

Dansk Miljørådgivning A/S
Att.: Elisabeth Vagtborg Eskildsen
Kilde Alle 20-22
3600 Frederikssund

Sendt på mail: eve@dmr.dk

Den 12. december 2024

Afgørelse - terrænregulering

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 30-07-2024 vedrørende landzonetilladelse til terrænregulering af 2 områder på ejendommen matr. nr. 14 a, Hørve By, Hørve, beliggende Dragsmøllevej 39, 4534 Hørve. Du har søgt på vegne af Everborg Nordic ApS.

Vi har løbende modtaget supplerende oplysninger til ansøgningen og senest den 27-11-2024, hvor vi modtog en landbrugsfaglig udtalelse til det ansøgte projekt.

Afgørelse

Det er vores vurdering, at den ansøgte terrænregulering ikke kræver landzonetilladelse under forudsætning af:

- at terrænregulering udelukkende foregår med dokumenteret ren jord/kategori 1 jord (jf. Jordflytningsbekendtgørelsen) og uden indhold af lette kulbrinter
- at jordtilkørslen ikke udføres under fugtige/våde forhold, da det vil ødelægge jordstrukturen og dermed ikke være en forbedring af projektområdernes landbrugsmæssige drift
- at den jordforbedrende terrænregulering i øvrigt sker i overensstemmelse med de oplysninger, kommunen har modtaget;
 - ansøgning af 30.07.2024,
 - supplerende oplysninger af 10.09.2024 med landinspektørens højdemodel dateret 05.09.2024,
 - landbrugsfaglig udtalelse til projektet fra november 2024.

Der er i vurderingen lagt vægt på:

- at de 2 projektområder fremstår vandlidende og at gennemgang af årlige luftfoto for de seneste ca. 10 år viser, at der i varierende grad har været problemer med at dyrke og køre på de anmeldte områder.
- den ansøgte jordmængde (64.500 m³) og arealet der skal terrænreguleres, samt den af landinspektøren oplyste højde på terrænreguleringen er proportionale i forhold til de konkrete dyrknings-udfordringer på arealet. Landinspektørens højdemodel af 05.09.2024 er vedhæftet denne afgørelse.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over denne afgørelse, kan den kun udnyttes, hvis Planklagenævnet fastholder afgørelsen, jfr. Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024 § 60a, stk. 1 og 2.

Det er til enhver tid grundejer, der har ansvaret for:

- at jorden ikke er forurenset
- at der ikke påfyldes mere jord end ansøgt
- at projektet ikke er i strid med anden lovgivning.

Jordarbejdet skal meddeles til Odsherred Kommune 14 dage inden opstart og jordarbejdet skal ligeledes færdigmeldes til Odsherred Kommune. Opstart og færdigmelding skal ske til miljoe@odsherred.dk.

Ejendommen har et samlet areal på 53 ha, bestående af matr. nr. 14a og 14s begge Høve by, Høve Der er landbrugspligt på ejendommen.

Odsherred Kommune skal vurdere, hvorvidt den anmeldte terrænregulering kan anses for at være nødvendig for driften af landbrugsejendommen eller om der er tale om et forhold, som kræver landzonetilladelse.

På baggrund af de fremsendte oplysninger af 17.04.2024 vurderede Odsherred Kommune, at denne terrænregulering ville kræve en landzonetilladelse. Den anmeldte terrænregulering kunne være ud over, det der anses at være nødvendigt for ejendommens landbrugsmæssige drift.

Terrænreguleringen vil derfor kunne karakteriseres som opbevaring af jord, hvorfor terrænreguleringen og jordtilførslen vil kunne kræve landzonetilladelse.

Vi medgav, at der er terrænforskelle på ejendommens landbrugsarealer, men det er generelt for områdets landskab, at det er kuperet.

Den 30.07.2024 modtager vi ansøgning om landzonetilladelse til terrænregulering af 3 områder (i alt 96.690 m²) på ejendommens 2 matrikler. I alt ønskes terrænreguleret med ca. 54.000 m³ jord udlagt i en højde på 1-3,4 m. Ansøgningen var i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

I ansøgningen oplyser du, at jorden er dokumenteret ren fra virksomhedens eget oplag. Jorden stammer fra andre projekter udført af virksomheden.

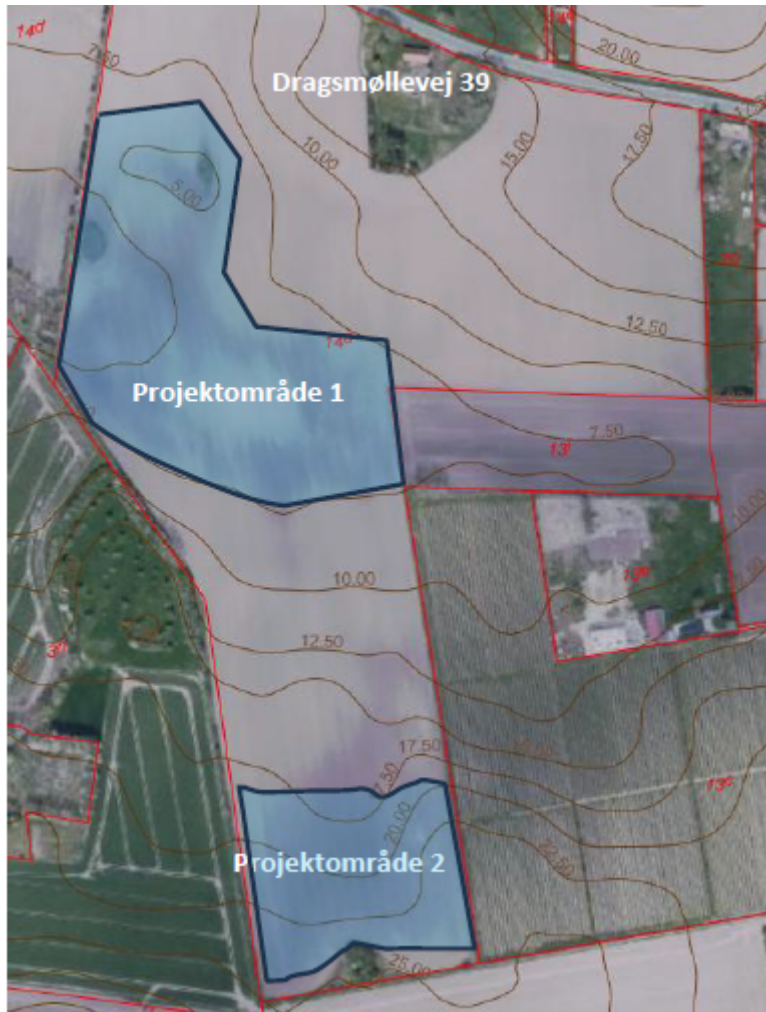
Den 10.09.2024 modtager vi oplysninger om, at projektet er revideret. På baggrund af en landmåling opjusteres den ansøgte jordmængde til ca. 64.500 m³. Desuden ændres antallet af områder til 2. Af landinspektørens højdemodel, som angiver fremtidigt terræn, fremgår, at jorden udlægges i en højde op til 2,0 m i projektområde 1 og i en højde op til 1,5 m i projektområde 2. Landinspektørens højdemodel af 05.09.2024 er vedhæftet denne afgørelse.

Disse supplerende oplysninger giver ikke anledning til, at vi ændrer vores vurdering af, at projektet vil kræve en landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1. Dette oplyser vi i partshøring af 24.09.2024, hvor vi bl.a. anfører, at det i ansøgningen ikke i tilstrækkelig grad er sandsynliggjort, at terrænreguleringen ikke overstiger, hvad der er nødvendigt for forbedring af ejendommens landbrugsmæssige drift. Vi oplyser desuden, at vi påtænker at meddele afslag til den ansøgte terrænregulering på baggrund af det indsendte materiale.

Den 27.11.2024 modtager vi en landbrugsfaglig vurdering af den ansøgte terrænregulering fra Agrovi. Af denne vurdering fremgår:

- Arealerne har store niveauforskelle, der gør, at ved store mængder nedbør samles regnvandet i de lavest liggende områder og beskadiger afgrøden på markerne.
- Markernes kraftige niveauforskelle vanskeliggør tillige en god og ensartet jordbearbejdning under f.eks. pløjning, hvilket gør at vi på de lavtliggende arealer har et højere forbrug af pesticider end gennemsnitligt. Det lykkes oftest at etablere hele marken i efteråret, da marken som regel altid er tør efter høst og hen i efteråret, men over vinteren bliver jorden så vandlidende at de værste områder går tabt.
- Det generelle billede på ejendommen er at, markerne i foråret er meget våde. I enkelte år står der områder med blankt vand på markerne både i foråret og i sommeren, og dele af markerne er overvintret dårligt.
- Samlet set gør markernes beskaffenhed, at det samlede sædskifte på ejendommen er begrænset set ud fra et økonomisk og driftsmæssigt optimale.
- Det er vigtigt, at jordtilførslen ikke udføres under fugtige/våde forhold, da det vil ødelægge jordstrukturen.
- For at sikre, at problemer med regnvand fra projektområde 1 ikke flyttes til nabomatriklen med vest, skal den fremtidige dræning af arealet sammenkobles med eksisterende dræn

mod vest, således at overfladevand tilledes her og ender i eksisterende sø vest for projektområdet via dræn og ikke som overfladeafstrømning.



Kortudsnit visende de ansøgte 2 områder (Agrovi)

Konklusion

På baggrund af landinspektørens højdemodel og den landbrugsfaglige udtalelse finder vi det sandsynliggjort, at terrænreguleringen ikke overstiger, hvad der er nødvendigt for forbedring af projektområdernes landbrugsmæssige drift. Projektet udgør derfor ikke en ændret anvendelse, som kræver landzonetilladelse, jfr. planlovens § 35, stk. 1.

Vores afgørelse omfatter udlægning af en jordmængde indtil 64.500 m³ udlagt i de 2 projektområder i overensstemmelse med landinspektørens højdemodel. Denne angiver fremtidigt terræn, op til 2,0 m i projektområde 1 og op til 1,5 m i projektområde 2 i forhold til nuværende terræn.

Forhold til anden lovgivning

Museumsloven

Vi har den 23.09.2024 modtaget orientering til projektet fra Museum Vestsjælland, som anbefaler at en arkæologisk forundersøgelse udføres, da der er gjort mange fund og registreringer fra oldtiden på og omkring arealet. Museets udtalelse er vedhæftet denne afgørelse.

Vi anbefaler, at Museum Vestsjælland kontaktes forud for påbegyndelse af jordarbejdet.

Hvis der under gravearbejdet sker arkæologiske fund, skal du henvende dig til Museum Vestsjælland, Oldvejen 25 C, 4300 Holbæk, tlf. 25 52 83 83 eller på mailadressen plan@vestmuseum.dk, jfr. Museumslovens §§ 25-27.

Miljøbeskyttelsesloven

Projektet kræver, at der foretages en VVM-screening efter miljøvurderingsloven. Denne er ansøgt og foretages af kommunens miljøteam. Kontakt miljoe@odsherred.dk ved spørgsmål.

Nyttiggørelse og terræn regulering med ren jord er en godkendelsespligtig efter Miljøbeskyttelseslovens § 33. Ved spørgsmål kontakt miljoe@odsherred.dk

Jordforureningsloven

Hvis der under jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening, skal arbejdet standses og kommunens vandteam skal underrettes jf. lov om jordforurening af 27-03-2017. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader det pågældende arbejde udføre. Vandteamet kan kontaktes på vand@odsherred.dk.

Vandløbsloven

Jordpåfyld på markarealer kan have negativ indvirkning på drænforhold og vandets naturlige afstrømning. I henhold til vandløbslovens § 6 kræver dette en tilladelse fra vandløbsmyndigheden. Dette er uagtet, om der er tale om ændringer af overfladisk afstrømning eller drænvand. Ligeledes må drænledninger ikke beskadiges, da dette kan være ansvarspådragende og erstatningspligtigt i forhold til opstrøms liggende arealer ifølge vandløbslovens § 23. Der gøres yderligere opmærksom på, at der efter vandløbslovens § 27 er en vedligeholdelsesforpligtigelse på alle vandløb, herunder dræn. Dette må ikke forhindres af hverken jordpåfyldningen eller det etablerede arbejdsområde.

Hvis terrænreguleringen giver naboejendomme vandgener, kan vi meddele påbud efter vandløbslovens § 6 om at fjerne jorden igen eller etablere afværgeforanstaltninger fx grøfter/dræn, så vandet ikke løber ind til naboer.

Påvirkes afstrømningen ikke, kræver det ikke godkendelse efter vandløbsloven.

Vejloven

En ændret brug af eksisterende markoverkørsel, fx til jordkørsel, kræver ny tilladelse til vejadgang (overkørselstilladelse). Det er kommunens trafikafdeling, som myndighed på dette område og overkørselstilladelse skal søges hos trafik@odsherred.dk.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke beskyttede naturtyper på ejendommen.

Lovgrundlag

Planloven, jfr. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024.

Afgørelsen er truffet efter § 35, stk. 1, hvorefter der kun med kommunens tilladelse i landzone må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Offentliggørelse

Afgørelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside den **12. december 2024** samt sendes til interessenter herunder ejere af tilgrænsende naboejendomme, som angivet nedenfor.

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen. Ret til at klage har, i medfør af planlovens § 59, miljøministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald. Klageberettiget er endvidere 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.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af <https://kpo.naevneneshus.dk>. Klageportalen findes også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Det nævnte gebyr reguleres den 1. januar hvert år efter den af Finansministeriet fastsatte sats for det generelle pris- og lønindeks med virkning for klager, der modtages i nævnet fra og med den 1. februar 2017. Gebyret er endnu ikke indekssreguleret for 2017, men vil blive teknisk efterreguleret. 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.

Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget inden 4 uger fra modtagelse af denne afgørelse.

Venlig hilsen

Lone Holst Kristensen
byggesagsbehandler
lhk@odsherred.dk

Denne afgørelse er sendt til:

- Ejer af aktuel ejendom med digital post
- Everborg Nordic ApS, Udby Kirkevej 26, 4300 Holbæk (ansøger), med digital post til CVR. nr. 38289179
- Ejer af Hovvejen 5, 4534 Hørve (ejer af matr. nr. 3n, 12a, 13i og 14d alle Hørve by, Hørve) med digital post
- Ejer af Hovvejen 9, 4534 Hørve (ejer af matr. nr. 13c Hørve by, Hørve), med digital post til CVR. nr. 40551204
- Danmarks Naturfredningsforening, med digital post til CVR. nr. 60804214
- Museum Vestsjælland, med digital post til CVR. nr. 32689760
- Friluftsrådet, med digital post til CVR. nr. 56230718
- Trafikafdelingen, Odsherred Kommune, trafik@odsherred.dk
- Vandteam, Odsherred Kommune, vand@odsherred.dk
- Miljøteam, Odsherred Kommune, miljoe@odsherred.dk