

Returadresse:
Køge Kommune, TMF Plan
Torvet 1
4600 Køge



KØGE KOMMUNE

Plan, Byg & Miljø
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: 17. november 2025
Dokumentnr: 2025-015648-6

Side 1/10

Fornyset landzonetilladelse til at opføre en garage med værksted på 148m²

Ørningevej 31, 4140 Borup - matr. 5a. Hegnede By, Borup

Køge Kommune meddelte i 2021 en landzonetilladelse til at opføre en garage på 138 m² på ejendommen. Garagen skulle erstatte bygning 4 på 68 m² og 70 m² af bygning 2. Garagen havde samme bygningsareal som de to nedrevne bygninger.

Der er i 2025 ansøgt om at opføre garagen på 148 m² i stedet.

OBS: Grundet manglende offentliggørelse af afgørelsen fredag den 14. november 2025, træffer kommunen derfor en ny afgørelse med en ny klagefrist. Denne afgørelse erstatter afgørelsen fra førnævnte dato.

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed en fornyet landzonetilladelse til opførelse af en garage med værksted på 148 m² på adressen Ørningevej 31, 4140 Borup, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside mandag den 17. november 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 mandag den 15. december 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.

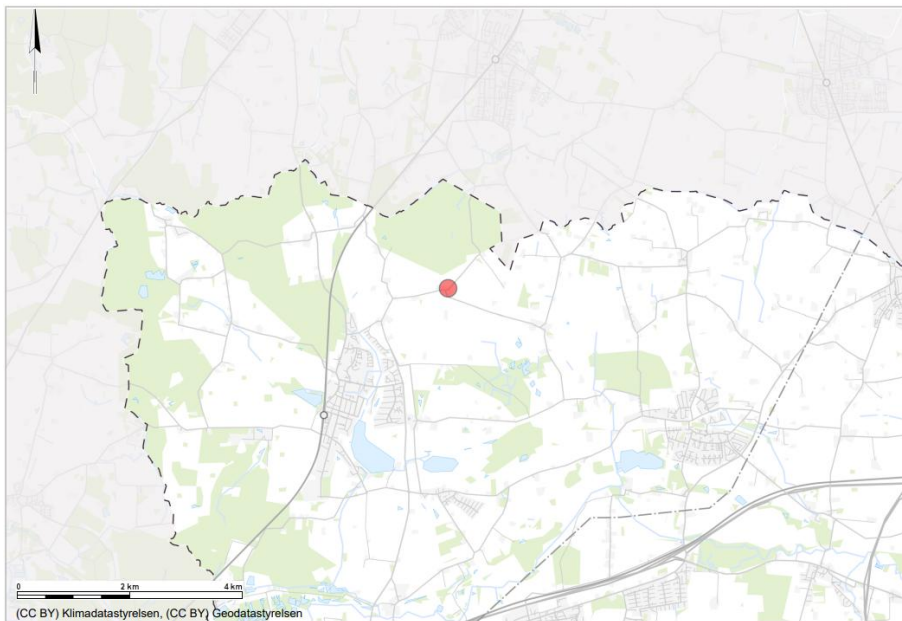
Dato: 17. november 2025
Dokumentnr.: 2025-015648-6

Side 2/10

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 fornyet landzonetilladelse til opførelse af en garage med værksted på 148 m² (oversigtskort).



Kort 1: ejendommens placering i Køge Kommune

Ejendommen er en landbrugsejendom på i alt ca. 16,8 ha fordelt på fire matrikler.

Den 24. januar 2021 meddelte Køge Kommune landzonetilladelse til at opføre en garage på 138 m². Garagen, der skal bruges til personbiler, skal også bruges til værksted. Garagen skulle erstatte en eksisterende bygning på 68 m² (bygning 4) og 70 m² af en anden eksisterende bygning (bygning 2), som vist på kortet nedenfor:



Kort 2: bygning 4 og dele af bygning 2, der nedrives og genopføres, jf. landzonetilladelsen fra 2021.

I 2025 er der ansøgt om at opføre garagen med et areal, der er 10 m² større end det tidligere tilladte, da ejer ønsker en bredere port ifm. servicering af landbrugsmaskiner i det indrettede værksted (udvidelse af 1m mod vejen, porten er udvidet med en bredde fra 3m til 3,5m i denne afgørelse).

Garagen opføres som en stålkonstruktion med høj taghældning og med tagbeklædning i grå-bølgede eternitplader. Derudover får bygningen vinduer og pudsede facader. Farve- og materialevalget er i samme stil som de eksisterende bygninger.

Der laves to garageporte i facaden, som vender mod syd, og gavlen flyttes fra den sydvendte facade til den østvendte facade, hvor der også vil være en garageport. Bygningen får samme udtryk som eksisterende

Illustrationer af garagen kan ses under afsnittet bilag bagerst i denne afgørelse.

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 område med kulturmiljø og med landskabsinteresser.

Kommuneplanens retningslinjer for kulturarv foreskriver, at der, jf. retningslinje 4.2.1, som hovedregel ikke må planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg, ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt i henhold til Planlovens landzonebestemmelser. Bygninger og anlæg inden for områderne skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af værdierne.

Og at, jf. retningslinje 4.2.3, Det skal vurderes om oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier vil blive påvirket i en grad, der er i strid med de hensyn, kommunen skal varetage, ved følgende forhold: nedrivning eller opførelse af nye bygninger (...).

Kommuneplanens retningslinjer for landskabsinteresser foreskriver, at der, jf. retningslinje 4.1.1, som hovedregel ikke må planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord, fx i form af volde. Bygninger og anlæg inden for områderne skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af værdierne.

Udpegningen for kulturmiljø er i forbindelse med Hegnede landsby, der er en forteby med stjerneudskiftede jorde. Kulturmiljøet er bl.a. sårbart overfor nedrivning, om- og tilbygning af bebyggelsen, som ikke er i stil med byggeskikken og bebyggelsens placering.

Udpegningen for landskabsinteresser er i forbindelse med Kløvested-området, der er et åbent, bølget og småbakket gårdlandskab med landsbyer og søer samt store landskabsrum dannet af bakkekamme og skove. Landskabet er sårbart overfor

for indgreb, som opløser eller slører rumdannelsen, og som bringer mere teknisk præg ind i området.

Dato: 17. november 2025
Dokumentnr.: 2025-015648-6

Side 5/10

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.

§ 3-beskyttede naturtyper

Det ansøgte projekt ligger 45 meter øst 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. Køge Kommune vurderer dog, at det ansøgte projekt ikke påvirker tilstanden af søen, da der opføres en bygning med omtrent samme fodaftryk og brug, som de bygninger, der nedrives.

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. 4,5 km sydøst 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 omkring 670 meter sydvest for ejendommen.

På grund af afstanden til Natura 2000-områder og bilag IV-arten 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 den ansøgte garage er af underordnet betydning for naboerne, og den er derfor ikke sendt i naboorientering forud for afgørelsen. Kommunen har lagt vægt på, at garagen opføres med omtrent samme fodaftryk, udformning og beliggenhed som de eksisterende bygninger.

Dato: 17. november 2025
Dokumentnr.: 2025-015648-6

Side 6/10

Vurdering

Kommunen vurderer, at garagen md værksted 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 garagen ikke vil være i strid med udpegningerne for kulturmiljø og landskabsinteresser i kommuneplanen, da garagen opføres med samme beliggenhed, i samme stil (herunder taghældning, pudsede facader, farvevalg m.v.) og omtrent samme fodaftryk som de bygninger, der nedrives. Kommunen vurderes ligeledes, at flytning af gavlen til østsiden ikke får betydning for kulturmiljøet grundet fornævnte.

Det er ligeledes kommunens vurdering, at garagen kan tillades til det ansøgte formål, da den erstatter en eksisterende bygning på ejendommen.

Slutvis har kommune lagt vægt på, at der kan tillades en bygning af denne størrelse, da den erstatter eksisterende og da dele af den indrettes til landbrugsformål (værksted til servicering af landbrugsmaskiner). Garagen er dog ikke undtaget fra krav om landzonetilladelse da den også skal bruges til personbiler.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til den ansøgte garage med værksted på 148 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.

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.

Dato: 17. november 2025
Dokumentnr.: 2025-015648-6

Side 7/10

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

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

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

Dato: 17. november 2025
Dokumentnr.: 2025-015648-6

Side 8/10

Bekendtgørelse af lov om planlægning (planloven), jf. LBK nr 572 af 29/05/2024

§ 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.

§ 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.

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

Dato: 17. november 2025
Dokumentnr.: 2025-015648-6

- 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.

Side 9/10

Bilag

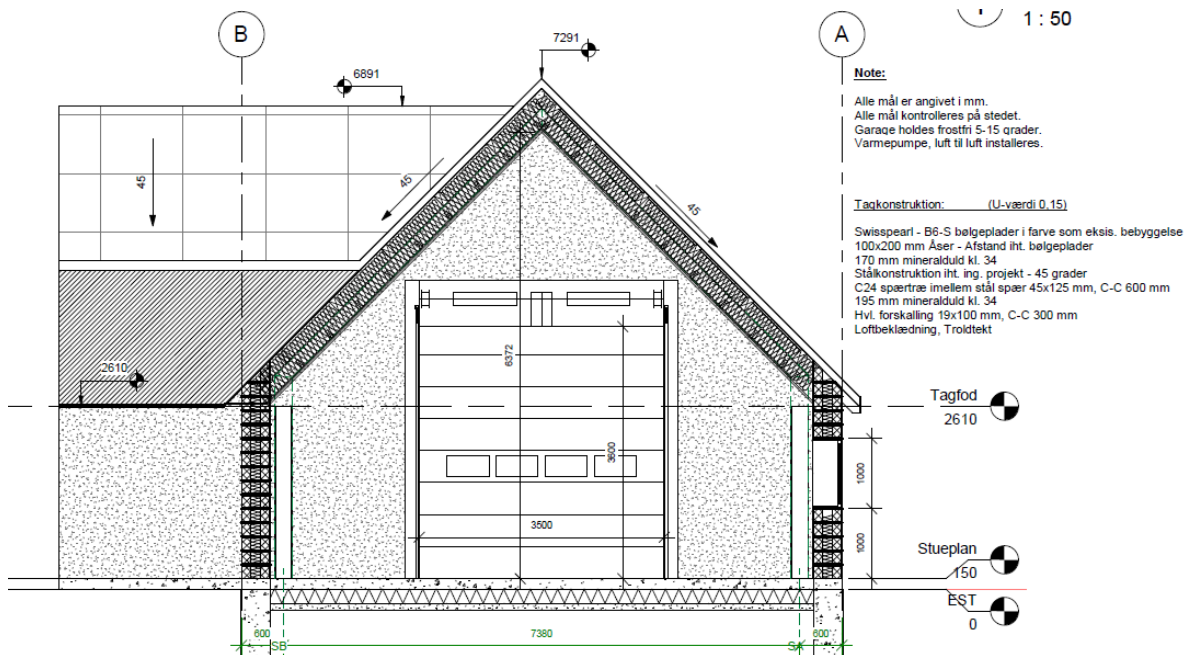


Illustration 1: facadetegning af porten (set fra øst med vest).

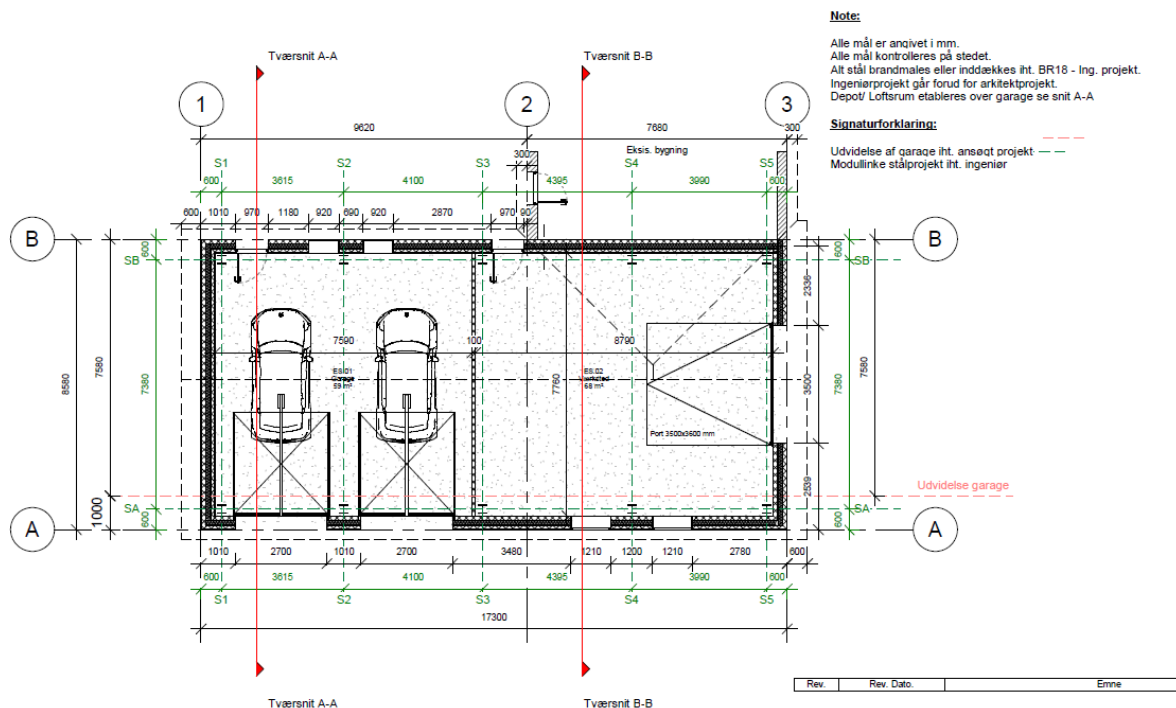


Illustration 2: plantegning

