



Lovliggørende landzonetilladelse til udhus

Valorevej 54, 4130 Viby Sjælland, matr.nr. 9i Valore by, Ejby

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinjen til udhus på 50 m² på adressen Valorevej 54, 4130, jf. § 35, stk. 1 i planloven og jf. naturbeskyttelsesloven §§ 16, stk. 1 og 65, stk. 1.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 15. januar 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 eller dispensationen fra søbeskyttelseslinjen skal være indgivet skriftligt senest fire uger efter, at afgørelsen er offentliggjort. **Klagefristen løber til og med den 12. februar 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.

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

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: 15. januar 2025
Dokumentnr: 2024-018776-11

Side 1/8

Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget en ansøgning om at lovliggøre eksisterende udhus på 50 m². På kortet kan du se placeringen af det ansøgte.

Dato: 15. januar 2025

Dokumentnr.: 2024-018776-11

Side 2/8



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

Det ansøges om, at lovliggøre et udhus på 50m², der benyttes til at opbevare cykler og havemaskiner m.m. Udhuset er opført i træ og er beklædt med grønne metalplader, med trapezplader som tag. Højden på udhuset er 2,15 meter i front faldende til 2,05 meter på bagsiden. Udhuset er uden bund. Ejer har oplyst, at der tidligere har været geder og får i udhuset. Dyrene er afhændet for ca. 5 år siden, og skuret anvendes i dag til opbevaring.



Kort 2: Oversigtskort over ejendommen (rød prik) med garage på 50 m² (rød polygon) samt skovbyggelinjen (grøn markering) og søbeskyttelseslinjen (blå markering)

Gældende planforhold og udpegninger

Dato: 15. januar 2025
Dokumentnr.: 2024-018776-11

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.

Side 3/8

Kommuneplan 2021-2033

Ejendommen ligger inden for et område, der er kortlagt som et område med flere udpegninger. Udpegningerne som område med skovbyggelinje, søbeskyttelseslinje, bevaringsværdige landskab, bevaringsværdi kulturmiljø, naturbeskyttelsesinteresser, lavbundsarealer og skovrejsnings uønsket.

Udpegningen af et område hvor skovrejsning er uønsket er begrundet i et ønske om at friholde kulturmiljøet Landsbyejerlauget Valore for ændringer i landskabet, der kan sløre de kulturhistoriske spor. Kommunen har dog vurderet, at det område, der er skovrejsning uønsket inden for kulturmiljøet Store Ladager opføres til nærliggende naturbeskyttelsesområde, og derfor vurderes det at skovrejsning i dette område kun vil have en mindre indflydelse på oplevelsen af Valore kulturmiljø. Desuden er ejendommen omfattet af særlige værdifuldt landbrugsareal. Da det den kun dele af landbrugsdriften der ophører på ejendommen, vurderes det, at det er en mindre indflydelse på landbrugsområdet og kulturmiljøet.

Der er inden for området en søer, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

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.

Søbeskyttelseslinje

Din ejendom ligger nær en sø/å, der er beskyttet i en omkreds af 150 meter. Denne beskyttelseszone kaldes sø-/åbeskyttelseslinjen. Sø-/åbeskyttelseslinjen skal sikre, at der ikke gennemføres projekter, der vil påvirke oplevelsen af disse landskabselementer negativt. Søer og åer skal også sikres som vigtige levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyrelivet. Inden for sø-/åbeskyttelseslinjen 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. Denne afgørelse varetager dispensation fra søbeskyttelseslinejn. Jf. naturbeskyttelseslovens §16, stk. 1 gælder følgende undtagelse i forbuddet i stk.1 særligt i landzonen, at bebyggelse, campingvogne og lignende, hvortil der er meddelt landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, eller som efter planlovens § 36, stk. 1, er undtaget fra krav om landzonetilladelse.

Bevaringsværdigt landskab

Valorevej 54 ligger indenfor Kløvested området. Området mellem Ejby og Borup (Kløvested-området) 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.

Værdifuldt kulturmiljø

Landsbylauget Valore ligger landskabeligt i det åbne småbakkede gårdlandslandskab med mange velbevarede landsbyer samt søer og skove. Landskabet er kendetegnet ved de store proportioner hvor landskabsrummene er dannet af bakkekarme og skove. Kulturmiljøet er sårbart over for nedrivning og manglende vedligeholdelse af bygninger samt til og ombygninger der ikke er i stil og materialevalg harmonerer med lokal byggeskik. Ændring af det uregulerede vejforløb, byggeri og anlæg uden for den nuværende bebyggelsesstruktur, fjernelse eller manglende pleje af ejerlaugs-, skov-, og udskiftningsgærder med tilhørende beplætning og ophør af landbrugsdriften.

Fredningen Valore Mose

Fredningsnævnet har d.28. november 2024 vurderet, at det ansøgte ikke er i strid med fredningens formål. Herefter, og da skuret og drivhuset er opført i tilknytning til ejendommens haveareal og ikke virker skæmmende for områdets store naturværdier, tillader fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, at det angivne byggeri bevares.

Lavbundsarealer

På lavbundsarealer skal byggeri og anlæg så vidt muligt undgås. Eventuelt nødvendigt byggeri og anlæg skal udformes, så det ikke forhindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområde eller eng. Det ansøgte påvirke dog ikke umiddelbart lavbundsarealet og kan derfor accepteres.

§ 3-beskyttede naturtyper

Det ansøgte projekt ligger nær en § 3-beskyttet sø. § 3-beskyttelsen betyder, at der ikke må ske ændringer i tilstanden af den beskyttede sø som følge af dit projekt. Kan der ske ændringer i tilstanden af den beskyttede sø, kræver dit projekt en dispensation fra § 3-beskyttelsen. Det ansøgte påvirke dog ikke umiddelbart søen og vil derfor ikke kræve en tilladelse.

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

Dato: 15. januar 2025
Dokumentnr.: 2024-018776-11

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. 2,8 km sydøst for ejendommen.

Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der kendskab til XX forekomst(er) af bilag IV-arter, hhv. butsnudet frø (*rana temperaria*), spidssnudet frø (*rana arvalis*) og stor vandsalamander (*triturus cristatus*) omkring 202 m og 375 m sydøst 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 19. december 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 søbeskyttelseslinje 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 Valore Mose. Der er i denne afgørelse lagt vægt på følgende:

- Udhuset 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 udhusets 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.
- At fredningsnævnet Fredningsnævnet finder undtagelsesvist, at det ansøgte, ikke er i strid med fredningens formål.

Dato: 15. januar 2025
Dokumentnr.: 2024-018776-11

Side 6/8

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives lovliggørende landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinjen til en udhuset på 50 m²

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 vil kunne rådgive om udslusning.

Klagevejledning

Dato: 15. januar 2025
Dokumentnr.: 2024-018776-11

Side 7/8

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.

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.

§ 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.