

Køge Kommune  
Byg og By  
Teknisk Forvaltning  
Torvet 1  
4600 Køge

LE34 Køge  
Stensbjergvej 11, 1. sal  
4600 Køge

Jan Mortensen  
+45 8820 8786  
+45 2688 3810  
JHM@le34.dk

Projekt: 2103625  
Dokument: D21-175129

07-04-2021

**Matr.nr. 2c Ølsemagle By, Ølsemagle  
Københavnsvej 263, 4600 Køge**  
Ansøgning om landzonetilladelse til udstykning og opførelse af ny beboelsesbygning

### Baggrund

Ejendommens nuværende ejer ønsker at opføre en ekstra beboelsesbygning på landbrugsejendommen i forbindelse med et generationsskifte. I landbrugsloven er der mulighed for at opføre en sådan bolig uden landzonetilladelse, såfremt landbrugsejendommen har en størrelse på minimum 30 hektar. Ejendommen matr.nr. 2c m.fl. Ølsemagle By, Ølsemagle er imidlertid kun 7,3 hektar, hvorved der kræves landzonetilladelse til opførelsen af boligen. Samtidig ønskes det at frastykke den eksisterende beboelsesbygning for at oprette en ny selvstændig ejendom, da pant og adkomst vil blive lettere at håndtere som selvstændige ejendomme i forbindelse med generationsskiftet.

Med udgangspunkt i vedlagte udstykningsforslag med tegningsnr. LE34\_2103625-001-002\_1 ansøges hermed på vegne af ejendommens ejer om:

1. Landzonetilladelse til udstykke delnr. 2 af matr.nr. 2c Ølsemagle By, Ølsemagle, hvorpå landbrugsejendommens nuværende beboelsesbygning er beliggende.
2. Principiel landzonetilladelse til opførelse af en ny beboelsesbygning inden for det på udstykningsforslaget viste byggefelt.

Vedlagt fremsendes:

- Udstykningsforslag
- Tingbogsudskrift
- OIS-opslag
- Fuldmagt fra ejer

### Begrundelse for udstykningen

Udover baggrunden og ønsket om at udstykke, lægges der som begrundelse for udstykningen vægt på, at udstykningen ikke vil medføre visuelle forandringer set fra Københavnsvej, da den nye beboelsesbygning agtes opført i tilknytning til driftsbygningerne, mens den nuværende beboelsesbygning allerede ligger ud til Københavnsvej ved siden af to andre beboelsesejendomme. Ligeledes vil den nye beboelsesbygning, med sin placering midt mellem den nuværende beboelsesbygning og driftsbygningerne, ikke medføre, at bebyggelsens ydre, visuelle afgrænsning mod markerne rykkes, men derimod fungerer som en huludfyldning i den nuværende bygningsmasse. Ved flere af øvrige ejendomme på den vestlige side af Københavnsvej i samme område ligger grænsen mellem bebyggelse og åbne marker tilsvarende, f.eks. ved Københavnsvej 255. Udstykningen vil således ikke have nogen konsekvenser for afgrænsningen mellem by og land, såvel som den visuelle opfattelse heraf.

### Planforhold

Ejendommen er beliggende i landzone og er ikke omfattet af lokalplan.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 13L01, Det åbne land.

Ejendommen er en landbrugsejendom og består af matr.nr. 2c, 24a og 24ae Ølsemagle By, Ølsemagle og har en samlet størrelse på ca. 7,3 hektar.

### Vejforhold

Landbrugsejendommen som agtes udstykket har i dag vejadgang direkte til Københavnsvej. Fra overkørslen til Københavnsvej er der på ejendommen er udlagt en 4 m bred privat fællesvej, som tjener som adgangsvej til naboejendommen matr.nr. 24f. Vejen er i marken anlagt som grusvej og fører længere ind på ejendommen til beboelses- og driftsbygningerne.

Udstykningen af delnr.2 af matr.nr. 2c indebærer, at den samme private fællesvej forlænges og fortsættes i 4 meters bredde, hvorefter den herefter også vil tjene som adgangsvej for delnr. 2. Den private fællesvej vil forblive på restejendommen og samtidig tjene som adgang til bygningerne herpå, herunder også til den nye beboelsesbygning.

### Servitutter

Der er tinglyst 10 servitutter på ejendommen jf. vedlagte tingbogsudskrift.

- 1 09.12.1940-1659-19 19\_G\_175 Dok om byggelinier mv, Vedr 18FForprioritet
- 2 27.07.1943-909403-19 19\_G\_175 Dok om byggelinier mv, Vedr. 24 a
- 3 02.02.1945-2356-19 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 24A
- 4 04.10.1946-2170-19 19\_E\_503 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 5 24.01.1961-355-19 19\_I\_652 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv
- 6 09.08.1974-12274-19 Dok om vej mv Vedr. 2 c
- 7 09.06.1975-8782-19 19\_H\_308 Byplanvedtægt nr. 19, Vedr 24AE
- 8 07.12.1982-20228-19 Dok om adgangsbegrænsning mv
- 9 29.01.2003-2665-19 19\_F\_569 Bekendtgørelse om Ølsemagle Revle-Staunings Ø Vildtreservat, § 33 lov 269 af
- 10 16.07.2012-1003725402 Deklaration for afløbsledninger

Ingen af de tinglyste servitutter er til hinder for udstykning, idet dog bemærkes, at der er tinglyst adgangsbegrænsning til Københavnsvej (deklaration af 07.12.1982).

### Andet

Meddelelse om tilladelse eller afslag på landzonetilladelse bedes venligst meddeles til undertegnede på mail:

[jhm@le34.dk](mailto:jhm@le34.dk)

Med venlig hilsen  
LE34



Jan Mortensen