

Returadresse:
Køge Kommune, TMF Plan
Torvet 1
4600 Køge



KØGE KOMMUNE

Plan, Byg & Miljø
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: 9. januar 2026
Dokumentnr: 2025-013217-14

Side 1/8

Landzonetilladelse til at etablere en sø på ca. 800m²

Vordingborgvej 175, 4600 Køge - matr.nr. 1g, Rårise, Sædder

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til at etablere en sø på ca. 800 m² på adressen Vordingborgvej 175, 4600 Køge, 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.

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

Dato: 9. januar 2026
Dokumentnr.: 2025-013217-14

Side 2/8

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.

Naturbeskyttelse

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 derover.

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.

For at søen, som har fået tildelt midler fra Køge Kommunes vandhulspulje, kan tiltrække dyre- og planteliv, er denne tilladelse betinget af følgende:

- 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 Kommunes naturteam på natur@koege.dk.

Det ansøgte projekt

Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af etablere en sø på 800 m² (oversigtskort).



Kort 1: ejendommens placering i Køge Kommune



Kort 2: søens placering på ejendommen

Der etableres en sø på ca. 800 m². Søen får en dybde på maks. 2 meter med svagt skrånende hældninger fra 1:5 til 1:8.

Søens udformes, så der ikke kommer stejle brinker, og etableres med gravemaskine. Overskudsjorden spredes rundt om søen (maks. 50 meter derfra), hvor det jævnes ud i maks. 50 cm højde.

Søen etableres på et areal i kote 28.50. Vejen mod øst ligger i kote 29.00, og ejendommen mod vest starter i kote 28-50-29.00, hvorefter terrænet skråner opad.

Søens placering er justeret på baggrund af naboorienteringen, da kommunen blev opmærksom på at markdræn på matriklen. Der holdes øje med drænet, når projektet opstartes.

Landzone

Side 4/8

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 og lavbundsareal.

Udpegningen for særlig værdifuld landbrugsjord er først og fremmest baseret på områder, hvor jorden har høj dyrkningsværdi. Begrundelsen for at bruge jorder af høj dyrkningsværdi som grundlag for udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder er at sikre de bedst egnede dyrkningsjorder til landbrugsdrift. Kommuneplanens retningslinje 4.10.1 foreskriver, at de særligt værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugsformål, og jf. retningslinje 4.10.2, at når landbrugsarealer inddrages til byformål, tekniske og rekreative anlæg mv. skal der i kommune- og lokalplanlægning i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsmæssige forhold, såsom de berørte ejendommers arrondering, investeringsniveau og størrelse samt mulighederne for jordfordeling.

Udpegningen for lavbundsarealer omfatter halvdelen af det areal, som søen etableres på. Generelt er lavbundsarealer er lavtliggende områder bestående af tidligere enge og moser, afvandede søer, tørlagte kyststrækninger og tidligere fjordarme, som nu i vidt omfang er opdyrket landbrugsareal. Hensigten med udpegningen af lavbundsarealer er generelt at bevare og genskabe nogle af de naturtyper, enge, moser og lavvandede søer, som især er gået tilbage på grund af intensiv dræning og dyrkning samt omfattende byvækst.

Kommuneplanens retningslinje 4.8.1 foreskriver, at på lavbundsarealer skal byggeri og anlæg så vidt muligt undgås. Eventuelt nødvendigt byggeri og anlæg skal udformes, så det ikke forhindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområde eller eng

§ 3-beskyttede naturtyper

Det ansøgte sø ligger ca. 85 meter fra en § 3-beskyttet sø. § 3-beskyttelsen betyder, at der ikke må ske ændringer i tilstanden af den beskyttede sø som følge af dit projekt. Køge Kommune vurderer dog, at den ansøgte sø ikke får betydning for den eksisterende sø, da de er adskilt af Vordingborgvej.

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.

Dato: 9. januar 2026
Dokumentnr.: 2025-013217-14

Side 5/8

Nærmeste internationale beskyttelsesområde (Natura 2000-område) er habitatområde H140, Bagholt Mose, ca. 5,6 km vest for ejendommen.

Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der kendskab til forekomster af bilag IV-arter, hhv. springfrø (*rana dalmatina*) omkring 450 meter øst for den ansøgte sø og adskillige flagermusarter i et naturområde ca. 500 meter syd for den ansøgte sø.

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

Naboen gjorde opmærksom på, at søen, med den ansøgte placering, ville blive gravet oveni i et markdræn.

På baggrund af ovenstående justerede ansøger derfor søens placering til en placering jf. kort 2. Ansøger vil holde øje med drænet, når søens graves.

Vurdering

Kommunen vurderer, at det søen 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 søen ikke vil være i strid med udpegningerne for særlig værdifuld landbrugsjord samt lavbundsareal i kommuneplanen.

Det er ligeledes kommunens vurdering, at søen vil fremstå som et naturligt element i landskabet, og at de fastsatte vilkår om brinkhældninger og undladelse af etablering af øer i søen, underbygger dette.

Med afsæt i ovenstående er det Køge Kommunes samlede vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til den ansøgte sø, som justeret efter naboorienteringen.

Husk inden du går i gang

Dato: 9. januar 2026
Dokumentnr.: 2025-013217-14

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.

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
Katja Adler Broe

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.

§ 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.

Dato: 9. januar 2026
Dokumentnr.: 2025-013217-14

§ 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.

Side 8/8

§ 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.