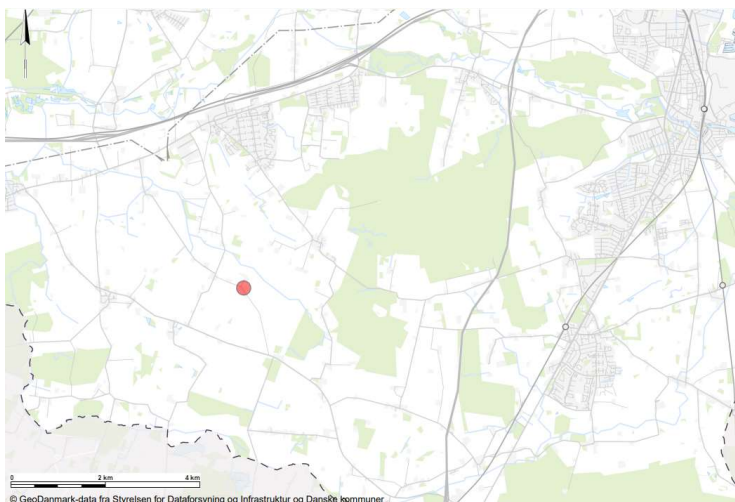




Landzonetilladelse til etablering af sø

Nyhusvej 11, Vollerslev, 4632 Bjæverskov, matr.nr. 4g Vollerslev By, Vollerslev

Der er på ovenstående matrikel søgt om landzonetilladelse til etablering/gravning af en sø på 70 m².



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

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til etablering af en sø på ca. 70 m², jf. planlovens § 35, stk. 1.

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- 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.

TMF Plan

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk
Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Pauline Poulsen
Mobil: 2156 2078
Mail: pauline.poulsen@koege.dk

Dato: 21. august 2024
Dokumentnr: 2024-010935-8

Side 1/9

- 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.

Dato: 21. august 2024
Dokumentnr.: 2024-010935-8

Side 2/9

Disse vilkår er bindende for ejere og brugere af ejendommen.

Landzonetilladelsen til søen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 21. august 2024.

Afgørelsen kan påklages med frist senest den 18. september 2024. Du kan læse mere om hvordan i afsnittet Klagevejledning. Du må ikke udnytte landzonetilladelsen, før klagefristen er udløbet.

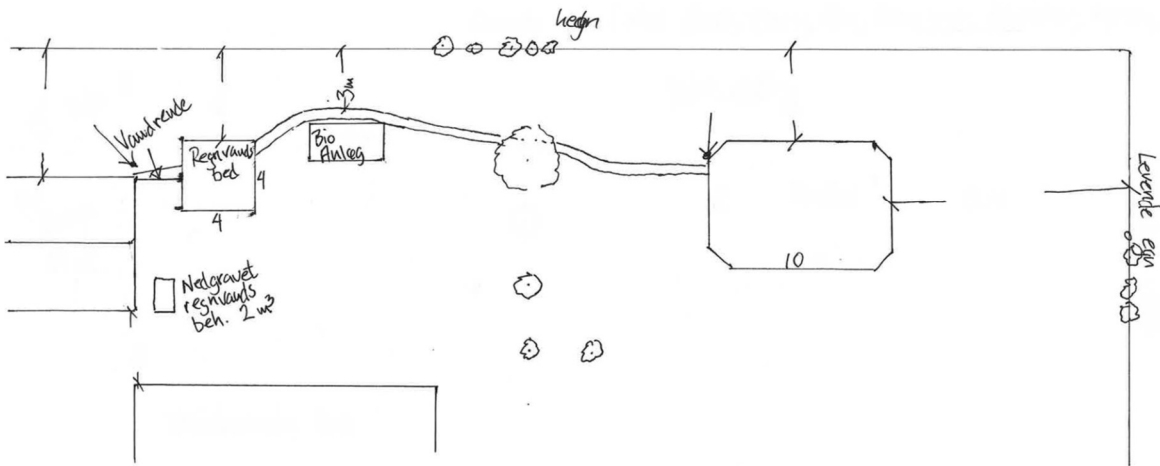
Hvis du ikke benytter landzonetilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du har benyttet tilladelsen, når anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til etablering af en sø på ca. 70 m² på adressen Nyhusvej 11, 4632 Bjæverskov.



Kort 2: Omtrentlig placering af den nye sø på ca. 70 m² (rød figur) på ejendommen. Ikke målfast.



Kort 3: Tegning over vandhul ift. regnvandsbed og garage.

Det fremgår af ansøgningen, at formålet er at kunne benytte søen som buffer ved øget regnvand og give vildt, fugle og padder mm. Mulighed for vand.

Søen graves så den har et areal på ca. 70 m² (7m x 10m) i en max dybde på 150 cm.

Brinkerne på søen vil blive ca. 1:3. Der vil blive ca. ½ meter med lavt vand for padder/fugle/rådyr/hare mm. og derefter tænker vi ca. en dybde på 1.20/1.50 meter alt efter hvad der passer naturligt eller om vi møder store sten etc. Søen bliver ca. 7x10 meter med afrundede hjørner.

Hvis ansøger støder på forhindringer eller det ikke ser naturligt ud, vil de lave søen lidt rundere mod haven. Ansøger er meget bevidst om at naboen vil måle efter om jeg kommer for tæt på skellet, så på siden mod marken er ansøger meget bevidst om ikke at ændre i forhold til tilladelsen.

Ansøger har adgang til en gravemaskine (1.2 tons) som ansøger kan få ind til søen uden at ødelægge planter og jord, og jorden vil

blive fordelt med gravemaskinen i nærheden af søen og med trillebør for resten.

Dato: 21. august 2024
Dokumentnr.: 2024-010935-8

Side 4/9

Der er mange lunger på ca. 10 cm i dybde i haven hvor jorden vil blive fordelt (ca. 1000 m²), og der er et stort område mellem minirensanlægget, huset og søen, hvor der mangler ca. 20 cm (ca. 500 m²). Der er en trekant i det nordøstlige hjørne af haven (ca. 200 m²) hvor ansøger gerne vil lægge jord bag nogle eksisterende kampesten på ca. 40 cm.

Gældende planforhold

Landzone

Ejendommen ligger i landzonen. 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. Etablering af en sø kræver således en landzonetilladelse.

Særligt bevaringsværdigt kulturmiljø

Førstnævnte udpegning omfatter det særligt bevaringsværdige kulturmiljø Vollerslev, som er en et meget åbent og bølget agerlandskab med mange småsøer og småbevoksninger. Der er tidligere blevet foretaget afvanding af fugtige områder ved gravning af grøfter. Afvanding foregår nu vha. drænrør.

Kulturmiljøet er blandt andet sårbart overfor yderligere ombygninger og ændringer af husmandskolonien og deres omgivelser, byggeri og anlæg uden for den nuværende bebyggelsesstruktur, skovrejsning og tilgroning, som kan hindre udsynet over ejerlauget og de fine strukturer, fjernelse eller manglende pleje af sten- og jordgærder og deres eventuelle bevoksning. Både blokudskiftning og husmandsudstyknin er meget sårbare over for fjernelse af skel f.eks. ved sammenlægning af jorder.

Værdifuldt kulturmiljø

Generelt i forhold til kulturarv må der indenfor de kulturhistoriske interesseområder som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt i henhold til Planlovens landzonebestemmelser. Bygninger og anlæg inden for områderne skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af værdierne. Det skal vurderes om oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier vil blive påvirket i en grad, der er i strid med de hensyn, kommunen skal varetage.

Særlig værdifuldt landbrugsområde

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.

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 bekendtgørelsens § 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 H198 – Vallø Dyrehave ca. 3,8 km øst for ejendommen. Indenfor en radius af 1 km fra projektområdet er der kendskab til flere forekomster af bilag IV-arten Springfrø (*Rana dalmatina*), bl.a. i to eksisterende vandhuller/søer på ejendommen og i to vandhuller lige øst for ejendommen.

Naboorientering

Jf. § planlovens § 35, stk. 4 og 5 skal kommunen sende sagen i naboorientering i 14 dage, inden der kan træffes en afgørelse. Sagen blev den xx. juli 2024 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har modtaget bemærkninger fra én nabo.

Naboen bemærker følgende:

Bemærkning til opførelse af ny sø Nyhusvej 11.

Det skal bemærkes at vandspejl i sø skal kunne reguleres, så det ikke ved overstigning belaster nabogrunde med overskydende regnvand. Dette er vigtigt, hvis man opsamler regnvand fra bygninger og befæstet arealer, især ved stigende regnmængder. Søen må ikke kunne løbe over sine breder og ud på nabogrunde.

Ansøger har svaret følgende:

Vi vil ikke tilføre regnvand fra befæstede arealer eller bygninger til søen.

Vi vil ikke montere en dug i søen, og dermed fastholde regnvand, men lade det blive styret af almindelig nedsivning.

Det eneste nye der bliver lavet ud over søen er en garage, hvor regnvandsbedet er dimensioneret og godkendt til at modtage regnvandet fra taget. Dette overholder kravene fra BR18 kap. 04 §77 stk. 1 som siger at: Afløb for regnvand skal udføres, så bortledning, nedsivning eller vandansamling ikke medfører risiko for skader på bygninger eller bygningsdele eller andre ulemper, f.eks. gener for trafik. Stk. 2 fastlægger, at tagvand skal holdes på egen grund.

Vi har desuden ved garagen søgt og fået godkendt en nedgravet 2 m³ regnvandsbeholder, som vil kunne fungere som buffer ved store regnmængder.

Den lille og smalle rende der er tegnet ind, vil også kunne fungere som "nedsivningshjælp" hvis der skulle komme så meget regnvand at søen løber over.

Hvis det skulle ske, at der kommer så meget regnvand, at søen løber over, ville det jo være sket alligevel. Hvis regnvandet

der falder i haven og på marken, ikke kan komme ned, søger det vel til laveste sted ved naturlig afstrømning.

Dato: 21. august 2024
Dokumentnr.: 2024-010935-8

Vi har gjort alt hvad vi kan for at det ikke vil kunne genere naboens mark.

Side 6/9

Køge Kommune bemærker hertil, at der ikke bliver tilført nyt vand til området idet der tidligere også været vandafledningen. Derfor ændrer det ikke på vandafledningen, at vandet fra tagfladen står og siver ned i søen. Derfor mener Køge kommune, at søen godt kan tilladelse, uden overstigning, der belaster nabogrundene.

Vurdering

På ejendommen er kendskab til flere forekomster af bilag IV-arten Springfrø, men det Køge Kommunes vurdering, at den ansøgte sø ikke vil have negativ påvirkning på bilag IV-arten, tværtimod vil søen kunne fungere som endnu et levested på ejendommen. Kommunen vurderer ligeledes, at omkringliggende Natura 2000-områder, henset afstanden til disse, ikke vil blive påvirket negativt.

Samtidig er det kommunens vurdering, at søen vil bidrage positivt til at skabe bedre vilkår for biodiversitet og dyrelivet i området. Søen indpasses i landskabet og det naturlige miljø med henvisning til tilladelsens vilkår. Søen etableres i en størrelse af 7x10 meter med afrundede hjørner.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til etablering af søen.

Forhold til anden lovgivning

Vi gør opmærksom på, at tilladelsen kun gælder planlovens § 35, stk. 1. Du er selv ansvarlig for at indhente eventuelle andre nødvendige tilladelser, herunder evt. en godkendelse efter vandløbslovens bestemmelser om vandløbsregulering, hvis der er dræn eller åbne vandløb, der påvirkes ved etableringen af søen.

Hvis der bliver fundet arkæologisk materiale ved gravearbejdet, skal arbejdet standses, jf. museumslovens § 27, stk. 2. Fundet skal straks anmeldes til Køge Museum, Museum Sydøstdanmark Algade 97, 4760 Vordingborg, tlf. 70 70 12 36.

Hvis der under gravearbejdet konstateres en forurening af jorden, skal Køge Kommune underrettes, jf. § 21 i miljøbeskyttelsesloven.

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.

Dato: 21. august 2024
Dokumentnr.: 2024-010935-8

Side 7/9

Terrænregulering

Inden du går i gang med at terrænregulere jorden på din grund, skal du være opmærksom på, at der er regler for, om du må regulere den, og hvor meget du evt. må regulere den. Hvis det ikke fremgår af din ansøgning, at du ønsker at terrænregulere, skal du kontakte os for at høre om dine muligheder.

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.

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

Afgørelsen sendes i kopi til

- Danmarks Naturfredningsforening: dn@dn.dk og dnkoege-sager@dn.dk
- Dansk Ornitologisk Forening: natur@dof.dk og koege@dof.dk
- Kopi til nabo

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.

§ 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: 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.

Dato: 21. august 2024
Dokumentnr.: 2024-010935-8

Side 9/9

§ 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.