



Dato	Dokumentnummer	TMF Plan
------	----------------	----------

29. januar 2024	2023-015649-15	
-----------------	----------------	--

Landzonetilladelse til etablering af to nye søer og lovliggørelse af fire eksisterende søer

Gummersmarkevej, 4632 Bjæverskov, matr.nr. 3e, 3f, 4d, 4i og 5d, Gummersmarke By – Bjæverskov

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til etablering af to nye søer. Samtidig ønsker kommunen at lovliggøre 4 eksisterende søer – alle på matriklerne matr.nr. 3e, 3f, 4d, 4i og 5d, Gummersmarke By – Bjæverskov. Se kort nr. 2 og 3.

Ejendommen ligger 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 giver hermed landzonetilladelse til etablering af to nye søer på 1600 m² og 900m² og lovliggørelse af 4 eksisterende søer på ovennævnte adresse.

Landzonetilladelsen gives til de to nye søer på vilkår af:

- Søen etableres i overensstemmelse med den angivne størrelse og placering.
- Vanddybden er højst 2 meter på det dybeste sted.
- Opgravet jord jævnes helt ud eller fjernes.
- Bredderne skal skråne jævnt mod midten. Bredder og bund må ikke gøres stejlere end 1:10 i gennemsnit og ingen steder mere end 1:5.
- Når arbejdet er afsluttet, skal Køge Kommune underrettes.
- Der må ikke etableres øer i søen.

Naturbeskyttelsesloven

Da søerne er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, vil de tilladte ændringer ligeledes være omfattet af bestemmelsens forbud mod tilstandsændringer. Det er herunder:

- Der må ikke opsættes andehuse eller andre kunstige redeskjul.

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Pauline Poulsen
Tlf. +4521562078
Mail tmf@koege.dk

- Der må ikke opdrættes eller udsættes planter eller dyr, herunder krebs, ænder eller fisk.
- Der må ikke fodres i eller ved nærmere end 25m fra søen eller i anden beskyttet natur.
- Der må ikke opsættes hegn og lignende (bortset fra almindeligt kreaturhegn m.v.).

De eksisterende 4 søer, kræver ikke ovenstående vilkår, da søerne har været etableret de sidste 10-20 år.

Disse vilkår er stillet for at sikre, at søen kan blive et godt levested for planter og dyr, for at den kan tage sig godt ud i landskabet og for at sikre naturværdierne i området.

Disse vilkår er bindende for ejere og brugere af ejendommen.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den **29. januar 2024**. 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 26. februar 2024**. Se mere i klagevejledningen senere.

Hvis du ikke benytter landzonetilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du har benyttet tilladelsen, når bygge-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til etablering af to nye søer på 1600 m² og 900m². Samtidig ønsker kommunen at lovliggøre 4 eksisterende søer – alle på matriklerne matr.nr. 3e, 3f, 4d, 4i og 5d, Gummersmarke By – Bjæverskov. Se kort nr. 2 og 3. Søerne ønskes etableret af hensyn til landskabelig variation og biologiske værdier i eksisterende lave områder i terrænet.



Kort 1: Oversigtskort med ejendommens placering (rød prik) i Køge Kommune.



Kort 2: På kortet ses de 4 eksisterende søer. Den gule skrift indikerer årstallet for opførelsen af søerne.

Ud fra ortofotos estimeres søerne til at være opført og udvidet som følgende: Matr.nr. 4i før 1945, matr.nr. 4d opført 1977-1988 og udvidelse 1995-1999, matr.nr. 3f opført før 1945, udvidet 2019-2020, opført 1995-1999, udvidet 2019 og opført 2020-2021, matr.nr. 5d opført 1995-1999.

Søerne har en oval udformning. Søerne er på ca. 900 – 1600 m² og med en dybde på ca. 2,5 m.



Kort 3: På kortet ses placering af de to nye søer der er ansøgt om på matr.nr.3e

Derudover etableres der to søer. Søerne vil blive udformet som ovale cirkler. En sø på ca. 1600 m² og en på ca. 900 m² begge med en dybde på ca. 2,5 m. på midten. Muldjord afrømmes således at brinkerne fremstår i råjord. Opgravet materiale fordeles jævnt på omkringliggende arealer rundt om søen i maks. 50 cm. tykkelse.

Gældende planforhold

Landzone

Din ejendom ligger i landzone. Hele Danmark er efter Planloven opdelt i byzone, sommerhusområder og landzone. Alt, hvad der ikke er byzone eller sommerhusområde, er landzone. Hovedformålet med zoneinddelingen er at forhindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land (landzone) og dermed blandt andet sikre en klar grænse mellem land og by. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier, samtidig med at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det.

Det åbne land skal som udgangspunkt holdes fri for anden bebyggelse mv., end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Ved afvejning af om der kan gives tilladelse til byggeri, ændret arealanvendelse mv. i landzone, kan der blandt andet tages hensyn til jordbrugsinteresser, naturmæssige, landskabelige og rekreative hensyn, muligheden for erhvervslivets vækst og udvikling mm., dog med forskellige vægt afhængig af den konkrete landzoneansøgning og de stedlige forhold.

Kommuneplan 2021-2033

En del af ejendommen ligger inden for et område, der 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.

Ejendommen ligger desuden inden for et område, der er udpeget som et område med kulturhistorisk bevaringsværdigt og som værdifuldt kulturmiljø.

Generelt er den synlige kulturarv i form af åbne landskaber med deres kulturspor sårbare over for bebyggelse, vejanlæg, rejsning af master og i nogle tilfælde også over for skovrejsning.

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

Landzonetilladelser 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. 2,0 km nord for ejendommen for ejendommen.

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

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

Naboorientering

Jf. § planlovens § 35, stk. 4 og 5 skal kommunen sende sagen i naboorientering i 14 dage, inden der kan træffes en afgørelse. Kommunen kan dog undlade at gøre dette, hvis det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne.

Sagen blev den 14. juni 2023 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har ikke modtaget nogle bemærkninger fra naboerne vedr. etablering af de to nye søer.

Kommunen har i dette tilfælde vurderet, at de eks. søer er af underordnet betydning for naboerne, og de er derfor ikke sendt i naboorientering forud for afgørelsen.

Begrundelse for hvorfor de eks. ikke skal naboorienteres og er underordnet betydning da søerne har eksisteret de sidste 10-20 år, uden gene for omgivelserne.

Vurdering

Kommunen vurderer, at det ansøgte, kan tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages med planlovens bestemmelser for planlægning i det åbne land, herunder kommunens egne retningslinjer og den sædvanlige praksis på området.

Kommunen vurderer, at søerne ikke vil være i strid med udpegningerne i kommuneplanen, da de anlægges i eksisterende lave områder i terrænet med lav dyrkningsværdi, og da kulturmiljøet ikke er sårbart overfor anlæg af søer.

Samtidig er det kommunens vurdering, at søerne vil bidrage positivt til at skabe bedre vilkår for biodiversitet og dyrelivet i området. Søerne indpasses i landskabet og det naturlige miljø med henvisning til tilladelsens vilkår.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til de ansøgte søer og de eksisterende søer.

Husk inden du går i gang

Fund af arkæologisk materiale

Jordarbejder skal standses, hvis der under arbejdet findes spor af fortidsminder. Fundene skal straks anmeldes til Museum Sydøstdanmark på mail museerne@museerne.dk eller telefon 70 70 12 36.

Jordforurening

Hvis du under bygge- eller jordarbejder konstaterer en forurening af jorden, eller der sker en forurening af jorden, skal du straks give besked til Køge Kommune på mail tmf@koege.dk.

Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Du klager via klageportalen, som du finder på www.naevneneshus.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.

2. oktober 2023

2023-015649-15

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.

Kopi af tilladelsen sendes til:

- Bolig- og Planstyrelsen: Planloven@bpst.dk
- Danmarks Naturfredningsforening: dn@dn.dk og dnkoege-sager@dn.dk
- Dansk Ornitologisk Forening: natur@dof.dk og koege@dof.dk

Venlig hilsen

Pauline Poulsen

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

Lov om planlægning (planloven), jf. LBK nr 1157 af 01/07/2020

§ 35, stk. 1

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstyknin^g, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog jf. dog §§ 36-38.

§ 35, stk. 4

Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

§ 35, stk. 5

Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.

§ 55

Betingelser, der er knyttet til en tilladelse eller en dispensation efter denne lov og bestemmelser efter § 37, stk. 3, er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Kommunalbestyrelsen lader betingelser af varig interesse tinglyse på ejendommen på ejerens bekostning.

§ 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.

§ 58, stk. 1, nr. 1

Til Planklagenævnet kan påklages kommunalbestyrelsers afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog §4a, stk. 4 og §5, stk. 4.

Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (planhabitatbekendtgørelsen), jf. BEK nr 1383 af 26/11/2016

§ 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.

§ 5

Følgende sager efter lov om planlægning er omfattet af § 4:

1) Dispensation fra bestemmelser i en lokalplan m.v., jf. § 5 u og § 19 i lov om planlægning.

2. oktober 2023

2023-015649-15

2) Tilladelse til udstykning, opførelse af ny bebyggelse, eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer efter § 35 i lov om planlægning.

§ 7, stk. 1

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

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

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