



TMF Plan

Køge Rådhus  
Torvet 1  
4600 Køge

www.koege.dk  
Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:  
Karl Ejnar Kærn  
Tlf.:

Mobil:

Mail: karl.karn@koege.dk

Dato: 17. februar 2025  
Dokumentnr: 2024-006987-6

Side 1/7

## Landzonetilladelse

### **Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 5 – 19 Egøje landsby til opførelse af ny bolig der både er omfattet af landzone og lokalplan.**

*Egøjevej 140, 4600 Køge, matr. 16d Egøje By, Herfølge.*

### **Afgørelse**

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 5 - 19 til opførelse af et etfamiliehus på adressen *Egøjevej 140*, jf. § 35, stk. 1 og § 19, stk. 1 i planloven.

Landzonetilladelsen gives på vilkår af:

- Gavlen på bygningen må maksimum ligge 8 meter fra vejskel til Egøjevej.
- Huset skal ligge minimum 5 meter fra nabohuset mod nord.
- Huset skal overholde bestemmelserne i lokalplan 5-19 med hensyn til de bygningsregulerende bestemmelser.
- At der laves en aftale med naboen i nr. 138 med hensyn til deres gavl mod syd.

Ovenstående vilkår nr. 4 er af varig interesse og tinglyses på ejendommen for ejers regning, jf. planlovens § 55.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 19.02. 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 05.03. 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.

Dato: 17. februar 2025  
Dokumentnr.: 2024-006987-6

Side 2/7

### **Bemærk**

Vi gør opmærksom på, at landzonetilladelsen kun gælder planlovens § 35. Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser, herunder eventuelt byggetilladelse.

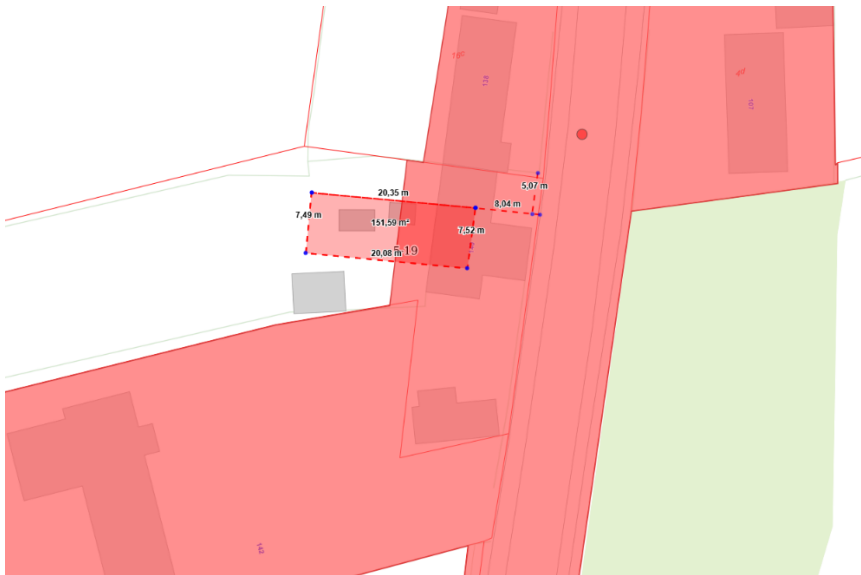
Hvis du ikke benytter landzonetilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du har benyttet tilladelsen, når bygge-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

### **Det ansøgte projekt**

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus (oversigtskort).



*Oversigtskort over ejendommens placering i kommunen.*



Opførelse af enfamiliehus der både er omfattet af lokalplan 5 – 19 og landzone.

## 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 blandet bolig og erhverv. Udpegningen af området som landsbyområde med blandet bolig og erhverv betyder, at en erstatningsbolig på ingen måde strider imod kommuneplanrammen.

### 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. 3,8 km nordvest for ejendommen.

Dato: 17. februar 2025  
Dokumentnr.: 2024-006987-6

Side 4/7

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 blev den 10. december 2024 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4.

Køge Kommune har modtaget bemærkninger fra to naboer.

Naboen i nr. 136 havde ingen indvendinger.

Naboen i nr. 138 havde følgende bemærkninger

Hvilke hensyn tages der til, at vores hus efterfølgende vil fremstå med en fritliggende gavl mod syd, der ser ud til at komme til at ligge i skellet mellem Egøjevej 138 og 140?

Hvilke rettigheder har vi m.h.t. vedligeholdelse af fremtidig sydvendt gavl?

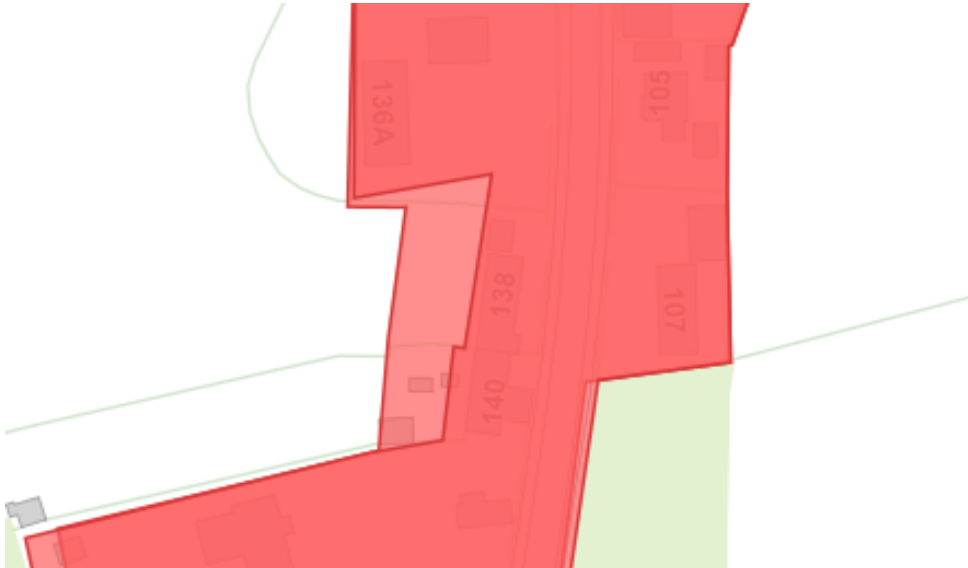
Bemærkningerne er blevet sendt til ansøger, som ikke har svaret tilbage.

Køge Kommune bemærker hertil, at flere af naboens bemærkninger er byggelovsrelaterede.

## 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 opførelsen af et længehus ikke vil være i strid med udpegningerne i kommuneplanen, da det ansøgte ligger indenfor Kommuneplanrammen. *Se nedenstående kort*



*Som det fremgår af ovenstående kort, holder det ansøgte sig indenfor kommuneplanrammen 13BE27 men overskrider lokalplanafgrænsningen.*

Det er ligeledes kommunens vurdering, at længehuset indpasser sig fint i landsbyens øvrige bebyggelse. I store dele af byen er bebyggelsen placeret i forskellige afstande til vejene, hvilket giver et levende og varieret bybillede. Ligeledes er der variation i forhold til om husene ligger parallelt med vejen eller vinkelret på denne.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til opførelse af et længehus som erstatning for det eksisterende hus.

#### Dispensation fra lokalplan 5 - 19

Det ansøgte projekt kræver dispensation fra lokalplan 5 - 19 idet det ønskede byggeri overskrider landsbyafgrænsningen. Køge Kommune vurderer, at der kan dispenseres fra lokalplanen til det ansøgte, da opførelse af et længehus ikke er i strid med lokalplanens formål. Det ansøgte indpasser sig fint i den øvrige bebyggelsesstruktur.

Dette er en Landzonetilladelse ud over denne tilladelse skal der søges en nedrivningstilladelse, samt en byggetilladelse via Byg og Miljø.

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.

Dato: 17. februar 2025  
Dokumentnr.: 2024-006987-6

Side 6/7

## 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.](#)

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:**

Side 7/7

- 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  
Karl Ejnar Kærn