

Returadresse:
Køge Kommune, TMF Plan
Torvet 1
4600 Køge



KØGE KOMMUNE

Køge Kommune – Rådhuset
Torvet 1
4600 Køge

TMF Plan

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk
Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Katja Adler Broe
Tlf.: +45 56 67 62 21
Mobil: +45 20 46 97 09
Mail: katja.broe@koege.dk

Dato: 26. november 2024
Dokumentnr: 2024-008467-26

Side 1/9

Landzonetilladelse til at etablere to søer

Torvet 1, 4600 Køge - matr.nr. 9a, Ll. Skensved By, Højelse

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til at etablere to søer på hver ca. 300m² på adressen matr.nr. 9a, Ll. Skensved By, Højelse, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Landzonetilladelsen gives på vilkår af:

- Søerne/vandhullerne etableres i overensstemmelse med den angivne størrelse og placering.
- Vanddybden er højst 2 meter på det dybeste sted.
- Brinkerne skal skråne jævnt mod midten. Brinker må ikke være stejlere end 1:10 i gennemsnit og ingen steder mere end 1:5
- Der må ikke etableres øer i søerne/vandhullerne.
- Der må ikke opsættes andehuse eller andre kunstige redeskjul.
- Der må ikke udsættes ænder/ællinger i eller ved søerne/vandhullerne
- Der må ikke udsættes fisk.
- Der må ikke fodres i eller ved søerne/vandhullerne.
- Der må ikke opsættes hegn og lignende (bortset fra almindeligt kreaturhegn m.v.).
- Der må ikke udsættes planter i søerne/vandhullerne.
- Såfremt der skal beplantes øst, syd eller vest for søerne/vandhullerne, skal disse beplantninger holde en afstand til kronekanten svarende til planternes forventede sluthøjde.
- Når arbejdet er afsluttet, skal det færdigmeldes til Køge Kommune.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside tirsdag den 26. november 2024. Landzonetilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Bliver

der klaget over afgørelsen, må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har taget stilling til klagen.

Dato: 26. november 2024
Dokumentnr.: 2024-008467-26

En klage over landzonetilladelsen skal være indgivet skriftligt senest fire uger efter, at afgørelsen er offentliggjort.

Side 2/9

Klagefristen løber til og med fredag dag den 27. december 2024. Se mere i klagevejledningen senere.

Da klagefristen udløber den 27. december 2024, grundet helligdag, retter vi først henvendelse til dig den 6. januar 2025, hvis der er indgivet klager over vores afgørelse. Hvis du ikke har hørt fra os den 6. januar 2025, kan du tage landzonetilladelsen i brug.

Bemærk

Vi gør opmærksom på, at landzonetilladelsen kun gælder planlovens § 35. Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser.

Vi gør opmærksom på, at hvis der findes dræn i forbindelse med etablering af søerne, skal dette håndteres efter gældende lovgivning på vandløbsområdet. Hvis man mod forventning støder på hoveddrænet ved udgravning til søerne, kan søernes placering justeres en smule, så der holdes en respektafstand til drænet. Kommunens planmyndighed skal dog orienteres om eventuel flytning af søerne

Vi gør derudover opmærksom på, at søer og vandhuller bliver beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3, når de har udviklet sig et karakteristisk plante- og dyreliv. Dette sker typisk 2 år efter de er etableret og sker oftest i søer og vandhuller på 100 m² eller mere.

Da der må ikke foretages ændringer i tilstanden af beskyttede søer og vandhuller uden en dispensation fra naturbeskyttelsesloven, skal du huske at ansøge kommunen herom, inden du foretager fx oprensning eller bygger en platform i søen/vandhullet.

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.

Landzonetilladelsen gyldighed

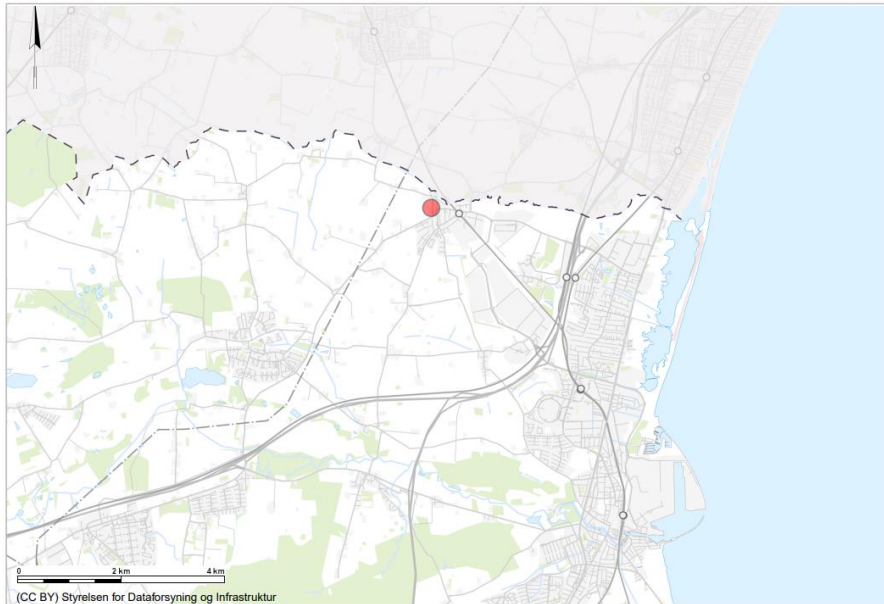
Hvis du ikke benytter landzonetilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du har benyttet tilladelsen, når bygge-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til at etablere to søer på ovenstående matrikel (oversigtskort).

Dato: 26. november 2024
Dokumentnr.: 2024-008467-26

Side 3/9



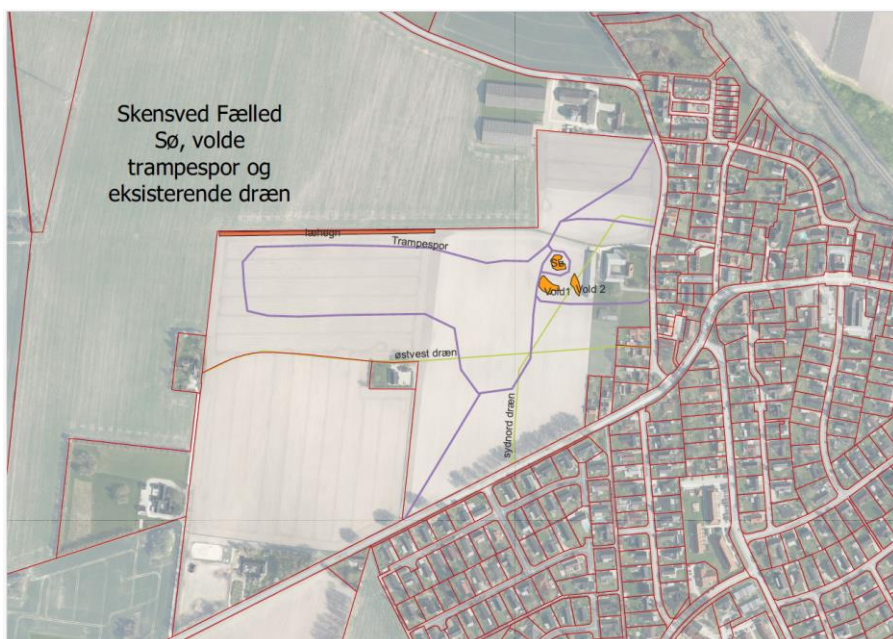
Kort 1: ejendommens placering i Køge Kommune



Kort 2: den pågældende matrikel

Skovkort - Lille Skensved, Køge Kommune





Kort 4: kortet viser sø, hoveddræn og trampespor. Voldene (overskudsjoeden) er fjernet fra projektet.

Borgerforeningen for Ll. Skensved, Højelse har, i forbindelse med projekt Skensved Fælled, at ansøgt om landzonetilladelse til etablering af to søer. De har også fået støtte fra Køge Kommunes vandhulspulje til projektet.

Landbrugsejendommen, på ca. 14,5ha, ejes af Køge Kommune og projektet har været forelagt politikerne i Køge Kommune af flere omgange. Forvaltningen blev bemyndiget til at indgå en udlånsaftale til projektet.

Søerne etableres som et af hovedelementerne i at skabe øget biodiversitet på arealerne. Søerne udformes med flade brinker minimum 1:5 til 1:10, med en størrelse på hver ca. 300 m². Søernes dybeste punkt bliver 1-1,5 meter for at sikre, at der forbliver frostfrit til glæde for søernes dyreliv. Søerne bliver etableret med en gravemaskine og overskudsjoeden, ca. 160 m², vil blive udspreddt i jævnt lag på marken nord og vest for søerne.

Marken, hvor søerne etableres, har indtil nu været dyrket og der er ingen grøfter eller vandløb.

Den sydlige sø er efter naboorienteringen flyttet længere mod syd end den ansøgte placering, da hoveddrænet lå meget tæt på denne (kort 3. viser den tilladte placering).

Gældende planforhold og udpegninger

Dato: 26. november 2024
Dokumentnr.: 2024-008467-26

Landzone

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.

Side 6/9

Kommuneplan 2021-2033

Ejendommen ligger inden for et område, der er kortlagt som et område med særligt værdifuld landbrugsjord. Udpegningen betyder, at området skal søges opretholdt til landbrugsformål.

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 H130, Ølseagle Strand og Staunings Ø, ca. 4,3 km øst 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-området er det Køge Kommunes vurdering, at det ansøgte projekt ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning på denne.

Naboorientering

Sagen har været sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har modtaget bemærkninger fra én nabo.

Naboen bemærker, at man er bekymret for hoved- og sidedrænene i området, da disse kan blive gravet over ved etablering af søerne eller at de kan blive forstoppet af jord og andet materiale.

Ansøger bemærker, at området, hvor søerne etableres, i forvejen ligger lavt i terrænet, hvorfor der allerede samles vand på denne placering. Der holdes en respektafstand på 25 meter til hoveddrænet.

Man kender placeringen af sidedrænene på den vestlige del af marken, men ikke den østlige del. På den vestlige del ligger de med ca. 25 meters afstand.

Kommunens vandløbsmyndighed har udtalt, at det er normal praksis, at man afpropper sidedræn, hvis man støder på dem. Da de pågældende sidedræn afdræner Skensved Fælled, kan man afproppe i opstrøms ende, så der ikke løber jord i drænet. Vandet vil derefter ende i søen.

Hvis man mod forventning støder på hoveddrænet, kan man justere på placeringen af søerne.

Vurdering

Kommunen vurderer, at søerne 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 udpegningen for særlig værdifuld landbrugsjord. Køge Kommune har lagt vægt på, at søerne ikke vil få betydning for udpegningen da de placeres i yderkanten af marken nær bygningsættet.

Det er også kommunens vurdering, at søerne vil fremstå som et naturligt element i landskabet.

Slutvis har kommunen lagt vægt på, at den opgravede jord spredes på marken tæt på søerne.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til de to søer, som ansøgt.

Klagevejledning

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

Dato: 26. november 2024
Dokumentnr.: 2024-008467-26

En klage over denne afgørelse har opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Side 8/9

Kopi af tilladelsen sendes til:

- Danmarks Naturfredningsforening: dn@dn.dk og dnkoege-sager@dn.dk
- Dansk Ornitologisk Forening: natur@dof.dk og koege@dof.dk
- Den, der har svaret på naboorienteringen

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

Bekendtgørelse af lov om planlægning (planloven), jf. LBK nr 223 af 01/03/2024

§ 35, stk. 1

I landzoner 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 §§ 5 u og 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.

§ 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: Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog § 4 a, stk. 4, og § 5, stk. 5.

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) 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.

Dato: 26. november 2024
Dokumentnr.: 2024-008467-26

Side 9/9

Venlig hilsen
Katja Adler Broe