



Lovliggørende landzonetilladelse til garage

Lammestrupvej 36, 4140 Borup, matr.nr. 2g Lammestrup By, Borup

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til garage på 52 m² som tilbygning til eksisterende stald på adressen Lammestrupvej 36, 4140 Borup, jf. § 35, stk. 1 i planloven og § 17 i naturbeskyttelsesloven.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 5. november 2024. Landzonetilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Bliver der klaget over afgørelsen, må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har taget stilling til klagen.

Garagen kræver herudover dispensation fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, jf. § 16, hvilket også behandles i denne afgørelse.

En klage over landzonetilladelsen skal være indgivet skriftligt senest fire uger efter, at afgørelsen er offentliggjort.

Klagefristen løber til og med den 3. december 2024. 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.

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. november 2024
Dokumentnr: 2024-017080-4

Side 1/8

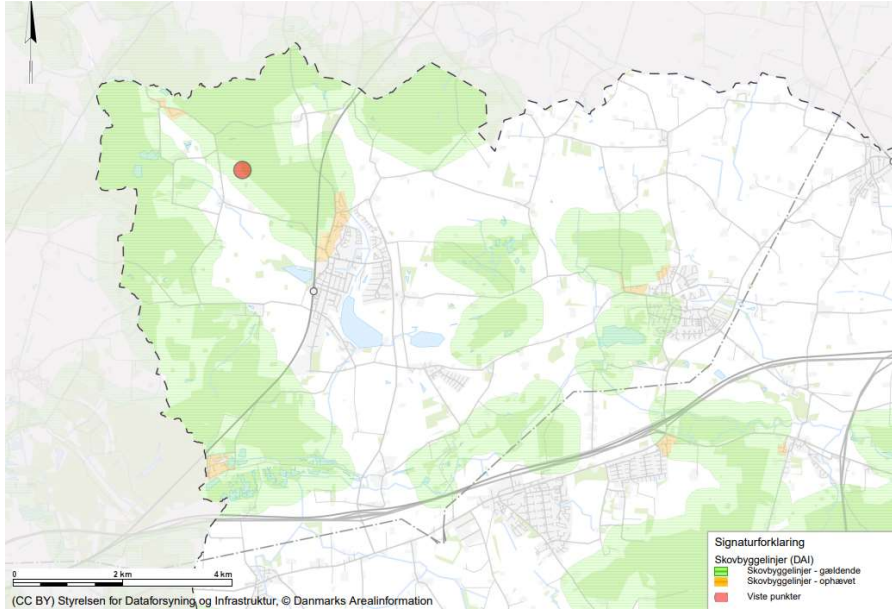
Vi gør opmærksom på, at skovbyggelinje falder ind under undtagelsesbestemmelsen i § 17, stk. 2, nr. 5. Derfor kan der undlades at give dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 17.

Dato: 5. november 2024
Dokumentnr.: 2024-017080-4

Side 2/8

Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om lovliggørelse af en garage på 52 m² til brug til parkering af elbil.



Kort 1: Oversigtskort med ejendommens placering i Køge kommune (rød prik) og skovbyggelinjen (grøn markering).

Garagen på 52 m² er en forlængelse af den eksisterende staldbygning. I carporten skal etableres en eltavle, men taget skal forbedres da det var i dårlig tilstand. Endelig eltavle kan opsættes, når fast tag er færdiggjort.



Kort 2: Oversigtskort over ejendommen (rød prik) med garage på 52 m² (rød polygon) samt skovbyggelinjen (grøn markering)



Kort 3: Oversigtskort over ejendommen med gældende planforhold og udpegninger

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.

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.

Økologiske forbindelse

Ejendommen er beliggende indenfor områder udpeget som økologiske forbindelse i Kommuneplan 2021. De økologiske forbindelser er vigtige eksisterende og potentielle spredningskorridorer mellem naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. De økologiske forbindelser er nødvendige for at sikre spredningsmuligheder for flora og fauna gennem dyrkede områder i det åbne land. Gode

spredningsmuligheder er blandt andet en forudsætning for, at arter kan finde nye levesteder, hvis deres oprindelige levesteder ødelægges. Nogle økologiske forbindelser indeholder allerede naturområder, bl.a. skove, beskyttede § 3-naturtyper m.m. Andre økologiske forbindelser har begrænset naturindhold. Her skal forbindelserne sikre, at der reserveres mulighed for fremtidig naturgenopretning og nye levesteder.

Dato: 5. november 2024
Dokumentnr.: 2024-017080-4

Side 4/8

Særligt bevaringsværdigt kulturmiljø

Lammestrupvej 36 er en lille del udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø Lammestrup By. Kulturmiljøet Lammestrup er en mindre agrar landsby med 1-8 gårde og enkelte huse og servicefunktioner. Ejerlauget bærer ikke præg af nyeste tids byggeri og anlæg. Landskabeligt er Lammestrup beliggende gamle vejforløb og tæt ved skoven. De omkringliggende skovområder indgik tidligere som en del af ejerlaugets ressourcegrundlag.

Kulturmiljøet er sårbart over for manglende pleje og vedligeholdelse eller fjernelse af bevaringsværdige bygninger samt udskiftnings- og ejerlaugetsskel og træer og i buske, yderligere byggeri og anlæg på steder, hvor der ikke i forvejen ligger gårde, huse og veje, skovrejsning og tilgroning af markarealerne og ophør af landbrugsdriften.

Kulturhistorisk bevaringsværdigt

Generelt i forhold til kulturarv må der indenfor de kulturhistoriske interesseområder som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt i henhold til Planlovens landzonebestemmelser. Bygninger og anlæg inden for områderne skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af værdierne. Det skal vurderes om oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier vil blive påvirket i en grad, der er i strid med de hensyn, kommunen skal varetage.

Bevaringsværdigt landskab

Ejendommen ligger indenfor det bevaringsværdige landskab Hvalsø-Borup skovegn. Egnen omfatter skovlandskaberne mellem Hvalsø og Borup, der fortsætter over i Ringsted og Roskilde kommuner. Landskabet er et storbakket skovlandskab med stærkt fligede skove og åbne landbrugskiler, markante varierede landskabsrum og mange småsøer.

Landskabet er særligt sårbart over for nyt byggeri, ændringer af terrænet, belysning eller forstyrrelse af de uspolerede landskabsrum. Særligt sårbare er landskabsrummene mellem Lammestrup og Urup og Svenstrup herregårdslandskab.

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.

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

Dato: 5. november 2024
Dokumentnr.: 2024-017080-4

Side 5/8

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. 6,1 km sydøst for ejendommen.

Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der kendskab til 23 forekomst(er) af bilag IV-arter, hhv. stor vandsalamander (*triturus cristatus*), butsnudet frø (*rana temporaria*), lille vandsalamander (*lissotriton vulgaris*), sværtevæld (*lycopus europaeus*), blære-star (*carex vesicaria*), Stiv star (*carex elata*), kruset skræppe (*rumex crispus*), vejbred-skeblad (*alisma plantago-aquatica*), mælkebøtte (*taracum officinale*), kær-snerre (*galium palustre*), tigger-ranunkel (*ranunculus sceler*), lav ranunkel (*ranunculus repens*), vand-pileurt (*persicaria amphibia*), stor nælde (*urtica dioica*), gul iris (*iris pseudacorus*), liden andemad (*lemna minor*) og kors-andemad (*lemna trisulca*) omkring 313 m nordvest for ejendommen.

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. oktober 2024 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har ikke modtaget nogle bemærkninger fra naboerne.

Vurdering

Køge 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.

Det er Køge Kommunes vurdering, at der kan meddeles dispensation fra skovbyggelinjen til det ansøgte projekt som beskrevet ovenfor. Der er i denne afgørelse lagt vægt på følgende:

- Garagen har ikke en negativ påvirkning på oplevelsen af skoven som landskabelement, da den opføres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse, og bebyggelsen dermed vil fremstå som en samlet enhed.

- På grund af garagens placering vurderes denne ikke at have en negativ påvirkning på skoven som levested og spredningskorridor samt at skovbrynet fortsat opretholdes som levested for planter og dyr.

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.

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.

Flagermus

Gamle (landbrugs)bygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Men da de har et stort spredningspotentiale og lever i såkaldte metapopulationer, vil nedlæggelsen af en enkelt landbrugsbygning/fældning af enkelte træer ikke have betydning for områdets økologiske funktionalitet eller bestanden.

Hvis du på forhånd er klar over, at der er flagermus på loftet, eller i træer som fældes, eller hvis der under arbejdet opdages flagermus, skal disse fjernes ved en udslusning, inden arbejdet påbegyndes/fortsættes. Naturstyrelsen XXXXX vil kunne rådgive om udslusning.

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.

Dato: 5. november 2024
Dokumentnr.: 2024-017080-4

Side 7/8

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:

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.

Dato: 5. november 2024
Dokumentnr.: 2024-017080-4

Side 8/8

§ 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.