

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: 24. juni 2024
Dokumentnr: 2023-005529-63

Side 1/21

Landzonetilladelse til udstykning af grund og etablering af fjernvarmeværk med en akkumuleringstank, en skorsten og dertilhørende bygninger

Vollerslevvej 12A, 4632 Bjæverskov - matr.nr. 9p, Bjæverskov By, Bjæverskov

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til udstykning af en grund på 6.500 m² fra ejendommen på adressen Vollerslevvej 12A, 4632 Bjæverskov, og opførelse af akkumuleringstank på ca. 26 meter, en skorsten på ca. 25 meter samt bygninger på i alt 1600 m² på den udstykkede matrikel i forbindelse med etablering af et fjernvarmeværk, som beskrevet i ansøgningsmaterialet, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Landzonetilladelsen gives på vilkår af:

- Der etableres afskærmende beplantning i form af plantebælte. Bæltet skal vedligeholdelse, så det fremstår tæt
- Plantebæltet etableres iht. beskrivelsen under afsnit om plantebælte
- Overskudsjord bortskaffes
- Der må benyttes matte og neutrale, men ikke blanke eller reflekterende materialer til bygningerne

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 24. juni 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 22. juli 2024. Se mere i klagevejledningen senere.

Dato: 24. juni 2024
Dokumentnr.: 2023-005529-63

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.

Side 2/21

Bemærk

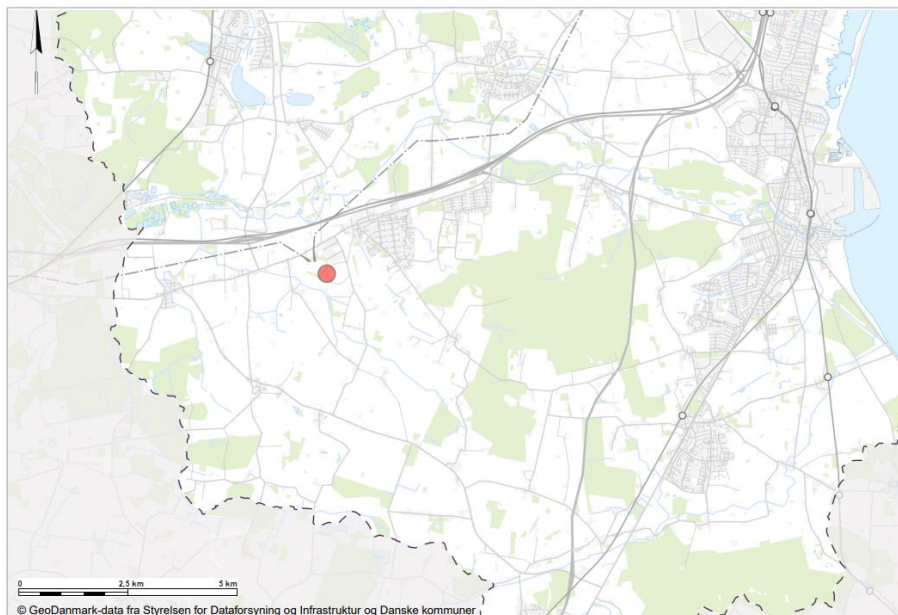
Vi gør opmærksom på, at landzonetilladelsen kun gælder planlovens § 35. Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser, herunder byggetilladelse, spildevandstilladelse m.v.

Ansøger har indsendt forslag til vejadgang, som behandles særskilt fra denne afgørelse. Der er også indsendt et forslag til placering af en midlertidig byggeplads umiddelbart nord for den udstykkede matrikel. Denne vil blive behandlet i en særskilt ansøgning om landzonetilladelse.

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 jeres ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af grund og etablering af fjernvarmeværk med akkumuleringstank og dertilhørende bygninger (oversigtskort).



Kort 1: ejendommens placering i Køge Kommune

Ejendommen ligger i landzonen, ejes af Køge Kommune og er hverken omfattet af lokalplan eller kommuneplanramme. Den nordlige del af ejendommen benyttes af forskellige foreninger i



Kort 2: det udstykkede areal (grøn), Energinets transformation til venstre for fjernvarmeværket og foreningsarealet på den nordlige del af ejendommen.

Baggrund

Bjæverskov Fjernvarme er et nyetableret fjernvarmeselskab, der skal muliggøre en konvertering fra individuel opvarmning til fjernvarmeforsyning for forbrugere i Bjæverskov ved etablering af nyt fjernvarmenet og nye varmeforsyningsanlæg. Køge Kommunes Klima- og Planudvalg godkendte projektforslaget til dette i 2023.

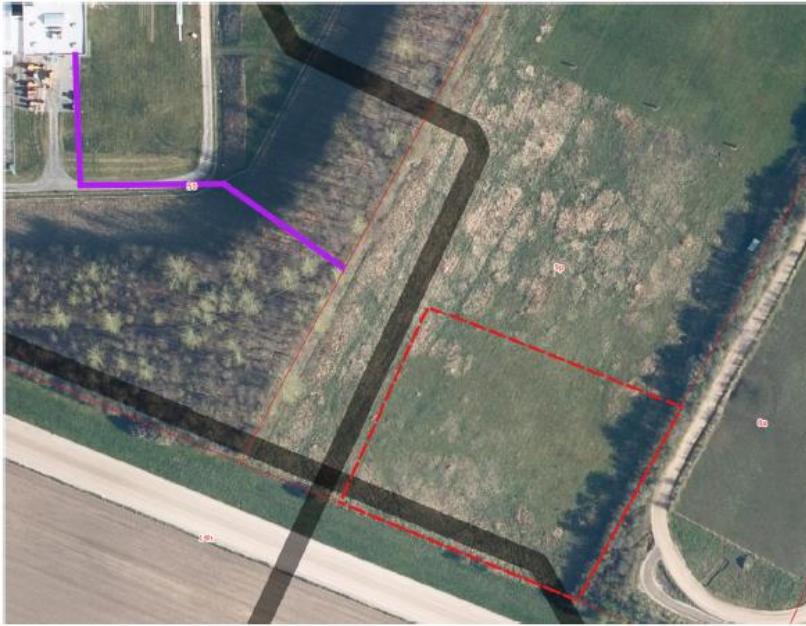
Som rådgivere har I, på vegne af fjernvarmeselskabet, søgt om landzonetilladelse til at udstykke et kommunalt areal med henblik på at etablere et fjernvarmeværk med en akkumuleringstank og dertilhørende bygninger. Placeringen er valgt, fordi varmepumpen delvist skal anvende overskudsvarme fra Energinets transformerstation, der ligger vest for den udstykkede matrikel. Der etableres også et fjernvarmeforsyningsnet i distributionsområdet.

Udstykning og bygninger

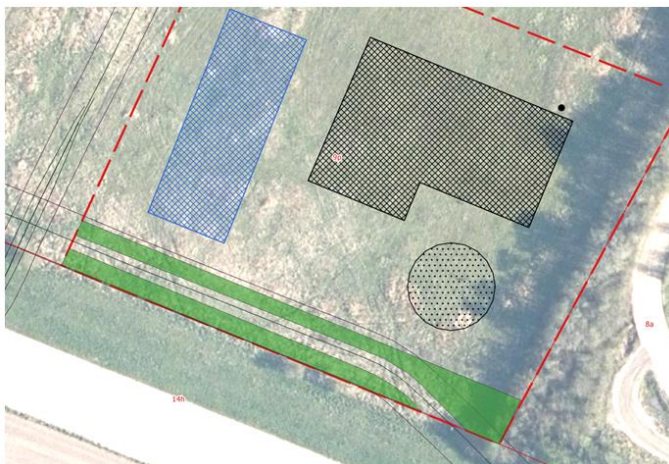
Dato: 24. juni 2024

Dokumentnr.: 2023-005529-63

Side 4/21



Kort 3: den ansøgte matrikel (rød), Energinets ledninger (grå), hvor der ikke kan placeres byggeri og anlæg ovenpå, og hvor overskudsvarmen ledes hen til varmepumpen (lilla)



Kort 4: kølegård (blå), akkumuleringstank (sort cirkel), bygning med varmepumpe m.v. (sort) og plantebælte (grønne linjer)

Der udstykkes et samlet grundareal på 6.500 m², med et parkeringsareal på ca. 100 m² (8 parkeringspladser). Parkeringspladsen etableres med grus eller græsarmering.

På arealet placeres en bygning på ca. 1000 m², med en højde på 8,5 meter, der skal rumme en varmepumpe på 4-6MW, to gaskedler, en elkedel, et tavlerum, et værksted og et toilet samt bad. På førstesalen indrettes der et mødelokale og et ventilationsrum.

Dertil skal der opsættes en skorsten på ca. 25 meter med en diameter på 1-1,2 meter.

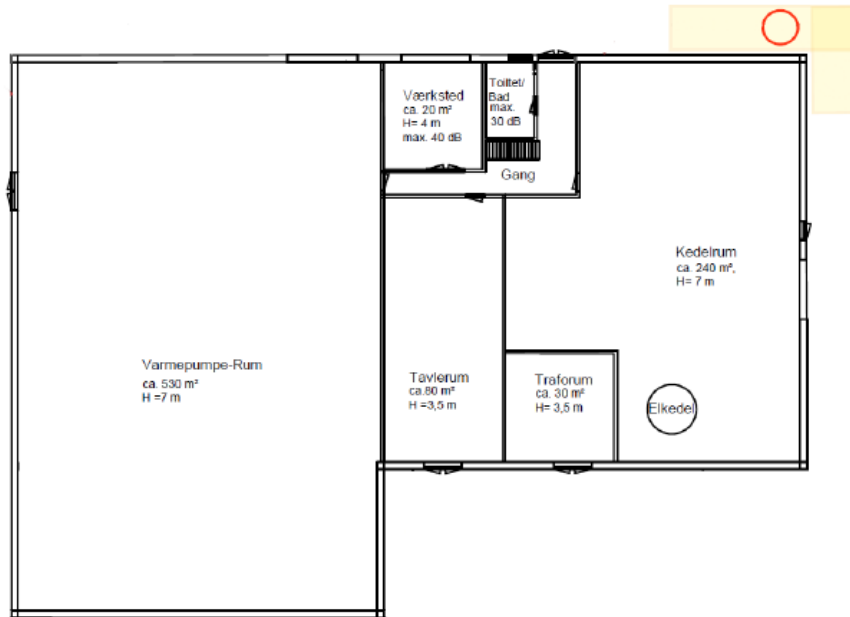


Illustration 1: tegningen viser indretningen af bygningerne på arealet. Den røde cirkel er skorstenen.



Illustration 2: facadetegning af byggeriet.

På arealet skal der også være en akkumuleringstank, der får en højde på ca. 26 meter, en diameter på ca. 16 meter og som optager et grundareal på ca. 200 m². Der vil ikke være lys på akkumuleringstanken og den vil være i neutrale farver. Akkumuleringstanken skal have denne højde pga. op- og afladning af vandet deri.

På arealet skal der også være en kølegård uden tag på ca. 600 m², med en samlet højde på ca. 7 meter. Der opsættes et trådhegn omkring kølegården med en højde på ca. 2,5 meter. Der opsættes ikke hegn om grunden.

Bygningen med varmepumpe samt kølegården giver et bebygget areal på ca. 1.600 m² eksklusiv akkumuleringstanken og skorstenen.

Plantebælte

For at afskærme fjernvarmeværket ud mod det åbne land, etableres der et plantebælte på den sydlige del af matriklen (se kort 4). Grundet Energinets ledninger på arealet, etableres

plantebæltet i to rækker. Der etableres ikke et plantebælte mellem denne grund og foreningernes areal mod nord.

Dato: 24. juni 2024
Dokumentnr.: 2023-005529-63

Side 6/21

Plantebæltet vil bestå af arter, der har et ikke-dybdegående rodnet, så plantebæltet kan etableres med en kortere afstand til ledningerne uden at påvirke disse. De arter der vælges, vil ikke være giftige for hunde.

Hver række vil være ca. 2-3 meter bred og minimum ca. 5 meter i højden.

Terrænregulering og overskudsjord

Ved start af anlægsarbejdet vil der blive foretaget muldafrømning. Mulden anbringes i depoter til brug ved afsluttende terrænregulering. Jorddepoter placeres på den midlertidige byggeplads. Ved anlægsarbejdets afslutning bortskaffes eventuel overskydende jord.

Ansøger har oplyst om, at terrænregulering i forbindelse med projektet ikke forventes at overstige +/-1 meter jord. Kommunen gør opmærksom på, at terrænreguleringen ikke må forårsage gener for naboerne.

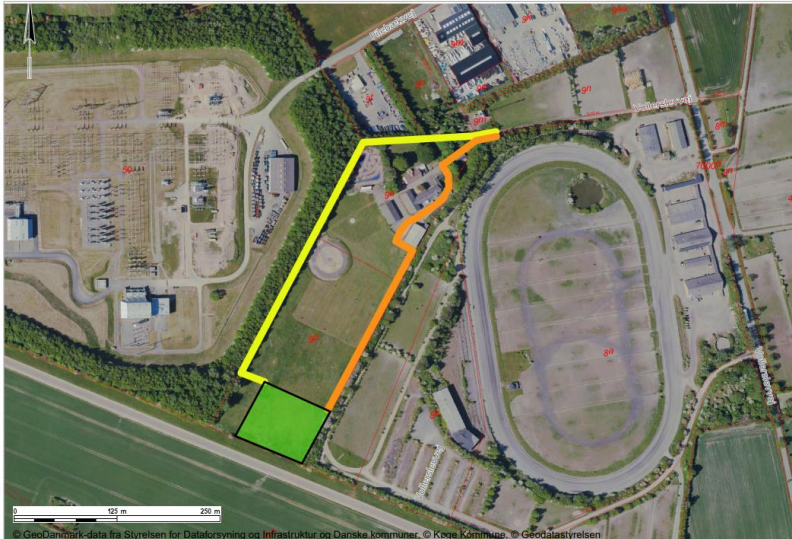
Vejadgang

Ansøger har indsendt to forslag til vejadgang til arealet, som er under afklaring.

Ansøger ønsker at gå videre med det orange forslag - eventuelt med nogle småjusteringer ift. kørsel gennem foreningsbygningerne i anlægsfasen og i driftsfasen. Når der er kommet en afklaring på vejadgangen, vil der blive taget stilling til en placering af en midlertidig byggeplads i en ny afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Køge Kommune har vurderet, at der kan meddeles landzonetilladelse til anlægget og udstykningen idet det er sandsynliggjort, at der kan etableres vejadgang til arealet.

Vejadgangen vil blive behandlet særskilt, da den ikke kræver en landzonetilladelse.



Kort 5: ansøgers reviderede forslag til vejadgange (gul til venstre og orange til højre).

Ansøger har oplyst om, at der i anlægsfasen vil køre 2-10 lastbiler pr. dag, alt efter fase, til og fra området. Derudover skal der transporteres en kran på max 5 tons til samling af de større bygninger. Der vil også være personbiler i anlægsfasen.

I driftsfasen forventes service/tilsyn med personbil én gang dagligt.

Anlægsarbejdet vil foregå indenfor normal arbejdstid, jf. kommunens forskrift for bygge- og anlægsaktiviteter. Opstart af anlægsarbejdet forventes i september 2024, og i den foreløbige tidsplan estimeres det, at anlægsfasen varer ca. 1 år.

Ledninger til anlægget skal lægges på gæsteprincippet (fjernvarme, gas, strøm, vand, fiber mv) og er vitale for anlæggets drift, hvorfor alle ledninger skal placeres i adgangsvejen.

Visualiseringer

Se under bilagsafsnittet.

Gældende planforhold og udpegninger

Landzone

Ejendommen ligger i landzone. Det betyder, at der ikke uden en landzonetilladelse fra Køge Kommune må foretages udstyknin, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Kommuneplan 2021-2033

Ejendommen ligger inden for et område, der er kortlagt som et særligt værdifuldt landbrugsområde. Udpegningen betyder, at området generelt har en høj dyrkningsværdi, hvilket er tilfældet for store dele af kommunen, og bør opretholdes til landbrugsformål. I dette konkrete tilfælde vurderer kommunen dog, at udpegningen

ikke tillægges vægt, da arealet ligger isoleret, og fordi der i forvejen er ikke-jordbrugsmæssige aktiviteter på ejendommen.

Dato: 24. juni 2024
Dokumentnr.: 2023-005529-63

Side 8/21

§ 3-beskyttede naturtyper

Det ansøgte projekt ligger ca. 380 meter sydvest for en § 3-beskyttet sø, som ligger inde på travbanens areal. Kommunen vurderer, at projektet ikke vil få betydning for denne.

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 H131, Køge Å, ca. 1,3 km nord for projektet.

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, har kommunen vurderet, at det ansøgte projekt ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning på denne.

Naboorientering

Sagen har været sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har modtaget fem selvstændige bemærkninger

En bemærkning omhandlede et forslag til vejadgang, som derefter er blevet revideret, og derfor ikke er relevant.

En anden bemærkning omhandlede spildevand, som håndteres mellem ansøger og kommunens spildevandsmyndighed.

En tredje bemærkning omhandlede anlæg og beplantning ovenpå eksisterende ledningsnet, som ansøger er i dialog med Energinet om.

To bemærkninger omhandlede vejadgang, som kommunen og berørte parter er i dialog om. Herunder blev der udtrykt bekymring for bygningsskader ved det orange vejforslag, samt gjort opmærksom på, at foreningerne vil blive berørt af det gule vejforslag, da en del af deres foreningsanlæg ligger oven i det eksisterende vejudlæg. Grundet ovenstående blev der derfor stillet forslag om en vejadgang syd om travbanen, der ligger øst for matriklen, så vejadgangen undgår at berøre foreningsarealet.

Køge Kommune bemærker, at spørgsmål om vejadgang ligger hos kommunens Vej, Park og Byrum afdeling, som behandler sagen særskilt. Kommunens planmyndighed har derfor ikke taget stilling til bemærkningerne der vedrører vejadgang i denne afgørelse.

Dato: 24. juni 2024
Dokumentnr.: 2023-005529-63

Side 9/21

Vurdering

Kommunen vurderer, at udstykningen og opførelse er bygninger til brug for fjernvarme 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 for særligt værdifuld landbrugsjord, da arealet i forvejen bruges til andre formål end landbrug.

I forhold til det ansøgtes påvirkning af landskabet har kommunen lagt vægt på, at ejendommen ikke er omfattet af landsskabsudpegninger, og at ejendommen er placeret mellem et teknisk anlæg og en travbane, og derved ikke opleves som fritliggende i landskabet. Kommunen har derudover lagt vægt på, at der stilles vilkår om afskærmende beplantning, så indblik til den pågældende ejendom mindskes.

Kommunen har lavet en vvm-screening af projektet der vurderer, at projektet ikke kræver en miljøkonsekvensvurdering.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der, med vilkår, kan gives landzonetilladelse til udstykningen og de ansøgte bygninger, 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 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.

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.

Dato: 24. juni 2024
Dokumentnr.: 2023-005529-63

Side 10/21

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.

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
Katja Adler Broe

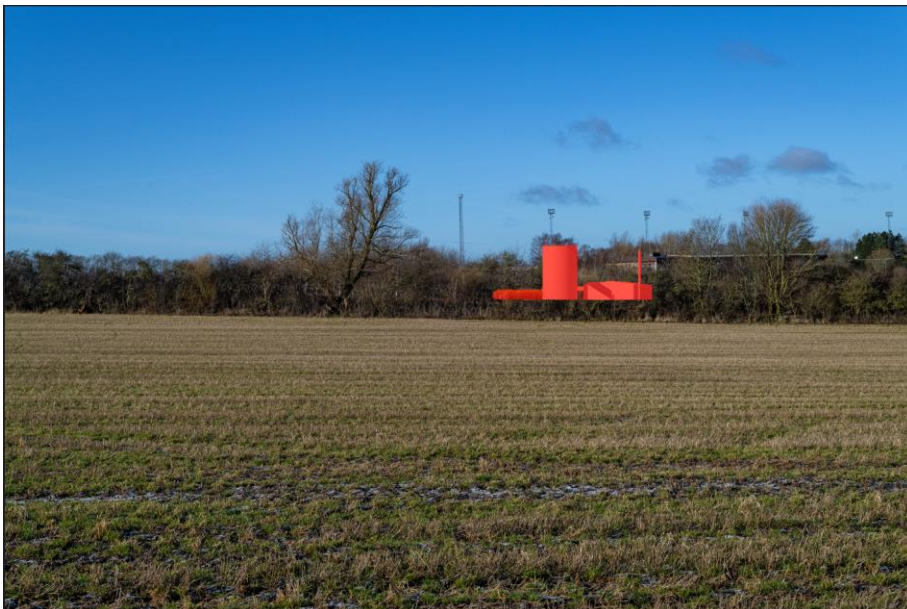
15.02.2024
Varmeværk ved Bjæverskov
Fotostandpunkter
1:15.000

- Fotostandpunkter
- Varmeværk



















Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

Dato: 24. juni 2024

Dokumentnr.: 2023-005529-63

Side 20/21

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.

Dato: 24. juni 2024
Dokumentnr.: 2023-005529-63

Side 21/21