



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. februar 2026
Dokumentnr: 2025-014362-16

Side 1/8

Landzonetilladelse til nyt sommerhus på 53 m²

Strandvejen 199, 4600 Køge, matr.nr. 1fb, Billesborg Hgd., Herfølge

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til at (gen)opføre et sommerhus på 53 m² på adressen Strandvejen 199.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 5. februar 2026.

En klage over landzonetilladelsen skal være indgivet skriftligt senest fire uger efter, at afgørelsen er offentliggjort.

Klagefristen løber til og med den 5. marts 2026. Se mere i klagevejledningen senere. Efter klagefristens udløb overdrages sagen til byggesagsbehandling.

Vi gør opmærksom på, at landzonetilladelsen kun gælder planlovens § 35. Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser, herunder bl.a. byggetilladelse fra Køge Kommune, dispensation fra fredskov fra Miljøstyrelsen og dispensation fra strandbeskyttelseslinje fra Kystdirektoratet.

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.



Kort 1: Oversigtskort med markering af ejendommen (rød prik) i Køge Kommune.

Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et nyt sommerhus med et bebygget areal på 53 m² og en terrasse på 24 m².

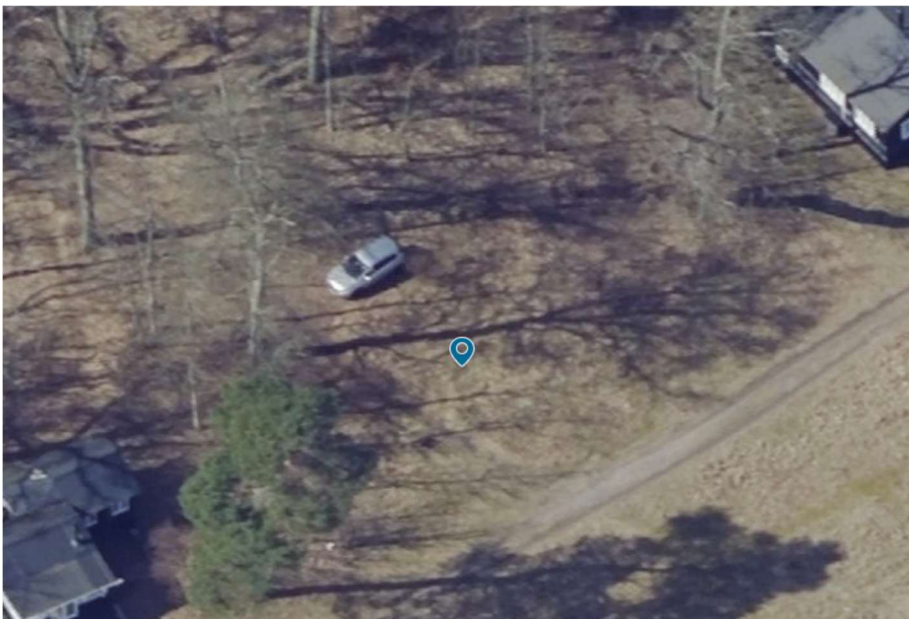
Indtil 2013/2014 lå der et mindre sommerhus, der efter BBR, var opført i 1914 med et bebygget areal på 78 m² og et boligareal på 48 m², et udhus på 20 m² og de resterende 10 m² var en opvarmet udestue.

Den nye strandhytte skal have et boligareal på samme størrelse, højst med en 5 m² udvidelse for at forbedre sanitære forhold, samt tilføjelse af nutidig isolering og tekniske installationer, så boligen bliver 53 m². Foruden selve boligen laves der også en ny træterrasse i tilknytning til strandhytten, der vil være 24 m². Plantegning for bolig og terrasse fremgår af kort 3.

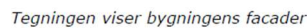
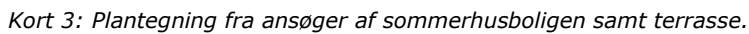
Den nye tilbygning er godkendt ift. strandbeskyttelseslinje fra Kystdirektoratet og Fredningsnævnet for Østsjælland.



Kort 1: Udklip af matr.nr. 1fb Billesborg Hgd., Herfølge. Gul polygon markerer den omtrentlige ønskede placering af strandhytten. Grøn træsignatur viser det fredskovspligtige areal. Hvide linjer markerer matrikelgrænserne. Ortofoto sommer 2024.



Kort 2: Skråfoto af 2021 af matriklen.



Kort 4: Tegningen viser bygningens facader

Gældende planforhold

Landzone

Din ejendom ligger i landzone. I landzone må der ikke uden tilladelse fra Køge Kommune foretages udstykning, *opføres ny bebyggelse* eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Kommuneplan 1757

Ejendommen ligger inden for et område, der er kortlagt som lavbundsareal, naturbeskyttelsesområde, økologisk forbindelse, værdifuldt kulturmiljø og bevaringsværdigt landskab i Køge Kommunes Kommuneplan 1757.

Dato: 5. februar 2026

Dokumentnr.: 2025-014362-16

Side 5/8

Strandbeskyttelseslinje og fredskov

Ejendommen ligger inden for strandbeskyttelseslinjen (administreres af Kystdirektoratet) og i fredskov (administreres af Miljøstyrelsen). Det er Køge Kommunes vurdering, at det ansøgte kræver dispensation fra disse to forhold.

Fredningsdeklaration af 1937

Ejendommen er omfattet af en på arealet tinglyst fredningsdeklaration af 13. marts 1937. Af fredningsbestemmelserne fremgår blandt andet følgende:
Paa Skovens Terrain er langs Stranden afsat 53 saakaldte Hyttepladser, alle 10 x 10 m, af hvilke de 50 er udlejede af Stiftets Forstvæsen til Lejere, som selv have opført eller overtaget de derpaa byggede saakaldte "Hytter" - for Størstedelen Træhuse med tilhørende indhegnede Gaardspladser i hvilke ikke findes Ildsted og som af de paagældende er indrettet til Sommerbeboelse.

Paa det nævnte Strandskovsareal har Stiftet altsaa Ret til at have disse 50 Hytter med indhegnede Gaardspladser liggende, for hvilke Lejemaalet altid kan fornyes, ligesom de enkelte Hytter der uden forudgaaende Forhandling med eller Godkendelse af Danmarks Naturfredningsforening kan ændres eller ombyttes med nye af lignende Karakter som de nuværende.

Den 22. december 2025 dispenserer Fredningsnævnet Østsjælland til, at nye strandhytte kan opføres, da den ikke er væsentlig større end den tidligere strandhytte på stedet, og strandhytten vil sammen med den ønskede terrasse holde sig indenfor byggefeltet på 10 x 10 meter. Bygningen opføres i materialer og med et udseende, der naturligt falder ind i de omkringliggende omgivelser.

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 H132 Tryggevejle Ådal ca. 2 km sydøst for ejendommen. Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der kendskab til flere forekomster af bilag IV-arter, hhv. springfrø (*rana dalmatina*) omkring 450 m sydvest for ejendommen og spidssnudet frø (*rana arvalis*) og grønbroget tudse (*bufotes viridis*) knap 600 m nord for ejendommen.

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

Dato: 5. februar 2026
Dokumentnr.: 2025-014362-16

Side 6/8

Naboorientering

Sagen blev den 20. januar 2026 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har ikke modtaget 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 nye strandhytte med et boligareal på 53 m² og en træterrasse på 24 m² i tilknytning til strandhytten kan tillades.

Sommerhuset er ikke i strid med udpegningerne i kommuneplanen, da disse i høj grad bygger på områdets landskabsfredning. Det forudsættes derfor, at der i udpegningerne allerede er taget højde for de byggemuligheder, der er angivet i fredningsdeklarationen. Der lægges vægt på, at det ansøgte opføres inden for det tilladte byggefelt på 10 x 10 meter.

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

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.

Dato: 5. februar 2026
Dokumentnr.: 2025-014362-16

Side 7/8

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 nabo

Venlig hilsen
Pauline Dagmar Poulsen

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

Lov om planlægning (planloven), jf. LBK nr 1157 af 01/07/2020
§ 35, stk. 1

I landzone 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 jf. dog §§ 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 kommunalbestyrelsers afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog §4a, stk. 4 og §5, stk. 4.

Dato: 5. februar 2026
Dokumentnr.: 2025-014362-16

Side 8/8

Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (planhabitatbekendtgørelsen), jf. BEK nr 1383 af 26/11/1756

§ 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.