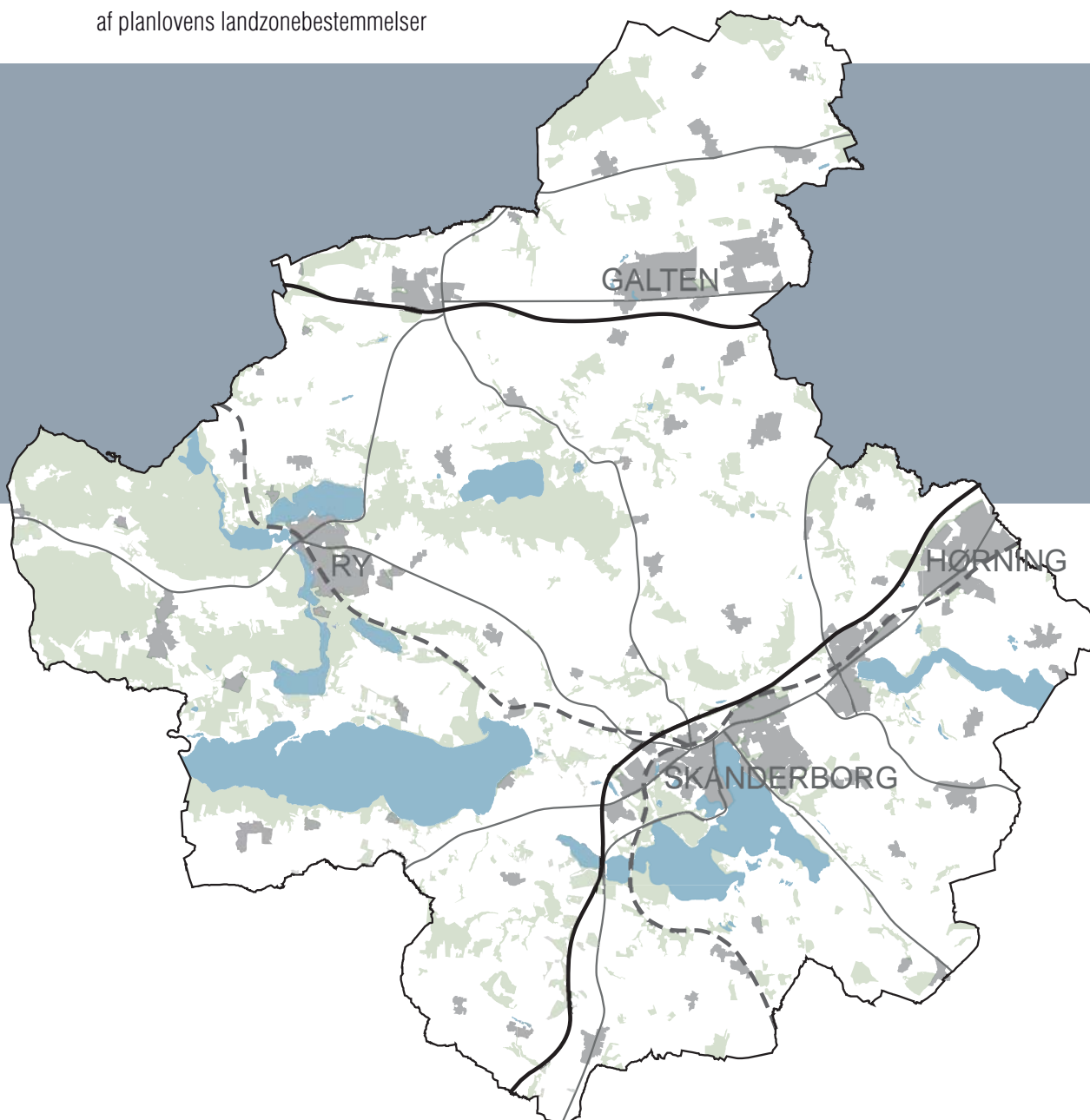


# SKANDERBORG KOMMUNE



Praksis for administration  
af planlovens landzonebestemmelser



Vedtaget af Byrådet den 27. maj 2012

## **INDLEDNING**

Praksis for administration af planlovens landzonebestemmelser

---

### **ADRESSE**

#### **I SKANDERBORG KOMMUNE**

foregår administration af landzonebestemmelserne i:

Fagsekretariatet for Teknik og Miljø  
Byg og Ejendom - Åben Land  
Knudsvej 34  
8680 Ry

Direkte tlf.: 8794 7730

**INDHOLD****Baggrund**

1.	<i>Indledning</i> .....	<b>4</b>
2.	<i>Om vejledningen</i> .....	<b>4</b>
3.	<i>Arealanvendelsen i landzone</i> .....	<b>5</b>
3.1	<i>Baggrund for landzoneadministration</i> .....	<b>5</b>
3.2	<i>Planlovens formål</i> .....	<b>5</b>
3.2.1	<i>Almene samfundsmæssige hensyn</i> .....	<b>6</b>
3.2.2	<i>Konkrete forhold</i> .....	<b>6</b>
3.2.3	<i>Kommuneplanen</i> .....	<b>7</b>

**Retningslinjer**

	<i>Praksis for administration</i> .....	<b>8</b>
4.1	<i>Udstykning</i> .....	<b>8</b>
4.2	<i>Byggeri til helårsbeboelse</i> .....	<b>9</b>
4.3	<i>Sommerhuse/fritidshuse/hytter</i> .....	<b>10</b>
4.4	<i>Udhuse/garager/carporte mv.</i> .....	<b>11</b>
4.5	<i>Erhverv</i> .....	<b>12</b>
4.6	<i>Klubhuse, skovbørnehaver og lignende</i> .....	<b>13</b>
4.7	<i>Ændret anvendelse af bygninger</i> .....	<b>14</b>
4.8	<i>Ændret anvendelse af ubebyggede arealer</i> .....	<b>15</b>
4.9	<i>Tekniske anlæg</i> .....	<b>16</b>
4.10	<i>Særligt støjende fritidsanlæg</i> .....	<b>17</b>
4.11	<i>Anlæg af vandhuller/søer</i> .....	<b>17</b>
4.12	<i>Etablering af put and take-fiskeri</i> .....	<b>17</b>

**Lovgivning**

5.1	<i>Zoneinddeling (§ 34)</i> .....	<b>18</b>
5.2	<i>Krav om landzonetilladelse (§ 35)</i> .....	<b>18</b>
5.3	<i>Ingen tilladelse eller anmeldelse (§ 36)</i> .....	<b>19</b>
5.4	<i>Undtaget fra kravet om landzonetilladelse (§ 37)</i> .....	<b>20</b>
5.5	<i>Anmeldelsespligt (§ 38)</i> .....	<b>21</b>
5.6	<i>Anden lovgivning</i> .....	<b>21</b>

**Procedure**

6.1	<i>Behandling af ansøgninger</i> .....	<b>22</b>
6.2	<i>Klagevejledning</i> .....	<b>23</b>

**Ordforklaring**

7.1	<i>Ordforklaring</i> .....	<b>24</b>
-----	----------------------------	-----------

## 1. INDLEDNING

Med baggrund i lov om planlægning (planloven), Miljøministeriets vejledning om landzoneadministration (planlovens § 34 -38), afgørelser og praksis i Natur- og Miljøklagenævnet samt kommuneplanen har Skanderborg Kommune udarbejdet et administrationsgrundlag for behandling af sager i landzone.

I Skanderborg Kommune har Byrådet overdraget administrationen af landzonen, dvs. landsbyerne og det åbne land, til Teknik og Miljø, der træffer afgørelser inden for rammerne af kommunens praksis.

## 2. OM PRAKSIS

Praksis er kun vejledende for landzoneadministrationen, idet der altid skal foretages en konkret vurdering i hver enkelt sag. Man kan således ikke afgøre en sag alene med henvisning til retningslinjerne i denne vejledning, da det vil stride imod det juridiske princip om, at man ikke må sætte skøn under regel.

Når der i praksis for landzoneadministrationen står, at der normalt gives tilladelse, er det udtryk for, at der altid skal foretages en konkret vurdering i hver enkelt sag. Afgørelser vil blandt andet afhænge af de konkrete landskabelige forhold, herunder f.eks. om der er tale om et særligt værdifuldt landskabsområde, hvor der i henhold til naturbeskyttelsesloven eller kommuneplanen gælder særlige begrænsninger.

Som eksempel kan nævnes, at der i kommuneplanen er foretaget en afgrænsning af de enkelte landsbyer, der sammen med kommuneplanrammerne har skabt et entydigt administrationsgrundlag for, hvor der kan ske en udbygning af landsbyerne.

Der gøres endvidere opmærksom på, at den konkrete vurdering ikke baseres på et "frit skøn", men at det skal være en vurdering baseret på formålet med landzonebestemmelserne, som det fremgår af planloven - se afsnit 3.2.

Når der i praksis for landzoneadministrationen står *jf. NoMo* eller *jf. NKO* henvises der til afgørelser og praksis truffet af klagemyndigheden pt. Natur- og Miljøklagenævnet - disse afgørelser kan ses på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside.

### 3. AREALANVENDELSEN I LANDZONE

#### 3.1 BAGGRUND FOR LANDZONEADMINISTRATIONEN

Landzonebestemmelserne findes i §§ 34-38 i lov om planlægning senest revideret ved lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009. Bestemmelserne er med justeringer en videreførelse af den tidligere lov om by- og landzoner, der har været gældende siden 1970.

PLANLOVENS § 34-38

Ifølge bestemmelserne opdeles hele landet i byzone, sommerhusområde og landzone. Landzonen er således alle områder, der ikke er byzone eller sommerhusområde.

I landzone kræves der med få undtagelser tilladelse til:

1. udstykning,
2. byggeri og
3. ændret anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer.

#### 3.2 PLANLOVENS FORMÅL

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 kommune- og lokalplanlægning.

Planlovens § 1, angiver disse formål:

PLANLOVEN § 1

Stk.1. Loven skal sikre, at den sammenfattende 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 i respekt for menneskers livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Stk. 2. Loven tilsigter særlig:

- 1) at der ud fra en planlægningsmæssig og samfundsmæssig helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte regioner og kommuner,
- 2) at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,
- 3) at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og
- 4) at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

Som det fremgår af formålsparagraffen (§ 1), skal man ved landzone-administrationen varetage nogle meget brede hensyn, der kan opdeles i to grupper:

- almene samfundsmæssige hensyn, og
- konkrete forhold.

#### **3.2.1 ALMENE SAMFUNDSMÆSSIGE HENSYN**

Disse hensyn, som er helt grundlæggende for de intentioner, der ligger bag planloven, er temmelig abstrakte og har ikke direkte relation til det konkrete forhold i marken.

Da disse hensyn i deres natur ikke kan konstateres på ”stedet”, er det ofte svært for en ansøger at forstå baggrunden for et eventuelt afslag, der er begrundet i disse forhold. Det er således karakteristisk for sager af denne art, at den enkelte sag ikke er ret stor og ikke i sig selv volder særlig stor skade, men hvis der er mange sager, og hvis alle de afslåede ansøgninger blev gennemført, ville det være ødelæggende for de almene hensyn.

Det er derfor væsentligt at fastholde disse hensyn, da de udgør en del af hovedformålene med landzonebestemmelserne.

De samfundsmæssige hensyn er blandt andet:

- at udnytte offentlige og private investeringer bedst muligt (trafik-anlæg, byggemodning, institutioner og privat service),
- at følge den offentlige planlægning op,
- at fastholde karakteren af åbent land og afgrænsningen mellem by og land - også hvor der ikke er særlige naturinteresser,
- at reservere det åbne land for landbrugserhvervet,
- at undgå unødvendigt forbrug af landbrugsjord til blandt andet boligformål,
- at sikre, at borgerne behandles ens ud fra lighedsgrundsætningen, det vil sige, at en tilladelse vurderes ud fra den synsvinkel, at den kan komme til at danne præcedens.

Ovennævnte hensyn er blandt andet kommet til udtryk gennem kommuneplanen. Det er således vigtigt, at administrationen af konkrete sager følger op på den fysiske planlægning og ikke medvirker til en svækkelse heraf. Det gælder såvel hensynet til de offentlige og private investeringer som til selve planlægningens troværdighed.

### 3.2.2 KONKRETE FORHOLD

Udover at tage almene samfundsmæssige hensyn skal der også tages udgangspunkt i en konkret vurdering af de faktiske forhold i sagen.

De konkrete forhold kan være:

- planlægningsmæssige hensyn (kommuneplanen se 3.2.3)
- hensyn til jordbrugserhvervet
- landskabelige hensyn
- naturbeskyttelsesmæssige hensyn
- rekreative interesser
- miljøbeskyttelsesmæssige interesser
- hensyn til udnyttelsen af råstofferne
- trafikale hensyn
- hensynet til udbuddet af servicefunktioner
- kulturhistoriske hensyn
- sociale eller menneskelige hensyn

### 3.2.3 KOMMUNEPLANEN

Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse.

*PLANLOVEN § 12*

Planlovens landzonebestemmelser sikrer sammen med kommune- og lokalplanlægningen en hensigtsmæssig udvikling af landzoneområderne inden for rammerne af planlovens formål.

Kommuneplanens retningslinjer for det åbne land og landsbyerne (afsnit 2.11), kommuneplanrammerne og afgrænsningen af de enkelte landsbyer samt eventuelle temaplaner danner grundlaget for tilladelser efter planlovens § 35 (landzonetilladelser).

## Praksis for administration

af landzonebestemmelserne

### 4.1 UDSTYKNING

#### TEKNISKE ANLÆG

1. Der meddeles normalt tilladelse til udstykning til opførelse af tekniske anlæg (renseanlæg, transformatorstationer, antenneanlæg m.m.), når disse nødvendigvis skal placeres i det åbne land.

#### BOLIGER

2. Der meddeles normalt tilladelse til udstykning til opførelse af nye boliger i landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen - se punkt 4.2.5.

*Jf. afsnit 2.11 i kommuneplanens hovedstruktur retningslinje 2.11.*

*Jf. NKO 420/2007 vedr. kommuneplanens betydning for landzoneadministrationen for bebyggelse til helårsbeboelser i afgrænsede landsbyer og jf. NKO 391/2006 hvoraf det fremgår, at der almindeligvis meddeles tilladelse til udstykning, medmindre det er i afgørende modstrid med kommuneplanens retningslinjer, væsentlige natur- eller kulturhistoriske interesser eller eventuelle tungtvejende nabohensyn.*

3. Der meddeles normalt tilladelse til at udstykke hver enkelt bolig, på andre ejendomme end landbrugsejendomme, medmindre der er miljømæssige forhold eller bebyggelsesregulerende bestemmelser m.m., der taler imod.

#### AFTÆGTS- OG MEDHJÆLPERBOLIGER

4. Der meddeles normalt tilladelse til udstykning af overflødiggjorte medhjælperboliger, aftægtsboliger og lignende etableret før 14. juni 2002 på landbrugsejendomme, såfremt boligerne er sådan beliggende, at der ikke opstår miljøkonflikter i forbindelse med ejendommens drift som landbrugsejendom. Det vil dog være en forudsætning, at boligen under hensyn til ejendommens størrelse og driftsform også på længere sigt skønnes at være overflødig.
5. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til udstykning af aftægtsboliger og medhjælperboliger opført efter 14. juni 2002.

#### BOLIGER EFTER § 37

6. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til udstykning af boliger der er indrettet i tiloversblevne landbrugsbygninger jf. § 37 stk. 1.

*Jf. NKO - 320/2004 - hvis der samtidig med indretning af en bolig efter § 37 stk. 1 søges om udstykning, finder planlovens almindelige hovedregel for landzoneadministration anvendelse, dvs. at der som hovedregel meddeles afslag .*



7. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til udstykning af en parcel med henblik på, at den skal henligge som ubebygget ejendom til private rekreative formål eller lignende (rekreative parceller).
8. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til udstykning af anden form for bebyggelse i det åbne land.

REKREATIVE PARCELLER

ANDEN BEBYGGELSE

## 4.2 BYGGERI TIL HELÅRSBEOELSE

1. Der meddeles normalt tilladelse til genopførelse af nedbrændte boliger, når de har været beboet inden for de seneste år (ca. 3 år), medmindre helt særlige forhold taler imod. Stormskader, hærværk og lignende hændelser behandles på samme måde som nedbrændte boliger.

HÆNDELIGE BEGIVENHEDER

*Jf. NKO 114/1996 vedr. nedbrændte boliger*

2. Der meddeles normalt tilladelse til genopførelse af boliger, der har været beboet inden for de seneste år (ca. 3 år), medmindre den eksisterende bolig har karakter af ruin.
3. Der kan stilles særlige vilkår til husets udformning, materialevalg og placering samt ofte krav om, at det eksisterende hus på ejendommen nedrives.

GENOPFØRELSE

*Jf. NoMo - 6/2011 er det en forudsætning, at genopførelse af nye boliger opføres med nogenlunde samme udformning, beliggenhed og størrelse som den oprindelige bolig. Der kan efter praksis tillades en flytning - i en vis afstand - væk fra trafikerede veje.*

GENERELT FOR PUNKT 1 OG 2

4. Der meddeles normalt tilladelse til udvidelse/opførelse af en bolig på 250 m<sup>2</sup> - 300 m<sup>2</sup>, der opføres efter planlovens § 36 stk. 1 nr. 3 og 12 eller § 37 stk. 3.

BOLIGER OVER 250 M<sup>2</sup>

*Jf. NoMo - 34/2011 for større huse er det nævnets praksis, at der normalt meddeles tilladelse til opførelse af huse på 250 m<sup>2</sup> - 300 m<sup>2</sup>, medmindre der foreligger særlige modhensyn f.eks. landskabelig karakter.*

5. Der meddeles normalt tilladelse til opførelse af boliger når det er inden for landsbyafgrænsningen og kan karakteriseres som huludfyldning.

BOLIGER I LANDBYER

*Jf. NKO - 391/2006 efter Naturklagenævnets praksis meddeles der almindeligvis tilladelse til udstykning og boligbebyggelse inden for afgrænsede landsbyer med mindre det er i afgørende modstrid med kommuneplanen eller kulturhistoriske interesser eller eventuelle tungvejende nabohensyn.*

## RETNINGSLINJER

### Praksis for administration af planlovens landzonebestemmelser

*Jf. afsnit 2.11 i kommuneplanens hovedstruktur fastsætter sammen med retningslinje 2.5 og kommuneplanrammerne for de enkelte landsbyer retningslinjer for byggeri i landzone.*

Der kan stilles vilkår om husets udformning, materialevalg og placering jf. kommuneplanen (rammer og hovedstruktur) og strukturen i den enkelte landsby.

Det er dog en forudsætning, at der skønnes ikke at ville opstå miljøkonflikter, og at byggeriet ikke strider mod bevaringshensyn eller landskabelige hensyn.

*Jf. afsnit 2.11 i kommuneplanens hovedstruktur - retningslinje 2.5 stk. 2 .*

*Jf. NKO - 264/2003 og NKO 464/2009 Praksis og afgørelser om at byggeri indpasses i landskabet og den stedlige byggetradition.*

#### BOLIGER I DET ÅBNE LAND

6. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til opførelse af frit beliggende enfamiliehuse i det åbne land. Aftægtsboliger og medhjælperboliger uden tilknytning til ejendommens hidtidige bygninger henvises til nærmeste by / landsby.

*Det fremgår af afsnit 2. 11 i kommuneplanens hovedstruktur "Det åbne land ", at der ikke gives tilladelse til nye beboelses- eller erhvervsejendomme i det åbne land uden tilknytning til jordbrugserhvervet.*

*Jf. NKO - 391/2006 efter Naturklagenævnets praksis gives der som altovervejende hovedregel afslag til udstykning og boligbebyggelse i det åbne land og i områder med spredt bebyggelse.*

#### BYGGERI VED PLANLAGT OMRÅDE

7. Der meddeles **ikke** tilladelse til opførelse af nye boliger umiddelbart uden for byzone, uden for en landsbyafgrænsning eller uden for et område der er omfattet af en landzonelokalplan.

*Jf. afsnit 2.11 i kommuneplanens hovedstruktur retningslinjer 2.5 stk. 2 og 3.*

*Jf. NKO 420/2007 Naturklagenævnets praksis hviler på det synspunkt, at nyt boligbyggeri bør placeres i landsbyer. Lige udenfor landsbyer meddeles der som altovervejende hovedregel afslag til fritliggende boliger.*

### 4.3 SOMMERHUSE/FRITIDSHUSE/HYTTER

#### BEBYGGELSE MED SOMMERHUSE

1. I sommerhuslignende områder i landzone kan der normalt meddeles tilladelse til at sommerhuset udvides til det, der svarer til de omkringliggende huse, dog max. 90 m<sup>2</sup>.

#### ENLIGT BELIGGENDE SOMMERHUSE

2. For enligt beliggende sommerhuse i det åbne land kan der normalt meddeles tilladelse til udvidelse til i alt 60-80 m<sup>2</sup>.

3. I områder med særlige naturinteresser og med landskabelige hensyn kan der normalt ske en udvidelse af sommerhuse/fritidshuse med 6-8 m<sup>2</sup>, når der er tale om en modernisering af køkken og bad.

*Jf. NoMo - 47/2011 (fælles for punkt 1, 2 og 3) Praksis og afgørelser om begrænset udvidelse af sommerhuse i landzone*

4. Det er en forudsætning at ejendommens karakter af sommerhusejendom fastholdes, og at byggelovens bestemmelser for sommerhuse overholdes og det vil sige, at højden ikke overstiger 5 m og bebyggelsesprocenten ikke overstiger 15.

**GENERELT FOR PUNKT 1, 2 OG 3**

5. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til opførelse af nye sommerhuse/fritidshuse i landzone.

**NYE SOMMERHUSE/FRITIDSHUSE**

*Jf. NoMo - 47/2011 Udgangspunktet efter planloven er at sommerhuse skal ligge i sommerhusområder og at nye sommerhuse ikke tillades i landzone.*

6. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til opførelse af jagt- og fiskerihytter m.m., herunder opstilling af campingvogne og lignende bygninger.

**HYTTER MM**

*Jf. NKO - 299/2003 og jf. NoMo 23/2011 kan der ikke placeres hytter/campingvogne og lignende i det åbne land.*

#### 4.4 UDHUSE/GARAGER /CARPORTE MV

1. Der meddeles normalt tilladelse til opførelse af udhuse på max. 100 m<sup>2</sup> i tilknytning til beboelsejendomme til helårsbeboelse i landzone, medmindre der foreligger særlige omstændigheder der taler imod, herunder allerede eksisterende udhusbyggeri.

**UDHUSE/GARAGER/CARPORTE MV**

*Jf. NoMo - 22/2011 Naturklagenævnet har i en række sager omgjort kommunale afgørelser til store udhuse, garager m.v. på beboelsejendomme uden landbrugspligt. Det følger af nævnets praksis, at der ikke gives tilladelse til udhusbygninger på over 100 m<sup>2</sup>, medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.*

2. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til opførelse af udhuse mm. uden tilknytning til eksisterende helårsboliger og sommerhuse.

*Jf. NoMo - 14/2011 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.*

#### 4.5 ERHVERV

##### UDFLYTNING AF LANDBRUGSBYGNINGER

1. Der meddeles normalt tilladelse til udflytning af landbrugsbygninger, når det er nødvendigt ud fra driftsmæssige eller miljømæssige hensyn, såfremt det kan ske med skyldig hensyntagen til de landskabelige forhold. (Visse sager kræver ikke særskilt landzonetilladelse, da tilladelsen er indarbejdet i Lov om miljøgodkendelse af husdyrbrug).

*Jf. NoMo - 6 /2011 Efter Natur- og Miljøklagenævnets praksis bør der generelt udvises tilbageholdenhed med at tillade en ændret placering af landbrugsbygninger, hvis ansøgningen ikke er begrundet i driftsmæssige forhold, og hvis den ændrede placering vil påvirke landskabet i negativ retning.*

##### LIBERALE ERHVERV

2. Der meddeles normalt tilladelse til indretning af liberale erhverv som f.eks. advokat, bogforlag, frisør, galleri, revisor, zoneterapi m.v. under forudsætning af, at det skønnes landskabeligt, trafikalt og miljømæssigt forsvarligt.

##### UDVIDELSE AF ERHVERV

3. Der meddeles normalt tilladelse til en velbegrundet, begrænset udvidelse af eksisterende erhvervsvirksomheder. Forudsætningen er, at virksomheden har investeret væsentligt i anlæg og bygninger, og, at udvidelsen er landskabelig og planlægningsmæssig uproblematisk.

4. Der meddeles normalt tilladelse til udvidelse af virksomheder, som er etableret i overflødiggjorte landbrugsbygninger.

##### STØRRE UDVIDELSER

5. I forbindelse med større udvidelser bør det vurderes, om virksomheden bør flytte til et planlagt erhvervsområde i byzone eller om udvidelsen skal ske på grundlag af lokalplanlægning.

##### JORDBRUGSTILKNYTTED E ERHVERV

6. Der meddeles normalt tilladelse til etablering af jordbrugstilknyttede erhvervsvirksomheder, der traditionelt hører hjemme i landzone, forudsat det er landskabeligt og planlægningsmæssigt uproblematisk. Der kan stilles særlige vilkår om bygningernes udformning, materialevalg og placering.

##### DYREHOSPITALER, DYREPENSIONER MV.

7. Der meddeles normalt tilladelse til opførelse af de nødvendige bygninger til dyrehospital, dyrepension og hundekennel m.v. Det forudsættes dog, at der lægges særlig vægt på beskyttelsen af natur- og rekreative områder.

##### FRITLIGGENDE GYLLEBEHOLDERE

8. Der meddeles normalt under hensyn til markdriften tilladelse til opførelse af gyllebeholdere uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggede arealer, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer afgørende taler imod placeringen. Der stilles krav om etablering af afskærmende beplantning og krav

om fjernelse af beholderen, når den ikke længere er nødvendig for driften - Vilklårene tinglyses på ejendommen.

9. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til opførelse af nye butikker i det åbne land. Disse henvises til planlagte områder i byzone eller i landsbyer.

**NYE BUTIKKER**

*Jf. afsnit 2.5 - detailhandel i kommuneplanens hovedstruktur retningslinje 2.4 stk. 5.*

10. I tiloversblevne landbrugsbygninger kan der indrettes en mindre butik på max. 250 m<sup>2</sup>.

**MINDRE BUTIKKER**

11. Der kræves **ikke** tilladelse til stalddørssalg/gårdbutik af ejendommens produkter.

**STALDDØRSSALG/GÅRDBUTIK**

12. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til opførelse af nye ridehaller til privat brug, medmindre der er tale om et større stutteri og at ridehallen kan indpasses under hensyn til det omgivende landskab og de trafikale forhold.

**RIDEHALLER**

*Jf. NKO 387/2006 efter Naturklagenævnets praksis betragtes stutteri som en landbrugsmæssig virksomhed, såfremt der som udgangspunkt er 5-7 avlshopper.*

13. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til opførelse af nye erhvervsvirksomheder i det åbne land.

**NYE ERHVERSVIRKSOMHEDER**

*Jf. NoMo 13/2011 - det følger af planlovens landzonebestemmelser, at erhvervsbyggeri, som ikke har forbindelse med jordbrugserhvervene, som hovedregel skal henvises til erhvervsområder i byzone.*

#### 4.6 KLUBHUSE, SKOVBØRNEHAVER OG LIGNENDE

1. Der meddeles normalt tilladelse til opførelse af klubhuse ved eksisterende idrætsanlæg og lignende eller til brug for naturbaserede foreninger med almennyttige formål (f.eks. spejdere). Der stilles særlige vilkår til husets udformning, materialevalg og placering samt eventuelt vilkår om, at klubhuset skal fjernes ved foreningens ophør – vilklårene tinglyses på ejendommen.

**KLUBHUSE**

2. Der meddeles normalt tilladelse til etablering af skovbørnehaver i det åbne land, under forudsætning af, at der ikke opstår trafikale eller miljømæssige problemer.

**SKOVBØRNEHAVER**

Alternativt kan der meddeles tilladelse til indretning af skovbørnehaver i bygninger på tidligere landbrug og lignende, forudsat det

kan ske uden væsentlige bygningsmæssige ændringer til ændret anvendelse.

Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til omfattende udenomsfaciliteter i forbindelse med skovbørnehaver i det åbne land.

#### 4.7 ÆNDRET ANVENDELSE AF BYGNINGER

##### ERHVERV I EKSISTERENDE BYGNINGER

1. Der meddeles normalt tilladelse til indretning af kunsthåndværks- eller hobbypræget virksomhed, herunder også salg af virksomhedernes produkter, i eksisterende bygninger. Dette gælder dog ikke frit beliggende landbrugsbygninger uden tilknytning til de øvrige bygninger på en landbrugsejendom.

##### BEVARINGSINTERESSER

2. Der meddeles normalt tilladelse til indretning af restaurations-, administrations-, kontorvirksomheder og lignende i bevaringsværdige bygninger på større herregårde, godser m.m., såfremt det ansøgte kan indrettes, så det understøtter ejendommens kulturhistoriske værdi.
3. Der meddeles normalt tilladelse til indretning af boliger i bevaringsværdige bygninger, når særlige bevaringsinteresser taler herfor og med det sigte, at de kan bevares, selv om de ikke længere benyttes til deres oprindelige formål.
4. Der meddeles normalt tilladelse til indretning af boliger i overflødiggjorte bygninger, der på forhånd har bygningsmæssige kvaliteter svarende til boligbyggeri (nedlagte skoler, plejehjem m.v.).

##### ÆNDRING AF ERHVERV

5. Der meddeles normalt tilladelse til ændring fra et erhverv til et andet i eksisterende bygninger under forudsætning af, at det ikke medfører væsentlige miljømæssige eller trafikale gener.

##### OPHOLDS- OG BEHANDLINGSSTEDER

6. Der meddeles normalt tilladelse til indretning af opholds- og behandlingssteder i eksisterende bygninger, hvis antallet af beboere og stedets tilbud er rimeligt i forhold til den pågældende ejendom og det pågældende område.

*Jf NoMo 51/2011 - Efter Natur- og Miljøklagenævnets praksis anses etablering af opholds- og behandlingssteder for en samfundsmæssig nødvendighed, som der bør meddeles tilladelse til, medmindre placeringen skønnes uhensigtsmæssig. Der lægges ved afgørelsen vægt på, om det ansøgte etableres inden for eksisterende rammer (jf NKO 457/2009)*

##### FERIELEJLIGHEDER

7. Der meddeles normalt tilladelse til indretning af ferielejligheder i overflødiggjorte bygninger i landzone under forudsætning af, at lejlighederne benyttes til udlejning, at ejeren normalt bebor ejen-

dommen, og at bygningerne er egnede til formålet. (Naturstyrelsens tilladelse til udlejning skal indhentes).

8. Der kan som hovedregel **ikke** meddeles tilladelse til at ændre fritidshuse/sommerhuse i landzone, der tidligere har været registreret som helårsboliger til helårsboliger igen. Ved sagsbehandlingen lægges vægt på længden af perioden huset har været fritidshus, husets stand, vejadgangen og huset beliggenhed.

FRITIDSHUS TIL BOLIG

*Jf NoMo 17/2011 Efter Natur- og Miljøklagenævnets praksis kan der efter omstændighederne meddeles tilladelse til igen at tage huset i anvendelse til helårsbolig. Foruden de planlægningsmæssige hensyn lægges der vægt på, om huset er beliggende i et fredet område. Der lægges endvidere vægt på om der er tale om et oprindeligt sommerhus, om sommerhuset er omgivet af flere helårshuse, om en ændring kan danne præcedens, og om ændringen kan medføre, at der på sigt kan opføres et væsentligt større hus, og husets størrelse.*

9. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til at ændre egentlige fritidshuse til helårsboliger. Der meddeles normalt personlig tilladelse til helårsbeboelse af fritidshuse for personer, der opfylder pensionistreglen i planlovens § 41. Ved sagsbehandlingen lægges vægt på husets stand, vejadgangen og huset beliggenhed.

EGENTLIGE FRITIDSHUSE

10. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til ændret anvendelse af landbrugsbygninger, der er mindre end 5 år gamle.

LANDBRUGSBYGNINGER UNDER 5 ÅR

11. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til indretning af boliger i driftsbygninger på landbrugsejendommen i det åbne land ud over de, som kan indrettes uden zonetilladelse.

BOLIGER I DRIFTSBYGNINGER

12. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til indretning af butikker i eksisterende bebyggelse med undtagelse af butikker nævnt i punkt 4.5 og butikker omfattet af planlovens § 37.

BUTIKKER

13. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til indretning af erhverv ved nedlæggelse af boliger i det åbne land.

ERHVERV I BOLIGER

*Jf. afsnit 2.11 i kommunenplanens hovedstruktur - "det åbne land" må der ikke gives tilladelse til nye beboelses- eller erhvervsejendomme i det åbne land uden tilknytning til jordbrugserhvervet.*

#### 4.8 ÆNDRET ANVENDELSE AF UBEBYGGEDE AREALER

1. Der meddeles normalt tilladelse til etablering af ridebaner, sportsbaner og andre former for fritidsaktiviteter i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

RIDEBANER OG SPORTSBANER

## RETNINGSLINJER

### Praksis for administration af planlovens landzonebestemmelser

#### JORDDEPONI

2. Der meddeles normalt tilladelse til jorddeponering m.m. såfremt det sker under hensyntagen til landskabet, og forudsat at der ikke er tale om forurenede jord.

#### SALGSUDSTILLING

*Jf. NKO 243/2002 - deponering af jord kan indebære en ændret anvendelse af landbrugsjord, der forudsætter landzonetilladelse.*

#### JORD- OG STØJVOLDE

3. Der meddeles normalt tilladelse til etablering af jord- og støjvolde, i tilknytning til vej- og jernbaneanlæg så gældende grænseværdier på ejendommen kan overholdes.

#### UDENDØRS OPLAG

4. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til udendørs oplag i et sådant omfang, at oplaget får selvstændig karakter.
5. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til udendørs udstilling i et sådant omfang, at udstillingen har selvstændig karakter.

*Fælles for 5 og 6 jf. NKO 440/2008 - udendørs oplag på max. 10 biler kan ikke etableres efter § 37 stk. 2, og der bør i stedet henvises til planlagte områder i byzone.*

## 4.9 TEKNISKE ANLÆG

#### MASTER, ANTENNER MV

1. Der meddeles normalt tilladelse til etablering af de nødvendige tekniske anlæg, når disse nødvendigvis skal placeres i det åbne land.

For antenneanlæg og master skal de af Skanderborg Kommune vedtagne retningslinjer følges.

*Jf. kommuneplanens hovedstruktur afsnit 7.3 antennemaster retningslinje 1, at antallet af antennemaster til radio, telefon, fjernsynstransmission m.v. og deres påvirkning af landskabet skal begrænses.*

#### RODZONEANLÆG

2. Der meddeles normalt tilladelse til etablering af nye private rodzone- og pilerensningsanlæg i tilknytning til fritliggende ejendomme.

#### HUSSTANDSVINDMØLLER

3. Der meddeles normalt tilladelse til opstilling af husstandsvindmøller med en højde op til 25 m til vingespids ved fritliggende ejendomme, forudsat at møllen opføres i umiddelbar tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger.

*Jf. NKO 112/1996 - det kan udledes af Naturklagenævnets praksis at der som hovedregel kun tillades opstillet husstandsvindmøller i umiddelbar tilknytning til en ejendoms bebyggelse og eventuel beplantning, så disse sammen med vindmøllen opleves som en enhed i landskabet. I henhold til afsnit 7.2 vindmøller /husstandsvindmøller i kommuneplanen, vil kommunen tage vide hensyn til*



*interesserne i det åbne land i forbindelse med behandling af ansøgninger om opstilling af husstandsvindmøller.*

4. Der meddeles normalt tilladelse til opsætning af solcelleanlæg og solfangere på stativer på jorden forudsat at disse placeres i tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger.

SOLCELLEANLÆG OG SOLFANGERE

#### 4.10 SÆRLIGT STØJENDE FRITIDSANLÆG

1. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til nye skydebaner og større motorsportsbaner. Anlæg kan kun etableres på baggrund af kommune- og lokalplanlægning.

STØJENDE FRITIDSANLÆG

*Jf. afsnit 5 i kommuneplanens hovedstruktur retningslinje 5.7 stk. 3 - nye skydebaner og større motorsportsbaner kan normalt kun etableres, hvis det ud fra en kommuneplanmæssig vurdering skønnes ikke at medføre miljømæssige belastninger.*

#### 4.11 ANLÆG AF VANDHULLER/SØER

1. Der meddeles normalt tilladelse til at etablere søer i lavninger på dyrkede landbrugsarealer.
2. Der meddeles som hovedregel kun tilladelse til etablering af søer i områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvis det skønnes, at områdets samlede naturindhold ikke forringes.
3. Der stilles normalt vilkår i forbindelse med etablering af vandhullet/søen blandt andet, at der ikke må fodres i eller ved vandhullet.
4. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til etablering af vandhuller/søer, hvis etableringen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for bilag IV arter.

VANDHULLER/SØER

§ 3 - OMRÅDER

FÆLLES FOR 1 OG 2

BILAG IV ARTER

#### 4.12 ETABLERING AF PUT AND TAKE-FISKERI

1. Der meddeles normalt tilladelse til etablering af put and take-fiskeri i søer gravet til formålet, under forudsætning af, at plan- og naturmæssige interesser ikke tilsidesættes. Som udgangspunkt forudsættes, at der findes egnet bebyggelse og parkeringsarealer til formålet i nærheden af søen.

PUT AND TAKE

*Jf. afsnit 4 i kommuneplanens hovedstruktur retningslinje 4.3 stk. 1.*

2. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til etablering af put and take-fiskeri i eksisterende søer med et naturligt dyre- og planteliv.

## 5 LOVGIVNING

### 5.1 ZONEINDELING

#### PLANLOVENS § 34

Stk. 1 Hele landet er opdelt i byzone, sommerhusområder og landzoner.

Stk. 2 Byzone er:

- 1) områder, som i byudviklingsplan er udlagt til bymæssig bebyggelse,
- 2) områder, som i en bygningsvedtægt er udlagt som byggeområder og bymæssig bebyggelse,
- 3) områder, som i en byplanvedtægt er udlagt til bymæssig bebyggelse eller offentligt 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 sommerhusområde, og
- 2) områder, der i en lokalplan er overført til sommerhusområde.

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

### 5.2 KRAV OM LANDZONETILLADELSE

#### PLANLOVENS § 35

Stk.1 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.

Stk. 2 Tilladelse efter stk. 1 til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, som er omfattet af reglen om VVM-pligt i § 11g stk. 1, eller reglen om lokalplanpligt i § 13, stk. 2, kan først meddeles, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentlig bekendtgjort.

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

Stk. 4 Tilladelse 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 pågældende ejendom.

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

- Stk. 6 Ansøgeren skal have skriftlig meddelelse om afgørelser efter stk. 1.
- Stk. 7 En afgørelse efter stk. 1 skal indeholde oplysninger om bestemmelserne i §§ 59 og 60.
- Stk. 8 Tilladelser efter stk. 1 skal offentliggøres. Offentliggørelsen kan udelukkende ske digitalt. Offentliggørelse kan dog udelades, hvis tilladelsen er i overensstemmelse med offentliggjort lokalplan.
- Stk. 9 Offentliggørelsen af en tilladelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om bestemmelserne i §§ 59 og 60.

Stk. 1 Kommunalbestyrelsen skal i kommuner uden for hovedstadsområdet, jf. § 5h, samt i Stevns Kommune meddele tilladelse efter § 35 til udvidelse af mindre erhvervsvirksomheder, som er etableret i en tidligere landbrugsbygning, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø, planlægning eller naboer afgørende taler imod.

PLANLOVENS § 35A

### 5.3 INGEN TILLADELSE ELLER ANMELDELSE

Stk. 1 Tilladelser efter § 35 stk. 1, kræves ikke til:

PLANLOVENS § 36

- 1) Udstykning efter § 10 stk. 1 og stk. 3 i lov om landbrugsejendomme, til samdrift med en bestående landbrugsejendom.
- 2) Udstykning af skovejendom efter § 6 stk. 1 nr. 5 og 6 i lov om landbrugsejendomme.
- 3) Byggeri, der er erhvervsmæssig nødvendig 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 påbudt i en afgørelse efter §§ 19d-19f eller bestemt i en fredning efter lov om naturbeskyttelse eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i denne lov.
- 6) Indvinding af råstoffer i jorden.
- 7) Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m<sup>2</sup>, når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og byggeriet 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 tvmodtagelse.
- 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 lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven) 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.

Stk. 2 Der kræves dog tilladelse efter § 35 stk. 1, for så vidt angår beliggenheden, 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 skal afskærmes med beplantning, og at gyllebeholderen fjernes når den ikke længere er nødvendig for driften.

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.

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

Stk. 5 Stk. 1 finder ikke anvendelse på campinghytter.

#### **5.4 UNDTAGET FRA KRAVET OM LANDZONETILLADELSE**

##### **PLANLOVENS § 37**

Stk. 1 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.

## 5.5 ANMELDESESPLOIGT

Stk. 1 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.

*PLANLOVENS § 38*

## 5.6 ANDEN LOVGIVNING

1. Man skal være opmærksom på, at opførelse af bebyggelse og ændret anvendelse m.v. kan kræve tilladelse fra anden lovgivning f.eks.:

*FÆLLES FOR PUNKT 5.3 OG 5.4*

1. Byggeloven
2. Naturbeskyttelsesloven
3. Fredningskendelser
4. Miljøbeskyttelsesloven

## 6 PROCEDURE

### 6.1 BEHANDLING AF ANSØGNINGER

#### ANSØGNINGSMATERIALE

1. Ansøgningen skal indeholde en beskrivelse af, hvad der ansøges om, en begrundelse hvorfor, oplysninger om materialevalg samt nødvendigt tegningsmateriale:

- målfast situationsplan der viser det ansøgtets placering på grunden,
- i forhold til andre bygninger og terrænet,
- målsat og målfast plan- og facadetegninger, og
- arealangivelse

Ansøgningen skal være underskrevet af ejer eller der skal medsendes fuldmagt fra ejer (forvaltningslovens § 8).

#### KVITTERINGSBREV

2. Efter modtagelse af ansøgningen fremsendes i løbet af 14 dage kvitteringsbrev på bekræftelse af modtagelsen.

Der oplyses samtidig, om:

- det ansøgte kræver tilladelse fra andre myndigheder og
- forventet sagsbehandlingstid
- eventuelle mangler i ansøgningsmaterialet

#### NABOORIENTERING

3. Før kommunen kan meddele landzonetilladelse sendes en orientering til de naboer, hvis skel støder op til ejendommen, hvorpå der søges landzonetilladelse med en høringsfrist på 14 dage.

Naboorienteringen kan udelades, hvis kommunalbestyrelsen skønner, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne.

Reglerne om partshøring skal også iagttages jf. forvaltningslovens kap. 5.

#### FORELØBIG VURDERING

4. I sager, hvor afgørelsen ikke forventes afgjort så den fuldt ud imødekommer ansøgningen, sendes en foreløbig vurdering/høring til ansøger inden afgørelsen træffes.

#### AFGØRELSE

5. Alle landzonetilladelser offentliggøres på kommunens hjemmeside og den valgte stedlige avis eller blad (pt. Lokalavisen) og på kommunens hjemmeside.

Samtidig med offentliggørelsen sendes kopi af afgørelsen til ansøger og parter i sagen.

#### KLAGEFRIST

6. Efter offentliggørelsen er der en 4 ugers klagefrist for så vidt angår retlige spørgsmål.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb.

Klagen har opsættende virkning, det vil sige at tilladelsen ikke kan udnyttes før klagen er behandlet af Natur- og Miljøklagenævnet, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet.

7. En landzonetilladelse bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

**GYLDIGHEDSPERIODE**

## 6.2 KLAGEVEJLEDNING

1. Efter reglerne i § 58 kan kommunes afgørelser påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

**KLAGEINSTANS**

Klagen skal indsendes til Skanderborg Kommune, Teknik og Miljø, Byg & Ejendom - Åben Land, Knudsvej 34, 8680 Ry. Klagen skal være kommunen i hænde senest 4 uger efter offentliggørelsen. Kommunen sender klagen videre til Natur- og Miljøklagenævnet med de bemærkninger klagen giver anledning til og vedlægger relevante sagsakter.

Afgørelsen kan indbringes for domstolene inden 6 måneder efter af afgørelsen er meddelt.

2. Ansøger og enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage. Herudover kan landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige interesser inden for arealanvendelsen klage.

**KLAGEBERETTIGEDE**

3. Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagegebyret er fastsat til 500 kr. Nævnet fremsender en opkrævning på gebyret, der tilbagebetales hvis klager får helt eller delvis medhold i klagen.

**BETINGELSE FOR BEHANDLING**

### 7 ORDFORKLARING

<b>AFSKÆRMENDE BEPLANTNING</b>	En tilladelse vil i visse tilfælde blive gjort betinget af, at der etableres afskærmende beplantning. Det vil fremgå af tilladelsen hvordan beplantningen skal etableres.
<b>AFTÆGTSBOLIG</b>	Separat bolig på landbrugsejendom, der som led i generationsskifte stilles til rådighed for den tidligere ejer, der dog ikke indgår aktivt i bedriften, da det ellers ville være en medhjælperbolig.
<b>ANMELDEORDNING</b>	Se overflødiggjorte driftsbygninger.
<b>BEBYGGELSE</b>	Udtrykket bebyggelse tager udgangspunkt i byggelovens § 2. Der er tale om bebyggelse, når der opføres helårshuse, sommerhuse, erhvervsbygninger, fælles tekniske anlæg og opstilles antennemaster, vindmøller, campingvogne m.m., samt foretages om- og tilbygninger til de nævnte bebyggelser.
<b>BEBYGGELSE M/ LANDSBYKARAKTER</b>	Sammenhængende bebyggelse, der fysisk er afgrænset mod det åbne land, men ikke er afgrænset i kommunenplanen eller i en landzonelokalplan.
<b>BEBYGGELSE U/ LANDSBYKARAKTER</b>	Bebyggelse af huse i landzone, der ikke er sammenhængende eller fysisk afgrænset.
<b>BILAG IV ARTER</b>	På bilag 4 i naturbeskyttelsesloven er oplyst dyre- og plantearter af fællesskabsbetydning, der kræver streng beskyttelse. I EU's medlemslande skal der træffes foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde. Dyrenes yngle- og rasteområder må for eksempel ikke ødelægges.
<b>BOLIG</b>	En selvstændig bolig = husstand, se husstand.
<b>BONDEGÅRDSFERIE</b>	Se ferielejligheder.
<b>BUTIK</b>	Salg af varer til private/forbrugeren af dagligvarer og udvalgsvarer, for eksempel købmand, grønthandler, gavebutik.
<b>DETAILHANDEL</b>	Se butik.
<b>DET ÅBNE LAND</b>	Det åbne land er de områder i landzone, der er beliggende uden for byzone, sommerhusområder, landsbyafgrænsninger og uden for lokalplanlagte områder i landzone.
<b>DRIFTSBYGNING</b>	Bygning på en landbrugs- og skovbrugsejendom eller bygning til fiskerierhvervet, der anvendes i driften på den pågældende ejendom, for eksempel til stald, lade, maskinhus og værksted. Vurderingen af om en given bygning er nødvendig for driften af den pågældende landbrugs- eller skovejendom foretages af Jordbrugskommissionen /Naturstyrelsen.



Driftsbygninger kræver kun behandling efter planlovens § 35, hvis driftsbygningen placeres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer eller der er tale om et fællesanlæg (betjener flere ejendomme).

Bebygget ejendom, der ikke er noteret som landbrug i matrikel, men som er bebygget med for eksempel et enfamiliehus.  
Se også landbrugs- eller skovejendom.

**EJENDOM**

Fritliggende helårsbeboelse til en familie på en ejendom, hvor der ikke er landbrugspligt. På en landbrugsejendom kaldes helårsbeboelsen for stuehus.

**ENFAMILIEHUS**

Håndværksvirksomhed, hvor der er behov for parkering og opbevaring af maskiner til for eksempel bygge- og anlægsvirksomhed.

**ENTREPRENØRVIRKSOMHED**

Fælles benævnelse for: håndværksvirksomhed, fremstillingsvirksomhed, liberalt erhverv, servicevirksomhed, transportvirksomhed og entreprenørvirksomhed.

**ERHVERVSVIRKSOMHED**

Lejlighed der ikke anvendes til helårsbeboelse, men til udlejning i kortere perioder, og hvor beboerne ikke er tilmeldt folkeregisteret på adressen.

**FERIELEJLIGHED**

Egentlig produktionsvirksomhed, for eksempel maskinsnedkeri og plasticfabrik.

**FREMSTILLINGS VIRKSOMHED**

Bebyggelse, der anvendes i fritiden - se sommerhuse.

**FRITIDSHUS**

Ved fritliggende bebyggelse forstås byggeri, der placeres uden tilknytning til de hidtidige bebyggede arealer.

**FRITLIGGENDE BEBYGGELSE**

Anlæg på en landbrugsejendom, der betjener flere ejendomme end den ejendom hvorpå anlægget fysisk er placeret.

**FÆLLESANLÆG**

Udvidet stalddørssalg.

**GÅRDBUTIK**

Beboelse, der anvendes hele året og hvor beboerne er tilmeldt folkeregisteret på adressen.

**HELÅRSBEOELSE**

Et egnet areal til bebyggelse mellem to eksisterende ejendomme.

**HULUDFYLDNING**

En husstand er en eller flere personer, der har fælles adresse og husholdning, for eksempel en familie eller et bofællesskab, hvor den enkelte boenhed ikke kan gøres til genstand for selvstændig udlejning.

**HUSSTAND**

En husstand = en selvstændig bolig.

Vindmølle med en max. højde af 25 m til vingespids, der betjener den pågældende ejendom med energi.

**HUSSTANDSVINDMØLLE**

## RETNINGSLINJER

### Praksis for administration af planlovens landzonebestemmelser

---

<b>HÆNDELIG BEGIVENHED</b>	Begivenhed som brand, hærværk og stormskade og lignende.
<b>HÅNDVÆRKERVIRKSOMHED</b>	Fremstilling og reparation i ikke industriel skala samt værksted for murer, tømrer, snedker m.m., der principielt arbejder hos kunder.
<b>LANDBRUGSEJENDOM</b>	Kriteriet er, om ejendommen er noteret i matriklen som landbrug, hvorefter ejendommen er omfattet af landbrugslovens bestemmelser.
<b>LANDSBY</b>	<p>Der er ingen fast definition af en landsby for så vidt angår antallet af ejendomme eller boliger, men normalt defineres en landsby som en sammenhængende bebyggelse, der er omfattet af en landsbyafgrænsning eller er omfattet af en landzonelokalplan.</p> <p>Mindre landsbyer, der ikke er afgrænset eller lokalplanlagt, er defineret som bebyggelse med landsbykarakter.</p>
<b>LANDSBYAFGRÆNSNING</b>	Snæver afgrænsning omkring en sammenhængende landsby eller anden sammenhængende bebyggelse, der er fastlagt i kommuneplanen.
<b>LANDZONELOKALPLAN</b>	Lokalplan for arealer i landzone, der forbliver i landzone. De nyere landzonelokalplaner tilsidesætter planovens § 35 (bonusvirkning), således at der ikke skal meddeles landzonetilladelse, men hvis der meddeles dispensation fra en landzonelokalplan, skal der samtidig meddeles landzonetilladelse.
<b>LIBERALT ERHVERV</b>	Erhverv der udøves af for eksempel advokat, revisor, læge, tandlæge, ingeniør, frisør, og som er i miljøklasse 1.
<b>MASKINSTATION</b>	En variant af entreprenørvirksomhed, hvor kundekredsen typisk vil være inden for jordbrug eller skovbrug, og hvor maskinparken ofte kan være omfattende og pladskrævende inde og ude.
<b>MEDHJÆLPERBOLIG</b>	Selvstændig bolig på en landbrugsejendom ud over ejendommens stuehus. Den er opført til brug for medhjælper i ejendommens daglige drift, og opførelsen skal begrundes i hensyn til den konkrete drift af ejendommen.
<b>MIDLERTIDIG ANVENDELSE</b>	En kortvarig ændring af anvendelsen af en bygning eller areal på under 6 uger.
<b>MILJØKONFLIKTER</b>	- i forhold til landbrug/skovbrug Kan vedrøre problemer med en given anvendelse i forhold til aktiviteter på samme ejendom, naboejendomme, eller i forhold til naturgrundlaget som for eksempel grundvandet og beskyttende natur.
<b>NOMO</b>	Natur- og Miljøklagenævnet Orienterer.
<b>NKO</b>	Naturklagenævnet Orienterer.

Opbevaring af varer indendørs eller udendørs for eksempel kornlager eller møbelopbevaring, fjernlager for anden virksomhed. Oplag anvendes også om samling af indregistrerede biler.

OPLAG

En driftsbygning, som ikke længere anvendes til sit oprindelige formål og ikke længere er nødvendig for ejendommens drift. Det har ikke nogen betydning om der er tale om bygninger på en ejendom, der har landbrugspligt eller om der er tale om bygninger på et nedlagt landbrug.

OVERFLØDIGGJORT DRIFTSBYGNING

Efter planlovens § 41 har en ejer af et sommerhus i et sommerhusområde ret til at bebo sit sommerhus hele året, under forudsætning af, at ejeren er pensionist og har ejet sommerhuset i mere end 8 år.

"PENSIONISTREGLEN"

Områder, hvor arealanvendelsen er fastlagt i forbindelse med kommuneplanlægningen - det vil sige områder der er omfattet af kommuneplanens rammedel.

PLANLAGTE OMRÅDER

Oplag og salg af materialer fra skrotvirksomhed samt anden genbrug.

PRODUKTHANDEL

Søer udelukkende anlagt til fiskeri.

PUT AND TAKE

Ejendomme/parceller med henblik på for eksempel jagt, ophold og lignende private rekreative formål.

REKREATIVE PARCELLER

Mindre lavteknologisk renseanlæg til spildevand.

RODZONEANLÆG

Bebyggelse der er så forfalden at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning. Ansøgninger om istandsættelse behandles som nybyggeri.

RUIN

Direkte kundebetjening uden egentlig detailsalg for eksempel reparationsværksted, urmager m.m.

SERVICEVIRKSOMHED

Kriteriet er, at ejendommen er noteret i matriklen som en skovejendom, hvorefter den er omfattet af skovlovens bestemmelser for eksempel fredskovspligt.

SKOVEJENDOM

Oplag og oparbejdning af skrot, biler, hårde hvidevarer m.m.

SKROTVIRKSOMHED

Bygning i landzone, som ikke anvendes til helårsbeboelse, og som oftest er registreret i BBR som et sommerhus.

SOMMERHUSE

Direkte salg af en landbrugsejendoms egne produkter i mindre omfang.

STALDDØRSSALG

Påkrævet beboelse (= nødvendig driftsbygning) på en landbrugsejendom.

STUEHUSE

Erhvervsmæssig bedrift, såfremt der holdes min. 5 - 7 avlshopper.

STUTTERI

## RETNINGSLINJER

### Praksis for administration af planlovens landzonebestemmelser

---

#### TEKNISKE ANLÆG

Anlæg med eller uden bygninger, der bruges til offentlig eller privat forsyning, kommunikation og lignende, for eksempel renseanlæg, vandværk, transformere, antennemaster.

#### TREÅRS REGLER

Retten til at udnytte en ejendom bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år. Ligesom en ikke udnyttet landzonetilladelse ikke fysisk er påbegyndt inden for 3 år.

#### UDEN TILKNYTNING TIL

Se ”fritliggende bebyggelse”.

#### UDSTILLING

Udendørs udstilling af varer med henblik på salg. Enten i tilknytning til en virksomhed eller på en selvstændig ejendom for eksempel biler.

#### UDSTYKNING

Udstykning indebærer dannelsen af en ny selvstændig samlet fast ejendom, hvilket vil sige, at der skabes mulighed for byggeri mm.

#### VVM

Vurdering af Virkningerne på Miljøet - jf. planlovens § 11g og § 35 stk. 2.

#### ÆNDRET ANVENDELSE

Ved ændret anvendelse forstås en anden benyttelse af en bygning eller et areal end den hidtidige.

#### § 3 - OMRÅDE

Områder der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 - beskyttende naturtyper for eksempel heder, moser, ferske enge og overdrev.



