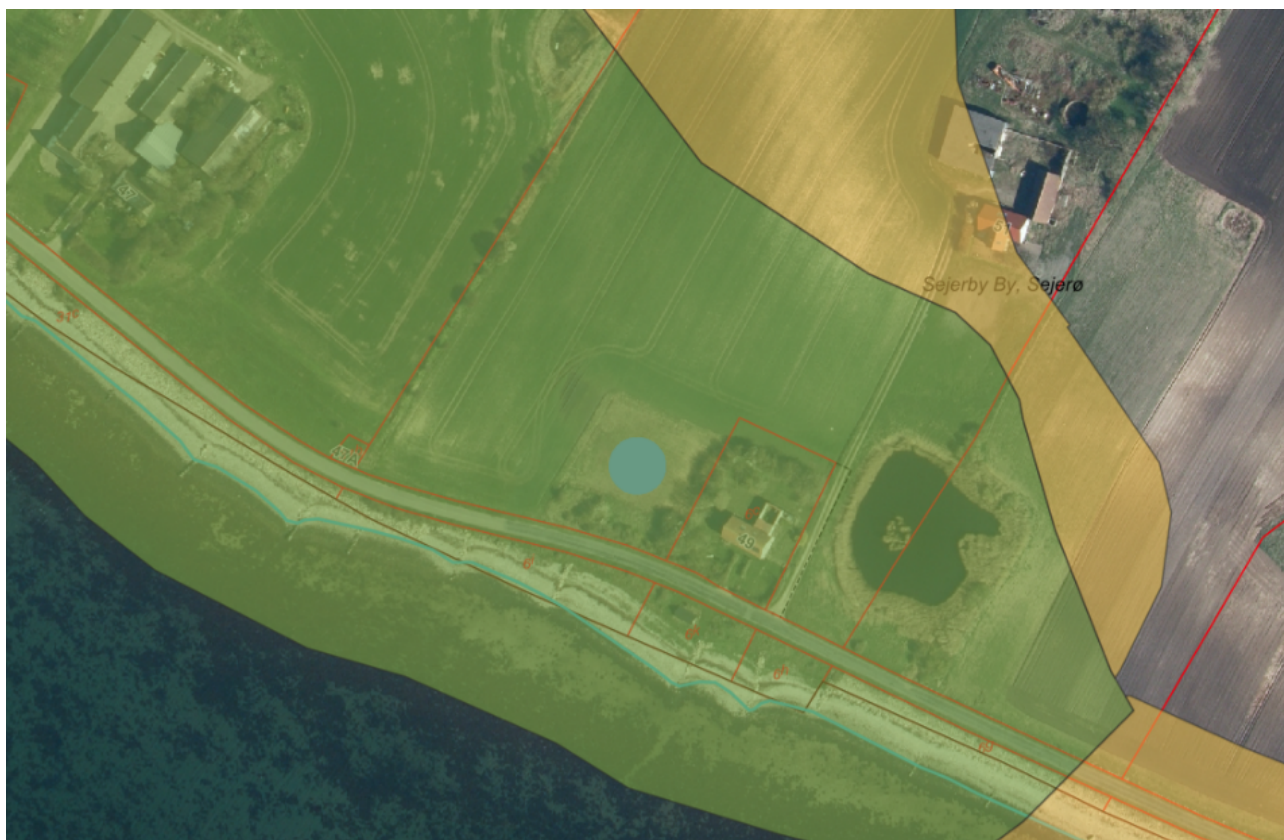
- Bebyggelse uden for de afgrænsede landsbyer
- Tilplantning og tilgroning på de ubebyggede arealer
- Nedrivning eller om-, til- og nybygning af og ved gårde og huse, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse
- Ændring af vejstrukturen, ændring af belægning samt opstilling af vejudstyr mv.
- 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 (4.7.1 - 4.7.6)

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 (4.9.12 - 4.9.14)

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.



4 – Økologisk forbindelse er markeret med grønt, og potentiel økologisk forbindelse er markeret med gult.

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 S2023-2088** for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

Miriam Thastum

Planlægger

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

Klageinstans:

Afgørelsen kan påklages til Nævnenes hus, Planklagenævnet, jf. Planlovens § 58, stk. 1 nr. 1.

Udløb af klagefrist:

Klagen skal være indgivet til Nævnet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse den 23. september 2026 jf. Planlovens § 60.

Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. Planlovens § 60, stk. 2. Klagefristen regnes i hele døgn og klagen skal være indgivet senest kl. 23.59 på den sidste dag.

Hvordan klager man?

Du indgiver klage via Klageportalen på borger.dk eller virk.dk med MitID.

En klage anses for indgivet, når Kalundborg Kommune kan se den i Klageportalen. Klagen sendes automatisk først til kommunen. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, bliver klagen sendt videre til Planklagenævnet. Du får besked, når det sker.

Klager uden om Klageportalen bliver som udgangspunkt afvist. Hvis du ønsker fritagelse, skal du sende en begrundet anmodning til Nævnet.

I nogle sagstyper kan du ikke bruge Klageportalen. I sådanne tilfælde fremgår klagevejledningen af den relevante lovgivning.

Hvad koster det at klage?

Der skal betales et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, foreninger, organisationer og offentlige myndigheder.

Gebyret betales kun, hvis kommunen fastholder afgørelsen, og klagen sendes videre.

Hvem kan klage?

Afgørelsen kan påklages af ejendommens ejer, adressat for afgørelsen, og af enhver, som har en retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker jf. Planlovens § 59.

Derudover kan den ansvarlige minister, personer, organisationer og myndigheder med klageret efter Planlovens § 59 også klage. Det gælder blandt andet landsdækkende foreninger og organisationer.

Retsvirkning af, at der klages:

En klage har opsættende virkning, medmindre andet bestemmes af Nævnet jf. Planlovens § 60 a, stk. 2.

Domstolsprøvelse:

Afgørelsen kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra den offentlige bekendtgørelse, jf. Planlovens § 62, stk. 1.