



KØGE KOMMUNE

Plan, Byg & Miljø
TMF Plan

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: 27. oktober 2025
Dokumentnr: 2025-012417-8

Side 1/9

Landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinjen til etablering af midlertidig parkeringsplads

Matr.nr. 6du, Sdr. Køge, Køge Jorder

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinjen til etablering af midlertidig parkeringsplads på 2300 m² (92m x 25m) på ovenstående matriklen. Afgørelsen er truffet efter jf. § 35, stk. 1 i planloven og naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1, jf. lovens § 16.

Landzonetilladelsen gives på vilkår af:

- At når den midlertidige parkeringsplads nedlægges senest juli 2026.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den d.27. oktober 2025.

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 24. november 2025.** 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.

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.

Dato: 27. oktober 2025
Dokumentnr.: 2025-012417-8

Side 2/9

Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af midlertidige parkeringsplads i forbindelse med byggeri af nyt blødgøringsanlæg. Parkeringspladsen er nødvendig for at sikre praktisk og sikker adgang til anlægsområdet. Den valgte placering er tæt på byggepladsen, hvilket minimerer transportafstande og gener for omgivelserne. På kortet kan du se placeringen af det ansøgte.



Kort 1: Oversigtskort med matriklens placering i Køge Kommune (rød matriklen) med placering af parkeringspladsen (sort kryds)

Baggrund

Køge Vand er i gang med at etablere et nyt blødgøringsanlæg på matr.nr. 6cæ Sdr. Køge, Køge Jorder, og i den forbindelse er der behov for en midlertidig parkeringsplads på nærliggende ejendommen, matr.nr. 6du, Sdr. Køge, Køge Jorder til medarbejdere og håndværker frem til og med maj 2026.

Placering og udformning

På figur 1 er der med rød vist, hvor den midlertidige parkeringsplads ønskes etableret. Området har et areal på ca. 2.300 m² og skal etableres i form af udlægning af jernplader. Der afrømmes ikke jord og der kommer ikke indgreb i beplantning. Arealet vil blive reetableret efter endt anvendelse. Der bliver ingen belysning på parkeringspladsen.

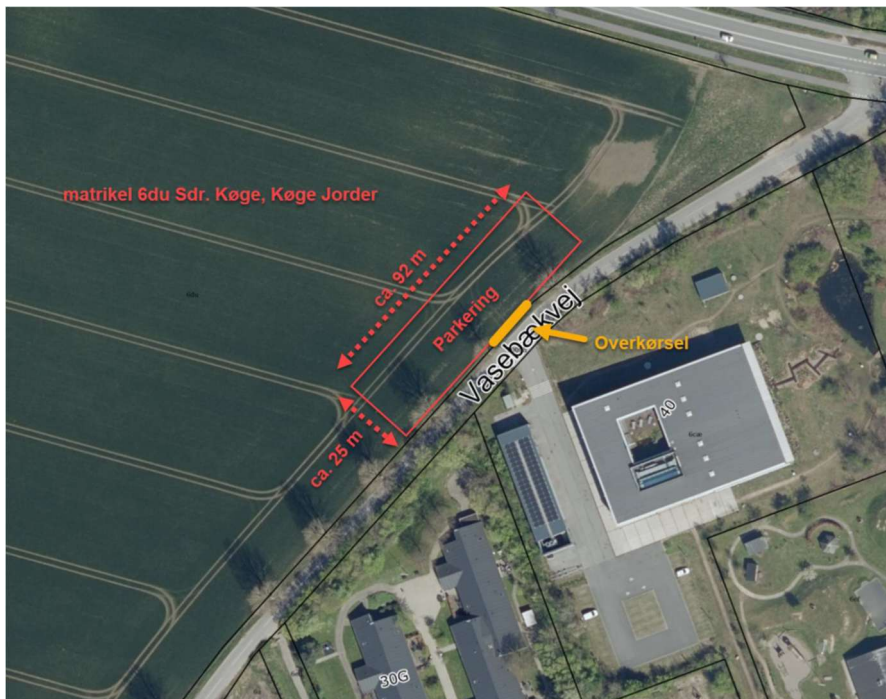
Trafik og støj

Det er kun en del af perioden hvor der køres med personbiler i forbindelse med byggeriet. En periode på et halvt år, frem til maj 2026 estimeres at 20-25 biler benytter parkeringspladsen om dagen. Det forventes at hovedparten af bilerne vil komme fra

Ringstedvej. Den almindelige arbejdstid vil være 8-17 i hverdagene.

Dato: 27. oktober 2025
Dokumentnr.: 2025-012417-8

Side 3/9



Figur 1: Oversigtskort over placering og areal af parkeringsplads

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 område med søbeskyttelseslinje, fredning, bevaringsværdigt landskab og særligt værdifuldt landbrugsområde.

Kommunen vurderer, at etablering af en midlertidig parkeringsplads på 2.300 m² i tilknytning til eksisterende bebyggelse kan tillades. Pladsen etableres ved udlægning af jernplader uden terrænændringer eller fældning af bevoksning og anvendes i op til 6 måneder i forbindelse med byggeri af et blødgøringsanlæg til drikkevand.

Parkeringspladsen vurderes ikke at påvirke områdets landskabelige eller naturmæssige værdier væsentligt, da den er af begrænset omfang og midlertidig karakter. Den ligger inden for søbeskyttelseslinjen, men da der ikke sker ændringer i terrænet eller opføres bygninger, vurderes etableringen ikke at være i strid med Naturbeskyttelseslovens §16.

Arealet reetableres efter endt brug, og formålet vurderes at have samfundsmæssig relevans.

Dato: 27. oktober 2025
Dokumentnr.: 2025-012417-8

Side 4/9

Sø-/åbeskyttelseslinje

Din ejendom ligger nær en sø/å, der er beskyttet i en omkreds af 150 meter. Denne beskyttelseszone kaldes sø-/åbeskyttelseslinjen. Sø-/åbeskyttelseslinjen skal sikre, at der ikke gennemføres projekter, der vil påvirke oplevelsen af disse landskabselementer negativt. Søer og åer skal også sikres som vigtige levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyrelivet. Inden for sø-/åbeskyttelseslinjen må der som udgangspunkt ikke foretages ændringer i den eksisterende tilstand. Dvs. at der ikke uden kommunens dispensation må placeres bebyggelse, master eller campingvogne og lign. Der må heller ikke foretages beplantning eller ske terrænændringer. Dit projekt kræver/kræver ikke en dispensation fra sø-/åbeskyttelseslinjen for at kunne gennemføres. Denne behandles særskilt.

Fredning Køge Gård

Arealet er omfattet af fredning 0336400 Gammel Køgegård. En dispensation blev fremsendt til Fredningsnævnet d.1. september 2025. Den 27. september 2025 meddelte Fredningsnævnet dispensation til det ansøgte. Det er fredningsnævnets opfattelse, at det ikke er i strid med fredningens formål at anlægge den midlertidige parkeringsplads. Herefter, og henset til parkeringspladsens begrænsede indvirkning på omgivelserne og på den tidsmæssige begrænsning. Dispensationen gives på vilkår af, at det berørte areal reetableres, når den midlertidige parkeringsplads nedlægges, hvilket skal ske senest den 1. juli 2026. Fredningen har til formål at bevare

Særligt 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.

Bevaringsværdigt landskab

Dalen omkring Køge Ås og Køge Å strækker sig fra Køge mod vest og ind i Ringsted Kommune. Det samlede forløb i Køge Kommune er udpeget som værdifuldt landskab.

Karakteristisk for området er den langstrakte ådal med åspartier, mange småskove samt den stærkt forgrenede å med moser og søer. Kendetegnende er endvidere de mange synlige spor af ca. 150 års grusgravning i form af stejle grusprofiler og ofte vandfyldte grusgrave.

Gl. Køgegårdområdet med den skovklædte ås, den slyngede å med afgræssede engdrag og herregården med de store rum dannet af skovbryn, hegn og vejtræer omkring store dyrkningsflader.

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

Dato: 27. oktober 2025
Dokumentnr.: 2025-012417-8

Side 5/9

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. 300 m nordøst for ejendommen.

Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der kendskab til XX forekomst(er) af bilag IV-arter, hhv. springfrø (*rana dalmatina*) omkring 114 m øst og 689 m vest for ejendommen, butsnudet frø (*rana temporaria*) omkring 875 m nordvest for ejendommen og stor vandsalamander (*triturus cristatus*) omkring 875 m og 372 m nordvest og nordøst 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 9. oktober 2025 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har modtaget en bemærkning, om at KLAR Forsyning har ingen bemærkninger til ansøgningen om landzonetilladelse til midlertidig parkeringsplads på 6du, Sdr. Køge, Køge Jorder.

Vurdering

Landzone

Kommunen vurderer, at det ansøgte kan tillades efter planlovens § 35. Der etableres en midlertidig parkeringsplads på 2.300 m² ved udlægning af jernplader, uden terrænændringer eller fældning af bevoksning. Pladsen skal anvendes i op til 6 måneder i forbindelse med opførelse af et blødgøringsanlæg til drikkevand.

På baggrund af beliggenhed, omfang og midlertidighed vurderes det, at etableringen ikke strider mod kommuneplanens udpegninger eller forringer områdets landskabelige og rekreative værdier. Landskabselementer påvirkes ikke, og arealet reetableres efter endt brug. Der lægges vægt på, at formålet har samfundsmæssig betydning.

Søbeskyttelseslinje

Kommunen vurderer, at det ansøgte kan opføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages inden for åbenskyttelseslinjen, herunder de landskabelige, naturmæssige og planlægningsmæssige interesser. Parkeringspladsen ligger ca. 80 meter fra en sø ved Køge Ås og er beliggende inden for søbeskyttelseslinjen. Da der ikke sker jordafrømning, terrænændringer, opføres bygninger, opstilles campingvogne eller foretages beplantning, vurderes det ansøgte ikke at være i strid med søbeskyttelseslinjens bevaringsinteresser.

Dato: 27. oktober 2025

Dokumentnr.: 2025-012417-8

Side 6/9

Samlet vurdering

Kommunen vurderer samlet, at den midlertidige parkeringsplads kan opføres uden væsentlige landskabelige eller naturmæssige konsekvenser. Projektet fremstår sagligt begrundet i parkeringspladsen, der er tungtvejende argumenter, er tilpasset omgivelserne og foreneligt med både planlovens bestemmelser for landzone og naturbeskyttelseslovens regler om søbeskyttelseslinje. Der kan derfor meddeles landzonetilladelse samt dispensation fra søbeskyttelseslinjen til opførelse af en midlertidig parkeringsplads.

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.

Dato: 27. oktober 2025
Dokumentnr.: 2025-012417-8

Side 7/9

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

Venlig hilsen

Pauline Poulsen

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

Dato: 27. oktober 2025
Dokumentnr.: 2025-012417-8

Side 8/9

Bekendtgørelse af lov om planlægning (planloven), jf. LBK nr 572 af 29/05/2024

§ 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.

Dato: 27. oktober 2025

Dokumentnr.: 2025-012417-8

Side 9/9