



Dato	Dokumentnummer
2. september 2021	2021-013350-16

## Landzonetilladelse til opførelse af ny bolig på Lærkegårdsvej 5, 4100 Ringsted

*Lærkegårdsvej 5, 4100 Ringsted, matr.nr. 50, Slimminge By, Gørslev*

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af ny bolig på 140 m<sup>2</sup> på adressen Lærkegårdsvej 5, 4100 Ringsted.

Ejendommen ligger delvist 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.

### Afgørelse

Køge Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til ovennævnte bolig.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 3. september 2021. 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 1. oktober 2021.**

Køge Kommune giver dig landzonetilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har modtaget den 18. maj 2021. Det er derfor et krav, at du udfører projektet, som du har beskrevet det i ansøgningen. Laver du ændringer i projektet, skal du henvende dig til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

### Redegørelse

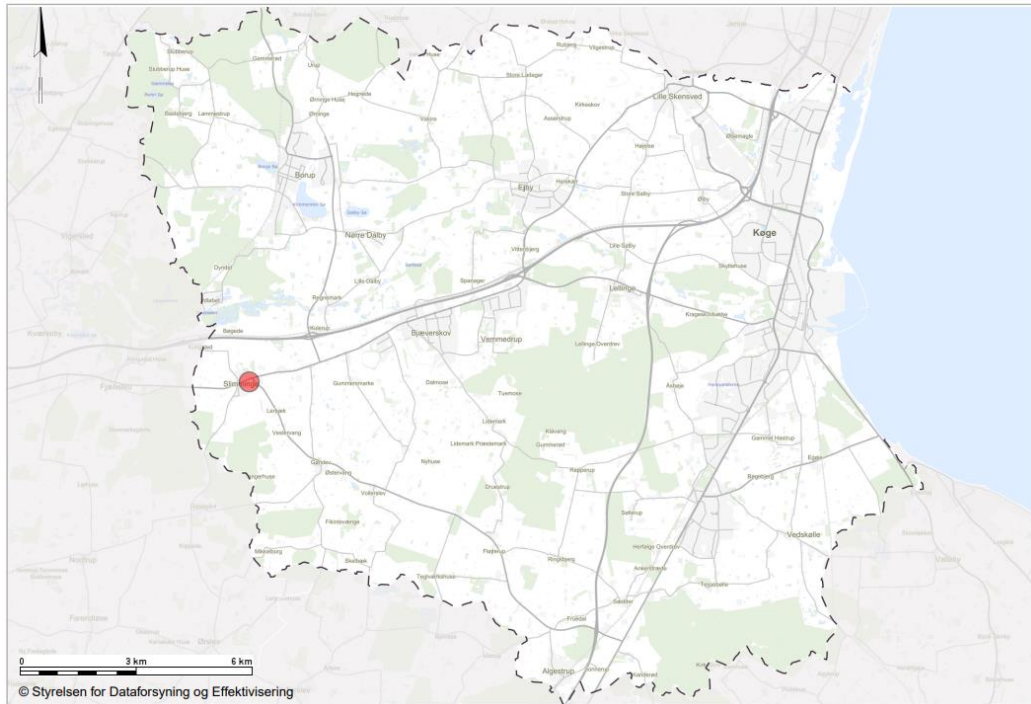
Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af ny bolig på 140 m<sup>2</sup> på adressen Lærkegårdsvej 5, 4100 Ringsted (kort 1).

Køge Rådhus  
Torvet 1  
4600 Køge

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

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:  
Kirsten Grotum Due Østerbye  
Tlf. 23 84 34 18  
Mail [tmf@koege.dk](mailto:tmf@koege.dk)



Kort 1: Oversigtskort med ejendommens (Lærkegårdsvej 5, 4100 Ringsted) placering i Koge Kommune (rød prik).

Ejendommen ligger i udkanten af landsbyen Slimminge, delvist i landzone og delvist i byzone (kort 2).



Kort 2: Omtrentlig placering af den nye bolig på 140 m<sup>2</sup> (grøn markering) med angivelse af byzone (rød skravering). De dele af ejendommen, der ikke er dækket af

*rød skravering, ligger i landzone. Den røde skravering angiver også, hvilke dele af ejendommen der ligger inden for lokalplan 122 Slimminge landsby. Ikke målfast.*

#### *Det ansøgte projekt*

Boligen opføres som et længehus i en etage med uafvalmet symmetrisk sadeltag med en taghældning på 40 grader. Facaden udføres med mursten i grå- og brunlige nuancer og taget i sort tegl. Bygningen får en maksimal taghøjde på ca. 6,3 meter.

Projekttegninger fremgår af bilag 1 nedenfor. På figur 1 og 2 fremgår boligens placering på ejendommen inkl. mål, og på figur 3 og 4 er bygningens facader illustreret.

#### *Gældende planforhold*

Ejendommen og den ansøgte bolig er beliggende delvist inden for lokalplan nr. 122 Slimminge landsby (kort 2). Ejendommen er beliggende inden for lokalplanens delområde BE, der er udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål. Af lokalplanens § 7.2 fremgår blandt andet, at hovedbebyggelsen skal opføres i 1 - 1 ½ etage (§ 7.2.1), bebyggelse skal opføres med uafvalmet symmetrisk sadeltag og med en taghældning på mellem 40 og 50 grader (§ 7.2.2), og at den samlede bygningshøjde ikke må overstige 8,5 meter (§ 7.2.5).

Ejendommen er beliggende delvist i et område, der i Kommuneplan 2017 er udpeget som skovrejsningsområde. Skovrejsningsområder er områder i kommunen, hvor der ikke er landskabelige og kulturhistoriske hensyn at varetage eller hensyn til reservation af fremtidige statslige infrastruktur anlæg og fremtidige byudviklingsområder, og hvor kommunen derfor ønsker at fremme skovrejsning. En grundejer kan dog ikke pålægges at rejse skov, og udpegningen som skovrejsningsområde medfører således ikke, at der skal rejses skov på området.

Ejendommen er beliggende delvist i et område, der i Kommuneplan 2017 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Udpegningen skal blandt andet sikre, at det åbne land bevarer sin karakter af landbrugsland, og at landbruget sikres fortsatte udviklingsmuligheder. Udpegningen er først og fremmest baseret på områder, hvor jorden har høj dyrkningsværdi. Da det er gældende for de fleste områder i Køge Kommune, er alle områder på nær områder med byzone og lavbundsområder, udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder.

Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan 2017 er udpeget som økologisk forbindelse omkring Slimminge Å. De økologiske forbindelser forbinder kommunens større naturområder med særlige beskyttelsesinteresser og fungerer som spredningskorridorer imellem disse.

#### **Habitatnatur – Internationale beskyttelsesområder (Natura 2000) og bilag IV-arter**

Landzonetilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 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 H131 – Køge Å ca. 2,3 km nordøst for ejendommen.

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

### **Naboorientering**

Sagen har i henhold til planlovens § 35, stk. 4 været i naboorientering fra den 12. august 2021 til og med den 26. august 2021 (14 dage).

En nabo har valgt at fremsende bemærkninger til sagen. Naboen bemærker, at huset på de fremsendte tegninger ser højt ud og vil tage udsigt fra de bagvedliggende huse. Naboen spørger til muligheden for at bygge med fladt tag i stedet.

En del af den ansøgte bolig ligger i lokalplan 122 Slimminge landsby. Kommunen har vurderet, at byggebestemmelserne i lokalplanen ikke umiddelbart muliggør boligbyggeri med fladt tag, og at det ansøgte hus i øvrigt overholder byggebestemmelserne i lokalplanen, hvad angår byggehøjde og tagkonstruktion. Nabobemærkningerne er derfor ikke foreholdt ansøgeren.

### **Vurdering**

Det er Køge Kommunes samlede vurdering, at den ansøgte bolig kan tillades under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen efter Kommuneplan 2017. Herunder de landskabelige, kulturmæssige, natur- og miljømæssige og planlægningsmæssige interesser.

Formålet med landzonebestemmelserne er blandt andet at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land, så der sikres en klar grænse mellem land og by. Den ansøgte bolig placeres i videst muligt omfang i byzone og med en placering på grunden, der flugter med den omkringliggende bebyggelse. Det er derfor Køge Kommunes vurdering, at boligen ikke vil medvirke til en spredt bebyggelse i det åbne land.

Landzoneadministrationen skal ligeledes varetage eventuelle beskyttelsesinteresser i området. Beskyttelsesområderne skovrejsning, særligt værdifuld landbrugsjord og økologiske forbindelser er lokaliteter, hvor man skal være opmærksom på ikke at forringe de særlige værdier, som det er formålet at beskytte med udpegningen. Det vil sige, at det skal vurderes, om et indgreb i form af bebyggelse, anlæg, ændret arealanvendelse mm. forringer de værdier, som findes på stedet. Det er Køge Kommunes vurdering, at den ansøgte bolig med sin placering i udkanten af eksisterende landsby, delvist i byzone og med en placering på grunden, der flugter med den omkringliggende bebyggelse, ikke vil forringe de værdier, der søges beskyttet med udpegningerne.

Henset afstanden til det Natura 2000-områder og bilag IV-arter, er det Køge Kommunes vurdering, at det ansøgte byggeprojekt ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning på disse.

### **Forhold til anden lovgivning**

Vi gør opmærksom på, at tilladelsen kun gælder planlovens § 35, stk. 1. Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige afgørelser.

### **Klagevejledning**

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Du klager via klageportalen, som du finder via [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk). Du logger på klageportalen med NemID. 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.

### **Retsgrundlag**

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 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.

Afgørelsen er truffet med hjemmel i Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 (planhabitatbekendtgørelsen).

§ 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.

§ 7, stk. 1: Ved administration af de i § 5 nævnte bestemmelser kan der ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv., hvis det ansøgte kan

nr. 1: beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller

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

#### **Kopi af afgørelsen er fremsendt til**

- Erhvervsstyrelsen: [Planloven@erst.dk](mailto:Planloven@erst.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening: [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk) og [dnkoege-sager@dn.dk](mailto:dnkoege-sager@dn.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening: [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk) og [koege@dof.dk](mailto:koege@dof.dk)
- Nabo der indgav bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen

Venlig hilsen

Kirsten Grotum Due Østerbye

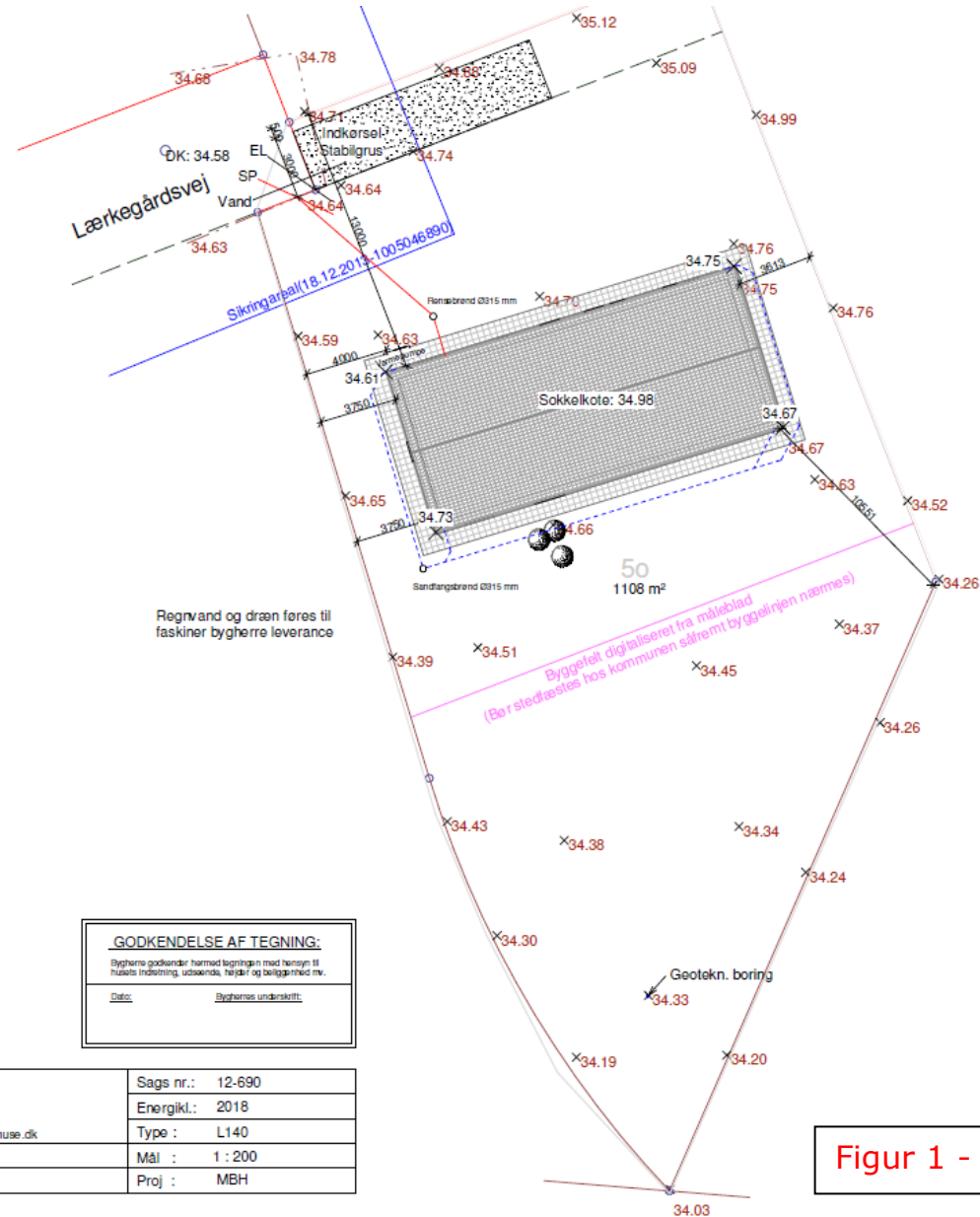
# Bilag 1 - Projektmateriale

Koter i DVR90  
Matr. nr.: 5o, Slimminge By, Gørslev

Grundareal	1108.0 m <sup>2</sup>
Beboelse	140.0 m <sup>2</sup>
Carport BBR	0.0 m <sup>2</sup>
Fedskaberum BBR	0.0 m <sup>2</sup>
Overdækket terrasse BBR	0.0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	140.0 m <sup>2</sup>
Beboelse	140.0 m <sup>2</sup>
Carport / Fedskaberum over 50 m <sup>2</sup>	0.0 m <sup>2</sup>
Brutto etageareal	140.0 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent	12.6%

**Signaturforklaring:**

- Ø110 mm PVC min. 20 %, tør-ledning, regnvand
- Ø110 mm PVC min. 15 %, spildevand
- Ø80 mm omfangsdræn

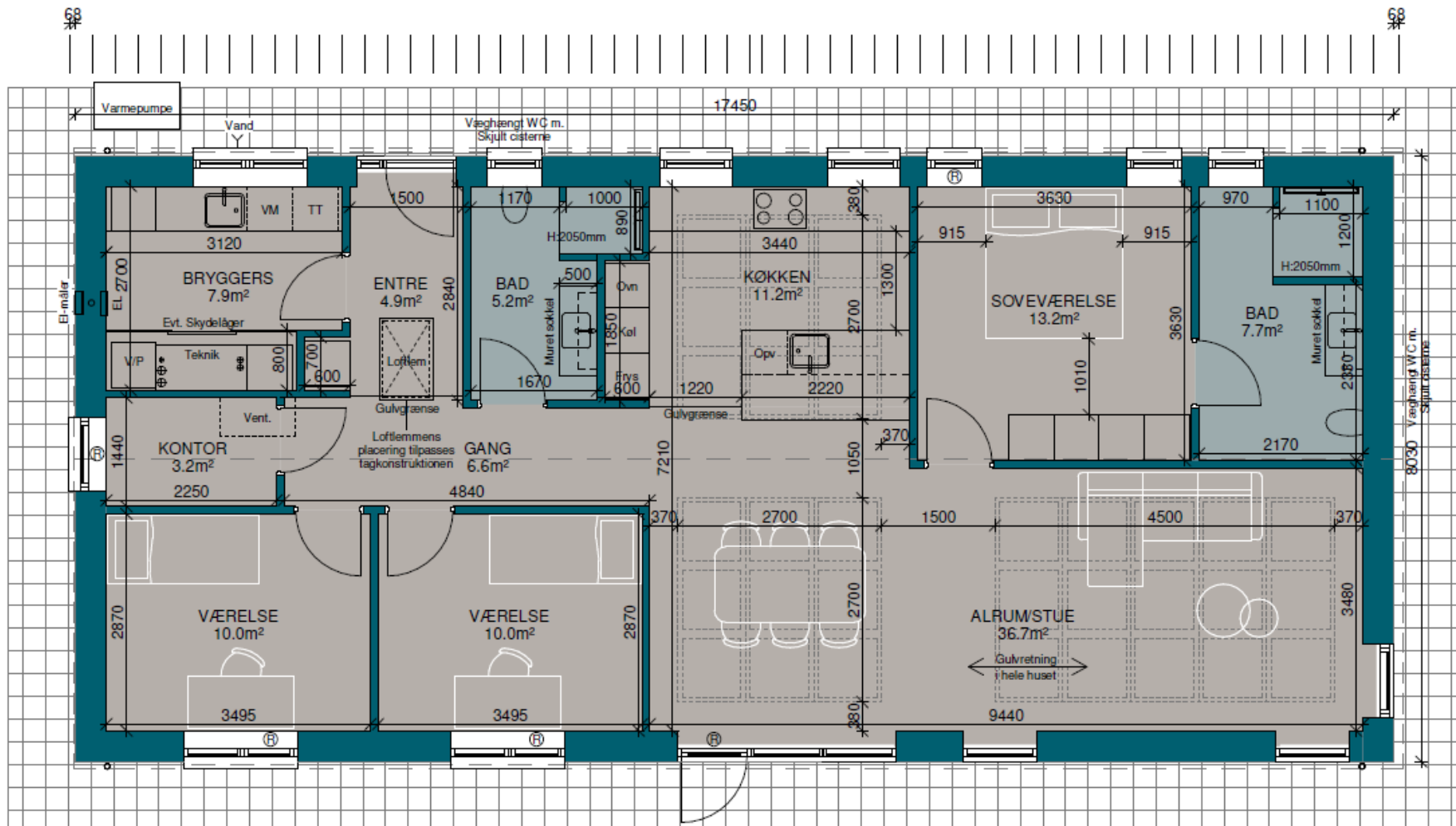


**GODKENDELSE AF TEGNING:**  
Bygherre godkender hermed tegningen med hensyn til husets indretning, udseende, holdbar og beliggenhed mv.  
Date: \_\_\_\_\_ Bygherres underskrift: \_\_\_\_\_

Myndighedsprojekt 12-05-2021 13:31:39

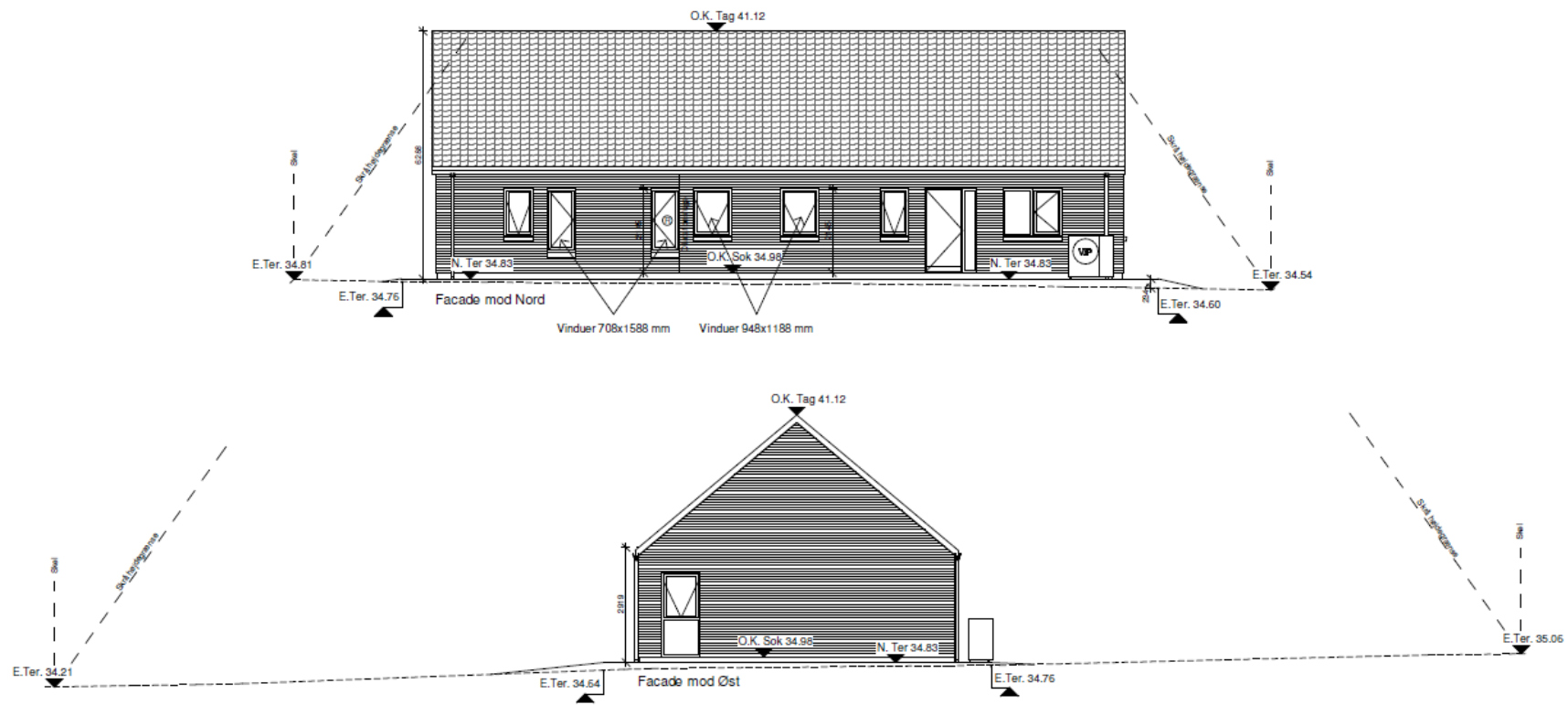
<b>MILTON</b> <small>HUSE</small>	Copyright © - Milton Huse A/S Plutovej 1 • 8700 Horsens • 75 62 43 00 • www.miltonhuse.dk	Sags nr.:	12-690	
		Energikl.:	2018	
<b>1</b>	Sag:	Lærkegårdsvej 5, 4100 Ringsted	Type :	L140
	Emne:	Situationsplan	Mål :	1 : 200
		Proj :	MBH	

Figur 1 - Situationsplan



Figur 2 - Stueplan





Signaturforklaring:

A.K. Asfalt kote  
D.K. Dækskole  
O.K. Sok Sokkel  
O.K. Tag Tag  
E. Ter. Eksisterende terræn  
N. Ter. Nyt terræn

GODKENDELSE AF TEGNING:

Bygherre godkender hermed tegningen med hensyn til husets indretning, udseende, højder og beliggenhed m.v.

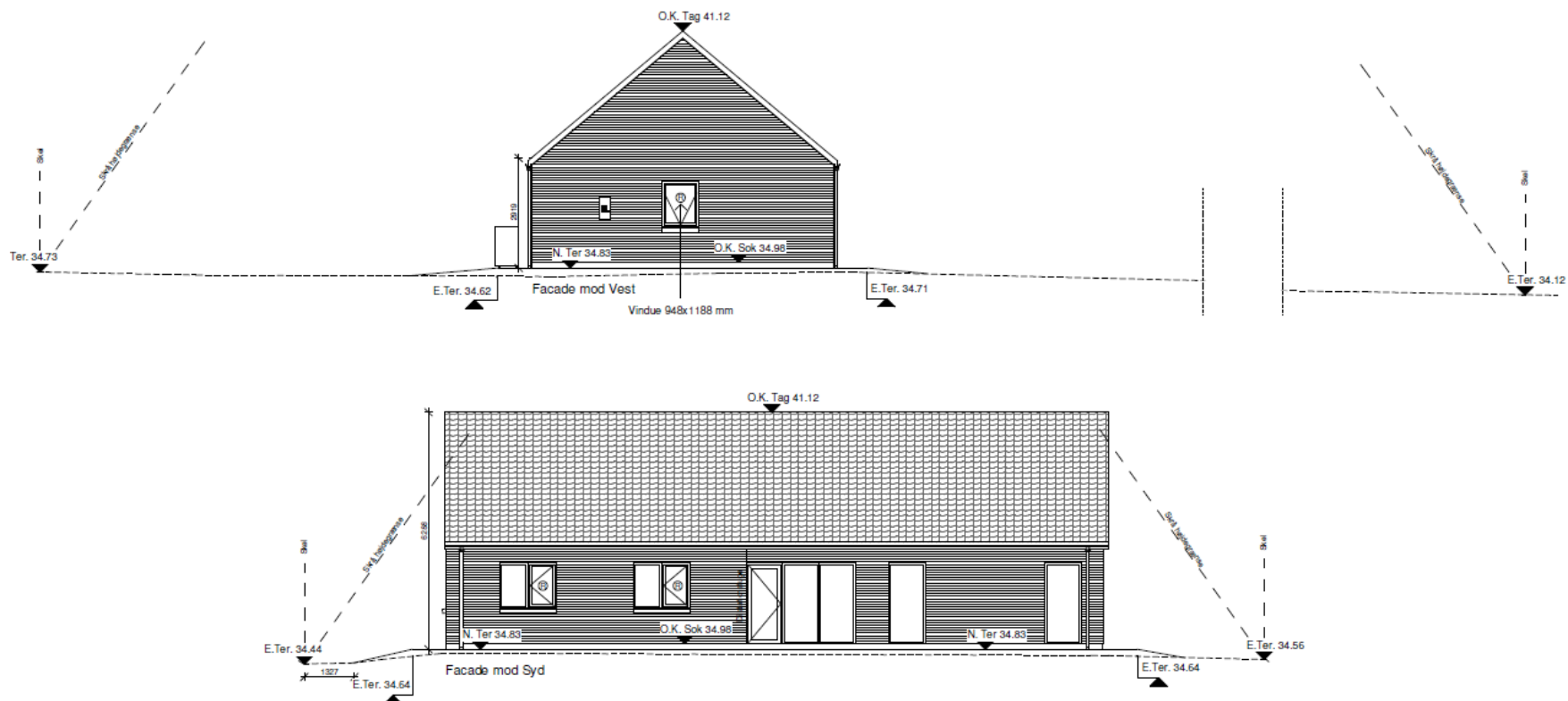
Dato: \_\_\_\_\_ Bygherrens underskrift: \_\_\_\_\_

Myndighedsprojekt 12-05-2021 13:31:40

	Copyright © - Milton Huse A/S Plutovvej 1 • 8700 Horsens • 75 62 43 00 • www.miltonhuse.dk		Sags nr.: 12-690
			Energikl.: 2018
3	Sag:	Lærkegårdsvej 5, 4100 Ringsted	Type : L140
	Emne:	Facader	Mål : 1 : 100
			Proj : MBH

Materialebeskrivelse:  
Murværk: Strøjer tegl B546 - Taurus  
Tag: Creaton Futura ; sort engoberet glans ca. 7  
Vinduer/døre: Træ/alu, AURA+, farve - hvid indv/mærkegrå noir 2100 Sablé udv.

Figur 3 – Facadeskitser (nord - øst)



Signaturforklaring:

A.K. Asfalt kote  
D.K. Dæksekote  
O.K. Sok Sokkel  
O.K. Tag Tag  
E. Ter. Eksisterende terræn  
N. Ter. Nyt terræn

GODKENDELSE AF TEGNING:

Bygherre godkender hermed tegningen med hensyn til husets indretning, udvands, højder og belægningsud m.

Date: \_\_\_\_\_ Bygherrens underskrift: \_\_\_\_\_

Myndighedsprojekt 12-05-2021 13:31:41

<b>MILTON</b> HUSE	Copyright © - Milton Huse A/S Plutovej 1 • 8700 Horsens • 75 62 43 00 • www.miltonhuse.dk		Sags nr.: 12-690
	4	Sag:	Lærkegårdsvej 5, 4100 Ringsted
Emne:		Facader	Type : L140
			Mål : 1 : 100
			Proj : MBH

<u>Materialebeskrivelse:</u>	
Murværk:	Strøjer tegl B546 - Taurus
Tag:	Creton Futura : sort engoberet glans ca. 7
Vinduer/døre:	Træalu, AURA+, farve - hvid indv./mærkegrå noir 2100 Sablé udv.

**Figur 4 – Facadeskitser (vest - syd)**