PLAN, BYG OG MILJØ

KALUNDBORG KOMMUNE

HERBO HOLDING ApS
Sæbygårdsalle 9
4291 Ruds Vedby

6. november 2026
Sagsnr. S2026-601
Plan

Landzonetilladelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse til indretning af 11 hotelværelser i et eksisterende konferencerum på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Sæbygårdsalle 9, 4291 Ruds Vedby
Matr.nr. 1k, Falkenhøj Hgd., Sæby

Det ansøgte placeres som det fremgår af billede 1 på side 3, 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 der opnås eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer.
- at det ansøgte ikke medfører udvidelse af udendørs faciliteter eller behov for yderligere parkeringsareal.
- at det ansøge udelukkende må anvendes i forbindelse med arrangementer på Falkenhøj Gods og ikke til almindelig hoteludlejning.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger[1] og regnes fra den 6. november 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.
- Når du har modtaget en udlejningstilladelse efter sommerhusloven fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

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 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 indrette 11 hotelværelser i et tidligere konferencerum i en hotel- og konferencebygning på Sæbygårdsalle 9, 4291 Ruds Vedby på matr.nr. 1k, Falkenhøj Hgd., Sæby.

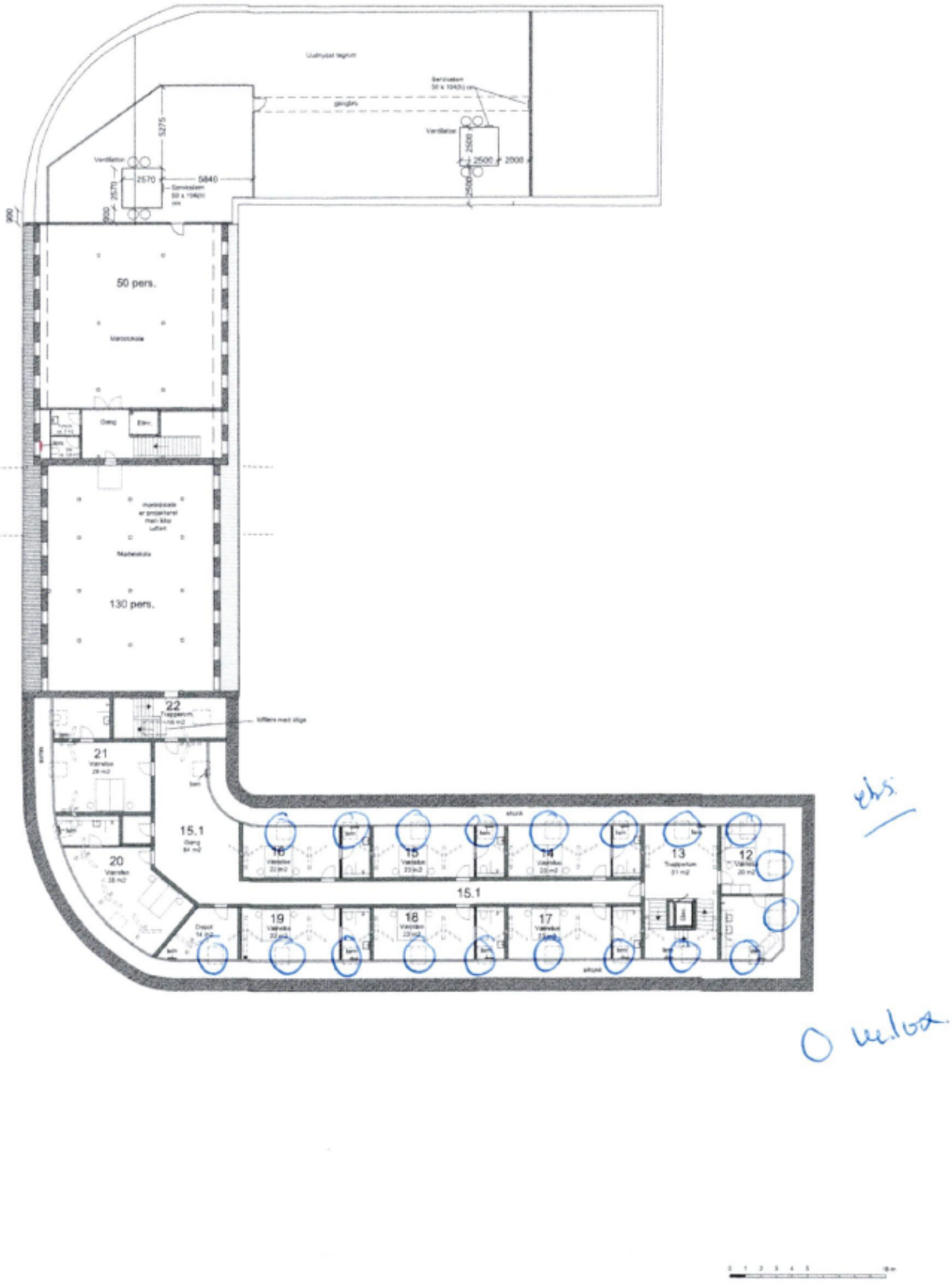
Idet det ansøgte omfatter ændret anvendelse af bestående bebyggelse i landzonen, og ikke er omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

I ansøgningen har du oplyst, at der ønskes *at indrette 11 hotelværelser i et allerede etablerede konferencerum – se billede 3 på side 5. Dette sker således i eksisterende byggeri og der bliver i den forbindelse ikke tale om nogen ydre ændringer i forbindelse med ombygningen.*

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

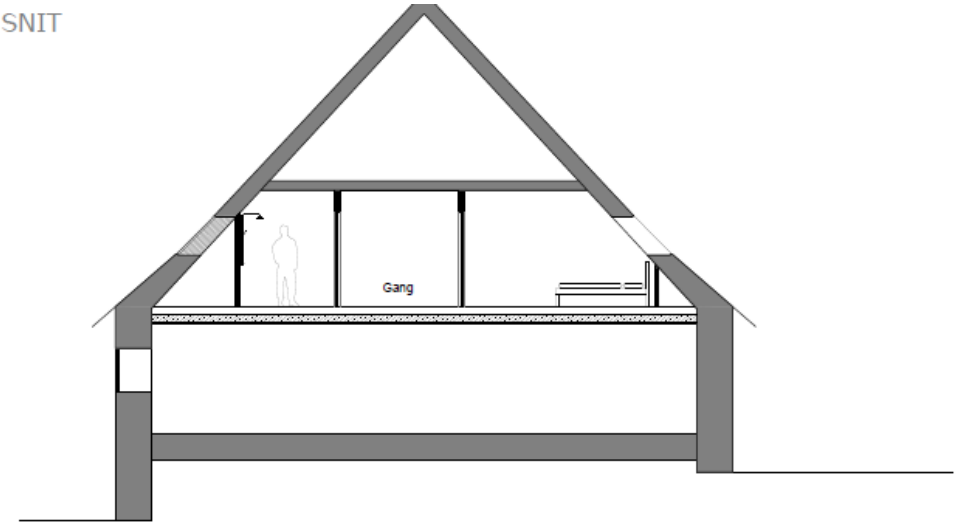


1 - Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte.

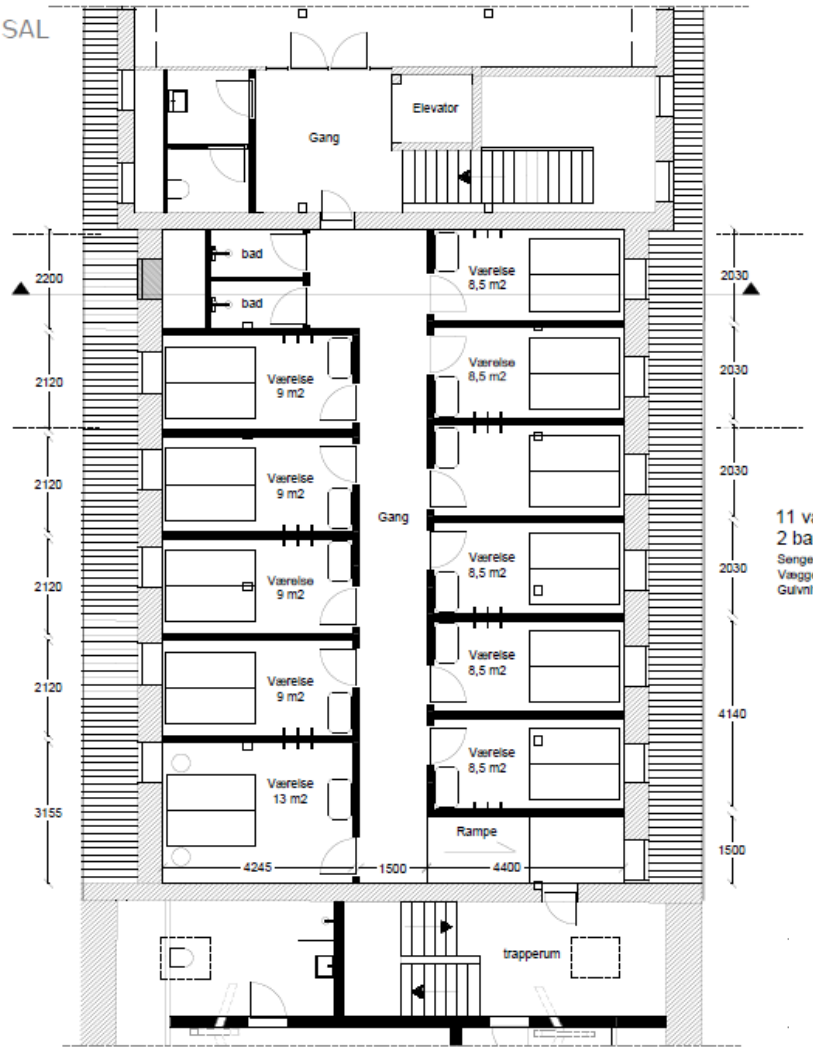


2 – Plantegning af de eksisterende forhold, 1. sal.

3 SNIT –

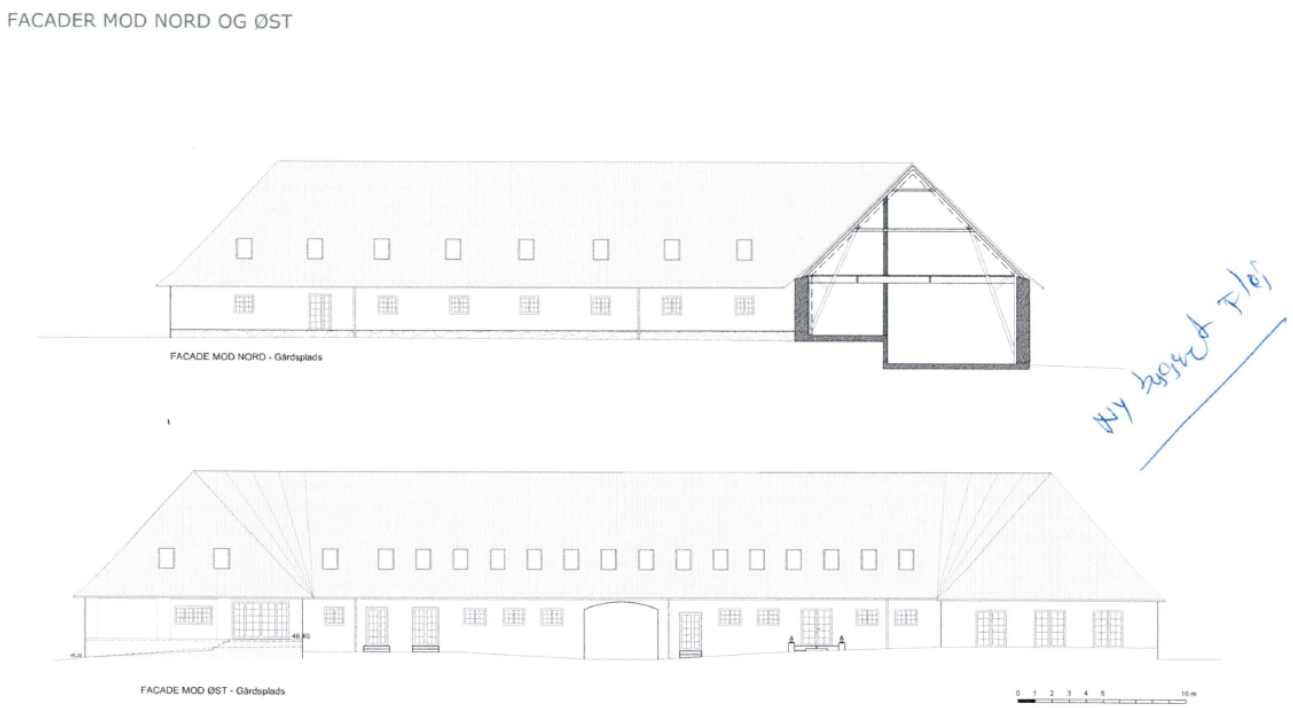


1. SAL



11 værelser
2 bad
Senge tegnet 160 cm brede
Vægge tegnet 15,5 cm - skal godkendes for lyd og brand
Gulvniveau hævet ca. 18 cm

Plantegning og snit af de 11 ansøgte værelser, der indrettes i det gamle konferencerum.



4 – Facadetegninger af det ansøgte.

Naboorientering

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



5 - Oversigtskort som viser placeringen af det ansøgte i forhold til omkringliggende naboer.

[5] Jf. Planlovens § 35, stk. 5

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.

Kalundborg Kommunes samlede vurdering er, at det ansøgte ikke vil påvirke hverken landskabet, naturen eller udpegningerne i kommuneplanen negativt, da projektet udelukkende omfatter indvendige ændringer, og ejendommens overordnede anvendelse forbliver uændret og i overensstemmelse med kommuneplanrammens formål.

Der er lagt vægt på, at de ansøgte værelser etableres i eksisterende bygninger uden udvendige eller visuelle ændringer, og at projektet ikke medfører en væsentlig ændring af aktiviteterne på ejendommen. Derudover vurderes de nye værelser at udgøre en naturlig udvidelse af en virksomhed i udvikling.

Det vurderes desuden, at angivelsen af maksimalt 50 sengepladser i kommuneplanrammen ikke afspejler ejendommens nuværende anvendelse og udviklingsbehov. Derfor findes det ansøgte ikke at være i strid med kommuneplanens overordnede intentioner.

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)
- *Særlig værdifuld landbrugsjord* (4.1.1 - 4.1.2)
- *Særligt værdifulde landskaber* (4.7.2 - 4.7.3)
- *Større sammenhængende landskaber* (4.7.6 - 4.7.8)
- Landskabskarakterområdet *Hovedgårdslandskab*
- *Værdifulde kulturmiljøer* (4.3.1 - 4.3.6)
- *Skovrejsning* (4.8.1 - 4.8.6)
- *Økologiske forbindelser* (5.1.12 - 5.1.14)
- *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 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 der ikke ændres på de ydre facader, som fremstår synligt i det åbne landskab.

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 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 1,2 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 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 H3.R02, som er udpeget til, at eksisterende bygninger må indrettes til konferencecenter med mulighed for overnatning.

Hotel- og konferencevirksomheden skal indrettes i eksisterende bygninger. Kulturhistoriske elementer som kampestensbygningerne og andre bevaringsværdige bygninger skal bevares i deres oprindelige skikkelse og så vidt muligt uden at ændre udseende. Der skal tages hensyn til det værdifulde kulurmiljø, som beskrevet under "319-7: Hovedgården Falkenhøj".

Rammetekstnotat: Ferie- og konferencehotellet skal etableres i eksisterende bygninger. Samlet antal sengepladser: 50 (25 dobbeltværelser).

Skovbyggelinjen
Inden for skovbyggelinjen må der som udgangspunkt ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lign[8]. Kommunen har mulighed for at meddele dispensation.

Der opføres ikke ny bebyggelse eller opstilles campingvogne eller andet indenfor skovbyggelinjen i forbindelse med det ansøgte. Det ansøgte kræver derfor ikke sagsbehandling efter Naturbeskyttelseslovens § 17.

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.

Særligt værdifulde landskaber (4.7.2 - 4.7.3)
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.

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

[8] Jf. Naturbeskyttelseslovens § 17

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.

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

- Tilplantning af det åbne herregårdslandskab, her under opdeling af store markflader
- Fjernelse af alléer
- Opførelse af tekniske anlæg, som ikke harmonerer med eller slører de historiske strukturer i og omkring herregårdene
- Om-, til– og nybyggeri af og ved gårde og huse, der ikke harmonerer med de respektive hovedgårdsanlæg og de tilhørende arbejderboliger
- Beplantning, bebyggelse eller anlæg der hindrer udsigterne over Tissø
- Fjernelse og manglende vedligehold af stendiger
- Bebyggelse eller beplantning der skæmmer udsigten fra de andre karakterområder der omgiver Tissø

Værdifulde kulturmiljøer (4.3.1 - 4.3.6)
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 *Herregårdsmiljøet ved Tissø*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke kulturmiljøets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Sårbarhed og udviklingsmuligheder
- Kulturmiljøet kan være sårbart overfor sammenlægninger af hovedgårde, hvor nuværende driftsbygninger kan blive overflødige og produktionen mere specialiseret på den enkelte gård, fremfor den brede vifte af næringer, der bidrager til det varierede kulturlandskab.
- Turisme og friluftsliv er en væsentlig sidebeskæftigelse, der kan udvikles i forskelligt omfang og med forskellig profil på hovedgårdene. Herregårdslandskabet ved Tissø kunne måske blive en fælles platform i udfoldelse af dette potentiale.
- Nedrivning eller om-, til– og nybyggeri, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, eller manglende vedligeholdelse
- Tilplantning eller tilgroning af gårdenes åbne marker i kanten af Lille Åmose
- Nedlæggelse af diger og levende hegn
- Erhvervs– og byudvikling samt opførelse af tekniske anlæg, som i omfang og skala ikke harmonerer med de nuværende bebyggede og ubebyggede arealer eller som slører de historiske strukturer i og omkring kulturmiljøet

Skovrejsning (4.8.1 - 4.8.6)
I områder udpeget til skovrejsning uønsket må der som udgangspunkt ikke plantes skov.

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.

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 S2026-601** 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
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV), mail@sgav.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 6. november 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.