



Afgørelse om jordforbedring ved Fredtoften i Kokkedal

Afgørelse vedrørende ansøgning om jordforbedring i form af terrænregulering til forbedring af landbrugsdrift ved matrikel nr. 6f, Brønsholm By, Karlebo og matrikel nr. 2c Avderød By, Karlebo

Afgørelse

Fredensborg Kommune, Center for Byudvikling, Miljø og Erhverv har truffet afgørelse vedrørende ansøgning af den 1. april 2019 om jordforbedring i form af terrænregulering på ovenstående matrikler, som er beliggende ud til henholdsvis Fredensborg Kongevej, Fredtoftevej og Avderødvej – se kortbilag 3 for geografisk placering. Denne afgørelse omhandler således begge matrikler, som har samme ejer.

Ifølge "Vejledning om landzoneadministration Planlovens §§34-38" kræver opfyldning af ren jord ikke landzonetilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1, hvis opfyldningens formål er at forbedre landbrugsdriften.

Fredensborg Kommune har bedt ansøger om, at fremsende dokumentation for at terrænreguleringen har til formål at gøre arealerne mindre vandlidende, så dyrkningen af landbrugsarealerne forbedres. Denne dokumentation er blevet fremsendt og er, sammen med andet materiale, lagt til grund for vores afgørelse.

De nævnte matrikler har været vandlidende over en længere periode. På Fredensborg Kommunes luftfoto i perioden 2014-2017 ses tydelige mørke pletter på kortet på begge matrikler – se kortbilag 1 bagerst i denne afgørelse.

Det er Fredensborg Kommunes vurdering ud fra ansøgningen, at den ansøgte jordtilførsel har et jordforbedrende formål, og således kræver det ansøgte ikke landzonetilladelse og er umiddelbart tilladt. Den nærmere begrundelse og forudsætninger for afgørelsen fremgår nedenfor.

Området omkring Fredtoften og Fredtoftevej er i Kommuneplan 2017 udpeget med landskabsværdier, hvorfor der stilles krav om at jordforbedringen på begge matrikler så vidt muligt skal ligne og glide sammen med de omgivende naturlige terrænformer

Yderligere er hele matrikel nr. 6f, Brønsholm By, Karlebo omfattet af transportkorridoren mens ca. en tredjedel af matrikel nr. 2c Avderød By, Karlebo er omfattet af korridoren.

Formålet med transportkorridoren er, at holde korridoren fri for byudvikling og byanlæg samt at sikre passagemulighed for fremtidige trafik- og forsyningsanlæg på steder, hvor ny bymæssig bebyggelse ellers ville blive en barriere.

Ifølge vejledning om administration af transportkorridoren i hovedstadsområdet skal reservationen sikre, *"...at transportkorridorarealerne holdes fri for udlæg af ny byzone i kommune- og lokalplanlægningen, og at landzoneadministrationen inden for reservationen undgår placering af ny bebyggelse til byfunktioner, der ikke har naturlig tilknytning til det åbne land, dvs. bebyggelse, der ikke har med landbrug, skovbrug og lign. at gøre."*

Da der i ansøgningen ikke ansøges om ny bebyggelse eller ny anvendelse, men alene er tale om jordforbedring og terrænregulering, vurderes dette ikke at besværliggøre eller umuliggøre de målsætninger og formål, der ligger til grund for arealreservationen af transportkorridoren. Derudover vurderes jordopfyldningen ikke at være til hinder for fremtidig sikring af passagemulighed for mulig trafik- og forsyningsanlæg.

Begrundelse

Af ansøgningen fremgår det, at formålet med jordopfyldningen og terrænreguleringen er at opnå en driftsmæssig forbedring af de dyrkede arealer. For at underbygge dette, har ansøger dokumenteret, at de to matrikler begge er vandlidende og derfor ikke kan dyrkes optimalt landbrugsmæssigt.

Efter gældende praksis kan deponering af jord på landbrugsarealer være ensbetydende med en ændret anvendelse, som kræver landzonetilladelse. Det afhænger blandt andet af jorddeponeringens omfang, tidshorisont og hovedformålet.

Det er Fredensborg Kommunes vurdering, at de to ansøgte jordopfyldninger og terrænreguleringer ikke vil udløse krav om landzonetilladelse under visse forudsætninger, som fremgår i det følgende afsnit. De nævnte forudsætninger gælder for begge de to ansøgte matrikler; matrikel nr. 6f, Brønsholm By, Karlebo og matrikel nr. 2c Avderød By, Karlebo.

Som nævnt kan Fredensborg Kommune konstatere via luftfoto, at områderne har været vandlidende gennem længere tid og sammen med dokumentationen fra drænmasteren, har det ført til vores vurdering om at jordopfyldningerne på begge matrikler er nødvendige for at forbedre den landbrugsmæssige drift og derfor ikke kræver landzonetilladelse.

Fredensborg Kommune har som baggrund for denne afgørelse læst Planklagenævnets orientering om nævnets praksis i sager om landzonetilladelse til terrænregulering. Heri fremgår det blandt andet, at:

"Planklagenævnet finder, at der i forbindelse med vurderingen af, om forholdet kræver landzonetilladelse jf. § 35, stk. 1, alene kan lægges vægt på, om den ansøgte terrænregulering er nødvendig for at forbedre den landbrugsmæssige drift."

Da ansøger har frembragt dokumentation for, at de ansøgte arealer er vandlidende, hvilket Fredensborg Kommune ligeledes har kunne konstatere via kommunens luftfotos over en årrække, er det kommunens vurdering, at det ansøgte ikke kræver landzonetilladelse, da der er tale om en forbedring af den landbrugsmæssige drift.

Om andre hensyn i forhold til en ansøgning om jordforbedring (som kan dokumenteres) skriver Planklagenævnet videre i deres orientering:

"Der er ikke i planloven hjemmel til at inddrage landskabelige eller naturmæssige hensyn ved vurderingen af, om en terrænregulering udgør ændret arealanvendelse. Det samme gælder trafikale hensyn og nabohensyn."

Forudsætninger for jordforbedringen

Arealanvendelse og landskab:

- At arealerne er udlagt og benyttes til landbrugsformål før og efter terrænreguleringen
- At reguleringen af terrænet sker på baggrund af forbedring af dyrkningspotentialerne af arealerne
- At jorddeponering og terrænregulering kun foretages på det areal, som er angivet på de vedlagte kortbilag og på matrikel nr. 2c Avderød By, Karlebo skal der holdes en respektafstand på minimum 10 meter fra § 3-områderne – se kortbilag 2 bagerst i denne afgørelse. Forud for deponeringen af jord skal der i området opsættes pæle for at sikre afstanden til § 3-området. Kontakt biolog Claus Matzen på cmat@fredensborg.dk
- Hvis jordhåndteringsprojekterne udføres som beskrevet i betingelserne i denne afgørelse, kan Fredensborg Kommune, Team Miljø godkende projekterne. I det omfang kommunen bliver

opmærksom på, at projekterne ikke udføres som beskrevet, kan vi blive nødt til at stoppe sagen og revurdere betingelserne

- Mængden af tilkøbt jord skal dokumenteres med udgangspunkt i før- og efterniveauet. Yderligere må der ikke tilføres mere jord end det ansøgte på begge matrikler
- At terrænet ikke reguleres med mere end 1 meter i højden på nogen af de to matrikler
- At terrænet efter reguleringen i videst muligt omfang ligner og glider sammen med de omgivende naturlige terrænformer
- At landskabets eksisterende hældningsretninger bevares, så eventuel afstrømning af vand mod tilstødende veje og naboejendomme ikke øges
- På matrikel nr. 2c Avderød By, Karlebo skal eksisterende brønde i forbindelse med det offentlige vandløb Sideløb A til Gunderødløbet hæves ved deponering af jord omkring disse, så at toppen af brønden er minimum 0,5 meter over terræn.
-
- At midlertidige jorddepoter anbringes i en sådan afstand til naboejendomme og vej, at der ikke kan ske udskridning af materiale eller afstrømning af vand til disse
- At ansøger ved kørsel i området benytter sine egne tilkørselsveje og overkørsler ved transport af den tilførte jord
- At al jordopfyldning og terrænregulering er færdiggjort inden for de angivne 4-6 måneder fra opstart, som anført i ansøgningen

Jordhåndtering:

- Inden levering af jord til områderne på matriklerne 6f og 2c, skal jorden være analyseret, anmeldt, anvist og godkendt af Fredensborg Kommune efter reglerne i Bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord. Det er således bekendtgørelsens regler vedr. analyseomfang og parametre, der skal anvendes. Det betyder, at der som udgangspunkt skal analyseres 1 prøve pr. 30 tons jord
- Der må kun benyttes ren jord, som overholder grænseværdierne for klasse 0 jord, idet arealerne benyttes landbrugsmæssigt (kriterierne findes i bilag A3 til Vejledning til håndtering af jord på Sjælland)

- Den rene jord må ikke indeholde fremmedlegemer, herunder rester af affald. I forbindelse med modtagelsen af jorden skal der derfor foretages en visuel kontrol af jorden
- Der skal benyttes køresedler ved flytning af jorden. (Af køresedlerne skal der fremgå jordmængde og jordens oprindelse). Køresedlerne udleveres på den arbejdsplads, hvorfra jorden bortkøres, og afleveres dagligt til dozerføren
- Der skal løbende udarbejdes opgørelse over modtaget jord, så det sikres at den anviste mængde jord ikke overskrides
- Når jordforbedringen er afsluttet på de to matrikler, skal der sendes en slutrapport til Fredensborg Kommune (Team Miljø), som sammenfatter oplysninger om den udførte jordhåndtering, herunder kopi af anvisninger, køresedler samt vejelister.
- Hvis jorden flyttes fra andre kommuner, skal jordflytningen godkendes af Fredensborg Kommune, før jorden anvises

Spørgsmål og de nærmere vilkår for godkendelse af jordflytning afklares med team Miljø, Ditte Bering på tlf. 72 56 59 20 eller e-mail miljoe@fredensborg.dk.

Støj:

- At arbejdet (både kørsel som terrænregulering) vil blive udført på hverdage i tidsrummet kl. 7-17.

Trafik:

- Inden jordopfyldningen påbegyndes skal der ansøges om en formel overkørselstilladelse, som kræver, at der fremsendes oplysninger om hvordan overkørslerne ønskes opført og hvilke tiltag man tænker at tage for at forhindre skader på de offentlige veje. Ansøgning og spørgsmål om trafik og overkørsler skal rettes til Team Trafik på tlf. 72 56 59 58 eller e-mail trafik@fredensborg.dk.
- Ansøger må forvente krav om, at vejene omkring jordflytningen skal fejles de dage, hvor der tilkøres jord til matriklerne

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Planklagenævnet bliver sekretariatsbetjent af Nævnenes Hus. Du klager via Klageportalen. Indgang til Klageportalen kan du finde på www.borger.dk og www.virk.dk, ved at søge efter 'Klageportal'. Du logger på ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af www.nmkn.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Gebyrets størrelse reguleres hvert år. 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 den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen (Fredensborg Kommune). Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Afgørelsen kan påklages af ministeren og i øvrigt af enhver med retlig interesse i sagens udfald, jf. planlovens § 58 stk. 1.

Når en klage er indgivet behandler Fredensborg Kommune i første omgang klagen, og sender sagen til Planklagenævnet vedlagt kommunens udtalelse, samt de dokumenter der er indgået i sagens bedømmelse.

Afgørelsen kan påklages til fuld efterprøvelse af både rets- og skønsspørgsmål.

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen, jf. planlovens § 60. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Rettidig klage har opsættende virkning for den påklagede afgørelse, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet.

Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er offentliggjort jf. planlovens § 62.

Venlig hilsen

Jonas Astrup Awaad
Byplanlægger
Center for Byudvikling Miljø og Erhverv
Fredensborg Kommune

Kortbilag 1

Som det fremgår af nedenstående luftfoto fra Fredensborg Kommunes webgis er de mørke pletter på kortet de landbrugsarealer, som er vandlidende og som i årene 2014, 2015 og 2016 har været vanskelige at dyrke. Den blå markering er den placering, hvor ansøger har ansøgt om jordpåfyldning på de to matrikler matrikel nr. 6f, Brønsholm By, Karlebo og matrikel nr. 2c Avderød By, Karlebo.



Kortbilag 2

Der skal holdes en repektafstand til § 3-området på minimum 10 meter på matrikel nr. 2c Avderød By, Karlebo – se den blå markering.



Kortbilag 3

Geografisk placering af de to matrikler nr. 6f, Brønsholm By, Karlebo og matrikel nr. 2c Avderød By, Karlebo

