



TMF Plan

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk
Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Karl Ejnar Kærn
Tlf.:
Mobil:
Mail: karl.karn@koege.dk

Dato: 26. november 2024
Dokumentnr: 2024-012723-9

Side 1/8

Landzonetilladelse til udstykning

Skovhusvænget 31, 4632 Bjæverskov, matr. 30 Vemmedrup By, Bjæverskov.

Ejerne af Skovhusvænget 31, matr. 30 Vemmedrup By, Bjæverskov, har søgt om landzonetilladelse til udstykning af to parceller til opførelse af parcelhuse.

Udstykningsforslag er vedhæftet som bilag.

Ejendommene ligger i landzone, i det nordøstlige hjørne af Vemmedrup. Mod vest og syd støder ejendommen op mod lokalplan 17 (Vemmedrup), mod nord er ejendommen afgrænset af Ringstedvej, og mod øst af en skovparcel (fredsskov), der ligger mellem Ringstedvej og Skovhusvænget. Ejendommen er en erhvervsejendom, hvorfra der drives en mindre vognmandsvirksomhed.

Oversigtskort med placering er vedhæftet som bilag.

Der er søgt om udstykningstilladelse til udstykning af to parcelhusgrunde på hhv. 1600 og 1350m². I forbindelse med ansøgning om udstykning søges der også anvendelsesændring fra erhverv til boligformål. Udgangspunktet er L-formet 1 plans huse på ca. 160m², med lydisolerede vinduer. Husene er placeret på linje med nabohusene, længst væk fra Ringstedvejen.

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse og til anvendelsesændring og udstykning af ejendommen på adressen *Skovhusvænget 31*, jf. § 35, stk. 1 og § 19, stk. 1 i planloven.

Klima- og Planudvalget/Byrådet har på mødet den 07/11, 2024 behandlet sagen og besluttet at give landzonetilladelse til anvendelsesændring og udstykning af ejendommen.

Ansøgningen om udstykning og anvendelsesændring har været politisk behandlet i Klima- og Planudvalget/Byrådet. Et flertal i Klima- og Planudvalget/Byrådet har besluttet at give landzonetilladelse til anvendelsesændring og udstykning af ejendommen. Flertallet har vurderet, at ændringerne *kan ske under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen. Herunder særligt de landskabelige, landbrugsmæssige og planlægningsmæssige interesser.*

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 28. november 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 02. januar 2025.** 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.

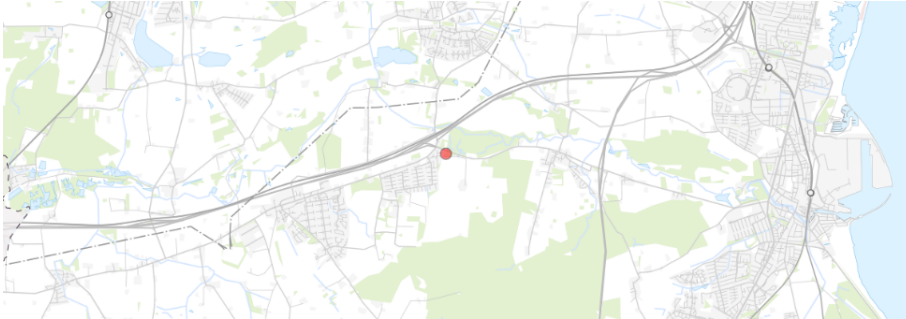
Bemærk

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

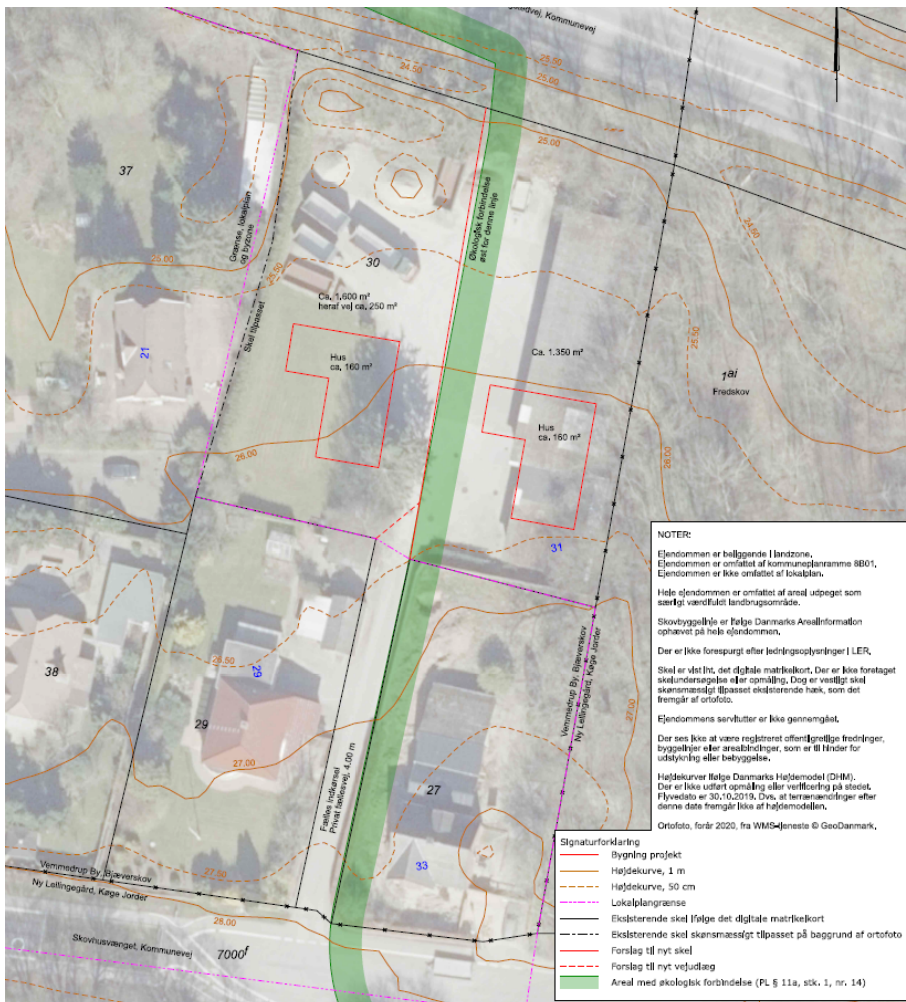
Hvis du ikke benytter landzonetilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du har benyttet tilladelsen, når bygge-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til anvendelsesændring og udstykning. (se oversigtskort).



Kort der viser ejendommens placering i Køge Kommune



Kort der viser udstykningsplanen.

Gældende planforhold og udpegninger

Dato: 26. november 2024
Dokumentnr.: 2024-012723-9

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 4/8

Kommuneplan 2021-2033

Generelt gælder det, at nye udstykninger og nye boliger kræver landzonetilladelse.

Ifølge Planloven skal nye boliger primært opføres i byzone, men der kan dog meddeles tilladelse til udstykninger og nye boliger som huludfyldninger eller afrunding af de landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen.

Særligt i områder omkring eksisterende byzoner bør Køge Kommune være opmærksom på de planlægningsmæssige hensyn og hensynet om klar grænse mellem land og by. Ejendommen Skovhusvænget er omfattet af kommuneplanramme 8B01, der er udlagt som boligområde. Skovbyggelinjen er ligeledes ophævet på ejendommen.

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 Køge Å ligger ca. 520 meter nord 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 11. november 2024 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har ikke modtaget nogle bemærkninger fra naboerne

Dato: 26. november 2024
Dokumentnr.: 2024-012723-9

Side 5/8

Vurdering

Kommunen vurderer, at der kan meddeles tilladelse til den ønskede udstykning, da det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, og at det kan betragtes som afrunding af byen, en tilladelse til udstykning vil ikke ændre på, at der stadig er en klar grænse mellem by og land. To nye boliger på dette sted vurderes ikke at være lokalplanpligtigt. Derfor kan byggeriet gennemføres på baggrund af en landzonetilladelse.

Kommunen vurderer, at udstykning og anvendelsesændring til beboelse ikke vil være i strid med udpegningerne i kommuneplanen, da ejendommen i gældende kommuneplan er beliggende i et område udlagt til boligområde.

Det er ligeledes kommunens vurdering, at der kan meddeles tilladelse til den ønskede udstykning, da det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, og at det kan betragtes som afrunding af byen, en tilladelse til udstykning vil ikke ændre på, at der stadig er en klar grænse mellem by og land.

To nye boliger på dette sted vurderes ikke at være lokalplanpligtigt. Derfor kan byggeriet gennemføres på baggrund af en landzonetilladelse.

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

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: 26. november 2024
Dokumentnr.: 2024-012723-9

Side 6/8

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 området's 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.

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:

Side 7/8

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

Venlig hilsen

Niels Rolskov
Formand for Klima- og Planudvalget

Pia Nielsen
Planchef

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

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

§ 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: 26. november 2024
Dokumentnr.: 2024-012723-9

Side 8/8

§ 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.