

Vejledning om landzoneadministration. Planlovens §§ 34-38

Forord

Folketinget har vedtaget en moderniseret planlov den 1. juni 2017, der trådte i kraft den 15. juni 2017.

Vejledningen omhandler planlovens §§ 34-38 og er en revision af ”Vejledning om landzoneadministration. Planlovens §§ 34-38” fra 2002. Revisionen omfatter dels den moderniserede planlov fra 2017, dels øvrige ændringer som Folketinget har vedtaget siden 2002.

Med moderniseringen af planloven er der indført en række nye muligheder og lempelser. Kommuner, erhvervsliv og borgere har fået videre rammer for at udvikle landdistrikterne samtidig med, at der fortsat værnes om landskaber, natur og miljø.

Den nye planlov giver bl.a. nye vækst- og udviklingsmuligheder i landdistrikterne til fremme af bosætning og erhverv, bedre rammer for produktionsvirksomheder og øget mulighed for at anvende fritidshuse til helårsbeboelse. Samtidig tilsigtes en mere fleksibel og smidig administration.

Vejledningen er en praktisk vejledning rettet mod kommunalbestyrelsens sagsbehandling efter landzonebestemmelserne. Hensigten er at give et overblik over rammerne for kommunernes landzoneadministration og beskrive relevante emneområder og procedurer mv., der er relevante i forbindelse med kommunalbestyrelsens sagsbehandling.

Indledning

Med moderniseringen af planloven får kommunerne bedre muligheder for at skabe vækst og udvikling i hele Danmark samtidig med, at der fortsat skal værnes om landets natur og miljø. Planlovens formålsbestemmelse skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø samt skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet.

Der er behov for at styrke mulighederne for bosætning, vækst og udvikling i landdistrikterne, hvor mange steder i dag er udfordret af faldende beskæftigelse, et svagt boligmarked og en ændret befolkningssammensætning. Der er derfor gennemført en række lempelser af landzonereglerne med det formål at fremme og fastholde vækst og udvikling i hele Danmark og understøtte den igangværende omstilling.

Landzoneadministrationen skal fortsat hindre spredt bebyggelse i det åbne land, beskytte jordbrugsmæssige og landskabelige værdier samt sikre, at de offentlige investeringer i fx infrastruktur og service udnyttes bedst muligt.

Med den nye planlov vil det være muligt at opnå en tidssvarende balance mellem den række af hensyn, der ligger til grund for kommunernes landzoneadministration, herunder hensynet til vækst og udvikling, hensynet til jordbrugserhvervene samt landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige og rekreative hensyn.

Lempelserne af landzonereglerne omfatter bl.a.:

- Flere muligheder for at anvende overflødiggjorte bygninger uden landzonetilladelse,
- Mulighed for udvidelse af virksomheder etableret i overflødiggjorte bygninger med 500 m² uden landzonetilladelse,
- En styrket indsats for bosætning i landzonen, herunder mulighed for at udvide helårshuse op til 500 m² uden landzonetilladelse,
- Mulighed for udvidelse af eksisterende veletablerede vognmandsvirksomheder,
- Bedre muligheder for opførelse af bygninger på landbrugsbedrifter,
- Videre rammer for landzoneadministration i omdannelseslandsbyerne,
- I udviklingsområder i kystnærhedszonen gælder det samme for landzoneadministrationen som i landzonen uden for kystnærhedszonen,
- Lempelse af forældelsesfristen for landzonetilladelser fra 3 år til 5 år,
- Mulighed for meddelelse af en frist på op til 10 år til genopførelse af en bolig.

Der er i 2017 etableret et nyt Planklagenævn, som bl.a. træffer afgørelse i klagesager vedr. landzonebestemmelserne. Orientering om nævnets afgørelser og praksis kan ses på: <http://pknafoerelser.dk/>

Vejledningens opbygning

Vejledningen er opdelt i fire kapitler og opbygget, så den følger de krav og opgaver, som planlovens landzoneregler definerer.

Kapitel 1 gennemgår de enkelte bestemmelser i lovens §§ 34-38:

- § 34 Bestemmelser om zoneinddeling
- § 35 Forhold der kræver landzonetilladelse
- §§ 36 og 37 Forhold der kan gennemføres uden landzonetilladelse
- § 38 Forhold der kræver anmeldelse til kommunen.

Der er i kapitel 1 tale om en oversigtlig gennemgang af indholdet af de enkelte bestemmelser.

Kapitel 2 redegør for de hensyn, der skal indgå i kommunalbestyrelsens vurdering i forbindelse med de forhold, der kræver landzonetilladelse.

Kapitel 3 indeholder en uddybende beskrivelse af konkrete emneområder som f.eks. boliger, landbrug, andre erhverv og tekniske anlæg.

Kapitel 4 beskriver proces, regler og procedurer, der gælder ved sagsbehandling på landzoneområdet.

Lovtekst er i vejledningen henholdsvis anført på grå baggrund og angivet med kursiv. Øvrig tekst i vejledningen er vejledningstekst. [Stikord er markeret med turkis].

Indholdsfortegnelse

KAPITEL 1 PLANLOVENS LANDZONEBESTEMMELSER - §§ 34-38	7
1.1 ZONEINDELINGEN - § 34	7
1.2 KRAV OM LANDZONETILLADELSE - § 35, STK. 1	9
1.2.1 HOVEDREGEL - § 35, STK. 1, 1. PKT.	10
1.2.2 ANVENDELSESOMRÅDE	10
1.2.3 OMDANNELSESLANDSBYER - § 35, STK. 1, 2. PKT.	12
1.2.4 LANDZONELOKALPLAN OG LOKALPLANPLIGT I LANDZONE - § 35, STK. 2	13
1.2.5 LANDZONEADMINISTRATION INDEN FOR KYSTNÆRHEDSZONEN - § 35, STK. 3	14
1.2.6 HØRING FORUD FOR TILLADELSEN - § 35, STK. 4 OG 5	15
1.2.7 AFGØRELSE OG OFFENTLIGHED - § 35, STK. 6, 7, 8 OG 9	16
1.2.8 TILLADELSE TIL ETABLERING AF FLERE BOLIGENHEDER I EKSISTERENDE BYGNINGER - § 35, STK. 10	16
1.2.9 EKSISTERENDE VOGNMANDSVIRKSOMHEDER - § 35 A	16
1.3 UNDTAGELSER FRA KRAVET OM LANDZONETILLADELSE - § 36	17
1.3.1 EGENTLIGE UNDTAGELSER - § 36, STK. 1	18
1.3.2 TILLADELSE TIL BELIGGENHED OG UDFORMNING - § 36, STK. 2	30
1.3.3 FRASTYKNING AF MEDHJÆLPERBOLIG M.V. - § 36, STK. 3	33
1.3.4 KLITFREDNINGS- OG STRANDBESKYTTELSESLINJEN - § 36, STK. 4	33
1.3.5 KLITFREDNINGS- OG STRANDBESKYTTELSESLINJEN SAMT KYSTNÆRHEDSZONEN UDEN FOR UDVIKLINGSOMRÅDER - § 36, STK. 5	34
1.3.6 CAMPINGHYTTER - § 36, STK. 6	34
1.3.7 FLEKSBOLIGER - § 36, STK. 7	35
1.3.8 SÆRLIGE REGLER VEDRØRENDE PENSIONISTER - § 36, STK. 8-12	35
1.4 IBRUGTAGNING AF OVERFLØDIGGJORTE BYGNINGER - § 37	37
1.4.1 OVERFLØDIGGJORTE BYGNINGER - § 37, STK. 1 OG 2	39
1.4.2 MINDRE IKKE SKÆMMENDE OPLAG - § 37, STK. 3	42
1.4.3 OMRÅDER HVOR § 37 IKKE FINDER ANVENDELSE - § 37, STK. 2, NR. 3, STK. 4-6	42
1.5 ANMELDELSERPLOGT - § 38	44
1.6 INDBERETNING TIL PLANDATAREGISTERET - § 54 B, STK. 4	46
KAPITEL 2 RAMMER FOR ADMINISTRATION AF LANDZONESAGER	47
2.1 KONKRET VURDERING	47
2.2 OVERORDNEDE HENSYN	47
2.2.1 PLANLÆGNINGSMÆSSIGE HENSYN	47
2.2.2 HENSYN TIL JORDBRUGSERHVERVENE	49
2.2.3 HENSYN TIL VÆKST OG UDVIKLING I HELE LANDET	49
2.2.4 LANDSKABELIGE, NATURBESKYTTELSMÆSSIGE OG REKREATIVE HENSYN	50
2.2.5 MILJØMÆSSIGE HENSYN	52
2.2.6 KULTURHISTORISKE HENSYN	53
2.2.7 HENSYN TIL SIKRING AF LAVBUNDSAREALER	53
2.2.8 HENSYN TIL AT UNDGÅ OVERSVØMMELSE	53
2.2.9 HENSYN TIL UDNYTTELSEN AF RÅSTOFRESSOURCERNE	54
2.2.10 HENSYN TIL FORSVARSINTERESSER	54
2.2.11 PLACERING AF VIRKSOMHEDER MED SÆRLIGE BELIGGENHEDSKRAV	55
2.2.12 ENERGIHENSYN	55
2.2.13 HENSYNET TIL AT UNDGÅ PRÆCEDENSVIRKNING	55
2.2.14 INDIVIDUELLE SOCIALE OG MENNESKELIGE HENSYN	55

2.2.15 NABOHENSYN	55
-------------------	----

KAPITEL 3 SÆRLIGE EMNEOMRÅDER	56
--------------------------------------	-----------

3.1. BOLIGER	56
3.1.1. OPFØRELSE AF NYE BOLIGER	56
3.1.2. OPFØRELSE AF ERHVERVSMÆSSIGT NØDVENDIGE BOLIGER	57
3.1.3. OPFØRELSE AF MEDHJÆLPERBOLIG O. LIGN.	59
3.1.4. ETABLERING AF BOLIG I EKSISTERENDE BYGNING	61
3.1.5. ETABLERING AF FLERE BOLIGENHEDER I EKSISTERENDE BYGNINGER	61
3.1.6. UDVIDELSE AF BOLIGER	62
3.1.7. UDSTYKNING TIL BOLIGER	62
3.1.8. ÆNDRET ANVENDELSE AF BOLIGER	62
3.2. GARAGER, CARPORTE, UDHUSE, DRIVHUSE O. LIGN. (SMÅBYGNINGER)	64
3.3. LANDBRUG	64
3.4. GARTNERIER OG FRUGTPLANTAGER	69
3.5. SKOVBRUG	70
3.6. JORDTILKNYTTED E ERHVERV	71
3.6.1. PELTS DYRFARME	71
3.6.2. RIDESKOLER, DYREPENSIONER MV.	71
3.7. FISKERI OG DAMBRUG	72
3.7.1. FISKERI	72
3.7.2. DAMBRUG	72
3.8. RÅSTOFINDVINDING	72
3.9. ANDRE ERHVERV	72
3.9.1. ERHVERVSVIRKSOMHEDER	73
3.9.2. DETAILSALG	75
3.9.3. INSTITUTIONER	76
3.10. VOGNMANDSVIRKSOMHEDER	76
3.11. TEKNISKE ANLÆG MV.	77
3.11.1. STØRRE VVM-PLIGTIGE ANLÆG	77
3.11.2. VINDMØLLER	77
3.11.3. ANTENNEMASTER	78
3.11.4. ANDRE TEKNISKE ANLÆG	79
3.11.5. RODZONEANLÆG	80
3.11.6. SØER	80
3.12. REKREATIVE FORMÅL	80
3.12.1. REKREATIVE PARCELLER	81
3.12.2. FERIE- OG FRITIDSFORMÅL	81
3.13. ÆNDRET ANVENDELSE AF OVERFLØDIGGJORTE BYGNINGER - § 37, STK. 1 OG 2	84
3.14. PENSIONISTERS ANVENDELSE AF FRITIDSHUSE TIL HELÅRSBEBOELSE	85
3.15. OMDANNELSESLEDSBYER	86

KAPITEL 4 PROCES OG PROCEDURER	87
---------------------------------------	-----------

4.1. MODTAGELSE OG BEHANDLING AF ANSØGNING	87
4.2 FORMKRAV M.V. TIL LANDZONEAFGØRELSER	89
4.2.1 SKRIFTLIGHED OG UNDERRETNING - § 35, STK. 6 OG STK. 7	89
4.2.2 FASTSÆTTELSE AF VILKÅR - § 55	90
4.2.3 OFFENTLIGGØRELSE - § 35, STK. 8 OG STK. 9	91
4.2.4 INDBERETNING TIL PLANDATAREGISTERET	92

4.2.5 FORÆLDELSE - § 56, STK. 2, STK. 3 OG STK. 4	92
4.3 HÅNDHÆVELSE OG TILSYN § 51	92
4.4 KLAGEREGLER §§ 58-59 OG § 62	93
4.4.1 KLAGEMYNDIGHED - § 58	93
4.4.2 HVAD KAN PÅKLAGES? - § 58	93
4.4.3 HVEM KAN KLAGE? – § 59	93
4.4.4 KLAGEFRIST	94
4.4.5 INDBRINGELSE AF EN KLAGE	94
4.4.6 OPSÆTTENDE VIRKNING	95
4.4.7 SØGSMÅL - § 62, STK. 1	95
4.4.8 KLAGEVEJLEDNING - § 35, STK. 7 OG STK. 9	95
<u>BILAG 1 OVERSIGTSSKEMA OVER UNDTAGELSER FRA LANDZONEKRAVET</u>	97

Kapitel 1 Planlovens landzonebestemmelser - §§ 34-38

Overblik over planlovens landzonebestemmelser

- § 34: Zoneinddelingen
- § 35: Udstykning, byggeri og ændret anvendelse kræver landzonetilladelse
- §§ 36-37: Undtagelser fra kravet om landzonetilladelse
- § 38: Anmeldelse

- § 54 b: Indberetning til Plandataregister
- § 56: Forældelsesfrist
- § 58: Klageregler

1.1 Zoneinddelingen - § 34

Planlovens § 34

§ 34. Hele landet er opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner.

Stk. 2. Byzoner er

- 1) områder, som i en byudviklingsplan er udlagt til bymæssig bebyggelse,
- 2) områder, som i en bygningsvedtægt er udlagt som byggeområder til bymæssig bebyggelse,
- 3) områder, som i en byplanvedtægt er udlagt til bymæssig bebyggelse eller offentlige formål,
- 4) områder, som i en lokalplan er overført til byzone, og
- 5) områder, som ved kommunalbestyrelsens beslutning efter § 33, stk. 1, nr. 2, har opretholdt zonestatus som byzone.

Stk. 3. Sommerhusområder er

- 1) områder, som i en bygningsvedtægt eller en byplanvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse,
- 2) områder, som i en lokalplan er overført til sommerhusområde, og
- 3) områder, som ved kommunalbestyrelsens beslutning efter § 33, stk. 1, nr. 2, har opretholdt zonestatus som sommerhusområde.

Stk. 4. Landzoner er de områder, der ikke er omfattet af stk. 2 og 3.

Stk. 5. Arealer, der som led i frikommuneforsøg i henhold til § 16 i lov om frikommuner er overført til byzone eller sommerhusområde, forbliver byzone eller sommerhusområde også efter forsøgsperiodens udløb.

Zoneinddelingen

Efter planlovens § 34 er hele landet inddelt i tre zoner: Byzone, sommerhusområder og landzone. Denne zoneinddeling blev oprindeligt indført med den tidligere by- og landzoneloven¹.

Planlovens § 34 definerer, hvad der er byzone og sommerhusområde. Alle andre arealer er landzone.

Hovedformålet med zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier samtidig med, at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det.

¹ Inddelingen af landet i by- og landzoner i by- og landzoneloven fra 1970 blev videreført i planloven, der trådte i kraft 1. januar 1992. Planloven samlede by- og landzoneloven, kommuneplanloven og lands- og regionplanloven. Zoneinddelingen er videreført i de senere ændringer til planloven.

Samtidig skal planloven bidrage til at gøre landdistrikterne levedygtige. Med lovændringen i 2017 er planlovens formålsparagraf (planlovens § 1) ændret, og der er gennemført en række generelle lempelser af landzonereglerne for at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

Byzone og sommerhusområder

Et områdes zonestatus kan ændres efter reglerne i planloven. Udpegninger fra ældre plantyper end lokalplaner, såsom byudviklingsplaner, bygningsvedtægter og byplanvedtægter, har i deres afgrænsninger stadig betydning i relation til zonestatus.

Et område er ikke byzone eller sommerhusområde efter planloven, hvis der alene er fastsat en kommuneplanramme for området som hhv. byzone eller sommerhusområde. Overførsel fra landzone til byzone eller sommerhusområde forudsætter lokalplanlægning.

Et områdes zonestatus som byzone og sommerhusområde opretholdes, hvis byplanvedtægten eller lokalplanen for området ophæves, jf. § 33, stk. 1, nr. 2, og forbliver således hhv. byzone og sommerhusområde, jf. § 34, stk. 2, nr. 5, og stk. 3, nr. 3.

Arealer, der som led i godkendte frikommuneforsøg i henhold til § 16 i lov om frikommuner², er overført til byzone uden forudgående lokalplan, opretholder status som byzone også efter forsøgsperioden er afsluttet, jf. § 34, stk. 5.

Landzone

Landzonen består af områder, som ikke er udlagt eller opretholdt til byzone eller sommerhusområder, jf. planlovens § 34, stk. 4.

Udover landbrugs-, natur- og skovarealer omfatter landzonen også mange mindre bysamfund. Områder i landzone kan tillige være omfattet af en lokalplan (se afsnit 1.2.4 om landzonelokalplaner).

Arealer, der indvindes ved opfyldning på søterritoriet³, er landzone, indtil zonestatus ændres ved lokalplanlægning.

Sommerhuse i landzone

Der findes en del sommerhuse i landzone. Sommerhusene kan ligge enkeltvis, få samlet eller flere i større afgrænsede områder.

De enkeltliggende sommerhuse kan være opført på baggrund af en tilladelse efter by- og landzone-loven eller være lovligt opført, før by- og landzone-loven trådte i kraft i 1970.

De afgrænsede områder med sommerhuse i landzonen omfatter f.eks. de såkaldte ”aftaleområder”, hvor der mellem den daværende Planstyrelse og de daværende amtsråd blev indgået aftale om, at der i et nærmere bestemt omfang kunne tillades opførelse af sommerhuse i landzone. For mange af aftaleområderne har kommunalbestyrelserne siden lavet lokalplaner.

² Lov om frikommuner er ophævet med lov om frikommunenetværk.

³ Opfyldning på søterritoriet kræver Kystdirektoratets tilladelse efter kystbeskyttelsesloven.

Planlovens regler om anvendelse af ejendomme i sommerhusområder⁴ gælder ikke for sommerhuse i landzone. Disse er reguleret af landzonebestemmelserne i planlovens §§ 35-36.

Det bemærkes endvidere, at kommunerne ved boligreguleringsloven har mulighed for at give tilladelse til flexboliger i landzone. Flexboliger har ikke formel status som sommerhuse, men er en alternativ mulighed for at tage eksisterende boliger i brug som fritidsboliger i landzone. Der henvises til afsnit 1.3.7.

Overførsel til byzone og sommerhusområde

Overførsel af arealer fra landzone til byzone eller sommerhusområde kan kun ske ved en lokalplan i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 1.

Planlovens § 15, stk. 3, stiller visse minimumskrav til indholdet i en lokalplan, der overfører områder fra landzone til byzone eller sommerhusområde.

Tilbageførsel til landzone

Planlovens kapitel 10 indeholder bestemmelser om tilbageførsel af arealer til landzone.

Arealer kan tilbageføres fra byzone eller sommerhusområde til landzone ved kommunalbestyrelsens beslutning, hvis det er i overensstemmelse med kommuneplanen, jf. § 45, stk. 1. Tilbageførsel forudsætter ikke udarbejdelse af en lokalplan.

Efter § 45, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen desuden tilbageføre et areal fra byzone eller sommerhusområde til landzone, hvis ejeren ansøger om det. Det er dog en forudsætning, at arealet grænser op til landzone, og at tilbageførelsen i øvrigt er ubetænkelig ud fra planlægningsmæssige hensyn (f.eks. hensynet om, en klar grænse mellem land og by, naturlig afrunding/afgrænsning af byen og princippet om indefra og ud).

Der kan som udgangspunkt ikke kommuneplanlægges for tilbageførsel af sommerhusområder i kystnærhedszonen til landzone, jf. § 5 b, stk. 1, nr. 3, hvorefter sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål, jf. dog § 5 b, stk. 4 (se ovenfor om overførsel til byzone og sommerhusområde).

Ved tilbageførsel af privatejede arealer til landzone efter § 45 kan der ydes erstatning for udgifter, som ejeren har afholdt med henblik på ejendommens udnyttelse i byzone, jf. § 46, stk. 1.

Hvis en ejer har betalt en frigørelsesafgift i forbindelse med et areals overgang fra landzone til byzone eller sommerhusområde, tilbagebetales afgiften til ejeren ved tilbageførsel af arealet til landzone, såfremt den pågældende ejer også var ejer af ejendommen på overførselstidspunktet, jf. § 46 a, stk. 1.

1.2 Krav om landzonetilladelse - § 35, stk. 1

Planlovens § 35, stk. 1

§ 35. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5u og 36-38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges vægt på kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer.

⁴ Jf. kapitel 8 i planloven.

1.2.1 Hovedregel - § 35, stk. 1, 1. pkt.

Hovedreglen er, at der i landzone ikke må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der er således som udgangspunkt krav om forudgående tilladelse til alle ændringer i det bestående. Loven indeholder dog en række væsentlige undtagelser fra kravet om tilladelse, jf. §§ 36 og 37. Disse undtagelser behandles særskilt i afsnit 1.3 og 1.4.

Kommunalbestyrelsen er landzonemyndighed i landzonen, jf. § 35, stk. 1. De hensyn, der skal indgå i kommunalbestyrelsens stillingtagen til ansøgninger om landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 1, gennemgås i kapitel 2.

1.2.2 Anvendelsesområde

Landzonebestemmelserne indeholder begreberne udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Forhold, der ikke er omfattet af de tre begreber, er ikke omfattet af kravet om landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 1.

Udstykning

Ved begrebet ”udstyknings” forstås, at det registreres i matriklen, at areal fraskilles en eller flere samlede faste ejendomme og fremtidigt udgør en ny samlet fast ejendom, jf. § 6 i udstykningsloven.

Der kræves ikke landzonetilladelse til andre matrikulære ændringer end udstykning, herunder f.eks. arealoverførsler.

En arealoverførsel består i, at et areal fraskilles en samlet fast ejendom og overføres til en anden eksisterende samlet fast ejendom. En arealoverførsel kan ske uden landzonetilladelse, selvom der er tale om et landzoneareal, der overføres og tillægges en ejendom i byzone eller i et sommerhusområde.

Hvis der tilsigtes en ændret anvendelse og/eller opførelse af bebyggelse i forbindelse med arealoverførslen, kræves landzonetilladelse. Dette gælder dog ikke, hvis anvendelsesændringen og/eller bebyggelsen er undtaget fra krav om landzonetilladelse efter planlovens §§ 36 eller 37.

Planloven omhandler ikke sammenlægning af ejendomme og ejendomsberigtigelse. Landzonebestemmelserne har derfor ikke betydning for arealmæssige strukturændringer i landbruget.

Matrikelmyndigheden må ikke registrere en arealoverførsel, hvis formålet er ændret anvendelse/bebyggelse, som forudsætter landzonetilladelse, før der er meddelt landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. udstykningslovens § 20 om udstykningskontrollen i relation til anden lovgivning.

Bebyggelse

Ved begrebet ”bebyggelse” forstås efter landzonebestemmelserne som udgangspunkt det samme som efter § 2 i byggerloven. Det vil sige, at bebyggelse ikke alene omfatter bygninger og mure, men

også andre faste konstruktioner og anlæg, f.eks. antennemaster, lysmaster, gyllebeholdere⁵, jordbærtunneler og vindmøller.

Bebyggelsesbegrebet i byggeloven omfatter endvidere transportable konstruktioner, som gøres til genstand for bygningsmæssig udnyttelse, når udnyttelsen ikke er af rent forbigående art, f.eks. campingvogne eller skurvogne.

Opførelse af ny bebyggelse omfatter ikke alene selvstændige bebyggelser, men også til- og ombygninger i forbindelse med eksisterende byggeri.

Der kræves ikke landzonetilladelse til ombygninger, hvis byggearbejdet ikke kan sidestilles med nyopførelse. Hvorvidt en sag skal behandles som en ansøgning om ombygning eller om nyopførelse beror på kommunalbestyrelsens vurdering af, om der (endnu) er værdier af betydning i den eksisterende bebyggelse. Er der således tale om en eksisterende bygning i så ringe stand, at den må karakteriseres som en ruin, betragtes istandsættelse som nyopførelse.

Det kræver ikke landzonetilladelse at foretage indvendige bygningsændringer, så længe disse ikke tilsigter en ændret anvendelse af bygningen, herunder at der ikke oprettes flere boligenheder, end der er i forvejen, eller tilsigtes en anden ændret anvendelse, som kræver landzonetilladelse..

Ændret anvendelse

Ved begrebet ”ændret anvendelse” forstås efter landzonebestemmelserne en anden anvendelse af en bygning eller et ubebygget areal end hidtil.

Ændringen må antage en vis blivende karakter. En kortvarig ændring i anvendelsen af en bygning eller et areal er således ikke en ændret anvendelse, der kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. En periode på under 6 uger anses som udgangspunkt for kortvarig.

Det er en forudsætning for kravet om landzonetilladelse, at den ændrede anvendelse er relevant i forhold til landzonebestemmelsernes formål – se nærmere om disse hensyn i kap. 2. Eksempler på forhold, der ikke anses for at kræve landzonetilladelse er etablering af indkørsel med stabilgrus m.v. til landbrugsejendom, etablering af vådområder og etablering af sti.

Ophævelse af landbrugspligten på en landbrugsejendom betragtes ikke i sig selv som en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse. Heller ikke i tilfælde, hvor landbrugspligten ophæves på restparcellen⁶, efter at jorden er frastykket, betragtes det som en ændret anvendelse, der kræver tilladelse. Det forudsætter dog, at beboelsesbygningen på restparcellen fortsat anvendes til helårsbeboelse eller overgår til fritidsbeboelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 11.

En fritidsboligs overgang til helårsanvendelse anses for en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse. Dette gælder dog ikke for genoptagelse af helårsbeboelse af fleksboliger, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 12, og for pensionisters personlige ret til at benytte en fritidsbolig til helårsbeboelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 18, om (se afsnit 1.3.1).

⁵ Bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendig for en ejendoms drift som landbrugsejendom, landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, skovbrugsejendom eller udøvelse af fiskerierhvervet er undtaget for landzonetilladelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 3, men kræver tilladelse til beliggenhed og udformning, hvis den opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, jf. § 36, stk. 2.

⁶ Jf. landbrugslovens § 6, stk. 2 og 3.

Iflg. lovens § 37 kan der ske ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger uden krav om landzonetilladelse. For de forhold, der ikke er omfattet af disse undtagelser, skal afgørelsen af, om en ændret anvendelse af bestående bebyggelse vil kunne tillades, træffes på grundlag af de samme overvejelser som ved ansøgninger om tilladelse til opførelse af ny bebyggelse (se kapitel 2). Det gælder også, selvom der ikke foretages en ombygning i forbindelse med den ændrede anvendelse, da ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kan få samme konsekvenser for det åbne land som nyetablering i form af eksempelvis større trafikbelastning eller miljømæssig belastning af omgivelserne.

Det må imidlertid tages i betragtning, at bygningen allerede findes det pågældende sted, og at der derfor kan være særlige hensyn at tage til bevarelsen og udnyttelsen af eksisterende værdier, navnlig hvis den ønskede anvendelse ikke er mere belastende for omgivelserne end den hidtidige. I afsnit 4.2.4 gennemgås reglerne om forældelse af retten til at udnytte en ret til f.eks. ændret anvendelse samt reglen om kontinuitetsbrud.

Hændelige begivenheder

Der kræves landzonetilladelse til nyopførelse eller omfattende istandsættelse efter hændelige begivenheder som f.eks. brand, hærværk eller stormskader.

Istandsættelse

Istandsættelse af en lovligt eksisterende bygning, der er beboet eller indtil for nylig har været beboet, kan gennemføres uden landzonetilladelse, hvis der er tale om almindelige reparations- og vedligeholdelsesarbejder.

Mere omfattende istandsættelse kræver landzonetilladelse, som normalt bør meddeles, da der lægges vægt på, at de værdier, som bygningen repræsenterer, ellers ville gå tabt. Ved væsentlige ombygninger kan der f.eks. være tale om, at større dele af konstruktionen ændres/skal udskiftes. Som eksempel på forhold, der som udgangspunkt ikke kræver landzonetilladelse kan f.eks. nævnes udskiftning af tag eller vinduer og døre samt reparation af murværk.

Hvis en bygning har været forladt i længere tid og er så forfalden, at den må karakteriseres som en ruin og dermed ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, skal kommunalbestyrelsen lægge samme hensyn til grund ved behandlingen af en ansøgning om istandsættelse som ved ansøgning om opførelse af ny bebyggelse (se kapitel 2). Er der således tale om en eksisterende bygning i så ringe stand, at den må betragtes som en ruin, betragtes istandsættelse som nyopførelse.

1.2.3 Omdannelseslandsbyer - § 35, stk. 1, 2. pkt.

Hvert fjerde år kan op til to omdannelseslandsbyer udpeges og afgrænses i kommuneplanens retningslinjer, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 22.

Med henblik på at bidrage til at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne fastsætter planlovens § 35, stk. 1, 2. pkt., at kommunalbestyrelsen ved tilladelser efter § 35, stk. 1, kan lægge særlig vægt på kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer.

Kommunen har ved udpegning af omdannelseslandsbyer mulighed for at foretage en videre afgrænsning for omdannelseslandsbyerne, end hvad der gælder for øvrige landsbyer. Det er hensigten,

at landzoneadministrationen skal have en lempeligere karakter i omdannelseslandsbyer. (se afsnit 3.14).

1.2.4 Landzonelokalplan og lokalplanpligt i landzone - § 35, stk. 2

Landzonelokalplan

Intentionerne med landzonebestemmelserne om at friholde det åbne land for spredt byggeri og anlæg hindrer ikke, at der planlægges for byggeri og anlæg i landzone. Ifølge planlovens § 13, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen beslutte at udarbejde et forslag til lokalplan for et område i landzone i overensstemmelse med den overordnede planlægning.

Et område i landzone kan ved en lokalplan overføres til byzone eller sommerhusområde, jf. § 15, stk. 2, nr. 1 (se afsnit 1.2.1 om overførsel til byzone og sommerhusområde).

I langt de fleste tilfælde af byggeri og anlæg er det åbenbart, at der må ske overførsel til byzone eller sommerhusområde. Dette kan f.eks. være, når der ikke er tale om et enkelt, konkret anlæg, men om egentlig byudvikling, der må forudsætte, at arealet overføres til byzone.

I nogle tilfælde vil det imidlertid være naturligt, at det geografiske område for en lokalplan ikke overføres til byzone eller sommerhusområde, men forbliver i landzone. Det gælder typisk, hvor en lokalplan regulerer anlæg i det åbne land, f.eks. en gokartbane, golfbane, offentlig badestrand med tilkørsels-, parkerings- og sanitære anlæg eller et stisystem. Ligeledes bør f.eks. vindmølleparker, anlæg til affaldsdeponering og mindre flyvepladser i det åbne land bibeholdes i landzone.

Der kan også være behov for en lokalplanlægning af udstyknings-, vej- og bebyggelsesforholdene i et eksisterende mindre landsbysamfund, hvor der ikke påtænkes egentlig byudvikling, og landsbyen derfor kan forblive i landzone.

Planlovens § 15, stk. 5, indeholder begrænsninger for, hvad der kan reguleres i en lokalplan for et område i landzone, der udlægges til jordbrugsmæssige formål. En sådan lokalplan kan ikke indeholde bestemmelser vedrørende landbrugsejendommens størrelse og afgrænsning, bebyggelsens beliggenhed, anvendelsen af de enkelte bygninger samt udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder terrænregulering, beplantning m.v.⁷

Hvis der er fremlagt et forslag til lokalplan for et område i landzone, skal meddelelsen af en landzonetilladelse til ikke-lokalplanpligtigt byggeri eller anlæg normalt afvente den endelige vedtagelse af lokalplanen. Dette skyldes, at tilladelsen kan foregribe den igangværende planlægning, og at offentlighedsprocessen væsentligt kan ændre grundlaget for at give den konkrete tilladelse. Se endvidere planlovens § 17 om planers midlertidige retsvirkning.

Lokalplanpligt i landzone - § 35, stk. 2

Stk. 2. Tilladelse efter stk. 1 til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, som er omfattet af reglen om lokalplanpligt i § 13, stk. 2, kan først meddeles, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort.

⁷ Se endvidere § 6 i cirkulære om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser under kommune- og lokalplanlægningen.

Hvis en foranstaltning i landzone er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2, følger det af § 35, stk. 2, at der først må meddeles landzonetilladelse til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, når den endelige lokalplan for den pågældende foranstaltning er offentligt bekendtgjort.

Efter § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, og når det er nødvendigt for at virkeliggøre kommuneplanen.

Hovedkriteriet for afgrænsning af lokalplanpligten, jf. § 13, stk. 2, i landzone er – ligesom i byzone og sommerhusområder – om det pågældende byggeri m.v. vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø. Der er ikke nogen eksakt grænse for, hvornår noget er lokalplanpligtigt (se vejledning om lokalplanlægning).

Bonusvirkning

Planloven indeholder en mulighed for at give en landzonelokalplan bonusvirkning. Det betyder, at lokalplanen erstatter en ellers nødvendig landzonetilladelse, jf. planlovens § 15, stk. 4.

Det er en betingelse, at lokalplanen udtrykkeligt angiver, hvilke tilladelser der anses for meddelt, jf. § 36, stk. 1, nr. 6, herunder også evt. betingelser svarende til, hvad der ville være stillet i tilsvarende landzonetilladelse. Dette krav er opfyldt, når lokalplanens beskrivelse af de tilladte byggearbejder m.v. opfylder de betingelser, der ville kræves i en landzonetilladelse til det samme projekt (se endvidere afsnit 1.3.1).

Bonusvirkning kan være en fordel, hvis kommunalbestyrelsen ønsker fælles retningslinjer for bebyggelse, f.eks. i bevaringsværdige landsbyer, eller hvor antallet af landzonesager ellers ville være stort. Bonusvirkning kan desuden anvendes, hvor der er tale om en lokalplan for et konkret projekt som eksempelvis en vindmøllepark.

1.2.5 Landzoneadministration inden for kystnærhedszonen - § 35, stk. 3

Planlovens § 35, stk. 3

Stk. 3. For arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. § 5 a, må tilladelse efter stk. 1 kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. dog §§ 4 a og 5.

Planloven tilsigter, at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabelig værdi. Derfor fastsætter planlovens § 5 a, stk. 1, at kystområder uden for udviklingsområderne, jf. § 5 b, stk. 2, skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er i udgangspunktet en 3 km bred planlægningszone, hvor planloven fastsætter en række krav til den kommunale planlægning. Efter planlovens § 5 a, stk. 3, omfatter kystnærhedszonen landzone og sommerhusområder i kystområder, jf. kortbilaget til loven.

Planlovens § 35, stk. 3, fastsætter, at der for arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder kun må meddeles landzonetilladelse, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområder. På disse arealer skal landzoneadministrationen varetage hensynet til at friholde det åbne land og selve kystområderne for bebyggelser og anlæg.

Bestemmelsen hindrer ikke, at der kan meddeles landzonetilladelse til en hensigtsmæssig udnyttelse af eksisterende bygninger inden for de nuværende bygningsmæssige rammer, hvor det kan ske uden at tilsidesætte de nationale kystinteresser, f.eks. til turistmæssige samt ferie- og fritidsformål.

Udviklingsområder

Efter § 5 b, stk. 2, kan erhvervsministeren efter ansøgning fra kommunerne udpege udviklingsområder i kystnærhedszonen, hvis udviklingsområderne ikke omfatter arealer med særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser.

Det er hensigten, at de udpegede udviklingsområder vil være områder i kystnærhedszonen, hvor kommunalbestyrelsen ønsker større adgang til at planlægge for byudvikling af kommunens byer, landsbyer eller områder, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at åbne mulighed for at give tilladelse til virksomheder og anlæg i kystnærhedszonen.

Begrænsningen i landzoneadministrationen i kystnærhedszonen efter planlovens § 35, stk. 3, omfatter ikke de udpegede udviklingsområder i kystnærhedszonen⁸.

Småøer

Mange danske småøer er ofte helt omfattet af kystnærhedszonen og dermed også underlagt den restriktive administrationspraksis knyttet til denne zone, jf. planlovens § 35, stk. 3. Samtidig medfører den svære økonomiske og sociale situation på mange af øerne, at der er behov for en særlig indsats for at fremme vækst og udvikling samt understøtte de eksisterende lokalsamfund.

Kommunalbestyrelsen bør derfor være imødekommende med at meddele landzonetilladelser på de små øer, særligt til erhverv og helårsbeboelse, når det ansøgte ikke strider mod planlægningen.

Udviklingsområderne, jf. § 5 b, stk. 2, kan desuden åbne mulighed for udvikling af områder på de små øer, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser.

1.2.6 Høring forud for tilladelsen - § 35, stk. 4 og 5

Planlovens § 35, stk. 4 og 5

Stk. 4. Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlende ejendom.

Stk. 5. Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.

Naboer til en ejendom, hvor der søges om landzonetilladelse til et byggeri eller el. lign., kan have en væsentlig interesse i sagens udfald. For at sikre grundlaget for en eventuel tilladelse kan kommunalbestyrelsen derfor først meddele tilladelse efter § 35, stk. 1, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne af den omhandlende ejendom. Bestemmelsen har til formål, at naboerne får mulighed for at kommentere ansøgninger, der kan have betydning for dem, inden kommunalbestyrelsen træffer afgørelse i sagen.

⁸ Se vejledning om udviklingsområder.

Orienteringen af naboer kan udelades, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne, jf. § 35, stk. 5.

En nærmere beskrivelse af høringsreglerne kan findes i afsnit 4.1.

1.2.7 Afgørelse og offentlighed - § 35, stk. 6, 7, 8 og 9

Planlovens § 35, stk. 6, 7, 8, 9 og 10

Stk. 6. Ansøgeren skal have skriftlig meddelelse om afgørelser efter stk. 1.

Stk. 7. En afgørelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter §§ 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage.

Stk. 8. Tilladelser efter stk. 1 skal offentliggøres. Offentliggørelse kan ske udelukkende digitalt. Offentliggørelse kan dog undlades, hvis tilladelsen er i overensstemmelse med en offentligt bekendtgjort lokalplan.

Stk. 9. Offentliggørelsen af en tilladelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelser og behandling af klage.

Planlovens § 35, stk. 6-9, fastsætter regler om landzonetilladelsers indhold og om offentliggørelse. Bestemmelserne er behandlet i afsnit 4.2.

I medfør af planlovens § 54 b, stk. 4, skal landzonetilladelser pr. 1. januar 2018 registreres i Plan-data.dk, jf. afsnit 1.6. Se mere herom i afsnit 4.2.4.

1.2.8 Tilladelse til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger - § 35, stk. 10

Planlovens § 35, stk. 10

Stk. 10. Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide 500 m² efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 18.

Efter planlovens § 35, stk. 10, kan kommunalbestyrelsen meddele landzonetilladelse til at indrette flere boligenheder i en eksisterende bygning i landzone. Formålet er at understøtte indsatsen for bosætning i landdistrikterne i form af nye boformer som bofællesskaber og kollektiver.

Det er en forudsætning, at den eksisterende bygning er egnet til boligformål, og at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning, f.eks. en tidligere skole, plejehjem eller et mejeri (se endvidere afsnit 3.1.5).

Efter § 37, stk. 1 og 2, er der mulighed for at tage en overflødiggjort bygning i brug til én bolig uden landzonetilladelse, jf. § 37, stk. 4 (se afsnit 3.1.2). Skal der etableres mere end én bolig kræver forholdet landzonetilladelse efter den særlige bestemmelse i § 35, stk. 10.

1.2.9 Eksisterende vognmandsvirksomheder - § 35 a

Planlovens § 35 a

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele tilladelse efter § 35 til udvidelse eller ændring af eksisterende vognmandsvirksomheder, der før den 15. juni 2017 har ligget på stedet i en længere årrække.

Efter planlovens § 35 a kan der meddeles landzonetilladelse til udvidelse eller ændring af eksisterende vognmandsvirksomheder, som har ligget det pågældende sted i en længere årrække. Ved ”en længere årrække” skal som udgangspunkt forstås mere end 10 år (se endvidere afsnit 3.9.)

Vognmandsvirksomheder har dog oftest behov for stor oplagsplads til både biler, containere m.v. og medfører ofte en betydelig tung trafik. Hovedreglen er derfor, at større vognmandsvirksomheder skal henvises til planlagte erhvervsområder i byerne. I landzone uden for byerne er der dog flere steder vognmandsvirksomheder, der har brugt en længere årrække på at opbygge deres virksomhed et bestemt sted. Kommunalbestyrelsen har derfor i sådanne tilfælde mulighed for at vurdere, om virksomheden er omfattet af bestemmelsen. Hvis der er tale om en virksomhed, der falder inden for bestemmelsens anvendelsesområde, må kommunen foretage en vurdering af, hvorvidt der kan meddeles landzonetilladelse. Der henvises til afsnit 3.10.

1.3 Undtagelser fra kravet om landzonetilladelse - § 36

Planlovens § 36, stk. 1

§ 36. Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves ikke til:

- 1) Udstykning efter § 10, stk. 1 og 3, i lov om landbrugsejendomme, til samdrift med en bestående landbrugsejendom.
- 2) Udstykning af en skovejendom efter § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, i lov om landbrugsejendomme.
- 3) Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, jf. dog stk. 2.
- 4) Mindre byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af eksisterende dambrug på en landbrugsejendom.
- 5) Ibrugtagen af bebyggelse eller arealer til landbrug eller skovbrug eller til brug for udøvelse af fiskerierhvervet.
- 6) Udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i det omfang, dette er påbudt i en afgørelse efter § 19d-19f eller bestemt i en fredning efter lov om naturbeskyttelse, eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i denne lov.
- 7) Indvinding af råstoffer i jorden.
- 8) Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.
- 9) Byggeri, der i bygningsreglement er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik-, forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse.
- 10) Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m², jf. dog stk. 6.
- 11) Helårsboligs overgang til anvendelse som fritidsbolig.
- 12) Genoptagelse af helårsbeboelse af boliger, som midlertidigt har været anvendt til fritidsformål i henhold til et af kommunalbestyrelsen meddelt samtykke i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.
- 13) Udstykning, der foretages på grundlag af en erhvervelse efter lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven) til et regionalt jordkøbsnævns formål.
- 14) Opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper.
- 15) Tilbygning med indtil 500 m² på en ejendom, jf. stk. 4 og § 37, stk. 1, til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.
- 16) Tilbygning til en mindre butik i landzone, der er etableret i en overflødiggjort bygning, når butikkens samlede bruttoetageareal efter udvidelsen ikke overstiger 250 m², jf. stk. 4 og 5.
- 17) Panelantenner til mobilkommunikation med tilhørende radiomoduler og transmissionslinks i neutrale farver, som opsættes på eksisterende master, der anvendes til offentlig mobilkommunikation, siloer eller høje skorstene, når bebyggelsens højde ikke dermed forøges.
- 18) En pensionists personlige ret til at benytte en fritidsbolig, herunder en lokalplanlagt fritidsbolig, til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i 1 år, jf. dog stk. 8-11.
- 19) Teknikskabe i neutrale farver med en grundplan på maksimalt 2 m² og en højde på maksimalt 2,5 m til brug for de antenner, der er nævnt i nr. 17, og som opsættes på eller umiddelbart ved masten, siloen eller skorstenen.
- 20) Tilbygning med indtil 500 m² på en ejendom til udvidelse af en erhvervsvirksomhed i landzone, som lovligt er etableret i en overflødiggjort bygning, jf. dog stk. 5 og § 37, stk. 2.

Planlovens § 36 indeholder en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse.

Bestemmelsen i § 36, stk. 1, omhandler de egentlige undtagelser fra kravet om landzonetilladelse. Der er dog for visse forhold krav om landzonetilladelse for så vidt angår beliggenhed og udformning. Det fremgår af § 36, stk. 2, og gælder bygninger, som der er omfattet af § 36, stk. 1, nr. 3, 14 og 15⁹, og som opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Der henvises til afsnit 1.3.2.

Undtagelserne i § 36, stk. 1 fra kravet om landzonetilladelse gælder i landzone i hele landet, herunder også i hovedstadsområdet (Fingerplanen). Dog er der for visse af punkterne områder (klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen, kystnærhedszonen), hvor undtagelserne ikke gælder. (Se afsnit 1.3.4 og 1.3.5 og Bilag 1 Oversigt over anvendelsesområde for undtagelsesbestemmelserne i §§ 36 og 37 (de umiddelbare rettigheder efter planloven og undtagelser herfra).

Kommunalbestyrelsen skal ligeledes være opmærksom på, at en landzonelokalplan kan fastlægge begrænsninger for byggeri og anvendelse (se afsnit 1.2.4). Ligeledes skal kommunalbestyrelsen være opmærksom på, at undtagelserne fra landzonekravet generelt ikke undtager fra overholdelse af anden lovgivning (herunder f.eks. byggeloven, naturbeskyttelsesloven, vejlovgivningen). Der henvises til afsnit 4.1.

1.3.1 Egentlige undtagelser - § 36, stk. 1

Nedenfor gennemgås de enkelte undtagelser fra landzonekravet i § 36. Se desuden oversigtsskema i bilag 1.

Udstykning til samdrift - planlovens § 36, stk.1, nr. 1

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 1, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Udstykning efter § 10, stk. 1 og 3, i lov om landbrugsejendomme, til samdrift med en bestående landbrugsejendom.

Hovedreglen er, at udstykning i landzone kræver landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 1. Efter bestemmelserne i § 36, stk. 1, nr. 1 og 2 er visse udstykninger dog undtaget fra tilladelseskravet.

Undtagelsen i nr. 1 omhandler udstykninger i forbindelse med samdrift med en bestående landbrugsejendom efter landbrugsloven.

Ved "landbrugsejendom" forstås efter landbrugslovens § 2, stk. 1, en ejendom, der er noteret som en landbrugsejendom i Geodatastyrelsens matrikelregister. Efter § 4, stk. 1, kan notering i matrikelregistret som landbrugsejendom foretages, hvis ejendommen er på 2 ha eller derover, anvendes til landbrug, skovbrug, jordbrugsvirksomhed og gartneri (herunder blomstergartneri, frugtplantage, planteskole el.lign.) og er forsynet med en beboelsesbygning.

En landbrugsejendom skal holdes forsynet med en passende beboelsesbygning, medmindre ejendommen ejes sammen med en anden landbrugsejendom med en beboelsesbygning, jf. § 9, stk. 1.

⁹ § 36, stk. 1, nr. 15, omhandler nu tilbygninger. Henvisningen i § 36, stk. 2, til nr. 15 må derfor antages for at være indholdsløs.

Efter § 10, stk. 1, er der mulighed for at fraskille bygninger på en landbrugsejendom, hvis ejendommen ejes og drives lovligt sammen med en anden landbrugsejendom med en beboelsesbygning (samdrift).

Efter § 10, stk. 3, er det endvidere muligt at fraskille et areal fra en landbrugsejendom med en beboelsesbygning som en bygningsløs landbrugsejendom, hvis det sker i forbindelse med, at jorden erhverves af ejeren af en landbrugsejendom med en beboelsesbygning.

Udstykning til samdrift efter disse bestemmelser kræver ikke landzonetilladelse.

Udstykning til skovareal med fredskovspligt - planlovens § 36, stk. 1, nr. 2

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 2, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Udstykning af en skovejendom efter § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, i lov om landbrugsejendomme.

Undtagelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 2 omhandler udstykning af skovarealer over 20 ha, der efter skovloven er pålagt fredskovspligt¹⁰, jf. landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 6 og 7.

Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri – planlovens § 36, stk. 1, nr. 3

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, jf. dog stk. 2.

Undtagelsen i nr. 3 afspejler, at landzonereglerne bl.a. har til formål at tilgodese primærerhvervenes udviklingsmuligheder i det åbne land.

Bestemmelsen gælder byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrugsejendomme og landbrugsbedrifter, bortset fra husdyranlæg såsom gylletanke og stalde, som er omfattet af husdyrbrugloven.

Bestemmelsen gælder generelt ikke for de forhold, der kræver godkendelse og tilladelse efter husdyrbrugloven. Som overordnet princip skal husdyrbrug ikke have tilladelse efter både husdyrbrugloven og planloven¹¹. Hvis et forhold er omfattet af krav om godkendelse eller tilladelse efter husdyrbruglovens §§ 16 a eller 16 b, kræver det således ikke også en landzonetilladelse.

¹⁰ Jf. kapitel 2 i skovloven.

¹¹ Iflg. bemærkningerne til husdyrbrugloven (L 114 fremsat 12/01/2017) ligger det forudsætningsvis i den gældende husdyrbruglov, at planlovens landzoneregler ikke finder anvendelse, i det omfang der er tale om bebyggelse på husdyrbrug omfattet af førstnævnte lovs regler om tilladelse eller godkendelse i §§ 10-12. Opførelse af bebyggelse til brug for husdyrbrug i disse tilfælde, f.eks. stalde, gyllebeholdere, halmlader og fodersiloer reguleres alene af husdyrbrugloven, uanset om de ellers måtte kræve landzonetilladelse efter planloven.

Med forslaget videreføres denne afgrænsning i forhold til planloven, således at opførelse af avls- og driftsbygninger på husdyrbrug, omfattet af den foreslåede godkendelses- og tilladelsesordning i lovens §§ 16 a og 16 b, alene behandles efter husdyrbrugloven. Opførelse af bebyggelse, som ikke vedrører husdyrholdet m.v. samt ændret anvendelse af bebyggelse og ubebyggede arealer og udstykning, vil fortsat blive reguleret af planlovens regler om landzoneadministration, f.eks. ibrugtagen af overflødiggjorte driftsbygninger eller indretning og opførelse af nye boliger m.v.

Planlovens landzoneregler vil desuden – som hidtil – finde anvendelse i det omfang, der er tale om dispositioner, der ikke er omfattet af husdyrbruglovens foreslåede godkendelses- og tilladelsesordning. Det betyder, at etablering, udvikling og ændring af husdyranlæg og gødnings- og ensilageopbevaringsanlæg, som ikke skal godkendes eller tillades efter lovens nye §§ 16 a og 16 b, vil være omfattet af landzonereglerne i planlovens §§ 35-38. Det gælder f.eks.

Hvis der er tale om opførelse af gyllebeholdere på en landbrugsejendom med planteavl og uden dyrehold, er gyllebeholderen ikke omfattet af husdyrbrugloven, men af planlovens regler¹². Se nærmere i afsnit 3.3.

Bestemmelsen gælder endvidere for byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af skovbrugsejendomme og for udøvelsen af fiskerierhvervet. Det er ikke et krav for en skovbrugsejendom, at ejendommen er noteret som en landbrugsejendom i matriklen, eller at der er tale om fredskovpligtige arealer. Ved "fiskerierhvervet" forstås det traditionelle fiskerierhverv, hvilket vil sige typisk fjord- og kystfiskeri, men ikke dambrug (se afsnit 3.6.2).

Bestemmelsen gælder både for driftsbygninger og for beboelsesbygninger. Det afgørende er, om byggeriet er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom (alternativt for landbrugsbedriften), skovbrugsejendom eller for udøvelsen af fiskerierhvervet. Der henvises til afsnit 3.1.2 og 3.3.

Ved "landbrugsbedrift" forstås efter landbrugslovens § 2, stk. 3, en driftsenhed, der anvendes til jordbrugsmæssige formål, som for jordernes vedkommende er fastsat i lov om drift af landbrugsjorder, og som drives af samme fysiske eller juridiske person. Bedriften kan bestå af en eller flere landsbrugsejendomme, arealer uden landbrugspligt samt tilforpantede arealer. Omfattet er ikke samdrift af flere bedrifter eller andre typer af produktionsfællesskaber end landbrugsbedrifter, som defineret i § 2, stk. 3.

Udgangspunktet er således, at en vurdering af den erhvervsmæssige nødvendighed skal ske i forhold til den enkelte landbrugsejendoms drift. I tilfælde, hvor ejendommen indgår i en landbrugsbedrift sammen med andre landbrugsejendomme og/eller arealer, jf. landbrugslovens § 2, stk. 3, og drives sammen med disse, kan den erhvervsmæssige nødvendighed alternativt vurderes for bedriften.

Det er ejeren af ejendommen eller forpagteren, der har forpagtet hele ejendommen, der uden landzonetilladelse kan opføre de erhvervsmæssigt nødvendige bebyggelser. Ligeledes kan en lejer, der alene optræder som investor, opføre erhvervsmæssigt nødvendige bebyggelser, hvis disse indgår som et led i den jordbrugsmæssige produktion på ejendommen.

Hvis byggeriet ønskes opført uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, kræves der landzonetilladelse for så vidt angår beliggenhed og udformning af bygningen, jf. planlovens § 36, stk. 2. Der henvises til afsnit 1.3.2.

¹² Planlovens landzoneregler finder anvendelse i det omfang, der er tale om dispositioner, der ikke er omfattet af husdyrbruglovens foreslåede godkendelses- og tilladelsesordning. Det betyder, at etablering, udvidelse og ændring af husdyranlæg og gødnings- og ensilageopbevaringsanlæg, som ikke skal godkendes eller tillades efter husdyrbruglovens §§ 16 a og 16 b, vil være omfattet af landzonereglerne i planloven. Det gælder f.eks. gyllebeholdere på planteavlsbrug eller stalde på ejendomme, hvor produktionsarealet samlet set ikke overstiger 100 m². Sådanne anlæg omfattes tillige af husdyrbruglovens §§ 6 og 8 om krav til placering, ligesom de bl.a. kan reguleres i medfør af de foreslåede bemyndigelser i husdyrbruglovens kapitel 2.

Det kræver desuden tilladelse efter naturbeskyttelsesloven til den nærmere beliggenhed og udformning, hvis erhvervsmæssigt nødvendige bygninger ønskes opført inden for strandbeskyttelses- eller klitfredningslinjen, også selv om de opføres i tilknytning til eksisterende bygninger¹³¹⁴ ..

Det kræver også kommunalbestyrelsens dispensation efter naturbeskyttelsesloven at opføre erhvervsmæssigt nødvendige bygninger inden for beskyttelseslinjer omkring fortidsminder¹⁵ og til hvert byggeri over 8,5 m inden for kirkebyggelinjen¹⁶.

I Natura 2000-områder gælder særlige regler for etablering af aktiviteter, der kan medføre betydelige forstyrrelser, og som ikke kræver anden godkendelse efter natur- og miljølovgivningen. Efter naturbeskyttelseslovens § 19 b, skal iværksættelse af nærmere bestemte aktiviteter således anmeldes til kommunalbestyrelsen med henblik på, at der foretages en vurdering af, at etableringen er i overensstemmelse med hensynet til EU-naturbeskyttelsesforpligtelser. Vurderingen kan have betydning for, om eller i hvilken form etableringen kan gennemføres.

Opførelse af byggeri i henhold til undtagelsen er omfattet af anmeldelsespligten i planlovens § 38, stk. 2 (se afsnit 1.5).

Erhvervsmæssigt nødvendigt mindre byggeri for dambrug – § 36, stk. 1, nr. 4

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 4, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Mindre byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af eksisterende dambrug på en landbrugsejendom.

Det er en betingelse for anvendelsen af undtagelsen i nr. 4, at det pågældende dambrug drives fra en landbrugsejendom, som er noteret som landbrugsejendom i matrikelregisteret, jf. landbrugslovens § 2, stk. 1 (se afsnittet om § 36, stk. 1, nr. 1 og 2).

Byggeri til dambrug på ejendomme, som ikke er noteret som en landbrugsejendom, kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Det vil også for dambrug være en konkret vurdering, om det ønskede byggeri opfylder betingelsen om at være erhvervsmæssigt nødvendigt. Driftsbygninger m.v. til dambrug anses for erhvervsmæssigt nødvendige, hvis de er begrundet i den pågældende ejendoms driftsmæssige behov.

Undtagelsen gælder kun mindre byggeri. Halbyggeri til overdækning af bassiner, lysmaster, støjende rensforanstaltninger, høje fodersiloer, nød-iltbeholdere m.v. kan medvirke til, at dambruget får en industriel karakter, og vil således kræve landzonetilladelse.

Opførelse af byggeri i henhold til undtagelsen er omfattet af anmeldelsespligten i planlovens § 38, stk. 2 (se afsnit 1.5).

¹³ Jf. § 8a, stk. 1, nr. 7, og § 15a, stk. 1, nr. 6, i naturbeskyttelsesloven. Se endvidere Vejledning om 300 m strandbeskyttelses- og klitfredningszone, Miljø- og Energiministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, 2000.

¹⁴ Det bemærkes, at undtagelserne i naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer, der er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kun gælder for den pågældende landbrugsejendom (og dermed ikke i forhold til en landbrugsbedrift).

¹⁵ Jf. § 18 i naturbeskyttelsesloven.

¹⁶ Jf. § 19 i naturbeskyttelsesloven.

Ibrugtagen til jordbrugsmæssige formål – planlovens § 36, stk. 1, nr. 5

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 5, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Ibrugtagning af bebyggelse eller arealer til landbrug eller skovbrug eller til brug for udøvelse af fiskerierhvervet.

Fremfor opførelse af erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri efter § 36, stk. 1, nr. 3, kan eksisterende bebyggelse i stedet tages i brug til landbrug, skovbrug eller til udøvelse af fiskerierhvervet uden landzonetilladelse efter undtagelsen i nr. 5. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med muligheden for anden anvendelse af overflødiggjorte bygninger i § 37 (se afsnit 1.4).

Tidligere beboelsesbygninger der på ny ønskes inddraget som helårsbeboelse eller andet der er erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens drift, samt eksisterende bebyggelse på en ejendom i landzone, der ikke er noteret som landbrugsejendom, er undtaget fra kravet om landzonetilladelse og kan således tages i brug til jordbrugsmæssigt formål uden landzonetilladelse.

Endvidere kan ubebyggede arealer i landzone – uanset landbrugspligt – uden tilladelse tages i brug til formål, der tjener landbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhvervet, f.eks. ved tilsåning eller tilplantning eller ved etablering af tørreplads for fiskegarn.

Mulighederne for at anvende eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan dog være begrænset ved planlægning eller bestemmelser i anden lovgivning, herunder vejlovgivningen, naturbeskyttelses-, miljøbeskyttelses- eller landbrugslovgivningen.

Bonusvirkning – planlovens § 36, stk. 1, nr. 6

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 6, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i det omfang, dette er påbudt i en afgørelse efter § 19d-19f eller bestemt i en fredning efter lov om naturbeskyttelse, eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i denne lov.

Bestemmelsen omhandler tilstandsændringer, der er bestemt i en afgørelse om nødvendige foranstaltninger for realisering af en Natura 2000-plan, en fredning eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan. Sådanne afgørelser/planer kan således indeholde bonusvirkning for udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse i landzone.

Det er kun lokalplaner, der er gennemført efter planlovens ikrafttræden den 1. januar 1992, som kan tillægges retsvirkning efter undtagelsen. Foranstaltningen skal efter bestemmelsen være beskrevet i lokalplanen på en sådan måde, at det opfylder kravene til en landzonetilladelse. Det skal således fremgå udtrykkeligt, at det pågældende forhold kan gennemføres uden landzonetilladelse, og det pågældende forhold skal være præcist angivet. Det er ikke tilstrækkeligt, hvis lokalplanen blot angiver, at de nødvendige tilladelser til planens virkeliggørelse efter § 35, stk. 1, anses for meddelt ved planen (se endvidere afsnit 1.2.4 om landzonelokalplaner). Bonusvirkningen forudsætter, at det fremgår af lokalplanens bestemmelser, at lokalplanen erstatter tilladelse efter § 35, stk. 1. Det er ikke tilstrækkeligt, at kommunen i lokalplanens redegørelse har angivet, at der ikke kræves landzonetilladelse til nærmere bestemte bygninger eller aktiviteter.

For så vidt angår fredninger kan bestemmelsen kun anvendes i afgørelser, der er afsagt efter naturbeskyttelseslovens ikrafttræden den 1. juli 1992, jf. § 38, stk. 6, i naturbeskyttelsesloven.

Fredningsafgørelser og afgørelser efter naturbeskyttelseslovens §§ 19 d-19 f skal på samme måde som en lokalplan indeholde præcise retningslinjer om den tilladte foranstaltning.

Råstofindvinding – planlovens § 36, stk. 1, nr. 7

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 7, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Indvinding af råstoffer i jorden.

Indvinding af råstoffer (ændret anvendelse) er undtaget fra kravet om landzonetilladelse. Derimod vil indvindingen som regel kræve tilladelse efter råstoflovens § 7.

Det er vigtigt at bemærke, at bestemmelsen kun gælder selve råstofindvindingen, mens udstykning og/eller bebyggelse i forbindelse med indvindingen kræver landzonetilladelse.

Hvis der i forbindelse med indvindingen skal ske udstykning eller erhvervelse af arealer, kræves endvidere normalt tilladelse efter landbrugslovens § 7.

Småbyggeri – planlovens § 36, stk. 1, nr. 8

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.

Det byggeri, der er omfattet af bestemmelsen, svarer til den kategori af småbyggeri, der efter Bygningsreglement 2015 som udgangspunkt ikke kræver byggetilladelse. Undtagelsen er dog uafhængig af bygningsreglementet.

Begrebet ”opførelse” i undtagelsen i nr. 8 dækker både over opførelse og tilbygning. Det er en betingelse, at byggeriet opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse. Hvis byggeriet opføres i tilknytning til en erhvervsejendom, kræves der landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 1.

Det er ikke alene afstanden, der afgør, om en bygning kan siges at ligge i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Det beror på en samlet konkret vurdering af, om byggeriet naturligt opleves som havende tilknytning til den eksisterende bebyggelse, bl.a. henset til terrænforhold og landskabet i øvrigt. Der henvises til afsnit 1.3.2.

Det er også en forudsætning for undtagelsen i § 36, stk. 1, nr. 8, at der ikke oprettes en ny bolig. Det kræver landzonetilladelse, hvis der etableres flere boligenheder, der hver for sig har køkken og wc-rum, og som enten ligger i adskilte bygninger, eller hvis de ligger i samme bygning og er adskilt med et lejlighedsskel.

Tekniske anlæg til offentlige formål – planlovens § 36, stk. 1, nr. 9

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 9, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Byggeri, der i bygningsreglement er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik-, forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse.

Bestemmelsen følger det til enhver tid gældende bygningsreglement for de anførte forhold.

Offentlige trafik- og forsyningsanlæg omfatter f.eks. veje, jernbanebroer, transformatorstationer og elmaster.

Der kræves dog landzonetilladelse til opstilling af vindmøller, uanset om de ejes af elselskaber, offentlige myndigheder eller private. Der kræves også landzonetilladelse til antennemaster, der opstilles af mobiltelefonselskaber og andre (se endvidere kapitel 3, afsnit 3.11).

Til- og ombygning af helårshus – planlovens § 36, stk. 1, nr. 10

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m², jf. dog stk. 6.

Til- og ombygning af et helårshus kræver ikke landzonetilladelse, hvis det samlede bruttoetageareal ikke kommer til at overstige 500 m². Det forudsættes, at bygningen repræsenterer en vis værdi og ikke er i en sådan stand, at den er uegnet til om- eller tilbygning som helårshus, dvs. at den ikke er så forfalden, at den må betragtes som en ruin (se endvidere kapitel 3, afsnit 3.13 om istandsættelse).

Opførelse af en ny bolig, f.eks. som erstatning for en ældre bolig som nedrives, kræver tilladelse efter § 35, stk. 1. Kommunalbestyrelsen vil i sådanne tilfælde kunne knytte vilkår til tilladelsen om størrelse, udformning m.v. Kommunalbestyrelsen skal ved sådanne landzonetilladelser tage hensyn til muligheden for at udvide et eksisterende helårshus med indtil 500 m², når kommunen tager stilling til størrelsen for den nye bolig.

For så vidt angår beregning af bebyggelsers samlede bruttoetageareal henvises til bilag 1 i Bygningsreglement 2015.

Undtagelsen i nr. 10 tilsidesætter ikke bygningsreglementets regler om bebyggelsesprocenter og bebyggelsesregulerende bestemmelser i eventuelle landzonelokalplaner. Der er således ikke nogen ret til at udvide et helårshus, hvis det vil være i strid med bygningsreglementet eller en lokalplan.

Undtagelsen i nr. 10 gælder ikke for fritidsboliger, der anvendes som helårsbeboelse af pensionister m.v., jf. § 36, stk. 1, nr. 18, eftersom der er tale om en personlig tilladelse, og hvor bygningsreglementets krav til boliger ikke gælder. Til- og ombygninger af sådanne boliger kræver derfor landzonetilladelse. Boliger, som er indrettet i en overflødiggjort bygning efter § 37, er heller ikke omfattet af bestemmelsen (se afsnit 1.4.1 og 1.4.2).

Helårsboligs overgang til fritidsbolig – planlovens § 36, stk. 1, nr. 11

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 11, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Helårsboligs overgang til anvendelse som fritidsbolig.

En helårsbolig kan tages i brug som fritidsbolig uden landzonetilladelse, mens det kræver landzonetilladelse at tage en fritidsbolig i brug som helårsbolig. Baggrunden herfor er bl.a., at helårsbeboelse som udgangspunkt vil påvirke omgivelserne i højere grad og stille større krav til offentlig service og infrastruktur end fritidsboliger. – Der henvises til afsnit 3.1.8.

En pensionist kan dog anvende en fritidsbolig til helårsbeboelse uden landzonetilladelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 18. Der er ikke i sådanne tilfælde tale om en statusændring fra fritidsbolig til helårsbolig.

Overflødiggjorte boliger på en landbrugsejendom, f.eks. en medhjælperbolig, kan desuden tages i brug til ferieformål uden landzonetilladelse. Det samme gælder, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 2, hvor ejerfamilien udlejer en del af stuehuset i sommerperioden (bondegårdsferie).

Genoptagelse af helårsbeboelse i fleksboliger – planlovens § 36, stk. 1, nr. 12

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 12, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Genoptagelse af helårsbeboelse af boliger, som midlertidigt har været anvendt til fritidsformål i henhold til et af kommunalbestyrelsen meddelt samtykke i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

En fleksboligtilladelse er en tilladelse efter boligreguleringslovens § 50, stk. 2, der giver boligejeren mulighed for midlertidigt at anvende en helårsbolig til fritidsbolig med ret til senere at genoptage helårsanvendelsen uden på ny at skulle søge kommunen om tilladelse hertil. En fleksboligtilladelse kan kun meddeles, hvis anvendelsen ikke er i strid med anden lovgivning, herunder planloven og planlægningen for området. Tilladelsen ændrer ikke på boligens status som helårsbolig, ej heller i boligreguleringslovens og byggelovens forstand.

Bestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 12, indebærer, at fleksboliger generelt er undtaget fra kravet om landzonetilladelse i forbindelse med genoptagelse af helårsbeboelsen. Dette gælder uanset, om boligens helårsstatus beror på en landzonetilladelse eller en hidtidig ret, dvs. etableret før ikrafttrædelsen af by- og landzonenloven. Bestemmelserne i planlovens § 56 om forældelsesfrist gælder således ikke for fleksboliger. Helårsbeboelsen kan dermed umiddelbart genoptages uanset varigheden af den midlertidige anvendelse til fritidsformål.

Udstykning til jordkøbsnævnsformål – planlovens § 36, stk. 1, nr. 13

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 13, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Udstykning, der foretages på grundlag af en erhvervelse efter lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven) til et regionalt jordkøbsnævnsformål.

Efter jordfordelingslovens § 11 kan et jordkøbsnævn, jf. bekendtgørelse om jordkøbsnævn, ved aftale med ejeren erhverve fast ejendom til visse formål, jf. jordfordelingslovens § 1, nr. 1-5. Udstykning af arealer til disse formål er undtaget for kravet om landzonetilladelse.

Medhjælper- og aftægtsbolig – planlovens § 36, stk. 1, nr. 14

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper.

Bestemmelsen giver mulighed for uden landzonetilladelse at opføre eller indrette en bolig til en medhjælper, selvom medhjælperboligen ikke er erhvervsmæssig nødvendig for driften. Bestemmelsen giver også mulighed for at opføre eller indrette en bolig i forbindelse med et generationsskifte på landbrugsejendommen uden landzonetilladelse.

Bestemmelsen omfatter landbrugsejendomme over 30 ha. Det er den noterede landbrugsejendom, som skal være over 30 ha. Tilforpagtede arealer kan i den forbindelse ikke medregnes til landbrugsejendommen (se afsnit 3.1.3 om boliger på landbrugsejendomme over 30 ha).

Hvis boligen ønskes opført uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, kræves der landzonetilladelse for så vidt angår beliggenhed og udformning af bygningen, jf. § 36, stk. 2 (se afsnit 1.3.2).

Kommunalbestyrelsen kan kun i særlige tilfælde meddele landzonetilladelse til at udstykke boliger, som er etableret efter denne bestemmelse, jf. § 36, stk. 3 (se afsnit 1.3.3). For at undgå, at der igen bliver behov for nyopførelse af bolig til en medhjælper, er praksis for udstykning restriktiv.

Undtagelsen i nr. 14, gælder ikke inden for naturbeskyttelseslovens klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje, jf. planlovens § 36, stk. 4 (se afsnit 1.3.4).

Udvidelse af erhvervsvirksomhed i overflødiggjort landbrugsejendom – planlovens § 36, stk. 1, nr. 15

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 15, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Tilbygning med indtil 500 m² på en ejendom, jf. stk. 4 og § 37, stk. 1, til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.

Bestemmelsen giver mulighed for at udvide en mindre virksomhed med indtil 500 m² uden landzonetilladelse. Det er en betingelse, at virksomheden er etableret i en tidligere landbrugsbygning, som er taget i brug til en erhvervsvirksomhed efter bestemmelserne i § 37, stk. 1. Bestemmelsen gælder også virksomheder, som lovligt er taget i brug til en erhvervsvirksomhed i en tidligere landbrugsbygning med en tilladelse efter § 35, stk. 1.

De 500 m² kan udnyttes i ét byggeri eller ved flere mindre udvidelser. Tilbygningen skal opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Tilbygningen skal sammenbygges med den eksisterende bygning.

Udvidelser af virksomheder etableret i andre overflødiggjorte ejendomme end landbrugsejendomme er omfattet af undtagelsen i § 36, stk. 1, nr. 20.

Udvidelse af mindre butikker er omfattet af undtagelsen i § 36, stk. 1, nr. 16.

Det afhænger af en konkret vurdering, hvornår der er tale om en ”mindre virksomhed”. Den hidtidige forudsætning om, at der ved en mindre virksomhed forstås en virksomhed med indtil 5 ansatte er ikke længere gældende efter planlovsændringen i 2017. Det forudsættes imidlertid fortsat, at der også efter udvidelsen er tale om en mindre virksomhed. Dvs. at der ikke kan foretages en udvidelse med 500 m², hvis virksomheden herefter ikke længere kan anses for en mindre virksomhed. Muligheden for udvidelse uden landzonetilladelse gælder kun op til 500 m² pr. ejendom. Udvidelsen op til 500 m² kan ske i én udvidelse eller i etaper. Der kan kun ske tilbygning med i alt op til 500 m², uanset om der er flere virksomheder.

Mindre virksomheder er kun omfattet af bestemmelsen, hvis de ligger i ”det åbne land”, dvs. uden for landsbybebyggelser eller lokalplanlagte områder. Inden for disse områder vil mere end uvæsentlige udvidelser af virksomheder kræve kommunalbestyrelsens tilladelse efter § 35, stk. 1.

Ønskes der en større udvidelse end 500 m², kræves der en landzonetilladelse, hvor kommunalbestyrelsen skal foretage en konkret vurdering ud fra de hensyn, der ligger bag landzonebestemmelserne. Udstykning af sådanne ejendomme kræver ligeledes landzonetilladelse.

Undtagelsen gælder ikke inden for naturbeskyttelseslovens klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje, jf. § 36, stk. 4 (se afsnit 1.3.4).

Hvis kommunalbestyrelsen vil modsætte sig udvidelsen af en virksomhed i det åbne land, fordi den er i strid med kommunens planlægning, må den nedlægge et forbud efter planlovens § 14 og følge forbuddet op med tilvejebringelsen af en lokalplan, som regulerer eller forhindrer byggeriet. Forbuddet skal være begrundet i planmæssige hensyn – se nærmere herom i kap. 2.

Hvis kommunalbestyrelsen vurderer, at byggeriet er lokalplanpligtigt, jf. § 13, stk. 2, må kommunalbestyrelsen vurdere, om udvidelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis projektet ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, og kommunalbestyrelsen ikke finder grundlag for at ændre denne, kan kommunalbestyrelsen i tilfælde af lokalplanpligt undlade at udarbejde lokalplan.

Der henvises i øvrigt til afsnit 3.9.1.

Udvidelse af mindre butik – planlovens § 36, stk. 1, nr. 16.

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 16, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Tilbygning til en mindre butik i landzone, der er etableret i en overflødiggjort bygning, når butikkens samlede bruttoetageareal efter udvidelsen ikke overstiger 250 m², jf. stk. 4¹⁷ og 5.

Bestemmelsen omfatter mindre butikker, der er lovligt etableret i overflødiggjorte bygninger efter § 37.

Det er en betingelse, at butikkens samlede bruttoetageareal efter udvidelsen ikke overstiger 250 m². Overskrider butikkens samlede bruttoetageareal efter tilbygningen 250 m², kræver tilbygningen landzonetilladelse.

Ved mindre butikker forstås butikker med et bruttoetageareal på op til 250 m². Der er mulighed for, uden landzonetilladelse, at foretage stalddørssalg, dvs. begrænset salg af produkter produceret på gården eller nærliggende gårde. Stalddørssalg betragtes ikke som detailhandel, men som et led i den jordbrugsmæssige drift.

Bestemmelsen omfatter ikke butikker, der er lovligt etableret med en landzonetilladelse efter § 35, stk. 1.

Bestemmelsen gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven og i kystnærhedszonen uden for udviklingsområderne, jf. § 36, stk. 5 (se afsnit 1.3.5).

Antenner til mobilkommunikation – planlovens § 36, stk. 1, nr. 17

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 17, kræves der ikke landzonetilladelse til:

¹⁷ Der er tale om en lovteknisk fejl, idet stk. 4 ikke omhandler § 36, stk. 1, nr. 16.

Panelantener til mobilkommunikation med tilhørende radiomoduler og transmissionslinks i neutrale farver, som opsættes på eksisterende master, der anvendes til offentlig mobilkommunikation, siloer eller høje skorstene, når bebyggelsens højde ikke dermed forøges.

Efter bestemmelsen kan antenner til mobilkommunikation på eksisterende siloer, høje skorstene og master, som anvendes til offentlig mobilkommunikation (dvs. mobiltjenester), hvor enhver kan tegne abonnement, opsættes uden landzonetilladelse.

Med ”antener til mobilkommunikation” forstås panelantener til mobilkommunikation med tilhørende radiomoduler og transmissionslinks.

Landzonetilladelse vil være nødvendig, hvis der skal opsættes andre antenner end antenner til mobilkommunikation, eller hvis disse opsættes i master, der ikke anvendes til offentlig mobilkommunikation.

Undtagelsen omfatter antenner i neutral farve, dvs. grå eller hvid, eller antenner indfarvet i forhold til baggrunden, f.eks. om den mast eller bygning, de opsættes på, så de derved falder i med omgivelserne. Antenner i andre farver kræver landzonetilladelse efter § 35, stk. 1.

Undtagelsen omfatter endvidere antenner, der ikke forøger bygningens, mastens eller skorstenens højde, dvs. antenner skal monteres under taghøjde eller under mastens eller skorstenens top.

For så vidt angår skorstene er undtagelsen begrænset til høje skorstene, dvs. skorstene på mindst 20 m. Det vil derfor normalt ikke være muligt at opsætte mobilantener på almindelige husskorstene uden landzonetilladelse.

Der henvises i øvrigt til afsnit 3.11.3 om antennemaster.

Pensionisters ret til at benytte en fritidsbolig til helårsbeboelse – planloven s§ 36, stk. 1, nr. 18

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 18, kræves der ikke landzonetilladelse til:

En pensionists personlige ret til at benytte en fritidsbolig, herunder en lokalplanlagt fritidsbolig, til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i 1 år, jf. dog stk.8-11.

Efter § 41, stk. 1, 1. pkt., har pensionister, der har ejet et sommerhus i et sommerhusområde i 1 år, umiddelbart ret til at bo i sommerhuset hele året.

Undtagelsen i § 36, stk. 1, nr. 18 indebærer en tilsvarende ret for pensionister, som ejer en fritidsbolig i landzone. Der er tale om en personlig ret for pensionisten til at bruge en fritidsbolig til helårsbeboelse. Fritidsboligen ændrer således ikke formelt status til helårsbolig som følge af pensionistens helårsbeboelse af boligen, jf. også ovenstående om § 36, stk. 1, nr. 11.

Formålet med undtagelsen og planlovens § 41 er at gøre det nemmere og mere attraktivt for pensionister at flytte til landdistrikterne.

Undtagelsen finder kun anvendelse, hvis betingelserne i § 36, stk. 8-11 er opfyldt. Det betyder bl.a., at der skal være tale om en pensionist i overensstemmelse med personkredsen i § 41, stk. 2, og at ejendommen ikke må være kondemnabel (se afsnit 1.3.8).

Teknikskabe til antenner til mobilkommunikation – planlovens § 36, stk. 1, nr. 19

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 19, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Teknikskabe i neutrale farver med en grundplan på maksimalt 2 m² og en højde på maksimalt 2,5 m til brug for de antenner, der er nævnt i nr. 17, og som opsættes på eller umiddelbart ved masten, siloen eller skorstenen.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med undtagelsen i § 36, stk. 1, nr. 17, om opsætning af antenner til mobilkommunikation.

Teknikskabe eller kabiner opstilles normalt ved antennemastens fod. Teknikskabe eller kabiner indeholder kabler og forskelligt udstyr til operatøren. Undtagelsen omfatter mindre teknikskabe på maksimalt 2 m² og en højde på 2,5 m. Landzonetilladelse vil være nødvendig, hvis operatøren ønsker større teknikkabine.

Undtagelsen omfatter kun opsætning af tilhørende teknikskabe, der opsættes på eller umiddelbart ved siden af masten, silen eller skorstenen.

Teknikskabet skal være i neutral farve, dvs. grå eller hvid, eller indfarvet i forhold til baggrunden.

Udvidelse af erhvervsvirksomhed i overflødiggjorte bygninger – planlovens § 36, stk. 1, nr. 20

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 20, kræves der ikke landzonetilladelse til:

Tilbygning med indtil 500 m² på en ejendom til udvidelse af en erhvervsvirksomhed i landzone, som lovligt er etableret i en overflødiggjort bygning, jf. dog stk. 5 og § 37, stk. 2.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med undtagelsen i § 36, stk. 1, nr. 15, om udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land etableret i en tidligere landbrugsbygning. Undtagelsen i nr. 20 omfatter udvidelse af en erhvervsvirksomhed i landzone etableret i en anden overflødiggjort bygning end en landbrugsbygning¹⁸. Sådanne andre bygninger kan f.eks. være nedlagte skoler, mejerier m.v.

Bestemmelsen omfatter bygninger, som lovligt er taget i brug til en erhvervsvirksomhed efter bestemmelserne i planlovens § 37, stk. 2. Den omfatter også bygninger, som lovligt er taget i brug til en erhvervsvirksomhed med en tilladelse efter § 35, stk. 1.

Udvidelsens samlede bruttoetageareal må ikke overstige 500 m². Der kan kun ske tilbygning med indtil 500 m², uanset om der er flere virksomheder på samme ejendom. Udvidelse med op til 500 m² uden landzonetilladelse kan kun ske én gang pr. ejendom.

Undtagelsen gælder for alle virksomheder uanset antallet af ansatte. Det er herefter ikke et krav, at der er tale om en mindre virksomhed både før og efter udvidelsen, men undtagelsen omfatter dog kun udvidelser op til 500 m². Udvidelsen kan ske etapevis, så længe udvidelserne tilsammen ikke overstiger 500 m². Ønskes der en større udvidelse end 500 m², kræves der en landzonetilladelse, som kommunalbestyrelsen kan meddele efter en konkret vurdering ud fra de hensyn, der ligger bag landzonebestemmelserne (se kapitel 2). Hvis virksomheden allerede er udvidet med 500 m², er det

¹⁸ Der er tale om særskilte bestemmelser, fordi undtagelsen i nr. 15 ikke gælder inden for naturbeskyttelseslovens klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje, jf. § 36, stk. 4, mens undtagelsen i nr. 20 heller ikke gælder inden for kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. stk. 5.

således ikke muligt at foretage yderligere udvidelser efter undtagelsen. Det vil i givet fald kræve landzonetilladelse.

Der henvises i øvrigt til afsnit 3.9.1.

Butiksvirksomheder er ikke omfattet af bestemmelsen. Udvidelse af mindre butikker er omfattet af undtagelsen i § 36, stk. 1, nr. 16.

Muligheden for tilbygning til erhvervsvirksomheder, der er etableret i overflødiggjorte bygninger, som ikke er tidligere landbrugsejendomme, gælder ikke inden for kystnærhedszonen uden for udviklingsområder og heller ikke inden for klitfrednings- eller strandbeskyttelseslinjen, jf. § 36, stk. 5 (se afsnit 1.3.5).

Hvis kommunalbestyrelsen vil modsætte sig udvidelsen, fordi den er i strid med kommunalbestyrelsens planlægning, må den nedlægge et forbud efter planlovens § 14 og følge forbuddet op med tilvejebringelsen af en lokalplan. Kommunalbestyrelsen må som hidtil, hvis byggeriet er lokalplanpligtigt, jf. § 13, stk. 2, vurdere, om udvidelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Hvis projektet ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, og kommunalbestyrelsen ikke finder grundlag for at ændre denne, kan kommunalbestyrelsen i tilfælde af lokalplanpligt undlade at udarbejde lokalplan.

1.3.2 Tilladelse til beliggenhed og udformning - § 36, stk. 2

Planlovens § 36, stk. 2

Stk. 2. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger som omhandlet i stk. 1, nr. 3, 14 og 15, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Nye beboelsesbygninger omfattet af stk. 1, nr. 3, kan etableres op til 50 m væk fra eksisterende bebyggelse. Det skal dog ske ud fra kommunalbestyrelsens konkrete vurdering, således at afstanden har en passende proportionalitet med bebyggelsernes størrelse. For så vidt angår gyllebeholdere, skal der meddeles tilladelse til en af hensyn til markdriften ønsket placering, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer afgørende taler imod placeringen. En tilladelse skal være betinget af, at gyllebeholderen afskærms med beplantning, og at gyllebeholderen skal fjernes, når den ikke længere er nødvendig for driften.

Der skal indhentes landzonetilladelse til beliggenhed og udformning af bygninger, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

Bestemmelsen omfatter erhvervsmæssigt nødvendige beboelses- og driftsbygninger (nr. 3), boliger der etableres i forbindelse med et generationsskifte eller til brug for en medhjælper (nr. 14)¹⁹.

Baggrund for bestemmelsen

Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen mulighed for at foretage en konkret vurdering ud fra miljø- og naturmæssige, landskabelige og trafikale hensyn, således at der opnås den bedst mulige beliggenhed og udformning af bygningerne, f.eks. i form af vilkår for tilladelsen.

¹⁹ § 36, stk. 1, nr. 15, omhandler nu tilbygninger. Henvisningen i § 36, stk. 2, til nr. 15 må derfor antages for at være indholdsløs.

Formuleringen af planlovens § 36, stk. 2, 1. pkt., svarer overordnet til § 7, stk. 2, i den tidligere by- og landzonelov. Bestemmelsen har sin oprindelse i den tidligere naturfredningslov og tager derfor primært sigte på at beskytte de landskabelige værdier.

Begrebet ”bygninger”

Begrebet ”bygninger” i planlovens § 36, stk. 2, skal forstås på samme måde som begrebet ”bebyggelse” i § 35, stk. 1, og begrebet ”byggeri” i § 36, stk. 1, nr. 3.

Tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer

Ved ”hidtidige bebyggelsesarealer” forstås primært det område, hvor ejendommens bebyggelse ligger samlet. Hvis ejendommens bebyggelse ikke ligger samlet, skal der ved de hidtidige bebyggelsesarealer forstås de arealer, hvorpå hovedparten af ejendommens driftsbygninger ligger, eller det areal, hvorpå ejendommens stuehus hidtil har ligget. Hvis en ejendom består af mere end et bygningsæt vil begge bygningsæt kunne betragtes som hidtidige bebyggelsesarealer.

Som udgangspunkt skal bygninger ud fra landskabelige hensyn placeres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, således at ejendommens bebyggelses- og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig helhed. Kommunalbestyrelsen skal foretage en konkret vurdering af, om der foreligger en særlig begrundelse for at fravige dette udgangspunkt.

Ved opførelse af erhvervmæssigt nødvendige beboelsesbygninger omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, kan kommunalbestyrelsen efter § 35, stk. 1, og på baggrund af en konkret vurdering, meddele tilladelse til etablering af den nye bolig i en afstand op til 50 m fra de hidtidige bebyggelsesarealer, som både kan være hidtidige driftsbygninger eller stuehus. I kommunens vurdering skal det indgå, hvorvidt afstanden har en passende proportionalitet i forhold til størrelsen af de eksisterende bygninger og den nye bolig.

Ved opførelse af en erhvervmæssigt nødvendig beboelsesbygning i en større afstand end 50 m, men stadig i nærheden af de hidtidige bebyggelsesarealer, skal kommunalbestyrelsen i forbindelse med behandling af ansøgning om landzonetilladelse til byggeriet lægge særligt vægt på de landskabelige hensyn og sikre, at bebyggelsen samlet set ikke får karakter af spredt bebyggelse. Der må generelt udvises tilbageholdenhed med at tillade opførelse af nye stuehuse uden tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer.

Der kan ikke angives en vejledende afstand for, hvornår en driftsbygning ligger i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, da driftsbygninger er forskelligartede i anvendelse og i deres påvirkning af omgivelserne. Der kan være forhold, som betinger, at driftsbygninger placeres uden tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer. Der kan være tale om driftsmæssige, tekniske og/eller miljømæssige forhold, som gør en placering væk fra de hidtidige bebyggelsesarealer mere hensigtsmæssig eller nødvendig. Det er således op til kommunen at foretage en konkret vurdering. Kravet om tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer omfatter hver enkelt af de driftsbygninger, der indgår i det nye anlæg.

Der skal indhentes en godkendelse til lokalisering af husdyrbrug, der placeres inden for en vis afstand til samlet bebyggelse, i medfør af husdyrgødningsbekendtgørelsen²⁰. Dermed inddrages hensynet til naboer. Der kan dog være særlige situationer, hvor husdyrgødningsbekendtgørelsen ikke

²⁰ Jf. bekendtgørelse om erhvervmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.v.

løser problemer med nabogener, eksempelvis på grund af de stedlige vindforhold. I sådanne tilfælde kan en landzonetilladelse til placering af driftsbygninger uden tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer være hensigtsmæssig efter en samlet, konkret vurdering.

Ved kommunalbestyrelsens vurdering af placering skal endvidere indgå, om byggeriet kræver tilladelse efter anden lovgivning (f.eks. naturbeskyttelsesloven, vejlovgivningen). Der henvises til afsnit 4.1.

Vilkår til beliggenhed og udformning

Planlovens § 36, stk. 2, kan ikke anvendes til generelt at nægte tilladelse til at opføre erhvervsmæssigt nødvendige bygninger på en landbrugsejendom, boliger der etableres i forbindelse med et generationsskifte eller til brug for en medhjælper. Når det drejer sig om sådanne bygninger, er det ikke et spørgsmål, om der skal meddeles tilladelse, men med hvilken beliggenhed og udformning tilladelsen skal meddeles.

Der vil være tale om en afvejning af forskellige interesser, hvor kommunalbestyrelsen skal varetage interesserne for de landskabelige værdier i størst mulig omfang, men for så vidt angår erhvervsmæssigt nødvendige bygninger med skyldigt hensyn til, hvad der er økonomisk og funktionelt muligt og rimeligt.

De vilkår, der stilles i en landzonetilladelse om en bygnings beliggenhed og udformning, skal alle være relevante for de hensyn, der skal varetages med planloven, herunder de hensyn der skal varetages til et velfungerende landbrug, skovbrug eller fiskeri.

Udgangspunktet er, at den enkelte ejendoms bygninger ikke skal spredes mere end højst nødvendigt i landskabet. Den beliggenhed, en konkret bygning får i et givent landskab, vil betinge de krav, der stilles til dens udformning.

Der vil kunne stilles vilkår om beplantning, farve- og materialevalg, udformning af bygningen og dens helt præcise placering, herunder afstand til anden bebyggelse, alt med respekt for den funktion, bygningen skal opfylde.

Vilkår om bygningers arkitektoniske udformning bør dog være baseret på retningslinjer i kommuneplanen eller tilsvarende planlægning, hvor vilkårets baggrund, anvendelse og nærmere indhold er beskrevet.

Kommunalbestyrelsen kan vurdere, at den ønskede placering af byggeri omfattet af bestemmelsen er uhensigtsmæssig, og at en egnet, alternativ placering findes et andet sted på ejendommen. I dette tilfælde kan kommunalbestyrelsen meddele afslag med en tilkendegivelse af, at en fornyet ansøgning om at opføre byggeriet med den alternative beliggenhed vil blive imødekommet.

Gyllebeholdere

Planlovens § 36, stk. 2, fastlægger at der skal meddeles landzonetilladelse til en af hensyn til markdriften, ønsket placering af gyllebeholdere i lyset af trafikale forhold. Den ønskede placering kan anfægtes, hvis væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø samt naboer taler afgørende imod placeringen. Kommunalbestyrelsen kan i så fald nægte tilladelsen, hvis der er mulighed for en anden placering på ejendommen.

En tilladelse skal indeholde vilkår om, at gyllebeholderen afskærmes med beplantning og fjernes, når den ikke længere er nødvendig for driften. Bestemmelsen udelukker ikke, at kommunalbestyrelsen kan stille andre vilkår for tilladelsen end dem, der skal stilles ifølge lovteksten.

Det bemærkes, at det alene er gyllebeholdere, der ikke er omfattet af husdyrbrugloven, som er omfattet af planlovens § 36, stk. 2. Gyllebeholdere på en husdyrbrugsejendom er omfattet af husdyrbruglovens regler. Se afsnit 3.3.

1.3.3 Frastykning af medhjælperbolig m.v. - § 36, stk. 3

Planlovens § 36, stk. 3

Stk. 3. Der kan kun i særlige tilfælde meddeles tilladelse efter § 35, stk. 1, til frastykning af en bolig, der er opført på en landbrugsejendom i henhold til bestemmelsen i stk. 1, nr. 13.

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 14²¹, kan der opføres eller indrettes en bolig på en landbrugsejendom over 30 ha uden landzonetilladelse, hvis den benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til brug for en medhjælper.

Det kræver imidlertid landzonetilladelse at udstykke en sådan bolig, og tilladelse kan kun meddeles i særlige tilfælde, jf. § 36, stk. 3. For at undgå, at der igen bliver behov for nyopførelse af bolig til en medhjælper, og for at undgå risiko for miljøkonflikter i forhold til landbrugsejendommen, er praksis for udstykning restriktiv.

Der kan være tale om særlige tilfælde, hvis der er tungtvejende sociale eller menneskelige hensyn, som taler for, at der meddeles tilladelse til udstykning, herunder eksempelvis tilfælde, hvor sygdom eller invaliditet gør det nødvendigt at etablere en bolig i forbindelse med et generationsskifte, og hvor de økonomiske forhold samtidig gør det nødvendigt at frastykke boligen for at få den finansieret.

1.3.4 Klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen - § 36, stk. 4

Planlovens § 36, stk. 4

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 1, nr. 14, 15 og 20, gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven.

Bestemmelsen fastsætter, at opførelse eller indretning af boliger i forbindelse med et generationsskifte eller til brug for en medhjælper i landzone samt udvidelse af virksomheder i det åbne land inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen kræver landzonetilladelse.

Efter naturbeskyttelseslovens klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjer må der ikke foretages ændringer i tilstanden.²² Det forudsætter Kystdirektoratets dispensation eller tilladelse til ændringer i tilstanden, herunder opførelse af nye bygninger og tilbygninger, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1 og § 65 a, stk. 1 og § 65 b, stk. 1.

²¹ Henvísningen i § 36, stk. 3, til nr. 13 skulle have været til nr. 14.

²² Jf. naturbeskyttelseslovens §§ 8 og 15

Undtaget herfra er byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet. Dette byggeri kræver altid tilladelse fra Kystdirektoratet efter naturbeskyttelsesloven til den nærmere beliggenhed og udformning, jf. naturbeskyttelseslovens § 8 a, stk. 1, nr. 7 og § 15 a, stk. 1, nr. 6.

Det fremgår af bemærkningerne til forslaget til kystloven fra 1994, at udvidelse af eksisterende helårshuse inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen kræver tilladelse efter naturbeskyttelsesloven.

Nyetablering af beboelsesbygninger, bortset fra erhvervsmæssigt nødvendige boliger, jf. ovenfor, kræver dispensation fra klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen. Tilsvarende kræver det dispensation fra klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen at udvide en mindre virksomhed, der er lovligt etableret i en tidligere landbrugsbygning.

Såfremt der ikke kan opnås de fornødne dispensationer eller tilladelser til byggeriet efter naturbeskyttelsesloven, må kommunalbestyrelsen meddele afslag på en ansøgning om landzonetilladelse.

Bestemmelsen i planlovens § 36, stk. 4, medfører ikke, at øvrige bestemmelser i naturbeskyttelsesloven kan tilsidesættes i forbindelse med opførelse af byggeri efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, 15 og 20 (se afsnit 4.1).

1.3.5 Klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen samt kystnærhedszonen uden for udviklingsområder - § 36, stk. 5

Planlovens § 36, stk. 5

Stk. 5. Bestemmelserne i stk. 1, nr. 16 og 20, gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven og i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Bestemmelsen omfatter udvidelser af mindre butikker, jf. § 36, stk. 1, nr. 16, og erhvervsvirksomheder, jf. § 36, stk. 1, nr. 20, som er lovligt etableret i overflødiggjorte bygninger i landzone inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen og i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder (se afsnit 1.2.5 om kystnærhedszonen og udviklingsområder).

Bestemmelsen i § 36, stk. 5, adskiller sig dermed fra § 36, stk. 4, der alene medfører, at undtagelserne i § 36, stk. 1, nr. 14 og 15, fra kravet om landzonetilladelse ikke gælder inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

1.3.6 Campinghytter - § 36, stk. 6

Planlovens § 36, stk. 6

Stk. 6. Stk. 1 finder ikke anvendelse på campinghytter.

Bestemmelsen indebærer, at byggearbejder vedrørende en campinghytte i landzone kræver landzonetilladelse.

Campingpladser er typisk placeret kystnært og ofte i værdifulde landskaber i landzone. Formålet med bestemmelsen er derfor, at byggearbejder ved campinghytter på en campingplads i landzone

skal vurderes på et bredere planlægningsmæssigt grundlag, og at offentligheden gives indsigt i tilladelser og får mulighed for at påklage sagen til Planklagenævnet, jf. planlovens § 35, stk. 4-5, og stk. 8-9, § 58, stk. 1, nr. 1, og § 59, stk. 2.

1.3.7 Flexboliger - § 36, stk. 7

Planlovens § 36, stk. 7

Stk.7. Medmindre kommunalbestyrelsen ved samtykket bestemmer andet, finder stk. 1, nr. 9, ikke anvendelse på boliger, hvor anvendelsen på grundlag af et meddelt samtykke efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan veksle mellem helårsbeboelse og fritidsbeboelse.

Genoptagelse af helårsbeboelse af en bolig, som i henhold til en fleksboligtilladelse har været anvendt til fritidsboligformål, kan ske uden landzonetilladelse i medfør af § 36, stk. 1, nr. 12.

Planlovens mulighed for at til- og ombygge et helårshus uden landzonetilladelse, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m², jf. § 36, stk. 1, nr. 10²³, gælder ikke fritidshuse og flexboliger.

Bestemmelsen i § 36, stk. 7, har til formål at hindre, at en kortvarig statusændring fra fritidsbolig til helårsbolig giver mulighed for at udvide bebyggelsen uden landzonetilladelse.

Bestemmelsen i § 36, stk. 7, gælder dog ikke, hvis kommunalbestyrelsen i forbindelse med meddelelsen af en fleksboligtilladelse har bestemt andet. Hvis der er meddelt fleksboligtilladelse, afhænger det således af kommunalbestyrelsens tilladelse, om muligheden for at udvide det pågældende helårshus op til 500 m² uden landzonetilladelse gælder.

Det er alene helårshuse, kommunalbestyrelsen i forbindelse med samtykke i medfør af boligreguleringsloven (fleksboligtilladelse) kan fastsætte bestemmelse om mulighed for udvidelse op til 500 m².

1.3.8 Særlige regler vedrørende pensionister - § 36, stk. 8-12

Planlovens § 36, stk. 8-12

²³ I lovens § 36, stk. 7, er der henvist til stk. 1, nr. 9, men det skal rettelig være nr.10

Stk. 8. Ved pensionist efter stk. 1, nr. 18, forstås den i § 41, stk. 2, omhandlede personkreds.

Stk. 9. En pensionists ægtefælle, samlever eller nært beslægtede kan sammen med pensionisten benytte fritidsboligen til helårsbeboelse. Efter pensionistens død kan ægtefællen, samleveren eller den nært beslægtede fortsætte med at benytte boligen til helårsbeboelse. Ved fraflytning bortfalder denne ret.

Stk. 10. Dør pensionisten uden at efterlade sig en ægtefælle eller samlever, har en anden person, der har haft fælles husstand med pensionisten, ret til at fortsætte med at benytte fritidsboligen til helårsbeboelse. Ved fraflytning bortfalder denne ret.

Stk. 11. Retten til helårsbeboelse bortfalder dog, hvis der nedlægges forbud mod, at fritidsboligen anvendes til helårsbeboelse efter reglerne om boligtilsyn i kapitel 9 i lov om byfornyelse. Bestemmelserne i kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder ikke anvendelse på fritidsboliger, der benyttes til helårsbeboelse efter stk. 1, nr. 18.

Stk. 12. Bestemmelsen i stk. 1, nr. 18, gælder ikke inden for støjkonsekvensområder omkring lufthavne reguleret efter denne lov, sikkerhedszoner omkring risikovirksomheder og forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner. Hvis kommunalbestyrelsen meddeler en pensionist en personlig tilladelse efter § 35, stk. 1, til at benytte en fritidsbolig til helårsbeboelse inden for områderne nævnt i 1. pkt., kan fastsætte vilkår for virksomheder i regler eller afgørelser efter miljøbeskyttelsesloven ikke skærpes som følge af denne benyttelse af boligen.

Bestemmelserne i planlovens § 36, stk. 8-12 skal ses i sammenhæng med undtagelsen i § 36, stk. 1, nr. 18, og supplerer reglerne for pensionisters anvendelse af sommerhuse i sommerhusområder, jf. § 41.

Efter § 36, stk. 1, nr. 18, har pensionister en umiddelbar og personlig ret til at anvende en fritidsbolig i landzone til helårsbeboelse efter 1 års ejerskab. Det er dog et krav, at betingelserne i § 36, stk. 8-12 er opfyldt.

Efter stk. 8, defineres pensionister efter § 36, stk. 1, nr. 18, på tilsvarende vis som personkredsen i § 41, stk. 2. Dvs. at der ved pensionist forstås:

- 1) *en person, der har ret til at oppebære folkepension i henhold til lov om social pension,*
- 2) *en førtidspensionist i henhold til lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v.,*
- 3) *en efterlønsmodtager i henhold til lov om arbejdsløshedsforsikring,*
- 4) *en modtager af fleksydelse i henhold til lov om fleksydelse og*
- 5) *en person på 60 år og derover, der oppebærer pension.*

Efter stk. 9 gives pensionistens ægtefælle, samlever eller nært beslægtede, som har benyttet boligen til helårsbeboelse sammen med pensionisten, en personlig ret til at fortsætte anvendelsen som helårsbolig uden krav om landzonetilladelse fra pensionistens død, indtil vedkommende fraflytter boligen.

Hvis pensionisten ikke efterlader sig en ægtefælle eller en samlever, vil en anden person, der har haft fælles husstand med pensionisten efter § 36, stk. 10, kunne fortsætte anvendelsen af boligen til helårsbeboelse.

Bestemmelserne i § 36, stk. 9 og 10, svarer indholdsmæssigt til reglerne i § 41, stk. 3-5, som gælder efterladte til pensionister med ret til helårsbeboelse i sommerhuse i sommerhusområder. Retten er, som efter § 41, personlig for pensionisten, og der er således ikke tale om, at boligen får helårsstatus. Bestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 10, om til- og ombygning uden tilladelse vil derfor ikke finde anvendelse. Det er en forudsætning, at pensionisten ejer boligen. Retten bortfalder ved fraflytning.

Planlovens § 36, stk. 11, svarer til § 41, stk. 1, 3.-4. pkt. Det følger heraf, at det ikke kræves, at fritidshuset skal opfylde de almindelige krav til helårsbeboelse, men at boligen skal have en vis standard, jf. reglerne om boligtilsyn i kap. 9. i lov om byfornyelse. Boligen må ikke være i så dårlig stand, at det er forbundet med en særlig sundhedsfare eller brandfare at bo der. Den må altså ikke være kondemneret.

Den umiddelbare ret efter § 36, stk. 1, nr. 18, ændrer ikke på boligens status som fritidsbolig. Efter boligreguleringsloven betragtes en bolig som helårsbeboelse, hvis den anvendes til helårsbeboelse. For at undgå at der opstår fortolkningstvivel, er det derfor præciseret i stk. 11, at boligreguleringsloven ikke finder anvendelse på fritidshuse, der er omfattet af nr. 18.

Efter § 36, stk. 12, 1. pkt., gælder den umiddelbare ret for pensionister ikke inden for støjkonsekvensområder omkring lufthavne, der er reguleret i bekendtgørelser og landsplandirektiver efter planloven, jf. bl.a. bekendtgørelse nr. 1037 af 9. august 2013 om hovedstadsområdet planlægning samt cirkulære nr. 56 af 30. april 1997 om udbygning af Københavns Lufthavn, Kastrup, samt bygge- og anvendelsesregulerende bestemmelser for områder, der er belastet af støj fra trafikken på lufthavnen.

Den umiddelbare ret gælder heller ikke for regulering af sikkerhedszoner omkring risikovirksomheder. Se hertil bekendtgørelse nr. 372 af 25. april 2016 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.

Yderligere gælder den umiddelbare ret ikke omkring forsvarets øvelsespladser samt skyde- og øvelseshæder, jf. bl.a. bekendtgørelse nr. 1732 af 21. december 2015 om støjregulering af forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelseshæder.

Formålet med undtagelserne er, at virksomheders drift eller udviklingsmuligheder ikke begrænses af støjfølsom anvendelse (helårsbeboelse), samt at forsvaret ikke begrænses i anvendelsen af øvelsespladser og skyde- og øvelseshæder m.v.

1.4 Ibrugtagning af overflødiggjorte bygninger - § 37

Planlovens § 37

§ 37. Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af:

- 1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
- 3) at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift.

Stk. 2. Andre overflødiggjorte bygninger end de i stk. 1 nævnte kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v., hvis:

- 1) virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang
- 2) bygninger ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
- 3) bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Stk. 3. I tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, kan der endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Stk. 4. Er der flere tidligere bygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stk. 1 og 2 i én af disse bygninger.

Stk. 5. Der kan ikke efter stk. 1 og 2 indrettes mindre butikker og en bolig i overflødiggjorte bygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

Stk. 6. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, til ændret anvendelse af bygninger som omhandlet i stk. 1 og 2 i følgende områder:

- 1) Statsligt og kommunalt udpegede støjkonsekvensområder omkring flyvepladser godkendt efter luftfartslovens § 55, lægehelikopterflyvepladser, militære flyvepladser, forsvarrets skydebaner, forsvarrets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner og vindmøller og
- 2) de af kommunalbestyrelsen udpegede konsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg m.v., jf. § 11 a, stk. 1, nr. 26.

Planlovens § 37 omhandler ibrugtagning af overflødiggjorte bygninger til anden anvendelse uden landzonetilladelse. Hermed gives mulighed for udnyttelse af bestående værdier, som de overflødiggjorte bygninger i landzonen udgør.

Planlovens § 37 er inddelt på følgende måde og omhandler:

- § 37, stk. 1: Ibrugtagning af overflødiggjorte landbrugsbygninger²⁴
- § 37, stk. 2: Ibrugtagning af andre overflødiggjorte bygninger end landbrugsbygninger
- § 37, stk. 3: Mulighed for at etablere et mindre, ikke skæmmende oplag i tilknytning til overflødiggjort landbrugsbygning efter stk. 1
- § 37, stk. 4-6: Anvendelsesområdet for stk. 1 og 2

Bestemmelserne i § 37, stk. 1 og 2, om overflødiggjorte bygninger gælder i landzone i hele landet, herunder også i hovedstadsområdet (og dermed også inden for Fingerplanen). Dog er der for visse af punkterne områder, hvor undtagelserne ikke gælder (klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen, kystnærhedszonen). Se Bilag 1 Oversigt over anvendelsesområde for undtagelsesbestemmelserne i §§ 36 og 37 (de umiddelbare rettigheder efter planloven og undtagelser herfra).

Kommunalbestyrelsen skal ligeledes være opmærksom på, at en landzonelokalplan kan fastlægge begrænsninger for byggeri og anvendelse (se afsnit 1.2.4). Ligeledes skal kommunalbestyrelsen være opmærksom på, at undtagelserne fra landzonekravet generelt ikke undtager fra overholdelse af anden lovgivning (herunder f.eks. byggeloven, vejlovgivningen, naturbeskyttelsesloven).

²⁴ Lovteknisk fejl. Der burde i § 37, stk. 1, ud over henvisning til stk. 4 også have været en henvisning til stk. 6.

1.4.1 Overflødiggjorte bygninger - § 37, stk. 1 og 2

Efter planlovens § 37, stk. 1, kan overflødiggjorte landbrugsbygninger uden landzonetilladelse tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4, samt lager- og kontorformål m.v.

Efter planlovens § 37, stk. 2, kan også andre overflødiggjorte bygninger end landbrugsbygninger tages i brug til samme formål som overflødiggjorte landbrugsbygninger uden landzonetilladelse.

Betingelser/forudsætninger

Det fremgår af § 37, stk. 1 og 2, at adgangen til at tage overflødiggjorte bygninger i brug uden landzonetilladelse er betinget af, at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år.

Bestemmelserne omhandler således etablering af nye virksomheder og boliger inden for bestående bygningsmæssige rammer, hvor der ikke foretages væsentlige om- eller tilbygninger. Det er en betingelse efter § 37, stk. 1, nr. 1, og § 37, stk. 2, nr. 1, at de overflødiggjorte bygninger er af rimelig standard, der ikke nødvendiggør omfattende istandsættelser eller om-/tilbygninger. Hensigten med bestemmelserne er at muliggøre en rimelig udnyttelse af bestående værdier.

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at undtagelserne i § 36, stk. 1, nr. 10, 15, 16 og 20, til udvidelse af bebyggelse uden landzonetilladelse alene gælder, hvis boligen/virksomheden/butikken allerede er lovligt etableret. Disse bestemmelser kan således ikke anvendes forud for etablering af en virksomhed i medfør af § 37.

Kravet om at der ikke må foretages væsentlige om-/tilbygninger, forhindrer ikke, at der uden landzonetilladelse kan foretages de for en erhvervs- eller boligetablering nødvendige indre ombygninger, herunder ombygninger til opfyldelse af krav, der stilles af myndighederne som betingelse for etableringen, f.eks. krav efter arbejdsmiljø-, sundheds- og byggelovgivningen. Det betyder, at der skal være tale om egentlige bygninger, der er egnede til formålet. Bestemmelserne finder således ikke anvendelse på f.eks. drivhuse, staklader eller presenningshaller, udhuse, carporte og skure, uanset den tidligere anvendelse af disse.

De ikke væsentlige om-/tilbygninger, der er tilladt efter § 37, stk. 1 og stk. 2, omfatter også mindre, udvendige om-/tilbygninger. Der kan f.eks. i forbindelse med etablering af en virksomhed være behov for at opføre en mindre tilbygning for at skabe tilfredsstillende indgangsforhold til virksomheden. Med bestemmelserne følger en umiddelbar ret til at tage overflødiggjorte landbrugsbygninger i brug til én bolig og ovennævnte typer af virksomheder. Betingelsen om, at bygningerne skal være mindst 5 år gamle, skal forhindre, at reglerne omgås ved, at der opføres erhvervsmæssigt nødvendige bygninger, jf. § 36, stk. 1, nr. 3, der efter kort tid tages i brug til anden anvendelse end landbrugsdrift.

Særligt for planlovens § 37, stk. 1

For så vidt angår planlovens § 37, stk. 1, forudsættes det, at ejendommen er eller har været noteret i matriklen som landbrugsejendom (se afsnit 1.3.1 om § 36, stk. 1, nr. 1 og 2).

Bestemmelsen omhandler tidligere erhvervsmæssigt nødvendige landbrugsbygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom. Dette er typisk tilfældet, hvis bygningerne ikke har været anvendt gennem længere tid, f.eks. på grund af en omlægning af ejendommens drift.

En landbrugsbygning, som har forudsat landzonetilladelse som ikke-erhvervsmæssigt nødvendig, er ikke omfattet af undtagelsen i § 37, stk. 1, ligesom bygninger, der har tjent andre formål, f.eks. en ridehal, ikke er omfattet.

Bestemmelsen omfatter såvel overflødiggjorte landbrugsbygninger på en eksisterende landbrugsjendom som bygninger på et nedlagt landbrugs restparcel, hvis bygningerne ikke varigt er overgået til anden anvendelse.

Overflødiggjorte landbrugsbygninger, som efter by- og landzonenloven eller planlovens § 35, stk. 1, er tilladt anvendt til anden erhvervsmæssig anvendelse på åremål eller på vilkår om eventuel tilbageførsel til landbrugsmæssig udnyttelse i tilfælde af, at der igen måtte opstå behov for driftsbygninger på ejendommen betragtes stadig som overflødiggjorte landbrugsbygninger og er derfor omfattet af § 37, stk. 1.

Tidligere overflødiggjorte landbrugsbygninger, som efter by- og landzonenloven eller planlovens § 35, stk. 1, er tilladt anvendt til andet formål uden tidsmæssig begrænsning, betragtes ikke længere som landbrugsbygninger. Bliver sådanne bygninger overflødigge igen vil de således være omfattet af § 37, stk. 2.

Det er en betingelse efter § 37, stk. 1, nr. 3, at bygningen ikke er opført uden landzonetilladelse som erhvervsmæssigt nødvendig for en landbrugsbedrift (se afsnit 1.4.1.1).

Det er en betingelse efter § 37, stk. 1, nr. 3, at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en *bedrift*. Baggrunden er, at der i § 36, stk. 1, nr. 3, er mulighed for at etablere større bygningsmasser uden landzonetilladelse, hvis den erhvervsmæssige nødvendighed vurderes i forhold til en landbrugsbedrift som alternativ til en vurdering i forhold til den enkelte landbrugsejendom (se afsnit 1.3.1 om § 36, stk. 1, nr. 3). Hvis disse bygninger senere ønskes taget i brug til større virksomheder, er det hensigtsmæssigt, at kommunalbestyrelsen har mulighed for at vurdere, om den ændrede anvendelse er hensigtsmæssig i forhold til planlovens overordnede hensyn. Betingelsen i § 37, stk. 1, nr. 3, indebærer således, at sådanne anvendelseskift kræver landzonetilladelse.

Særligt for planlovens § 37, stk. 2

Bygninger omfattet af § 37, stk. 2, omfatter andre overflødiggjorte bygninger end landbrugsbygninger. Det gælder eksempelvis nedlagte mejerier, skoler, foderstofvirksomheder og maskinstationer.

Det gælder også overflødiggjorte boliger i landzone og tidligere stuehuse, såfremt det ligger på en nedlagt landbrugsejendom, eller der er tale om en landbrugsejendom med to bygningssæt (som følge af sammenlægning). Det gælder derimod ikke stuehuset på en landbrugsejendom (den for en landbrugsejendom nødvendige beboelsesbygning), jf. landbrugslovens regler. Det gælder heller ikke for en medhjælperbolig, der er opført som nødvendig for driften af en landbrugsejendom. Tilsvarende er boliger opført efter § 36, stk. 1, nr. 14, ikke omfattet.

Fritidsboliger er endvidere ikke omfattet af bestemmelsen. Ændret anvendelse af en fritidsbolig til helårsbeboelse kræver således fortsat landzonetilladelse (se afsnit 1.3.1 om planlovens § 36, stk. 1, nr. 11).

Det er en betingelse efter § 37, stk. 2, nr. 3, at bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Omfattede virksomheder

Undtagelserne i planlovens § 37, stk. 1 og 2, omfatter ibrugtagning af bygninger til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt lager- og kontorformål m.v..

Omfattet er eksempelvis tegnestuer, revisorfirmaer, ejendomsmæglerfirmaer, naturskoler, naturvejledningscentre, klubber og foreninger f.eks. lokalhistoriske foreninger, spejdere, klublokaler til hundesportsforeninger, motorcykelklubber o. lign.

Da der er tale om undtagelsesbestemmelser, fortolkes begrebet ”m.v.” i § 37, stk. 1 og 2, snævert.

Hotel- og restaurationsvirksomhed er ikke omfattet af bestemmelserne.

Hvis en virksomhed, der er etableret efter § 37, stk. 1 eller 2, senere udvider anvendelsen af bygningen med erhvervsaktiviteter, der falder uden for de virksomhedstyper, som er nævnt i § 37, stk. 1 og 2, kræves der landzonetilladelse til den nye aktivitet.

Planloven § 37, stk. 1 og 2, er ikke til hinder for, at der etableres flere virksomheder i én eller flere bygninger på samme ejendom, hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt.

Boliger i overflødiggjorte bygninger

Planlovens § 37, stk. 1 og stk. 2, giver mulighed for uden landzonetilladelse at indrette en bolig i en overflødiggjort bygning i landzone. Dette gælder dog ikke inden for naturbeskyttelseslovens klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje, jf. § 37, stk. 5.

Er der flere overflødiggjorte bygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter § 37, stk. 1 og stk. 2, i én af disse bygninger, jf. § 37, stk. 4.

Butikker i overflødiggjorte bygninger

Ved ”mindre butikker” forstås butikker på op til 250 m². Større butikker er derimod ikke omfattet af bestemmelserne.

Der kan ikke uden landzonetilladelse indrettes mindre butikker i overflødiggjorte bygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen, jf. § 37, stk. 5 (se afsnit 3.12).

For butikker, der indrettes i andre bygninger end overflødiggjorte landbrugsbygninger efter § 37, stk. 2, kræves ligeledes landzonetilladelse inden for kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. § 37, stk. 2, nr. 3.

Udvidelse af virksomheder etableret i overflødiggjorte bygninger

Der gælder særlige bestemmelser for udvidelse af mindre virksomheder i det åbne land, som er etableret i en tidligere landbrugsbygning, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 15, og for udvidelse af virksomheder i landzone, som er etableret i en overflødiggjort bygning, jf. § 36, stk. 1, nr. 20.

Mindre butikker kan udvides efter § 36, stk. 1, nr. 16.

Der henvises til afsnit 1.3.1.

Senere udvidelse af boliger

En bolig, som er indrettet i en overflødiggjort bygning efter planlovens § 37, stk. 1 eller 2, kan ikke udvides uden landzonetilladelse efter undtagelsen i § 36, stk. 1, nr. 10.

1.4.2 Mindre ikke skæmmende oplag - § 37, stk. 3

Planlovens § 37, stk. 3

Stk. 3. I tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, kan der endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Efter planlovens § 37, stk. 3, kan der uden landzonetilladelse etableres et mindre, ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse, hvis det sker i tilknytning til virksomhedens bygninger.

Bestemmelsen omhandler virksomheder, der er indrettet i overflødiggjorte landbrugsbygning i henhold til § 37, stk. 1. Bestemmelsen gælder derimod ikke for virksomheder, der er etableret i andre overflødiggjorte bygninger i henhold til § 37, stk. 2.

Et ”mindre oplag” kan ofte være et naturligt behov for en virksomhed. Vurdering af om der er tale om ”et mindre ikke skæmmende oplag” er til en vis grad et konkret skøn, som kommunalbestyrelsen har pligt til at foretage.

Et oplag er typisk ”ikke skæmmende”, hvis det ikke kan ses fra tilstødende ejendomme eller fra offentlig vej. Oplagets omfang skal være ”mindre”, også i forhold til omfanget af de bygninger, der rummer virksomheden.

Sådanne oplag kan kun etableres uden landzonetilladelse, hvis det har tilknytning til den erhvervs-mæssige anvendelse af bygningerne.

Oplaget skal almindeligvis kunne placeres på gårdspladsen eller eventuelt på en overflødiggjort møddingsplads eller på lignende steder i direkte tilknytning til de bygninger, hvori virksomheden indrettes.

Kommunalbestyrelsen kan efter § 37, stk. 3, træffe nærmere bestemmelse om et sådant tilknyttet oplag. Kommunalbestyrelsen vil normalt som en reaktion på anmeldelsen træffe bestemmelse om placeringen og størrelsen og om eventuel afskærmende beplantning. Bestemmelserne kan om nødvendigt tinglyses på ejendommen, jf. § 55, 2. pkt.

Spørgsmålet om omfang og placering m.v. af et oplag skal ikke nødvendigvis være afklaret før etableringen af virksomheden. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning herom senere, men det anbefales, at det så vidt muligt afklares i forbindelse med anmeldelsen.

1.4.3 Områder hvor § 37 ikke finder anvendelse - § 37, stk. 2, nr. 3, stk. 4-6

Der er forskellige undtagelser fra, hvor bestemmelserne i § 37, stk. 1 og 2, finder anvendelse.

Der er således både forskellige regler for stk. 1 (gælder i kystnærhedszonen) og stk. 2 (gælder ikke i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder), og for de konkrete anvendelser (særlige regler for boliger og butikker), som det fremgår af nedenstående undtagelser. Endelig er der særlige undtagelser for visse støjkonsekvensområder. Undtagelserne er nedenfor angivet i den rækkefølge, de nævnes i loven. Desuden henvises til oversigtsskema i Bilag 1.

Planlovens § 37, stk. 2, nr. 3 (ibrugtagning af andre overflødiggjorte bygninger)

Stk. 2, nr. 3. bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Planlovens § 37, stk. 2, finder ikke anvendelse i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder og inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

Planlovens § 37, stk. 4

Stk. 4. Er der flere tidligere bygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stk. 1 og 2 i én af disse bygninger.

Selv om der måtte være flere overflødiggjorte bygninger på en ejendom, kan der efter bestemmelsen i § 37, stk. 4, kun etableres én bolig. Etablering af mere end én bolig forudsætter således landzonetilladelse efter § 35, stk. 1.

Planlovens § 37, stk. 5

Stk. 5. Der kan ikke efter stk. 1 og 2 indrettes mindre butikker og en bolig i overflødiggjorte bygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

Inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen er det kun i begrænset omfang muligt at få dispensation til ændret anvendelse af eksisterende bygninger.

Af hensyn til en hensigtsmæssig udnyttelse af de kystnære områder fastsætter planlovens § 37, stk. 5, at den umiddelbare ret til uden landzonetilladelse at indrette en mindre butik eller en bolig i en overflødiggjort bygning ikke gælder inden for naturbeskyttelseslovens klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje.

Planlovens § 37, stk. 6

Stk. 6. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, til ændret anvendelse af bygninger som omhandlet i stk. 1 og 2 i følgende områder:

- 1) *Statsligt og kommunalt udpegede støjkonsekvensområder omkring flyvepladser godkendt efter luftfartslovens § 55, lægehelikopterflyvepladser, militære flyvepladser, forsvarets skydebaner, forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelseshænder og vindmøller og*
- 2) *de af kommunalbestyrelsen udpegede konsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg m.v., jf. § 11 a, stk. 1, nr. 26.*

Bestemmelsen i planlovens § 37, stk. 6, indebærer, at den umiddelbare ret i forhold til planloven til ændret anvendelse af bygninger efter § 37, stk. 1 og 2, ikke gælder inden for støjkonsekvensområder omkring nærmere bestemte flyvepladser, forsvarets skydebaner og øvelsespladser, skydeøvelseshænder og vindmøller, samt for konsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg m.v. efter § 11 a, stk. 1, nr. 26.

Støjkonsekvensområder udgør områder omkring anlæg af national interesse, hvor der er fastsat særlige regler, der skal sikre, at opførelsen af støjfølsom anvendelse såsom boliger m.v. ikke medfører

indskrænkninger i disse anlægs anvendelsesmuligheder. Formålet med § 37, stk. 6, er således, at den umiddelbare ret i § 37, stk. 1 og 2, til ændret anvendelse af bygninger ikke begrænser de støttende aktiviteter i området.

1.5 Anmeldelsespligt - § 38

Planlovens § 38

§ 38. Anvendelse af bygninger til den virksomhed, der er nævnt i § 37, må kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 37 er opfyldt. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke har gjort indsigelse inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan bygningerne tages i brug.

Stk. 2. Opførelse af byggeri i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3 og 4, må kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 36, stk. 1, nr. 3, er opfyldt, og vurdere, om byggeriet opføres som erhvervmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift eller for den landbrugsdrift, som består af den pågældende ejendom og andre ejendomme og arealer. Har kommunalbestyrelsen ikke gjort indsigelse inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan byggeriet opføres. For de byggerier, der er nævnt i § 36, stk. 1, nr. 4, er fristen for kommunalbestyrelsens indsigelse dog 45 dage.

Forudgående anmeldelse

Planlovens § 38, stk. 1, knytter sig til anvendelsen af overflødiggjorte bygninger efter § 37, stk. 1 og 2. Efter bestemmelsen må anvendelse af bygninger til de formål, der er nævnt i § 37, stk. 1 og 2, herunder butiksvirksomhed, bolig og foreningsformål, kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen.

Omfattet af anmeldelsesordningen er endvidere efter § 38, stk. 2, opførelse af erhvervmæssigt nødvendigt byggeri efter § 36, stk. 1, nr. 3 og 4. Det fremgår af bestemmelsen, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med anmeldelsen skal vurdere, om byggeriet opføres som erhvervmæssigt nødvendigt for en ejendom eller for en landbrugsbedrift.

Anmeldelser efter § 38 skal indeholde alle oplysninger til brug for kommunalbestyrelsens vurdering af, om betingelserne i § 37, stk. 1 og 2, samt § 36, stk. 1, nr. 3 og 4, er opfyldt. Herunder bygningens alder og oplysninger om bygningens ejerforhold. Desuden skal der gives en beskrivelse af den virksomhed/det byggeri, der ønskes etableret.

I bilag 1 (Oversigt over undtagelser fra landzonekravet) fremgår, hvilke forhold der er omfattet af kravet om forudgående anmeldelse.

Frist

Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter planlovens § 37, stk. 1 og 2 og § 36, stk. 1, nr. 3 og 4, er opfyldt. Er betingelserne ikke opfyldt, skal kommunalbestyrelsen gøre indsigelse inden 2 uger fra den dag, hvor anmeldelsen er modtaget. For byggeri, der er nævnt i § 36, stk. 1, nr. 4, er fristen dog 45 dage.

Gør kommunalbestyrelsen ikke indsigelse inden for fristen, kan bygningerne tages i brug/opføres under forudsætning af, at andre nødvendige tilladelser/dispensationer efter anden lovgivning er indhentet.

I tilfælde af at anmeldelsen ikke indeholder de fornødne oplysninger, skal kommunalbestyrelsen ligeledes reagere inden 2 uger/45 dage. Når de nødvendige oplysninger herefter er modtaget, har kommunalbestyrelsen igen 2 uger/45 dage til at vurdere sagen.

Hvis kommunalbestyrelsen ikke kan vurdere, om byggeriet er erhvervsmæssigt nødvendigt efter § 36, stk. 1, nr. 3 eller nr. 4, for den pågældende ejendom (eller eventuelt for landbrugsbedriften for så vidt angår § 36, stk. 1, nr. 3), skal kommunalbestyrelsen inden 2 uger/45 dage meddele, at kommunalbestyrelsen har rettet henvendelse til Landbrugsstyrelsen herom. Når kommunalbestyrelsen modtager svar, har kommunalbestyrelsen 2 uger/45 dage til at gøre indsigelse.

Inden for 2-ugers/45-dages fristen må ibrugtagen/opførelse ikke ske, medmindre kommunalbestyrelsen skriftligt har meddelt anmelderen, at betingelserne er opfyldt.

Hvis betingelserne ikke er opfyldt, kan ibrugtagen/opførelse ikke ske, før forholdet er bragt i overensstemmelse hermed, eller der er opnået sædvanlig landzonetilladelse efter § 35, stk. 1.

Selv om kommunalbestyrelsen finder, at det anmeldte er i overensstemmelse med bestemmelserne i § 37, stk. 1 eller 2 eller efter § 36, stk. 1, nr. 3 eller 4, bør kommunalbestyrelsen inden udløbet af fristen gøre anmelderen opmærksom på de relevante bestemmelser i anden lovgivning, der eventuelt kan hindre virksomhedens etablering.

Efter udløbet af fristen påhviler det fortsat kommunalbestyrelsen at påse ulovlige forhold i henhold til bestemmelserne, jf. § 51, stk. 1.

Anden lovgivning

Kommunalbestyrelsen skal ved anmeldelse efter planlovens § 38 ikke alene påse, at betingelserne i de omfattede bestemmelse er opfyldt, men også i videre omfang undersøge, om der er hindringer for den anmeldte virksomhed. I relevant omfang orienterer kommunalbestyrelsen anmelderen om, at en tilladelse efter f.eks. vejlovgivningen er en forudsætning for, at det anmeldte projekt kan gennemføres.

Udover planloven, byggeloven og miljølovgivningen bør kommunalbestyrelsen navnlig være opmærksom på, om forholdet kræver tilladelse/dispensation efter vejlovgivningen, naturbeskyttelsesloven, bygningsfredningsloven, museumsloven og arbejdsmiljøloven.

Der henvises til afsnit 4.1.

Lokalplan

Hvis der er en lokalplan for området, skal kommunalbestyrelsen som planmyndighed påse, om det anmeldte er i overensstemmelse hermed, eller om dispensation er påkrævet.

Oplag

Det anbefales, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med behandlingen af anmeldelser vedrørende § 37, stk. 1 eller 2, beder anmelderen om at overveje spørgsmålet om oplag. Derved kan spørgsmålet afklares allerede inden etablering af virksomheden.

Ændret anvendelse

Ændret anvendelse af bygninger efter § 37, stk. 1 eller 2, der er taget i brug efter § 38-anmeldelse eller anmeldelse efter den tidligere § 8 a i by- og landzonenloven, kræver fornyet § 38-anmeldelse, da kommunalbestyrelsen skal have mulighed for at vurdere, om den nye anvendelse opfylder betingelserne i § 37, stk. 1 eller 2.

§ 14-forbud

Efter planlovens § 14 kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold (som f.eks. bygge- og anlægsprojekter), som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Offentliggøres et forslag til lokalplan ikke inden et år, bortfalder forbuddet.

Kommunalbestyrelsen har dermed beføjelse til at tillægge en fremtidig lokalplan forudgående retsvirkning med henblik på eksempelvis at stoppe et uønsket projekt, uanset om det er i overensstemmelse med planlægningen, eller der er tale om et forhold, som ikke kræver landzonetilladelse.

Der kan ikke nedlægges et § 14-forbud mod forhold, der allerede er lovligt etableret, men kommunalbestyrelsen vil kunne anvende beføjelsen til eksempelvis at forhindre en udvidelse af en eksisterende lovlig virksomhed, bolig mv.

Bestemmelserne i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 og 4 og § 37, stk. 1 og 2, indskrænker ikke kommunalbestyrelsens mulighed for at nedlægge et forbud efter § 14 med henblik på at udarbejde en lokalplan. Opmærksomheden henledes dog på, at der uden for landsbyer er begrænsninger i kommunalbestyrelsens mulighed for at lokalplanlægge for arealer, der fastlægges til jordbrugsmæssig anvendelse, jf. § 15, stk. 5.

Senere udvidelse

En virksomhed, der én gang er etableret efter planlovens § 37, stk. 1 eller 2, kan være vanskelig at flytte.

Hvis kommunalbestyrelsen accepterer en virksomheds etablering efter § 37, stk. 1 eller 2, er det vigtigt at informere anmelder om, at senere udvidelse af en bygning vil kræve landzonetilladelse, medmindre udvidelsen er uvæsentlig eller kan ske efter § 36, stk. 1, nr. 15, 16 eller 20. Virksomhedsejeren bør oplyses om, at der i landzone som udgangspunkt ikke er mulighed for at opnå tilladelse til større udvidelser, allerede inden den pågældende virksomhed etableres. Der henvises til kapitel 2 og kapitel 3.8.

1.6 Indberetning til Plandataregisteret - § 54 b, stk. 4

Planlovens § 54 b, stk.4

Stk. 4. Erhvervsministeren fastsætter regler for kommunalbestyrelsens registrering og offentliggørelse i registeret af planforslag, endeligt vedtagne planer og strategier for kommuneplanlægningen efter denne lov, herunder regler for, hvilke oplysninger, der skal registreres, samt regler om tekniske krav. Ministeren kan fastsætte regler om, at kommunalbestyrelsen skal registrere beslutninger og afgørelser m.v. efter denne lov i registeret, og fastsætte regler for fremgangsmåden, herunder regler for, hvilke oplysninger der skal registreres, samt regler om tekniske krav m.v.

I medfør af planlovens § 54 b, stk. 4, skal landzonetilladelser pr. 1. januar 2018 registreres i Plandata.dk. Se mere herom i afsnit 4.2.4.

Kapitel 2 Rammer for administration af landzonesager

I dette kapitel gennemgås de hensyn, der normalt skal indgå i kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 35.

2.1 Konkret vurdering

Hvis et forhold er omfattet af kravet om landzonetilladelse i planlovens § 35, stk. 1, træffer kommunalbestyrelsen afgørelse om, hvorvidt der kan meddeles landzonetilladelse.

Reglerne om landzonetilladelser er generelle, og der er i planlovens bestemmelser ikke eksakte regler for, hvornår kommunalbestyrelsen kan eller skal give landzonetilladelse. Efter § 35, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen således foretage en konkret vurdering af, om der kan meddeles landzonetilladelse i det enkelte tilfælde.

Overordnet skal kommunalbestyrelsen ved landzoneadministrationen virke for gennemførelsen af kommuneplanen, jf. § 12, og intentionerne i den samlede fysiske planlægning.

Herudover skal administrationen ske inden for rammerne af planlovens formål, jf. planlovens § 1, om, at loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand. Administrationen skal endvidere ske inden for rammerne af de hensyn, der ligger bag landzonebestemmelserne. Endelig sætter planlovens bestemmelser om lokalplanpligt også rammer for, hvad der kan gives tilladelse til (se afsnit 1.2.4).

Kommunalbestyrelsen har med kravet om landzonetilladelse lejlighed til i hvert enkelt tilfælde at vurdere det ansøgte, dels i relation til de stedlige forhold, dels i relation til de forskellige samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, som kommunerne inddrager i planlægningen.

2.2 Overordnede hensyn

Ved den enkelte ansøgning om landzonetilladelse skal kommunalbestyrelsen foretage en konkret vurdering og afvejning med udgangspunkt i planlovens formål og hensynene bag planlovens landzonebestemmelser. Den konkrete vurdering kan eksempelvis omfatte en række overordnede hensyn, herunder hensyn til jordbrugsinteresser, natur- og landskabelige hensyn, vækst og udvikling mv. De enkelte hensyn vil indgå med forskellig vægt i kommunernes vurdering afhængigt af den konkrete landzoneansøgning og de stedlige forhold.

2.2.1 Planlægningsmæssige hensyn

Planlovens zoneinddeling tager afsæt i en betragtning om, at areal ofte vil være en begrænset ressource, og der derfor er mange hensyn og interesser, der skal varetages i planlægningen og reguleringen af det åbne land. Planlovens regler for administrationen af landzonen har således til formål at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af arealressourcerne i en afvejning af de forskellige interesser i det åbne land.

Kommunernes administration af landzonebestemmelserne skal understøtte kommunens sammenhængende fysiske planlægning og overvejelser om kommunernes udvikling. Generelt følger det af landzonebestemmelserne, at byudvikling sker i tilknytning til eksisterende byområder, og at det åbne land som udgangspunkt skal friholdes for spredt bebyggelse og forbeholdes bebyggelse, som er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, samt at bebyggelse i landzone, der ikke er relateret til driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, skal ske i tilknytning til eksisterende landsbyer eller ved udnyttelse af de muligheder, som loven giver for at tage eksisterende overflødiggjorte bygninger i brug.

De generelle landzonebestemmelser skal ses i lyset af et ønske om ikke at sætte u hensigtsmæssige begrænsninger for de fremtidige udviklingsmuligheder for landbrug, skovbrug og fiskeri og svække erhvervenes investeringssikkerhed. Endvidere afspejler reglerne det hensyn, at spredt bebyggelse kan medføre behov for nye samfundsmæssige investeringer, da udgifter til eksempelvis vandforsyning, kloaksystem, renovation, elnet, veje, hjemmepleje, skolebus og andre offentlig infrastruktur og servicefunktioner afhænger af bl.a. bosætningsmønster og erhvervslokalisering.

I vurderingen af en ansøgning om landzonetilladelse til boliger, institutioner og erhvervsvirksomheder m.v. skal det således indgå i kommunernes overvejelser, om placeringen er hensigtsmæssig i forhold til offentlig infrastruktur og servicefunktioner i nærområdet. Kommunalbestyrelsen kan dog ikke meddele afslag på en ansøgning alene på grund af manglende adgang til offentlig infrastruktur og servicefunktioner, men forholdet kan indgå i sammenhæng med de øvrige forhold.

I tvivlstilfælde kan der indhentes en udtalelse fra vejmyndigheden, hvis denne er en anden end kommunen. Det kan også indgå, i hvilket omfang det ansøgte genererer mere trafik med heraf afledte miljømæssige konsekvenser.

Planlovens zoneopdeling har således til formål at sikre et klart og langsigtet grundlag for den fysiske udvikling, både af hensyn til offentlige og private investeringer. Hertil kommer hensynet til befolkningens rekreative interesser og landskabelige værdier samt en hensigtsmæssig udnyttelse af råstofressourcerne, jf. nedenfor.

Hensyn til kommune og lokalplanlægningen

Kommunernes landzoneadministration skal understøtte den fysiske planlægning. Kommunalbestyrelsen kan derfor tillægge planlægningen en afgørende betydning for vurderingen af en konkret sag under forudsætning af, at der er tale om kommune- eller lokalplanlægning.

Selv om de planlægningsmæssige hensyn spiller en væsentlig rolle, kan der imidlertid ikke af planloven udledes en pligt for kommunalbestyrelsen til ubetinget at lægge planlægningen til grund for afgørelser efter landzonebestemmelserne. Baggrunden for dette er, at det vil stride mod forpligtelsen til at foretage en konkret vurdering af den enkelte ansøgning,

Ved ansøgning om bebyggelse m.v. skal der endvidere lægges vægt på hensynet til de trafikale forhold. Det bør således indgå i vurderingen, om der er forsvarlige adgangsforhold, og om det ansøgte vil kunne hindre en fortsat hensigtsmæssig afvikling af trafikken.

Da de planlægningsmæssige hensyn er tillagt afgørende betydning i landzoneadministrationen, stiller det store krav til begrundelsen for afgørelsen.

Samfundsmæssige hensyn af anden karakter end de nævnte planlægningsmæssige hensyn kan tillige inddrages i kommunalbestyrelsens vurdering. Der er tale om almene samfundsmæssige formål, som f.eks. tilladelse til indretning af institutioner for stofmisbrugere, produktionsskoler med tilknytning til landbrugsdrift m.v.

Andre planlægningsmæssige hensyn som landsplandirektiver, herunder Fingerplanen, mv.

Kommunernes administration af landzonebestemmelserne skal ske under hensyntagen til evt. landsplandirektiver for det pågældende område. Det kan f.eks. være landsplandirektiv for naturgasnettet, hvor der er restriktioner på muligheden for bebyggelse og anvendelse inden for et afgrænset område omkring gasledningerne²⁵. Det gælder også for landsplandirektivet for hovedstadsområdets planlægning (Fingerplanen), som bl.a. fastlægger regler for bebyggelse og anvendelse i transportkorridorer og grønne kiler i hovedstadsområdet.

Der skal ligeledes tages hensyn til planlagte infrastrukturanlæg, eksempelvis i henhold til vejloven eller særskilte anlægs- eller projekteringslove. Det kan således ikke udelukkes, at der vil kunne opstå situationer, hvor der ikke med rimelighed vil kunne opnås tilladelse på vilkår efter vejloven.

2.2.2 Hensyn til jordbrugserhvervene

Et af formålene med landzonebestemmelserne er at sikre hensyn til jordbrugserhvervet, så de bedst egnede jorde forbeholdes jordbrugsdriften, og der skal i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsejendommens struktur- og arronderingsforhold samt til de foretagne bygnings- og kulturtekniske investeringer i jordbruget²⁶.

I vurderingen af ansøgninger om landzonetilladelse bør der tages hensyn til, at forbruget af landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål ikke bliver større end nødvendigt.

Kommunalbestyrelsen skal samtidig sikre en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse m.v., så miljøkonflikter så vidt muligt undgås, herunder også i forhold til evt. fremtidige udvidelser for landbruget. Ny bebyggelse i det åbne land og de deraf følgende potentielle miljøkonflikter med eksisterende landbrug mv. kan sætte begrænsninger for de fremtidige udviklingsmuligheder i jordbruget og dermed svække erhvervets investeringssikkerhed i landbrugene. Det samme gælder for udstykning af eksisterende boliger på landbrugsejendomme, idet det vil medføre mulighed for klage over lugt- og støjgener fra landbrugsdriften, såfremt boligen ikke længere ligger på landbrugsejendommen.

2.2.3 Hensyn til vækst og udvikling i hele landet

Et af formålene med planloven er at sikre vækst og udvikling i hele landet. Dette hensyn indgår bl.a. i landzonebestemmelserne ved at give jordbrugserhvervet gode vækst- og udviklingsmuligheder, jf. afsnit 2.2.2.3. Udstykning og byggeri i forbindelse med jordbrugserhvervet kræver som udgangspunkt ikke landzonetilladelse.

²⁵ Iflg. Energinet er den geografiske visning af planlægningsbælterne i landsplandirektiv for olie- og gasrør ikke ajourført. Den er ikke alle steder i overensstemmelse med den endelige placering af anlæggene. Der henvises derfor til registrering af tekniske anlæg i PlansystemDK.

²⁶ Jf. cirkulære om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser i region-, kommune- og lokalplanlægningen m.v. § 1.

Herudover indgår hensynet til vækst og udvikling i forbindelse med borgeres og virksomheders umiddelbare rettigheder i forhold til planloven, som kan gennemføres uden landzonetilladelse, jf. afsnit. 1.3 og 1.4.

Den nye planlov forbedrer endvidere mulighederne for udvidelser og ombygninger af eksisterende virksomheder i det åbne land. Således kan hensynet om vækst og udvikling i hele landet indgå i kommunalbestyrelsens konkrete vurdering af ansøgninger om landzonetilladelse, som vedrører boliger og erhverv i landdistrikterne.

Kommunerne kan i landsbyer tillægge hensynet til vækst og udvikling betydelig vægt, hvorimod hensynet ikke kan begrunde eksempelvis nyopførelse af byggeri til bolig- og erhvervsformål i det åbne land.

Der er med den moderniserede planlov gennemført en række konkrete lempelser af landzonebestemmelserne med det formål at fremme vækst og udvikling i landdistrikterne. Det kommer til udtryk i:

- forhold, der kan etableres uden landzonetilladelse (umiddelbare rettigheder for borgere og virksomheder i forhold til planloven), herunder:
 - tidssvarende vilkår for landbruget (lempelser for bygninger på landbrugsbedrifter)
 - øgede muligheder for at etablere og udvide virksomheder etableret i overflødiggjorte bygninger
 - lempelser med henblik på at gøre det mere attraktivt at bo i landzone (f.eks. udvidelse af boliger)
- kommunernes mulighed for lempeligere administration af landzonebestemmelser i landsbyer
- konkrete bestemmelser om, hvad der kan tillades (f.eks. visse vognmandsvirksomheder)
- visse eksisterende virksomheder, som kan udvide (f.eks. virksomheder med besøgsturisme mv.).

Hensynet om vækst og udvikling i hele landet har desuden udmøntet sig konkret ved muligheden for at udpege omdannelseslandsbyer, hvor kommunalbestyrelsen kan tillægge dette hensyn særlig vægt.

Udpegning af udviklingsområder medfører, at der inden for disse områder gælder samme forhold vedrørende landzoneadministrationen som i landzonen uden for kystnærhedszonen. Det er således inden for udviklingsområderne ikke et krav, at det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale interesser i kystnærhedszonen. Dette kan navnlig få betydning i forhold til muligheden for udvikling af landsbyer i de udpegede udviklingsområder.

2.2.4 Landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige og rekreative hensyn

Hensynet bag landzonebestemmelserne om at undgå spredt bebyggelse har også til formål at værne om landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, jf. planlovens § 1.

Kommunalbestyrelsen skal ved den enkelte ansøgning navnlig påse, at der ikke meddeles tilladelser, der er i strid med hensynet til landskab, naturbeskyttelse samt hensynet til de rekreative interesser. Disse hensyn kan være udtrykt i kommuneplanlægningen, fremgå af landsplandirektiver eller anden lovgivning. Kommunalbestyrelsen skal eksempelvis være opmærksom på områder, som er

beskyttet efter naturbeskyttelsesloven, herunder beskyttede naturtyper, bygge- og beskyttelseslinjer samt på forbuddet mod friluftsklamer i det åbne land, og museumsloven (sten- og jorddiger).

Hensynet til det landskabelige udsyn fra veje og stier, som udsyn til åbne landskabsområder, landsbykirker og fortidsminder m.v., varetages i forbindelse med landzonetilladelser til byggeri og anlæg. Hensynet til landskabet omfatter også landskabelige helheder og kulturmiljøer med væsentlige beskyttelsesinteresser.

Med ændringen af naturbeskyttelsesloven i 2013 (lov nr. 1630 af 26. december 2013) blev bestemmelserne om skovbyggelinje ændret således, at der for områder i landzone ikke længere skal træffes afgørelse efter både planlovens landzonebestemmelser og skovbyggelinjebestemmelser. Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinjebestemmelser vedrører fastholdelse af skovenes værdi som landskabsselement og opretholdelse af skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr. De hensyn, der ligger bag naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skovbyggelinje, skal fremover varetages gennem landzoneadministrationen.

[Naturbeskyttelseslovens § 17 om forbud mod bebyggelse inden for skovbyggelinjen indeholder en del af de samme undtagelser fra krav om tilladelse som planlovens landzoneregler. Med ændringen af planlovens landzoneregler i 2017, hvor der er sket lempelse af rækken af undtagelser i § 36, blev naturbeskyttelsesloven ikke tilsvarende ændret. Dette forventes ændret med L 81 på to punkter, dels udvidelse af helårshuse op til et bruttoetageareal på 500 m² og dels udvidelse af virksomheder indrettet i en overflødig bygning, som dermed også fritages fra krav om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.]

Fredede områder

Kommunalbestyrelsen må ikke meddele landzonetilladelser inden for områder, som er fredede i henhold til kapitel 6 i naturbeskyttelsesloven, hvis en sådan tilladelse er i strid med fredningens formål. Tilladelser bør i øvrigt ikke meddeles, før der foreligger dispensation eller tilladelse fra fredningsnævnet. Kommunalbestyrelsen bør desuden være opmærksom på, at anlæg og ændret anvendelse af arealer inden for fredede områder kan have uheldige konsekvenser for de interesser, som ønskes beskyttet med fredningerne.

Internationale naturbeskyttelsesområder

De internationale beskyttelsesområder omfatter EU's fuglebeskyttelsesområder, habitatområder og Ramsarområder (Natura 2000-områder). Disse områder er udpeget særligt af hensyn til arter og naturtyper, som er truede, sjældne eller karakteristiske i EU. Når et område er udpeget, som Natura 2000-område, indebærer det, at der i området skal sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de forskellige naturtyper og arter, som området er udpeget for. Myndighederne skal i deres administration sikre, at der ikke gennemføres planer, projekter eller lignende, der kan skade de arter og naturtyper, som områderne er udpeget for at beskytte. Områderne skal derfor tillægges betydelig vægt i landzoneadministrationen²⁷.

Hensynet til beskyttelsen af Natura 2000-områder indgår i reglerne om administration af planloven i planhabitatbekendtgørelsen.

²⁷ Se endvidere Vejledning om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. Miljøministeriet, Naturstyrelsen, 2011.

Det fremgår af § 5, nr. 2, i denne bekendtgørelse, at der, før der meddeles landzonetilladelse, skal foretages en vurdering af, om det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Dette gælder dog ikke projekter, som er direkte forbundet med eller nødvendige for Natura 2000-områdets forvaltning.

Hvis kommunalbestyrelsen vurderer, at det ansøgte kan påvirke Natura 2000-områder væsentligt, skal der foretages en nærmere konsekvensvurdering af projektets virkninger på Natura 2000-området under hensyn til bevaringsmålene for det pågældende område (jf. bekendtgørelsens § 4, stk. 2). Hvis vurderingen viser, at det ikke kan udelukkes, at det ansøgte kan skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, kan der ikke meddeles landzonetilladelse til det ansøgte. Der er en yderst begrænset mulighed for at fravige dette, jf. bekendtgørelsens § 6. Kommunalbestyrelsens vurdering skal fremgå af landzonetilladelsen, jf. § 4, stk. 3.

Herudover fremgår det af bekendtgørelsens § 7, stk. 1, at der ikke kan meddeles landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter eller bestemte plantearter, der er opført på habitatdirektivets bilag IV (de såkaldte bilag IV-arter). Der skal således foretages en vurdering af, om det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, således at den økologiske funktionalitet for arternes lokale bestande ikke kan opretholdes, og denne vurdering skal fremgå af landzonetilladelsen (jf. § 7 stk. 3. Bestemmelsen kan i særlige tilfælde fraviges efter bekendtgørelsens § 8, stk. 1, der i overensstemmelse med habitatdirektivets bestemmelser fortolkes restriktivt.

2.2.5 Miljømæssige hensyn

Hensynet til miljøet skal indgå i landzoneadministrationen med henblik på at forebygge forurening af luft, vand og jord samt støjulemper, jf. planlovens § 1. Hensigten hermed er at skabe investeringssikkerhed for erhvervslivet og gøre det attraktivt at bosætte sig i landdistrikterne.

De miljømæssige hensyn kan være udtrykt i kommuneplanlægningen eller fremgå af anden lovgivning, herunder miljøbeskyttelseslovgivningens støjgrænser og afstandskrav for lokalisering af erhvervsmæssige anlæg samt hensyn til grundvandsinteresser²⁸.

Kommunerne skal bl.a. tage hensyn til placering af støjfølsom anvendelse inden for støjkonsekvenszoner langs eksisterende trafikerede veje og planlagte større veje.

Ved ansøgning om tilladelse til bebyggelse m.v. i landzone skal der bl.a. tages hensyn til, om der kan tilvejebringes forsvarlige kloakforhold. Som hovedregel tilgodeses de samfundsøkonomiske og miljømæssige hensyn dog bedst, hvis ny bebyggelse opføres med mulighed for tilslutning til allerede kloakerede områder.

Der skal ligeledes tages hensyn til forureningsfølsomme områder, herunder vandløb.

²⁸ Se bek. nr. 1697 af 21. december 2016 om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse, med tilhørende vejledning nr. 9320 af 31. marts 2017.

2.2.6 Kulturhistoriske hensyn

Landzoneadministrationen har til formål at skabe og bevare værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber, jf. planlovens § 1. Kommunalbestyrelsen skal således i administrationen af det åbne land beskytte værdifulde kulturelementer og kulturhistoriske helheder i landskabet.

Der kan være tale om at sikre bevaringsværdige bebyggelser, kulturhistoriske spor og sammenhænge i landskabet, kirkeomgivelser, værdifulde kystmiljøer m.v. Hensynet til bevaringsværdige kulturmiljøer kan i den konkrete vurdering opveje de generelle planlægningsmæssige hensyn, f.eks. kan der være tale om bebyggelser som ”fortæller en historie”.

Museumslovens § 24 indeholder krav om underretning af vedkommende kulturhistoriske museum i forbindelse med meddelelse af byggetilladelse, anmeldelser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil medføre en afgørende ændring i brug eller funktion af bygninger eller andre kulturlevn.

2.2.7 Hensyn til sikring af lavbundsarealer

Som led i gennemførelsen af Vandmiljøplan II er der udpeget lavbundsarealer, der er potentielt egnede som vådområder²⁹. Udpegningen er sket ud fra en samlet afvejning af areal- og miljøinteresser og de rekreative hensyn i det åbne land. Udpegningerne skal fremgå af kommuneplanerne, jf. § 11a, stk. 1, nr. 13.

Inden for de udpegede lavbundsarealer må der ikke meddeles landzonetilladelse til byggeri og anlæg m.v., som kan forhindre, at områderne genoprettes som vådområder med genskabelse af det naturlige vandstands niveau³⁰.

2.2.8 Hensyn til at undgå oversvømmelse

Kystdirektoratet udpeger risikoområder, hvor der er en potentiel væsentlig oversvømmelsesrisiko, og hvor en væsentlig oversvømmelse må anses som sandsynlig, jf. bekendtgørelse om vurdering og risikostyring for oversvømmelser fra havet, fjorde eller andre dele af søterritoriet.

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for friholdelse af arealer for ny bebyggelse eller etablering af foranstaltninger til sikring mod oversvømmelse, når arealerne er i væsentlig risiko for oversvømmelse, jf. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 18.

Kommunalbestyrelsen skal endvidere påse, at der ikke gives landzonetilladelse til bebyggelse i kystnære områder, hvor der kan være risiko for oversvømmelse eller for, at bebyggelsen nedbrydes af havet. Ansøgninger om bebyggelse i sådanne områder bør forelægges Kystdirektoratet til udtalelse.

[Såfremt L 86 vedtages som fremsat skal ovenstående tekst ændres. Iflg. lovforslaget bliver reglerne fremover således:

²⁹ Jf. cirkulære om regionplanlægning og landzoneadministration for lavbundsarealer, der er potentielt egnede som vådområder.

³⁰ Se endvidere vejledning om regionplanlægning og landzoneadministration for lavbundsarealer, der er potentielt egnede som vådområder.

Efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 18, skal kommunalbestyrelsen i kommuneplanen udpege områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 18, § 15, stk. 2, nr. 18 og § 15, stk. 10, skal kommunalbestyrelserne i kommuneplanen og lokalplanen sikre, at der optages retningslinjer og bestemmelser om afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse eller erosion ved planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. i de udpegede områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Efter planlovens § 11 e, stk. 1, nr. 14, skal kommuneplanen redegøre for sammenhængen med kommuneplanlægningen i andre kommuner for så vidt angår afværgeforanstaltningerne mod oversvømmelse eller erosion.]

2.2.9 Hensyn til udnyttelsen af råstofressourcerne

Udnyttelse af råstofressourcerne er et samfundsøkonomisk hensyn, som landzoneadministrationen skal varetage. Regionerne udpeger råstofinteresseområder. Inden for disse områder bør der ikke tillades aktiviteter eller ændringer af den hidtidige arealanvendelse, som kan forhindre eller vanskeliggøre en fremtidig indvinding.

2.2.10 Hensyn til forsvarsinteresser

I landzoneadministrationen skal indgå hensynet til, at Danmark kan opretholde et forsvar, et beredskab og et hjemmeforsvar, og at operations-, trænings- og uddannelsesaktiviteter og -muligheder i den forbindelse fastholdes og sikres i landzoneadministrationen.

I forbindelse med behandling af ansøgninger om landzonetilladelse skal kommunerne derfor inddrage hensynet til sikring af forsvarets anlæg. Det gælder for områder i nærhed af øvelsespladser, skyde- og øvelsesterræner, skydebaner, radarstationer og master, flyvestationer, flådestationer, kaserter, depoter og tankanlæg samt beskyttelseszoner om forsvarets depotfaciliteter og rørledninger.

Kommunerne skal i den forbindelse sikre, at der ikke tillades støjfølsom anvendelse inden for støjkonsekvenszoner omkring forsvarets skydebaner, øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner, at der ikke tillades byggeri i højden, opførelse af husstandsvindmøller og master, der kan forringe og forstyrre forsvarets kommunikations- og navigationsanlæg samt radarer.

Ved ansøgning om tilladelse til anlæg (søer mv.), der kan tiltrække fugle nær flyvestationer (afstand 13 km) og øvelsesområder (afstand 5 km), skal kommunen inddrage hensynet til at mindske risikoen for kollisioner mellem fugle og fly. Kommunerne skal endvidere inddrage hensynet til sikkerhedsafstande til militære depoter.

Kommunerne bør være opmærksomme på at inddrage Forsvarsministeriet ved behandling af sager omfattet af ovenstående forhold.

2.2.11 Placering af virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Der er visse typer virksomheder, der typisk hører hjemme i det åbne land som maskinstationer og foderstofvirksomheder, og hvor der vil være færdsel med landbrugsmaskiner til og fra virksomheden.

Det gælder derimod som udgangspunkt ikke andre erhverv, der har tilknytning til jordbrugserhvervet, som f.eks. maskinfabrikker, mejerier og slagterier og entreprenørvirksomheder. Disse virksomheder må som altovervejende hovedregel henvises til udlagte erhvervsområder i byzone.

Herudover er der virksomheder, som på grund af risiko for omgivelserne ikke kan placeres i et erhvervsområde. Det gælder f.eks. fyrværkerilagre.

Etablering af de nævnte virksomheder vil dog ofte være omfattet af lokalplanpligten.

2.2.12 Energihensyn

Ved ansøgning om landzonetilladelse til boliger, institutioner m.v. skal kommunen tage hensyn til områder, der i kommuneplanen er udlagt til energianlæg (vindmølleområder, biogasanlæg transmissionsanlæg m.v.) med henblik på, at der ikke kommer miljøkonflikter i forhold til disse anlæg.

Der henvises endvidere til Vejledning om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller.

2.2.13 Hensynet til at undgå præcedensvirkning

Den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning indebærer, at lige forhold skal behandles ens. Det er derfor et væsentligt at iagttage, at enkeltstående landzonetilladelser kan skabe præcedens for senere lignende tilfælde.

2.2.14 Individuelle sociale og menneskelige hensyn

Mere individuelle hensyn til ansøgeren kan omfatte forskellige aspekter. Hensynet kan for det første omfatte beskyttelsen af berettigede forventninger.

Derudover kan individuelle sociale eller menneskelige hensyn tillægges vægt. Der kan f.eks. være tale om hensyn af familie-, alders- eller helbredsmæssig karakter.

2.2.15 Nabohensyn

Hensynet til naboer kan indgå i kommunalbestyrelsens vurdering efter planlovens § 35.

Kapitel 3 Særlige emneområder

3.1. Boliger

3.1.1. Opførelse af nye boliger

Opførelse af nye boliger i landzonen kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Som udgangspunkt bør der kun meddeles landzonetilladelse til opførelse af boliger, når det ansøgte boligbyggeri ikke med rimelighed kan henvises til et område planlagt hertil i byzone. Særligt i områder omkring eksisterende byzoner bør kommunalbestyrelsen være opmærksom på hensynet om klar grænse mellem land og by.

For at styrke udviklingen i landdistrikterne kan kommunalbestyrelsen meddele tilladelse til opførelse af nye boliger i landsbyerne. Tilladelser kan ske i form af enkelttilladelser. I omdannelseslandsbyer har kommunalbestyrelsen mulighed for lempeligere administration af landzonereglerne.

Hensynet til velfungerende landdistrikter varetages gennem kommuneplanlægningen, og retningslinjer for udviklingen på landet bør ligge til grund for kommunernes landzoneadministration. Udviklingen understøttes bedst ved at styrke byerne på landet og ikke ved at fremme yderligere spredt helårsbosætning i det åbne land. Det gælder derfor generelt, at boliger ikke bør tillades opført i det åbne land som enligt beliggende enfamiliehus. Opførelse af nye boliger i landzone kan derimod som udgangspunkt tillades opført inden for afgrænsede landsbyer og omdannelseslandsbyer eller inden for områder, der er lokalplanlagt til beboelse i landzone. Specielt bør bosætningen understøttes i de landsbyer, hvor der i forvejen er et vist serviceniveau og udviklingspotentiale.

Ved kommunalbestyrelsens konkrete vurdering af en ansøgning om en ny bolig i landzone, bør der på denne baggrund tages hensyn til, om beboerne kan sikres en rimelig adgang til offentlig og privat service (skoler og dagligvarebutikker m.v.). Desuden bør der tages hensyn til, om der kan tilvejebringes forsvarlige kloakforhold og trafikale adgangsforhold, samt om beboerne kan sikres mod forureningsulemper, herunder utilfredsstillende støjforhold, lugtgener o. lign. Forventninger om at forholdene kan bringes i orden ad åre er ikke tilstrækkeligt.

Ved behandling af ansøgninger vedrørende opførelse af nye boliger i landsbyer indgår dels ønsket om at styrke vækst- og udviklingsmulighederne, dels bevaringshensyn som ofte findes både med hensyn til bygninger, haver, vejforløb, grønne arealer, tofter o.lign. Ny bebyggelse bør opføres med en udformning, der respekterer omgivelserne og byggestilen i området. Eksempelvis kan "huller" i husrækken være værdifulde kulturelementer – f.eks. gamle tofter – som ikke blot bebygges under henvisning til, at der sker huludfyldning.

Ved ansøgninger om nye boliger i landsbyer bør der ikke lægges vægt på, om ansøgeren har et familiemæssigt tilknytningsforhold til området. Derimod kan et erhvervmæssigt tilknytningsforhold være et væsentligt kriterium, der berettiger til landzonetilladelse til en bolig, idet tilladelsen kan være med til, at eksempelvis en erhvervsvirksomhed fastholdes i landsbyen og dermed, at hensynet til vækst- og udviklingsmuligheder og opretholdelse af et vist serviceniveau prioriteres.

Endvidere må den nye bolig kunne indpasses på en hensigtsmæssig måde i de eksisterende bebyggelses- og vejforhold, uden at støjbelastede arealer inddrages.

Kommunalbestyrelsen bør ved ansøgning om tilladelse til opførelse af en ny bolig lade indgå i vurderingen, at et helårshus kan udvides til op til 500 m² uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10.

Hændelige begivenheder

Der kræves landzonetilladelse til nyopførelse eller omfattende istandsættelse efter hændelige begivenheder som f.eks. brand, hærværk eller stormskader.

Der bør normalt meddeles tilladelse til genopførelse af nedbrændt bebyggelse eller bebyggelse, der er ødelagt på grund af storm eller hærværk, hvis der inden rimelig tid og svarende til bestemmelsen i § 56, stk. 4 (ca. 3 år) søges om landzonetilladelse hertil. Der bør dog ikke meddeles tilladelse, hvis ganske særlige omstændigheder klart taler imod. Dette gælder f.eks. i tilfælde, hvor den nedbrændte eller ødelagte bebyggelse ikke var lovligt opført, eller hvor bebyggelsen under alle omstændigheder ville have haft en begrænset levetid under hensyn til dens alder og vedligeholdelsesstand.

Der meddeles normalt tilladelse til en bygning med nogenlunde samme udformning, beliggenhed, størrelse og anvendelse som den nedbrændte eller ødelagte. Kommunalbestyrelsen bør dog - som ved opførelse af andre nye boliger - ved ansøgning om tilladelse til genopførelse lade indgå i vurderingen, at et helårshus kan udvides til op til 500 m² uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10.

3.1.2. Opførelse af erhvervsmæssigt nødvendige boliger

Opførelse af boliger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af en landbrugsejendom, en landbrugsbedrift, en skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, kan opføres uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

Ved erhvervsmæssigt nødvendige boliger forstås stuehuse og boliger til bestyrere og medhjælpere. Det er en forudsætning, at det er nødvendigt for ejendommens drift, at bestyreren/medhjælperen bor på ejendommen (f.eks. hvis der er behov for døgnovervågning). Det er i sig selv ikke tilstrækkeligt, at medhjælperen er ansat på ejendommen.

Det er en forudsætning for undtagelsen fra landzonekravet, at den nye bolig opføres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, jf. § 36, stk. 2, jf. afsnit 1.3.2 og nedenfor.

Hvis den eksisterende bolig ikke er nedrevet, før den nye bolig opføres, kræver det kommunens landzonetilladelse til opførelse af et nyt stuehus på en landbrugsejendom. Hvis ejeren ønsker at opføre en ny bolig med en ny placering som erstatning for den eksisterende, kan kommunen meddele tilladelse på vilkår, at den eksisterende bolig nedrives inden en vis frist efter ibrugtagning af den nye bolig.

Landbrugsejendomme

Det er en betingelse for opførelse af en erhvervsmæssig nødvendig bolig på en landbrugsejendom, at ejendommen er omfattet af landbrugsloven (se afsnit 1.3.1 om § 36, stk. 1, nr. 1 og 2).

Efter landbrugslovens § 9, stk. 1, skal en landbrugsejendom holdes forsynet med en passende beboelsesbygning, hvorfra jorden drives af beboerne.

En beboelsesbygning, der skal tjene til boligformål i det omfang, det er nødvendigt til opfyldelse af landbrugslovens bestemmelser, må anses for erhvervsmæssigt nødvendig. Dette gælder også for genopførelse af et nedrevet stuehus med samme placering. Med hensyn til beboelsesbygningens størrelse og karakter afhænger spørgsmålet om den erhvervsmæssige nødvendighed af en konkret vurdering af den påtænkte bolig i forhold til den pågældende ejendoms størrelse, den faktiske driftsform og den mulige erhvervsmæssige udnyttelse af boligen.

Kommunalbestyrelsen bør ved ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig på en landbrugsejendom lade det indgå i vurderingen, at et helårshus kan udvides til 500 m² uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10.

Hvis flere personer i fællesskab erhverver en landbrugsejendom, berettiger det ikke hver enkelt medejer til at opføre en bolig på ejendommen.

Hvis den bolig, der ønskes opført som erhvervsmæssigt nødvendig, ønskes opført uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, kræver det landzonetilladelse, men kun for så vidt angår beliggenhed og udformning, jf. § 36, stk. 2. – Vedr. tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer – se ovenfor og afsnit 1.3.2.

Skovbrugsejendomme

Ved landzoneadministrationen bør der anlægges samme synspunkter både for fredskov og for ikke fredskov. Der skal gøres opmærksom på, at der tillige kræves en tilladelse efter skovloven, og praksis er mere restriktiv end planloven.³¹

I henhold til skovloven, som regulerer fredskovspligtige arealer, anses opførelse af et helårshus for at være nødvendigt for skovdriften, hvis det bebos af en person, der ejer skoven eller har sin hovedbeskæftigelse i skoven. Efter gældende praksis forudsætter det et bevokset areal på 80-100 ha på gode jorder og 200-300 ha på ringere jorder, for at en bolig anses som nødvendig for driften.

Hvis der ønskes opført en medhjælperboliger på ejendomme med fredskovspligt, bør kommunalbestyrelsen indhente en udtalelse fra skovlovsmyndigheden (den lokale enhed i Miljøstyrelsen – se <http://mst.dk/service/om-miljoestyrelsen/organisation/lokale-enheder/>). Skovlovsmyndigheden vil vurdere, om helårshuset er nødvendigt for skovdriften.

På store skovbrugsejendomme kan der som følge af de senere årtiers udvikling være overflødige skovtjenestehuse, som kan være udlejet til personer, der ikke er beskæftiget på skovejendommen. I sådanne tilfælde kan nye beboelseshuse ikke anses for nødvendige. Hvis ønsket om et nyt beboelseshus kan begrundes med nødvendigheden af en bedre boligstandard end den eksisterende, vil der ved en landzonetilladelse kunne stilles vilkår om, at det tidligere hus nedrives eller overgår til skovbrugsmæssig anvendelse som udhus.

Tilknytnings- og anmeldelseskrav

Erhvervsmæssigt nødvendige boliger, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, kræver landzonetilladelse for så vidt angår beliggenhed og udformning, jf. planlovens § 36, stk. 2.

³¹ Der skal søges om dispensation fra skovlovens § 11, stk. 1, jf. § 38, eller ophævelse af fredskovspligten efter skovlovens § 6.

Ved "hidtidige bebyggelsesarealer" forstås primært det område, hvor ejendommens bebyggelse ligger samlet. Hvis ejendommens bebyggelse ikke ligger samlet, skal der ved de hidtidige bebyggelsesarealer forstås de arealer, hvorpå hovedparten af ejendommens driftsbygninger ligger, eller det areal, hvorpå ejendommens stuehus hidtil har ligget. Hvis en ejendom består af mere end et bygningssæt vil begge bygningssæt kunne betragtes som hidtidige bebyggelsesarealer.

Som udgangspunkt skal bygninger ud fra landskabelige hensyn placeres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, således at ejendommens bebyggelses- og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig helhed. Kommunalbestyrelsen skal foretage en konkret vurdering af, om der foreligger en særlig begrundelse for at fravige dette udgangspunkt.

Ved opførelse af erhvervsmæssigt nødvendige beboelsesbygninger omfattet af § 36, stk. 1, nr. 3, kan kommunalbestyrelsen efter § 35, stk. 1, og på baggrund af en konkret vurdering, meddele tilladelse til etablering af den nye bolig i en afstand op til 50 m fra de hidtidige bebyggelsesarealer, som kan være både driftsbygninger og stuehus. I kommunens vurdering skal det indgå, hvorvidt afstanden har en passende proportionalitet i forhold til størrelsen af de eksisterende bygninger og den nye bolig.

Ved opførelse af en erhvervsmæssigt nødvendig beboelsesbygning i en større afstand end 50 m, men stadig i nærheden af de hidtidige bebyggelsesarealer, skal kommunalbestyrelsen lægge særligt vægt på de landskabelige hensyn og sikre, at bebyggelsen samlet set ikke får karakter af spredt bebyggelse. Der må generelt udvises tilbageholdenhed med at tillade opførelse af nye stuehuse uden tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer.

Der kan ikke angives en vejledende afstand for, hvornår en driftsbygning ligger i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, da driftsbygninger er forskelligartede i anvendelse og i deres påvirkning af omgivelserne. Der kan være forhold, som betinger, at driftsbygninger placeres uden tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer. Der kan være tale om driftsmæssige, tekniske og/eller miljømæssige forhold, som gør en placering væk fra de hidtidige bebyggelsesarealer mere hensigtsmæssig eller nødvendig. Det er således op til kommunen at foretage en konkret vurdering. Kravet om tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer omfatter hver enkelt af de driftsbygninger, der indgår i det nye anlæg.

Boliger må kun opføres efter § 36, stk. 1, nr. 3, efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen, jf. § 38, stk. 2. Hvis kommunalbestyrelsen ikke har gjort indsigelse inden 2 uger fra anmeldelsen af byggeri efter undtagelse i nr. 3 og efter 45 dage fra anmeldelsen af byggeri efter undtagelsen i nr. 4 kan byggeriet opføres.

3.1.3. Opførelse af medhjælperbolig o.lign.

En medhjælper- eller aftægtsbolig kan opføres på en landbrugsejendom uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14. Det er dog en betingelse, at landbrugsejendommens areal overstiger 30 ha. Det er endvidere en forudsætning, at boligen etableres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Hvis boligen ønskes opført uden tilknytning hertil, kræver byggeriet en tilladelse til beliggenhed og udformning efter § 36, stk. 2 (se afsnit 1.3.2).

Ansøgning om landzonetilladelse til en beliggenhed uden tilknytning til - men stadig i nærheden af - de hidtidige bebyggelsesarealer skal vurderes med særlig vægt på de landskabelige hensyn og sikring af, at bebyggelsen samlet set ikke får karakter af spredt bebyggelse.

Ejendomme, der er omfattet af klitfredning eller strandbeskyttelse efter naturbeskyttelsesloven, er ikke omfattet af bestemmelsen, jf. § 36, stk. 4.

Hvis der er tale om en landbrugsejendom, hvor arealet ikke overstiger 30 ha, kan der kun opføres en medhjælperbolig o.lign. uden tilladelse, hvis den kan anses som erhvervsmæssigt nødvendig, jf. § 36, stk. 1, nr. 3.

Strukturudviklingen i landbruget har medført, at der er blevet færre, men større landbrugsbedrifter. Derfor kan der være behov for fastboende arbejdskraft til specialiserede og arbejdskrævende driftsformer, som f.eks. døgnovervågning af husdyr. Dette skal tages i betragtning ved vurdering af, om en medhjælperbolig o.lign. er erhvervsmæssigt nødvendig for en landbrugsejendom. Det er imidlertid ikke i sig selv tilstrækkeligt, at en medhjælper er ansat på ejendommen/bedriften, svarende til hvad der gælder ansatte i andre erhverv.

Ved vurdering af en konkret ansøgning må der bl.a. lægges vægt på, om ejendommen også på længere sigt kan danne grundlag for flere personers fulde arbejdsindsats.

Hvis undtagelserne i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 eller 14, ikke finder anvendelse afhænger det af en konkret vurdering, om der bør meddeles tilladelse etablering af en bolig til brug for en medhjælper eller i forbindelse med et generationsskifte.

Det kræver tilladelse at udstykke en eksisterende medhjælperbolig o.lign. Der kan kun i særlige tilfælde meddeles tilladelse til udstykning af boliger opført efter § 36, stk. 1, nr. 14, jf. § 36, stk. 3. Der bør desuden ikke tillades udstykning af en erhvervsmæssigt nødvendig medhjælperbolig, der benyttes som en sådan. Desuden vil en udstykning kunne resultere i miljøkonflikter i forhold til landbrugsejendommen.

Boliger til sæsonarbejdere

Visse landbrug/gartnerier/skovbrug kan i perioder have et stort antal sæsonarbejdere ansat på den pågældende ejendom/bedrift i en kortvarig periode.

Det er ikke erhvervsmæssigt nødvendigt for driften, at disse sæsonarbejdere bor på den pågældende ejendom. De må derfor på linje med andre ansatte som udgangspunkt henvises til boliger i eksisterende bygninger eller eksempelvis nærliggende campingpladser el.lign.

Det er op til kommunalbestyrelsen ud fra planlovens formål at vurdere, om der kan meddeles tilladelse til midlertidig indkvartering af sæsonarbejdere f.eks. i teltlejr eller beboelsespavilloner. Ved afgørelserne vil der endvidere kunne henses til, om det ansøgte vil kunne påføre naboerne urimelige gener. Er der tale om omfattende indkvartering, skal kommunalbestyrelsen vurdere, om projektet er lokalplanpligtigt, dvs. om projektets omfang og karakter vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø.

3.1.4. Etablering af bolig i eksisterende bygning

Udgangspunktet er, at der ikke skal opføres nye boliger i det åbne land. I stedet er det hensigtsmæssigt at udnytte eksisterende værdier i form af tomme beboelsesbygninger i landsbyer eller stuehuse på nedlagte landbrug. Ved at udnytte eksisterende, egnede bygninger kan det åbne land friholdes for ny, spredt bebyggelse. Samtidig sikres det, at bygningerne ikke forfalder, og at områdets kulturmiljø understøttes.

Planlovens § 37, stk. 1 og stk. 2, giver mulighed for, uden landzonetilladelse, at indrette en bolig i en overflødiggjort bygning (se afsnit 1.4). Efter § 37, stk. 4, kan der etableres én bolig i en overflødiggjort bygning efter § 37, stk. 1 eller stk. 2.

Det er en betingelse for anvendelse af § 37, at der ikke forudsættes væsentlige om- og tilbygninger. Ved kommunens vurdering af, om der er tale om en væsentlig om-/tilbygning, der kræver landzonetilladelse, må der som udgangspunkt lægges vægt på, om bygningens ydre fremtræden og karakter stort set bevares, og om de indvendige ombygninger er økonomisk rimelige, set i forhold til bygningens samlede værdi.

3.1.5. Etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger

Efter planlovens § 35, stk. 10, kan kommunalbestyrelsen meddele landzonetilladelse til at indrette flere boligenheder i en eksisterende bygning i landzone. Formålet med bestemmelsen er at understøtte indsatsen for bosætning i landdistrikterne i form af nye boformer som bofællesskaber og kollektiver.

Det er en forudsætning, at den eksisterende bygning er egnet til boligformål, og at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. Der kan f.eks. være tale om en tidligere skole eller mejeri, hvorimod overflødiggjorte landbrugsbygninger som f.eks. stalde og lader vil være vanskeligere at omdanne til boligformål uden væsentlige ombygninger.

Kommunalbestyrelsen skal foretage en vurdering af, om de bygningsændringer, som en boligindretning i en eksisterende bygning er forenelige med eventuelle bevaringsværdier, der ønskes opretholdt ved den pågældende bygning. De lokale kulturmiljøråd³² kan give vejledende udtalelser herom.

Ansøgninger om at opdele eksisterende (større) overflødiggjorte stuehuse på en landbrugsejendom i flere boligenheder bør normalt imødekommes, medmindre planlægningsmæssige eller andre væsentlige interesser taler afgørende imod. Det bør indgå i vurderingen, om der er overvejende sandsynlighed for, at stuehuset ikke senere bliver nødvendigt for at opfylde kravet om bopælspligt efter landbrugsloven³³. Kommunalbestyrelsen kan eventuelt indhente en vejledende udtalelse fra Landbrugsstyrelsen herom.

Boligenheder indrettet på baggrund af en landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, jf. § 35, stk. 10, vil ikke være omfattet af den umiddelbare ret til at udvide boligen til 500 m², jf. § 36, stk. 1, nr. 10. Sådanne boligenheder vil heller ikke kunne overgå til fritidsboliger uden landzonetilladelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 11 (se afsnit 1.3.1).

³² Fodnote 24: Jf. museumslovens § 23a.

³³ Fodnote 23: Jf. § 9, stk. 1, i landbrugsloven.

Kommunalbestyrelsen skal varetage de overordnede hensyn i planlovens landzoneregler ved vurdering og afvejning af, om tilladelse skal meddeles til indretning af flere boligenheder det ansøgte sted (se kapitel 2). Hensynet til offentlig service og infrastruktur skal indgå.

Anden lovgivning, herunder ejerlejlighedslovens og landbrugslovens bestemmelser om, hvornår det er muligt at opdele en ejendom i ejerlejligheder, skal fortsat iagttages.

3.1.6. Udvidelse af boliger

Det kræver ikke landzonetilladelse at til- og ombygge et helårshus i landzone, hvis husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m², jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10. Til beregning af husets samlede bruttoetageareal henvises til bilag 1 i Bygningsreglement 2015.

En bolig etableret i en overflødiggjort bygning, jf. § 37, stk. 1 eller stk. 2, er ikke at betragte som et helårshus i planlovens § 36, stk. 1, nr. 10's forstand, da § 37 omhandler indretning i overflødiggjorte bygninger, der ikke til- og ombygges væsentligt. Til- og ombygning af en sådan bolig kræver derfor landzonetilladelse. Det samme gælder for en pensionists benyttelse af en fritidsbolig til helårsbeboelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 18, og for genoptagelse af helårsbeboelse af fleksboliger, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 12, medmindre kommunalbestyrelsens fleksboligtilladelse efter boligreguleringsloven bestemmer andet, jf. planlovens § 36, stk. 7.

Det er alene helårshuse, kommunalbestyrelsen i forbindelse med samtykke i medfør af boligreguleringsloven (fleksboligtilladelse) kan fastsætte bestemmelse for om mulighed for udvidelse op til 500 m².

3.1.7. Udstykning til boliger

Ved vurdering af ansøgninger om udstykning af arealer, der er bebygget med enligt beliggende beboelseshuse, som ikke længere anvendes til det oprindelige formål (som f.eks. funktionærboliger), må der tages hensyn til, om udstykningstilladelsen vil kunne medføre, at der senere fremkommer ønsker om en yderligere beboelsesbygning på den oprindelige ejendom.

Af hensyn til landzonebestemmelsernes formål om at hindre spredt bebyggelse uden for planlagte eller landsbyafgrænsede områder bør det også være en forudsætning for at meddele tilladelse, at husets bygningsmæssige tilstand ikke er så ringe, at det er uegnet til beboelse, således at der ved udstykningen reelt tilsigtes fremskaffet en ny byggegrund.

Når der sker udstykning efter landbrugslovens § 10, stk. 1 og 3, til samdrift med en bestående landbrugsejendom, kræves der ikke tilladelse til frastykning af bygningsparcellen, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 1 (se afsnit 1.3.1). Eksisterende boliger på nedlagte landbrug kan således fortsat anvendes til bolig uden landzonetilladelse, selv om landbrugspligten ophæves.

3.1.8. Ændret anvendelse af boliger

Ændret anvendelse af boliger kræver som udgangspunkt landzonetilladelse. Der er dog en lang række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse:

- Ibrugtagning af boligen til landbrug, skovbrug eller fiskeri, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 5

- Ændret anvendelse af en bolig i medfør af planlovens § 36, stk. 1, nr. 6, når det er påbudt i en afgørelse efter §§ 19d-19 f eller bestemt i en fredning efter lov om naturbeskyttelse eller i en bouslokalplan
- Helårsboligs overgang til fritidsbolig, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 11
- Fleksboligers skift mellem helårsbeboelse og fritidsbeboelse i overensstemmelse med fleksboligtilladelsen efter boligreguleringsloven, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 12
- en pensionists personlige ret til at benytte en fritidsbolig, herunder en lokalplanlagt fritidsbolig til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i 1 år, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 18, jf. dog stk. 8-11
- Boliger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål (og en bolig), samt lager- og kontorformål m.v. på visse betingelser, se planlovens § 37, stk. 1. Boligen må dog ikke være opført uden landzonetilladelse i henhold til planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendige for en bedrift. Dog kan der ikke indrettes (en bolig) og mindre butikker i en overflødiggjort bygning indenfor klitfredning- og strandbeskyttelseslinjen, jf. planlovens § 37, stk. 5
- Andre overflødiggjorte bygninger (boliger) kan tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål (og en bolig), samt lager- og kontorformål m.v. på visse betingelser, se planlovens § 37, stk. 5 på visse betingelser; dog ikke boliger inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen udenfor udviklingsområder, jf. planlovens § 37, stk. 2, nr. 3, og planlovens § 37, stk. 5. Boliger indenfor de i § 36, stk. 6 nævnte områder (konsekvensområder) kan ikke ændre anvendelse uden landzonetilladelse.

Overflødiggjorte ferieboliger er ikke omfattet af planlovens § 37, stk. 2. Hvis et helårshus efter mere end 3 års benyttelse³⁴ som fritidshus igen ønskes anvendt til helårsbrug, foreligger der således en ændret anvendelse, som kræver landzonetilladelse.

Det kræver ligeledes landzonetilladelse, når et fritidshus i landzone, der oprindeligt er opført som fritidshus, ønskes taget i brug til helårsbeboelse. Ansøgningen bør som udgangspunkt behandles som nyopførelse af et helårshus, idet helårsbeboelse i højere grad end fritidsbeboelse påvirker omgivelserne.

Foruden planlægningsmæssige hensyn bør der i sager om fritidshuses overgang til helårsbeboelse lægges vægt på, om der er tale om særligt beskyttede områder i medfør af fredning, kommuneplanlægning, kystnærhed og andre umiddelbart beskyttede områder efter naturbeskyttelsesloven. I disse områder bør kommunen være særligt tilbageholdende med at tillade helårsbeboelse.

Har fritidshuset oprindeligt været et helårshus, kan der dog efter omstændighederne meddeles tilladelse til igen at tage huset i anvendelse til helårsbeboelse. Der bør ved afvejningen lægges afgørende vægt på længden af den periode, hvor huset ikke har været anvendt til helårsbeboelse, og på hvor mange helårshuse, der ligger i nærheden. Der kan således f.eks. være grundlag for at meddele tilladelse, såfremt huset ligger i en landsbybebyggelse. Endvidere bør husets kvalitet indgå i kommunens vurdering, idet det må forudsætte, at huset har karakter af et helårshus, og at huset i forvejen er i rimelig beboelig stand.

³⁴ Fodnote 28: Jf. § 56, stk. 4, i planloven.

3.2. Garager, carporte, udhuse, drivhuse o.lign. (småbygninger)

Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², kan opføres uden landzonetilladelse, når de opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig, jf. § 36, stk. 1, nr. 8.

3.3. Landbrug

For så vidt angår stuehuse, medhjælperboliger og aftægtsboliger i tilknytning til landbrug henvises til afsnit 3.1.2 og 3.1.3.

Erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger

Opførelse af byggeri der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugsejendom eller en landbrugsbedrift kan ske uden landzonetilladelse efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. For landbrugsbedrifter gælder dette dog ikke for så vidt angår husdyranlæg såsom gylletanke og stalde.

Generelt gælder, at de forhold, der kræver tilladelse og godkendelse efter husdyrbrugloven, ikke er omfattet af planlovens bestemmelser³⁵.

Det er en forudsætning, at byggeriet er begrundet i et driftsmæssigt behov og kan anses for en driftsøkonomisk nødvendighed.

Kommunerne kan anmode Landbrugsstyrelsen om en vejledende udtalelse om, hvorvidt en bebyggelse må anses for at være erhvervsmæssig nødvendig for driften af en ejendom eller en bedrift, jf. cirkulære om varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser under kommune- og lokalplanlægningen³⁶.

Ved "landbrugsbedrift" forstås efter landbrugslovens § 2, stk. 3, en driftsenhed, der anvendes til jordbrugsmæssige formål, som for jordernes vedkommende er fastsat i lov om drift af landbrugsjorder, og som drives af samme fysiske eller juridiske person. Bedriften kan bestå af en eller flere

³⁵ Iflg. bemærkningerne til husdyrbrugloven (L 114 fremsat 12/01/2017) ligger det forudsætningsvis i den gældende husdyrbruglov, at planlovens landzoneregler ikke finder anvendelse, i det omfang der er tale om bebyggelse på husdyrbrug omfattet af førstnævnte lovs regler om tilladelse eller godkendelse i §§ 10-12. Opførelse af bebyggelse til brug for husdyrbrug i disse tilfælde, f.eks. stalde, gyllebeholdere, halmlader og fodersiloer reguleres alene af husdyrbrugloven, uanset om de ellers måtte kræve landzonetilladelse efter planloven. Med forslaget videreføres denne afgrænsning i forhold til planloven, således at opførelse af avls- og driftsbygninger på husdyrbrug, omfattet af den foreslåede godkendelses- og tilladelsesordning i lovens §§ 16 a og 16 b, alene behandles efter husdyrbrugloven. Opførelse af bebyggelse, som ikke vedrører husdyrholdet m.v. samt ændret anvendelse af bebyggelse og ubebyggede arealer og udstykning, vil fortsat blive reguleret af planlovens regler om landzoneadministration, f.eks. ibrugtagen af overflødiggjorte driftsbygninger eller indretning og opførelse af nye boliger m.v. Planlovens landzoneregler vil desuden – som hidtil – finde anvendelse i det omfang, der er tale om dispositioner, der ikke er omfattet af husdyrbruglovens foreslåede godkendelses- og tilladelsesordning. Det betyder, at etablering, udvidelse og ændring af husdyranlæg og gødnings- og ensilageopbevaringsanlæg, som ikke skal godkendes eller tillades efter lovens nye §§ 16 a og 16 b, vil være omfattet af landzonereglerne i planlovens §§ 35-38. Det gælder f.eks. gyllebeholdere på planteavlsbrug eller stalde på ejendomme, hvor produktionsarealet samlet set ikke overstiger 100 m². Sådanne anlæg omfattes tillige af husdyrbruglovens §§ 6 og 8 om krav til placering, ligesom de bl.a. kan reguleres i medfør af de foreslåede bemyndigelser i lovens kapitel 2.

³⁶ Fodnote 32: Jf. § 17, stk. 1, i cirkulære om varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser under kommune- og lokalplanlægningen.

landsbrugsejendomme, arealer uden landbrugspligt samt tilforpagtede arealer. Omfattet er ikke samdrift af flere bedrifter eller andre typer af produktionsfællesskaber end landbrugsbedrifter, som defineret i § 2, stk. 3.

Udgangspunktet er således, at en vurdering af den erhvervsmæssige nødvendighed skal ske i forhold til den enkelte landbrugsejendoms drift. I tilfælde, hvor ejendommen indgår i en landbrugsbedrift sammen med andre landbrugsejendomme og/eller arealer, jf. landbrugslovens § 2, stk. 3, og drives sammen med disse, kan den erhvervsmæssige nødvendighed alternativt vurderes for bedriften.

I praksis kan tilforpagtede jorder indgå i vurderingen af den pågældende ejendoms driftsmæssige behov, hvis der er tale om traditionelle, langvarige forpagtningsforhold. Derimod kan kortvarige forpagtningsforhold ikke indgå i en vurdering af byggeriets erhvervsmæssige nødvendighed.

Det er en forudsætning, at ejendomme og/eller arealer i en bedrift rent faktisk drives sammen. Hvis en bedrift omfatter ejendomme, som drives sammen, men også ejendomme, som ikke drives sammen med de andre ejendomme, skal den erhvervsmæssige nødvendighed alene vurderes for de ejendomme under bedriften, som drives sammen.

Hvis den erhvervsmæssige nødvendighed vurderes i forhold til en landbrugsbedrift, er det et krav, at den erhvervsmæssige nødvendighed også gør sig gældende for så vidt angår byggeriets placering på den pågældende ejendom fremfor en af de andre ejendomme omfattet af bedriften. Der skal være en driftsøkonomisk begrundelse for, at byggeriet placeres på netop den pågældende ejendom, hvis der under bedriften findes andre mere hensigtsmæssige placeringer. Formålet hermed er at undgå, at der på en ejendom etableres en bygningsmæssig overkapacitet, bl.a. for det tilfælde, at ejendommen senere udgår af bedriften og skal drives som en selvstændig ejendom.

Omfanget af erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri kan variere og er ikke alene afhængig af størrelsen af landbrugsejendommens/-bedriftens jordtilliggende, men også af den valgte driftsform.

På mindre ejendomme kan der eksempelvis være produktion, der kræver store driftsbygninger set i forhold til ejendommens arealstørrelse, f.eks. i de tilfælde hvor animalsk produktion i væsentligt omfang er baseret på indkøbt foder.

Som udgangspunkt kræver produktionsomlægninger og selv ganske store udvidelser af den bestående bygningsmasse på landbrugsejendomme ikke landzonetilladelse, så længe der er tale om landbrugsmæssig drift i landbrugslovens forstand. I særlige tilfælde kan landbrugsbyggeri dog kræve landzonetilladelse, selv om bygningerne indgår i ejendommens jordbrugsmæssige udnyttelse. Ved kommunalbestyrelsens vurdering af om et landbrugsbyggeri kræver landzonetilladelse, må der bl.a. lægges vægt på, om byggeriet er uforholdsmæssigt stort i forhold til ejendommens/bedriftens størrelse (forholdet mellem bebyggelsens omfang og ejendommens/bedriftens jordtilliggende), og om byggeriet og driftsformen antager en industriel karakter.

Hvis byggeriet opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, kræves der tilladelse til byggeriets beliggenhed og udformning, jf. § 36, stk. 2.

Der kan være forhold, som betinger, at driftsbygninger placeres uden tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer. Der kan være tale om driftsmæssige, tekniske og/eller miljømæssige forhold, som gør en placering væk fra de hidtidige bebyggelsesarealer mere hensigtsmæssig eller nødvendig, og derfor medfører, at opførelsen kræver landzonetilladelse efter § 36, stk. 2. Det kan f.eks. være afstandskrav for lokalisering af erhvervsmæssigt dyrehold³⁷ eller veterinære forhold. I den situation skal kommunalbestyrelsen søge at opnå den bedst mulige beliggenhed og udformning af disse bygninger.

En beliggenhed i og i nærheden af sårbare naturområder vil kunne påvirke disse. Ved placeringen af landbrugsbyggeri skal der derfor ved afvejningen af naturinteresser i forhold til de landbrugsmæssige interesser specielt lægges vægt på de hensyn, der fremgår af naturbeskyttelseslovgivningen, herunder især beskyttelsen af § 3-områder og internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000). Derfor er det kommunalbestyrelsens ansvar, at sikre at landbrugsbyggeri ikke placeres i nærheden af disse områder, hvis der findes andre muligheder for placering på ejendommen (se endvidere afsnit 1.3.2). Kommunerne skal ligeledes tage hensyn til de landskabelige interesser ved vurderingen af placeringen af landbrugsbyggeri.

Opførelse af byggeri efter § 36, stk. 1, nr. 3, er omfattet af anmeldelsespligten i § 38, stk. 2 (se afsnit 1.5).

Snitflade mellem planlov og husdyrbruglov

I nedenstående skema er en oversigt over, om byggeri på landbrugsejendomme er omfattet af hhv. husdyrbrugloven og planloven:

	Husdyrbrug- lov	Planlovens landzonebestemmelser		
	omfattet af husdyrbruglovens tilladelses- eller godkendelseskrav	omfattet af planlovens regler	hvis omfattet af planlovens regler, kræves så lzs-till?	bemærkninger
Landbrugsejendomme omfattet af husdyrbrugloven¹				
beboelsesbygning	nej	ja	afhænger af situationen se afsnit 3.1.2	Hvis der i forvejen er et stuehus på landbrugsejendommen, kræver opførelse af nyt stuehus landzonetilladelse
husdyranlæg (stalde eller lignende)	ja	nej	-	
gyllebeholdere og andre anlæg til opbevaring af husdyrgødning	ja	nej	-	
lader, maskinhaller og andre driftsbygninger, som vedrører husdyrholdet	ja	nej	-	
ikke fast placerede husdyranlæg (f.eks. hytter til svin på friland)	ja	nej	-	
Landbrugsejendomme som ikke er husdyrbrug, jf. husdyrbruglovens def. (med planteavl og evt. minde dyrehold)¹				
beboelsesbygning	nej	ja	afhænger af situationen se afsnit 3.1.2	Hvis der i forvejen er et stuehus på landbrugsejendommen, kræver opførelse af nyt stuehus landzonetilladelse

³⁷ Fodnote 34: Jf. husdyrgødningsbekendtgørelsen.

husdyranlæg (stalde eller lignende)	nej	ja	nej ²	
lader, maskinhaller og andre driftsbygninger	nej	ja	nej ²	kræver tilladelse til udformning og beliggenhed, hvis opførelse ikke sker i tilknytning til eks. bebyggelsesarealer
gyllebeholder eller andet anlæg til opbevaring af husdyrgødning	nej	ja	nej ²	
ikke fast placerede husdyranlæg (f.eks. hytter til svin på friland)	nej	ja	ja – til beliggenhed og udformning	
Pelsdyrfarme				
farm som er husdyrbrug efter husdyrbruglovens def. ¹ og på lbr.ejd.	ja	nej	-	
farm som er husdyrbrug, jf. husdyrbruglovens def. ² og på ejd. uden lbr.notering	ja	nej	-	
farm som ikke er husdyrbrug, jf. husdyrbruglovens def. og på lbr.ejd.	nej	ja	nej ²	kræver tilladelse til udformning og beliggenhed, hvis opførelse ikke sker i tilknytning til eks. bebyggelsesarealer
farm som ikke er husdyrbrug, jf. husdyrbruglovens def. på ejd. uden lbr.notering	nej	ja	-	
Akvakulturer og dambrug				
dambrug	nej	ja	ja ³	mindre byggeri til dambrug på lbr.ejd. kræver ikke lzs-till.
akvakulturer	nej	ja	ja	
Andet				
hestestutteri	ja	nej	-	
ridestalde ifm. hestestutteri	ja	nej		
rideskole, hestepension på ejd. omf. af husdyrbrugloven	ja	nej	-	
hundekennel, hundepension eller kattepension, som er husdyrbrug, jf. husdyrbruglovens def. ⁴	ja	nej	-	
hundekennel, hundepension eller kattepension, som ikke er husdyrbrug, jf. husdyrbruglovens def. ⁴	nej	ja	ja	

Noter:

1: Husdyrbrug er defineret i loven til at have mindst 100 m² produktionsareal. Der beregnes kun produktionsareal i fast placerede anlæg. For nogle typer husdyrbrug indtræder kravet om tilladelse, jf. § 7 i husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen, efter lovens § 16 b først ved forskellige antal m² produktionsareal alt afhængig af dyretype. Disse husdyrbrug med mindre antal m² end grænsen i § 7 er derfor ikke omfattet af husdyrbruglovens regelsæt, og de skal således have en landzonetilladelse til diverse anlæg. For nogle typer husdyrbrug indtræder kravet om tilladelse efter husdyrbruglovens § 16 b først ved en højere grænse for produktionsarealens størrelse end de 100 m², jf. husdyrgodkendelsesbekendtgørelsens § 7. Husdyrbrug, der ikke overskrider grænsen vil derfor være omfattet af planlovens landzonebestemmelser.

2: Under forudsætning af, at byggeriet er erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens drift som landbrugsejendom/landbrugsbedrift, jf. § 36, stk. 1, nr. 3.

3: Bygninger og anlæg til dambrug kræver landzonetilladelse. Dog kræver mindre byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af eksisterende dambrug på en landbrugsejendom ikke landzonetilladelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 4.

4: Ved en ændring af husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen, der er i høring (<https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/61180>), foreslås at husdyrbruglovens og -bekendtgørelsens regler om godkendelser og tilladelser afgrænses således, at krav om godkendelse og tilladelse ikke omfatter hold af hunde eller katte. Herved vil hundekenneller osv. uanset størrelse alene blive omfattet af landzonebestemmelserne.

Gyllebeholdere

Strukturudviklingen i landbruget og den teknologiske udvikling vedrørende udbringning af gylle har gjort, at det ud fra en miljømæssig betragtning kan være hensigtsmæssigt at placere gyllebeholdere på markerne.

Hvis der er tale om en landbrugsbedrift, hvor gyllebeholderen ønskes placeret på en anden landbrugsejendom inden for bedriften, hvor der ikke er husdyr på den pågældende ejendom, er gyllebeholderen omfattet af undtagelsen i § 36, stk. 1, nr. 3, hvis gyllen er nødvendig for den pågældende ejendoms drift som planteavlsejendom. Hvis gyllebeholderen opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, kræves landzonetilladelse til beliggenhed og udformning, jf. planlovens § 36, stk. 2.

Bestemmelsen i § 36, stk. 2, 4. og 5. pkt., fastsætter, at kommunalbestyrelsen skal meddele tilladelse til en af hensyn til markdriften ønsket placering med mindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer afgørende taler imod placeringen. Tilladelsen skal indeholde vilkår om, at beholderen afskærms med beplantning og fjernes, når den ikke længere er nødvendig for driften. Bestemmelsen om placering af gyllebeholdere omfatter også gyllelaguner.

Kommunalbestyrelsen bør være opmærksom på, at der på landbrugsejendomme, hvor samtlige bygninger er fraskilt, kan være tinglyst en deklaration om, at der ikke uden tilladelse fra Miljø- og Fødevareministeriet må opføres nye bygninger.

Brug af en markoverkørsel til færdsel til og fra en gyllebeholder kræver en særskilt tilladelse efter vejloven.

Oplag af ensilage mv.

Midlertidig opbevaring af de på en landbrugsejendom producerede materialer, der er nødvendige for landbrugsdriften (f.eks. forskellige former for oplagring af halm og ensilage i det fri), er ikke omfattet af kravet om landzonetilladelse. Såfremt der opbevares materialer produceret på andre landbrugsbedrifter, kræver det landzonetilladelse.

Hytter til svin på friland og andre ikke fast placerede husdyranlæg

Hytter til svin på friland og andre ikke fast placerede husdyranlæg på en ejendom med husdyranlæg omfattet af husdyrbrugloven, kræver ikke landzonetilladelse, men skal behandles efter husdyrbrugloven. Hvis der er tale om en ejendom uden fastplacerede husdyranlæg (herunder en planteavlsejendom), er fritliggende svinehytter og andre ikke fast placerede husdyranlæg omfattet af planloven.

Hvis hytter til svin på friland placeres fritliggende i det åbne land uden tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, vil hytterne kræve landzonetilladelse til placeringen efter planlovens § 36, stk. 2.

I tilladelsen til hytternes placering kan kommunalbestyrelsen stille krav om, at hytterne opstilles inden for arealer på ejendommen, hvor de skæmmer landskabet mindst muligt. Kommunalbestyrelsen skal være opmærksom på, at arealer med svin på friland indgår i ejendommens sædskifte. Almindeligvis er der maksimalt svin hvert andet år på det samme areal.

For at minimere den landskabelige påvirkning kan kommunalbestyrelsen desuden fastsætte vilkår om hytternes farver og materialevalg, f.eks. ikke-reflekterende materialer.

Arealer med fredskovspligt

Opførelse af landbrugsbygninger (såvel til bolig som til drift) på arealer med fredskovspligt kan kun ske med dispensation efter skovlovens § 11. Landbrugsbygninger på kombinerede land- og skovbrugsejendomme skal som udgangspunkt placeres på den del af ejendommen, der ikke er fredskovspligtig.

Udstykning med henblik på etablering af ny landbrugsejendom

Udstykninger til oprettelse af nye landbrug kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

I tilfælde hvor formålet med en udstykning er etablering af et jordbrug, der kan tillades efter landbrugsloven, bør landzonetilladelse gives, medmindre denne arealanvendelse er i strid med kommuneplanlægningen. Det skal indgå i kommunalbestyrelsens vurdering efter § 35, stk. 1, om formålet med udstykningen er at skabe en ny byggegrund.

Udlejning – jordbrugsmæssig drift

Ifølge landbrugslovens § 27, kan en landbrugsejendom i sin helhed forpagtes for et tidsrum på indtil 30 år. Forpagtning eller leje af en del af en landbrugsejendom kan ske for et tidsrum på indtil 30 år, hvis en række nærmere bestemte betingelser er opfyldt, jf. § 28, stk. 1. Miljø- og fødevarerministeren kan dispensere fra betingelserne, når særlige forhold taler for det, jf. § 28, stk. 2.

Der kræves ikke landzonetilladelse til en lejer, der alene som investor opfører driftsbygninger til en produktion, der efter hensigten skal indgå som led i ejendommens/bedriftens jordbrugsmæssige produktion, jf. § 36, stk. 1, nr. 3.

I alle andre tilfælde forudsætter bygninger opført af en lejer landzonetilladelse. I det omfang det ansøgte byggeri kunne have været opført frit af ejendommens ejer, bør der meddeles tilladelse til lejeren.

3.4. Gartnerier og frugtplantager

Gartneriejendomme og frugtplantager er oftest noteret med landbrugspligt, og der gælder derfor for disse ejendomme de samme regler i forhold til planloven som for landbrugsejendomme i almindelighed.

Udstykning

Udstykninger til oprettelse af gartnerier og frugtplantager kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Driftsbygninger

Drivhuse må som udgangspunkt anses for nødvendige for en landbrugsejendoms drift som gartneri, og drivhuse på gartneriejendomme kan opføres uden landzonetilladelse.

Der forudsættes dog landzonetilladelse, hvis der i forbindelse med gartneridriften etableres aktiviteter i form af f.eks. detailsalg, emballerings-, forarbejdnings- eller anden virksomhed af et ikke uvæsentligt omfang.

Overflødiggjorte drivhuse betragtes ikke som bygninger, der uden landzonetilladelse kan tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker samt lager- og kontorformål m.v. efter planlovens § 37. Ændret anvendelse af overflødiggjorte drivhuse kræver følgelig landzonetilladelse og bør sidestilles med en ansøgning om etablering af en ny virksomhed i det åbne land.

Tunneloverdækninger til bærproduktion på landbrugsejendom

Overdækninger (plasttunneler) anses - afhængigt af omfang og udformning - som bebyggelse, der er omfattet af planlovens § 35, stk. 1. Overdækninger (plasttunneler) til dyrkning af bær kan være nødvendig for den landbrugsmæssige drift af en ejendom.

Når overdækningerne kan anses for erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, kræves alene landzonetilladelse for så vidt angår beliggenheden og udformningen, jf. planlovens § 36, stk. 2.

Boliger

Såfremt en gartneriejendom er noteret som en ejendom med landbrugspligt, skal den som andre landbrugsejendomme som udgangspunkt være forsynet med en beboelsesbygning. Der er her tale om en bygning, som er nødvendig for ejendommens drift, og denne bolig er derfor omfattet af § 36, stk. 1, nr. 3. Se i øvrigt ovenfor under afsnit 3.1. Det anses ikke for erhvervsmæssigt nødvendigt for driften, at sæsonarbejdere bor på gartnerier. De må derfor som udgangspunkt henvises til boliger i nærliggende bygninger, campingplader mv.

3.5. Skovbrug

Ved skovbrug forstås såvel skovbrug, der i medfør af skovloven er underlagt fredskovspligt, som skovbrug på ikke-fredskovspligtige arealer.

Ved administrationen af landzonebestemmelserne bør der anlægges samme synspunkter for skovbrug med fredskovspligtige arealer og for skovbrug, der omfatter arealer uden fredskovspligt.

Udstykning

Udstykning til oprettelse af en skovbrugsejendom kræver landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen. Udstykning af fredskovspligtige skovarealer på mindst 20 ha efter landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, er dog undtaget fra kravet om tilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 2.

Under hensyn til den særlige ejendomsstruktur inden for skovbruget vil kommunalbestyrelsen normalt ikke kunne modsætte sig udstykninger, der sker som led i sammenlægning af fredskovsarealer til oprettelse af en ny samlet fast ejendom. Det er dog under forudsætning af, at skovene ligger så tæt på hinanden, at de vil udgøre en helhed.

Sammenhængende fredskovspligtige arealer må ikke udstykkes eller formindskes ved arealoverførelse, jf. skovlovens § 12. Der er mulighed for dispensation efter skovlovens § 38, men praksis er restriktiv.

Erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger

Opførelse og ibrugtagning af driftsbygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af en skovbrugsejendom, kan ske uden landzonetilladelse, jf. lovens § 36, stk. 1, nr. 3 og 5.

Ved vurderingen af om et byggeri er erhvervsmæssigt nødvendigt for skovdriften, bør kommunalbestyrelsen indhente en udtalelse fra skovlovsmyndigheden (den lokale enhed i Miljøstyrelsen – se <http://mst.dk/service/om-miljoestyrelsen/organisation/lokale-enheder>).

For at kunne anses som erhvervsmæssigt nødvendig, skal en driftsbygning tjene skovdriften og eksempelvis ikke jagt- eller landbrugsmæssige formål, ligesom der ikke må være tale om bygninger til brug for entreprenørvirksomhed i andre skove end den, hvori de opføres. Der skal/ desuden lægges vægt på, at driftsbygningerne ikke er indrettet på en måde, der gør dem egnet til natophold eller rekreativ anvendelse.

I skove hvor der bruges traktor, kan en mindre garage være en nødvendig driftsbygning, mens maskinhuse kan være nødvendige i skove med et bevokset areal over 50 ha.

Skydeplatforme, foderhuse, vaskepladser, brandtårne, læsseramper og lignende anses for at være anlæg, der er nødvendige for skovdriften. Skydeplatforme skal være udformet og placeret i overensstemmelse med reglerne i jagt- og vildtforvaltningsloven.

Småbygninger, der kan opføres uden tilladelse efter planloven, kræver på fredskovspligtige arealer fortsat en vurdering af, om der kan indhentes en dispensation efter skovlovens § 11 / godkendelse af udseende og beliggenhed efter skovlovens § 11, stk. 3.

For så vidt angår opførelsen af erhvervsmæssigt nødvendige boliger på ejendomme med skovbrug, henvises til afsnit 3.1.2.

3.6. Jordtilknyttede erhverv

3.6.1. Pelsdyrfarme

Generelt om pelsdyrfarme

Pelsdyrfarme anses som anlæg til husdyr, der kan indgå som element i den erhvervsmæssige udnyttelse af en landbrugsejendom. Såfremt de er omfattet af husdyrbrugloven, er pelsdyrfarme ikke omfattet af planloven, hvis produktionsarealet er på mere end 100 m² eller farmen i øvrigt placeres på en ejendom omfattet af husdyrbrugloven – se oversigtsskema i afsnit 3.3. Det gælder, uanset om der er landbrugsnotering på ejendommen eller ej.

3.6.2. Rideskoler, dyrepensioner mv.

Hestestutterier, hestepensioner og rideskoler er omfattet af husdyrbrugloven på samme måde som anden husdyrproduktion. De er derfor ikke omfattet af planlovens bestemmelser, såfremt projektet kræver godkendelse/tilladelse efter husdyrbruglovens §§ 16 a og 16 b.

Dog vil hestestutterier, der ikke ligger på en husdyrbrugsejendom, og som på grund af et begrænset produktionsareal ikke i sig selv er omfattet af krav om tilladelse eller godkendelse i medfør af husdyrbrugloven, være omfattet af planlovens bestemmelser. Bygninger til sådanne hestestutterier, der indgår som en del af en landbrugsejendoms jordbrugsmæssige udnyttelse, betragtes som erhvervsmæssigt nødvendige bygninger, der ikke kræver landzonetilladelse.

3.7. Fiskeri og dambrug

Opførelse og ibrugtagning af byggeri der er erhvervsmæssigt nødvendigt for udøvelsen af fiskerierhvervet, kan ske uden landzonetilladelse, jf. lovens § 36, stk. 1, nr. 3 og 5.

Andre bebyggelser med tilknytning til fiskerierhvervet, såsom fiskemels- og fiskekonservesfabrikker samt auktions- og lagerhaller kræver landzonetilladelse, og bør generelt henvises til erhvervsarealer i byzone.

3.7.1. Fiskeri

Det er det traditionelle fiskerierhverv, dvs. typisk fjord- og kystfiskeri, der er fritaget fra kravet om landzonetilladelse til erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri (redskabsskure og bådhus).

3.7.2. Dambrug

Etablering af dambrug der indgår som led i en landbrugsejendoms jordbrugsmæssige udnyttelse, kan ske uden landzonetilladelse.

Ligeledes kan mindre byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af eksisterende dambrug på en landbrugsejendom, opføres uden tilladelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 4. Større og mere intensivt drevne dambrug, overdækkede dambrugsbassiner og landbaserede saltvandsbrug kræver tilladelse på grund af virksomhedens industrielle eller atypiske præg.

3.8. Råstofindvinding

Indvinding af råstoffer kan ske uden landzonetilladelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 7, om end indvinding som regel kræver tilladelse efter råstofloven.

Udstykning af arealer i forbindelse med råstofudnyttelse bør ikke tillades efter planlovens § 35, stk. 1, medmindre ganske særlige forhold gør sig gældende. En eventuel landzonetilladelse bør i så fald betinges af, at arealet efter ophørt råstofindvinding sammenlægges med en landbrugs- eller skovbrugsejendom, medmindre arealet i henhold til en endelig planlægning skal anvendes til ikke-jordbrugsmæssige formål.

Ved udstykning af landbrugsejendomme til råstofindvinding bør sagen koordineres med behandlingen efter landbrugsloven. Hvis der som betingelse for ophævelse af landbrugspligt stilles krav om arealets sammenlægning med en landbrugsejendom, når råstofindvindingen ophører, bør dette vilkår ikke også fastsættes i landzonetilladelsen.

I forbindelse med udnyttelse af råstoffer i jorden kan det være nødvendigt at etablere bygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for råstofudnyttelsen. Tilladelsen bør gives, medmindre særlige forhold gør sig gældende.

3.9. Andre Erhverv

3.9.1. Erhvervsvirksomheder

Med henblik på at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne giver planloven mulighed for, efter forudgående anmeldelse, at indrette håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig samt lager- og kontorformål i overflødiggjorte bygninger i landzone, jf. planlovens § 37.

Planloven giver således en række muligheder for udnyttelse af eksisterende overflødiggjorte bygninger til erhvervsformål. Formålet er at udnytte den værdi, bygningerne repræsenterer og skabe mulighed for opstart af nye virksomheder samt generere arbejdspladser og dermed skabe udvikling i landdistrikterne. Ligeledes giver loven mulighed for en begrænset udvidelse af mindre virksomheder etableret i sådanne eksisterende bygninger.

Bestemmelserne for, hvor hhv. anvendelse af overflødiggjorte landbrugsbygninger (§ 37, stk. 1) og anvendelse af andre overflødiggjorte bygninger (§ 37, stk. 2), finder anvendelse, er forskellige.

Bygninger i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder er ikke omfattet af § 37, stk. 2. (Se kapitel 1.4.3 og Bilag 1).

Planlovens § 36, stk. 1, nr. 15 og nr. 20 giver mulighed for, at virksomheder etableret i overflødiggjorte bygninger kan udvide med op til 500 m² uden landzonetilladelse.

Planlovens § 36, stk. 1, nr. 15, handler om virksomheder, der er lovligt etableret i overflødiggjorte landbrugsbygninger og giver virksomheder beliggende i det åbne land mulighed for at udvide med op til 500 m² uden landzonetilladelse. Der er efter lovændringen i 2017 ikke længere krav om, at der ikke må være mere end 5 ansatte, for at virksomheden kan udvide med op til 500 m² uden landzonetilladelse.

Tilsvarende giver § 36, stk. 1, nr. 20, mulighed for at udvide en virksomhed, der er etableret i en anden overflødiggjort bygning i landzone efter § 37, stk. 2, ligeledes med op til 500 m².

Udvidelsesmuligheden med op til 500 m² kan ske i én udvidelse eller i etaper. Der kan kun ske tilbygning med i alt op til 500 m², uanset om der er flere virksomheder på samme ejendom. Udvidelse med op til 500 m² uden landzonetilladelse kan kun ske én gang pr. ejendom.

Bestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 15, gælder i det åbne land og dermed ikke i landsbyer. § 36, stk. 1, nr. 15, gælder desuden ikke inden for naturbeskyttelseslovens klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje, jf. planlovens § 36, stk. 4. Bestemmelsen i nr. 20 gælder ikke i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. § 36, stk. 5.

Udvidelse ud over det, der kan gennemføres uden landzonetilladelse iht. § 36, stk. 1, nr. 15 og 20, kræver landzonetilladelse efter § 35, stk. 1.

I skemaet er oversigtligt vist, hvilke bestemmelser der gælder for hhv. overflødiggjorte landbrugsbygninger og for andre overflødiggjorte bygninger:

§	gælder i det åbne land	gælder i landsbyer	gælder i kystnærhedszonen	gælder inden for klitfrednings- og strandbesk.linje	udv. op til 500 m ² uden tilladelse	udv. over 500 m ²
§ 37, stk. 1 overflødiggjorte landbrugsbygninger	ja	nej	ja	ja dog ikke etablering af butikker og bolig	ja men kun for mindre virksomheder (§ 36, stk. 1, nr. 15)	kræver lzs-till
§ 37, stk. 2 andre overflødiggjorte bygninger	ja	ja	kun i udv.områder	nej	ja (§ 36, stk. 1, nr. 20)	kræver lzs-till

Der er i planloven ikke nogen klar grænse for, hvor meget der kan gennemføres på baggrund af en landzonetilladelse. Det er kommunalbestyrelsen, der inden for planlovens formål og de hensyn, der ligger bag landzonebestemmelserne skal foretage en konkret vurdering, jf. kap. 2.

Der er heller ikke i planloven en klar grænse for, hvornår lokalplanpligten indtræder, dvs. grænsen for hvornår et projekt forudsætter, at kommunen udarbejder lokalplan. Lovens § 13, stk. 2, fastlægger således, at en lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det afgørende er, om et projekt vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø.

Større udvidelser af erhvervsvirksomheder til omfattende erhvervsvirksomhed eller regulær industri skal, i forlængelse af planlovens formål om, at det åbne land forbeholdes landbrugs-, skovbrugs- og fiskerierhvervet og friholdes for spredt bebyggelse, henvises til egentlige erhvervsområder i byzone, som er indrettet til formålet.

Det er således ikke hensigten med loven, at virksomheder, som er etableret i overflødiggjorte bygninger i det åbne land, skal kunne foretage større bygningsmæssige udvidelser på stedet. Hensigten er at give nye virksomheder mulighed for at etablere sig uden større omkostninger.

Herudover er der en række virksomheder, som af landbrugsmæssige hensyn er etableret i landzone, men som over tid har udviklet sig til erhverv uden tilknytning til landbruget, og som derfor en eventuel nyetablering ikke lovligt vil kunne nyetablere sig i landzone. Planloven forhindrer ikke disse virksomheder i at blive liggende, men væsentlige udvidelser af sådanne virksomheder skal som udgangspunkt henvises til erhvervsområder i byzone.

De grundlæggende hensyn om byudvikling og om at friholde det åbne land betyder bl.a., at:

- der kan planlægges for begrænsede udvidelser af små virksomheder, forudsat at det af plangrundlaget klart fremgår, at eventuelle fremtidige udvidelsesbehov skal forventes henvist til et eksisterende erhvervsområde
- der kan planlægges for udvidelse af virksomheder, som af historiske årsager i forvejen er meget store
- der kan planlægges for placering af virksomheder med helt særlige beliggenhedskrav (f.eks. maskinstationer og fyrværkerifabrikker)

- større udvidelser af øvrige virksomheder henvises til udlagte erhvervsarealer i byzone i tilknytning til byområder.

Det er kommunens ansvar at foretage en vurdering af, om et projekt kan gennemføres i landzone inden for de rammer, planloven giver.

Kommunerne bør i forbindelse med virksomhedernes etablering gøre opmærksom på de muligheder og begrænsninger, der er for virksomhedens evt. senere behov for udvidelse på stedet.

Nyopførelse til erhverv

Opførelse af nyt byggeri til brug for industri, håndværk, kontor, liberale erhverv, hotel, kroer, restaurationer m.v. kræver landzonetilladelse. Der bør kun undtagelsesvis og i overensstemmelse med konkrete retningslinjer for lokalisering i kommuneplanlægningen, f.eks. i landsbyer som er afgrænset i kommuneplanen eller omdannelseslandsbyer, meddeles landzonetilladelse til opførelse af sådanne erhvervsvirksomheder i landzone, idet erhvervsbyggeri som hovedregel bør placeres i byzone.

Dog kan der som anført ovenfor placeres virksomheder med helt særlige beliggenhedskrav (f.eks. maskinstationer og fyrværkerilagre) i det åbne land. Der gøres i den forbindelse opmærksom på lokalplanpligten.

3.9.2. Detailsalg

Stalddørssalg

Stalddørssalg kan etableres uden landzonetilladelse. Ved stalddørssalg forstås et begrænset salg af uforarbejdede vegetabiliske produkter, der sælges fra den ejendom, hvor de er produceret.

Stalddørssalg kan også omfatte vegetabiliske produkter fra nærliggende gårde, der i kraft af f.eks. deres beliggenhed vil have vanskeligt ved selv at afsætte produkterne.

Stalddørssalg betragtes således ikke som detailhandel men som et led i den jordbrugsmæssige drift.

Mindre butikker

En mindre butik i en overflødiggjort bygning kan indrettes uden landzonetilladelse, hvis bruttoetagearealet ikke væsentligt overstiger 250 m². Det er dog en forudsætning, at butikken etableres inden for de bestående bygningsmæssige rammer, og at der kun etableres et mindre ikke skæmmende oplag.

Udvidelser af en mindre butik, der er etableret i en tidligere bygning i det åbne land, kan ligeledes ske uden landzonetilladelse efter § 36, stk. 1, nr. 16. Det er dog en forudsætning, at der også efter udvidelsen, er tale om en mindre butik, hvormed butikkens samlede bruttoetageareal ikke væsentligt overstiger 250 m². Udvidelser derudover kræver landzonetilladelse.

Planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 2, giver kommunalbestyrelserne mulighed for at udlægge arealer til butiksformål i et lokalcenter eller placeres enkeltstående butikker, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning. Det er hensigten, at et lokalcenter alene betjener en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde el.lign. Derfor bør der som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse til nyopførelse af butikker i landzone, som bør henvises til byzone eller landsbyer.

Der kan ikke etableres mindre butikker i overflødiggjorte bygninger, som ligger inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen, jf. planlovens § 37, stk. 5.

Kommunalbestyrelsen bør i øvrigt være opmærksom på regler i anden lovgivning, som har betydning for etablering og drift af sådanne butikker, f.eks. trafikale (vejlovgivningen) og veterinære bestemmelser samt naturbeskyttelseslovens § 21 om friluftsklamer i det åbne land.

3.9.3. Institutioner

Der bør normalt meddeles landzonetilladelse til institutioner m.v. som f.eks. døgninstitutioner for børn, unge og familier, daginstitutioner som børnehaver, m.v. der indrettes i eksisterende, tomme bygninger, herunder overflødiggjorte bygninger.

Visse former for institutioner som f.eks. naturskoler o. lign. kan etableres i overflødiggjorte bygninger uden landzonetilladelse, jf. § 37, stk. 1 og stk. 2.

Ved vurderingen bør der lægges vægt på, om institutionen etableres i eksisterende bebyggelse. Etablering af opholds-/behandlingssteder kan udløse lokalplanligt.

3.10. Vognmandsvirksomheder

Det gælder generelt, at vognmandsvirksomheder typisk ikke kan etableres i bestående bygninger, men har behov for oplagsplads til biler, containere mv., ligesom de ofte medfører en betydelig tung trafik. Det skyldes, at etablering af vognmandsvirksomheder i landzone kan medføre en væsentlig ændring i det omgivende miljø, hvilket bl.a. kan genere naboer. Større vognmandsvirksomheder bør som hovedregel henvises til planlagte erhvervsområder, der er indrettet dertil.

Vognmandsvirksomheder er på denne baggrund ikke omfattet af de forhold, der i henhold til § 37, stk. 1 og 2, kan etableres uden landzonetilladelse i overflødiggjorte bygninger.

Kommunerne kan dog meddele landzonetilladelse til etablering af vognmandsvirksomheder i landzone baseret på en konkret afvejning af, om tilladelsen vil være forenelig med forskellige interesser inden for planlovens rammer, herunder f.eks. hensyn til at undgå spredt bebyggelse, hensyn til landskab og miljø, udnyttelse af eksisterende infrastruktur m.v.

Kommunalbestyrelsen kan desuden i særlige tilfælde meddele tilladelse efter § 35 til udvidelse eller ændring af eksisterende vognmandsvirksomheder, der før den 15. juni 2017 har ligget på stedet i en længere årrække (mere end 10 år), jf. § 35 a.

Det er ikke hensigten, at virksomhederne skal kunne vokse ubegrænset på stedet på baggrund af landzonetilladelser. Hvis virksomheden f.eks. har en betydelig bilpark (skønnet ud over 15-20 lastbiler m.v.), der belaster området og vejnettet med betydelig tung transport, eller hvis yderligere ekspansion på stedet vil medføre væsentlige ændringer i det omgivende miljø og lign., bør virksomheden henvises til et erhvervsområde i byerne.

§ 35 a er som anført møntet på eksisterende vognmandsvirksomheder, der før den 15. juni 2017 har ligget på stedet i en længere årrække. Det er derfor fortsat ikke hensigten, at større vognmandsvirksomheder kan få landzonetilladelse til at flytte ud i det åbne land.

Der vil fortsat skulle ske en afvejning af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn og hensyn til naboer (se kapitel 2).

3.11. Tekniske anlæg mv.

Udstykning, opførelse af bebyggelse samt ibrugtagning af bebyggelse og arealer til tekniske anlæg m.v. kræver som udgangspunkt landzonetilladelse.

3.11.1. Større VVM-pligtige anlæg

Større enkeltanlæg, der må forventes at påvirke miljøet i væsentlig grad (VVM-pligtige anlæg), vil normalt kræve landzonetilladelse på grund af anlæggets omfang. Det gælder dog ikke anlæg, der er undtaget efter planlovens § 36.

Når et anlæg er VVM-pligtigt bør sagsbehandlingen efter landzonebestemmelserne samordnes med kommunalbestyrelsens vurdering af projektet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Hvis et projekt forudsætter planlægning efter planloven, må VVM-myndigheden ikke meddele tilladelse efter den nævnte lovs § 25, før det nødvendige plangrundlag for projektet er gældende efter planlovens regler herom, jf. bekendtgørelse om samordning af miljøvurderinger og digital selvbetjening m.v. for planer, programmer og konkrete projekter omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) § 11.

3.11.2. Vindmøller

Opstilling af vindmøller kræver landzonetilladelse, med mindre opstillingen sker på baggrund af en bonuslokalplan, jf. afsnit 1.2.5.

Vindmøllebekendtgørelsen³⁸ regulerer planlægningen for opstilling af vindmøller med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling med vindmøller, hvor der tages omfattende hensyn til ikke alene muligheden for at udnytte vindressourcen, men også til nabobeboelse, natur, landskab, kulturhistoriske værdier samt til de jordbrugsmæssige interesser, jf. bekendtgørelsens § 1.

Bekendtgørelsen indeholder en række minimumskrav til landzoneadministrationen for vindmøller. Det fremgår således af § 2, stk. 1, at der kun må opstilles vindmøller inden for områder, der er udpeget hertil i kommuneplanens retningslinjer, jf. planlovens § 11a, stk. 1, nr. 5. Efter bekendtgørelsens § 2, stk. 3, må der ikke gives tilladelse efter planloven (herunder landzonetilladelse) til vindmøller nærmere nabobeboelsen end fire gange møllens totalhøjde. Afstandskravet gælder dog ikke for vindmøllejerens beboelse, jf. § 2, stk. 8. Vindmøller opstillet i grupper skal endvidere opstilles i et i forhold til landskabet let opfatteligt geometrisk mønster, jf. § 2, stk. 5.

³⁸ Bekendtgørelse nr. 1590/2014.

Husstandsmøller

Efter vindmøllebekendtgørelsen er husstandsmøller med en totalhøjde på op til 25 meter, der er opstillet i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygningsanlæg, undtaget fra visse krav efter bekendtgørelsen, jf. § 2, stk. 9.

Husstandsmøller er således undtaget fra bl.a. kravet om afstand til nabobeboelse og fra kravet om placering af vindmøller i grupper. Husstandsvindmøller er ligeledes undtaget for kravet om, at der kun må meddeles landzonetilladelse på grundlag af en forudgående planlægning.

Ansøgning om landzonetilladelse til opstilling af en husstandsmølle skal således behandles på baggrund af en konkret vurdering af de stedlige forhold og hensynene bag landzonebestemmelserne. Husstandsmøller er ligesom større vindmøller omfattet af vindmøllebekendtgørelsens krav om størst mulig hensyntagen til omgivelserne.

Vilkår

Der bør i en landzonetilladelse til vindmøller blandt andet stilles vilkår om, at møllen inkl. fundamenter fjernes uden udgifter for det offentlige, hvis den har været ude af drift i 1 år. Erstatte en landzonetilladelse af en lokalplan med bonusvirkning, bør lokalplanen indeholde tilsvarende vilkår.

3.11.3. Antennemaster

Opstilling af antenneanlæg omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 9 kan ske uden landzonetilladelse. Det samme gælder panelantener til mobilkommunikation med tilhørende radiomoduler og transmissionslinks i neutrale farver, som opsættes på eksisterende master, der anvendes til offentlig mobilkommunikation, siloer eller højere skorstene, når bebyggelsens højde ikke derved forøges, jf. § 36, stk. 1, nr. 17.

Påbud om fælles udnyttelse

Lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål m.v. giver kommunalbestyrelsen mulighed for, på baggrund af en konkret vurdering, at udstede påbud om at give adgang til fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål og påbud om fælles udnyttelse af tilhørende bygninger på jorden, jf. § 3.

Opstilling af master

Det er en målsætning, at der i 2020 skal være god adgang til mobiltelefoni i Danmark. Der er imidlertid lokale områder over hele landet, hvor mobildækningen ikke er tilstrækkelig både for borgere, virksomheder og sommerhusbeboere. En god dækning med mobilkommunikation er en afgørende forudsætning for at kunne styrke mulighederne for bosætning, vækst og udvikling i landdistrikterne. Det har tillige betydning for beredskabet og i krisesituationer, hvor der kan være behov for varsling via mobilnettet. Det er derfor vigtigt, at der lokalt findes løsninger, så der kan opnås en god mobildækning i hele landet.

I situationer, hvor hensynet til en god mobildækning ikke kan opfyldes, medmindre anlægget placeres i det åbne land, bør nye antenner så vidt muligt placeres på eksisterende master eller på andre høje bygningselementer i området (herunder siloer, elmaster og vindmøller) inden for operatørens søgeområde. I områder der i kommuneplanlægningen er udpeget som særligt værdifulde landskaber og i kystnærhedszonen, kan der kun opstilles nye master, hvis det har helt underordnet betydning i

forhold til disse interesser. Desuden skal kommunerne være særlig opmærksomme på mastepå-
ringer i sårbare byområder, landsbyer m.v.

I den konkrete vurdering af en ansøgning om opstilling af nye master bør det således indgå, om der kan ske fælles udnyttelse af eksisterende master hos andre operatører, eller om antennen kan opsæt-
tes på eksisterende bygninger eller andre høje konstruktioner. Muligheden for at meddele påbud om
fælles udnyttelse bør ikke medføre, at der opsættes antennesystemer på elmast eller vindmøller,
som inden for den nærmeste årrække forventes bortsaneret.

Vilkår

Hvis der ikke findes mulighed for fælles udnyttelse af en mast, og masten i øvrigt kan opstilles i
overensstemmelse med den sammenhængende fysiske planlægning, bør kommunalbestyrelsen nor-
malt stille vilkår om, at antennemasten stilles til rådighed for andre antenneformål og operatører
mod rimelig betaling, samt at den afskærms med beplantning for så vidt angår nederste mastedel
og tilhørende bygning på jorden og nedtages senest 1 år efter endt brug til det formål, der er givet
tilladelse til.

3.11.4. Andre tekniske anlæg

Byggeri, som i Bygningsreglement 2015 er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til
brug for offentlige trafik- og forsynings- eller varslingsanlæg samt radio- og tv-modtagelse, kan
etableres uden landzonetilladelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 9.

Offentlige trafik- og forsyningsanlæg omfatter f.eks. veje, baner, broer, transformatorstationer, el-
master samt pumpestationer og trykforøgeranlæg for vand- og afløbssystemer. Varslingsanlæg om-
fatter f.eks. Beredskabsstyrelsens sireneanlæg. Anlæg til radio- og tv-modtagelse omfatter privat-
ejede såvel som offentligt ejede anlæg, mens master til mobil radiokommunikation (telemaster) ikke
er omfattet af bestemmelsen.

En række af disse anlæg vil være behandlet i kommuneplanlægningen og vil i mange tilfælde være
lokalplanpligtige.

Jordarbejder og støjvolde

Jordarbejder, der er nødvendige for etablering af vej- og baneanlæg, kræver ikke landzonetilladelse.
Derimod er støjvolde, som etableres i tilknytning til vej- og jernbaneanlæg, ændret anvendelse, der
kræver tilladelse.

Terrænændringer

Terrænregulering på landbrugsarealer kan kræve landzonetilladelse afhængig af de konkrete om-
stændigheder. Opfyldninger af landbrugsarealer (terrænreguleringer) er ikke ændret anvendelse, der
kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, hvis opfyldningens formål er at forbedre
landbrugsdriften, og arbejderne ikke medfører, at arealerne udtages fra omdrift i længere tid. Opbe-
varing af jord på landbrugsarealer kan kræve landzonetilladelse. Det afhænger især af arbejdets om-
fang, men også af hovedformålet og tidshorisonten.

Deponier

Ændret anvendelse af et ubebygget areal, f.eks. nyindretning af anlæg til affaldsbehandling, oplags-
pladser såsom jorddeponier, o. lign. kræver landzonetilladelse efter § 35, stk. 1.

Midlertidig opbevaring af ren jord på landbrugsarealer kan også være ændret anvendelse, som kræver landzonetilladelse. Hvorvidt der er tale om en ændret anvendelse, afhænger især af arbejdets omfang, men også af hovedformål og tidshorisont medprojektet.

3.11.5. Rodzoneanlæg

Efter miljøbeskyttelsesloven er en mulig spildevandsløsning i det åbne land at opføre rodzoneanlæg, herunder pilerenseanlæg.

Etablering af rodzoneanlæg kræver landzonetilladelse, idet der er tale om en ændret anvendelse til renseanlæg. Hvis anlægget opføres som led i en større udstykning til boligformål m.v., bør der reserveres et areal til anlægget i lokalplanen.

3.11.6. Søer

Etablering af en kunstig sø betragtes som en ændret anvendelse som kræver landzonetilladelse, medmindre søen er erhvervmæssigt nødvendig for driften af landbrugsejendom eller landbedrift. Det samme gælder for etablering af regnvandsbassiner.

Formålet med at etablere en kunstig sø kan variere mellem erhvervmæssige formål, f.eks. andeopdræt, rekreative formål, oftest med henblik på jagt eller fiskeri, og landskabelige eller naturgenopretningsmæssige formål.

Det kræver ikke landzonetilladelse at afbryde pumpningen i et ind- dæmmed område.

Ved afgørelsen af om der bør meddeles tilladelse til etablering af en sø, skal der lægges vægt på, om søen vil være i strid med planlægningen for området, herunder særligt beskyttelsen af natur- og kulturhistoriske interesser samt de jordbrugsmæssige interesser.

Søer kan ikke etableres i eksisterende områder, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 uden forudgående dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Der kan kun gives dispensation i særlige tilfælde. Der bør udvises betydelig tilbageholdenhed, hvor søen ønskes etableret i store sammenhængende vådområder, i ådale eller langs åer med særlige beskyttelseshensyn.

Etablering af søer over 100 m² vil være blive omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, når et naturligt dyre- og planteliv har indfundet sig i søen. Mindre søer kan ligeledes blive omfattet af § 3 som følge af beliggenhed i forbindelse med andre naturtyper (jf. naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2).

Genskabelsen af søer vil ofte blive gennemført som et naturgenopretningsprojekt efter naturbeskyttelsesloven. Det bør i sådanne tilfælde vurderes, om projektet strider mod planlægningen for området eller mod hensynet til naturinteresserne m.v.

3.12. Rekreative formål

Etablering af anlæg til rekreative formål på arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder kræver landzonetilladelse, § 35, stk. 3, som kun må meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystzonen.

3.12.1. Rekreative parceller

Der bør ikke meddeles landzonetilladelse til udstykning med henblik på f.eks. jagt, ophold og lignende private rekreative formål. Det gælder uanset, at der ikke søges om tilladelse til bebyggelse.

Baggrunden herfor er bl.a., at udstykninger til rekreative parceller ønskes ofte foretaget i områder, hvor de landskabelige og rekreative interesser er store, og de kan medføre en belastning af landskabet i form af hegning, opstilling af skilte, beplantning og terrænændringer m.v. Udstykningerne vil endvidere kunne forårsage landbrugsmæssig gene for en rationel landbrugsdrift og for fremtidige strukturomlægninger.

Moseområder, heder, strandenge, mindre skovområder, særligt kuperede partier m.v., som ikke er i intensiv drift, har altid været en værdifuld bestanddel af det danske landskab. En udstykning af sådanne arealer i selvstændigt matrikulerede ejendomme vil være i strid med landzonebestemmelsernes formål.

3.12.2. Ferie- og fritidsformål

Ferieboliger³⁹

I henhold til § 36, stk. 1, nr. 11, kan helårsboliger i landzone, herunder medhjælperboliger, overgå til anvendelse som fritidsboliger uden krav om landzonetilladelse. På tilsvarende vis kræves der ikke landzonetilladelse til sædvanlige former for bondegårdsferie, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 2, hvor ejerfamilien for kortere tidsrum udlejer en del af helårsboligen, som ikke er særskilt indrettet med henblik på udlejning.

Etablering af nye ferieboliger på landbrugsejendomme og andre ejendomme i landzone kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Det har hidtil været muligt at meddele landzonetilladelse til etablering af op til 10 udlejningsferieboliger på op til 100 m² pr. bolig i overflødiggjorte driftsbygninger, herunder stuehuse på nuværende og tidligere landbrugsejendomme. I henhold til aftalen om Danmark i bedre balance juni 2016 skal det i landzone uden for kystnærhedszonen samt i udviklingsområder inden for kystnærhedszonen fremover være muligt at meddele landzonetilladelse til etablering af ferieboliger i alle overflødiggjorte bygninger (f.eks. mejerier og skoler). Lempelsen omfatter dog ikke overflødiggjorte bygninger inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen. Det er i den forbindelse aftalt at afskaffe den tidligere begrænsning for antallet af ferieboliger, der kan gives tilladelse til etablering og udlejning af.

Det er således alene den overflødiggjorte bygnings beliggenhed, størrelse og den hidtidige grænse for den enkelte ferieboligs størrelse, der sætter grænsen for hvor mange ferieboliger, der maksimalt

³⁹ Udlejning af fast ejendom til ferieboligformål er reguleret i sommerhusloven. Erhvervsmæssig ferieboligudlejning kræver tilladelse efter sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1. Reglerne administreres af Erhvervsstyrelsen og praksis er generelt restriktiv. Grundet strukturforandringerne i det åbne land vil praksis i henhold til sommerhusloven dog blive lempet i overensstemmelse med de politisk aftalte lempelser af landzoneadministrationen i forhold til etablering af ferieboliger i overflødiggjorte bygninger. Efter fast praksis meddeles ikke udlejningstilladelse efter sommerhusloven til nyopførte ferieboliger, medmindre disse drives som enten hotel eller campingplads.

kan gives tilladelse til at etablere. Der gøres dog samtidig opmærksom på, at projektet efter omstændighederne kan være omfattet af lokalplanligt.

Medmindre planlægningsmæssige eller andre væsentlige interesser taler afgørende imod, bør ansøgninger om at opdele overflødiggjorte bygninger i udlejningsferieboliger imødekommes.

Det bemærkes, at Erhvervsstyrelsens tilladelse til erhvervmæssig udlejning af ferieboliger etableret i overflødiggjorte bygninger som udgangspunkt forudsætter, at kommunen forinden har meddelt den fornødne landzonetilladelse til anvendelsesændringen. Kommunalbestyrelsen bør derfor indhente en vejledende udtalelse vedrørende mulighederne for at opnå udlejningstilladelse efter sommerhusloven fra Erhvervsstyrelsen forud for meddelelse af landzonetilladelse til etablering af udlejningsferieboliger i overflødiggjorte bygninger.

For så vidt angår områder i kystnærhedszonen *uden for* udviklingsområderne eller *inden for* klitfrednings- eller strandbeskyttelseslinjen bør ansøgninger om at opdele overflødiggjorte landbrugsbygninger i ferieboliger imødekommes efter planlovens landzonebestemmelser, medmindre planlægningsmæssige eller andre væsentlige interesser taler afgørende imod. I disse områder kan der dog som hidtil maksimalt meddeles tilladelse til etablering af 10 ferieboliger på op til 100 m² pr. bolig.

Det er en betingelse for at meddele landzonetilladelse til indretning af ferieboliger i en overflødiggjort bygning (ændret anvendelse), at der er tale om en overflødiggjort bygning, der svarer til betingelserne i planlovens § 37. Dvs. at ferieboligerne etableres i eksisterende bygninger, der ikke i væsentlig omfang skal om- eller tilbygges, før de kan anvendes til formålet. Det er således ikke muligt at indrette ferieboliger i staklader, presenninghaller mv. Endvidere forudsættes det som udgangspunkt, at den overflødiggjorte bygning er mindst 5 år gammel.

Kommunalbestyrelsen skal påse, at reglerne ikke omgås eksempelvis ved, at bygninger opføres som erhvervmæssigt nødvendige for driften af en landbrugsejendom, jf. § 36, stk. 1, nr. 3, med henblik på inden for et kort tidsrum at omdanne dem til ferieformål.

Andre ferie- og fritidsformål

Da hotel- og restaurationsvirksomhed ikke er omfattet af undtagelsen i planlovens § 37, kræver etablering af hoteller og restauranter landzonetilladelse – også hvis de etableres i eksisterende bygninger. Hotel forstås i overensstemmelse med hotelbegrebet i sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 4, og omfatter tillige vandrerhjem samt Bed & Breakfast.

Udstykning, opførelse og ibrugtagning af bebyggelse til hytter, vandrehjem o.lign. kræver landzonetilladelse. Ved afgørelsen bør der bl.a. lægges vægt på naturbeskyttelsesmæssige hensyn, kommunens turistpolitiske overvejelser samt behovet for nærhed til offentlig trafikforsyning, bysamfund, stisystemer m.v. Hotelvirksomhed er undtaget fra sommerhuslovens krav om tilladelse til erhvervmæssig udlejning, medmindre der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes i mere end 5 nætter ad gangen. For at være omfattet af undtagelsen, og for at opnå tilladelse til erhvervmæssig udlejning af huse eller hytter i tilknytning til hotelvirksomhed er der en række krav, der skal være opfyldt. Det anbefales, at kommunalbestyrelsen i sådanne tilfælde indhenter en vejledende udtalelse fra Erhvervsstyrelsen om behovet for udlejningstilladelse efter sommerhusloven.

Ibrugtagning af arealer til en koloni- og nyttehave, en campingplads og til afholdelse af en lejr i en periode på over 6 uger kræver ligeledes landzonetilladelse.

Nye campingpladser bør så vidt muligt lokaliseres uden for kystnærhedszonen og ved eksisterende bysamfund eller større ferie-/fritidsanlæg. Udvidelser skal ligeledes begrundes efter vækst-, udviklings- og turismepolitiske overvejelser. Etablering af en campingplads kan udløse lokalplanligt.

Der kan under iagttagelse af landskabelige og miljømæssige hensyn m.v. meddeles landzonetilladelse til placering og udvidelse af klubhuse i landzonehavne, herunder opbevaringsskure, omklædningsfaciliteter og anlæg samt indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten, f.eks. roklubber, sejlkubber, lystfiskerforeninger, kajakklubber og lign. Det gælder også mindre faciliteter langs strandene til brug for samme begrænsede kreds af brugere, som omklædningsfaciliteter, skure til opbevaring af f.eks. kajaker eller fiskeudstyr, bålhytter, madpakke hytter og shelters m.v., når de opføres i tilknytning til eksisterende aktiviteter, f.eks. en parkeringsplads, eller vejnedkørsel m.v.

Der kan endvidere meddeles landzonetilladelse til ændret anvendelse af overflødiggjorte havnebygninger i en landzonehavn til formål, der kan fremme turismen eller understøtte foreninger, samt til brug for børneinstitutioner, daginstitutioner, folkeskoler og lign. eller besøgende på havnen m.v. Det kan f.eks. være kiosker, souvenirbutikker, caféer, overnatningsmuligheder mv. Er der tale om overnatningsfaciliteter, kan det efter omstændighederne kræve udlejningstilladelse fra Erhvervsstyrelsen efter sommerhusloven.

Herudover kan der meddeles landzonetilladelse til etablering og udvidelse af mindre anlæg i landzonehavne som f.eks. legepladser, baderamper, shelters⁴⁰, bålhytter, madpakkehytter og bålpladser alene til brug for børneinstitutioner, daginstitutioner, folkeskoler o.lign. eller besøgende på havnen.

I forhold til havne i landzone gøres i øvrigt opmærksom på de særlige regler, der fremgår af naturbeskyttelseslovens § 15 b, stk. 2, nr. 1-3, og f.s.v.a. mindre faciliteter langs stranden på reglerne i naturbeskyttelseslovens § 65 b, stk. 5.

Et primitivt overnatningssted i form af en lejrplads med ganske få telte kan dog etableres uden landzonetilladelse, hvis der alene er tale om lejlighedsvis teltslagning af midlertidig karakter på en mindre del af en ejendom, der i øvrigt anvendes til andre formål. Det gælder uanset, om der betales et mindre vederlag for benyttelsen, og om der gives adgang til ejendommens toilet m.v.

Ved afgørelse af, om der er tale om et primitivt overnatningssted, skal der lægges vægt på en række forhold såsom arealets størrelse, beliggenhed og tilgængelighed, antal telte, der kan opstilles samt opholdets varighed og faciliteter. Det forudsættes således, at der er tale om et mindre, afgrænset areal, der kan rumme op til 5-8 telte, at de enkelte ophold på arealet er af kortere varighed (typisk to nætter), at der typisk kun er adgang til arealet for gående, cyklende, ridende og sejlene o.l., samt at der af faciliteter kun forefindes et multitoilet, enkelte shelters, samt mulighed for vand. På primitive

⁴⁰ Ved et shelter forstås et ly for vejret til ophold og overnatning i jordniveau, som ikke må være hyttelignende, dvs. det skal være åbent (typisk med en åben facade, der ikke kan lukkes med låger o.l.), lavt (typisk ikke ståhøjde) og primitivt (ingen faciliteter). Der kræves udlejningstilladelse til shelters efter sommerhusloven, hvor praksis som udgangspunkt er restriktiv.

overnatningssteder kan der således ikke opstilles faste konstruktioner, såsom sanitetsbygninger, hytter e.l., ligesom der ikke må placeres campingvogne. – Der gøres opmærksom på, at naturbeskyttelseslovens kap. 4 indeholder generelle regler om offentlighedens adgang.⁴¹

Helt primitive overnatningssteder – som f.eks. i statsskovene, der ofte er vanskeligt tilgængelige og uden faciliteter af nogen art – kan også etableres uden landzonetilladelse, selv om arealet ikke er entydigt afgrænset, men alene markeret ved en pæl. Den omstændighed, at der stilles toilet eller bademulighed til rådighed på en nærliggende landbrugsejendom e.l. ændrer ikke stedets karakter af primitivt overnatningssted, hvis stedet i øvrigt efter de ovennævnte kriterier betragtes som primitiv. – Der gøres opmærksom på, at såfremt arealet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, kræves dispensation fra Kystdirektoratet efter naturbeskyttelsesloven.

Bade- og bådebroer

Der kan etableres landforbindelse til mindre bade- og bådebroer, der er udført efter retningslinjerne i cirkulære om bade- og bådebroer, uden landzonetilladelse.

Opmærksomheden henledes dog på, at bekendtgørelse om bade- og bådebroer har bemyndiget kommunalbestyrelsen til at imødekomme eller afslå ansøgninger om tilladelse til på søterritoriet at anbringe visse mindre bade- og bådebroer. Bade- og bådebroer på søterritoriet, der ikke er omfattet af denne bekendtgørelse, kræver tillige Kystdirektoratets tilladelse efter kystbeskyttelsesloven.

Idrætsanlæg

Tennisbaner, fodboldanlæg, lystbådehavne, svømmehaller o.lign. bør som udgangspunkt placeres i byzone. Der kan dog også etableres idrætsfaciliteter i landsbyer, herunder i forbindelse med skoler. Golfbaner, motocross- og skydebaner placeres derimod typisk i landzone, bl.a. for at hindre støjgener. Hvis arealerne vil kunne genanvendes til jordbrugsmæssige formål, vil der normalt efter landbrugsloven blive stillet vilkår om tilbageførsel til jordbrugsmæssig drift ved ophør af anlæggets brug.

Placering af rideskoler, paintballbaner, klatrevægge, put and take-fiskeri og andre idrætsanlæg i landzone kræver en landzonetilladelse. Der bør lægges vægt på, at anlægget placeret i forhold til transportmuligheder samt under hensyntagen til landskabelige og miljømæssige hensyn m.v.

Etablering af større idrætsanlæg, som f.eks. golfbaner, skydebaner og motocrossbaner, kan udløse lokalplanpligt.

3.13. Ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger - § 37, stk. 1 og 2

Med henblik på at skabe vækst og udvikling uden for byerne kan overflødiggjorte bygninger, herunder andre overflødiggjorte bygninger end overflødiggjorte landbrugsbygninger, tages i brug til en række nærmere angivne formål efter forudgående anmeldelse.

Denne rettighed omfatter således alle overflødiggjorte bygninger i landzone, herunder eksempelvis nedlagte mejerier, skoler, foderstofvirksomheder og maskinstationer samt overflødiggjorte boliger

⁴¹ Naturbeskyttelsesloven kapitel 4 indeholder generelle regler om offentlighedens adgang til strande (§ 22), skove (§ 23), udyrkede arealer (§ 24), klitfredede arealer (§ 25) og veje og stier i det åbne land (§ 26). Der er primært adgang til at færdes fods, men der kan også være adgang til at færdes på cykel og til hest. Ejeren kan dog give tilladelse til at færdes på anden måde, såfremt det ikke strider mod anden lovgivning.

med undtagelse af stuehuse og andre driftsnødvendige boliger på en landbrugsejendom, jf. landbrugslovens regler. Det omfatter også tidligere stuehuse, såfremt det ligger på en nedlagt landbrugsejendom. Det kan også gælde boliger på en landbrugsejendom med to bygningssæt (som følge af sammenlægning), hvis den ene bolig ikke skal tjene som medhjælperbolig. Det gælder heller ikke for en medhjælperbolig, der er opført som nødvendig for driften af en landbrugsejendom. Tilsvarende er boliger opført efter § 36, stk. 1, nr. 14, ikke omfattet.

Fritidshuse er ligeledes ikke omfattet af bestemmelsen i § 37, stk. 2. Det kræver således fortsat kommunalbestyrelsens landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, at tage fritidshus i brug til helårsbeboelse, jf. afsnit 3.1.8.

Det er fastlagt, at overflødiggjorte bygninger også kan tages i brug til liberale erhverv samt til forenings- og fritidsformål uden landzonetilladelse. Det gælder således f.eks. etablering af tegnestuer, revisorfirmaer og ejendomsmæglerfirmaer samt klubber og foreninger, som f.eks. klublokaler til spejdere, hundesportsforeninger, motorcykelklubber o. lign.

Bestemmelserne omhandler etablering af nye virksomheder og boliger inden for bestående bygningsmæssige rammer, hvor der ikke foretages væsentlige om- eller tilbygninger. Det er således en betingelse efter § 37, stk. 1, nr. 1, og § 37, stk. 2, nr. 1, at de overflødiggjorte bygninger er af rimelig standard, der ikke nødvendiggør omfattende istandsættelser eller om-/tilbygninger⁴². Hensigten med bestemmelserne er at muliggøre en rimelig udnyttelse af bestående værdier. Det afhænger således af bygningens stand og karakter, hvilke formål den kan tages i anvendelse til uden landzonetilladelse. Det er ligeledes en forudsætning, at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år.

Kravet om at der ikke må foretages væsentlige om-/tilbygninger, forhindrer ikke, at der uden landzonetilladelse kan foretages de for en erhvervs- eller boligetablering nødvendige indre ombygninger, herunder ombygninger til opfyldelse af krav, der stilles af myndighederne som betingelse for etableringen, f.eks. krav efter arbejdsmiljø-, sundheds- og byggelovgivningen. Det betyder, at der skal være tale om egentlige bygninger, der er egnede til formålet. Bestemmelserne finder således ikke anvendelse på f.eks. drivhuse, staklader eller presenningshaller, udhuse, carporte og skure, uanset den tidligere anvendelse af disse.

Hvis bygningen har været forladt i længere tid og er så forfalden eller primitiv, at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning gælder de almindelige regler for kommunernes landzoneadministration.

Kommunalbestyrelsen skal påse, at betingelserne for den ændrede anvendelse uden en landzonetilladelse er opfyldt. For ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger i Natura 2000-områder skal kommunalbestyrelsen desuden varetage reglerne efter naturbeskyttelseslovens § 19 b.

Der henvises i øvrigt til afsnit 3.9.1.

3.14. Pensionisters anvendelse af fritidshuse til helårsbeboelse

For at gøre det nemmere og mere attraktivt for pensionister at bosætte sig i landdistrikterne har pensionister som hovedregel ret til at anvende fritidsboliger i landzone (og i sommerhusområder) som helårsbeboelse efter 1 års ejerskab, jf. § 36, stk. 1, nr. 18.

Der er tale om en personlig anvendelsesret. Dog kan pensionistens ægtefælle, samlever eller nært beslægtede, som har haft fælles husholdning med pensionisten, ved pensionistens død benytte fritidsboligen til helårsbeboelse indtil fraflytning, hvor anvendelsesretten bortfalder.

Fritidsboligen ændrer således ikke formelt status til helårsbolig som følge af pensionistens helårsbeboelse af boligen, og pensionistens anvendelse til helårsbeboelse medfører ikke, at boligen kan udvides uden landzonetilladelse op til 500 m².

Adgangen gælder den samme kreds af pensionister, som i henhold til planlovens § 41 får mulighed for at anvende en bolig i et sommerhusområde til helårsbeboelse efter 1 års ejerskab. Anvendelses skiftet kræver ikke byggesagsbehandling i henhold til byggeloven. Det er dog en forudsætning, at ejendommen ikke er kondemneret.

Retten gælder ikke inden for støjkonsekvensområder omkring lufthavne reguleret efter denne lov, sikkerhedszoner omkring risikovirksomheder samt forsvarrets øvelsespladser og skyde- og øvelses terræner. Hvis kommunalbestyrelsen meddeler en pensionist en personlig tilladelse efter § 35, stk. 1, til at benytte en fritidsbolig til helårsbeboelse i sådanne områder, kan de fastsætte støjkrav i regler eller afgørelser efter miljøbeskyttelsesloven ikke skærpes som følge af denne benyttelse af boligen. Inden for sikkerhedsafstanden til risikovirksomheder skal risikoen for uheld lægges til grund for afgørelsen om, hvorvidt der kan meddeles landzonetilladelse.

3.15. Omdannelseslandsbyer

Kommunalbestyrelsen kan udpege op til to omdannelseslandsbyer i hver kommuneplan henblik på at skabe og fastholde vækst og udvikling i landsbyer. Formålet er at skabe attraktive landsbyer for bosætning og retter sig mod landsbyer i tilbagegang.

En landsby kan således f.eks. omdannes ved, at landsbyens afgrænsning ændres med henblik på, at bebyggelse på trafikbelastede arealer nedrives, og at nye boliger m.v. som erstatning for det nedrevne placeres inden for en ny og mere rummelig afgrænsning af landsbyen. Samtidig kan der ikke ske egentlig byudvikling inden for omdannelseslandsbyen, og afgrænsningen må ikke give mulighed for spredt bebyggelse i det åbne land, ligesom de nationale interesser og overholdelse af gældende regler i medfør af anden lovgivning skal iagttages.

Inden for omdannelseslandsbyer kan kommunalbestyrelsen meddele landzonetilladelse til opførelse af enkelte boliger og til mindre erhverv, meddele tilladelse til at erstatte forfaldne bygninger, der nedrives, med nye bygninger med ændret placering, størrelse og udformning andetsteds inden for afgrænsningen. Desuden kan der meddeles tilladelse til at placere mere end én bolig på samme grund og til udstykning til enkelte nye boliger.

[Henvis til landsbyudvalgets beretning]

Kapitel 4 Proces og procedurer

4.1. Modtagelse og behandling af ansøgning

Landzonomyndighed

Det er kommunalbestyrelsen, der er landzonomyndighed i landzonen, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Modtagelse af en ansøgning

En landzonesag vil typisk begynde ved, at kommunalbestyrelsen modtager en ansøgning om udstykning og evt. byggeri, en samlet ansøgning om byggetilladelse og landzonetilladelse, eller en ansøgning om ændret anvendelse. En landzonesag kan desuden begynde ved, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med gennemgangen af en ansøgning om byggetilladelse eller en byggeanmeldelse bliver opmærksom på, at det påtænkte projekt forudsætter en landzonetilladelse/anmeldelse.

Når kommunalbestyrelsen modtager en ansøgning om byggetilladelse, følger det af Bygningsreglement 2015 afsnit 1.10, at kommunalbestyrelsen skal påse, at anden lovgivning (bl.a. planloven) er overholdt.

I en ansøgning om byggetilladelse til en bolig, der ønskes opført efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, skal ansøgeren redegøre for, hvorfor byggeriet ikke kræver landzonetilladelse. Finder kommunalbestyrelsen det ikke sandsynliggjort, at der er tale om en medhjælperbolig eller en bolig i forbindelse med et generationsskifte, kan kommunalbestyrelsen afvise at udstede byggetilladelse. Dette kan ske med henvisning til, at det ansøgte efter kommunalbestyrelsens vurdering kræver landzonetilladelse. Afgørelsen herom kan påklages til Planklagenævnet.

Behandling af ansøgning om landzonetilladelse

Kommunalbestyrelsen skal ved behandling af en ansøgning om landzonetilladelse tage hensyn til formålet med landzonebestemmelserne, den kommunale planlægning samt ansøgeren og naboerne. Kommunalbestyrelsen skal – uanset kommuneplanlægningen – altid foretage en konkret vurdering af hver enkelt ansøgning (se kapitel 2).

Naboorientering og partshøring - § 35, stk. 4 og 5

Naboer til en ejendom, hvor der søges om landzonetilladelse til et byggeri eller el. lign., kan have en væsentlig interesse i sagens udfald. For at sikre grundlaget for eventuel tilladelse kan kommunalbestyrelsen derfor først meddele landzonetilladelse 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne af den omhandlede ejendom, jf. planlovens § 35, stk. 4. Hensigten med bestemmelsen er, at naboerne får mulighed for at kommentere på de ansøgninger, der kan have betydning for dem, inden kommunalbestyrelsen træffer afgørelse i sagen.

Afgrænsningen af den personkreds, der skal orienteres efter § 35, stk. 4, er den samme som i bestemmelsen om naboorientering ved dispensationer fra byggeloven, jf. byggelovens § 22, stk. 2⁴³. Den svarer ligeledes til det første led i planlovens § 20, stk. 1, nr. 2, der vedrører dispensationer fra lokalplaner. Dvs. at den personkreds, der skal orienteres, omfatter ejere og brugere af de ejendomme, der grænser op til den ejendom, hvor der søges om tilladelse. Genboer kan efter omstændighederne også være omfattet.

⁴³ Se vejledning til Bygningsreglement 2015, kapitel 1.13.

Orienteringen efter § 35, stk. 4, kan dog udelades, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne, jf. § 35, stk. 5.

Kommunalbestyrelsen skal desuden være opmærksom på, om der er øvrige personer, virksomheder og væsentlige interessenter m.v. med en så væsentlig interesse i sagens udfald, at de skal have lejlighed til at udtale sig efter forvaltningslovens regler om partshøring. Det gælder f.eks. lednings-ejere, herunder Energinet i forhold til transmissionsnet for olie, gas og el, der er registreret som tekniske anlæg i Plandata.dk.

Lokalplan

Hvis kommunalbestyrelsen vurderer, at det pågældende projekt forudsætter udarbejdelse af en lokalplan, jf. planlovens § 13, stk. 2, og § 35, stk. 2, må kommunalbestyrelsen meddele afgørelse herom til ansøgeren med klagevejledning. Kommunen bør samtidig oplyse, om kommunen er indstillet på at udarbejde en lokalplan for projektet.

Hvis der foreligger et forslag til en lokalplan, bør ansøger oplyses om, at der ikke kan meddeles landzonetilladelse, før lokalplanen er endeligt vedtaget.

Forholdet til anden lovgivning

Kommunalbestyrelsen skal være opmærksom på, at et projekt i landzone – udover landzonetilladelse – ofte kræver tilladelse efter anden lovgivning. Det samme gælder for forhold, der anmeldes til kommunen, men som ikke kræver landzonetilladelse.

Der gøres opmærksom på, at det ikke kan udelukkes, at der kan være situationer, hvor er forhold, der kan gennemføres uden tilladelse efter planloven, ikke kan opnå tilladelse/dispensation efter anden lovgivning (eks. en ændret anvendelse af en overflødiggjort bygning, som forudsætter tilladelse efter vejlovgivningens adgangsbestemmelser).

Hvis et spørgsmål er detailreguleret efter anden lovgivning, som varetager hensyn, der også varetages af landzonebestemmelserne, skal kommunalbestyrelsen lade særmyndighedens vurdering af hensynet indgå ved afgørelsen om landzonetilladelse. Landzonebestemmelserne indebærer i øvrigt ingen ændringer i anden lovgivning, f.eks. om udstykning, opførelse af ny bebyggelse, ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone. Denne lovgivning finder derfor fuldt ud anvendelse på forhold, der tillades efter landzonebestemmelserne, eller som er omfattet af de forhold, der kan gennemføres uden landzonetilladelse.

Ansøgeren har ansvar for, at bestemmelserne i anden lovgivning er overholdt og må selv sørge for at indhente andre nødvendige tilladelser. Ansøgeren er således ansvarlig for, at der ikke er forhold i strid med anden lovgivning for så vidt angår ansøgninger vedrørende bygninger omfattet af bygningsreglementets kapitel 1.3.1 om mindre bygninger og fritliggende enfamiliehuse m.v., kapitel 1.3.2 om sammenbyggede enfamiliehuse, avls- og driftsbygninger og kapitel 1.6 om byggeri, der kan opføres uden byggetilladelse⁴⁴. Ansøger er ligeledes ansvarlig for at indhente nødvendige tilladelser/dispensationer efter anden lovgivning (f.eks. vejlovgivningen, miljøbeskyttelsesloven) i forbindelse med ibrugtagning af en overflødiggjort bygning til et andet formål.

⁴⁴ I Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om kommunalbestyrelsens lovgennemgang i byggesager er der redegjort nærmere for, hvilke bestemmelser i den nævnte lovgivning, som skal påses overholdt.

Da der i forbindelse med landzonetilladelser tillige ofte er påkrævet tilladelser efter bl.a. bygge-, naturbeskyttelses-, landbrugs-, skov-, miljøbeskyttelses-, miljøvurderingslov eller vejlovgivningen, henstilles kommunalbestyrelsen dog til i videst muligt omfang at søge at tilrettelægge administrationen med henblik på en samtidig sagsbehandling, så der ikke meddeles landzonetilladelse til aktiviteter, der ikke kan opnå dispensation/tilladelse efter anden lovgivning.

Særligt i de tilfælde, hvor der i landzonetilladelsen skal foretages en afvejning af hensyn, der også indgår i behandling efter anden lovgivning, er det vigtigt, at sagsbehandlingen koordineres. Som eksempel kan nævnes vejlovgivningen, hvorefter trafikale hensyn både skal indgå i vurderingen efter planloven og vejlovgivningen. Hvis det er samme myndighed, der administrerer de to områder i den konkrete sag, bør sagen afgøres samtidig efter begge love.

Samme forhold gør sig f.eks. gældende i forholdet mellem landzonebestemmelserne og naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer. Der gøres i den forbindelse på, at der inden for arealer omfattet af klitfredning eller strandbeskyttelse efter naturbeskyttelsesloven som hovedregel ikke uden dispensation eller tilladelse fra Kystdirektoratet må foretages ændring i tilstanden, uanset om forholdet kræver landzonetilladelse eller er undtaget fra kravet om landzonetilladelse.

Når koordineringen er væsentlig, skyldes det, at det vil være uholdbart at give tilladelse efter planloven, hvis der derefter ikke kan opnås tilladelse/dispensation efter anden lovgivning. En landzonetilladelse kan således kun udnyttes lovligt, hvis alle andre nødvendige tilladelser/dispensationer efter anden lovgivning også er meddelt.

Iht. vejlovens § 42 skal kommunalbestyrelsen, inden der gives tilladelse til byggeri eller andre fysiske foranstaltninger, give Vejdirektoratet orientering herom med henblik på sikring mod unødigt fordyrelse og vanskeliggørelse af planlagte vejanlæg.

Kommunalbestyrelsen skal være opmærksom på museumslovens § 24. Efter denne bestemmelse er kommunalbestyrelsen blandt andet forpligtet til at underrette vedkommende kulturhistoriske museum senest samtidig med, at der meddeles byggetilladelse.

Kommunalbestyrelsen skal endvidere være opmærksom på, om der skal foretages en miljøvurdering efter miljøvurderingsloven, inden der meddeles landzonetilladelse. Desuden skal kommunalbestyrelsen være opmærksom på, at der kan være forhold, som kræver Kystdirektoratets tilladelse, herunder bl.a. opfyldning på søterritoriet.

4.2 Formkrav m.v. til landzoneafgørelser

4.2.1 Skriftlighed og underretning - § 35, stk. 6 og stk. 7

Afgørelsen

Ifølge planlovens § 35, stk. 6, skal ansøgeren have skriftlig meddelelse om afgørelser truffet efter § 35, stk. 1.

Afgørelsen skal begrundes i overensstemmelse med forvaltningslovens regler herom. Det er et krav, at begrundelsen indeholder en angivelse af de faktiske og retlige forhold, som kommunalbestyrelsen har lagt vægt på ved afgørelsen. Det er ikke tilstrækkeligt generelt at henvise til lovene, en lokalplan eller kommuneplanen.

Afgørelser efter § 35, stk. 1, beror på et administrativt skøn, og begrundelsen skal derfor tillige indeholde en angivelse af de hovedhensyn, der har været bestemmende for kommunalbestyrelsens skønsudøvelse.

Herudover skal der i alle afgørelser gives klagevejledning, jf. § 35, stk. 7 (se afsnit 4.4.9).

Landzonetilladelsens indhold

En tilladelse skal indeholde oplysninger om:

- at tilladelsen ikke må udnyttes før klagefristens udløb (bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelse truffet lov om planlægning og visse andre love § 1, stk. 1),
- at klage kan indgives af enhver med retlig interesse i sagens udfald samt visse landsdækkende foreninger og organisationer (§ 59),
- at rettidig klage har opsættende virkning, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet (bekendtgørelsens § 5, stk. 1),
- at ansøger vil blive underrettet om en eventuel klage (bekendtgørelsens § 5, stk. 2),
- at en tilladelse bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år, efter den er meddelt (§ 56, stk. 2).

4.2.2 Fastsættelse af vilkår - § 55

Det følger af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger og forudsætningsvist af planlovens § 55, at tilladelser efter § 35, stk. 1, kan gøres betinget. Dette sker ved fastsættelse af vilkår, der tinglyses på ejendommen.

Hvilke vilkår kan stilles?

Planloven angiver ikke, hvilke vilkår der lovligt kan stilles. Men det følger af almindelige forvaltningsretlige regler, at et vilkår skal være begrundet i hensyn, der kan varetages efter den pågældende lov, og at vilkårene skal stå i et rimeligt forhold til afgørelsen. Rammerne for hvilke vilkår, der kan stilles, skal således ses i lyset af formålet med landzonebestemmelserne og i øvrigt vurderes i forhold til beslægtet lovgivning.

Der bør ikke i landzonetilladelser stilles vilkår om forhold, som mere præcist kan fastsættes efter anden lovgivning. Det gælder f.eks. tilladelser vedrørende forhold, som også er behandlet efter landbrugs-, vejlovgivningen, naturbeskyttelses- eller miljølovgivningen. Kommunalbestyrelsen vil dog kunne supplere eller stramme vilkår stillet efter beslægtet lovgivning, men det skal i så tilfælde være begrundet i landzonebestemmelsernes andre formål. Da der kun kan stilles vilkår i forbindelse med en landzonetilladelse, hvis det er sagligt begrundet ud fra de hensyn, der skal varetages med landzonebestemmelserne, kan der således ikke stilles vilkår, som alene er begrundet af hensyn, der skal varetages efter anden lovgivning.

Således vil eksempelvis hensynet til bevarelsen af landskabelige værdier kunne begrunde vilkår om en særlig beliggenhed og udformning af en ny bebyggelse, om at udendørs oplag ikke må finde sted eller om beplantning og hegning omkring skæmmende anlæg m.v.

Tilsvarende vil en ny bebyggelse eller anvendelse af bestående bygninger eller arealer, der må antages at ville foregribe eller stride mod kommende planlægning, kunne gøres midlertidig. F.eks. således at tilladelsen kun er gældende et bestemt antal år, eller så længe den pågældende person/firma ejer ejendommen og driver virksomhed derfra.

Vilkår er bindende for andre indehavere af rettigheder over ejendommen, uanset hvornår deres ret er stiftet, og skal tinglyses på ejendommen, jf. § 55, 2. pkt.

Vilkår om fjernelse

I forbindelse med en ansøgning kan der kun stilles vilkår om fjernelse af bygninger m.v., når nedrivningen har direkte relation til det ansøgte. Der kan f.eks. fastsættes vilkår om, at vindmøller og telemaster nedtages senest 1 år efter endt brug.

Vilkår for gyllebeholdere

Planlovens § 36, stk. 2, 4. og 5. pkt., indeholder særlige krav om vilkår for gyllebeholdere, der ikke placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Efter bestemmelsen skal kommunalbestyrelsen i en tilladelse til en fritliggende gyllebeholder stille vilkår om, at beholderen fjernes, når den ikke længere er nødvendig for driften. Tilladelsen skal endvidere indeholde vilkår om, at beholderen afskærms med beplantning.

Derudover kan kommunalbestyrelsen fastsætte andre vilkår for tilladelsen, som anses for nødvendige i det konkrete tilfælde.

Personlig tilladelse

Endelig kan der i tilfælde, hvor tilladelsen er særligt begrundet i ansøgerens forhold, være grund til at meddele tilladelsen som en personlig tilladelse for ansøgeren.

Tinglysning

Kommunalbestyrelsen sørger for, at vilkårene tinglyses på ejendommen. Omkostningerne ved tinglysningen påhviler ejeren, jf. planlovens § 55, 2. pkt.

Der er udpantningsret for det udlagte beløb.

4.2.3 Offentliggørelse - § 35, stk. 8 og stk. 9

Tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1, skal offentliggøres, jf. § 35, stk. 8.

Manglende offentliggørelse medfører en suspendering af klagefristen og vil efter omstændighederne kunne medføre erstatningsansvar for kommunalbestyrelsen.

Offentliggørelse kan undlades, hvis tilladelsen er i overensstemmelse med en offentligt bekendtgjort lokalplan, jf. § 35, stk. 8, 2. pkt.

Offentliggørelsen skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage, jf. § 35, stk. 9 (se afsnit 4.4.).

4.2.4 Indberetning til Plandataregisteret

I medfør af planlovens § 54 b, stk. 4, skal kommunalbestyrelsen pr. 1. januar 2018 registrere landzonetilladelse i Plandata.dk. Der udstedes en bekendtgørelse med ikrafttrædelse den 1. januar 2018, der nærmere fastlægger kommunernes forpligtelser i relation til registrering af landzonetilladelser.

Beslutninger og afgørelser kan ændre på byggemulighederne, der er fastsat i planer, hvorfor det kan have offentlighedens - og vurderingsmyndighedens interesse, at disse er samlet ét sted, og i øvrigt er offentlige tilgængelige.

Registrering i Plandata.dk af landzonetilladelserne vil alene have betydning for kommunalbestyrelsens registrering og offentliggørelse af tilladelserne i registeret, men er ikke i øvrigt af betydning for udfærdigelsen eller retsvirkningen heraf.

4.2.5 Forældelse - § 56, stk. 2, stk. 3 og stk. 4

I henhold til planlovens § 56, stk. 2, bortfalder en tilladelse efter § 35, stk. 1, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år, efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år. 5-års-fristen regnes i tilfælde af en eventuel klagebehandling fra datoen for den endelige afgørelse.

Udnyttelsen af en landzonetilladelse må således, hvis den ikke skal forældes, påbegyndes inden 5-års-fristen udløber. Det er samtidig en forudsætning, at et tilladt byggearbejde fortsættes i sædvanligt tempo, og at der ikke er et langt ophold i byggeriet.

Kommunalbestyrelsen kan i tilladelser efter § 35, stk. 1, fastsætte en længere frist end 5 år, dog maksimalt 10 år, til genopførelse af en bolig, såfremt der samtidig stilles krav om nedrivning af den hidtidige bolig, jf. § 56, stk. 3.

Efter § 56, stk. 4, bortfalder en hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som ville kræve tilladelse efter § 35, stk. 1, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

4.3 Håndhævelse og tilsyn § 51

Tilsyn

Kommunalbestyrelsen skal påse, at planlovens §§ 35-38 overholdes, jf. planlovens § 51, stk. 1. Ligeledes gælder, at kommunalbestyrelsen skal påse overholdelsen af de regler, der er fastsat for administrationen af landzonebestemmelserne i landsplandirektiver (planlovens § 3).

Håndhævelse

Kommunalbestyrelsen skal endvidere påse, at påbud og forbud efter landzonebestemmelserne efterkommes, og at vilkår fastsat i tilladelser overholdes, jf. planlovens § 51, stk. 2.

Samtidig har kommunalbestyrelsen pligt til at foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet er af underordnet betydning, jf. § 51, stk. 3.

Der henvises i øvrigt til Vejledning om fremgangsmåden i sager om håndhævelse af naturbeskyttelses-, plan- og byggelovgivningen.

4.4 Klageregler §§ 58-59 og § 62

Bestemmelser om klage og søgsmål i forhold til planloven fremgår af planlovens §§ 58-62, lov om Planklagenævnet og i bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelse truffet lov om planlægning og visse andre love.

4.4.1 Klagemyndighed - § 58

Planklagenævnet er klagemyndighed efter planlovens § 58, stk. 1. Nævnets afgørelser kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. lov om Planklagenævnet § 3, stk. 3.

Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene, jf. planlovens § 62.

4.4.2 Hvad kan påklages? - § 58

Retlige spørgsmål og skønsspørgsmål

En klage over en landzoneafgørelse efter planlovens § 35, stk. 1, kan angå både retlige spørgsmål og skønsspørgsmål (fuldprøvelse), jf. § 58, stk. 1, nr. 1. Det vil sige, at Planklagenævnet både kan vurdere, om afgørelsen er lovlige, og om den er hensigtsmæssig og rimelig på baggrund af den gældende lovgivning. Nævnet kan i den forbindelse også vurdere om procedure- og kompetenceregler er overholdt, samt om afgørelsen er truffet i overensstemmelse med de almindelige forvaltningsretlige regler, forvaltningsloven og offentlighedsloven.

Kommunalbestyrelsens vurdering af om orientering af naboer er af underordnet betydning og derfor kan undlades, jf. § 35, stk. 6, kan underkendes af nævnet, hvis vurderingen er åbenbart urimelig.

En klage over afgørelser efter §§ 36-37 kan kun angå retlige spørgsmål (retlig prøvelse), jf. § 58, stk. 1, nr. 3. Det er eksempelvis et retligt spørgsmål, om betingelserne i § 37, stk. 1, 2, 4 og 5, for at tage en overflødiggjort brugsbygning i brug til andet formål uden landzonetilladelse, er opfyldt.

Tilsynspligt

Efter planlovens § 58 er det alene afgørelser, der kan påklages, og denne bestemmelse må anses for udtømmende. Der kan derfor ikke rejses en klage til Planklagenævnet over en kommunalbestyrelses udøvelse af tilsynspligten efter § 51 om udøvelse af tilsynspligt.

Derimod fører Ankestyrelsen tilsyn med, om kommunalbestyrelser overholder offentligretlige pligter efter lovgivningen. Det tilsyn, som Ankestyrelsen udøver, er et retligt tilsyn. Ankestyrelsen kan ikke tage stilling til, om kommunalbestyrelsens dispositioner er rimelige eller hensigtsmæssige.

4.4.3 Hvem kan klage? – § 59

Efter planlovens § 59, stk. 1, er de klageberettigede erhvervsministeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker.

Klageberettiget er også landsdækkende organisationer og foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen. Det er dog en forudsætning, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som

dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer, jf. § 59, stk. 2.

Det er Planklagenævnet som klagemyndighed, der afgør spørgsmål om klageberettigelse.

Kommunalbestyrelsen har derfor pligt til at videresende enhver modtaget klage til Planklagenævnet, medmindre kommunalbestyrelsen på baggrund af klagen finder anledning til at genoptage sagen. Kommunalbestyrelsen kan ved videreforsendelsen udtale sig om sin vurdering af spørgsmålet (se afsnit 4.4.5).

4.4.4 Klagefrist

Afgørelser efter planloven kan påklages inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt til klageren, jf. bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelse truffet lov om planlægning og visse andre love § 2, stk. 1.

Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles og bekendtgøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Hvis klagefristen udløber en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. § 2, stk. 2.

Klagen skal indgives skriftligt til den kommune, der har truffet afgørelsen.

4.4.5 Indbringelse af en klage

Klage skal indgives via digital selvbetjening til kommunalbestyrelsen. En klage anses for rettidigt indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden, jf. § 3, stk. 1.

Efter modtagelse af en klage skal kommunalbestyrelsen, hvis den vil fastholde afgørelsen, snarest og som udgangspunkt ikke senere end 3 uger efter klagefristens udløb, videresende klagen til Planklagenævnet, jf. bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelse truffet lov om planlægning og visse andre love, jf. § 3, stk. 1, 4. pkt. Videre sendelsen skal ske ved anvendelse af digital selvbetjening, jf. § 3, stk. 4.

Klagen skal ved videre sendelsen være ledsaget af den påklagede afgørelse, de dokumenter, der er indgået i sagens bedømmelse, og en udtalelse fra kommunen med bemærkninger til sagen og de anførte klagepunkter, jf. § 3, stk. 1, 5. pkt.

I sagen, der sendes til Planklagenævnet, skal ejendommens matrikelbetegnelse være oplyst. Desuden bør relevant plan- og kortmateriale vedlægges sammen med en redegørelse for det ansørgtes forhold til kommune- og eventuel lokalplanlægning.

Kommunalbestyrelsen skal sende en kopi af sin udtalelse til de involverede i klagesagen, jf. § 3, stk. 2.

Hvis klagen ikke indgives til kommunalbestyrelsen via digital selvbetjening, skal kommunalbestyrelsen videresende klagen til Planklagenævnet, jf. § 3, stk. 5. Dette skal ske via digital selvbetjening, jf. § 3, stk. 4, 2. pkt. Kommunalbestyrelsen skal ikke i disse tilfælde være ledsaget af sagens dokumenter og en udtalelse, jf. § 3, stk. 5.

Hvis kommunalbestyrelsen, efter at den har videresendt en klage til Planklagenævnet, inddrages i forhandlinger med adressaten for afgørelsen og klageren om tilpasninger af det ansøgte projekt, der har betydning for klagen, skal kommunalbestyrelsen straks underrette Planklagenævnet, jf. § 3, stk. 3.

4.4.6 Opsættende virkning

En landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, må ikke udnyttes før klagefristens udløb, jf. bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelse truffet efter lov om planlægning og visse andre love, jf. § 1, stk. 1, nr. 1. Det vil sige tidligst 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den klageberettigede.

I de tilfælde, hvor afgørelsen bliver offentliggjort, beregnes klagefristen fra den offentlige bekendtgørelse, uanset om der tillige er sendt særskilt meddelelse til en klageberettiget før offentliggørelsestidspunktet.

Rettidig klage over en landzoneafgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1, har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet konkret bestemmer andet, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1.

Rettidig klage over retlige spørgsmål efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, har ikke umiddelbart opsættende virkning, men Planklagenævnet kan beslutte at tillægge klagen over afgørelsen opsættende virkning. Hvis et bygge- eller anlægsarbejde er iværksat, kan Planklagenævnet endvidere påbyde dette standset, jf. bekendtgørelsens § 6.

4.4.7 Søgsmål - § 62, stk. 1

Kommunalbestyrelsens afgørelser kan indbringes for domstolene. Det er ikke nogen betingelse, at sagen har været indbragt for Planklagenævnet. Hvis en sag ønskes anlagt ved domstolen, skal dette efter planlovens § 62, stk. 1, ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt. Hvis der er udfærdiget offentlig bekendtgørelse, regnes søgsmålsfristen fra bekendtgørelsen.

4.4.8 Klagevejledning - § 35, stk. 7 og stk. 9

Efter planlovens § 35, stk. 7, skal en afgørelse efter § 35, stk. 1, indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og regler for indgivelse og behandling af klage. Efter § 35, stk. 9, skal offentliggørelse af en tilladelse efter stk. 1 indeholde tilsvarende oplysninger.

Kravet om oplysning om klagereglerne er opfyldt, når indholdet af bestemmelserne er indskrevet i selve afgørelsen eller medsendt som bilag til afgørelsen i form af en klagevejledning.

Udover de nævnte bestemmelser i § 35, stk. 7 og 9, indeholder planloven ikke særlige bestemmelser om klagevejledning.

Klagevejledningen skal indeholde oplysning om:

- hvem der kan klage
- eventuel opsættende virkning
- at klagen skal indgives via digital selvbetjening
- angivelse af klageinstans, og hvem klagen skal sendes til
- klagefristens længde
- at klagen skal være tilgængelig inden klagefristens udløb.

Klagevejledningen skal endvidere oplyse om søgsmålsfristen i planlovens § 62, stk. 1, jf. forvaltningslovens § 26.

UDKAST

Bilag 1 Oversigtsskema over undtagelser fra landzonekravet

Undtagelse efter § 36	§	Undtagelse gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje	Undtagelse gælder ikke i kystnærhedszone uden for udviklingsområder	Støj undtagelse gælder ikke	Anmeldepligt	Andet
Udstykning efter § 10, stk. 1 og 3, i lov om landbrugsjendomme til samdrift med en bestående landbrugsjendom.	36, stk. 1, nr. 1					
Udstykning af en skovejendom efter § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, i lov om landbrugsejendomme	§ 36, stk. 1, nr. 2					
Byggeri, der er erhvervmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, jf. dog stk. 2.	§ 36, stk. 1, nr. 3				§ 38, stk. 2 (2 ugers frist)	§ 36, stk. 2 (beliggenhed, herunder 50 m regel)
Mindre byggeri, der er erhvervmæssigt nødvendigt for driften af eksisterende dambrug på en landbrugsejendom.	§ 36, stk. 1, nr. 4				§ 38, stk. 2 (45-dages frist)	
Ibrugtagen af bebyggelse eller arealer til landbrug eller skovbrug eller til brug for udøvelse af fiskerierhvervet.	§ 36, stk. 1, nr. 5					
Udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i det omfang, dette er påbudt i en afgang efter §§ 19 d – 19 f eller bestemt i en fredning efter lov om naturbeskyttelse eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i denne lov.	§ 36, stk. 1, nr. 6					
Indvinding af råstoffer i jorden.	§ 36, stk. 1, nr. 7					
Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m ² , når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.	§ 36, stk. 1, nr. 8					§ 36, stk. 6 ¹
Byggeri, der i bygningsreglement er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik-, forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse.	§ 36, stk. 1, nr. 9					§ 36, stk. 7

Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m ² , jf. dog stk. 6 ²	§ 36, stk. 1, nr. 10					§ 36, stk. 7 (gælder som udgangspunkt ikke flexboliger) ³
Helårsboligs overgang til anvendelse som fritidsbolig.	§ 36, stk. 1, nr. 11					
Genoptagelse af helårsbeboelse af boliger, som midlertidigt har været anvendt til fritidsformål i henhold til et af kommunalbestyrelsen meddelt samtykke i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.	§ 36, stk. 1, nr. 12					
Udstykning, der foretages på grundlag af en erhvervelse efter lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven) til et regionalt jordkøbsnævns formål.	§ 36, stk. 1, nr. 13					
Opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper.	§ 36, stk. 1, nr. 14	nej § 36, stk. 4				§ 36, stk. 2 (beliggenhed)
Tilbygning med indtil 500 m ² på en ejendom, jf. stk. 4 og § 37, stk. 1, til udvidelse af en mindre erhvervs virksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.	§ 36, stk. 1, nr. 15	nej § 36, stk. 4				§ 36, stk. 2 (beliggenhed)
Tilbygning til en mindre butik i landzone, der er etableret i en overflødiggjort bygning, når butikkens samlede bruttoetageareal efter udvidelsen ikke overstiger 250 m ² , jf. stk. 4 og 5.	§ 36, stk. 1, nr. 16	nej § 36, stk. 5	nej § 36, stk. 5			
Panelantenner til mobilkommunikation med tilhørende radiomoduler og transmissionslinks i neutrale farver, som opsættes på eksisterende master, der anvendes til offentlig mobilkommunikation, siloer eller høje skorstene, når bebyggelsens højde ikke dermed forøges.	§ 36, stk. 1, nr. 17					
En pensionists personlige ret til at benytte en fritidsbolig, herunder en lokalplanlagt fritidsbolig, til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i 1 år, jf. dog stk. 8-11.	§ 36, stk. 1, nr. 18			nej § 36, stk. 12		§ 36, stk. 8 - 11
Teknikskabe i neutrale farver med en grundplan på maksimalt 2 m ² og en højde på maksimalt 2,5 m til brug for de antenner, der er nævnt i nr. 17, og som	§ 36, stk. 1, nr. 19					

opsættes på eller umiddelbart ved masten, siloen eller skorstenen.						
Tilbygning med indtil 500 m ² på en ejendom til udvidelse af en erhvervsvirksomhed i landzone, som lovligt er etableret i en overflødiggjort bygning, jf. dog stk. 5 og § 37, stk. 2.	§ 36, stk. 1, nr. 20	nej § 36, stk. 4 § 36, stk. 5 ⁴	nej § 36, stk. 5			
Undtagelse efter § 37						
Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af <ul style="list-style-type: none"> 1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og 3) at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift. 	§ 37, stk. 1	delvist nej § 37, stk. 5 (Der kan ikke efter stk. 1 indrettes mindre butikker og en bolig i tidligere landbrugsbygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen)			§ 38, stk. 1	
Andre overflødiggjorte bygninger end de i stk. 1 nævnte kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4, samt lager- og kontorformål m.v., hvis <ul style="list-style-type: none"> 1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og 3) at bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder. 	§ 37, stk. 2	nej § 37, stk. 2, nr. 3 ⁵ § 37, stk. 5	nej § 37, stk. 2, nr. 3	§ 37, stk. 6	§ 38, stk. 1	

¹ Dette er det eneste sted, hvor § 36, stk. 6, er relevant ("Stk. 1 finder ikke anvendelse på campinghytter").

² Lovteknisk fejl. Der skulle være henvist til § 36, stk. 7 (og ikke stk. 6), og i § 36, stk. 7 skulle være henvist til nr. 10 (og ikke nr. 9).

³ Lovteknisk fejl. I § 36, stk. 7 skulle være henvist til nr. 10 (og ikke nr. 9), jf. også 2).

⁴ Lovteknisk fejl. § 36, stk. 1, nr. 20, er både nævnt i § 36, stk. 4 og stk. 5. Stk. 4 undtager klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen, mens stk. 5 undtager begge disse og kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

⁵ Lovteknisk fejl. Dobbeltbestemmelse i § 37, stk. 2 og stk. 5. I den nye § 37, stk. 2, står, at bestemmelsen om anvendelse af overflødiggjorte bygninger ikke gælder, hvis bygningen ligger inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder. I den nye § 37, stk. 5, står, at der ikke efter stk. 1 og 2 kan indrettes mindre butikker og en bolig i overflødiggjorte bygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.