

LUNDGREN S

Advokat (H), partner
Håkun Djurhuus
Sagsnr. 77854
22. august 2024

STÆVNING

Retten i Helsingør

Som advokat for

SCT Transport A/S
CVR.: 27045081
Bøgeholm Alle 4
3450 Allerød

Som mandatar for

Lars Vagn Jørgensen
Baunegaard
Nellerødvej 24
3200 Helsingør

Indstævner jeg herved

Gribskov Kommune
Gribskov Rådhus
Rådhusvej 3
3200 Helsingør

til som sagsøgte at møde ved **Retten i Helsingør**, Prøvestensvej 50, 3000 Helsingør, på den af Retten berammede dag og tid.

LUNDGRENŞ

1. PÅSTAND

Gribskov Kommune tilpligtes at anerkende, at Kommunens afgørelse af 8. april 2024 i sag 01.03.03-G01-26-23 er ugyldig.

2. SAGSFREMSTILLING

2.1 Afgørelsen truffet af Gribskov Kommune

Denne sag vedrører gyldigheden af Gribskov Kommunes ("*Kommunen*") afgørelse af 8. april 2024. I afgørelsen bestemmes det, at en planlagt jordforbedrende terrænregulering på et markareal på matr.nr. 3a, Nellerød By, Mårum kræver landzonetilladelse. Afgørelsen fremlægges som **bilag 1**.

2.2 Ejendommen

Ejendommen Nellerødvej 24, 3200 Helsingør ligger i landzone og er noteret som landbrugsejendom. Ejendommen består af matriklerne 3a og 3d, Nellerød By, Mårum og 2e, Kæderup By, Helsingør. Lars Vagn Jørgensen ("*sagsøger*") er ejer og adkomsthaver til ejendommen. Udskrift fra tingbogen fremlægges som **bilag 2**.

Det fremgår af konsulentrapport udarbejdet af Lene Mathisen, planteavlskonsulent hos Agrovit, at hele matr.nr. 3a, Nellerød By, Mårum altid har været dyrket med almindelige landbrugsafgrøder i omdrift.

Konsulentrapporten indgår som bilag 3 til SCT Transports ("*SCT*") orienteringsbrev af 8. marts 2023 til Kommunen, der fremlægges som **bilag 3**.

Det fremgår af Kommuneplan for Gribskov Kommune 2013-2025 ("*Kommuneplanen*"), som fremlægges i uddrag som **bilag 4**, side 16, at matr.nr. 3a, Nellerød By, Mårum er udpeget som et område med landbrugsinteresser, herunder med værdifulde landbrugsinteresser.

2.3 Sagens forløb

Sagsøger har med det formål at forbedre den landbrugsmæssige drift af matr.nr. 3a, Nellerød By, Mårum indgået et samarbejde med SCT om tilførsel af jord til matriklen.

Den 8. marts 2023 orienterede SCT på vegne af sagsøger Kommunen om den påtænkte terrænregulering med henblik på jordforbedring på matriklen. Orienteringen af 8. marts 2023 er fremlagt som bilag 3.

Det fremgår af orienteringen, at markarealet er særligt vandlidende, og at det betyder, at der ikke kan udføres markopgaver på de rette tidspunkter. Som konsekvens heraf går afgrøderne ud eller står dårligt. Det fremgår endvidere, at problemet kan afhjælpes ved at hæve terrænet på de vandlidende arealer med i alt ca. 37.300 m³ jord. Endelig fremgår det, at der udelukkende vil blive tilført ren jord.

Til brug for SCTs orientering til Kommunen (bilag 3) er der af planteavlskonsulent ved Agrovi, Lene Mathiasen, udarbejdet en konsulentrapport indeholdende en landbrugsfaglig vurdering af behovet for jordforbedring. Det fremgår af denne rapport, at:

" (...) en hævnning af terrænet i de lave områder vil forbedre den dyrkningsmæssige drift af arealerne væsentligt og hæve udbyttet i de vandlidende områder. (...) Jeg vurderer derfor, at den påtænkte terrænregulering vil give en klar forbedring af den jordbrugsmæssige udnyttelse af arealet, ikke kun for de lave områder, men for hele arealet på marken."

(Understreget her).

Konsulentrapporten ligger som bilag 3 til orienteringen (bilag 3).

Kommunen gennemførte besigtigelse af arealet den 9. februar 2024. Af besigtigelsesrapporten fremgår det blandt andet, at:

"På dagen for besigtigelsen lå der sne, dog ikke heldækkende, og arealerne var hhv. frosne i overfladen eller mudrede/stod under vand". (Understreget her).

Besigtigelsesrapporten fremlægges som **bilag 5**.

Af Kommunens afgørelse (bilag 1) fremgår det om besigtigelsen, at:

LUNDGREN S

"Ved besigtigelsen konstaterede vi, at der stod vand på en meget stor del af de arealer, hvor der er ansøgt om udlæg af jord. (...) særligt arealerne omkring Nellerød Å samt området for "foden" af den høje bakke, Høvlbakke (det banan-formede areal), var der dannet store, sammenhængende søer." (Understreget her).

Der blev taget en række billeder under besigtigelsen. Det ses tydeligt på billederne, at store dele af arealet står under vand. Billederne fra besigtigelsen fremlægges som **bilag 6**.

Kommunens Udvalg for Klima, Teknik og Miljø behandlede sagen på udvalgsmøde den 19. marts 2024. Referat af udvalgsmødet fremlægges som **bilag 7**.

Det fremgår af referatet fra udvalgsmødet, at:

"I denne sag skal Udvalget for Klima, Teknik og Miljø træffe beslutning om, hvorvidt jordudlæg på Nellerødvej 24, 3200 Helsingør er til jordforbedring af landbrugsarealerne og dermed ikke kræver landzonetilladelse, eller om jordudlægget eller dele af det anses for opfyldt og dermed kræver landzonetilladelse. Udvalget har mulighed for at beslutte, at en del af jordudlægget kan anerkendes."

Til brug for udvalgsmødet havde Kommunen foretaget en gennemgang af luftfotos af matr.nr. 3a, Nellerød By, Mårup taget over de seneste 20 år. Det ses tydeligt på fotoene, at arealet er vandlidende. Luftfotoene fremlægges som **bilag 8**.

Kommunens administration indstillede, at der kunne anerkendes jordudlæg på dele af arealet. Udvalget besluttede dog ikke at tiltræde indstillingen. Der blev derfor givet afslag på, at det ansøgte jordudlæg i sin helhed kan foretages som forbedring af landbrugsarealerne.

Den 8. april 2024 meddelte Kommunen SCT afgørelsen (bilag 1):

"I henhold til afgørelse i udvalget for Klima, Teknik og Miljø af 19.03.2024 punkt nr. 31 kræver det ansøgte jordudlæg landzonetilladelse. Gribskov Kommune giver hermed afslag på, at det ansøgte jordudlæg kan foretages som forbedring af landbrugsarealerne, og der er således ikke en umiddelbar ret til det ønskede jordudlæg."

LUNDGRENŞ

Gribskov Kommune vurderer således, at der ikke er grundlag for jordforbedring, som ansøgt, og at det samlede jordudlæg vil kræve landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Samlet set kan Gribskov Kommune ikke anerkende jordudlæg på den aktuelle matrikel som jordforbedring."

Det fremgår desuden af afgørelsen:

"Det er kendt planklagenævnsspraksis, at det er de vandlidende lavninger, som er svært dyrkbare, der anses for arealer, der kan jordforbedres. Hvis arealet kontinuerligt har været dyrket, anser Gribskov Kommune det ikke for et område, hvor der er mulighed for jordudlæg, fordi vi efter klagenævnsspraksis ikke fremmer optimering.

Hvis arealet reelt er helt udyrkbart, så er der heller ikke mulighed for jordudlæg, fordi kravet på jordudlæg hæftes op på, at arealet i udgangspunktet skal være dyrkningsejnet. Det giver en snæver mulighed for alene at acceptere jordudlæg i hidtil dyrkede lavninger, som er omgivet af dyrket areal, og som derfor kan siges at være en del af den samlede dyrkningsflade. Her kan der ses på, om stigende vandmængder ændrer forholdene, og om jordudlæg er nødvendigt for at opnå normal dræning." (Understreget her).

Og videre:

"Et andet væsentligt forhold er kommuneplanens retningslinje 2.5.1 for lavbundsarealer, der beskriver følgende: Der må ikke deponeres jord eller ske terrænregulering i de udpegede lavbundsarealer, som kan forhindre muligheden for senere at genskabe det naturlige vådområde."

I Kommuneplanen (bilag 4), side 15, ses et kort over Kommunens udpegede lavbundsarealer. I Kommuneplanen, side 16, ses et kort over Kommunens udpegede værdifulde landbrugsområder og områder med landbrugsinteresser.

3. SAGSØGERS FØRSTE HOVEDANBRINGENDE: KOMMUNENS AFGØRELSE SAVNER HJEMMEL I PLANLOVENS § 35, STK. 1

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at Kommunes afgørelse af 8. april 2024 er i strid med planlovens § 35, stk. 1, da den i sagen omhandlende terrænregulering kan udføres umiddelbart og altså uden landzonetilladelse.

Følgende fremgår af planlovens § 35, stk. 1, 1. punktum:

"I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36-38."

3.1 Landbrugsmæssig drift

Det følger således af planlovens § 35, stk. 1, at der kræves landzonetilladelse til 1) udstykning, 2) ny bebyggelse eller 3) ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Planlovens § 35, stk. 1 udgør en udtømmende liste over, hvad der kræves landzonetilladelse til.

Der er dermed alene krav om landzonetilladelse i nærværende sag, såfremt terrænreguleringen af landbrugsarealet vurderes at være ændret anvendelse af et ubebygget areal.

Det eneste retlige spørgsmål Kommunen således skulle tage stilling til er, hvorvidt den planlagte terrænregulering skal betragtes som ændret anvendelse af et ubebygget areal i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Såfremt der ikke er tale om ændret anvendelse af et ubebygget areal, kan terrænreguleringen i forhold til planloven udføres umiddelbart.

Det er ubestridt, at der på det omhandlede landbrugsareal altid har været dyrket med almindelige landbrugsafgrøder. Det er ligeledes ubestridt, at terrænreguleringen ønskes udført alene med det formål at forbedre arealet til landbrugsdrift. Der er således ikke tale om ændret anvendelse af et ubebygget areal, og terrænreguleringen kan derfor udføres umiddelbart i forhold til planloven.

Med andre ord kan der ikke med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1 kræves landzonetilladelse til den i sagen omhandlede terrænregulering.

Dette synspunkt understøttes af Planklagenævnets praksis (MAD2020.185/PKN19/04330), hvor det fastlægges, at terrænregulering på vandlidende arealer med henblik på forbedret landbrugsdrift ikke kræver landzonetilladelse. Planklagenævnet udtalte i afgørelsen, at:

LUNDGREN S

"Hvis et jordareal, der hidtil har været anvendt til landbrugsdrift, ønskes terrænreguleret med henblik på forbedring og fortsat landbrugsdrift, er dette ikke i sig selv en "ændring af anvendelsen", jf. planlovens § 35, stk. 1. Dette gælder navnlig i forbindelse med udjævning af vandlidende lavninger og visse skrånninger. Er terrænreguleringen nødvendig for forbedringen af den landbrugsmæssige drift, er forholdet således umiddelbart tilladt og kræver ikke landzonetilladelse." (Understreget her).

Der er i nærværende sag tale om, at sagsøger har behov for terrænregulering af netop en vandlidende lavning alene med det formål at forbedre den landbrugsmæssige drift. Det fremgår af Agrovis landbrugsfaglige vurdering (bilag 3), at arealet er meget vandlidende, og at en terrænregulering vil resultere i en optimeret landbrugsdrift. Der kan således ikke herske tvivl om, at en terrænregulering er nødvendig for at forbedre den landbrugsmæssige drift af marken.

Således kan terrænregulering i nærværende sag også med henvisning til praksis fra Planklagenævnet udføres umiddelbart.

Det følger endvidere af Planklagenævnets praksis, at ejeren skal sandsynliggøre, at en planlagt terrænregulering er nødvendig for forbedringen af den landbrugsmæssige drift, hvis der er tvivl herom hos kommunen. Følgende fremgår således af Planklagenævnet Orienterer ("PKNO") nr. 4, 2018, opdateret december 2021, hvori Planklagenævnet har redegjort for, hvilke kriterier, der skal indgå i vurderingen af, om terrænregulering af et landbrugsareal udløser krav om landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 1:

"Nævnet udtalte omkring ejerens/ansøgerens sandsynliggørelse:

[...] at ansøgeren f.eks. kan sandsynliggøre behovet for et konkret projekt ved at have foretaget konkrete beregninger (nivellement) af størrelsen af den aktuelle lunke/lavning og den nødvendige jordmængde der skal til for at kunne opnå en almindelig landbrugsmæssig dræning." (Understreget her).

SCT har i denne sag, med landbrugsfaglige udtalelser samt opmålinger og beregninger ved planteavlskonsulent og landinspektør, sandsynliggjort, at terrænreguleringen er nødvendig for at forbedre den landbrugsmæssige drift af arealet. Relevante opmålinger og beregninger fremgår af orienteringen til Kommunen (bilag 3).

LUNDGREN S

Der kan således ikke hos Kommunen herske tvivl om, at terrænreguleringen er nødvendig for at forbedre landbrugsdriften af marken.

Sagsøger gør endvidere gældende, at Kommunens afgørelse er i strid med formålet med landzonebestemmelserne. Der er intet retligt belæg i planlovens landzoneregler for den fortolkning, Kommunen har anvendt i denne sag.

I relation til rammerne for landzoneadministrationen fremgår det af Landzonevejledningen¹, afsnit 2.2.3, at et af formålene med planloven er at sikre vækst og udvikling i hele landet, jf. også formålsbestemmelsen i planlovens § 1. Det fremgår i den forbindelse af Landzonevejledningen, at:

“Hensynet til vækst og udvikling indgår således i forbindelse med borgeres og virksomheders umiddelbare rettigheder i forhold til planloven, som kan gennemføres uden landzonetilladelse, jf. afsnit. 1.3 og 1.4.

Hensynet skal desuden bidrage til at give jordbrugserhvervet gode vækst- og udviklingsmuligheder, jf. afsnit 2.2.2, og lempe i de forhold for jordbrugserhvervet, der kan etableres uden landzonetilladelse. (Understreget her).

Det kan således lægges til grund, at et af hensynene bag landzonereglerne er at sikre jordbrugserhvervet gode udviklingsmuligheder, herunder at lempe i de forhold, der udløser krav om landzonetilladelse. Kommunens afgørelse er udtryk for det stik modsatte, nemlig en uhjemlet skærpelse af anvendelsen af landzonereglerne i forhold til jordbrugserhvervet.

Følgende fremgår endvidere af Landzonevejledningen afsnit 3.11.4, under deloverskriften *“Terrænændringer”*:

“Terrænregulering på landbrugsarealer kan kræve landzonetilladelse afhængig af de konkrete omstændigheder. Opfyldninger af landbrugsarealer (terrænreguleringer) er ikke ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, hvis opfyldningens formål er at forbedre landbrugsdriften, og arbejderne ikke medfører, at arealerne udtages fra omdrift i længere tid. Opbevaring af jord på landbrugsarealer kan kræve landzonetilladelse. Det afhænger især af arbejdets omfang, men også af hovedformålet og tidshorizonten.

¹ Vejledning nr. 10076 af 5. juni 2018, v. 1.0.2

LUNDGRENŞ

Terrænændringer af landbrugsarealer er ikke en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, hvis terrænændringen alene sker af hensyn til landbrugsdriften. Hvis der tilføres mere jord m.v. end det, der er nødvendigt af hensyn til landbrugsdriften, vil formålet med terrænreguleringen imidlertid helt eller delvist være deponi, hvilket udgør en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse... (Understreget her).

Det fremgår således eksplicit af Landzonevejledningen, at terrænændringer af landbrugsarealer med det formål at forbedre landbrugsdriften, ikke er en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse. At Kommunen har truffet afgørelse om, at forholdet kræver landzonetilladelse, er således en væsentlig retlig mangel, og retsvirkningen er ugyldighed.

Såfremt Kommunen fortsat bestrider, at terrænreguleringen er nødvendig for forbedring af den landbrugsmæssige drift, tager sagsøger hermed **udtrykkeligt forbehold** for at begære syn og skøn, jf. retsplejelovens § 196, over marken med det formål at fastslå, hvorvidt terrænreguleringen er nødvendig for forbedring af den landbrugsmæssige drift af marken.

3.2 Inddragelse af forhold der ikke er hjemmel til at inddrage

Sagsøger gør endvidere gældende, at Kommunen ved sin afgørelse af sagen har lagt vægt på forhold, der ikke er hjemmel i planloven til at inddrage i vurderingen af, om der er krav om landzonetilladelse.

Det fremgår af afgørelsens begrundelse (bilag 1), at:

"Et andet væsentligt forhold er kommuneplanens retningslinje 2.5.1 for lavbundsarealer, der beskriver følgende: Der må ikke deponeres jord eller ske terrænregulering i de udpegede lavbundsarealer, som kan forhindre muligheden for senere at genskabe det naturlige vådområde." (Understreget her).

Og videre:

"Med udgangspunkt i de konkrete forhold for vandløb og jordarter i området vurderer Gribskov Kommune, at der efter praksis ikke kan være et krav på ændring af topografien således, at de naturlige sammenhænge mellem et åløb og omgivelser ændres." (Understreget her).

Kommunen har således inddraget hensyn til kommuneplanen, naturmæssige hensyn og landskabsmæssige hensyn i afgørelsen af, om den planlagte terrænregulering kræver landzonetilladelse.

LUNDGRENŞ

Følgende fremgår dog af PKNO nr. 4, 2018, opdateret december 2021:

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

Der er således ikke hjemmel i planloven til, at Kommunen inddrager hensyn til natur og landskab i vurderingen af, om terrænreguleringen kræver landzonetilladelse.

Det er endvidere usagligt, at Kommunen lægger vægt på, at en terrænregulering ikke må resultere i en optimeret drift af landbruget. Følgende fremgår af afgørelsen (bilag 1), side 3:

"Gribskov Kommune [anser] det ikke for et område, hvor der er mulighed for jordudlæg, fordi vi efter klagenævnspraksis ikke fremmer optimering." (Understreget her).

Og videre:

"Da man efter Planloven ikke har krav på, ved terrænregulering, at kunne omdanne et ellers ikke dyrkningseget areal til dyrkning af en specifik afgrøde, eller til at opnå en ydelse væsentligt ud over det, arealet naturligt kan give, bør der ikke udlægges jord til jordforbedring i dette isolerede område nordøst for Nellerød Å." (Understreget her).

Ifølge praksis fra Planklagenævnet kan der ved afgørelser om landzonetilladelse i forbindelse med terrænregulering netop lægges vægt på, om terrænreguleringen er nødvendig for at forbedre den landbrugsmæssige drift. Dette fremgår af Planklagenævnet orienterer, PKNO, nr. 4, 2018 - opdateret december 2021:

"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." (Understreget her).

Det er usagligt, og uhjemlet, at Kommunen har besluttet sig for ikke at ville fremme optimering af landbrugsjord. Netop optimering af landbrugsjord er et hensyn der bør tillægges vægt jf. praksis fra Planklagenævnet samt Landzonevejledningen, som redegjort for ovenfor.

Da der ikke, ved vurdering af, om en terrænregulering kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 1, er hjemmel til at inddrage naturmæssige og landskabelige hensyn, eller til at nægte landbruget at optimere driften, lider afgørelsen også af denne grund af en væsentlig hjemmelsmangel. Også derfor skal afgørelsen tilsidesættes som ugyldig.

3.3 Uhjemlet skønsvurdering

I spørgsmål om hvorvidt et forhold kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1, er afgørelsesmyndigheden ikke overladt et skøn, idet bestemmelsen meget præcist beskriver de tre konkrete situationer, der kræver landzonetilladelse. Der er alene tale om et retligt spørgsmål.

Kommunen skal altså ikke foretage et skøn, herunder ikke afveje modstående hensyn overfor hinanden i relation til, om terrænreguleringen kræver landzonetilladelse. Det er Kommunens opgave at træffe en afgørelse, der juridisk set er rigtig, uden samtidig at skele til eventuelle politiske præferencer og hensyn².

Det fremgår af referatet fra mødet i Udvalget for Klima, Teknik og Miljø den 19. marts 2024 (bilag 7), at:

"Udvalget for Klima, Teknik og Miljø [skal] træffe beslutning om, hvorvidt jordudlæg på Nellerødvej 24, 3200 Helsingør er til jordforbedring af landbrugsarealerne og dermed ikke kræver landzonetilladelse, eller om jordudlægget eller dele af det anses for opfyldt og dermed kræver landzonetilladelse."

Således blev der fra Kommunens administrations side lagt op til, at Udvalget for Klima, Teknik og Miljø skulle foretage et skøn over, om terrænreguleringen udgør jordforbedring eller om det skal anses som jordopfyld. Denne skønsmæssige behandling af, om terrænreguleringen skal anses som jordforbedring eller jordopfyld er i strid med planlovens § 35, stk. 1, da der alene skal lægges vægt på, om der ved terrænreguleringen sker ændret anvendelse af ubebyggede arealer eller ej.

At Kommunen har truffet en skønspregt afgørelse, illustreres endvidere af, at Udvalget for Klima, Teknik og Miljø stemte om sagens udfald med resultatet fire ctr. tre. Idet der er tale om et rent retligt spørgsmål er det bemærkelsesværdigt, at kommunalbestyrelsesmedlemmerne, der ikke nødvendigvis har en juridisk baggrund, ikke når frem til et enstemmigt resultat.

² Forvaltningsret, Niels Fenger, side 317.

-ooo0ooo-

Konkluderende gøres det gældende, at den jordforbedrende terrænregulering kan ske uden landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 1, da der ikke er tale om ændret anvendelse af et ubebygget areal. Der er derimod tale om et landbrugsareal, der efter gennemførelse af den ønskede terrænregulering fortsat vil blive anvendt som landbrugsareal, med forbedrede dyrkningsforhold.

Således savner Kommunens afgørelse om afslag på jordudlæg til jordforbedring hjemmel i planlovens § 35, stk. 1, hvorfor den skal ophæves som ugyldig.

I afgørelsen lægges der endvidere vægt på usaglige hensyn, ligesom der foretages en usaglig skønsvurdering. Også af disse grunde lider afgørelsen af væsentlige hjemmelsmangler, der fører til afgørelsens ugyldighed.

4. SAGSØGERS ANDET HOVEDANBRINGENDE: AFGØRELSEN LEVER IKKE OP TIL BEGRUNDELSESKRAVENE I FORVALTNINGSLOVENS § 24

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det endvidere gældende, at Kommunens afgørelse af 8. april 2024 (bilag 1) ikke lever op til begrundelseskravet i forvaltningslovens § 24, da den er baseret på forkerte faktiske oplysninger og tilsidesættelse af sagkyndig rapport.

4.1 Forkerte faktiske oplysninger

Efter forvaltningslovens § 24, stk. 2, skal afgørelsens begrundelse indeholde en redegørelse for de faktiske oplysninger, som er tillagt væsentlig betydning for sagens udfald.

Der er i afgørelsens begrundelse (bilag 1) lagt vægt på urigtige faktiske oplysninger. Det fremgår blandt andet, at:

“Et andet væsentligt forhold er kommuneplanens retningslinje 2.5.1 for lavbundsarealer, der beskriver følgende: Der må ikke deponeres jord eller ske terrænregulering i de udpegede lavbundsarealer, som kan forhindre muligheden for senere at genskabe det naturlige vådområde.” (Understreget her).

LUNDGREN S

Matr.nr. 3a, Nellerød By, Mårum er dog ikke udpeget som et lavbundsareal i Kommuneplanen (bilag 4). Kommunens afgørelse er derfor baseret på en forkert faktisk oplysning, som ifølge kommunen er et væsentligt forhold. Dette udgør i sig selv en retlig mangel ved afgørelsen.

4.2 Tilsidesættelse af sagkyndig vurdering

Til brug for udvalgsrådet den 19. marts 2024 havde Kommunen udarbejdet en gennemgang af luftfotos af matriklen (bilag 8). Kommunens gennemgang af luftfotoene har karakter af at være en landbrugsfaglig vurdering, herunder med formuleringer som eksempelvis:

"Vandlidende i bananform (blankt vand, men fortsat forsøgt kørt igennem) og Svært dyrkbart (blankt vand, gennemkørsel vurderes ikke mulig) i mindre område nord for å samt i område mod nord ved gården". (Understreget her).

Og:

"Svært dyrkbart i banan-form (blankt vand, gennemkørsel vurderes ikke mulig)" (Understreget her).

Det fremgår endvidere af referatet af udvalgsrådet (bilag 7), at:

"Administrationen vurderer, at der ikke er grundlag for jordforbedring, som ansøgt i sin helhed, (...) da disse arealer ikke ses at have været svært dyrkbare eller permanent vandlidende over en længere årrække." (Understreget her).

Kommunen har ikke ekspertise til, på baggrund af en række luftfotos, at foretage disse landbrugsfaglige vurderinger af, dels om arealet er eller har været forsøgt kørt igennem, dels om arealerne har været svært dyrkbare eller ej.

I den forbindelse henledes opmærksomheden på konsulentrapporten udarbejdet af planteavlskonsulent hos Agrovi Lene Mathiasen (bilag 3), hvoraf det fremgår, at:

"På landbrugsarealet 3a, Nellerød By, Mårum er der større områder, der er vandlidende. (...) De våde områder besværliggør dyrkningen af resten af marken og gør udbyttet er lavere, så gennemsnitsudbyttet af marken er lavt."

Og videre:

"Der er derfor ingen tvivl om, at arealet i de fleste år er påvirket af at være vandlidende og at der skal gøres noget, hvis de skal kunne give et ordentligt udbytte fremadrettet"

Planteavlskonsulenten, der er faglig ekspert på området, kommer således frem til det modsatte resultat af Kommunen, nemlig at arealet er vandlidende, og at udbyttet som konsekvens heraf er lavere, end det kunne være, hvis arealet blev terrænreguleret.

Således tilsidesætter Kommunen den sagkyndige vurdering til fordel for egne iagttagelser. Kommune besidder dog ikke den samme landbrugsfaglige ekspertise som Agrovi, og har efter det oplyste ikke selv rådført sig med sagkyndige eksperter i landbrug.

Det kræver væsentlige argumenter helt at tilsidesætte den sagkyndige vurdering, og argumenterne herfor skulle have fremgået af afgørelsens begrundelse. Kommunen nævner dog ikke konsulentrapporten med ét ord.

-ooo0ooo-

Det kan således sammenfattende konkluderes, at Kommunen i afgørelsens begrundelse har lagt vægt på forkerte faktiske oplysninger og uden begrundelse tilsidesat den sagkyndige udtalelse til fordel for egne iagttagelser.

Disse forhold udgør hver især væsentlige mangler ved afgørelsen. Manglerne er ligeledes konkret væsentlige, da de er væsentlige for Kommunens afgørelse af sagen. Det er således utvetydigt, at Kommunen ikke lever op til begrundelseskravene i forvaltningslovens § 24.

Da forvaltningslovens § 24 har karakter af en garantiforskrift, er manglerne allerede af den grund væsentlige. Hertil kommer, at begrundelseskravet er skærpet, da Kommunen har tilsidesat den af sagsøger fremlagte sagkyndige vurdering. Retsvirkningen heraf er, at afgørelsen skal tilsidesættes som ugyldig.

5. SAGENS BEHANDLING OG ANMODNING OM BEHANDLING AF TRE DOMMERE

Sagen er anlagt ved Retten i Helsingør, der er sagsøgtes hjemting, jf. retsplejelovens § 239.

Sagsøger anmoder høfligst om, at sagen behandles af tre dommere, jf. retsplejelovens § 12, stk. 3, da der er tale om en sag af principiell karakter.

Spørgsmål om landzonetilladelse til terrænregulering af landbrugsarealer i forhold til planlovens § 35, stk. 1, ses ikke at være prøvet ved domstolene tidligere på trods af, at kommunerne og Planklagenævnet har behandlet, og løbende behandler, et større antal sager herom.

Der henvises i den forbindelse til, at Kommunens afgørelse af 8. april 2024 ikke kun rummer en vurdering af den konkrete sag, men også er udtryk for Kommunens generelle praksis i sager om jordforbedrende terrænreguleringer af landbrugsarealer, herunder særligt i relation til vurderingen af, hvornår der indtræder krav om landzonetilladelse.

Det er sagsøgers vurdering, at Kommunens afgørelse i denne konkrete sag, samt Kommunens praksis på dette område som sådan, er ulovhjemlet og usaglig.

Således vil sagens udfald få væsentlig betydning for Kommunens behandling af lignende sager i Kommunen.

6. PROCESSUELLE MEDDELELSER

Processuelle meddelelser til sagsøger kan fremsendes til advokat (H) Håkun Djurhuus, Tuborg Boulevard 12, 2900 Hellerup under henvisning til sagsnr.: 77854.

7. MOMSREGISTRERING

Sagsøger er ikke momsregistreret, og mandatar er momsregistreret.

8. BEVISFØRELSE

Sagsøger påberåber sig de i sagen fremlagte dokumenter. Derudover vil Lars Vagn Jørgensen afgive partsforklaring.

LUNDGREN S

Sagsøger tager **udtrykkeligt forbehold** for at anmode om syn og skøn, jf. retsplejelovens § 196, over det areal, der ønskes jordforbedret, med det formål at fastslå, hvorvidt terrænreguleringen er nødvendig for at forbedre den landbrugsmæssige drift af marken.

Følgende dokumenter påberåbes af sagsøger:

- Bilag 1: Gribskov Kommunes afgørelse af 8. april 2024.
- Bilag 2: Udskrift fra tingbogen, udskrevet den 6. juni 2024.
- Bilag 3: SCT's orientering om terrænregulering af markareal på Nellerødvej 24, 3200 Helsingør, 3a, Nellerød By, Mårup af 8. marts 2023.
- Bilag 4: Uddrag af Gribskov Kommunes Kommuneplan 2013-2025.
- Bilag 5: Gribskov Kommunes besigtigelsesrapport af 9. februar 2024.
- Bilag 6: Gribskov Kommunes billeder fra besigtigelse den 9. februar 2024.
- Bilag 7: Referat fra udvalgsmøde i Gribskov Kommunes Udvalg for Klima, Teknik og Miljø den 19. marts 2024.
- Bilag 8: Gribskov Kommunes gennemgang af luftfotos af matriklen.

Der tages forbehold for at ændre den nedlagte påstand og de til støtte herfor fremsatte anbringender, ligesom retten til at supplere bevisførelsen forbeholdes.

Hellerup, den 22. august 2024

Lundgrens Advokatpartnerselskab

Håkun Djurhuus
Advokat (H), partner

v. Cecilie Skou Bøllingtoft
Advokatfuldmægtig