

Vilhelmshøjvej 17
4593 Eskebjerg

29. september 2026
Sagsnr. S2025-699
Plan

Landzonetilladelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed tilladelse til indretning af en ferielejlighed i en del af et eksisterende enfamiliehus på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Vilhelmshøjvej 17 A, 4593 Eskebjerg
Matr.nr. 5a, Bregninge By, Bregninge

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

Tilladelsen forudsætter, at du opfylder disse vilkår:

- at det ansøgte etableres i henhold til indsendte tegninger og beskrivelser.
- at der ikke ændres væsentligt på de ydre forhold.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 29. september 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.
- Når du har indhentet en udlejningstilladelse efter sommerhusloven fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

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

Senere ændring af anvendelsen

Hvis det ansøgte, på et senere tidspunkt, skal overgå til anden anvendelse end ferielejlighed, kan det kræve en ny landzonetilladelse. Du skal derfor kontakte kommunen, før en evt. anvendelsesændring.

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 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 indrette en 41 m² ferielejlighed i en del af et eksisterende enfamiliehus på 179 m² på Vilhelmshøjvej 17, 4593 Eskebjerg på matr.nr. 5a, Bregninge By, Bregninge.

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 har du oplyst, at du ønsker at indrette en *ferielejlighed på ca. 41 m² med stue, køkken og bad i stueplan samt lille trappe op til depot/hems på ca. 12 m².*

² Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21

³ Jf. Museumslovens § 27

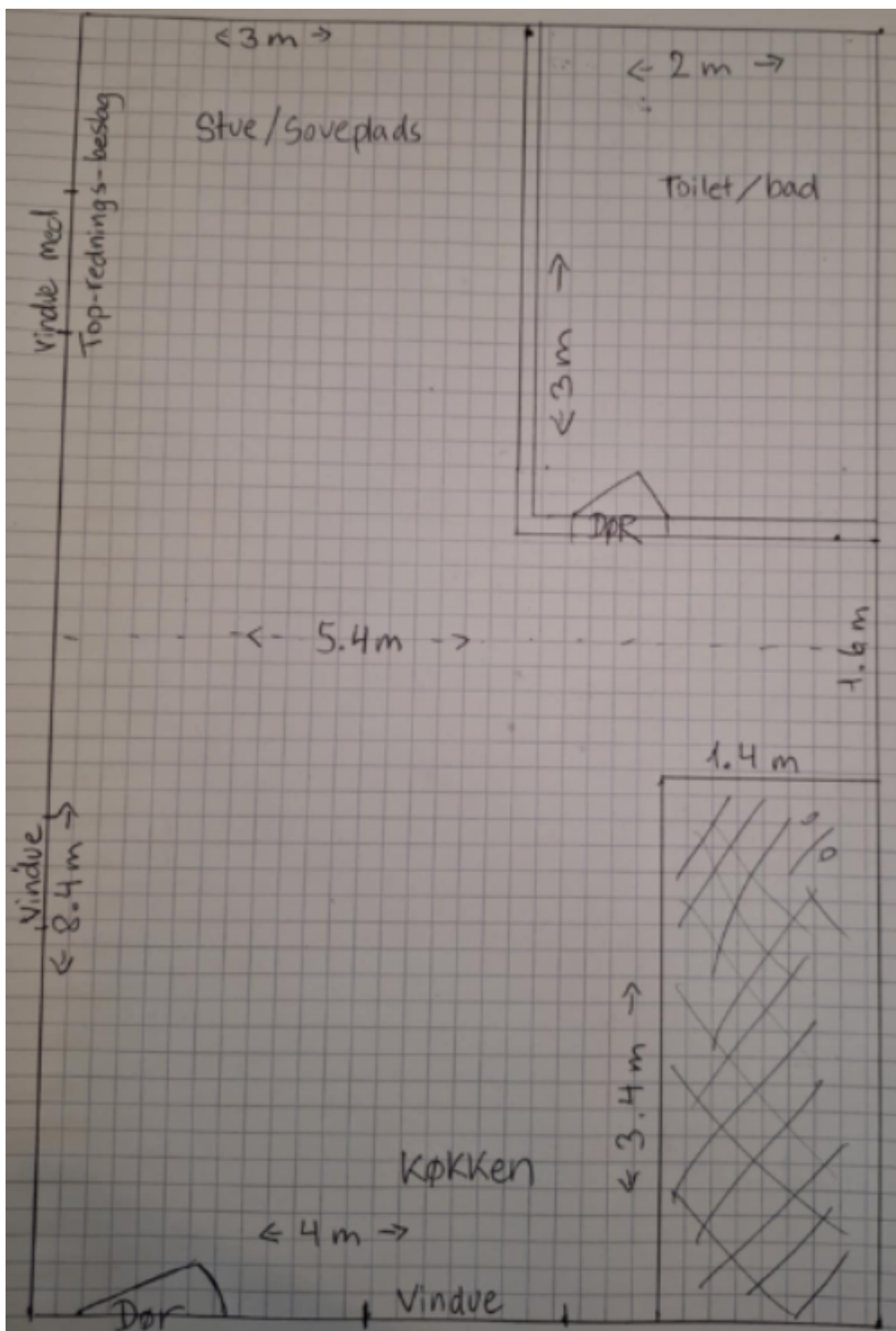
⁴ jf. Museumslovens § 25

Arbejdet udføres i samarbejde med tømrefirmaet Illemann (Føllenslev) og elinstallationsfirmaet electricom (Kalundborg).

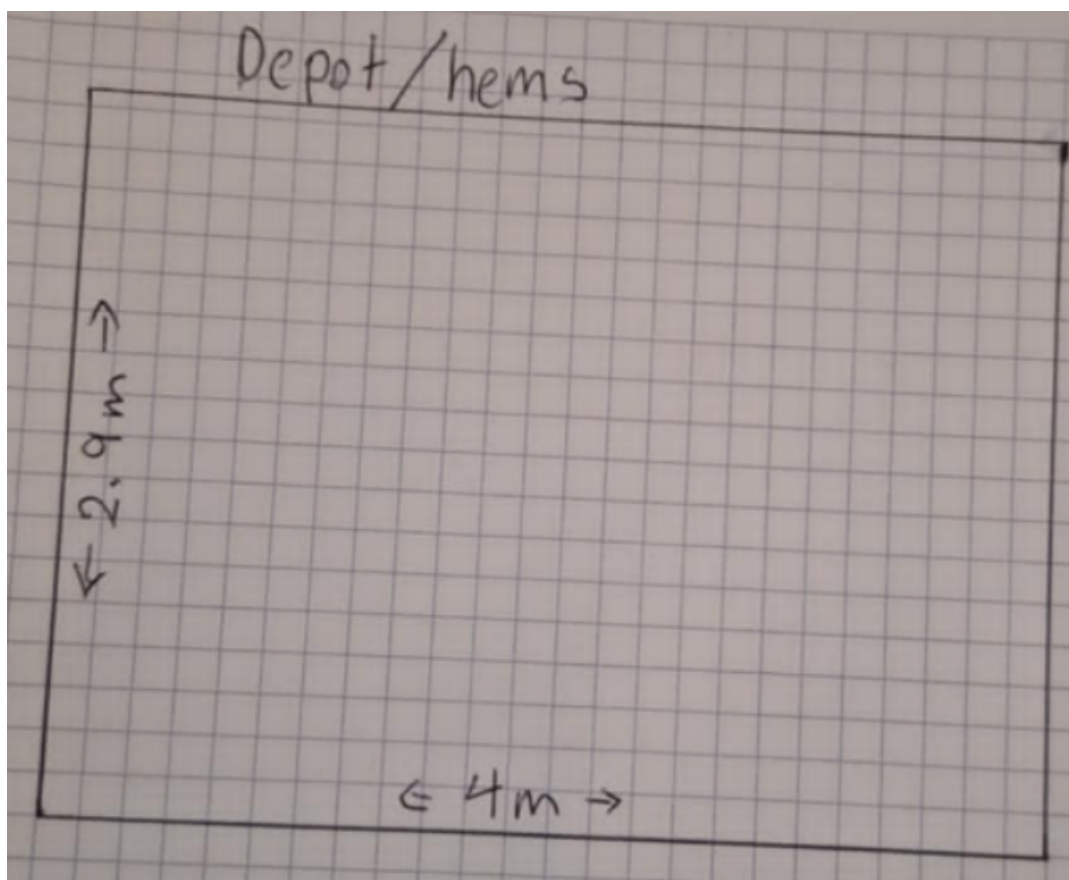
Nordvestlige vindue i stue monteres med topredningsbeslag.



1 - Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte.



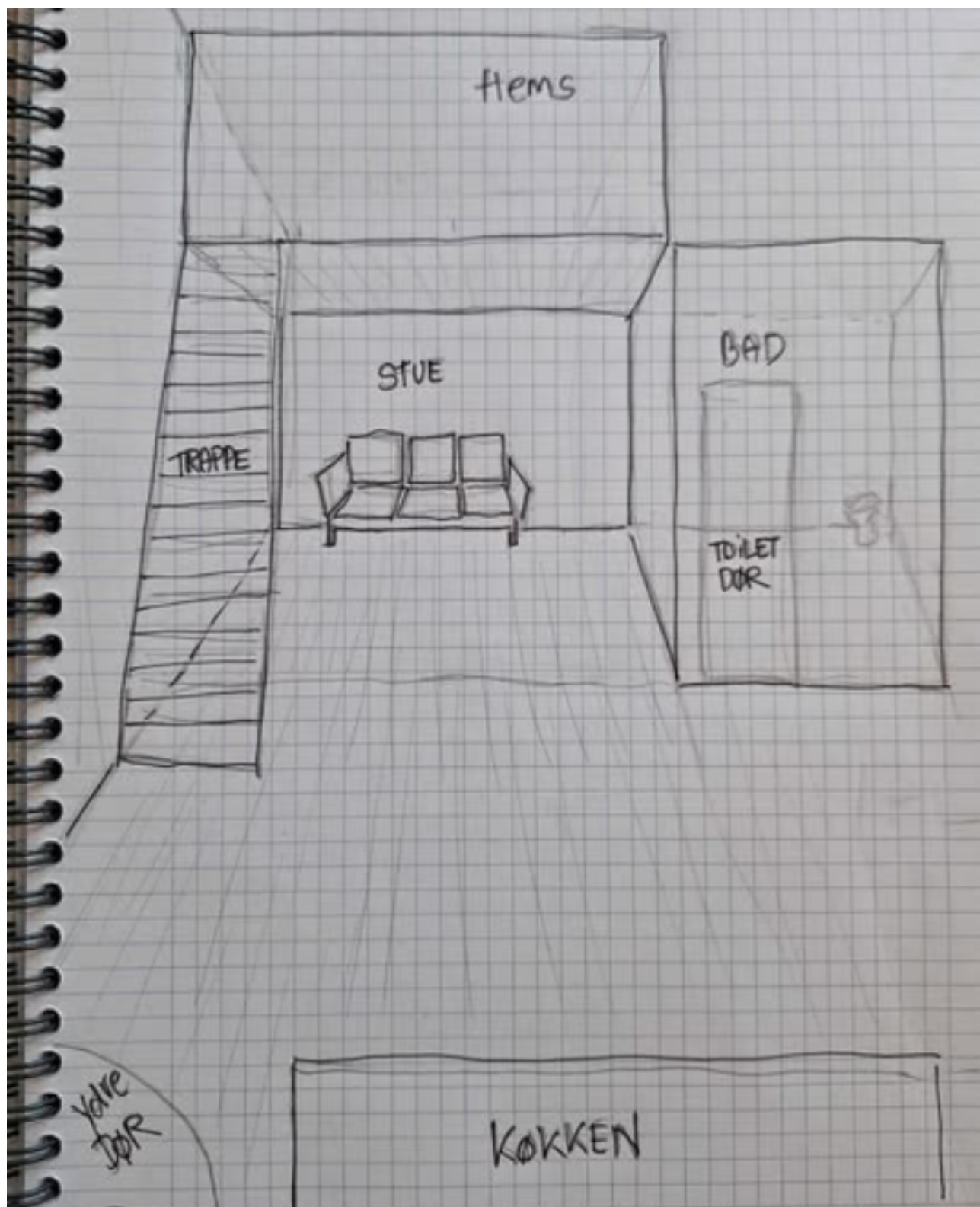
2 - Plantegning det ansøgte, stueetage.



3 - Plantegning det ansøgt, 1. sal.



4 - Foto af entréen til det ansøgte.



5 - Skitse af indretningen af det ansøgte.

Naboorientering

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



6 - Oversigtskort som viser placeringen af det ansøgte i forhold til omkringliggende naboer.

⁵ Jf. Planlovens § 35, stk. 4

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 hverken strider imod kommuneplanen eller de landskabelige og naturmæssige hensyn, da indretning af en ferielejlighed i en eksisterende bygning ikke ændrer på de ydre forhold eller tiltrækker væsentlig mere trafik eller slid på de nærliggende omgivelser.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

Baggrund for vurdering

Det ansøgte ligger i område som er udlagt til følgende:

- *Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser (4.7.4 - 4.7.5)*
- *Landskabskarakterområdet Bregninge Smeltevandsslette*
- *Værdifulde kulturmiljøer (4.3.1 - 4.3.6)*
- *Kulturhistoriske bevaringsværdier (4.4.1 - 4.4.8)*
- *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, da det vurderes at det ansøgte, ikke vil være en væsentlig ændring af de eksisterende forhold, da bygningen udelukkende ændres udseende indvendigt, og de ydre forhold bevares.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

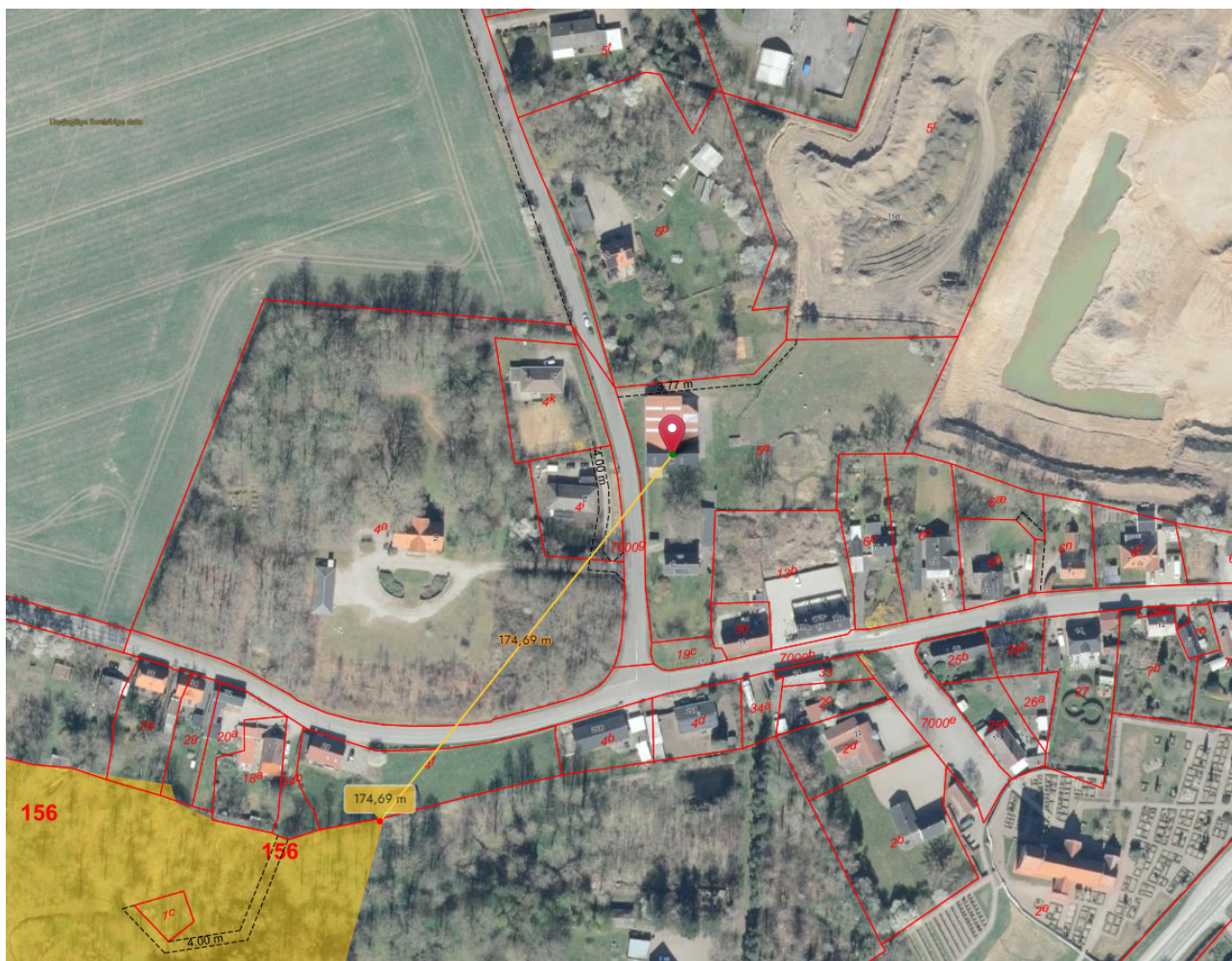
Vores vurdering er, at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da det har uvæsentlig indvirkning på dem grundet dets lokale karakter.

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 174,7 m 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 det konkrete område. Vi vurderer derfor at, en ændret udnyttelse af arealet, ikke vil have negativ betydning for bilag IV-arter.



7 - Det ansøgte placering ift. det nærmeste *Natura 2000-område*.

⁶ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁷ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF

Vurdering af øvrige hensyn

Planforhold (Kommuneplan)

Det ansøgte er beliggende indenfor kommuneplanramme S6.BL01, som er udpeget til blandet bebyggelse.

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. Maks. bebyggelsesprocent er 30 for åben lav bebyggelse og 40 for tæt lav og anden bebyggelse.

I dette konkrete tilfælde er der ikke tale om opførelse af ny bebyggelse, men blot en anden indretning og anvendelse af en eksisterende bygning. Derfor vurderer Kalundborg Kommune, at det ansøgte ikke strider imod kommuneplanramme S6.BL01.

Kirkebyggelinje

Indenfor kirkebyggelinjen må ikke opføres bebyggelse med en højde på over 8,5 m, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen⁸.



8 - Det ansøgte placering ift. Bregninge Kirke indenfor kirkebyggelinjen.

⁸ Jf. Naturbeskyttelseslovens § 19

I det konkrete tilfælde er det vores vurdering, at det ansøgte ikke strider imod hensynene til kirkebyggelinjen, da der ikke opføres ny bebyggelse.

Udpegningerne (uddrag fra kommuneplanen)

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

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 *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

Værdifulde kulturmiljøer (4.3.1 - 4.3.6)

Ved opførelse af bygninger eller væsentlige om- og tilbygninger, ved etablering af tekniske anlæg samt ved terræændringer 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 Bregninge*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke kulturmiljøets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Udtørring eller opfyldning af gadekæret
- Fjernelse af karaktergivende beplantning i landsbyen
- Byudvikling o.lign., som i omfang og skala ikke harmonerer med de nuværende bebyggede og ubebyggede arealer som slører de historiske strukturer i 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.

Kirkens næromgivelser:

Bregninge by er opført på tværs af landevejen, der deler byens hovedgade i Bregningevej og Kaldredvej. Kirken placerer sig centralt som omdrejningspunktet tæt på hvor hovedgaden skærer landevejen. Landevejens dynamik er så udtalt, at der ikke i bymæssig forstand opstår et rum omkring den, dertil er trafikken puls for kraftig. Trafikken gennem byen bliver aldrig en del af byens skala, men kan ses som fjernomgivelserne der trækkes ind og igennem byen. Det giver kirken dobbeltrollen som markør i forhold til den skala den hurtige trafik genererer, og på den anden side som det karaktergivende bygningselement i byens rolige hovedgade, med den skala dette miljø anslår.

Om end den visuelle kontakt til kirken fra byens hovedgade ikke er overbevisende stærk, så synes kirken i begge tilfælde at fungere tilfredsstillende.



9 - Det ansøgte placering ift. Bregninge Kirke.

Det ansøgte ligger ca. 212,3 m fra Bregninge Kirke. Grundet at bygningens ydre forhold ikke ændres væsentligt, samt eksisterende væsentlig beplantning og bebyggelse mellem kirken og det ansøgte, vurderes det ansøgte ikke at have nogen betydning for kirken næromgivelser.

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. **Angiv venligst sagsnummeret S2025-699** 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
- Danmarks Naturfredningsforening, dnkalundborg-sager@dn.dk
- Dansk Botanisk Forening, nbu_sj@botaniskforening.dk
- DN Kalundborg, ladefoged@ladefoged.nu
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, DOF Vestsjælland, kalundborg@dof.dk
- Friluftsrådet, kreds14@friluftsradaet.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
- Plan- og Landdistriktsstyrelsen, sommerhusloven@plst.dk

Klagevejledning Landzonetilladelse – Planloven

Klageinstans:

Afgørelse kan påklages til Nævnenes hus, Planklagenævnet, jf. Planlovens § 58, stk. 1 nr. 1.

Udløb af klagefrist:

Klagen skal være indgivet til Nævnet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse den 22. september 2026 jf. Planlovens § 60.

Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. Planlovens § 60, stk. 2. Klagefristen regnes i hele døgn og klagen skal være indgivet senest kl. 23.59 på den sidste dag.

Hvordan klager man?

Du indgiver klage via Klageportalen på borger.dk eller virk.dk med MitID.

En klage anses for indgivet, når Kalundborg Kommune kan se den i Klageportalen. Klagen sendes automatisk først til kommunen. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, bliver klagen sendt videre til Planklagenævnet. Du får besked, når det sker.

Klager uden om Klageportalen bliver som udgangspunkt afvist. Hvis du ønsker fritagelse, skal du sende en begrundet anmodning til Nævnet.

I nogle sagstyper kan du ikke bruge Klageportalen. I sådanne tilfælde fremgår klagevejledningen af den relevante lovgivning.

Hvad koster det at klage?

Der skal betales et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, foreninger, organisationer og offentlige myndigheder.

Gebyret betales kun, hvis kommunen fastholder afgørelsen, og klagen sendes videre.

Hvem kan klage?

Afgørelsen kan påklages af ejendommens ejer, adressat for afgørelsen, og af enhver, som har en retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker jf. Planlovens § 59.

Derudover kan den ansvarlige minister, personer, organisationer og myndigheder med klageret efter Planlovens § 59 også klage. Det gælder blandt andet landsdækkende foreninger og organisationer.

Retsvirkning af, at der klages:

En klage har opsættende virkning, medmindre andet bestemmes af Nævnet jf. Planlovens § 60 a, stk. 2.

Domstolsprøvelse:

Afgørelsen kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra den offentlige bekendtgørelse, jf. Planlovens § 62, stk. 1.