



Thomas Olesen
Væverlodden 11
3220 Tisvildeleje

03. september 2025
Sagsnr. S2025-1034
Plan og Koordinering

Landzonetilladelse

Afgørelse

Kalundborg Kommune meddeler hermed, tilladelse til helårsbeboelse af sommerhus i landzone på nedenstående ejendom, i henhold til planlovens § 35, stk. 1:

Jernhøj 1, 4480 Store Fuglede
Matr.nr. 4c, Flinterup By, St. Fuglede

Tilladelsen forudsætter, at disse vilkår er opfyldt:

- Tilladelsen til helårsbeboelse er personlig og kun gældende for ansøger.
- Ægtefælle/samlever samt egne eller ægtefælle/samlevers børn kan bebo ejendommen helårs, når dette sker sammen med ansøger.
- Tilladelsen ændrer ikke på ejendommens status som sommerhus.
- Ejendommen kan ikke videresælges, udlånes eller udlejes til helårsbeboelse.
- Ejendommen skal være egnet til helårsbeboelse.

Du må først udnytte tilladelsen når følgende er sket:

- Når klagefristen er udløbet. Klagefristen er på 4 uger¹ og regnes fra den 03. september 2025, 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.

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

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 helårsbeboelse på Jernhøj 1, 4480 Store Fuglede på matr.nr. 4c, Flinterup By, St. Fuglede.



1 – Facade mod øst på Jernhøj 1.

Ejendommen er registreret som et sommerhus i landzone. Da sommerhuset ikke er beliggende i et sommerhusområde, er der ikke mulighed for at meddele dispensation til helårsbeboelse efter Sommerhusloven.

I ansøgningen har du oplyst, at du er pensionist, og Kalundborg Kommune vurderer, at du opfylder kravene for at kunne bo helårs i dit sommerhus, når du har ejet det i et år.

Helårsbeboelse af sommerhuset i det første år, hvor du ejer det, vil være en ændret anvendelse af ejendommen der forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Kalundborg Kommune vurderer, at det ikke vil være en væsentlig ændring eller i strid med Planlovens landzonebestemmelser at meddele landzonetilladelse til at du kan bruge huset til helårsbeboelse i det første år, hvor du ejer det.



2- Køkken på Jernhøj 1.



3 – Stue på Jernhøj 1.



4 – Badeværelse på Jernhøj 1.



5 – Værelse på Jernhøj 1.

Af det fremsendte materiale ses huset ikke at være i en tilstand, der taler imod helårsbeboelse.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering², da vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, idet der ikke er nogen nære naboer.



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

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 2021-2032.
- at tilladelsen ikke tilsidesætter hensyn, som planloven skal varetage.
- at ansøger kan bruge ejendommen til helårsbeboelse et år efter køb, uden landzonetilladelse fra kommunen.

Læs mere om baggrunden for vurderingen nedenfor.

² Jf. Planlovens § 35, stk. 5

Baggrund for vurdering

Det ansøgte ligger i område som er udlagt til følgende:

- Økologisk forbindelse
- Særlig værdifulde landbrugsområder
- Landskabskarakterområde Gørlev Moræneflade
- Landskaber med generelle beskyttelseslinjer

Du kan læse mere om hvad der gælder for de forskellige udpegninger enten i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 (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 den ansøgte ændring ikke er i strid med de landskabelige karakterer i området, da der ikke er søgt om bygningsmæssige ændringer på ejendommen.

Vurdering af de naturmæssige hensyn

Vores vurdering er at det ansøgte ikke er i strid med de naturmæssige hensyn, da der ikke er søgt om ændring af bebyggelsen og den ændrede anvendelse vurderes af uvæsentligt omfang.

Jernhøj 1 ligger indenfor en økologisk forbindelse langs med Bækken. Langs med Bækken findes der også andre helårsboliger og bymæssig bebyggelse. Det vurderes ikke, at det vil have nogen væsentlig betydning for den økologiske forbindelse, at den eksisterende bolig tages i brug til helårsbeboelse et år før det ellers ville være muligt.

Der udtages ikke landbrugsjord i forbindelse med det ansøgte og det er derfor ikke i strid med udpegningen som værdifuldt landbrugsområde.

Der er også foretaget en konkret vurdering af om ansøgte kan påvirke internationale beskyttelsesområder væsentligt³ eller vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget på Habitatdirektivets bilag IV⁴, såkaldte bilag IV-arter.

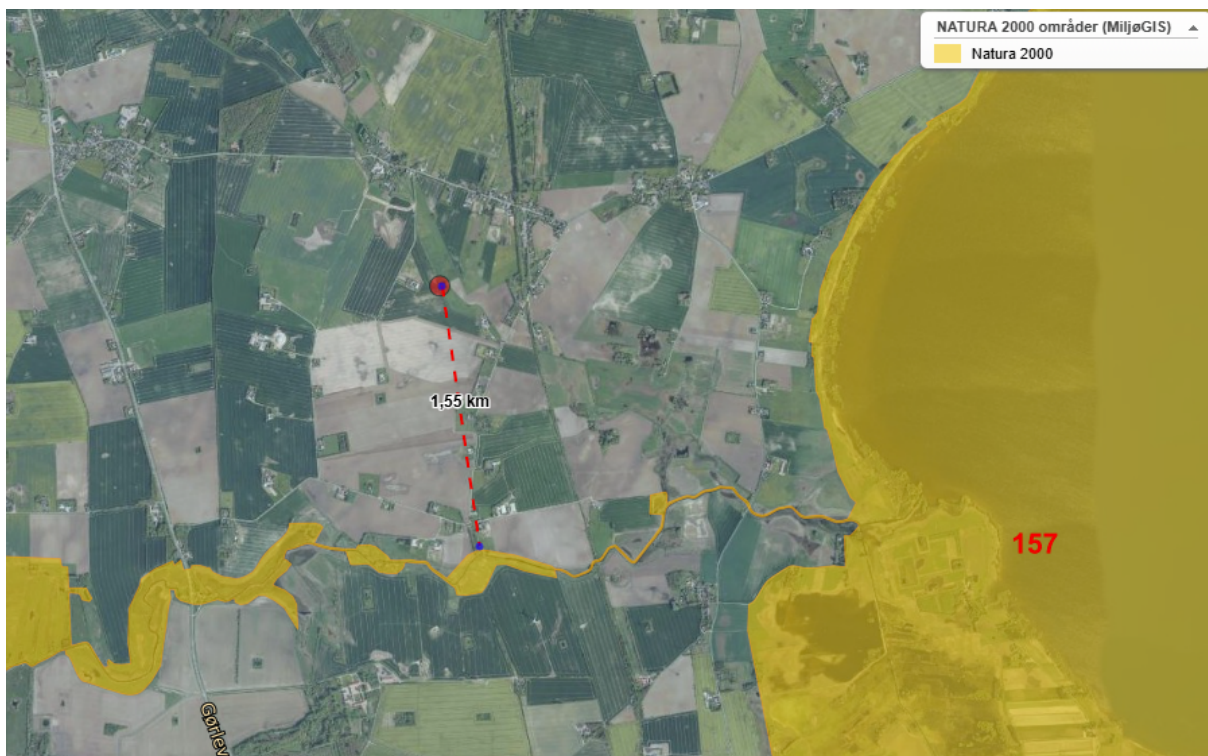
Det ansøgte ligger ca. 1,5 km udenfor nærmeste *Natura 2000-område*; nr. 157 (Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken).

På grund af ejendommens placering, relativt fjernt fra Natura 2000-områder, samt den beskedne ændring i anvendelsen vurderer vi, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Vi har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i det konkrete område. Vi vurderer derfor at helårsbeboelse på ejendommen ikke vil have negativ betydning for bilag IV-arter.

³ Jf. BEK nr. 1383 af 26/11/2016

⁴ Habitatdirektivet, nr. 92/43/EØF



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

Udpegningerne (uddrag fra kommuneplanen)

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

Det åbne land (4.11.1)

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 (4.13.1 - 4.13.2)

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.

Landskaber med generelle beskyttelsesinteresser (4.11.4 – 4.11.5)

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 *Gørlev Moræneflade*, hvor følgende aktiviteter kan påvirke karakterområdets integritet og oplevelsesværdi negativt:

- Beplantninger, bebyggelse eller anlæg, der hindrer udsigt over Storebælt samt Tissø og det bagvedliggende højdedrag

- Bebyggelse eller beplantning der skæmmer udsigten fra de andre karakterområder, som omgiver Tissø
- Ny bebyggelse og anlæg, der ikke harmonerer med eksisterende bebyggelse og landsbyafgrænsninger

Økologiske forbindelser (4.9.12 - 4.9.14)

I økologiske forbindelser skal dyr og planter spredningsmuligheder i landskabet fremmes og der må der ikke ske byudvikling eller anlægges veje og tekniske anlæg, hvis dyr og planter spredningsmuligheder forringes.



8 - Det ansøgte placering indenfor økologisk forbindelse.

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 S2025-1034** for at lette betjeningen.

Med venlig hilsen

Miriam Thastum

Planlægger

Plan og Koordinering
Kalundborg Kommune

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

- RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS, Torvet 3, 4490 Jerslev, 4490@mailreal.dk
- Danmarks Jægerforbund, christensenholger1@gmail.com
- Danmarks Naturfredningsforening, dnkalundborg-sager@dn.dk
- Dansk Botanisk Forening, nbu_sj@botaniskforening.dk
- DN Kalundborg, lodefoged@lodefoged.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

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan der klages til Planklagenævnet, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Klageberettigede

Jf. planlovens § 59 kan følgende klage over afgørelsen:

- Adressaten for afgørelsen
- Ejeren af den ejendom, som tilladelsen vedrører
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- Lokale foreninger og organisationer, som har en retlig eller væsentlig interesse i afgørelsen
- Landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer
- Landsdækkende foreninger, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser
- En berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Erhvervsministeren

Sådan indsender du din klage

Klagen skal indsendes digitalt til Kalundborg Kommune via Planklagenævnets Klageportal hos Nævnenes Hus. Klageportalen findes på www.naevneneshus.dk, www.borger.dk eller www.virk.dk og kan tilgås ved at logge på med MitID. Planklagenævnet afviser som udgangspunkt klager, der kommer uden om Klageportalen, medmindre man forinden er blevet fritaget for at bruge Klageportalen. Du kan læse mere om muligheden for blive fritaget brug af Klageportalen på Planklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk.

Gebyr

Planklagenævnet opkræver et gebyr for at klage. Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Frist

Klagen skal **indgives senest 4 uger efter at afgørelsen er offentliggjort** (datoen på dette brev). Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Klagefristen regnes i hele døgn, det vil sige at en klage skal være godkendt og betalt/faktura bestilt i Klageportalen senest kl. 23.59 på den dag, hvor klagefristen udløber.

Opsættende virkning

En klage har opsættende virkning. Det vil sige, at afgørelsen ikke må udnyttes, mens klagen behandles – medmindre Planklagenævnet meddeler andet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Søgsmål

Hvis denne afgørelse ønskes indbragt for en domstol, jf. planlovens § 62, stk. 2, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.