

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: 18. november 2024  
Dokumentnr: 2024-011634-9

Side 1/8

## Landzonetilladelse til en garage med værksted på ca. 73 m<sup>2</sup>

*Slimmingevej 80, 4100 Ringsted - matr.nr. 17i, Gørslev By, Gørslev*

### Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til en garage med værksted på ca. 73m<sup>2</sup> på adressen Slimmingevej 80, 4100 Ringsted, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside mandag den 18. 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 mandag den 16. december 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 bl.a. byggetilladelse og overkørselstilladelse.

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.

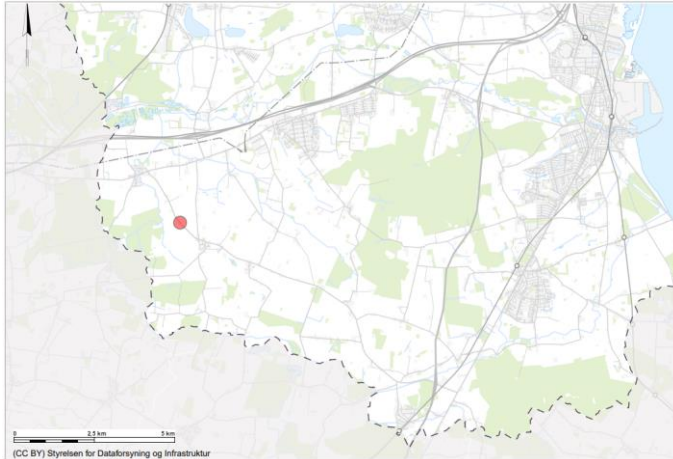
## Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en garage med værksted på ca. 73m<sup>2</sup> (oversigtskort).

Dato: 18. november 2024  
Dokumentnr.: 2024-011634-9

Side 2/8

Ejendommen er på 774m<sup>2</sup>, er i den sydvestlige del af Køge, og ligger ud til Slimmingevej sammen en samling spredte huse langs vejen. Husene ligger omgivet af marker mod vest, syd og øst. Mod nord ligger en ejendom med et beplantet område.



*Kort 1: ejendommens placering i Køge Kommune*



*Kort 2: garagens placering på ejendommen*

Garagen placeres ca. 16-18 meter fra eksisterende bolig på ejendommen, og opføres til ejers private biler inkl. en servicebil i forbindelse med en mindre håndværksvirksomhed, som ejer af ejendommen også har. Ejers rådgiver har oplyst, at garagen ikke skal bruges til produktion, og at der ikke vil være ophold af arbejdsmæssig karakter, eller arbejde, i garagen.

I garagen indrettes der også et værksted, som er til privat brug, og et toilet.

Bygningen vil opføres i samme farver som enfamiliehuset på ejendommen – dvs. garagen vil fremstå hvidmalet, med sorte vinduer og døre, gavltrekanter og tag.

Ejer planlægger også at søge om ny overkørsel, som vist på illustration 2.

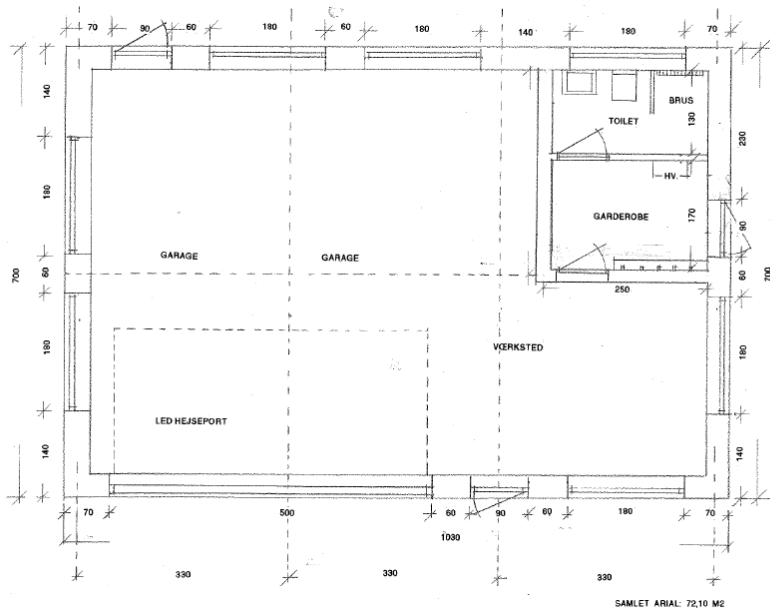


Illustration 1: plantegning (se bort fra garderobe og bad, da disse er taget ud af projektet)

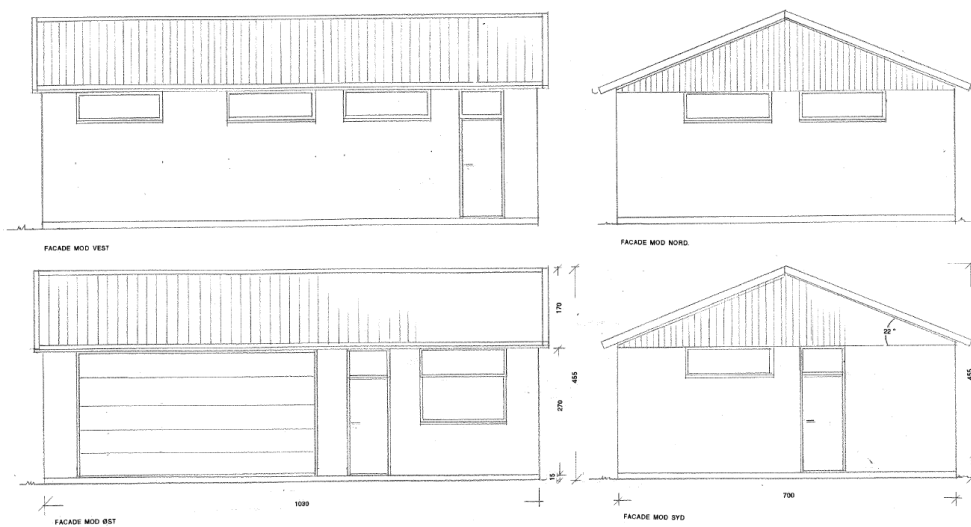


Illustration 2: facadetegninger

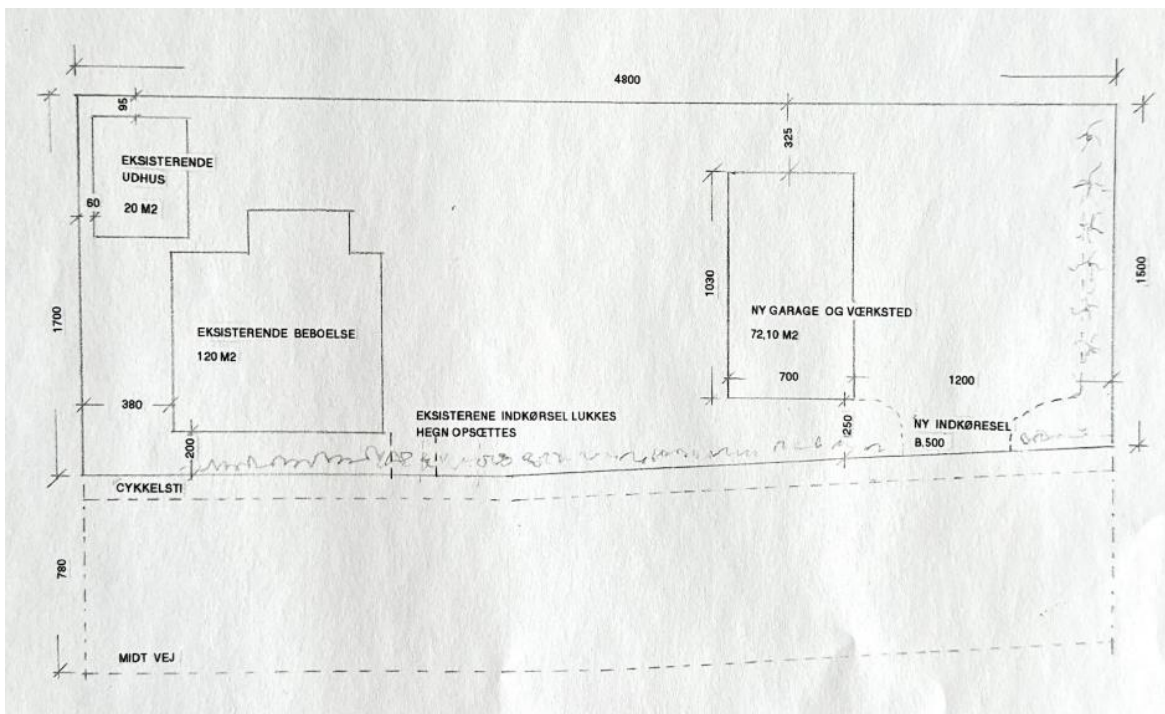


Illustration 3: situationsplan.

## 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.

Dato: 18. november 2024  
Dokumentnr.: 2024-011634-9

Side 5/8

### **Kommuneplan 2021-2033**

Ejendommen ligger inden for et område, der er kortlagt med udpegningen særlig værdifuld landbrugsjord og værdifuldt kulturmiljø.

Den første udpegningen betyder, at området skal søges opretholdt til landbrugsformål.

Den anden udpegning er i forbindelse med det særligt bevaringsværdige kulturmiljø for den agrare landsby Gørslev. Kulturmiljøet er blandt andet sårbar overfor nedrivning eller manglende vedligeholdelse samt til- og ombygninger, der ikke i stil eller materialevalg harmonerer med lokal byggeskik.

### **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 km nord for ejendommen.

Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der kendskab til 1 forekomst af bilag IV-arten springfrø (*rana dalmatina*) omkring 400 m sydvest for ejendommen.

På grund af afstanden til Natura 2000-området og bilag IV-arten 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**

Kommunen vurderer, at garagen 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 garagen ikke vil være i strid med udpegningerne i kommuneplanen, da ejendommen i forvejen er en

mindre ejendom til et enfamiliehus og derved ikke har betydning for det særligt værdifulde landbrugsområde. Garagen vurderes heller ikke til at få betydning for det værdifulde kulturmiljø, da garagen placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Dato: 18. november 2024  
Dokumentnr.: 2024-011634-9

Side 6/8

Kommunen har også lagt vægt på, at garagen opføres til privat brug.

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](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).

### 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.

### Klagevejledning

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.](#)

Dato: 18. november 2024  
Dokumentnr.: 2024-011634-9

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.

Side 7/8

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*

§ 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.

§ 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.