

dre, og arealet ville dermed blive langt lettere at køre på med de store maskiner. Desuden ville en tilladelse gøre det muligt at forny de eksisterende fælles drænrørledninger. Kommunen begrundede afslaget med, at terrænregulering kun kan ske med dokumenteret klasse 0 jord, og at der normalt meddeles afslag på en varig terrænregulering ud over +/- ½ m. Kommunen vurderede, at den ønskede terrænregulering var for omfattende, og at den ville få en negativ indvirkning på landskabet. Kommunen bemærkede, at ren jord ifølge kommuneplanen kunne udbringes på landbrugsarealer frem for at blive lagt i deponi, men at det skulle ske på en måde, så landskabets oprindelige linjer ikke blev sløret.

Nærværende sag

I januar 2009 blev der afholdt et møde mellem ansøger og myndighed, hvor det blev drøftet, hvorfor terrænregulering ønskedes, hvor behovet var størst, og i hvilket omfang reguleringen ønskedes. Kommunen ville melde tilbage, om en landzonesagsbehandling kunne accepteres.

Herefter underrettede kommunen ansøger om, at i områderne 1 og 2/matriklerne 5a og 5d ville en regulering på ca. 1 m kunne sagsbehandles, og at det ikke var ønskværdigt med en regulering dækkende hele det ønskede areal i område 3/matrikel 6h, men at en mindre regulering på ca. 1 m kunne accepteres i forbindelse med det nordligst beliggende meget skrånende terræn. Inden en eventuel ny sagsbehandling anbefalede kommunen ansøger at fremsende tværsnit, hvor nuværende og fremtidigt terræn skulle fremgå og være kotesat.

Ansøger fremsendte derpå otte tværsnit markeret fra 1 til 8 – henholdsvis 3 tværsnit nord for Ådalvej, 2 tværsnit syd for Ådalvej og 3 tværsnit vest for Marupvej - samt oplyste, at der kun ville blive tilført klasse 1 jord. Tværsnittene 1 – 3 på matr.nr. 5a viser i ansøgningen reguleringer på op til 1,29 m, tværsnittene 4 – 5 på matr.nr. 5d viser reguleringer på op til 1,21 m, og tværsnittene 6 – 8 på matr.nr. 6h viser reguleringer på op til 1,64 m.

Det fremgår af Holbæk Kommunes landzonetilladelse, at der på de arealer, der vedrører tværsnittene 1 – 5, er givet tilladelse til terrænregulering som ansøgt, at der på de arealer, der vedrører tværsnittene 6 – 7, er givet tilladelse til en terrænregulering, der ikke må overstige 1 m, og at der på arealet, der vedrører tværsnit 8, er givet tilladelse til en terrænregulering, der ikke må overstige 0,5 m. Tilladelsen blev givet på vilkår om,

- at ødelagte dræn udskiftes inden terrænregulering og inden udgangen af 2009,
- at der anvendes jord, der overholder grænseværdierne for kategori 1 jord,
- at jorden vedrørende kobber overholder grænseværdien for klasse 0 jord,
- at prøveudtagning og analyser skal foretages i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, og

- at der efter endt regulering fremsendes dokumentation for terrænets regulering.

Endvidere stillede kommunen krav til dokumentationen herfor.

Holbæk Kommune har begrundet afgørelsen med, at det ønskede projekt som beskrevet for matriklerne 5a og 5d ikke vil påvirke de landskabelige værdier negativt. Kommunen har ikke kunnet efterkomme den ønskede regulering på op til 1,64 m på matr.nr. 6h vest for Marupvej, da en sådan regulering vil udviske det smukt kuperede område og dermed gå ud over områdets landskabelige værdier. En mindre regulering på matr.nr. 5h på mellem 0,5 og 1 m vil dog kunne tillades uden at påvirke landskabet negativt og uden at være i strid med kommuneplanens ovennævnte udpegede områder. Under sagsbehandlingen har kommunen i øvrigt lagt vægt på, at terrænreguleringen ikke tilsidesætter de landskabelige og naturmæssige hensyn, som kommunen skal varetage i medfør af planloven og naturbeskyttelsesloven.

Holbæk Kommune har anført, at spørgsmålet om en forbedret dyrkningsmæssig udnyttelse og værdi af landbrugsarealerne ikke er indgået i kommunens samlede vurdering.

Holbæk Kommune har desuden bemærket, at den begunstigede straks skal henvende sig til Museet for Holbæk og Omegn, hvis der sker arkæologiske fund i forbindelse med udnyttelse af tilladelsen, og at den begunstigede straks skal underrette kommunen, hvis der under jordarbejderne konstateres en forurening af jorden.

Klager, Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling, har gjort gældende, at tilladelsen er alt for upræcis i kravene til terrænreguleringen, og at der ikke tages de fornødne hensyn til de landskabelige værdier.

Til støtte herfor har klager navnlig anført, at en terrænregulering på op til 1,29 m i alvorlig grad vil udviske det kuperede landskab, der karakteriserer området. Der er endvidere en stor risiko for, at der vil blive tale om opbevaring af store mængder jord (jordhotel), da der ikke i tilladelsen er angivet nogen slutdato for reguleringen, og da der heller ikke er angivet en maksimal grænse for den tilladte mængde af tilført jord. Et hjørne af marken på matr. 5a har, jf. ortofoto på Danmarks Miljøportal, således været anvendt til skiftende jordoplag i hvert fald siden 1999, og omkring gården er der mellem 2006 og 2008 deponeret store mængder af jord m.m., så der er etableret en større holdeplads med en høj skrænt ned til terræn, jf. ortofoto.

Hvis der er tale om så store mængder jord som oprindeligt tiltænkt (290.000 m³), er der ifølge klager ikke tale om en regulering af terrænet med henblik på en forbedring af dyrkningsmulighederne, men om spekulation i deponering af overskudsjord. Den oprindelige og afslåede ansøgning på regu-

lering på op til 6 m og 290.000 m³ jord viser med al tydelighed, at det oprindelige sigte med projektet i hvert fald var deponering af jord og ikke dyrkningshensyn.

Endelig anser klager ikke bemærkningen om, at det lokale museum skal kontaktes ved arkæologiske fund, for tilstrækkelig. Hvis der afrømmes muld og køres med store maskiner i forbindelse med deponeringen, ødelægges en stor del af de eventuelle arkæologiske fund som stolpehuller og gruber, og det må der kræves, at arealet prøvegraves af museet inden jorddeponeringen.

På den baggrund har klager anbefalet, at Naturklagenævnet ændrer kommunens tilladelse til et afslag, subsidiært, at der bør stilles krav til deponeringens varighed, og at der fastsættes en maksimumgrænse på 0,5 m for deponeringen og et maksimum for den mængde jord, der må tilføres. Denne grænse skal beregnes ud fra dyrkningsmæssige forhold og ikke ansøgerens ønske om at tjene penge på at deponere overskudsjord.

Ejeren har bestridt, at en terrænregulering på 1,29 m i alvorlig grad vil udviske det kuperede terræn.

For så vidt angår en slutdato for reguleringen har ejeren anført, at det kan gøres inden for to år, hvis han kan få den fornødne jord i de mængder, der skal til. Det forventes imidlertid, at der går tre-fire år. Der er ikke tale om jordhotel til opbevaring af store mængder jord; jorden vil øjeblikkeligt blive lagt ud, da det er landbrugsjord, som ejeren kan dyrke, og det er fordelagtigt at få området ind i en dyrkningsplan igen hurtigst muligt.

Det er korrekt, at der ligger en bunke jord på marken på matr. 5a; det er udelukkende ren muldjord, som harpes og sælges i webbutikken. Mængden, som har været opbevaret, er 400-500 m³ muldjord. Det er ligeledes korrekt, at ejeren har lavet en plads omkring ejendommen, da der var for lidt plads til maskiner, halm, grus, sten m.m. til brug for den daglige drift. Der har aldrig været jord på denne plads. På den omtalte skrænt er der pålagt muldjord, så det ser ordentligt ud. Der er søgt om tilladelse hos Holbæk Kommune til etablering af pladsen.

Ejeren har bestridt, at der skulle være tale om store mængder jord (290.000 m³) som oprindeligt tiltænkt, og at der skulle være tale om spekulation om deponering af overskudsjord. Det er udelukkende af dyrkningshensyn for at få vandledende jord gjort bedre. Det område, hvor ejeren søgte om regulering på op til 6 m, er netop det område, hvor der fra bund til top er 20 m. Her er der så stejlt, at det er vanskeligt at køre opad med gængse landbrugsmaskiner. Det er i dette område, kommunen nu har givet tilladelse til maksimalt 0,5 m påfyldning.

Endelig kan ejeren ikke forstå, at Holbæk Museum skulle prøvegrave et areal, hvor der skal dozes 50 centimeter muld af, når han i forvejen kører på arealet med landbrugsmaskiner og harver/pløjer i

35 centimeters dybde. Når arealet grubbes, sker det i 65 centimeters dybde. Jorden behandles i dag dybere ved ganske almindeligt landbrugsarbejde og med fare for at påvirke stolpehuller og gruber. Hvis der skulle have været noget interessant, ville det have været ødelagt ved ejerens grubning, og en prøvegravning af arealet ville derfor ikke føre til noget.

Ejeren har oplyst, at den totale mængde jord, som påkøres arealet, vil blive 100.000 – 120.000 m³.

Den af klager forlangte maksimumgrænse på 50 centimeter påfyldt jord er ikke nok jord oven på de drænledninger, som bliver etableret. Jorddeponeringens primære formål er at dække for nyetablerede drænledninger.

Ifølge ejeren er det med dyrkningsmæssige forhold for øje, og ikke for at skulle tjene penge på at deponere overskudsjord; alene dræning af arealet koster 500.000 kr., og oveni kommer udgifter til bulldozer, medarbejdere m.m. Det er ren jord, der fyldes på arealet; ren jord får man ikke mange penge for at modtage. Hvis ejeren er heldig, kan projektet gå i nul, og han får etableret en god jord med gode dyrkningsmæssige egenskaber uden at have udjævnet de store niveauforskelle.

Ejeren har præciseret, at det er en landbrugsbedrift med landbrugspligt, som skal drives og dyrkes landbrugsmæssigt korrekt. Dette kan ikke lade sig gøre p.t., da vandet løber oven på jorden.

Afgørelse

Planlovens § 35, stk. 1, bestemmer, at ændring i anvendelsen af ubebyggede arealer i landzone forudsætter tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Den konkrete afgørelse træffes navnlig på grundlag af de planlægningsmæssige og landskabelig hensyn, som ifølge lovens formål skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. Ved afgørelsen vil der endvidere kunne henses til den betydning, afgørelsen kan få for lignende sager.

Et af formålene med landzonebestemmelserne er at sikre, at landskabelige hensyn tilgodeses, og at udviklingen sker i overensstemmelse med region- og kommuneplanlægningen.

§ 36, stk. 1, nr. 4, bestemmer, at der ikke kræves landzonetilladelse til ”ibrugtagen af...arealer til landbrug”.

Efter Naturklagenævnets praksis er mindre opfyldninger af landbrugsarealer (terrænreguleringer) ikke ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, hvis opfyldningen har til formål at forbedre landbrugsdriften, og arbejderne ikke medfører, at arealerne udtages fra

omdrift i længere tid. Deponering af jord på landbrugsarealer kan efter omstændighederne være ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse. Det afhænger blandt andet af deponeringens omfang, af tidshorizonten og af hovedformålet.

Klager har anført, at der er tale om spekulation i deponering af overskudsjord og ikke om regulering af terrænet med henblik på en forbedring af dyrkningsmulighederne, hvis der er tale om så store mængder jord som oprindeligt tiltænkt (290.000 m³). Klager har derfor anbefalet Naturklagenævnet at ændre kommunens tilladelse til et afslag. Subsidiært, at der bør stilles krav til deponeringens varighed, og at der fastsættes en maksimumgrænse på 0,5 m for deponeringen og et maksimum for den mængde jord, der må tilføres.

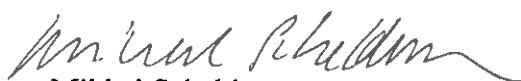
Ejeren har oplyst, at den totale mængde jord, som påkøres arealet, vil blive 100.000–120.000 m³, og at terrænreguleringen sker af dyrkningsmæssige grunde. Jorddeponeringens primære formål er at få vandledende jord gjort bedre og beskytte nye drænledninger, og en maksimumgrænse på 0,5 m påfyldt jord er ikke nok til at beskytte disse.

Ud fra en samlet vurdering af sagens oplysninger lægger Naturklagenævnet til grund, at terrænreguleringens hovedformål er at forbedre den jordbrugsmæssige udnyttelse af arealerne, som hurtigst muligt skal ind i en dyrkningsplan igen. Der er tale om ganske betydelige mængder jord, som vil påvirke landskabet.

En sådan ændring af arealerne af hensyn til landbrugsdriften kan uanset jordpåfyldningens omfang ikke anses som en ændret anvendelse omfattet af § 35. Endvidere undtager bestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 4, generelt ibrugtagen af arealer til landbrug fra kravet om landzonetilladelse.


Naturklagenævnet finder herefter ikke, at planloven hjemler mulighed for at gribe ind over for de ansøgte aktiviteter.

Naturklagenævnet ophæver derfor Holbæk Kommunes afgørelse af 11. september 2009 om landzonetilladelse, da terrænreguleringen er umiddelbart tilladt.



Mikkel Schaldemose

viceformand



Jann Vater
fuldmægtig