

Returadresse:  
Køge Kommune, TMF Plan  
Torvet 1  
4600 Køge



KØGE KOMMUNE

## Landzonetilladelse til opførelse af bolig

*Lidemarksvej 46C, 4632 Køge, matr.8y- Lidemark By, Lidemark*

### Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse opførelse af bolig på adressen *Lidemarksvej 46C, 4632 Køge*, jf. § 35, stk. i planloven.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den **12. 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 12. 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

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig. (oversigtskort).

TMF Plan

Køge Rådhus  
Torvet 1  
4600 Køge

www.koege.dk  
Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:  
Helle Frederiksen  
Tlf.:  
Mobil: +45 91 16 94 20  
Mail: helle.frederiksen@koege.dk

Dato: 11. februar 2025  
Dokumentnr: 2025-000817-4

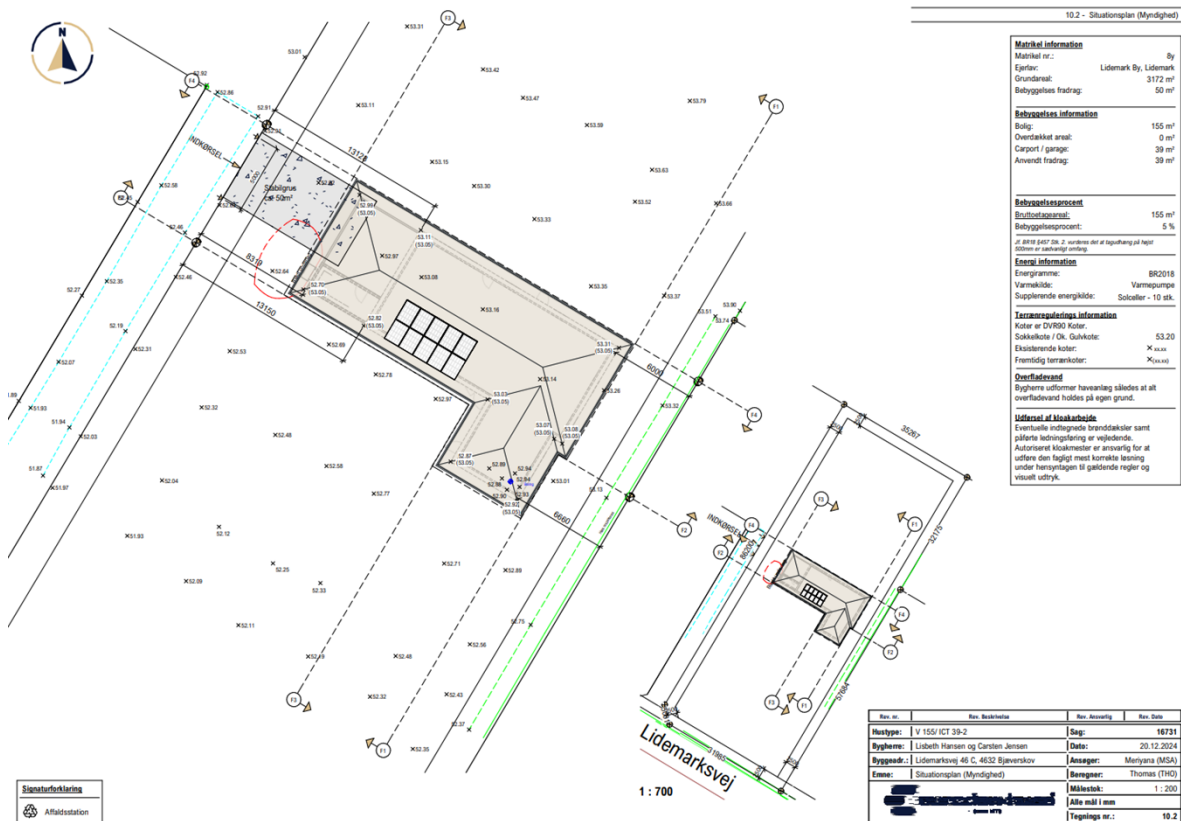
Side 1/6



Dato: 11. februar 2025  
 Dokumentnr.: 2025-000817-4

Side 2/6

Der ønskes opført et enfamiliehus på 155 m<sup>2</sup> og carport på 39 m<sup>2</sup>, som vist på tegningen nedenfor med indkørsel langs matriklen fra Lidemarksvej.



## Gældende planforhold og udpegninger

Side 3/6

### 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 værdifuldt kulturmiljø, bevaringsværdigt landskab, særlig værdifuldt landbrugsområde. Udpegningerne har i dette tilfælde ingen betydning opførelse af bolig, da forholdene i landzonetillade til udstykning er behandlet i 2022.

### Værdifuldt 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. 4,5 km 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 har været i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har modtaget én bemærkning fra en borger i nærheden.

Naboen udtrykker bekymring for om Højagervej vil blive brugt som vendeplads for den tunge trafik, som skal forsyne projektet.

Bemærkningerne er blevet sendt til ansøger, som svarer følgende: *"Lastbiler og andre køretøjer, som skal til byggepladsen vil bruge egen indkørsel, altså indkørsel til Lidemarksvej 46C, og har derfor ikke behov for at benytte Højagervej som vendeplads."*

*Indkørsel til Lidemarksvej 46C kommer til at være fra koteletgrunden Lidemarksvej 46D".*

Dato: 11. februar 2025  
Dokumentnr.: 2025-000817-4

Køge Kommune bemærker hertil, at entreprenør eller byggefirma til enhver tid skal overholde gældende færdselsregler og bør holdes ansvarlig for evt. skader.

Side 4/6

Derudover er trafikforholdene ikke et tema der kan behandles i en landzonetilladelse.

### **Vurdering**

Kommunen vurderer, at det ansøgte 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 etableringen af en ny bolig på ejendommen ikke vil være i strid med udpegningerne i kommuneplanen, da der allerede tidligere er givet landzonetilladelse til udstykning med henblik på boligbebyggelse.

Det er ligeledes kommunens vurdering, at opførelse af ny bolig betragtes som en huludfyldning i en eksisterende husrække. Dette med henvisning til arealets beliggenhed som en lomme med parcelhusbebyggelser på begge sider.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til opførelse af ny bolig på Lidemarksvej 48C.

## **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

Dato: 11. februar 2025

Dokumentnr.: 2025-000817-4

Side 5/6

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

Helle Frederiksen  
Arkitekt

## Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

Dato: 11. februar 2025

Dokumentnr.: 2025-000817-4

Side 6/6

### 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.