

Returadresse:  
Køge Kommune, TMF Plan  
Torvet 1  
4600 Køge



KØGE KOMMUNE

TMF Plan

Køge Rådhus  
Torvet 1  
4600 Køge

www.koege.dk  
Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:  
Helle Frederiksen  
Tlf.:  
Mobil: +45 91 16 94 20  
Mail: helle.frederiksen@koege.dk

Dato: 4. februar 2025  
Dokumentnr: 2018-016502-11

Side 1/7

## Midlertidig landzonetilladelse til udendørs oplag

*Overdrevsvejen 26b, 4600 Køge, matr. 3u, Lellinge, Køge Jorder*

### Afgørelse

Køge Kommune giver hermed lovliggørende midlertidig landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 6-03 til udendørs oplag på adressen *Overdrevsvejen 26b*, jf. § 35, stk. 1 og § 19, stk. 1 i planloven.

Vilkår for landzonetilladelsen

- *Den midlertidige oplagsplads skal senest være fjernet den 1. juni 2025*

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

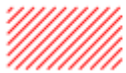
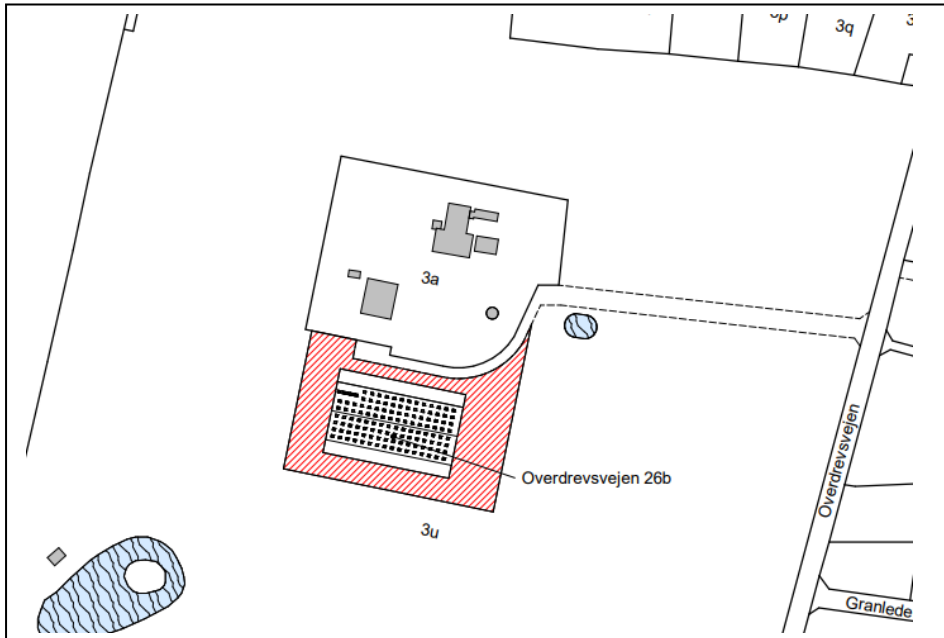
Vi gør opmærksom på, at landzonetilladelsen kun gælder planlovens § 35. Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser, herunder eventuelt byggetilladelse.

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.

## Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget ansøgning om lovliggørende midlertidig landzonetilladelse til udendørs oplag på ejendommen Overdrevsvejen 26b.

Side 2/7



Befæstet areal med oplag

### Ansøger oplyser:

Der ansøges om midlertidig lovliggørende landzonetilladelse for oplag på udenomsarealer på ejendommen Overdrevsvejen 26b. Befæstet areal omkring ladebygning på Overdrevsvejen 26B, anvendes til oplag af materialer. Materialer er til brug for anlægsopgaver til fjernvarmeprojekter. Materialer omfatter blandt andet fjernvarmerør.

Oplag på udenomsarealer er midlertidigt, idet oplag ikke er foreneligt med ny ønsket anvendelse af udfaset landbrugsbygning. Ændret anvendelse af bygning, er der søgt om i anden henvendelse.

Oplag af materialer på udenomsarealer ønskes frem til 1. juni 2025, hvorfor der søges midlertidig landzonetilladelse hertil.

## 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

Dato: 4. februar 2025

Dokumentnr.: 2018-016502-11

Side 3/7

Ejendommen ligger inden for et område, der er kortlagt som et område med bevaringsværdigt landskab og særligt værdifuldt landbrugsområde. Udpegningerne har i denne sag ingen betydning for anvendelsen af ejendommen Overdrevsvejen 26b, da hallen har været opført siden 1973/88.

### Dispensation fra lokalplan 6-03

Det ansøgte projekt kræver dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser § 3.3 *"Delområde III må kun anvendes til jordbrugsformål."*

Ifølge planlovens § 19, stk. 1 kan kommunen dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

### 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.

## **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. 500m nord for ejendommen.

Indenfor en radius af 500m fra det ansøgte er der kendskab til forekomst af bilag IV-arter.

På grund af afstanden til Natura 2000-områder og på grund af at det alene drejer sig om anvendelse af allerede etableret bebyggelse er det Køge Kommunes vurdering, at det ansøgte projekt ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning på disse.

## **Naboorientering**

Jf. § planlovens § 35, stk. 4 og 5 skal kommunen sende sagen i naboorientering i 14 dage, inden der kan træffes en afgørelse. Kommunen kan dog undlade at gøre dette, hvis det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.

Kommunen har i dette tilfælde vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da der kun ansøges om en lovliggørende midlertidig landzonetilladelse samt dispensation fra gældende lokalplan 6-03 - til udendørs oplag og oplaget kun ønskes til 1. juni 2025.

Det vil ikke være muligt for kommunen at sagsbehandle ansøgningen inden 1. juni 2025, hvor oplaget skal ophøre. Ansøgningen er derfor ikke sendt i naboorientering forud for afgørelsen.

## Vurdering

Køge Kommune vurderer, at det ansøgte vil have en påvirkning i landskabet i en grad, der ikke er afstemt 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.

Køge Kommune finder overordnet set, at en tilladelse til projektet vil være i strid med landzonebestemmelsernes hovedformål om at friholde landzonen for uplanlagt bebyggelse og anlæg. En udendørs oplagsplads på ejendommen vil virke skæmmende for omgivelserne og skal etableres i de indrettede erhvervsområder i kommunen.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der dog kan gives lovliggørende midlertidig landzonetilladelse og dispensation fra gældende lokalplan til udendørs oplag på adressen *Overdrevsvejen 26b* med ophør senest 1. juni 2025.

Såfremt datoen den 1. juni 2025 ikke overholdes med hensyn til ophør af brug af pladsen til oplag vil kommunen søge brugen lovliggjort ved varsel af påbud/påbud. Kommunen er ikke indstillet på at give yderligere landzonetilladelse til en permanent oplagsplads på adressen.

## 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.

### 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).

## 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.

Dato: 4. februar 2025  
Dokumentnr.: 2018-016502-11

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.

Side 5/7

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](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)
- [susannewitten@gmail.com](mailto:susannewitten@gmail.com)
- [kontakt@skrubbie.dk](mailto:kontakt@skrubbie.dk)

Venlig hilsen

Helle Frederiksen  
Arkitekt

## Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

Dato: 4. februar 2025  
Dokumentnr.: 2018-016502-11

Side 6/7

### Bekendtgørelse af lov om planlægning (planloven), jf. LBK nr 223 af 01/03/2024

#### § 19, stk. 1

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver, jf. dog stk. 3, § 5 u, § 15, stk. 16, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40.

#### § 20, stk. 1

Dispensationer efter § 19 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til:

- 1) ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen,
- 2) naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd og
- 3) de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger.

#### § 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.

#### § 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: Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog § 4 a, stk. 4, og § 5, stk. 5.

§ 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.