



Jens Erik Melchior Pedersen
Saltbækvej 135
4400 Kalundborg

8. juli 2025
Sagsnr. S2024-1735
Plan og Koordinering

Landzonetilladelse til ny bolig

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, i henhold til planlovens § 35, stk. 1, tilladelse til opførelse af en ny bolig på 146 m² med tilhørende 39 m² integreret garage, opført med opmurede gavle i grå/brune/hvide nuancer og med sort tag med 25° taghældning på nedenstående ejendom:

Raklev Høje 94, 4400 Kalundborg
Matr.nr. 7a, Raklev By, Raklev

Boligen placeres som det fremgår af billede 2 på side 4, og skal opføres i overensstemmelse med de indsendte tegninger og beskrivelser, som denne tilladelse tager udgangspunkt i.

Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:

- Senest 1 år efter opførelsen af den nye bolig, skal det eksisterende gamle stuehus været revet ned.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 8. juli 2025, 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 søgt om og 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

Det ansøgte kræver byggetilladelse. Du skal søge byggetilladelsen digitalt via byggomiljoe.dk.

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 opførelse af ny bolig på 146 m² med tilhørende 39 m² integreret garage, opført med opmurede gavle i grå/brune/hvide nuancer og med sort tag med 25° taghældning på Raklev Høje 94, 4400 Kalundborg på matr.nr. 7a, Raklev By, Raklev.

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.

I ansøgningen er det oplyst at

"Den nuværende ældre ejendom er slidt og utidssvarende, og et alt overskyggende problem ved den nuværende lave placering af huset er, at vandtrykket fra de omkring liggende bakker igennem en årrække, ved kraftigt regnvejr, løber ned og giver store fugtproblemer ved og omkring huset. Kloakkerne kan ved vedvarende nedbør ikke følge med, og det forhold forventes kun at tiltage med de forventelige større nedbørsmængder fremover.

² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

³ Jf. Museumslovens § 27

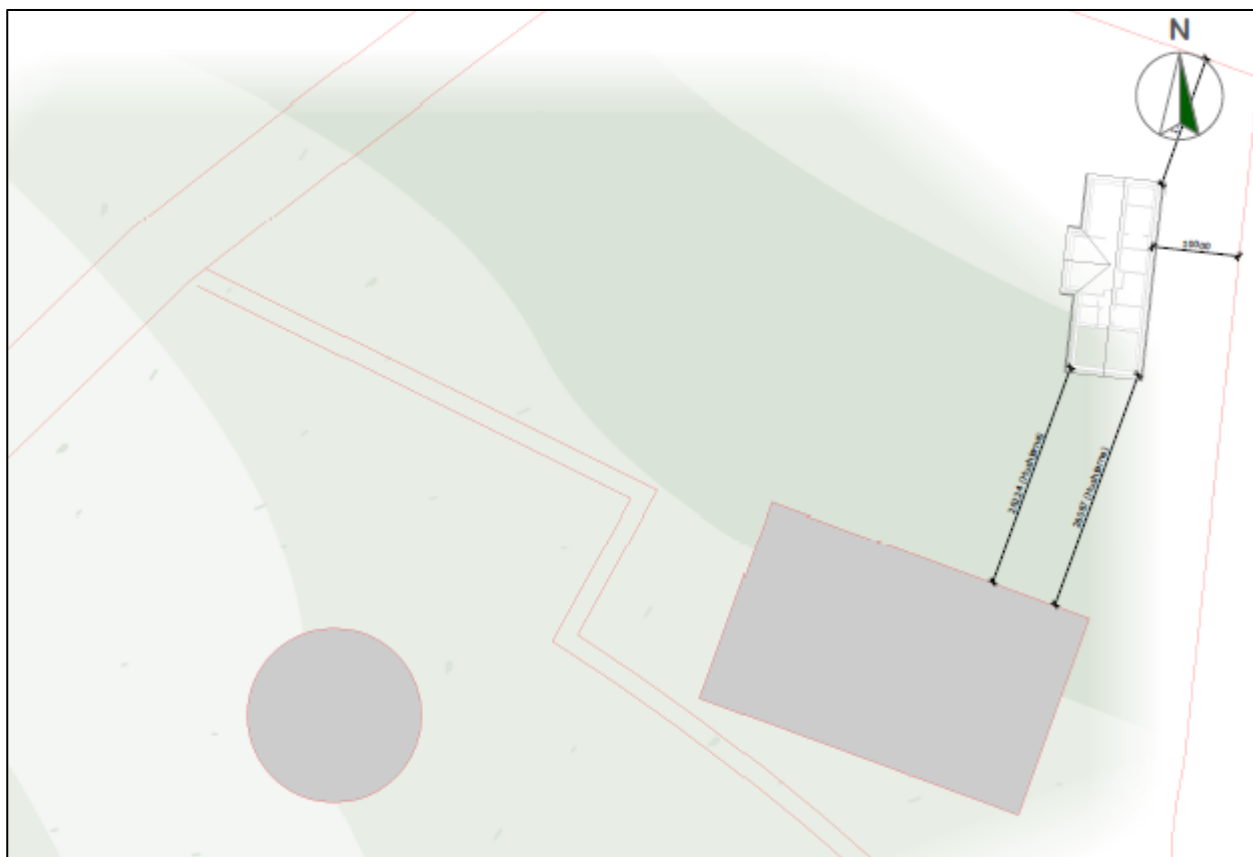
⁴ jf. Museumslovens § 25

Derfor ønsker [ejer] at flytte sin kommende bolig om på nordsiden af laden, hvor huset vil placeres højere og uden risiko for fugt i og omkring huset.

[Ejer] søgte og fik for nogle år siden landzonetilladelse til at anlægge en sø på grunden, også på nordsiden af laden, dette var også med tanke på opførelsen af en fremtidig bolig og dermed ville søen blive en del af den nye have.”



1 - Situationsplan som viser de faktiske forhold på matriklen. Stuehuset ønskes opført i det nordøstlige område af matriklen – se konkret placering på kort 2.

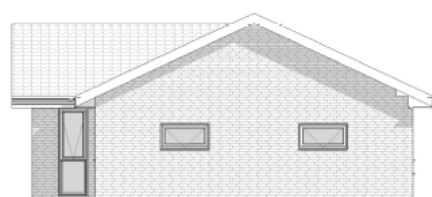
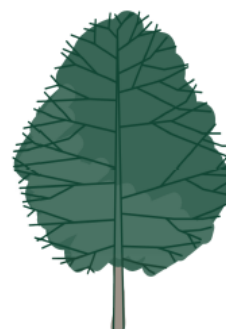


Figur 2 - Placeringen af det nye stuehus set i hæng til eksisterende maskinhal og gylletank.

Tagkonstruktion : 25.00° - Opmurede gavle
 Tagbeklædning : 18F DS Sort - Glans 5
 Skalmur : Egemsund/Wienerberger - B547 Libra grå/brunlige med hvide/grå nuancer
 Vinduer : Rationel AURAPLUS - Sorte



Facade mod syd

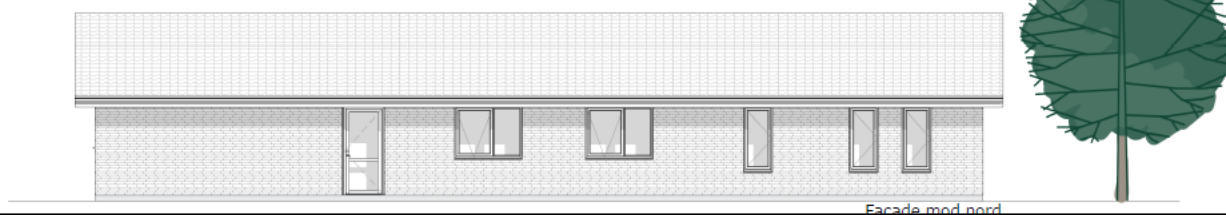
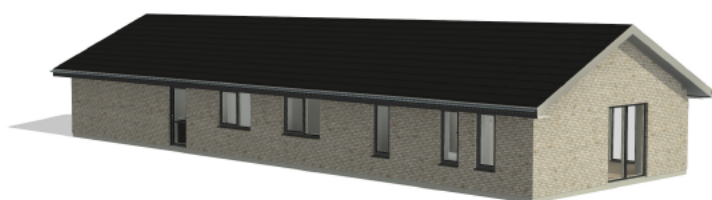
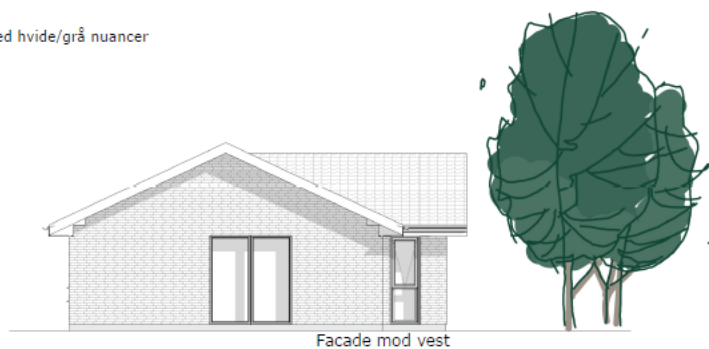


Facade mod øst



3 – Facadetegninger (syd og øst) og visualisering af det ansøgte.

Tagkonstruktion : 25,00° - Opmurede gavle
 Tagbeklædning : IBF DS Sort - Glans 5
 Skalmur : Egernsund/Wienerberger - B547 Libra grå/brunlige med hvide/grå nuancer
 Vinduer : Rationel AURAPLUS - Sorte



4 - Facadetegning (nord og vest) samt visualisering af huset.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering⁵, da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, idet stuehuset opføres i stedet for det nuværende, og da der ikke er nogle boliger på nabomatriklerne. Der er en beboer der er lejer det eksisterende stuehus, men vi vurderer at opførelsen af den nye bolig vil være af underordnet betydning for vedkommende, da vedkommende ikke skal bo i det gamle stuehus, når det nye stuehus er opført, da det gamle stuehus skal fjernes.



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 var det eksisterende stuehus revet ned og det nye bygget på samme placering ville dette være undtaget kravet om landzonetilladelse jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3
- at det ansøgte, ikke vurderes at være i strid med retningslinjerne i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.
- 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:

- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Kystnærhedszonen
- Kulturhistoriske bevaringsværdier
- Landskabskarakterområde Røsnæs
- Bevaringsværdige landskaber Røsnæs

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 opførelsen af boligen ikke er i strid med de landskabelige karakterer i området, da det vurderes at opførelsen af boligen, ikke vil være en væsentlig ændring af de eksisterende forhold, idet det opføres som erstatning for det nuværende nedslidte stuehus og opføres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse på ejendommen.

På baggrund af en synlighedsberegning er det påvist at indsigten til Raklev Kirke ikke vil blive påvirket, da der ikke er visuel sammenhæng mellem kirken og boligen, grundet eksisterende beplantning.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

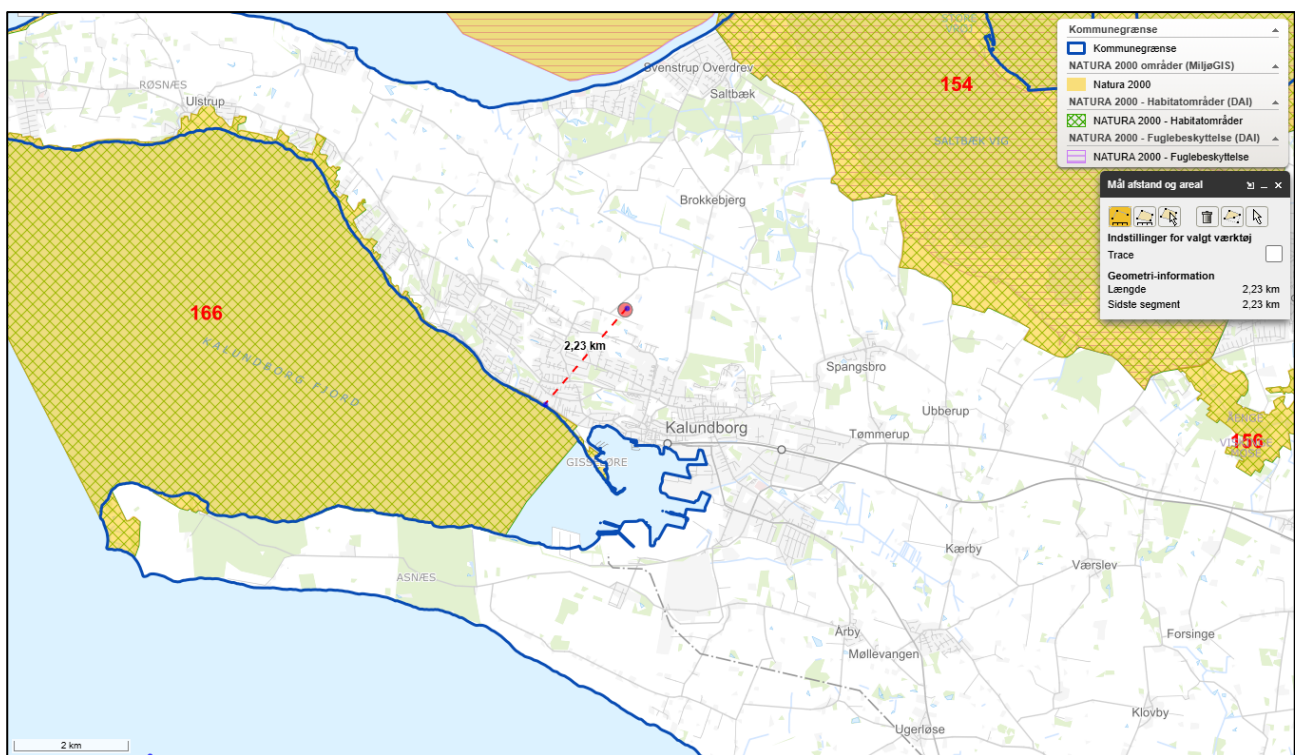
Vores vurdering er at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da det har uvæsentlig indvirkning på de naturhensyn grundet dets lokale karakter.

Der er også foretaget en konkret vurdering af om ansøgte kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt⁶ eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV⁷, såkaldte bilag IV-arter.

Det ansøgte ligger 2,2 km udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 166 (Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord).

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 ansøgte placering ift.de nærmeste Natura 2000-områder.

⁶ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁷ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF

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.

Områder udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord (4.13.1 - 4.13.2)

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 (4.11.2 - 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 *Røsnæs*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Hegn og beplantninger, der slører det kuperede landskab
- Fjernelse af småbiotoper i lavninger og på stejle skrånninger
- Manglende græsning eller slåning af overdrevsarealer ved Røsnæsgården
- Ny bebyggelse og anlæg i den del af området, der hovedsageligt består af udflyttede gårde
- Byggeri og anlæg placeret højt i det kuperede landskab
- Udvidelse af Kalundborg By over bakkekammen
- Ny bebyggelse og anlæg, der slører de eksisterende landsbyafgrænsninger og strukturer
- Beplantninger, bebyggelse eller anlæg, der hindrer udsigterne over Kalundborg Fjord, Kattegat og Sejerø Bugten

Kulturhistoriske bevaringsværdier (4.16.1 - 4.16.8)

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.

Raklev Kirke. Raklev ligger på kammen af den bakke som Kalundborg bygger sig op ad. Her mod toppen bliver Kalundborgs by- og bygningsstruktur mere opløst, og forstadskirken bliver et overgangsled mellem det åbne landskab på bakkens nordside, og villabebyggelsen på sydsiden. Der er ved tilkørsel fra syd - fra byen - kun meget sparsomme indsigtsmuligheder til kirken. Fra nord rejser kirkens sig derimod med stor styrke over markerne, så trafikanterne i fjernomgivelserne får en god oplevelse af kirkens landskabelige indplacering. Det anbefales at man meget nøje følger de træer der er plantet om hele kirkegården, og løbende topbeskære dem. Blot en smule højere vil trækroneerne hindre betydelig visuel kontakt til kirken.

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.

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 S2024-1735** for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

Merle Skovgaard

Planlægger

Plan og Koordinering
Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ansøger, klj@huscompagniet.dk
- 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.