PLAN, BYG OG MILJØ

KALUNDBORG KOMMUNE

Claus Jørgensen
Østervej 5C
3480 Fredensborg

16. november 2026
Sagsnr. S2026-33
Plan

Landzonetilladelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed tilladelse til opførsel af et 22 m^2 tiny house til helårsbeboelse på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Kongstrupvej 26B, 4592 Sejerø
Matr.nr. 17a, Kongstrup By, Sejerø

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 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[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
Det ansøgte kræver byggetilladelse. Du skal søge byggetilladelsen digitalt via bygogmiljoe.dk.

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 et 22 m² tiny house til helårsbeboelse på Kongstrupvej 26B, 4592 Sejerø på matr.nr. 17a, Kongstrup By, Sejerø.

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 følgende:

Bygningen fremstilles præfabrikeret, transporteres til Sejerø, ind på grunden og kranes over på fundamentet. Fundamentet består af ca. 15 stk. skruefundamenter. Bygningens højde over terræn bliver 0.3 m af hensyn til fremtidige oversvømmelser.

Når bygningen er placeret på skruefundamenterne, bygges træterasse på to sider af bygningen.

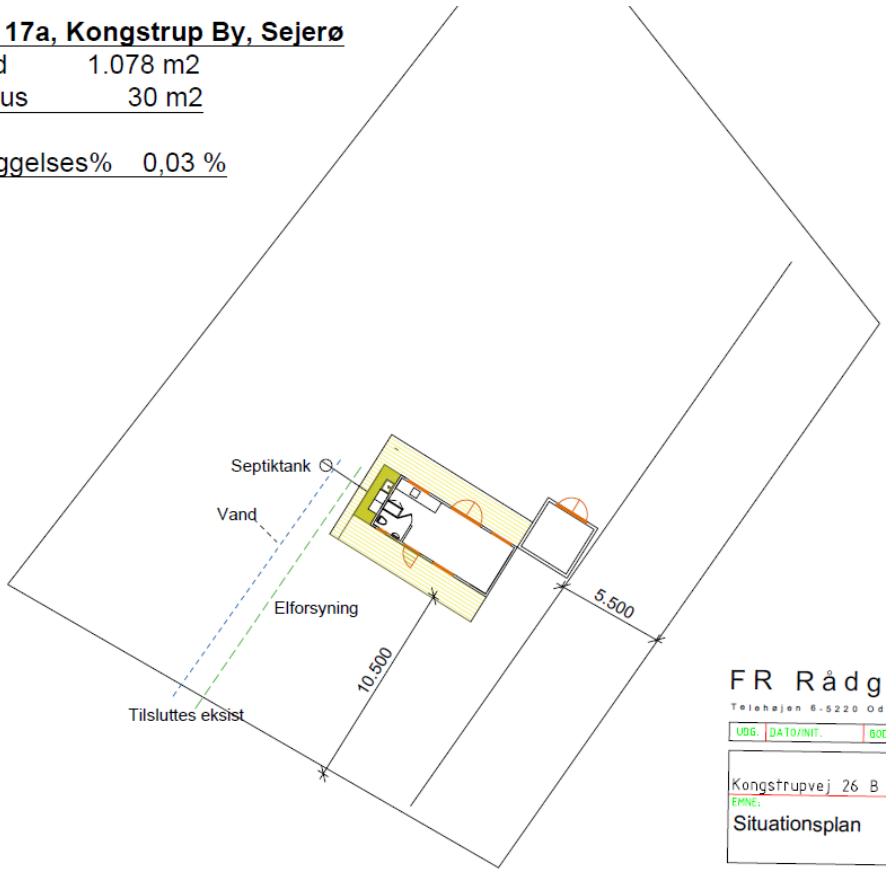
Huset er bygget af træ med sort ensidig tagpap tag, vinduer og døre. Huset har toilet, håndvask og køkkenvask. Udvendigt på NV-gavlen er der et udekøkken og udebruser, kun koldt vand.

---

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

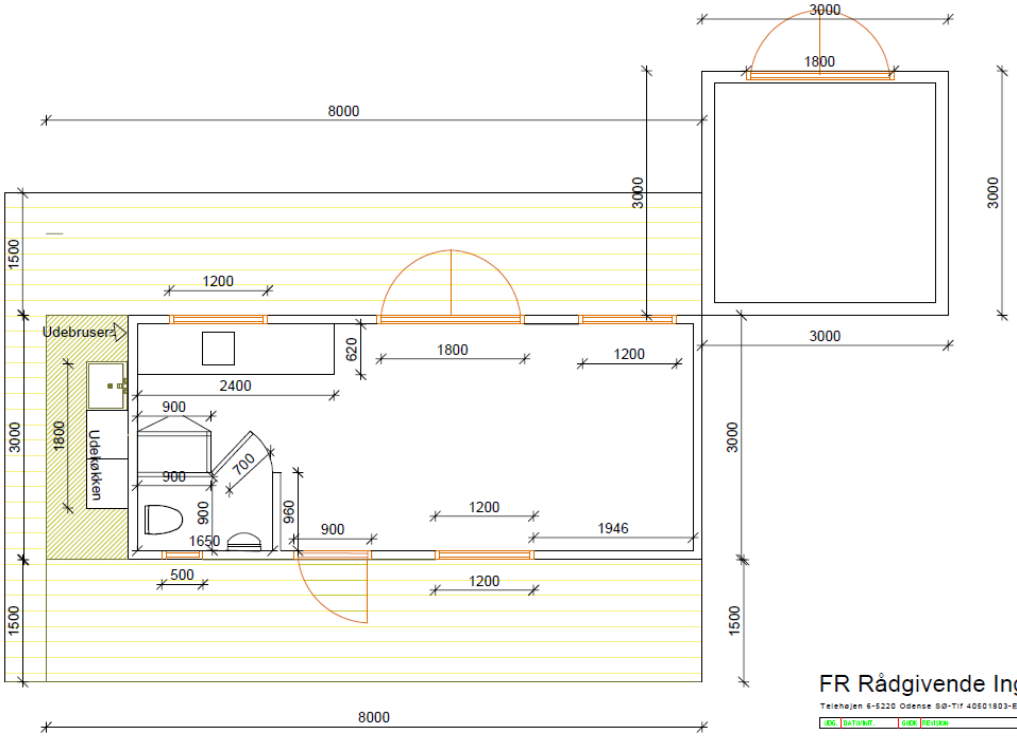
Matr. 17a, Kongstrup By, Sejerø
Grund 1.078 m2
Nyt Hus 30 m2

Bebyggelses% 0,03 %



FR Rådgivende Ingeniør
Telehøjen 6-5220 Odense SØ-Tlf 40501803-Email: info@fr-i
UDG. DATO/INIT. GODK REVISION
Kongstrupvej 26 B
SAG NR.: 312
EMNE: Situationsplan
TEGN. NR.: 312.1
1:150
TEGN. DATO: 15
SIGN.: FR

1 - Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte.



FR Rådgivende Ingeniører
Telehøjen 6-5220 Odense SØ-Tlf 40501803-Email: info@fr-ing.dk
UDG. DATO/INIT. GODK REVISION

2 – Plantegning af det ansøgte.



3 – Facadetegninger af det ansøgte.

Naboorientering

Vi har skriftligt orienteret naboerne om det ansøgte[5], og har ikke modtaget bemærkninger hertil.



4 – 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 Kommunes samlede vurdering er, at det ansøgte ikke vil påvirke hverken landskabet, naturen eller udpegningerne i kommuneplanen negativt, grundet dets beskedne størrelse og placering som huludfyldning i en eksisterende landsby.

Vi vurderer desuden, at det ansøgte visuelt har karakter af sekundær bebyggelse og vil fremstå tilpasset i landsbyens eksisterende sekundære bebyggelse og derfor ikke strider mod kommuneplanrammen.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

Baggrund for vurdering

Det ansøgte ligger i område som er udlagt til følgende:

- *Særligt værdifulde landskaber* (4.7.2 - 4.7.3)
- Landskabskarakterområdet *Sejerø*
- *Værdifulde kulturmiljøer* (4.3.1 - 4.3.6)
- *Kystnærhedszonen* (4.5.1 - 4.5.6)

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, grundet dets beskedne størrelse og placering i eksisterende landsby.

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 som huludfyldning i en eksisterende landsby.

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 235,6 m 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 have negativ betydning for bilag IV-arter.



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

Vurdering af øvrige hensyn

Planforhold (Kommuneplan)
Det ansøgte er beliggende indenfor kommuneplanramme S6.BL10, som er udpeget til blandet bebyggelse.

---

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

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.

Vores vurdering er, at det ansøgte visuelt har mere karakter af sekundær bebyggelse end bolig og vil fremstå tilpasset i landsbyens eksisterende sekundære bebyggelse og derfor ikke strider mod kommuneplanrammen.

Udpegningerne (uddrag fra kommuneplanen)

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

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.

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

- Nyplantning og tilgroning på ubebyggede arealer
- Ny bebyggelse og anlæg uden for de afgrænsede landsbyer
- Om-, til– og nybyggeri af og ved gårde og huse, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse
- Beplantning, bebyggelse eller anlæg, der hindrer indsigter til Sejerø By og Kirke samt over havet

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

- Bebyggelse uden for de afgrænsede landsbyer
- Tilplantning og tilgroning på de ubebyggede arealer
- Nedrivning eller om-, til- og nybygning af og ved gårde og huse, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse
- Ændring af vejstrukturen, ændring af belægning samt opstilling af vejudstyr mv.
- Turisme- og sommerhusbebyggelser samt byudvikling som i omfang og skala ikke harmonerer med de nuværende bebyggede og ubebyggede arealer eller som slører de historiske strukturer på øen

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. **Angiv venligst sagsnummeret S2026-33** 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.