



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: 16. januar 2026
Dokumentnr: 2025-017466-4

Side 1/8

Landzonetilladelse til etablering af sø på 1400 m²

Valorevej 40, 4130 Viby Sjælland, matr. 2a, Valore By, Ejby

Afgørelse

Køge Kommune giver hermed landzonetilladelse til etablering af en sø på ca. 1400 m² på adressen Valorevej 40, 4130 Viby Sjælland, 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 redskjul.
- 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 16. 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 den 13. februar 2026. Se mere i klagevejledningen senere.

Dato: 16. januar 2026

Dokumentnr.: 2025-017466-4

Side 2/8

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.

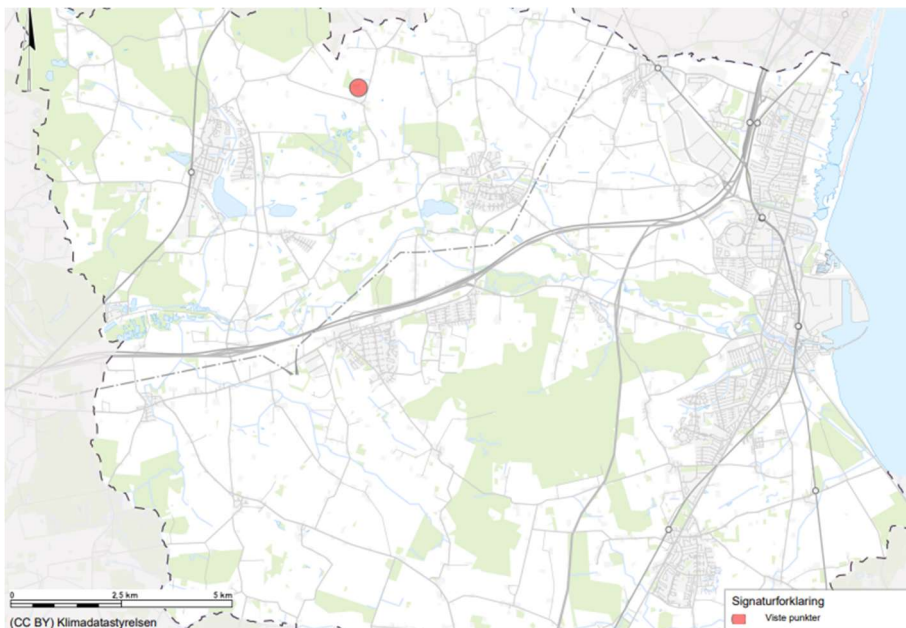
Vi gør derudover opmærksom på, at søer og vandhuller bliver beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3, når de har udviklet sig et karakteristisk plante- og dyreliv. Dette sker typisk 2 år efter de er etableret og sker oftest i søer og vandhuller på 100 m² eller mere.

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

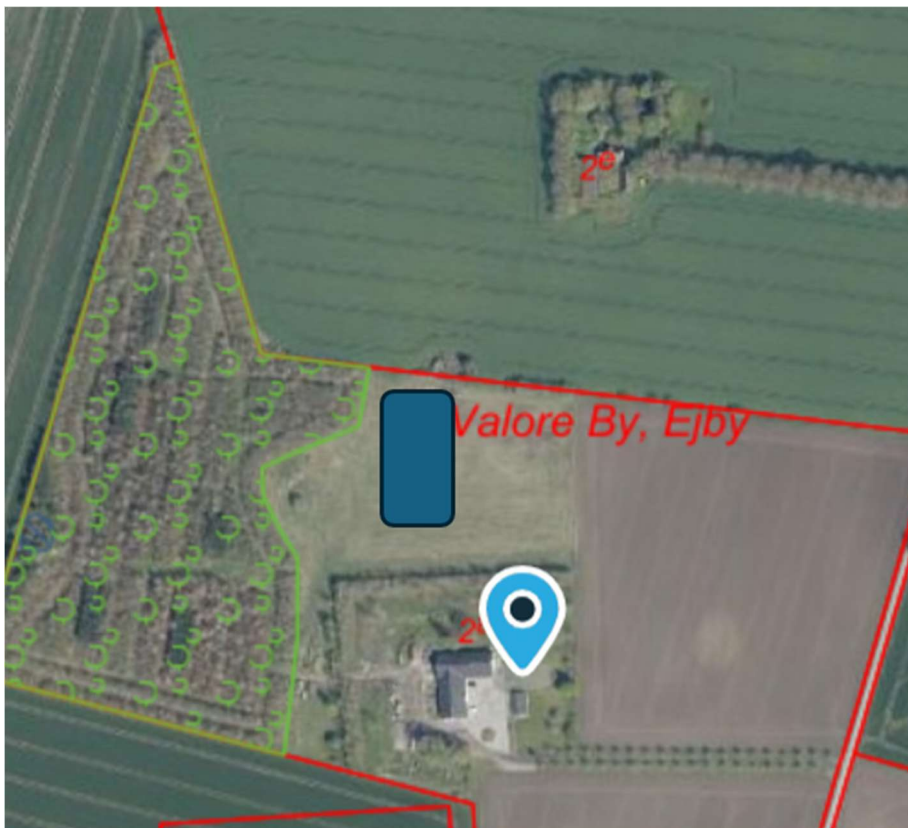
Køge Kommune har modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til etablering af en sø på ca. 1400 m² (oversigtskort). Søen har målene 30 meter x 45 meter med en organisk form.



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



Kort 2: Oversigtskort over placering af søen på ca. 1400 m² på ejendommen.



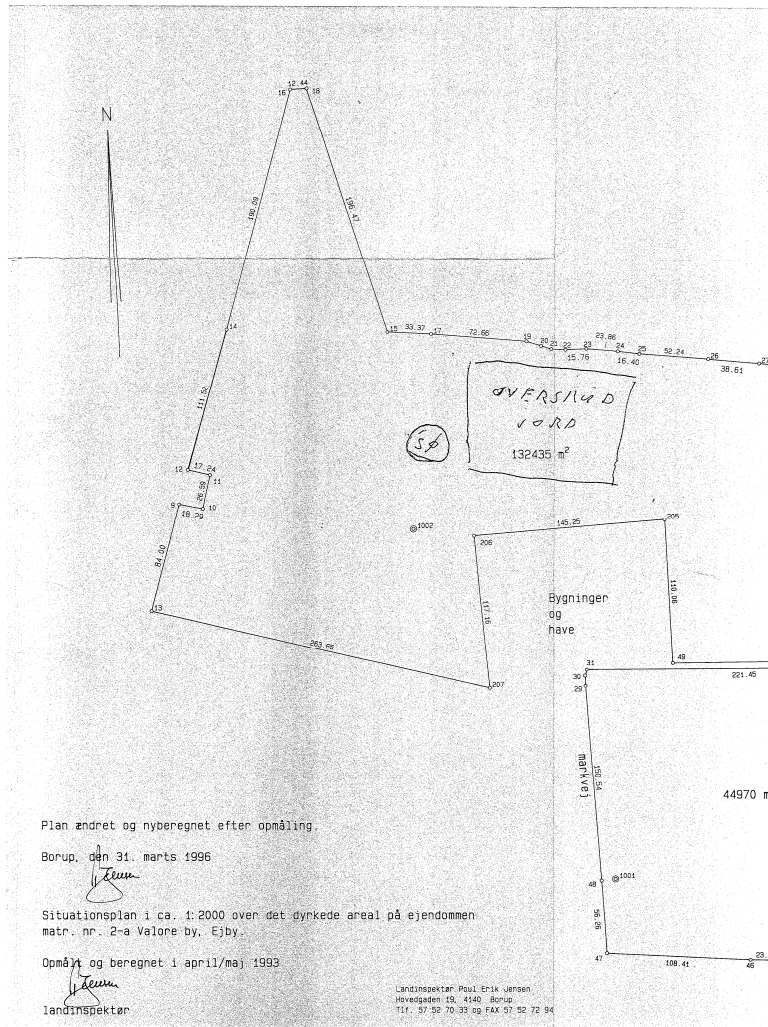
Kort 3: Kort over ejendommen med placering af overskudsjord (blå firkant)

Søen ønskes etableres af hensyn til at skabe noget mere natur på ejendommen.

Dato: 16. januar 2026
Dokumentnr.: 2025-017466-4

Side 4/8

Overskudsjorden er på 1500 m³, og fordeles ud som vist i den blå firkant. Det svarer til ca. 10-15 cm jord i højden.



Kort 4: Plan med placering af sø og overskudsjordens 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

Dato: 16. januar 2026
Dokumentnr.: 2025-017466-4

Side 5/8

Ejendommen ligger inden for et område, der er kortlagt som et område med værdifuldt kulturmiljø og særligt værdifuldt landbrugsområde. Udpegningerne som område med særligt landbrugsområde bliver ikke påvirket af etableringen med søen. Kulturmiljøet påvirkes ikke af søen.

Værdifuldt kulturmiljø

Ejendommen ligger indenfor kulturmiljøet Valore, som udgør en helhed, der er prioriteret som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. Landskabeligt ligger Valore i det åbne småbakkede gårdlandskab med mange velbevarede landsbyer samt ser og skove. Landskabet er kendetegnet ved de store proportioner hvor landskabsrummene er dannet af bakkekarme og skove.

Kulturmiljøet Valore er blandt andet sårbart overfor nedrivning, manglende vedligeholdelse, og til- og ombygninger, der ikke i stil og materialevalg harmonerer med lokal byggeskik, byggeri og anlæg uden for nuværende bebyggelsesstrukturer, fjernelse eller manglende pleje af ejerlaugs-, skov- og udskiftningsgærder med tilhørende beplantning og ophør af landbrugsdriften.

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.

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. 3,4 km sydøst for ejendommen.

Indenfor en radius af 1 km fra det ansøgte er der ikke kendskab til forekomst af nogen bilag IV-arter.

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 10. december 2025 sendt i 14 dages naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Køge Kommune har ikke modtaget nogle bemærkninger fra naboerne.

Dato: 16. januar 2026
Dokumentnr.: 2025-017466-4

Side 6/8

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.

På ejendommen er der ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arten og 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 30 m x 45 m, og vil have en organisk form med afrundede hjørner, i alt på 1400 m².

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

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.

Klagevejledning

Dato: 16. januar 2026
Dokumentnr.: 2025-017466-4

Side 7/8

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:

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.

Dato: 16. januar 2026
Dokumentnr.: 2025-017466-4

§ 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.

Side 8/8

§ 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.