~~Returadresse:~~
~~Køge Kommune, Byggesager~~

–

KØGE KOMMUNE

Plan, Byg & Miljø
Byggesager

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk
Tlf. 56 67 67 67

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

Dato: 12. oktober 2026
Dokumentnr: 2026-013067-7

Landzonetilladelse til etablering af to søer på 700 m2 og 250 m2

Rødbylundvej 15, 4682 Tureby, 1t Juellund Hgd., Vollerslev

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til af to søer på ca. 450 m2 og 250 m2 på adressen Rødbylundvej 15, 4682 Tureby, 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 i forholdet 1:5-1:10
- 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 den 12. oktober 2026**.
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 9. november 2026. Se mere i klagevejledningen senere.

Når klagefristen udløber, retter vi kun henvendelse til dig, hvis der er indgivet klager over vores afgørelse. Hvis du ikke hører fra os, kan du tage landzonetilladelsen i brug.

Bemærk

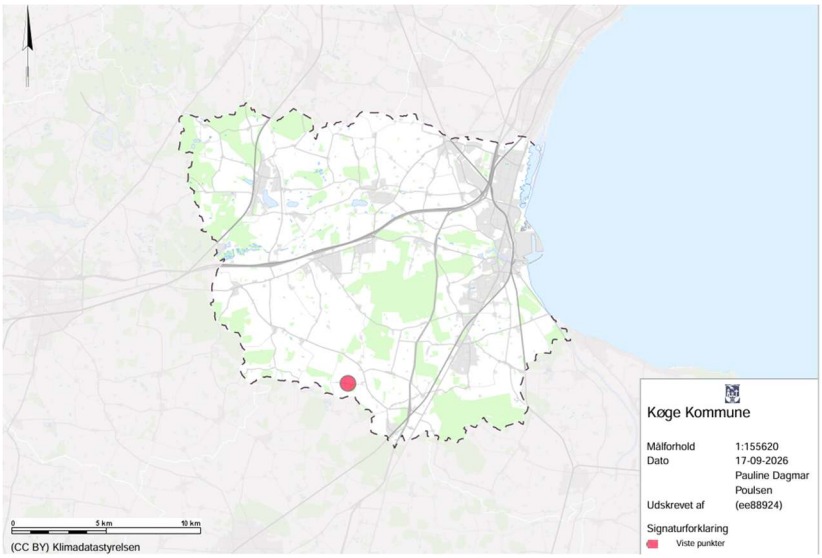
Vi gør opmærksom på, at landzonetilladelsen kun gælder planlovens § 35. Du er selv ansvarlig for at indhente andre nødvendige tilladelser, herunder eventuelt byggetilladelse.

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.

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 opførelse af to søer på ca. 450 m2 og 250 m2 (oversigtskort).



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

Ansøger har ansøgt om to søer, da ansøger er i gang med et større projekt med anlægning af skov, læhegn, afgræsningsområder mv. Søerne er en naturlig del af den plan. Søerne skal fungere som paddehul på 450 m2 (Padehul 1) tættest på huset og 250 m2 (padehul 2) nord hestefolden.

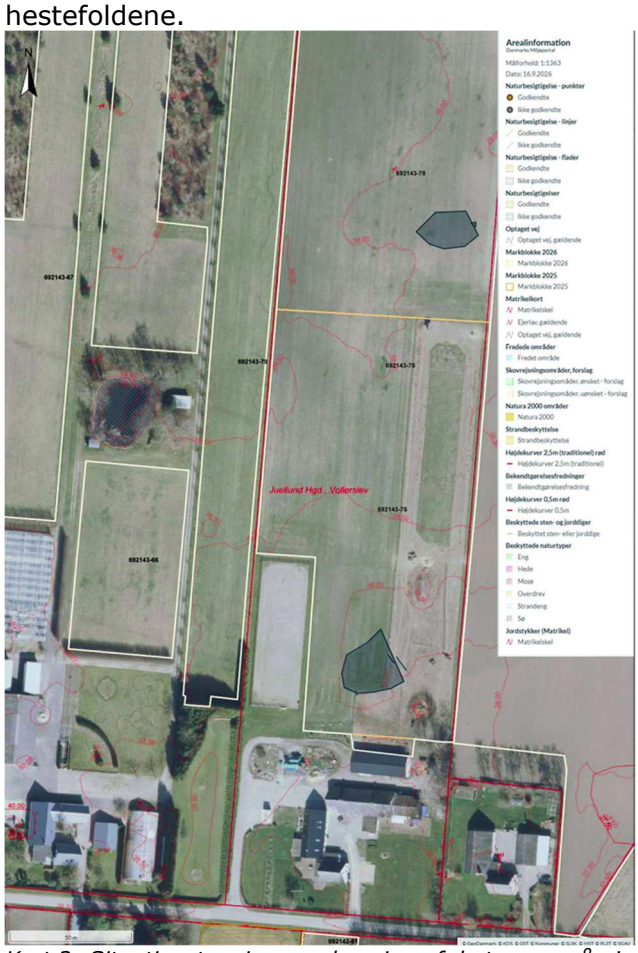
Paddehul 1s bruttoareal vil komme til at udgøre ca. 450 m2 med et vandspejl på ca. 250 m2. Den har bredde på 20 m og længde 30 XX.

Paddehul 2s bruttoareal vil komme til at udgøre ca. 250 m2 med et vandspejl på ca. 125 m2. Den har en bredde på 15 m og længde på 20m.

Søerne ligger 12-15 meter til naboskel.

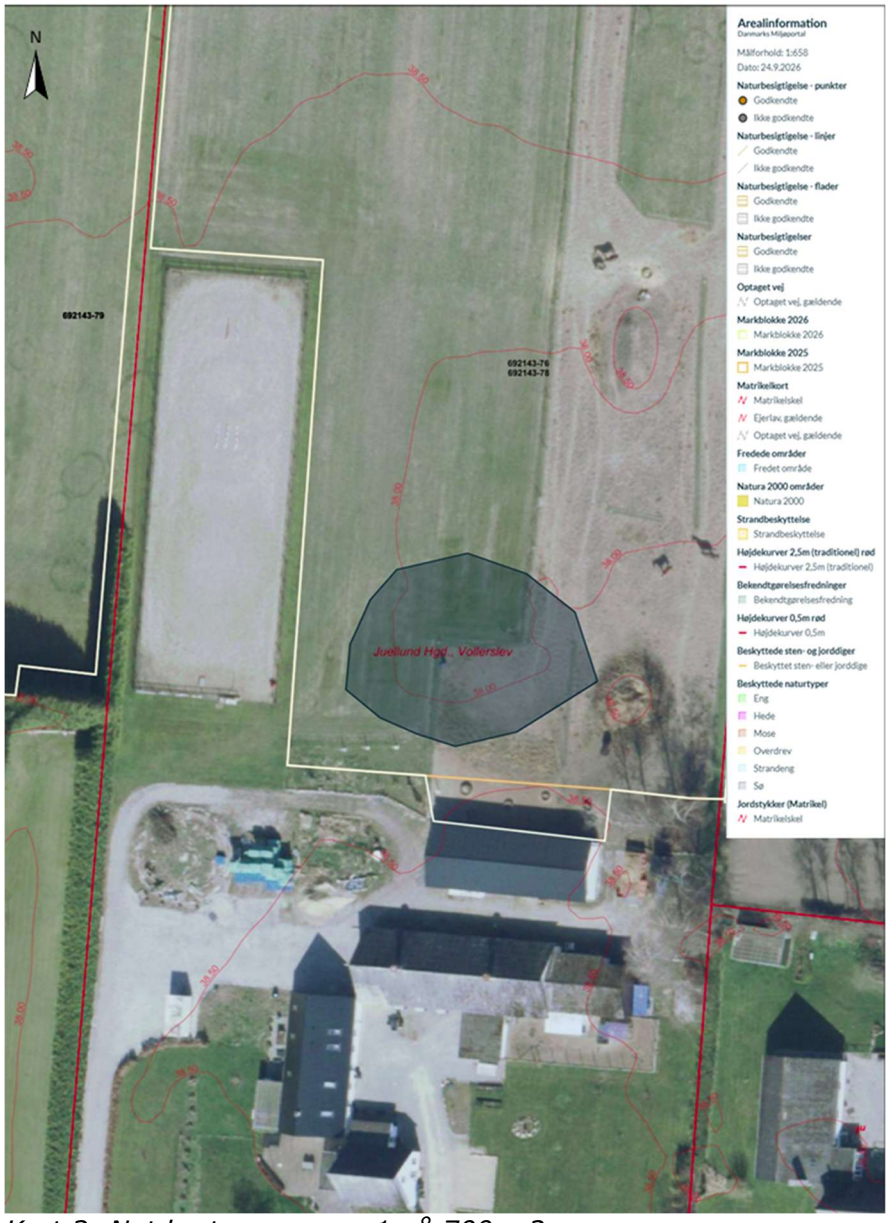
Begge søer graves med en dybde på max ca. 1.75 m. Samt bunden på begge søer vil blive svagt skrånende med hældninger fra 1:5 til 1:8 Hullet udformes, så den indgår naturligt i det omkringliggende landskab, og udgraves, så der ikke forekommer stejle brinker. Etableringen vil foregå med gravemaskine. Det opgravede materiale vil blive flyttet max 50 m, hvor det jævnes ud i max 50 cm højde.

Den overskydende jord fra søerne deponeres på grunden og bruges til projektet, hvor vi skal skabe et kuperet landskab bl.a. til hestefoldene.



Kort 2: Situationstegning og placering af de to søer på ejendommen (blågrønne cirkler)

Søerne er placeret i kote 38.00 og mellem kote 39.00-38.00.



Kort 3: Nyt kort over sø nr 1 på 700 m2

Gældende planforhold og udpegninger

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.

Kommuneplan 2021-2033

Ejendommen ligger inden for et område, der er kortlagt som et særligt værdifuldt landbrugsområde, særligt værdifuldt kulturmiljø og skovbyggelinje.

Værdifuldt kulturmiljø
Ejendommen ligger inden for det særligt værdifulde kulturmiljø Juellund Hovedgård. Juellund blev oprettet som hoved- og sædegård i 1694 ved sammenlægning af de ældre herregårde Jonstrup og Herlufstrup samt tilhørende bøndergods. Selvom hovedbygningen blev nedrevet i 1918, fremstår de markante og velbevarede avlsbygninger fortsat som et væsentligt kulturhistorisk vidnesbyrd om områdets herregårdsmiljø. Kulturmiljøet omfatter de monumentale avlsbygninger, administrationsbygning, landarbejderboliger samt de nære omgivelser, der tilsammen fortæller historien om herregårdens tidligere drift og betydning. Selve herregårdsejerlavet Juellund er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø.

Kulturmiljøet Juellund Hovedgård er blandt andet sårbart over for nedrivning, manglende vedligeholdelse samt til- og ombygninger, der ikke i stil, skala eller materialevalg harmonerer med de eksisterende bygningers arkitektoniske og kulturhistoriske karakter. Kulturmiljøet er endvidere sårbart over for byggeri, tekniske anlæg eller beplantning, der kan sløre eller forringe oplevelsen af de monumentale avlsbygninger og det åbne udsyn til herregårdsanlægget.

Særligt værdifuldt landbrugsareal
Ejendommen ligger inden for et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Udpegningen skal blandt andet sikrer, 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 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 H140 Bagholt Mose Å ca. 2,5 km sydvest for ejendommen.

Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der kendskab til flere forekomster af bilag IV-arter, hhv. springfrø (rana dalmatina) og skrudtudse (bufo bufo) vulgaris) omkring 647 m nordvest for ejendommen.

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

Sagen blev den 17. september 2026 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har modtaget én bemærkning fra en nabo.

Nabo bemærker følgende:
Vi ser positivt på etablering af søer og skov m.m. på Rødbylundvej 15.
Vi har en bekymring vedr. søen nærmest huset, da den er placeret enten oven på eller lige op ad det hoveddræn fra 1938 der afleder vand fra den sydligste del af vores ejendom (Rødbylundvej 13) og dermed hvor vores bygninger ligger.
Hoveddrænet afleder også vand fra Rødbylundvej 9 og 11. Vores forbehold går alene på fortsat frit afløb af drænvand i samme kote som den nuværende.

Ansøger bemærker følgende, at søen vil blive placeret så det ikke for nogen indflydelse på det hoveddræn der kommer fra Rødbylundsvej 9 og 11. Når vi kommer tættere på etableringen, vil vi afsætte drænet samtidig med at vi afsætter søen nøjagtigt af. Så det være, at det bliver nødvendigt at rykke placeringen af søen en smule i forhold til tegningen.

På baggrund af de fremsendte oplysninger lægger Køge Kommune til grund, at etableringen af søen ikke vil hindre eller forringe det eksisterende dræns funktion eller afledningsevne. Kommunen vurderer derfor, at naboens bemærkning er imødekommet gennem ansøgers tilpasning af projektet og giver ikke anledning til at ændre vurderingen af ansøgningen.

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 udpegningerne for særlig værdifuld landbrugsjord samt særligt værdifuldt kulturmiljø i kommuneplanen.

Det er ligeledes kommunens vurdering, at søerne vil fremstå som naturlige elementer i landskabet, og at de fastsatte vilkår om brinkhældninger og undladelse af etablering af øer i søerne, underbygger dette.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til de ansøgte søer på ca. 700 m2 og 250 m2.

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.

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.

Flagermus

Gamle (landbrugs)bygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Men da de har et stort spredningspotentiale og lever i såkaldte metapopulationer, vil nedlæggelsen af en enkelt landbrugsbygning/fældning af enkelte træer ikke have betydning for områdets økologiske funktionalitet eller bestanden.

Hvis du på forhånd er klar over, at der er flagermus på loftet, eller i træer som fældes, eller hvis der under arbejdet opdages flagermus, skal disse fjernes ved en udslusning, inden arbejdet påbegyndes/fortsættes. Naturstyrelsen vil kunne rådgive om udslusning.

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.

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
- Naboen

Venlig hilsen
Pauline Poulsen

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.

§ 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.