



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: 8. juli 2024
Dokumentnr: 2024-010205-8

Side 1/11

Landzonetilladelse til ændring af tagkonstruktion på udhusbygning med solceller

Dalbyvej 2A, Nr. Dalby 4140 Borup, matr. 2a Nr. Dalby By, Nr. Dalby

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 104 – Nr. Dalby Landsby til solceller på adressen Dalbyvej 2A, jf. § 35, stk. 1 og § 19, stk. 1 i planloven.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 8. juli 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 5. august 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.

Bemærk

Vi gør opmærksom på, at landzonetilladelsen kun gælder planlovens § 35. Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser, herunder eventuelt 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.

Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af nyt udstag på ca. 87 m² hen over 2 bygninger med henblik på installation af solceller.

Dato: 8. juli 2024

Dokumentnr.: 2024-010205-8

Side 2/11



Kort 1: Oversigtskort med projektets beliggenhed i Køge Kommune (rød prik).



Kort 2: Omtrentlig placering af bygningen hvor tagkonstruktionen skal ændres (rød markering), ikke målfaste og fredede områder (blå markering).

Der er ansøgt om at opføre et nyt udstag på ca. 87 m² hen over 2 bygninger med henblik på installation af solceller.

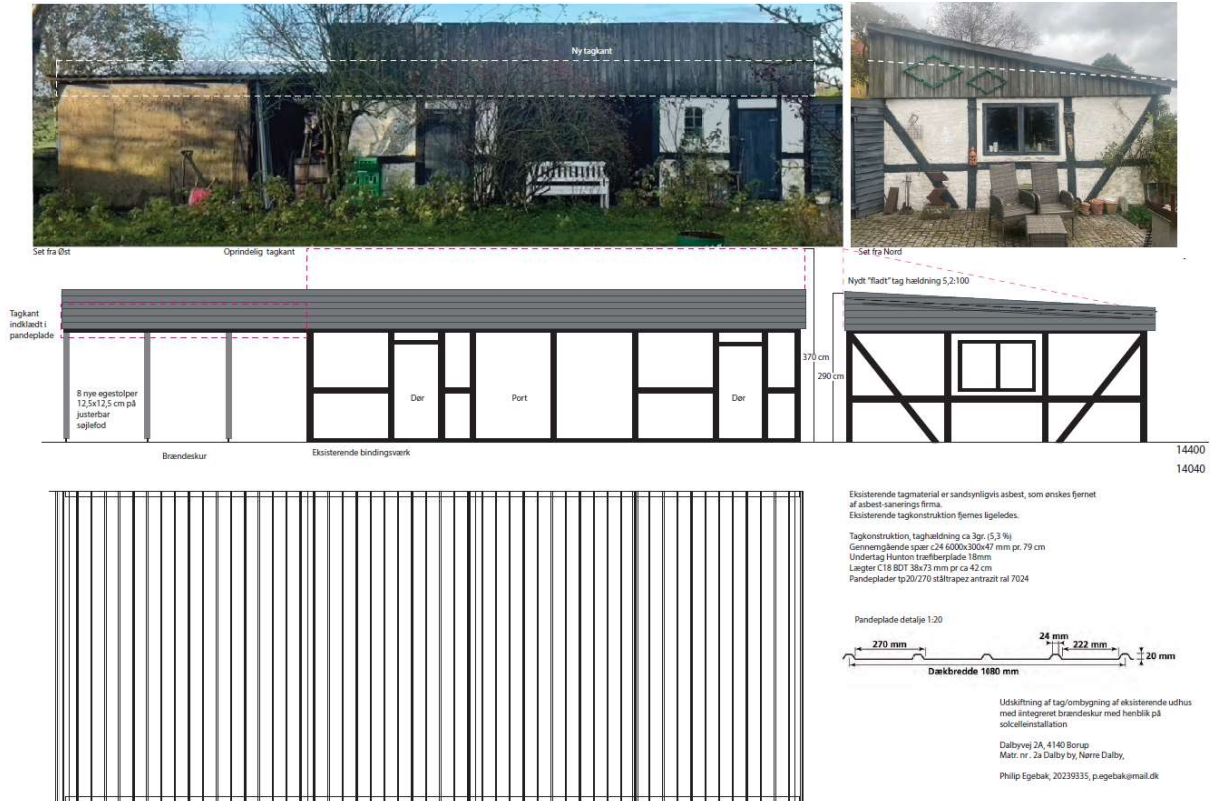
Tagkonstruktion, taghældning ca 3gr. (5,3 %). Gennemgående spær c24 6000x300x47 mm pr. 79 cm. Undertag Hunton

træ-berplade 18mm. Lægter C18 BDT 38x73 mm pr ca 42 cm.
Pandeplader tp20/270 ståltrapéz antrazit ral 7024.

Dato: 8. juli 2024
Dokumentnr.: 2024-010205-8

Det eksisterende tagmateriale er sandsynligvis asbest, som ønskes fjernet af asbest-sanerings firma. Eksisterende tagkonstruktion fjernes ligeledes. Udskiftning af tag/ombygning af eksisterende udhus med integreret brændeskur med henblik på solcelleinstallation.

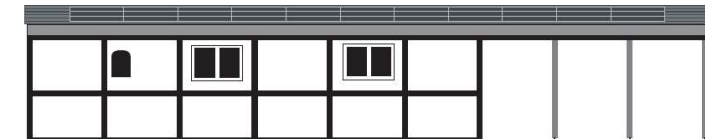
Side 3/11



Kort 3: Eksisterende tagmateriale er sandsynligvis asbest, som ønskes fjernet af asbest-sanerings firma. Eksisterende tagkonstruktion fjernes ligeledes. Udskiftning af tag/ombygning af eksisterende udhus med integreret brændeskur med henblik på solcelleinstallation



Set fra Nord



Ekisterende bindingsværk

Brændeskur



14400

14040



Tagkonstruktion, taghældning ca 3gr. (5,3 %)
Gennemgående spar c/24 600x300x47 mm pr. 79 cm
Underlag Hanton træfliserplade 18mm
Længder c/18 801 28x12 mm pr ca 43 cm
Pandeplader tp.20/270 stålsæpez antrætt tal 7024
Installation af solceller jvf separat beskrivelse

Udsøftning af tag/ombygning af eksisterende udhus
med integreret brændeskur med henblik på
solcelleanstaltion
Dalbyvej 2A, 41 46 Borup
Madr. nr. 2A Dalby by, Nørre Dalby,
Philip Egebak, 20230335, p.egebak@gmail.dk

Nydt "bladt" tag hældning 5,2-100

Kort 4: Udsøftning af tag/ombygning af eksisterende udhus med integreret brændeskur med henblik på solcelleanstaltion.

Gældende planforhold og udpegninger

Dato: 8. juli 2024
Dokumentnr.: 2024-010205-8

Landzone

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.

Side 5/11

Kommuneplan 2021-2033

Ejendommen ligger inden for et område, 13BE15 – Nr. Dalby kommuneplan, der er kortlagt som et område med generel anvendelse som blandet bolig og erhverv. Specifik anvendelse er angivet som landsbyområde. Bebyggelsesomfanget er maksimal bebyggelsesprocent er 30% af området som helhed. Maksimale antal etager er 1,5 og maksimal højde er 8,5 m. Der er særlige bestemmelser, som at lokalplanen skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.

Lokalplan nr. 104 – Nr. Dalby landsby

Det ansøgte afviger fra nedenstående bestemmelser i lokalplanen.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 104 hvor der i lokalplanens bestemmelse § 8.10 står:

- *”Solfangere må ikke virke skæmmende og må ikke placeres på tagflader mod offentlig vej eller privat fællesvej. Opsættelse kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Derfor kræver det en dispensation fra § 8.10, idet det ansøgte medfører, at der opsættes solfangere, som vender væk fra offentlig og privatvej”.*

Det ansøgte kræver derfor en dispensation fra §8.10.

Kirkebyggelinjen

Din ejendom ligger nær en kirke, der er beskyttet i en omkreds af 300 meter, hvor det er forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. Denne beskyttelseszone kaldes for kirkebyggelinjen. Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Da din ejendom ligger i landzone, kræver dit projekt ikke en særskilt dispensation fra kirkebyggelinjen, da vi i landzonetilladelsen varetager de hensyn, der også skal tages til kirken.

Den nye tagkonstruktion overstiger ikke 8,5 meter i højden, og derfor kan det ansøgte opføres uden en dispensation.

Fredningen af Nr. Dalby Kirke

Det ansøgte areal er omfattet af fredningen af Nr. Dalby Kirke. Det fremgår af fredningsdeklarationen af 24. juli 1952 vedrørende Nr. Dalby Kirke, at ejendommen matr.nr. 2a, Nr. Dalby by, Nr. Dalby, ikke yderligere må bebygges udover de for skolen nødvendige udvidelser, herunder en eventuel ombygning af skolen. Påtaleberettiget er menighedsrådet for Ejby-Nr. Dalby sogne og fredningsnævnet for Roskilde Amtsrådskreds mv. Begge er blevet hørt i forbindelse med sagsbehandlingen.

Dato: 8. juli 2024

Dokumentnr.: 2024-010205-8

Side 6/11

Miljøstyrelsen har i e-mail af 15. marts 2024 blandt andet anført, at det ansøgte, ikke er beliggende i et Natura 2000-område, og at Miljøstyrelsen vurderer, at det ikke kan påvirke nærtliggende Natura 2000-områder.

Køge Kommune har besvaret en opfordring fra Miljøstyrelsen til at tilkendegive, hvorfor det ansøgte, ikke vil påvirke eventuelle bilag IV-arter, hvilket kommunen har gjort i sin supplerende udtalelse af 26. marts og 21. maj 2024. Miljøstyrelsen har anført, at ansøgningen ikke giver styrelsen anledning til yderligere bemærkninger.

Formålet med kirkefredningen er at bevare et frit ind- og udsyn til og fra Nørre Dalby Kirke. Det er fredningsnævnets opfattelse, at det ansøgte, ikke er i strid med fredningens formål. Den ønskede ændring af udhusets tag med opsætning af solceller vil ikke påvirke ind- og udsynet til og fra Nørre Dalby Kirke. Derfor tillader fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, at det påtænkte byggeri gennemføres. Fredningsnævnet vurderer, at betingelserne i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 og 3, er opfyldt.

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 H131 Køge Å ca. 1,9 km sydøst for ejendommen.

Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der ikke kendskab til forekomst af nogen bilag IV-arter.

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 18. juni 2024 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har ikke modtaget nogle bemærkninger fra naboerne.

Dato: 8. juli 2024

Dokumentnr.: 2024-010205-8

Side 7/11

Vurdering

Kommunen vurderer, at det ansøgte, kan tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages med planlovens bestemmelser for planlægning i det åbne land, herunder kommunens egne retningslinjer og den sædvanlige praksis på området.

Kommunen vurderer, at solcellerne ikke vil være i strid med udpegningerne i kommuneplanen, da ejendommen ligger i et åbent terræn på kanten af en landsbyområdet ud mod marker og mod det fladere landskab sydvest for ejendommen.

Solcellerne opsættes på tagfladerne af skur, hvor taget renoveres i forbindelse med solpanelerne. Køge Kommune vurderer, at solcellerne ikke vil kunne genere andre med sin placering solcellerne kan indpasses på ejendommen uden nogen visuelle eller fysiske gener i forhold til ejendommens øvrige bygninger, naboer og det omgivende landskab.

Desuden, har Fredningsnævnet vurderet, at det ansøgte ikke er i strid med fredningens formål. Den ønskede ændring af udhusets tag med opsætning af solceller vil ikke påvirke ind- og udsynet til og fra Nørre Dalby Kirke.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til opsætning af solceller.

Dispensation fra Lokalplan 104 – Nr. Dalby landsby

Det ansøgte projekt kræver dispensation fra Lokalplan 104 §8.10. Køge Kommune dispenserer fra lokalplanen til det ansøgte projekt. Køge Kommune vurderer, at der ikke vil være væsentlige gener for omgivelserne ved opsætning af solpanelerne på skurets nye flade tag pga. ejendommens placering mod åbne marker og skurets placering i eget haveanlæg.

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.

Dato: 8. juli 2024

Dokumentnr.: 2024-010205-8

Side 8/11

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.

Flagermus

Gamle (landbrugs)bygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Men da de har et stort spredningspotentiale og lever i såkaldte metapopulationer, vil nedlæggelsen af en enkelt landbrugsbygning/fældning af enkelte træer ikke have betydning for områdets økologiske funktionalitet eller bestanden.

Hvis du på forhånd er klar over, at der er flagermus på loftet, eller i træer som fældes, eller hvis der under arbejdet opdages flagermus, skal disse fjernes ved en udslusning, inden arbejdet påbegyndes/fortsættes. Naturstyrelsen vil kunne rådgive om udslusning.

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.

Dato: 8. juli 2024
Dokumentnr.: 2024-010205-8

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

Side 9/11

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

Venlig hilsen

Pauline Poulsen

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

Dato: 8. juli 2024

Dokumentnr.: 2024-010205-8

Side 10/11

Bekendtgørelse af lov om planlægning (planloven), jf. LBK nr 223 af 01/03/2024

§ 19, stk. 1

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver, jf. dog stk. 3, § 5 u, § 15, stk. 16, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40.

§ 20, stk. 1

Dispensationer efter § 19 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til:

- 1) ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen,
- 2) naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd og
- 3) de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger.

§ 35, stk. 1

I landzoner 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 §§ 5 u og 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: Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog § 4 a, stk. 4, og § 5, stk. 5.

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.

Dato: 8. juli 2024

Dokumentnr.: 2024-010205-8

Side 11/11

§ 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.