

Sendt til ansøgere dd via digital post

Center for By Land og Vand
Natur Miljø og Klima
Stengade 59
3000 Helsingør

Cvr nr. 64 50 20 18
Dato 14. december 2023
Sagsnr. 22/1010 og 22/1017

Anne Louise Busk
Skov og landskabsingeniør
Tlf. 49 28 25 83
www.helsingor.dk

Afgørelse: Jordforbedringsprojekt kræver ikke landzonetilladelse

Adresser	Plejeltvej 11
Matr.nr	5ab, Havreholm By, Hornbæk
Ejendom	98882
Adresse	Plejeltvej 13, 3100 Hornbæk
Matr.nr	5a, Havreholm By, Hornbæk og
Ejendom	98904

Kære Jakob Olsen (Ejer/ansøger Plejeltvej 11)

Kære Nana Hacquet og Søren Henning Eriksen, Plejeltvej 13 (Ejer/ansøger Plejeltvej 13)

Vi har nu været jeres ansøgning og oplysninger igennem om påtænkt jordforbedringsprojekt på Plejeltvej 11 og 13.

Projektet har også været i høring hos beboerne i Plejeltvej 11 med afsæt i forvaltningsloven.

Afgørelse

Vi vurderer, at terrænreguleringen ikke kræver landzonetilladelse (tilladelse efter Planlovens § 35, § 1), da jordmængden er begrundet i en forbedring af dyrkningsjorden, som er vandlidende.

Terrænregulering – vejledning og praksis

Praksis er at man kan udlægge jord på marker uden forudgående landzonetilladelse. Det er en forudsætning at der kan opnås en dyrkningsmæssig gevinst. Det er Helsingør kommune, som skal foretage vurderingen af, hvorvidt reguleringen er dyrkningsmæssigt begrundet.

I vandlidende lavninger, hvor det er svært at opnå en tilstrækkelig dræningsdybde, kan der være en dyrkningsmæssig gevinst ved at hæve terrænet, så der kan opnås tilstrækkelig drændybde. Man tager udgangspunkt i drænguiden, som anbefaler

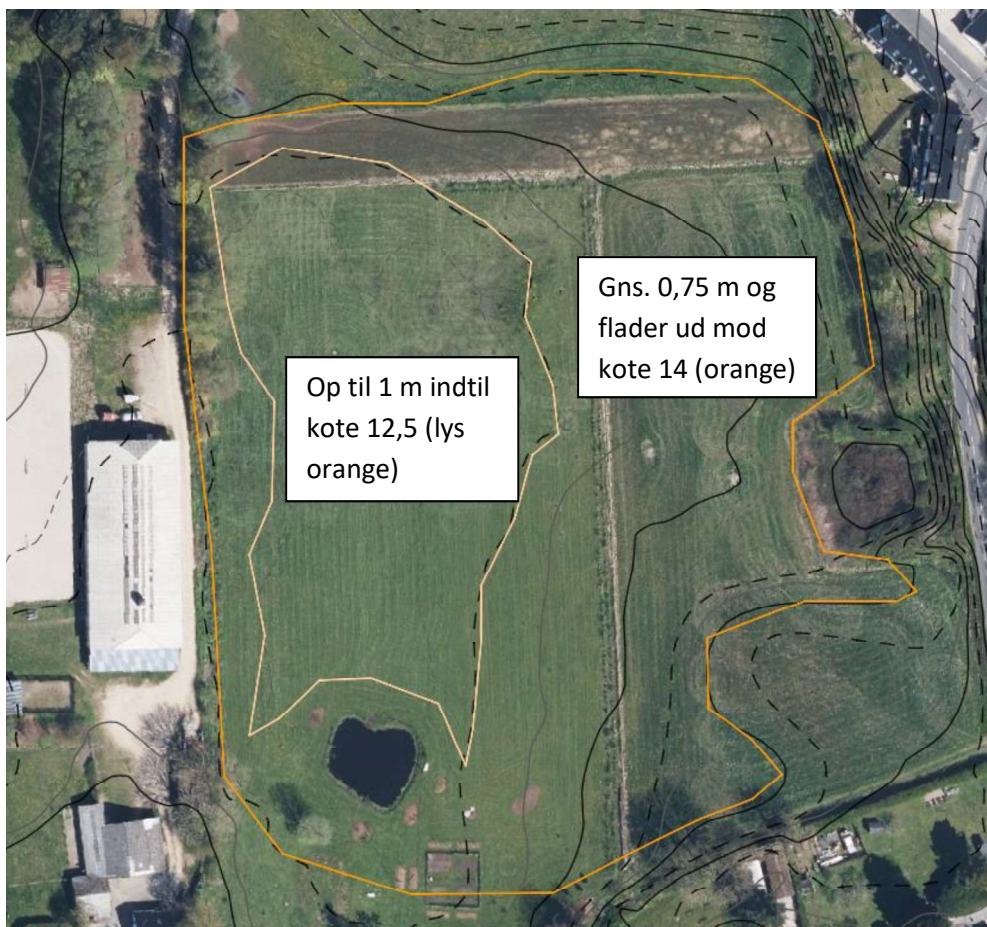
en drændybde på 120 – 150 cm. Det kan være nødvendigt at gendræne og evt. ligge nye dræn tættere end tidligere, specielt hvis grundvandet generelt ligger højt.

Hævning af terrænet ud over denne drændybde betragtes i udgangspunktet som jorddeponi, som forudsætter landzonetilladelse. Praxis er at der skal meddeles afslag til jorddeponi i værdifulde landskaber.

Projektet betyder, at der tilkøres 28.275 m³ løs jord på 2,4 ha

28.275 m³ løs jord svarer til ca. 18.850 m³ komprimeret jord. Jorden udlægges, så terrænets kurver bevares og der vil være en svag hældning over mod projektområdets nordvestlige hjørne.

Formålet er at hæve arealet så meget over grundvandet, at arealerne bliver dyrkningsstabile. Der skal laves en grøft idet vestlige skel mod Plejeltvej 11 og nordpå, så vandet ikke flyttes derind.



Projektareal op til kote 14: 23.500 m²

Jordmængder

Lunken 12,25 samt intervallet 12,25 - 12,5 (ekskl. sø og syd for sø): 8.500 m² x 1 m

12,5 til 14 (+ sø og syd for sø) 15.000 m² x 0,75 m (median)

Fradrag for sø og nære søomgivelser (3 m): 500 m² x 0,75 m

Fradrag for udjævning mod Plejeltvej 11: 1.600 m² x 0,25 m

Komprimeret jord: 18.850 m³

Løs jord (*1,5): 28.275 m³

Kvaliteten af jord

Den jord som tilkøres skal også have en kvalitet, så jorden kan dyrkes efterfølgende. Jorden skal være ren og der må ikke være affald i jorden. Dette reguleres i miljøgodkendelsen.

Vedligeholdelse af dræn

Jordopfyldningen må heller ikke træde i stedet for den almindelige vedligeholdelse af dræn. Brønddæksler må ikke tildækkes. Vandløbet skal kunne vedligeholdes.

Overholdes dette, forudsætter det ikke tilladelse efter vandløbsloven.

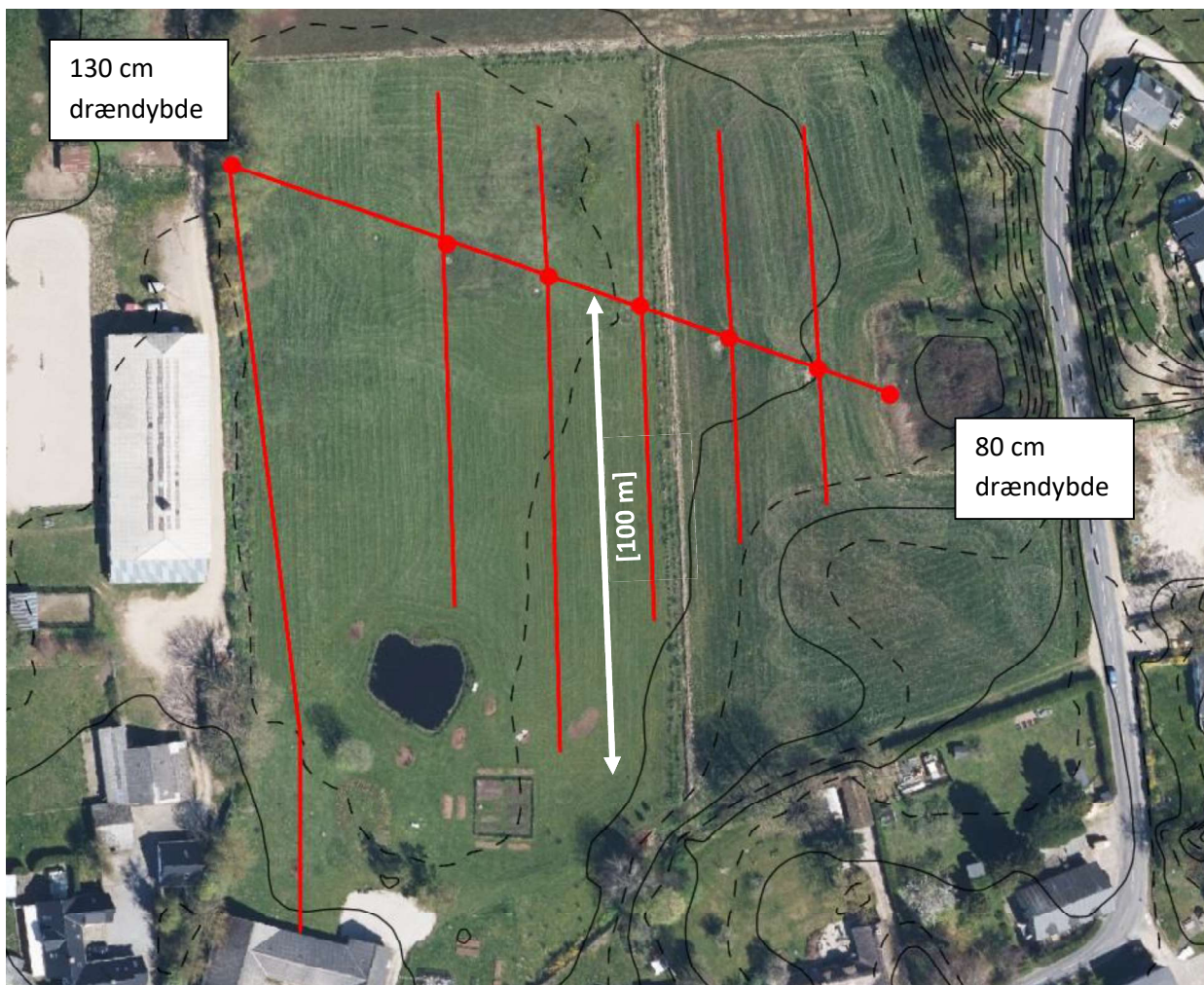
Besigtigelse og vurdering

Kommunen har været på besigtigelse af markerne den 26. oktober 2023. Formålet med besigtigelsen var en konkret vurdering af, hvorvidt der kan opnås en dyrkningsmæssig forbedring med jordopfyldning og en vurdering af, hvor meget jord, der er nødvendigt. Samt en besigtigelse af de landskabelige værdier.

Brøndene langs hoveddrænet blev besigtiget. Her var tydelig vandbevægelse og ingen opstuvning i brøndene.

Jakob Olsen oplyser, at drænene bliver vedligeholdt med jævne mellemrum, da der er flere ejendomme i området, der leder deres overskydende vand igennem dette drænsystem. Både hoveddrænet og sidedræn er spulet for nylig.

Hoveddrænet ligger 80 cm under terræn ved branddammen og 130 under terræn ved det vestligste punkt. Mellem de to punkter er der et fald på 132 cm.



Hoveddræn og sidedræn – Jakob Olsens oplysninger – samt 100 m målestok

Sidedrænene ligger de i samme dybde, der hvor de støder på hoveddrænet, men resten ligger i 30-50 cm dybde. Jakob Olsen oplyser, at der, hvor sidedrænene ligger dybere, altså hvor de støder til hoveddrænet, er der for meget okker i jorden til at de kan fungere. Vandløbet så umiddelbart ikke okkerplaget ud.

Projektet omfatter at lægge jord ud i op til en gennemsnitlig 1 meters dybde. Begrundelsen for at skal være 1 m der skal på er, at der er et enormt grundvandspres i området. Der er vand i ca. 80 cm dybde oppe ved bygningerne på Plejeltvej 13 fra den boring, der er lavet til udendørs hane – som kører uden pumpe.

Det nedstrøms vandløb, som modtager drænvandet, blev også besøgt – her også fint udløb fra drænrør, som ligger over vandløbets vandspejl. Vandløbet er senest rensat op for 5-6 år siden, men ingen tegn på opstuvning.

Besigtelsesfotos fremgår af bilag 1 nederst i brevet.

Nogle af arealerne viser tegn på at være meget vandlidende, mens andre arealer fungerer korrekt i forhold til afgrøden (hø). Arealerne har tidligere været afgræsset

med heste, men de gik i sjapvand. Arealet er ikke egnet til fåregræsning, da der ikke er tørre arealer. De lavestliggende arealer var helt vandmættede og det var tydeligt, at de eksisterende dræn ikke kunne følge med her.

Efter vores vurdering er arealer over kote 13,5 dyrkningsstabile og med naturlig dræning mod de lavereliggende arealer. På historiske luftfotos ses forskel mellem de højereliggende arealer og vandlidende arealer:



Luftfoto 1967

Vi vurderer, at det er sandsynliggjort at der kan opnås en dyrkningsmæssig forbedring med følgende mængder jord:

- op til en 1 meters opfyld i lunken 12,25 samt i intervallet 12,25 – 12,5, undtaget omkring sø og nær bygninger Plejeltvej 13,
- 1 - 0 meters opfyld i fladen kote 12,5 – 14

Det sikrer både tilstrækkelig drændybde, og at terrænreguleringen kan laves med lille fald på fladen og naturlig overgang til det omkringliggende terræn.

Kun opfyld på dyrkningsfladen (afgrøder eller græsningsarealer) godkendes, ikke arealer, der bruges til have. Beskyttede søer må ikke påvirkes og jorden omkring søerne skal udlægges, så søerne fortsat ligger terrænnært, dvs. der må ikke opstå en vold omkring søerne.

Jorden skal udlægges, så der ikke opstår lunger bag ved arealer op mod de bebyggede arealer, volde eller bakker omkring søer og med svagt hæld mod vest-nordvest i drænets retning.

De fleste af de mest terrænnære dræn vil med denne jordmængde kunne ligge op til 1,25 m under terræn, som er inden for intervallet af den optimale drændybde, jf. drænguiden. Yderligere effekt på sidedrænene kan opnås med lidt dybere og tættere dræning, som er muliggjort af det store fald fra øst mod vest.

Klageadgang

Vi offentliggør vurderingen (afgørelsen) her på kommunens hjemmeside.

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen.

Eventuel klage skal indtastes i og sendes elektronisk via [Klageportalen](#) til Planklagenævnet.

Du kan også nå Klageportalen fra [Borger.dk](#).

Nævnet videresender klagen til kommunen.

Kommunen har herefter 3 uger til at kommentere klagepunkterne og fremsende alle sagens dokumenter, så de kan indgå i Nævnets behandling af klagen.

Du får kopi af kommunens bemærkninger til klagen.

Klagegebyret er 900 kroner for privatpersoner og 1800 kroner for virksomheder og organisationer. Klagenævnet påbegynder ikke behandlingen, før gebyret er modtaget rettidigt.

Oplysninger om klageadgang og gebyr finder du på [Nævnets hjemmeside](#). Du får det indbetalte gebyr tilbage, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen.

En eventuel retssag på baggrund af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder fra datoen for afgørelsen.

Med venlig hilsen

Anne Louise Busk

[Skriv sikkert til Helsingør Kommune via digital post](#)

På [helsingor.dk/databeskyttelse](#) finder du oplysninger om, hvordan kommunen behandler personoplysninger samt kontaktoplysninger på vores databeskyttelsesrådgiver.

Kopimodtagere til orientering

Danmarks Naturfredningsforening, Helsingør: helsingoer@dn.dk

Friluftsrådet for Nordsjælland: nordsjaelland@friluftsradet.dk

Plan- og Landdistriktsstyrelsen (planloven/landzonebestemmelser):
plst@plst.dk

Bilag 1: Fotos fra besigtigelse 26. oktober 2023

Oversigtskort viser hvor nedenstående billeder er taget



Foto 1: Dyrkningsfladen set fra kote 14. Ikke vandlidende arealer. Til højre ses branddammen.



Foto 2 med Plejeltvej 15 i baggrunden – med en aftegning af en tidl. kørevej, hvor græsset er en tone lysere.



Foto 3: Fra tidl. kørevej mod ejendommens sø og laden på Plejeltvej 11 i baggrunden.



Foto 4: Fremtidigt haveareal. Dyrkningsareal ønskes op til den tidl. kørevej



Foto 5: Den nordlige bred af anlagt sø og overfladevand eller grundvand, som har samlet sig i en rende.



Foto 6: Søen. Er omfattet af § 3



Foto 7: Lavestliggende arealer, kote 12,5



Foto 8: Udsigt fra Hellebjergvej, kote 18 (5,5 m over laveste punkt i kote 12,5)