

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:
Katja Adler Broe
Tlf.: +45 56 67 62 21
Mobil: +45 20 46 97 09
Mail: katja.broe@koege.dk

Dato: 3. februar 2026
Dokumentnr: 2025-011697-13

Side 1/7

Lovliggørende landzonetilladelse til en bolig på ca. 100 m²

Vordingborgvej 105B, 4681 Herfølge – matr.nr. 2e, Svansbjerg By, Herfølge

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed en lovliggørende landzonetilladelse til en eksisterende bolig på ca. 100 m² på 1. sal i bygning 2 på adressen Vordingborgvej 105B, 4681 Herfølge, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside tirsdag den 3. 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 tirsdag den 3. 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-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

Baggrund

Dato: 3. februar 2026

Dokumentnr.: 2025-011697-13

Side 2/7

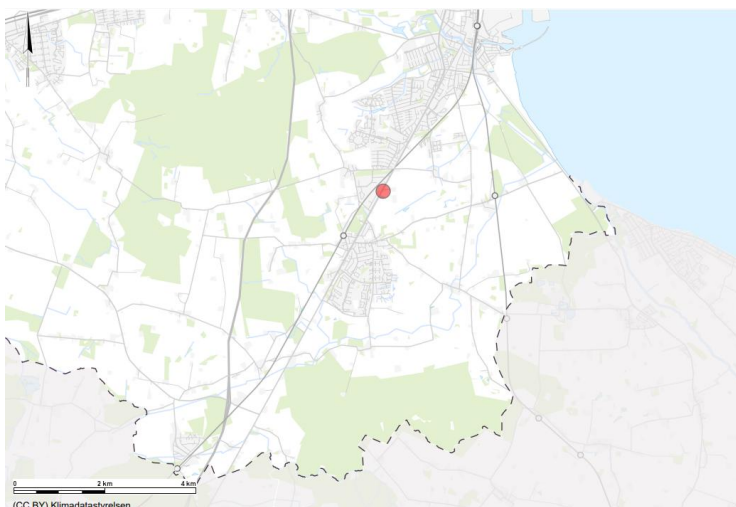
Ejendommen er primært en erhvervsejendom på ca. 8000 m² i landzonen. Ejendommen ligger op ad byzone. De seneste par år er der givet landzonetilladelser og byggetilladelser til at omdanne en del af erhvervsarealerne til boliger.

Ejendommen rummer i alt fire lovlige boliger. Den ene bolig er indrettet som enfamiliehus i bygning 3. Derudover er der indrettet en bolig på 67 m² i stueplan i bygning 2, som Køge Kommune meddelte landzonetilladelse til i 2024 (lokalerne var tidligere erhvervslokaler). Der er indrettet en bolig mere i stueplan i bygning 2 på 126 m², som har været på ejendommen i 20-25 år. På 1. sal i bygning har der været en bolig på ca. 148 m² siden 1950'erne. Boligen blev indrettet i bygningens østlige gavl. I 2023 meddelte kommunen byggetilladelse til at ændre resten af førstesalen fra erhverv til bolig, så boligen dermed blev udvidet. Den vestlige del af førstesalen er dog indrettet med en ny bolig på ca. 100 m², som denne lovliggørelse omhandler.

I 2018 meddelte Køge Kommune landzonetilladelse til at indrette 9 boliger på ejendommen. På daværende tidspunkt var der tre boliger i bygning 2. Kommunens afgørelse blev påklaget til Planklagenævnet der vurderede, at der ikke kunne være det antal boliger på ejendommen. Bl.a. fordi der ikke i det specifikke landzoneområde er planlagt byudvikling, fordi der skal være en klar grænse mellem land og by, og fordi der på den modsatte side af Ringstedvej ligger en betonvirksomhed indenfor et erhvervsområde i byzone så der således er et væsentlig hensyn til at forebygge miljøkonflikter mellem virksomheder og omkringliggende boliger. Det kunne ikke udelukkes, at etablering af 9 boliger, kan medføre indskrænkninger i virksomhedens anvendelsesmuligheder, herunder muligheden for udvidelse, øget risiko for naboklager, samt øget risiko for miljøkonflikter.

Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til en ekstra bolig på ca. 100 m² på 1. sal i bygning 2.





Kort 1: lejlighedens placering på 1. sal i bygning 2

Boligen er indrettet på 1. sal i bygning 2. Hele 1. sal har tidligere fået meddelt en landzonetilladelse til én lejlighed. Etagen er dog indrettet til to boliger, hvorfor der kræves en lovliggørende landzonetilladelse til lejlighed nr. 2, der er på ca. 100 m².

Bygningen har oprindeligt været anvendt til erhverv. Der er dog stadig erhverv i dele af bygningen.

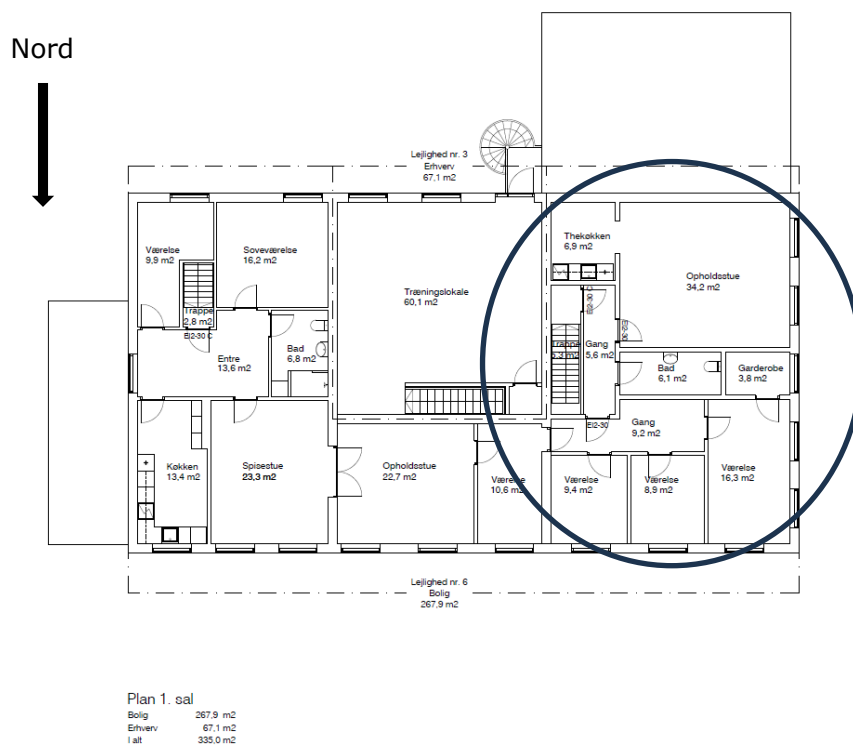
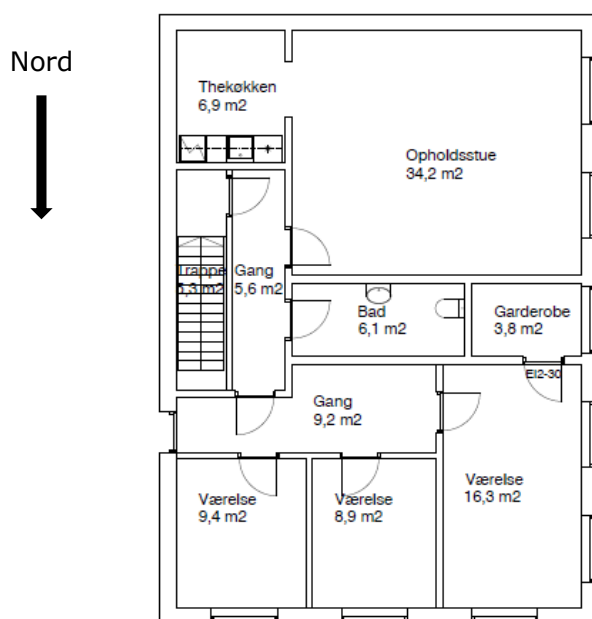


Illustration 1: plantegning for hele 1. sal. (lejlighedsnumrene er ikke relevante, de der var del af en tidligere ansøgning. Se bort fra disse).



Dato: 3. februar 2026
Dokumentnr.: 2025-011697-13

Side 4/7

Illustration 2: plantegning af den pågældende lejlighed på 1. sal.

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 særligt værdifuldt landbrugsområde. Udpegningen betyder, at de særligt værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugsformål, jf. Køges kommuneplan.

§ 3-beskyttede naturtyper

Det ansøgte projekt ligger 85 meter nord for en § 3-beskyttet sø. § 3-beskyttelsen betyder, at der ikke må ske ændringer i tilstanden af den beskyttede sø som følge af dit projekt. Køge Kommune vurderer, at én ekstra bolig på ejendommen ikke vil få en negativ indvirkning på tilstanden af søen.

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 beskyttelsesområder (Natura 2000-område) er habitatområderne H131, Køge Å og H198 Vallø Dyrehave, der begge ligger ca. 3,5 km fra ejendommen.

Dato: 3. februar 2026
Dokumentnr.: 2025-011697-13

Side 5/7

Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der kendskab til en forekomst af bilag IV-arten stor vandsalamander (*triturus cristatus*) omkring 940 m vest for ejendommen.

På grund af afstanden, som projektets formål, til Natura 2000-områder og bilag IV-arten 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 henviser til Planklagenævnets tidligere afgørelse om at ændre Køge Kommunes landzonetilladelse til 9 ekstra boliger til et afslag, og at de forhold, som Planklagenævnet lagde vægt på, stadig er gældende dags dato.

Køge Kommune bemærker, at denne afgørelse drejer sig om én ekstra bolig i stedet for 9.

Vurdering

Kommunen vurderer, at den ansøgte lejlighed på ca. 100 m² kan lovliggøres 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 lejligheden ikke vil være i strid med udpegningerne i kommuneplanen, da ejendommen længe har fungeret som erhvervsjendom og at lejligheden er indrettet i eksisterende bebyggelse.

Derudover har kommunen bl.a. lagt vægt på, at der er inddraget et areal til lejligheden, som tidligere er godkendt til bolig.

Det er ligeledes kommunens vurdering, at én ekstra lejlighed på ejendommen, så der i alt er 5 boliger, ikke vil skabe miljøkonflikter med det nærliggende erhvervsområde.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives en lovliggørende landzonetilladelse til lejligheden på 1. sal på ca. 100 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.

Dato: 3. februar 2026
Dokumentnr.: 2025-011697-13

Side 6/7

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.

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
Katja Adler Broe

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

Dato: 3. februar 2026

Dokumentnr.: 2025-011697-13

Side 7/7

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.