



Dato Dokumentnummer

17. februar 2020 2020-031460-9

Landzonetilladelse til IT-virksomhed på Rugbjergvej 10

Rugbjergvej 10 4623 Lille Skensved, Matr. 11a, St. Ladager by, Ejby

Du har den 24. januar 2020 ansøgt om landzonetilladelse til at ændre anvendelse af ejendommens stuehus.

Køge Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til at ændre anvendelse af en del af ejendommens stuehus med henblik på at indrette en mindre IT-virksomhed på ejendommen.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 18. februar 2020.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb. En klage over landzonetilladelsen skal være indgivet skriftligt senest 4 uger efter at afgørelsen er offentliggjort.

Redegørelse

Køge kommune har den 24. januar 2020 modtaget din ansøgning om at indrette en mindre IT-virksomhed på ejendommen Rugbjergvej 10 4623 Ll. Skensved.

Ejendommen ønskes anvendt som nyt hovedsæde for en mindre IT-virksomhed, der i dag har hovedkontor i Greve. Virksomheden skal dagligt huse 12 medarbejdere.

Bygningerne ønskes indrettet således, at bygning nr. 1, stuehuset (BBR 257 m²) indrettes som 1 beboelseslejlighed i stueplan. 1. salen i bygning 1 ønskes indrettet til kontor for virksomheden. Anvendelse til kontor i bygning 1 vil fungere som kontor sammen med bygning nr. 2 (BBR 315 m²), der allerede i dag er registeret og har været anvendt til kontor/lager.

Ejendommen er registeret som landbrugsejendom. Bopælspligten opretholdes med bygning 1's stueplan, der ønskes udlejet som beboelseslejlighed. Virksomheden beskæftiger løbende 1- 2 elever, der er i lære 3 eller 5 år i virksomheden. Lejligheden skal løbende udlejes til disse elever (tidsrammen er afhængig af, hvilken uddannelse eleven er i gang med).

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Malene Wilhelm
Tlf. +45 56 67 68 89
Mail tmf@koege.dk

Virksomheden oplever, at deres elever har vanskeligt ved at finde egnede boliglejemål der passer til økonomien som elev, så med denne løsning, hvor der fast vil bo 1 eller 2 elever i beboelsesenheden, sikres det, at bopælspligten på landbrugsejendommen opfyldes og eleverne sikres ordentlige boligforhold i læretiden. Som anført ønskes der oprettet 1 beboelsesenhed (1 lejlighed), der er indrettet, således at den benyttes som delejlighed af f.eks. 2 elever samtidig, men vil blive udlejet som 1 lejlighed.

Endelig er der også på ejendommen en bygning, der er indrettet til garage, som ikke ændrer anvendelse.

Ejendommen ligger i landzonen i område, hvor der er flere mindre og tætbeliggende beboelsesejendomme. Den ansøgte ejendom er en landbrugsejendom med høje træer omkring, der gør at ejendommen ligger lidt afsides og ugenert.

Da ejendommen ligger i landzone og da ejendommen er en landbrugsejendom med bopælspligt kræver den ændrede anvendelse af en del af stuehuset landzonetilladelse.

Sagen har været i naboorientering fra den 28. januar til den 12. februar 2020 og der er ikke indkommet bemærkninger.

Vurdering

Det er Køge Kommunes vurdering, at det den ændrede anvendelse af en del af stuehuset kan gennemføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen. Herunder de landskabelige, landbrugsmæssige og planlægningsmæssige interesser.

Det er yderligere vurderet at med ejendommens beliggenhed, bygningsmasse og ejendommens omkringliggende areal er en godt egnet ejendom til anvendelse til en mindre virksomhed og dens behov for beboelse af virksomhedens elever.

Vi gør opmærksom på, at tilladelsen kun gælder planlovens § 35. Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser herunder byggetilladelse. Ændret anvendelse kræver byggetilladelse.

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.

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 domstolen skal det ifølge planloven § 62 ske inden 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen.

Kopi ./..

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

Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 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

Venlig hilsen

Malene Wilhjelm
Planlægger