



KØGE KOMMUNE

Plan, Byg & Miljø
TMF Plan

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk
Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Pauline Poulsen
Tlf.: 2156 2078
Mail: pauline.poulsen@koege.dk

Dato: 7. januar 2026
Dokumentnr: 2024-018404-8

Side 1/11

Landzonetilladelse til genopførelse af bolig, etablering af nedsivningsanlæg og regnbed samt lovliggørende landzonetilladelse til carport/skur

Dyrehavevej 4, 4140 Borup, matr. 3a Svenstrup Hgd., Borup

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til genopførelse af bolig, etablering af nedsivningsanlæg og regnbed samt lovliggørende af carport/skur på adressen Dyrehavevej 4, 4140 Borup, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 7. januar 2026. 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 4. februar 2026. 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 din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af genopførelse af bolig, etablering af nedslivningsanlæg og regnbed samt lovliggørende af carport/skur (oversigtskort).

Dato: 7. januar 2026

Dokumentnr.: 2024-018404-8

Side 2/11



Kort 1: Oversigtskort med ejendommens placering i Køge Kommune (rød prik)

Det fremgår af ansøgningen, at den eksisterende bolig på ejendommen nedbrændte den 22. september 2022, og at boligen derfor søges genopført.

Derudover fremgår det, at den eksisterende bolig havde et grundareal 215 m², og at bygningen havde en maksimal højde på 6,5 m.

Det fremgår desuden, at der søges om at genopføre en bolig i ét plan med et samlet grundareal på 125,4 m², og at boligens højde fra terræn vil blive 4,94 m.

I har oplyst, at det udvendige vægmateriale vil bestå af RT490 Prima Ruby ReClay mursten, og at taget etableres som et sadeltag af røde IBF betontagsten, glans 5, med en hældning på 25 grader.

Herudover fremgår det, at der til den nye bolig etableres et nedslivningsanlæg, der er dimensioneret til én husstand svarende til 5 PE. I har oplyst, at anlægget består af bundfældningstank på 2 m², en pumpebrønd og tre sivestrengene med et samlet siveareal på 45 m². Desuden har I oplyst, at sivestrengene etableres i en græsdækket sandmile, der er hævet over terræn.

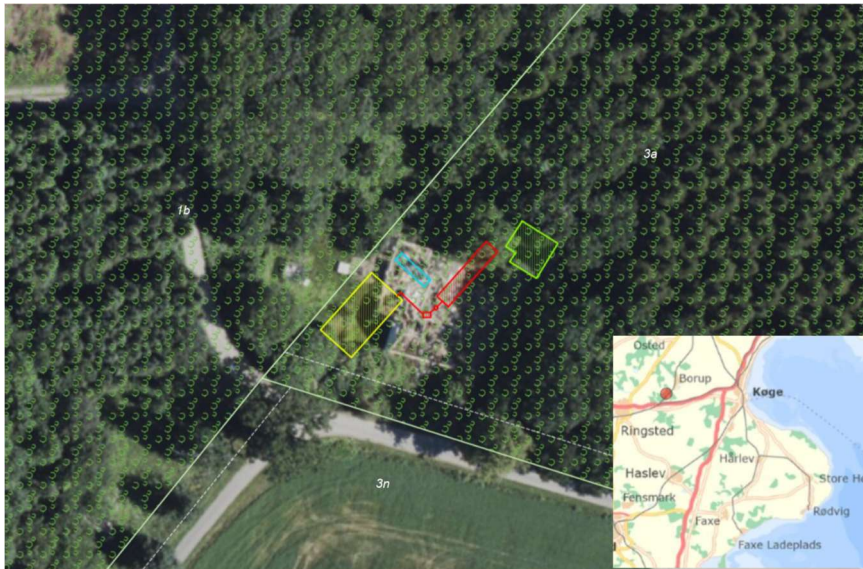
Det fremgår også, at der til afledning af regnvand etableres et regnbed med et grundareal på ca. 15 m² og en dybde på ca. 0,8 m, der er dimensioneret til at håndtere tagvand fra 135 m² tag. Videre fremgår det, at der ikke skal være terrasse i forbindelse med den nye bolig, men alene et lag stabilgrus, som formentlig vil blive belagt med agersten.

Derudover fremgår det, at det samlede arbejdsareal inklusive arbejdet med nedrivningen af den eksisterende bolig er ca. 800 m².

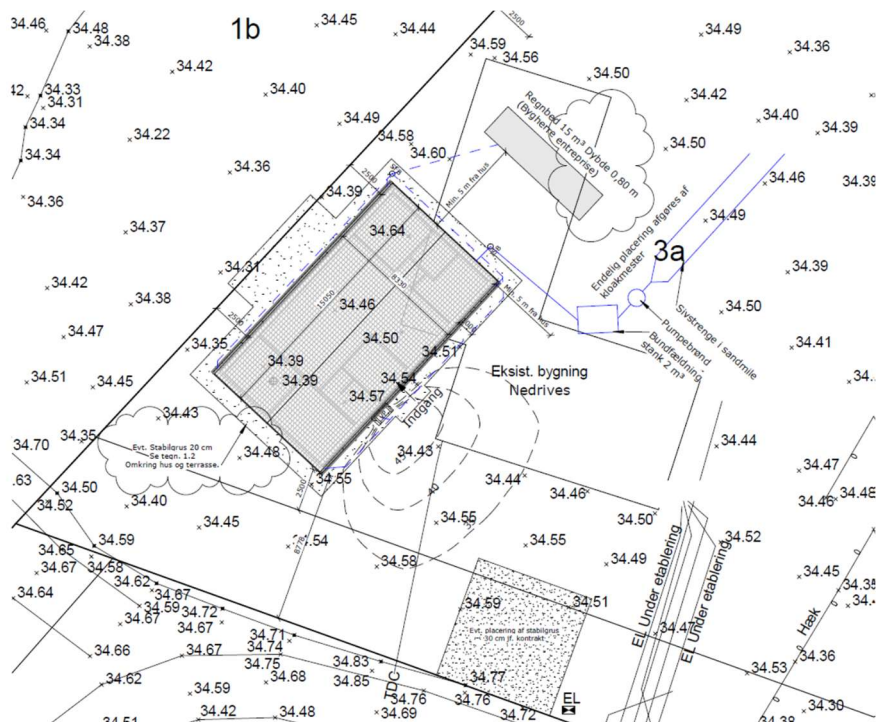
Dato: 7. januar 2026
Dokumentnr.: 2024-018404-8

Side 3/11

I forhold til carporten/skuret fremgår det af ansøgningen, at den er opført i 2006, og at den består af carport med mindre opmagasinering på henholdsvis 42,3 m² og 12,9 m². I har oplyst, at bygningens maksimale højde er 3,9 m, at taget er beklædt med eternit, og at væggene er beklædt med træ. Desuden har I oplyst, at der ikke er fjernet eller ændret i beplantning i forbindelse med opførelsen af bygningen.



Kort 2: Udklip af en del af matr.nr. 3a Svenstrup Hgd., Borup. Gul skravering viser bolig, der søges genopført. Røde linjer og skraveringer viser ansøgt nedsivningsanlæg, og blå skravering viser ansøgt regnbed. Grøn skravering viser carport/skur, der søges lovliggjort. Grøn faldesignatur viser fredskovspligtige arealer. Hvide streger angiver matrikelskel. Ortofoto sommer 2024.



Kort 3: Udklip af ansøgers beliggenhedsplan for projektet. Fra ansøgningsmaterialet.

Dato: 7. januar 2026
Dokumentnr.: 2024-018404-8

Side 4/11

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 værdifuldt kulturmiljø, fredskov, økologisk forbindelse og særlig værdifuldt landbrugsareal.

Værdifuldt kulturmiljø

Ejendommen ligger inden for kulturmiljøet Svenstrup Hovedgård, hvis nære omgivelser ligger tætte herregårdsmarker og skovområder. Vest og nord for hovedbygningerne findes flere bevarede havgærder, som alle er bevoksede. Der findes flere søer i ejerlauget, blandt andet den store Borup Sø, forskellige skovsøer samt en sø ved Dyndet, som tidligere var råstofgrav.

Kulturmiljøet Svenstrup Hovedgård er blandt andet sårbart over for nedrivning, manglende vedligeholdelse, og til- og ombygninger, der ikke i stil og materialevalg harmoniserer med lokal byggeskik, skovrejsning på eller tilgroning af ejerlaugets markarealer da dette

vil virke forstyrrende på spillet mellem de åbne landskaber, bebyggelsen og skovområderne samt fjernelse eller manglende pleje af hegn, sten- og jorddiger med bevoksning.

Dato: 7. januar 2026
Dokumentnr.: 2024-018404-8

Side 5/11

Fredskov

Ejendommen ligger i fredskov (administreres af Miljøstyrelsen). Det ansøgte har fået dispensation fra Styrelsen til de ansøgte forhold.

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.

Økologisk forbindelse

Ejendommen er beliggende indenfor områder udpeget som økologiske forbindelse i Kommuneplan 2021. De økologiske forbindelser er vigtige eksisterende og potentielle spredningskorridorer mellem naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. De økologiske forbindelser er nødvendige for at sikre spredningsmuligheder for flora og fauna gennem dyrkede områder i det åbne land. Gode spredningsmuligheder er blandt andet en forudsætning for, at arter kan finde nye levesteder, hvis deres oprindelige levesteder ødelægges. Nogle økologiske forbindelser indeholder allerede naturområder, bl.a. skove, beskyttede § 3-naturtyper m.m. Andre økologiske forbindelser har begrænset naturindhold. Her skal forbindelserne sikre, at der reserveres mulighed for fremtidig naturgenopretning og nye levesteder.

Særligt værdifuldt landbrugsareal

Ejendommen ligger inden for et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Udpegningen skal blandt andet sikre, at det åbne land bevarer sin karakter af landbrugsland, og at landbruget sikres fortsatte udviklingsmuligheder.

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 rastekområder.

Nærmeste internationale beskyttelsesområde (Natura 2000-område) er habitatområde H131 Køge Å ca. 2,8 km sydøst for ejendommen.

Dato: 7. januar 2026
Dokumentnr.: 2024-018404-8

Side 6/11

Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der kendskab til to forekomster af bilag IV-arter, hhv. springfrø (*rana dalmatina*) omkring 380 og 428 m øst for ejendommen og lille vandsalamander (*lissotriton vulgaris*) omkring 380 m sydøst for ejendommen.

Vurdering fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø finder, at projektet ikke beskadiger plantearter eller yngle- eller rasteområder for de arter, der fremgår af habitat-direktivets bilag IV, og at den økologiske funktionalitet opretholdes på mindst samme niveau som hidtil.

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

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø finder, at projektet ikke beskadiger plantearter eller yngle- eller rasteområder for de arter, der fremgår af habitat-direktivets bilag IV, og at den økologiske funktionalitet opretholdes på mindst samme niveau som hidtil.

Naboorientering

Sagen blev den 3. december 2025 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har ikke modtaget nogle bemærkninger fra naboerne.

Vurdering

Kommunen vurderer, at det ansøgte, 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 det ansøgte, ikke vil være i strid med udpegningerne i kommuneplanen, da det ansøgte anlægges samme sted som tidligere bolig, og ikke ændrer den tidligere anvendelse af ejendommen.

Kommunen vurderer, at boligen kan genopføres, idet der efter praksis anlægges en mere lempelig vurdering ved genopførelse eller udvidelse af eksisterende boliger med henblik på opnåelse af en tidssvarende boligstandard.

Der er i nærværende sag tale om genopførelse af en tidligere lovligt opført bolig, som er gået til grunde som følge af brand. Brand anses som en hændelig undergang, hvilket efter gældende praksis giver mulighed for genopførelse inden for rammerne af den tidligere bebyggelse, herunder også inden for skovbyggelinjen.

Dato: 7. januar 2026
Dokumentnr.: 2024-018404-8

Side 7/11

Den ansøgte bolig har et etageareal på ca. 125 m², hvilket ligger inden for, hvad kommunen vurderer som en nutidig og sædvanlig boligstandard i landzone.

Kommunen finder desuden det godtgjort, at det ansøgte nedsivningsanlæg og regnbed ikke kan placeres uden for fredskov, idet ejendommen i sin helhed er pålagt fredskovspligt.

For så vidt angår carport/skur bemærker kommunen, at opførelse af garager og carporte i tilknytning til en eksisterende, lovlig bolig med et areal under 50 m² som udgangspunkt ikke kræver landzonetilladelse. Der kan endvidere meddeles dispensation fra skovbyggelinjen til den ansøgte bebyggelse.

På baggrund af ovenstående er det kommunens samlede vurdering, at der kan meddeles landzonetilladelse til genopførelse af boligen samt etablering af nedsivningsanlæg og regnbed, ligesom der kan meddeles lovliggørende landzonetilladelse til carport/skur.

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.

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.

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: 7. januar 2026
Dokumentnr.: 2024-018404-8

Side 8/11

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

Pauline Poulsen

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

Dato: 7. januar 2026
Dokumentnr.: 2024-018404-8

Side 9/11

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.

§ 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

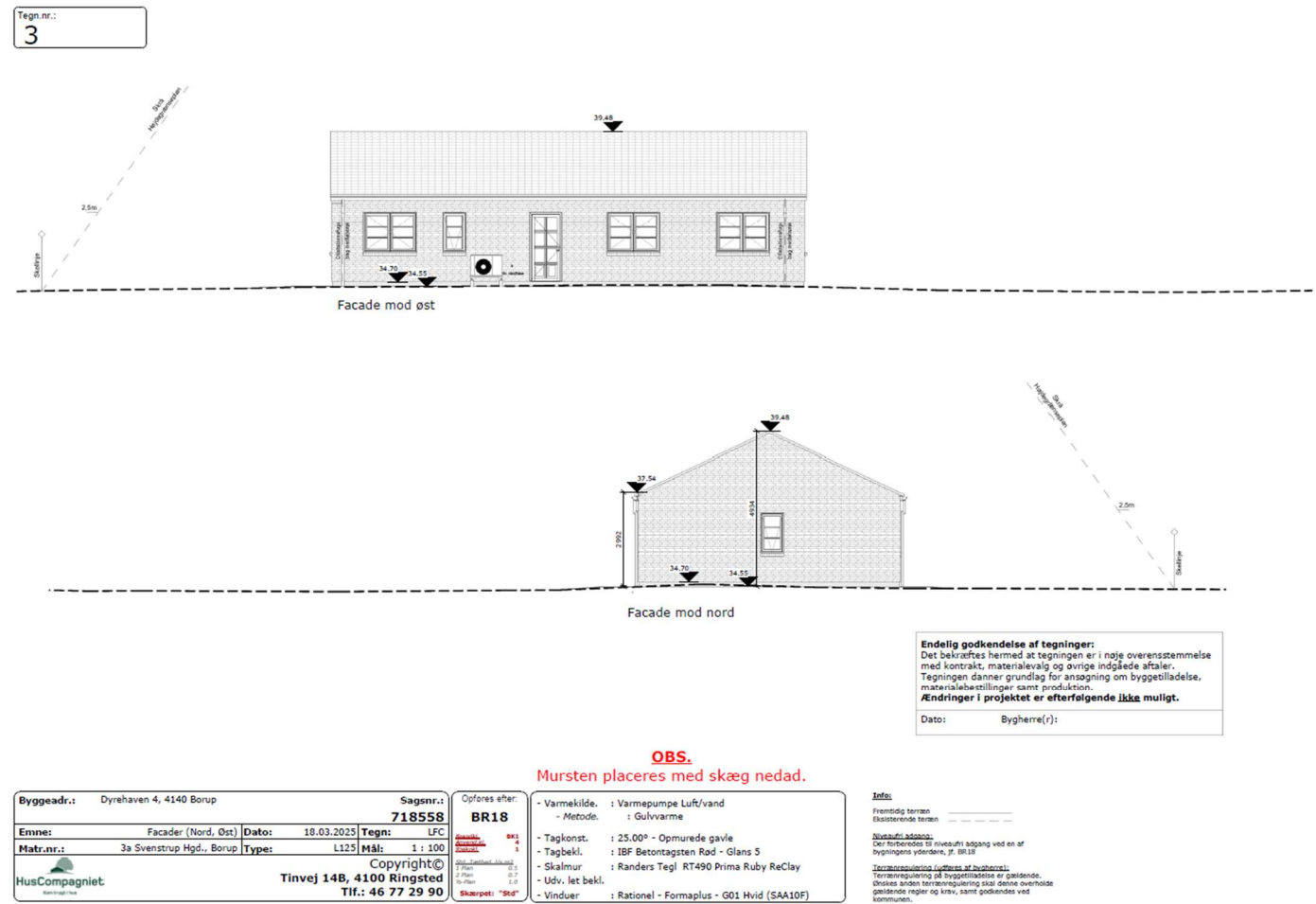
- 1) beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller

2) ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

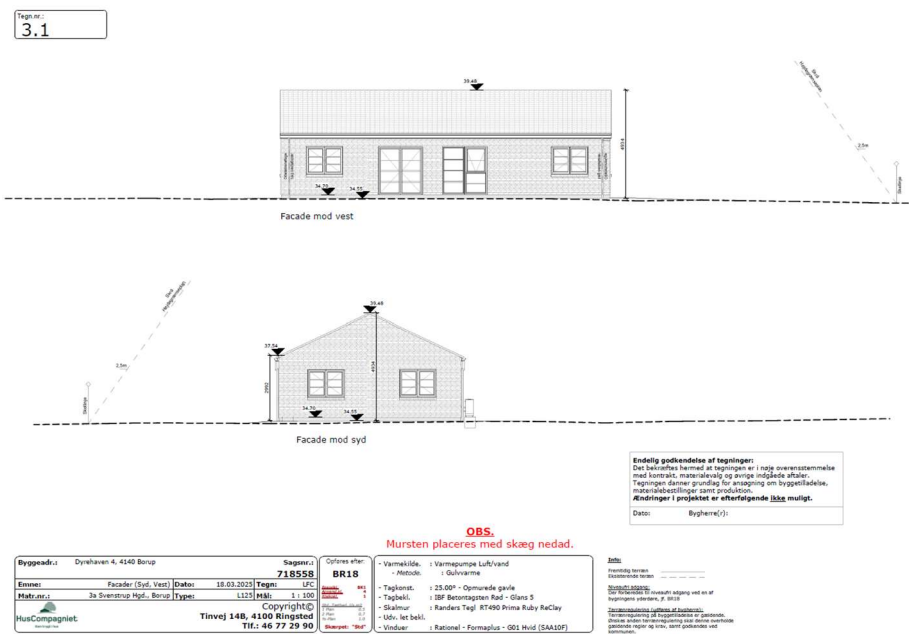
Dato: 7. januar 2026
Dokumentnr.: 2024-018404-8

Side 10/11

BILAG



Bilag 1: Facader mod øst og nord



Bilag 2: Facader mod vest og syd