PLAN, BYG OG MILJØ

KALUNDBORG KOMMUNE

Martin Østergaard Jensen
Rughaven 2
4593 Eskebjerg

16. november 2026
Sagsnr. S2026-829
Plan

Landzonetilladelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed tilladelse til etablering af 82m^2 garage i en nyopført driftsbygning og indretning af kontorer i en overflødiggjort driftsbygning på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Rughaven 2, 4593 Eskebjerg
Matr.nr. 23a, Eskebjerg By, Bregninge

Det ansøgte placeres som det fremgår af billede 2 på side 5, og skal etableres 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.

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 nedrivning af en eksisterende driftsbygning, opførelse af en ny driftsbygning med en garage på 82 m² samt ændret anvendelse af 1. sal i en overflødiggjort driftsbygning til kontorformål på Rughaven 2, 4593 Eskebjerg, matr.nr. 23a, Eskebjerg By, Bregninge.

Nedrivning af bygninger kræver ikke landzonetilladelse.

Da ejendommen er omfattet af landbrugspligt, kræver opførelse af en ny driftsbygning, der er erhvervsmæssigt nødvendig for driften af landbrugsejendommen, heller ikke landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Derfor vurderes det, at den del af den nye bygning, der opføres til gavn for landbrugsdriften, ikke kræver landzonetilladelse.

Endvidere kan der efter planlovens § 37, stk. 1 indrettes bl.a. kontorer i overflødiggjorte driftsbygninger uden landzonetilladelse på betingelse af, at det *etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift.*

---

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

Vi vurderer, at de ansøgte kontorer medfører en væsentlig ombygning af den overflødigghorte driftsbygning, da en del af tagkonstruktionen fjernes for at åbne op for en indbygget udvendig terrasse på nordsiden af bygningen. Derfor vurderer vi, at de ansøgte kontorer kræver landzonetilladelse.

Den ansøgte garage i den nye driftsbygning er ikke oplyst at være driftsmæssigt nødvendig for landbruget. Garagen indebærer opførelse af ny bebyggelse i landzonen og er ikke omfattet af planlovens undtagelsesbestemmelser. Etableringen forudsætter derfor landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

På den baggrund omfatter denne landzonetilladelse alene opførelse af den ansøgte garage på 82 m² og indretning af kontorer på 1. sal, da der ikke kræves landzonetilladelse til den del af byggeriet, der er til landbrugets drift eller til nedrivning.

I ansøgningen har du oplyst følgende:

1. Nedrivning af eksisterende driftsbygning og opførelse af ny driftsbygning
Der ansøges om tilladelse til nedrivning af den eksisterende driftsbygning (bygning 7) og end del af lade (bygning 3) samt opførelse af en ny driftsbygning på næsten samme placering.

Den nye driftsbygning opføres med et areal på 146 m² og udformes som en spejling af den eksisterende driftsbygning (bygning 2). Der anvendes samme udvendige mål, taghældning samt materialevalg til facader og tagbeklædning, så bygningens arkitektoniske udtryk harmonerer med den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Bygningen skal anvendes til maskinhal, værksted og garage.

2. Etablering af garage
I forlængelse af den nye driftsbygning ansøges der om opførelse af en garage på 82 m² tilknyttet boligen.

3. Etablering af kontorfaciliteter i eksisterende lade
Der ansøges desuden om etablering af kontorfaciliteter i den eksisterende lade i henhold til Planlovens §37.

Tagetagen i laden er ikke længere nødvendig for driften af ejendommen, og bygningen er ikke tilstrækkeligt stor til at udgøre et effektivt driftsareal for landbrugsdriften. Derfor ønskes en ændret anvendelse af en del af bygningen.

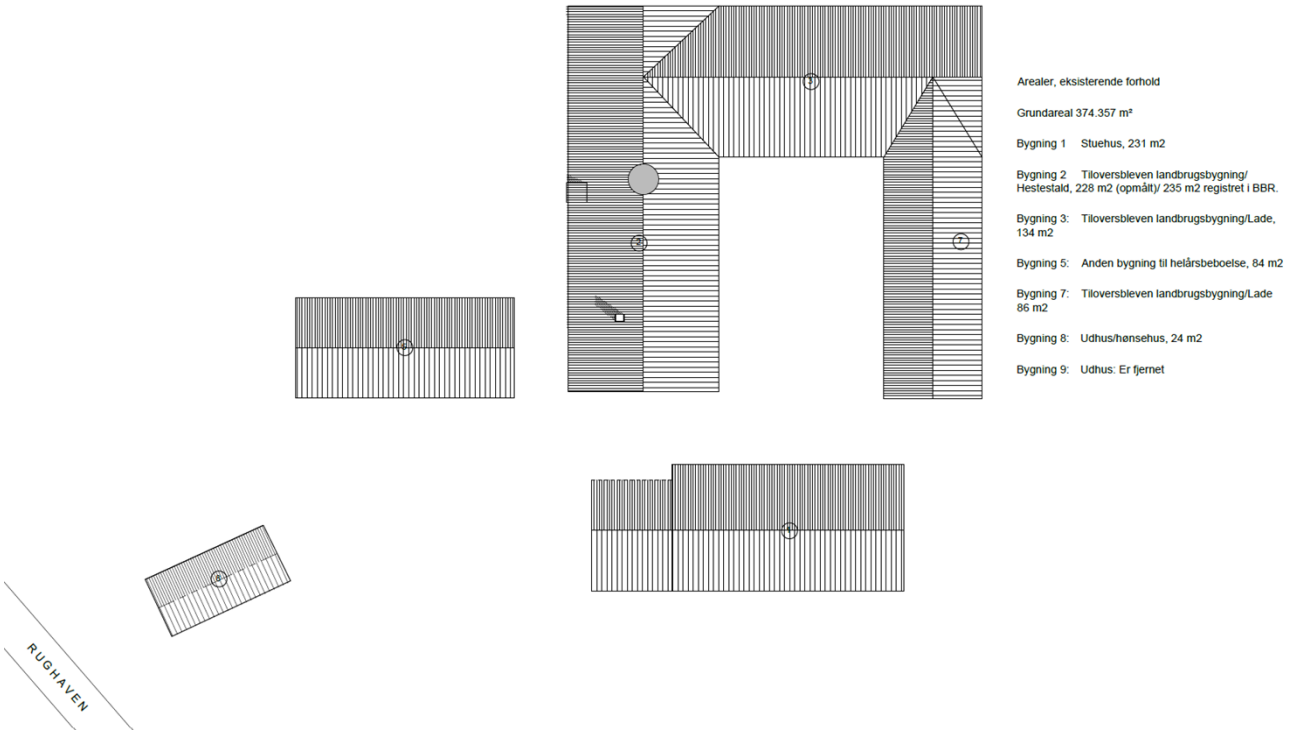
Der etableres entré, toilet og trapperum i stueplan samt kontor i tagetagen. Kontoret skal anvendes til liberalt erhverv i form af konsulentvirksomhed.

Da taget i dag på eksisterende bygninger består af gamle og nedslidte asbesttagplader som bygherre ønsker at erstatte med nyt tag enten tegltag eller B6 eternittag, vil der være tale om at tagvinduerne isættes i den nye tagflade. Hældningen på taget bevares som den er. Mod nord ønskes at etablere et glasparti som trækkes tilbage i tagfladen således at der opstår en indbygget udvendig terrasse, der henvises til snit B-B.

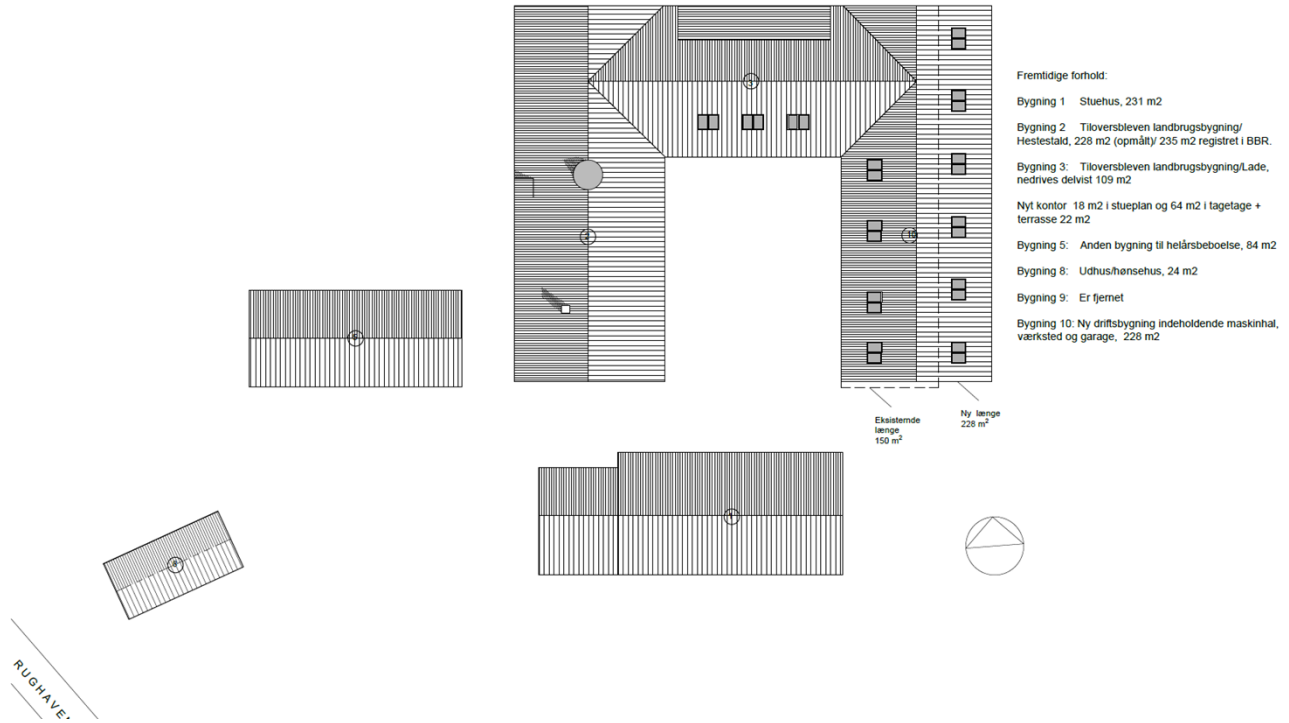
Praktiske oplysninger
Grundareal 374.357 m²

Eksisterende forhold:	***Fremtidige forhold:***
Bygning 1: Stuehus, 231 m² *Bygning 2: Tiloversbleven landbrugsbygning/ hestestald, 235 m²* *Bygning 3: Tiloversbleven landbrugsbygning/lade, 134 m²* *Bygning 5: Anden bygning til helårsbeboelse, 84 m²* *Bygning 7: Tiloversbleven landbrugsbygning/lade 86 m²* *Bygning 8: Udhus/hønsehus, 24 m²* *Bygning 9: Udhus er fjernet*	*Bygning 1: Stuehus, 231 m²* *Bygning 2: Tiloversbleven landbrugsbygning/ hestestald, 235 m²* *Bygning 3: Tiloversbleven landbrugsbygning/lade, nedrives delvist 109 m² Nyt kontor 18 m² i stueplan og 64 m² i tagetage + terrasse 22 m²* *Bygning 5: Anden bygning til helårsbeboelse, 84 m²* *Bygning 7: Nedrives* *Bygning 8: Udhus/hønsehus, 24 m²* *Bygning 9: Er fjernet* *Ny driftsbygning indeholdende maskinhal, værksted og garage, 228 m²*

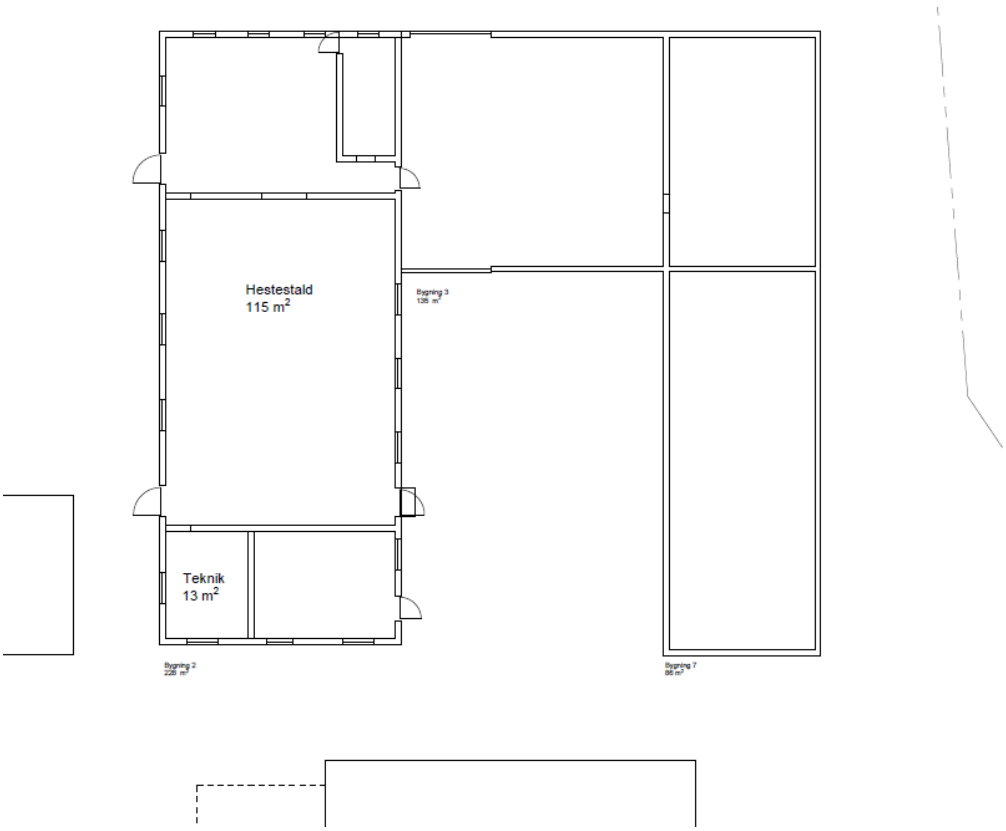
Der foreligger en gyldig fuldmagt.



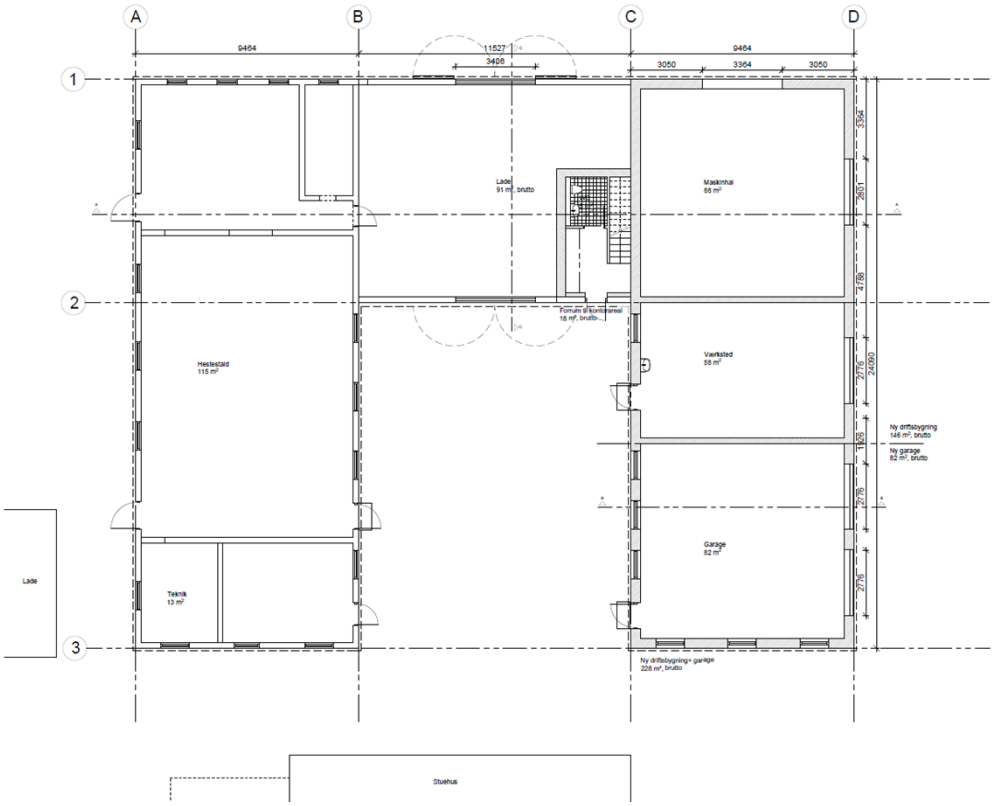
1 - Situationsplan som viser de eksisterende forhold.



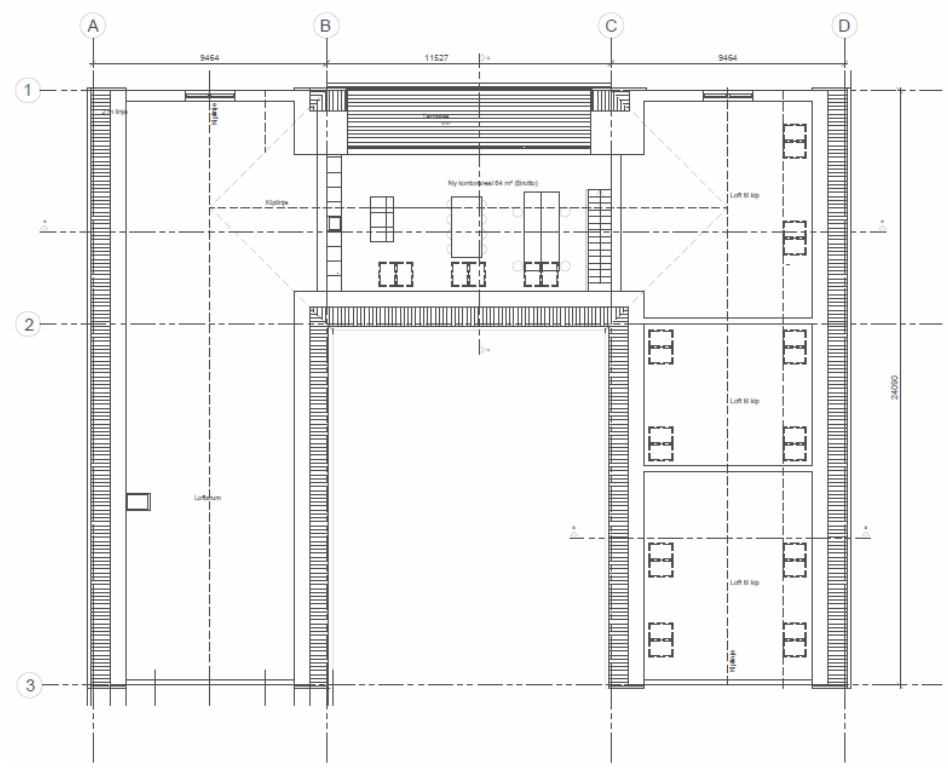
2 - Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte.



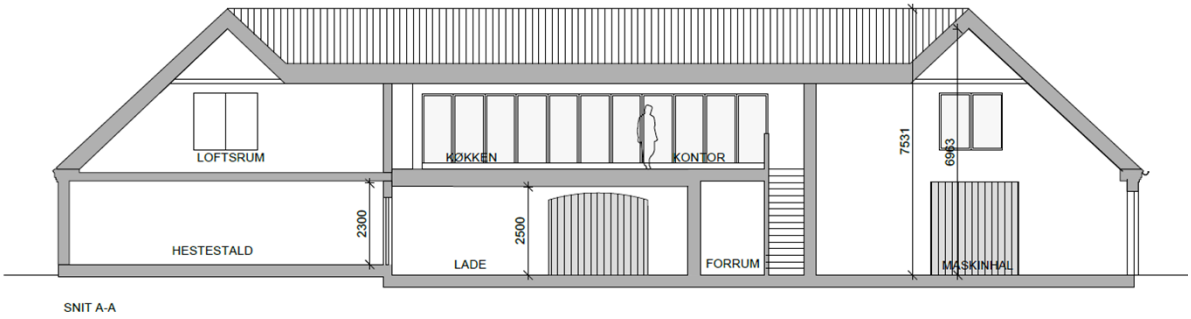
3 – Plantegning af de eksisterende forhold.

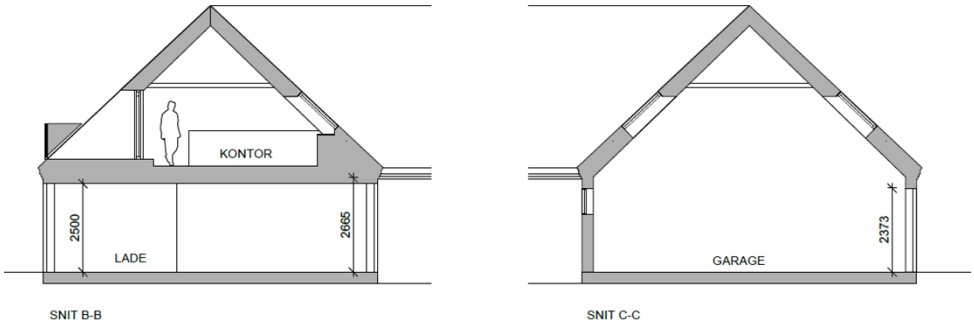


4 - Plantegning af det ansøgte.



5 - Snit af det ansøgte.





6 - Snit af det ansøgte.



7 - *Facadetegning af de eksisterende forhold.*



8 - *Facadetegning af det ansøgte.*

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering[5], da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da der ikke er nogen nære naboer.



9 - 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.

Kalundborg Kommunes samlede vurdering er, at det ansøgte ikke vil påvirke hverken landskabet, naturen eller udpegningerne i kommuneplanen negativt. Der lægges i vurderingen vægt på, at de ansøgte kontorer indrettes i eksisterende bygninger, og den ansøgte garage opføres på samme placering, som byggeri, der nedrives, og at den nye bygning ikke adskiller sig væsentligt fra den gamle i størrelse og udseende.

Projektet medfører derfor ikke væsentlige ændringer af områdets nuværende fysiske eller landskabelige forhold, og vi vurderer, at det er godt tilpasset ejendommen, der fortsat fremstår som en firelænget gård.

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)
- *Særlig værdifuld landbrugsjord* (4.1.1 - 4.1.2)
- *Større sammenhængende landskaber* (4.7.6 - 4.7.8)
- *Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser* (4.7.4 - 4.7.5)
- Landskabskarakterområdet *Eskebjerg Landbrugsflade*
- *Skovrejsning* (4.8.1 - 4.8.6)
- *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, idet de nye bygninger kommer til at fremstå samlet med de eksisterende bygninger og på omtrent samme placering som det, der nedrives.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

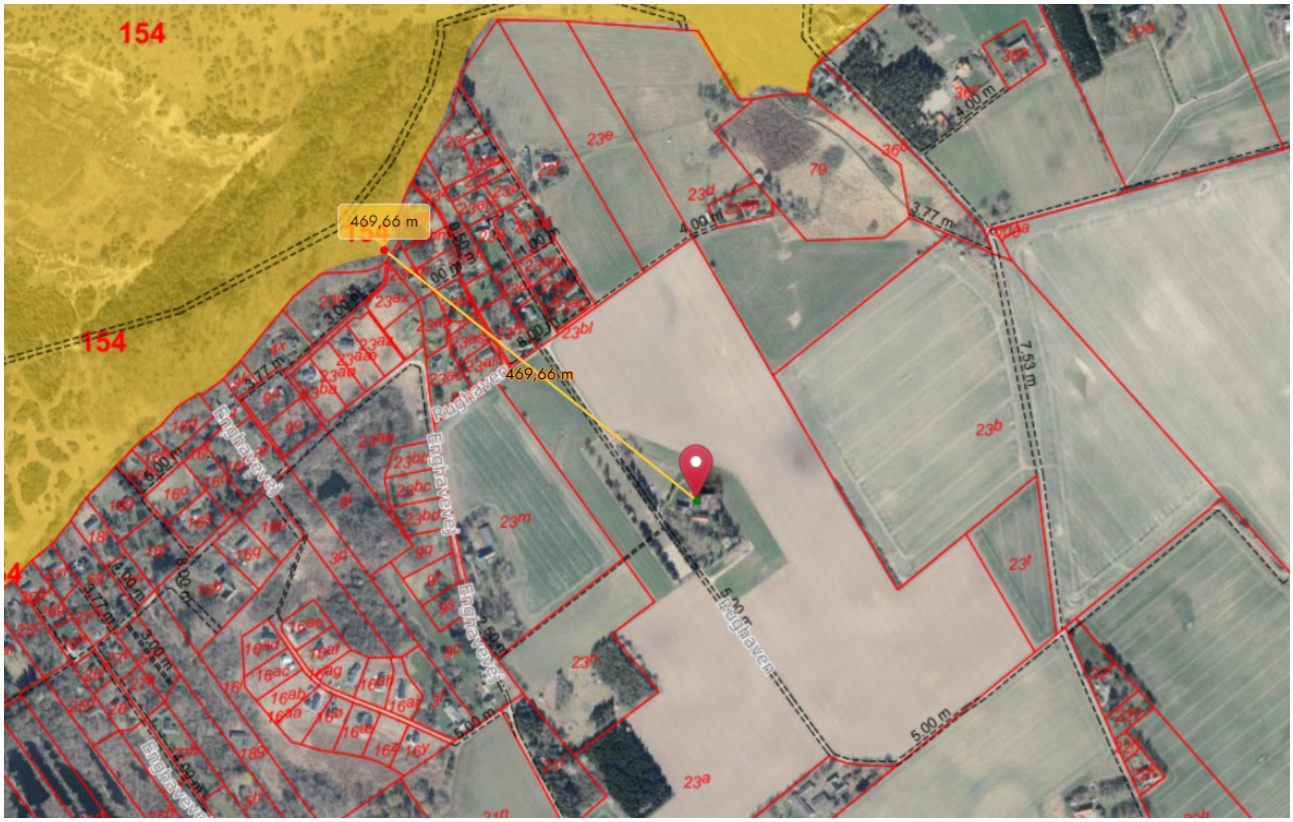
Vores vurdering er, at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da det har uvæsentlig indvirkning på de naturhensyn grundet dets lokale karakter og placering indenfor grundens primære byggefelt.

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 ca. 470 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.



10 - 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.

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.

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

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.

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 S2026-829** 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.