



TMF Plan

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk
Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Pauline Poulsen
Tlf.: 2156 2078

Mail: pauline.poulsen@koege.dk

Dato: 30. maj 2024
Dokumentnr: 2024-002886-14

Side 1/10

Landzonetilladelse til udstykning – Byvej 39

Byvej 39, 4682 Tureby, matr.nr. 4a, Algestrup By, Sædder

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til udstykning af én matrikel på adressen Byvej 39, 4682 Tureby jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Ansøgningen om udstykning har været politisk behandlet i Klima- og Planudvalget. Et flertal i Klima- og Planudvalget besluttede at der skal gives landzonetilladelse til udstykning af ejendommen. Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 30. maj 2024.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Bliver der klaget over afgørelsen, må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har taget stilling til klagen.

En klage over landzonetilladelsen skal være indgivet skriftligt senest fire uger efter, at afgørelsen er offentliggjort.

Klagefristen løber til og med den 27. juni 2024. Se mere i klagevejledningen senere.

Når klagefristen udløber, retter vi kun henvendelse til dig, hvis der er indgivet klager over vores afgørelse. Hvis du ikke hører fra os, kan du tage landzonetilladelsen i brug.

Når klagefristen udløber, retter vi kun henvendelse til dig, hvis der er indgivet klager over vores afgørelse. Hvis du ikke hører fra os, kan du tage landzonetilladelsen i brug.

Bemærk

Vi gør opmærksom på, at denne landzonetilladelse kun gælder udstykning efter planlovens § 35. Opførelse af bolig kræver ny ansøgning om landzonetilladelse. Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser, herunder udstykningstilladelse og byggetilladelse.

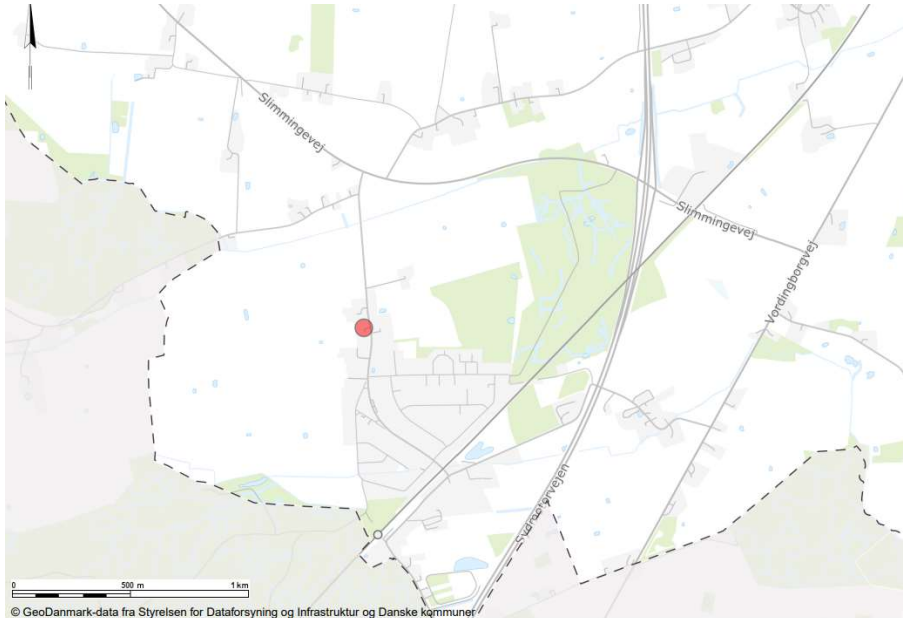
Hvis du ikke benytter landzonetilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du har benyttet tilladelsen, når bygge-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

Dato: 30. maj 2024
Dokumentnr.: 2024-002886-14

Side 2/10

Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til udstykning.



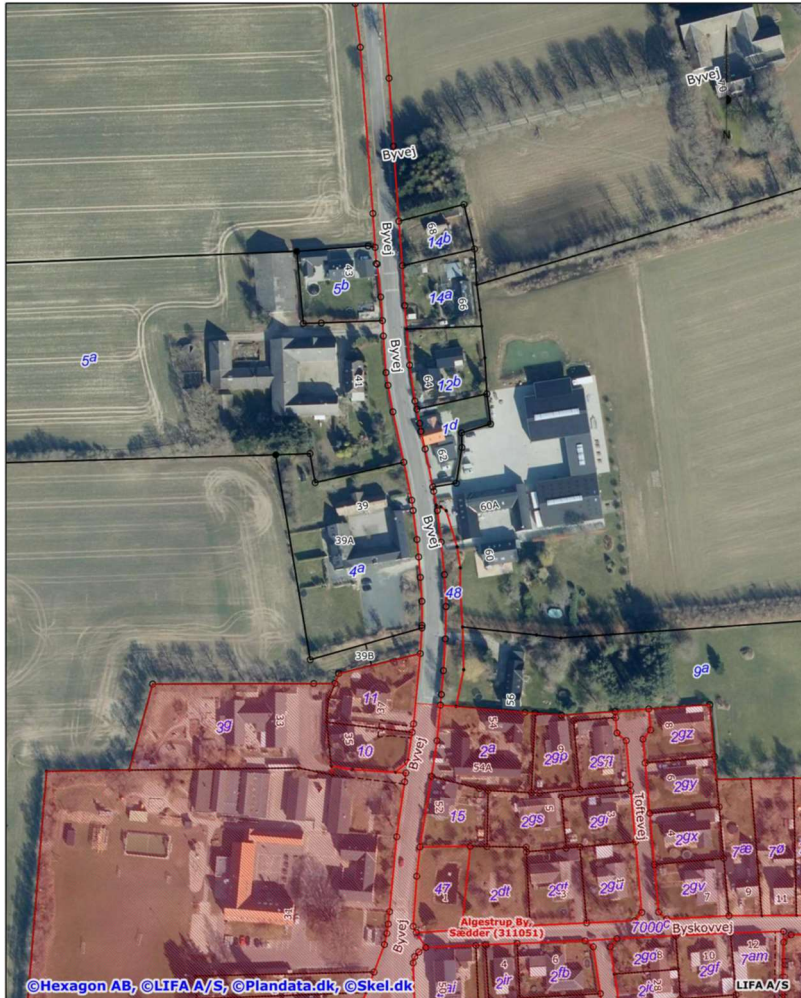
Kort 1: Ejendommens placering i Køge Kommune.

Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at frastykke til opførelse af en ny beboelsesbygning. Denne ansøgning behandler kun udstykningen. Opførelse af en ny beboelsesbygning skal behandles i en anden ansøgning.

Udstykningen er motiveret af et stort ønske fra de nuværende ejere om at opføre et nyt enfamiliehus til sig selv på den nye matrikel. Ejendommens samlede areal er på 4909 m² og der ansøges om at frastykke et areal på 1399 m².

Det fremgår af vedlagte ortofoto, at de primære opholdsarealer for boligen er indrettet mod vest og nord. Nedrivningen af længen har betydet, at arealet mod syd nu henligger som unødigt parkeringsareal og mere eller mindre vedligeholdt haveareal og indgår ikke som fri- og opholdsarealer.



Skel:dk landinspektører firma@skel.dk · www.skel.dk	0 m. 100 m. 200 m.
Målforshold: 1:2000	Dato: 04-01-2024

Kort 2: Ortofoto af ejendommen

Se nedenstående udstykningsforslag.

Dato: 30. maj 2024
 Dokumentnr.: 2024-002886-14

Side 4/10



Bemærk !!
 Matrikelkortet og grundkortet er hentet fra kortforsyningen.dk SDFE og er kun vejledende kort, der ikke må anvendes til detaljprojektering.

Dato		8. maj 2024	
Princip for udstykning		RUPM 64715	
Matrikel		Byvej 39, 4682 Tureby	
Kommune		KB	
Kortnr.		DKTMS	
Målestok		1:1500	
Tegnr.		01	
Landinspektør		Skel:dk	
Hedinger Afdeling		www.skel.dk	
9140 København		København	
3900 Sønderby		Sønderby	
Tel. 33 94 00 41		33 94 00 41	

Sigtsturforklaring	
—	Skel
---	Uelagt vej
■	Eksisterende bebyggelse

Kort 3: Princip for udstykning af matr.nr. 4a Algestrup By, Sædder. Matrikel der ønskes udstykkes ligger i midten af kortet med fælles adgangsvej.



Kort 4: Matrikelkort zoomet ind på udstykningsforslag på 1399 m²

Ejendommens placering

Ejendommen ligger i landzonen – syd for Slimmingevej, mellem Slimmingevej og Tureby st.

Ejendommen ligger i nærheden af en lokalplanlægning i Algestrup omkring Byvej. Byen har primært udviklet sig mellem 1950-1975, hvor der i perioden blev opført i alt ca. 145 boliger. Området har udviklet sig med åben lav boligbebyggelse.

Ejendommen blev oprindeligt udstykket i 1998 med et areal på 4.909 m². På tidspunktet for udstykning lå en længe mod syd, men denne blev nedrevet få år efter udstykningen blev gennemført. Ejer ønsker med udstykning at opføre en ny beboelsesbygning.

Gældende planforhold og udpegninger

Dato: 30. maj 2024
Dokumentnr.: 2024-002886-14

Landzone

Side 6/10

Ejendommen ligger i landzone. Det betyder, at der ikke uden en landzonetilladelse fra Køge Kommune må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Kommuneplan 2021-2033

Ejendommen ligger indenfor et område, der er kortlagt med udpegningerne grøn korridor og særlig værdifuld landbrugsjord.

Grøn korridor

Ejendommen er beliggende i et område, der er udpeget som grøn korridor. Den grønne korridor skal sikre sammenhængende grønne korridor forbinder kommunens særlige bevaringsværdier af stor landskabelig, kulturhistorisk, biologisk eller geologisk interesse og på adgangen til disse landskabelige værdier i den udstrækning, det er muligt.

Særlig værdifuldt landbrugsområde

Ejendommen ligger inden for et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Udpegningen skal blandt andet sikre, at det åbne land bevarer sin karakter af landbrugsland, og at landbruget sikres fortsatte udviklingsmuligheder.

Habitatnatur – Internationale beskyttelsesområder (Natura 2000) og bilag IV-arter

Landzonetilladelser er omfattet af planhabitatbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, jf. § 4 samt § 7, stk. 1, nr. 1 og 2. Det betyder, at kommunen forud for, at der træffes afgørelse om landzonetilladelse, skal vurdere om projektet i sig selv eller i samspil med andre projekter kan have en væsentlig negativ indflydelse på internationale naturbeskyttelsesområder eller på særligt beskyttelseskrævende arter, samt deres yngle- og rasteområder.

Nærmeste internationale beskyttelsesområde (Natura 2000-område) er habitatområde H130 Køge Å ca. 9,8 km nord for ejendommen.

Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der kendskab til 1 forekomst af bilag IV-arter, hhv. springfrø (*rana dalmatina*) omkring 900 m vest og 1 km sydvest for ejendommen.

På grund af afstanden til Natura 2000-områder og bilag IV-arter er det Køge Kommunes vurdering, at det ansøgte projekt ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning på disse.

Naboorientering

Sagen blev den 6. maj 2024 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har ikke modtaget nogle bemærkninger fra naboerne.

Dato: 30. maj 2024

Dokumentnr.: 2024-002886-14

Side 7/10

Vurdering

I områder lige uden for byzone bør udviklingen planlægges gennem kommune- og lokalplanlægningen. Dette skal sikre, at enkelttilladelser ikke kommer til at hindre en ønsket, samlet udvikling, og derved foregriber planlægningen.

I dette tilfælde har kommunen vurderet, at den ansøgte bolig ikke vil ændre områdets karakter markant, idet området allerede rummer en del boliger. I tilfælde af nye ansøgninger om et større antal boliger vil de formentlig være lokalplanpligtige, hvorfor kommunen ikke forventer, at denne sag vil skabe en uønsket præcedens.

Kommunen vurderer derfor, at den ansøgte udstykning kan tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages med planlovens bestemmelser i landzonen, herunder kommunens egne retningslinjer i kommuneplanen.

Kommunen vurderer, at udstykningen ikke vil være i strid med udpegningerne i kommuneplanen, da udstykningen og en senere opførelse af en bolig ikke vil påvirke landskabet.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til udstykning af ejendommen med én matrikel.

Husk inden du går i gang

Fund af arkæologisk materiale

Jordarbejder skal standses, hvis der under arbejdet findes spor af fortidsminder. Fundene skal straks anmeldes til Museum Sydøstdanmark på mail museerne@museerne.dk eller telefon 70 70 12 36.

Jordforurening

Hvis du under bygge- eller jordarbejder konstaterer en forurening af jorden, eller der sker en forurening af jorden, skal du straks give besked til Køge Kommune på mail tmf@koege.dk.

Terrænregulering

Inden du går i gang med at terrænregulere jorden på din grund, skal du være opmærksom på, at der er regler for, om du må regulere den, og hvor meget du evt. må regulere den. Hvis det

ikke fremgår af din ansøgning, at du ønsker at terrænregulere, skal du kontakte os for at høre om dine muligheder.

Dato: 30. maj 2024
Dokumentnr.: 2024-002886-14

Side 8/10

Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Du klager via klageportalen, som du finder på www.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Køge Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Køge Kommune. Hvis Køge Kommune fastholder afgørelsen, sender Køge Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. [Se betingelserne for at blive fritaget her.](#)

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

En klage over denne afgørelse har opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Kopi af tilladelsen sendes til:

- Danmarks Naturfredningsforening: dn@dn.dk og dnkoege-sager@dn.dk
- Dansk Ornitologisk Forening: natur@dof.dk og koege@dof.dk

Dato: 30. maj 2024
Dokumentnr.: 2024-002886-14

Side 9/10

Venlig hilsen
Pauline Poulsen

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

Dato: 30. maj 2024
Dokumentnr.: 2024-002886-14

Side 10/10

Lov om planlægning (planloven), jf. LBK nr 1157 af 01/07/2020

§ 35, stk. 1

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog jf. dog §§ 36-38.

§ 35, stk. 4

Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

§ 56, stk. 2

En tilladelse efter § 35, stk. 1, bortfalder, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af tilladelsen, hvis den ikke er udnyttet, inden 5 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. dog § 4 a, stk. 8, og § 5, stk. 3.

§ 58, stk. 1, nr. 1

Til Planklagenævnet kan påklages kommunalbestyrelsers afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog §4a, stk. 4 og §5, stk. 4.

Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (planhabitatbekendtgørelsen), jf. BEK nr 1383 af 26/11/2016

§ 4, stk. 1

Før der træffes afgørelse i medfør af de bestemmelser, der er nævnt i § 5, skal der foretages en vurdering af, om projektet i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. De projekter, der omfattes af kravet om vurdering, er projekter som ikke direkte er forbundet med eller nødvendige for Natura 2000-områdets forvaltning.

§ 5

Følgende sager efter lov om planlægning er omfattet af § 4:

- 1) Dispensation fra bestemmelser i en lokalplan m.v., jf. § 5 u og § 19 i lov om planlægning.
- 2) Tilladelse til udstykning, opførelse af ny bebyggelse, eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer efter § 35 i lov om planlægning.

§ 7, stk. 1

Ved administration af de i § 5 nævnte bestemmelser kan der ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv., hvis det ansøgte kan

- 1) beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller
- 2) ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.