PLAN, BYG OG MILJØ

KALUNDBORG KOMMUNE

Peter Munk Truelsen
Myretykkevej 1
4593 Eskebjerg

16. november 2026
Sagsnr. S2025-1392
Plan

Landzonetilladelse

Afgørelse

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

Myretykkevej 1, 4593 Eskebjerg
Matr.nr. 9a, Alleshave By, Bregninge

Det ansøgte placeres som det fremgår af billede 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 den eksisterende medarbejderbolig rives ned senest 1 år efter, at den nye tages i brug.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger[1] og regnes fra den 16. november 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. 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[2]. 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.dk[3]. 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 fortidsminder[4].

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 en ny medarbejderbolig på Myretykkevej 1, 4593 Eskebjerg på matr.nr. 9a, Alleshave By, Bregninge.

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 *opførelse af ny medarbejderbolig i 1½ plan på i alt 257,5 m².*

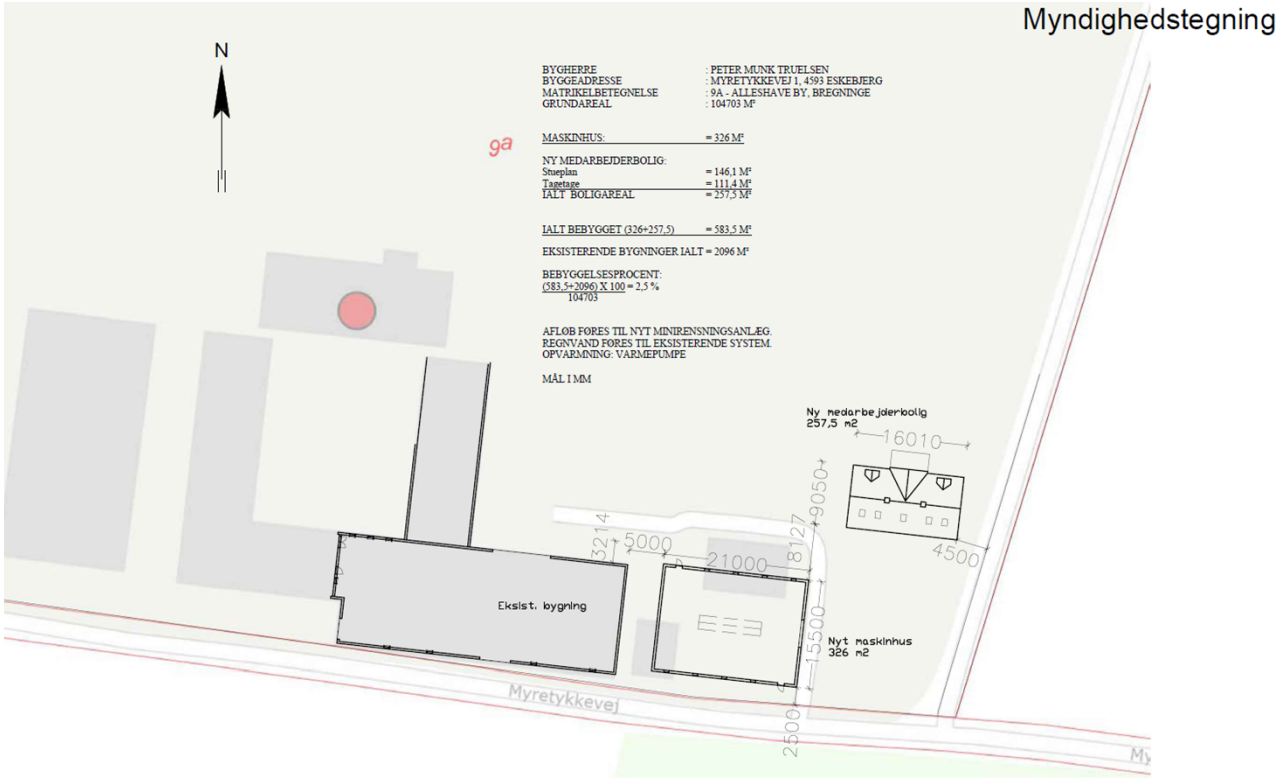
Den gamle medarbejderbolig lå oprindelig 300 m vest for ejendommen og fungerede som fodermesterbolig. Da den blev revet ned, blev Myretykkevej 1a opført er nu udtjent.

Der hvor medarbejderboligen, som der er givet nedrivningstilladelse, ligger, skal der opføres et maskinhus, som der også er givet tilladelse til. Den nye medarbejderbolig kan ikke opføres på samme sokkel pga. maskinhuset.

---

[2] Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 21
[3] Jf. Museumslovens § 27
[4] jf. Museumslovens § 25

Hvis jeg ikke får tilladelse til at flytte den udtjente medarbejderbolig, vil jeg ikke rive den ned, da jeg så mister bolig til mine medarbejdere. Hvis jeg ikke kan få tilladelse til at udskifte den udtjente medarbejderbolig, er muligheden at renoverer den og bygge maskinhuset et andet sted. Det ansøgte vil dog være den bedste løsning.



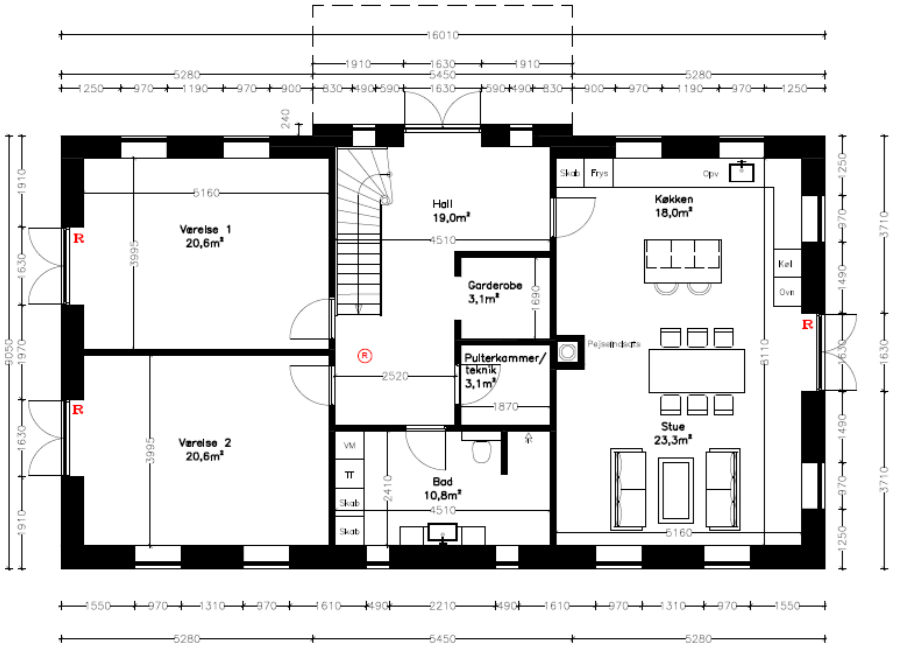
1 - Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte.

MEDARBEJDERBOLIG:
ANVENDELSESKATAGORI: 4
RISIKOKLASSE: 1
KONSEKVENSKLASSE: CC2
KONSTRUKTIONSKLASSE: 1
BRANDKLASSE: 1

BYGNINGEN BLIVER UDFØRT EFTER PRÆACCEPTEREDE LØSNINGER FOR ENFAMILIEHUSE, BR18, KAP. 5, BILAG 1A.

SIGNATURFORKLARING:
Ⓡ = Røgalarm. Der opsættes min. èn røgalarm i hver lejlighed, tilsluttet strømforsyningen og med batteribackup.
Placering efter nærmere aftale med bygherre

R= REDNINGSÅBNING



Stueplan

Brutto areal : 146,1 M²

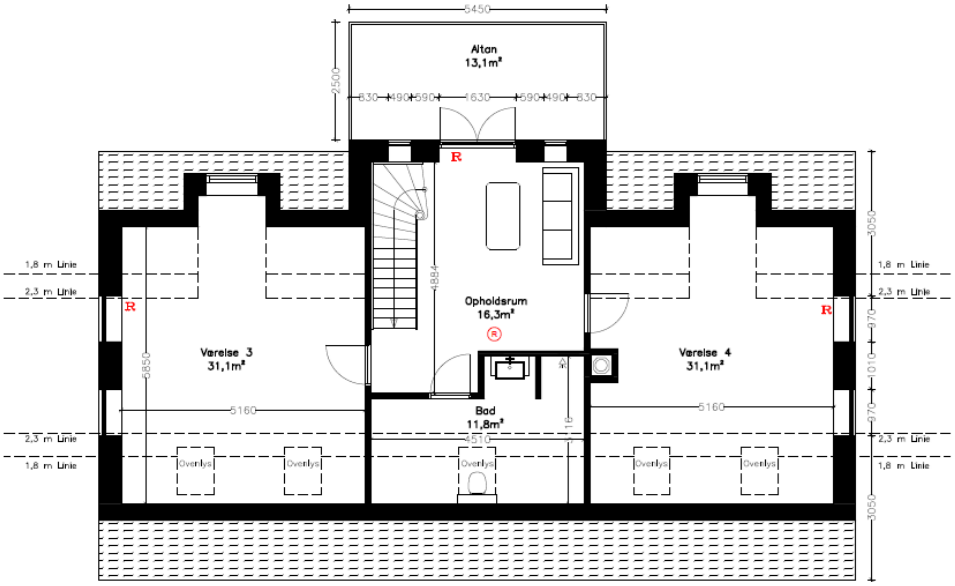
2 – Plantegning af det ansøgtes stueplan.

MEDARBEJDERBOLIG:
ANVENDELSESKATAGORI: 4
RISIKOKLASSE: 1
KONSEKVENSKLASSE: CC2
KONSTRUKTIONSKLASSE: 1
BRANDKLASSE: 1

BYGNINGEN BLIVER UDFØRT EFTER PRÆACCEPTEREDE LØSNINGER FOR ENFAMILIEHUSE, BR18, KAP. 5, BILAG 1A.

SIGNATURFORKLARING:
Ⓡ = Røgalarm. Der opsættes min. èn røgalarm i hver lejlighed, tilsluttet strømforsyningen og med batteribackup.
Placering efter nærmere aftale med bygherre

R= REDNINGSÅBNING



Tagetage

Brutto areal : 111,4 M²

3 – Plantegning af det ansøgtes 1. sal.



Facade vest



Facade syd



Facade øst



Facade nord

4 – Facadetegning af det ansøgte.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering[5], da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne. Vurderingen bygger på, at den eksisterende medarbejderbolig erstattes af en ny medarbejderbolig, der placeres tæt på den nuværende bygnings placering. Projektet vurderes derfor ikke at medføre væsentlige ændringer i aktivitet, omfang eller visuel påvirkning, der kan have betydning for naboerne. Derudover er der betydelig afstand til nærmeste nabo.



5 – Oversigtskort som viser placeringen af det ansøgte i forhold til omkringliggende naboer.

[5] Jf. Planlovens § 35, stk. 5

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.
- at det vurderes, at det ansøgte ikke vil påvirke naturtyper og arter omfattet af EU-direktiverne for habitat- og fuglebeskyttelse negativt.

Kalundborg Kommunes samlede vurdering er, at det ansøgte ikke vil påvirke landskabet, naturen eller kommuneplanens udpegninger negativt. Der er lagt vægt på, at den nye medarbejderbolig opføres som erstatning for en eksisterende medarbejderbolig, der nedrives, og at bygningen opføres med et tilsvarende udseende og i tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse.

Selvom medarbejderboligen ikke vurderes at være nødvendig for ejendommens drift, finder kommunen, at der i dette konkrete tilfælde kan meddeles tilladelse, da der er tale om en erstatningsbygning af omtrent samme karakter som den eksisterende bolig.

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 *Eskebjerg Landbrugsflade*
- *Værdifulde kulturmiljøer* (4.3.1 - 4.3.6)
- *Skovrejsning* (4.8.1 - 4.8.6)
- *Kystnærhedszonen* (4.5.1 - 4.5.6)
- *Økologiske forbindelser* (5.1.12 - 5.1.14)

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, idet den nye medarbejderbolig vil blive omtrent samme udformning som det gamle og placeres tæt på den nuværende bygning.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

Baseret på kommunens væsentlighedsvurdering, vurderes det, at naturtyper og arter omfattet af EU-direktiverne for habitat- og fuglebeskyttelse ikke vil blive påvirket negativt ved opførelsen af en ny medarbejderbolig på matr.nr. 9a, Alleshave By, Bregninge.

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

Det ansøgte ligger indenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 154 (Sejerø Bugt, Saltbæk vig, Bjergene, Dieselbjerg og Bollinge Bakke).

Baseret på kommunens væsentlighedsvurdering, vurderer vi, at med hensyn til afstandene og karakteren af det ansøgte, som omfatter opførelsen af en medarbejderbolig i umiddelbar nærhed af et område med eksisterende bebyggelse, at der ikke vil være nogen negativ påvirkning af arter, eller deres levesteder, som er opført på Natura 2000-udpegningen.

Kommunen har ikke noget konkret kendskab til forekomst af Bilag IV-arter i området. Baseret på kommunes væsentlighedsvurdering vurderes det, at arter som er opført på EU-habitatdirektivets Bilag IV og derfor strengt beskyttede, ikke vil blive væsentligt negativt påvirket af det ansøgte.



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

[6] Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016
[7] Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF

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 tilhørerende anbefalinger.

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

- Byggeri og anlæg der ikke harmonerer med bebyggelsesstrukturen, der hovedsageligt består af udflyttede gårde
- Ny bebyggelse og anlæg, der slører de eksisterende landsbyafgrænsninger og strukturer
- Beplantninger, bebyggelse eller anlæg, der hindrer udsigterne over Nekseløbugten

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 *Alleshave*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke kulturmiljøets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Enhver form for byggeri, anlæg mv., der bryder blokudskiftningsstrukturen
- Nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved gårde og huse, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse
- Nybyggeri, tilplantning, fjernelse af levende hegn i dyrkningsskel eller tilgroning på agerarealerne

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.

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.

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 S2025-1392** 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@friluftsraadet.dk
- Slots og Kulturstyrelsen, post@slks.dk
- Museum Vestsjælland, plan@vestmuseum.dk
- Fri natur, frinatur@frinaturdanmark.dk

Klagevejledning

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 16. november 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.