



Kopi – Original sendt til ansøger

Postadresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203019

Kontoradresse:
Plan, Byg og Trafik
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 27. januar 2026

Sagsnummer:
01.03.03-P19-243-24

Afgørelse om jordforbedrende terrænregulering ikke kræver landzonetilladelse

Ejendommen: matrikel nr. 1a, Turebyholm Hgd
Beliggende: Rødestræde 8, Turebyholm, 4682 Tureby

Faxe Kommune har den 1. oktober 2024 modtaget anmeldelse om en jordforbedrende terrænregulering på ovenstående ejendom.

Projektet er løbende blevet tilpasset i forbindelse med sagsbehandlingen.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at den anmeldte jordforbedrende terrænregulering ikke kræver landzonetilladelse.

Der er i vurdering lagt vægt på:

- at arealet over en årrække har fremstået vandlidende,
- at den ansøgt jordmængde og arealet, der skal terrænreguleres, samt den ansøgt højde på terrænreguleringen er proportionalt i forhold til de konkrete dyrkningsudfordringer på arealet,
- at arealet forsat skal indgå i en landbrugsrotation
- at ansøger har udfordringer med drændybden

Det er en forudsætning, at den jordforbedrende terrænregulering sker i overensstemmelse med de oplysninger, kommune har modtaget i anmeldelsen den 1. oktober 2024, den 20. august 2025, version 1.0 samt supplerende bilag af den 16. december 2025.

Det er grundejer, der har ansvaret for:

- at den tilførte jord er uforurennet,
- at der ikke påfyldes mere jord end anmeldt og,
- at terrænreguleringsarbejdet ikke er i strid med anden lovgivning

Inden opstart skal det sikres, at de nødvendige tilladelser og godkendelser er indhentet. Under afsnittet *Forhold til andre myndigheder* er der oplyst om den nødvendige proces.

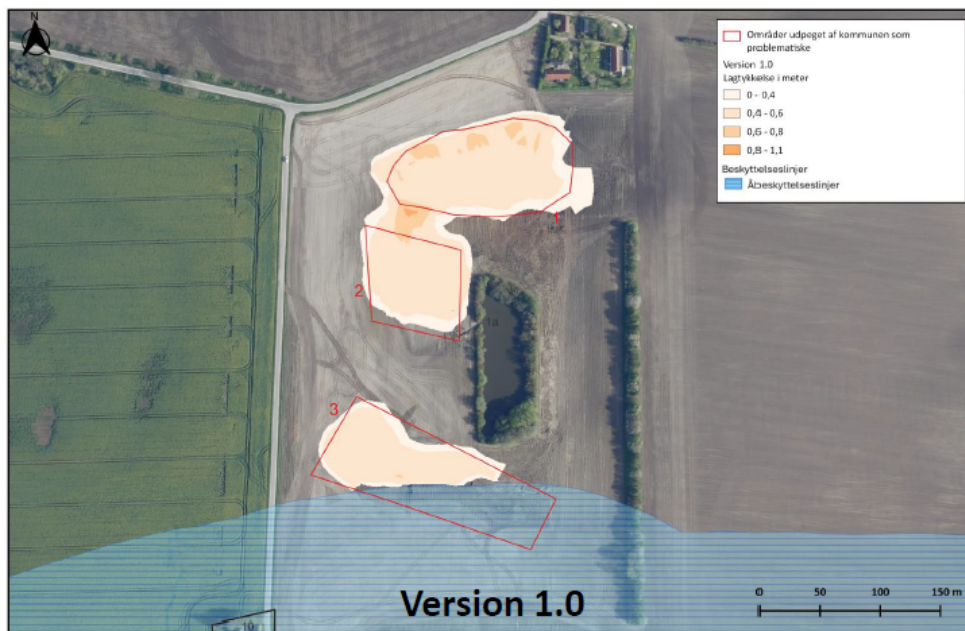
Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

Terrænreguleringsarbejdet skal meddeles til Faxe Kommune 14 dage inden opstart og jordarbejdet skal ligeledes færdigmeldes til Faxe Kommune. Anmeldelserne skal ske til naturogmiljoe@faxekommune.dk

Anmeldelse

Kortet på figur 1 viser, hvor der er planlagt at udføre jordforbedrende terrænregulering på matrikel nr. 1a, Turebyholm Hgd.:



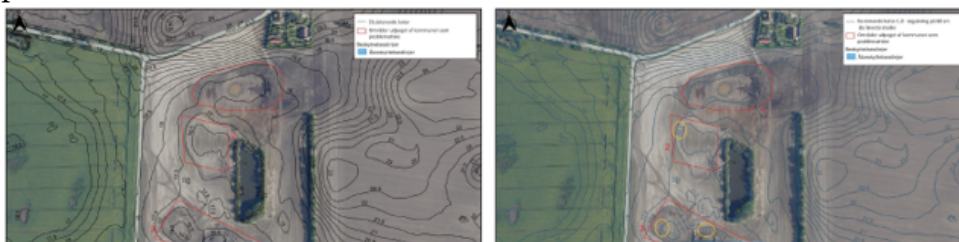
Figur 1: Regulerings områder er markeret med rødt og reguleringstykkelse er inddelt i farver jf. figurens signaturforklaring

Faxe Kommune har den 14. januar 2025 besigtigede matriklen og konstateret, at de ansøgte områder på dette tidspunkt fremstod vandlidende, hvilket tidligere ortofoto også understøtter.

Jordforbedrende regulerings forhold

Det anmeldte areal udgør ca. 2,73 ha. På de lavest beliggende dele af arealet påfyldes der op til 0,6 meter jord, hvorefter terrænet udjævnes og tilpasses det eksisterende niveau, jf. figur 1 og tværsnittet på figur 2 (findes bagerst i dokumentet).

De nuværende terrænkoter fremgår af figur 3 til venstre nedenfor, mens de planlagte koter efter regulering fremgår af figuren til højre. Af materialet fremgår det, at terrænet maksimalt vil blive reguleret til kote 18,1 for det nordlige område, mens de to øvrige områder vil blive reguleret op til 17,1 på de laveste områder.



Figur 3: Terrænets nuværende koter fremgår til venstre, mens terrænets fremtidige koter fremgår til højre

Det er i forbindelse med sagsbehandlingen oplyst, at drænene er beliggende i en dybde på ca. 0,6 meter, og at den optimale drændybde er 1,0–1,2 meter. Derudover er det oplyst, at der ikke foretages terrænregulering inden for åbeskyttelseslinjen, og at der holdes en respektafstand på 10 meter til den naturbeskyttede § 3-sø.

Anvendelse af jord

Opfyldning til kote 17,1 på de laveste områder vil kræve ca. 14.700 m³ jord, hvilket svarer til cirka 30.400 tons. Beregningen er baseret på en komprimering på ca. 15 % ved indbygning.

Til opfyldningen tilføres jord af klasse 0. Det vides på nuværende tidspunkt ikke hvor jorden kommer fra.

For at sikre, at der kun modtages ren jord, har ansøger oplyst, at der udføres stikprøvekontrol. Der udtages ét vognlæs til stikprøve pr. 50 modtagne vognlæs. Det udtagne vognlæs lægges i mellemdepot, og oplægning i mile samt prøvetagning følger jordflytningsbekendtgørelsen. Jord, der ikke overholder kravene til ren jord af klasse 0, fjernes.

Derudover vurderes den indkommende jord visuelt og ved lugt. Hvis denne vurdering giver anledning til tvivl om jordens renhed, afvises modtagelsen, inden jordlasten aflæsses.

Der modtages kun forhåndsgodkendt, uforurennet jord af klasse 0, og der føres driftsjournal over hvert tilkørt jordparti.

Kørselsforhold

Der kan være cirka 32 ton jord pr. vognlæs, hvilket betyder, at der i alt vil skulle tilkøres cirka 950 vognlæs over hele perioden, ved tilkørsel af 30.400 tons / 14.700 m³ jord.

Projektet forventes at vare 3-4 måneder med opstart i foråret 2026. Tilkørslen vil ikke ske kontinuerligt i hele perioden; på enkelte dage kan der tilkøres op til 1.000 m³, mens der også kan forekomme perioder uden aktivitet.

Tilkørselstiden vil være kl. 7–18, mandag til fredag.

Det forventes, at størstedelen af jorden til terrænreguleringen tilkøres fra nord ad Sydmotorvejen. Fra motorvejen køres ved afkørsel 35 Haslev eller afkørsel 34 Herfølge, videre via Køgevej og Slimmingevej til Rute 151, Vordingborgvej og til anlægsstedet på Rødestræde. Størstedelen af kørslen foregår på større, nummererede veje.

Den mindre del af jorden, som tilkøres sydfra, forventes ligeledes at komme syd ad Sydmotorvejen, se Figur 23. Fra motorvejen køres ved afkørsel 36 Bregentved og videre via Rute 269, Ny Ulsevej til Rute 151, Vordingborgvej og til anlægsstedet på Rødestræde.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune har ved gennemgang af ortofotos konstateret, at der over en årrække har været tilbagevendende problemer med vandlidende områder. Dette fremgår af ortofotos gennem synlige køerspor, ringe udbytte og helt manglende tilsåning. Ved kommunens besigtigelse fremstod arealet ligeledes vandlidende.

Det er Faxe Kommunes vurdering, at den anmeldte jordforberedende terrænregulering sker inden for det vandlidende areal, og at den samlede jordmængde samt reguleringshøjden er proportional med de konkrete dyrkningsudfordringer. Derudover fremgår det, af det fremsendte bilagsmateriale, at landskabskonjunktoren for området ikke ændres.

Da der er tale om en jordforbedrende terrænregulering, som skal sikre fortsat landbrugsmæssig drift på arealet, er projektet ikke omfattet af planlovens krav om landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Faxe Kommune har i vurderingen lagt vægt på, at der ikke sker en ændring af arealets anvendelse, da det fortsat vil blive dyrket og indgå i landbrugsdriften. Derudover har kommunen vurderet, at terrænreguleringen vil blive gennemført tidsmæssigt afstemt, så der sker mindst muligt ophold i dyrkningen af arealet.

Forhold til andre myndigheder

Vejloven

Projektet kræver adgangstilladelse fra Faxe Kommunes Trafikafdeling. Tilladelsen er ansøgt og henvendelse kan ske til trafik@faxekommune.dk eller 56 20 30 40.

Når der køres til og fra markarealer (overkørsler) på offentlige veje, skal der træffes foranstaltninger der sikre, at:

- grøfter, rabatter, kørebane m.m. ikke ødelægges
- der opsættes advarselsskilte (jordkørsel)
- eventuelt spild opsamles og kørebanen fejes umiddelbart efter, senest dagligt inden mørkets frembrud

Miljøgodkendelse

Ud fra de nuværende oplysninger kan det ikke afklares, om projektet kræver miljøgodkendelse eller er undtaget. Ansøger skal derfor kontakte Faxe Kommunes Miljøafdeling med supplerende oplysninger om projektet for at få dette afklaret.

Henvendelse kan ske til miljoe@faxekommune.dk eller 56 20 30 70.

I Miljøgodkendelsen vil der blive stillet vilkår til kontrol af jorden, arbejdstider, dokumentation mm. Der vil også blive taget stilling til, om terrænreguleringen ændrer vandets strømning i landskabet og drænforhold og dermed skal behandles i henhold til vandløbsloven.

Miljøvurdering (VVM)

Projektet skal screenes for dets virkninger på miljøet. Anmeldelse af projektet kan ses her: [VVM-screening og miljøkonsekvens-rapport | Faxe Kommune](#)

Museumsloven

Hvis der findes spor af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal gravearbejdet straks standses og fundet meldes til Museum Sydøstdanmark. Ifølge Museumsloven kan en bygherre forud for igangsætning af et anlægsarbejde anmode museet om en udtalelse. I udtalelsen vurderer museet om det kan anbefales, at foretage en arkæologisk forundersøgelse eller om arealet kan frigives. Hvis arealet frigives og der mod forventning alligevel findes fortidsminder er det Slots- og Kulturstyrelsen, der bekoster en eventuel udgravning. Museet kan kontaktes på faxe@museerne.dk. Kommunen har orienteret museet om dit projekt ved kopi af dette brev.

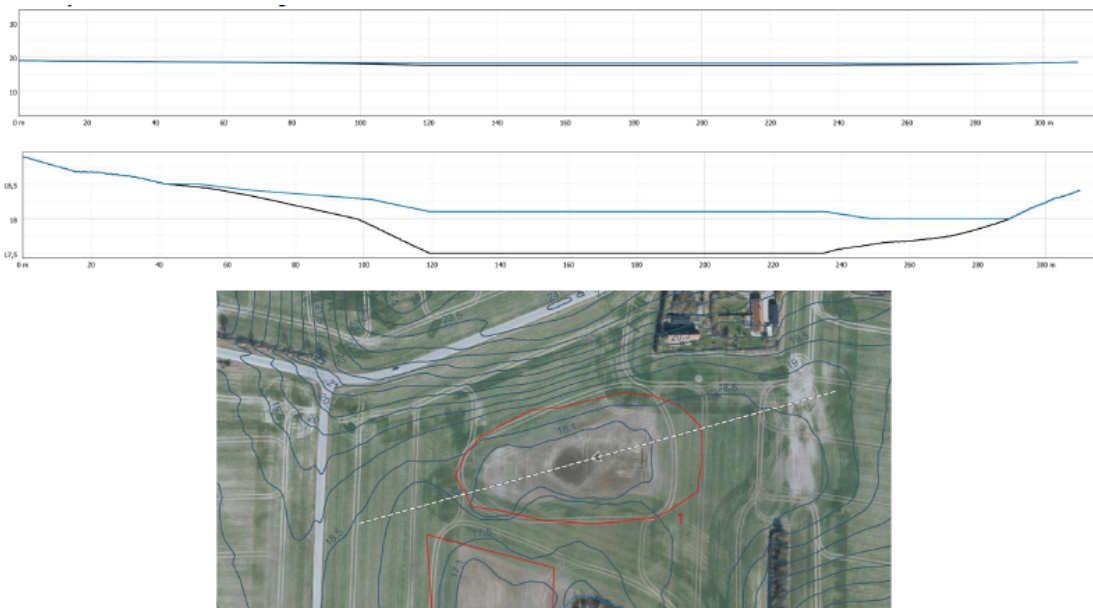
En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Ejer og beboere af ejendommen
- Beboer på Nybyvej 4, 4682 Tureby
- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalfdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Faxe
- Byggeinformation
- Miljø & Naturforeningen Orup, Roholte og Vindbyholt

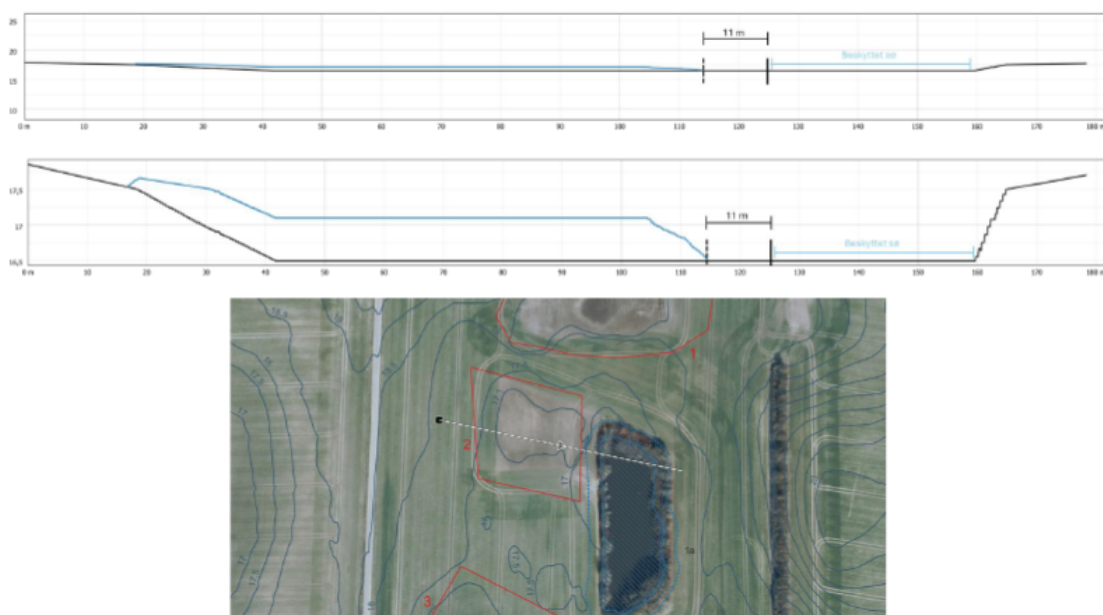
Med venlig hilsen

Nicoline Spur
Landzonemedarbejder

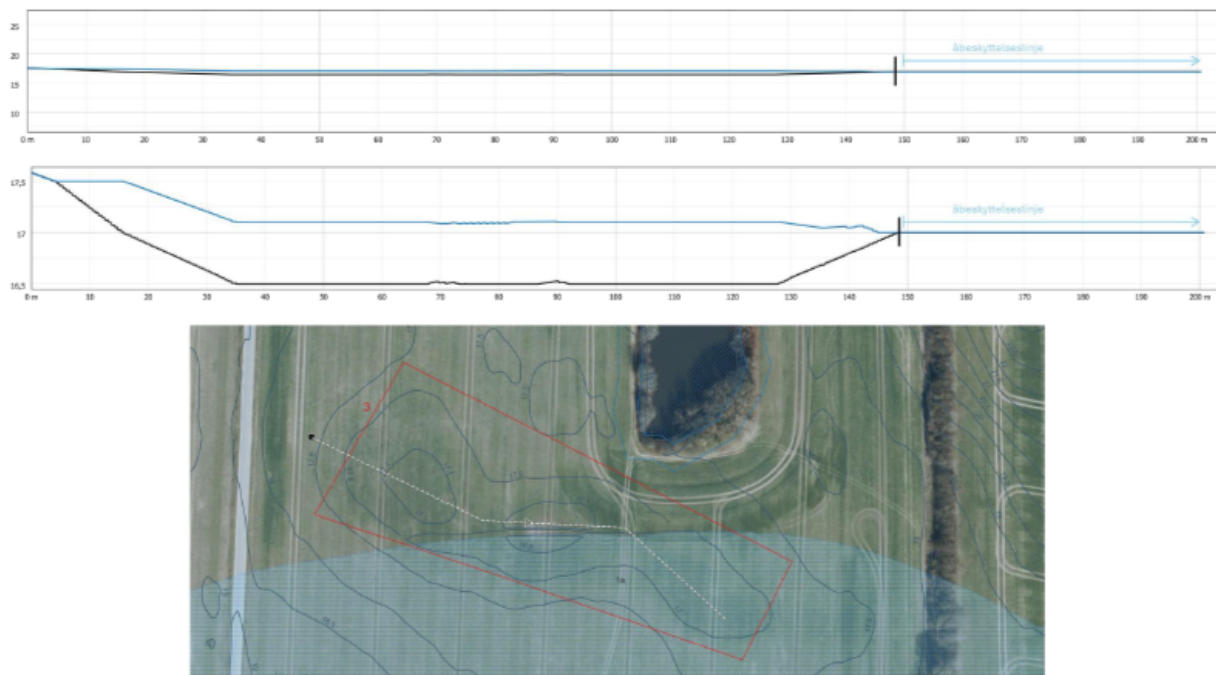
Figur 2



Tværsnit af område 1 – området er markeret med stiplet linje. Begge diagrammer viser præcis det samme tværsnit: Øverste diagram viser tværsnittet i det naturlige forhold (med samme enhed på begge akser). Nederste diagram viser en stærkt overdrevet version af tværsnittet, hvor der er zoomet i, så forløbet bedre kan ses. Bemærk at højdeforskellene i nederste diagram er overdrevet med ca. en faktor 20.



Tværsnit af område 2 – Det viste område er markeret med stiplet linje. Begge diagrammer viser præcis det samme tværsnit: Øverste diagram viser tværsnittet i det naturlige forhold (med samme enhed på begge akser). Nederste diagram viser en stærkt overdrevet version af tværsnittet, hvor der er zoomet ind, så forløbet bedre kan ses. Bemærk at højdeforskellene i nederste diagram er overdrevet med ca. en faktor 12,5.



Tværsnit i områder 3 - Det viste området er markeret med stiptet linje. Begge diagrammer viser præcis det samme tværsnit: Øverste diagram viser tværsnittet i det naturlige forhold (med samme enhed på begge akser). Nederste diagram viser en stærkt overdrevet version af tværsnittet, hvor der er zoomet ind, så forløbet bedre kan ses. Bemærk at højdeforskellene i nederste diagram er overdrevet med ca. en faktor 38.

Klagevejledning

Faxe Kommune har afgjort, at den anmeldte jordforbedrende terrænregulering ikke er omfattet af Planlovens § 35 stk. 1. Dette er en afgørelse der kan påklages til Planklagenævnet ifølge Planlovens § 58 stk. 1, nr. 1.

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet. Klagen skal være indgivet inden for 4 uger, derved senest den 24. februar 2026.

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.

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