

Odder  
Kommune



# **Retningslinjer for administration af planlovens landzonebestemmelse**

Godkendt 27.08.2012

## 1. Zonemyndighed

Kommunen træffer afgørelser efter planlovens §§ 35-38.

Ansøgningen skal sendes i naboorientering, inden kommunen træffer afgørelse, medmindre det skønnes, at det ansøgte er af underordnet betydning i forhold til naboer.

Klager over afgørelse skal fremsendes til kommunen, som videresender til Natur- og Miljøklagenævnet.

## 2. Gældende landzonebestemmelser

### 2.1 Baggrund for landzoneadministrationen

Landzonebestemmelserne findes i §§ 34-38 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer.)

Ifølge bestemmelserne opdeles hele landet i byzone, sommerhusområde og landzone.

I landzone kræves der landzonetilladelse til:

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

### 2.2 Planloven

Planlovens § 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. Lovens tilsigter særligt:

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 de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource,
4. at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges,
5. at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

I vejledningen til planloven står der bl.a.:

"Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er som hidtil at modvirke byspredning ved at hindre uønskede og ukontrollerede bebyggelser og anlæg i det åbne land og at sikre, at

egentlig byudvikling sker, hvor der gennem kommune- og lokalplanlægning er åbnet mulighed herfor...

Udgangspunktet er, at landzonen skal friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelser m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Landzonebestemmelserne er således af central betydning for jordbrugserhvervene, befolkningens rekreative interesser og beskyttelsen af areal- og naturressourcer og et vigtigt virkemiddel til sikring af gennemførelsen af den sammenfattende fysiske planlægning..."

Som det fremgår af formålsparagraffen, skal man ved landzoneadministrationen varetager nogle meget brede hensyn. Disse hensyn kan opdeles i to grupper:

- almene samfundsmæssige hensyn
- konkrete forhold.

### **2.2.1 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 de 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 særligt væsentligt at fastholde disse hensyn, da de udgør en del af hovedformålene med landzonebestemmelserne, men det stiller større krav til begrundelsen for afgørelserne.

De samfundsmæssige hensyn er bl.a.

- at udnytte offentlige og private investeringer bedst muligt (trafikanlæg, 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 bl.a. boligformål,
- at sikre, at borgerne behandles ens ud fra lighedsgrundsætningen, dvs., at en tilladelse vurderes ud fra den synsvinkel, at den vil kunne danne præcedens.

Ovennævnte hensyn er bl.a. kommet til udtryk via kommuneplanerne. Det er således vigtigt, at administrationen af konkrete sager følger den fysiske planlægning op og ikke medvirker til en svækkelse heraf. Det

gælder såvel hensynet til de offentlige og private investeringer som til selv planlægningens troværdighed.

### 2.2.2 Konkrete forhold

Ud over at tage almene samfundsmæssige hensyn i afgørelser efter planlovens § 35 skal der også tages udgangspunkt i en konkret vurdering af de faktiske forhold i marken.

Blandt de konkrete forhold kan nævnes:

- landskabelige interesser
- kulturhistoriske interesser
- biologiske interesser
- risiko for miljøkonflikter
- trafikale hensyn
- hensyn til kirkeomgivelser
- bevaringshensyn
- spildevandsforhold
- serviceforhold
- landbrugsinteresser
- rekreative interesser
- råstofinteresser.

Tilladelse skal meddeles, når det ansøgte efter konkret vurdering af de stedlige forhold findes foreneligt med de hensyn, som landzonebestemmelserne skal varetage.

## 3. Grundlag for administration af landzonebestemmelserne

### 3.1 Udstykning

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.
2. Der meddeles normalt tilladelse til udstykning af overflødiggjorte medhjælperboliger, aftægtsboliger og lignende etableret før 14. juni 2002 på landbrugsejendomme. Det er en forudsætning, at boligerne ligger således, at der ikke opstår miljøkonflikter i forbindelse med ejendommens drift som landbrugsejendom. Desuden forudsættes, at boligen under hensyn til ejendommens størrelse og driftsform også på længere sigt skønnes at være overflødig.
3. Der meddeles normalt tilladelse til at udstykke hver enkelt bolig, såfremt der på andre ejendomme end landbrugsejendomme er flere lovlige boliger, medmindre der er miljømæssige forhold eller bebyggelsesregulerende bestemmelser m.m., der taler imod.
4. Der meddeles normalt **ikke** tilladelse til udstykning af medarbejder-

og generationsskifteboliger opført efter 14. juni 2002, medmindre der foreligger en særlig begrundelse.

5. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til udstykning af anden form for bebyggelse i det åbne land.
6. 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).
7. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til udstykning med henblik på opførelse af ny bebyggelse i det åbne land.

### **3.2 Boligbyggeri m.v.**

1. Der meddeles normalt tilladelse til genopførelse af nedbrændte boliger, der har været beboet inden for de seneste år, ca. 5 år, medmindre helt særlige forhold taler imod.
2. Der meddeles normalt tilladelse til genopførelse af boliger, der har været beboet inden for de seneste år, ca. 5 år, medmindre den eksisterende bolig har karakter af værdiløs ruin. Der stilles særlige vilkår til husets placering, og der kan stilles vilkår til husets udformning, materialevalg m.v., samt ofte krav om, at det eksisterende hus på ejendommen nedrives.
3. Der meddeles normalt tilladelse til en beskeden udvidelse ud over 250 m<sup>2</sup> på betingelse af, at der ikke indrettes mere end én bolig på ejendommen.
4. Indenfor de i kommuneplanen afgrænsede landsbyer, meddeles der normalt tilladelse til opførelse af boliger. Det er dog en forudsætning, at der skønnes ikke at ville opstå miljøkonflikter, og at byggeriet ikke strider mod bevaringshensyn eller landskabelige hensyn. Der kan stilles særlige vilkår til husets udformning, materialevalg og placering f.eks., at ny bebyggelse placeres med facade mod vej og i flugt med gadens øvrige bebyggelse.
5. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til opførelse af boliger umiddelbart uden for byzone, uden for en landsbyafgrænsning eller uden for et område, der er omfattet af en landzonelokalplan.
6. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til opførelse af frit beliggende enfamiliehuse i det åbne land.

### **3.3 Erhvervsbyggeri**

1. Der meddeles 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.

2. Der meddeles normalt tilladelse til etablering af servicevirksomhed som f.eks. advokat, bogforlag, frisør, galleri, kunsthåndværk, revisor, zoneterapi m.v. i forbindelse med en udvidelse af eget enfamiliehus under forudsætning af, at det skønnes landskabeligt, trafikalt og miljømæssigt forsvarligt. Der kan stilles særlige vilkår til husets udformning, materialevalg og placering.
3. Der meddeles som hovedregel tilladelse til en velbegrundet, begrænset udvidelse af eksisterende erhvervsvirksomheder etableret før 1970 og af virksomheder, der hviler på en landzonetilladelse, samt større virksomheder (over 5 ansatte) etableret i overflødiggjorte landbrugsbygninger. Forudsætningen er, at virksomheden har investeret væsentligt i anlæg og bygninger, at udvidelsen er landskabelig og planlægningsmæssig uproblematisk, og at det ikke fremgår af en tidligere tilladelse, at yderligere udvidelse ikke kan ske. I den forbindelse bør endvidere gøres op med, om virksomheden bør flytte eller bygge på en helhedsplan eller i enkelte tilfælde landzonelokalplan.
4. Der meddeles som hovedregel tilladelse til nyetablering af jordbrugstilknyttede erhvervsvirksomheder, der traditionelt hører hjemme i landzonen, forudsat det er landskabeligt og planlægningsmæssigt uproblematisk. Større virksomheder bør hvile på en helhedsplan.
5. Der meddeles som hovedregel 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.
6. Publikumsorienterede virksomheder (zoologiske haver og lignende), der naturligt hører hjemme i landzonen, kan som hovedregel alene etableres på baggrund af den kommunale planlægning, (lokalplanlægning og evt. kommuneplantillæg).
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 rekreative områder og naturområder. Hvis der opføres bolig, skal denne bebos af indehaveren, og der stilles vilkår om, at boligen ikke på et senere tidspunkt kan frastykkes som en selvstændig ejendom.
8. Der meddeles kun undtagelsesvis og kun i overensstemmelse med konkrete lokaliseringsretningslinjer i kommuneplanlægningen tilladelse til opførelse af nye erhvervsvirksomheder i landzone, idet

de som hovedregel bør placeres i byzone.

9. Der meddeles tilladelse til fritliggende gyllebeholdere, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø og naboer taler afgørende imod.  
Tilladelsen gives på vilkår om beplantning, og at gyllebeholderen med fundamenter o. lign skal fjernes helt, når den ikke længere er nødvendig for landbrugsdriften. Kommunen tinglyser deklaration på ejers bekostning.
10. Der meddeles normalt **ikke** tilladelse til opførelse af nye ridehaller til mindre hestepensioner eller haller udelukkende til privat brug, medmindre der er tale om meget store hestehold eller større ejendomme, og at ridehallen kan indpasses under hensyn til det omgivende landskab og de trafikale forhold.
11. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til opførelse af jagthytter, fiskehytter m.m., herunder opstilling af campingvogne.
12. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til opførelse af nye erhvervsvirksomheder (herunder kroer, restauranter m.m.) i det åbne land.
13. Der meddeles **ikke** tilladelse til etablering af erhverv som autoophug, produkthandel m.v.

### **3.4 Institutionsbyggeri og lignende**

1. Der meddeles normalt tilladelse til opførelse af klubhuse ved idrætsanlæg og lignende eller til brug for naturbaserede foreninger med almennyttige formål (spejdere). Der stilles særlige vilkår til husets placering samt eventuelt, at klubhuset fjernes ved foreningens ophør. Der kan stilles særlige vilkår til husets udformning og materialevalg.
2. Der meddeles normalt tilladelse til etablering af børnehaver (skovbørnehaver) i det åbne land, såfremt de oprettes som supplement til en eller flere eksisterende børnehaver, at transport til og fra børnehaven sker samlet, og at børnehaverne etableres i bygninger af midlertidig karakter. Alternativt kan de etableres i bygninger på tidligere landbrug og lignende, forudsat det kan ske uden væsentlige bygningsmæssige ændringer.
3. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til udenomsfaciliteter i forbindelse med børnehaver (skovbørnehaver) i det åbne land.
4. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til etablering af nye, selvstændige børnehaver i det åbne land.

### **3.5 Ændret anvendelse af bygninger**

1. Der meddeles normalt tilladelse til indretning af kunst-,

kunsthåndværks eller hobbypræget virksomhed, herunder også salg af virksomhedens produkter, i eksisterende bygninger. Dette gælder dog ikke frit beliggende landbrugsbygninger uden tilknytning til de øvrige bygninger på en landbrugsejendom.

2. Der meddeles normalt tilladelse til ændring fra ét erhverv til et andet i eksisterende bygninger under forudsætning af, at det ikke medfører væsentlige miljømæssige eller trafikale gener.
3. Der meddeles normalt tilladelse til helårsbeboelse i sommerhuse, der tidligere har været helårsboliger.
4. Der meddeles normalt tilladelse til indretning af boliger i overflødiggjorte bygninger, der på forhånd har bygningsmæssigt kvalitet svarende til boligbyggeri (nedlagte skoler, plejehjem m.v.).
5. Der meddeles normalt tilladelse til indretning af boliger i bevaringsværdige bygninger, når særlige bevaringsinteresser taler herfor og med det sigte, at de kan bevares, selvom de ikke længere benyttes til deres oprindelige formål.
6. Der meddeles normalt tilladelse til indretning af ferielejligheder i overflødiggjorte bygninger i landzone under forudsætning af, at lejlighederne benyttes til udlejning, og at bygningerne ikke har karakter af værdiløs ruin.
7. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til ændret anvendelse af landbrugsbygninger, der er mindre end 5 år gamle.
8. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til indretning af boliger i driftsbygninger på landbrugsejendomme ud over de, som kan indrettes uden landzonetilladelse.
9. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til at ændre egentlige fritidshuse til helårsboliger, men der meddeles normalt personlig tilladelse til helårsbeboelse af fritidshuse for personer, der opfylder pensionistreglen i planlovens § 41, forudsat kommunen kan anbefale det.

### **3.6 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.
2. Der meddeles **ikke** tilladelse til at oprette nye autoophugs- eller produkthandelsvirksomheder.
3. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til udendørs oplag i et sådant omfang, at oplaget får selvstændig karakter.



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

### **3.7 Tekniske anlæg**

1. Der meddeles normalt tilladelse til etablering af tekniske anlæg, når disse nødvendigvis skal placeres i det åbne land.  
For antenneanlæg følges de af Natur og Miljøklagenævnet udsendte retningslinjer og retningslinjer vedtaget af Odder kommunes Miljø- og Teknikudvalg.
2. Der meddeles normalt tilladelse til opstilling og udskiftning af vindmøller, der er i overensstemmelse med kommuneplanrammer, der udpeger området specifikt til vindmøller. Tilladelsen gives på vilkår, at vindmøllen + fundament skal fjernes helt, senest 1 år efter endt brug.
3. Der meddeles normalt tilladelse til opstilling af husstandsmøller med en højde op til 25 m til vingspids ved fritliggende ejendomme, forudsat møllen opføres i umiddelbar tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger. Tilladelsen gives på vilkår, at vindmøllen + fundament skal fjernes helt, senest 1 år efter endt brug.
4. Der meddeles normalt tilladelse til opsætning af solcelleanlæg og solfangere på stativer anbragt på jorden i tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse, dvs. inden for en afstand af max. 20 m fra bygningerne.

### **3.8 Anlæg af søer**

1. Der meddeles normalt tilladelse til at etablere søer på dyrkede landbrugsarealer. Tilladelsen gives på vilkår.
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 meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til etablering af søer, hvis værdifulde biotoper trues, eller hvis der er særlige arkæologiske interesser i området.

### **3.9 Etablering af put and take-fiskeri**

1. Der meddeles normalt tilladelse til etablering af put and take-fiskeri i søer gravet til formålet, dog ikke i søer etableret i områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.
2. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til etablering af put and take-fiskeri i søer med et eksisterende dyre- og planteliv.