



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: 24. november 2025
Dokumentnr: 2025-012932-7

Side 1/12

Landzonetilladelse til opførsel af veteranhuset med parkering, bålhytte og sheltere

Lidemarksvej 30A, 4681 Herfølge, matr. 28a Svansbjerg By, Herfølge

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførsel af veteranhuset med parkering, bålhytte og sheltere på adressen Lidemarksvej 30A, 4681 Herfølge, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Ejendommen er omfattet af skovbyggelinjen. 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.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- Al parkering skal ske på Lidemarksvej 30A
- Ejendommen må ikke benyttes til fester eller andre arrangementer der ikke er arrangeret af foreningen.
- Der må max afholdes 50 større foreningsarrangementer om året, i form af sammenkomster for medlemmer og pårørende, med max 50 deltagere pr. gang.
- Medlemmer kan frit benytte klubhuset i små grupper eller alene, uanset ovenstående.
- Udendørs bål skal konstant være under opsyn. Når stedet forlades, skal bålet være slukket helt.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 24. 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 22. 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.

Dato: 24. november 2025
Dokumentnr.: 2025-012932-7

Side 2/12

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 opførsel af veteranhus med parkering, bålhytte og sheltere til brug for Veterancafé Køge på matr.nr. 28a Svansbjerg By, Herfølge. På kortet kan du se placeringen af det ansøgte. Der ansøges om at opføre et veteranhuset på ca. 276 m², bålhuset på ca. 50 m² og shelterne vil hver især være på ca. 13 m².

Baggrund for ansøgning og bebyggelse

VeteranCafé Køge er en frivillig forening for tidligere udsendte og deres pårørende, etableret i 2018. Foreningen har indtil nu haft forsamlingssted i Hastrupskolens SFO-lokaler og ønsker nu at opføre eget veteranhus som forsamlingssted for omegnens veteraner. Herudover planlægges en bålhytte og fire sheltere, der skal give mulighed for overnatning for veteraner.

Anlæggenes størrelser er: veteranhus ca. 276 m², bålhytte ca. 50 m² og sheltere ca. 13 m² hver. Veteranhuset og parkeringspladsen placeres på den tidligere boligparcel, omtrent hvor skovarbejderboligen lå, mens bålhytten placeres ved udkanten af parcellen, og shelterne dybere inde i skoven – tre i en lysning nær bålhytten og veteranhuset, og ét længere inde i skoven. Anlæggene opføres primært i træ i dæmpede farver, så de falder naturligt ind i omgivelserne. Bålhytten og shelterne kan fjernes igen med kort varsel, og ingen større træer vil blive fældet ved etablering eller brug. Højderne forventes at blive: veteranhus 4,5–5 meter, bålhytte 3,5 meter og sheltere under 2 meter.

Projektet skal sikre veteraner og deres pårørende ro, fred og socialt samvær, typisk 75 meter fra selve veteranhuset, samt mulighed for afbræk og støtte til personer med særlige behov, herunder PTSD. Normalt forventes 2–8 overnattende pr. måned, mens små arrangementer kan give 16–18 overnattende.

Legatstiftelsen har indvilliget i leje af arealet, forudsat at nødvendige tilladelser fra kommunen og Styrelsen for Grøn

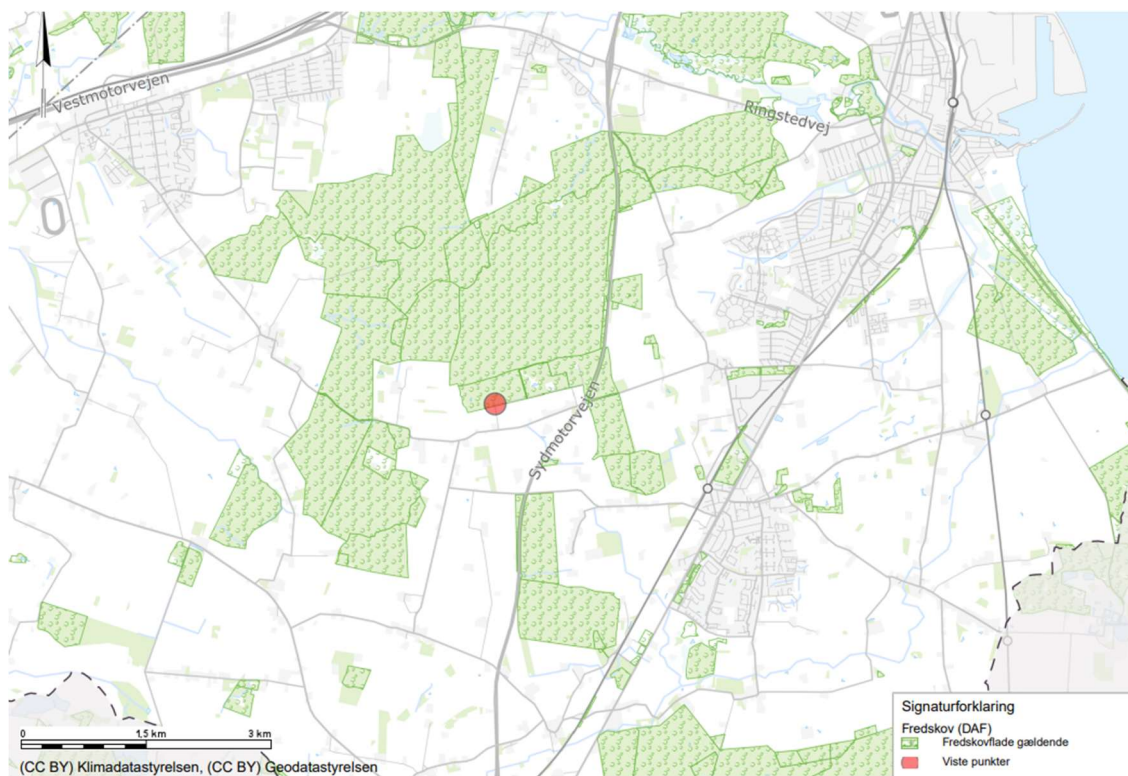
Arealomlægning og Vandmiljø opnås. Det eksisterende udhus på parcellen vil blive sat i stand til yderligere socialt samvær.

Dato: 24. november 2025
Dokumentnr.: 2025-012932-7

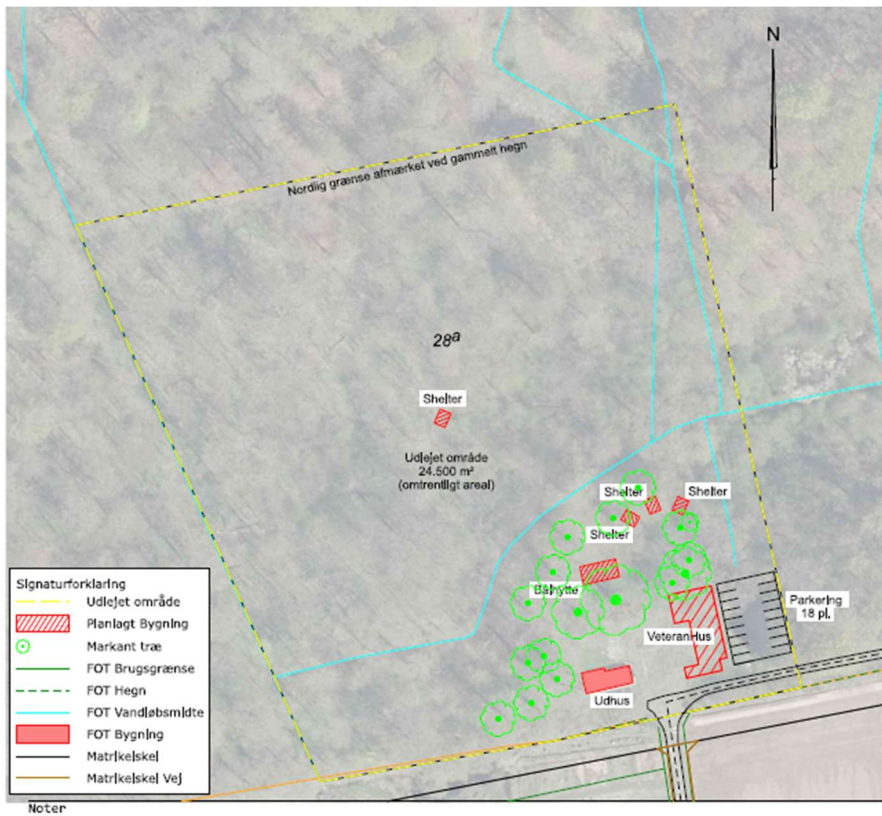
Vejforhold

Området har adgang til Lidemarksvej mod syd ad den private fællesvej med samme navn (matr.nr. 5aa), som hører til samme ejendom som matr.nr. 28a. Bag veteranhuset ønskes der anlagt ca. 12-18 parkeringspladser af grus.

Side 3/12



Kort 1: Oversigtskort med ejendommens placering i Køge Kommune (rød prik) og fredskov (grøn markering)



Noter

Den planlagte bebyggelse er ikke i strid med de på ejendommen tinglyste servitutter.
Den viste placering af shelterne er på dette kort omtrentlig.

Skel er vist iht. det digitale matrikelkort. Skel er ikke beregnet eller fastlagt ved mål, og derfor frarådes detailprojektering ud fra dette kortmateriale.

Ortofoto fra NMS-tjeneste © GeoDanmark.

OVERSIGTSKORT

VeteranCafé Køge - Nyt mødested med overnatningsmulighed i shelter

Gammel Køgegård

Matr.nr. 28a Svansbjerg By, Herfølge

Lidemarksvej 30A, 4681 Herfølge

Køge Kommune

Kort 2: Oversigtskort over det ansøgte og placering på ejendommen i Køge Kommune

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 skovbyggelinjen, fredskov, økologisk forbindelse, grøn korridor og §3 beskyttet natur. Udpegningerne som område for det ansøgte vil ikke have direkte indvirkning, da veteranhuset med parkering, bålhytte og sheltere vurderes ikke at påvirke områdets landskabelige eller naturmæssige værdier væsentligt, da den er af begrænset omfang. Den ligger inden for

skovbyggelinjen, men da der ikke sker ændringer i terrænet eller opføres bygninger, vurderes etableringen ikke at være i strid med Naturbeskyttelseslovens §17.

Dato: 24. november 2025
Dokumentnr.: 2025-012932-7

Side 5/12

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.

Fredskov

Ejendommen Lidemarksvej 30A er omfattet fredskov, og den ansøgte parkeringsplads ligger indenfor, hvad som er registreret som fredskov. Reglerne for fredskov hører under Skovloven, som administreres af Miljøstyrelsen.

Miljøstyrelsen har truffet afgørelse d.31. oktober 2025, og meddelte, at etablering af veteranhus kræver dispensation fra Skovloven, da der i den konkrete sag er tale om særlige grunde, der taler for at give dispensation til veteranhus mm. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø finder det godtgjort, at Veteranhuset ikke kan placeres uden for fredskov, da det skal ligge i tilknytning til bålhytte og shelters, og da det er oplyst, at det ikke har været muligt at finde andre mulige placeringer for veteranhuset mm. Styrelsen finder endvidere, at projektet tjener et samfundsmæssigt hensyn, der vejer tungere end hensynet til at bevare fredskoven på det pågældende sted. Her har styrelsen lagt vægt på, at projektet har til formål at stille faciliteter til rådighed for veteraner, som ofte er ramt af PTSD, og som har været udsendt i nationens tjeneste. Styrelsen kan endvidere i den konkrete sag tillade, at området ikke vil være offentligt tilgængeligt, men kun være til rådighed for veteraner, for at de kan få den nødvendige ro og i samvær med ligestillede. På den baggrund giver Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø dispensation til det ansøgte på de ovennævnte vilkår om at 1. Projektet skal gennemføres som ansøgt den 18. august 2025. 2. Veteranhuset og P-pladsen skal placeres inden for den tidligere boligparcel. 3. Der skal ved etablering af veteranhuset mm. tages mest muligt hensyn til den omgivende fredskov, så træerne så vidt muligt bevares.

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.

Dato: 24. november 2025
Dokumentnr.: 2025-012932-7

Side 6/12

Grøn korridor

Ejendommen er delvist beliggende i et område, der er udpeget som grøn korridor. Den grønne korridor skal sikre sammenhængende grønne korridor forbinder kommunens særlige bevaringsværdier af stor landskabelig, kulturhistorisk, biologisk eller geologisk interesse og på adgangen til disse landskabelige værdier i den udstrækning, det er muligt.

§ 3-beskyttede naturtyper

Det ansøgte projekt ligger nær en § 3-beskyttet sø. § 3-beskyttelsen betyder, at der ikke må ske ændringer i tilstanden af den beskyttede sø som følge af dit projekt. Kan der ske ændringer i tilstanden af den beskyttede sø, kræver dit projekt en dispensation fra § 3-beskyttelsen. Denne behandles særskilt. Dog berøres den beskyttede sø ikke i dit projekt, og det kræver derfor ikke dispensation.

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 H131 Køge Å ca. 4,5 km nordvest 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 42,5 m vest og 143 m øst for ejendommen, butsnudet frø (*rana temporaria*) omkring 487 m nordøst for ejendommen og stor vandsalamander (*triturus cristatus*) omkring 487 m nordøst for ejendommen.

Det understøttes af Miljøstyrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljøs vurdering, som konkluderer, at projektet ikke vil beskadige yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter såsom flagermus, stor vandsalamander og springfrø, og at den økologiske funktionalitet opretholdes på mindst samme niveau som hidtil.

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, da det ansøgte, ikke vil

Naboorientering

Sagen blev den 5. november 2025 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har ikke modtaget nogle bemærkninger fra naboerne.

Dato: 24. november 2025
Dokumentnr.: 2025-012932-7

Side 7/12

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 lægger vægt på, at anvendelsesændringen fra skovarbejderbolig til veteranhus ikke strider mod de overordnede hensyn i planloven. Det er ligeledes kommunens vurdering, at projektet har et væsentligt samfundsmæssigt formål, idet veteranhuset skal danne ramme om fællesskab og aktiviteter for veteraner og dermed understøtter sociale og menneskelige hensyn, som vægter tungt i den samlede afvejning. Placeringen inden for skovbyggelinjen vurderes at kunne accepteres, da der foreligger særlige omstændigheder, herunder det sociale formål samt det forhold, at det ansøgte opføres i et område uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser.

Projektet har et væsentligt samfundsmæssigt formål ved at skabe rammer for fællesskab og aktiviteter for veteraner og vægtes derfor tungt i den samlede afvejning. Placeringen inden for skovbyggelinjen vurderes at kunne accepteres, idet der foreligger særlige omstændigheder, herunder det sociale formål og at området ikke rummer særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser.

Projektet forventes ikke at påvirke levevilkårene for arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, da arealet allerede er præget af menneskelig aktivitet. Endvidere vurderes bygninger og anlæg placeret, så de ikke er synlige fra omkringliggende landskab eller offentlige veje, og projektet forventes derfor ikke at medføre væsentlige visuelle eller landskabelige påvirkninger.

Kommunen lægger desuden vægt på, at det ansøgte placeres uden direkte naboer og på en måde, så bygninger og anlæg ikke vil være synlige fra det omkringliggende landskab eller fra offentlige veje. Projektet vurderes derfor ikke at medføre væsentlige visuelle eller landskabelige påvirkninger.

Miljøstyrelsen har meddelt dispensation fra skovloven til etablering af veteranhus, da særlige grunde taler for projektet, og alternativ placering uden for fredskov ikke er mulig. Projektet tjener et vigtigt samfundsmæssigt formål for veteraner og kan undtages fra offentlig adgang. Dispensationen gives på vilkår af gennemførelse som ansøgt, placering inden for den tidligere boligparcel og størst muligt hensyn til fredskoven.

Med afsæt i ovenstående er det kommunens samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til opførelse af veteranhuset med tilhørende parkering, bålhytte og sheltere, idet det ansøgte, ikke strider mod planlovens formål eller naturbeskyttelseslovens bestemmelser, og samtidig opfylder et væsentligt samfundsmæssigt behov.

Dato: 24. november 2025
Dokumentnr.: 2025-012932-7

Side 8/12

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.

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.

Dato: 24. november 2025
Dokumentnr.: 2025-012932-7

Side 9/12

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:

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.

§ 55

Betingelser, der er knyttet til en tilladelse eller en dispensation efter denne lov og bestemmelser efter § 37, stk. 3, er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Kommunalbestyrelsen lader betingelser af varig interesse tinglyse på ejendommen på ejerens bekostning.

Dato: 24. november 2025
Dokumentnr.: 2025-012932-7

Side 10/12

§ 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.

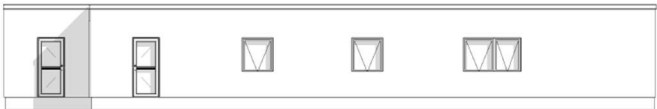
§ 7, stk. 1

Ved administration af de i § 5 nævnte bestemmelser kan der ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv., hvis det ansøgte kan

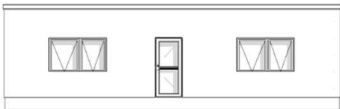
- 1) beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller
- 2) ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

|

S.2_N.01



FACADE NORD



FACADE VEST

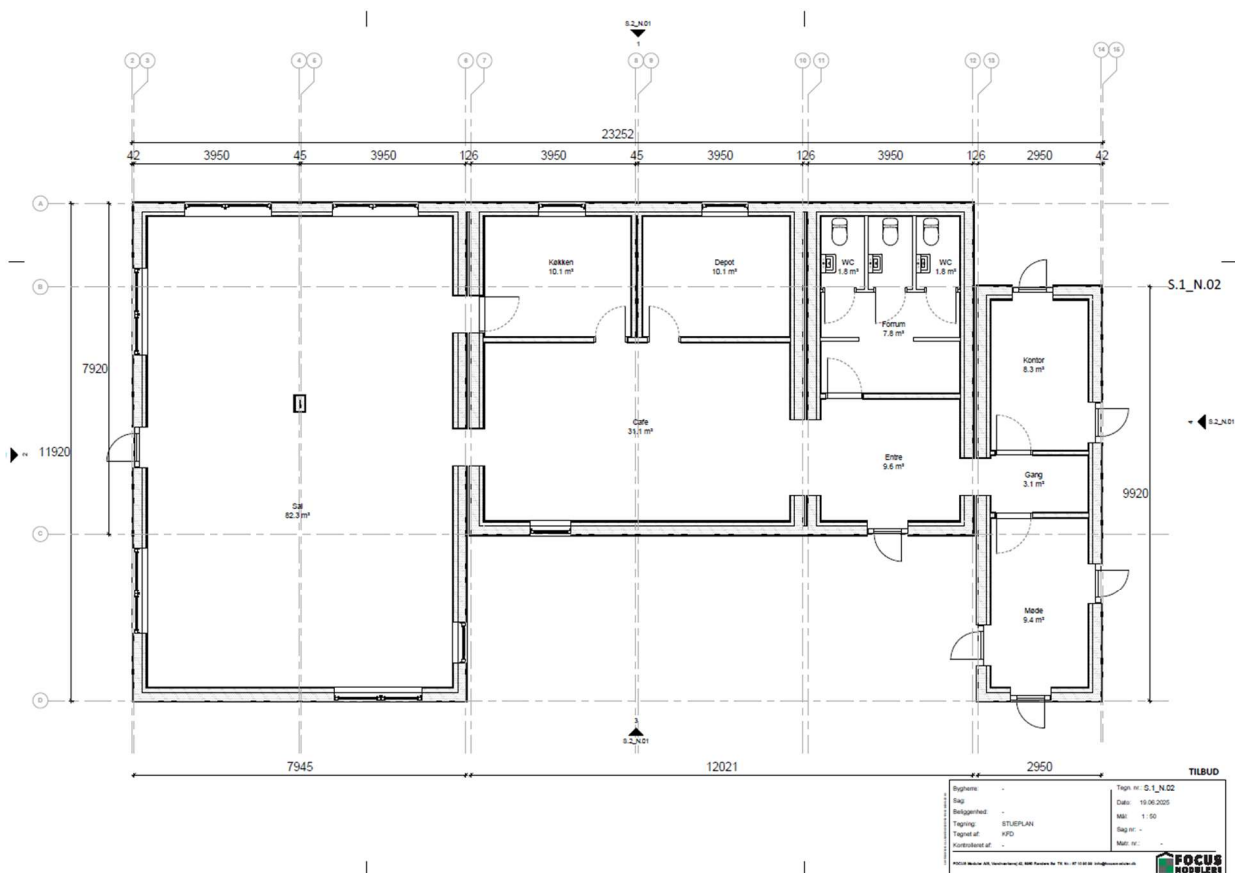


FACADE SYD



FACADE ØST

TILBUD	
Bygherre: -	Tegn. nr.: S.2_N.01
Sag: -	Dato: 10.06.2025
Beliggenhed: -	Mål: 1 : 100
Tegning: FACADER	Sag nr.: -
Tegnet af: INI/INI	Matr. nr.: -
Kontrolleret af: -	-
FOCUS Modular A/S, Vindmøllevej 42, 8960 Randers Øst, Tlf. Nr.: +45 10 10 89 10 info@focusmodular.dk	
	



Bilag 2: Stueplan af veteranhuset