PLAN, BYG OG MILJØ

KALUNDBORG KOMMUNE

Oliver Kaalund-Jørgensen
Nøddebogade 2, st th
2200 København N

16. november 2026
Sagsnr. S2026-722
Plan

Landzonetilladelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed tilladelse til udvidelse af sommerhus fra 64 m^2 til 100 m^2 på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Åmarksvej 49, 4480 Store Fuglede
Matr.nr. 79ab, Bjerge By, Svallerup

Det ansøgte placeres som det fremgår af billede 1 og 2 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 der opnås eventuelle andre nødvendige tilladelser og dispensationer.

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.
- Når du har modtaget en dispensation fra åbeskyttelseslinje.

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 udvide et sommerhus fra 64 m² til 100 m² på Åmarksvej 49, 4480 Store Fuglede på matr.nr. 79ab, Bjerge By, Svallerup.

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.

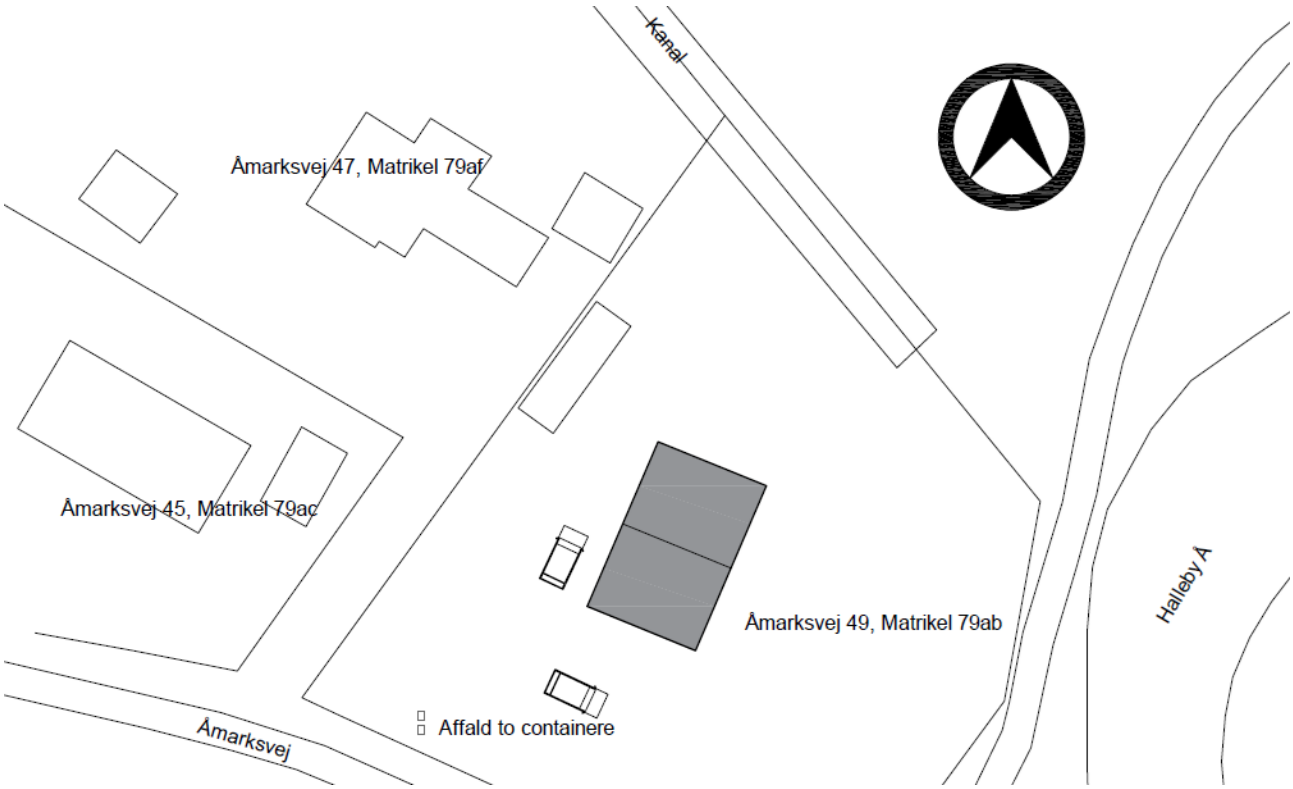
I ansøgningen har du oplyst, at *der ønskes at udbygge sommerhuset med to ekstra soveværelser. Som beskrevet i tegningsmaterialet ekstruderes bygningen 4 m ud af endegavlen mod vest. Den eksisterende tagflade forlænges i samme materialer (stål tyndplade). Den samlede boligmasse udvides fra 64m² til 100m².*

Der redegøres for arealfordelinger i plantegning på billede 3 og 4, side 4 og 5.

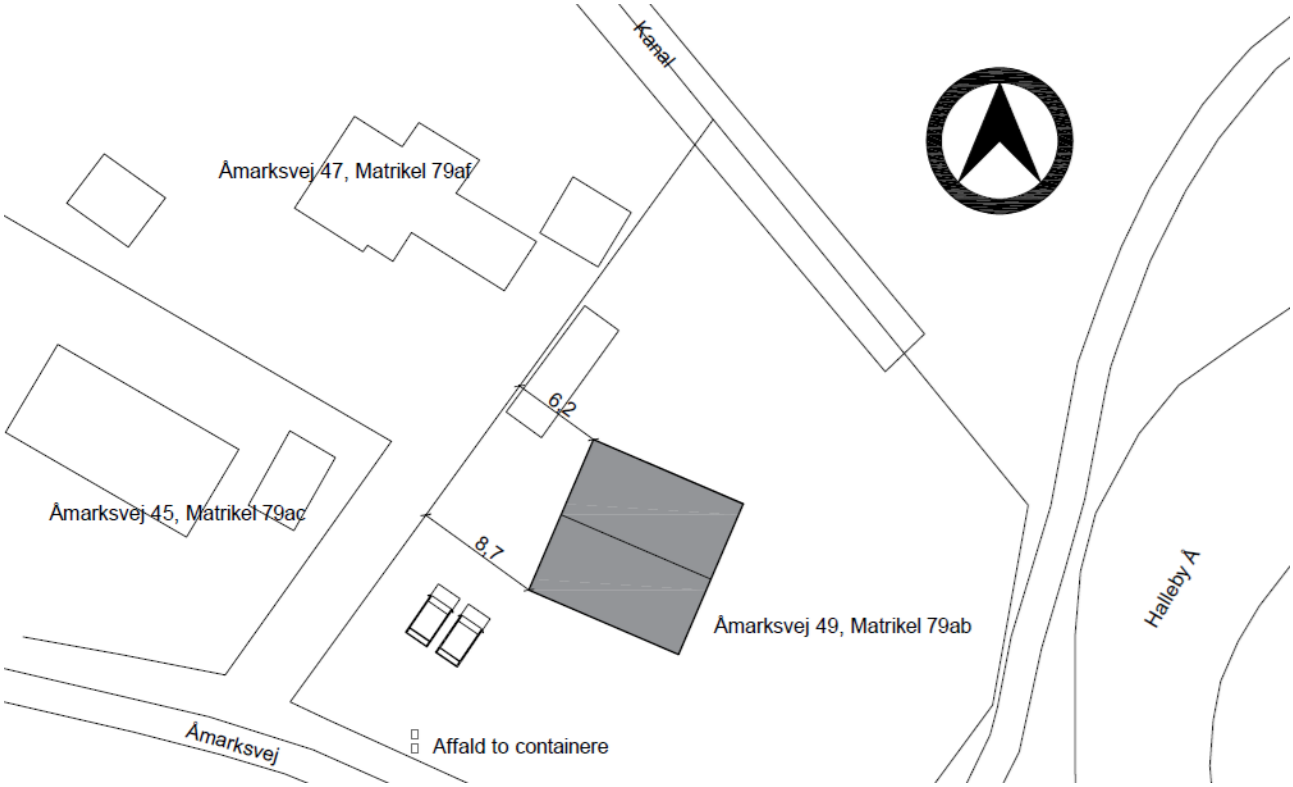
Der redegøres for bebyggelsesprocent og afstand til skel i situationsplan på billede 1 og 2, side 3.

---

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



1 - Situationsplan som viser placeringen af det eksisterende sommerhus.



2 - Situationsplan som viser placeringen af det nye sommerhus med tilbygningen.



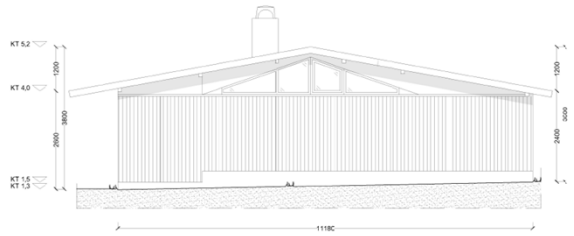
Eksisterende	
BBR	7150 x 8970mm = 64m2
Skur, overdækket terrasse	7150 x 2210mm = 16m2
Efter udbygning	
BBR	11150 x 8970mm = 100m2
Skur, sauna & overdækket terrasse	11150 x 2210mm = 25m2

3 – Plantegning af det eksisterende sommerhus.

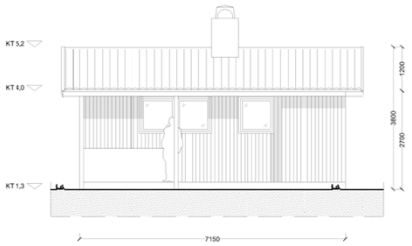


Tegning:	Plan
Mål	1:100
Dato	15. januar 2026
Bygherre	Sasha Kromby, Oliver Kaalund
Projekt	Tilbygning, sommerhus
Matrikelnummer	79af
Adresse	Åmarksvej 49, Bjerge By, Svallerup

4 – Plantegning af det nye sommerhus med tilbygningen.



Facade vest



Facade nord



Facade øst



Facade syd

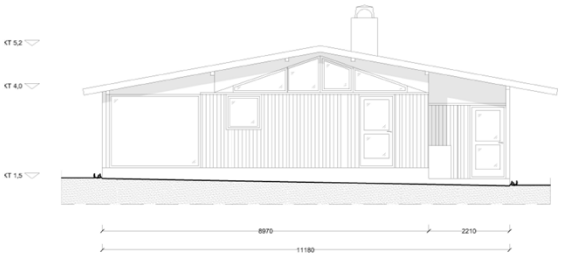
5 – Facadetegning af det eksisterende sommerhus.



Facade vest



Facade nord



Facade øst (uændret)



Facade syd

6 – Plantegning af det nye sommerhus med tilbygningen.

Naboorientering

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



7 - 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 den ansøgte udvidelse ligger indenfor, hvad der er præcedens for at kunne meddele landzonetilladelse til.
- 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 i forlængelse af eksisterende bebyggelse.

Der er desuden lavet en undersøgelse af, om der bor flagermus i sommerhuset, hvilket kommunens væsentlighedsvurdering udelukker med følgende konklusion:

Naturtyper og arter omfattet af EU-direktiverne for habitat- og fuglebeskyttelse vurderes ikke at blive påvirket negativt ved udvidelsen af sommerhuset på matr.nr. 79ab, Bjerge By, Svallerup.

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)
- *Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser* (4.7.4 - 4.7.5)
- *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 udvidelsen af det eksisterende sommerhus anses for at være af en besked størrelse.

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 i forlængelse af eksisterende bebyggelse.

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 *Natura 2000-område*; nr. 157 (Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken).

På grund af projektets placering, delvist indenfor Natura 2000-området, har kommunen udarbejdet en væsentlighedsvurdering, der vedhæftes denne tilladelse og konkludere, at naturtyper og arter omfattet af EU-direktiverne for habitat- og fuglebeskyttelse vurderes ikke at blive påvirket negativt af det ansøgte.

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.



8 - Det ansøgtes placering i Natura 2000-området.

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

Vurdering af øvrige hensyn

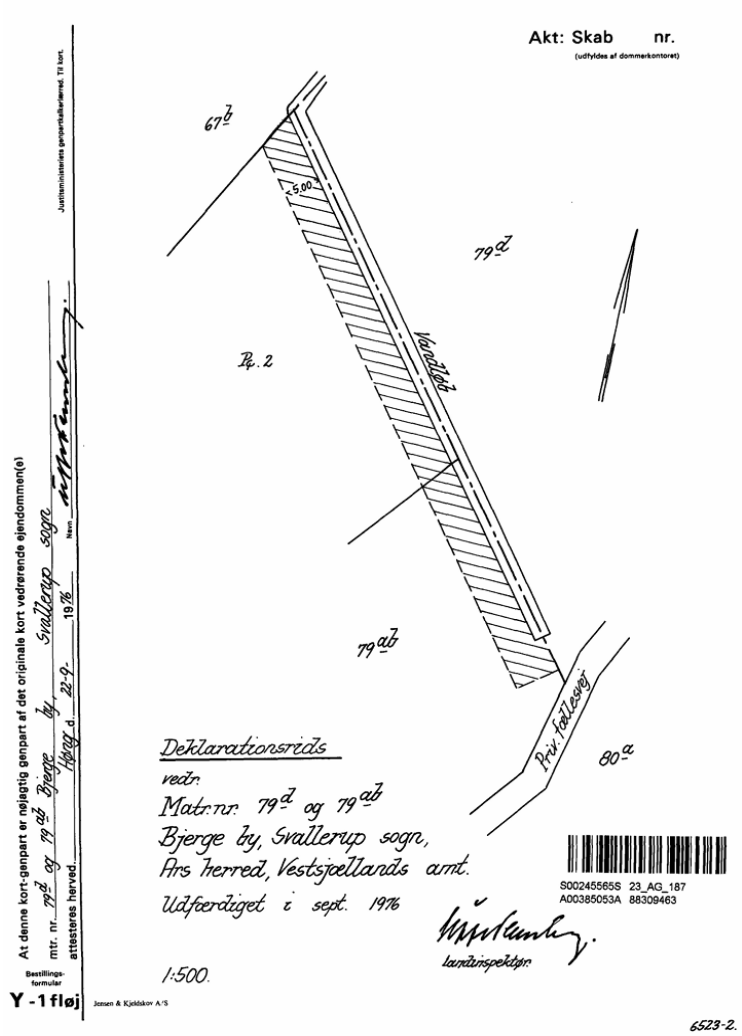
Planforhold (Kommuneplan)
Det ansøgte er beliggende indenfor kommuneplanramme G4.S01, som er udpeget til sommerhusområde, hvor følgende gælder:

Fællesarealer skal bevares og vedligeholdes. Offentligheden skal sikres adgang til strandarealerne. Der kan udlægges stier og gangspor med offentlig adgangsret i og mellem områderne.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke strider mod kommuneplanrammen.

Servitutter
Ejendommen har en tinglyst servitut 23_AG_187, hvor følgende deklaration står skrevet og er gældende for ejendommen:

Det på vedhæftede deklarationsrids med skravering angivne areal, skal bestandig friholdes for enhver form for beplantning, hegn og bebyggelse, idet arealet skal henligge således, at uhindret ad gang for maskine til oprensning af vandløbet, kan finde sted.



9 – Servitut 23_AG_187 deklarationsrids med skravering af det areal, der skal friholdes.

Vi vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med servituttens deklaration, da udvidelsen af sommerhuset ikke vil påvirke det skraverede areal.

Nævnsafgørelser
Jf. NoMo. nr. 47 er der bl.a. fastlagt præcedens for følgende:

Vurderingen af sager vedrørende udvidelse af eksisterende sommerhuse eller udskiftning af sommerhuse med større sker på grundlag en konkret vurdering i den enkelte sag med udgangspunkt i planlægningsmæssige og landskabelige overvejelser samt ved en afvejning af de yderligere hensyn, der skal varetages med landzonebestemmelserne.

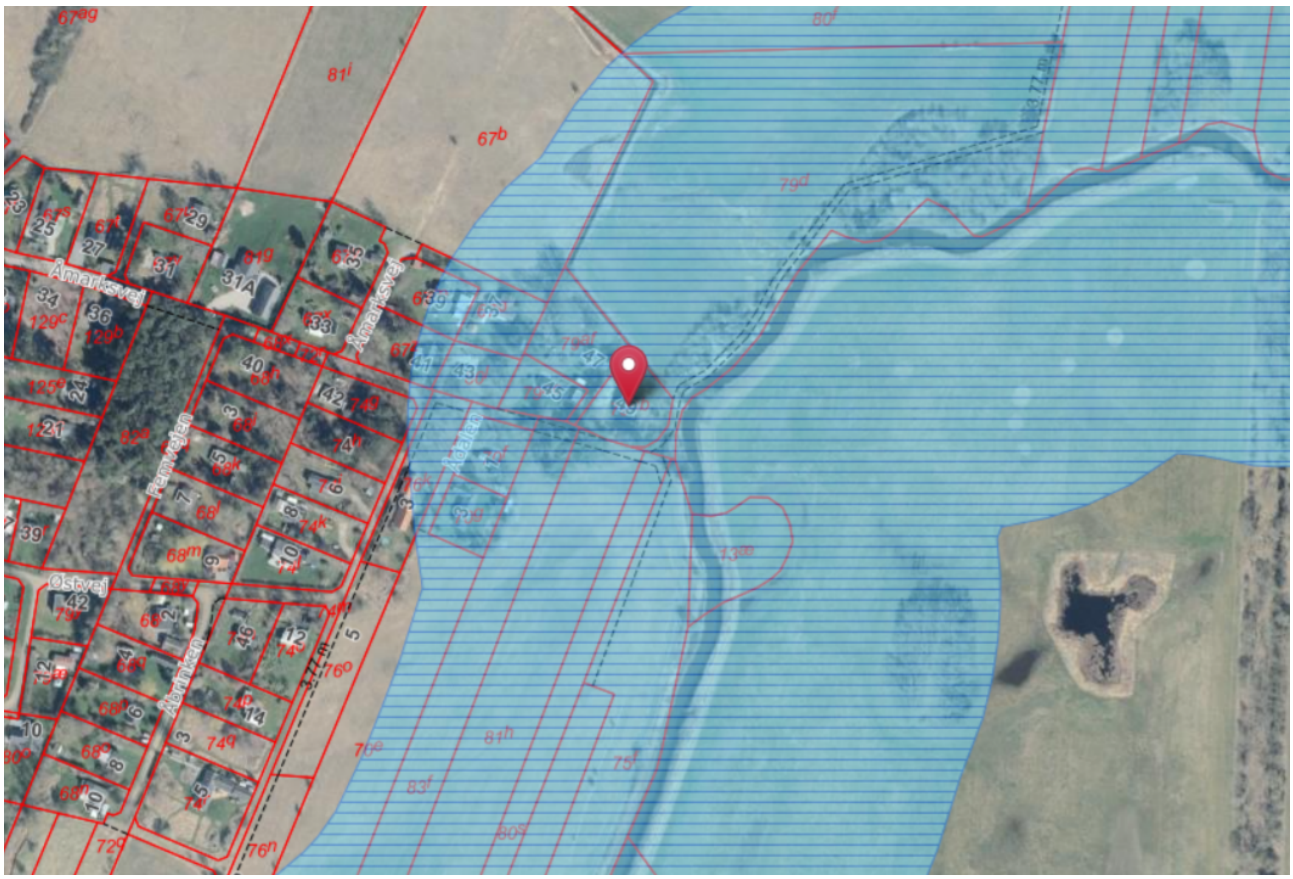
Udvidelse af sommerhuse. I områder præget af bebyggelse med sommerhuse med ensartede grundstørrelser, dvs. områder der faktisk har karakter af sommerhusområder, kan sommerhuse efter en konkret vurdering tillades udvidet til det, der svarer til de omkringliggende eller i alt ca. 100m².

Områder med fare for oversvømmelse (5.2.1 - 5.2.7)
I områder med fare for oversvømmelser bør der ikke placeres ny bebyggelse eller tekniske anlæg eller ske anvendelsesændringer. Der bør foretages en konkret vurdering af projektet, på baggrund af de gældende retningslinjer i Kalundborg Kommuneplan 2025-2036.

I det konkrete tilfælde er det vores vurdering, at en beskeden udvidelse af et eksisterende sommerhus ikke vil medføre en øget risiko for oversvømmelse, end de eksisterende forhold.

Sø- og åbeskyttelseslinjen
Indenfor sø- og åbeskyttelseslinjen må der som udgangspunkt ikke foretages ændringer i den eksisterende tilstand[8]. Kommunen har mulighed for at give dispensation for beskyttelsen.

[8] Jf. Naturbeskyttelseslovens § 16



10 - Det ansøgtes placering indenfor åbeskyttelseslinjen.

I dette konkrete tilfælde er det vores vurdering, at der kan tildeles dispensation fra åbeskyttelseslinjen grundet det ansøgtes beskedne udbygning til et allerede eksisterende sommerhus.

Dispensationen behandles i en separat afgørelse.

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.

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.

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 S2026-722** 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
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV), mail@sgav.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.