

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:
Helle Frederiksen
Tlf.:
Mobil: +45 91 16 94 20
Mail: helle.frederiksen@koege.dk

Dato: 13. januar 2026
Dokumentnr: 2025-015644-10

Side 1/7

Landzonetilladelse til børne- ungehjem

*Slimmingevej 34, 4100 Ringsted, matr.1af Juellund Hgd.,
Vollerslev*

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til børne-ungehjem på adressen Slimmingevej 34, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den **14. 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 11. 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 indretning af børne- ungehjem på adressen Slimmingevej 34 som ses på oversigtskortet.



Ansøger oplyser at:

Der er tale om et tilbud med indtil 13 boende, dertil 3-4 medarbejdere tilknyttet i dag/aftentimerne, og hvor der kun sover en medarbejder om natten. Det vil sige max 13-17 personer i dagtimer, og 13 personer i nattetimer. Det vil være børn og unge i den skolepligtige alder, med mulighed for ungestøtte. Formålet er at skabe et børne og unge tilbud i trygge hjemlige rammer med socialpædagogisk støtte til bl.a. daglig struktur, forståelse og håndtering af følelser, skolegang, beskæftigelse og fritidsaktiviteter, med målet om en sundere og selvforsørgende tilværelse på sigt. Børnene / de unges varighed af ophold vil være varierende, men vil typisk være 2-5 år.

Børne – og Ungehjemmet/ døgninstitutionen indrettes i det eksisterende beboelse/lokaler. Der foretages ingen væsentlige om- eller tilbygninger af bygningens ydre. Ejendommens ydre fremstår uændret og indpasses fortsat i landskabet og den eksisterende byggeskik. I fht. vores ønskede anvendelse kræver det kun mindre indgribende indvendige tilpasninger af f.eks. at indrette værelser, fællesrum til hverdags- og boligformål.

Det vil ikke forøge trafik til / fra og på ejendommen, og vil ikke kræve etablering af yderligere parkeringsmuligheder – da nuværende ramme er fyldestgørende.

Gældende planforhold og udpegninger

Dato: 13. januar 2026
Dokumentnr.: 2025-015644-10

Landzone

Side 3/7

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.

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 Bagholt Mose ca. 3,5 km syd for ejendommen.

Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der kendskab til fire forekomster af bilag IV-arter, hhv. springfrø (*rana dalmatina*), Grøn frø | *Pelophylax esculentus*, Vejbred-skeblad | *Alisma plantago-aquatica*, Tigger-ranunkel | *Ranunculus sceleratus*. Forekomsterne er alle registreret på den modsatte side af Slimmingevej.

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

Naboen bemærker følgende: utryghed ved mulig eskalerende larm fra børne- ugehjemmet og frygt for hærværk og tyveri, som fører til tab af livskvalitet.

Bemærkningerne er blevet sendt til ansøger, som svarer følgende: Vi forstår og anerkender fuldt ud, at ønsket om ro, tryghed og livskvalitet har stor betydning – særligt når man har valgt at bosætte sig på landet netop af disse grunde.

Det er tydeligt, at dine tidligere erfaringer med at bo tæt på en døgninstitution har været meget belastende, og det er forståeligt, at disse oplevelser skaber uro og bekymringer.

DUOS er en dansk familieejet landsdækkende organisation, som i 30 år har støttet og hjulpet borgere med forskellige behov.

Vi er yderst fagligt kvalificerede og professionelle i vores måde at drive et tilbud som dette, og har mere end 130 pladser på landsplan.

Vi vil gerne understrege, at den type tilbud, der her er tale om, blandt andet arbejder med et klart pædagogisk og fagligt fokus på tryghed, struktur og ansvarlighed.

Der er faste rammer, døgnbemanding og tydelige retningslinjer for både unges adfærd og personalets ansvar – herunder også ansvar i forhold til naboer og det omkringliggende lokalmiljø. Vores erfaringer er også, at et godt og respektfuldt samarbejde med naboer er afgørende.

Vi har stor opmærksomhed på, at et Børne- og Ungehus ikke skal påvirke omgivelserne negativt, og vi tager bekymringer om støj, utryghed og adfærd meget alvorligt.

Derfor har vi altid klare procedurer for forebyggelse, tilsyn og håndtering, hvis der en sjælden gang skulle opstå udfordringer.

Vigtigst i fht din bekymring er -

at de målgrupper vi arbejder med i fht Børne- og ungehus / Døgninstitutioner – er ikke den målgruppe du beskriver fra din tidligere bopæl.

Formålet er at skabe et børne og unge tilbud i trygge hjemlige rammer med socialpædagogisk støtte til bl.a. daglig struktur, forståelse og håndtering af følelser, skolegang, beskæftigelse og fritidsaktiviteter, med målet om en sundere og selvforsørgende tilværelse på sigt. Målgruppen er ikke unge med udadreagerende, kriminelle eller misbrugende adfærd i tilbuddene, som i nogle tilfælde - måske ville kunne skabe de problemer / udfordringer du skriver som bekymring, hvis de ikke modtager den korrekte hjælp.

Vi håber, at dialog og gensidig forståelse kan være med til at skabe tryghed – også for dig som nabo.

Jeg håber ovenstående kan mindske din bekymring, jeg stiller mig gerne til rådighed for spørgsmål hvis du ønsker det.

Hans Avenstrup
Regionsdirektør for Sjælland
M: +45 2242 3590
www.duos.dk

Køge Kommune har ikke yderligere bemærkninger til borgerens bemærkninger.

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 et børne- ungehus ikke vil være i strid med udpegningerne i kommuneplanen, da det alene drejer sig om beboelse i en eksisterende bygning, der er indrettet til formålet.

Det er ligeledes kommunens vurdering, at udnyttelsen af den eksisterende ejendom til børne- ungehjem er en hensigtsmæssig udnyttelse af den store ejendom, der ligger forholdsvis afsides i landskabet med stor potentiale for at skabe gode rammer for et midlertidigt hjem for unge sårbare unge.

Dato: 13. januar 2026
Dokumentnr.: 2025-015644-10

Side 5/7

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til børne- ungehjem på adressen Slimmingevej 34.

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
- Helle Bonde hellebonde@outlook.com

Venlig hilsen

Helle Frederiksen
Arkitekt

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.

Dato: 13. januar 2026
Dokumentnr.: 2025-015644-10

Side 7/7