



ADMINISTRATIONSGRUNDLAG

JORDARBEJDER I LANDZONE



stevns kommune

teknik & miljø

Indledning

I Stevns Kommune er der en stigende interesse fra jordbrugernes side i at tilkøre jord til deres marker fra lokalområdet og det øvrige regionsområde.

Ansøgningerne om flytning af jord, begrundes bl.a. med et behov for at forbedre rodzonelaget ved tilkørsel af jord, og at terrænarbejderne er nødvendige for landbrugsdriften. Derudover er der øget efterspørgsel på andre typer jordarbejder og jordanlæg som eks. støjvolde og diger, samt terrænregulering omkring trafik anlæg, boliger mv.

Jordarbejderne kan medføre ændringer af landskabets former og terræn, hvilket kan have stor betydning for oplevelsen af landskabet samt ændre og sløre geologiske landskabstræk. Derudover kan projekterne føre til en ændring af overfladevand- og drænforhold i lokalområdet, og jordarbejderne kan påvirke trafikafviklingen og vejenes tilstand.

Dermed påvirker jordprojekterne mange menneskers hverdag, og kan derfor have en stor samfundsmæssig betydning.

Dette administrationsgrundlag for jordarbejder i Stevns Kommunes landzone er udarbejdet for at sikre en smidig, ensartet og hurtig sagsbehandling. Administrationsgrundlaget skal også give ansøgere mulighed for at forstå kommunens praksis, og få en fornemmelse af om et givent projekt ligger inden for den normale praksis.

Der gøres opmærksom på, at retningslinjerne i denne vejledning kun er vejledende for landzoneadministrationen og, at der altid skal foretages et konkret skøn i hver enkelt sag. Man kan derfor ikke afgøre en sag, alene med henvisning til retningslinjerne i dette administrationsgrundlag, da det vil stride imod det juridiske princip om, at man ikke må sætte skøn under regel.

TEKNIK OG MILJØ – MAJ 2024



Jordarbejder

Udlægning/afgravning af jord i landzone kan efter omstændighederne være en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse jf. planlovens §35 stk. 1. Om det vurderes at være en ændret arealanvendelse, der kræver landzonetilladelse, afhænger blandt andet af arbejdets omfang, af tidshorisonten for arbejdet samt formålet med udlægningen/afgravningen.

Formålet med terrænreguleringen er afgørende for behandling af ansøgningen og der skelnes mellem to primære hovedformål:

1. Jordforbedring
2. Støj- eller jordvolde/afgravning mv.

1. Jordforbedring (ingen ændret arealanvendelse)

Udspredning af jord på landbrugsarealer kræver som udgangspunkt ikke landzonetilladelse i hht. Planlovens §35 stk. 1 om ændret arealanvendelse. Det forudsætter dog, at formålet med terrænreguleringen / udspredning / opfyldning med jord er at forbedre landbrugsdriften, og arbejdet ikke medfører, at arealer udtages fra omdrift i længere tid.

Det må som udgangspunkt forventes at kommunen giver afslag ved ansøgning om udlægning af mere jord, end den mængde der er nødvendigt for forbedring af den landbrugsmæssige drift.

Ansøgning skal ske i henhold til retningslinjeskema 1 på side 4.

2. Støjvolde /jordvolde/afgravning mv. (ændret arealanvendelse)

En ændret arealanvendelse kræver landzonetilladelse jf. §35 stk. 1. Kommunen vurderer, om det ansøgte jordarbejde (støjvolde /jordvolde/afgravning) forudsætter en landzonetilladelse. Ændringen må være en vis blivende karakter. En kortvarig ændring i anvendelsen af et areal er således ikke en ændret anvendelse, der kræver tilladelse. En periode på under 6 uger anses som udgangspunkt for kortvarig.

Det er en forudsætning for kravet om landzonetilladelse, at den ændrede anvendelse er relevant i forhold til landzonebestemmelsernes formål.

Hvad kan ansøger forvente:

- at ansøgningen vurderes i forhold til kulturhistoriske, landskabelige, natur- eller planmæssige forhold. Den vurderes i forhold til konkret lovgivning, retspraksis samt Stevns kommuneplan og Stevns Kommunens landskabskarakteranalyse,
- at ansøgningen vurderes i forhold til nabohensyn herunder dræn- og afvandingsforhold,
- at ansøgningen vurderes i forhold til grundvandsinteresser, råstofinteresser, jordens renhed, og arealets tilknytning til en tidligere råstofgrav,
- at ansøgningen vurderes i forhold til om jorden kommer fra et bygge- og anlægsprojekt på ejendommen,
- at ansøgningen vurderes i forhold til om terrænreguleringen har til formål helt eller delvist at opfylde kunstigt skabte fordybninger i terrænet f.eks. fra byggeri, infrastruktur eller lignende.

Ansøgning skal ske i henhold til retningslinjeskema 2 på side 5 og 6.

Lovgivning

Lovgrundlaget for indholdet i administrationsgrundlaget er bestemmelserne i planlovens §§ 34-38, med tilhørende vejledning samt Planklagenævnets praksis. Jordtilkørsel skal desuden altid overholde al anden relevant lovgivning, herunder jordforureningsloven, naturbeskyttelsesloven, miljøbeskyttelsesloven, vandløbsloven, vejlovgivningen, landbrugsloven og museumsloven. Jordtilkørsel skal ydermere vurderes efter planlovens VVM-regler, hvis der er tale om større jordtilkørsler, støjvolde, dæmninger, anlæg til opstuvning af vand og i forbindelse med infrastrukturprojekter og indbygning af jord, som er omfattet af affaldsbekendtgørelsen, jf. VVM-bekendtgørelsen med bilag. Det skal ved terrænregulering sikres, at det ansøgte ikke er i strid med anden lovgivning f.eks. byggelovens § 12 og vandløbslovens § 6. Det er en forudsætning for at opnå tilladelse til terrænregulering, at denne ikke i væsentlig grad påvirker omkringliggende arealer negativt.

Tilgængelighed for offentligheden

Administrationsgrundlaget for jordarbejde i landzone vil være tilgængeligt på Stevns Kommunes hjemmeside www.stevns.dk, og vil være en del af den vejledning kommunen giver ansøgere, der ønsker at udføre forskellige jordarbejder i kommunens landzone.

Retningslinjeskemaer

1. Jordarbejder, der typisk ikke kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (ingen ændret arealanvendelse)

	<p>Jordarbejder, der typisk ikke kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 Det er Stevns Kommune, der vurderer om jordarbejdet forudsætter landzonetilladelse.</p>	<p>Ansøger skal: Der skal sendes en ansøgning via Byg- og Miljøportalen https://www.bygogmiljoe.dk/.</p>
<p>A</p>	<p>Jordforbedring af landbrugsjord med ren jord (Klasse 0-jord):</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Der må ikke terrænreguleres mere end det, der er nødvendigt for forbedring af den landbrugsmæssige drift.</i> • <i>Arealet bruges til alm. landbrug både før og efter jordtilkørslen.</i> • <i>Jordforbedringsarbejdet er midlertidigt og af kort varighed. En periode på ca. 6 uger anses som udgangspunkt som kortvarig.</i> <p>Arbejdet skal altid overholde al anden lovgivning herunder bl.a. Jordforureningsloven, Byggeloven, Miljøbeskyttelsesloven, Vandløbsloven (herunder afvandingsmæssige forhold), Vejlovgivningen, Landbrugsloven, Planlovens VVM-regler, Museumsloven og Naturbeskyttelsesloven.</p>	<p>Ansøgning skal indeholde nedenstående materiale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>ansøger skal sandsynliggøre, at terrænreguleringen er nødvendig for at forbedre den landbrugsmæssige drift (Landbrugsfaglig begrundelse).</i> • <i>ejendommen har en størrelse og arealanvendelse, der gør den egnet til landbrugsmæssig drift.</i> • <i>Kortmateriale, målsat plantegning og snit med højdekoter i forhold til omgivelser, illustration, beskrivelse af lagtykkelser, jordkvalitet eller lignende vil ofte være nødvendigt for sagens behandling.</i> • <i>Redegørelse for håndtering af overfladevand.</i> • <i>Redegørelse for overkørselsforhold og kørselsruter.</i> • <i>Redegørelse for afvikling af jordtilkørsel på egen grund.</i> • <i>En tidsplan for arbejdet.</i> • <i>Ansøger skal forvente at dokumentere, at jordarbejdet udføres i overensstemmelse med ansøgningen f.eks. ved opmåling af terræn ved landinspektør efter endt jordforbedring.</i> <p>Kræver arbejdet tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning end planloven, skal disse indhentes hos den konkrete myndighed.</p>



2. Jordarbejder, der kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (ændret arealanvendelse)

Jordarbejder der typisk kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1		Ansøger kan forvente		Ansøger skal: Der skal sendes en ansøgning via Byg- og Miljøportalen https://www.bygogmiljoe.dk/ .
		Tilladelse	Afslag	
A	Midlertidig og varig placering af jord (ikke jordforbedring/mere end det der er nødvendigt for at jordforbedre) på områder der har rekreative, landskabelige, kulturhistoriske eller naturmæssige kvaliteter af betydning og/eller jordplacering, som er i strid med anden lovgivning.		Afslag	Følgende skal oplyses i forbindelse med ansøgningen: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Formålet med jordarbejdet.</i> • <i>Mængde af jord og placering af jord (Målsat plantegning).</i> • <i>Oplysning om jordkvalitet/klasse på tilført jord.</i> • <i>Oplysning om eksisterende og fremtidig arealanvendelse.</i> • <i>Dokumentation for eksisterende og fremtidige afvandringsforhold.</i> • <i>Udarbejdelse af eksisterende og fremtidig koteplan f.eks. ved landinspektør/rådgiver.</i> • <i>Redegørelse for den landskabelige konsekvens i form af målsatte snit med højdekoter af eksisterende og fremtidige forhold.</i> • <i>Redegørelse for overkørselsforhold fra/til vejmatrikel samt for kørselsruter.</i> • <i>Redegørelse for afvikling af jordtilkørsel på egen grund.</i> • <i>En tidsplan for arbejdet.</i>
B	Jordarbejder, der vil sløre, eller udglatte, det naturlige landskab. Terrænarbejder der påvirker landskabet negativt bør kun tillades, hvis der foreligger en helt særlig begrundelse for det.		Afslag	
C	Opfyldning af kunstigt skabte fordybninger i terrænet, som f.eks. i forbindelse med retablering efter fjernelse af gamle bygninger/fundamenter, omlægning af grøfter mv.. En evt. tilladelse vil blive givet hvis: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Der kun anvendes ren jord (Klasse 0 jord).</i> • <i>Kulturhistoriske, landskabelige, arkæologiske, naturbeskyttelsesmæssige eller planmæssige forhold ikke forringes.</i> • <i>Naboer ikke påvirkes negativt.</i> • <i>Det overholder øvrig lovgivning</i> 	Tilladelse		Følgende skal oplyses i forbindelse med ansøgningen: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Formålet med jordarbejdet.</i> • <i>Mængde af jord og placering af jord (Målsat plantegning).</i> • <i>Oplysning om jordkvalitet/klasse på tilført jord.</i> • <i>Oplysning om eksisterende og fremtidig arealanvendelse.</i> • <i>Dokumentation for eksisterende og fremtidige afvandringsforhold.</i> • <i>Udarbejdelse af eksisterende og fremtidig koteplan f.eks. ved landinspektør/rådgiver.</i> • <i>Redegørelse for den landskabelige konsekvens i form af målsatte snit med højdekoter af eksisterende og fremtidige forhold.</i> • <i>Redegørelse for overkørselsforhold</i>



D	<p>Støjreducerende jordvolde for at reducere støj fra f.eks. skydebaner, motocrossbaner og langs med større veje, hvor det er dokumenteret at der er et reelt støjproblem for beboerne i <u>større sammenhængende bebyggelser</u>. En evt. tilladelse vil blive givet hvis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jordvolde er så lave som muligt under hensyntagen til kravet om en støjreduktion, ned til grænseværdierne og skal ved udformning og beplantning i videst muligt omfang indpasses i landskabet. • At kulturhistoriske, arkæologiske, landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige eller planmæssige forhold ikke forringes. • Der må ikke anvendes klasse 4 jord • Naboer ikke påvirkes negativt. Det overholder øvrig lovgivning 	Tilladelse		<p>fra/til vejmatrikel samt for kørselsruter.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Redegørelse for afvikling af jordtilkørsel på egen grund. • En tidsplan for arbejdet. • Hvis formålet er støjreducing, skal der sendes dokumentation i form af en støjberægning for, at støjniveauet er for højt indenfor en større sammenhængende bebyggelse. Skal udarbejdes af et støjsagkyndigt firma.
F	<p>Jordvolde/støjvolde med det formål at begrænse indblik til eller støjgener på <u>en enkelt mindre ejendom</u>.</p>		Afslag	
E	<p>Jordvolde med det formål at begrænse indblik til eksisterende større erhvervsvirksomheder, tekniske anlæg, trafik anlæg mv. af landskabelige eller miljømæssige hensyn. En evt. tilladelse vil blive givet hvis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jordvolde er så lave som muligt under hensyntagen til formålet og skal ved udformning og beplantning i videst muligt omfang indpasses i landskabet. • At kulturhistoriske, arkæologiske, landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige eller planmæssige forhold ikke forringes. • At der ikke opstår miljøkonflikter i forhold til forurening af grundvand. • At de afvandingsmæssige forhold ikke ændres til gene for nabo. • Naboer ikke påvirkes negativt. <p>Den overholder øvrig lovgivning</p>	Tilladelse		<p>Følgende skal oplyses i forbindelse med ansøgningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formålet med jordarbejdet. • Illustration af hvad jordvolden skal begrænse indblik til. • Oplysning om jordkvalitet/ jordklasse på tilført jord • Mængde af jord og placering af jordvold (Målsat plantegning). • Forventet varighed af arbejdet. • Udarbejdelse af eksisterende og fremtidig koteplan. • Redegørelse for den landskabelige konsekvens i form af målsatte snit med højdekoter af eksisterende og fremtidige forhold. • Redegørelse for overkørselsforhold fra/til vejmatrikel samt for kørselsruter. • Redegørelse for afvikling af jordtilkørsel på egen grund • Dokumentation for eksisterende og fremtidige afvandingsforhold.



G	<p><i>Etablering af søer, regnvandsbassiner, åbne regnvandsledninger, vandløbsændringer mv. En evt. tilladelse vil blive givet hvis:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Spredning af den udgravede jord sker jævnt i max 30 cm højde på arealet omkring.</i>• <i>At kulturhistoriske, landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige eller planmæssige forhold ikke forringes.</i>• <i>Naboer ikke påvirkes negativt.</i>• <i>At øvrig lovgivning overholdes.</i>	Tilladelse	<p>Følgende skal oplyses i forbindelse med ansøgningen:</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Formålet med jordarbejdet.</i>• <i>Mængde af opgravet jord og evt. placering af jorden på ejendommen (Målsat plantegning).</i>• <i>Udarbejdelse af eksisterende og fremtidig koteplan.</i>• <i>Redegørelse for den landskabelige konsekvens i form af målsatte snit med højdekoter af eksisterende og fremtidige forhold.</i>• <i>Redegørelse for overkørselsforhold til vejnet samt kørselsruter, såfremt jorden skal bortkøres.</i>• <i>Redegørelse for afvikling af jordtransport på egen grund</i>• <i>Dokumentation for eksisterende og fremtidige afvandringsforhold.</i>
----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------