

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: 28. februar 2024
Dokumentnr: 2023-005182-20

Side 1/7

Landzonetilladelse til udstykning af grund

Vordingborgvej 167, 4682 Tureby - matr.nr. 3r, Sædder, Sædder By

Afgørelse

Køge Kommunes Klima- og Planudvalg har på udvalgsrådet den 28. september 2023 behandlet sagen og besluttet at give landzonetilladelse til at udstykke matr.nr. 3r, Sædder By, Sædder til en selvstændig ejendom på 1.710 m², jf. § 35, stk. 1 i planloven. Landzonetilladelsen til udstykningen er givet med henblik på at opføre en ny bolig på sigt.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 28. februar 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 27. marts 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.

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 din ansøgning om landzonetilladelse til at udstykke ovenstående matrikel (oversigtskort).

Dato: 28. februar 2024

Dokumentnr.: 2023-005182-20

Side 2/7



Kort 1: ejendommens placering i Køge Kommune

Matrikel nr. 3r ønskes udstykket fra den samlede ejendom, på i alt 4.750 m², på Vordingborgvej 167. Den samlede faste ejendom består også af matrikel nr. 3i, Sædder By, Sædder.

På kort 2 nedenfor ses den samlede ejendom (rød) og matriklen, der skal udstykket fra ejendommen (grøn). Den grønne matrikel er på 1.047 m², men udvides til i alt 1.710 m².

Udstykningen sker med henblik på at opføre en ny bolig. Når der forelægger et konkret projekt, skal der søges landzonetilladelse til dette.

Ejendommen ligger i et område med karakter af landsbymæssig bebyggelse. Matriklen er afgrænset af et læhegn ud mod de åbne marker mod nord samt bebyggelse mod øst og syd. Derudover løber Vordingborgvej vest for ejendommen.



Kort 2: matrikel nr. 3r (grøn) udstykkes fra den samlede ejendom (rød)

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

Ejendommen ligger inden for et område, der er kortlagt som et særlig værdifuldt landbrugsområde og økologiske forbindelser. Udpegningen for den værdifulde landbrugsjord betyder, at området har en høj dyrkningsværdi og skal opretholdes til landbrugsformål. Udpegningen for økologiske forbindelser fungerer som spredningskorridorer for dyr og plantearter og må ikke overskæres eller forringes.

Køge Kommune vurderer, at udstykningen ikke får betydning for udpegningen for værdifuld landbrugsjord, da arealet i forvejen er udyrket og fremstår som et haveareal. I forhold til den økologiske forbindelse, vil selve udstykningen ikke få betydning for denne.

§ 3-beskyttede naturtyper

På den pågældende ejendom ligger en § 3-beskyttet sø. § 3-beskyttelsen betyder, at der ikke må ske ændringer i tilstanden af den beskyttede sø. Udstykningen vil ikke få betydning for denne. Dog skal den vurderes i forhold til en eventuel ansøgning om landzonetilladelse til et boligprojekt på matriklen.

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

Dato: 28. februar 2024
Dokumentnr.: 2023-005182-20

Side 4/7

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. 4,9 km øst for ejendommen.

Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der kendskab til én forekomst af bilag IV-arten springfrø (*rana dalmatina*) i et vandhul omkring 170 meter øst for ejendommen.

På grund af afstanden til Natura 2000-områder og bilag IV-arten er det Køge Kommunes vurdering, at udstykningen ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning på disse.

Naboorientering

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

Vurdering

Kommunen vurderer, at det udstykningen 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.

I det konkrete tilfælde vurderes det, at der kan gives tilladelse til udstykning af den pågældende matrikel, da matriklen ligger i udkanten af bymæssig bebyggelse af landsbyagtig karakter.

Udstykningen kan vurderes som en huludfyldning, da den naturligt afgrænses af læhegn mod nordøst, og samtidig er omkranset af anden bebyggelse og vej mod øst, syd og vest. Derfor finder kommunen ikke, at udstykningen er i strid med landzonebestemmelsernes overordnede formål, da udstykningen ikke vil bryde afgrænsningen mod det åbne land mod nord.

I Teknik- og Miljøforvaltningens sagsfremstilling til Klima- og Planudvalget, har forvaltningen gjort opmærksom på, at der ikke kan etableres vejadgang til matriklen fra Vordingborgvej.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til udstykningen som beskrevet i ansøgningsmaterialet.

Husk inden du går i gang

Dato: 28. februar 2024
Dokumentnr.: 2023-005182-20

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.

Side 5/7

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.

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

Dato: 28. februar 2024
Dokumentnr.: 2023-005182-20

Niels Rolsov

Pia Nielsen

Side 6/7

Formand for Klima- og Planudvalget Plan, Byg og Miljøchef

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

LoV om planlægning (planloven), jf. LBK nr 1157 af 01/07/2020

§ 35, stk. 1

I landzone 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 jf. dog §§ 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 kommunalbestyrelsers afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog §4a, stk. 4 og §5, stk. 4.

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: 28. februar 2024

Dokumentnr.: 2023-005182-20

Side 7/7