



Landzonetilladelse til tilbygning på 66 m2

Dyndetvej 20, 4140 Borup, matr.nr. 3d Svenstrup Hgd., Borup

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til tilbygning som en forlængelse af den eksisterende staldbygning på 66 m2 på adressen Dyndetvej 20, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Ejendommen er også 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.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 10. oktober 2024. 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 7. november 2024. 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 en tilbygning på 66 m2. (oversigtskort).

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

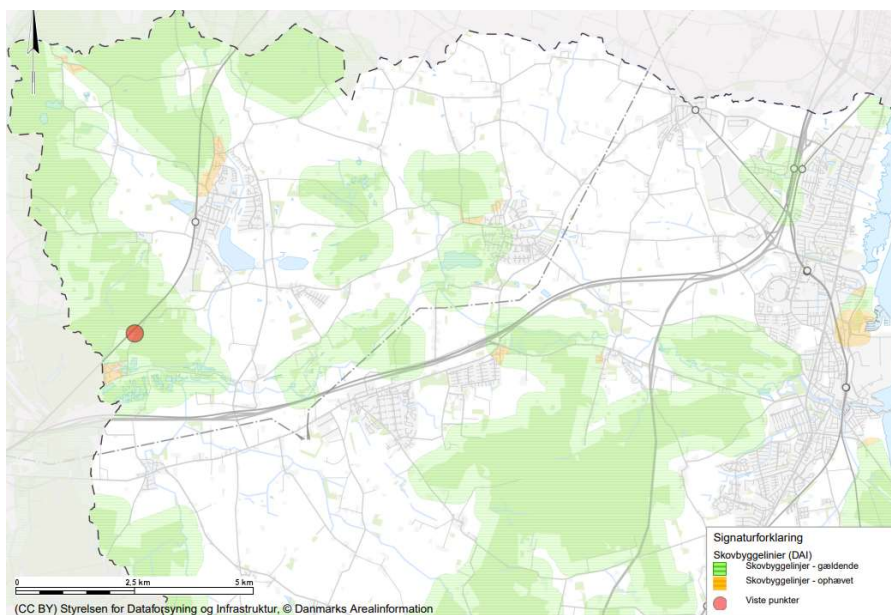
Dato: 23. september 2024
Dokumentnr: 2024-014177-5

Side 1/7

Tilbygningen er en forlængelse af den eksisterende staldbygning som skal bruges til foder og rideudstyr. Af tegningens stueplan (se bilag) fremgår de forskellige rum. Det største skal bruges til sadelrum og de to små til opbevaring af foder, hegnspæle, springmateriale, wrap og strøelse.

Dato: 23. september 2024
Dokumentnr.: 2024-014177-5

Side 2/7



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



Kort 2: Oversigtskort over ejendommen (rød prik) med tilbygning på 66 m² (rød polygon) samt skovbyggegrænsen (grøn markering)

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.

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.

Grøn korridor

Ejendommen er 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.

Økologiske 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.

Særligt bevaringsværdigt kulturmiljø

Dyndetvej 20 er en lille del udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø Svenstrup Hovedgård. Kulturmiljøet Svenstrup ligger landskabeligt i nære omgivelser til store herregårdsmarker og skovområder. Der findes flere søer, blandt andet skovsøer samt en sø ved Dyndet, som tidligere var råstofgrav. Der er endvidere flere bygninger i form af skovfogedhus, en gammel og ny skovridergård, ældre landarbejderboliger samt en samling af huse ved Dyndet og Udløbet. Kulturmiljøet er sårbart over for nedrivning eller manglende vedligeholdelse af bygninger samt til- og ombygninger, byggeri og anlæg uden for den nuværende bebyggelsesstruktur, ændring af uregulerede vejforløb og fjernelse af gadekær.

Kulturhistorisk bevaringsværdigt

Generelt i forhold til kulturarv må der indenfor de kulturhistoriske interesseområder som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt i henhold til Planlovens landzonebestemmelser. Bygninger og anlæg inden for områderne skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af værdierne. Det skal vurderes om oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier vil blive påvirket i en grad, der er i strid med de hensyn, kommunen skal varetage.

Dato: 23. september 2024
Dokumentnr.: 2024-014177-5

Side 4/7

Særlig værdifuldt landbrugsområde

Ejendommen ligger inden for et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Udpegningen skal blandt andet sikre, at det åbne land bevarer sin karakter af landbrugsland, og at landbruget sikres fortsatte udviklingsmuligheder.

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 beskyttelseskrevende arter, samt deres yngle- og rasteområder.

Nærmeste internationale beskyttelsesområde (Natura 2000-område) er habitatområde H131 Køge Å ca. 2,4 km sydøst for ejendommen.

Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der kendskab til 12 forekomster af bilag IV-arter, hhv. springfrø (*rana dalmatina*), lille vandsalamander (*lissotriton vulgaris*), kors-andemad (*lemna trisulca*), Harmfuld stor nælde (*urtica dioica*), grå-pil (*salix cinerea*), svømmende vandaks (*potamogeton natans*), lyse-siv (*juncus effesus*), gul iris (*iris pseudacorus*), vandpest (*elodea canadensis*), liden andemad (*lemna minor*) og manna-sødgræs (*glyceria fluitans*) omkring 145 m sydvest 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 23. september 2024 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har ikke modtaget nogle bemærkninger fra naboerne.

Vurdering

Dato: 23. september 2024
Dokumentnr.: 2024-014177-5

Side 5/7

Kommunen vurderer, at det tilbygningen kan opføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen. Herunder de landskabelige, landbrugsmæssige og planlægningsmæssige interesser. Tilbygningen opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og ligger ikke frit i landskabet, da den placeres imellem eksisterende staldbygninger på ejendommen. På baggrund af placeringen vurderes det derfor også, at tilbygningen ikke vil på indvirkning på landskabet eller kulturmiljøet, fordi den placeres i forbindelse med nuværende bebyggelsesstruktur og samtidig opføres i lette materialer.

Derudover vurderer kommunen, at bygningen ikke vil få konsekvenser for de omkringliggende naturtyper, fredede arter eller Natura2000-områder, grundet afstanden og placeringen af bygningen. Det er ligeledes kommunens vurdering, at tilbygningen som beskrevet i ansøgningen i dette tilfælde vil stride imod formålet om beskyttelse af natur og landskab indenfor skovbyggelinjen afkastet fra skoven, idet bygningsmassen ligger mellem eksisterende bebyggelsesmasse og ikke skiller sig ud fra øvrig bebyggelse i området.

Vi gør opmærksom på, at tilladelsen kun gælder planlovens § 35. Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser.

Efter klagefristens udløb overdrages sagen til byggesagsbehandling.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til tilbygningen på 66 m².

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.

Klagevejledning

Dato: 23. september 2024
Dokumentnr.: 2024-014177-5

Side 6/7

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

Venlig hilsen
Pauline Poulsen

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

Dato: 23. september 2024
Dokumentnr.: 2024-014177-5

Side 7/7

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.