



TMF Plan

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk
Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Pauline Poulsen
Tlf.: 2156 2078
Mail: pauline.poulsen@koege.dk

Dato: 5. december 2024
Dokumentnr: 2024-007989-9

Side 1/9

Landzonetilladelse til pavillon og shelter

Fiskervej 4, 4140 Borup, matr.nr. 9e Nr. Dalby By, Nr. Dalby

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinjen til en pavillon på 34 m² og en midlertidig tilladelse og midlertidig dispensation til shelteren på 12 m² på adressen Fiskervej 4, 4140 Borup jf. § 35, stk. 1 i planloven og jf. naturbeskyttelsesloven §§ 16, stk. 1 og 65, stk. 1.

Landzonetilladelse og dispensation fra åbeskyttelseslinjen gives på vilkår af:

- Shelteren skal fjernes efter 3 år fra tilladelsens udstedelsesdato.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside. Landzonetilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Bliver der klaget over afgørelsen, må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har taget stilling til klagen.

Dispensationen fra søbeskyttelseslinjen må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Bliver der klaget over afgørelsen, må tilladelsen/dispensationen ikke udnyttes, før Miljø- og Fødevareklagenævnet har taget stilling til klagen.

En klage over landzonetilladelsen eller dispensationen fra søbeskyttelseslinjen skal være indgivet skriftligt senest fire uger efter, at afgørelsen er offentliggjort. **Klagefristen løber til og med den 2. januar 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.

Dispensation fra naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinje bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter meddelelsen. Vi gør opmærksom på, at dispensation fra søbeskyttelseslinjen kun gælder naturbeskyttelseslovens § 16. Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser, herunder eventuelt byggetilladelse og landzonetilladelse.

Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinjen til opførelse af eksisterende pavillon og eksisterende shelter.



Kort 1: Oversigtskort med ejendommens placering i Køge Kommune (rød prik)



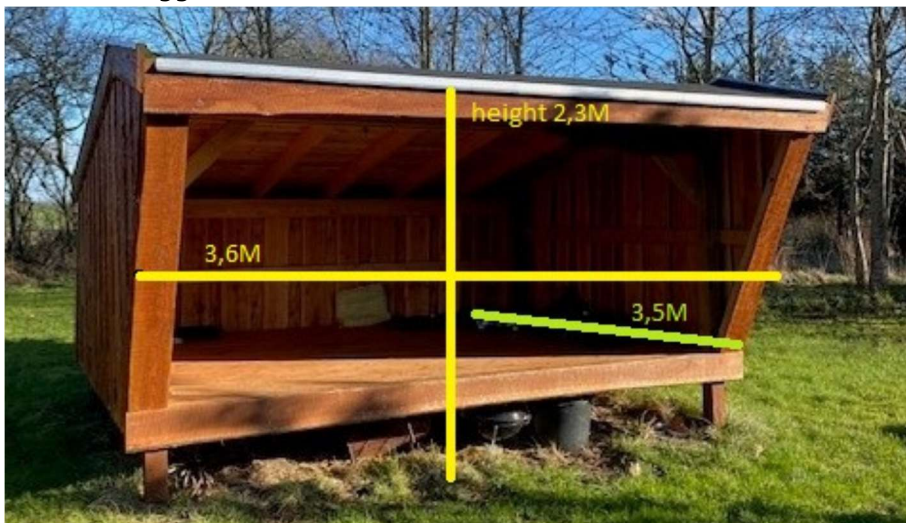
Kort 2: Oversigtskort over pavillon (rød figur nederst til højre) og shelter (rød firkant øverst til højre).

Pavillonen står mellem træer og buske midt på grunden og anvendes til opbevaring af bl.a. havemøbler og brænde. Pavillonen ligger ca. 65 meter fra huset.



Billede 1: Billedet viser pavillonen og dens størrelse.

Shelteren er anlagt på en plads i haven, hvor det ligger ugeneret og gemt væk fra stien, der går langs søen. Den har udsigt mod huset og ikke direkte mod søen. Den er malet i en rødbrun farve. Shelteren ligger ca. 55 m fra huset.



Billede 2: Billedet viser shelteren og dens størrelse.

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.

Søbeskyttelseslinje

Din ejendom ligger nær en sø, der er beskyttet i en omkreds af 150 meter. Denne beskyttelseszone kaldes søbeskyttelseslinjen. . Beskyttelseslinjen kastes i det konkrete tilfælde af Kimmerslev Sø, der ligger vest for matriklen. Søbeskyttelseslinjen skal sikre, at der ikke gennemføres projekter, der vil påvirke oplevelsen af disse landskabslementer negativt. Søer og åer skal også sikres som vigtige levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyrelivet. Inden for søbeskyttelseslinjen må der som udgangspunkt ikke foretages ændringer i den eksisterende tilstand. Dvs. at der ikke uden kommunens dispensation må placeres bebyggelse, master eller campingvogne og lign. Der må heller ikke foretages beplantning eller ske terrænændringer. Dit projekt kræver en dispensation fra søbeskyttelseslinjen for at kunne gennemføres. Denne behandles i denne.

Dato: 5. december 2024
Dokumentnr.: 2024-007989-9

Side 5/9

Fredningen Kimmerslev Sø

Ejendommen er også omfattet af fredningen Kimmerslev Sø. Den 26. juni 2024 fandt Fredningsnævnet undtagelsesvist, at der kan gives lovliggørende dispensation til at bibeholde carporten og pavillonen, og at der kan gives en tidsbegrænset dispensation til at bibeholde shelteren. Det tidsbegrænsede element varetages i den endelig afgørelse. Carporten kræver ikke landzonetilladelse, da den falder ind under § 36, stk. 8. Fredningsnævnet har under mødt på ejendommen tilkendegivet over for ejerne, at der ikke kan forventes yderligere dispensationer til opførelse af f.eks. flere carporte, garager eller skure.

Særlig værdifuldt landbrugsområde

Ejendommen ligger inden for et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Udpegningen skal blandt andet sikre, at det åbne land bevarer sin karakter af landbrugsland, og at landbruget sikres fortsatte udviklingsmuligheder.

Bevaringsværdigt landskab

Ejendommen ligger indenfor det bevaringsværdige landskab Kløvestedområdet. Området mellem Ejby og Borup (Kløvestedområdet) er udpeget som værdifuldt landskab. Landskabet er et åbent, bølget og småbakket gårdlandskab med landsbyer og søer samt store landskabsrum dannet af bakkekamme og skove. Landskabet er særligt sårbart over for indgreb, som opløser eller slører rumdannelsen, og som bringer mere teknisk præg ind i området. Især i nærheden af Køge Ås, omkring de velbevarede stjerneudstykkede landsbyer samt Kimmerslev og Dalby søer.

Særlige naturinteresser

Inden for de særlige naturbeskyttelsesområder samt potentielle naturområder skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af værdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

Habitatnatur – Internationale beskyttelsesområder (Natura 2000) og bilag IV-arter

Dato: 5. december 2024
Dokumentnr.: 2024-007989-9

Side 6/9

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. 2,5 km sydøst 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 blev den 13. november 2024 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har ikke modtaget nogle bemærkninger fra naboerne.

Vurdering

Køge Kommune 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 ligeledes, at der kan dispenseres fra naturbeskyttelseslovens åbeskyttelseslinje i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages med denne.

Formålet er at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Endvidere har Fredningsnævnet også meddelt dispensation fra fredningen Kimmerslev Sø. Der er i denne afgørelse lagt vægt på følgende:

- Pavillonen og shelteren har ikke en negativ påvirkning på oplevelsen af søen som landskabselement, da de opføres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse, og eller i ly af eksisterende beplantning, som virker skæmmende for bebyggelsen.
- På grund af pavillon og shelteren placering vurderes denne ikke at have en negativ påvirkning på søen som levested og spredningskorridor samt at søkanten fortsat opretholdes som levested for planter og dyr, da den er inden på ejendommens egen matrikel bebyggelsen er placeret.

Derudover afskilles ejendommens matrikel og søen af en offentlig sti.

Dato: 5. december 2024
Dokumentnr.: 2024-007989-9

Side 7/9

- Shelteren, der er synlig fra stien og er opført i ansøgernes ejertid kan alene tillades bevaret i 3 år, hvorefter den skal fjernes.
- At fredningsnævnet Fredningsnævnet finder undtagelsesvist, at der kan gives lovliggende dispensation til at bibeholde carporten og pavillonen, og at der kan gives en tidsbegrænset dispensation til at bibeholde shelteren.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinjen til en pavillon på 34 m² og et shelter på 12 m², med en midlertidig tilladelse på 3 år.

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.](#)

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.

Dato: 5. december 2024
Dokumentnr.: 2024-007989-9

Side 8/9

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

Pauline Poulsen

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

Dato: 5. december 2024
Dokumentnr.: 2024-007989-9

Side 9/9

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.