

Returadresse:
Køge Kommune, TMF Plan

Landzonetilladelse til enfamiliehus på 299 m² samt carport, garage og overdækkede arealer

Indelukket 10, 4682 Tureby, matr. 80 Sædder By, Sædder

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til opførelse et fodaftryk af enfamiliehus på 299 m², et fodaftryk af carport og garage på 90 m² og overdækkede arealer ud over 24 m² på adressen Indelukket 10, 4682 Tureby, 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.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 2.februar 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 2.marts 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-



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: 2. februar 2026
Dokumentnr: 2025-018121-10

Side 1/9

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

Dato: 2. februar 2026
Dokumentnr.: 2025-018121-10

Side 2/9

Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et fodaftryk af enfamiliehus på 299 m², et fodaftryk af carport og garage på 90 m² og overdækkede arealer ud over 24 m². (se kort nedenfor)



Kort 1: Indelukket 10 er markeret med en rød prik

Husets ydre facader består af en kombination af murværk og pudsede flader i hvide eller lysegrå nuancer samt træfacader beklædt med bambus i en espressofarvet tone. Med tiden vil bambusbeklædningen patinere og antage et mere gråligt udtryk. Vinduer udføres i sort.

Huset opføres med fladt tag, og langs hele tagets kant etableres sorte plader eller sort aluminiuminddækning. I tagfladen placeres flere fladtagsovenlys. Opvarmningen sker via et luft-til-vand-varmeanlæg, hvor udedelen placeres bag garagen. Der etableres desuden solceller på en del af taget, som udføres således, at de ikke er synlige fra terræn.

Garagen placeres parallelt med skel mod syd, med en afstand på ca. 2,1m, Nord/øst facade ved soveværelse placeres med ca 2,5 m til skel. På kortet kan du se placeringen af det ansøgte. Ejendommen ligger i landzonen. Det betyder, at der ikke uden en landzonetilladelse fra Køge kommune må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af

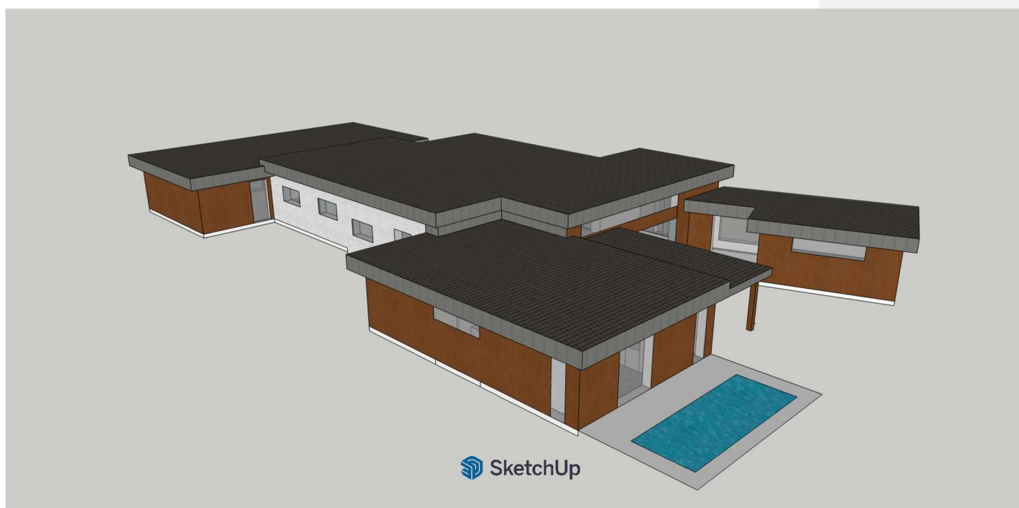
bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Dato: 2. februar 2026
Dokumentnr.: 2025-018121-10

Side 3/9



Kort 2: Placering af det ansøgte enfamiliehus med garage, carport og overdækkede areal, ikke målfast



Kort 3: Skitsetegning af det ansøgte, ikke målfast

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 landområdeområde med udpegningerne skovbyggelinje og grøn korridor. Disse vil ikke blive påvirket af det ansøgte, da det ansøgte ligger indenfor et bebygget areal.

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.

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 Vallø Dyrehave ca. 5 km nordøst for ejendommen.

Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der ikke kendskab til forekomst af nogen bilag IV-arter.

Dato: 2. februar 2026

Dokumentnr.: 2025-018121-10

Side 4/9

Kommenterede [KGDØ1]: Obs på at der ikke altid er sammenfald mellem landzone og skovbyggelinje. Nogle projekter kan godt kræve særskilt dispensation fra skovbyggelinjen.

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.

Dato: 2. februar 2026
Dokumentnr.: 2025-018121-10

Side 5/9

Naboorientering

Sagen blev den 15. januar 2026 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har ikke modtaget nogle 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 ikke at det ansøgte enfamiliehus med carport, garage og overdækket arealer på ejendommen, vil være i strid med udpegningerne i kommuneplanen, da ejendommen ligger i et område omkranset af øvrige helårsbeboelser og sommerhuse.

Det er ligeledes kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke vil påvirke det omkringliggende landskab yderligere, da området allerede er etableret som en mindre samlet boligenklave i landskabet. Landskabet indeholder derudover ingen væsentlige landskabelige herlighedsværdier, der kræver særlig beskyttelse.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til et fodaftryk af enfamiliehus på 299 m², et fodaftryk af carport og garage på 90 m² og overdækkede arealer ud over 24 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.

Dato: 2. februar 2026
Dokumentnr.: 2025-018121-10

Side 6/9

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.

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.

§ 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.

Dato: 2. februar 2026

Dokumentnr.: 2025-018121-10

Side 7/9

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

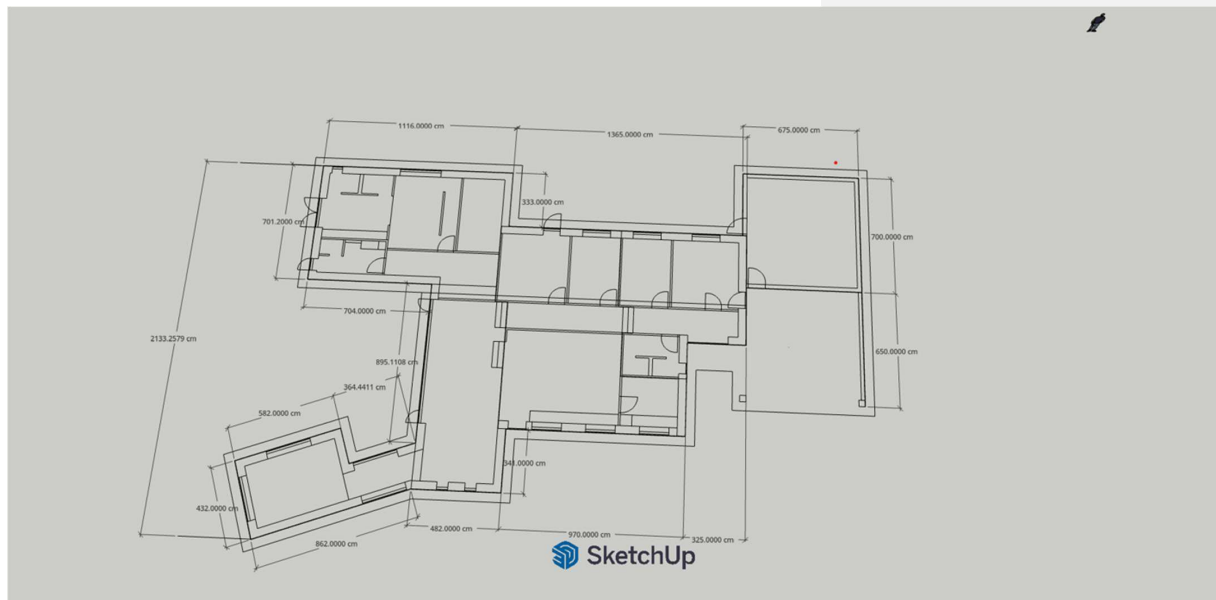
2) ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

Dato: 2. februar 2026

Dokumentnr.: 2025-018121-10

Side 8/9

Bilag



Bilag 1: Grundplan gældende

Dato: 2. februar 2026
Dokumentnr.: 2025-018121-10

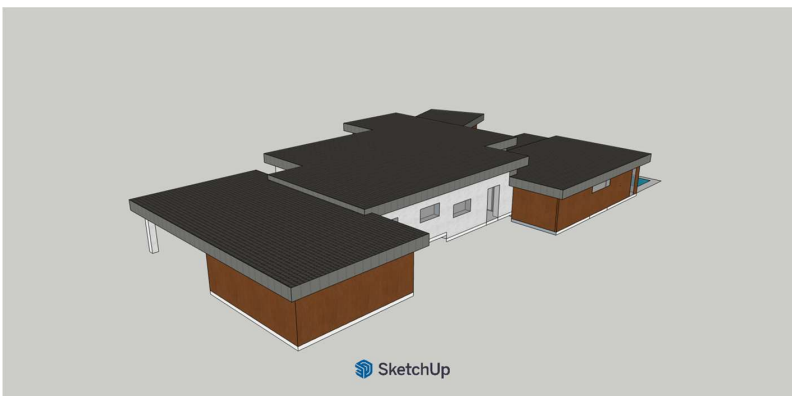
Side 9/9



Bilag 2: Visualisering 1



Bilag 3: Visualisering 2



Bilag 4: Visualisering 3