

.....  
**MILJØMINISTERIET**

*LANDSPLANAFDELINGEN*

***Vejledning om  
landzoneadministration  
Planlovens §§ 34-38***

**Titel**

Vejledning om landzoneadministration.  
Planlovens §§ 34-38  
Vejledning af 16. oktober 2002

**Udarbejdet af**

Miljøministeriet  
Landsplanafdelingen  
5. kontor

**Foto**

Jan Kofod Winther

**Papir**

100 g. Cyclus Print  
100% genbrugspapir

**Tryk**

Schultz Grafisk A/S  
København

**Oplag**

2.000 eksemplarer 1. oplag

**Henvendelse angående  
publikationen**

Miljøministeriet  
Departementet  
Landsplanafdelingen  
Højbro Plads 4  
1200 København K.  
Telefon 33 92 76 00  
Telefax 33 32 22 27  
E-post mim@mim.dk  
www.landsplanafdelingen.dk

**Pris**

Kr. 65,00 inkl. moms i  
Miljøbutikken  
Information & Bøger  
Læderstræde 1-3  
1201 København K.  
Telefon 33 95 40 00  
Telefax 33 92 76 90  
E-post: butik@mim.dk  
Internet: <http://www.mim.dk/butik>

Kan også købes i boghandlen eller bestilles hos  
Danmark.dk.  
Telefon 1881  
[www.netboghandel.dk](http://www.netboghandel.dk)

**ISBN 87-601-9712-9**

Publikationen kan citeres  
med kildeangivelse

Oktober 2002

## Forord

Med den ændring af planloven som Folketinget vedtog i maj 2002, er kommunalbestyrelserne blevet landzonemyndighed i hele landzonen. Desuden er der i planloven indført en række ændringer i kravet om tilladelse til bebyggelse på landbrugsejendomme, og der er skabt bedre muligheder for at udnytte tomme landbrugsbygninger. Samtidig er der indført en bestemmelse om at naboerne skal orienteres før der meddeles landzonetilladelse.

Denne vejledning omhandler planlovens §§ 34-38 og er en revision af "Vejledning om landzoneadministration" som ministeriet offentliggjorde den 25. oktober 2001. Revisionen er en opfølgning på den seneste lovændring og omfatter de ændringer der følger heraf.

Vejledningen er primært rettet mod kommunalbestyrelsens sagsbehandling efter landzonebestemmelserne. Hensigten har været at skabe et opslagsværk der kan lette forståelsen af de enkelte landzonebestemmelser og give et overblik inden for særlige emneområder. Desuden har det været hensigten at give en samlet beskrivelse af procedurer m.v. i forbindelse med behandlingen af en landzonesag.

Det er ministeriets håb at den reviderede vejledning vil give kommunalbestyrelserne et solidt grundlag for at varetage den fremtidige administration.

København, oktober 2002

*Hans Chr. Schmidt*  
*Miljøminister*

## Vejledningens opbygning

Vejledningen er opdelt i tre overordnede afsnit.

Afsnit 1 behandler de enkelte paragraffer i planlovens landzonebestemmelser. Hovedvægten er lagt på at uddybe de enkelte bestemmelsers indhold, definere begreber m.v., og at redegøre for de hensyn kommunalbestyrelsen skal lægge til grund når der træffes en afgørelse efter landzonebestemmelserne.

Afsnit 2 behandler regler og administrationspraksis inden for særlige emneområder, fx boliger, landbrug og tekniske anlæg. Her behandles de forhold i administrationen inden for de enkelte emner som sagsbehandlingen skal være opmærksom på.

Afsnit 3 samler de regler og procedurer der er forbundet med behandlingen af en landzonesag, både hvad angår modtagelse og behandling af ansøgninger, formkrav og klageregler.

Vejledningen omhandler planlovens bestemmelser, men henviser i en vis udstrækning til andre vejledninger og anden lovgivning. Bagerst i vejledningen findes en oversigt over de omtalte love, bekendtgørelser, cirkulærer, vejledninger m.v. samt et stikordsregister.

Ændringerne i landzonebestemmelserne som følger af lov nr. 383 af 6. juni 2002 om ændring af lov om planlægning og lov Hovedstadens Udviklingsråd, er indarbejdet. Desuden er vejledningen opdateret med hensyn til anden lovgivning, og Naturklagenævnets seneste praksis er indarbejdet.

Der henvises endvidere til de afgørelser efter landzonebestemmelserne som offentliggøres i "Naturklagenævnet Orienterer" (NKO). Disse kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk).

# Indhold

<b>Vejledningens opbygning</b> .....	4
<b>Indhold</b> .....	5
<b>Indledning</b> .....	7
<b>1. Planlovens landzonebestemmelser - §§ 34-38</b> .....	<b>9</b>
1.1 Zoneinddelingen - § 34.....	9
1.2 Krav om landzonetilladelse - § 35 .....	11
1.2.1 Hovedregel - § 35, stk. 1.....	11
1.2.2 Definitioner.....	11
1.2.3 Hensyn der skal varetages ved alle ansøgninger.....	13
1.2.4 Andre forhold .....	20
1.2.5 Landzonelokalplan og VVM-pligt - § 35, stk. 2.....	21
1.2.6 Kystområderne - § 35, stk. 3.....	23
1.2.7 Høring forud for tilladelsen - § 35, stk. 4, 5 og 6 .....	25
1.2.8 Afgørelse og offentlighed § 35, stk. 7, 8, 9 og 10 .....	27
1.3 Undtagelser fra kravet om landzonetilladelse - § 36 .....	28
1.3.1 Egentlige undtagelser - § 36, stk. 1.....	29
1.3.2 Tilladelse til beliggenhed og udformning - § 36, stk. 2 .....	37
1.3.3 § 36, stk. 3 .....	40
1.3.4 § 36, stk. 4 .....	40
1.4 Ibrugtagning af overflødiggjorte landbrugsbygninger - § 37.....	42
1.4.1 Lovens § 37, stk. 1 og 3.....	42
1.4.2 Mindre ikke skæmmende oplag - § 37, stk. 2.....	46
1.4.3 § 37, stk. 4 .....	47
1.5 Anmeldelsespligt - § 38.....	47
<b>2. Særlige emneområder</b> .....	<b>50</b>
2.1 Boliger .....	50
2.1.1 Nye boliger .....	50
2.1.2 Boligbyggeri i landsbyer .....	50
2.1.3 Boliger i eksisterende bygninger .....	51
2.1.4 Udstykning til boliger.....	52
2.1.5 Udvidelse af boliger.....	54
2.1.6 Ændret anvendelse af boliger .....	54
2.1.7 Småbygninger.....	55
2.1.8 Boliger på ejendomme med landbrug, skovbrug og fiskeri .....	55
2.2 Landbrug og jordbrugstilknyttede erhverv .....	59
2.2.1 Landbrug .....	59
2.2.2 Pelsdyrfarme.....	64
2.2.3 Rideskoler, dyrepensioner m.v. ....	64
2.2.4 Gartneri.....	65
2.3 Skovbrug .....	65
2.4 Fiskeri og dambrug.....	67
2.5 Andre erhverv.....	67
2.5.1 Erhvervsvirksomheder.....	67

2.5.2	Detailsalg	68
2.5.3	Institutioner	69
2.6	Tekniske anlæg m.v.	69
2.6.1	Råstofindvinding	70
2.6.2	Større enkeltanlæg	70
2.6.3	Vindmøller	71
2.6.4	Antennemaster	72
2.6.5	Andre tekniske anlæg	73
2.6.6	Rodzoneanlæg	74
2.6.7	Søer	74
2.7	Rekreative formål	75
2.7.1	Rekreative parceller	75
2.7.2	Ferie- og fritidsformål	75
<b>3.</b>	<b>Proces og procedurer</b>	<b>78</b>
3.1	Modtagelse og behandling af ansøgning	78
3.2	Formkrav m.v. til landzoneafgørelser	81
3.2.1	Skriftlighed og underretning - § 35, stk. 7	81
3.2.2	Offentliggørelse - § 35, stk. 9	82
3.2.3	Fastsættelse af vilkår - § 55	82
3.2.4	Forældelse - § 56, stk. 1	83
3.3	Håndhævelse og tilsyn - § 51	84
3.4	Klageregler - § 58-62	84
3.4.1	Klagemyndighed - § 58	84
3.4.2	Hvad kan påklages?	84
3.4.3	Hvem kan klage? - § 59	85
3.4.4	Klagefrist - § 60, stk. 1	86
3.4.5	Indbringelse af en klage - § 60, stk. 2	86
3.4.6	Opsættende virkning - § 60, stk. 4	86
3.4.7	Underretning - § 60, stk. 5	87
3.4.8	Søgsmål - § 62, stk. 1	87
3.4.9	Klagevejledning - § 35, stk. 8 og stk. 10	87
	<b>Relevant lovgivning og litteratur</b>	<b>89</b>
	Love	89
	Bekendtgørelser	90
	Cirkulærer	91
	Vejledninger	91
	Anden litteratur	92
	<b>Stikordsregister</b>	<b>93</b>

## Indledning

Planloven har til formål at sikre at den sammenfattende fysiske planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag.

Loven skal særligt sikre at udviklingen sker ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering hvor værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber skabes og bevares, hvor de åbne kyster fortsat udgør en væsentlig natur- og landskabsressource, hvor forurening af luft, vand, jord og støjlempere forebygges og hvor offentligheden i videst muligt inddrages i planlægningsarbejdet.

Landzoneadministrationen skal sammen med region-, kommune-, og lokalplanlægningen sikre en hensigtsmæssig udvikling inden for rammerne af planlovens formål. Landzonebestemmelserne er et af de virkemidler som sikrer at den sammenfattende fysiske planlægning ikke tilsidesættes.

Administrationen sker på baggrund af de til enhver tid gældende forudsætninger af planmæssig, samfundsøkonomisk eller anden art, hvorfor bestemmelserne også er både et fleksibelt og effektivt redskab til at varetage lovens formål.

*Landzonebestemmelserne skal beskytte det åbne land mod uønsket og spredt bebyggelse.*



# 1. Planlovens landzonebestemmelser - §§ 34-38

## 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, og
- 4) områder, som i en lokalplan er overført til byzone.

Stk. 3. Sommerhusområder er

- 1) områder, som i en bygningsvedtægt eller en byplanvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse, og
- 2) områder, som i en lokalplan er overført til sommerhusområde.

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

Zoneinddelingen

Efter planlovens § 34 er hele landet inddelt i tre zoner: Byzone, sommerhusområder og landzone. Denne zoneinddeling blev oprindeligt indført med by- og landzonenloven i 1970.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land og samtidig sikre at egentlig byudvikling sker hvor der er åbnet mulighed for det gennem region-, kommune- og lokalplanlægningen. Zoneinddelingen skaber derved en klar og værdifuld grænse mellem by og land hvorved bl.a. natur- og kulturhistoriske værdier bevares, og miljøkonflikter undgås.

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelse m.v. end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervs interesser således blandt de hensyn der ligger bag landzonebestemmelserne.

Landzoneadministrationen gør det muligt at bevare kvaliteterne i det åbne land og medvirker samtidig til at sikre kvalitet i byer og landsbyer når nye boliger henvises til ledige grunde eller tomme bygninger.

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

	<p>Et områdes zonestatus gælder indtil den ændres efter reglerne i planloven. Byudviklingsplaner, bygningsvedtægter og byplanvedtægter har i deres afgrænsninger stadig betydning i relation til zonestatus.</p>
Byzone og sommerhusområder	<p>Byzone og sommerhusområder er områder der typisk er planlagt henholdsvis til bymæssig bebyggelse/offentlige formål og til sommerhusbebyggelse, jf. § 34, stk. 2 og 3.</p>
Landzone	<p>Landzonen består af de områder som ikke er udlagt til byzone eller sommerhusområder, jf. § 34, stk. 4.</p> <p>Udover landbrugs-, natur- og skovarealer omfatter landzonen også mange mindre bysamfund. Områder i landzone kan tillige være omfattet af en lokalplan. Om landzonelokalplaner, se afsnit 1.2.5.</p> <p>Arealer der indvindes ved opfyldning på søterritoriet, er landzone indtil zonestatus ændres ved lokalplanlægning.</p>
Sommerhuse i landzone	<p>Der findes en del sommerhuse i landzone. Sommerhusene kan ligge enkeltvis, få samlede eller flere i større afgrænsede områder.</p> <p>De enkelt beliggende sommerhuse kan være opført på baggrund af en tilladelse efter by- og landzonenloven eller være lovligt opført før by- og landzonenloven trådte i kraft i 1970.</p> <p>De afgrænsede områder omfatter fx de såkaldte ”aftaleområder” hvor der mellem den daværende Planstyrelse og amtsrådene er indgået aftale om at der i et nærmere bestemt omfang vil kunne tillades opførelse af sommerhuse. For mange af aftaleområderne har kommunalbestyrelserne siden lavet lokalplaner.</p> <p>Planlovens regler om anvendelse af ejendomme i sommerhusområde<sup>1)</sup> gælder ikke for sommerhuse i landzone. Disse er reguleret af landzonebestemmelserne i planlovens §§ 35 og 36.</p>
Overførsel til byzone og sommerhusområde	<p>Overførsel af arealer fra landzone til byzone eller sommerhusområde kan kun ske ved en lokalplan i henhold til planlovens § 15, stk. 2, og i overensstemmelse med region- og kommuneplanens retningslinjer for byudviklingen. Lokalplanlægningen sikrer at den ændrede anvendelse af arealet sker inden for rammerne af den overordnede planlægning, og at offentligheden inddrages i beslutningsprocessen.</p> <p>Planlovens § 15, stk. 3, stiller særlige krav til indholdet i en lokalplan der overfører områder fra landzone til byzone eller sommerhusområde.</p>

---

<sup>1)</sup> Jf. kapitel 8 i planloven.

	<p>Det skal bemærkes at kommunalbestyrelserne ikke må udlægge nye sommerhusområder inden for kystnærhedszonen, jf. planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 3.</p>
<p>Tilbageførsel til landzone</p>	<p>Planlovens kapitel 10 indeholder nærmere bestemmelser om tilbageførsel af arealer til landzone.</p> <p>Arealer kan tilbageføres fra byzone eller sommerhusområde til landzone ved kommunalbestyrelsens beslutning hvis det er i overensstemmelse med kommuneplanen, jf. planlovens § 45, stk. 1. Byzonearealer som ikke forventes udnyttet inden for kommuneplanens 12-årige planperiode, bør overtages af kommunen eller tilbageføres til landzone.</p> <p>Efter § 45, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen 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.</p>
<p>Planlovens § 35,stk.1</p>	<p><b>1.2 Krav om landzonetilladelse - § 35</b></p> <p><b>§ 35.</b> 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 §§ 36-38.</p>
	<p><b>1.2.1 Hovedregel - § 35, stk. 1</b></p> <p>Hovedreglen er at der i landzone ikke må foretages <i>udstyknig</i>, opføres <i>ny bebyggelse</i> eller ske <i>ændring i anvendelsen</i> af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 35, stk. 1.</p>
	<p>Der er som udgangspunkt et krav om forudgående tilladelse til alle ændringer i det bestående. Loven indeholder dog en række væsentlige undtagelser fra kravet om tilladelse, jf. planlovens §§ 36 og 37. Disse undtagelser behandles særskilt i afsnit 1.3 og 1.4.</p>
	<p><b>1.2.2 Definitioner</b></p> <p>Landzonebestemmelserne indeholder begreberne <i>udstyknig</i>, <i>bebyggelse</i> og <i>ændret anvendelse</i>.</p>
<p>Udstykning</p>	<p>Ved <i>udstyknig</i> forstås at det registreres i matriklen at arealer fraskilles én eller flere samlede faste ejendomme og fremtidig udgør en ny samlet fast ejendom, jf. § 6 i udstykningsloven.</p> <p>Der kræves ikke landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen til andre matrikulære ændringer end udstykning, som fx <i>arealoverførsler</i>. Arealoverførsler består i at areal fraskilles en samlet fast ejendom og tillæg-</p>

ges en anden eksisterende samlet fast ejendom.

En arealoverførsel kan ske uden landzonetilladelse, også selv om et landzoneareal tillægges en ejendom i byzone eller i et sommerhusområde.

Hvis der ved arealoverførslen tilsigtes en ændret anvendelse og/eller bebyggelse af det overførte areal, kræver anvendelsen/bebyggelsen tilladelse efter landzonebestemmelserne. Dette gælder dog ikke hvis anvendelsen og/eller bebyggelsen er undtaget fra krav om landzonetilladelse efter §§ 36 eller 37.

Det betragtes ikke i sig selv som en ændret anvendelse at et areal overføres fra en landbrugsejendom til en direkte tilgrænsende boligejendom hvis formålet er at benytte arealet som have.

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

Udtrykket *bebyggelse* skal efter landzonebestemmelserne forstås på samme måde som efter § 2 i byggeloven. Det vil sige at *bebyggelse* ikke alene omfatter bygninger og mure, men også andre faste konstruktioner og anlæg, eksempelvis antennemaster, gyllebeholdere<sup>2)</sup> og vindmøller. Byggeloven finder også anvendelse på transportable konstruktioner som gøres til genstand for bygningsmæssig udnyttelse når udnyttelsen ikke er af rent forbigående art.

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

Kravet om landzonetilladelse til *ombygning* alene forudsætter dog at byggearbejdet er så væsentligt at det kan sidestilles med nyopførelse. Hvorvidt en sag skal behandles som en ansøgning om ombygning eller en ansøgning om nyopførelse beror efter praksis på kommunalbestyrelsens vurdering af om der (endnu) er værdier af betydning i den eksiste-

---

<sup>2)</sup> Bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for en ejendoms drift som landbrugsejendom, er imidlertid 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.

rende bebyggelse.

Det kræver ikke landzonetilladelse at foretage indvendige bygningsændringer så længe disse ikke tilsigter en ændret anvendelse af bygningen, og der ikke oprettes flere boligenheder.

#### Ændret anvendelse

Ved *ændret anvendelse* forstås efter landzonebestemmelserne en anden anvendelse af en bygning eller et 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 for kortvarig.

Ifølge praksis er det en forudsætning for kravet om landzonetilladelse at den ændrede anvendelse er planlægningsmæssig relevant i forhold til landzonebestemmelsernes formål (se NKO nr. 92, 1996, om etablering af behandlervirksomhed i kursusejendom).

Ophævelse af landbrugspligten på en landbrugsejendom betragtes ikke i sig selv som en ændret anvendelse som kræver landzonetilladelse.

Heller ikke i tilfælde hvor landbrugspligten ophæves på restparcellen<sup>3)</sup> 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. 10. Det forudsættes endvidere at de tidligere avls- og driftsbygninger på restparcellen alene udnyttes som udenomsrum eller overgår til anvendelse efter planlovens § 37.

#### Konkret vurdering

##### **1.2.3 Hensyn der skal varetages ved alle ansøgninger**

Kommunalbestyrelsen skal ved udøvelsen af sine beføjelser efter landzonebestemmelserne *virke for* gennemførelsen af region- og kommuneplanen, jf. planlovens §§ 9 og 12.

Det indebærer at kommunalbestyrelsen i vurderingen af de enkelte ansøgninger om landzonetilladelse skal udøve et konkret skøn inden for de rammer som findes i planlægningen.

Hensigten er at region- og kommuneplanlægningen ikke efterhånden gennemhules ved enkeltstående tilladelser der måske hver især kan synes rimelige og forsvarlige, men som samlet set kan være i strid med intentionerne i den sammenfattende fysiske planlægning.

<sup>3)</sup> Jf. § 4, stk. 6 og 7, og § 13, stk. 9, i landbrugsloven samt bkg. om udstykningssager m.v. vedrørende landbrugsejendomme.

Grundlaget for den konkrete vurdering er region- og kommuneplanernes retningslinjer for udviklingen i det åbne land og landsbyerne. Disse retningslinjer er netop fastlagt på baggrund af en samlet afvejning mellem beskyttelses- og erhvervsinteresser i bred forstand og med baggrund i den kortlægning og planlægning som er tilvejebragt for hvert af de enkelte interesseområder.

Kommunalbestyrelsen får med den konkrete vurdering lejlighed til i hvert enkelt tilfælde at vurdere det ansøgte, dels i relation til de stedlige forhold og dels i relation til de forskellige samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen som kommune- og regionplanmyndighederne inddrager i planlægningen.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for enten at meddele landzonetilladelse til det ansøgte, meddele tilladelse på vilkår eller give afslag.

Vejledning om kommunalbestyrelsens sagsbehandling findes i afsnit 3.

#### Overordnede hensyn

Ved den enkelte ansøgning om landzonetilladelse skal kommunalbestyrelsen foretage en vurdering og afvejning af en række forskellige hensyn. Det kan være:

- planlægningsmæssige hensyn
- hensyn til jordbrugserhvervet
- landskabelige hensyn
- naturbeskyttelsesmæssige hensyn
- rekreative hensyn
- miljøbeskyttelsesmæssige hensyn
- hensyn til udnyttelsen af råstofressourcerne
- trafikale hensyn
- hensyn til udbuddet af servicefunktioner
- kulturhistoriske hensyn
- sociale eller menneskelige hensyn

#### Planlægningsmæssige hensyn

Areal er en begrænset ressource i Danmark, og der er mange hensyn og interesser der skal varetages i planlægningen og reguleringen af det åbne land. Planloven skal sikre at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen. Derfor er det vigtigt gennem administrationen af landzonebestemmelserne at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af arealressourcerne i en afvejning af alle de forskellige interesser i det åbne land.

Administrationen af landzonebestemmelserne bør ske på baggrund af den sammenfattende fysiske planlægning og de samlede overvejelser i landdistriktspolitikken. Egentlig byudvikling bør henvises til arealer i byzone, og investeringer til fordel for landdistrikterne bør ske i tilknytning til de eksisterende landsbyer.

Presset på arealressourcerne varierer imidlertid alt efter hvor i landet man befinder sig. Kommunalbestyrelsen bør tage højde for disse geografiske forskelle og udvise større tilbageholdenhed med at meddele landzonetilladelse i nærheden af større bysamfund hvor arealkonkurrencen er skærpet, end i tyndt befolkede områder hvor arealkonkurrencen er begrænset.

I bred forstand er de planlægningsmæssige hensyn at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land. En sådan udvikling er samfundsøkonomisk uheldig af en række forskellige årsager.

En spredt og uplanlagt bebyggelse kan medføre et pres for jordens overgang til andre formål med deraf følgende prisstigninger til generel skade for jordbrugserhvervene. Ligeledes vil en spredning af fx boligbebyggelse i det åbne land, og de deraf følgende potentielle miljøkonflikter, sætte begrænsninger for de fremtidige udviklingsmuligheder i jordbruget og svække erhvervets investeringsikkerhed.

Udgifter til vandforsyning, kloaksystem, renovation, elnet, veje, hjemmehjælp, skolebus og anden offentlig service afhænger af bosætningsmønster og erhvervslokalisering. Spredt og uplanlagt bebyggelse hindrer eller hæmmer en optimal udnyttelse af investeringer i byggemodning, infrastruktur og service. Samtidig skabes et behov for nye samfundsmæssige investeringer. Spredt og uplanlagt bebyggelse kan således resultere i store økonomiske byrder for kommunerne.

I mere snæver forstand skal de planlægningsmæssige hensyn sikre virkeliggørelsen af den foretagne og igangværende region-, kommune- og lokalplanlægning. Det er vigtigt at administrationen af de enkelte landzonesager følger op på den fysiske planlægning. Både for at sikre et konkret, klart og langsigtet grundlag for den fysiske udvikling og planlægningens troværdighed overfor borgere og virksomheder, men også af hensyn til offentlige og private investeringer.

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. Dette ville også stride mod forpligtelsen til at foretage en konkret vurdering af den enkelte ansøgning. Kommunalbestyrelsen har dog ret til at tillægge planlægningen en afgørende betydning for vurderingen af den konkrete sag, under forudsætning af at der er tale om en egentlig region-, kommune- eller lokalplanlægning.

Ofte har de planlægningsmæssige hensyn en karakter som gør at det kan være svært for den enkelte ansøger at forstå baggrunden for et eventuelt

afslag. Dette stiller store krav til begrundelsen for afgørelser hvor de planlægningsmæssige hensyn er tillagt afgørende betydning.

Samfundsmæssige hensyn af anden karakter end de nævnte planlægningsmæssige hensyn kan tillige inddrages i kommunalbestyrelsens vurdering. Der kan fx være tale om tilladelse til indretning af asylcentre, institutioner for stofmisbrugere m.v.

Hensyn til jordbrugerhvervet

Af hensyn til produktionen af fødevarer bør de bedst egnede jorde forbeholdes *jordbrugsdriften*, og der bør i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsejendommenes struktur- og arronderingsforhold samt til de foretagne bygnings- og kulturtekniske investeringer i jordbruget<sup>4)</sup>.

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.

Landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige og rekreative hensyn

Landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige og rekreative hensyn skal tillægges betydelig vægt i administrationen af landzonebestemmelserne, jf. planlovens § 1.

Kommunalbestyrelsen skal ved den enkelte ansøgning navnlig påse at der ikke meddeles tilladelser der er i strid med hensynet til *naturbeskyttelsen* samt hensynet til *de rekreative interesser*. Disse hensyn kan være udtrykt i region- eller kommuneplanlægningen, fremgå af landsplandiaktiver eller af anden lovgivning. Kommunalbestyrelsen skal for eksempel være opmærksom på de områder som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven, herunder beskyttede naturtyper, sten- og jorddiger, bygge- og beskyttelseslinjer samt på forbudet mod friluftsklamer i det åbne land. De rekreative hensyn kan tillige fremgå af regionplanmyndighedens regionale friluftstrategier.

Hensynet til *det landskabelige udsyn* fra veje og stier, fx udsyn til åbne landskabsområder, landsbykirker og fortidsminder skal varetages i forbindelse med tilladelser til byggeri og anlæg i landzone. Hensynet til landskabet omfatter også landskabelige helheder og kulturmiljøer med væsentlige beskyttelsesinteresser.

Fredede områder

Kommunalbestyrelsen må ikke meddele landzonetilladelser inden for områder som er fredede i henhold til kapitel 6 i naturbeskyttelsesloven

<sup>4)</sup> Jf. § 7 a i landbrugsloven og § 1 i cirkulære om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser i region-, kommune- og lokalplanlægningen m.v.



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 EF-fuglebeskyttelsesområder, EF-habitatområder og Ramsarområder. Disse områder er især udpeget af hensyn til arter og naturtyper som er truede, sjældne eller karakteristiske i EU. Danmark har forpligtet sig til at sikre at der ikke godkendes projekter som kan forringe eller forstyrre vilkårene for de arter og naturtyper, som områderne er udpeget for at bevare. Områderne skal derfor tillægges betydelig vægt i landzoneadministrationen.<sup>5)</sup>

Der må ikke gives landzonetilladelse inden for internationale beskyttelsesområder hvis tilladelsen kan indebære forringelse af områdets naturtyper og levestederne for arterne eller kan medføre forstyrrelser der har betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for, jf. § 4 i Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse om afgrænsning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder. Der er dog en yderst begrænset mulighed for at fravige dette, jf. § 7 i bekendtgørelsen.

Ved landzonetilladelser der vil kunne påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, skal det fremgå af afgørelsen at denne ikke indebærer forringelser af naturtyperne og levestederne for arterne i området eller kan medføre forstyrrelser der har betydelige konsekvenser for de arter området er udpeget for, jf. § 6, stk. 3, i ovennævnte bekendtgørelse.

#### Miljømæssige hensyn

I administrationen af landzonebestemmelserne skal hensynet til miljøet indgå. Det indebærer at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper skal forebygges, jf. planlovens § 1.

De miljømæssige hensyn kan være udtrykt i region- eller kommuneplanlægningen eller fremgå af anden lovgivning, herunder miljøbeskyttelseslovgivningens støjgrænser og afstandskrav for lokalisering af erhvervsmæssigt dyrehold.

Ved ansøgning om tilladelse til bebyggelse m.v. i landzone skal der blandt andet tages hensyn til om der kan tilvejebringes forsvarlige klokkeforhold.

For at nedbringe udledningen af forurenende stoffer i spildevandet fra

<sup>5)</sup> Se endvidere Vejledning om administration af internationale naturbeskyttelsesområder. Miljø- og Energiministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, 2001.

ejendomme i det åbne land, udpeges de forureningsfølsomme vandløb og søer i regionplanerne. Ligeledes angives det højest miljømæssigt tilladelige forureningsniveau for den samlede tilledning til den enkelte recipient. I delområder inden for de udpegede forureningsfølsomme områder udarbejder kommunalbestyrelserne herefter en plan for spildevandsbortskaffelsen fra de ikke-kloakerede ejendomme. Dette stiller særlige krav til kommunalbestyrelsens konkrete vurdering efter § 35, stk. 1, af spildevandsforholdene på den enkelte ejendom inden for de forureningsfølsomme områder.

Som hovedregel tilgodeses de samfundsøkonomiske og miljømæssige hensyn dog bedst hvis ny bebyggelse opføres med mulighed for tilslutning til allerede kloakerede områder.

#### Lavbundsarealer

Som led i gennemførelsen af Vandmiljøplan II har regionplanmyndigheden udpeget lavbundsarealer der er potentielt egnede som vådområder<sup>6)</sup>. Udpegningen er sket ud fra en samlet afvejning af areal- og miljøinteresserne og de rekreative hensyn i det åbne land.

Inden for de udpegede lavbundsarealer må der ikke meddeles landzone-tilladelse til byggeri og anlæg m.v. som kan forhindre at områderne genoprettes som vådområder med genskabelse af det naturlige vandstands niveau<sup>7)</sup>.

Når forudsætningerne i forhold til Danmarks opfyldelse af EU's nitratdirektiv samt forliget om Vandmiljøplan II er indfriet den 1. januar 2004, vil Miljøministeriet ophæve cirkulære om regionplanlægning og landzoneadministration for lavbundsarealer der er potentielt egnede som vådområder. I den forbindelse vil cirkulærets begrænsninger af kommunalbestyrelsens landzonekompetence inden for de udpegede områder bortfalde, ligesom regionplanmyndigheden vil kunne revurdere regionplanens udlæg af lavbundsarealer.

#### Hensyn til udnyttelsen af råstofressourcerne

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

#### Trafikale hensyn

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

<sup>6)</sup> Jf. cirkulære om regionplanlægning og landzoneadministration for lavbundsarealer, der er potentielt egnede som vådområder.

<sup>7)</sup> Se endvidere vejledning om regionplanlægning og landzoneadministration for lavbundsarealer, der er potentielt egnede som vådområder.

Her skal specielt gøres opmærksom på at visse virksomheder og institutioner i særlig grad kan virke trafikskabende, fx detailhandelsbutikker og virksomheder med udstillingsmæssigt sigte. Disse bør derfor kun tillades hvor det - efter kommunalbestyrelsens skøn - kan ske uden færdselsmæssige ulemper. I tvivlstilfælde kan der indhentes en udtalelse fra vejmyndigheden hvis denne er en anden end kommunalbestyrelsen.

Samtidig kan det indgå i kommunalbestyrelsens vurdering i hvilken grad mindre virksomheder med fx detailsalg er betjent med kollektive trafikforbindelser så tilgængeligheden er til stede for alle samfundsgrupper<sup>8)</sup>. Det kan også indgå i hvilket omfang det ansøgte genererer mere trafik med heraf afledte miljømæssige konsekvenser.

Hensyn til udbuddet af servicefunktioner

I vurderingen af en ansøgning om landzonetilladelse til nye boliger, institutioner og erhvervsvirksomheder m.v. kan det være en god idé at overveje om placeringen er hensigtsmæssig i forhold til servicefunktioner i nærområdet. Ved at samle ny bebyggelse i nærheden af de eksisterende servicefunktioner som dagligvarebutik, posthus, busforbindelse, daginstitutioner, skoler m.v. - for eksempel på baggrund af en formuleret landdistriktspolitik – kan landzoneadministrationen understøtte eksisterende servicefunktioner i landsbysamfundene.

Planloven giver dog ikke kommunalbestyrelsen lovhjælp til at give afslag på en ansøgning *alene* på grund af manglende adgang til servicefunktioner, men forholdet kan indgå i sammenhæng med de øvrige forhold.

Kulturhistoriske hensyn

Beskyttelse af kulturmiljøet udgør den tredje dimension i miljøpolitikken ved siden af naturbeskyttelsen og forureningsbekæmpelsen. Landzoneadministrationen skal sikre at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber, jf. planlovens § 1.

Kommunalbestyrelsen skal 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, fx kan der være tale om bebyggelser som "fortæller en historie" (se NKO nr. 188, 1999, om hensynet til et bevaringsværdigt kulturmiljø).

Museumslovens § 24 indeholder krav om underretning af vedkommende kulturhistoriske museum i forbindelse med meddelelse af byggetilladelse, anmeldelser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil

---

<sup>8)</sup> Jf. princippet i planlovens § 5 c om planlægning til butiksmål.

medføre en afgørende ændring i brug eller funktion af bygninger eller andre kulturlevn.

#### Individuelle hensyn

Mere individuelle hensyn til ansøgeren kan omfatte forskellige aspekter. Hensynet kan for det første omfatte beskyttelsen af *berettigede forventninger* (se NKO nr. 204, 2000).

Derudover kan individuelle sociale eller menneskelige hensyn tillægges vægt. Der kan fx være tale om hensyn af familie-, alders- eller helbreds-mæssig karakter (se NKO nr. 128D, 1997, om hensynet til alder og familiemæssige bånd).

#### 1.2.4 Andre forhold

#### Ændret anvendelse af bestående bebyggelse

Ændret anvendelse af bestående bebyggelse kræver landzonetilladelse når ændringen er relevant i forhold til landzonebestemmelsernes formål.

Afgørelsen af om en ændret anvendelse af bestående bebyggelse vil kunne tillades, skal træffes på grundlag af de samme overvejelser som ved ansøgninger om tilladelse til opførelse af ny bebyggelse. Det gælder også selv om der ikke foretages en ombygning i forbindelse med den ændrede anvendelse. Ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kan nemlig få samme konsekvenser for det åbne land som nyetablering, fx i form af 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.

En *hidtidig lovlig udnyttelse* - dvs. en udnyttelse der blev påbegyndt før by- og landzonelovens ikrafttræden i 1970 - kan fortsætte uændret uden tilladelse i henhold til landzonebestemmelserne. Eventuelle senere om- og tilbygninger eller en ændret anvendelse kræver tilladelse fra landzonenmyndigheden.

Det skal bemærkes at planlovens § 56, stk. 2, fastsætter en 3-årsfrist for kontinuitetsbrud i brugen af en ejendom. Efter 3 års faktisk ophør bortfalder ejerens/brugerens umiddelbare ret til at fortsætte med en anvendelse der er i strid med (senere gennemført) planlægning eller forudsætter tilladelse efter (senere gennemført) lovgivning.

Hvis der i en egentlig tilladelse eller dispensation er fastsat en *ret* til at udnytte den pågældende ejendom, bortfalder den dog ikke efter 3 års faktisk ophør, medmindre dette er fastsat som vilkår i det konkrete tilfælde.

Hændelige begivenheder	<p>Der kræves landzonetilladelse til <i>nyopførelse</i> eller <i>omfattende istandsættelser</i> efter hændelige begivenheder som brand, hærværk eller stormskader.</p>
	<p>Der bør normalt meddeles tilladelse til genopførelse af nedbrændt bebyggelse eller bebyggelse der er blevet ødelagt på grund af storm eller hærværk hvis der inden rimelig tid (ca. 3 år) søges om landzonetilladelse hertil. Der bør dog ikke meddeles tilladelse hvis ganske særlige omstændigheder klart taler imod. Dette gælder fx 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. (Se NKO nr. 114, 1996, om rimelig tid og ændret beliggenhed).</p>
	<p>Efter praksis meddeles der normalt alene tilladelse til en bygning med samme placering, størrelse, anvendelse og karakter som den nedbrændte eller ødelagte (se kommentar til NKO nr. 114, 1996).</p>
Istandsættelse	<p>Istandsættelse af en lovligt eksisterende bygning der er beboet eller indtil for nylig har været beboet, kræver som udgangspunkt ikke tilladelse hvis der er tale om almindelige reparations- og vedligeholdelsesarbejder.</p>
	<p>En mere <i>omfattende istandsættelse</i> vil kræve landzonetilladelse. Tilladelsen bør normalt meddeles da der lægges vægt på at de værdier som bygningen repræsenterer ellers ville gå tabt.</p>
	<p>Hvis en bygning har været forladt i længere tid og er så forfalden at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, skal landzonemyndigheden lægge de samme hensyn til grund ved behandlingen af en ansøgning om istandsættelse som ved ansøgning om opførelse af ny bebyggelse.</p>
Planlovens § 35, stk. 2	<p><b>1.2.5 Landzonelokalplan og VVM-pligt - § 35, stk. 2</b>  <i>Stk. 2.</i> Tilladelse efter stk. 1 til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, som er omfattet af reglen om VVM-pligt i § 6 c, stk. 1, eller reglen om lokalplanpligt i § 13, stk. 2, kan først meddeles, når de fornødne retningslinier i regionplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort.</p>
	<p>Intentionerne med landzonebestemmelserne, om at friholde det åbne land for spredt og uplanlagt byggeri og anlæg, hindrer ikke at der planlægges for byggeri og anlæg i landzone.</p>
	<p>Efter planlovens § 13, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen beslutte at udarbejde et forslag til lokalplan for et område i landzone i overensstemmelse med den overordnede planlægning.</p>

## Landzonelokalplan

Planlovens § 15, stk. 5, indeholder dog 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.<sup>9)</sup>

I nogle tilfælde vil det 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, fx en gokartbane, en golfbane, en offentlig badestrand med tilkørsels-, parkerings- og sanitære anlæg eller et stisystem. Ligeledes bør fx 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 det ikke er hensigtsmæssigt at den nødvendige planlægning tillige medfører en ændret zonestatus.

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

## Lokalplanpligt i landzone

Hvis foranstaltningen er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2, følger det af § 35, stk. 2, at der ikke må meddeles landzonetilladelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse før den endelige lokalplan for den pågældende foranstaltning er offentligt bekendtgjort.

Hovedkriteriet for afgrænsningen af lokalplanpligten (§ 13, stk. 2) i landzone er – ligesom i byzone og sommerhusområder – om det pågældende byggeri m.v. fremkalder en *væsentlig ændring* i det bestående miljø. Foranstaltninger der kan opføres uden landzonetilladelse, er som hovedregel ikke lokalplanpligtige. (Se NKO nr. 45, 1994 om lokalplanpligt ved byggeri i eller ved en landsby).

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 kan ændre grundlaget for at give den konkrete tilladelse væsentligt. Se endvidere planlovens § 17 om planers

<sup>9)</sup> Se endvidere § 2 i cirkulære om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser under region-, kommune- og lokalplanlægningen m.v.

	midlertidige retsvirkning.
Bonusvirkning	<p>Planloven indeholder en mulighed for at give en landzonelokalplan <i>bonusvirkning</i>. Det betyder at lokalplanen erstatter en ellers nødvendig landzonetilladelse, jf. § 15, stk. 4.</p> <p>Det er en betingelse at lokalplanen udtrykkeligt angiver hvilke tilladelser der anses for meddelt, jf. § 36, stk.1, nr. 5. 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).</p> <p>Bonusvirkning kan være en fordel hvis kommunalbestyrelsen ønsker at sikre fælles retningslinjer for bebyggelsen, fx i bevaringsværdige landsbyer, eller hvor antallet af landzonesager ellers ville være stort.</p> <p>Det er muligt at knytte betingelser til en lokalplan der erstatter en landzonetilladelse, jf. § 15, stk. 4. Der kan (og bør) stilles betingelser i samme omfang som der kan (og bør) stilles vilkår for en landzonetilladelse.</p>
VVM-pligt	<p>Hvis et anlæg er VVM-pligtigt efter planlovens § 6 c, stk. 1, må der ikke meddeles landzonetilladelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse før der er udarbejdet retningslinjer i regionplanen med tilhørende VVM-redegørelse for det pågældende anlæg og disse retningslinjer er endeligt vedtaget. Der henvises i øvrigt til Landsplanafdelingens vejledning om VVM-reglerne<sup>10)</sup>.</p>
Planlovens § 35, stk. 3	<p><b>1.2.6 Kystområderne - § 35, stk. 3</b></p> <p><i>Stk. 3.</i> For arealer i kystnærhedszonen, 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. § 1.</p> <p>Planloven tilsigter særligt at bevare de åbne kyster som en væsentlig natur- og landskabsressource. Derfor fastsætter planlovens § 5 a at landets kystområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg som ikke er afhængig af kystnærhed.<sup>11)</sup></p>
Kystnærhedszonen	<p>Samtidig fastsætter planlovens § 5 a, stk. 3, <i>kystnærhedszonen</i> der omfatter landzone og sommerhusområder i kystområderne, jf. kortbilaget til loven. Kystnærhedszonen er en 3 km bred planlægningszone hvor der i loven fastsættes en række krav til den regionale- og kommunale planlægning.</p>

<sup>10)</sup> Vejledning om vurdering af visse offentlige og private anlægs indvirkning på miljøet, VVM. Miljø- og Energiministeriet, Landsplanafdelingen, 2001.

<sup>11)</sup> Se endvidere Vejledning om planlægning i kystområderne. Miljø- og Energiministeriet, Landsplanafdelingen, 1995.

Følgelig fastsætter planlovens § 35, stk. 3, at der for arealer inden for kystnærhedszonen kun må meddeles landzonetilladelse hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne. I disse områder skal landzoneadministrationen varetage hensynet til både at friholde det åbne land og selve kystområderne for bebyggelser og anlæg.

Bestemmelsen hindrer ikke at der kan meddeles tilladelse til en hensigtsmæssig udnyttelse af eksisterende bygninger inden for de nuværende bygningsmæssige rammer, fx til turistmæssige formål eller ferie- og fritidsfunktioner, hvor det kan ske uden at tilsidesætte de nationale kystinteresser.

#### Småøer

Mange danske småøer er ofte helt omfattet af kystnærhedszonen og dermed også underlagt den restriktive administrationspraksis knyttet til denne zone. Samtidig medfører den svære økonomiske og sociale situation på mange af øerne at der er behov for en særlig indsats for at 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.

#### Klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen

Samtidig med at kystnærhedszonen blev indført i 1994, blev det besluttet at udvide naturbeskyttelseslovens hidtil gældende klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje fra 100 m til 300 m<sup>12)</sup>. Den udvidede klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje er trådt i kraft i 9 amtskommuner samt i Københavns Kommune. De steder i landet hvor den udvidede klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje endnu ikke er trådt i kraft, skal amtsrådene og kommunalbestyrelserne i deres administration efter planloven udvise særlig tilbageholdenhed med planlægning og tilladelser efter planloven der er i strid med formålet om en udvidet klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje<sup>13)</sup>. Arbejdet med at udvide klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen i de resterende 5 amtskommuner forventes afsluttet tidligt i 2003 med ikrafttrædelse i løbet af foråret 2003.

#### Oversvømmelse og nedbrydning af havet

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.

<sup>12)</sup> Jf. lov om ændring af lov om planlægning og lov om naturbeskyttelse (Beskyttelse af kystområderne).

<sup>13)</sup> Se endvidere Vejledning om 300 m strandbeskyttelses- og klitfredningszone. Miljø- og Energiministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, 2000.



Planlovens § 35,  
stk. 4, 5 og 6

### 1.2.7 Høring forud for tilladelsen - § 35, stk. 4, 5 og 6

*Stk. 4.* Uden for landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen, og områder, der er omfattet af en lokalplan, kan en tilladelse efter stk. 1, først meddeles, efter at kommunalbestyrelsen har indhentet en udtalelse fra regionplanmyndigheden og i hovedstadsområdet tillige amtsrådet. Udtalelsen skal så vidt muligt afgives inden 2 uger efter regionplanmyndighedens henholdsvis amtsrådets modtagelse af sagen. Hvis fristen ikke kan overholdes, skal regionplanmyndigheden henholdsvis amtsrådet underrette kommunalbestyrelsen.

*Stk. 5.* 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 omhandlede ejendom.

*Stk. 6.* Bestemmelserne i stk. 4 og 5 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for de i stk. 4 nævnte myndigheder og naboerne.

Landzonemyndighed

Kommunalbestyrelsen er landzonemyndighed i hele landzonen, jf. § 35, stk. 1. Som hovedregel er kommunalbestyrelsen forpligtet til at indhente en udtalelse fra regionplanmyndigheden (i hovedstadsområdet tillige amtsrådet) og orientere naboer før der meddeles en landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 4-6.

Inden for landsbyer der er afgrænset i kommuneplanen, og lokalplanlagte områder i landzone kan kommunalbestyrelsen træffe afgørelse uden forudgående udtalelse fra regionplanmyndigheden henholdsvis amtsrådet.

Ved at afgrænse en landsby kan kommunalbestyrelsen sende et positivt signal om hvilke landsbysamfund kommunalbestyrelsen ønsker at støtte. Hvis kommunalbestyrelsen ser et særskilt behov for fx nye tidssvarende boliger, bedre service eller nye muligheder for erhverv i landsbyerne, vil det være hensigtsmæssigt at afgrænse de aktuelle landsbyer entydigt i kommuneplanens hovedstruktur eller om nødvendigt udarbejde en egentlig landzonelokalplan.

Udtalelse fra region-  
planmyndigheden

Kommunalbestyrelsen skal ved udøvelsen af sine beføjelser som landzonemyndighed virke for gennemførelsen af retningslinjerne i regionplanen. For at sikre at sagen er bedst muligt oplyst, skal kommunalbestyrelsen efter lovens § 35, stk. 4, indhente en udtalelse fra regionplanmyndigheden, og i hovedstadsområdet tillige amtsrådet, inden der træffes en afgørelse i sager uden for afgrænsede landsbyer og lokalplanlagte områder.

Udtalelsen skal så vidt muligt afgives inden 14 dage. Hvis fristen ikke kan overholdes, skal regionplanmyndigheden henholdsvis amtsrådet underrette kommunalbestyrelsen. For det nærmere indhold i udtalelsen henvises til afsnit 3.1.

I hovedstadsområdet skal kommunalbestyrelsen indhente udtalelse fra både Hovedstadens Udviklingsråd (HUR) som regionplanmyndighed, og de enkelte amtsråd som sektormyndighed for natur, miljø m.v. I resten af landet (undtagen Bornholm) skal udtalelsen indhentes hos amtsrådet som både regionplanmyndighed og sektormyndighed. På Bornholm er Bornholms Regionsråd både landzonemyndighed, regionplanmyndighed og sektormyndighed.

Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at indhente en udtalelse fra regionplanmyndigheden henholdsvis amtsrådet hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for disse myndigheder, jf. § 35, stk. 6. Undtagelsen omfatter navnlig mindre sager.

#### Naboorientering

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 sikrer at naboerne får mulighed for at kommentere de ansøgninger der kan have betydning for dem inden kommunalbestyrelsen træffer afgørelse i sagen.

Afgrænsningen af den personkreds der skal orienteres efter § 35, stk. 5, er den samme som i bestemmelsen om naboorientering ved dispensationer fra byggeloven (byggelovens § 22, stk. 2)<sup>14)</sup>. Det svarer ligeledes til det første led i planlovens § 20, stk. 1, nr. 2, der vedrører dispensationer fra lokalplaner og byplanvedtægter.

Naboer omfatter ejere og brugere af de ejendomme hvis ejendomsskel grænser til den ejendom hvor der søges om landzonetilladelse.

Orienteringen af naboer kan udelades hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne, jf. § 35, stk. 6.

En nærmere beskrivelse af behandlingen af landzonesager kan findes i afsnit 3.

---

<sup>14)</sup> Se Vejledning til bygningsreglement 1982.

Planlovens § 35,  
stk. 7, 8, 9 og 10

#### **1.2.8 Afgørelse og offentlighed § 35, stk. 7, 8, 9 og 10**

*Stk. 7.* Ansøgeren og regionplanmyndigheden skal have skriftlig meddelelse om afgørelser efter stk. 1.

*Stk. 8.* En afgørelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om bestemmelserne i §§ 59 og 60.

*Stk. 9.* Tilladelser efter stk. 1 skal offentliggøres. Offentliggørelse kan dog undlades, hvis tilladelsen er i overensstemmelse med en offentligt bekendtgjort lokalplan.

*Stk. 10.* Offentliggørelsen af en tilladelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om bestemmelserne i §§ 59 og 60.

For det nærmere indhold i planlovens § 35, stk. 7, 8, 9 og 10, henvises til afsnit 3.

Planlovens § 36, stk.1

### 1.3 Undtagelser fra kravet om landzonetilladelse - § 36

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

- 1) Udstykning efter landbrugslovens § 8, stk. 4, til samdrift med en bestående landbrugsejendom.
- 2) Udstykning af en skovejendom efter landbrugslovens § 4, stk. 2.
- 3) Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, jf. dog stk. 2.
- 4) Ibrugtagen af bebyggelse eller arealer til landbrug eller skovbrug eller til brug for udøvelse af fiskerierhvervet.
- 5) Udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i det omfang, dette er bestemt i en fredning efter lov om naturbeskyttelse eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i denne lov.
- 6) Indvinding af råstoffer i jorden.
- 7) Byggeri, der efter bygningsreglement for småhuse er fritaget for krav om byggetilladelse, og som ikke medfører oprettelse af en ny bolig.
- 8) 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.
- 9) Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m<sup>2</sup>.
- 10) Helårsboligs overgang til anvendelse som fritidsbolig.
- 11) Udstykning, der foretages på grundlag af en erhvervelse efter jordkøbsloven til et regionalt jordkøbsnævns formål.
- 12) 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.
- 13) Byggeri til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.

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

Lovens § 36, stk. 1, omhandler de egentlige undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, mens § 36, stk. 2, omhandler et krav om tilladelse for så vidt angår beliggenhed og udformning af bygninger der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

I det følgende behandles § 36, stk. 1, nr. 1-13. Sidst i afsnittet behandles § 36, stk. 2. Særlige emner vil blive yderligere uddybet i afsnit 2.

### 1.3.1 Egentlige undtagelser - § 36, stk. 1

§ 36, stk. 1, nr. 1 og 2

Efter lovens § 36, stk. 1, nr. 1 og 2, kræves der ikke tilladelse til:

*Udstykning efter landbrugslovens § 8, stk. 4, til samdrift med en bestående landbrugsejendom.*

*Udstykning af en skovejendom efter landbrugslovens § 4, stk. 2,*

Efter § 2, stk. 2, i landbrugsloven forstås ved en *landbrugsejendom*, en ejendom der i matriklen er noteret som en landbrugsejendom<sup>15)</sup>. Begrebet omfatter ikke jordbrugsbedrifter på ejendomme der ikke er noterede som landbrug, fx visse gartnerier og planteskoler.

Efter landbrugslovens § 7, stk. 1, skal en landbrugsejendom opretholdes som selvstændigt brug og holdes forsynet med en passende beboelsesbygning. Landbrugslovens § 8, stk. 4, giver imidlertid mulighed for at fraskille bygninger på en landbrugsejendom hvis ejendommen ejes og drives lovligt sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning (samdrift). Udstykning til samdrift kræver ikke landzonetilladelse.

Landbrugslovens § 4, stk. 2, omhandler skovarealer over 35 ha der efter skovloven er pålagt fredskovspligt<sup>16)</sup>. Udstykning af disse skovarealer kræver ikke landzonetilladelse.

§ 36, stk. 1, nr. 3

Efter lovens § 36, stk. 1, nr. 3, kræves der ikke tilladelse til:

*Byggeri, der er erhvervmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugs-ejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, jf. dog stk. 2.*

Der skal være tale om en erhvervmæssig nødvendighed, og denne nødvendighed skal vurderes konkret i forhold til den enkelte ejendom som ansøgningen angår.

Dette gælder uanset om ejendommen indgår i et eventuelt produktionsfællesskab med andre ejendomme (se NKO nr. 154, 1998 om udvidelse af svinefarm ejet af et interessentskab).

Det er ejeren af ejendommen eller forpagteren der har forpagtet hele ejendommen, der frit kan opføre de erhvervmæssigt nødvendige be-

<sup>15)</sup> Efter landbrugslovens § 3, stk. 1, kan notering i matriklen som landbrugsejendom foretages på ejendomme på 2 ha eller derover, såfremt mindst 2 ha af ejendommens jordtilliggende anvendes til landbrug, gartneri, herunder blomstergartneri, frugtplantage, planteskole eller lignende jordbrugsvirksomhed.

<sup>16)</sup> Jf. kapitel 2 i skovloven.

byggelser. Ligeledes kan en lejer - der alene optræder som investor – opføre erhvervmæssigt nødvendige bebyggelser hvis disse indgår som et led i den jordbrugsmæssige produktion på ejendommen.

Bestemmelsen gælder både for driftsbygninger der tjener landbrugs-, skovbrugs- og fiskerierhvervenes formål, og beboelsesbygninger. Der gælder dog særlige regler for opførelse af erhvervmæssigt nødvendige bygninger der ikke ligger i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, jf. § 36, stk. 2.

Det kræver altid tilladelse efter naturbeskyttelsesloven til den nærmere beliggenhed og udformning hvis erhvervmæssigt nødvendige bygninger ønskes opført inden for strandbeskyttelses- eller klitfredningslinjen, også selv om de opføres i tilknytning til eksisterende bygninger<sup>17)</sup>.

Det kræver altid amtsrådets dispensation efter naturbeskyttelsesloven at opføre erhvervmæssigt nødvendige bygninger inden for beskyttelseslinjer omkring fortidsminder. Endelig forudsætter ethvert byggeri over 8,5 meter inden for kirkebyggelinjen amtsrådets dispensation.<sup>18)</sup>

Se endvidere afsnit 2.2 og 2.3.

§ 36, stk. 1, nr. 4

Efter lovens § 36, stk. 1, nr. 4, kræves der ikke tilladelse til:

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

I de tilfælde hvor et byggeri frit kan opføres som erhvervmæssigt nødvendigt efter § 36, stk. 1, nr. 3, kan eksisterende bebyggelse i stedet tages i brug til formålet.

Tidligere beboelsesbygninger der på ny ønskes inddraget som helårsbeboelse eller andet der er erhvervmæssigt nødvendigt for ejendommens drift, er ligeledes undtaget fra kravet om landzonetilladelse.

Også eksisterende bebyggelse på en ejendom i landzone *uden landbrugspligt* kan tages i brug til jordbrugsmæssigt formål uden landzone-tilladelse.

Endvidere kan ubebyggede arealer i landzone – uanset landbrugspligt – frit tages i brug til formål der er tjener landbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhvervet, fx ved tilsåning eller tilplantning eller ved etablering af

<sup>17)</sup> Jf. § 8, stk. 7, nr. 5, og § 15, stk. 5, nr. 7, i naturbeskyttelsesloven. Indtil den udvidede strandbeskyttelseslinje er trådt i kraft i den enkelte amtskommune, forudsætter et hvert byggeri amtsrådets dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65. Se endvidere Vejledning om 300 m strandbeskyttelses- og klitfredningszone, Miljø- og Energiministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, 2000.

<sup>18)</sup> Jf. §§ 18 og 19 i naturbeskyttelsesloven.

tørreplads for fiskegarn.

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

§ 36, stk. 1, nr. 5

Efter lovens § 36, stk. 1, nr. 5, kræves der ikke tilladelse til:

*Udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i det omfang, dette er 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 forhold der er bestemt i en fredning eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan. Det er kun lokalplaner der er gennemført efter planlovens ikrafttræden den 1. januar 1992 som kan tillægges retsvirkning efter denne bestemmelse.

Foranstaltningen skal efter bestemmelsen være beskrevet i lokalplanen på en sådan måde at det opfylder kravene til en landzonetilladelse. Det skal således tydeligt fremgå at en landzonetilladelse erstattes af planen. Det er ikke tilstrækkeligt hvis lokalplanen blot angiver at de til planens virkeliggørelse nødvendige tilladelser efter § 35, stk. 1, anses for meddelt ved planen. (Se endvidere afsnit 1.2.5).

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. Fredningsafgørelsen skal på samme måde som en lokalplan indeholde præcise retningslinjer om den tilladte foranstaltning.

§ 36, stk. 1, nr. 6

Efter lovens § 36, stk. 1, nr. 6, kræves der ikke tilladelse 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 § 7 i råstofloven.

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

Hvis der i forbindelse med indvindingen skal ske udstykning eller erhvervelse, kræves endvidere normal tilladelse efter landbrugslovens §§ 4 eller 7 a.

§ 36, stk. 1, nr. 7

Efter lovens § 36, stk. 1, nr. 7, kræves der ikke tilladelse til:

*Byggeri, der efter bygningsreglement for småhuse er fritaget for krav om byggetilladelse, og som ikke medfører oprettelse af en ny bolig.*

Bestemmelsen undtager byggeri for landzonetilladelse der er *fritaget for krav om byggetilladelse* efter Bygningsreglement for småhuse. Det drejer sig fx om garager, udhuse, drivhuse og lignende mindre bygninger, under forudsætning af at disse opføres i tilknytning til fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse eller sommerhuse. (Om småbygninger, se endvidere afsnit 2.1.7).

Det er også en forudsætning for undtagelsen i § 36, stk. 1, nr. 7, 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 - er udskilt med et lejlighedsskel.

Undtaget fra krav om landzonetilladelse er både byggearbejder der efter Bygningsreglement for småhuse blot skal *anmeldes* til kommunalbestyrelsen inden påbegyndelse (se boks 1), og byggearbejder der hverken kræver *byggetilladelse* eller *anmeldelse* (se boks 2).

**Boks 1**

#### **Bygningsreglement for småhuse af 15. september 1998**

##### **1.5 Bygearbejder, der skal anmeldes inden påbegyndelse**

1.5.1. Følgende byggearbejder kan udføres efter anmeldelse til kommunalbestyrelsen:

- garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger på højst 50 m<sup>2</sup>,
- tilbygninger til garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger, når arealet efter tilbygningen højst er 50 m<sup>2</sup> og
- satellitantenner med en diameter på over 1,0 m
- nedrivning af fritliggende og sammenbyggede enfamiliehuse samt sommerhuse.



**Bygningsreglement for småhuse af 15. september 1998****1.7 Byggearbejder, der kan udføres uden tilladelse eller anmeldelse**

1.7.1 Følgende byggearbejder kan ske uden byggetilladelse og uden anmeldelse:

- ombygning og andre forandringer i bygninger, hvis der ikke sker udvidelse af arealet eller en væsentlig anvendelsesændring.
- byggearbejder ved småbygninger på højst 10 m<sup>2</sup>, omfattet af afsnit 12,
- byggearbejder ved åbne svømmebassiner, havepejse, hegnsmure og terrasser,
- satellitantenner med en diameter på højst 1,0 m og CE-mærkede tagantener og
- byggearbejder ved campinghytter og kolonihavehuse.

I henhold til Bygningsreglement for småhuse 1998 kræver byggearbejder der medfører en *væsentlig anvendelsesændring*, en byggetilladelse. Inddragelse af udhuse, garager og lignende bygninger til beboelse, herunder overflødiggjorte driftsbygninger, betragtes som en *væsentlig anvendelsesændring* der kræver byggetilladelse, jf. bemærkninger til Bygningsreglement for småhuse, afsnit 1.7.1. En udvidelse af boligarealet ind i en driftsbygning er derfor ikke undtaget for landzonetilladelse efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 7.

Hvis det samlede boligareal ikke kommer til at overstige 250 m<sup>2</sup>, er udvidelsen dog undtaget for tilladelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 9.

§ 36, stk. 1, nr. 8

Efter lovens § 36, stk. 1, nr. 8, kræves der ikke tilladelse 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.*

Offentlige trafik- og forsyningsanlæg omfatter fx veje, jernbanebroer, transformatorstationer og elmaster. Der kræves dog landzonetilladelse til opstilling af vindmøller, uanset om de ejes af el-selskaber, offentlige myndigheder eller private. Der kræves også landzonetilladelse til antennemaster der opstilles af mobiltelefonselskaber og andre. (Se endvidere afsnit 2.6).

§ 36, stk. 1, nr. 9

Efter lovens § 36, stk. 1, nr. 9, kræves der ikke tilladelse til:

*Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m<sup>2</sup>.*

Til- og ombygning af et helårshus kræver ikke landzonetilladelse hvis det samlede bruttoetageareal ikke kommer til at overstige 250 m<sup>2</sup>. 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. (Om istandsættelse, se endvidere afsnit 1.2.4).

For så vidt angår beregning af bebyggelsers samlede bruttoetageareal henvises til bilag A i Bygningsreglement for småhuse 1998.

Boliger som er indrettet i en overflødiggjort landbrugsbygning efter § 37, stk. 1, er efter Miljøministeriets vurdering ikke omfattet af bestemmelsen. (Se endvidere afsnit 1.4.1).

§ 36, stk. 1, nr. 10

Efter lovens § 36, stk. 1, nr. 10, kræves der ikke tilladelse til:

*Helårsboligs overgang til anvendelse som fritidsbolig.*

En helårsbolig kan tages i brug som fritidsbolig uden landzonetilladelse. Til gengæld kræver det landzonetilladelse at gøre det modsatte, dvs. at tage en fritidsbolig i brug som helårsbolig.

Det kræver ikke landzonetilladelse at tage overflødiggjorte boliger på en landbrugsejendom, fx medhjælperboliger, i brug til ferieformål. Tilsvarende kræver bondegårdsferie, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 2, hvor ejerfamilien ”rykker sammen” i stuehuset i sommerperioden, heller ikke landzonetilladelse.

§ 36, stk. 1, nr. 11

Efter lovens § 36, stk. 1, nr. 11, kræves der ikke tilladelse til:

*Udstykning, der foretages på grundlag af en erhvervelse efter jordkøbsloven til et regionalt jordkøbsnævns formål.*

Efter jordkøbsloven kan et regionalt jordkøbsnævn ved aftale med ejeren erhverve fast ejendom i amtskommunen til visse formål, jf. § 5, stk. 1, i bekendtgørelse om regionale jordkøbsnævn (se boks 3). Udstykning af arealer til disse formål er undtaget for kravet om landzonetilladelse.

**Bekendtgørelse nr. 511 af 18. juni 1997 om regionale jordkøbsnævn**

§ 5. Et regionalt jordkøbsnævn kan ved aftale med ejeren købe fast ejendom i amtet

- 1) for som led i strukturudviklingen at fremskaffe jord til oprettelse eller supplerung af jordbrug eller at tilvejebringe en bedre jordfordeling mellem jordbrug,
- 2) hvis det i særlige tilfælde skønnes hensigtsmæssigt af hensyn til bevarelse af landskabet eller det landbrugsmæssige miljø, eller
- 3) til brug for jordomlægninger for at afbøde de jordbrugsmæssige gener ved ikke-jordbrugsmæssige aktiviteter i landbrugsområder.

§ 36, stk. 1, nr. 12

Efter lovens § 36, stk. 1, nr. 12, kræves der ikke tilladelse 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 omfatter kun landbrugsejendomme over 30 ha. Arealgrænsen svarer til bestemmelserne i landbrugsloven, hvorefter der kræves en jordbrugsuddannelse ved erhvervelse af 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.

Bestemmelsen giver mulighed for uden landzonetilladelse at opføre eller indrette en bolig til en medhjælper. Den giver også mulighed for at opføre eller indrette en bolig i forbindelse med et generationsskifte på landbrugsejendommen. Det er en forudsætning at boligen etableres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

Hvis boligen ønskes opført uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, kræves der dog landzonetilladelse for så vidt angår beliggenhed og udformning af bygningen, jf. § 36, stk. 2. (Om boliger på landbrugsejendomme over 30 ha, se endvidere afsnit 2.1.8).

Kommunalbestyrelsen kan kun i særlige tilfælde meddele landzonetilladelse til at udstykke boliger som er etableret efter denne bestemmelse, jf. § 36, stk. 3.

Bestemmelsen i stk. 1, nr. 12, gælder ikke inden for naturbeskyttelseslovens klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje, jf. planlovens § 36, stk. 4.

§ 36, stk. 1, nr. 13

Efter lovens § 36, stk. 1, nr. 13, kræves der ikke tilladelse til:

*Byggeri til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.*

Bestemmelsen giver mulighed for uden landzonetilladelse at udvide en mindre virksomhed som *er etableret* i en tidligere landbrugsbygning, med nyt byggeri, til- eller ombygning. Det forudsættes at udvidelsen sker i tilknytning til de eksisterende bygninger. Ved en mindre virksomhed forstås en virksomhed med indtil 5 ansatte.

Det forudsættes at der også efter udvidelsen er tale om en mindre virksomhed. Det betyder at udvidelsens bruttoetageareal ikke væsentligt må overstige 500 m<sup>2</sup>. De 500 m<sup>2</sup> kan udnyttes i ét byggeri eller ved flere mindre udvidelser så længe der stadig er tale om en mindre virksomhed med indtil 5 ansatte.

En butiksvirksomhed anses for mindre når det samlede bruttoetageareal ikke væsentligt overstiger 250 m<sup>2</sup>. Udvidelser af mindre butikker der er etableret i en tidligere landbrugsbygning, kan derfor ske op til 250 m<sup>2</sup> uden landzonetilladelse så længe der er indtil 5 ansatte.

Mindre virksomheder er kun omfattet af bestemmelsen hvis de ligger i det åbne land. Det vil sige at virksomhederne ligger uden for afgrænsede landsbyer eller lokalplanlagte områder. Inden for disse områder vil mere end uvæsentlige udvidelser af virksomheder kræve kommunalbestyrelsens tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Dermed har kommunalbestyrelsen mulighed for at foretage en konkret vurdering inden for de områder, hvor kommunalbestyrelsen har et ønske om at påvirke udviklingen.

Bestemmelsen omfatter tidligere landbrugsbygninger som er taget i brug til en erhvervsvirksomhed efter bestemmelserne i planlovens § 37. Den omfatter også tidligere landbrugsbygninger som lovligt er taget i brug til en erhvervsvirksomhed med en tilladelse efter § 35, stk. 1. Derimod er andre typer af bygninger i det åbne land ikke omfattet af bestemmelsen.

Bestemmelsen i stk. 1, nr. 13, gælder ikke inden for naturbeskyttelseslovens klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje, jf. § 36, stk. 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.

### 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, 12 og 13, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. 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 tilladelse fra kommunalbestyrelsen til beliggenhed og udformning af bygninger der opføres *uden tilknytning til* ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Bestemmelsen omfatter både erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger og beboelsesbygninger, boliger der etableres i forbindelse med et generationsskifte eller til brug for en medhjælper samt udvidelse af mindre virksomheder i det åbne land.

Baggrund for  
bestemmelsen

Formuleringen af planlovens § 36, stk. 2, 1. pkt., svarer 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*.

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, fx i form af vilkår for tilladelsen.

Hidtidige  
bebyggelsesarealer

Ved de *hidtidige bebyggelsesarealer* forstås efter praksis 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.

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 *beboelsesbygninger i tilknytning til* de hidtidige bebyggelsesarealer forstås efter hidtidig praksis opførelse inden for en afstand af indtil ca. 20 m fra bebyggelsen, idet en beboelsesbygning i almindelighed skal placeres tæt ved den eksisterende bebyggelse. Det er imid-

lertid ikke alene afstanden der afgør om en bygning kan siges at ligge i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer. Afgørelsen må bero på en samlet vurdering af om det ansøgte byggeri naturligt opleves som havende tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, bl.a. henset til terrænforhold og landskabet i øvrigt. Den vejledende afstand skal således ikke betragtes som en almindelig regel.

Ansøgning om landzonetilladelse til at opføre en beboelsesbygning i en større afstand - men stadig i nærheden af - de hidtidige bebyggelsesarealer skal vurderes konkret. I vurderingen skal kommunalbestyrelsen særligt lægge vægt på de landskabelige hensyn, og sikre at bebyggelsen samlet set ikke får karakter af spredt bebyggelse. Ved ansøgning om en bolig til et generationsskifte eller en medhjælper bør ønsket om en placering i en større afstand af de hidtidige bebyggelsesarealer efter Miljøministeriets opfattelse tillægges særlig vægt i den konkrete vurdering. Ansøgningen bør imødekommes medmindre ganske særlige omstændigheder taler imod.

Hvad angår *driftsbygninger*, kan der ikke angives en vejledende afstand for hvornår bygningen ligger *i tilknytning til* de hidtidige bebyggelsesarealer. Det hænger sammen med at driftsbygninger kan være meget 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 ligefrem nødvendig.

Afstandskrav efter anden lovgivning kan gøre det nødvendigt at placere erhvervmæssigt nødvendige bygninger uden tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer (se endvidere afsnit 2.2.1).

Husdyrgødningsbekendtgørelsen<sup>19)</sup> inddrager hensynet til naboer, idet der skal indhentes en godkendelse til lokalisering af husdyrbrug der placeres inden for en vis afstand til samlet bebyggelse. Der kan dog være særlige situationer hvor husdyrgødningsbekendtgørelsen ikke 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 hensigtsmæssigt efter en samlet, konkret vurdering.

Opmærksomheden henledes i øvrigt på Miljøministeriets bekendtgørelse om pelsdyrfarme.

---

<sup>19)</sup> Jf. bekendtgørelse om erhvervmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.v.

Det skal bemærkes at kravet om tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer omfatter hver enkelt af de driftsbygninger der indgår i det nye anlæg, jf. NKO nr. 127, 1997, om opførelse af separate fritliggende svinstalde (Multi-site system).

#### 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 landbrugs-ejendom m.v., jf. NKO nr. 22, 1994. Når det drejer sig om erhvervsmæssigt nødvendige bygninger, er det ikke et spørgsmål om der skal meddeles tilladelse, men med *hvilken beliggenhed og udformning* tilladelsen skal meddeles.

Der vil altid 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. En erhvervsmæssigt nødvendig bygning i det åbne land skal med andre ord underordnes hensynet til landskabet så meget som det er økonomisk og funktionelt forsvarligt.

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 regionplanen eller tilsvarende planlægning hvor vilkårets baggrund, anvendelse og nærmere indhold er beskrevet.

Kommunalbestyrelsen kan vurdere at den ønskede placering af et erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri er uhensigtsmæssig, og at en egnet, alternativ placering findes et andet sted på ejendommen. I dette tilfælde kan landzonemyndigheden meddele afslag med en tilkendegivelse af at en fornyet ansøgning om at opføre byggeriet med den alternative beliggenhed vil blive imødekommet (se NKO nr. 142, 1997, om placering af pelsdyrhaller).

Gyllebeholdere

Planlovens § 36, stk. 2, fastlægger at der skal meddeles tilladelse til en af hensyn til markdriften ønsket placering af en gyllebeholder. 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 afskærms 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.

Primitive bygninger

Opførelse af små bebyggelser, såsom læskure og lignende typiske primitive bygninger, kræver ikke landzonetilladelse. Er der tale om talrige små bebyggelser, som fx hytter til svin på friland, er disse dog omfattet af planlovens § 36, stk. 2. (Om hytter til svin på friland, se afsnit 2.2.1).

### 1.3.3 § 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. 12.

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 12, kræver det ikke landzonetilladelse at opføre eller indrette en bolig på en landbrugsejendom over 30 ha hvis den skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til brug for en medhjælper. Derimod kræver det landzonetilladelse at udstykke en sådan bolig.

Der skal som hovedregel ikke meddeles tilladelse til udstykning fordi boligen dermed kan blive solgt, således at den ikke længere er til rådighed når der igen opstår et behov for en sådan bolig på ejendommen.

Tilladelse til udstykning af boliger, der skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til brug for en medhjælper, kan kun meddeles i særlige tilfælde, jf. § 36, stk. 3. Det kan være tungtvejende sociale eller menneskelige hensyn som taler for at der meddeles tilladelse til udstykning. Der tænkes eksempelvis på 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 § 36, stk. 4

Planlovens § 36, stk. 4

*Stk. 4.* Bestemmelserne i stk. 1, nr. 12 og 13, gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven.



Bestemmelsen skal sikre at opførelse eller indretning af boliger i forbindelse med et generationsskifte eller til brug for en medhjælper samt udvidelse af mindre virksomheder i det åbne land inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen fortsat skal ske på baggrund af en konkret vurdering efter § 35, stk. 1.

Efter naturbeskyttelseslovens klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjer må der ikke foretages ændringer i tilstanden af klitfredede arealer henholdsvis strandbredder og andre kyststrækninger<sup>20</sup>). Alle nye bygninger og tilbygninger kræver dispensation fra amtsrådet, for klitfredningslinjen dog fra Skov- og Naturstyrelsen (Statsskovdistriktet), jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1 og 3.

Undtaget herfra er byggeri der er erhvervmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet. Dette byggeri kræver altid tilladelse efter naturbeskyttelsesloven til den nærmere beliggenhed og udformning, jf. naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 5, nr. 7.

Det fremgår af bemærkningerne til forslaget til kystloven fra 1994 at udvidelse af eksisterende helårshuse inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen kræver tilladelse efter naturbeskyttelsesloven. Der bør meddeles tilladelse til at udvide eksisterende helårshuse inden for beskyttelseslinjerne til 250 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, svarende til mulighederne for at udvide helårshuse uden tilladelse efter planloven (§ 36 stk. 1, nr. 9).

Nyetablering af beboelsesbygninger, bortset fra erhvervmæssigt nødvendige boliger, 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 § 36, stk. 4, medfører *ikke*, at øvrige bestemmelser i naturbeskyttelsesloven kan tilsidesættes i forbindelse med opførelse af byggeri efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 12 og 13. (Om forholdet til anden lovgivning, se endvidere afsnit 3.1).

---

<sup>20)</sup> Jf. naturbeskyttelseslovens §§ 8 og 15.

Planlovens § 37,  
stk. 1, 2 og 3

#### 1.4 Ibrugtagning af overflødiggjorte landbrugsbygninger - § 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 og en bolig, jf. dog stk. 3, 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, og
- 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år.

*Stk. 2.* 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. 3.* Er der flere tidligere landbrugsbygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stk. 1 i én af disse bygninger.

*Stk. 4.* Der kan ikke efter stk. 1 indrettes mindre butikker og en bolig i tidligere landbrugsbygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

Baggrunden for planlovens § 37 skal findes i et ønske om at fremme en hensigtsmæssig udvikling af landsbyer som levedygtige lokalsamfund og derved lette erhvervsudviklingen i landdistrikterne. Samtidig er formålet at få udnyttet den bygningsressource som de nedlagte landbrugsbygninger udgør.

Betingelser

##### 1.4.1 Lovens § 37, stk. 1 og 3

Ifølge planlovens § 37 kan bygninger der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og en bolig samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse 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.

Bestemmelsen omhandler etablering af nye virksomheder og boliger inden for *bestående bygningsmæssige rammer* hvor der ikke foretages væsentlige om- eller tilbygninger. Væsentlige ændringer af de bygningsmæssige rammer vil kræve landzonetilladelse.

Med bestemmelsen følger en *umiddelbar ret* til at tage overflødiggjorte landbrugsbygninger i brug til én bolig og ovennævnte typer af virksomheder.

	<p>Betingelsen om at bygningerne skal være mindst 5 år gamle, skal forhindre at reglerne omgås ved at der opføres ”erhvervmæssigt nødvendige” bygninger der efter kort tid tages i brug til anden anvendelse end landbrugsdrift</p>
Virksomheder omfattet	<p>Bestemmelsen omfatter ibrugtagning af bygninger til håndværks- og industrivirksomhed, lager- og kontorformål m.v., herunder fx elektronikvirksomhed og konsulentfirmaer og andre liberale erhverv samt forenings- og fritidsformål, fx lokalhistoriske foreninger, naturskoler og naturvejledningscentre der kan indpasses i de pågældende bygninger.</p> <p>Bestemmelsen omfatter tillige ibrugtagning af bygninger til mindre butikker på op til 250 m<sup>2</sup>. Der kan dog ikke indrettes mindre butikker efter denne bestemmelse inden for naturbeskyttelseslovens klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje, jf. planlovens § 37, stk. 4. (Se endvidere afsnit 2.5.2).</p> <p>Hotel- og restaurationsvirksomhed og større butikker er derimod <i>ikke</i> omfattet af bestemmelsen. Dette skyldes at etablering af sådanne anvendelser vil være i strid med de hensyn planloven tilsigter at varetage.</p> <p>Hvis en virksomhed der er etableret efter § 37, senere udvider anvendelsen af bygningen med erhvervsaktiviteter der falder udenfor de virksomhedstyper som er nævnt i § 37, kræves der landzonetilladelse til den nye aktivitet.</p> <p>§ 37 er ikke til hinder for at der etableres flere virksomheder i én eller flere bygninger på samme ejendom hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt.</p>
Boliger omfattet	<p>Planlovens § 37, stk. 1, giver mulighed for uden landzonetilladelse at indrette en bolig i en overflødiggjort landbrugsbygning. Dette gælder dog ikke inden for naturbeskyttelseslovens klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje, jf. planlovens § 37, stk. 4.</p> <p>Er der flere overflødiggjorte landbrugsbygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter § 37, stk. 1, i én af disse bygninger, jf. § 37, stk. 3.</p>
Bygninger omfattet	<p>Planlovens § 37 omhandler kun tidligere <i>erhvervmæssigt nødvendige</i> landbrugsbygninger der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom. Dette er typisk tilfældet hvis bygningerne ikke har været anvendt gennem længere tid, fx på grund af en omlægning af ejendommens drift.</p>

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

Det er endvidere en betingelse at der er tale om egentlige bygninger der er egnede til formålet. Bestemmelsen finder således ikke anvendelse på fx drivhuse, staklader eller presenningshaller, uanset den tidligere anvendelse af disse.

Overflødiggjorte landbrugsbygninger som efter by- og landzonenloven eller planlovens § 35 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. Sådanne bygninger kan således, efter anmeldelse til kommunalbestyrelsen, jf. § 38, uden landzonetilladelse skifte anvendelse inden for rammerne af § 37.

Overflødiggjorte landbrugsbygninger som efter by- og landzonenloven eller planlovens § 35 er tilladt anvendt til andet formål *uden tidsmæssig begrænsning*, betragtes derimod ikke længere som landbrugsbygninger. § 37 finder derfor ikke anvendelse på disse bygninger, og der kræves landzonetilladelse til ændret anvendelse selv om der er tale om en anvendelse til et af de formål som er omfattet af § 37. Dette gælder medmindre bygningerne efterfølgende er blevet inddraget til landbrugsformål. Den nødvendige landzonetilladelse bør dog gives, medmindre særlige forhold gør sig gældende.

Driftsbygninger til jordbrugsformål som på grund af deres meget store omfang og industrielle karakter er tilladt opført efter § 35, kan *ikke* frit tages i brug til andet erhvervsformål efter § 37. En sådan ændret anvendelse vil kræve en ny landzonetilladelse. Dette skyldes at bygningen - eftersom den er opført på baggrund af en tilladelse - ikke oprindeligt er blevet anset som *erhvervsmæssigt nødvendig*. (Om erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri, se afsnit 2.2.1).

#### Om-/tilbygninger

Det er en betingelse efter § 37, stk. 1, nr. 1, at de overflødiggjorte landbrugsbygninger er af rimelig standard der ikke nødvendiggør omfattende istandsættelser eller om-/tilbygninger. Hensigten med bestemmelsen er nemlig at muliggøre en rimelig udnyttelse af bestående værdier.

Genopbygning af en ruin eller af en meget ringe bygning kræver landzonetilladelse. Tilsvarende gælder for ”væsentlige om-/tilbygninger”. (Se endvidere afsnit 1.2.4).

Det er kommunalbestyrelsen der i den enkelte sag skal vurdere hvorvidt en bygning har en standard som gør § 37 anvendelig.

Kravet om at der ikke må foretages væsentlige om-/tilbygninger, forhindrer ikke at der uden landzonetilladelse kan foretages alle de for en erhvervs- eller boligetablering nødvendige indre ombygninger, herunder ombygninger til opfyldelse af krav der stilles af myndighederne som betingelse for etableringen, fx krav efter arbejdsmiljø-, sundheds- og byggelovgivningen.

De ikke væsentlige om-/tilbygninger der er tilladt efter § 37, stk. 1, omfatter også mindre, udvendige om-/tilbygninger. Der kan fx i forbindelse med etablering af en virksomhed være behov for at opføre en mindre tilbygning for at skabe tilfredsstillende indgangsforhold til virksomheden.

Kommunalbestyrelsen skal efter planlovens § 38 påse at der ikke om-/tilbygges væsentligt. Ved afgørelsen af om der er tale om en væsentlig om-/tilbygning der kræver landzonetilladelse, må kommunalbestyrelsen som udgangspunkt lægge 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.

Senere udvidelse af virksomheder

Hvis der først *efter* virksomhedens etablering opstår behov for om- eller tilbygninger, skal der ske fornyet anmeldelse efter § 38 til kommunalbestyrelsen. Dette giver kommunalbestyrelsen lejlighed til at vurdere om byggearbejdet frit kan udføres efter § 37.

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. 13.

Senere udvidelse af boliger

En bolig som er indrettet i en overflødiggjort landbrugsbygning efter § 37, stk. 1, kan efter Miljøministeriets vurdering senere udvides inden for de bygningsmæssige rammer uden landzonetilladelse. Udvendige tilbygninger som udvider boligens areal mere end uvæsentligt, vil derimod kræve kommunalbestyrelsens tilladelse efter § 35.

**Ibrugtagen og udvidelse af overflødiggjorte landbrugsbygninger – grænsen mellem §§ 35, 36 og 37**

Kan frit etableres efter § 37:

- Håndværksvirksomhed
- Industrivirksomhed
- Mindre butikker (op til 250m<sup>2</sup>)
- Én bolig
- Lagerformål
- Kontorformål, herunder visse forenings- og fritidsformål
- Uvæsentlig udvidelse af ovenstående

Krav om forudgående tilladelse efter § 35:

- Ferielejligheder
- Detailsalg (stalddørssalg og mindre butikker undtaget)
- Flere boliger
- Hotel- og restaurationsvirksomhed
- Mere end uvæsentlige udvidelser

Undtaget for landzonetilladelse efter § 36, stk.1, nr. 13:

- Udvidelse af mindre virksomheder i det åbne land (med op til 500 m<sup>2</sup>).
- Udvidelse af mindre butikker (til 250 m<sup>2</sup>).

Planlovens  
§ 37, stk. 2

**1.4.2 Mindre ikke skæmmende oplag - § 37, stk. 2**

Efter § 37, stk. 2, kan der uden landzonetilladelse etableres et mindre, ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse hvis det sker i tilknytning til virksomhedens bygninger.

Et mindre oplag kan ofte være et naturligt behov for en virksomhed. Definitionen af ”et mindre ikke skæmmende oplag” er til en vis grad et konkret skøn som kommunalbestyrelsen har pligt til at foretage. (Se NKO nr. 103, 1996 om retningslinjer for etablering af udendørs oplag).

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 erhvervsmæssige 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. 2, 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. planlovens § 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 § 37, stk. 4**

Planlovens  
§ 37, stk. 4

Inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen er det kun i begrænset omfang muligt at regulere ændret anvendelse af eksisterende landbrugsbygninger.

Af hensyn til at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af de kystnære områder fastsætter § 37, stk. 4, at den umiddelbare ret til uden landzonetiladelse at indrette en mindre butik eller en bolig i en overflødiggjort landbrugsbygning ikke gælder inden for naturbeskyttelseslovens klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje.

#### **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.

Forudgående  
anmeldelse

Planlovens § 38 knytter sig til anvendelsen af overflødiggjorte landbrugsbygninger efter § 37.

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

Anmeldelser efter § 38 skal indeholde alle oplysninger til brug for kommunalbestyrelsens vurdering af om betingelserne i § 37 er opfyldt. Herunder bygningens alder og oplysninger om bygningens ejerforhold. Desuden skal der gives en beskrivelse af den virksomhed der ønskes etableret.

Frist

Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 37 er opfyldt. Er betingelserne ikke opfyldt, skal kommunalbestyrelsen meddele indsigelse inden 2 uger fra den dag hvor anmeldelsen er *modtaget*.

Gør kommunalbestyrelsen ikke indsigelse inden for fristen, kan bygningerne tages i brug, jf. § 38, 2. pkt.

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

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

Hvis betingelserne i § 37 ikke er opfyldt, kan ibrugtagen ikke ske før forholdet er bragt i overensstemmelse hermed, eller der er opnået sædvanlig landzonetilladelse efter planlovens § 35.

Selv om kommunalbestyrelsen finder at det anmeldte er i overensstemmelse med bestemmelserne i planlovens § 37, bør kommunalbestyrelsen inden udløbet af 2-ugers fristen gøre anmelderen opmærksom på de relevante bestemmelser i anden lovgivning der eventuelt kan hindre virksomhedens etablering.

Efter udløbet af 2-ugers fristen påhviler det fortsat kommunalbestyrelsen at påse at ulovlige forhold i henhold til § 37 berigtiges, jf. planlovens § 51, stk. 1.

#### Anden lovgivning

Kommunalbestyrelsen skal ved anmeldelse efter planlovens § 38 ikke alene påse at betingelserne efter § 37 er opfyldt, men bør også i videre omfang undersøge om der er hindringer for den anmeldte virksomhed.

Udover planloven, byggeloven og miljølovgivningen bør kommunalbestyrelsen navnlig være opmærksom på om der eventuelt stilles krav efter vejlovgivningen, naturbeskyttelsesloven, bygningsfredningsloven og arbejdsmiljøloven.

#### 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 anmeldelsen beder anmelderen om at overveje spørgsmålet om oplag. Derved kan spørgsmålet afklares allerede inden etablering af virksomheden.



Ændret anvendelse	Ændret anvendelse af bygninger 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.
§ 14-forbud	Bestemmelsen i § 37 indskrænker ikke kommunalbestyrelsens mulighed for at nedlægge et forbud efter planlovens § 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. planlovens § 15, stk. 5.
Senere udvidelse	<p>En virksomhed der én gang er etableret, kan være vanskelig at flytte. Der bindes store investeringer i bygninger og anlæg, ligesom de ansatte kan have tilknytning til lokalområdet. Derfor bør virksomhedsejeren oplyses om mulighederne for senere at kunne udvide, allerede inden den pågældende virksomhed etableres.</p> <p>Hvis kommunalbestyrelsen accepterer en virksomheds etablering efter § 37, er det vigtigt at informere anmelder om at senere udvidelse af en bygning vil kræve landzonetilladelse med mindre udvidelsen er uvæsentlig eller kan ske efter § 36, stk. 1, nr. 13.</p>

## 2. Særlige emneområder

### 2.1 Boliger

Der kræves landzonetilladelse til udstykning, opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af bestående bebyggelse, jf. planlovens § 35, stk. 1. Planlovens §§ 36 og 37 indeholder dog enkelte undtagelser for etablering af boliger på landbrugsejendomme og i overflødiggjorte landbrugsbygninger.

#### 2.1.1 Nye boliger

Ved ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af nye boliger må der tages udgangspunkt i muligheden for i stedet at udnytte de udlæg af byzone som er sket gennem planlægningen.

Som hovedregel gælder derfor at landzonetilladelse til opførelse af boliger, kun bør meddeles når et ansøgt byggeri ikke med rimelighed kan henvises til et planlagt område. I områderne omkring de eksisterende byzoner bør kommunalbestyrelsen således være yderst tilbageholdende med at give tilladelser til udstykning og bebyggelse.

Det gælder generelt at enligt beliggende enfamiliehuse ikke bør tillades opført i det åbne land. I forlængelse heraf gælder at også lokalplanlagte boliger i landzone bør udlægges i tilknytning til i landsbyer.

Ved stillingtagen til en konkret ansøgning om en ny bolig i landzone bør der tages hensyn til om beboerne kan sikres en rimelig adgang til offentlig og privat service (skoler og dagligvarebutikker m.v.), 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.

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

#### 2.1.2 Boligbyggeri i landsbyer

Hensynet til velfungerende landdistrikter bør varetages gennem region- og kommuneplanlægningen, og retningslinjerne for udviklingen på landet bør ligge til grund for landzoneadministrationen. Udviklingen understøttes bedst ved at styrke byerne på landet og ikke ved at fremme yderligere spredt helårsbosætning i det åbne land. Specielt bør bosætningen understøttes i de landsbyer hvor der i forvejen er et vist serviceniveau.

Udvikling på landet

I landsbyer bør kommunalbestyrelsen tage hensyn dels til ønsket om at styrke landsbyernes udviklingsmuligheder, dels til de bevaringshensyn som ofte findes både med hensyn til bygninger, haver, vejforløb, grønne arealer, tofter o.lign. Kommunalbestyrelsen bør således lægge vægt på at ny bebyggelse opføres med en udformning der respekterer omgivelserne og byggestilen i området. Eksempelvis kan "huller" i husrækken være værdifulde kulturelementer – fx gamle tofter – som ikke blot bør bebygges under henvisning til, at der sker huludfyldning.

Retningslinjer for landsbyernes udvikling, bebyggelse og bevaring findes efterhånden i de fleste region- og kommuneplaner, og mange landsbyer er endvidere omfattet af lokalplaner.

#### Jordbrugsparcer

Etablering af boliger med mulighed for hobbylandbrug (jordbrugsparcer) bør ske på baggrund af en samlet planlægning for udvikling i landdistrikterne. Det skal tilstræbes at parcellerne placeres i tilknytning til eksisterende landsbyer eller tilsvarende bebyggelse i tyndt befolkede områder, og at det samlede arealforbrug ikke overstiger 1 ha pr. bolig<sup>21)</sup>.

Udstykning til jordbrugsparcer bør normalt ske på baggrund af en lokalplan frem for ved enkelttilladelser efter § 35, stk. 1.

For at hindre spredt bebyggelse i det åbne land bør lokalplaner for jordbrugsparcer sikre at beboelsesbygningerne på de store grunde ikke opføres som fritliggende huse uden tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Landsplanafdelingen har udarbejdet en vejledning med gode eksempler på udformning af lokalplaner for jordbrugsparcer<sup>22)</sup>.

#### Tilknytningsforhold

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 at give landzonetilladelse til en bolig, idet denne kan være med til at sikre forudsætningerne for den pågældende erhvervsvirksomhed i landsbyen og dermed at der opretholdes et vist serviceniveau.

### 2.1.3 Boliger i eksisterende bygninger

I stedet for at opføre nye boliger er det hensigtsmæssigt at udnytte eksisterende værdier i form af tomme beboelsesbygninger i landsbyer eller stuehuse på nedlagte landbrug.

<sup>21)</sup> Jf. § 5, stk. 3, i cirkulære om landbrugsloven og § 2, stk. 6, i cirkulære om varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser under region-, kommune- og lokalplanlægningen m.v.

<sup>22)</sup> Lokalplanvejledning - Landsby med jordbrugsparcer. Miljø- og Energiministeriet, Landsplanafdelingen, 2000.

Ved at udnytte allerede eksisterende, egnede bygninger kan det åbne land friholdes for ny, spredt bebyggelse. Samtidig sikres at bygningerne ikke forfalder, og at områdets kulturmiljø understøttes.

Opdeling af beboelsesbygninger

Ansøgninger om at opdele eksisterende (større) overflødiggjorte stuehuse på en landbrugsejendom i flere boligenheder bør 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 landbrugsloven<sup>23)</sup>. Kommunalbestyrelsen kan eventuelt indhente en vejledende udtalelse fra jordbrugskommissionen herom.

Boliger i driftsbygninger

Planlovens § 37, stk. 1, giver mulighed for, uden landzonetilladelse, at indrette en bolig i en bygning der ikke længere er nødvendig for en landbrugsejendoms drift. Hvis der findes flere overflødiggjorte landbrugsbygninger på ejendommen, kan der kun indrettes en bolig i én af disse bygninger. Der kan efter bestemmelsen i stk. 1 ikke indrettes boliger i overflødiggjorte landbrugsbygninger som ligger inden for klitfrednings- eller strandbeskyttelseslinjen, jf. § 37, stk. 4.

Der bør som hovedregel *ikke* meddeles landzonetilladelse til etablering af flere selvstændige helårsboliger i overflødiggjorte driftsbygninger i det åbne land. Dette vil være i strid med landzonebestemmelsernes formål om at modvirke byspredning i det åbne land.

Af hensyn til landområders udviklingsmuligheder bør kommunalbestyrelsen dog være imødekommende over for at meddele tilladelse til indretning af et *begrænset antal* helårsboliger i overflødiggjorte driftsbygninger, når disse er beliggende i landsbyer som er afgrænset i kommuneplanen.

I sådanne tilfælde skal der foretages en vurdering af om de bygningsændringer som en boligindretning i en overflødiggjort driftsbygning måtte medføre, er forenelige med eventuelle bevaringsværdier der ønskes opretholdt. De regionale kulturmiljøråd<sup>24)</sup> kan give vejledende udtalelser herom.

#### 2.1.4 Udstykning til boliger

Ved vurderingen af ansøgninger om udstykning af arealer der er bebygget med enlig beliggende beboelseshuse som ikke længere anvendes til deres oprindelige formål (som fx funktionærboliger), må der tages hensyn til om udstykningstilladelsen vil kunne medføre at der senere frem-

<sup>23)</sup> Jf. § 7, stk. 1, i landbrugsloven.

<sup>24)</sup> Jf. lov om regionale faglige kulturmiljøråd.

kommer ønsker om en yderligere beboelsesbygning på den oprindelige ejendom.

Det bør 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. Dette vil være i strid med landzonebestemmelsernes formål om at hindre spredt bebyggelse uden for planlagte eller landsbyafgrænsede områder.

Når der sker udstykning efter landbrugslovens § 8, stk. 4, til samdrift med en bestående landbrugsejendom, kræves der ikke tilladelse til frastykning af bygningsparcellen, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 1. Eksisterende boliger på nedlagte landbrug kan således fortsat anvendes til bolig uden landzonetilladelse selv om landbrugspligten ophæves.

#### Byggelovens § 10 A

Byggelovens § 10 A fastsætter at når der opføres mere end ét enfamiliehus på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes så hver bolig med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Mulighed for udstykning skal også foreligge når der ved til- eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamiliehus sker en opdeling af huset i flere boligenheder.

Efter byggelovens § 22, stk. 3, indbefatter en dispensation til at opføre og anbringe bebyggelsen anderledes end bestemt i § 10 A samtidig en dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser i såvel byggeloven som i lokalplaner.

I tilfælde hvor der før den 1. april 1991 er givet landzonetilladelse til at opføre flere boliger på én grund, bør kommunalbestyrelsen vurdere en ansøgning om udstykning i lyset af intentionerne med byggelovens § 10 A<sup>25)</sup>. Der bør således meddeles landzonetilladelse til udstykning, medmindre væsentlige hensyn taler imod.

Med den seneste ændring af byggeloven<sup>26)</sup> er kravet om mulighed for udstykning ophævet for boligtyper hvor det ikke har været tanken at foretage udstykning med henblik på salg af boligerne enkeltvis. Efter § 10 A, stk. 2, gælder kravet om mulighed for udstykning bl.a. ikke for boliger på landbrugsejendomme<sup>27)</sup>.

<sup>25)</sup> Byggelovens §§ 10 A og 22, stk. 3, blev indført som et led i udstykningsreformen i 1990. Jf. §§ 2 og 20, i lov nr. 138 af 7. marts 1990 om ændring af forskellige lovbestemmelser (Konsekvensændringer som følge af lov om udstykning og anden registrering i matriklen).

<sup>26)</sup> Lov nr. 228 af 31. marts 2001 om ændring af byggeloven.

<sup>27)</sup> Reglerne i 10 A, stk. 1, finder ikke anvendelse på private andelsboliger uden offentlig støtte, på boliger der opføres med støtte efter lov om almene boliger, samt støttede private andelsboliger m.v. og på landbrugsejendomme, jf. § 10, stk. 2, i byggeloven som ændret ved lov nr. 228 af 31. marts 2001.

Udstykning af boliger opført efter § 36, stk. 1, nr. 12

Boliger på landbrugsejendomme som er opført uden landzonetilladelse efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 12, kan kun i særlige tilfælde tillades udstykket, jf. § 36, stk. 3. Det er kommunalbestyrelsen som i den enkelte konkrete sag må vurdere om der er særlige hensyn – typisk sociale eller menneskelige hensyn – som kan begrunde at der meddeles en tilladelse til udstykning (se endvidere afsnit 1.3.3).

#### **2.1.5 Udvidelse af boliger**

Det kræver ikke landzonetilladelse at til- og ombygge et helårshus i landzone, herunder inddrage overflødiggjorte driftsbygninger hvis husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m<sup>2</sup>, jf. § 36, stk. 1, nr. 9.

Til beregning af husets samlede bruttoetageareal henvises til bilag A i Bygningsreglement for småhuse 1998. I beregningen skal kun bruttoetagearealet af *huset* indgå. Derfor skal de småbygninger som er nævnt i Bygningsreglement for småhuse, bilag A, stk. 3 og 4, ikke indgå i beregningen af husets samlede bruttoetageareal.

Kommunalbestyrelsen skal være opmærksom på at udvidelse af boligarealet ind i en overflødiggjort driftsbygning kræver byggetilladelse, jf. Bygningsreglement for småhuse 1998 (se afsnit 1.3.1).

Det kræver landzonetilladelse hvis der med udvidelsen oprettes flere boligenheder.

En bolig som er indrettet i en overflødiggjort landbrugsbygning efter planlovens § 37, stk. 1, kan efter Miljøministeriets vurdering udvides inden for de bygningsmæssige rammer uden landzonetilladelse. Derimod vil udvendige tilbygninger som udvider boligens areal mere end uvæsentligt, kræve landzonetilladelse.

#### **2.1.6 Ændret anvendelse af boliger**

Det kræver landzonetilladelse at ændre en boligs anvendelse fra boligformål til fx erhvervsformål.

Fritids- og helårsbeboelse

En helårsboligs overgang til anvendelse som fritidsbolig er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10.

Hvis et helårshus efter mere end 3 års benyttelse<sup>28)</sup> som fritidshus igen ønskes anvendt til helårsbrug, foreligger der en ændret anvendelse som kræver landzonetilladelse.

Det kræver ligeledes landzonetilladelse når et sommerhus i landzone der

---

<sup>28)</sup> Jf. § 56, stk. 2, i planloven.

*oprindeligt* er opført som sommerhus 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.

Har sommerhuset 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. Endvidere bør husets kvalitet indgå i bedømmelsen. (Se NKO nr. 128G, 1997, og NKO nr. 210, 2000, om ændret anvendelse af et sommerhus i landzone).

Hvis husets tidligere status som helårshus hviler på en landzonetilladelse, afhænger det af tilladelsens indhold, herunder vilkårene, hvorvidt retten til helårsbeboelse er bortfaldet.

Pensionister og efterlønsmodtagere

Opmærksomheden henledes på at planlovens § 41, der giver pensionister og efterlønsmodtagere en lovbestemt ret til helårsbeboelse i sommerhusområder, ikke gælder for fritids- og sommerhuse i landzone.

I forbindelse med planlovens vedtagelse blev det dog tilkendegivet at det fandtes rimeligt at landzonemyndigheden meddeler *personlig* tilladelse til helårsbeboelse i de tilfælde hvor et ”sommerhusområde” i landzone kan sidestilles med et planlagt sommerhusområde, og hvor hensynet til beskyttelse af det åbne land i øvrigt ikke taler imod. Det forudsættes desuden at ansøgeren i øvrigt opfylder betingelserne i planlovens § 41.

En personlig tilladelse for en pensionist til at benytte et sommerhus til helårsbeboelse betyder ikke at huset skifter status til helårshus. Udvidelse af huset kræver stadig en landzonetilladelse.

### **2.1.7 Småbygninger**

Byggeri der er fritaget for krav om byggetilladelse efter Bygningsreglement for småhuse, og som ikke medfører oprettelse af en ny bolig, er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 7. Det drejer sig bl.a. om garager, carporte, udhuse, drivhuse på højst 50 m<sup>2</sup> og småbygninger på højst 10 m<sup>2</sup> der opføres i *tilknytning til* fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse eller sommerhuse<sup>29)</sup>. (Se Boks 1 og 2, afsnit 1.3.1).

Erhvervsmæssigt nødvendige boliger

### **2.1.8 Boliger på ejendomme med landbrug, skovbrug og fiskeri**

Opførelse og ibrugtagning af boliger der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvel-

<sup>29)</sup> Jf. afsnit 1.1.1, 1.5.1 og 1.7.1, i Bygningsreglement for småhuse af 15. september 1998.

se af fiskerierhvervet, kræver ikke landzonetilladelse, jf. lovens § 36, stk. 1, nr. 3 og 4.

Ved erhvervsmæssigt nødvendige boliger forstås både stuehuse og boliger til forpagtere, bestyrere og medhjælpere der er nødvendige for ejendommens drift.

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

Opførelse af boliger der ikke er erhvervsmæssigt nødvendige kræver tilladelse efter § 35, stk. 1.

Det skal bemærkes at byggelovens § 10 A, stk. 1, om udstykningsmulighed ikke længere gælder for boliger på ejendomme med landbrugspligt (se afsnit 2.1.4).

Generelt om erhvervsmæssigt nødvendige medhjælperboliger o. lign

Det kræver ikke tilladelse at opføre en erhvervsmæssigt nødvendig medhjælperbolig o.lign., jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, hvis den opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

Det er kommunalbestyrelsen der efter planloven skal vurdere hvorvidt en medhjælperbolig o.lign. kan anses for at være erhvervsmæssigt nødvendig for ejendommens drift. Når det gælder ejendomme med landbrugspligt bør kommunalbestyrelsen indhente en vejledende udtalelse fra jordbrugskommissionen.

Hvis der ansøges om opførelse af medhjælperboliger o.lign. på ejendomme med fredskovspligt, bør kommunalbestyrelsen indhente en udtalelse fra skovlovsmyndigheden (det lokale statsskovdistrikt) om hvorvidt boligen er erhvervsmæssig nødvendig efter § 10 i skovloven.

Ved vurderingen af konkrete ansøgninger må der blandt andet lægges vægt på om ejendommen også på længere sigt kan danne grundlag for flere personers fulde arbejdsindsats.

Det kræver altid tilladelse at udstykke en eksisterende medhjælperbolig o.lign. Der bør dog som hidtil aldrig tillades udstykning af en erhvervsmæssig nødvendig medhjælperbolig der benyttes som en sådan.

Boliger på landbrugsejendomme

Efter landbrugslovens § 7, 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 erhvervmæssigt nødvendig. Med hensyn til beboelsesbygningens størrelse og karakter afhænger spørgsmålet om hvorvidt byggeriet er undtaget for landzonetilladelse, af en konkret vurdering af den påtænkte bygning i forhold til den pågældende ejendoms størrelse, den faktiske driftsform og den mulige erhvervmæssige udnyttelse af ejendommen.

Naturklagenævnet har i en afgørelse udtalt at opførelse af en ny beboelsesbygning på en landbrugsejendom kræver landzonetilladelse hvis dens bruttoetageareal overstiger 250 m<sup>2</sup> mere end uvæsentligt, jf. NKO nr. 31, 1994, om stuehuse på landbrugsejendomme.

Hvis flere personer i fællesskab erhverver en landbrugsejendom berettiger det ikke hver enkelt medejer til at opføre en bolig på ejendommen. Der kan heller ikke umiddelbart opføres en beboelsesbygning der er større end det der normalt accepteres på tilsvarende landbrugsejendomme i almindeligt selveje<sup>30)</sup>.

Medhjælperboliger o.lign. på landbrugsejendomme

Hidtil har det normalt ikke været anset for erhvervmæssigt nødvendigt med mere end én bolig på en landbrugsejendom. Imidlertid har strukturudviklingen i landbruget medført at der er blevet færre, men større landbrugsbedrifter.

Denne udvikling vil sandsynligvis fortsætte. Der kan derfor være et stigende behov for fastboende arbejdskraft til specialiserede og arbejdskrævende driftsformer, som fx døgnovervågning af husdyr. Dette skal tages i betragtning ved vurderingen af om en medhjælperbolig o.lign. er erhvervmæssigt nødvendig for en landbrugsejendom.

Der gælder særlige bestemmelser for opførelse og indretning af medhjælperboliger på landbrugsejendomme hvis areal overstiger 30 ha, jf. § 36, stk. 1, nr. 12.

Boliger på landbrugsejendomme over 30 ha

Planlovens § 36, stk. 1, nr. 12, giver ejeren af en landbrugsejendom hvis areal overstiger 30 ha, mulighed for at opføre eller indrette en bolig til brug for en medhjælper eller i forbindelse med et generationsskifte uden landzonetilladelse.

Det er 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 konkret. I vurderingen skal kommunalbestyrelsen særligt lægge

<sup>30)</sup> Jf. § 17, stk. 2, nr. 3, i cirkulære om landbrugsloven.

vægt på de landskabelige hensyn og sikre at bebyggelsen samlet set ikke får karakter af spredt bebyggelse. Ved ansøgning om en bolig til et generationsskifte eller en medhjælper bør ønsket om en placering i en større afstand af de hidtidige bebyggelsesarealer efter Miljøministeriets opfattelse tillægges særlig vægt i den konkrete vurdering. Ansøgningen bør imødekommes medmindre ganske særlige omstændigheder taler imod.

Der kan kun i særlige tilfælde meddeles tilladelse til udstykning af boliger opført efter § 36, stk. 1, nr. 12, jf. § 36, stk. 3.

Ejendomme der ligger inden for den 300 meter brede klitfrednings- eller strandbeskyttelseslinje, er ikke omfattet af bestemmelsen, jf. § 36, stk. 4.

På landbrugsejendomme på 30 ha og derunder kan etablering af en bolig til brug for en medhjælper eller i forbindelse med et generationsskifte ske på baggrund af en landzonetilladelse. Det er som hidtil en konkret vurdering om der bør meddeles tilladelse i det enkelte tilfælde.

#### Boliger på ejendomme med skovbrug

På grund af skovenes forskelligartethed kan der ikke angives en bestemt arealstørrelse som betingelse for opførelse af et beboelseshus. Men under normale forhold må der forudsættes et bevokset skovareal på mindst ca. 100 ha. Hvis vækstforholdene er ringe, vil den nødvendige mindste arealstørrelse være større end 100 ha.

For at en beboelsesbygning på en skovbrugsejendom kan anses som erhvervsmæssigt nødvendig, skal den bebos af en person der ejer skoven eller har sin hovedbeskæftigelse i skoven med udsigt til varig beskæftigelse, og kun i tilfælde hvor skovdriften nødvendiggør beboelse i skoven.

Der skal i denne forbindelse gøres opmærksom på at en del skovbrugsejendomme består af sammenkøbte parceller, således at skoven ofte består af flere særskilte ejendomme i matrikulær henseende.

Det nødvendige arealmæssige grundlag for en beboelse må i givet fald forlanges sikret ved sammenlægning til en samlet fast ejendom der ikke kan deles uden udstykning.

På store skovbrugsejendomme vil der på grund af de senere årtiers udvikling ofte være overflødige skovtjenestehuse som kan være udlejet til personer som ikke er beskæftiget på ejendommen. 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 det kunne stilles som vilkår at det overflødiggjorte gamle hus nedrives.

Ved administration af landzonebestemmelserne bør der anlægges samme synspunkter både for fredskov og for ikke-fredskov.

For så vidt angår erhvervsmæssigt nødvendige medhjælperboliger på skovbrugsejendomme henvises til "Generelt om erhvervsmæssigt nødvendige medhjælperboliger o.lign." tidligere i dette afsnit.

Boliger til fiskerierhvervet

De fleste dambrug vil kræve landzonetilladelse på grund af virksomhedens industrielle eller atypiske præg set i forhold til det traditionelle fjord- og kystfiskeri. Det følger heraf at boliger i tilknytning til dambrug som hovedregel ikke kan betragtes som erhvervsmæssigt nødvendige for udøvelse af fiskerierhvervet. Opførelse af boliger til dambrug vil derfor normalt forudsætte landzonetilladelse.

Kun hvis dambrug indgår som led i en landbrugsejendoms jordbrugsmæssige udnyttelse, kræver byggeri (og anlæg) ikke tilladelse.

## 2.2 Landbrug og jordbrugstilknyttede erhverv

### 2.2.1 Landbrug

Udstykning

Udstykninger til oprettelse af nye landbrug, gartnerier og frugtplantager m.v. 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 region- og kommuneplanlægningen.

Erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 og 4, kræves der ikke landzonetilladelse til opførelse og ibrugtagning af driftsbygninger der er *erhvervsmæssigt nødvendige* for den pågældende ejendoms drift som landbrugs-ejendom.

Der kræves dog tilladelse til byggeriets beliggenhed og udformning efter § 36, stk. 2, hvis byggeriet opføres *uden tilknytning til* ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

Traditionelt tænkes på *ejendommen* med tilhørende jorder, men 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 efter praksis ikke indgå i en vurdering efter planloven om byggeriets erhvervsmæssige nødvendighed, jf. NKO nr. 152, 1998, om kortvarige forpagtningsforhold.

Er der tvivl om hvorvidt et ønsket byggeri er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift, eller er der tale om opførelse af

et byggeri af et sådant omfang at det kan stride mod § 7, stk. 2, i landbrugsloven<sup>31)</sup>, bør kommunalbestyrelsen indhente en vejledende udtalelse fra jordbrugskommissionen herom<sup>32)</sup>.

Det har tidligere været praksis at et byggeri der kunne opføres i overensstemmelse med landbrugslovens regler som udgangspunkt var ”erhvervsmæssigt nødvendigt” for ejendommens drift og dermed kunne opføres uden landzonetilladelse efter planloven. Imidlertid er denne tætte sammenhæng mellem de to regelsæt ikke altid til stede længere. For eksempel kan landzonetilladelse i nogle tilfælde være nødvendig til en større husdyrproduktion selv om byggeriet ikke kræver tilladelse efter landbrugsloven. (Se NKO nr. 30, 1994, om udvidelse af større svinefarm).

Det betyder at kommunalbestyrelsen - ud over den vurdering der sker på grundlag af landbrugsloven - skal foretage en selvstændig vurdering af det ansøgte efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

Omfanget af  
erhvervsmæssigt  
nødvendigt byggeri

Omfanget af erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri kan variere betydeligt og er ikke alene afhængig af størrelsen af ejendommens jordtilliggende, men også af den valgte driftsform.

På mindre ejendomme kan der eksempelvis være en produktion der kræver ret store driftsbygninger set i forhold til ejendommens arealstørrelse, fx hvis 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 blandt andet lægges vægt på om byggeriet er *meget stort* i forhold til ejendommens størrelse (forholdet mellem bebyggelsens omfang og ejendommens jordtilliggende), og om byggeriet og driftsformen antager en *industriel karakter*. (Se kommentar til NKO nr. 126, 1997, om opførelse af en svinefarm).

<sup>31)</sup> Efter § 7, stk. 2, i landbrugsloven, skal ejendommen drives på en forsvarlig måde under hensyn til de erhvervsmæssige udnyttelsesmuligheder, til husdyrsundhedsmæssige forhold samt til natur og miljø.

<sup>32)</sup> Jf. § 17, stk. 6, i cirkulære om landbrugsloven.

Forhold som bør indgå i kommunalbestyrelsens vurdering af om et byggeri er erhvervmæssigt nødvendigt efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3:

- Om byggeriet indgår som et led i ejendommens jordbrugsmæssige udnyttelse.
- Om der findes en passende driftsmæssig sammenhæng mellem den produktion, der er knyttet til ejendommens driftsbygninger og den produktion der er knyttet til ejendommens jorde (fx med hensyn til at frembringe foder m.v., udsprede gødning eller sikre helårsbeskæftigelse i virksomheden).
- Om byggeri og driftsform antager industriel karakter.
- Varigheden af eventuelle forpagtningsaftaler.
- Produktionens karakter, herunder om der sker en forarbejdning af produkterne og antallet af personer, der på årsbasis beskæftiges i virksomheden.
- Hvor store arealer, der anvendes til bygninger, dyrefolde m.v. og hvor store arealer, der dyrkes landbrugsmæssigt.

#### Anlæg til intensiv husdyrproduktion (VVM)

Ved ansøgning om opførelse af anlæg til intensiv husdyrproduktion der må antages at påvirke miljøet i væsentlig grad (VVM-pligtige anlæg), må der kun meddeles landzonetilladelse hvis anlægget overholder de retningslinjer som er fastsat i regionplanen på baggrund af en VVM-redegørelse<sup>33)</sup>.

Vurderingen af om der kan gives landzonetilladelse til sådanne anlæg, skal ske på baggrund af en konkret vurdering af hver enkelt sag i relation til omgivelserne og den planlægning der gælder for det aktuelle område.

Hvis kommunalbestyrelsen vurderer at en landzonetilladelse ikke bør meddeles, kan amtsrådet/HUR afslå det ansøgte uden at igangsætte VVM-proceduren med henvisning til planlovens landzonebestemmelser.

#### Afstandskrav

Afstandskrav efter anden lovgivning kan betyde at nogle erhvervmæssigt nødvendige driftsbygninger ikke *kan* placeres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, men kræver landzonetilladelse efter § 36, stk. 2. Det kan fx være afstandskrav for lokalisering af erhvervmæssigt dyrehold<sup>34)</sup> eller veterinære forhold. I den situation skal kommunalbestyrelsen søge at opnå den bedst mulige beliggenhed og udformning af disse bygninger.

<sup>33)</sup> Jf. cirkulære om regionplanlægning og landzoneadministration for anlæg til intensiv husdyrproduktion, der må antages at påvirke miljøet i væsentlig grad (VVM-pligtige anlæg).

<sup>34)</sup> Jf. bekendtgørelse om erhvervmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.v.

En beliggenhed i og i nærheden af sårbare naturområder vil kunne påvirke disse såvel i natur-, som i landskabsmæssig henseende. Ved placeringen af landbrugsbyggeri skal der derfor ved afvejningen af de natur- og landskabsmæssige interesser over for landbrugsmæssige interesser specielt lægges vægt på de hensyn der fremgår af naturbeskyttelseslovgivningen, herunder især beskyttelsen af § 3-områder og internationale naturbeskyttelsesområder. Derfor er det kommunalbestyrelsens opgave 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).

#### Udlejning

Ifølge landbrugslovens § 12, stk. 1, nr. 5, kan et areal for et tidsrum på indtil 30 år udlejes til opførelse af bygninger til jordbrugsmæssig produktion uden tilladelse fra Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri.

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 jordbrugsmæssige produktion.

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

#### Fællesanlæg

Der kræves landzonetilladelse til opførelse af driftsbygninger med tilknytning til flere landbrugsejendomme, fx fællesstalde eller fællesanlæg for behandling og forarbejdning af korn, foderstoffer, lucerne, grøntpiller, halm, minkfoder eller anlæg og bygninger til fælles gylleanlæg, biogasanlæg og maskinstationer m.v. Dette gælder uanset om de ejendomme som anlægget skal betjene har samme ejer. Det vil imidlertid som oftest være i overensstemmelse med landzonebestemmelsernes formål at give tilladelse til det pågældende byggeri.

Hvis kommunalbestyrelsen skønner at bebyggelser som nævnt i det foregående, vil kunne være i strid med bestemmelserne i landbrugslovens § 7, stk. 2, bør der indhentes en vejledende udtalelse fra jordbrugskommissionen.

#### 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 ude på markerne.

Planlovens § 36, stk. 2, 2. og 3 pkt., fastsætter derfor 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 vil-

	<p>kår om at beholderen afskærmes med beplantning og fjernes når den ikke længere er nødvendig for driften. Bestemmelsen om placering af gyllebeholdere omfatter efter Miljøministeriets vurdering også gyllelaguner.</p> <p>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 jordbrugskommissionen må opføres nye bygninger.</p>
Multi-site systemet	<p>Multi-site systemet er en form for svinedrift der for at undgå smittespredning består af separate, fritliggende svinestalde. Naturklagenævnet har principielt godkendt muti-site systemet som en særlig driftsform der kan betinge en fritliggende placering af driftsbygningerne, jf. NKO nr. 127, 1997. Multi-site systemer kræver landzonetilladelse efter § 36, stk. 2.</p>
Hytter til svin på friland	<p>Hytter til svin på friland vil ofte være talrige og blive placeret fritliggende i det åbne land - uden tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer. I disse tilfælde vil hytterne kræve landzonetilladelse efter § 36, stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte tilladelse til at opføre erhvervsmæssigt nødvendige bygninger, men alene stille krav til beliggenhed og udformning.</p> <p>I tilladelsen kan landzonemyndigheden stille krav om at hytterne opstilles inden for givne 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 maximalt svin hvert andet år på det samme areal. Størrelsen af det nødvendige areal skal fastsættes under hensyn til harmonireglerne<sup>35)</sup> og lov om udendørs hold af svin.</p> <p>For at minimere den landskabelige påvirkning kan kommunalbestyrelsen desuden fastsætte vilkår om hytternes farver og materialevalg, fx ikke-reflekterende materialer.</p>
Oplag af ensilage m.v.	<p>Midlertidig opbevaring af de på en landbrugsejendom producerede materialer, der er nødvendige for landbrugsdriften, som fx forskellige former for oplagring af halm og ensilage i det fri, er ikke omfattet af kravet om landzonetilladelse.</p>
Arealer med fredskovspligt	<p>Opførelse af landbrugsbygninger på arealer med fredskovspligt kan kun ske med tilladelse efter skovloven. Landbrugsbygninger på kombinerede land- og skovbrugsejendomme skal placeres på den del af ejendommen der ikke er fredskovspligtig.</p>

<sup>35)</sup> Jf. bekendtgørelse om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.v.

Generelt om pelsdyrfarme	<p><b>2.2.2 Pelsdyrfarme</b></p> <p>Pelsdyrfarme kan betragtes som anlæg til husdyr der kan indgå som element i den erhvervsmæssige udnyttelse af en landbrugsejendom.</p> <p>Pelsdyrfarme vil typisk blive placeret mere eller mindre fritliggende i det åbne land, alene på grund af pelsdyrbekendtgørelsens bestemmelser om afstande til bymæssig bebyggelse.</p> <p>Opmærksomheden henledes på Miljøministeriets bekendtgørelse om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.v. og bekendtgørelse om pelsdyrfarme.</p> <p>Opførelse af pelsdyrfarme o.lign. på ejendomme <i>uden landbrugspligt</i> kræver altid landzonetilladelse.</p>
Pelsdyr på landbrugsejendomme	<p>Hvis pelsdyravl indgår som et led i en landbrugsejendoms jordbrugsmæssige udnyttelse, må pelsdyrhaller i almindelighed anses for erhvervsmæssigt nødvendige for ejendommens drift som landbrugsejendom og dermed være undtaget for landzonetilladelse.</p> <p>En forudsætning for at pelsdyrhaller kan opføres uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, er dog at der er et passende forhold mellem bygninger og ejendommens jordtilliggende, jf. NKO nr. 22, 1994, om en minkfarm i landzone.</p> <p>Det vil være afgørende for spørgsmålet om bebyggelsens erhvervsmæssige nødvendighed at en væsentlig del af halm m.v. til dyrene frembringes på ejendommens jorder, og at gødning fra farmens dyrehold kan finde anvendelse på jorderne.</p> <p>Dette krav vil i almindelighed være opfyldt hvis forholdet mellem bygninger og jordtilliggende svarer til pelsdyrhaller på tilsammen ca. 500 m<sup>2</sup> bebygget areal pr. ha landbrugsjord der hører til landbrugsejendommen, herunder eventuel skov, udyrkede arealer mv.</p> <p>Ved det bebyggede areal forstås alene det samlede overdækkede areal, men derimod ikke eventuelle uoverdækkede gangarealer mellem pelsdyrhallerne eller andre uoverdækkede gangarealer m.v. inden for de indhegnede områder.</p>
Jordbrugsmæssige aktiviteter	<p><b>2.2.3 Rideskoler, dyrepensioner m.v.</b></p> <p>I landbrugsloven skelnes rent udnyttelsesmæssigt mellem jordbrugsmæssig udnyttelse og supplerende erhvervsaktiviteter af ikke-jordbrugsmæssig karakter.</p> <p>Ridehaller m.v. til brug for hestestutterier der efter landbrugslovens § 7 b indgår som led i ejendommens jordbrugsmæssige udnyttelse, betragtes</p>



	<p>normalt som erhvervsmæssigt nødvendige bygninger der ikke kræver landzonetilladelse.</p>
Supplerende erhvervsaktiviteter	<p>Opførelse af bygninger m.v. til virksomheder af ikke-jordbrugsmæssig karakter - dvs. der slet ikke har jordbrugsformål for øje - som fx ride-skole, ridehal, hestepension, dyrehospital, dyrepension, hundekennel m.v. forudsætter tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Dette forudsættes også selv om byggeriet ikke kræver tilladelse efter landbrugsloven. Det samme gælder væsentlige til- eller ombygninger som kan sidestilles med nyopførelse.</p> <p>Ved behandlingen af konkrete ansøgninger skal der lægges særligt vægt på beskyttelse af rekreative områder og naturområder.</p>
Drivhuse	<p><b>2.2.4 Gartneri</b></p> <p>Drivhuse må som udgangspunkt anses for nødvendige for en landbrugsejendoms drift som gartneri, og drivhuse på gartneriejendomme kan opføres uden landzonetilladelse.</p> <p>Der forudsættes dog landzonetilladelse hvis der i forbindelse med gartneridriften etableres aktiviteter i form af fx detailsalg, emballerings-, forarbejdnings- eller anden virksomhed af et ikke uvæsentligt omfang.</p> <p>Overflødiggjorte drivhuse betragtes normalt ikke som bygninger der frit 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.</p>
	<p><b>2.3 Skovbrug</b></p> <p>Ved skovbrug forstås såvel skovbrug der i medfør af skovloven er underlagt fredskovspligt, som skovbrug på ikke-fredskovspligtige arealer.</p> <p>Ved administrationen af landzonebestemmelserne bør der anlægges samme synspunkter for skovbrug med fredskovspligtige arealer og for skovbrug der omfatter arealer uden fredskovspligt.</p>
Udstykning	<p>Udstykning til oprettelse af en skovbrugsejendom kræver tilladelse fra kommunalbestyrelsen.</p> <p>Udstykning af fredskovspligtige skovarealer på mindst 35 ha efter landbrugslovens § 4, stk. 2, er dog undtaget fra kravet om tilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 2. Der henvises i øvrigt til bekendtgørelsen om skovplantning på landbrugsejendomme.</p>

Erhvervsmæssigt  
nødvendige  
driftsbygninger

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.

Skove der ligger i en afstand af op til 800-1000 m fra hinanden, vil normalt blive betragtet som en helhed. Ud over afstanden mellem skovene kan deres størrelse, indbyrdes placering, områdets topografi eller eventuelle barrierer være af betydning for om skovene opfattes som en helhed.

Udstykning af samlede fredskovstrækninger kræver tillige tilladelse efter skovloven.

Opførelse og ibrugtagning af driftsbygninger der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af en skovbrugsejendom, kræver ikke landzone-tilladelse, jf. lovens § 36, stk. 1, nr. 3 og 4.

Ved vurderingen af om et byggeri er erhvervsmæssigt nødvendigt for skovdriften, bør kommunalbestyrelsen indhente en udtalelse fra skovlovsmyndigheden (det lokale statskovdistrikt). Der henvises i øvrigt til Skov- og Naturstyrelsens vejledning om skovloven.

For at kunne anses som erhvervsmæssigt nødvendig, må en driftsbygning skulle tjene skovdriften og for eksempel 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 må lægges vægt på at driftsbygningerne ikke er indrettet på en måde der gør dem egnede til natophold eller rekreativ anvendelse.

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

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 tilladelse efter skovloven, med mindre byggeriet er erhvervsmæssigt nødvendigt for skovdriften.

For så vidt angår opførelsen af erhvervmæssigt nødvendige boliger på ejendomme med skovbrug, henvises til afsnit 2.1.8.

## 2.4 Fiskeri og dambrug

Opførelse og ibrugtagning af byggeri der er erhvervmæssigt nødvendigt for udøvelsen af fiskerierhvervet, kræver ikke landzonetilladelse, jf. lovens § 36, stk. 1, nr. 3 og 4.

Udøvelse af fiskerierhvervet omfatter både saltvands- og ferskvandsfiskeriet. Det er det traditionelle fiskerierhverv, dvs. typisk fjord- og kystfiskeri der er fritaget for tilladelseskravet.

Redskabsskure og bådhus er eksempler på bebyggelser der kan være erhvervmæssigt nødvendige for udøvelsen af fiskerierhvervet. Sådanne bebyggelser kan derfor opføres uden landzonetilladelse.

Etablering af dambrug der indgår som led i en landbrugsejendoms jordbrugsmæssige udnyttelse, kræver ikke tilladelse. I øvrigt vil de fleste dambrug kræve tilladelse på grund af virksomhedens industrielle eller atypiske præg. Det gælder således de større og mere intensivt drevne dambrug, overdækkede dambrugsbassiner og landbaserede saltvandsbrug (se NKO nr. 151, 1998, om hal til åleopdræt).

Andre bebyggelser med tilknytning til fiskerierhvervet, såsom fiske- og fiskekonservesfabrikker, auktionshaller og lagerhaller kræver landzonetilladelse, men bør i øvrigt næsten altid henvises til erhvervsarealer i byzone.

## 2.5 Andre erhverv

### 2.5.1 Erhvervsvirksomheder

Planloven giver mulighed for frit at indrette håndværks- og industrivirksomhed samt lager- og kontorformål i overflødiggjorte landbrugsbygninger, jf. planlovens § 37. (Se endvidere afsnit 1.4).

Nyopførelse

Opførelse af *nyt* byggeri til brug for industri, håndværk, kontor, liberale erhverv, hotel, kroer, restaurationer m.v. i landzone kræver tilladelse efter § 35. Sådanne erhvervsbyggerier bør dog som hovedregel placeres i byzone hvor tilgængelighed, bosætning og service er størst. Derfor bør der kun undtagelsesvis og kun i overensstemmelse med konkrete retningslinjer for lokalisering i region- og kommuneplanlægningen, fx i landsbyer som er afgrænset i kommuneplanen, meddeles landzonetilladelse til opførelse af sådanne erhvervsvirksomheder.

Generelt om senere udvidelser

Generelt gælder at udvidelse af eksisterende mindre virksomheder bør tillades efter § 35, medmindre udvidelsen gør indgreb i landskabeligt værdifulde områder – eller i øvrigt strider imod de hensyn som landzo-

nebestemmelserne skal varetage.

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

Senere udvidelser af mindre virksomheder i det åbne land

Planlovens § 36, stk. 1, nr. 13, giver mindre virksomheder en særlig mulighed for at udvide uden landzonetilladelse. Det forudsættes at virksomheden:

- ligger i det åbne land
- er lovligt etableret i en tidligere landbrugsbygning
- har indtil 5 ansatte

Det forudsættes tillige at der også efter udvidelsen er tale om en mindre virksomhed. Det betyder at udvidelsens bruttoetageareal ikke væsentligt må overstige 500 m<sup>2</sup>. De 500 m<sup>2</sup> kan udnyttes i ét byggeri eller flere mindre udvidelser hvis der stadig er tale om en mindre virksomhed med indtil 5 ansatte. Udvidelser derudover kræver landzonetilladelse.

Bestemmelsen gælder ikke inden for naturbeskyttelseslovens klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje, jf. planlovens § 36, stk. 4.

Mere end uvæsentlige udvidelser af mindre virksomheder der lovligt er etableret i andre typer af eksisterende bygninger i det åbne land, kræver landzonetilladelse. Det samme gælder mindre virksomheder der ligger inden for afgrænsede landsbyer eller lokalplanlagte områder.

Der henvises endvidere til afsnit 1.3.1.

### 2.5.2 Detailsalg

Stalddørssalg

På jordbrugsbedrifter kan der være et særligt ønske om at sælge nogle af bedriftens produkter ved *stalddørssalg*. Herved forstås et begrænset salg af uforarbejdede vegetabiliske produkter der sælges fra den ejendom hvor de er produceret.

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

Traditionelt har stalddørssalg ikke været betragtet som detailhandel, men som led i den jordbrugsmæssige drift. Efter de gældende regler kræver stalddørssalg ikke landzonetilladelse.

## Mindre butikker

Planlovens § 37, stk. 1, giver mulighed for uden landzonetilladelse at indrette en mindre butik i en overflødiggjort landbrugsbygning hvis bruttoetagearealet ikke væsentligt overstiger 250 m<sup>2</sup>. Det er en forudsætning at butikken etableres inden for de bestående bygningsmæssige rammer, og at der kun etableres et mindre ikke skæmmende oplag. Der er dog regler i anden lovgivning som har betydning for etablering og drift af sådanne butikker, fx trafikale og veterinære bestemmelser.

Der kan ikke efter § 37, stk. 1, etableres mindre butikker i overflødiggjorte landbrugsbygninger der ligger inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen, jf. planlovens § 37, stk. 4.

Udvidelser af en mindre butik der er etableret i en tidligere landbrugsbygning i det åbne land, kan ske uden landzonetilladelse efter § 36, stk. 1, nr. 13. Det er en forudsætning at der også efter udvidelsen, er tale om en mindre butik. Det betyder at butikkens samlede bruttoetageareal ikke væsentligt overstiger 250 m<sup>2</sup>, og at der er indtil 5 ansatte. Udvidelser derudover kræver landzonetilladelse.

Der bør ikke meddeles tilladelse til nyopførelse af butikker i landzone. Disse bør henvises til planlagte områder i byzone eller i landsbyer. Planlovens § 5 d, stk. 2, nr. 1, giver kommunalbestyrelserne mulighed for at udlægge mindre arealer til butikker der alene skal betjene en landsby, et sommerhusområde eller lignende.

Kommunalbestyrelsen bør i øvrigt være opmærksom på naturbeskyttelseslovens § 21 om friluftsreklamer i det åbne land.

### 2.5.3 Institutioner

Der bør normalt meddeles landzonetilladelse til institutioner m.v. som fx døgninstitutioner for børn, unge og familier, daginstitutioner som børnehaver, m.v. der indrettes i eksisterende, tomme bygninger, herunder overflødiggjorte landbrugsbygninger. (Se NKO nr. 181, 1999 om opholds-/behandlingssteder i landzone).

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

Visse former for institutioner som fx naturskoler o. lign. kan efter planlovens § 37 etableres i overflødiggjorte landbrugsbygninger uden landzonetilladelse.

### 2.6 Tekniske anlæg m.v.

Hovedreglen er at udstykning, opførelse af bebyggelse samt ibrugtagning af bebyggelse og arealer til tekniske anlæg kræver tilladelse efter

planlovens § 35, stk. 1.

Opmærksomheden henledes på at en række af de nedennævnte aktiviteter kræver tilladelse efter anden lovgivning, fx landbrugsloven og vejlovgivningen.

### **2.6.1 Råstofindvinding**

I § 36, stk. 1, nr. 6, er indvinding af råstoffer (ændret anvendelse) undtaget fra kravet om landzonetilladelse. Derimod vil indvindingen som regel kræve 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.

### **2.6.2 Større enkeltanlæg**

VVM-pligtige anlæg

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

Når et anlæg er VVM-pligtigt efter planlovens § 6 c, stk. 1, må der ikke meddeles landzonetilladelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse før der er udarbejdet retningslinjer i regionplanen med tilhørende VVM-redegørelse for det pågældende anlæg, og disse retningslinjer er endeligt vedtaget.

Regionplanmyndigheden er ikke forpligtet til at tilvejebringe et forslag til regionplantillæg med VVM-redegørelse hvis en nødvendig landzonetilladelse ikke kan opnås.

### 2.6.3 Vindmøller

Opstilling af vindmøller i landzone kræver landzonetilladelse, medmindre opstillingen sker på baggrund af en bonuslokalplan. (Om bonuslokalplaner, se afsnit 1.2.5).

Cirkulære om vindmøller

Miljø- og energiministeren udstedte den 10. juni 1999 et cirkulære om planlægning for og landzonetilladelse til opstilling af vindmøller.

Cirkulæret skal ses i lyset af de senere års omfattende opstilling af vindmøller og møllernes betydelige højde. Det medfører at det er nødvendigt at tage større hensyn til naboer og de øvrige interesser der er knyttet til anvendelsen af det åbne land. Samtidig skal opstillingen af vindmøller i fremtiden i højere grad ske til havs, mens opstillingen til lands hovedsagelig skal ske i klynger og i forbindelse med reovering af eksisterende vindmøllegrupper hvor det er foreneligt med hensynet til naboerne m.v.

Cirkulæret indeholder en række minimumskrav både til planlægning og til landzonesagsbehandling for vindmøller. Bestemmelserne i cirkulærets § 1, § 2, stk. 1, 3, og 5, § 6 og § 7, stk. 1 og 4, har særlig betydning for behandlingen af landzonesager.

Cirkulæret medfører navnlig,

- at der skal tages størst muligt hensyn til nabobeboelse og til de øvrige interesser der er knyttet til anvendelsen af det åbne land, herunder vedrørende natur, landskab, kulturhistoriske værdier og jordbruget,
- at der – med nogle få undtagelser – kun kan meddeles tilladelse til opstilling af vindmøller hvis opstillingen er i overensstemmelse med en specifik udpegning i regionplanlægningen, og
- at der er en mindsteafstand til naboer.

Husstandsmøller

Cirkulæret indeholder særlige regler for husstandsmøller<sup>36)</sup> der opstilles i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse. Enkeltstående husstandsmøller er undtaget fra cirkulærets krav om opstilling i grupper og krav om afstande til nabobeboelse. De 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 ud fra de hensyn landzonebestemmelserne skal varetage. Husstandsmøller er ligesom de større vindmøller omfattet af kravet om størst mulig hensyntagen til omgivelserne.

<sup>36)</sup> Husstandsmøller er mindre, enkeltstående møller der opstilles i umiddelbart tilknytning til eksisterende bebyggelse i det åbne land. Husstandsmøllernes største totalhøjde er 25 meter, jf. cirkulære om planlægning for og landzonetilladelse til opstilling af vindmøller.

	Miljø- og Energiministeriet har udarbejdet en vejledning til cirkulæret der gennemgår reglerne for opstilling af vindmøller nærmere <sup>37)</sup> .
Vilkår	Der bør i en landzonetilladelse til vindmøller blandt andet stilles vilkår om at møllen inkl. fundamenter fjernes uden udgifter for det offentlige når den har været ude af drift i 1 år. Erstattes en landzonetilladelse af en lokalplan med bonusvirkning, bør lokalplanen indeholde tilsvarende vilkår.
VVM-pligt	Landzonetilladelse til vindmøller der er omfattet af VVM-pligt, kan først meddeles når der er udarbejdet retningslinjer i regionplanen med tilhørende VVM-redegørelse, og disse retningslinjer er endeligt vedtaget.
Støj	Opmærksomheden henledes endvidere på Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse om støj fra vindmøller.

#### 2.6.4 Antennemaster

Opstilling af antenneanlæg som er omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, kræver ikke landzonetilladelse.

Antennesystemer til mobil radiokommunikation (telemaster) er ikke omfattet af planlovens § 36. Der kræves således tilladelse til såvel opstilling af antennemaster som opsætning af mobilantener på eksisterende konstruktioner i landzonen. Dette gælder også hvis mobilantener opsættes på konstruktioner der ikke i sig selv kræver landzonetilladelse, som fx elmaster og driftsbygninger til landbruget.

Opstilling af master	Efter praksis bør nye antennemaster så vidt muligt placeres i bymæssig bebyggelse af hensyn til at friholde det åbne land for nye tekniske anlæg. Placering af antennemaster bør helt undgås i områder der i regionplanlægningen er udpeget som særligt værdifulde landskabsområder, herunder kystområder.  I det åbne land bør nye master så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende høje bygningslementer i området. Det samme gælder masterplaceringer i sårbare byområder, landsbyer m.v. Ved landskabeligt skæmmende placeringer af master skal ansøgeren godtgøre – om nødvendigt ved uvildig dokumentation – at det ikke er muligt at opnå tilnærmelsesvis samme kommunikationsdækning ved en mindre skæmmende placering. (Se NKO nr. 87, 1996, om opstilling af antennemaster i det åbne land).
Påbud om fælles udnyttelse	Nye antenner bør så vidt muligt anbringes på eksisterende master eller på andre høje bygningslementer i området.

<sup>37)</sup> Vejledning om planlægning for og landzonetilladelse til opstilling af vindmøller.



Lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål giver med få undtagelser kommunalbestyrelsen mulighed for at påbyde adgang til fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål og om fælles udnyttelse af tilhørende bygninger på jorden, jf. lovens § 3.

I den konkrete vurdering af en ansøgning om opstilling af nye master bør det derfor indgå om der kan ske fælles udnyttelse af eksisterende master hos andre operatører, eller om antennen kan opsættes på eksisterende bygninger eller andre høje konstruktioner (herunder siloer, elmastere og vindmøller) inden for operatørens søgeområde. Muligheden for at meddele påbud om fælles udnyttelse bør ikke medføre at der opsættes antennesystemer på elmastere eller vindmøller som inden for den nærmeste årrække forventes bortsaneret.

Vilkår

Hvis der ikke findes mulighed for fælles udnyttelse, og masten i øvrigt kan opstilles i overensstemmelse med den sammenfattende fysiske planlægning, bør kommunalbestyrelsen normalt stille vilkår om at antennemasten stilles til rådighed for andre antenneformål og operatører mod rimelig betaling, afskærms med beplantning for så vidt angår nederste mastedel og tilhørende bygning på jorden, nedtages senest 1 år efter endt brug til det formål, der er givet tilladelse til.

### 2.6.5 Andre tekniske anlæg

Byggeri som i bygningsreglementet er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik- og forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse, er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 8.

Offentlige trafik- og forsyningsanlæg omfatter fx veje, baner, broer, transformatorstationer, elmastere samt pumpestationer og trykforøgeranlæg for vand- og afløbssystemer. Varslingsanlæg omfatter fx Beredskabsstyrelsens sireneanlæg. Anlæg til radio- og tv-modtagelse omfatter såvel privatejede som offentligt ejede anlæg, mens master til mobil radiokommunikation (telemaster) derimod *ikke* er omfattet af bestemmelsen.

En række af disse anlæg vil være behandlet i regionplanlægningen (VVM-redegørelse) og vil i mange tilfælde være lokalplanpligtige.

Jordarbejder og støjvolde

De 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. (Se NKO nr. 75, 1995, om Hillerødmotorvejens forlængelse).

Deponier

Ændret anvendelse af et ubebygget areal, fx nyindretning af anlæg til affaldsdeponering, oplagspladser såsom jorddeponier, o. lign. kræver tilladelse efter § 35, stk. 1.

Efter praksis kan også midlertidig deponering af ren jord på landbrugsarealer være ændret anvendelse der kræver landzonetilladelse. Hvorvidt der er tale om en ændret anvendelse afhænger især af deponeringens omfang, men også af hovedformålet og tidshorizonten.

#### **2.6.6 Rodzoneanlæg**

Efter miljøbeskyttelsesloven er en mulig spildevandsløsning i det åbne land at opføre rodzoneanlæg, herunder pilerenseanlæg. Hvis anlægget opføres som led i en større udstykning til boligformål m.v., bør der reserveres et areal til anlægget i lokalplanen.

Etablering af rodzoneanlæg i landzone kræver landzonetilladelse, idet der er tale om en ændret anvendelse til renseanlæg.

#### **2.6.7 Søer**

Etablering af en kunstig sø betragtes som en ændret anvendelse som kræver landzonetilladelse, medmindre søen er erhvervmæssigt nødvendig som led i ejendommens udnyttelse som landbrugsejendom. Er søens areal under 2.500 m<sup>2</sup> kan søen endvidere etableres uden tilladelse efter landbrugsloven<sup>38)</sup>.

Formålet med etableringen af kunstige søer varierer fra rent erhvervmæssige formål (fx andeopdræt) til rekreative formål (oftest med henblik på jagt eller fiskeri), men kan også etableres af landskabelige hensyn eller efter ønske om naturgenopretning.

Det kræver ikke landzonetilladelse at afbryde pumpningen i et inddæmmede område.

Hensigtsmæssigt anlagte søer kan blive et værdifuldt indslag i landskabet. Ved afgørelsen af om der bør meddeles tilladelse til etablering af en sø, skal der imidlertid lægges vægt på om søen vil være i strid med planlægningen for området, herunder særligt beskyttelsen af natur- og kulturhistoriske interesser.

Der bør udvises betydelig tilbageholdenhed hvor søen ønskes etableret i store sammenhængende vådområder eller i ådale eller langs åer med særlige beskyttelseshensyn. Etableringen af søer vil endvidere ofte være omfattet af naturbeskyttelsesloven som følge af beliggenhed nær ved åer, vådområder m.v.

---

<sup>38)</sup> Jf. § 22 i cirkulære om landbrugsloven.

Genskabelsen af søer kan ligeledes være et værdifuldt indslag i landskabet og vil ofte blive gennemført som et naturgenopretningsprojekt efter naturbeskyttelsesloven. Det er imidlertid vigtigt at det i forbindelse med landzoneadministrationen nøje vurderes om et projekt til genskabelse af en sø strider mod planlægningen for området eller mod hensynet til naturinteresserne. (Se NKO nr. 41, 1994, om anlæg af søer særligt til fiskeri (put and take)).

## **2.7 Rekreative formål**

Anlæg til rekreative formål søges ofte placeret i naturskønne områder og ofte nær kysterne. Opmærksomheden henledes derfor på § 35, stk. 3, idet der for arealer i kystnærhedszonen gælder at der kun må meddeles tilladelse efter § 35, stk. 1, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

### **2.7.1 Rekreative parceller**

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

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 landbrugsmæssige ulemper i form af 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.

### **2.7.2 Ferie- og fritidsformål**

Ferielejligheder

Nyindretning af ferielejligheder på landbrugsejendomme og andre ejendomme i landzone kræver landzonetilladelse.

Ansøgninger om at opdele eksisterende overflødiggjorte driftsbygninger på landbrugsejendomme i et mindre antal ferielejligheder bør imødekomes, medmindre planlægningsmæssige eller andre væsentlige interesser taler afgørende imod.

Forud for landzonetilladelse til etablering af ferielejligheder i en overflødiggjort driftsbygning bør kommunalbestyrelsen indhente en vejledende udtalelse fra Skov- og Naturstyrelsen om hvor mange ferielejligheder der vil kunne gives udlejningstilladelse til efter sommerhusloven.

Sommerhuslovens regler om erhvervsmæssig udlejning har til stadighed været administreret meget restriktivt. Praksis har været at der typisk ikke vil blive givet tilladelse til mere end 10 ferielejligheder i en overflødiggjort driftsbygning. Det er i alle tilfælde en forudsætning at ejeren bor på ejendommen. Udlejningstilladelse, der meddeles af Skov- og Naturstyrelsen, forudsætter normalt forudgående landzonetilladelse.

Med hensyn til ibrugtagning af overflødiggjorte boliger (fx medhjælperboliger) til ferieformål kræver dette efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, ikke landzonetilladelse, idet der er tale om en helårsboligs overgang til anvendelse som fritidsbolig. Tilsvarende kræver bondegårdsferie, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 2, hvor ejerfamilien "rykker sammen" i stuehuset, heller ikke landzonetilladelse.

#### Andre ferieformål

Udstykning, opførelse og ibrugtagning af bebyggelse til hytter, vandrehjem o.lign. kræver landzonetilladelse. Ved afgørelsen bør der bl.a. lægges vægt på naturbeskyttelsesmæssige hensyn, regionale friluftstrategier samt behovet for nærhed til offentlig trafikforsyning, bysamfund, stisystemer m.v.

Ibrugtagning af arealer til koloni- og nyttehaver, campingplads og 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 sammenhængende turistpolitiske overvejelser. Etablering af en campingplads kan udløse lokalplanpligt, jf. NKO nr. 7, 1993 om lokalplanpligt.

Der kræves ikke landzonetilladelse til etablering af en primitiv lejrplads med ganske få telte 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 uanset om der gives adgang til ejendommens toilet m.v.

#### Bade- og bådebroer

Opmærksomheden henledes på at Trafikministeriet ved bekendtgørelse om bade- og bådebroer har bemyndiget amtsrådet til at imødekomme eller afslå ansøgninger om tilladelse til på søterritoriet at anbringe visse mindre bade- og bådebroer.

Etableringen af landforbindelsen til sådanne mindre bade- og bådebroer der er udført efter retningslinjerne i cirkulære om bade- og bådebroer, forudsætter ikke landzonetilladelse efter planloven.

## Idrætsanlæg

Tennisbaner, fodboldanlæg, lystbådehavne, svømmehaller o.lign. bør som udgangspunkt placeres i byzone. 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.

Ved placering af rideskoler, paintball-baner, klatrevægge, put and take fiskeri og andre idrætsanlæg i landzone kræves en landzonetilladelse. Der bør lægges vægt på at søge anlægget placeret så nær ved bruger-kredsen som muligt, dog under iagttagelse af landskabelige og miljømæssige hensyn m.v.

Etablering af større idrætsanlæg, som fx golfbaner, skydebaner og motocrossbaner, kan udløse lokalplanpligt.

## 3. Proces og procedurer

### 3.1 Modtagelse og behandling af ansøgning

Landzonomyndighed

Det er kommunalbestyrelsen, der er landzonomyndighed i hele landzonen, jf. § 35, stk. 1. Der er dog tilknyttet forskellige procedurer for behandlingen af en ansøgning om landzonetilladelse alt efter om det ansøgte ligger inden for afgrænsede landsbyer og lokalplanlagte områder eller i det åbne land, jf. § 35, stk. 4.

Modtagelse af en ansøgning

En landzonesag vil typisk begynde ved at kommunalbestyrelsen modtager en samlet ansøgning om byggetilladelse og landzonetilladelse. Sagen kan også 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. Undtagelsesvist kan ansøgningen være fremsendt til kommunalbestyrelsen via amtsrådet/Hovedstadens Udviklingsråd (HUR).

Når kommunalbestyrelsen modtager *ansøgning om byggetilladelse*, følger det af afsnit 1.8 i Bygningsreglement 1995 og afsnit 1.8 i Bygningsreglement for småhuse 1998 at kommunalbestyrelsen skal påse at anden lovgivning, bl.a. planloven, er overholdt. Det samme gælder når der i henhold til bygningsreglementet foretages *anmeldelse* af byggeri der kan opføres uden byggetilladelse, fx driftsbygninger til en landbrugs-ejendom, jf. kap. 1.6 og kap. 13 i Bygningsreglement 1995.<sup>39)</sup>

Kommunalbestyrelsen har typisk 2 uger til at gøre indsigelse efter modtagelse af en byggeanmeldelse der skal behandles efter Bygningsreglement for småhuse 1998. I nogle større byggesager der skal behandles efter Bygningsreglement 1995, og som ikke vedrører landbrugsbyggeri, er der dog en frist på 4 uger. Hvis der ikke gøres indsigelser inden fristens udløb kan byggearbejdet sættes i gang.

I en ansøgning om byggetilladelse til en bolig der ønskes opført efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 12, skal ansøger 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 nægte at udstede byggetilladelse. Dette med henvisning til at det ansøgte efter kommunalbestyrelsens vurdering kræver landzonetilladelse. Afgørelsen herom kan påklages til Naturklagenævnet.

---

<sup>39)</sup> 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.

Behandling af ansøgning om landzonetilladelse

Kommunalbestyrelsen skal ved sin behandling af en ansøgning om landzonetilladelse tage hensyn til formålet med landzonebestemmelserne, den amtslige og kommunale planlægning samt ansøgeren og naboerne. Kommunalbestyrelsen har pligt til efter planloven at virke for både regionplanlægningen og kommuneplanlægningen. Kommunalbestyrelsen skal – uanset region- og kommuneplanlægningen – foretage en konkret vurdering af hver enkelt ansøgning.

Ved behandlingen af en ansøgning om landzonetilladelse skal kommunalbestyrelsen være opmærksom på om sagen eventuelt skal fremsendes til amtsrådet/HUR med henblik på screening/evt. udarbejdelse af regionplantillæg med VVM-redegørelse inden der meddeles landzonetilladelse. Kommunalbestyrelsen har i den forbindelse pligt til at medsende relevante oplysninger om forhold der hører under kommunalbestyrelsens kompetenceområde, og som kommunalbestyrelsen umiddelbart er i besiddelse af.

Udtalelse fra regionplanmyndigheden

For at sikre at sagen er bedst muligt oplyst, skal kommunalbestyrelsen indhente en udtalelse fra regionplanmyndigheden før der meddeles landzonetilladelse i sager uden for lokalplanlagte områder og landsbyer der er afgrænset i kommuneplanen, jf. § 35, stk. 4.

Regionplanmyndigheden er i hovedstadsområdet HUR, på Bornholm Bornholms Regionsråd og i resten af landet *amtsrådet*.

I hovedstadsområdet skal kommunalbestyrelsen indhente en udtalelse fra såvel HUR som regionplanmyndighed og amtsrådet som sektormyndighed for natur, miljø m.v.

På Bornholm er landzonemyndighed, regionplanmyndighed og sektormyndighed for natur, miljø m.v. den samme, hvorfor der ikke er tale om en formel udtalelse.

Kommunalbestyrelsen skal fremsende den foreliggende ansøgning samt eventuelle supplerende oplysninger der er nødvendige for udtalelsen, herunder oplysninger som kan stædfæste det ansøgte.

Udtalelsen skal oplyse om de forhold der hører under regionplanmyndighedens henholdsvis amtsrådets kompetenceområde:

- Regionplanretningslinjer der er relevante i den konkrete sag.
- Tilladelser/dispensationer der kræves i henhold til naturbeskyttelsesloven, miljøbeskyttelsesloven, råstoffloven, vandløbsloven, jordforureningsloven, vejlovgivningen m.v.

Udtalelsen skal så vidt muligt afgives inden 14 dage. Hvis fristen ikke kan overholdes, skal regionplanmyndigheden henholdsvis amtsrådet underrette kommunalbestyrelsen.

	<p>Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at indhente udtalelse fra regionplanmyndigheden henholdsvis amtsrådet, hvis det skønnes at det ansøgte er af underordnet betydning for disse myndigheder, jf. planlovens § 35, stk. 6.</p>
Naboorientering og partshøring	<p>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. § 35, stk. 5.</p> <p>Orienteringen kan dog udelades hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne, jf. planlovens § 35, stk. 6. (Se også afsnit 1.2.7).</p> <p>Kommunalbestyrelsen skal desuden være opmærksom på om der er andre personer, virksomheder m.v. med en så væsentlig interesse i sagens udfald at de efter forvaltningslovens regler om partshøring skal have lejlighed til at udtale sig.</p>
Lokalplan	<p>Hvis kommunalbestyrelsen vurderer at det pågældende projekt forudsætter udarbejdelse af en lokalplan, må kommunalbestyrelsen meddele ansøger afgørelsen med klagevejledning, herunder oplyse om hvornår kommunalbestyrelsen vil igangsætte udarbejdelsen af en lokalplan.</p> <p>Hvis der foreligger et forslag til en lokalplan, bør ansøger oplyses om at der ikke kan meddeles landzonetilladelse før lokalplanen er endeligt vedtaget.</p>
Forholdet til anden lovgivning	<p>Kommunalbestyrelsen skal være opmærksom på at et projekt i landzone - udover landzonetilladelse - ofte kræver tilladelse efter <i>anden lovgivning</i>.</p> <p>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 af landzonesagen. Landzonebestemmelserne indebærer i øvrigt ingen ændringer i anden lovgivning, fx om udstykning, opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af bestående bebyggelse og af ubebyggede arealer i landzone. Denne lovgivning finder derfor fuldt ud anvendelse på forhold der tillades efter landzonebestemmelserne.</p> <p>Ansøgeren har selv ansvaret for at bestemmelserne i anden lovgivning er overholdt, og må selv sørge for at indhente andre nødvendige tilladelser.</p>



Da det i forbindelse med landzonetilladelser tillige ofte er påkrævet med tilladelser efter bl.a. byggeloven, naturbeskyttelsesloven, landbrugsloven, skovloven, miljøbeskyttelsesloven eller vejlovgivningen, henstilles det dog til kommunalbestyrelsen i videst muligt omfang at søge at tilrettelægge administrationen med henblik på en *samtidig sagsbehandling*.

Særligt i de tilfælde hvor der i landzonetilladelsen skal foretages en afvejning af hensyn der også indgår i behandlingen efter anden lovgivning, er det vigtigt at sagsbehandlingen koordineres. Som eksempel kan nævnes vejlovgivningen. Trafikale hensyn indgår i vurderingen efter landzonebestemmelserne, men der skal ofte også meddeles en tilladelse efter vejlovgivningen. Hvis det er samme myndighed der administrerer de to områder i den konkrete sag, bør sagen afgøres samtidig efter begge love. Men også hvor amtsrådet/HUR er myndighed efter den ene lovgivning og kommunalbestyrelsen efter den anden, bør sagerne koordineres.

Når koordineringen er så væsentlig, skyldes det at det vil være uholdbart at give tilladelse efter planloven hvis der derefter skal gives afslag efter anden lovgivning.

Samme forhold gør sig fx gældende i forholdet mellem landzonebestemmelserne og naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer.

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.

## **3.2 Formkrav m.v. til landzoneafgørelser**

### **3.2.1 Skriftlighed og underretning - § 35, stk. 7**

Afgørelsen

Ifølge planlovens § 35, stk. 7, skal ansøgeren og regionplanmyndigheden have skriftlig meddelelse om afgørelser truffet efter § 35, stk. 1.

Afgørelsen skal begrundes i overensstemmelse med forvaltningslovens regler herom. Det betyder tillige at der i alle afgørelser skal gives klagevejledning.

Det er vigtigt at begrundelsen indeholder en angivelse af de faktiske og retlige forhold som kommunalbestyrelsen har lagt vægt på ved afgørelsen. Det er ikke nok generelt at henvise til lovene, kommuneplanen eller regionplanen.

Afgørelsen skal indeholde oplysning om bestemmelserne i planlovens §§ 59 og 60.

Tilladelsens indhold

En tilladelse skal indeholde oplysning om,

- at tilladelsen ikke må udnyttes før klagefristens udløb (§ 60, stk. 4, 1. pkt.),
- 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 (§ 60, stk. 4, 2. pkt.),
- at ansøger vil blive underrettet om en eventuel klage (§ 60, stk. 5)
- at en tilladelse bortfalder hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter den er meddelt (§ 56, stk. 1).

### 3.2.2 Offentliggørelse - § 35, stk. 9

Tilladelser efter § 35, stk. 1, skal offentliggøres, jf. planlovens § 35, stk. 9.

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. planlovens § 35, stk. 9, 2. pkt.

### 3.2.3 Fastsættelse af vilkår - § 55

Det følger af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger og indirekte af planlovens § 55 at tilladelser efter § 35, stk. 1, kan betinges. Dette sker ved at fastsætte vilkår der tinglyses på ejendommen.

Hvilke vilkår kan stilles?

Hvilke vilkår der lovligt kan stilles, er ikke angivet i planloven, 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.

Vilkår er bindende for andre indehavere af rettigheder over ejendommen, uanset hvornår deres ret er stiftet.

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 fx tilladelser vedrørende forhold som også er behandlet efter landbrugs-, 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.

Således vil hensynet til bevarelsen af landskabelige værdier kunne betinge opstillingen af 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. Fx således at tilladelsen kun er gældende et bestemt antal år, eller så længe den pågældende person/firma ejer ejendommen og driver virksomhed derfra.

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. Blandt andet kan der fastsættes vilkår om at fx vindmøller og telemaster nedtages senest 1 år efter endt brug.
Vilkår for gyllebeholdere	Planlovens § 36, stk. 2, 2. og 3. pkt. indeholder særlige krav om vilkår for gyllebeholdere.  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, fx ved en pensionists ansøgning om tilladelse til helårsbeboelse i et sommerhus beliggende i landzone.
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.

#### **3.2.4 Forældelse - § 56, stk. 1**

I henhold til planlovens § 56, stk. 1, bortfalder en tilladelse efter § 35, stk. 1, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter at den er meddelt. 3-årsfristen 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 3-årsfristen udløber. Det er samtidig en forudsætning at et tilladt byggearbejde fortsættes i sædvanligt tempo, og at

der ikke er et langt ophold i byggeriet.

Ifølge planlovens § 56 bortfalder en hidtidig ret til en udnyttelse af en ejendom som ville kræve tilladelse efter § 35, stk. 1, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

Hvis retten til at udnytte en ejendom hviler på en landzonetilladelse, og udnyttelsen er påbegyndt, så bortfalder retten ikke på grund af ophold i udnyttelsen, medmindre dette er fastsat som vilkår i det konkrete tilfælde.

### **3.3 Håndhævelse og tilsyn - § 51**

Tilsyn

Kommunalbestyrelsen skal påse at der ikke findes ulovlige forhold efter planlovens §§ 35 og 36 på en ejendom i landzone, jf. planlovens § 51, stk. 1. Ligeledes gælder at kommunalbestyrelsen skal påse overholdelsen af de regler der er fastsat for administrationen af §§ 35 og 36 i landsplandirektiver (planlovens § 3).

Håndhævelse

Kommunalbestyrelsen skal endvidere påse at påbud og forbud efter landzonebestemmelserne efterkommes, og at vilkår fastsat i tilladelser overholdes, jf. § 51, stk. 4.

Samtidig har kommunalbestyrelsen pligt til at foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet er af underordnet betydning, jf. planlovens § 51, stk. 5.

Der henvises i øvrigt til Bygge- og Boligstyrelsen og Planstyrelsens fælles vejledning om fremgangsmåden i sager om håndhævelse af plan- og bygge Lovgivningen.

### **3.4 Klageregler - § 58-62**

Bestemmelser om klage og søgsmål i forhold til planloven findes i lovens §§ 58-62.

#### **3.4.1 Klagemyndighed - § 58**

Naturklagenævnet er klagemyndighed efter planlovens § 58, stk. 1. Nævnets afgørelser kan ikke påklages til hverken miljøministeren eller anden administrativ myndighed, jf. § 58, stk. 3, men kan indbringes for domstolene, jf. § 62.

#### **3.4.2 Hvad kan påklages?**

Retlige spørgsmål og skønsspørgsmål

En klage over en landzoneafgørelse kan angå både retlige spørgsmål og skønsspørgsmål. Det vil sige at Naturklagenævnet kan vurdere både om afgørelsen er lovlig, 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. Det er fx kommunalbestyrelsens vurdering om orientering af naboer er af underordnet betydning og derfor kan undlades, jf. § 35, stk. 6. Kommunalbestyrelsens skøn herom kan underkendes af nævnet hvis vurderingen er åbenbart urimelig.

Det er et retligt spørgsmål om betingelserne i planlovens § 37, stk. 1, 3 og 4, for at tage en overflødiggjort landbrugsbygning i brug til andet formål uden landzonetilladelse, er opfyldt.

#### Tilsynspligt

Der kan ikke klages til Naturklagenævnet over en kommunalbestyrelses udøvelse af tilsynspligten efter planlovens § 51, jf. NKO nr. 27, 1994 om udøvelse af tilsynspligt. Efter § 58 er det alene "afgørelser" der kan påklages, og denne bestemmelse må anses for udtømmende.

Derimod fører de almindelige kommunale tilsynsmyndigheder tilsyn med om kommunalbestyrelser overholder deres offentligretlige pligter efter lovgivningen. Det tilsyn som de kommunale tilsynsmyndigheder udøver, er et retligt tilsyn. De kommunale tilsynsmyndigheder kan ikke tage stilling til om kommunalbestyrelsernes dispositioner er rimelige eller hensigtsmæssige.

De kommunale tilsynsmyndigheder er de for hvert amt nedsatte tilsynsråd og Indenrigsministeriet, jf. lov om kommunernes styrelse.

#### 3.4.3 Hvem kan klage? - § 59

Efter planlovens § 59 er de klageberettigede dels miljøministeren og dels enhver med retlig interesse i sagens udfald. Ikke blot enkeltpersoner kan klage. I praksis er også organisationer og foreninger med lokalt tilhørsforhold til det pågældende område klageberettigede.

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. planlovens § 59, stk. 2.

Regionplanmyndigheden er ligeledes klageberettiget i relation til afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1.

Det er Naturklagenævnet som klagemyndighed der afgør spørgsmål om klageberettigelse. Kommunalbestyrelsen har derfor pligt til at videresende enhver modtaget klage til Naturklagenævnet, men kan ved videreför-

sendelsen udtale sig om sin vurdering af spørgsmålet.

#### **3.4.4 Klagefrist - § 60, stk. 1**

Afgørelser efter planloven kan påklages inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt til klageren, jf. planlovens § 60, stk. 1.

Klagen skal være skriftlig. Klager modtaget som elektronisk post eller per telefax anses også som skriftligt indgivet.

Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen altid fra offentliggørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

En klage anses for rettidigt indgivet hvis den er modtaget af klagemyndigheden inden for klagefristen.

#### **3.4.5 Indbringelse af en klage - § 60, stk. 2**

Klage over kommunalbestyrelsens afgørelser efter landzonebestemmelserne - § 35, stk. 1 - skal indgives til kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 1, og § 60 stk. 2.

Kommunalbestyrelsen skal videresende klagen til Naturklagenævnet (Frederiksborggade 15, 1360 København K) inden for en rimelig tidsperiode. Den påklagede afgørelse vedlægges sammen med det materiale der er indgået i sagens bedømmelse, jf. planlovens § 60, stk. 2.

I sagen der sendes til Naturklagenævnet, skal ejendommens matrikelbetegnelse være oplyst. Desuden bør relevant plan- og kortmateriale vedlægges samt en redegørelse for det ansørgtes forhold til region-, kommune- og eventuel lokalplanlægning.

Hvis sagsforløbet ikke tydeligt fremgår af sagens akter, bør kommunalbestyrelsen redegøre herfor. Endvidere bør kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle nye argumenter eller oplysninger fra klageren og kan i øvrigt fremsætte bemærkninger til klagen.

Kommunalbestyrelsen skal sende klageren en kopi af brevet til Naturklagenævnet.

Klager over kommunalbestyrelsens afgørelse efter § 37, stk. 1, 3 og 4, er et retligt spørgsmål som skal indgives direkte til Naturklagenævnet jf. § 60, stk. 2, 3. pkt.

#### **3.4.6 Opsættende virkning - § 60, stk. 4**

En landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, må ikke udnyttes før klagefristens udløb, jf. planlovens § 60, stk. 4, 1. pkt. Det vil sige tidligst 4 uger

efter at afgørelsen er meddelt den klageberettigede (modtaget med posten).

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 Naturklagenævnet konkret bestemmer andet, jf. planlovens § 60, stk. 4, 2. pkt.

Rettidig klage over retlige spørgsmål efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, har ikke umiddelbart opsættende virkning, men Naturklagenævnet kan beslutte at tillægge klagen over afgørelsen opsættende virkning. Hvis et bygge- eller anlægsarbejde er iværksat, kan Naturklagenævnet endvidere påbyde dette standset, jf. planlovens § 60, stk. 3.

#### **3.4.7 Underretning - § 60, stk. 5**

I landzonesager hvor klagen er indgivet til kommunalbestyrelsen, skal kommunalbestyrelsen straks underrette den der har modtaget en tilladelse, om klagen, jf. planlovens § 60, stk. 5, 2. pkt.

Den pågældende er part i klagesagen og har derfor ret til at gøre sig bekendt med og udtale sig om sagen før den afgøres, jf. forvaltningslovens kapitel 5, navnlig §§ 19 og 21.

Parten har desuden krav på at blive orienteret om eventuelle faktiske oplysninger som parten ikke kan anses for at vide indgår i behandlingen af sagen.

I sager hvor klagen sendes direkte til Naturklagenævnet, vil nævnets sekretariat indhente en udtalelse fra kommunalbestyrelsen og samtidig bede kommunalbestyrelsen om at underrette den pågældende.

#### **3.4.8 Søgsmål - § 62, stk. 1**

Kommunalbestyrelsens afgørelser kan indbringes for domstolene. Det er ikke nogen betingelse at sagen har været indbragt for Naturklagenævnet.

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.

#### **3.4.9 Klagevejledning - § 35, stk. 8 og stk. 10**

Efter planlovens § 35, stk. 8, skal en afgørelse efter § 35, stk. 1, indeholde oplysning om bestemmelserne i §§ 59 og 60 (klageberettigelse,

klagefrist og klagens indgivelse, herunder om opsættende virkning af klagen), og efter planlovens § 35, stk. 10, skal offentliggørelse af en til-ladelse efter stk. 1 indeholde tilsvarende oplysninger.

Kravet om oplysning om klagereglerne er opfyldt når indholdet af be-stemmelserne er indskrevet i selve afgørelsen eller medsendt som bilag til afgørelsen i form af en klagevejledning.

Udover de nævnte bestemmelser i § 35, stk. 8 og 10, indeholder planlo-ven ikke særlige bestemmelser om klagevejledning.

Klagevejledningen skal indeholde oplysning om,

- hvem der kan klage
- eventuel opsættende virkning
- at klagen skal indgives skriftligt
- angivelse af klageinstans og hvem klagen skal sendes til
- klagefristens længde
- at klagen skal være modtaget inden klagefristens udløb.

Klagevejledningen skal endvidere oplyse om søgsmålsfristen i planlo-vens § 62, stk. 1, jf. forvaltningslovens § 26.



## Relevant lovgivning og litteratur

Alle love, bekendtgørelser, cirkulærer og visse vejledninger kan findes på [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk)

I parentes er angivet hvilket ressortministerium der i dag har ansvaret for den pågældende lov, bekendtgørelse, cirkulære eller vejledning.

### Love

Planloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 af lov om planlægning. (Miljøministeriet).

Naturbeskyttelsesloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 85 af 4. februar 2002 af lov om naturbeskyttelse. (Miljøministeriet).

Miljøbeskyttelsesloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 753 af 25. august 2001 af lov om miljøbeskyttelse, med senere ændringer til forskriften. (Miljøministeriet).

Skovloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 959 af 2. november 1996 af skovloven, med senere ændringer til forskriften. (Miljøministeriet).

Sommerhusloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 920 af 22. december 1989 af lov om sommerhuse og camping m.v., med senere ændringer til forskriften. (Miljøministeriet).

Råstofloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 569 af 30. juni 1997 af lov om råstoffer, med senere ændringer til forskriften. (Miljøministeriet).

Lov nr. 354 af 2. juni 1999 om Hovedstadens Udviklingsråd, med senere ændringer til forskriften. (Miljøministeriet).

Jagt- og vildtforvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 114 af 28. januar 1997 af lov om jagt og vildtforvaltning. (Miljøministeriet).

Lov nr. 429 af 10. juni 1997 om regionale faglige kulturmiljøråd, med senere ændringer til forskriften. (Kulturarvsstyrelsen).

Landbrugssloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 598 af 15. juli 1999 af landbrugssloven, med senere ændringer til forskriften. (Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri).

Jordkøbsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 493 af 13. juni 1997 af lov om offentlig fremskaffelse af jord til jordbrugsmæssige formål m.m., med senere ændringer til forskriften. (Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri).

Udstykningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 265 af 10. april 2000 af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, med senere ændringer til forskriften. (Økonomi- og Erhvervsministeriet).

Byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998 af byggelov, med senere ændringer til forskriften. (Økonomi- og Erhvervsministeriet).

Lov nr. 228 af 31. marts 2001 om ændring af byggeloven. (Økonomi- og Erhvervsministeriet).

Museumsloven. Lov nr. 473 af 7. juni 2001, med senere ændringer til forskriften. (Kulturministeriet).

Lov nr. 212 af 30. marts 1999 om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål m.v., med senere ændringer til forskriften (Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling).

Lov nr. 173 af 19. marts 2001 om udendørs hold af svin. (Justitsministeriet).

Forvaltningsloven. Lov nr. 571 af 19. december 1985, med senere ændringer til forskriften. (Justitsministeriet).

Offentlighedsloven. Lov nr. 572 af 19. december 1985 om offentlighed i forvaltningen, med senere ændringer til forskriften. (Justitsministeriet).

Lov om kommunernes styrelse. Lovbekendtgørelse nr. 629 af 29. juni 2001, med senere ændringer til forskriften. (Indenrigs- og Sundhedsministeriet).

### **Bekendtgørelser**

Bekendtgørelse nr. 604 af 15. juli 2002 om erhvervmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.v. (Miljøministeriet).

Bekendtgørelse nr. 607 af 25. august 2002 om pelsdyrfarme. (Miljøministeriet).

Bekendtgørelse nr. 782 af 1. november 1998 om afgrænsning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder (EF-fuglebeskyttelsesområder, EF-habitatområder og Ramsar-områder). (Miljøministeriet).

Bekendtgørelse nr. 304 af 14. maj 1991 om støj fra vindmøller. (Miljøministeriet).

Bekendtgørelse nr. 628 af 26. juli 1999 om udstykningsager m.v. vedrørende landbrugsejendomme. (Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri).

Bekendtgørelse nr. 511 af 18. juni 1997 om regionale jordkøbsnævn. Se også bekendtgørelse nr. 440 af 7. juni 2002 om regionalt jordkøbsnævn i Sønderjyllands Amt. (Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri).

Bekendtgørelse nr. 630 af 26. juli 1999 om skovplantning på landbrugsejendomme. (Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri).

Bygningsreglement for småhuse. Udfærdiget i medfør af §§ 3, 5 og 16, stk. 3-4 i byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998. (Økonomi- og Erhvervsministeriet).

Bygningsreglement 1995. Udfærdiget i medfør af §§ 3, 5 og 16, stk. 4 i byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 357 af 3. juni 1993. (Økonomi- og Erhvervsministeriet).

Bekendtgørelse nr. 489 af 28. september 1981 om bade- og bådebroer. (Trafikministeriet).

### **Cirkulærer**

Cirkulære nr. 14001 af 30. december 1997 om regionplanlægning og landzoneadministration for anlæg til intensiv husdyrproduktion, der må antages at påvirke miljøet i væsentlig grad (VVM-pligtige anlæg) (til amtsråd). (Miljøministeriet).

Cirkulære nr. 100 af 10. juni 1999 om planlægning for og landzonetilladelse til opstilling af vindmøller. (Miljøministeriet).

Cirkulære nr. 132 af 15. juli 1998 om regionplanlægning og landzoneadministration for lavbundsarealer, der er potentielt egnede som vådområder (til amtsråd). (Miljøministeriet).

Cirkulære nr. 26 af 22. februar 2000 om landbrugsloven. (Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri).

Cirkulære nr. 28 af 22. februar 2000 om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser under region-, kommune- og lokalplanlægningen m.v. (Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri).

Cirkulære nr. 13 af 31. januar 1984 om bade- og bådebroer. (Trafikministeriet).

### **Vejledninger**

Vejledning om planlægning for og landzonetilladelse til opstilling af vindmøller. Vejledning nr. 39 af 7. marts 2001. (Miljøministeriet). [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk)

Vejledning om regionplanlægning og landzoneadministration for lavbundsarealer, der er potentielt egnede som vådområder. Vejledning nr. 133 af 15. juli 1998. (Miljøministeriet). [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk)

Vejledning om vurdering af visse offentlige og private anlægs indvirkning på miljøet. Landsplanafdelingen, Miljøministeriet, 2001. Kan findes på Landsplanafdelingens hjemmeside [www.landsplanafdelingen.dk](http://www.landsplanafdelingen.dk)

Vejledning om planlægning i kystområderne. Landsplanafdelingen, Miljøministeriet, 1995.

Lokalplanvejledning - Landsby med jordbrugspareller. Landsplanafdelingen, Miljøministeriet, 2000. Kan findes på Landsplanafdelingens hjemmeside [www.landsplanafdelingen.dk](http://www.landsplanafdelingen.dk)

Vejledning om skovloven. Miljø- og Energiministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, 2000. Kan findes på Skov- og Naturstyrelsens hjemmeside [www.sns.dk](http://www.sns.dk)

Vejledning om 300 m strandbeskyttelses- og klitfredningszone, Skov- og Naturstyrelsen, Miljøministeriet, 2000. Kan findes på Skov- og Naturstyrelsens hjemmeside [www.sns.dk](http://www.sns.dk)

Vejledning om administration af internationale naturbeskyttelsesområder. Skov- og Naturstyrelsen, Miljøministeriet, 2001. Kan findes på Skov- og Naturstyrelsens hjemmeside [www.sns.dk](http://www.sns.dk)

Bygge- og Boligstyrelsens vejledning nr. 130 af 31. juli 1995 om kommunalbestyrelsens lovgennemgang i byggesager. (Økonomi- og Erhvervsministeriet). [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk)

Vejledning om matrikulære arbejder. Vejledning nr. 46 af 18. april 2001. (Økonomi- og Erhvervsministeriet). [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk)

Vejledning om fremgangsmåden i sager om håndhævelse af plan- og byggeslovlovgivningen. Bygge- og Boligstyrelsen samt Planstyrelsen, 1991.

Vejledning til bygningsreglement 1982. Vejledning nr. 4007 af 1. december 1982. (Økonomi- og Erhvervsministeriet). [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk)

### **Anden litteratur**

Ugeskrift for Retsvæsen. (Forlaget Thomsen).

Miljøretlige Afgørelser og Domme. (Forsikringshøjskolens Forlag).

Folketingets Ombudsmands beretning. (Schultz.).

Kendelser om Fast Ejendom (Jurist- og Økonomiforbundets Forlag).

Miljø- og Energiministeriets redegørelse til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg om landbrugsbyggeri i det åbne land, 2000. Kan findes på Landsplanafdelingens hjemmeside [www.landsplanafdelingen.dk](http://www.landsplanafdelingen.dk)

Overflødiggjorte landbrugsbygninger. Miljø- og Energiministeriet, Forskningscentret for Skov- & Landskab, 1999.

Landzoneadministrationen og den kommunale byggesagsbehandling – En undersøgelse i 6 kommuner. By- og Landsplanserien nr. 4, 1999. Miljø- og Energiministeriet, Forskningscenter for Skov- og Landskab, 1999.

Anne Birte Boeck: Lov om Planlægning med kommentarer. Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 2002. 3. udgave.

## Stikordsregister

---

### A

Afstandskrav · 17;38;**61**  
Aftaleområder · 10  
Aftægtsboliger · *Se boliger til generationsskifte*  
Anlæg til intensiv husdyrproduktion · 61  
Antennemaster · 12;33;**72**  
Antenner · 32;**72**  
Arealoverførsel · 11

---

### B

Bebyggelse · 12  
  genopførelse af · 21  
  ny · 11;**12**;50  
Biogasanlæg · 62  
Boligenhed · 13;**32**;52;53;54  
Boliger  
  i driftsbygninger · 52  
  nye · 9;19;**50**;51  
  på ejendomme med skovbrug · 58  
  på landbrugsejendomme · 53;55;**56**  
  til fiskerierhvervet · 59  
  til generationsskifte · **35**;57;58  
  udvidelse af · 34;54  
  ændret anvendelse af · 54  
Bondegårdsferie · 34;76  
Bonusvirkning · **23**;72  
Brand · *Se Hændelige begivenheder*  
Butikker · 36;**43**;69  
Bygningsreglement for småhuse · 32;34;54;55;78  
Byzone · 9;**10**  
Bådebroer · 76

---

### C

Campingpladser · 76  
Carporte · 32;55

---

## **D**

Dambrug · 59;**67**  
Deponier · 74  
Drivhuse · **32**;44;55;**65**  
Dyrehospitaler · 65  
Dyrepensioner · 65

---

## **E**

EF-fuglebeskyttelsesområder · Se Internationale naturbeskyttelsesområder  
EF-habitatområder · Se Internationale naturbeskyttelsesområder  
Enfamiliehuse · 50;53  
Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri · 29;*Se iøvrigt Boliger.*  
    beliggenhed og udformning af · 37;61  
    omfanget af · 60  
    til fiskerierhvervet · 67  
    til landbrug · 59  
    til skovbrug · 66  
Erhvervsvirksomheder  
    nyopførelse af · 67  
    senere udvidelser af · **36**;45;**67**

---

## **F**

Farehytter · *Se Hytter til svin på friland*  
Ferielejligheder · 75  
Foreningsformål · 43  
Forholdet til anden lovgivning · 48;**80**  
Forpagtningsforhold · 59  
Fredede områder · 16;31  
Fredskov · 56;63;**65**  
Friluftstrategier · 16;76  
Fritidsboliger · 13;**34**;54;76  
Fritidsformål · 43;*Se iøvrigt rekreative formål*  
Fællesanlæg · 62

---

## **G**

Garager · 32;33;55  
Gartneri · 29;59;**65**  
Golfbaner · 21;77  
Gyllebeholdere · **12**;40;62;83  
Gyllelaguner · 62  
Gårdbutikker · *Se Butikker*

---

## **H**

- Helårsbeboelse · 13;30;52
- Helårshuse
  - bruttoetageareal · 34;**54**
  - til- og ombygning af · **34**;54
- Hensyn
  - individuelle · **20**;40;54
  - kulturhistoriske · 19
  - landskabelige · 16
  - miljømæssige · 17
  - naturbeskyttelsesmæssige · 16
  - planlægningsmæssige · 14
  - rekreative · 16
  - til jordbrugserhvervet · 16
  - til udbuddet af servicefunktioner · 19
  - til udnyttelsen af råstofressourcerne · 18
  - trafikale · 18
- Hestepensioner · 65
- Hestestutterier · 64
- Hidtidige bebyggelsesarealer · 37
- Hotel- og restaurationsvirksomhed · 43
- Hundekenneler · 65
- Husstandsmøller · 71
- Hytter til svin på friland · 40;**63**
- Hændelige begivenheder · 21
- Hærværk · *Se Hændelige begivenheder*
- Håndværksvirksomhed · **43**;67

---

## **I**

- Idrætsanlæg · 77
- Indbringelse af klage
  - for domstolene · 87
  - for Naturklagenævnet · 86
- Indhold i landzonetilladelsen · 82
- Industriel karakter · 60
- Industrivirksomhed · **43**;67
- Internationale naturbeskyttelsesområder · 17
- Istandsættelse · 21

---

## **J**

- Jordarbejder · 73
- Jordbrugspareller · 51
- Jorddeponier · *Se Deponier*

---

## ***K***

Klageberettigede · 85  
Klagevejledning · 81;**88**  
Klitfredningslinjen · **24**;30;40;47  
Kolonihaver · 76  
Konkret vurdering · 15  
Kontorformål · **43**;67  
Kulturmiljøer · 16;**19**;52  
Kystnærhedszonen · 10;**23**;75

---

## ***L***

Lagerformål · **43**;67  
Landbrugsbygninger · *Se erhvervmæssigt nødvendigt byggeri til landbrug*  
Landbrugsejendomme · **29**;59  
Landsbyer  
    afgrænsede · **25**;67;78  
    boliger i · 51;52  
Landzone · 9;**10**;11  
    tilbageførsel til · 11  
Lavbundsarealer · 18  
Lejrpladser · 76  
Lokalplan i landzone · 10;**21**;23  
Lokalplanpligt · 22  
Læskure · *Se Primitive bygninger*

---

## ***M***

Maskinstationer · 62  
Medhjælperboliger o.lign.  
    generelt om erhvervmæssigt nødvendige · 56  
    på ejendomme med skovbrug · 59  
    på landbrugsejendomme · 57  
Multi-site systemer · 63

---

## ***N***

Naboorientering · **26**;80  
Nyttehavere · 76

---

## ***O***

Ombygninger · 12;20;**34**;**44**;45;54  
Oplag · **46**;48;74;83  
    af ensilage · 63



Overflødiggjorte  
  beboelsesbygninger · 30;**52**;58;69  
  driftsbygninger · 33;**52**;54;75  
  drivhuse · 65  
Overførsel  
  til byzone · **10**;22  
  til sommerhusområde · 10  
Oversvømmelser · 24

---

## **P**

Pelsdyrhaller · 39;64  
Pensionister og efterlønsmodtagere · 55  
Personlig tilladelse · 55;**83**  
Pilerenseanlæg · 74  
Primitive bygninger · 40  
Produktionsfællesskaber · 29  
Pumpestationer · 73  
Put and take søer · 75;77

---

## **R**

Ramsarområde · Se Internationale naturbeskyttelsesområder  
Regionale jordkøbsnavn · 34  
Rekreative formål · 74;**75**  
Retlige spørgsmål · **84**;87  
Ridehaller · 64  
Rideskoler · 65;77  
Rodzoneanlæg · 74  
Råstofindvinding · 31;**70**

---

## **S**

Skovbrugsejendomme · 29;58;**65**  
Småbygninger · 32;**55**;66  
Småhusreglementet · *Se Bygningsreglement for småhuse*  
Småøer · 24  
Sommerhuse · **10**;55  
Sommerhusområder · 9;**10**;23;55  
Stalddørssalg · 68  
Stormskader · *Se Hændelige begivenheder*  
Strandbeskyttelseslinjen · **24**;30;40;47  
Støj fra vindmøller · 72  
Støjvolde · 73  
Søer · 74

---

## *T*

Telemaster · *Se Antennemaster*  
Tilbageførsel til landzone · 11  
Tilbygninger · 12;20;**34;44**;45;54  
Tilsyn · **84**;85  
Tinglysning · 83  
Transformatorstationer · 33;73  
Trykforøgeranlæg til vandindvinding · 73

---

## *U*

Udhuse · 32;33;55  
Udlejning  
    til ferieformål · 76  
    til landbrugsformål · 62  
Udstykning · 11  
    til boliger · **40;52**;54  
    til landbrug · 59  
    til rekreative formål · 75;76  
    til skovbrug · 65  
Udtalelse · 25;79

---

## *V*

Vandrehjem · 76  
Varslingsanlæg · 33;**73**  
Vilkår  
    fastsættelse af · **82**  
    for tilladelsen · 39;63;73;77  
    om fjernelse · 72;83  
    til beliggenhed og udformning · 39  
Vindmøller · 71  
VVM · 23;61

---

## *Z*

Zoneinddelingen · 9

---

## *Æ*

Ændret anvendelse · 11;**13**  
    af arealer · 74  
    af bestående bebyggelse · 20;49  
    af boliger · 34;54