

Codex Advokater P/S  
Ny Carlsberg Vej 80  
1799 København V

**23. september 2024**

Journalnr.: 231482

Advokat:  
Jacob Brandt  
[jab@codexlaw.dk](mailto:jab@codexlaw.dk)

Sekretær:  
Karina Tychsen/JAB  
[ket@codexlaw.dk](mailto:ket@codexlaw.dk)

## Svarskrift

Retten i Helsingør  
BS-41096/2024-HEL

SCT Transport A/S  
("SCT")  
(Advokat Håkun Djurhuus)

*som mandatar for*

Lars Vagn Sørensen

*mod*

Gribskov Kommune  
(Advokat Jacob Brandt)

giver jeg møde for sagsøgte, Gribskov Kommune, hvor jeg nedlægger følgende:

### 1 Påstand

Frifindelse.

## 2 Supplerende sagsfremstilling

### 2.1 Udvalget for Klima, Teknik og Miljø's behandling af orientering af 8. marts 2023 om terrænregulering på Nellerødvej 24, 3200 Helsingør

Den 8. marts 2023 modtog Gribskov Kommune orientering om terrænregulering på matr.nr. 3a, Nellerød By, Mårum, som er en af flere matrikler på ejendommen beliggende Nellerødvej 24, 3200 Helsingør, herefter "Ejendommen". Orienteringen er fremlagt som bilag 3.

Orienteringen blev behandlet af Udvalget for Klima, Teknik og Miljø den 19. marts 2024. Indstillingen er fremlagt som bilag 7.

Der var desuden seks bilag, som var en del af den sag, som udvalget tog stilling til, hvoraf orienteringen fremlagt som bilag 3 og luftfotos fremlagt som bilag 8 var blandt dem. Som **bilag A-D** fremlægges:

- Oversigtskort (bilag 1)
- Terrænreguleringsplaner, projektområderne (bilag 2)
- Terrænreguleringsplaner, terrænkoter (bilag 2)
- Terrænreguleringsplaner, snit gennem projektområder (bilag 2)
- De to arealer (bilag 5)
- Jordudlæg op til kote 14 (bilag 6)

Indstillingen indeholder en beskrivelse af sagens forhold, herunder gengivelse af ansøgers vurdering af problemerne forbundet med dyrkning af arealerne.

Det fremgår af indstillingen, at Gribskov Kommune har foretaget en gennemgang af luftfotos for perioden 2002 til 2023, som viser, at arealet overvejende er dyrkbart med synlige kørespor, herunder også i de områder omfattet af orienteringen om terrænregulering – dog med undtagelse af to isolerede arealer med udtalte dyrkningsmæssige udfordringer. Luftfotos er som nævnt fremlagt som bilag 8.

Gribskov Kommune konstaterede således, at der i området for "foden" af den høje bakke ("bananen") samt i et isoleret område nordøst for Nellerød Å ("foden") har stået blankt vand, og at det ikke har været muligt at gennemkøre arealerne i flere på hinanden følgende år. De to arealer fremgår som markeret med rødt af bilag C.

I forhold til "foden" kunne kommunen konstatere, at der var en sådan topografisk sammenhæng med åen, at området naturligt vil være vådt i perioder, og at det derfor som følge af naturlige forhold vil være en udfordring at dyrke landbrugsmæssigt. Kommunen vurderede derfor, at arealet ikke opfyldt

betingelserne for, at det var landbrugsmæssigt nødvendigt at foretage en terrænregulering for at kunne dyrke arealerne.

Herudover er konstateringerne fra kommunens besigtigelse af arealet beskrevet. Besigtigelsesnotat er fremlagt som bilag 5, og fotos fra besigtigelse er fremlagt som bilag 6.

Det fremgår af indstillingen, at det var kommunens vurdering, at der ikke var grundlag for jordforbedring, *som ansøgt i sin helhed*. Det var kommunens vurdering, at det på baggrund af ansøgningsmaterialet og kommunens egne undersøgelser kunne anerkendes, at der kunne ske tilførsel af jord i "bananen" op til kote 14 – det afgrænsede areal fremgår af bilag D. Udlæg af jord på de øvrige arealer omfattet af orienteringen ville efter kommunens vurdering kræve landzonetilladelse.

## **2.2 Gribskov Kommunes afgørelse af 8. april 2024**

Den 8. april 2024 traf Gribskov Kommune afgørelse om, at jordudlægget *som ansøgt under orienteringen af 8. marts 2023* krævede landzonetilladelse. Afgørelsen er fremlagt som bilag 1.

Under overskriften *Redegørelse for ansøgningen* beskrives det terrænreguleringsprojekt, som SCT Transport A/S ønskede at gennemføre med ca. 37.300 m<sup>3</sup> uforurenede jord på et areal, der samlet udgjorde ca. 60.660 m<sup>2</sup>.

Det fremgår, at Ejendommen ikke er omfattet af hverken kommuneplanramme eller lokalplan. Derudover er forholdene omkring vandløbene beskrevet, og bl.a. at en større del af arealet er udpeget som et område, der ved store regnmængder er udsat i forhold til oversvømmelse.

Det beskrives endvidere, at jordarten ferskvandstørv er registreret i på en del af Ejendommen, og at dette betyder, at arealerne naturligt er mindre dyrkningsejnet som en naturlig konsekvens af sammenhængen med vandløb.

Under overskriften *Begrundelse* redegøres først for den retlige ramme, som kommunen skal foretage sin konkrete vurdering inden for, hvorefter der foretages en konkret vurdering.

Næstsidste afsnit, s. 3, redegøres i overensstemmelse med det, som det også fremgik af indstillingen til udvalget, jf. ovenfor, at luftfotos viser, at Ejendommen i perioden 2002 til 2023 overvejende har været dyrkbar med synlige kørespor – også i de områder, hvor det påtænkes at tilføre jord – dog med undtagelse af de to isolerede områder, som er markeret på bilag C. Det blev på baggrund af luftfotos fastslået, at der i de to isolerede områder gentagne gange har stået blankt vand, og det blev vurderet, at der er et tilbagevendende problem med at dyrke disse to afgrænsede arealer.

Det fremgår videre af begrundelsen, at "foden" er et lavereliggende område, som er beliggende i direkte topografisk sammenhæng med åen. Det var derfor kommunens vurdering, at det naturligt vil være vådt i perioder, og at det derfor naturligt vil være en udfordring at dyrke landbrugsmæssigt. En lodsejer kan med andre ord ikke forvente, at arealet er egnet til landbrugsmæssigt drift, eller at det i fald det dyrkes vil være uden problemer, herunder med et lavt udbytte. Kommunen vurderer herefter, at lodsejer i realiteten ønsker at omdanne et areal, som ikke er dyrkningsegnet, til et areal, som kan dyrkes landbrugsmæssigt, og at dette ikke er at anse som landbrugsmæssigt nødvendigt i planlovens forstand.

I forhold til det andet område – "bananen" – tillægges det bl.a. vægt, at der som følge af jordarten ferskvandstørv kan forventes en mindre dyrkningsegnethed, som en naturlig konsekvens af sammenhængen med vandløb.

Konstateringerne på kommunens besigtigelse den 9. februar 2024 tillægges også betydning. På besigtigelsen blev der konstateret meget vand på arealerne – også steder, hvor der normalt ikke står vand. Situationen i januar og februar 2024 var dog, at der var tale om ekstremt våde perioder, og situationen på besigtigelsen var derfor udtryk for en ekstrem situation for tidspunktet.

Under besigtigelsen blev det dog samtidig konstateret, at det særligt var de to isolerede arealer, jf. bilag C, som stod under vand, mens der var store arealer omfattet af projektet efter orienteringen, som ikke var bemærkelsesværdigt våde.

Gribskov Kommune lægger sammenfattende vægt på, at en lodsejer ikke efter planlovens anses for at have krav på (landbrugsmæssigt nødvendigt), at topografien på en mark ændres sådan, at de naturlige sammenhænge mellem et åløb og omgivelserne ændres.

Det fremgår herefter afslutningsvist af begrundelsen for afgørelsen, at Gribskov Kommune på baggrund af det af henholdsvis SCT og kommunen selv tilvejebragte grundlag ikke sandsynliggør, at det er landbrugsmæssigt nødvendigt at tilføre jord i det omfang, som SCT ønsker efter den modtagne orientering. Kommunen træffer herefter afgørelse om, at kommunen ikke kan anerkende den påtænkte jordtilførsel som jordforbedring, der er landbrugsmæssigt nødvendigt.

Konsekvensen heraf er, at den påtænkte tilførsel af jord kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

### **2.3 Ejendommen er ikke udpeget som lavbundsarealer i kommuneplanen**

Gribskov Kommune er enig med SCT i, at Ejendommen ikke er udpeget som lavbundsarealer i kommuneplanen. Dette fremgår af afgørelsen af 8. april 2024 (bilag 1) afsnit 3, s. 2, hvor det som anført ovenfor er angivet, at Ejendommen ikke er omfattet af en kommuneplanramme, og at den er udpeget som et område med landbrugsinteresser.

Strukturen i begrundelsen i kommunens afgørelse er opbygget således, at de første fem afsnit, herunder altså afsnit 4 om kommuneplanens retningslinje 2.5.1, generelt redegør for den retlige ramme, som kommunens afgørelse baseres på. Denne del er således generel.

Den resterende del af begrundelsen er udtryk for den konkrete vurdering, som kommunen har foretaget i den foreliggende sag, og kommuneplanens retningslinje 2.5.1 er således ikke tillagt betydning i den foreliggende sag.

## **3 Den retlige ramme for jordforbedring i landzonen**

### **3.1 Planlovens § 35, stk. 1 – kravet om landzonetilladelse**

Planlovens § 35, stk. 1, 1. pkt., fastsætter, at der i landzoner ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36-38.

Forhold, som ikke er omfattet af begreberne udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, er ikke omfattet af kravet om landzonetilladelse. Det afgørende er herefter, om en påtænkt terrænregulering kan anses som ændret anvendelse, idet terrænreguleringen i givet fald kræver landzonetilladelse med den konsekvens, at det ikke er umiddelbart tilladt.

I princippet kan en lodsejer således foretage en terrænregulering uden at indgive en ansøgning til kommunen. Der har imidlertid udviklet sig en praksis, hvor lodsejeren ansøger om kommunens forhåndsvurdering af, om en påtænkt terrænregulering skal anses for en ændret anvendelse med henblik på at sikre sig, at denne ikke efterfølgende bliver mødt med et krav om, at terrænreguleringen er omfattet af kravet om landzonetilladelse – i sidste ende med risiko for et krav om fysisk lovliggørelse.

I den foreliggende sag er bilag 3, som benævnes orientering, udtryk for en ansøgning om en sådan forhåndsvurdering, mens bilag 1 er kommunens afgørelse af, om den i henhold til ansøgningen/orienteringen påtænkte terrænregulering skal anses som ændret anvendelse.

### 3.2 Planklagenævnets praksis om terrænregulering i landzonen

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejder vil der ofte blive frembragt store mængder overskudsjord, og især på Sjælland er der mangel på kapacitet til at håndtere jorden. Lynetteholmen etableres til formålet, men efterspørgslen er højere end udbuddet, og det er derfor blevet økonomisk attraktivt for landmænd at modtage jord på markerne mod betaling.

Det har givet anledning til en række sager i Planklagenævnet med den deraf følgende udvikling i praksis, som udgør grundlaget og rammerne for kommunens vurdering af, hvornår terrænregulering må anses som ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse, herunder kommunens afgørelse af 8. april 2024 (bilag 1).

#### 3.2.1 Planklagenævnet Orienterer nr. 4 af 1. maj 2018 – terrænregulering af landbrugsarealer

PKNO 4/2018 var resultatet af, at Planklagenævnet havde behandlet fem sager om terrænregulering af landbrugsarealer, som havde ført til et opgør med det tidligere Natur- og Miljøklagenævnets praksis.

I alle fem sager havde Planklagenævnet ophævet kommunens afslag på ansøgning om landzonetilladelse. Planklagenævnet udtalte sig principielt om, hvordan kommunerne skulle foretage en fornyet behandling af de pågældende sager, hvilket blev opsummeret i følgende tre punkter:

1. *Kommunen skal vurdere, om den ansøgte terrænregulering er nødvendig for den landbrugsmæssige drift.*
2. *Hvis kommunen finder, at den påtænkte terrænregulering overskrider det, som er nødvendig for den landbrugsmæssige drift, kræver det ansøgte landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 1.*
3. *I forbindelse med afgørelsen om landzonetilladelse, skal kommunen foretage en vurdering efter de hensyn, som kan varetages i forbindelse med landzonebestemmelserne, herunder landskabelige og planlægningsmæssige hensyn samt nabohensyn.*

Det fremgik generelt desuden generelt, at ”I en sag, hvor der er tvivl om, hvorvidt en terrænregulering overstiger, hvad der er nødvendigt for forbedring af den landbrugsmæssige drift, skal ejeren sandsynliggøre dette over for kommunen.” (vores understregning).

Det fremgik endvidere, at ”Ved kommunens bedømmelse af, om terrænreguleringen overstiger, hvad der er nødvendigt for den landbrugsmæssige drift, skal kommunen foretage en konkret vurdering, der tager udgangspunkt i den konkrete ejendoms aktuelle beskaffenhed i henseende til dyrkning af afgrøder. Det er i den samlede bedømmelse sagligt at lægge vægt på den ansøgte mængde af jord, ændringer af aktuelle terrænhøjder og varigheden af jordarbejdet.” (vores understregninger).

Hovedbudskabet fra PKO 4/2018 var således, at en terrænregulering skal være nødvendig for *den landbrugsmæssige drift*, før der ikke er tale om en ændret anvendelse, og at det bl.a. er sagligt at lægge vægt på jordmængderne til brug for terrænreguleringen, ændringen af aktuelle terrænhøjde og varigheder af jordarbejdet.

Det er endvidere klart, at kommunen skal foretage en konkret og skønspræget vurdering under afvejning af de saglige og relevante hensyn, som kan varetages.

### **3.2.2 Planklagenævnet Orienterer nr. 15 af 10. juli 2020 – landzonetilladelser til terrænregulering ved påfyld af overskudsjord på landbrugsarealer**

Planklagenævnet traf den 22. juni 2020 en ny afgørelse, hvor nævnet tog stilling til en kommunes landzonetilladelse til en terrænregulering ved påfyld af overskudsjord fra byggeprojekter på et landbrugsareal.

Der var ansøgt om landzonetilladelse til at tilføre 49.500 m<sup>3</sup> jord på et landbrugsareal på 3,3-3,4 ha, der ønskedes hævet med op til 1,5 m, og kommunen meddelte tilladelse hertil.

Indledningsvist fastslog Planklagenævnet, at der med det ansøgte projekt primært var tale om opbevaring af en betydelig mængde overskudsjord fra byggeprojekter på et stort areal, som oversteg det, som var *nødvendigt* for forbedringen af landbrugsdriften. Der var derfor krav om landzonetilladelse, fordi terrænregulering var udtryk for en ændret anvendelse.

Mere principielt udtalte nævnet, at problemer i området eller på regionalt plan med at finde passende opbevaring af overskudsjord fra byggeprojekter, bør løses gennem planlægning eller eventuelt lovgivning – og ikke gennem et større antal landzonetilladelser til opbevaring af overskudsjord på landbrugsarealer.

Der var i den konkrete sag tale om et almindeligt dyrkningslandskab, hvor der ikke er udpeget særlige landskabelige interesser, og den ansøgte opbevaring af overskudsjord i op til 1,5 m højde ville efter nævnets vurdering sandsynligvis være vanskelig at erkende i området, når arbejdet var afsluttet, og dyrkningen af arealet var genoptaget.

Nævnet nåede imidlertid frem til, at der måtte lægges betydelig vægt på landzonebestemmelsernes landskabsbeskyttende formål og på, at sådanne landzonetilladelser ville kunne skabe en præcedens for landzonen, som på kortere eller længere sigt ville medføre en ændring af store områder i landskabet, der ikke var begrundet i driften af de primære erhverv.

Nævnet konstaterede, at hvis der alene blev lagt vægt på den begrænsede landskabelige ændring efter den konkrete terrænregulering, ville der ikke være noget til hinder for, at dette kunne gentages efter en årrække på samme areal, hvilket ville kunne forstærke påvirkningen af landskabet.

Planklagenævnet ændrede herefter kommunens tilladelse til et afslag.

### **3.2.3 Planklagenævnet Orienterer nr. 37 af 5. juli 2023 – terrænregulering i landzone**

PKNO 37/2023 er den seneste opsamling fra Planklagenævnet på udviklingen i praksis. Nævnet havde truffet afgørelse i to sager, som bidrog til forståelsen af, hvornår en terrænregulering kan anses for *nødvendig* for landbrugsdriften, herunder en nødvendig forbedring.

På det mere principielle plan anførte Planklagenævnet i begge afgørelser, at terrænregulering med henblik på forbedret og fortsat landbrugsdrift navnlig var relevant i forbindelse med udjævning af vandlidende lavninger og visse skrånninger.

I den ene sag traf Planklagenævnet den 23. maj 2023 afgørelse i sag 22/12080, hvor nævnet bl.a. tog stilling til, om der var tale om en landbrugsmæssigt *nødvendig* forbedring af driften.

Der var tale om lavbundsarealer, som ikke var egnede til landbrugsmæssig dyrkning. Nævnet udtalte herom, at der ikke var grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering, at den ansøgte jordpåfyldning og terrænregulering oversteg, hvad der var *nødvendigt* for landbrugsdriften.

Nævnet udtalte endvidere: *"Nævnet lægger herved vægt på, at der er tale om en matrikel, hvor stort set hele matriklen er et lavbundsareal, der kun i begrænset omfang er dyrkningseget. Derfor har projektet ikke karakter af udjævning af vandlidende lavninger på et i øvrigt dyrkningseget areal, men derimod er der reelt tale om at hæve hele matriklens eksisterende terræn. Nævnet anerkender, at der på matriklen er vandlidende arealer og at en terrænregulering vil kunne hjælpe med dyrkningen af afgrøder, men nævnet lægger særlig vægt på, at 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."* (vores understregninger).

Planklagenævnet anførte i fortsættelse heraf, at *"det ikke ses at være hensigten med planlovens regler, at større arealer, der er og altid har været lavtliggende og dermed vandlidende, som f.eks. lavbundsarealer, kan anvendes til opbevaring af overskydende byggejord uden landzonetilladelse."*



I den anden sag traf Planklagenævnet den 9. juni 2023 afgørelse i sag 22/11651, og her tog nævnet også stilling til, om den påtænkte terrænregulering krævede landzonetilladelse. Det påtænkte projekt omfattede tilførsel af ca. 33.300 m<sup>3</sup> jord, som skulle komme fra anlægsprojekter i hovedstadsområdet med den konsekvens, at arealet blev hævet med mellem 1,25-2 m i højden. Ansøgeren begrundede ansøgningen med, at grundvandet stod højt på matriklen, og at der derfor ikke kunne dyrkes juletræer på arealet. Begrundelsen for jordtilførslen var, at tilførsel af den ansøgte mængde jord ville forbedre jordboniteten, hvormed produktionen kunne optimeres. Der indgik en udtalelse fra en planteavlskon-sulent om, at jordtilførslen var nødvendig for at kunne dyrke juletræer på arealet.

Nævnet fandt ikke grundlag for at tilsidesætte kommunen vurdering af, at den ansøgte terrænregulering krævede landzonetilladelse.

Nævnet udtalte herefter følgende:

*"Nævnet lægger herved vægt på, at der i den konkrete sag er tale om jordtilførsel på størstedelen af matriklen, som før tilførslen af jord er konstateret uegnet til dyrkning af juletræer, og som tidligere, før man forsøgte at etablere en juletræsplantage, ud fra luftfotos ses at være blevet dyrket landbrugsmæssigt. Der er således ikke tale om opfyldning af en egentlig lavning.*

*Det er nævnets vurdering, at det ikke kan anses som værende nødvendigt for den landbrugsmæssige drift at terrænregulere hele arealet i en sådan grad som ansøgt for at omdanne en mark til dyrkning af en bestemt afgrøde/sort. Efter nævnets opfattelse kan en ansøgning om terrænregulering ikke alene begrundes i behovet for dyrkning af én bestemt afgrøde, når arealet i øvrigt må anses for egnet til dyrkning af sædvanlige landbrugsafgrøder, da det må være de konkrete jordbundsmæssige forhold der afgør, hvilke muligheder man har for dyrkning af jorden." (vores understregninger).*

Opsummerende fastslår Planklagenævnet i de to afgørelser i PKNO 37/2023, at man efter planloven ikke har krav på ved terrænregulering at kunne omdanne et ellers ikke dyrkningsegnet areal til at opnå en ydelse væsentligt ud over det arealet naturligt kan give, og at de konkrete jordbundsmæssige forhold er afgørende for, om man kan udnytte jorden til landbrugsmæssig drift.

Nævnet har sidenhen holdt fast i dette i bl.a. afgørelserne af 11. september 2023 i sag 23/08941, 29. januar i sag 23/14184 og 18. marts 2024 i sag 23/11912.

### **3.2.4 Terrænregulering til optimering - Planklagenævnets afgørelse af 11. september 2023 i sag 23/08941**

Planklagenævnet traf desuden den 11. september 2023 afgørelse i sag 23/08941, hvor nævnet yderligere uddybede, hvornår en terrænregulering kan anses for en landbrugsmæssig *nødvendig* forbedring.

I sagen var der ikke tale om lavbundsarealer, men der var vådt, og nævnet anerkendte, at der formentlig ikke var tale om et optimalt/velfungerende dyrkningsareal.

Nævnet lagde vægt på,

- at der ikke var dokumentation for, at der var problemer med at benytte landbrugsmaskiner på arealet i en sådan grad, at det var *nødvendigt* at terrænregulere arealet som ansøgt,
- at projektet ikke havde karakter af udjævning af vandlidende lavninger, og
- at man efter planloven ikke har krav på ved terrænregulering at kunne omdanne et ellers ikke dyrkningsejnet areal til at opnå en ydelse væsentligt ud over det arealet naturligt kan give.

Nævnet anerkendte, at det ansøgte kunne være landbrugsmæssigt og formentlig økonomisk gavnligt, men at det ikke tydeligt fremgik, at terrænreguleringen som ansøgt var en *nødvendighed*.

Planklagenævnet fastslog herefter, at der var krav om landzonetilladelse til den påtænkte terrænregulering.

## **4 Anbringender**

### **4.1 Kommunens afgørelse er truffet i overensstemmelse med Planklagenævnets praksis**

SCT gør gældende, at den påtænkte jordtilførsel er umiddelbart tilladt, og at kommunen ikke skal træffe afgørelse herom.

Gribskov Kommune er grundlæggende enig i, at Lars Vagn Sørensen uden landzonetilladelse kan tilføre jord til Ejendommen i det omfang, at det er landbrugsmæssigt *nødvendigt*, og at kommunen som udgangspunkt ikke skal tage stilling til dette forudgående.

Det er imidlertid SCT, der ved orienteringen (bilag 3) har givet Gribskov Kommune anledning til – som tilsynsmyndighed og landzonomyndighed, jf. planlovens § 35, stk. 1, og § 51, stk. 1 – at tage stilling til, om der var tale om ændret anvendelse, som kræver landzonetilladelse.

Som det fremgår af den retspraksis, som er gennemgået under afsnit 3, er det sædvanligt, at kommunerne træffer forudgående afgørelse om, hvorvidt en påtænkt jordtilførsel kræver landzonetilladelse. Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet.

Denne praksis sikrer lodsejerne mulighed for afklaring af i hvilket omfang, at der kan tilføres jord til en mark uden, at der stilles krav om landzonetilladelse, og den store fordel – for alle parter – er, at kommunen som tilsynsmyndighed ikke først efterfølgende, når "skaden" er sket, skal foretage en sådan vurdering med den mulige konsekvens, at der skal ske hel eller delvis fysisk lovliggørelse i det tilfælde, at der ikke kan meddeles lovliggørende landzonetilladelse til en jordtilførsel, som må anses som ændret anvendelse.

#### **4.2 Den påtænkte jordtilførsel var ikke landbrugsmæssig nødvendig**

Gribskov Kommune fastholder, at den jordtilførsel, som SCT ved orienteringen af 8. marts 2023 (bilag 3) påtænkte at gennemføre, ikke var udtryk for en *nødvendig* forbedring af den landbrugsmæssige drift på Ejendommen.

Det gøres bl.a. gældende, at der ikke var dokumentation for, at der var problemer med at benytte landbrugsmaskiner på det samlede areal omfattet af orienteringen (bilag 3) i en sådan grad, at det var nødvendigt at terrænregulere arealet som ansøgt.

Hertil kommer, at projektet i sin helhed ikke havde karakter af udjævning af vandlidende lavninger. Som bekendt var januar og februar 2023 i ekstrem grad usædvanligt våde, og der må lægges vægt på forholdene over en længere årrække. Derfor var kommunens vurdering på baggrund af luftfotos afgørende. Hertil kommer, at den påtænkte tilførsel i henhold til orienteringen af 8. marts 2023 skulle dække arealer i videre omfang end, hvad der kan betegnes som vandlidende lavninger.

Ejendommen er pga. bl.a. topografien i området fra naturens side kun dyrkningseget i begrænset omfang. Det gøres gældende, at det ikke efter planloven kan anses som landbrugsmæssigt forbedring at udjævne naturlige bakkelandskaber, herunder som følge af naturlige sammenhænge mellem åløb og deres indflydelse på omgivelserne.

Gribskov Kommune vurderede, at "foden" er et lavtliggende område, som ligger i direkte topografisk sammenhæng med åen. Området vil i perioder naturligt være vådt og udfordret til landbrugsmæssig anvendelse. I forhold til "bananen" er jordarten ferskvandstørv årsag til, at der må forventes mindre dyrkningsegnethed som naturlig konsekvens af sammenhængen med vandløb.

Det gøres i fortsættelse heraf gældende, at man efter planloven ikke har krav på ved terrænregulering at kunne omdanne et ellers ikke dyrkningsegnede areal til at opnå en ydelse væsentligt ud over det areal naturligt kan give. Der henvises navnlig til afsnit 3.2.3.

De øvrige arealer må anses som dyrkningseggede, selvom der pga. de naturlige forhold må forventes et lavt udbytte, og det var derfor ikke landbrugsmæssigt nødvendigt – det var alene optimering, jf. afsnit 4.3.

I øvrigt henvises til den under afsnit 3 gennemgåede praksis fra Planklagenævnet.

Samlet set var der ikke grundlag for at anse den jordtilførsel, som SCT ønskede at gennemføre under orienteringen af 8. marts 2023 som en *nødvendig* forbedring af landbrugsmæssige drift af Ejendommen, som ikke var omfattet af kravet om landzonetilladelse.

Som det fremgår af indstillingen, var Gribskov Kommune indstillet på at anse den påtænkte jordtilførsel til "bananen" som en landbrugsmæssig *nødvendig* forbedring af Ejendommens drift. Gribskov Kommune tog imidlertid stilling til det samlede projekt, og afgørelsen (bilag 1) er således også udtryk for, at den samlede påtænkte jordtilførsel, som denne er beskrevet i orienteringen (bilag 3), ikke kunne anses som en landbrugsmæssig *nødvendig* forbedring af Ejendommens drift. Gribskov Kommune har således ikke med afgørelsen fastslået, at en jordtilførsel, som alene omfatter jordtilførsel til kote 14 i "bananen", jf. bilag D, er omfattet af kravet om landzonetilladelse.

#### **4.3 Optimering som grundlag for "landbrugsmæssig nødvendig"**

Det bestrides, at kommunen ikke har hjemmel til at lægge vægt på, at optimering af dyrkningsbare arealer ikke er landbrugsmæssigt nødvendigt. Tilførsel af jord med henblik på at optimere udbyttet fra dyrkningsbare arealer kan således være omfattet af kravet om landzonetilladelse.

Det forhold, at det ansøgte formentlig kunne være landbrugsmæssigt og formentlig økonomisk gavnligt, er ikke ensbetydende med, at det er en landbrugsmæssig *nødvendig* forbedring. Det gøres gældende, at den påtænkte jordtilførsel i vid udstrækning var udtryk for optimering arealer, som fra naturens side indebar dyrkningsmæssige udfordringer, og at lodsejer efter planloven ikke har krav på at tilføre jord til marker med henblik på optimering af udbyttet.

Der henvises til den under afsnit 3 gennemgåede klagenævnspraksis, herunder særligt afsnit 3.2.4.

#### **4.4 Kommuneplanens retningslinje 2.5.1**

Det bestrides, at Gribskov Kommune i den konkrete sag har lagt vægt på kommuneplanens retningslinje 2.5.1. Gribskov Kommune har ikke tillagt kommuneplanens retningslinje 2.5.1 betydning.

Der henvises til afsnit 2.3 under den supplerende sagsfremstilling.

#### **4.5 Kommunen skal foretage en konkret og skønspregt vurdering på baggrund af saglige og relevante hensyn**

Det bestrides, at Gribskov Kommune ikke er overladt et skøn ved vurderingen af, om tilførsel af jord til en mark kan anses som en landbrugsmæssig *nødvendig* forbedring af Ejendommens drift.

Det fremgår direkte af Planklagenævnet Orienterer nr. 4 af 1. maj 2018, at lodsejeren skal sandsynliggøre overfor kommunen, at der er tale om en landbrugsmæssig *nødvendig* forbedring af Ejendommens drift, og at kommunen skal foretage en konkret vurdering heraf.

Gribskov Kommune var derfor også forpligtet til at foretage sin egen selvstændige vurdering af, om den jordtilførsel, som SCT påtænkte at gennemføre, jf. orienteringen af 8. marts 2023, var at anse som en landbrugsmæssig *nødvendig* forbedring af driften af Ejendommen.

Det bestrides således, at Gribskov Kommune var forpligtet til at lægge vurderingen i konsulentrapporten fra Agrovi til grund for kommunens sagsbehandling.

Den konkrete vurdering er skønspregt inden for de retlige rammer, som er nærmere beskrevet under afsnit 3.

Det gøres for god ordens skyld gældende, at kommunens afgørelse af 8. april 2024 er tilstrækkeligt og korrekt oplyst, og at begrundelsen lever op til kravene efter forvaltningslovens kap. 6.

### **5 Sagens behandling**

#### **5.1 Udsættelse på udfaldet af BS-60554/2023-HIL**

Planklagenævnets afgørelse af 9. juni 2023 i sag 22/11651 er indbragt for Retten i Hillerød.

Som det fremgår ovenfor under afsnit 3.2.3, er Planklagenævnets afgørelse af 9. juni 2023 i sag 22/11651 en del af Planklagenævnet orienterer nr. 37 – Terrænregulering i landzone. Sagen handlede

om ønsket om at kunne plante juletræer på et vådt areal med høj grundvandsstand. Lodsejeren ønskede at terrænregulere arealet ved tilførsel af jord med henblik på at skabe bedre vækstbetingelser for juletræerne – i realiteten en optimering af arealets dyrkningsmæssige egenskaber. Kommunen afviste, at det var landbrugsmæssigt nødvendigt, og at det ansøgte var den optimale løsning på, at forholdene ikke var optimale for dyrkning af juletræer. Planklagenævnet afviste at tilsidesætte kommunens vurdering, og afgørelsen er udtryk for, at en lodsejer som udgangspunkt må leve med, hvad en mark kan give i udbytte med de egenskaber, som marken fra naturens side er udstyret med, idet nævnet anfører, at det må være de konkrete jordbundsmæssige forhold, der afgør hvilke muligheder, man har for dyrkning af jorden.

Nævnet bemærkede i øvrigt, at det var nævnets generelle opfattelse, at eventuelle problemer i området eller på regionalt plan med at finde passende opbevaring af overskudsjord fra byggeprojekter, bør løses gennem planlægning eller eventuelt lovgivning og ikke gennem et større antal landzonetilladelser til opbevaring af overskudsjord på landbrugsarealer.

Afgørelsen har afgørende indflydelse på udfaldet fra denne sag, bl.a. fordi kommunens vurdering hviler på Planklagenævnets afgørelse om, at en jordtilførsel, som er begrundet i optimering, ikke kan anses som landbrugsmæssig nødvendig forbedring, og at det i udgangspunktet er de konkrete jordbundsmæssige forhold, som afgør hvilke muligheder, man har for dyrkning af jorden.

Gribskov Kommune skal på den baggrund anmode om, at sagen udsættes på afventning Retten i Hillerøds afgørelse i BS-60554/2023-HIL, jf. retsplejelovens § 345, stk. 1.

Planklagenævnets advokat har oplyst, at skriftvekslingen (formentlig) er afsluttet, og at sagen er berammet til hovedforhandling den 9. september 2025.

## **5.2 Behandling af tre dommere**

Gribskov Kommune kan tiltræde, at sagen behandles af tre dommere ved byretten.

Det er Gribskov Kommunes vurdering, at kommunen har truffet afgørelse i overensstemmelse med Planklagenævnets praksis, og dommen kan derfor få vidtrækkende konsekvenser for samtlige kommuners administration af planlovens § 35, stk. 1, i forhold til spørgsmålet om, hvornår tilførsel af jord til marker er undergivet kravet om landzonetilladelse.

### **5.3 Bemærkninger til SCT's forbehold for at begære syn og skøn**

Opmærksomheden henledes på, at der ikke ved syn og skøn kan stilles spørgsmål af administrativ juridisk karakter, jf. UfR 2005.1089/1Ø.

Gribskov Kommune tager derfor forbehold for at gøre indsigelse mod udmeldelse af syn og skøn, idet vurderingen af, hvorvidt det påtænkte projekt skulle anses som landbrugsmæssigt nødvendigt, er en konkret og skønspræget vurdering, som i sin karakter svarer til den vurdering, som skønsmanden skulle have foretaget i UfR 2005.1089/1Ø, og som blev afvist af landsretten.

### **6 Bevisførelse**

Gribskov Kommunes bevisførelse vil bestå i påberåbelse af de fremlagte dokumenter, partsforklaring fra landskabsarkitekt Tina Rasmussen samt modafhøring af Lars Vagn Sørensen og evt. vidner.

### **7 Sagsomkostninger**

Det gøres gældende, at SCT ikke skal tilkendes sagsomkostninger allerede fordi, at SCT ikke udnyttede muligheden for administrativ rekurs, jf. Højesterets dom af 30. juni 2005 i sag 55/2004 (MAD 2005.621H).

### **8 Processuelle meddelelser**

Processuelle meddelelser kan sendes til Codex Advokater P/S, Ny Carlsberg Vej 80, 1799 København V, att.: Jacob Brandt, med henvisning til j.nr. 231482.

### **9 Momsregistrering**

Gribskov Kommune er momsregistreret.

## 10 Bilag

**Bilag A:** Oversigtskort (bilag 1)

**Bilag B:** Terrænreguleringsplaner, projektområderne (bilag 2)

Terrænreguleringsplaner, terrænkoter (bilag 2)

Terrænreguleringsplaner, snit gennem projektområder (bilag 2)

**Bilag C:** De to arealer (bilag 5)

**Bilag D:** Jordudlæg op til kote 14 (bilag 6)

København, den 23. september 2024



Jacob Brandt