



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: 5. november 2025
Dokumentnr: 2025-007219-9

Side 1/14

Landzonetilladelse etablering af fælleshus på 38 m2

Præstemarksvej 16, Ejby, 4623 Lille Skensved, Matr. nr. 11a Ejby By, Ejby

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til et fælleshus på ca. 38 m2 på adresse Præstemarksvej 16, Ejby, 4623 Lille Skensved, Matr. nr. 11a Ejby By, Ejby, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Ejendommen er omfattet af skovbyggelinjen og fortidsmindebeskyttelseslinjen. Skovbyggelinjen er omfattet af undtagelsesbestemmelsen jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. nr.5, dvs. hvor der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, vil det ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 5. 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 den 3. 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.

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 klubhus/fælleshus ved Ejby Herreklub. På kortet kan du se placeringen af det ansøgte.

Side 2/14



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

Baggrund

Formålet med projektet er at etablere et samlingssted for Ejby Herreklub – et lokalt mødested og fællesskabsskabende facilitet for klubbens medlemmer og aktiviteter. På Præstemarksvej i Ejby, lige ved mosen og side om side med spejdernes hytter, skal der opføres et nyt værksted/værested, som bliver et samlingspunkt der kan benyttes af både klubbens medlemmer og byens borgere. Værkstedet/værestedet får plads til cirka 20 personer og fungerer som et praktisk fælleshus. Endvidere etableres en stor urte- og nyttehave, som kan benyttes af alle i byen.

Ejby Herreklub er en del af paraplyorganisationen Køge Herreklubber, som arbejder for at skabe trygge og inkluderende fællesskaber for mænd gennem lokale aktiviteter og oplevelser. Klubben har som mål at forebygge ensomhed og mistrivsel, styrke det lokale sammenhold og støtte eksisterende og nye herreklubber i at komme godt i gang og holde gang i fællesskabet.

Klubhuset/fælleshuset ønskes placeret på Ejby Spejdernes eksisterende grund på Præstemarksvej.

Klubhuset/fælleshuset er en bygning på 38 m², der vil opføres i naturlige materialer så det faldet naturlige ind i de omkringliggende omgivelser.

Parkering og vejadgang

Adgang til klubhuset/fælleshuset vil ske via den eksisterende adgangsvej til spejdergrunden. Der allerede har etableret p-pladser. Ellers vil klubbens medlemmer komme via cykel eller på gåben.

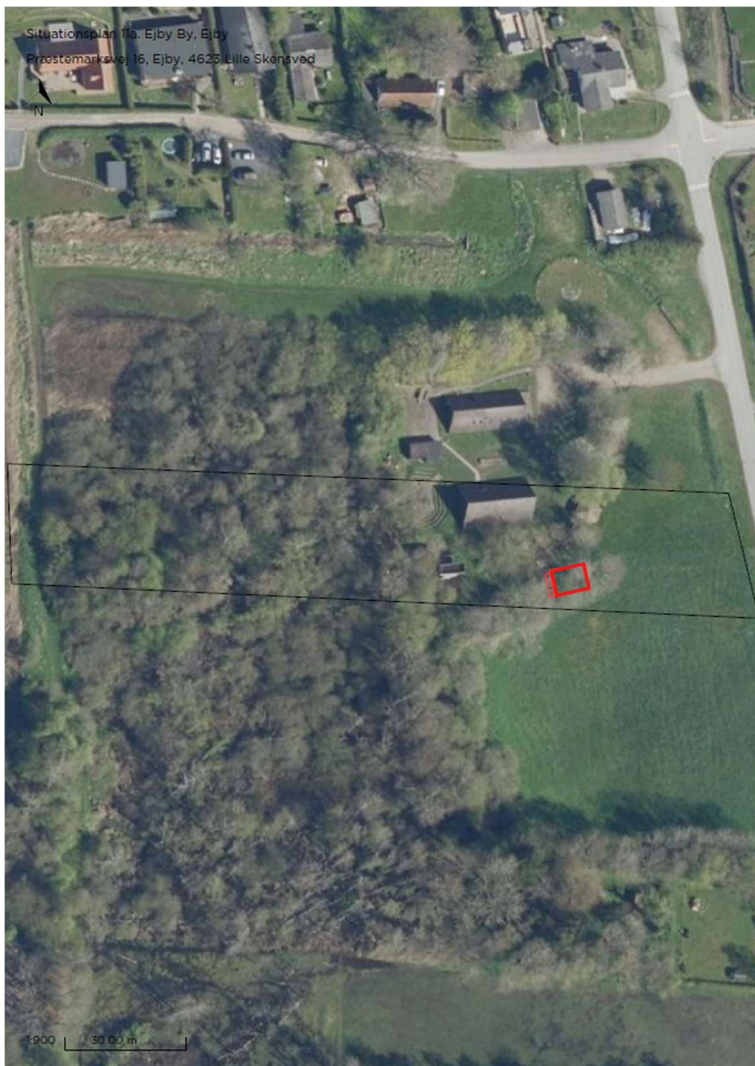
Dato: 5. november 2025

Dokumentnr.: 2025-007219-9

Side 3/14



Kort 2: Matriklens placering ved Ejby



Dato: 5. november 2025
Dokumentnr.: 2025-007219-9

Side 4/14

Kort 3: Situationsplan af det ansøgte klubhus (rød figur). Den grå figur markerer den eksisterende WC-bygning.

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 med udpegningen lavbundsareal, der kan genoprettes, og økologiske forbindelser. Ift. udpegningen for lavbundsareal, foreskriver kommunens retningslinjer blandt andet at på lavbundsarealer skal byggeri og anlæg så vidt muligt undgås. Eventuelt nødvendigt byggeri og anlæg skal udformes, så det ikke forhindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområde eller

eng. Lavbundarealerne, der er udpeget som potentielle vådområder, kan anvendes til projekter med det formål at reducere udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet samt forbedre naturindholdet i forhold til Vandmiljøplan II og III.

Dato: 5. november 2025
Dokumentnr.: 2025-007219-9

Side 5/14

Ift. udpegningen for økologiske forbindelser, foreskriver kommunens retningslinjer blandt andet at der ikke må foretages ændringer, som overskærer økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser, reducerer eller i øvrigt forringer de økologiske forbindelsers biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger. Spredningsmulighederne for vilde planter og dyr skal søges øget gennem forbedring af eksisterende naturområder eller etablering af ny natur i de potentielle naturområder.

Kommuneplanramme

Ejendommen ligger indenfor kommuneplanramme 13R05, Ejby Mose. Rammen fastsætter anvendelsen til rekreativt område. Der må maksimalt bygges i 1,5 etager, med en maksimal højde på 8,5 meter. Det varetages i sagsbehandlingen

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.

Lavbundsareal

På lavbundsarealer skal byggeri og anlæg så vidt muligt undgås. Eventuelt nødvendigt byggeri og anlæg skal udformes, så det ikke forhindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområde eller eng. Det ansøgte påvirker dog ikke umiddelbart lavbundsarealet og kan derfor accepteres.

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.

Friluftsliv

Kommuneplanen foreskriver blandt andet, at man vil forbedre de

rekreative muligheder lokalt og sikre sammenhæng mellem det daglige friluftsliv og kommunens større naturområder, og sikre, at det åbne land tilbyder adgangs- og oplevelsesmuligheder for både det organiserede og det almene friluftsliv med vægt på det almene friluftsliv.

Derfor giver kommuneplanen mulighed for at lave støttepunkter i områder, der byder på landskabs-, kultur- og naturoplevelser.

Åer,

søer og kyster, er steder, hvor støttepunkter kan blive attraktive og gavne friluftslivet.

Støttepunkter indebærer kun beskedne anlæg, fx lidt parkering, primitiv teltplads, shelters, anløbsbro, kiosk, mindre udlejningssteder, udsækningssteder eller naturformidling. Derfor kan de ofte etableres uden at genere de landskabs- og naturværdier, som de besøgende kommer for at nyde.

§ 3-beskyttede naturtyper

Det ansøgte projekt ligger nær en § 3-beskyttet mose. § 3-beskyttelsen betyder, at der ikke må ske ændringer i tilstanden af den beskyttede mose som følge af dit projekt. Kan der ske ændringer i tilstanden af den beskyttede mose, kræver dit projekt en dispensation fra § 3-beskyttelsen. Den ansøgte bygning ligger 26 meter fra § 3-beskyttelsen, men er den del af et lokalplanlagt byggefelt hvor der gerne bebygges. Derfor kræver det ikke en særskilt dispensation, da den ansøgte bygning ikke vil gå ind og skabe ændringer i tilstanden.

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. 1,2 km sydvest for ejendommen.

Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der kendskab til flere forekomst(er) af bilag IV-arter, hhv. springfrø (*Rana dalmatina*) omkring 914 m sydvest for ejendommen, skrubtudse omkring 1,0 km sydvest fra ejendommen, lille vandsalamander og stor vandsalamander (*Triturus cristatus*) omkring 1,1 km nordvest og sydøst for ejendommen.

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

Naboorientering

Sagen blev den 16. oktober 2025 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har modtaget bemærkninger fra to nabo.

Dato: 5. november 2025
Dokumentnr.: 2025-007219-9

Side 7/14

Nabo 1 bemærker følgende:

Vedrørende ansøgningen om klubhus på spejderhyttens areal Ejby mose, så er jeg interesseret i at vide, hvad det er for en herreklub de påtænker at opføre inden vi kan udtale os om emnet.

Der er til tider i forvejen støj gener fra høj musik fra spejderhytten og vi ønsker ikke yderligere gener.

I forventning om yderligere information om formålet med hytten/klubhuset, venter jeg med at komme med indsigelse til jeg har et bedre grundlag at udtale mig på.

Bemærkningerne er blevet sendt til ansøger, som svarer følgende
Ejby Herreklub – Sammen om fællesskab, sundhed og bæredygtighed

Et åbent fællesskab for mænd i Ejby

Ejby Herreklub blev stiftet i 2022 og er en del af både Ejby IF og Køge Herreklubber. Foreningens formål er folkeoplysende og har fokus på at fremme stærke fællesskaber for mænd i Ejby og omegn. Vi arbejder for at forebygge ensomhed og mistrivsel gennem meningsfulde aktiviteter, hvor relationer skabes og fastholdes i et forpligtende, rummeligt fællesskab.

I dag tæller Ejby Herreklub omkring 60 engagerede medlemmer, og interessen er så stor, at yderligere cirka 70 mænd har søgt om optagelse. Desværre må vi sige nej til flere medlemmer lige nu, fordi vi ganske enkelt mangler fysiske rammer til at favne alle der gerne vil være med.

Samarbejde der styrker fællesskaber og sundhed

Ejby Herreklub har for nyligt indgået et stærkt partnerskab med Køge Kommune og Steno Diabetes Center Sjælland. Formålet med partnerskabet er at styrke fællesskaber blandt mænd og tilbyde sundhedsforebyggende indsatser – til glæde for både den enkelte og vores by. Partnerskabet har også som mål at udbrede herreklubberne til alle bydele i Køge Kommune. I dag har vi aktive klubber i Ejby og Borup, Køge Midtby og Lille Skensved er under opstart, og vi arbejder målrettet på at starte flere stærke fællesskaber op i kommunen.

Vores byggeprojekt – Værksted/værested og Fællesskabshave til byen

For at skabe plads til flere fællesskaber er vi gået i gang med et spændende byggeprojekt: Et nyt værksted/værested på Præstemarksvej i Ejby, lige ved mosen og side om side med spejdernes hytter. Værkstedet/værestedet bliver et samlingspunkt, hvor medlemmer kan mødes uformelt, udføre praktiske opgaver og ikke mindst – hvor Ejbys borgere kan få glæde af en stor urte- og nyttehage til gavn for hele byen. Værkstedet/værestedet får plads til cirka 20 personer, så flere kan finde et sted at høre til.

Et stille og respektfuldt værksted

Det er vigtigt for os at understrege, at værkstedet/værestedet ikke bliver et sted med larmende maskiner eller støjende aktiviteter. Værkstedet/værestedet bliver et roligt og hyggeligt værested, hvor der udvises stor respekt for de omkringboende naboer og for et godt naboskab.

Dato: 5. november 2025
Dokumentnr.: 2025-007219-9

Side 8/14

Praktisk værksted med omtanke for miljøet

Værkstedet/værestedet er gennemtænkt og praktisk indrettet: Bagvæggen rummer skabe, skuffer og reoler til opbevaring af værktøj og materialer, arbejdsbord og vask – alt sammen fleksibelt indrettet, så vi kan tilpasse hylder og opbevaring efter behov. Der er opbevaringsplads under loftet til materialer, vi ikke bruger til daglig. For at skåne miljøet har vi valgt en løsning uden indlagt vand; vasken fungerer med rent og beskidt vand i separate dunke.

Når det gælder byggematerialer, tænker vi bæredygtighed: Facaderne bliver beklædt med træ, og så meget som muligt udføres i genanvendte og naturlige materialer. Gulve, vægge og tag udføres af genbrugstræ og rensede tagplader fra lokale erhvervs- eller landejendomme. Fundamentet består af et skånsomt skruefundament – helt uden beton.

Fælleshus, værksted/værested og drivkraft i lokalområdet

Med det nye værksted/værested får Ejby et levende samlingssted – et praktisk og hyggeligt fælleshus, hvor vi kan bruge hænderne, udfolde kreativitet, reparere og skabe nyt i fællesskab. Her er plads til idéer, værktøj og materialer – og til at åbne døren for nye relationer på tværs. Ikke mindst bliver urte- og nyttehaven en gave til hele byen, hvor alle kan finde glæde, viden og fællesskab omkring det grønne og det lokale.

Ejby Herreklub bygger på frivillighed, engagement og ønsket om at gøre noget godt for hinanden og for byen. Vi håber, mange vil få glæde af værkstedet/værestedet, haven og fællesskabet – hvad enten man er medlem eller bare nysgerrig på livet i Ejby.

Nabo 2 bemærker følgende: Kære Køge Kommune:

Jeg skriver som nærmeste nabo til den ansøgte placering på Præstemarksvej 16.

Jeg bor på Irisvænget 3, som grænser direkte op til området, og jeg ønsker hermed at fremsende indsigelse mod ansøgningen om landzonetilladelse til klubhus/fælleshus.

1. Manglende overensstemmelse med lokalplanens formål

Området er omfattet af lokalplan nr. 50 – Ejby Mose, hvor delområde B er udlagt til offentlige formål med rekreativ anvendelse, herunder "spejderaktiviteter, klubhuse, lejrplads og andre nærrekreative formål."

Der er væsentlig forskel på en eksisterende spejderaktivitet (primært børne- og ungeaktiviteter i dagtimerne) og en voksenklub med sociale møder og samvær. Et klubhus for Ejby Herreklub vil ændre områdets anvendelse fra et roligt rekreativt miljø til et mere

aktivt og trafikeret samlingssted, hvilket strider mod lokalplanens ånd og intention om stille, naturpræget brug.

Dato: 5. november 2025
Dokumentnr.: 2025-007219-9

Side 9/14

2. Risiko for præcedens

Tilladelse til et klubhus i denne skala og med denne type anvendelse vil skabe præcedens for fremtidige lignende projekter i Ejby Mose. Det kan åbne for yderligere byggeri og aktivitet i et område, der er planlagt som landzone og beskyttet netop for at bevare landskabet og roen. En sådan udvikling vil være i modstrid med planlovens §35, stk. 1, der skal forhindre unødvendig spredning af bebyggelse i det åbne land.

3. Væsentlige nabogenertrafik - støj og indblik

Som nærmeste nabo vil jeg blive direkte berørt af den øgede trafik, parkering, lys- og støjgener, som et klubhus uundgåeligt vil medføre.

Præstemarksvej og Irisvænget er smalle villaveje uden kapacitet til flere parkerede biler, og støj fra aftenaktiviteter og sociale sammenkomster vil være tydeligt hørbar i de omkringliggende boliger.

Herudover vil bygningen ligge umiddelbart bag min baghave, hvilket skaber både visuel gene og væsentlig indbliksgene, og dermed forringer boligens værdi og områdets karakter.

4. U hensigtsmæssig placering og manglende behov

Ejby Herreklub har et positivt og socialt formål, som jeg har forståelse for. Men projektet kan med fordel realiseres i eksisterende bygninger i Ejby eller omegn – eksempelvis i samarbejde med forsamlingshus, idrætshal eller kommunale lokaler – hvor der allerede er velegnet adgang, parkering og lydmæssig afstand til naboer. Der synes derfor ikke at være et reelt planlægningsmæssigt behov for at placere klubhuset i landzonen.

5. Samlet vurdering

Jeg skal derfor opfordre Køge Kommune til at afvise ansøgningen under henvisning til:

Planlovens §35, stk. 1 om forbud mod unødigt nybyggeri i landzone.

Lokalplan nr. 50's intention om at bevare området som et stille, rekreativt miljø.

De væsentlige nabohensyn efter planlovens § 56, stk. 2, som bør indgå i afgørelsen.

Jeg håber, at kommunen vil tage ovenstående bemærkninger i betragtning i sagsbehandlingen.

Bemærkningerne er blevet sendt til ansøger, som svarer følgende Vedr.: Svar på Nabobemærkning 2 – Præstemarksvej 16, delområde B, Lokalplan nr. 50 (Vores Sted – Ejby IF Herreklub)

Som kontaktperson for Ejby IF Herreklub takker jeg for muligheden for at kommentere på Nabobemærkning 2 vedrørende vores ansøgning om et værested og grøn oase på kommunal grund ved Præstemarksvej 16.

Kort opsummeret:

Projektet er et rekreativt værested og en fælles grøn have – ikke et klubhus til selskaber.

Dato: 5. november 2025
Dokumentnr.: 2025-007219-9

Anvendelsen falder inden for lokalplan nr. 50, delområde B's formål (rekreativ anvendelse og nærrekreative formål) og har klar synergi med spejderaktiviteterne.

Side 10/14

Nedenfor besvarer vi de rejste punkter og foreslår afværgeforanstaltninger.

Om projektets karakter – værested og grøn oase, ikke klubhus

Projektets kerne er en rekreativ have med urte- og køkkenbede, bålplads til simpel madlavning, naturformidling og mindre håndværks-/reparationsaktiviteter til gavn for byens foreninger.

Vi ønsker at præcisere sagsbetegnelsen: Der er ikke tale om et klubhus/fælleshus til selskaber eller aften-/natteliv, men om et åbent værested og en "grøn oase", der også kan bruges af spejderne og byens borgere.

Aktiviteten ligger i forlængelse af vores formål: at modvirke ensomhed og skabe meningsfulde fællesskaber – primært i små grupper.

Overensstemmelse med lokalplan nr. 50's formål

Delområde B er udlagt til offentlige formål med rekreativ anvendelse, herunder "spejderaktiviteter, klubhuse, lejrplads og andre nærrekreative formål."

Vores projekt er netop et nærrekreativt formål, der understøtter naturpræget brug, udeliv og fællesskab. Eventuelle mindre, lave og diskrete hjælpebygninger (fx redskabsskur, åben læ-/multifunktionel pavillon) vil alene have karakter af nødvendigt tilbehør til have- og naturaktiviteter – ikke et egentligt klubhus til intensiv indendørs brug.

Vi ser en naturlig synergi med spejderne (nabo), bl.a. i form af fælles natur- og læringsaktiviteter og deling af faciliteter efter aftale.

Placering og behov

Behovet handler om et mellemniveau mellem vores 10 årlige mødedage (der foregår andetsteds) og hverdagsfællesskab i mindre skala. En rekreativ udendørs ramme giver mulighed for have, udeliv og håndværk, som ikke lader sig gøre i traditionelle indendørs lokaler.

Den valgte placering er central for byen, naturpræget og i direkte forlængelse af spejderområdet – netop den type kontekst, lokalplanens rekreative formål tilsiger.

Formålet er ikke at skabe et trafikeret samlingspunkt, men at understøtte stille, naturbaseret fællesskab sv.t. en fælleshave/nærrekreativ lommepark.

Afslutning

Vi håber, at ovenstående præciseringer adresserer de rejste bekymringer om trafik, støj og indblik. Vores ønske er at skabe et grønt, roligt og inkluderende mødested, der gavner både spejderne, lokalmiljøet og kommunens rekreative mål for området – i fuld respekt for nabohensyn og lokalplanens intentioner.

Dato: 5. november 2025
Dokumentnr.: 2025-007219-9

Side 11/14

Køge Kommune bemærker hertil, at den ansøgte anvendelse af klubhuset falder inden for lokalplan nr. 50, delområde B's formål som offentlige formål (intensiv fritidsudnyttelse) så som spejderaktiviteter, klubhuse, lejrplads og andre nærrekreative formål, og at der er en klar synergi med de eksisterende spejderaktiviteter på ejendommen. Byggeriet placeres inden for byggefeltet for delområde B og opføres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse på matriklen, som allerede anvendes til lignende aktiviteter, herunder spejderaktiviteter. Trafik til og fra området foregår primært til fods eller på cykel, som redegjort for i naboorienteringen. Derfor vil ekstra trafik i form af biler og parkering ikke være aktuelt. Kommunen har endvidere lagt vægt på, at matriklen allerede anvendes til spejderaktiviteter, og at det ansøgte klubhus ikke vil medføre en aktivitetsintensitet, der strider mod landzonebestemmelsernes eller lokalplanens formål.

Vurdering

Kommunen vurderer, at det ansøgte klubhus 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 klubhuset ikke vil være i strid med udpegningen for lavbundsjord, da klubhuset er af flytbar karakter og dermed ikke hindrer en fremtidig genopretning af området som vådområde.

Ligeledes vurderes det, at klubhuset ikke vil være i strid med udpegningen for økologiske forbindelser i kommuneplanen. Der er tale om en mindre bygning, og udpegningen dækker et større område, hvor spredning af arter fortsat vil være mulig. Derudover dækker udpegningen et større område omkring den pågældende matrikel, hvor arter stadig har mulighed for at sprede sig.

Kommunen har lagt vægt på, at matriklen allerede anvendes til spejderaktiviteter, og at det ansøgte klubhus ikke vil medføre en aktivitetsintensitet, der strider mod landzonebestemmelsernes formål.

I forhold til skovbyggelinjen vurderes det, at klubhuset kan opføres med respekt for de hensyn, som byggelinjen skal varetage. Placeringen sker inden for et afgrænset område med beplantning og trævækst, og bygningen vil ikke forstyrre udsynet til skoven. Køge Kommune har desuden lagt vægt på, at kommuneplanen 2021-2033 understøtter etablering af støttepunkter i det åbne land, som fremmer natur- og landskabsoplevelser. Klubhuset vil kunne benyttes af offentligheden og understøtter dermed kommunens mål om et styrket friluftsliv. På sigt vil også shelters

på matriklen kunne benyttes af alle, hvilket styrker den rekreative værdi.

Dato: 5. november 2025
Dokumentnr.: 2025-007219-9

Kommunen vurderer, at projektet hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter vil påvirke Natura 2000-området.

Side 12/14

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse etablering af klubhus for Ejby Herreklub.

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.

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.

Dato: 5. november 2025
Dokumentnr.: 2025-007219-9

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.

Side 13/14

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
- *Kopi til dem der har svaret på naboorienteringen*

Venlig hilsen

Pauline Poulsen

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

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.