



**Åmosevej 114  
4440 Mørkøv**

13. august 2026  
Sagsnr. S2026-48  
Plan

## Landzonetilladelse til opførelse af ny bolig

### Afgørelse

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

Tissøvej 27, 4490 Jerslev Sjælland  
Matr.nr. 13k, Jorløse By, Jorløse

Det ansøgte placeres som det fremgår af billede 1 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:

- at det ansøgte opføres i henhold til indsendte tegninger og beskrivelser.

### 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 13. august 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 opførelse af ny bolig og tilhørende carport og skur på Tissøvej 27, 4490 Jerslev Sjælland på matr.nr. 13k, Jorløse By, Jorløse.

Idet opførelse af en ny bolig 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.

Carport og skur på op til 50 m<sup>2</sup>, der placeres i tilknytning til boligen, kræver ikke en landzonetilladelse.

I ansøgningen har du oplyst følgende:

*Jeg påtænker at bygge et hus på ca. 125 m<sup>2</sup>, opført i røde/brune mursten, med sorte betonteglsten (engoberede matte). Sadeltag med taghældning på 25 grader for dels at spare min økonomi, og*

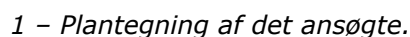
---

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

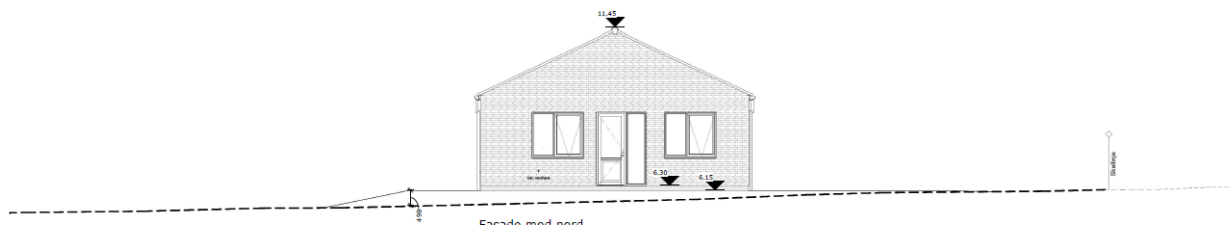
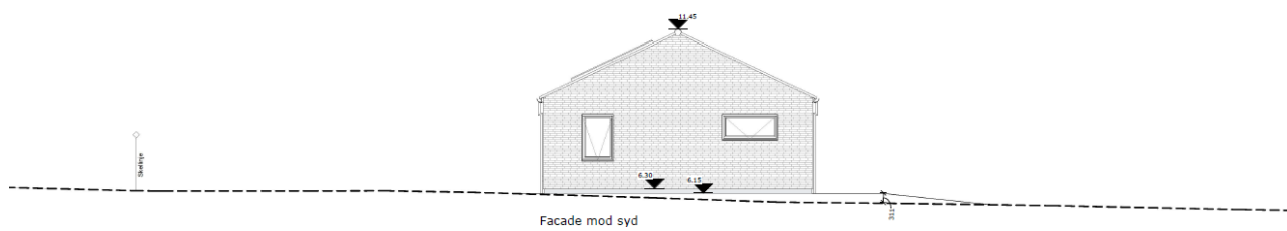
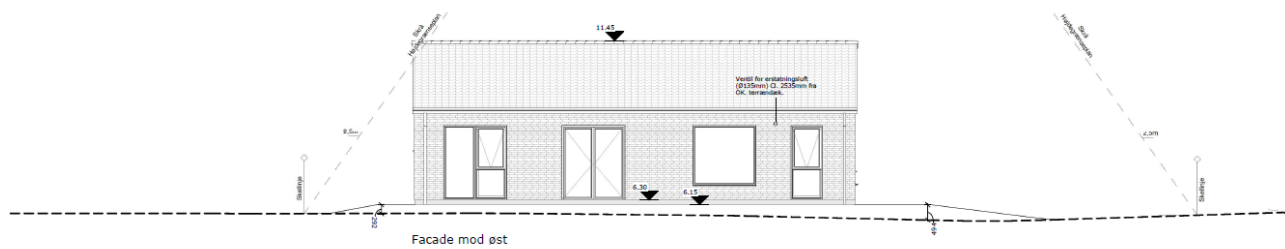
<sup>3</sup> Jf. Museumslovens § 27

<sup>4</sup> jf. Museumslovens § 25

*Jeg vil gerne flytte huset 20 meter ind på grunden for at kunne have en terrasse på vestsiden af huset.*







3 – Facadetegninger af det ansøgte.

## Naboorientering

Vi har skriftligt orienteret naboerne om det ansøgte<sup>5</sup>, og har ikke modtaget bemærkninger hertil.



4 – 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 der ikke er indkommet bemærkninger fra naboer.
- 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.

Kalundborg Kommune vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages med planlovens bestemmelser og kommunens retningslinjer. Kommunen vurderer desuden, at opførelse af en ny bolig på ejendommen ikke vil være i strid med hverken udpegningerne i kommuneplanen, landskabelige eller naturmæssige hensyn.

---

<sup>5</sup> Jf. Planlovens § 35, stk. 4

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)
- *Områder udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord* (4.1.1 - 4.1.2)
- *Særligt værdifulde landskaber* (4.7.2 - 4.7.3)
- *Større sammenhængende landskaber* (4.7.6 - 4.7.8)
- *Landskabskarakterområdet Lille Åmose*
- *Skovrejsning* (4.8.1 - 4.8.9)
- *Økologiske forbindelser* (5.1.12 - 5.1.14)
- *Potentielle økologiske forbindelser* (5.1.15 - 5.1.16)

Du kan læse mere om hvad der gælder for de forskellige udpegninger enten i Kalundborg Kommuneplan 2025-2036 (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. Det vurderes, at det ansøgte ikke vil være en væsentlig ændring af de eksisterende forhold, idet den nye bolig placeres nær den gamle bolig.

### Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er, at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da et nyt hus ikke vil medføre nogen væsentlig ændret påvirkning af naturen i forhold til det eksisterende.

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 80 m udenfor nærmeste *Natura 2000-område* nr. 157 (Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken).

På grund af det ansøgtes placering på omtrent samme placering som den gamle bolig, vurderes det, at det nye hus ikke vil medføre nogen ændringer på 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



5 – Det ansøgte 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 (4.1.1 - 4.1.2)*

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 (4.7.2 - 4.7.3)*

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.

### *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.

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

- Nytilplantning og tilgroning
- Manglende græsning eller slåning af engarealer
- Fjernelse af hegn vinkelret på åen
- Ny bebyggelse og nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved huse og husmandssteder, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse
- Bebyggelse eller beplantning der skæmmer udsigten fra de andre karakterområder der omgiver Tissø

#### *Skovrejsning (4.8.1 - 4.8.9)*

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

#### *Økologiske forbindelser (5.1.12 - 5.1.14)*

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.

#### *Potentielle økologiske forbindelser (5.1.15 - 5.1.16)*

I potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planter 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](mailto:landzone@kalundborg.dk). **Angiv venligst sagsnummeret S2026-48** 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@friluftsradet.dk](mailto:kreds14@friluftsradet.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.