

Margeritvej 4  
3650 Ølstykke

23. juni 2026  
Sagsnr. S2025-1191  
Plan

## Landzonetilladelse til genopførelse af bolig efter brand

### Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse til genopførelse af bolig tre år efter brand på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Eskebjergvej 16, 4591 Føllenslev  
Matr.nr. 10d, Føllenslev By, Føllenslev

Den nye bolig placeres, hvor den nedbrændte bolig stod, som det fremgår af tegning 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 det ansøgte opføres i henhold til indsendte tegninger og beskrivelser.
- at det ansøgte bygges på samme placering som den nedbrændte bolig.

### 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 23. 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 begyndes, 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 at opføre en bolig efter brand på Eskebjergvej 16 på matr.nr. 10d, Føllenslev By, Føllenslev.

Kalundborg Kommune modtog d. 21. oktober 2022 melding om, at den tidligere bolig var nedbrændt. Retten til at opføre et nyt hus på ejendommen, bortfalder tre år efter, at huset nedbrændt, jf. planlovens § 56, stk. 4. Dette betyder, at retten til at genopføre et hus på grunden bortfaldt d. 21. oktober 2025.

Det ansøgte omfatter derfor opførelse af ny bebyggelse i landzonen og er ikke omfattet af nogen af planlovens undtagelsesbestemmelser. Derfor forudsætter det en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

I ansøgningen har du oplyst, at *ny bolig på 75 m<sup>2</sup> ønskes opført, hvor den tidligere nedrevet bygning lå. Bygningen måler 12x6.25m udvendigt.*

---

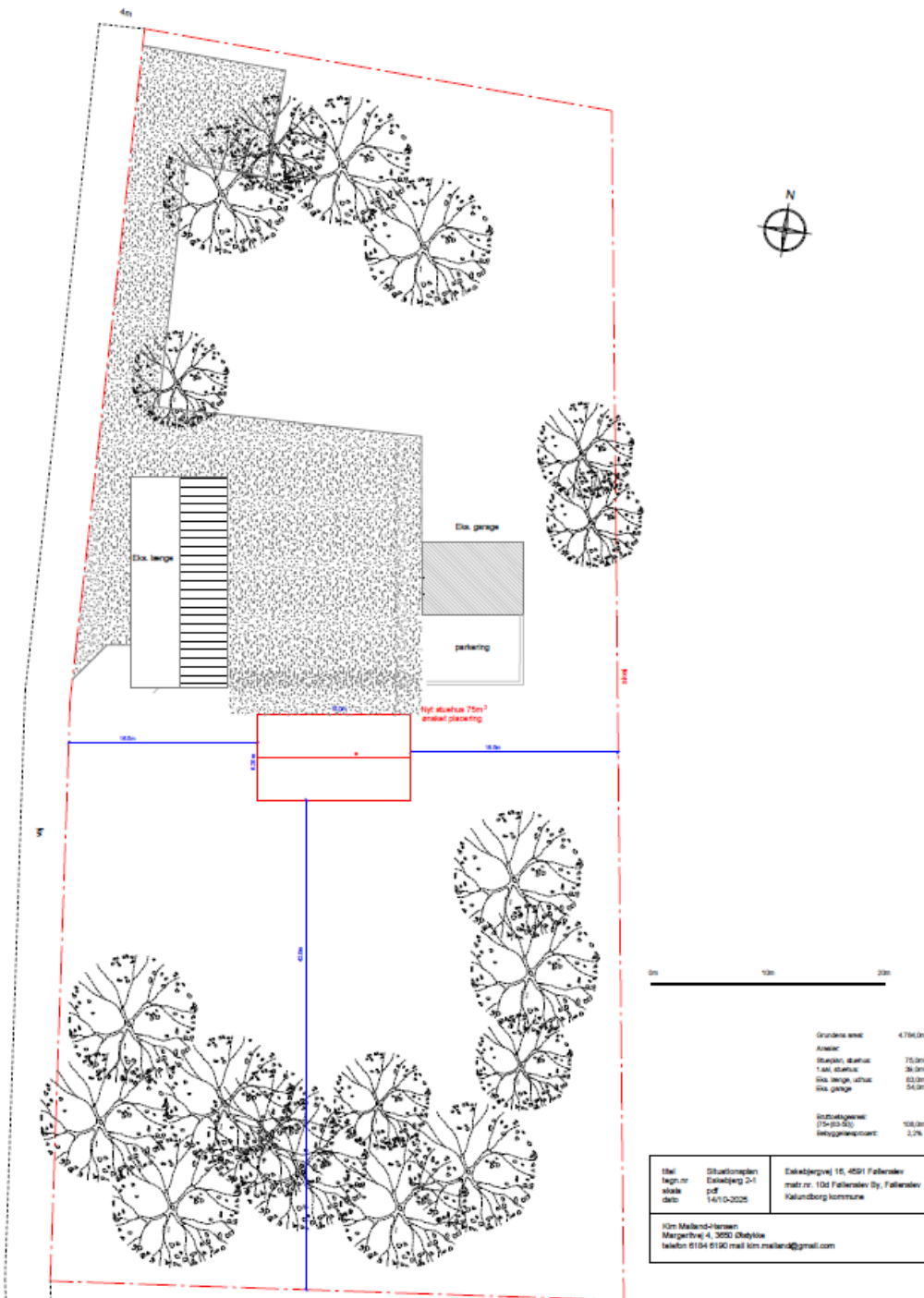
<sup>2</sup> Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

<sup>3</sup> Jf. Museumslovens § 27

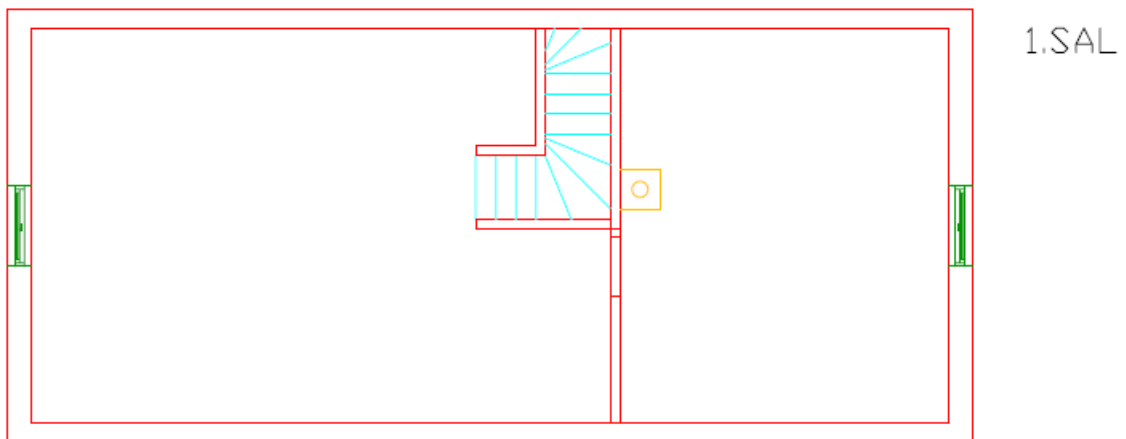
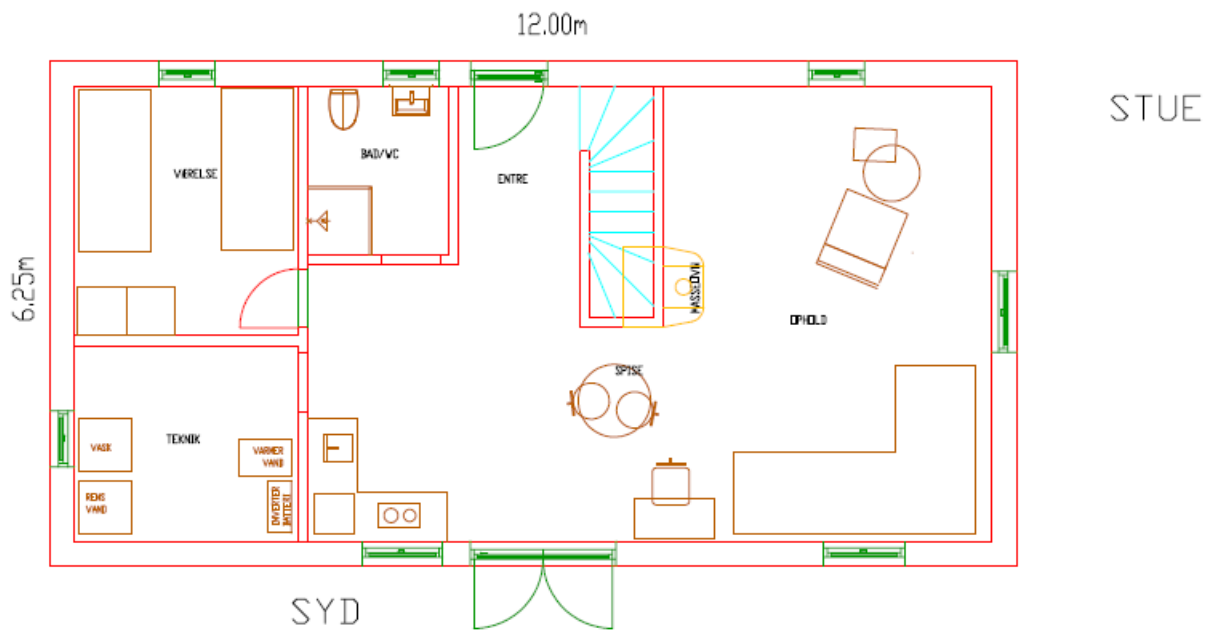
<sup>4</sup> jf. Museumslovens § 25

Desuden oplyser du følgende:

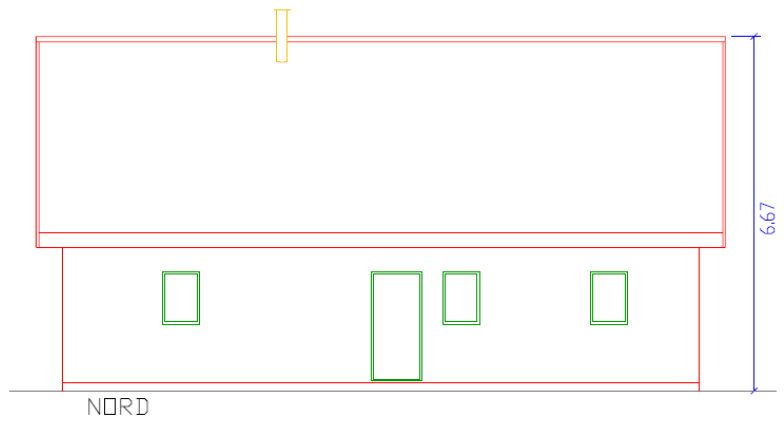
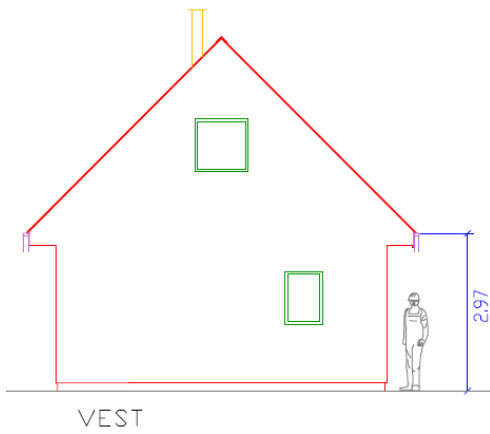
- *Tagtype: saddeltag, taghældning 45 grader, stål-tagstensplader mat sort*
- *Facade: mørk cembritt facadebeklædning 40x80cm monteret horisontalt*
- *Vinduer og døre: hvide*



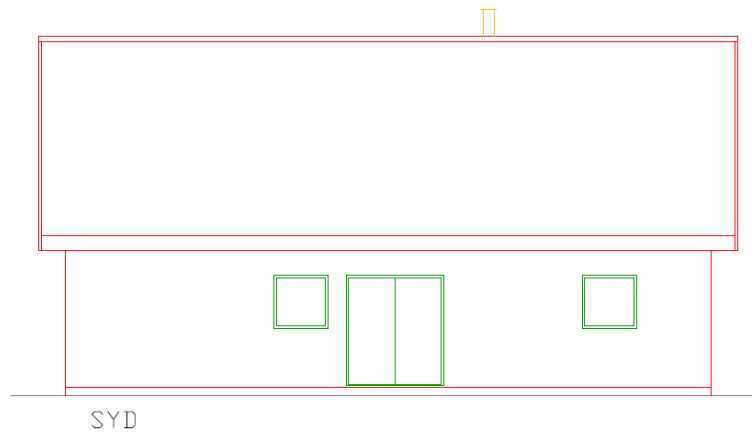
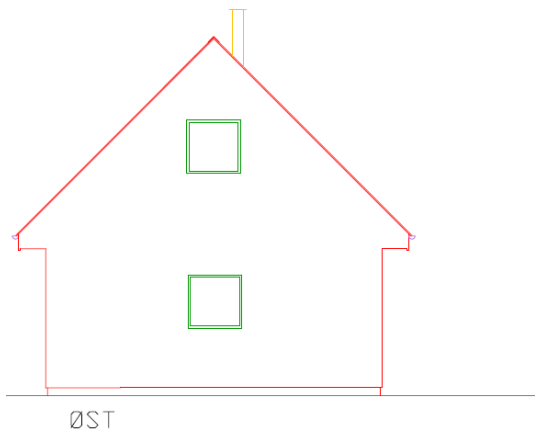
1 - Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte.



2 - Plantegning af det ansøgte.



3 - Facadetegning af det ansøgte.



4 - Facadetegning af det ansøgte.

## Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering<sup>5</sup>, da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, eftersom der ikke er nogen matrikelnaboer.



5 - 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 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.

Det vurderes, at det ansøgte ikke er i strid med hverken de større sammenhængende landskaber eller landskabskarakterområdet, da genopførelse af en boligen ikke vil ændre landskabets karakter eller oplevelsesmuligheder væsentligt.

I dette konkrete tilfælde vurderes det, at der er tale om genopførelse af en tidligere lovlig bolig på samme placering. Projektet vurderes derfor ikke at medføre en øget påvirkning af kystlandskabet.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

---

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

## Baggrund for vurdering

Det ansøgte ligger i område som er udlagt til følgende:

- *Det åbne land* (4.7.1)
- *Områder udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord* (4.7.1 - 4.7.2)
- *Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser* (4.7.4 - 4.7.5)
- Landskabskarakterområdet Særslev
- *Skovrejsning* (4.8.1 - 4.8.6)
- *Kystnærhedszone* (4.5.1 - 4.5.6)

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 beskedne størrelse og placering, hvor der før har stået en lignende bolig.

### 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 beskedne størrelse og placering.

Der er også foretaget en konkret vurdering af om ansøgte kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt<sup>6</sup> eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV<sup>7</sup>, såkaldte bilag IV-arter.

Det ansøgte ligger 2,3 km udenfor nærmeste *Natura 2000-område* nr. 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk vig, Bjergene, Dieselbjerg 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 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>6</sup> Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

<sup>7</sup> Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF



6 - Det ansørgtes placering ift. det nærmeste Natura 2000-område.

## 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.

### *Områder udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord (4.7.1 - 4.7.2)*

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.

### *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 *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

#### *Skovrejsning (4.8.1 - 4.8.6)*

I områder udpeget til skovrejsning uønsket må der som udgangspunkt ikke plantes skov.

#### *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.

## **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 S2025-1191** 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@friluftsraadet.dk](mailto:kreds14@friluftsraadet.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)

## 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.