

## Større muligheder for landzonetilladelse til erhverv og boliger i vanskeligt stillede landdistrikter

*Alle kommuner har i vanskeligt stillede landdistrikter mulighed for at tage hensyn hertil ved meddelelse af landzonetilladelse. Det er vigtigt at være opmærksom på de udvidede muligheder og de eventuelle gener, som det kan give for nærtliggende landbrug* Promilleafgiftsfonden for landbrug

Ved ændring af [planloven](#), lov nr. 358 af 9. april 2013, blev den i 2011 under den tidligere regering indførte særlige ordning for 29 kommuner og ikke-brofaste øer ophævet. I stedet er der indført en mulighed for en særlig landzoneadministration for vanskeligt stillede landdistrikter i alle kommuner.

Lovændringen består af følgende tilføjelse til § 35, stk.1:

“Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på udviklingen i et vanskeligt stillet landdistrikt.”

Lovteksten er således meget kortfattet og det betyder, at den nærmere betydning af loven i meget stort omfang hviler på lovens forarbejder, herunder forarbejderne til lovændringen under den tidligere regering og Natur- og Miljøklagenævnets praksis hertil. Det følgende er desuden baseret på et udkast til vejledning, som netop har været i høring.

Ændringen af planloven giver mulighed for i vanskeligt stillede landdistrikter at give landzonetilladelse til at

- Bygge og udstykke helårsboliger i umiddelbar tilknytning til landsbyer og lignede samlede bebyggelser
- Ændre anvendelse af eksisterende overflødiggjorte bygninger til helårsboliger og erhverv
- Udvide eksisterende erhvervsvirksomheder

Der er altså videregående muligheder i vanskeligt stillede landdistrikter end i øvrige landzoneområder, men der skal samtidig foretages en afvejning af de hensyn, der normalt indgår i landzoneadministrationen. Det anføres desuden, at der ikke kan meddeles tilladelse, hvis det f.eks. vil skabe miljøproblemer i forhold til en nærtliggende landbrugsejendom. Der skal desuden tages hensyn til udpegningerne i kommuneplanen, herunder udpegningerne til varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser, udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder og af områder til anvendelse til store husdyrbrug.

### Helhedsorienteret planlægning

Der er i lovens forarbejder lagt op til, at de videregående muligheder skal ske på baggrund af en helhedsorienteret planlægning. Der er dog ikke noget krav herom. Der er ikke lagt op til, at kommunerne f.eks. skal planlægge, hvilke landsbyer, der skal udvikles og der er generelt den øvre grænse for ændringerne, at disse ikke enkeltvist eller samlet må være lokalplanpligtige. Der er ingen fast grænse for lokalplanpligt, da det er et spørgsmål om at vurdere, om ændringen fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø.

### Vanskeligt stillede landdistrikter

Ved vanskeligt stillede landdistrikter forstås landdistrikter, hvor der er et særligt behov for tiltag med henblik på at vende en negativ udvikling præget af begrænset pres på arealressourcen og faldende beskæftigelse og/eller fraflytning. Ved begrænset pres på arealressourcen forstås, at der ikke er nævneværdigt pres for ændret anvendelse eller byggeaktivitet. Det er kommunen, der tager stilling til, om der er tale om et vanskeligt stillet landdistrikt ud fra foreliggende data, herunder hvordan det pågældende område skal afgrænses. Der er ikke tale om en varig afgrænsning eller at afgrænsningen skal fremgå f.eks. af kommuneplanen. Kommunen kan tilsyneladende tage stilling fra sag til sag om der er tale om et vanskeligt stillet landdistrikt.

### Landsbyer og lignede samlede bebyggelser

Loven definerer heller ikke, hvad der forstås ved landsbyer og lignende samlede bebyggelser. Der vil både være en øvre og en nedre grænse. Større byer, f.eks. med mere end 1000 indbyggere eller vækstcentre er ikke omfattet. Det er ikke klart, hvorledes den nedre grænse defineres. Det er fortsat et klart mål at undgå spredt bebyggelse. For landbruget er det ligeledes væsentligt, at der ikke skabes flere samlede bebyggelser i relation til lugtgenerne i forbindelse med godkendelse af husdyrbrug eller at lokaliseringsmulighederne for husdyrbrug i øvrigt begrænses væsentligt

De særlige regler giver altså mulighed for udstykning og byggeri af helårsboliger i umiddelbar tilknytning til en landsby eller tilsvarende samlede bebyggelser til forskel fra den normale landzoneadministration, der principielt kun giver mulighed for huludfyldning inden for en afgrænset landsby.

Der foreligger nogen praksis, se [NoMO 107](#) i relation til den nu ophævede § 5 u.

### Overflødiggjorte bygninger

Loven giver mulighed for indretning af erhverv og boliger i overflødiggjorte bygninger. Der er ikke kun tale om overflødiggjorte landbrugsbygninger. Loven er altså mere vidtgående end såvel den tidligere lov, der var begrænset til landbrugsbygninger og i forhold til de almindelige bestemmelser i lovens § 37.

Eksisterende virksomheder kan udvides og der er ingen begrænsning i forhold til hverken bygningsstørrelser eller antal ansatte.

Der er ingen grænse for, hvor mange boliger, der kan indrettes. Det er uklart, om disse boliger kan udstykkes.

Den øvre grænse er grænsen for lokalplanpligt.

Der kan også gives mulighed for parkering mv. i forbindelse med en landzonetilladelse.

### Ansøgning

Der stilles ikke særlige formkrav til ansøgningen, men det må tilrådes at gøre kommunen opmærksom på de særlige muligheder i vanskeligt stillede landdistrikter.

Det er kommunen, der skal vurdere, om der er tale om et vanskeligt stillet landdistrikt og om en imødekommelse af ansøgningen vil være med til at vende den negative udvikling.

### Vær opmærksom på nærtliggende landbrug

De vanskeligt stillede landdistrikter er typisk også landbrugets erhvervszone. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på eventuelle konsekvenser for nærtliggende landbrug både i forbindelse med bestemmelser, der optages i kommuneplanen og ikke mindst i forbindelse med konkrete landzonetilladelser.

Der er normale klagemuligheder. Hensynene til nærtliggende landbrug fremgår heldigvis af bemærkningerne til loven og forventes også tydeligt at fremgå af den kommende vejledning.