

**Jes Lysgaard Pedersen**  
**Skolevænget 64**  
**4400 Kalundborg**

22. juni 2026  
Sagsnr. S2025-1411  
Plan

## Landzonetilladelse

### Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse til opførelse af et tiny house og lovliggørelse af tilhørende anneks på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Søvang 27, 4490 Jerslev Sjælland  
Matr.nr. 20b, Ll. Fuglede By, Ll. Fuglede

Det ansøgte placeres som det fremgår af billede 1 på side 3, og skal opføres i overensstemmelse med de indsendte tegninger (billede 2-7) og beskrivelser, som denne tilladelse tager udgangspunkt i.

### Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:

- at det ansøgte opføres i henhold til indsendte tegninger og beskrivelser.
- at der ikke indrettes køkken i annekset.
- at begge bygninger opføres i neutrale farver, der indgår naturligt i de omkringliggende omgivelser.

### Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger<sup>1</sup> og regnes fra den 22. juni 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.

---

<sup>1</sup> 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<sup>2</sup>. Indenfor kommunens arbejdstid skal du ringe på tlf. 59 53 44 00 udenfor kommunens arbejdstid kan du sende en mail til [jord@kalundborg.dk](mailto: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](mailto:plan@vestmuseum.dk)<sup>3</sup>. Vi har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev. På [www.vestmuseum.dk](http://www.vestmuseum.dk) kan du desuden finde en vejledning om arkæologi for bygherre. Inden jordarbejdet begynder, kan Museum Vestsjælland oplyse om der er risiko for at ødelægge fortidsminder<sup>4</sup>.

### 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](http://www.tinglysning.dk).

## Sagen omhandler

Kalundborg Kommune har modtaget din ansøgning om tilladelse til et tiny house og tilhørende anneks på Søvang 27 på matr.nr. 20b, LI. Fuglede By, LI. Fuglede.

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 har du oplyst at der ønskes opført et *nyt tiny house på 7 gange 4,5 meter i ydermål og 6,5 gange 4 meter i indermål. Hertil en terrasse, der er integreret under taget med en lille sauna. Der bliver to døre i huset, en hoveddør i sydfacaden og en altandør i vestfacaden.*

*Byggeriet bliver ikke højere end 3,2 meter. Huset placeres 3 meter fra skel og 10 meter fra andet hus på grunden.*

Annekset er opført med en brun træfacade og skal fungere som gæstehus, når det nye tiny house opføres.

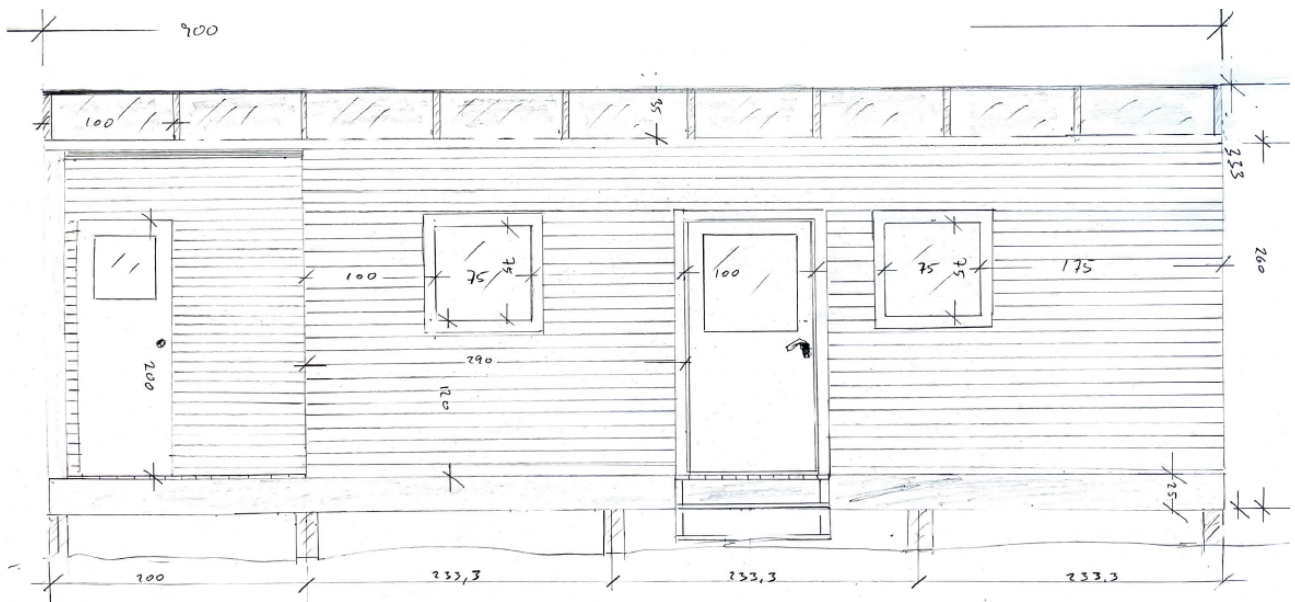
---

<sup>2</sup> Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

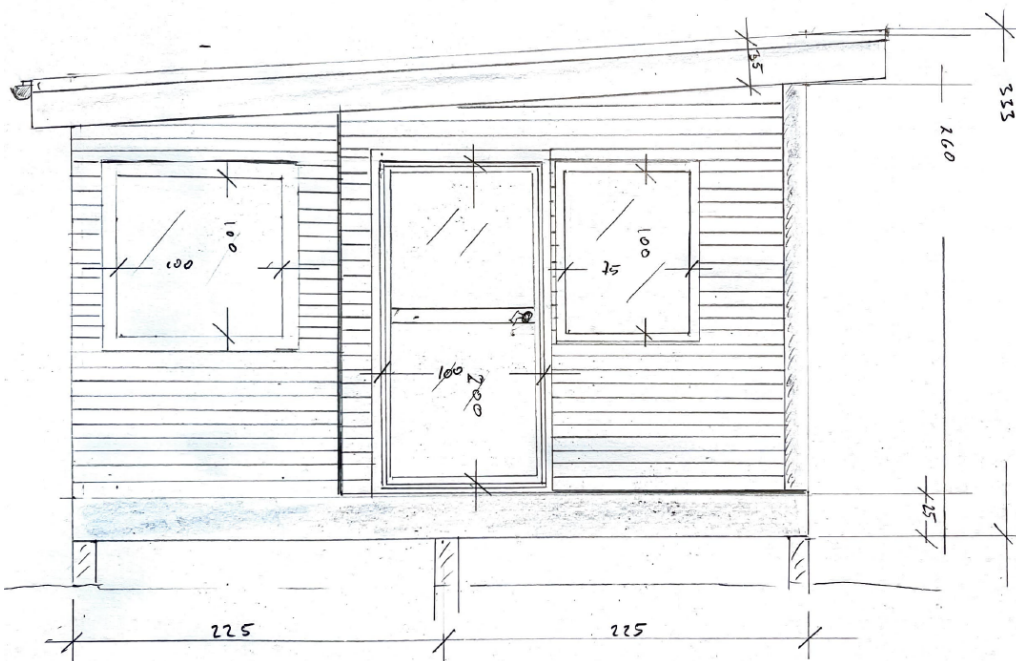
<sup>3</sup> Jf. Museumslovens § 27

<sup>4</sup> jf. Museumslovens § 25



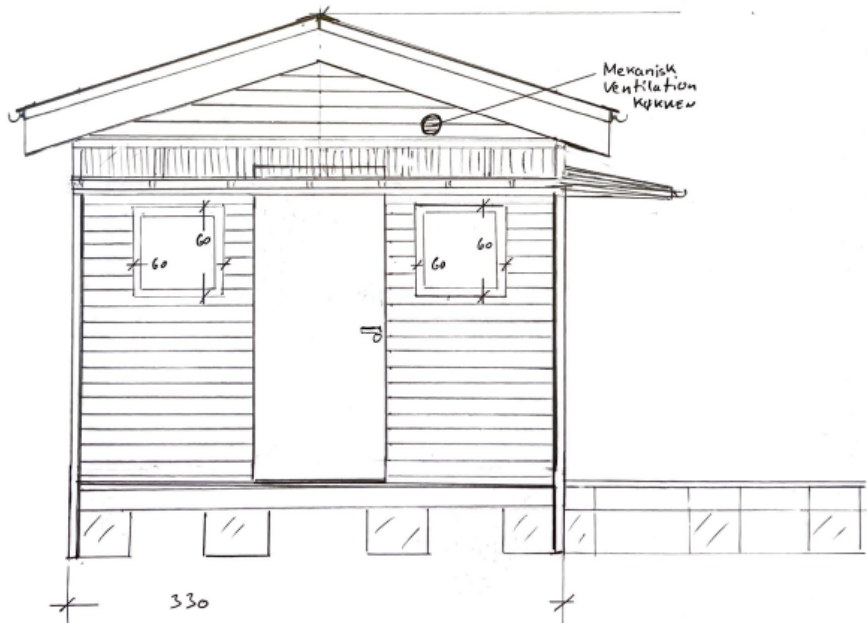


3 - Facadetegning (syd) af det ansøgte tiny house.



4 - Facadetegning (vest) af det ansøgte tiny house.

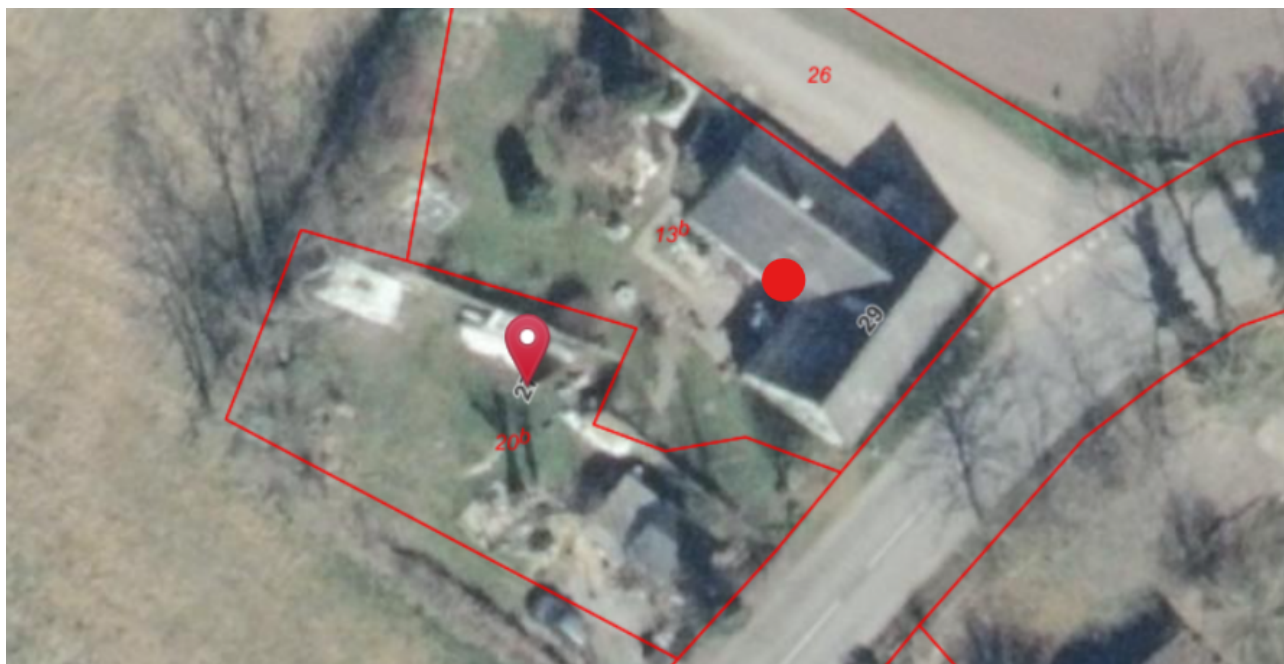




7 - Facadetegning (vest) af det ansøgte anneks.

## Naboorientering

Der er ikke foretaget ny naboorientering<sup>5</sup>. I 2020 blev givet en landzonetilladelse, som i mellemtiden er udløbet, til en lignende opførelse af ny bolig, hvor vi skriftligt orienterede naboen om det ansøgte<sup>6</sup> og ikke modtog bemærkninger hertil. Der er i mellemtiden ikke kommet nogen nye naboer. Det vurderes derfor, at en ny naboorientering om det ansøgte er underordnet.



8 - Oversigtskort som viser placeringen af det ansøgte i forhold til naboen.

## 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.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod hverken kommuneplanrammen eller det værdifulde kulturmiljø.

Grundet afstand, det ansøgtes beskedne størrelse samt eksisterende væsentlig beplantning, terræn og bebyggelse mellem kirken og det ansøgte, vurderes det ansøgte ikke at have nogen betydning for kirken fjernomgivelser og de kulturhistoriske bevaringsværdier.

---

<sup>5</sup> Jf. Planlovens § 35, stk. 5

<sup>6</sup> Jf. Planlovens § 35, stk. 4

Det vurderes endvidere, at det ansøgte ikke er i strid med de økologiske forbindelser, da det er af beskeden størrelse og ikke vil ændre landskabet væsentligt.

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)
- Større sammenhængende landskaber (4.7.6 - 4.7.8)
- Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser (4.7.4 - 4.7.5)
- Landskabskarakterområdet *Gørlev Moræneflade*
- Værdifulde kulturmiljøer (4.3.1 - 4.3.6)
- Kulturhistoriske bevaringsværdier (4.4.1 - 4.4.8)
- Økologiske forbindelser (5.1.12 - 5.1.14)

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 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 grundet dets placering og beskeden størrelse.

### 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 placering og beskeden størrelse.

Der er også foretaget en konkret vurdering af om ansøgte kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt<sup>7</sup> eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV<sup>8</sup>, såkaldte bilag IV-arter.

Det ansøgte ligger 144 m 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 beskeden størrelse, 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.

---

<sup>7</sup> Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

<sup>8</sup> Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF



9 - Det ansøgte placering ift. de nærmeste Natura 2000-område.

#### Vurdering af øvrige hensyn

Det ansøgte er beliggende indenfor kommuneplanramme U4.BL07, som er udpeget til *blandet bolig og erhverv med åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, erhvervsområde*

*Bebyggelsesforhold i øvrigt:*

*Som udgangspunkt skal nye helårsboliger opføres som længehus med taghældning på 45-50 grader, parallelt eller vinkelret på vejen.*

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

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod kommuneplanrammen. Det ansøgte tiny house opføres ikke som et typisk længehus. Det har dog en størrelse som områdets typiske sekundære bebyggelse, og derfor vurderes det ikke at ændre på opfattelsen af boligbebyggelsen i området.

#### *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<sup>9</sup>.

I det konkrete tilfælde er det vores vurdering at, det ansøgte ikke er i strid med kirkebyggelinjen, da bebyggelsen ikke bliver højere end 3,2 m. I øvrigt, vurderer vi, at kirken er omgivet af

---

<sup>9</sup> Jf. Naturbeskyttelseslovens § 19

bymæssig bebyggelse, og det ansøgte placeres i en væsentlig afstand til kirken med eksisterende væsentlig beplantning og bebyggelse mellem kirken og det ansøgte.

## **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.

### *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 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.

### *Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser (4.7.4 - 4.7.5)*

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

- Beplantninger, bebyggelse eller anlæg, der hindrer udsigt over Storebælt samt Tissø og det bagvedliggende højdedrag
- Bebyggelse eller beplantning der skæmmer udsigten fra de andre karakterområder, som omgiver Tissø
- Ny bebyggelse og anlæg, der ikke harmonerer med eksisterende bebyggelse og landsbyafgrænsninger

### *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 Lille Fuglede*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke kulturmiljøets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- 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 landsbyen
- Nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved gårde og huse, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse
- Udtørring eller opfyldning af gadekæret
- Fjernelse af karaktergivende beplantning i landsbyen

- Bebyggelse på eller tilplantning og tilgroning af de åbne arealer ned mod søen og omkring byen

#### *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.

Det ansøgte ligger ca. 260 m fra Lille Fuglede Kirke.



#### Kirkens fjernomgivelser:

Fra Søvejen får man ved Markmosens udmundning et enkelt kig til kirken der ellers er skjult af terrænet, og ved ankomst ad Markmosen ses kirken liggende frit med søen i baggrunden. Ved ankomst ad Søvang fra vest ligger kirken i landsbyens udkant og kirkemuren definerer klart og præcist overgangen fra land til by.

#### *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.

Det ansøgte anneks placeres delvist i et område, som er udpeget til økologiske forbindelser.

## 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](mailto:landzone@kalundborg.dk). **Angiv venligst sagsnummeret S2025-1411** 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](mailto:christensenholger1@gmail.com)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dnkalundborg-sager@dn.dk](mailto:dnkalundborg-sager@dn.dk)
- Dansk Botanisk Forening, [nbu\\_sj@botaniskforening.dk](mailto:nbu_sj@botaniskforening.dk)
- DN Kalundborg, [lodefoged@lodefoged.nu](mailto:lodefoged@lodefoged.nu)
- Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, DOF Vestsjælland, [kalundborg@dof.dk](mailto:kalundborg@dof.dk)
- Friluftsrådet, [kreds14@friluftsradaet.dk](mailto:kreds14@friluftsradaet.dk)
- Slots og Kulturstyrelsen, [post@slks.dk](mailto:post@slks.dk)
- Museum Vestsjælland, [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)
- Fri natur, [frinatur@frinaturdanmark.dk](mailto:frinatur@frinaturdanmark.dk)
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV), [mail@sgav.dk](mailto: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](http://www.naevneneshus.dk), [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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](http://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.