PLAN, BYG OG MILJØ

KALUNDBORG KOMMUNE

Reersø Camping ApS
Skansevej 2
4281 Gørlev

25. november 2026
Sagsnr. S2025-1337
Plan

Landzonetilladelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed tilladelse til opstilling af 9 campinghytter på Reersø Camping på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Skansevej 2, 4281 Gørlev
Matr.nr. 35a, Reersø By, Kirke Helsinge

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 campinghytterne opføres med min. 5 m til skel og imellem hytterne.
- At campinghytterne opføres udenfor Lokalplan 40.
- At campinghytterne anvendes i overensstemmelse med gældende Campingreglement.
- At campinghytterne opføres i overensstemmelse med gældende Bygningsreglement.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger[1] og regnes fra den 25. 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.

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

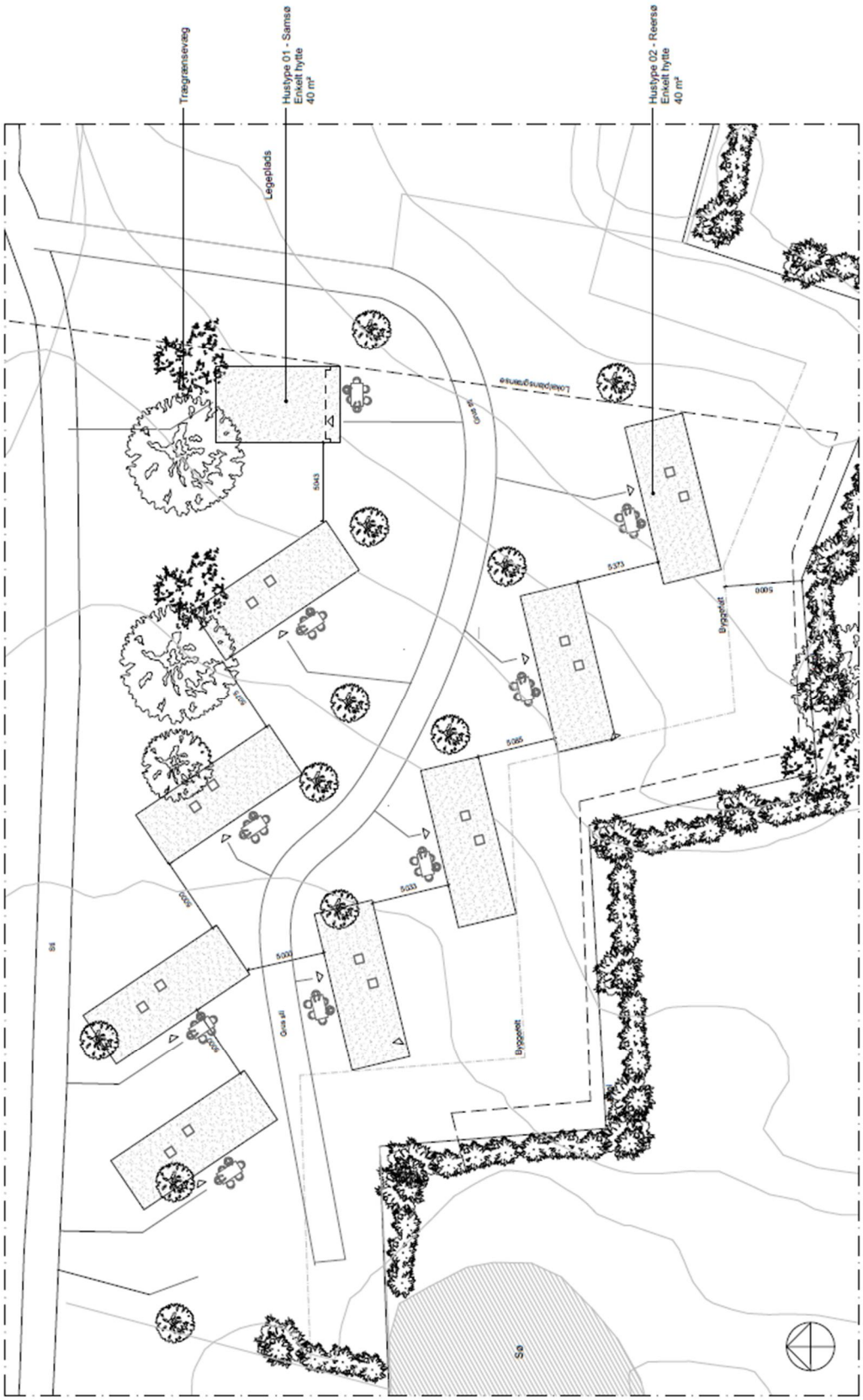
Kalundborg Kommune har modtaget din ansøgning om tilladelse til at opføre 9 campinghytter på Skansevej 2, 4281 Gørlev på matr.nr. 35a, Reersø By, Kirke Helsinge.

Idet det ansøgte er nyopførelse af bebyggelse til personophold i landzone, og ikke er omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

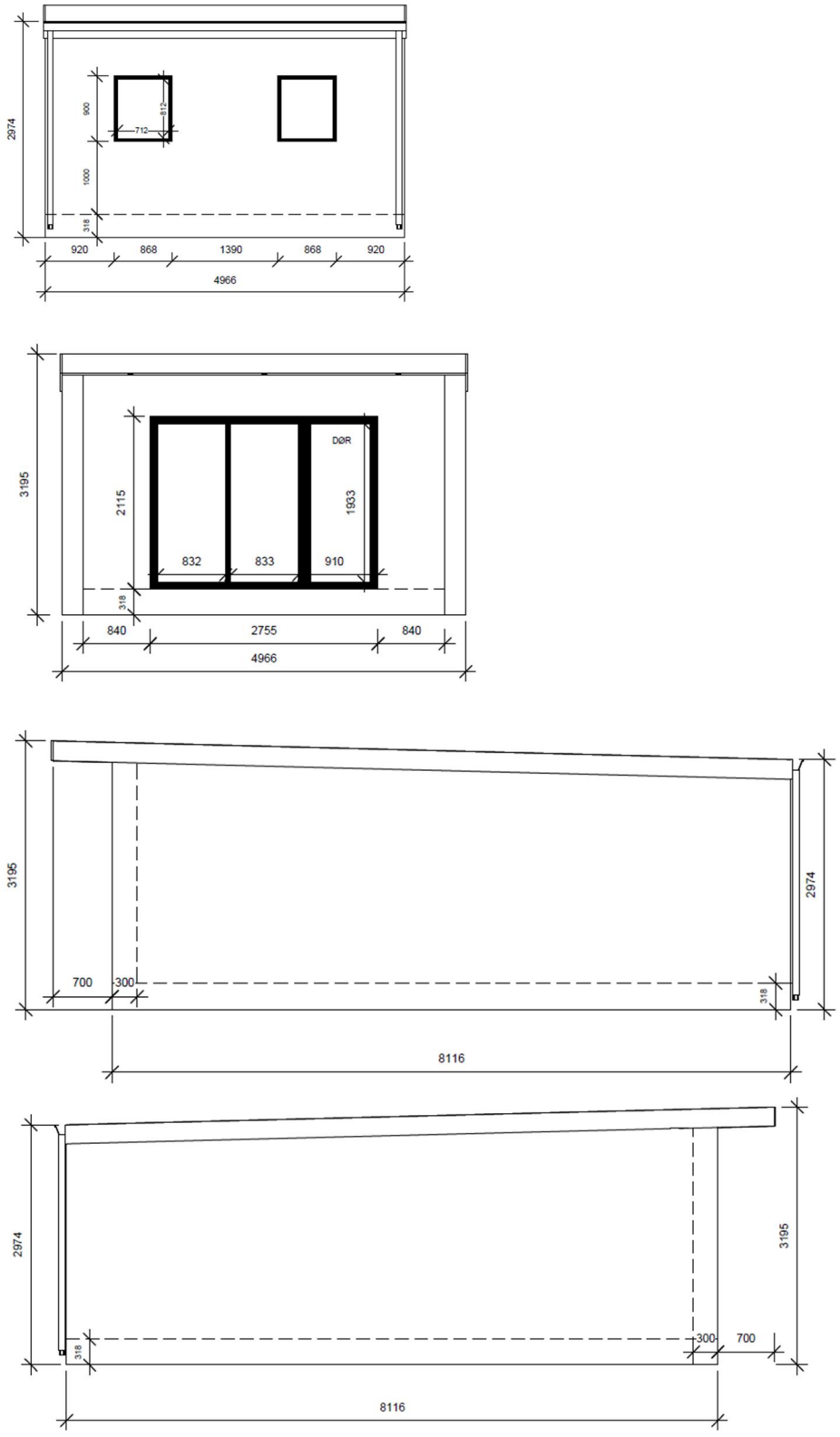
I ansøgningen har du oplyst, at *der er stor efterspørgsel på campinghytter af moderne kvalitet, og at de ansøgte campinghytter skal være med til at tilpasse campingpladsens faciliteter til nutidens krav fra kunderne.*

Campinghytterne bliver på ca. 40 m² hver og udføres med facadebeklædning i Thermowood og med tagbeklædning i tagpap.

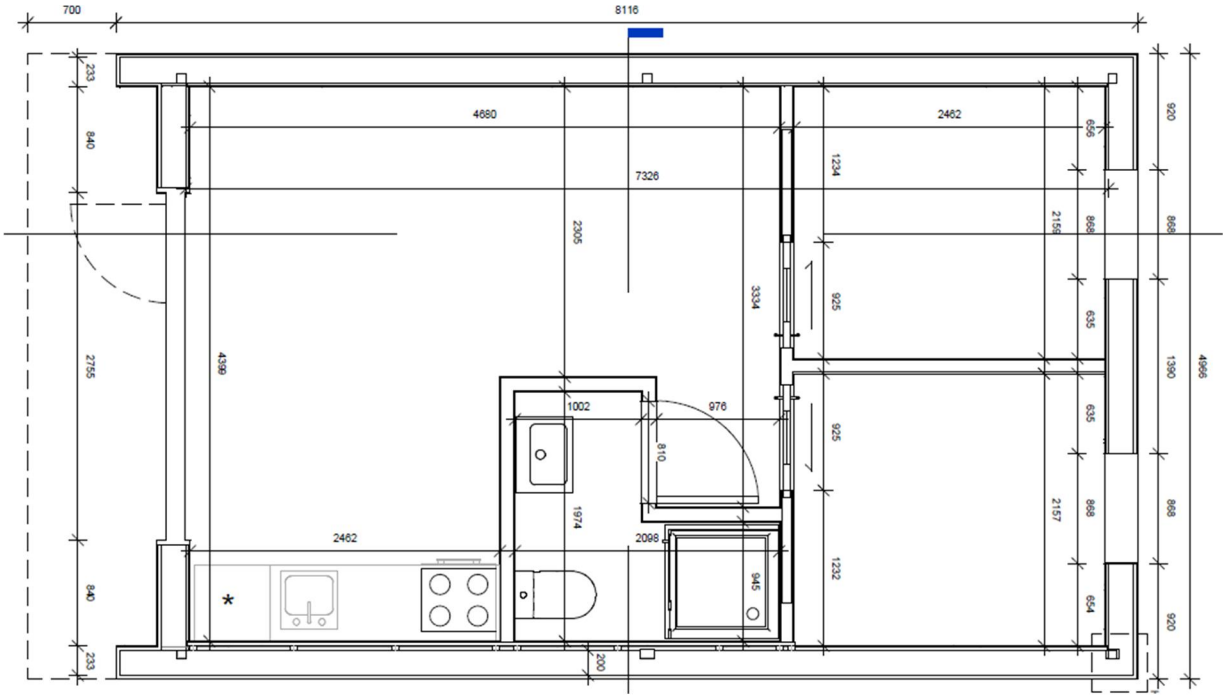
[2] Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21
[3] Jf. Museumslovens § 27
[4] jf. Museumslovens § 25



1 - Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte.



2 – Hustype 01, facader



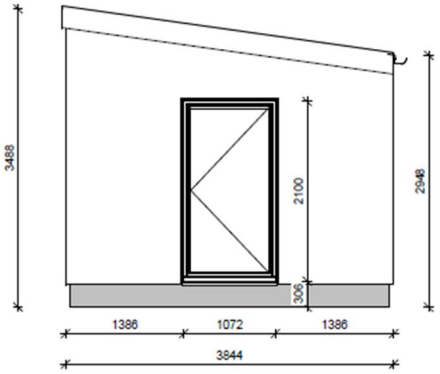
3 – Hustype 01, plantegning



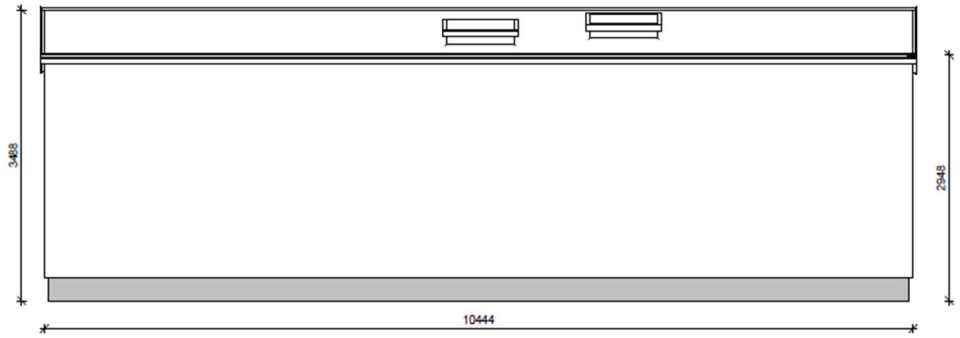
4 – Hustype 01, Udvendigt udseende



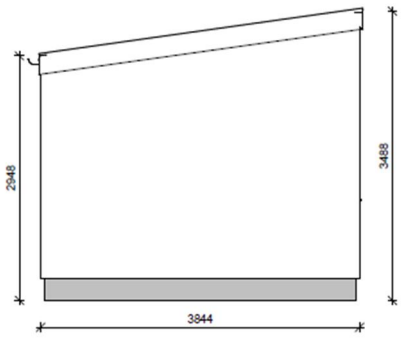
Facade - C



Facade - A.X

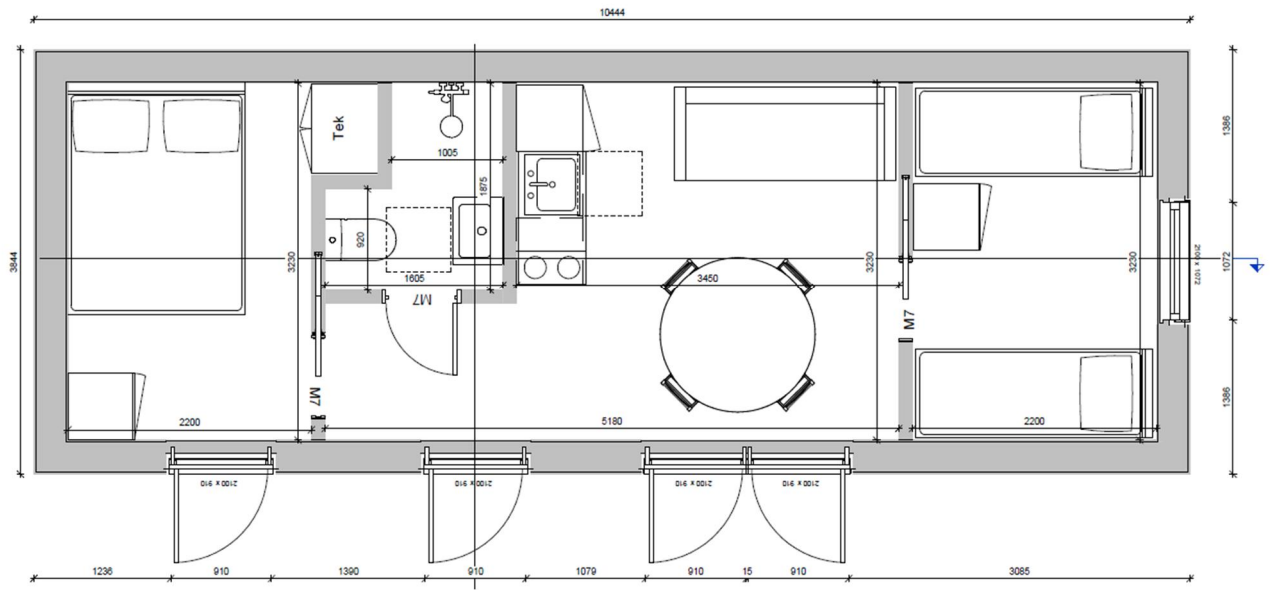


Facade - B

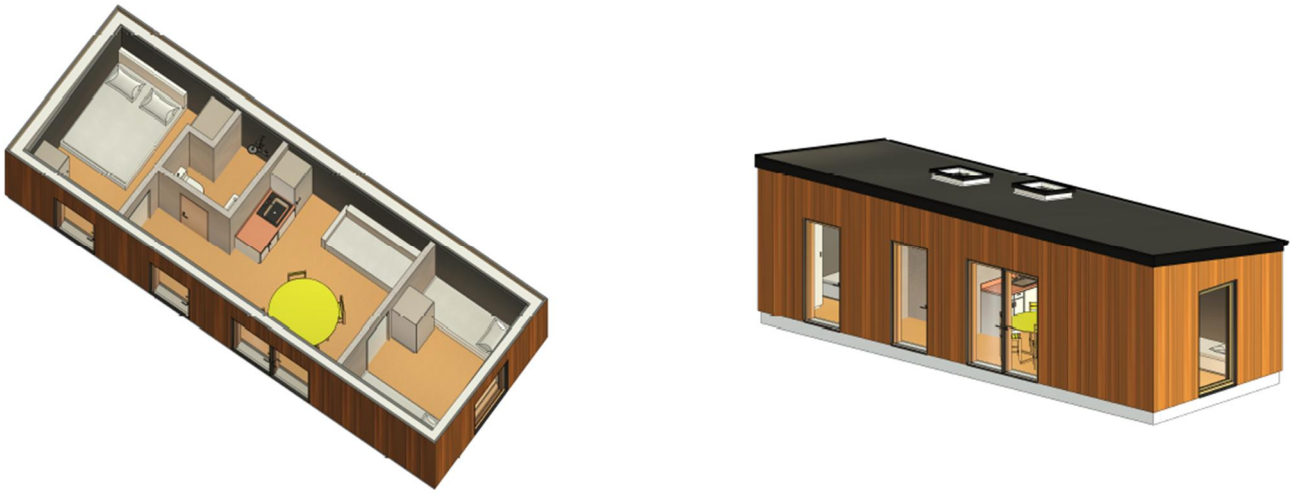


Facade - A

5 – Hustype 02, facader



6 – Hustype 02, Plantegning



7 – Hustype 02, Udvendigt udseende

Naboorientering

Vi har skriftligt orienteret naboerne om det ansøgte[5], og har modtaget følgende bemærkninger.

- En mindre del af de ansøgte campinghytter ligger indenfor grænserne i lokalplan 40.
- En del af campinghytterne ligger i umiddelbar nærhed af § 3 område.
- Placeringen af hytterne, især dem der er placeret syd for vejen, har alle facader med vinduer og terrasser med indblik til naboejendommen Skansevej 10.
- Af de til ansøgningen medsendte kort fremgår der ikke mål og afstand fra campinghytter til skel, men alene deres placering.
- Placering af de ansøgte campinghytter fremgår det, at beplantningen er på campingpladsens egen grund. Skel placeringen bestrides på det kraftigste. De træer og buske der danner skel tilhører Skansevej 10 og er omfattet af lokalplan 40, bevaringsplan for Reersø landsby.



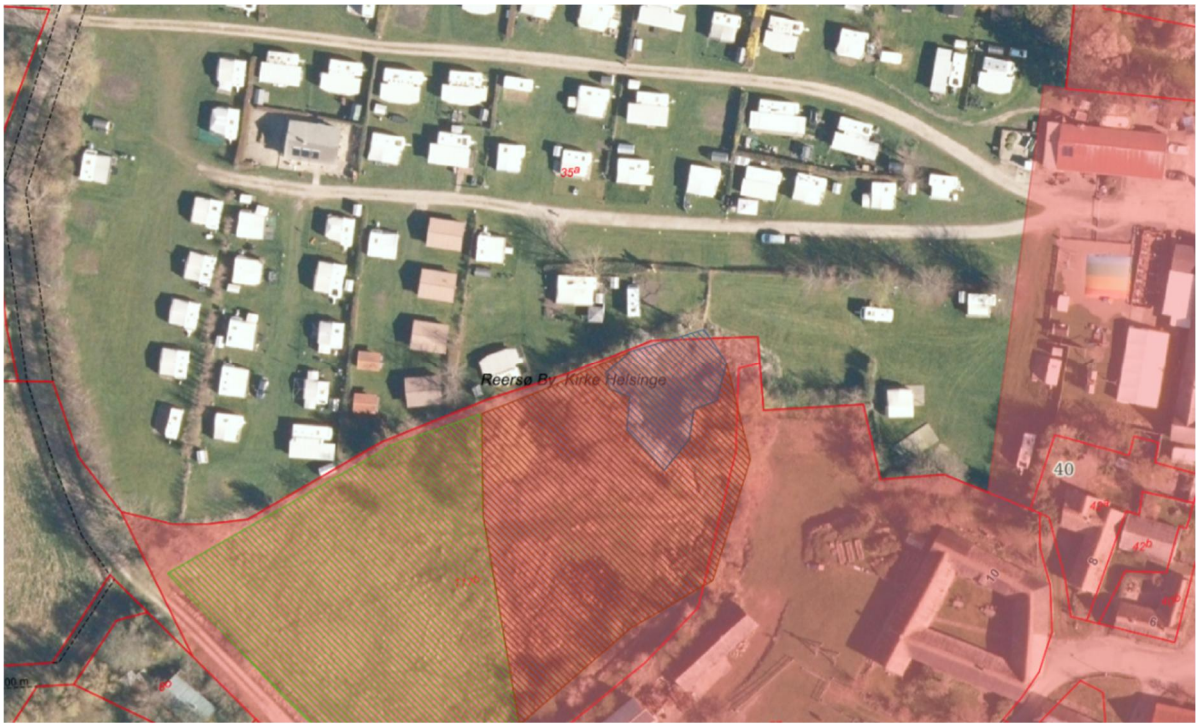
8 – Placering af det omtrentlige område til campinghytter (markeret med lilla) i forhold til omkringliggende naboer.

[5] Jf. Planlovens § 35, stk. 4

Efter at have modtaget nabobemærkningerne, fremsendte ansøger revideret materiale.

- Campinghytterne er nu placeret udenfor lokalplanområdet.
- De campinghytter, der ligger nærmest skellet mod Skansevej 10, er vendt, så der ikke længere er vinduer eller terrasser, der vender ud mod skel.
- Afstande er tegnet tydeligere op på det nye kort, så det klart fremgår, at campinghytterne ikke ligger nærmere på skel end 5 m.
- Tegningsmaterialet viser skellet placeret, sådan at beplantningen imellem campingpladsen og Skansevej 10, står på Skansevej 10.

Kommunen har set på det nærliggende § 3 område og vurderer, at de ansøgte hytter ikke vil påvirke § 3 området negativt.



9 – Lokalplanområde markeret med lyserød og § 3 arealer markeret med skravering.

Vores samlede vurdering

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at de ansøgte campinghytter opføres i en klynge samt i tilknytning til campingpladsens øvrige bebyggelse.
- at ansøger har revideret projektet for at imødekomme indkomne nabobemærkninger.
- 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 de ansøgte campinghytter ikke vurderes at have negativ betydning for nærliggende § 3 område.

De ansøgte campinghytter vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanrammen og opstilles med hensyntagen til naboer.

Beliggenheden og udformningen af campinghytterne gør, at de ikke vurderes at have nogen negativ betydning for det værdifulde kulturmiljø i Reersø Landsby.

Grundet beliggenhed og størrelse af de ansøgte campinghytter, vil de ikke kunne opleves i sammenhæng med Reersø Kirke, hverken fra kirkens nær- eller fjernomgivelser. Dermed har de ikke betydning for de kulturhistoriske bevaringsværdier omkring kirken.

Arealet, hvor campinghytterne opstilles, ligger i tilknytning til campingpladsens øvrige bebyggelse og benyttede arealer. De vurderes derfor ikke af medføre nogen væsentlige ændringer i forhold til de økologiske forbindelser eller værdifulde landskaber, ligesom de ikke har betydning for de hensyn, der skal tages i kystnærhedszonen.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

Baggrund for vurdering

Det ansøgte ligger i område som er udlagt til følgende:

- *Kommuneplanramme G4.R03.*
- *Landskabskarakterområde Reersø*
- *Kirkebyggelinje*
- *Værdifulde kulturmiljøer* (4.3.1 - 4.3.6)
- *Særligt værdifulde landskaber* (4.11.2 - 4.11.3)
- *Kystnærhedszonen* (4.5.1 - 4.5.6)
- *Økologiske forbindelser* (5.1.12 - 5.1.14)
- *Kulturhistoriske bevaringsværdier* (4.4.1 - 4.4.8)

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 campinghytterne ikke er i strid med de landskabelige karakterer i området, da de placeres i tilknytning til anden bebyggelse på campingpladsen og er fuldstændigt afskærmet i forhold til det åbne land.

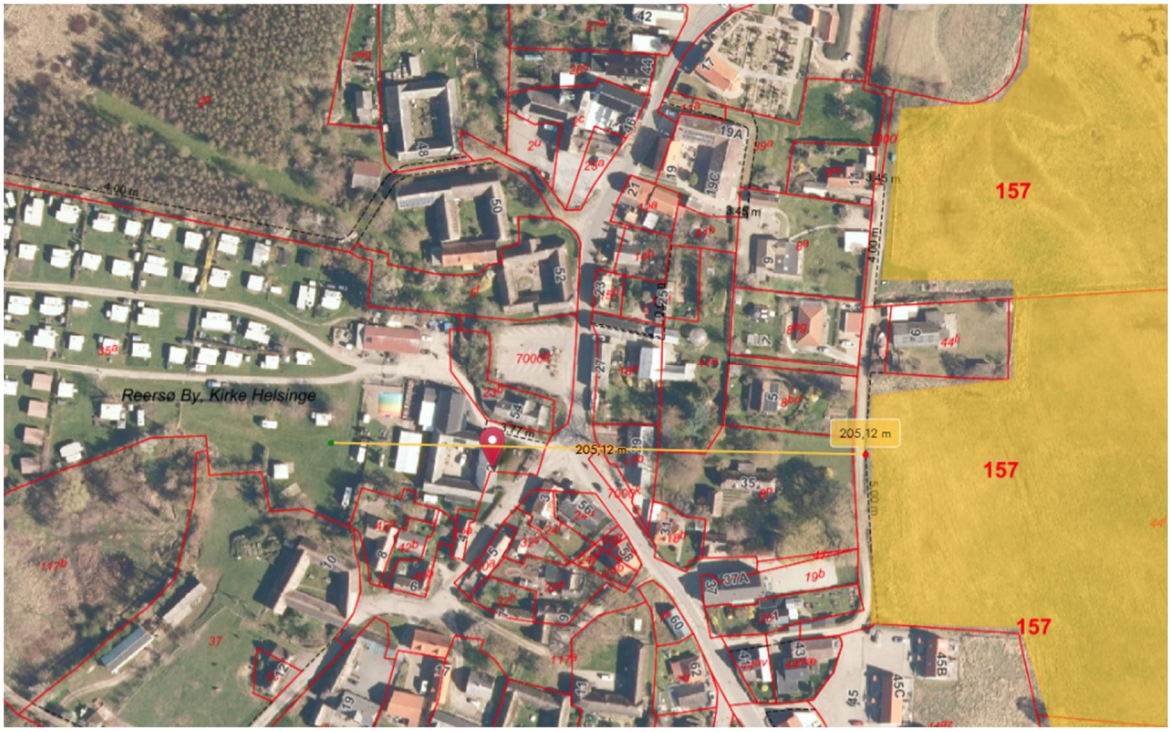
Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er, at de ansøgte campinghytter ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da de opstilles inde på arealer, der allerede er i brug til camping.

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 ca. 205 m udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 157 (Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken). På grund af campinghytternes beskedne størrelse og placering på en etableret campingplads samt den væsentlige bymæssige bebyggelse imellem det ansøgte og Natura-2000 området vurderer vi, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura-2000 området.

Vi har ikke noget konkret kendskab til forekomst af bilag IV-arter på eller ved det ansøgte areal. Vi vurderer derfor, at opstilling af campinghytter ikke vil have negativ betydning for bilag IV-arter.



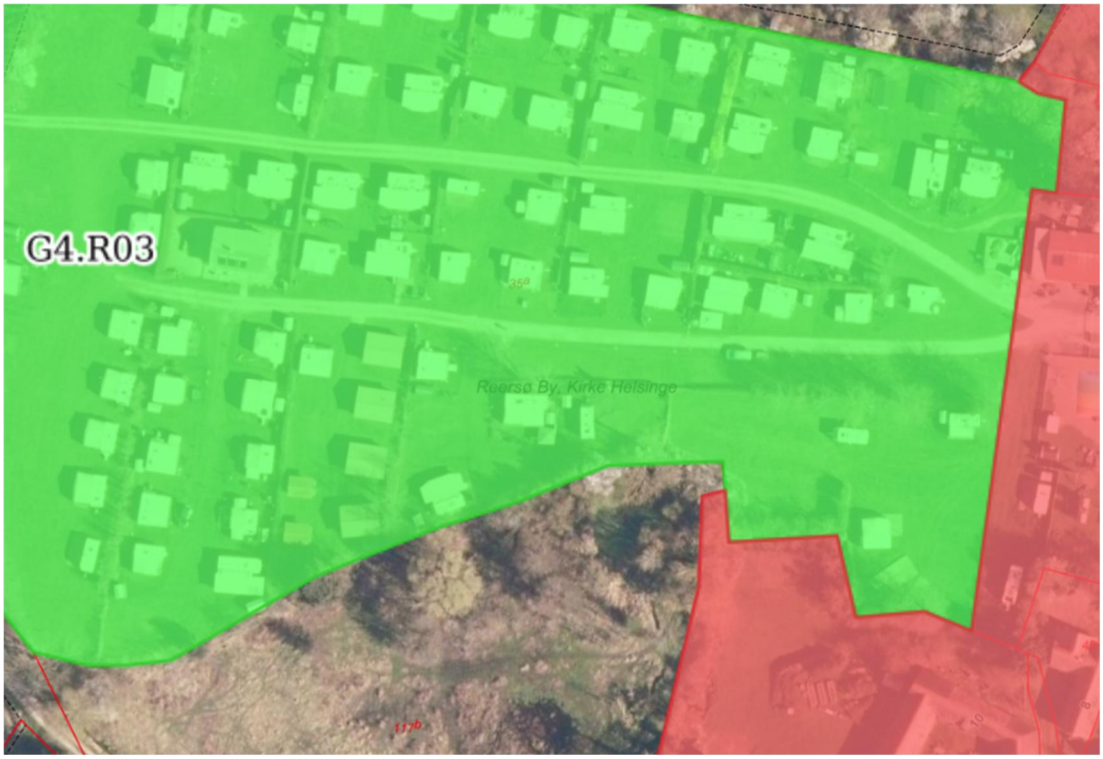
10 - Det ansøgtes placering ift. det nærmeste Natura 2000-område.

Vurdering af øvrige hensyn

Planforhold

Reersø Camping er beliggende indenfor kommuneplanramme G4.R03, der udlægger arealet til campingplads og vandrehjem. Indenfor kommuneplanrammen på der ikke opføres bygninger med mere end 1 etage eller 5 m i højden.

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



11 – Kommuneplanramme for Reersø Camping markeret med grønt.

Kirkebyggelinje
Indenfor kirkebyggelinjen må ikke opføres bebyggelse med en højde på over 8,5 m, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen[8].

De ansøgte campinghytter ligger indenfor kirkebyggelinjen omkring Reersø Kirke, men da de er under 8,5 m i højden, er de ikke i strid med de hensyn, der skal varetages indenfor denne.

Udpegningerne (uddrag fra kommuneplanen)

Nedenfor kan du læse mere om hvad de forskellige udpegninger indeholder.

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 *Reersø*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Nytilplantning og tilgroning på de ubebyggede arealer
- Manglende græsning eller slåning af strandengene

[8] Jf. Naturbeskyttelseslovens § 19

- Ny bebyggelse og anlæg uden for den afgrænsede landsby
- Hindring af udsigter langs kysten både mod nord og syd

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 *Landsbyen Reersø*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke kulturmiljøets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Ændringer i gadestrukturen
- Nedrivning eller om-, til– og nybyggeri af og ved gårde og huse, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse
- Bebyggelse og tilgroning eller tilplantning på ubebyggede arealer mellem og bag gårde og huse, bag husrækken mod havnen og omkring denne
- Udbygning langs randen af byens gamle del, som slører indtrykket af kompakt, gammel uudflyttet landsby
- Turisme– og sommerhusbebyggelser, byudvikling samt opførelse af tekniske anlæg, som i omfang og skala ikke harmonerer med de nuværende bebyggelser og ubebyggede arealer eller som slører de historiske strukturer i og omkring landsbyen

Kulturhistoriske bevaringsværdier (4.4.1 - 4.4.8)
Der er udpeget beskyttelsesområder omkring kirkerne og enkelte bevaringsværdige bygninger, hvor der ikke må placeres af trafik- og tekniske anlæg og lignende samt skovrejsning og væsentlige til- og ombygninger, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken.

Reersø Kirkes fjernomgivelser
Reersø by ligger i et særpræget smukt og karakterfuldt landskab. Under hele turen om Vejlen (vigen), kan tilrejsende fra den kystnære vej se kirken knejse over by og vig.
Kirken ligger mod vigen frit på bakketoppen, og tegner terrænets fortsættelse. Man oplever således den direkte overgang fra kirkeområdet til terræn og vise versa.
Kirken får karakter af byport ved det, at det stort set kun er ved ankomst til byen man ser kirken i fjernomgivelserne. I retningerne med uret fra sydøst til nordvest, er kirken usynlig eller undseelig gemt bag byen.
Fra vest sydvest kan man på bakken ved radiostationen se kirketårnets spir.
Saltsøområderne er dog potentielt væsentlige fjernomgivelser, idet et træfald på byens/kirkens vestside vil give kirken en langt klarere og mere markant profil - med andre ord en helt ny situation.
Det er afgørende for oplevelsen af kirkens landskabelige indplacering, at kyststrækningen fra Skiften til Reersø by også i fremtiden friholdes for bygninger og anlæg.

Reersø Kirkes næromgivelser
Hvor der på kirkens nord og øst side er tale om en direkte kontakt til det åbne landskab, så er næromgivelserne på kirkens syd og vest side diametralt modsat, med en udsøgt bevaret intim landsbykarakter, der stilmæssigt er afstemt efter hinanden og skalamæssigt i et fint forhold til kirken.

Den tæthed der er i byrummet er sympatisk og værdifuld, ikke mindst for kirkens kobling til byen, og byen får her sit tydelige omdrejningspunkt med kirken i centrum.

På grund af denne rumlige tæthed opleves kirken desværre primært i de allernærmeste omgivelser.

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.

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 S2025-1337 for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

Miriam Thastum
Planlægger

Plan
Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer af Skansevej 10, 4281 Gørlev
- 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 25. 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.