



Postadresse:
Plan
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Direkte: 56203019
Mail: mleis@faxekommune.dk

Dato: 15-10-2019
j./sagsnr. 01.03.03-P19-29451-19

Lovliggørende landzonetilladelse til jordvold på beboelsesejendom

Ejendommen: Matr.nr. 7c Smerup By, Smerup
Beliggende: Kirkestien 3, Smerup, 4653 Karise

Tidligere ejer af ejendommen 7c Smerup By, Smerup har den 12. april 2019 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til oplæg af en 44 meter lang jordvold med en varierende højde på 0,7 – 1,25 meter og bredde på 3 – 4 meter på en beboelsesejendom i landsbyen Smerup.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til oplægget af ovennævnte 44 meter lange jordvold såfremt tilladelsens opstillede vilkår efterleves.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 15. oktober 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 12. november 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev-Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Jordvolden skal altid være beplantet med urte- og/eller vedvækster på hele voldens nordvendte side. Væksternes rødder skal fastholde jorden og dermed varigt sikre nabogrunden mod erosion fra voldanlægget.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på 2051 m².

Ansøger oplyser at jordvolden er anlagt af overskudsjord i forbindelse med opførelsen af ny bolig på ejendommen i perioden 2017-2018. Volden er tænkt som et hegnselement op mod skel for at afgrænse ejendommen bedre mod indkig nede fra den lavereliggende vej Smerupvej (nord for ejendommen). Oplaget er udført af ejendommens tidligere ejer. Boligbyggeriet opnåede landzonetilladelse og byggetilladelse i 2016 og håndteringen af overskudsjord blev anmeldt korrekt til Faxe Kommune med



anvisninger til bortskaffelse af det konstaterede miljøfarlige affald fra byggeriet.

Jordvolden er ca. 44 meter lang med en varierende bredde på mellem 3 og 4 meter. Jordvolden har en varierende højde på mellem 0,7 og 1,25 meter samt en afstand til skel på mellem ca. 0,3 og 0,5 meter. Tidligere ejer har forklaret, at jordvolden er anlagt med varierende højde for at følge terrænet, der har faldt fra øst mod vest, så toppen af volden fremstår plan.



Foto 1: Voldens placering med illustration (rød linje) af foden på oplaget set fra vest (A) og set fra øst (B).

Lovgrundlag

I landzonen må der ikke uden forudgående tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse) foretages udstykninger, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Jordvolden er i det konkrete tilfælde etableret uden forudgående landzonetilladelse. Kommunen har pligt til at foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet er af underordnet betydning, jf. planlovens § 51, stk. 3.

Hidtidig praksis foreskriver, at jordvolde af et vist omfang anses for en ændret anvendelse af ubebygget areal der kræver forudgående landzonetilladelse.

Planklagenævnet har i en lignende sag (NMK-31-01959 af 19. januar 2018) om en jordvold af sammenligneligt omfang (1-3 meter høj og 70 meter lang) som volden i denne sag lagt vægt på følgende i stadfæstelsen af Tønder Kommunes lovliggørende landzonetilladelse:

- At der er tale om et voldanlæg af et beskedent omfang, der hjælper med at afgrænse ejendommen.
- At voldens landskabelige påvirkning vurderes at være begrænset.
- At volden er opført indenfor landsbyens afgrænsning.
- At volden ikke er opført i bevaringsværdigt landskab.
- At volden er af underordnet betydning i forhold til nationale planlægningsinteresser.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4.



Orienteringen har været afholdt i perioden 30. april 2019 - 14. maj 2019. Sagen blev sendt i naboorientering igen i perioden 19. juni 2019 - 3. juli 2019.

Faxe Kommune har modtaget bemærkninger fra én nabo. Naboen fremsatte følgende kommentarer i en oprindelig skrivelse af 21. juli 2019 og opfølgende bemærkninger i skrivelse af 11. august 2019:

- Nabo mener at oplægget af jordvolden er en ulovlig terrænregulering.
- Nabo mener, at jordvolden delvist er beliggende på dennes matrikel.
- Jordvolden menes at indeholde miljøfarligt byggeaffald og forurener nu nabos grund. Dette blev allerede bemærket forud for naboorienteringen.
- Nabo havde gjort tidligere ejere opmærksom på, at han ønskede jordvolden fjernet efter den blev oplagt.
- Nabo påstår, at der findes en aftale i forbindelse med et tidligere mageskifte, der foreskriver at der skulle være etableret et hegn mellem de to ejendomme, som ejeren af 7c Smerup By, Smerup skulle vedligeholde.
- Nabo henviser til andre kommuners lokalplanbestemmelser for terrænregulering. Nabo opfatter disse som generelle bestemmelser, der også bør gælde i sagsbehandlingen omkring denne jordvold. Ejendommen 7c Smerup By, Smerup er ikke beliggende i et lokalplanlagt område.
- Henvisning til Faxe Kommunes beskrivelse på kommunens hjemmeside omhandlende terrænregulering som en aktivitet i landzonen omfattet af kravet om landzonetilladelse.

Besigtigelser

Besigtigelse nr. 1 (d. 3. april 2019)

Faxe Kommune besigtigede allerede ejendommen d. 3. april 2019 for at vurdere jordvoldens landskabelige påvirkning. Tidligere ejer af ejendommen var til stede i forbindelse med besigtigelsen.

Med afsæt i besigtigelsen og gennemgangen af områdets landskabelige udpegninger finder Faxe Kommune følgende i spørgsmålet om jordvoldens generelle og landskabelige påvirkning:

- Områdets generelle landskabelige beskyttelsesinteresser vurderes at være begrænsede. Volden er herudover ikke beliggende indenfor særlige landskabelige, naturmæssige og kulturelle udpegninger så som bevaringsværdige landskaber, kulturmiljøer o.l.
- Samlet set vurderes det, at volden opleves som et hegnsэлемент i passende størrelsesmæssigt omfang grunden og det omkringværende landskab og landsbymiljø taget i betragtning. Volden har herudover en placering der skaber en passende afgrænsning af ejendommen og omkranser ejendommens bebyggelse hensigtsmæssigt (se Foto 2) samt afskærmer for indkig fra nordlige nabomatrikel (7g Smerup By, Smerup) og Smerupvejens forløb nord for matriklen.
- Ejendommen er centralt beliggende i Smerup landsby, volden vurderes ikke at ville forstyrre naboers udsigt ud mod det åbne land.



Volden kan ikke ses fra Kirkestien (vejen) grundet et fast hegn i skel langs vejen opsat af nuværende ejer af 7c Smerup By, Smerup.

Besigtigelse nr. 2 (d. 26. september 2019)

Faxe Kommune besigtigede ejendommen igen d. 26. september 2019 for at vurdere mulighederne for at rejse et påbud med hjemmel i byggelovens §§ 12 og 13 om reetablering af eroderet jord fra ejendommens jordvold til nordlige nabomatrikel (7g Smerup By Smerup). Nuværende ejere var til stede i forbindelse med besigtigelsen. Såfremt det blev vurderet nødvendigt, var det Faxe Kommunes vurdering at et sådant påbud skulle rejses, inden der blev taget stilling til, hvorvidt volden ville kunne lovliggøres efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse). Faxe Kommune fandt det samlet set hensigtsmæssigt at inddrage vurderingen efter byggeloven for at anskue sagen ud fra en samlet helhedsbetragtning.

Ejere oplyser indledningsvist på mødet, at der ikke er tale om eroderet jord fra nuværende jordvold, men tilbageværende jord fra oplægget før volden blev reetableret. I forbindelse med opførelsen af en ny bolig på ejendommen 7c Smerup By, Smerup i perioden 2016 – 2017 blev den rene overskudsjord oplagt som en jordvold. Jordvolden blev ved en fejl oplagt på nabomatriklen (7g Smerup By, Smerup) tværs over skel. Denne oplægning blev kort tid efter reetableret da den tidligere ejer blev opmærksom på skellets korrekte forløb mellem de to ejendomme 7c og 7g. Jordvolden blev flyttet så den i dag ligger på ejers egen matrikel (7c), se Foto 3 og illustrationen af foden på oplægget, der fremgår af Foto 1A og 1B. Tilbageværende jord på nabomatriklen 7g er derfor ikke et resultat af erosion som først antaget men tilbageværende materiale fra et tidligere oplæg.



Foto 2: Optegnede afgrænsninger af ejendommen og dens bebyggelse



Foto 3: Foto af jordvoldens oplæg og den tilbageværende jord på nabomatriklen fremsendt til Faxe Kommune d. 15. marts 2019. Pæle og snore er opsat af tidligere ejer for at visualisere skellet mellem ejendommene Kirkestien 3 (7c Smerup By, Smerup) og Smerupvej 36 (7g Smerup By, Smerup)

Faxe Kommunes vurdering

Med afsæt i eksisterende praksis fra tidligere sager vurderet i Planklagenævnet finder Faxe Kommune, at jordvolden i det konkrete tilfælde er af et sådant størrelsesmæssigt omfang, at den kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Det er Faxe Kommunes samlede vurdering, at der kan meddeles tilladelse til jordvolden, såfremt det fastsatte vilkår i tilladelsen efterleves. Dette skyldes at:

Landskabelig vurdering

- Faxe Kommune vurderer at jordvoldens relativt begrænsede højde gør, at den ikke opleves som et skæmmende element, men tværtimod er medvirkende til at skabe en naturlig afgrænsning af ejendommen 7c Smerup By, Smerup. Ejendommen er ikke beliggende i naturmæssige, landskabelige eller kulturelle udpegningsområder så som bevaringsværdige landskaber, kulturmiljøudpegninger o.l. Samlet set vurderes volden således ikke at være i strid med de landskabelige beskyttelsesinteresser. Ejendommen er desuden ikke beliggende i planlagte områder, der opstiller generelle retningslinjer eller bestemmelser for terrænregulering og jordoplæg.
- Faxe Kommune finder, at voldanlægget på indtil flere parametre er sammenlignelig med ovennævnte refererede afgørelse fra NMK-31-01959 af 19. januar 2018 vedr. klagesag om lovliggørende



landzonetilladelse til jordvold i Tønder Kommune. Voldene er begge:

- Af et beskedent omfang. Voldanlægget på kirkestien er i sagens natur mindre end anlægget, der fik lovliggørende tilladelse i Tønder Kommune.
- En beskeden (dimensionerne taget i betragtning) og passende visuel afgrænsning af ejendommen i et i forvejen lettere kuperet/bølgende terræn.
- Opført uden for bevaringsværdigt landskab, kulturmiljøudpegninger og lignende landskabelige, naturmæssige og kulturelle udpegninger.
- Vurderet at være uden gene for nabogrundenes udsigtsinteresser.
- Voldanlægget er beliggende centralt i en landsby (Smerup), der trods fraværet af en afgrænsning, bør betragtes som et sammenligneligt landsbymiljø.

Vedrørende bemærkninger fra naboorienteringen

- *Voldens placering*
Faxe Kommune vurderer at oplægget efter reetablering som beskrevet i ovenstående redegørelse er tilstrækkeligt flyttet, så det egentlige oplag udelukkende findes på ejendommen Kirkestien 3. Der er tale om et minimalt tilbageværende jordudlæg på naboens matrikel (se Foto 3), der ikke vil kunne kræves yderligere reetableret. Kommunen finder, at den tilbageværende jord på nabomatriklen 7g er en terrænregulering af så begrænset omfang, at den ikke må kunne forventes håndhævet efter landzonebestemmelserne.
- *Påstand om aftalt hegn mellem ejendommene*
Faxe Kommune har ikke fundet eller modtaget dokumentation for nabos påstand om en tidligere aftale om etablering af hegn mellem de to ejendomme 7c og 7g Smerup By, Smerup. Naboen har ikke selv fremsendt dokumentation på påstanden på baggrund af kommunens forespørgsel d. 5. juli 2019, og der forefindes ikke en tinglyst aftale på nogen af ejendommene.
- *Byggelovens §§ 12 og 13*
Nabo har fremhævet byggelovens § 13 som grundlag for at kræve volden som en terrænregulering fjernet. Byggelovens bestemmelser finder normalt ikke hjemmel i sagsbehandling af lovliggørelse efter Planlovens § 35, stk. 1. Kommunen har dog valgt at anlægge en helhedsbetragtning på sagsbehandlingen og alligevel vurderet volden med afsæt i byggelovens bestemmelser, navnlig §§ 12 og 13.

Eftersom den tilbageværende jord, er restmateriale af en reetablering af voldanlægget og ikke skyldes et spørgsmål om erosion fra oplægget (som først antaget) vurderes det, at byggelovens § 12 ikke finder anvendelse i det konkrete tilfælde.

Med afsæt i sagens omstændigheder vurderes Faxe Kommune ikke at oplægget er til ulempe for nabogrundene og at selve oplægget er sammenligneligt med et levende eller fast hegn. Volden er stampet i forbindelse med reetableringen og tilgroet i en sådan grad at erosion fra volden vurderes usandsynligt. Et vilkår om



bevaring af beplantning i form af urtevækst eller vedvækster på voldens nordvendte side vurderes at kunne sikre nabogrunden tilstrækkeligt mod erosion af jord fra volden.

Faxe Kommune finder samlet set ikke at selve volden er ulovlig efter bestemmelserne i byggeloven og at den tilbageværende jord på nabomatriklen er af et så begrænset omfang, at der ikke vil kunne stilles krav til yderligere reetablering efter byggelovens bestemmelser.

- *Påstand om forurening af jorden anvendt til voldoplægget*
Naboen har i forbindelse med naboorienteringen fremhævet at tilbageværende jord fra voldanlægget beliggende på dennes matrikel er forurenede og at grunden nu derfor også er forurenede.

I spørgsmålet om hvorvidt voldens jord og den tilbageværende jord på nabomatriklen er forurenede, er naboen i mailkorrespondance af 8. juli 2019 blevet opfordret til at fremsende dokumentation for denne påstand. I opfordringen fremhæves det, at et eksempel på sådan dokumentation kunne være tekniske prøver fra det tynde jordlag, der ligger tilbage på naboens grund fra voldens tidligere oplæg. Naboen har ikke fremsendt dokumentation for påståede forurening.

Bortskaffelsen af affald fra byggeprojektet er anmeldt korrekt til Faxe Kommune d. 13. juli 2016 og forurenede materiale er anvist til korrekt deponi/bortskaffelse af kommunen d. 18. juli 2016. Kommunen har ikke grund til at antage andet end at alt forurenede materiale er bortskaffet som anvist.

Skulle der i fremtiden fremskaffes dokumentation for påstået forurening, der vil kunne give anledning til at genoverveje dette standpunkt, kan benævnte dokumentation fremsendes til naturogmiljoe@faxekommune.dk.

- *Henvisning til Faxe Kommunes praksis på området og hjemmeside*
Faxe Kommune er uenig i betragtningen om, at jordvolden er i strid med de beskrivelser der refereres til fra kommunens hjemmeside. Voldanlægget er en terrænregulering af et størrelsesmæssigt omfang så omfattende, at der kræves en landzonetilladelse, men samtidigt så begrænset, at det vurderes at landzonetilladelsen kan gives, henset ovenstående vurdering.

Det er korrekt, at der ikke er udstedt en landzonetilladelse, men naboen er i forbindelse med naboorienteringen i perioden 19. juni 2019 - 3. juli 2019, som denne modtog forud for fremsendelsen af opfølgende bemærkninger á 11. august 2019 blevet gjort opmærksom på, at det er dét sagen omhandler: Hvorvidt jordvolden kan opnå landzonetilladelse.

Med venlig hilsen

Morten Leisgaard Storgaard
Landzone medarbejder



Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1¹. Klagen skal indgives inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt.

Ud over dig selv er de klageberettigede: Miljøministeren, visse landsdækkende foreninger og organisationer samt enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Faxe Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

¹ Jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 130 af 28-01-2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.



Oplysninger om vores behandling af dine personoplysninger mv.

1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Faxe Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger her:

Faxe Kommune
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon: 56 20 30 00
CVR-nr.: 29184875

Du kan vælge at kommunikere elektronisk med Faxe Kommune. Du kan kommunikere sikkert med Digital Post via borger.dk, hvor du skal logge på med NemID eller DigitalSignatur. Du kan også sende en e-mail til kommunen@faxekommune.dk. Denne forbindelse er dog ikke sikker, så send ikke fortrolige/følsomme oplysninger til denne mailadresse.

2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver.

Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

- Personligt eller pr. brev til ovenstående adresse, att. "databeskyttelsesrådgiver"
- Telefonisk på telefonnummer 56 20 30 00, bed om at tale med databeskyttelsesrådgiveren
- Digital Post via borger.dk til Faxe Kommune, vælg "DBR" (databeskyttelsesrådgiver)
- E-mail: DBR@faxekommune.dk. Bemærk: send ikke fortrolige/følsomme oplysninger til denne mail, da den ikke sendes via en sikker forbindelse.

3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Kommunen er myndighed på planområdet til udarbejdelse af landzonetilladelser, lokalplaner, kommuneplan og kommuneplantillæg.
- Hvis der er tale om høringssvar, vil der blive offentliggjort en hvidbog indeholdende navn, adresse og indhold af høringssvaret.
- Hvis der er tale om ansøgninger støtte fra landsbypuljen, vil der blive offentliggjort en liste med adresser og støttens karakter og størrelse.
- Landzonetilladelser indberettes til plandata.dk, offentliggøres på kommunens hjemmeside og sendes til klageberettigede foreninger samt naboer, som har gjort indsigelser. Her fremgår adresse og matrikel nr. samt tilladelsens indhold.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Planloven
- Lov om byfornyelse

4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- Almindelige personoplysninger.

5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader dine personoplysninger til følgende modtagere:

- Oplysninger videregives ikke, se dog ovenfor om offentliggørelse af høringssvar, landzonetilladelser og landsbypulje.



6. Hvor dine personoplysninger stammer fra

Adresseliste til udsendelse i høring trækkes fra NetGis, andre personoplysninger modtages fra dig selv eller andre.

7. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi opbevarer dine personoplysninger i henhold til gældende journaliserings- og arkiveringsregler.

8. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis du har givet samtykke efter databeskyttelseslovgivningen, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Dette kan du gøre ved at kontakte os på de kontaktoplysninger, der fremgår ovenfor i punkt 1.

Hvis du vælger at trække dit samtykke tilbage, påvirker det ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger på baggrund af dit tidligere meddelte samtykke og op til tidspunktet for tilbagetrækningen. Hvis du tilbagetrækker dit samtykke, har det derfor først virkning fra dette tidspunkt.

9. Dine rettigheder

Du har efter databeskyttelsesforordningen en række rettigheder i forhold til vores behandling af oplysninger om dig. Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder skal du kontakte os.

Ret til at se oplysninger (indsigtsret)

Du har ret til at få indsigt i de oplysninger, som vi behandler om dig, samt en række yderligere oplysninger.

Ret til berigtigelse (rettelse)

Du har ret til at få urigtige oplysninger om dig selv rettet.

Ret til sletning

I særlige tilfælde har du ret til at få slettet oplysninger om dig, inden tidspunktet for vores almindelige generelle sletning indtræffer.

Ret til begrænsning af behandling

Du har visse tilfælde ret til at få behandlingen af dine personoplysninger begrænset. Hvis du har ret til at få begrænset behandlingen, må vi fremover kun behandle oplysningerne – bortset fra opbevaring – med dit samtykke, eller med henblik på at retskrav kan fastlægges, gøres gældende eller forsvares, eller for at beskytte en person eller vigtige samfundsinteresser.

Ret til indsigelse

Du har i visse tilfælde ret til at gøre indsigelse mod vores ellers lovlige behandling af dine personoplysninger.

Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på www.datatilsynet.dk.

10. Klage til Datatilsynet

Du har ret til at indgive en klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på. Du finder Datatilsynets kontaktoplysninger på www.datatilsynet.dk.

