



# NOTAT

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Planafdelingen

Dato Dokumentnummer

28. maj 2019 2016-007753-20

## Notat om nye udstykninger - forår 2019

### Valorevej 36A

Ejendommen på 814 m<sup>2</sup> er udstykket. Tidspunktet og årsagen kendes ikke. Der har, sandsynligvis i 50'erne eller 60'erne, været opført to uisolerede skure på henholdsvis 14 og 30 m<sup>2</sup>. Skurene har været anvendt til fritidshuse. I 1977 er der ansøgt om tilladelse til at rive skurene ned og opføre nyt sommerhus. Teknisk udvalg meddelte afslag, da fritidshuse henvises til sommerhusområder. Skurene er nedrevet i 90'erne. Der ansøges om tilladelse til at opføre en ny helårsbolig eller fritidsbolig. Umiddelbart vil adgangen være via Valorevej 34, men ansøger arbejder på alternativer.

Køge Rådhus  
Torvet 1  
4600 Køge

[www.koege.dk](http://www.koege.dk)

Tlf. 56 67 67 67

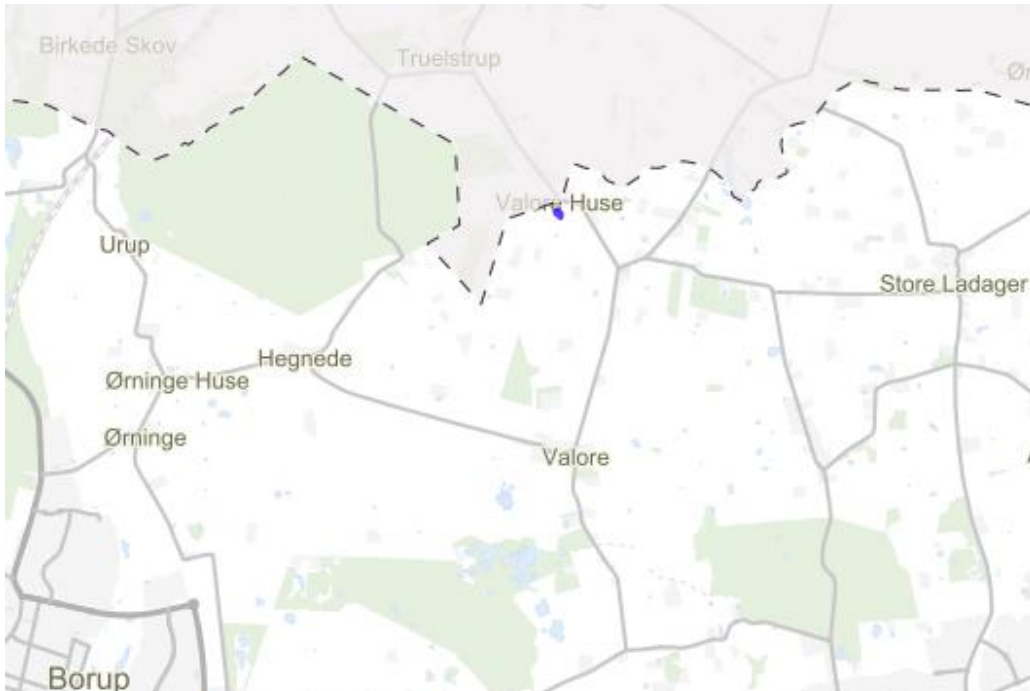
Kontakt:  
Malene Wilhelm  
Tlf. +45 56 67 68 89  
Mail [tmf@koege.dk](mailto:tmf@koege.dk)

Sagen har ikke været i naboorientering.

### Problemstillinger

Forvaltningen vurderer, at udstykning til boliger ligger udenfor hvad der generelt bør tillades i landzonen. Der er ikke tale om en landsby eller en huludfyldning i eksisterende husrække. Ejendommen Valorevej 34 anvendes som adgangsvej. På gamle kort og luftfotos ses de to skure, men det giver ikke umiddelbar ret til at opføre fritidsbolig/helårsbolig.





### **Svansbjergvej 13**

Udstykning af landbrugsejendommen på ca. 5 hektar. Den nordlige del af ejendommen ønskes udstykket i to grunde med hver en størrelse på henholdsvis ca. 0,7 ha og ca. 1,1 ha. Der ønskes opførelse af ny bolig på delnr. 2. Delnr. 2 sikres vejadgang til offentlig vej via Eskemosevej ad eksisterende vejadgang. Restejendommen, delnr. 3, udgør et areal på ca. 3,2 ha, afhændes til anden landbrugsejendom med henblik på fortsat landbrugsdrift.

Sagen har ikke været i naboorientering.

#### Problemstillinger

Forvaltningen vurderer, at udstykning til boliger ligger udenfor hvad der generelt bør tillades i landzonen.

Ny bolig i det åbne land, lige uden for landsbyen Svansbjergs lokalplangrænse – taler imod en tilladelse. Derudover grænser ejendommen op til et ældre erhvervsområde i byzone.



### **Ejbyvej 88d.**

Ejeren af ejendommen har ansøgt om tilladelse til at udstykke 2 parceller på i alt 1500 m<sup>2</sup>.

Ejendommen har et areal på ca. 71.500 m<sup>2</sup> og ligger mellem et område som er omfattet af Lokalplan 129, Boligområde til enfamiliehuse i Ejby og et område som er omfattet af Lokalplan 50, Ejby Mose.

Sagen har ikke været i naboorientering.



### Problemstillinger

Forvaltningen vurderer, at udstykning til boliger ligger udenfor hvad der generelt bør tillades i landzonen. De ønskede nye udstykninger ligger udenfor begge lokalplangrænser og selvom de ligger umiddelbart op til et eksisterende boligområde er der ikke tale om huludfyldning i eksisterende

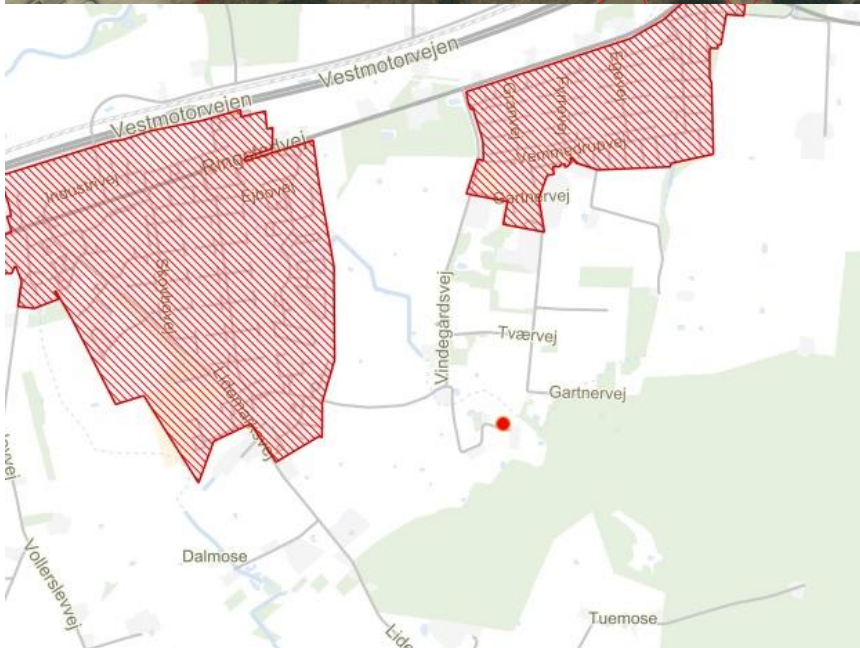
husrække. Tillades udstykning af ejendommen vil det kunne danne præcedens.

### **Vindegårdsvej 9**

Ejendommen på 1.133 m<sup>2</sup> er udstykket. Tidspunktet og årsagen kendes ikke. Der har været opført et mindre sommerhus på hjul, efter afslag fra gl. Skovbo Kommune på ansøgning om at opføre sommerhus. Der ansøges om tilladelse til at opføre en ny helårsbolig.

#### Problemstillinger

Forvaltningen vurderer, at udstykning til boliger ligger udenfor hvad der generelt bør tillades i landzonen. Ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen og i tæt nærhed til den kommuneplanlagte gartnerkoloni.



## Teglværksvej 9

Ejeren af ejendommen har ansøgt om tilladelse til at udstykke en ny grund på ca. 2000 m<sup>2</sup>.

Ejendommen har et areal på ca. 4.300 m<sup>2</sup> og ligger i en klynge med 10 boliger på Teglværksvej mellem erhvervsområdet i Herfølge og Svansbjerg landsby.

Sagen har ikke været i naboorientering.

### Problemstillinger

Forvaltningen vurderer, at udstykning til boliger kan overvejes, da ejendommen ligger i en samlet bebyggelse. Der er dog ikke tale om en landsby, som er klagenævnets normale praksis for at tillade nye udstykninger. Ejendommen ligger ifølge kommuneplanen i et område med kulturhistoriske og jordbrugsmæssige interesser.

