

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:  
Katja Adler Broe  
Tlf.: +45 56 67 62 21  
Mobil: +45 20 46 97 09  
Mail: katja.broe@koege.dk

Dato: 12. juli 2024  
Dokumentnr: 2023-016991-13

Side 1/8

## Landzonetilladelse til en ny stald, etablering af hestepension og flytning af eksisterende læskur

*Tessebøllevej 49, 4681 Herfølge - matr.nr. 30a, Herfølge By, Herfølge*

### Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførelse af en hestestald på 272 m<sup>2</sup>, indretning til hestepension og flytning af et eksisterende læskur på adressen Tessebøllevej 49, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Landzonetilladelsen gives på vilkår af:

- At der maksimalt er fire heste i pension
- At alt parkering foregår på den pågældende ejendom

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 12. juli 2024. 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 9. august 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 byggetilladelse og dispensation fra Husdyrbrugloven.

Dato: 12. juli 2024  
Dokumentnr.: 2023-016991-13

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.

Side 2/8

### Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en ny hestestald på 272 m<sup>2</sup>, indretning til hestepension og flytning af et eksisterende læskur.



*Kort 1: ejendommens placering i Køge Kommune.*

Ejendommen er noteret som en samlet fast ejendom på ca. 1,8h, og ligger syd for Herfølge. I skel hele vejen rundt om ejendommen er bevoksning. Undtaget Herfølge nordøst for ejendommen, er ejendommen omgivet af åbne marker med læhegn i skel mellem disse.

Ejerne af ejendommen om søgt om landzonetilladelse til at opføre den nye stald, fordi den nuværende stald på ca. 100 m<sup>2</sup> er af ældre dato og derfor ikke lever op til krav om hestehold.

Den nye stald skal huse ejers 4 heste og 1 i hestepension. Der er ansøgt om plads til i alt 8 heste på sigt, hvoraf hestepensionen udvides fra 1 plads til maks. 4 pladser. Det forventes, at de med tiden op til 3-4 pensionærers besøg vil være daglige eller hver anden dag.

Af ansøger prioriteres det, at pensionærer har den daglige adgang til fods eller med cykel. Dog kan det herudover, særligt i weekenden, forventes at der sker ind- og udkørsel med og uden

hestetrailer. Det vil - som nu - ske af de allerede etablerede adgangsveje.

Dato: 12. juli 2024  
Dokumentnr.: 2023-016991-13

Side 3/8

For gående og cykler er der adgang til stalden fra nordlige hjørne af ejendommen mod vej eller via indkørsel midtfor, og dermed kan disse tilgå ejendommen uden at passere nabohuse. Der er adgangsvej for kørende, så der kan ske forsyning, smedebesøg og tilsyn fra dyrlæge m.v. lige ved stalden, og der er eksisterende adgang for og plads til at parkere og vende evt. hestetrailere og lignende i den sydlige ende af vores ejendom, ved ridebanen.

Det er ansøgers hensigt at have pensionærer, de har en personlig og/eller lokal relation til, og ikke at drive en decideret hestepension med et forretningsaspekt. Ansøger ser samtidig en værdi i deres placering op mod byzone, og dermed potentielt at kunne facilitere en bynær hestepension for en eller flere unge mennesker, der ellers vil skulle cykle langt og hyppigt for at have opstaldning eller passe part andetsteds.

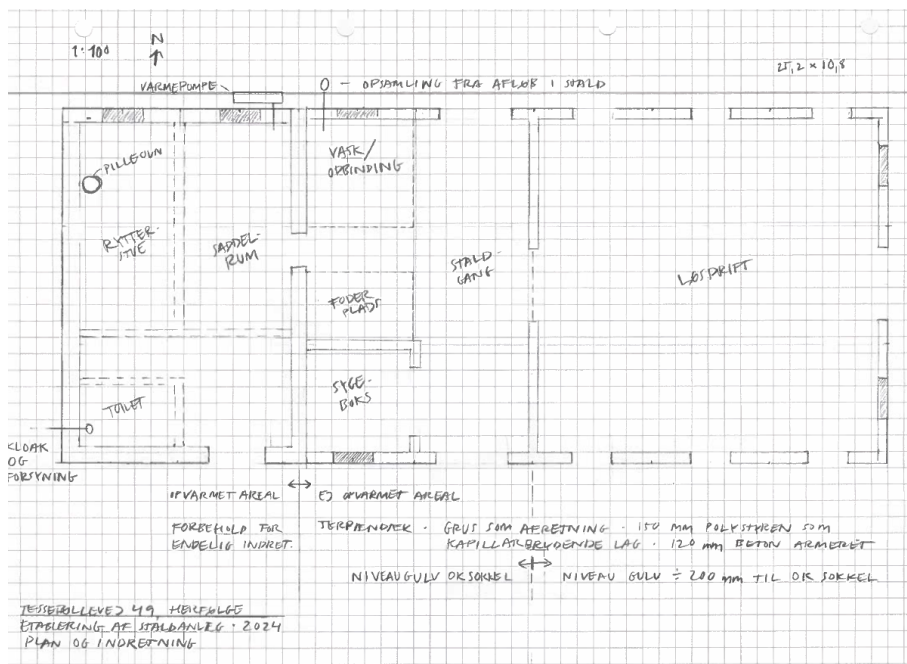


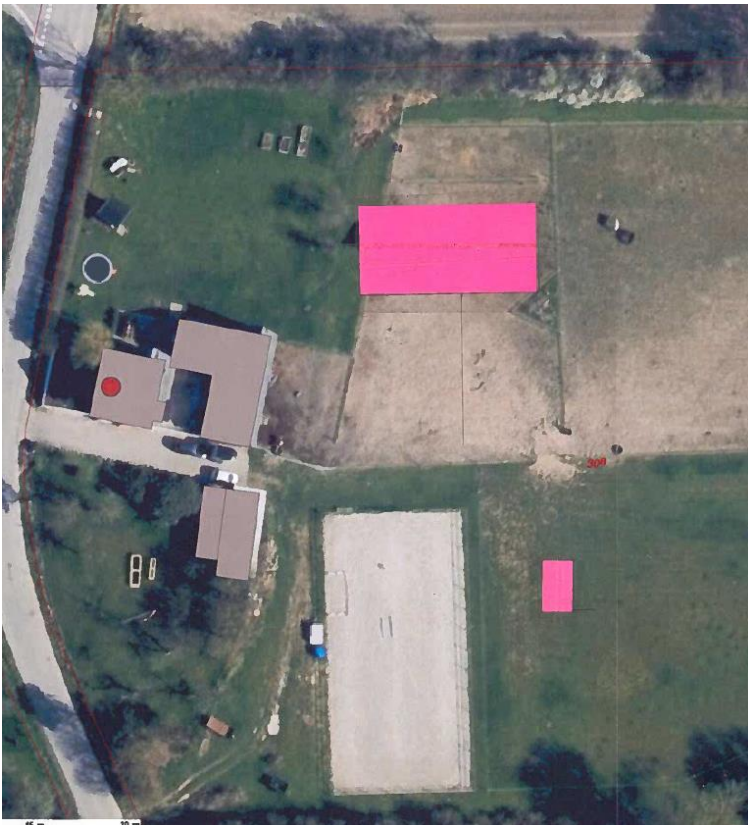
Illustration 1: plantegning af stalden.

Ejendommen har et eksisterende læskur på 18 m<sup>2</sup>, med udhæng i alt ca. 30 m<sup>2</sup>, med åbning i to sider. Da stalden skal placeres på læskurets nuværende placering for at kunne overholde krav om afstand til eksisterende bebyggelse samt naboer og byzone, flyttes læskuret til en placering øst for ridebanen, så hestene stadig har mulighed for at komme i læ mens de går i folden. Læskuret vil være fritliggende med ca. 40 meter til eksisterende bebyggelse. Der etableres beplantning ved læskuret.

Ejer har oplyst, at der ikke ønskes rideskole på ejendommen.



Illustration 2: læskur og beplantning (vinklet mod nord).



Kort 2: kortet viser stalden (nord på matriklen) og den nye placering af læskur (øst for ridebanen).

# Gældende planforhold og udpegninger

Dato: 12. juli 2024  
Dokumentnr.: 2023-016991-13

## 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 5/8

## Kommuneplan 2021-2033

Ejendommen ligger inden for et område, der er kortlagt med udpegningen særlig værdifuld landbrugsjord. Udpegningen betyder blandt andet, at området skal søges opretholdt til landbrugsformål.

Derudover grænser ejendommen op til det særligt bevaringsværdige kulturmiljø Tessebølle mod syd, men er ikke omfattet af udpegningen.

### § 3-beskyttede naturtyper

Det ansøgte projekt ligger ca. 250 meter fra den nærmeste § 3-beskyttelse i forbindelse med et vandhul. Kommunen vurderer, at projektet ikke vil få betydning for de beskyttede naturtyper i området grundet afstand til disse.

## 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 H198, Vallø Dyrehave, ca. 3 km nordøst 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-området er det Køge Kommunes vurdering, at det ansøgte projekt ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning på denne.

## Naboorientering

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

## Vurdering

Dato: 12. juli 2024

Dokumentnr.: 2023-016991-13

Side 6/8

Kommunen vurderer, at det den nye stald, hestepension og flytning af læskur 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 projektet ikke vil være i strid med udpegningen kommuneplanen, da ejendommen ikke drives som landbrugsejendom, og fordi hestehold generelt er hjemhørende i landzonen.

Det er ligeledes kommunens vurdering, at der kan gives tilladelse til at opføre en ny stald, da den eksisterende stald ikke er tidssvarende i forhold til hestehold. Kommunen har vurderet, at den ansøgte stalds størrelse, ikke er i uoverensstemmelse med de hensyn, som skal varetages i det åbne land.

I forhold til hestepensionen er der lagt vægt på, at der er tale om et begrænset antal heste i pension, som vurderes til ikke at være til væsentlig gene for naboerne. Derudover er der lagt vægt på, og at der parkeres på den pågældende ejendom.

Derudover vurderer kommunen, at det eksisterende læskur kan ligge uden tilknytning til eksisterende bebyggelse, da læskuret placeres i en hestefold, hvor hestene skal have adgang til ly ud for dyrevelfærdshensyn. Der er i den forbindelse lagt vægt på, at læskuret placeres i en fold i den vestlige del af matriklen, hvor bygningssættet også ligger.

Med afsæt i ovenstående, og fastsatte vilkår, er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til den nye stald, hestepensionen og flytning af læskuret, som beskrevet i ansøgningsmaterialet.

## 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).

### 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.

## Klagevejledning

Dato: 12. juli 2024  
Dokumentnr.: 2023-016991-13

Side 7/8

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.

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](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)

Venlig hilsen  
Katja Adler Broe

## 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.

Dato: 12. juli 2024  
Dokumentnr.: 2023-016991-13

#### § 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.

Side 8/8

#### § 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.