



AP 2 NYE MULIGHEDER FOR "ERHVERVSMÆSSIGT NØDVENDIGT BYGGERI"

STØTTET AF

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Undtagelsen fra kravet om landzonetilladelse for erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri er blevet udvidet, så også byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for en landbrugsbedrift er omfattet af undtagelsen.

Læs om de nye muligheder og om afgrænsningen mellem planloven og husdyrbrugloven.

Ejendomsbegrebet suppleres med et bedriftsbegreb

Efter den tidligere planlovs § 36, stk. 1, nr. 3, krævedes der ikke landzonetilladelse til byggeri, der var erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom. Man så kun på den matrikulære ejendom. Med den nye planlov er undtagelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, blevet udvidet. Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, kræver ikke landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Tilforpagtede arealer kan indgå i vurderingen af den pågældende ejendoms driftsmæssige behov, hvis der er tale om traditionelle og langvarige forpagtningsforhold. Hvis vurderingen foretages i forhold til bedriften kan både kortvarige og langvarige forpagtningsforhold indgå i vurderingen af det driftsmæssige behov. Dette begrundes med at der ikke i landbrugslovens § 2, stk. 3, sondres mellem langvarige og kortvarige forpagtningsforhold ved definitionen af en landbrugsbedrift.

På ejendomme, der drives som en del af en landbrugsbedrift sammen med andre

landbrugsejendomme og/eller arealer, vil der altså uden landzonetilladelse kunne opføres byggeri, som ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift, hvis byggeriet er erhvervsmæssigt nødvendigt for bedriften.

Ved en "landbrugsbedrift" i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 forstås den til enhver tid gældende definition i landbrugslovgivningen. En landbrugsbedrift skal derfor, jf. landbrugslovens § 2, stk. 3, forstås som en driftsenhed, der anvendes til jordbrugsmæssige formål, som for jordernes vedkommende er fastsat i lov om drift af landbrugsjorder, og som drives af samme fysiske eller juridiske person. Bedriften kan bestå af en eller flere landbrugsejendomme, arealer uden landbrugspligt samt tilforpagtede arealer. I bemærkningerne til lovforslaget fremhæves det, at hvis landbrugslovens definition af landbrugsbedrift ændres, skal denne ændring også gælde for fortolkningen af § 36, stk. 1, nr. 3.

Der kræves fortsat landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygningerne, hvis de opføres uden tilknytning til den pågældende ejendoms hidtidige bebyggelsesarealer, jf. planlovens § 36, stk. 2. Der kan i øvrigt også være krav om tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, som kan regulere omfang eller udseende af det enkelte byggeri. Eksempelvis kræver det dispensation fra naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje, hvis man ønsker at opføre byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrugsbedriften inden for skovbyggelinjen. Opførelse af byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom inden for skovbyggelinjen, og som opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, kræver som hidtil ikke dispensation fra skovbyggelinjen.

Afgrænsning af bedriften

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

Undtagelsen gælder for alle typer af bedrifter. Det vil sige både bedrifter, hvor ejendommene og/eller arealerne er beliggende i nærheden af hinanden, og bedrifter hvor der er meget stor afstand imellem de enkelte ejendomme og/eller arealer. Afstanden imellem ejendommene og/eller arealerne omfattet af bedriften kan dog ifølge lovbemærkningerne have en betydning i forbindelse med vurderingen af byggeriets erhvervsmæssige nødvendighed for bedriften, herunder om ejendommene og/eller arealerne rent faktisk drives sammen.

Anmeldelsespligt

Byggeri efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 er omfattet af en anmeldelsespligt, jf. planlovens § 38, stk. 2. Dette betyder, at byggeriet kun må ske efter forudgående anmeldelse til kommunen. Ved anmeldelsen skal kommunen påse om betingelserne efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 er opfyldt, og vurdere, om byggeriet opføres som erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift eller for den pågældende landbrugsbedrift.

I forbindelse med indgivelse af anmeldelsen om opførelse af erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri, bør man som bygherre derfor overveje følgende:

- Hvorfor er byggeriet erhvervsmæssigt nødvendigt?
- Er byggeriet erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendom eller for landbrugsbedriften?
- Hvis det er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrugsbedriften, hvorfor skal det så placeres på denne ejendom frem for en anden ejendom?

Kommunens mulighed for indsigelse

Har kommunen ikke gjort indsigelse inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan byggeriet opføres, jf. planlovens § 38, stk. 2, under forudsætning af, at andre nødvendige tilladelser/dispensationer efter anden lovgivning er indhentet.

I nogle tilfælde kan 2 ugers fristen blive suspenderet. Hvis kommunen ikke kan vurdere, om byggeriet er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendom eller eventuelt for bedriften, skal kommunen inden 2 uger meddele, at kommunen har rettet henvendelse til Landbrugsstyrelsen. Når kommunen modtager svar, har kommunen 2 uger til at gøre indsigelse. Det samme gælder, hvis kommunen anmoder om supplerende oplysninger. I sådanne tilfælde skal kommunen gøre indsigelse inden 2 uger efter modtagelsen af oplysningerne.

Vurderingen af den ”erhvervsmæssige nødvendighed”

Ved placeringen af det erhvervsmæssige nødvendige byggeri, skal der være en driftsøkonomisk begrundelse for, at byggeriet placeres netop på den pågældende ejendom, hvis der under bedriften findes mere hensigtsmæssige placeringer. Dette gælder ifølge lovbemærkningerne særligt, hvis byggeriet betragtes som erhvervsmæssigt nødvendigt for en af de andre ejendomme under bedriften. Såfremt der ikke i sådanne tilfælde er en tungtvejende driftsøkonomisk begrundelse for at placere byggeriet på netop den pågældende ejendom, kræves der landzonetilladelse. Byggeriet vil dog fortsat uden landzonetilladelse kunne opføres på den ejendom under bedriften, som byggeri er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af.

Endelig vil bygningernes størrelse set i forhold til bedriftens samlede arealer eller byggeriet eller driftsformens industrielle karakter kunne betyde, at det ikke anses som erhvervsmæssigt nødvendigt, og at der derfor er krav om landzonetilladelse.

Hvis kommunen ikke kan vurdere, om byggeriet er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendom eller eventuelt for bedriften, kan kommunen rette henvendelse til Landbrugsstyrelsen.

Overflødiggjorte bygninger

Planlovens § 37, stk. 1 fastlægger en umiddelbar ret til uden landzonetilladelse at tage overflødiggjorte landbrugsbygninger i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig samt lager- og kontorformål m.v. Byggeri, der er opført uden landzonetilladelse, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift, er dog ikke omfattet af denne umiddelbare ret, jf. planlovens § 37, stk. 1, nr. 3.

Overflødiggjorte landbrugsbygninger, der opført som erhvervsmæssigt nødvendig for bedriften, vil derfor kun kunne tages i brug til anden anvendelse, hvis kommunen giver landzonetilladelse hertil efter planlovens § 35.

Afgrænsningen mellem planloven og husdyrbrugloven

Ved byggeri af driftsbygninger på en landbrugsejendom, er byggeriet enten omfattet af husdyrbrugloven eller planlovens landzonebestemmelser. Hvis der er krav om godkendelse eller tilladelse efter husdyrbrugloven, er det husdyrbrugloven, der finder anvendelse. Hvis dette ikke er tilfældet, er det planloven, der finder anvendelse.

Husdyrbruglovens regler

Det er som udgangspunkt en betingelse for, at der er tale om et husdyrbrug i husdyrbruglovens forstand, at husdyranlæggene tilsammen har et produktionsareal på mere end 100 m². Ved et produktionsareal forstås det areal i fast placerede husdyranlæg, hvorpå dyrene kan opholde sig mere end kortvarigt og har mulighed for at afsætte gødning. Dette vil typisk være stiarealer i stalde.

Byggeri omfattet af husdyrbrugloven

Det er ikke kun de bygninger, hvor husdyrene opholder sig eller har adgang til, eller hvor der opbevares gødning, ensilage eller lignende, som skal behandles efter husdyrbrugloven. Andre driftsbygninger, der er forbundet med driften af husdyrholdet, er også omfattet af. Dette kan eksempelvis være halmlader, kornsiloer, foderlagre og maskinhaller.

SEGES skal afslutningsvis bemærke, at landzonereglerne er inkluderet i husdyrbruglovens administration, når situationen er omfattet af lovens krav om tilladelse eller godkendelse af husdyrbrug. Det vil så være planteavlsbrug, der primært vil drage nytte af de nye muligheder i planloven for at anvende bedriftsbegrebet.

Afsluttende bemærkninger

Artiklen er skrevet med forbehold for, at den endelige landzonevejledning endnu ikke er offentliggjort.