



KØGE KOMMUNE

Landzonetilladelse til anlæggelse af en ridebane på 20x40 meter

Vollerslevvej 39, 4632 Bjæverskov, matr.nr. 24a, Vollerslev By, Vollerslev

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til anlæggelse af en ridebane på 20x40 meter adressen *Vollerslevvej 39, 4632 Bjæverskov*, jf. § 35, stk. 1 i planloven.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 9. 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 6. 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.

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: 9. oktober 2025
Dokumentnr: 2025-012834-5

Side 1/7

Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en ridebane med størrelsen 20x40 meter, dvs. 800 m². (oversigtskort).

Dato: 9. oktober 2025

Dokumentnr.: 2025-012834-5

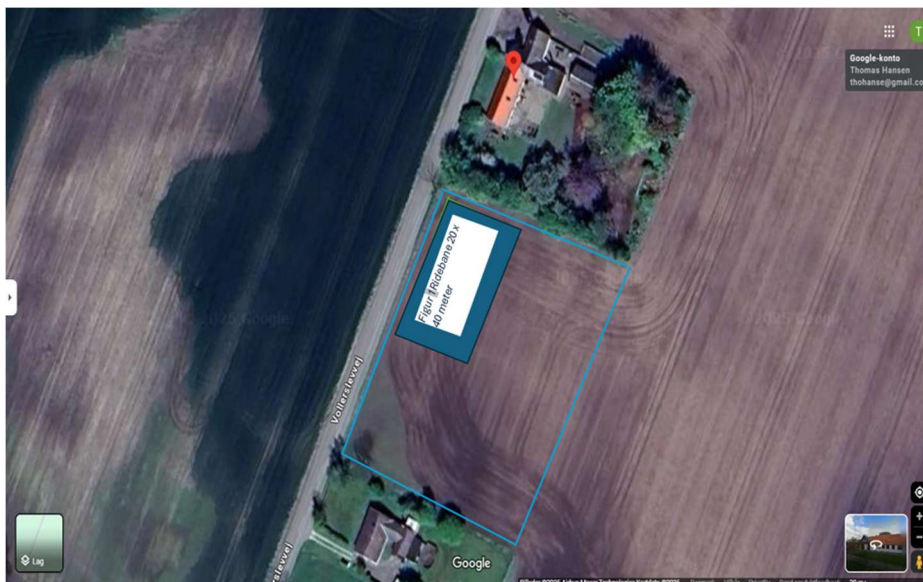
Side 2/7

Ridebanen ønskes etableret til brug for træning og motion af en privatejet hest. Banen opbygges med drænende bundkonstruktion bestående af fiberdug, drænlag af granitskærver samt toplag af ridegrus/sand. For at sikre effektiv afvanding etableres et perimeterdræn langs ridebanens kant samt drænrør under banen.

Der opsættes ikke belysning på arealet. Ridebanen indhegnes med et lavt træhegn i en højde på ca. 1,2–1,4 meter. Hegnet udføres i naturlige materialer med henblik på at tilpasse sig de omkringliggende omgivelser.

Den overskydende jord bliver kørt væk fra matriklen.

Ridebanen etableres på nabomatriklen, men der er blevet sendt købsaftale og fuldmagt fra nabo.



Kort 1: Oversigt over matrikel 5s med ridebanens (20x40 meter) placering

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 særligt bevaringsværdige landbrugsareal og særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. Udpegningerne som område med ridebanen vil ikke have direkte indvirkning, da ridebanen opføres

langs vejen og mellem to eksisterende huse. Derudover bliver matriklen en del af det afgrænset haveareal, og placeres nær eksisterende bygning så bygningsmassen fremstår samlet. Ridebanen forhindrer ikke udsynet over ejerlauget og dets strukturer. Resten af matr. 5s, vil blive brugt som græsfold til hestene.

Dato: 9. oktober 2025
Dokumentnr.: 2025-012834-5

Side 3/7

Særligt værdifuldt landbrugsareal

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.

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 husmandskoloniens huse 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 husmandsudstyknings er meget sårbare over for fjernelse af skel f.eks. ved sammenlægning af jorder.

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. 3,1 km nordvest for ejendommen.

Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der kendskab til 2 forekomster af bilag IV-arter, hhv. springfrø (*rana dalmatina*) omkring 504 m øst for ejendommen og stor vandsalamander (*triturus cristatus*) omkring 326 m vest og nord 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 24. september 2025 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har ikke modtaget nogle bemærkninger fra naboerne.

Dato: 9. oktober 2025
Dokumentnr.: 2025-012834-5

Side 4/7

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.

Ridebanen i målene 20x40 m på i alt 800 m² opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og ligger ikke frit i landskabet, da den placeres i eksisterende bebyggelse på ejendommen. På baggrund af placeringen vurderes det derfor også, at ridebanen ikke vil på indvirkning på landskabet eller kulturmiljøet, fordi den placeres i forbindelse med nuværende bebyggelsesstruktur og samtidig opføres i lette materialer.

Ridebanen er anlagt umiddelbart syd for ejendommens bebyggelse. Den er anlagt på et areal, der efter Køge Kommunes vurdering ligger på et relativt plant terræn. Det er Køge Kommunes vurdering, at ridebanen er anlagt, så den udførte terrænregulering har kunne ske med et indgreb i terrænet, der er forholdsvis lille. Der er samtidig opnået en bane med en plan overflade, som er anvendelig til formålet.

Samtidig er banen anlagt, så den ligger væk fra ejendommens hus og væk fra de omkringboende mod nord, så gener fra ridebanen vil være minimale. Der er ikke lys på ridebanen, og derfor ingen forstyrrelse fra kunstigt lys til de omkringboende eller i landskabet.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til en ridebane på 20x40 meter anlagt som beskrevet på side 2.

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.

Dato: 9. oktober 2025

Dokumentnr.: 2025-012834-5

Side 5/7

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

Dato: 9. oktober 2025
Dokumentnr.: 2025-012834-5

Side 6/7

Venlig hilsen
Pauline Poulsen

Retsgrundlag

Afgørelsen er truffet med hjemmel i:

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.

§ 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: 9. oktober 2025
Dokumentnr.: 2025-012834-5

Side 7/7

§ 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.