

1. Jordstrategi Vinge 2022

Kommunale Implementeringsværktøjer Frederikssund Kommune

Dato: 12. juli 2022

Indhold

1	Kommunale implementeringsværktøjer	1
1.1	Kommuneplan	1
1.2	Lokalplan	2
1.3	Landzonetilladelse	2
1.4	Udbud	2

1 Kommunale implementeringsværktøjer

Med henblik på at sikre den bæredygtige genanvendelse af jord inden for Vinge er der en række planmæssige rammer, som kommunen kan tage i brug.

1.1 Kommuneplan

Kommuneplanen er den overordnede planmæssige ramme for den fysiske udvikling i kommunen. Der er to typer af reguleringer. Retningslinjer og generelle rammer, som gælder for hele kommunen, og rammebestemmelser for enkelte konkrete områder.

Retningslinjer kan anvendes til at opstille målsætninger for jordhåndteringen i kommunen. Denne strategis målsætninger kan forankres i retningslinjer i kommuneplanen. Retningslinjer kan f.eks. have hjemmel i klimatilpasning, hvor man kan sikre, at overskudsjorden indgår i en "gratis" klimatilpasning i diger eller terrænbearbejdning.

Eksempel: *"I Frederikssund Kommune er det en målsætning, at nye plangrundlag sikrer muligheder for genanvendelse af så meget overskudsjord som muligt lokalt" og "Ændringer af landskabets terrænformer skal undgås, men terrænbearbejdninger i forbindelse med klimasikring, støjbekyttelse, rekreative landskaber og lignende skal ved nærmere planlægning kunne gennemføres f.eks. i overgangen mellem by og land."*

Generelle rammer kan bruges til at skabe mulighed for terrænbearbejdning udover 0,5 m i nye lokalplaner, og det kan anvendes til at sikre generel mulighed for jordbanker i nye plangrundlag, i stil med tekniske anlæg.

Eksempel: *"Terrænbearbejdninger må ikke overstige 1,0 m, dog kan der planlægges for terrænbearbejdninger i forbindelse med klimasikring, støjbekyttelse, rekreative landskaber og lignende."*

Og *"Der kan i kommunen som helhed planlægges for etablering af midlertidige jordbanker."*

Den konkrete rammebestemmelse kan sikre udpegningen af de områder, der kan terrænbearbejdes.

Eksempel: "Inden for rammeområdet kan der planlægges for terrænbearbejdning med henblik på at klimasikre boligområdet." eller "inden for rammeområdet skal landskabet udformes således at det også fremover er muligt at opleve udsigterne mod nord til retning af ... jf. landskabskarakteranalysen".

1.2 Lokalplan

Lokalplanen er det dokument, der fastsætter konkrete bestemmelser for et lokalområde. Det er dette dokument, der f.eks. kan tillade terræændringer udover det, Bygningsreglementet fastlægger. Lokalplanen skal overholdes af grundejerne, og det er samtidigt det dokument, der sikrer grundejers rettigheder til byggeri mm. Lokalplanen har mulighed for at regulere en række forhold, som er relevante i forhold til jordhåndtering.

Jf. planlovens § 15. Stk. 2. kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, følgende relevante forhold:

Områdets anvendelse, f.eks. at et område må bruges til jordbank, Udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, Bevaring af landskabstræk i forbindelse med bebyggelse af et område, der inddrages til bymæssig bebyggelse eller sommerhusbebyggelse, Foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal.

Eksempel: "Arealet skal terrænmæssigt bearbejdes, så de rekreative formål tilgodeses, og der sikres et offentligt tilgængeligt grønt areal af høj kvalitet med græs, buske, træer samt rekreative udfoldelsesmuligheder, i princippet som vist på kortbilag x", "Området må ikke terrænreguleres mere end +/- 1,0 meter. Undtaget herfra er dog de terræændringer som er nødvendige for etableringen af støjvolde og to regnvandssøer/bassiner, som vist på kortbilag 2." Eller "Ubebyggede arealer må kun benyttes til offentligt tilgængeligt grønt område, stiforbindelser, adgangsarealer og cykelparkering, handicapparkering og varetilkørsel, herunder rampe til parkeringskælder. Dog kan ubebyggede arealer midlertidigt anvendes til jordbank for lokal jordhåndtering.

1.3 Landzonetilladelse

Det kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk.1, at ændre anvendelsen af bebyggede og ubebyggede arealer i landzonen.

Hvorvidt en jordvold eller en terrænregulering i landzonen kræver landzonetilladelse beror på en skønsmæssig vurdering. Ligesom det konkrete projekt skal vurderes i forhold til spørgsmålet om lokalplanpligt jf. planlovens § 15, stk. 2.

Natur- og Miljøklagenævnets praksis på området er, at lidt større jordvolde og terrænreguleringer vil være en ændret anvendelse af et ubebygget areal i landzonen, som kræver landzonetilladelse.

I vurderingen af, hvorvidt en terrænregulering eller jordvold vil kræve zonetilladelse, bør der indgå en vurdering af, hvorvidt jordvolden eller terrænreguleringen er et dominerende elementer i landskabet.

Der bør kun meddeles tilladelse, hvis der foreligger en særlig planmæssig begrundelse herfor. En særlig planmæssig begrundelse kan være, at jordvolden eller terrænreguleringen har en afskærmende funktion.

Særligt i forhold til terrænregulering kan en særlig begrundelse også være begrundet i hensynet til landbrugsdrift.

1.4 Udbud

Udbud kan i denne sammenhæng opdeles i to grupper, 1. udbud af ejendomme til salg og 2. udbud af entreprenør-opgaver.

Såfremt kommunerne udvikler nye byområder – såsom Vinge, hvor kommunen er ejer af arealerne, som skal udvikles, har kommunen mulighed for at sikre, at overskudsjorden genanvendes. Dette kan kommunen gøre gennem krav til køber, hvor kravene tinglyses på ejendommen. Dette kan både gøres i forhold til alm. ejendomshandel og i forhold til OPP-samarbejder.

I forbindelse med udbud og salg af kommunale ejendomme kan kommunen vælge at tinglyse krav, også med handlepligt, som ellers ikke kan håndhæves.

I udbud til entreprenør opgaver f.eks. til byggemodningen kan kommunen kræve, at entreprenørerne genindbygger overskudsjord i overensstemmelse med strategien.