



**De Socialfaglige Huse ApS
Annebergparken 31
4500 Nykøbing Sj**

04. november 2025
Sagsnr. S2024-934
Plan

Landzonetilladelse til bosted

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed tilladelse til at etablere et bosted i de eksisterende bygninger på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Kirkebakken 4, 4470 Svebølle
Matr.nr. 13z, Viskinge By, Viskinge

Det ansøgte er placeret, som det fremgår af billede 1 på side 3, og skal anvendes i overensstemmelse med det indsendte ansøgningsmateriale og beskrivelser, som denne tilladelse tager udgangspunkt i.

Tilladelsen forudsætter, at disse vilkår er opfyldt:

- At bygningsforhold er afklarede med kommunens byggesagsafdeling.
- At ejendommen anvendes som ansøgt.

Tilladelsen må først udnyttes når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 04. november 2025, hvor tilladelsen er annonceret på [Kalundborg Kommunes hjemmeside](#). Du kan finde klagevejledningen nederst i dette dokument. Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må den først udnyttes, når Planklagenævnet har taget stilling til klagen.
- Når ejendommens indretning til bosted er i overensstemmelse med gældende bygningsreglement.

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

Vær opmærksom på

Byggesagsbehandling

Ændring af den eksisterende bebyggelse til bosted kan kræve byggetilladelse. I kan henvende jer til kommunens byggesagsafdeling byggesag@kalundborg.dk hvis der er spørgsmål. En byggetilladelse kan søges gennem www.byggomiljoe.dk

Servitutter

Vi gør opmærksom på, at der på ejendommen kan være tinglyst privatretlige servitutter, som Kalundborg Kommune ikke påser. Man kan se tinglyste servitutter på ejendommen på www.tinglysning.dk.

Sagen omhandler

Kalundborg Kommune har modtaget jeres ansøgning om tilladelse til at indrette et bosted i de eksisterende bygninger på Kirkebakken 4, 4470 Svebølle på matr.nr. 13z, Viskinge By, Viskinge.

Ejendommen er opført som alderdomshjem og har senest været anvendt som daginstitution til børnehavebørn.

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 er det bl.a. oplyst følgende:

- De Socialfaglige Huse ApS ansøger om etablering af bosted, godkendt efter Servicelovens § 107 (midlertidigt botilbud), og Barnets Lov (BL) § 43 stk. 3. Målgruppen er børn og unge med autisme, ADHD og udviklingsforstyrrelser i aldersgruppen 10-23 år.
- Bostedet ønskes indrettet i den eksisterende bygning, hvilket indebærer en ændret anvendelse af bygningen fra daginstitution til døgninstitution.
- Ejendommen består af 2 bygninger. Selve institutionsbygningen på 473 m² i grundplan med 383 m² udnyttet førstesal i alt 856 m² institutionsbygning, samt et udhus på 42 m². Ejendommen er beliggende på en 3.957 m² grund.
- Formål er at oprette et børne- og ungehjem for maksimalt 8 beboere, der skal drives som opholdssted med længerevarende ophold, for børn og unge med autisme, ADHD og udviklingsforstyrrelser i aldersgruppen 10-23 år.
- Beboerne vil være fysisk mobile, og de vil kognitivt kunne forstå almindelige forhåndsregler og sikkerhedsinstruktioner.
- Botilbuddet skal kunne fungere som bolig for beboerne, og der vil være tale om længerevarende ophold, af socialpædagogisk karakter. Beboerne vil ikke modtage

skoleundervisning eller medicinsk behandling på stedet, ligesom der ikke vil være tale om fængselssurrogat.

- Beboerne ville selv, uden hjælp eller anvisning fra personalet, kunne forlade bygningen i tilfælde af brand og selv bringe sig i sikkerhed, hvilket også betyder at bygningen indretning vil kunne anvendes uden væsentlige ombygninger. Der skal ikke laves nogen ændringer i ejendommens opdelingen, der skal bruges som den er.
- Bostedet vil være døgnbemandet med i dagtimerne 6-8 ansatte, og i aften og nattetimerne 2 ansatte.



1 - Placeringen af det ansøgte bosted i Viskinge.



2 – Facadefoto af den ansøgte bygning.

Naboorientering

Vi har skriftligt orienteret naboerne om det ansøgte². Der er indkommet bemærkninger fra to naboer. Bemærkningerne omhandler følgende:

Bemærkninger fra nabo 1.

- Bekymring for øget utryghed i lokalområdet, især hvis bostedet henvender sig til borgere med psykiske eller sociale udfordringer.
- Frygt for ændret adfærd blandt naboer, herunder begrænsning af børns færden og tilbagetrækning fra fællesarealer.
- Uvished om beboernes adfærd og potentielle situationer, som naboerne kan blive involveret i.
- Henvisning til rapporter fra FOA, Socialpædagogernes Landsforbund og Styrelsen for Patientsikkerhed, som viser at private bosteder oftere får påbud og kritik.
- Bekymring for økonomisk svindel og organiseret kriminalitet, især ved salg til private aktører.
- Kritik af kommunens begrænsede tilsynsmuligheder og manglende kontrol med private bosteder.
- Frygt for faldende boligpriser og længere salgstider som følge af bostedets placering.
- Bekymring for støjgener, øget trafik og døgnaktivitet, som kan påvirke boligkvaliteten negativt.

² Jf. Planlovens § 35, stk. 4

- Kritik af processen, som opleves som forhastet og uden reelt samarbejde med lokalbefolkningen.
- Ønske om større gennemsigtighed og respekt for lokalområdets karakter og behov.

Bemærkninger fra nabo 2.

- Forståelse for, at det overordnede formål som skal tilgodeses, men bekymring for at det vil skabe en utryghed /uro mv i de nærmeste omgivelser
- Utryghed i forbindelse med ansøgers formål om at eje og udleje fast ejendom med afledte aktiviteter.
- Utryghed ved manglende anden/overordnet styring
- Ønske om at få oplyst nærmere omkring:
 - Udendørs aktiviteter, både hvilke og omfang.
 - Beskrivelse af planen for evt etablering af bosted: Brug af eksisterende bygning med nedrivning, ombygning og indretning. Ny bygning. Tidshorisont for de forskellige alternativer.
 - Begrænsninger for firmaet, der skal udføre opgaven, tid, kapacitet på flere områder.
- Byggerod under gennemførelse, ved udskydelser...
- Kender bygningen indefra og synes ikke den er særligt velegnet til personer, ophold mm, men mest anvendelig til nedrivning med div ældre indhold af materialer, behandlinger.

Ansøger har indsendt følgende besvarelse til nabobemærkningerne:

1. Hvem vi er

Vi repræsenterer en dansk socialfaglig organisation, der driver mindre botilbud for voksne med behov for støtte i hverdagen.

Alle afdelinger er godkendt og under løbende tilsyn af Socialtilsynet.

Vi arbejder efter socialøkonomiske principper, hvor formålet er at skabe værdi for beboere, medarbejdere og lokalsamfund frem for økonomisk afkast.

Vores fokus er at skabe stabile, trygge og meningsfulde rammer for mennesker, der har behov for støtte i hverdagen.

2. Tryghed og uvished

Vi forstår bekymringen for, hvordan et botilbud kan påvirke nærområdet.

Der er dog tale om et roligt og veldrevet bosted med fast personale døgnet rundt.

Personalet består af både uddannede socialfaglige medarbejdere og erfarne støttepersoner, der alle arbejder efter faste pædagogiske metoder, som understøtter trivsel, forudsigelighed og struktur.

Vi samarbejder tæt med visiterende kommuner om tilsyn, visitation og opfølgning, så der altid er fuld koordinering og ansvarlighed omkring de enkelte borgere.

Vores erfaring fra lignende lokalsamfund er, at utrygheden hurtigt forsvinder, når naboerne ser den faktiske hverdag: stille, venlig og med voksne mennesker, der værner om deres hjem.

Vi har udelukkende gode naboskaber på samtlige eksisterende lokationer.

3. Tillid og gennemsigtighed

Vi er underlagt de samme krav som kommunale tilbud og har ekstern revision, kvalitetssikring og løbende fagligt tilsyn.

Derudover er vi i proces med at blive RSV-registreret (Registreret Socialøkonomisk Virksomhed) under Erhvervsstyrelsen.

RSV-registreringen indebærer offentlig gennemsigtighed, kontrol med overskudsanvendelse og krav om socialt formål – hvilket betyder, at et eventuelt overskud ikke kan udtages som profit, men skal geninvesteres i beboere, medarbejdere og udvikling af tilbuddene.

Der er ingen udenlandske ejere, ingen komplekse selskabskonstruktioner og ingen uigennemsigtighed i økonomien.

Tværtimod – vi ønsker at vise, at samfundsansvarlige aktører kan bidrage positivt til socialområdet, når driften drives med åbenhed og etik i centrum.

4. Trafik, støj og anvendelse

Botilbuddet vil omfatte 6–8 voksne beboere med udviklingshæmning og/eller autisme, som har behov for socialpædagogisk støtte i hverdagen.

Der vil være personale til stede døgnet rundt for at skabe ro, struktur og tryghed.

Der planlægges ingen udendørs aktiviteter ud over almindeligt ophold i haven.

Ejendommen ønskes bevaret og nænsomt ombygget. Der er ingen planer om nybyggeri, men alene mindre indvendige tilpasninger for at skabe beboerværelser, fællesarealer og personalefaciliteter.

5. Proces og lokal dialog

Vi ønsker at være en åben og ansvarlig del af lokalsamfundet.

Når tilladelsen foreligger, inviterer vi gerne naboer og interesserede til et informationsmøde, hvor man kan høre mere om hverdagen, møde ledelsen og stille spørgsmål.

Formålet er at skabe tillid og transparens – ikke afstand.

6. Afsluttende bemærkning

Vi har fuld forståelse for de spørgsmål og bekymringer, der er kommet frem.

Vores mål er at skabe et stille, trygt og veldrevet hjem for voksne borgere, der har brug for støtte – ikke en institution.

Vi ønsker, at både beboere og naboer skal opleve tryghed og stabilitet – det er vores vigtigste succeskriterium.

Vi ser frem til et konstruktivt samarbejde med både kommunen og lokalområdet.

Endvidere bemærkes fra kommunens side:

- at bekymringer vedr. bostedets beboeres mulige opførsel ikke kan indgå i kommunens landzonesagsbehandling.
- at bostedets eventuelle udendørs aktiviteter samt tidsplan for indretning af bosted ikke er omfattet af landzonesagsbehandlingen.
- at bekymringer vedr. mulig fremtidig kriminalitet og svindel ikke kan indgå i kommunens landzonesagsbehandling.
- at kritik af kommunens tilsynsmuligheder ikke kan varetages i landzonesagsbehandlingen.
- at bekymringer for bl.a. støj og boligpriser ikke vurderes at være et vægtigt argument imod at meddele en landzonetilladelse.
- at jf. gældende lovgivning, så sker inddragelse af naboer i processen med landzonesagsbehandling igennem naboorientering, hvilket er sket.



3 - 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 udvendige bygningsmæssige forhold væsentligt.
- at kommunen er forpligtiget til at imødekomme ansøgninger om etablering af bosteder for udsatte eller udfordrede borgere, hvis der ikke er væsentlige forhold, der taler imod det.
- at de indsendte nabobekymringer vedr. de fremtidige beboere ikke kan begrunde et afslag på at etablere bostedet.
- at det ansøgte, ikke vurderes at være i strid med retningslinjerne i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.
- at det ansøgte ikke vurderes at være i strid med kommuneplanramme S6.BL07.
- 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:

- Kommuneplanramme S6.BL07
- Økologiske forbindelser
- Landskabskarakterområde Bregninge Smeltevandsslette
- Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser
- Kulturhistoriske bevaringsværdier
- Kirkebyggelinje
- Fortidsmindebeskyttelseslinje
- Økologiske forbindelser

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 det ansøgte bosted ikke er i strid med de landskabskaraktererne for området, idet der er tale om en ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og ikke om nybyggeri.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da det ansøgte bosted etableres i eksisterende bebyggelse indenfor en afgrænset landsby.

Der er også foretaget en konkret vurdering af om ansøgte kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt³ eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV⁴, såkaldte bilag IV-arter.

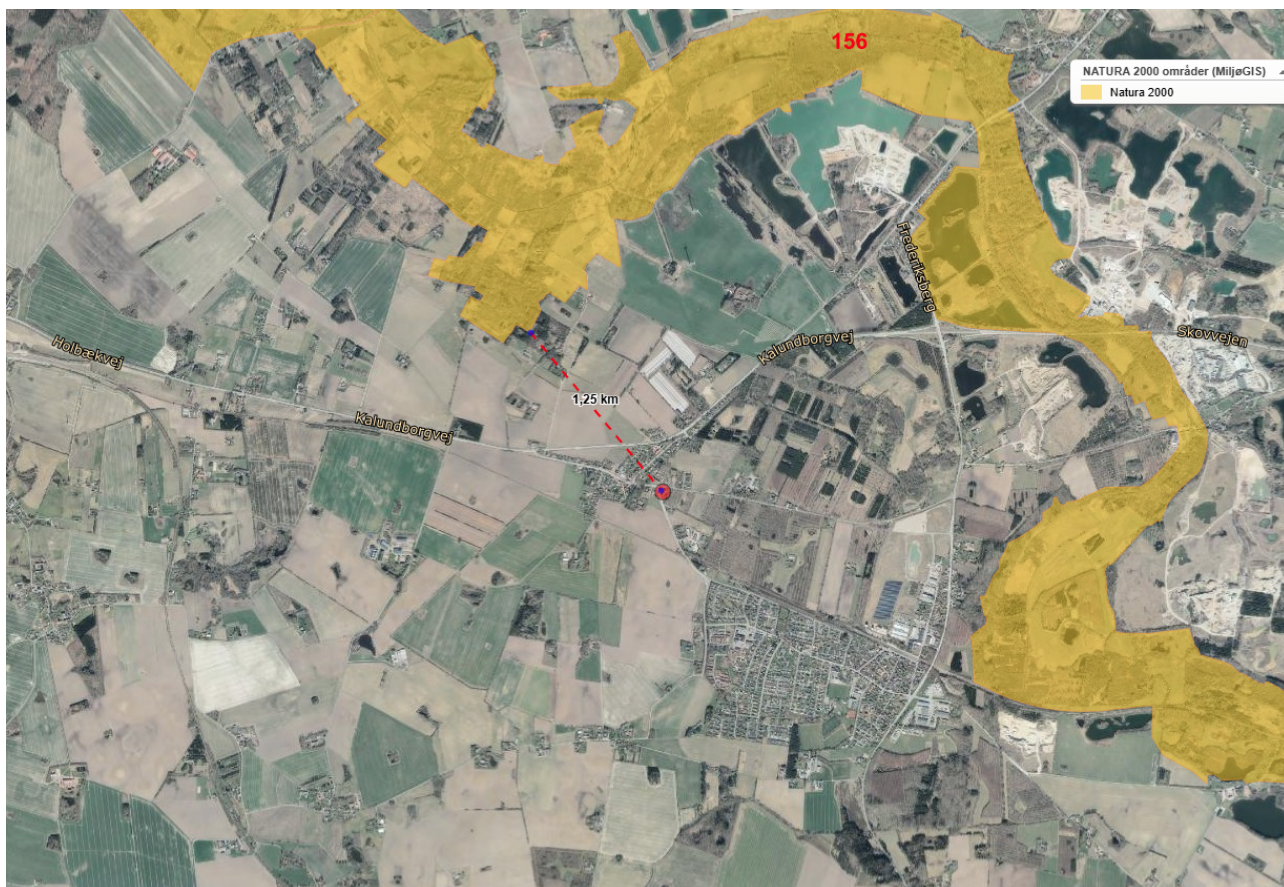
Det ansøgte ligger ca. 1,25km udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 156 (Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å).

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 området, det ansøgte medfører ikke ny bebyggelse, og er i øvrigt beliggende indenfor en afgrænset landsby. Vi vurderer derfor at, en ændret udnyttelse af arealet, ikke vil have negativ betydning for bilag IV-arter.

³ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁴ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF



4 - Det ansøgte placering ift. de nærmeste Natura 2000-områder.

Vurdering af øvrige hensyn

Vejledning i landzoneadministration

Ifølge Erhvervsstyrelsens *Vejledning om landzoneadministration*⁵ bør der normalt meddeles landzonetilladelse til institutioner m.v. som f.eks. døgninstitutioner for børn, unge og familier, daginstitutioner som børnehaver, m.v., der indrettes i eksisterende, tomme bygninger, herunder overflødiggjorte bygninger.

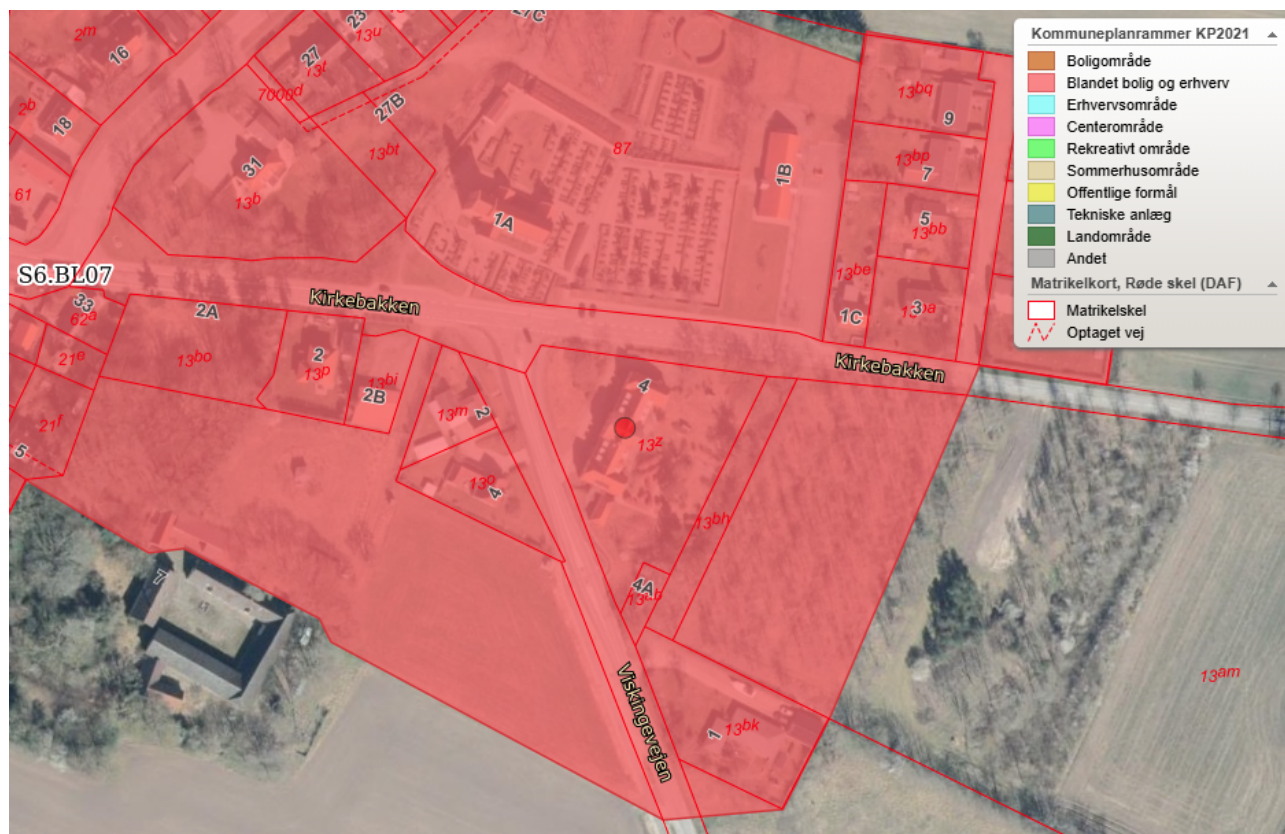
Vi vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning.

Planforhold

Det ansøgte ligger indenfor *Kommuneplanramme S6.BL07 for Blandet Bolig og Erhverv*. Nybyggeri og om- og tilbygning skal ved sin udformning og beliggenhed tilpasses områdets karakter og bevaringsværdige miljø. Maks. bebyggelsesprocent er 30 for åben lav bebyggelse og 40 for tæt lav og anden bebyggelse. Mulighed for erhverv i miljøklasse 1-3.

⁵ Erhvervsstyrelsens "Vejledning om landzoneadministration." Juli 2018. Opdateret nov. 2019

Kommuneplanrammen S6.BL07 giver mulighed for Blandet Bolig og Erhverv. Etablering af et bosted i eksisterende bebyggelse, der tidligere har været anvendt til daginstitution, vurderes ikke at være i strid med kommuneplanrammen.



5 – Kommuneplanrammen for Blandet bolig og erhverv er vist med rødt.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven⁶. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende. Kommunen har mulighed for at give dispensation.

Fortidsmindet, med fredningsnummer 322144, er en sten på 57 cm x 45 cm, der er indsat i fundamentet i kirkegårdsdiget. På stenen ses 12 skålformede fordybninger, som er ca. 5 cm i diameter og ca. 1 cm dybe.

I det konkrete tilfælde er det vores vurdering, at den ændrede anvendelse af eksisterende bygninger indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen ikke forudsætter en dispensation.

⁶ Jf. naturbeskyttelseslovens § 18



6 – Placering af fortidsmindet i kirkegårdsmuren er vist med en rød prik.



7 – Fortidsminde med skåltegn i sten, indbygget i kirkegårdsmuren.

Kirkebyggelinje

Indenfor kirkebyggelinjen må der ikke opføres bebyggelse med en højde på over 8,5 m, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen⁷.

I det konkrete tilfælde er det vores vurdering, at da der ikke opføres ny bebyggelse, kræver det ansøgte ikke en dispensation fra kirkebyggelinjen.

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.

Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser (4.11.4 – 4.11.5)

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 tilhørende anbefalinger.

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

- Byggeri og anlæg der slører forskellen og sammenhængen mellem den flade hedeslette og de omgivende bakkede landskaber, især Bjergsted Bakker.
- Ny bebyggelse og nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved hovedgårde og husmandssteder, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse.
- Ny bebyggelse og anlæg, der ikke harmonerer med de eksisterende landsbyafgrænsninger.

Kulturhistoriske bevaringsværdier (4.16.1 - 4.16.8)

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

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.

⁷ Jf. Naturbeskyttelseslovens § 19



8 – Økologiske og potentielle økologiske forbindelser omkring Kirkebakken 4.

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 S2024-934** for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

Miriam Thastum
Planlægger

Plan - Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Naboer, der har indsendt bemærkninger til naboorienteringen
- 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
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV), mail@sgav.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.