



KØGE KOMMUNE

TMF Plan

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk
Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Karl Ejnar Kærn
Tlf.:
Mobil:
Mail: karl.karn@koege.dk

Dato: 18. november 2025
Dokumentnr: 2025-002384-12

Side 1/8

Landzonetilladelse

Landzonetilladelse til opførelse af maskinhal

Gummerødvej 6, 4681 Herfølge, matr. 2b. Gummerød By, Lidemark

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførelse af maskinhal på 200m² på adressen Gummerødvej 6, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 30. juni 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 20. 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-

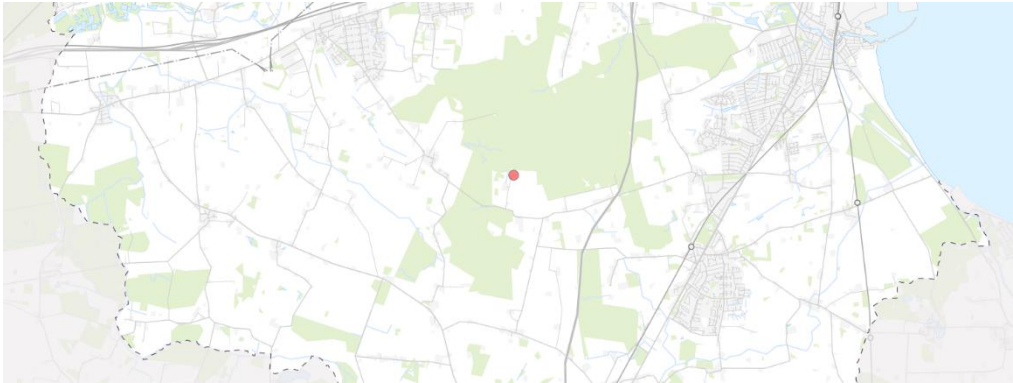
/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

Dato: 18. november 2025
Dokumentnr.: 2025-002384-12

Side 2/8

Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en maskinhal på 200 m² nord for jeres ejendom.



Ejendommens placering i kommunen.



Hallen placeres umiddelbart nord for ejendommens bygninger.

Gældende planforhold og udpegninger

Dato: 18. november 2025
Dokumentnr.: 2025-002384-12

Landzone

Side 3/8

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 i et område der i kommuneplanen er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø med kulturhistorisk bevaringsværdi.

Landskabet omkring gummerød ser stort set ud som efter udskiftningen, *de store jordreformer*, for 200 år siden. Der er velbevarede skovgærder, den nordligste markvej danner ejendomsskel, der er rester af et udskiftningsgærde med bevoksning og der er en udflyttet gård og spredte husmandssteder i ejerlaugets yderkanter. Ejerlauget udgør som helhed et meget velbevaret eksempel på landskabets stuktur fra før udskiftningen.

Kulturmiljøet er sårbart over for

- *Nedrivning eller manglende vedligeholdelse af bygninger. Til- og ombygninger der ikke er i stil og materialevalg harmonerer med lokal byggeskik.*
- *Byggeri og anlæg uden for eksisterende bebyggelse, da dette kan ødelægge den gamle bevaringsværdige bebyggelsesskruktur.*

Skovbyggelinje

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.

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 Køge Å ca. 4.2 km nord for ejendommen.

§ 3-området er ændret, så det er blevet mindre i vestlig retning.

Der er registreret bilag IV-arten Springfrø i det § 3-område, der er tilbage. Dvs. forholdene i mosen må ikke ændres ved fx. delvis af dræning i forbindelse med anlæg af maskinhal, eller afledning af tagvand eller andet til § 3-arealet.

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 10. juni 2025 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har modtaget bemærkninger fra én nabo.

Naboen bemærker følgende

- Såfremt Projektudvikler af Energipark Vallø, respektive Vallø Stift, med dette nye byggeri kan ifalde et større erstatningskrav, end det ville være tilfælde uden et sådant nybyggeri, så er Vallø Stift principielt imod dette nybyggeri, idet ejeren af Gummerødvej 6 er fuldt og helt klar over energipark-projektets ansøgte tilstedeværelse samt erstatningsreglerne i forbindelse med et sådant projekt.
- Såfremt Projektudvikler af Energipark Vallø, respektive Vallø Stift, vil blive friholdt for et sådant større erstatningskrav, så har Vallø Stift ikke nogen indvendinger mod selve det nye byggeri.

Bemærkningerne er blevet sendt til ansøger, som svarer følgende

- Kommunen har forlangt bygningen placeret nord for skoven, bygherre ønskede en placering syd for ejendommen og dermed længere fra skoven. Bygherre har været i kontakt med kommunen om maskinhallen tilbage til juni 2024 og dermed længe før nogen kendte til planerne om etablering af Vallø Energipark.
- Derudover går Vallø Stifts indsigelse kun på den eventuelle økonomiske erstatning, hvilket er et privatretsligt forhold, og ikke på det planmæssige i forhold til placeringen eller opførelsen af hallen.

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 endvidere, at opførelse af maskinhallen ikke vil være i strid med udpegningerne i kommuneplanen, da hallen, bliver placeret i tæt tilknytning til de eksisterende bygninger på ejendommen.

Derudover bliver der, med hensyn til placeringen, taget hensyn til bevaring af det frie udsyn til skoven og skovbrynet.

Da ejendommen ligger indenfor et bevaringsværdigt kulturmiljø, bliver der ligeledes taget særlige landskabelige hensyn i forbindelse med opførelse af maskinhallen. Disse hensyn omfatter størrelse, placering, proportioner, materialer, farve mm.

Det er ligeledes kommunens vurdering, at placeringen af maskinhallen nord for ejendommen gør, at hallen synes af mindre, i forhold til det værdifulde kulturmiljø. Med en placering nord for ejendommen vil hallen tage mindst muligt udsyn til skoven når man ankommer til området sydfra af Gummerødvej.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til opførelse af hallen nord for den eksisterende ejendom.

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.

Klagevejledning

Dato: 18. november 2025
Dokumentnr.: 2025-002384-12

Side 6/8

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
- Vallø Stift

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

Dato: 18. november 2025
Dokumentnr.: 2025-002384-12

Side 7/8

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: 18. november 2025
Dokumentnr.: 2025-002384-12

Side 8/8

Venlig hilsen
Karl Ejnar Kærn