

Returadresse:  
Køge Kommune, TMF Plan  
Torvet 1  
4600 Køge



KØGE KOMMUNE

TMF Plan

Køge Rådhus  
Torvet 1  
4600 Køge

www.koege.dk  
Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:  
Katja Adler Broe  
Tlf.: +45 56 67 62 21  
Mobil: +45 20 46 97 09  
Mail: katja.broe@koege.dk

Dato: 10. februar 2025  
Dokumentnr: 2024-014376-11

Side 1/9

## Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan til en midlertidig oplagsplads på ca. 1.500 m<sup>2</sup>

*matr.nr. 4c, Ll. Skensved By, Højelse*

### Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 1046 Køge Nord, til en midlertidig oplagsplads på ca. 1.500 m<sup>2</sup> på adressen matr.nr. 4c, Ll. Skensved By, Højelse, jf. § 35, stk. 1 og § 19, stk. 1 i planloven.

Landzonetilladelsen gives på vilkår af:

- At oplagspladsen fjernes og arealet reetableres til hidtidig brug senest den 1. juni 2026
- At der må ikke være overnatning på arealet ifm. skurbyen

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside mandag den 10. februar 2025. 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 mandag den 10. marts 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.

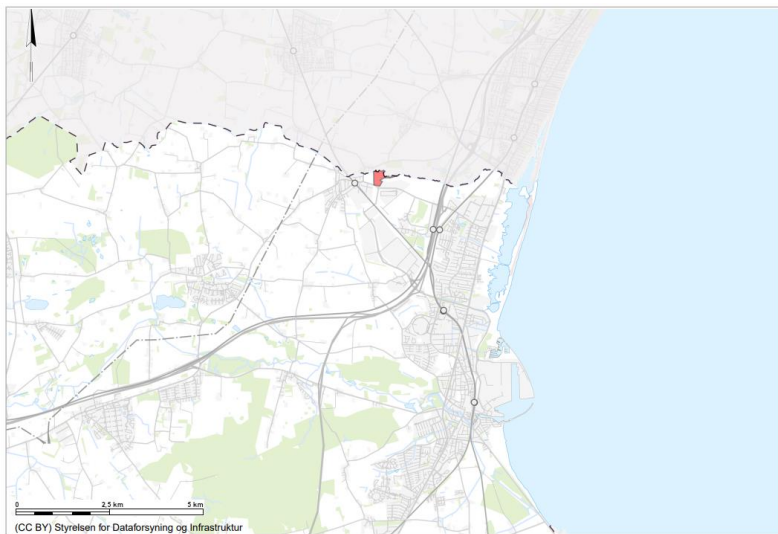
Dato: 10. februar 2025  
Dokumentnr.: 2024-014376-11

Side 2/9

## Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til etablering af midlertidig oplagsplads på ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

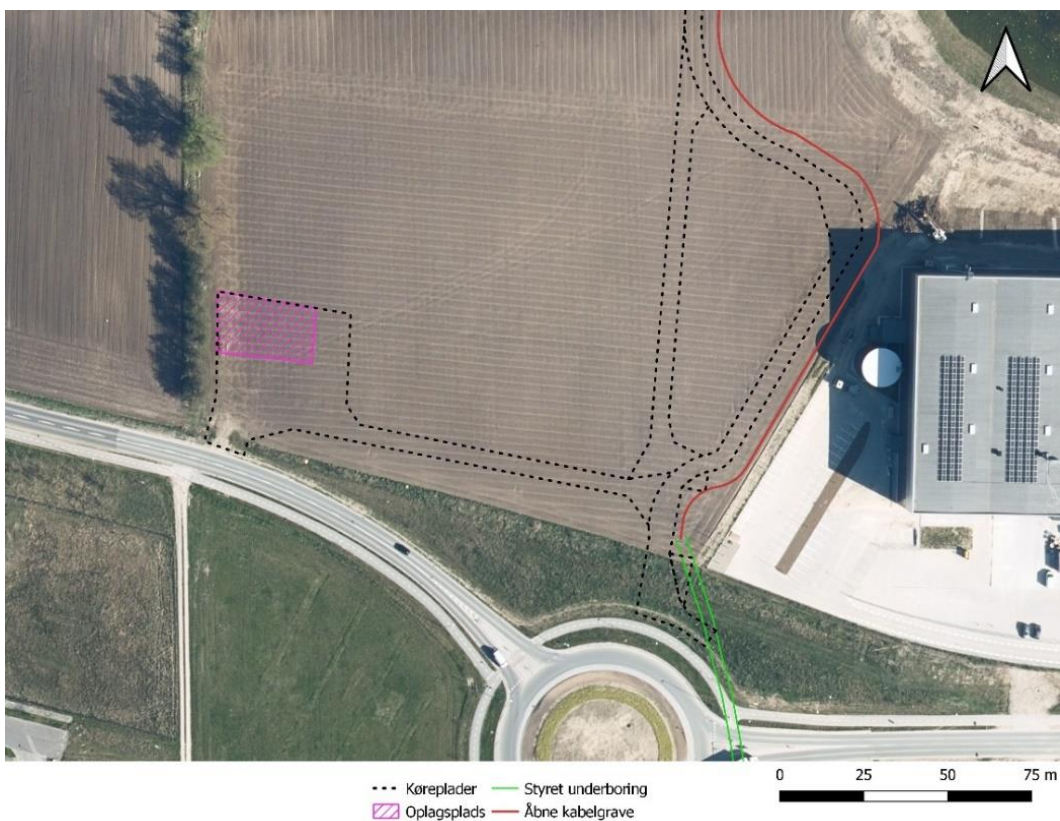
Ansøgningen er indsendt af COWI A/S på vegne af AKEA AB. Matriklen ejes af Køge Kommune, som har givet accept til at benytte arealet til det ansøgte formål.



Kort 1: matriklens beliggenhed i Køge Kommune



Kort 2: oplagspladsens placering på matriklen



Den midlertidige oplagsplads skal benyttes i forbindelse med etablering af to nye 132 KV jordkabler (kabeltracé er ca. 3,5 km) knyttet til transformerstationen i Solrød Kommune. Kablerne skal bruges til Microsoft nye datacenter i Køge.

På grund af datacentrets betydelige effektbehov kan datacentret ikke tilsluttes den offentlige strømforsyning, men må forsynes med selvstændige stærkstrømskabler.

Dato: 10. februar 2025  
Dokumentnr.: 2024-014376-11

Side 4/9

Oplagspladsen etableres med køreplader og der opstilles en skurby. Arealet vil blive hegnet, da der skal oplagres kabler, kabeltromler, rørmaterialer, anlægsmaskiner og mandskabsskure med lukket vand- og spildevandssystem. Belysningen på pladsen vil komme op i 5-6 meters højde. Der vil ikke være belysning om aftenen/natten, men der vil være behov for lys i tidlige morgentimer, når mandskabet møder ind,

Det forventes, at ca. 15 lastbiler, 5 personbiler, 2 dumpere og 2 gravemaskiner kan køre til og fra pladsen pr. dag. Til- og frakørsel til oplagspladsen vil ske fra Egedesvej via en eksisterende grusvej på landbrugsejendommen.

## 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.

### Kommuneplan 2021-2033

Ejendommen ligger inden for et område, der er kortlagt med udpegningerne for økologiske forbindelser og kulturhistorisk bevaringsværdi. Sidstnævnte omfatter også et areal i Solrød Kommune.

Udpegningen for økologiske forbindelse indebærer, at der må ikke foretages ændringer, som overskærer forbindelserne og potentielle forbindelser, reducerer eller i øvrigt forringer de forbindelsers biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger. Spredningsmulighederne for vilde planter og dyr skal søges øget gennem forbedring af eksisterende naturområder eller etablering af ny natur i de potentielle naturområder.

Udpegningen for området med kulturhistorisk bevaringsværdi indebærer bl.a. at der inden for de kulturhistoriske interesseområder som hovedregel ikke må planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg, ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt i henhold til Planlovens landzonebestemmelser. Bygninger og anlæg inden for områderne skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af værdierne.

### Lokalplan 1046 Køge Nord

Ejendommen ligger inden for lokalplan 1046. Af lokalplanens §3 fremgår:

delområde 3 må kun anvendes til grønt område og jordbrugsformål. I ådalen kan indpasses arealer, der

modtager overfladevand, og som indgår i det naturlige terræn. Udenfor åbeskyttelseslinjen kan indpasses regnvandsbassiner og øvrige anlæg til håndtering af overfladevand og klimasikring. Der kan etableres klimaskov syd for Egedesvej.

Dato: 10. februar 2025  
Dokumentnr.: 2024-014376-11

Side 5/9

Oplagspladsen kræver en dispensation fra denne.

### § 3-beskyttede naturtyper

Det ansøgte projekt ligger ca. 220 meter fra en række § 3-beskyttede søer mod nordøst. § 3-beskyttelsen betyder, at der ikke må ske ændringer i tilstanden af de beskyttede søer, som følge af dit projekt. Kan der ske ændringer i tilstanden af de beskyttede søer, kræver dit projekt en dispensation fra § 3-beskyttelsen.

### Beskyttede sten- og jorddiger

I skel mod vest ligger et beskyttet sten- og jorddige. Ansøger har oplyst, at de holder en respektafstand på 5 meter til diget.

Køge Kommune gør opmærksom på, at der, jf. Museumsloven, som udgangspunkt ikke må foretages ændringer i sten- og jorddiger. Herunder bl.a. via færdsel og gennembrud til gennemkørsel.

## **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, Ølsemagle Strand og Staunings Ø, ca. 3,3 km øst 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-området er det Køge Kommunes vurdering, at den midlertidige oplagsplads ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning på denne.

## **Naboorientering**

Jf. planlovens § 35, stk. 4 og 5 skal kommunen sende sagen i naboorientering i 14 dage, inden der kan træffes en afgørelse. Kommunen kan dog undlade at gøre dette, hvis det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne, da matriklen ligger op ad andet erhverv og ud til Egedesvej.



Jf. planlovens § 20 kan dispensationer efter § 19 først meddeles, når ansøgningen om dispensation har været sendt i høring hos naboer eller andre med individuel interesse i sagen, foreninger mv. i mindst 14 dage.

Dato: 10. februar 2025  
Dokumentnr.: 2024-014376-11

Side 6/9

Sagen har heller ikke været sendt til høring i forbindelse med dispensation fra lokalplanen da det vurderes, at oplagspladsen er af underordnet betydning for naboer eller andre med individuel interesse i sagen, foreninger mv. foreninger mv, jf. planlovens § 20, stk. 2., nr. 1.

## Vurdering

Kommunen vurderer, at den midlertidige oplagsplads 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 oplagspladsen ikke vil være i strid med udpegningerne i kommuneplanen, primært fordi pladsen er af midlertidig karakter og fordi den optager et mindre areal ud til Egedesvej.

Grundet pladsens størrelse, vil der stadig være mulighed for spredning af arter. Derudover holdes der også en respektafstand til det beskyttede sten- og jorddige.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til den midlertidige oplagsplads som beskrevet i ansøgningsmaterialet.

### Dispensation fra lokalplan 1046 Køge Nord

Det ansøgte projekt kræver dispensation fra lokalplans § 3, områdets anvendelse.

Køge Kommune vurderer, at der kan dispenseres fra lokalplanen til oplagspladsen, da denne er af midlertidig karakter, med vilkår om reetablering af arealet inden for 3 år, og optager et mindre areal af matriklen.

## 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](mailto: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](mailto:tmf@koege.dk).

## Klagevejledning

Dato: 10. februar 2025  
Dokumentnr.: 2024-014376-11

Side 7/9

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Du klager via klageportalen, som du finder på [www.naevneneshus.dk](http://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](mailto:dn@dn.dk) og [dnkoege-sager@dn.dk](mailto:dnkoege-sager@dn.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening: [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk) og [koege@dof.dk](mailto:koege@dof.dk)

Venlig hilsen  
Katja Adler Broe

## Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

*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.

#### § 20, stk. 1

Bestemmelserne i stk. 1 gælder ikke

- 1) hvor en forudgående orientering efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for de i stk. 1, nr. 1-3, nævnte personer og foreninger

#### § 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.

#### § 35, stk. 5

Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.

#### § 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.

Side 9/9

#### § 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.