



TMF Plan

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk
Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Helle Frederiksen
Tlf.: +45 51 15 72 44
Mail: Helle.Frederiksen@koege.dk
Dato: 4. februar 2025
Dokumentnr: 2018-016502-10

Side 1/8

Landzonetilladelse til lagerhal og fem kontorer

Overdrevsvejen 26b, 4600 Køge, matr. 3u, Lellinge, Køge Jorder

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 6-03 - Institutionen Føllehavegård samt boliger ved Overdrevsvejen - til ændret anvendelse af bygning på adressen Overdrevsvejen 26b, Køge, jf. § 35, stk. 1 og § 19, 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.

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

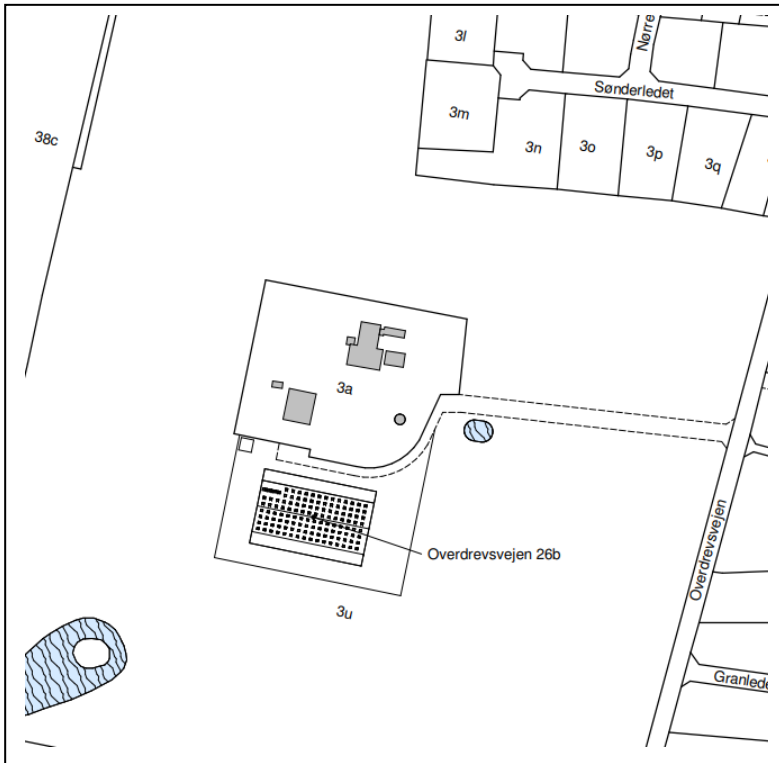
Dato: 4. februar 2025

Dokumentnr.: 2018-016502-10

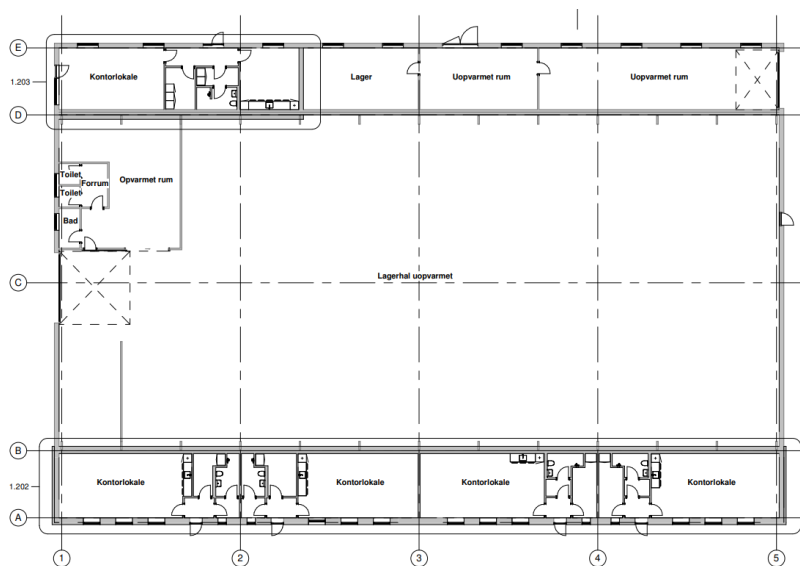
Side 2/8

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til ændret anvendelse af landbrugshal til indretning af 5 mindre kontorlejemål, og den resterende hal til lager. Bygningen er i dag delvis indrettet med både uopvarmet og opvarmet lokaler, toilet og badfaciliter.

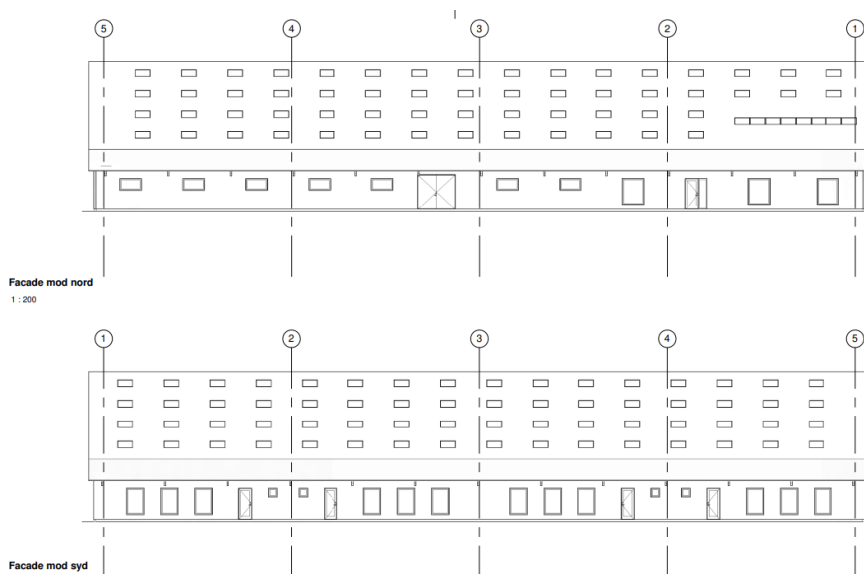
Bygningens ydre vil i facadeudtryk ændres med nye døre og vindueshuller. Nye huller etableres i nordlig facade mod plantebælte og i sydlig facade mod mark.



Situationsplan over Overdrevsvejen 26b



Plantegning over fremtidige forhold



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 område med bevaringsværdigt landskab og særligt værdifuldt landbrugsområde. Udpegningerne har i denne sag ingen betydning for anvendelsen af ejendommen Overdrevsvejen 26b, da hallen har været opført siden 1973/88.

Dispensation fra lokalplan 6-03

Det ansøgte projekt kræver dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser § 3.3 *"Delområde III må kun anvendes til jordbrugsformål."*

Ifølge planlovens § 19, stk. 1 kan kommunen dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Skovbyggelinje

Din ejendom ligger nær en skov, der er beskyttet i en omkreds af 300 meter. Denne beskyttelseszone kaldes for skovbyggelinjen. Skovbyggelinjen skal sikre skovens værdi som en del af landskabet samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for

plante- og dyrelivet. Inden for de 300 meter er der forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne mv.). Da din ejendom ligger i landzone, kræver dit projekt ikke en særskilt dispensation fra skovbyggelinjen, da vi i landzonetilladelsen varetager de hensyn, der også skal tages til skoven.

Dato: 4. februar 2025
Dokumentnr.: 2018-016502-10

Side 4/8

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 ca. 500m nord for ejendommen.

Indenfor en radius af 500m fra det ansøgte er der kendskab til forekomst af bilag IV-arter.

På grund af afstanden til Natura 2000-områder og på grund af at det alene drejer sig om anvendelse af allerede etableret bebyggelse 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 modtaget bemærkninger fra tre naboer.

En af naboerne spørger til en landzonetilladelse til etablering af kontor vil få betydning for Vallø Stifts VE projekt?

Køge Kommune bemærker hertil, at kommunen ikke er vidende om nogen sammenhæng mellem Vallø Stifts VE projekt og ansøgning om ændret anvendelse af ejendommen.

To af naboerne bemærker b.l.a. at Overdrevsvejen ikke er bygget til den tunge trafik, som oplag på ejendommen afstedkommer. Derudover bør laden bruges til landbrug og ikke industri eller kontorer. De tunge og store transporter udgør en unødigt stor belastning og usikker trafik på en vej, der ikke er indrettet dertil.

For besvarelse se under *vurdering* nedenfor.

Vurdering

Det er Køge kommunes vurdering at en landzonetilladelse og en dispensation fra lokalplanens §3.3 til indretning af 5 kontorer og oplag i eksisterende landbrugshal på ejendommen 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.

Dato: 4. februar 2025
Dokumentnr.: 2018-016502-10

Side 5/8

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke vil være i strid med udpegningerne i kommuneplanen, da landbrugshallen er en overflødiggjort landbrugsbygning, der har ligget på ejendommen siden 1973.

Planloven

Efter planlovens § 37, stk. 1, kan overflødiggjorte landbrugsbygninger uden landzonetilladelse tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig samt lager- og kontorformål m.v.

Det er kommunens vurdering, at ejer af ejendommen ikke bør stilles ringere end øvrige ejere af tiloversblevne landbrugsbygninger i landzonen fordi ejendommen er indeholdt i lokalplan 6-03.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse og dispensation fra gældende lokalplan 6-03 til indretning af 5 kontorer samt lager i eksisterende landbrugshal.

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: 4. februar 2025
Dokumentnr.: 2018-016502-10

Side 6/8

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
- kontakt@skrubbie.dk
- susannewitten@gmail.com

Venlig hilsen

Helle Frederiksen
Arkitekt

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

Dato: 4. februar 2025
Dokumentnr.: 2018-016502-10

Side 7/8

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.

§ 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: 4. februar 2025
Dokumentnr.: 2018-016502-10

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.