



Pangea Park  
Ringstedvej 531  
4631 Bjæverskov

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byg- og Planafdeling

Dato Dokumentnummer

18. juni 2020 2019-009296-49

## Midlertidig dispensation fra lokalplan 21 og landzonetilladelse til dyrepark på Ringstedvej 531 og Gummersmarkvej 7a

*Ringstedvej 531/Gummersmarkvej 7a, 4632 Bjæverskov, Matrikel nr. 13d og 13æ Bjæverskov By, Bjæverskov.*

På en del af ovennævnte ejendom dels i byzone og landzone er der etableret en dyrepark – Pangea Dyrepark.

Køge Kommune opstartede i 2019 lokalplanarbejde for at lovliggøre dyreparken. En række forhold gjorde det vanskeligt at gennemføre den påtænkte planlægning, herunder at området er omfattet af den statslige regulering – Fingerplanen.

Køge Kommunes Klima- og Planudvalg har besluttet, at der kan meddeles en midlertidig 2-årig dispensation fra lokalplan 21 – Erhvervsområde Ringstedvej samt en midlertidig landzonetilladelse til dyreparken.

### **Køge Kommune meddeler hermed en 2-årig midlertidig dispensation fra lokalplan 21 og midlertidig landzonetilladelse til dyrepark.**

Dispensationen og landzonetilladelsen er givet på følgende vilkår:

- Dispensationen og tilladelsen gælder i to år, dvs. til 1. juli 2022.
- Der må kun være de anvendelser på ejendommen, som var påbegyndt ved sagens begyndelse i juni 2019.
- Alle afløb skal være tilsluttet offentlig kloak.
- Alle bygninger og konstruktioner, som er tilgængelige for publikum eller anvendes til personophold, skal være godkendt efter byggeloven.
- Al parkering skal foregå på ejendommen. Parkering er ikke tilladt på offentlig vej.
- Vejadgang skal foregå via overkørsler, der er tilladt efter vejloven.
- Knust asfalt på parkeringsarealer skal fjernes, når der ikke længere er behov for parkering eller senest 1. juli 2022.

Køge Rådhus  
Torvet 1  
4600 Køge

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

Tlf. 56 67 67 67

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

- Der må kun ske ændringer på ejendommen, som led i afvikling af aktiviteterne på ejendommen.
- Ved ophør af denne midlertidige dispensation og landzonetilladelse skal alle dyreparkens aktiviteter samt anlæg, bygninger, søer mm. være ophørt og fjernet, og tilstanden ført tilbage til udgangspunktet før etablering af dyreparken.

Disse vilkår er bindende for ejere og brugere af ejendommen.

Afgørelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside **den 18. juni 2020.**

### **Redegørelse**

#### Dyreparken

På fabrikens sydligste arealer og en del af en ejendom i landzone syd herfor er der åbnet en dyrepark – Pangea Dyrepark. Dyreparken har siden 2017 haft åbent for besøgende i sommerhalvårets skoleferier og weekender.

#### **Dyreparken er etableret uden forudgående tilladelser i forhold til plan-, bygge-, vej- og miljøbeskyttelseslov.**

Køge Kommune igangsatte i 2019 lokalplanarbejde for virksomhederne Symbiosen og Pangea Dyrepark på ejendommen Gummersmarkvej 7A og Ringstedvej 581, 4632 Bjæverskov. Formålet med lokalplanarbejdet var at lovliggøre og give mulighed for ejendommens aktiviteter og ønsker, der allerede var mere omfattende end muligt i den eksisterende lokalplan fra 1978.

Flere forhold gør det vanskeligt at gennemføre den påtænkte planlægning. Et af de væsentligste forhold er, at kommunen er blevet opmærksom på, at området er omfattet af den statslige regulering – Fingerplanen, og et udlæg til transport- og distributionserhverv. Det betyder, at der ikke kan planlægges for anden anvendelse end transport- og distributionserhverv.

Kommunen har derfor standset lokalplanarbejdet pr. november 2019. Klima- og Planudvalget er i stedet indstillet på en midlertidig dispensation fra den eksisterende lokalplan samt en tidsbegrænset landzonetilladelse på højst 2 år.

#### Midlertidige tilladelser og afvikling

Kommunen ser gerne, at Pangea Dyrepark kan blive i Køge Kommune, men på en mere egnet placering. I den forbindelse er kommunen indstillet på en lang afviklingsperiode, dog på maksimalt to år. Det kan ske via denne midlertidige dispensation fra gældende lokalplan og midlertidige landzonetilladelse for den del af dyreparken, der er etableret i landzonen.

I løbet af de næste to år kan Pangea Dyrepark undersøge mulighederne for en ny lokalitet med hjælp fra kommunens erhvervsserviceindsats. Samtidig skal dyreparken afvikles på ejendommen Ringstedvej 531/Gummersmarkvej 7a, 4632 Bjæverskov.

Efter lokalplanarbejdet er standset, har kommunen afholdt møde med ejerne af dyreparken for at drøfte flytning og afvikling på ejendommen.

Dyreparken har fremsendt en businesscase for virksomheden i december 2019. I denne fremgår et langt større fremtidigt projekt end den nuværende virksomhed med flere aktiviteter og anlæg og et større besøgstal. Det beskrevne er et langt større projekt, end Køge Kommune kan tillade på ejendommen.

#### Planforhold

Uden for ejendommens matrikelskel mod syd er der etableret to søer. Dette område er markareal og ligger i landzone. Forholdet er en ændret anvendelse af landbrugsareal og kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35. Der gælder en række krav i forbindelse med etablering af søer.

Søerne er etableret uden forudgående ansøgning om landzonetilladelse.

#### Bygningsmæssige forhold

Inden for dyreparkens areal er flere mindre bygninger og bure. Mod vest er en mindre billetsalgsbod med salg af mad- og drikkevarer og et primitivt toilet. I ejendommens største fabriksbygning er der i kælderen mod syd etableret en krybdyrsgrøtte med salg af merchandise. Der er ikke ansøgt om tilladelser efter byggeloven.

Køge Kommune er siden påbegyndelse af sagen gjort opmærksom på, at der på ejendommen yderligere er etableret en bygning øst for ejendommens eksisterende og tidligere fabriksbyggeri. Køge Kommune gjorde i brev af 7. oktober 2019 opmærksom på, at der ikke må opføres byggeri uden tilladelse efter plan- og byggelov. Af luftfoto 2020 ses, at der er opført endnu en mindre bygning på landzonearealet mod syd.

Der er ikke ansøgt om tilladelser efter byggeloven. Bebyggelse og ændrede anvendelser af bebyggelse, der er opført og indrettet som led i anvendelsen til dyrepark skal lovliggøres jf. byggeloven.

#### Vej- og parkeringsforhold

Øst for bebyggelsen er der etableret parkeringsplads og intern vej på et tidligere markareal. Det ser ud til, at der er etableret en ny overkørsel fra Ringstedvej. Etablering af overkørsel til offentlig vej er omfattet af ansøgningspligt, og vejmyndigheden skal godkende alle overkørsler til

18. juni 2020

2019-009296-49

offentlig vej. Grundejer har ikke ansøgt om overkørselstilladelse til offentlig vej.

Vejmyndigheden ser umiddelbart at der kan være udfordringer ved den nyetablerede overkørsel. Hvis det af vejtekniske eller færdselsmæssige grunde er nødvendigt, kan vejmyndigheden, som betingelse for en eventuel tilladelse, stille krav til placering, udformning og benyttelse af adgangen. Ansøger afholder udgifterne til etablering af adgangen.

#### Miljømæssige forhold

Den nyetablerede vej øst for bygningen er etableret med knust asfalt. Befæstelse skaber muligvis problemer med nedsivning. Det kræver tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven til anvendelse af knust asfalt på parkeringspladser Jf. Miljøstyrelsens cirkulære nr. 14005 af 15. juli 1985 og en vejledende udtalelse fra Miljøstyrelsen af 13. august 2010.

Ved ophør af aktiviteterne på ejendommen skal forholdet bringes tilbage til udgangspunktet, dvs. den knuste asfalt skal fjernes.

#### Dyreværnsloven

Fødevarestyrelsen regulerer dyreparker efter dyreværnsloven. Når en dyrepark holder særlige dyrearter, der er oplistet på bilag I til bekendtgørelse om forbud mod hold af særlige dyr, stilles krav om en såkaldt zoo-status. For at opnå zoo-status skal en række krav opfyldes. Fødevarestyrelsen varetager håndhævelsen. Der stilles blandt andet krav til årlige kontroltilsyn, ansættelse af en certificeret dyrepasser, karantæne regler, registrering på en EU-liste mm. Ifølge Fødevarestyrelsen er kravene både økonomisk og tidsmæssigt meget omfattende for især mindre dyreparker. Ifølge Fødevarestyrelsen har det for tilsvarende mindre danske dyreparker kun været muligt at opfylde disse krav med økonomisk støtte fra pågældende kommuner.

Pangea Dyrepark er formentlig omfattet af bekendtgørelsen, idet dyreparken holder enkelte særlige dyrearter, som er listet på bekendtgørelsens bilag I. Dyreparken vil derfor blive stillet over for de nævnte krav, ifølge Fødevarestyrelsen.

Dyreparkens ejere har fremvist dokumentation fra Fødevarestyrelsen på, at dyreparken ikke kræver zoo-status. Denne dokumentation er dog fra 2017, hvor dyreparken formentlig havde færre dyrearter. Køge Kommune har videresendt folder om dyreparken med beskrivelse af parkens dyrehold til Fødevarestyrelsen. Der afventes svar.

18. juni 2020

2019-009296-49

Der skal gives dispensation fra følgende bestemmelse i lokalplan 21 – Erhvervsområde Ringstedvej:

*§ 2 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Industri- og større værkstedsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.*

Anvendelse til dyrepark ligger ikke inden for lokalplanens anvendelsesmuligheder.

### **Nabohøring**

Der er forud for denne dispensation og landzonetilladelse gennemført en nabohøring i 14 dage fra den 21. februar 2020 til den 8. marts 2020. Der er indkommet et høringssvar d. 23. marts 2020.

Høringssvaret er fra en lokal beboer, der påpeger, at der fortsat ikke er givet tilladelse til zoo-status af Fødevarestyrelsen. Der påpeges, at der ved flytning skal ryddes op, herunder reetablering af vej/parkering på ejendommen.

### **Vurdering**

Det er Køge Kommunes vurdering, at dyreparken kan tillades i to år under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen. Herunder de landskabelige, landbrugsmæssige og planlægningsmæssige interesser.

Klima- og Planudvalget har besluttet at meddele midlertidig dispensation og tidsbegrænset landzonetilladelse på højst to år. Der kan ikke forventes yderligere forlængelse af tilladelsen til at drive virksomheden Pangea Dyrepark på ejendommen efter de to år. Tilladelsen er givet med henblik på afvikling og flytning af dyreparken til en anden og egnet beliggenhed.

I løbet af de to år skal Pangea Dyrepark afsøge en anden lokalitet med henblik på at afvikle på den eksisterende ejendom.

Ved den midlertidige dispensation og tilladelses udløb skal dyreparkens aktiviteter være afviklet på Gummersmarkvej 7a, Ringstedvej 531 og på det areal, der ligger i landzone. Forholdene skal genoprettes og tilstanden føres tilbage til udgangspunktet, før der blev etableret dyrepark på ejendommen.

Overholdes ovenstående ikke, meddeler Køge Kommune påbud.

Det er konkret vurderet, at der kan gives midlertidig tilladelse og dispensation til anvendelsen, idet ejendommens fremtidige anvendelse - udlægget til transport- og distributionserhverv endnu ikke er aktuelt. Det er vurderet, at en flytning af dyreparken er mulig og derfor er en midlertidig tilladelse anvendelig i forhold til det alternative påbud.

## Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Lov om planlægning jævnfør lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

§ 35 stk. 1: I landzone 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 §§ 36-38.

§ 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.

Efter planloven er der mulighed for midlertidigt at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, selvom dispensationen er i strid med planens principper, jf. planlovens § 19 stk. 1. Det er en betingelse, at muligheden for at dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan tidsbegrænses til maksimalt 3 år. En midlertidig dispensation indebærer ikke en mulighed for at dispensere fra anden lovgivning eller lovens øvrige bestemmelser.

Ifølge planlovens § 20 skal dispensationer fra en lokalplan eller en plan m.v. sendes til høring hos personer, foreninger m.v. med individuel interesse i sagen i 2 uger inden Køge Kommune kan træffe en afgørelse.

## Klagevejledning

Klage over afgørelser der er truffet i henhold til Planloven skal indgives til Planklagenævnet inden 4 uger efter, at du har modtaget afgørelsen.

Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Du klager via Klageportalen, som du får adgang til på [Planklagenævnets hjemmeside](#). Du skal logge ind med din NemID for at oprette en klage.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen.

Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene skal det ifølge planloven § 62 ske inden 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen.

Venlig hilsen

Niels Rolsov  
Formand for Klima- og Planudvalget

Pia Nielsen  
Afdelingschef Byg og Plan

Kopi ./..

Erhvervsstyrelsen, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø. Planloven@erst.dk

Danmarks Naturfredningsforening, Mashedøgade 20, 2100 København Ø,  
dn@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening, afd. Køge v/ Henrik Petersen, Vestergade  
25C, 4600 Køge, dnkoege-sager@dn.dk

Dansk Ornitologisk Forening – BirdLife Danmark, Vesterbrogade 140, 1620  
København V, natur@dof.dk – koege@dof.dk

Fødevarestyrelsen – Stationsparken 31-33, 2600 Glostrup, [email@fvst.dk](mailto:email@fvst.dk)

Ejer af matr. 13d Bjæverskov By, Bjæverskov: Gummersmarkvej 7a, 4632  
Bjæverskov

Ejer af matr. 13æ Bjæverskov By, Bjæverskov: Ringstedvej 580, 4632  
Bjæverskov