



Dato	Dokumentnummer	TMF Plan
------	----------------	----------

18. august 2023	2023-009897-2	
-----------------	---------------	--

Landzonetilladelse til garage på 75 m²

Egøjevej 95, 4600 Køge, matr. 3d, Egøje By, Herfølge

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til garage på 75 m² på adressen Egøjevej 95, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 18. august 2023. 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 15. september 2023.** 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

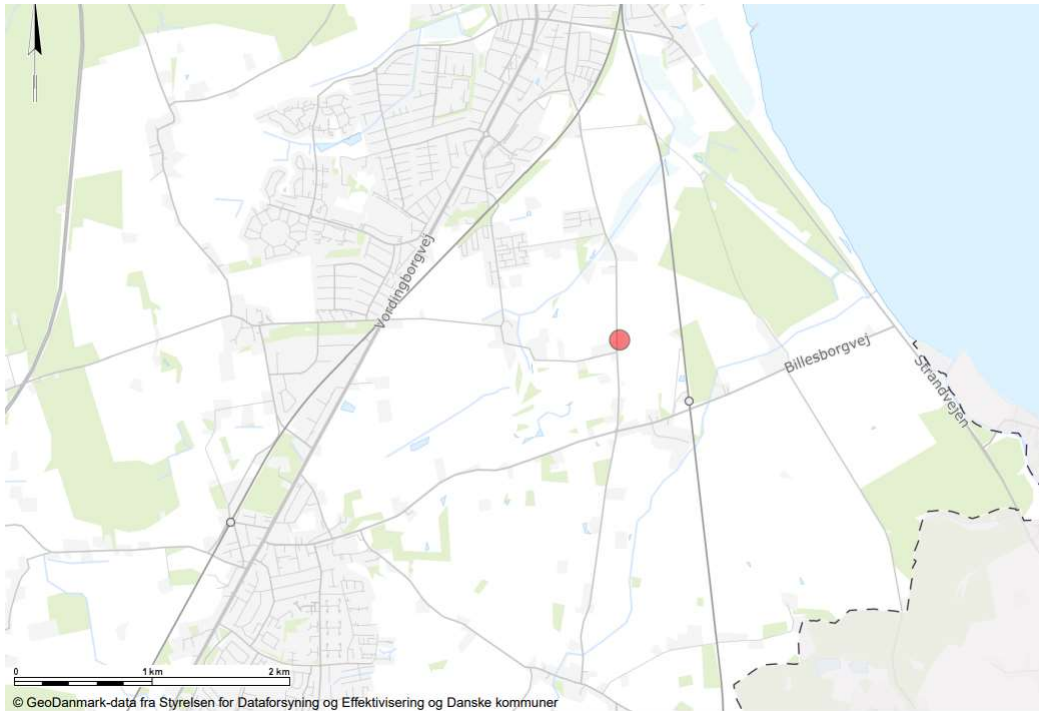
Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af garage på 75 m² (oversigtskort).

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Pauline Poulsen
Tlf. 21 56 20 78
Mail tmf@koege.dk



Kort 1: Ejendommens placering i Køge Kommune

Ansøger ønsker at opføre en garage på 75 m². Garagen har til formål at være til ansøgers brug. Garagens tag opføres i betontegl på lægter, gitterspær med blød isolering, dampspærre, forskallingsbrædder og træbeton. Ydervægge opføres i klinkbeklædning i mørkebrunt træ, ventileret hulrum med vindspærre, spær træ med blød isolering, dampspærre, lægter med blød isolering og indvendige krydsfiner. Terrændækket opføres i hård isolering og betondæk med armering. Garagens placeres ca. 1,5 meter x 2,5 meter fra det opførte enfamiliehus (se bilag for tegningsmateriale). Garagen placeres ca. 4,6 meter til skel.



Kort 2: Garagens placeret 1,5 x 2,5 meter fra matrikelskel med et areal på 75 m² (Rød figur).

Gældende planforhold og udpegninger

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.

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. 3,3 km nordvest for ejendommen. Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der kendskab til én forekomst af bilag IV-arter, hhv. springfrø (*rana dalmatina*) omkring 276 m nordøst og 396 m nordøst 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 har været sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har ikke modtaget nogle bemærkninger fra naboerne.

Vurdering

Det er Køge Kommunes vurdering, at den ansøgte garage på 75 m² kan opføres 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. Det er yderligere vurderet, at den ansøgte garage opføres i lignende stil, farve og materialevalg til det eksisterende enfamiliehus.

Kommunen har lagt vægt på, at der ikke er lignende bygning med samme formål på ejendommen, og at den ansøgte garages placering og udnyttelse placeres hensigtsmæssigt ift. matrikelskel. Endvidere at placeringen er i tilknytning til det allerede opførte enfamiliehus, hvilket skaber en samlet bebyggelsesstruktur.

Udover ovennævnte udpegning, er der ikke landskabsmæssige eller kulturhistoriske udpegninger i kommuneplanen, som taler imod den ansøgte placering. Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til garagen, som beskrevet i ansøgningsmaterialet.

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.

Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Du klager via klageportalen, som du finder på www.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med NemID. 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

Venlig hilsen

Pauline Poulsen

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

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.

Bilag

Egøjevej 95

Situationsplan

Dato: 23.04.2023
Format: A3 (297x420 mm)



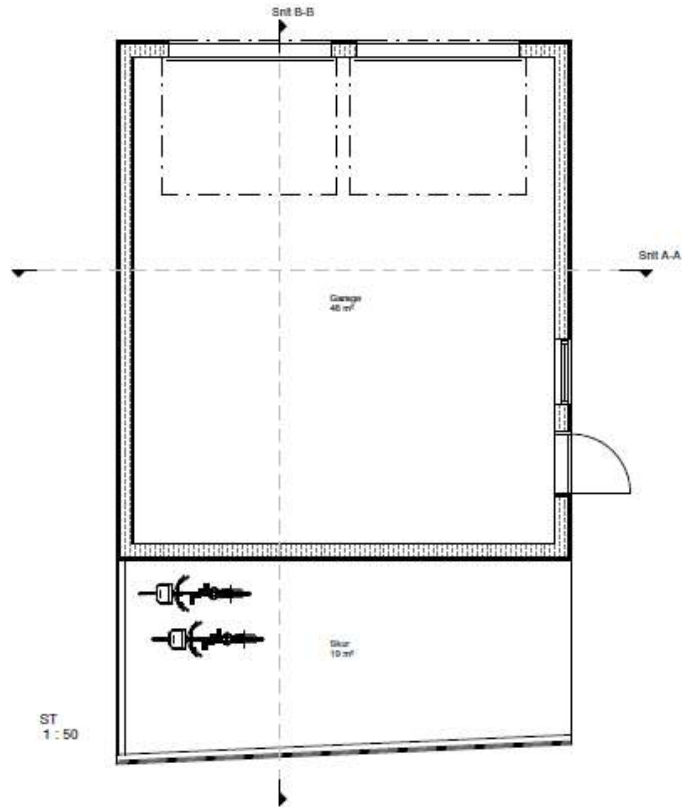
EGØJ_01_H1_N001

Tegning 1: Situationsplan

Egøjevej 95

Gulvplan

Dato: 23.04.2023
Format: A3 (297x420 mm)

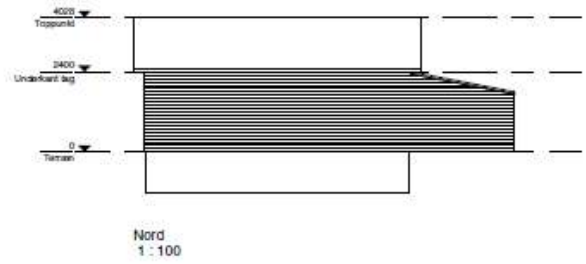
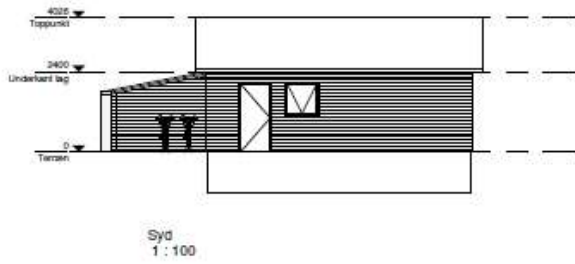
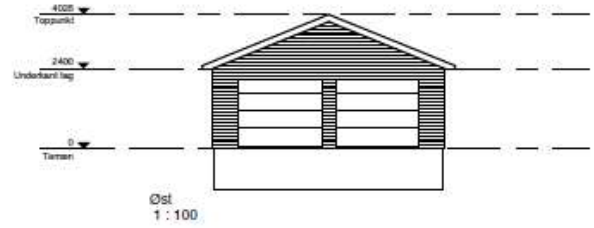
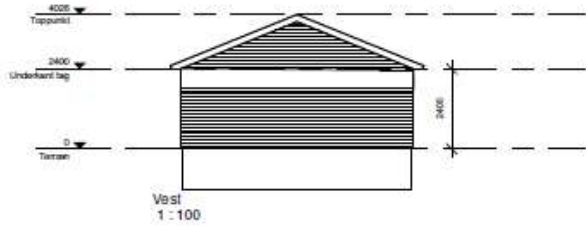


Tegning 2: Gulvplan af garage

Egojevej 95

Facade

Dato: 22.04.2023
Format: A3 (297x420 mm)

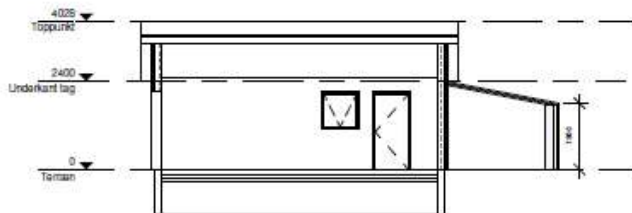


EGD_N01_H2_N005

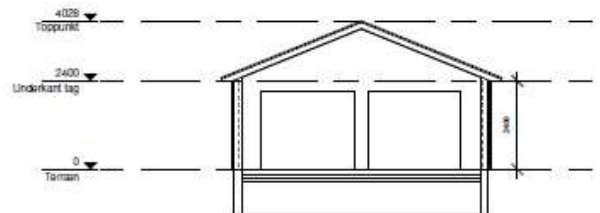
Tegning 3: Facade af garage

Egøjevej 95**Snit A-A & B-B**

Dato: 23.04.2023
 Format: A3 (297x420 mm)



Snit B-B
1 : 100



Snit A-A
1 : 100

Tak
 Betonlag på tagter
 Klæmmeisoler m. ventileret hulrum
 Underlag
 95x45 mm gitterspor m. blød isolering kl. 37
 Dampspærre
 25 mm forskallingsbrædder
 25 mm isobeton

Vinduesparti
 20 mm klirskiveisoler i træ, mørke brun
 Ventilert hulrum m. vindspærre
 95x45 mm spartræ m. blød isolering kl. 37
 Dampspærre
 45x45 mm tagter m. blød isolering kl. 37
 15 mm indiv. krydstreer

Til mandsæk
 300 mm hård isolering
 150 mm betondek m. armering

Tegning 4: Facetegninger med materialebeskrivelse, Snit A-A & B-B