

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: 5. februar 2025
Dokumentnr: 2024-006365-25

Side 1/9

Landzonetilladelse til at etablere et bosted

Borgegårdsvej 1, 4600 Køge – matr.nr. 16br, Ølby By, Højelse

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til at etablere et bosted på adressen Borgegårdsvej 1, 4600 Køge, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 5. 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 den 5. 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 til etablering af bostedet.

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

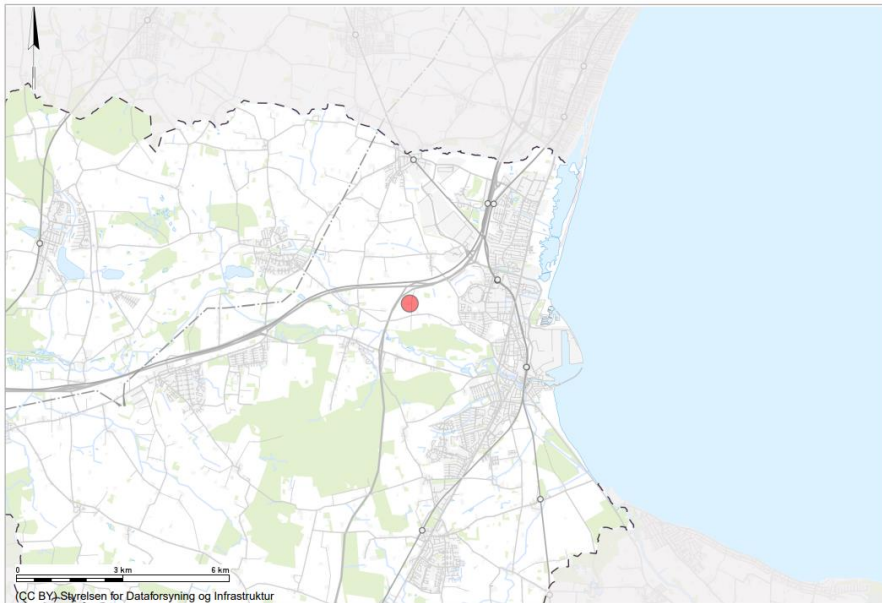
Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til at etablere et bosted på den pågældende ejendom. Køge

Kommune har modtaget en fuldmagt fra nuværende ejer til at ansøge om projektet.

Dato: 5. februar 2025
Dokumentnr.: 2024-006365-25

Ejendommens placering kan ses nedenfor.

Side 2/9



Kort 1: ejendommens placering i Køge Kommune

Ejendommen er en samlet fast ejendom på ca. 1,5 ha, og ligger øst for Sydmotorvejen i det åbne land, omgivet af marker.

De Socialfaglige Huse ApS driver ejendomme der anvendes til botilbud efter Servicelovens bestemmelser.

Bostedet på ejendommen skal huse socialt udsatte beboere i aldersgruppen 17-89 år efter Servicelovens §§ 107 og 108. Målgruppen er voksne med udviklingshæmning, som er funktionshæmmende i en grad, at de har behov for omfattende støtte til almindelig daglig livsførelse.

Der vil være 8-9 beboere på stedet ad gangen, og behandlingen vil være af socialpædagogisk karakter – dog udlevering af medicin efter behov. Opholdene er for det meste længerevarende (mange år), hvor nogle ender med at bo der resten af deres liv. Ved fuld belægning vil der være 6-8 medarbejdere i dagtimerne og 1-2 om natten.



Kort 2: ejendommens bygningsæt



Kort 3: bygningers oplysninger fra BBR

Bygning 1 er registreret som et enfamiliehus, i bygning 2 er der i forvejen indrettet et wellnesscenter og i bygning 3 er der indrettet fire ferielejligheder.

Bygning 1 bibeholder sin indretning i stueetagen, og på første sal indrettes der til én beboer. Resten af værelserne indrettes til fællesrum og kontor. I bygningen er der et fælleskøkken i stueplan med spisestue, hvor det forventes, at de fleste måltider indtages. I Bygning 2 (wellnesscenteret) bruges de eksisterende disponible rum til værelser til 4 beboere (2 på hver etage). I bygningen er der i forvejen et mindre tekøkken på førstesal og et køkken i stueplan, som de 4 beboere kan deles om.

De eksisterende ferieboliger i bygning 3 benyttes til 4 beboere og der ændres ikke på indretningen.

Dato: 5. februar 2025
Dokumentnr.: 2024-006365-25

Side 4/9



Illustration 1: plantegning for stueplan i enfamiliehuset

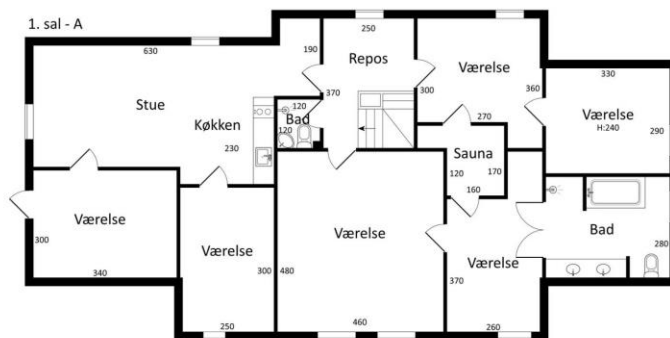


Illustration 2: plantegning for førstesal i enfamiliehuset



Illustration 3: plantegning for bygning 3 med ferielejlighederne



Illustration 4: plantegning for stueplan i wellnesscenteret

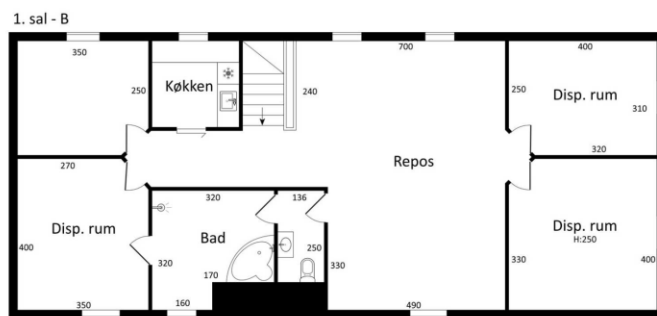


Illustration 5: plantegning for førstesal i wellnesscentret

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 som et særligt værdifuldt landbrugsområde. Udpegningen betyder, at området skal søges opretholdt til landbrugsformål. I den konkrete sag, får projektet dog ikke betydning for udpegningen, da der er tale om etablering i eksisterende bebyggelse.

Derudover ligger ejendommen indenfor Transportkorridoren, som er en statslig arealreservation til udbygning af infrastrukturanlæg (forsynings- og trafik anlæg).

Dato: 5. februar 2025
Dokumentnr.: 2024-006365-25

Side 6/9

§ 3-beskyttede naturtyper

Det ansøgte projekt ligger ca. 10 meter fra et § 3-beskyttet vandhul. § 3-beskyttelsen betyder, at der ikke må ske ændringer i tilstanden af det beskyttede vandhul som følge af dit projekt. Kommunen vurderer dog, at der ikke kræves en dispensation fra beskyttelsen til det ansøgte bosted, da der ikke skal opføres nye bygninger i forbindelse med denne landzonetilladelse.

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. 900 meter syd 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 det ansøgte projekt ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning på denne.

Naboorientering

Sagen har været sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har modtaget bemærkninger fra to naboer.

Den ene nabo bemærkede, at man kan være bekymret for udlejningsejendommen, som grænser op til den pågældende matrikel, mht. eventuelle gener fra bostedet. Det kan være i form af øget støj, ændret belysning, beboere fra bostedet, der opsøger beboerne fra udlejningsejendommen eller anden form for utryghed ved den ændrede anvendelse. Derudover er der bekymring for, om ejendommen vil ændre karakter fra landbrugsejendom til, gennem talrige bygninger, at fremstå med et institutionspræg

Den anden nabo bemærkede, at man kan være bekymret for, om der kommer en anden type beboere end den beskrevne målgruppe – fx beboere af meget udfarende karakter.

Bemærkningerne er blevet sendt til ansøger, som svarer følgende:

Der er tale om at anvende ejendommen til bosted for personer godkendt efter Servicelovens § 107 (midlertidigt botilbud) og § 108 (længerevarende botilbud). Målgruppen er voksne med udviklingshæmning som er funktionshæmmede i en sådan grad at de har behov for omfattende støtte til almindelig daglig livsførelse. Der er ikke tale om personer som er udadreagerende, og der vil være personale døgnet rundt. I forhold til ændring i målgruppen oplyser ansøger, at bostedet normalt vil kræve en fornyet tilladelse.

Vedr. trafikforhold, så er der på nuværende tidspunkt godkendt wellnesscenter med 8 behandlingsrum i den ene bygning. De har kunder, der alle kommer kørende til behandling i bil, og behandlerne kører også selv i bil til ejendommen. Der er ingen af beboerne der har bil, så det vil kun være de ansatte der kommer i bil, hvilket giver ca. 18-20 biler i døgnet. Det er væsentlig mindre trafik end der dagligt kommer til Wellnesscenteret, og parkeringen vil foregå på den allerede etablerede parkeringsplads.

Der er som oplyst døgnbemanding, og der er ingen af beboerne der normalt opsøger naboer - de er i princippet under konstant overvågning.

Køge Kommune bemærker hertil, at der ikke kan stilles krav i landzonetilladelsen til bestemt målgruppe. Hvis der sker ændringer til projektet - fx udvidelse af tilbuddet eller ved en helt anden form for behandling på ejendommen - kan Køge Kommune vurdere, om projektet har ændret karakter i en sådan grad, at projektet udløser krav om en ny landzonetilladelse.

Køge Kommune orienterer om, at ansøger efter naboorienteringen har justeret antal af beboere med én. Dvs. at i stedet for 7-8 beboere, vil der være 8-9 beboere. Køge Kommune har vurderet, at det ikke er nødvendigt at foretage en fornyet naboorientering, da ændringen er af mindre betydning i det samlede projekt.

Vurdering

Kommunen vurderer, at etablering af bostedet 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 har vurderet, at projektet udløser krav om landzonetilladelse på baggrund af antallet af beboere sammenholdt med antal medarbejdere, og på baggrund af, at 3 bygninger tages i brug til bostedet, hvorfor det ikke kan sidestilles med anden boform.

Kommunen vurderer, at bostedet ikke vil være i strid med udpegningerne i kommuneplanen, da der ikke opføres nye bygninger i forbindelse med projektet. Det samme gør sig gældende for transportkorridoren.

Det er ligeledes kommunens vurdering, at bostedet etableres på ejendom, der anses som egnet til det ansøgte formål. Kommunen her herunder lagt vægt på, at ejendommen har nogle eksisterende

bygninger, hvori der kan indrettes et bosted, og at ejendommen er placeret i det åbne land, hvor bostedet ikke vil forårsage en væsentlig ændring i det bestående miljø. Derudover har kommunen vurderet, at der ikke vil ske en væsentlig ændring i forhold til trafik, da ejendommen i forvejen bruges til wellnesscenter med besøgende, og fordi der har ligget en virksomhed på ejendommen længe.

Køge Kommune har slutvis lagt vægt på, at praksis foreskriver, at etablering af opholds- og behandlingssteder er en samfundsmæssig nødvendighed.

Køge Kommune gør opmærksom på, at der med denne afgørelse gives tilladelse til etablering af bosted og ikke en tilladelse til egentlig – selvstændige – boliger. Kommunen har vurderet, at ejendommen kan tages i brug til bosted med den nødvendige indretning til at kunne etablere faciliteter til dette formål.

Hvis der på et tidspunkt ønskes tilladelse til egentlig – selvstændige – boliger, skal der søges om landzonetilladelse på ny.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til bostedet, 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 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](#).

Dato: 5. februar 2025
Dokumentnr.: 2024-006365-25

Side 9/9

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
Katja Adler Broe