



TMF Plan

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk
Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Pauline Dagmar Poulsen
Tlf.:
Mobil:
Mail: pauline.poulsen@koege.dk

Dato: 26. februar 2024
Dokumentnr: 2024-000878-12

Side 1/8

Landzonetilladelse til udvidelse af boligareal og lovliggørende landzonetilladelser af terrasse

Strandvejen 201, 4600 Køge, matr.nr. 1fb, Billesborg Hgd., Herfølge

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til udvidelse af boligareal og hævdede terrasser på et sommerhus på adressen Strandvejen 201, 4600 Køge.

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.

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til udvidelse af boligareal og lovliggørende landzonetilladelse til den hævdede terrasser på ovennævnte adresse.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 5. marts 2024

En klage over landzonetilladelsen skal være indgivet skriftligt senest fire uger efter, at afgørelsen er offentliggjort. **Klagefristen løber til og med den 2. april 2024.** Se mere i klagevejledningen senere. Efter klagefristens udløb overdrages sagen til byggesagsbehandling.

Vi gør opmærksom på, at landzonetilladelsen kun gælder planlovens § 35. Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser, herunder bl.a. byggetilladelse fra Køge Kommune, dispensation fra fredskov fra Miljøstyrelsen og dispensation fra strandbeskyttelseslinje fra Kystdirektoratet.

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.

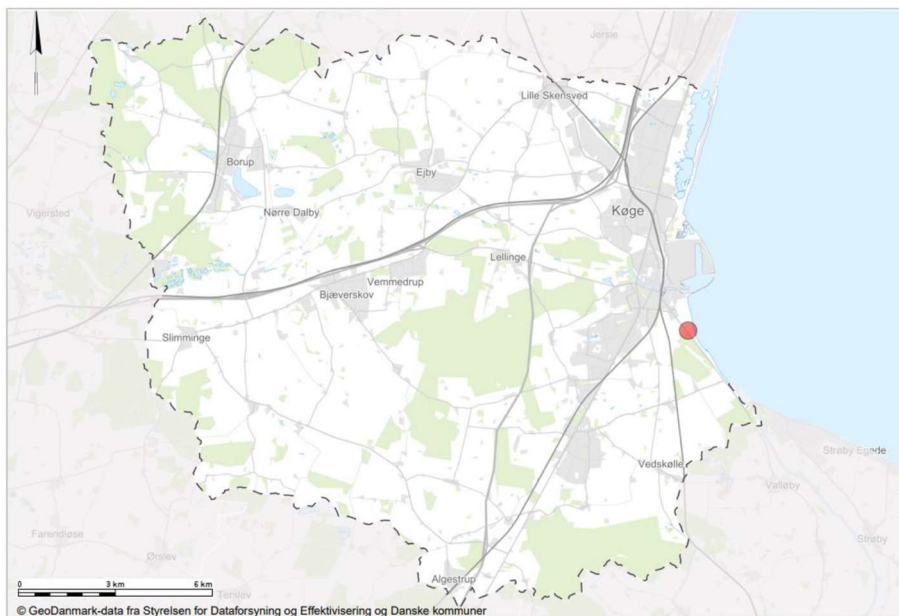
Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse af boligareal og lovliggørende landzonetilladelse til den hævede terrasser.

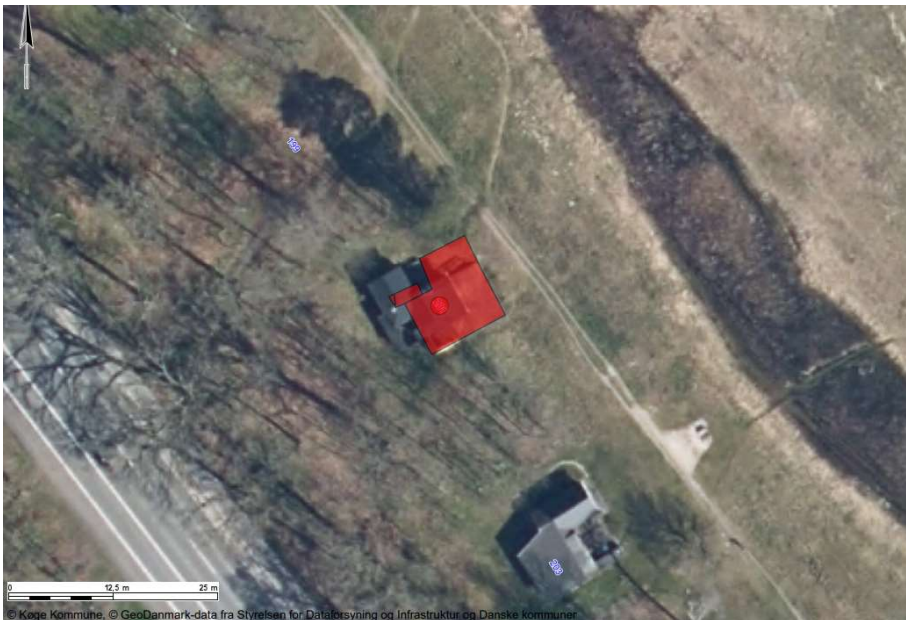
Dato: 26. februar 2024

Dokumentnr.: 2024-000878-12

Side 2/8



Kort 1: Oversigtskort med markering af ejendommen (rød prik) i Køge Kommune.



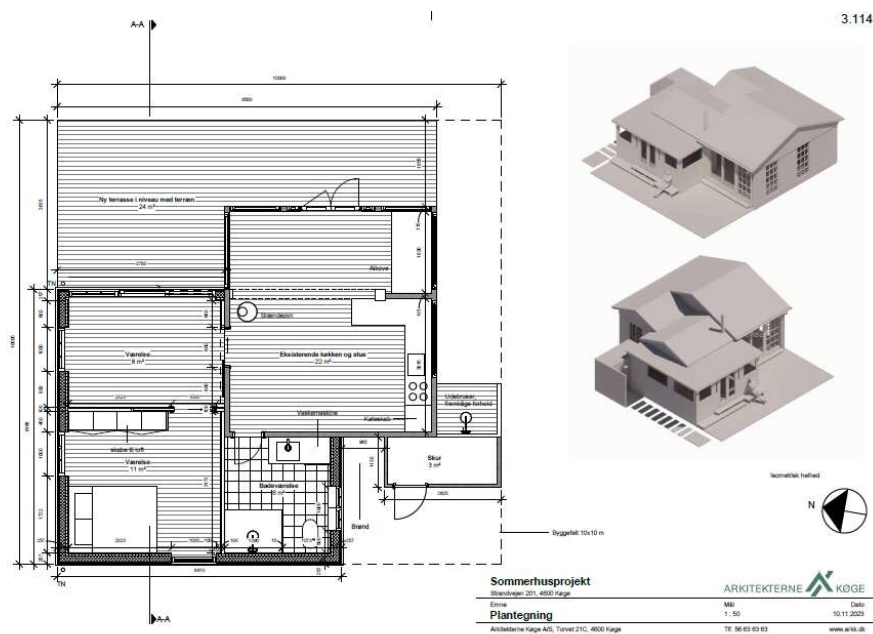
Kort 2: Flyfoto med markering af ejendommen (rød prik). Omtrentlig angivelse af hvor tilbygning (rød figur) placeres på matriklen.

Ansøgning omhandler til- og ombygning af fritidsboligen. Der ansøges om at ombygge et sommerhus med et boligareal på 46 m² og at ombygningen vil forøge arealet til 56 m².

Ved ombygningen fjernes 20 m² af sommerhuset – toilet på 2 m² et forrum på 3 m² samt 2 værelser hver på 7 m² samt vægareal.

Der (gen)opføres 30 m², hvor udvidelsen på 10 m² i forhold til det fjernede areal fordeler sig på øget isolering af ydervæggene på ca. 4 m² og forbedrede sanitære forhold på 6 m².

Den nye tilbygning er godkendt ift. strandbeskyttelseslinje fra Kystdirektoratet og Fredningsnævnet for Østsjælland.



Kort 3: Plantegning for ombygningen af boligen. De dele af terrasserne, der er markeret med blå, ligger udenfor fredningens byggefelt på 10 x 10 m.

Gældende planforhold

Landzone

Din ejendom ligger i landzone. I landzone må der ikke uden tilladelse fra Køge Kommune foretages udstyknin, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Kommuneplan 2017

Ejendommen ligger inden for et område, der er kortlagt som lavbundsareal, naturbeskyttelsesområde, økologisk forbindelse, værdifuldt kulturmiljø og bevaringsværdigt landskab i Køge Kommunes Kommuneplan 2017.

Dato: 26. februar 2024
Dokumentnr.: 2024-000878-12

Side 5/8

Strandbeskyttelseslinje og fredskov

Ejendommen ligger inden for strandbeskyttelseslinjen (administreres af Kystdirektoratet) og i fredskov (administreres af Miljøstyrelsen). Det er Køge Kommunes vurdering, at det ansøgte kræver dispensation fra disse to forhold.

Fredningsdeklaration af 1937

Ejendommen er omfattet af en på arealet tinglyst fredningsdeklaration af 13. marts 1937. Af fredningsbestemmelserne fremgår blandt andet følgende:
Paa Skovens Terrain er langs Stranden afsat 53 saakaldte Hyttepladser, alle 10 x 10 m, af hvilke de 50 er udlejede af Stiftets Forstvæsen til Lejere, som selv have opført eller overtaget de derpaa byggede saakaldte "Hytter" - for Størstedelen Træhuse med tilhørende indhegnede Gaardspladser i hvilke ikke findes Ildsted og som af de paagældende er indrettet til Sommerbeboelse.
Paa det nævnte Strandskovsareal har Stiftet altsaa Ret til at have disse 50 Hytter med indhegnede Gaardspladser liggende, for hvilke Lejemaalet altid kan fornyes, ligesom de enkelte Hytter der uden forudgaaende Forhandling med eller Godkendelse af Danmarks Naturfredningsforening kan ændres eller ombyttes med nye af lignende Karakter som de nuværende.

Da det ansøgte overskrider det nævnte byggefelt på 10 x 10 meter (jf. kort 3), kræver det en dispensation fra fredningsbestemmelserne. Fredningsnævnet for Østsjælland har behandlet sagen og har i afgørelse af 17. januar 2024 givet lovliggørende dispensation til udvidelse af boligarealet. I afgørelsen gives desuden undtagelsesvist lovliggørende dispensation til de hævdede terrasser, på trods af at byggefeltet derved overskrides. Dispensationen til terrasserne er givet på betingelse af, at det bebyggede areal igen bringes inden for byggefeltet på 10 x 10 m ved næstkommende ombygning af sommerhuset.1

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 H132 Tryggevælde Ådal ca. 2 km sydøst for ejendommen. Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der kendskab til flere forekomster af bilag IV-arter, hhv. springfrø (*rana dalmatina*) omkring 450 m sydvest for ejendommen og

spidssnudet frø (rana arvalis) og grønbroget tudse (bufotes viridis) knap 600 m nord for ejendommen.

Dato: 26. februar 2024
Dokumentnr.: 2024-000878-12

Henset afstanden til Natura 2000-områder og bilag IV-arter og det ansøgtes begrænsede omfang er det Køge Kommunes vurdering, at det ansøgte projekt ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning på disse.

Side 6/8

Naboorientering

Sagen blev den 12. februar 2024 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har ikke modtaget nogle bemærkninger fra naboerne.

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 det ansøgte, ikke vil være i strid med udpegningerne i kommuneplanen, da udpegningerne i høj grad er baseret på områdets landskabsfredning, og det dermed må forudsættes, at der i disse er taget højde for byggemulighederne angivet i fredningsdeklarationen. Der er her lagt vægt på, at det ansøgte hovedsageligt, opføres inden for fredningsdeklarationens byggefelt på 10 x 10 m.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives lovliggørende landzonetilladelse til den ansøgte boligudvidelse og de hævdede terrasser.

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.

Dato: 26. februar 2024
Dokumentnr.: 2024-000878-12

Side 7/8

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 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: 26. februar 2024

Dokumentnr.: 2024-000878-12

Side 8/8

Lov om planlægning (planloven), jf. LBK nr 1157 af 01/07/2020

§ 35, stk. 1

I landzone 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 jf. dog §§ 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.

§ 35, stk. 5 Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.

§ 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 kommunalbestyrelsers afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog §4a, stk. 4 og §5, stk. 4.

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.