PLAN, BYG OG MILJØ

KALUNDBORG KOMMUNE

Vesterlyng Camping ApS
Ravnholtvej 3
4591 Føllenslev

28. oktober 2026
Sagsnr. S2025-1305
Plan

Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed tilladelse til opførelse af 8 campinghytter på Vesterlyng Camping, i henhold til planlovens § 35, stk. 1 samt dispensation fra Lokalplan nr. 535 på nedenstående ejendom:

Ravnholtvej 3, 4591 Føllenslev
Matr.nr. 39a, Føllenslev By, Føllenslev

Det ansøgte placeres som det fremgår af billede 1 på side 3, 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 det ansøgte skal placeres udenfor strandbeskyttelseslinjen.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger[1] og regnes fra den 28. oktober 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

Jordforurening
Hvis du under bygge- eller anlægsarbejder konstaterer en jordforurening, skal du straks standse arbejdet og kontakte kommunen[2]. 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.dk[3]. 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 fortidsminder[4].

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 opføre 8 campinghytter på Vesterlyng Camping på Ravnholtvej 3, 4591 Føllenslev på matr.nr. 39a, Føllenslev By, Føllenslev.

Idet det ansøgte 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.

Idet det ansøgte er beliggende indenfor Lokalplan nr. 535 og afviger fra bestemmelser i lokalplanen, forudsætter det en dispensation fra denne.

I ansøgningen har du oplyst, at *der i branchen er en øget efterspørgsel efter større, moderne enheder med toilet, bad, køkken og opholdsrum. Lokalplanen nr. 535 fra 2011 tillader etablering af yderligere 25 hytter af 25 m² på det pågældende areal.*

Derfor ansøges der om opførelse af 8 campinghytter á 40 m² indenfor eksisterende lokalplansområde på Vesterlyng Camping.

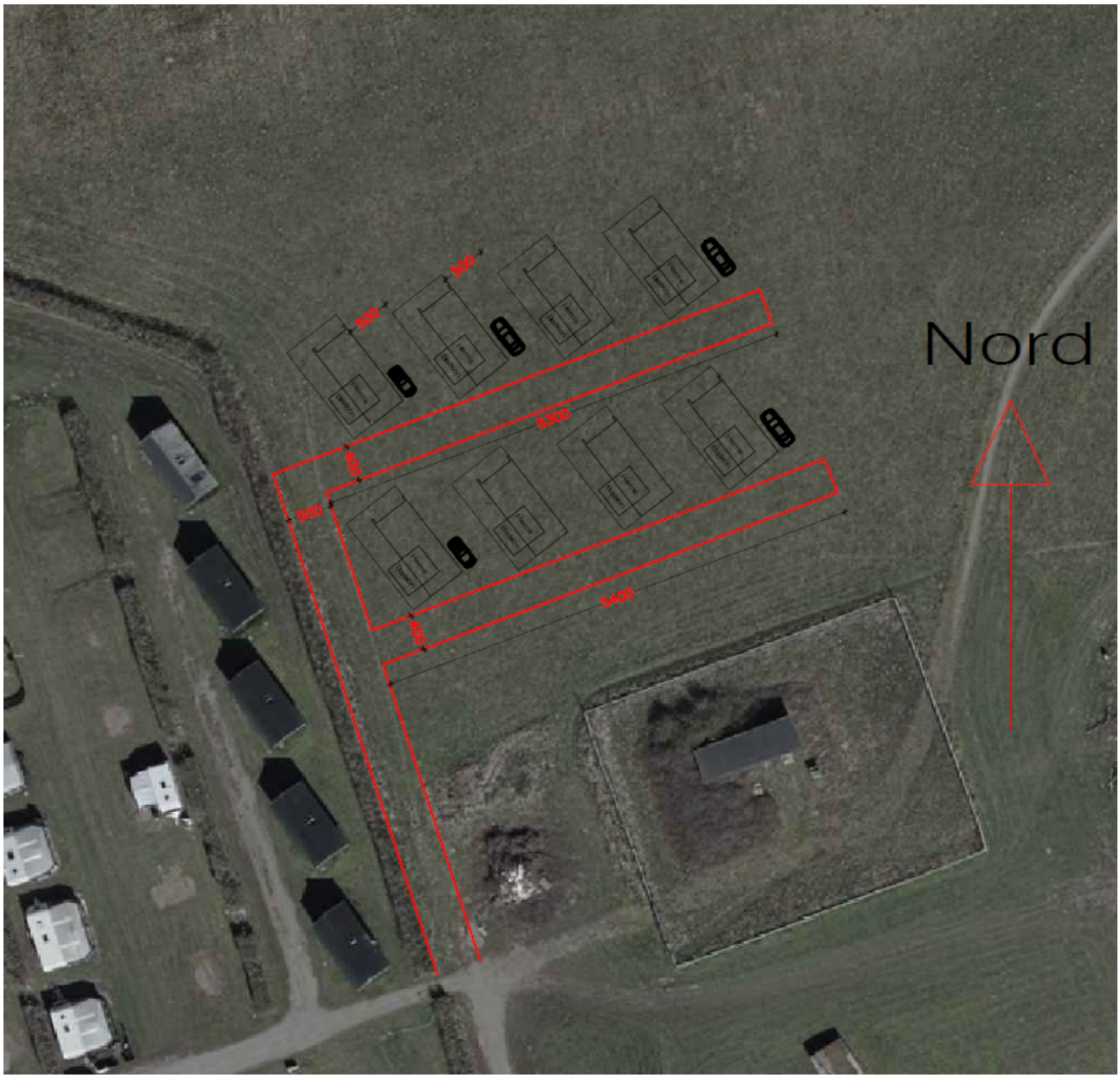
I planlægningen er der taget højde for at:

- *Campingreglementets begrænsning på 45 m² pr. hytte samt 6 meters afstand mellem hytterne overholdes*

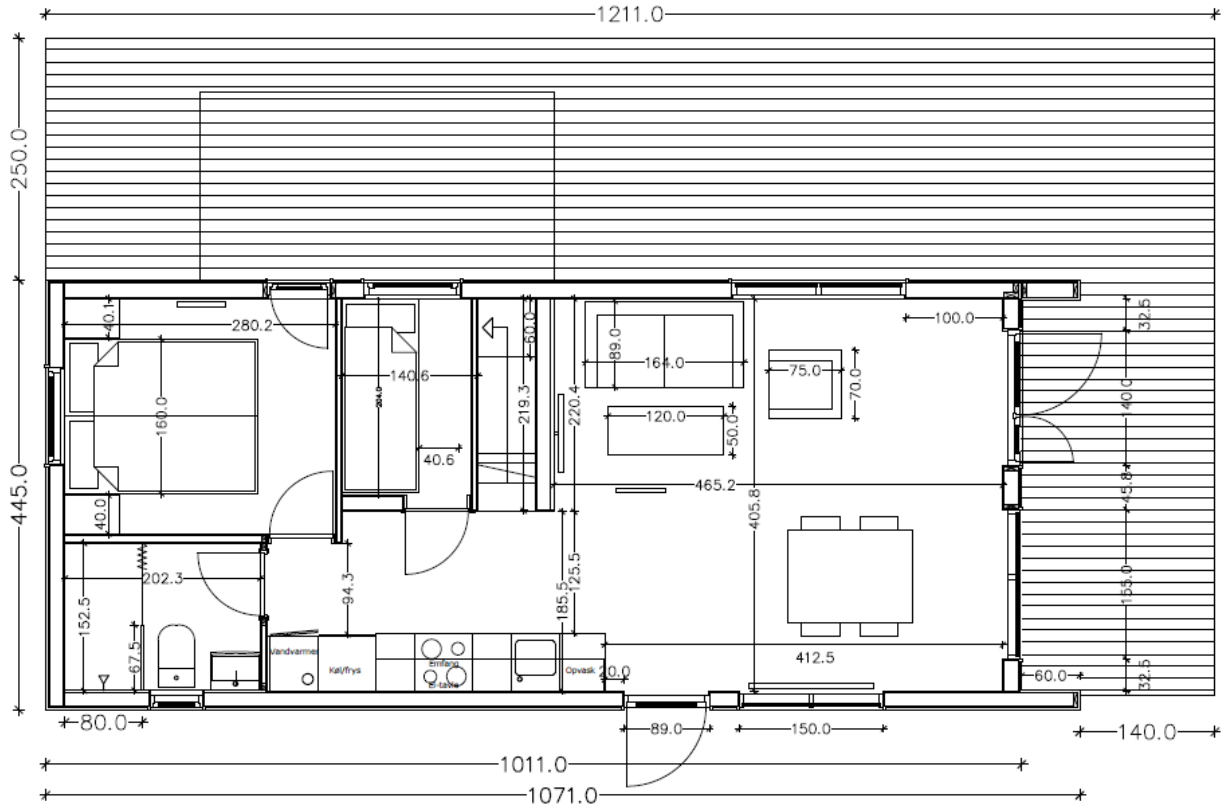
---

[2] Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21
[3] Jf. Museumslovens § 27
[4] jf. Museumslovens § 25

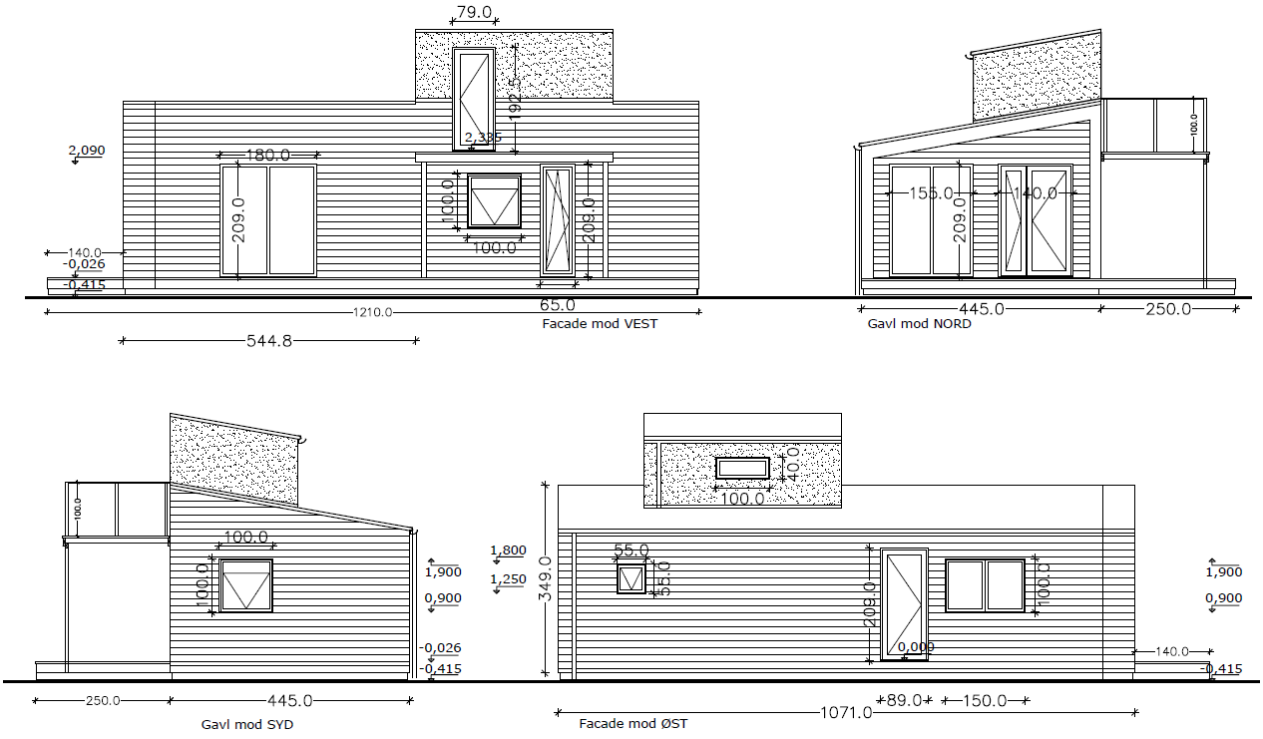
- *Der i lokalplanen allerede er givet tilladelse til 25 hytter á 25 m², svarende til et samlet boligareal på 625 m². Den foreslåede plan vil udgøre 320 m² (8 x 40 m²) – væsentligt under lokalplanens samlede ramme på 625 m² (25 x 25 m²).*
- *Ingen væsentlig påvirkning eller skade af natur/landskab. Placering på eksisterende græsareal uden væsentlige terrænændringer, i træ med mørke farver.*
- *Tiltrækker nye turistmålgrupper (par, familier, seniorer, udlændinge), forlænger sæsonen, øger belægning og skaber lokal beskæftigelse.*



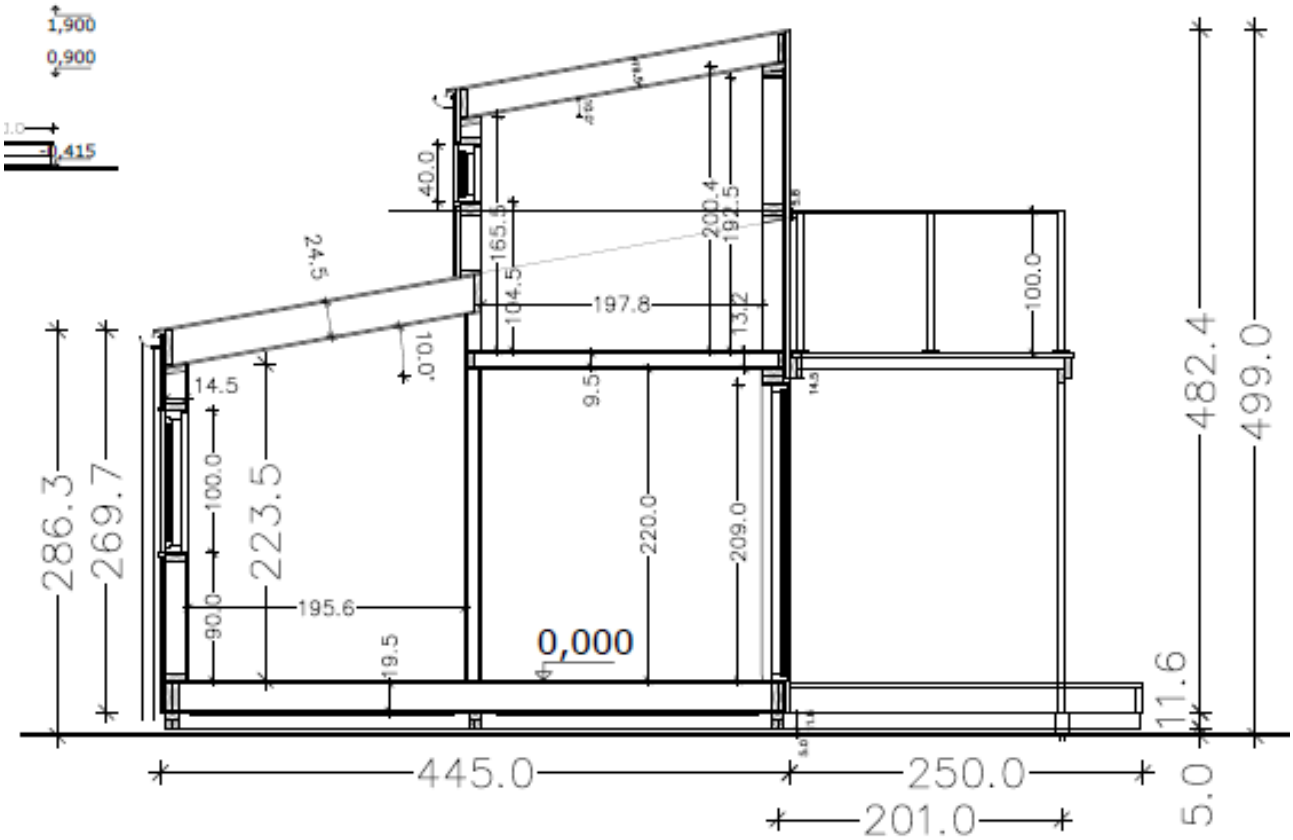
1 - Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte.



2 – Plantegning af en hytte.



3 – Facadetegninger af en hytte.



4 – Snit af en hytte.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering[5], da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, eftersom der ikke er nogen matrikelnaboer eller i øvrigt nære naboer.



5 - 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, da det er beliggende indenfor rammerne af en eksisterende campingplads.
- 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.
- at det ansøgte ikke er i strid med formålet for Lokalplan nr. 535.

Kalundborg Kommune vurderer, at det ansøgte ikke strider imod de landskabelige og naturmæssige hensyn, da campinghytterne placeres i naturlig forlængelse af de eksisterende campinghytter.

[5] Jf. Planlovens § 35, stk. 5

Det ansøgte afviger fra lokalplan nr. 535 og kommuneplanramme S26.R03, idet hytterne har et større areal end de tilladte 25 m². Det samlede bebyggelsesomfang udgør dog kun 360 m² og er dermed væsentligt mindre end de 625 m², som lokalplanen giver mulighed for ved opførelse af 25 hytter af 25 m². Kommunen vurderer derfor, at der kan meddeles tilladelse til de større hytter, da projektet ikke medfører en større samlet bebyggelsesmæssig påvirkning af området end det, der allerede er forudsat i planlægningen.

Der er desuden lagt vægt på, at campingreglementet er blevet revideret siden lokalplanens vedtagelse, der nu giver mulighed for, at *campinghytters bruttoetageareal kan være op til max 45 m²*, jf. Vejledning til Campingreglementet 8.4. Det vurderes dermed, at dispensationen bidrager til at tilpasse lokalplanens bestemmelser til den gældende lovgivning og ligestille Vesterlyng Camping med kommunens øvrige campingpladser, som ikke er omfattet af en lokalplan.

Der meddeles derfor dispensation fra lokalplan nr. 535 og tilladelse til at afvige fra kommuneplanramme S26.R03 således, at hytterne kan opføres med et areal på 45 m² i stedet for de maksimalt 25 m², som lokalplanen og kommuneplanrammen foreskriver.

På baggrund af den konkrete landskabelige vurdering samt revisionen af campingreglementet vurderer Kalundborg Kommune, at det er uproblematisk at dispensere fra lokalplanen, afvige fra kommuneplanrammen og give landzonetilladelse til det ansøgte.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

Baggrund for vurdering

Det ansøgte ligger i område som er udlagt til følgende:

- *Kommuneplanramme*
- *Lokalplan*
- *Campingreglement*
- *Det åbne land (4.7.1)*
- *Større sammenhængende landskaber* (4.7.6 - 4.7.8)
- *Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser* (4.7.4 - 4.7.5)
- Landskabskarakterområdet
- *Kystnærhedszonen* (4.5.1 - 4.5.6)

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 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 arealet allerede er udlagt til campingrelaterede formål og ligger i direkte forlængelse af eksisterende campingområde med campinghytter.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

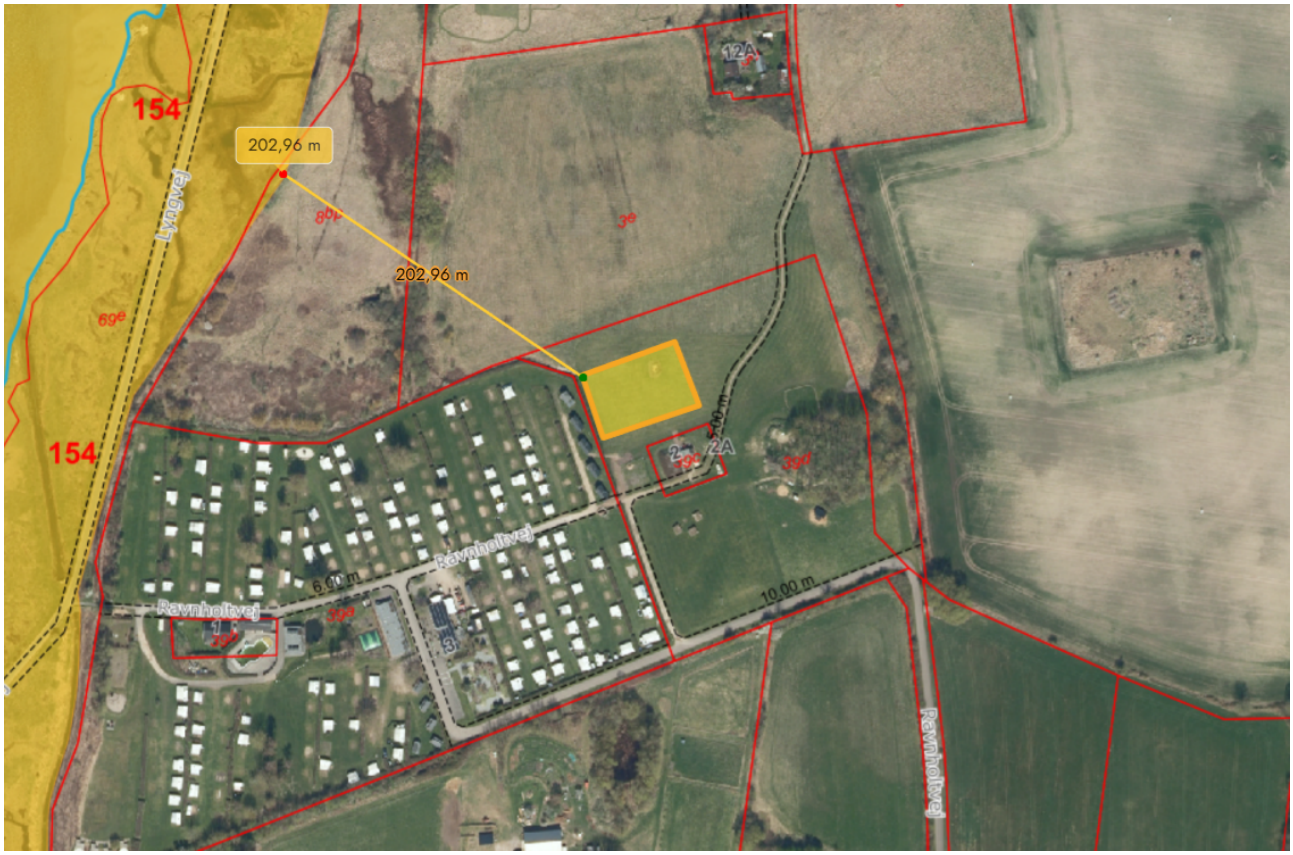
Vores vurdering er at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da det har uvæsentlig indvirkning på de naturhensyn grundet dets lokale karakter.

Der er også foretaget en konkret vurdering af om ansøgte kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt[6] eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV[7], såkaldte bilag IV-arter.

Det ansøgte ligger 203 m 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-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 - Det ansøgtes placering ift. det nærmeste Natura 2000-område.

[6] Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016
[7] Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF

Vurdering af øvrige hensyn

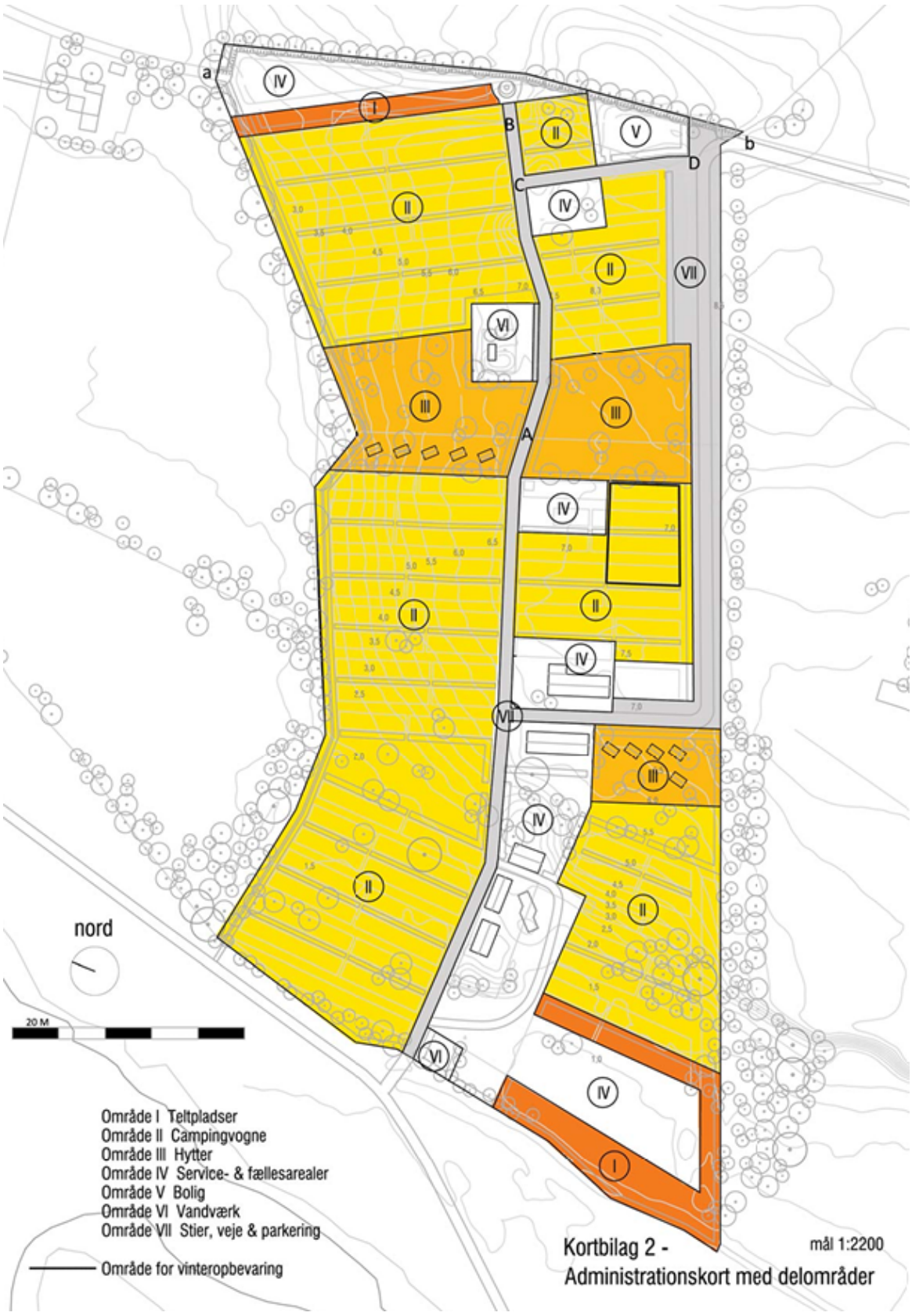
Planforhold (Kommuneplan)
Det ansøgte er beliggende indenfor kommuneplanramme S26.R03, som er udpeget til campingplads.
Inden for området må kun opføres bygninger som er nødvendige for campingpladsens drift (toilet-, køkken- og vaskerum, kiosk og lignende), en enkelt bolig for bestyrer eller person tilknyttet campingpladsen samt et antal campinghytter svarende til 15% af det tilladte antal campingenheder. En hytte må højst være 25 m². Maks. bygningshøjde er 6 m for servicebygninger og 5 m for hytter og bolig.

Planforhold (Lokalplan)
Det ansøgte er beliggende indenfor lokalplan 535, hvor der står følgende:

Lokalplanens formål er:
- *at give mulighed for at den eksisterende campingplads kan udvides.*
- *at inddrage den eksisterende campingplads i lokalplanen.*
- *at fastlægge anvendelsen til campingplads med tilhørende hytter, faciliteter og fællesbygninger.*
- *at fastlægge bestemmelser for bebyggelse og beplantning med hen blik på at opnå en god helhedsvirkning.*
- *at sikre, at udvidelsen af pladsen og dens anlæg foregår under hen syntagen til det nærliggende Natura 2000 område og det omgivende landskab i øvrigt.*
- *at sikre at det eksisterende vandværk kan fortsætte, herunder at myndighedskrav kan opfyldes.*

I forhold til område II til campingvogne (op til 378 enheder i alt):
8.2 Indenfor anvendelsesområde II må indrettes areal til campingvogne jf. kortbilag 2 og § 3.6. Antallet fastsættes op til 378.

I forhold til område III til campinghytter (op til 35 enheder i alt):
6.1 Indenfor delområde III må opføres og videreføres campinghytter. Hytterne må gives en max. størrelse på 25 m² og skal placeres indenfor det på kortbilag 5 viste byggefelt. Ved nybyggeri og ved renovering af hytter, skal i princippet anvendes tværprofil som de eksisterende hytter. Hytterne må ikke gives en højde, der overstiger 5 m. Antallet af hytter må ikke overstige 35 i alt.



7 - kortbilag 5 fra lokalplan 535.

Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål. Det ansøgte vurderes ikke at stride imod lokalplanens formål.

Det ansøger ligger primært indenfor område lll. Den del af de ansøgte hytter, der rækker ind over område ll vurderes at være af underordnet betydning, og de forskellige delområder fremstår stadig opdelt uden væsentlig afvigelse fra lokalplanens kortbilag 5.

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.

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 tilhørerende anbefalinger.

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

- Byggeri og anlæg der ikke harmonerer med bebyggelsesstrukturen, der hovedsageligt består af udflyttede gårde
- Ny bebyggelse og anlæg, der slører de eksisterende landsbyafgrænsninger og strukturer
- Beplantninger, bebyggelse eller anlæg, der hindrer udsigterne over Nekseløbugten

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.

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 S2025-1305** 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

Klageinstans:
Afgørelse 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 28. oktober 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.