

Planloven set fra landzonen

Knud Erik Jensen og Esben Aggerbeck Stampe

LandboNord
19. december 2018



Planlovens landzoneregler



Noget af det bedste i verden

§ 35

Udstykning, byggeri og ændret anvendelse kræver landzonetilladelse

§§ 36 – 37

Undtagelser fra kravet om landzonetilladelse

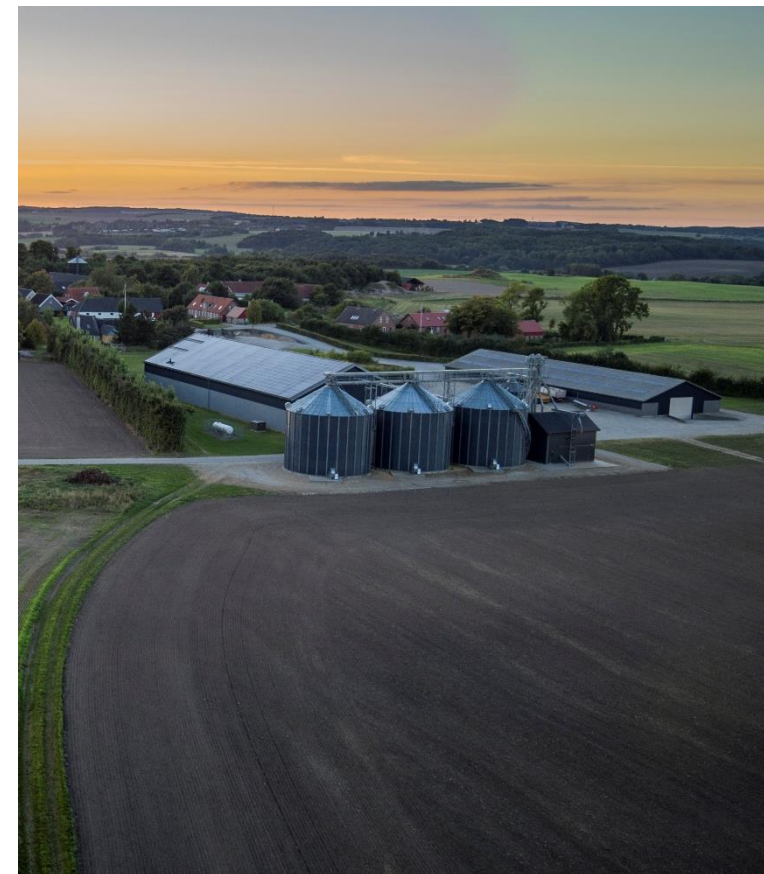
§ 38

Anmeldelser



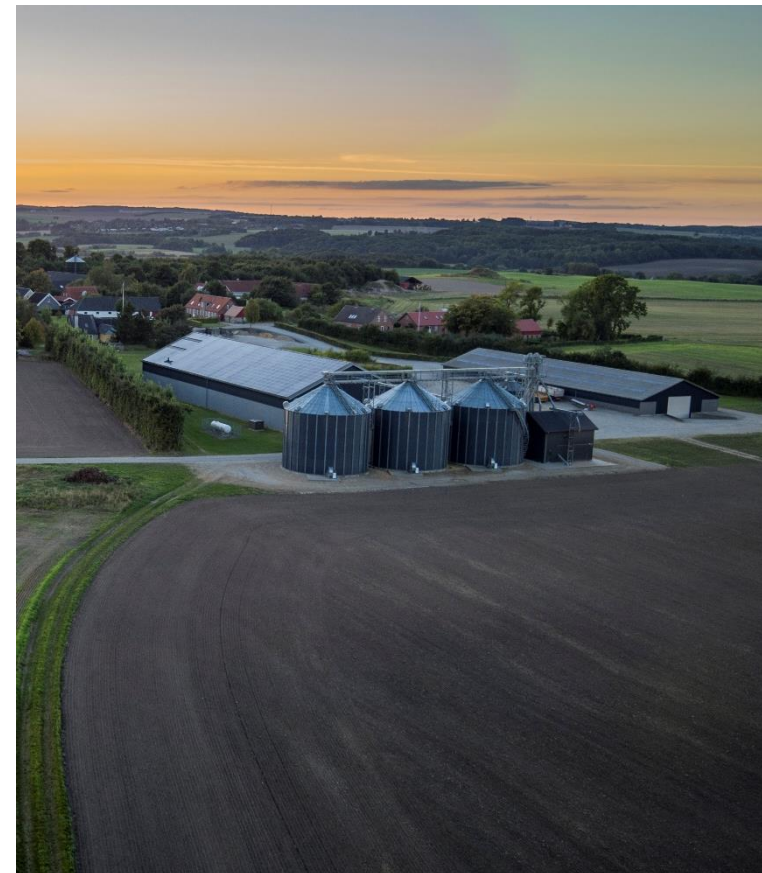
Kravet om landzonetilladelse

- **+ krav om landzonetilladelse**
 - Udstykning
 - Byggeri
 - Ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede areal
- **÷ krav om landzonetilladelse - eksempler:**
 - Ejerlejlighedsopdeling
 - Indvendige bygningsændringer, der ikke tilsigter ændret anvendelse af bygningen eller medfører etablering af flere boligenheder
 - Etablering af markvej
 - Mindre opfyldning af landbrugsarealer, hvis landbrugsformål og kun kortvarig udtagning fra omdrift



Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri

- ÷ krav om landzonetilladelse
 - Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri på landbrugsejendom eller for en landbrugsbedrift – fx maskinhal på planteavlsbrug
 - Husdyranlæg - fx stalde - behandles efter husdyrloven



Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri

- **Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri:**
 - Stuehus
 - Medhjælperbolig (erhvervsmæssigt nødvendigt for driften)
 - Lader og maskinhaller (Ejendom/bedrift)
 - Gylletanke på planteavlsejendom (Ejendom)
 - Ridehaller til stutterier

Kommunen kan anmode Landbrugsstyrelsen om en vejledende udtalelse om, hvorvidt en bebyggelse må anses for at være erhvervsmæssig nødvendig for driften af en ejendom eller bedrift



©COLOURBOX

Ikke erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri

- Vindmøller
- Biogasanlæg
- Solenergianlæg
- Mejeri
- Slakteri
- Gårdbutik
- Maskinstation
- Foderstofforretning
- Ridehal til rideskole eller hestepension
- Øvrige boliger



©COLOURBOX

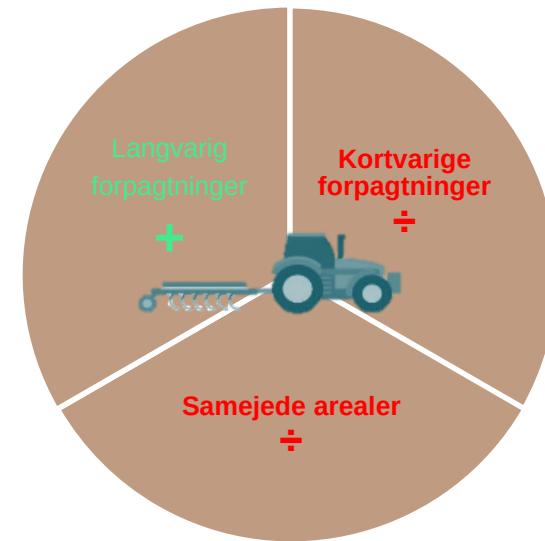
Inddragelse af forpagtede og samejede arealer i vurderingen af det driftsmæssige behov

- I pågældende ejendoms driftsmæssige behov:

- Tilforpagtede jorder kan indgå i vurderingen, hvis der er tale om traditionelle, langvarige forpagtningsforhold
- ÷ Kortvarige forpagtninger og samejede arealer



Landbrugsejendom

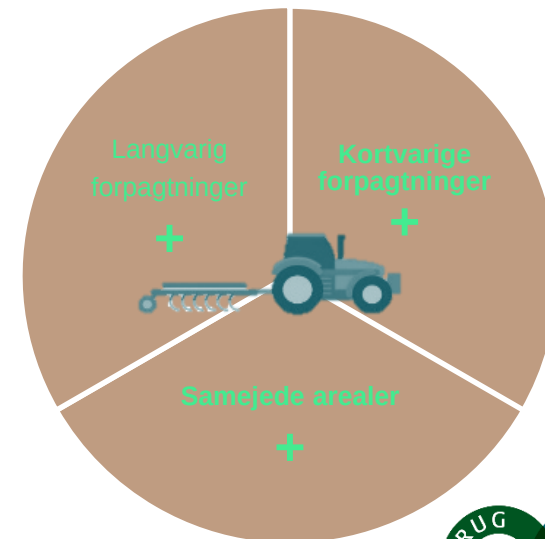


- I landbrugsbedrifts driftsmæssige behov:

- Både traditionelle, langvarige og kortvarige forpagtningsforhold kan indgå i vurderingen
- + Kortvarige forpagtninger og samejede arealer



Landbrugsbedrift

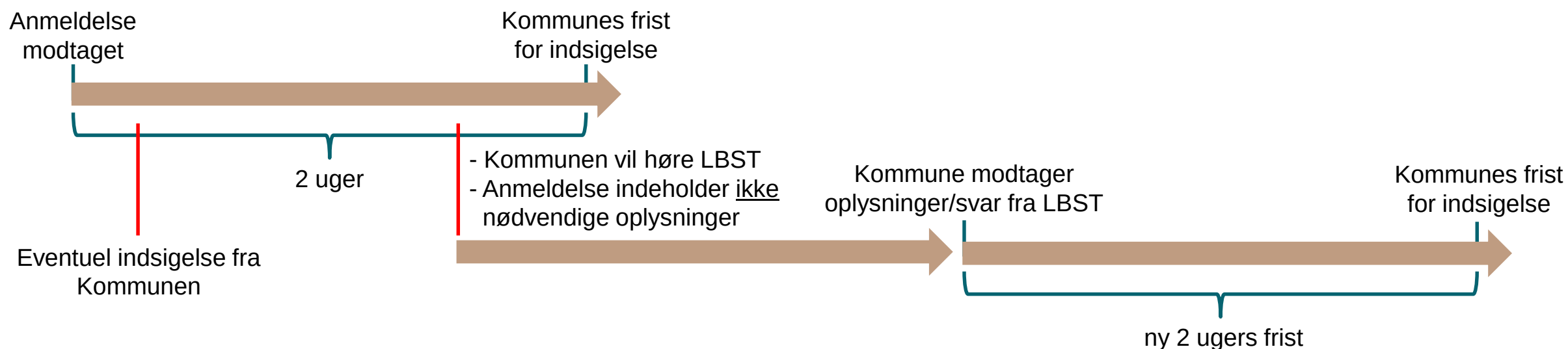


Anmeldelsespligt for erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri

- Ved anmeldelse af erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri skal anmelderen oplyse følgende:
 - Er byggeriet erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendom eller for landbrugsbedriften?
 - Hvilke ejede og forpagtede arealer skal indgå i vurderingen af det driftsmæssige behov? For forpagtede arealer skal det oplyses, om der er tale om kortvarige eller langvarige forpagtningsforhold
 - Hvordan er arealerne beliggende i forhold til hinanden? (hvis der ses på bedriften)
 - Hvilken driftsøkonomisk begrundelse er der for, at byggeriet ønskes placeret på den pågældende ejendom under bedriften? (hvis der ses på bedriften)

Anmeldelsespligt – kommunens vurdering

- Kommunen skal undersøge, om det er et erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri, og vurdere, om byggeriet er begrundet i den pågældende ejendoms drift eller for landbrugsbedriften
- Er betingelserne ikke opfyldt/kommunen mangler oplysninger, skal kommunen gøre indsigelse inden 2 uger fra den dag, hvor anmeldelsen er modtaget
- Særlige regler for anmeldelse af dambrug



Anmeldelsespligt (fortsat)

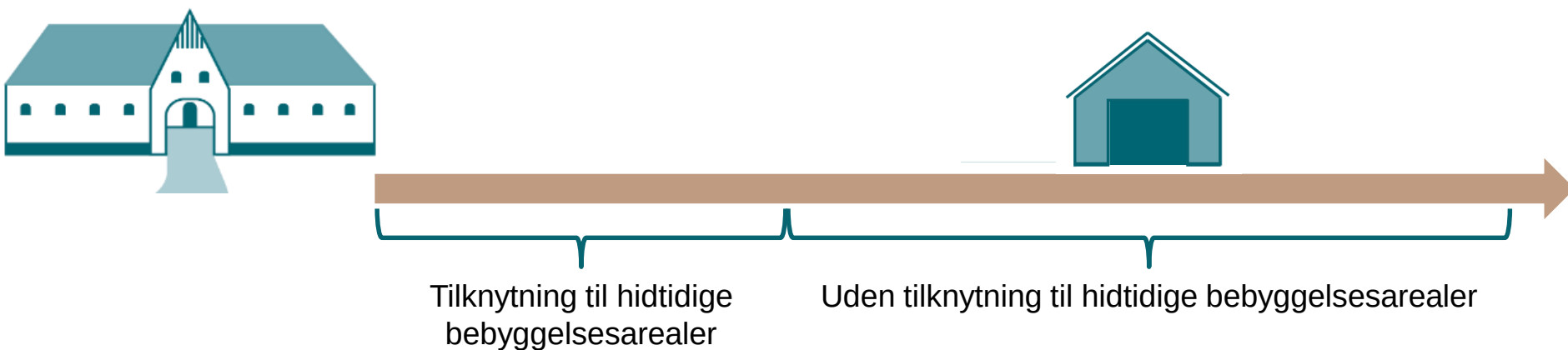
- Kommunen gør indsigelse inden for 2 ugers fristen:
 - Bygningen kan ikke opføres, før betingelserne er opfyldt, eller der er meddelt landzonetilladelse
- Gør kommunen ingen indsigelse inden 2 ugers fristen:
 - Bygningerne kan tages i brug/opføres under forudsætning af, at andre nødvendige tilladelser/dispensationer er indhentet
 - **Bemærk!** Inden for 2-ugers fristen må ibrugtagen/opførelse ikke ske, medmindre kommunalbestyrelsen skriftligt har meddelt anmelderen, at betingelserne er opfyldt

Tilladelse til beliggenhed og udformning

- Krav om landzonetilladelse byggeriets beliggenhed og udformning, hvis byggeriet opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer
- I tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer - dvs. primært det område, hvor ejendommens bebyggelse ligger samlet
- Vilkår om beliggenhed og udformning

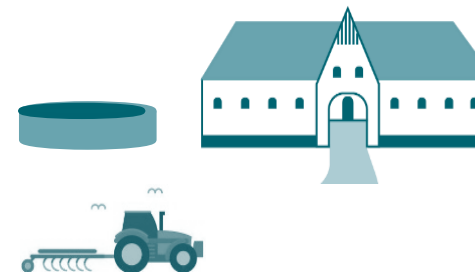
Tilladelse til beliggenhed og udformning

- **Hvornår kan man opføre en fritliggende bygning?**
 - Driftsmæssige, tekniske og/eller miljømæssige forhold eller afstandskrav efter anden lovgivning
 - Kørselsforhold, vendeplads, terræn, jordbund, brandafstande, kommuneplan, landskab
- **Hvad er ulempen ved en tilladelse til beliggenhed/udformning?**
 - Tilladelse efter § 36, stk. 2 = Klagemulighed for fx DN og naboer



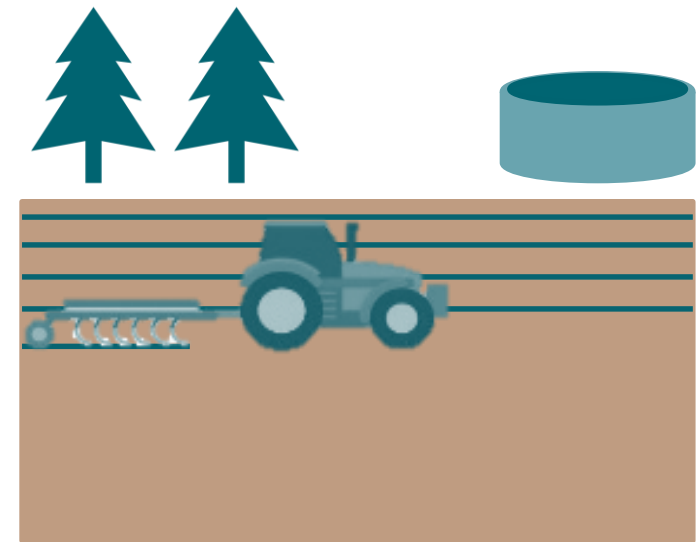
Gyllebeholder på en landbrugsejendom

- Gyllebeholderen placeres på en landbrugsejendom, hvor gyllen bruges som gødning for ejendommens planteproduktion
- Opbevaringskapacitet ligger ikke ud over sædvanlig kapacitet set i forhold til ejendommens landbrugsareal
 - ÷ Krav om landzonetilladelse
- Opbevaringskapacitet er større, end hvad der kan begrundes ud fra den enkelte landbrugsejendoms drift
 - + Krav om landzonetilladelse
- NMK-31-02087 og NMK-31-02112 kunne tyde på, at Planklagenævnet har en anden opfattelse



Tilladelse til beliggenhed og udformning af gyllebeholdere

- Hensyn til markdriften
- Væsentlig hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer kan tale imod
- Krav om fjernelse af gyllebeholderen, når den ikke længere er nødvendig for driften
- Ikke et retskrav

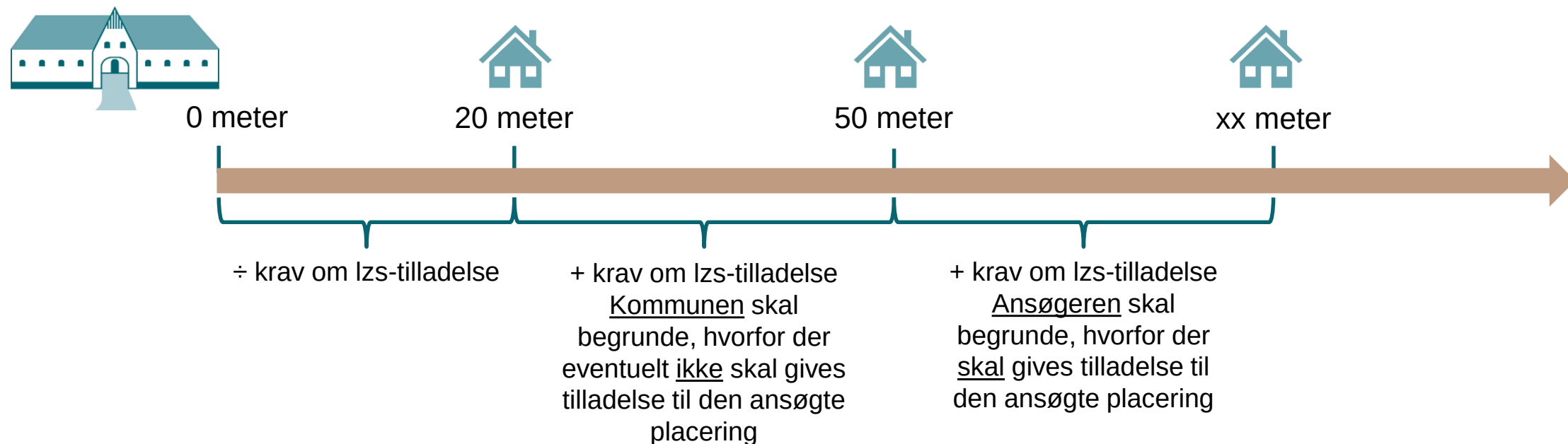


Opførelse af erhvervsmæssige nødvendige boliger samt boliger på ejendom over 30 ha

- ÷ **krav om landzonetilladelse** ved erhvervsmæssigt nødvendige boliger
 - Stuehus
 - Boliger til forpagtere, bestyrere og medhjælpere
 - **NB!** Anmeldelsespligt for erhvervsmæssige nødvendige boliger
- ÷ **krav om landzonetilladelse**
 - Bolig på en landbrugsejendom over 30 ha, hvor boligen anvendes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper
- Tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer

"50 meter reglen" ved erhvervsmæssigt nødvendige boliger

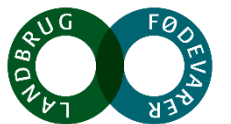
- Nye beboelsesbygninger kan etableres op til 50 m væk fra eksisterende bebyggelse. Det skal dog ske ud fra kommunalbestyrelsens konkrete vurdering, således at afstanden har en passende proportionalitet med bebyggelsernes størrelse.



Tilladelse til beliggenhed og udformning



Noget af det bedste i verden



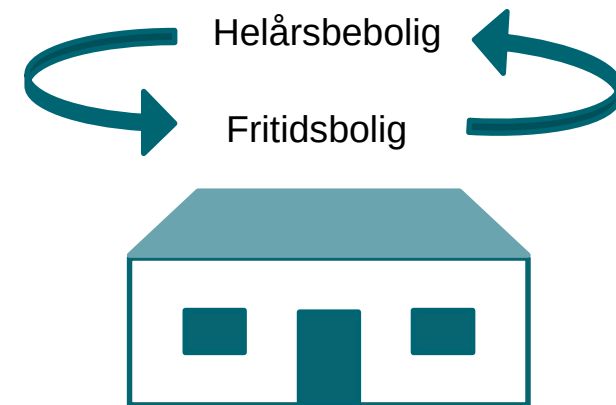
Til- og ombygning af helårshuse i landzonen

- Det kræver ikke landzonetilladelse at til- og ombygge et helårshus i landzone, hvis husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m²
- i konkrete tilfælde kan der være krav om tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, som kan regulere omfanget eller udseendet af det enkelte byggeri
- Undtagelsen gælder ikke for fritidsboliger, der anvendes som helårsbeboelse af pensionister og boliger, som er indrettet i en overflødiggjort bygning
- Særlige regler for fleksboliger



Fleksboliger og 500 m²-reglen

- En fleksboligtilladelse er en tilladelse, der giver boligejeren mulighed for midlertidigt at anvende en helårsbolig til fritidsbolig med ret til senere at genoptage helårsanvendelsen uden på ny at skulle søge kommunen om tilladelse hertil
- **Udgangspunkt:** Planlovens mulighed for at til- og ombygge et helårshus uden landzonetilladelse, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m², gælder ikke fritidshuse og fleksboliger
- **Undtagelse:** I forbindelse med meddelelsen af en fleksboligtilladelse kan kommunen fastsætte bestemmelse om mulighed for udvidelse op til 500 m² uden landzonetilladelse (Gælder alene for helårshuse)



Opførelse af et nyt helårshus i landzonen

- Opførelse af en ny bolig kræver en landzonetilladelse og kommunen vil kunne knytte vilkår til tilladelsen om størrelse, udformning m.v.
- Kommunen skal ved sådanne landzonetilladelser tage hensyn til muligheden for at udvide det hidtidige helårshus med indtil 500 m², når kommunen tager stilling til størrelsen for den nye bolig



Overflødiggjorte bygninger



Overflødiggjorte landbrugsbygninger



Andre overflødiggjorte bygninger
fx nedlagte mejerier, skoler og maskinstationer,
overflødiggjorte boliger

Can uden landzonetilladelse tages i brug til:

Håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv,
forenings- og fritidsformål og en bolig samt lager- og kontorformål m.v.

Eksempler

Tømrer- og murervirksomhed, VVS-virksomhed, autoværksteder, tegnestuer, revisorfirmaer, advokatfirmaer, ejendomsmæglerfirmaer, frisørsaloner, klinikker, naturskoler, naturvejledningscentre, klubber og foreninger f.eks. lokalhistoriske foreninger, spejdere, klublokaler til hundesportsforeninger, motorcykelklubber o. lign.



Overflødiggjorte bygninger

- **Betingelser/forudsætninger**

- At virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang
- At bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år
- Vær opmærksom på andre forskellige begrænsninger og undtagelser



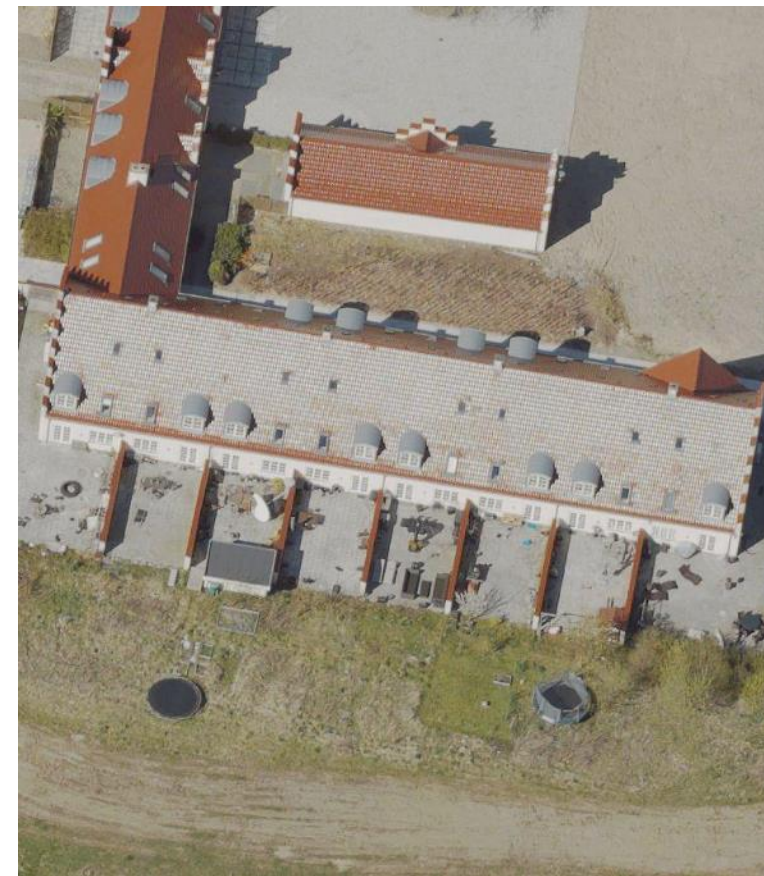
Overflødiggjorte bygninger

- **Anmeldelsespligt**

- Der er anmeldelsespligt for ny anvendelse af overflødiggjorte bygninger, uanset om det er tidligere landbrugsbygninger eller andre bygninger
 - Anmeldelsen skal indeholde alle oplysninger til brug for kommunens vurdering, herunder bygningens alder, oplysninger om bygningens ejerforhold, beskrivelse af den virksomhed, der ønskes etableret.
- Er betingelserne ikke opfyldt/kommunen mangler oplysninger, skal kommunen skal gøre indsigelse inden 2 uger fra den dag, hvor anmeldelsen er modtaget
- Der er ikke anmeldelsespligt for ibrugtagning af bygninger til landbrugsformål

Etablering af flere boligenheder i eksisterende bygning

- Kommunen kan meddele landzonetilladelse til at indrette flere boligenheder i en eksisterende bygning i landzone
- Forudsætning:
 - At den eksisterende bygning er egnet til boligformål
 - At boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning
- Ikke omfattet af:
 - Retten til at udvide boligen til 500 m² uden landzonetilladelse
 - Boligenhederne vil ikke kunne overgå til fritidsboliger uden landzonetilladelse



©SKRÅFOTO – STYRELSEN FOR DATASTYRELSEN OG EFFEKTIVSERING



Beskyttelse af husdyrbrug

Planlovens § 15b, stk. 1

- En lokalplan må kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til boliger, institutioner, kontorer, rekreativt formål mv., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening (ny bestemmelse fra 2017)
- Det ved en ændring af planloven (vedtaget 18. december 2018) præciseres det, at bestemmelsen som hidtil også vedrører husdyrbrug

Omdannelseslandsbyer

- Udpegningen af omdannelseslandsbyer skal ske på baggrund af følgende kriterier:

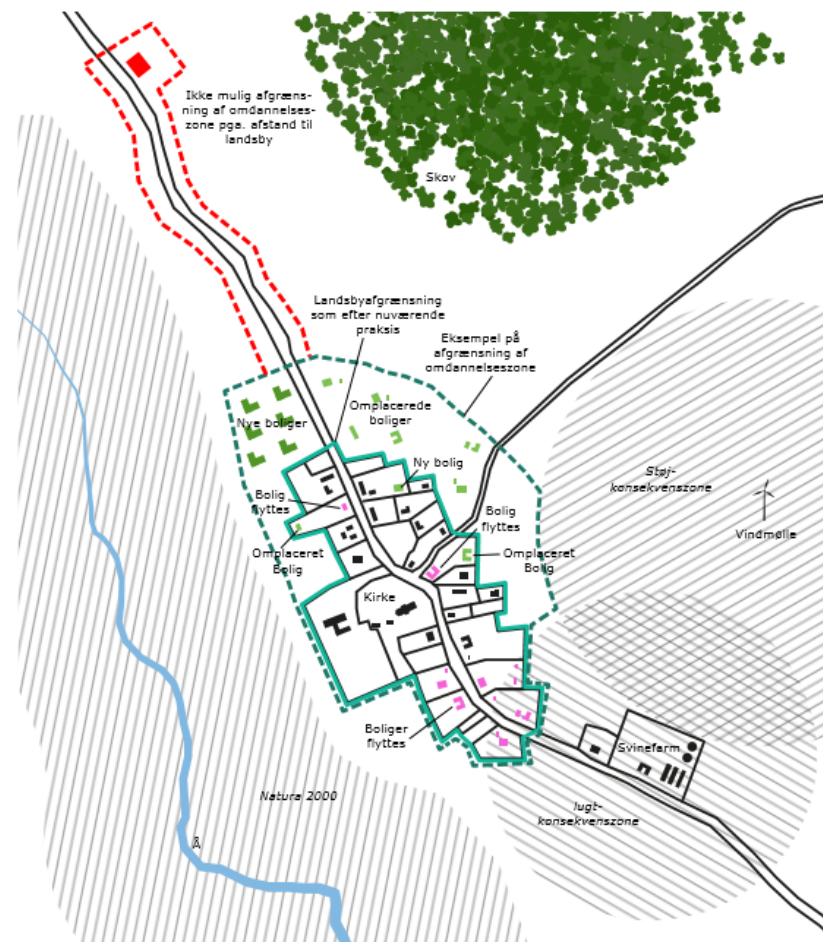
[...]

Udpegningen af omdannelseslandsbyer skal ske under hensyntagen til produktionserhvervene, såsom landbrug og vindmøller m.v.

[...]

jf. Lovforslag nr. L121 (Folketinget 2016/2017), specifik lovbemærkning nr. 34, side 66

Noget af det bedste i verden



Principskitse for omdannelseslandsbyer, Landzonevejledningen, side 102



SPØRGSMÅL?