

MJO 2015 ApS
Eskebjerg Strandvej 10A
4593 Eskebjerg

04. februar 2026
Sagsnr. S2025-415
Plan

Landzonetilladelse til dobbelthus

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse til opførelse af et dobbelthus på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Myrehøjvej, 4593 Eskebjerg
Matr.nr. 49a, Eskebjerg By, Bregninge

Doppelthuset placeres som det fremgår af billede 1 og 2 på side 3 og 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:

- Tagbeklædningen skal være mat.
- Det ansøgte skal være i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme og Bygningsreglement.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 4. februar 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.

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, såfremt du har oprettet en byggeansøgning. En byggetilladelse søges digitalt via www.bygogmiljoe.dk

I forbindelse med byggesagsbehandlingen kan der ske mindre justeringer af ansøgningsmaterialet,

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 at opføre et dobbelthus på Myrehøjvej, 4593 Eskebjerg, beliggende på matr.nr. 49a, Eskebjerg By, Bregninge.

Idet det ansøgte omfatter opførelse af nye boliger i landzone, og ikke er omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser, forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

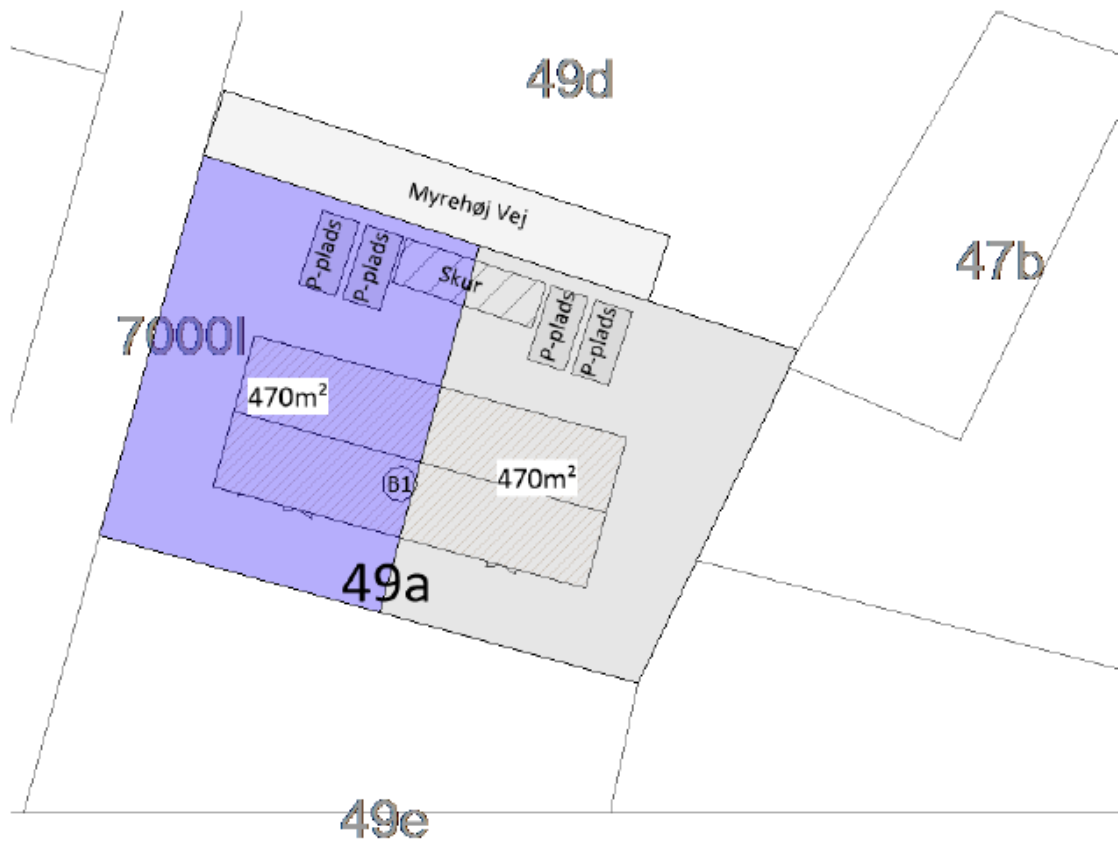
I ansøgningen er bl.a. oplyst følgende:

Hermed fremsendes ansøgning om Landzonetilladelse jf. Planlovens § 35 til at opfører et dobbelthus på grunden med matrikel nr. 49a i 4593 Eskebjerg.

² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

³ Jf. Museumslovens § 27

⁴ jf. Museumslovens § 25



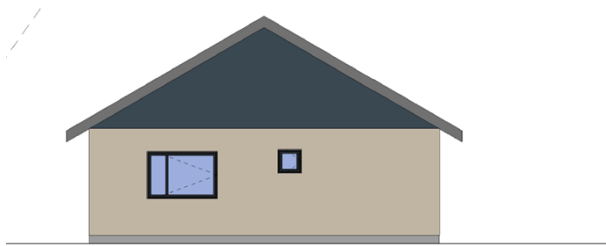
1 - Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte dobbelthus.

Konkret ønskes der tilladelse til at etablere et dobbelthus som kan rumme to familier i en separeret forstand. Huset ville blive opført med henblik på senere grundudstyknig og derfor påtænkes placeret på grunden, hvor der anses at være optimale forhold for de fremtidige planer.

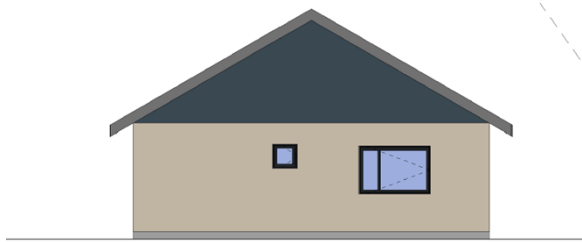
Der planlægges at opfører et dobbelthus på matriklen 49a. Da matriklen er ligger uden for nogen gældende lokalplan, er ejendommen primært underlagt bestemmelserne, vedtaget i gældende bygningsreglement, som på ansøgende tidspunkt er BR18. Der er derfor en maksimal bebyggelses procent på 30% på matriklen. Dette gør det muligt at opfører 282 m² bolig og 50 m² sekundær bebyggelse jf. BR18 §1-47 "fradragsreglen".

I forbindelse med udnyttelsen af matriklen påtænkes det at reetablere de gældende skellinjer. Der planlægges derfor at bebyggelse tilhørende tilstødende matrikel 49d, bliver reduceret således at bebyggelsen ikke længere krydser skellinjen.

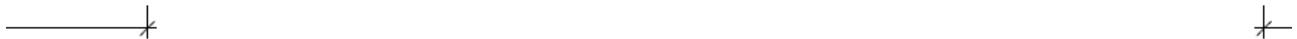
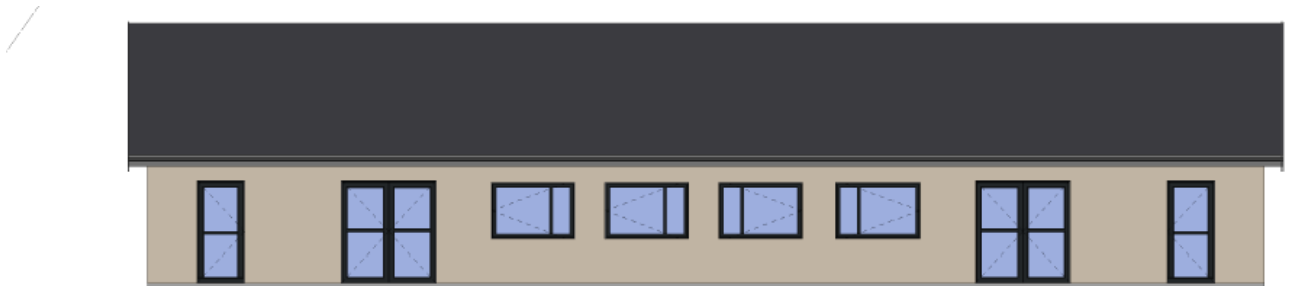
Bygningerne på matriklen vil blive placeret med henblik på senere udstykning til to separate grunde. Ved udstykning til to grunde vil det være muligt at sikre 470 m² grund til hver, uden at gå på kompromis med grundens funktionelle virke.



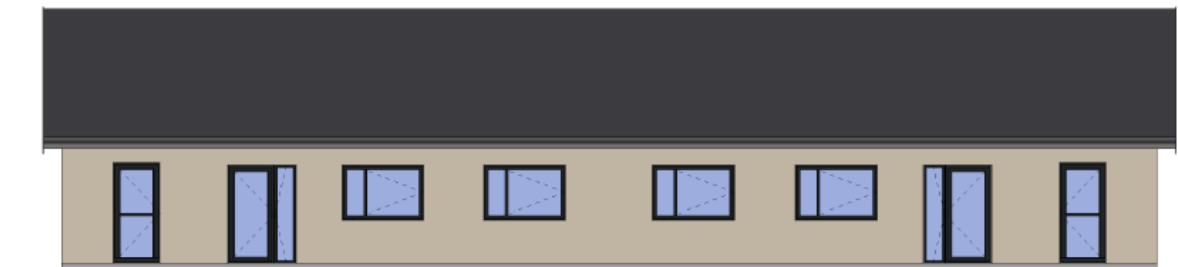
Øst



Vest



Syd



Nord

2 - Facadetegninger af det ansøgte.

Naboorientering

Vi har skriftligt orienteret naboerne om det ansøgte⁵, og har modtaget følgende bemærkninger.



3 - Oversigtskort som viser placeringen af det ansøgte (markeret med rød prik) i forhold til omkringliggende naboer.

To naboer har ønsket at få oplyst, at det ansøgte dobbelthus skal anvendes til korttids- eller langtidsudlejning. De ønsker langtidsudlejning, dels fordi korttidsudlejning kan give en del mere støj, især i de varme måneder, og dels fordi korttidslejere ikke engagerer sig i lokalsamfundet på samme måde som beboere, der er der i længere tid.

Naboerne er blevet oplyst om, at der bl.a. står følgende i ansøgningen: *"Konkret ønskes der tilladelse til at etablere et dobbelthus som kan rumme to familier i en separeret forstand"*

Naboerne er desuden blevet oplyst om, at kommunen ikke kan stille vilkår i landzonetilladelsen om, at boligerne ikke må anvendes til anden lovlig udlejning, hvis ejer måtte ønske det.

⁵ Jf. Planlovens § 35, stk. 4

Vores samlede vurdering

I ansøgningen står der bl.a., at bygningerne på matriklen vil blive placeret med henblik på senere udstykning til to separate grunde.

Kalundborg Kommune tager ikke her stilling til en evt. fremtidig udstykning. En udstykning vil skulle overholde de krav, der er til udstykning af boliger på det pågældende tidspunkt.

Vi har i vores behandling af sagen lagt vægt på:

- at byggeriet er tilpasset lignende bebyggelse med lav taghældning samt dobbelthuse på Myrehøjvej.
- at dobbelthuset ser ud til at være placeret udenfor den udpegning for Værdifuldt Kulturmiljø i Eskebjerg, der gælder for en mindre del af grunden.
- at der ikke er indkommet væsentlige bemærkninger imod det ansøgte fra naboer.
- 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:

- Kommuneplanramme S4.BL.01 for Blandet Bolig og Erhverv
- Landskabskarakterområde Særslev
- Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser
- Værdifuldt kulturmiljø

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 dobbelthus ikke er i strid med de landskabelige karakterer i området, da dobbelthuset placeres indenfor landsbyafgrænsningen og opføres i samme stil som flere nærliggende huse på samme vej.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er, at det ansøgte dobbelthus ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da det placeres i bymæssig bebyggelse og ikke har en størrelse eller anvendelse, der vurderes at kunne påvirke naturområder længere væk.

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 godt 2 km udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk vig, Bjergene, Diesebjerg 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 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.



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

Udpegningerne (uddrag fra kommuneplanen)

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

Den ansøgte ejendom er beliggende indenfor *Kommuneplanramme S4.BL01 for Blandet Bolig og Erhverv*, der fastlægger at:

- Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30%, beregnet ud fra det enkelte jordstykke.
- Bygninger må højst være 8,5 m høje og ikke mere end 1,5 etager.
- Området kan anvendes til lav, blandet bebyggelse.

⁶ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁷ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF

- Nybyggeri og om- og tilbygning skal ved sin udformning og beliggenhed tilpasses områdets karakter og bevaringsværdige miljø.

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

- Fjernelse af småbiotoper i lavninger og på stejle skrånninger
- Byggeri og anlæg placeret højt i det kuperede landskab
- Ny bebyggelse og anlæg, der bryder med områdets bebyggelsesstruktur
- Ny bebyggelse og anlæg, der slører de eksisterende landsbyafgrænsninger og strukturer
- Beplantninger, bebyggelse eller anlæg, der hindrer udsigterne over Sejerøbugten og Vejrhøjbugten — særligt fra Kalundborgvej

Den ansøgte matrikel ligger indenfor det værdifulde kulturmiljø *Landsbyen Eskebjerg*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke kulturmiljøets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved gårde og huse, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse
- Opblødning af landsbyens delvis veldefinerede grønne grænse mod de omgivende marker mod nordøst og nordvest

Potentielle økologiske forbindelser (4.9.15 - 4.7.6)

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 S2025-415** 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@friluftsraadet.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.