Til ejeren af ejendommen
Gulagervej 13
4180 Sorø

Du har fået landzonetilladelse til minivådområde

Vi giver dig tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til minivåområde på ejendommen:

Adresse.: Gulagervej 13, 4180, Sorø
Matr. nr.: 1as, St. Ladegård Hgd., Slaglille

Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet, og du har modtaget øvrige nødvendige tilladelser.

Tilladelsen gælder kun, hvis du opfylder disse vilkår:

- At overskudsjord udjævnes i tyndt jævnt lag sydvest for minivådområdet.

Vilkårene er begrundet i de hensyn, der skal varetages efter planloven, og de er stillet for at sikre bevarelsen af landskabelige værdier.

Du må først udnytte tilladelsen efter klagefristen
Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet[1], og du har modtaget øvrige nødvendige tilladelser

Klagefristen er på 4 uger[2] og regnes fra den 17-11-2026, hvor tilladelsen bliver annonceret på Planlovsafgørelser | Sorø Kommune (soroe.dk). Du kan læse klagevejledningen nederst i tilladelsen.

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må du først udnytte den, når Planklagenævnet har taget stilling til klagen[3], og du har modtaget de øvrige nødvendige tilladelser.

Klagefristen udløber den 15-12-2026. Umiddelbart efter klagefristen vil landzonetilladelsen blive uploadet til www.plandata.dk, hvorfra den vil være offentlig tilgængelig.

Tilladelsen er gyldig i 5 år
Det vil sige, at du skal søge på ny, hvis du ikke har udnyttet tilladelsen inden 5 år regnet fra datoen på dette brev. Hvis tilladelsen bliver påklaget til Planklagenævnet,

[1] Jf. Planlovens § 60a
[2] Jf. Planlovens § 60, stk. 1 og 2
[3] Jf. Planlovens § 60a, stk. 2

Den 17. november 2026
Sagsnr. 01.03.03-P00-80-26

Teknik, Miljø og Drift
Rådhusvej 8
4180 Sorø
T 57876342
soroekom@soroe.dk
www.soroe.dk

Hans Henning Jensen
hhje@soroe.dk

regnes gyldigheden fra datoen for nævnets afgørelse under forudsætning af, at nævnet stadfæster tilladelsen.

Tilladelsen vedrører kun landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7[4].

Du skal også være opmærksom på

Fund af arkæologisk materiale
Du skal standse jordarbejdet, hvis du under arbejdet finder spor af fortidsminder. Derefter skal du straks kontakte Museum Vestsjælland, Arkæologi, Forten 10, 4300 Holbæk, tlf. 59 43 23 53[5]. Vi har sendt en kopi af landzonetilladelsen til museet. Inden du begynder jordarbejdet, kan du bede Museum Vestsjælland oplyse, om der er risiko for at ødelægge af fortidsminder[6].

Jordforurening
Hvis du under bygge- eller jordarbejder konstaterer en forurening af jorden eller der sker en forurening af jorden, skal du give besked til Sorø Kommune[7], som er jordforurenings myndighed, på tlf. 57 87 60 00.

Servitutter
Du skal være opmærksom på, at der på din ejendom kan være tinglyst privatretlige servitutter som Sorø Kommune ikke påser. Du skal overholde eventuelle tinglyste servitutter, som du kan finde på www.tinglysning.dk.

Din ansøgnings indhold

Du har søgt om at etablere et minivådområde på cirka 7100 m^2 til opsamling af drænvand.

Minivådområdet bliver etableret ved afgravning af op til 2 meter jord. Omkring minivådområdet bliver etableret et dige på op til 2 meter. Diget skal sikre at drænvandet tilbageholdes i nogle sedimentationsafsnit inden, at det ledes ud i Tuel Å. Siderne i minivådområdet graves med en hældning på cirka 30 grader. Jordarbejdet omfatter afgravning af cirka 6000 m^3 jord, hvoraf cirka halvdelen placeres i digerne omkring vådområdet. Den øvrige jord (overskudsjorden) skal placeres sydvest for minevådområdet.

I ansøgningen har du angivet en el-ledning. Bemærk at SEAS (nu Andel) skal underettes mindst 8 dage forud for jordarbejder forbundet med fare for beskadigelse af elkablet.

[4] Jf. planlovens kapitel 7
[5] Jf. museumslovens § 27
[6] Jf. museumslovens § 25
[7] Jf. jordforureningslovens § 71

Du skal etablere minivådområdet overens med de tegninger, som vi har modtaget i ansøgningen af 26-06-2026 og 20-08-2026. Dvs. hvis du eksempelvis vil ændre på placeringen eller den udformning af minivådområdet, så skal du kontakte kommunen, der skal godkende ændringerne.

Ejendommen ligger i landzone, hvor en ændret anvendelse kræver landzonetilladelse[8] fra kommunen.

Den omtrentlige placering af vådområdet er vist med blå og grøn signatur på kortet fra ansøgningen:



Naboorientering

Vi har ikke foretaget naboorientering, da vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne[9]. I vurderingen har vi lagt vægt på, at minivådområdet skal placeres tæt op ad Tuel Å, hvorfor det vil være usandsynligt, at naboers drænsystemer vil blive berørt af gravearbejdet.

[8] Jf. planlovens § 35, stk. 1
[9] Jf. planlovens § 35, stk. 5

Vi vurderer at det ansøgte ikke vil påvirke et Natura-2000-område eller bilag IV-arter

Kommunen skal ifølge planhabitatbekendtgørelsen[10] vurdere om det, der gives landzonetilladelse til, kan påvirke de internationale beskyttelsesområder væsentligt. I den konkrete sag har vi vurderet, at det ansøgte ikke kan påvirke et Natura-2000-område væsentligt, da det nærmeste område ligger cirka 3 km væk. Kommunen skal også ifølge planhabitat-bekendtgørelsen[11] vurdere, om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Vi vurderer, at det ansøgte ikke vil få negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

Minivådområdet kræver ikke dispensation fra åbeskyttelseslinjen

Minivådområdet kræver en tilladelse efter vandløbsloven. Derfor er minivådområdet undtaget forbuddet om terrænændringer indenfor åbeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelseslovens undtagelsesbestemmelse § 16, stk. 2, pkt. 1.

Områdetyper fra kommuneplanen på din ejendom

I Sorø Kommuneplan 2023-2034 er der udpeget flere forskellige områdetyper for at beskytte eksempelvis landskabet, kulturhistorien og oplevelsen af kirkerne. Derudover er flere af kommunens landsbyer blevet afgrænset, hvor der indenfor afgræsningen gælder særlige regler, når du skal opføre nyt byggeri.

Følgende udpegninger på din ejendom er indgået i vores vurdering af din ansøgning.

Ejendommen ligger i et område, der i Sorø Kommuneplan 2023-2034 er udpeget som **større sammenhængende landskab**, der rummer egnskarakteristiske og oplevelsesrige landskaber af betydelig kvalitet, der eksempelvis knytter sig til skove, søer og åer. Det er områder, hvor en bestemt geologi eller arealanvendelse skaber et større sammenhængende område, der skiller sig ud fra det omgivende landskab. Konkret ligger området i en ådaldal ned til Tuel Å. Arealerne ned til åen er primært dyrket landbrugsjord. Dvs. der ikke tale om en ådal med uberørt natur.

Vores begrundelse for tilladelsen

Sorø kommune har ved behandling af sagen lagt vægt på:

- At minivådområdet skal placeres i ådal, der ikke består af uberørt natur.
- At minevådområdets og dets diger vil være delvist skjult af beplantning.
- At minivådområdet og dets diger ikke vil kunne ses fra offentlig vej.

[10] Jf. Planhabitatbekendtgørelsen § 4, stk. 1 og § 5, stk. 1, pkt. 2.
[11] Jf. Planhabitatbekendtgørelsen § 7, stk. 1, pkt. 1 og 2.

Vi vurderer således ikke, at det ansøgte minivådområde vil tilsætte de landskabelige og planmæssige forhold, som kommunen skal varetage med planloven.

Klagevejledning

Du kan klage over tilladelsen og de vilkår den er givet med[12] til Planklagenævnet.

Derudover kan følgende klage over afgørelsen:

- Adressaten for afgørelsen
- Ejeren af den ejendom, som tilladelsen vedrører
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- Lokale foreninger og organisationer, som har en retlig eller væsentlig interesse i afgørelsen
- Landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer
- En berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Erhvervs- og vækstministeren

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal klagen indsendes digitalt til Sorø Kommune via Planklagenævnets Klageportal hos Nævnenes Hus. Klageportalen findes på www.naevneneshus.dk. Du logger på med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Planklagenævnet opkræver et gebyr for at klage. Gebyrets størrelse kan ses på www.naevneneshus.dk. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Sorø Kommune, der herefter videresender din anmodning til Planklagenævnet. Nævnet træffer afgørelse om, hvorvidt de vil imødekomme din anmodning.

Klagefristen udløber den 15-12-2026. Klagefristen regnes i hele døgn. Det vil sige, at klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. En klage skal således være tilgængelig for Sorø Kommune i Klageportalen (det vil sige, at du har godkendt og betalt gebyr/bestilt en faktura i Klageportalen) senest kl. 23.59 på den dag, hvor klagefristen udløber.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen[13].

[12] Jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.
[13] Jf. planlovens § 62, stk. 1.

Du er velkommen til at kontakte kommunen, når klagefristen er udløbet. Du vil kun få besked fra os, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, skal nævnet tage stilling i sagen, før du kan udnytte tilladelsen[14].

Venlig hilsen

Hans Henning Jensen
Landskabsvalter

Kopi af denne tilladelse er sendt til:

- DN-Lokalkomite Sorø: E-mail: dnsoroe-sager@dn.dk
- Museum Vestsjælland: E-mail: plan@vestmuseum.dk
- Dansk Ornitologisk Forening: E-mail: natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening Lokalforening: E-mail: soroe@dof.dk
- Friluftsrådet Sorø. E-mail: soroe@friluftsraadet.dk
- Friluftsrådet, Sekretariatet: E-mail: lokalraad@friluftsraadet.dk

[14] Jf. planlovens §60a, stk. 2.