



# Landzonepraksis

## **Landzonepraksis**

Udgivet af Vordingborg Kommune  
Oktober 2019

Udarbejdet af: Mette Ø. Søderlund, Sidsel M. Heje og Jens Birk-Møller

Fotos: Mette Ø. Søderlund

Vordingborg Kommune  
Valdemarsgade 43  
4760 Vordingborg  
Tlf. 55 36 36 36  
[www.vordingborg.dk](http://www.vordingborg.dk)

## Forord

På baggrund af Folketingets vedtagelse af en moderniseret planlov, der trådte i kraft d. 15. juni 2017, har Vordingborg Kommune revideret administrationsgrundlaget for landzonetilladelser, for fortsat at sikre en ensartet administration af ejendomme i landzonen. Udgangspunktet for administrationsgrundlaget er planlovens §§ 34-38 (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018), Erhvervsstyrelsen nye Vejledning om landzoneadministration (juli 2018) og Vordingborg Kommunes kommuneplan 2018-2030.

Med lovændringen er planlovens formålsparagraf (planlovens § 1) ændret, så lovens formål nu også er at sikre øget økonomisk velstand og skabe vækst og udvikling i hele landet, samtidig med at der fortsat værnes om landets natur, miljø og landskab.

For visse områder i Vordingborg Kommune, der tidligere har haft mulighed for en mere lempelig landzonesagsbehandling som yderkommune og vanskeligt stillet landdistrikt, vil den moderniserede planlov imidlertid opleves som værende mere restriktiv. Flere af de muligheder og umiddelbare rettigheder, der er givet med lovændringen, gælder nemlig ikke indenfor den 3 km brede Kystnærhedszone, som i vores kommune udgør hele 65,5% af landzonen.

Vordingborg Kommune ønsker dog med en aktiv landzoneadministration fortsat at give gode muligheder for liv på landet og vil derfor ved landzonetilladelser principielt give ejere af ejendomme indenfor Kystnærhedszonen samme muligheder som ejere af ejendomme, der ligger længere inde i landet.

Med modernisering af planloven er forældelsesfristen for landzonetilladelser i øvrigt sat op fra 3 år til 5 år, og der er indført mulighed for meddelelse af en frist på op til 10 år til genopførelse af en bolig, hvilket giver gode muligheder for at sikre fornyelse af kommunens boligmasse uafhængigt af konjunkturudsving.

Den nye landzonepraksis er godkendt af Vordingborg Kommunes Udvalg for Plan og Teknik den 5. november 2019 og træder i kraft pr. denne dato.

## Indholdsfortegnelse

1. Udstykning.....	5
2. Byggeri til landbrug, skovbrug og fiskeri.....	7
3. Enfamiliehuse og tilhørende bygninger.....	9
4. Sommerhuse i landzone, fritidsanlæg, skurvogne, hytter og campingvogne.....	11
5. Erhverv.....	13
6. Tekniske anlæg.....	17
7. Ændret anvendelse af bygninger til beboelse.....	20
8. Ændret anvendelse af ubebyggede areal.....	22

## 1. Udstykning

Udstykning indebærer dannelsen af en ny selvstændig samlet fast ejendom. I landzone gives der som udgangspunkt kun tilladelse til at udstykke nye byggegrunde ved "huludfyldning" i landsbyer, idet formålet med planloven bl.a. er at sikre det åbne land/landbrugslandskabet mod spredt og uplanlagt bebyggelse.

Emne:	Der gives normalt tilladelse til:	Der gives normalt afslag til:
1.1 Tekniske anlæg	Udstykning af tekniske anlæg, der på baggrund af overordnet planlægning (kommune- og lokalplan) er placeret i det åbne land.	
1.2 Medarbejderboliger og aftægtsboliger	Udstykning af lovlige, overflødiggjorte medarbejderboliger, aftægtsboliger og lignende fra landbrugs- og skovbrugsejendomme, såfremt boligerne er sådan beliggende, at der ikke opstår miljøkonflikter i forbindelse med landbrugsejendommens drift. Det er en forudsætning, at boligen under hensyn til ejendommens størrelse og driftsform også på længere sigt skønnes at være overflødig. Dette gælder også for nedlagte landbrug, idet der efter landbrugsloven er mulighed for at genoprette sådanne ejendomme som landbrug.	Udstykning af en bolig, der er opført efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 eller nr. 14, (medhjælper- og aftægtsboliger på landbrugsejendomme over 30 ha), når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med generationsskifte eller til en medhjælper.
1.3 Selvstændige boliger og bebyggelse	Udstykning af selvstændige boliger til ejerlejligheder eller til nye selvstændige ejendomme i landsbyer eller anden samlet bebyggelse, hvis der på en ejendom er flere boliger, med mindre der er miljømæssige forhold, bebyggelsesregulerende bestemmelser e.l. der taler imod.	Udstykning med henblik på opførelse af ny selvstændig bebyggelse  Udstykning af boliger til ny selvstændig ejendom i det åbne land.
1.4 Huludfyldning og bebyggelse i landsbyer	Udstykning af enkelte nye helårsgrunde i afgrænsede landsbyer med restrummelighed, med mindre væsentlige hensyn til landskab, kulturmiljø, natur, miljø, planlægning eller naboer taler afgørende imod.	Byfortætning eller udstykning, der ændrer oplevelsen af landsbymiljøet eller slører kulturspor eller grænsen mellem landsbykernen og det åbne land.

1.5 Erhvervsbyggeri		Udstykning af eksisterende erhvervsbygninger i det åbne land.  Udstykning med henblik på opførelse af nyt erhvervsbyggeri i det åbne land.
1.6 Rekreative formål		Udstykning af parceller, som skal anvendes til private, rekreative formål, uanset at der ikke søges om tilladelse til ny bebyggelse.
1.7 Råstofudnyttelse		Udstykning af arealer i forbindelse med råstofudnyttelse.

## 2. Byggeri til landbrug, skovbrug og fiskeri

Landbrugsbyggeri, der kræver tilladelse og godkendelse efter husdyrbrugloven, er ikke omfattet af planlovens bestemmelser. Driftsbygninger på landbrug uden husdyrhold kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 36, stk. 2, såfremt de placeres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer eller hvis der er tale om fællesanlæg, der betjener mere end den pågældende ejendom eller -bedrift.

Emne:	Der gives normalt tilladelse til:	Der gives normalt afslag til:
2.1 Driftsbygninger uden tilknytning til eksisterende bygninger	At opføre driftsbygninger og landbrugsanlæg uden tilknytning til eksisterende bygninger i områder, der i kommuneplanen er udpeget til Særligt Værdifulde Landbrugsområder, såfremt det kan dokumenteres at placeringen og opførelsen af bygningen/anlægget er nødvendig for landbrugsdriften af miljømæssige årsager. Ved tvivlsspørgsmål høres Landbrugsstyrelsen. I forbindelse med sagsbehandlingen skal det sikres, at etableringen sker med den bedst mulige placering af anlægget ud fra såvel landskabelige, miljømæssige, trafikale og driftsmæssige hensyn i bredeste forstand. Herudover stilles der vilkår til bygningerne/anlæggets udformning og materialevalg samt om evt. skærmende beplantning.	At opføre fritliggende driftsbygninger og landbrugsanlæg i områder, der i kommuneplanen er udpeget efter Grønt Danmarkskort.
2.2 Gyllebeholdere	At opføre fritliggende, erhvervsmæssigt nødvendige gyllebeholdere såfremt det ønskes af hensyn til markdriften. I forbindelse med sagsbehandlingen skal det sikres, at etableringen sker med den bedst mulige placering af anlægget ud fra såvel landskabelige, miljømæssige, trafikale og driftsmæssige hensyn i bredeste forstand. Herudover stilles der vilkår om skærmende beplantning samt om fjernelse af anlægget når det ikke længere er nødvendigt for driften.	Etablering af fritliggende gyllebeholdere hvis væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø samt naboer taler afgørende imod.

2.3 Fællesanlæg	At etablere fællesanlæg som kornlager, siloer, halmlader, biogasanlæg, gyllelaguner, maskinstation m.m. der er nødvendige for flere ejendommers (bedrifters) fælles landbrugsdrift. Det skal i forbindelse med sagsbehandlingen sikres, at placeringen er den bedst mulige ud fra såvel landskabelige, miljømæssige, trafikale og driftsmæssige hensyn i bredest forstand, og der vil i forbindelse med tilladelsen blive stillet vilkår til bygningerne/anlæggets udformning og materialevalg samt om evt. skærmende beplantning.	
2.4 Flytbare husdyranlæg	Udformning og beliggenhed af flytbare husdyranlæg, f.eks. hytter til frilandssvin eller -kvæg, læskure til heste, fasanbure o.l på landbrugsejendomme hvor der ikke i forvejen findes fast placerede stalde e.l. med et produktionsareal over grænsen for tilladelse efter husdyrbrugloven. Anlæggene skal placeres, så de passes bedst muligt ind i landskabet, og der kan derfor stilles vilkår om bygningernes udseende, farve og materialevalg samtidig med, at det område, bebyggelsen må flyttes rundt på, skal defineres.	Opførelse af nødvendige læskure, hytter m.m. i områder, hvor de i væsentlig grad skønnes at skæmme oplevelsen af landskabet, genere naboer eller have mere end uvæsentlig negativ påvirkning på natur og miljø, såfremt der kan findes en bedre placering.
2.5 Tunneloverdækninger	Tunneloverdækninger uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer såfremt de er nødvendige for den jordbrugsmæssige udnyttelse, f.eks. i forbindelse med bærproduktion på landbrugsejendomme.	



### 3. Énfamiliehuse og tilhørende bygninger

Bebyggelse i landzone kræver som udgangspunkt landzonetilladelse. Som i bygningsreglementet er der tale om bebyggelse når der opføres helårshuse, sommerhuse og erhvervsbyggeri, men "bebyggelse" omfatter også f.eks. opstilling af antennemaster, lysmaster, vindmøller, campingvogne m.m. samt om- og tilbygninger til de nævnte bebyggelser. Praksis for disse typer bebyggelse i landzone behandles i afsnit 3-6.

Emne:	Der gives normalt tilladelse til:	Der gives normalt afslag til:
3.1 Genopførelse af boliger	At genopføre nedbrændte eller stormskadede boliger, hvis der søges herom indenfor rimelig tid (ca. 3 år), eller at nedrive og genopføre en bolig, hvis den ikke er registreret som fredet eller bevaringsværdig i kommuneplanen. Den nye bygning skal som udgangspunkt have samme placering, størrelse, anvendelse og karakter som den bygning, der erstattes. Landzonetilladelsen kan meddeles med en forældelsesfrist på op til 10 år.	At genopføre boliger, hvis ganske særlige omstændigheder taler klart imod, fx hvis huset gennem længere tid har haft karakter af ruin eller det under alle omstændigheder ville have haft en begrænset levetid pga. alder, vedligeholdelsestilstand eller beliggenhed (f.eks. på et oversvømmelsestruet areal).
3.2 Opførelse af nye enfamiliehuse	At opføre nye enfamiliehuse på allerede udstykkede helårsbyggegrunde i landsbyer. På baggrund af en konkret vurdering stilles der særlige vilkår til husets udformning, størrelse, materialevalg og placering.  <i>(Projekter med mere end én bolig vil som oftest være lokalplanpligtige)</i>	At opføre nye fritliggende enfamiliehuse i det åbne land.  At opføre nye enfamiliehuse på arealer, der har en væsentlig kulturhistorisk betydning for oplevelsen af landsbyen.
3.3 Annekser	At opføre annekser, der ikke har karakter af selvstændig boligenhed, hvis udvidelse af boligenheden ikke kan ske ved tilbygning og/eller hvis det arkitektonisk har betydning for ejendommens udseende og indpasning i det omgivende miljø	At opføre annekser med karakter af selvstændig boligenhed, campinghytte eller sommerhus
3.4 Opførelse af udhuse, garager m.m.	At opføre udhuse, garager og carporte op til ca. 100 m <sup>2</sup> i tilknytning til enfamiliehuse, hvor det kan ske uden gene for naboer. Der kan stilles vilkår til bygningens udformning, størrelse, materialevalg og placering.	At opføre udhus- og garagebygninger til erhvervsformål på ejendomme der ikke er registreret som erhvervsejendomme.

		At opføre udhuse, garager, carporte osv. – uanset størrelse - uden direkte tilknytning til boligen, dvs. mere end ca. 20 meter herfra (dog beroende på en konkret vurdering), medmindre der foreligger en helt klar begrundelse for placeringen, f.eks. pga. anden lovgivning.
3.5 Stalde til hobbydyrehold	Opførelse af mindre staldbygninger til privat hobbydyrehold (ikke-erhvervsmæssigt dyrehold) i tilknytning til eksisterende bebyggelse på nuværende og tidligere landbrugsejendomme under forudsætning af, at dyreholdet ikke giver anledning til nabogener.	At opføre småbygninger til hobbydyrehold, der vurderes at være uden tilknytning til eksisterende bebyggelse på den aktuelle ejendom.  At opføre staldbygninger til hobbydyrehold indenfor lokalplanlagte bolig- og erhvervsområder.
3.6 Private ridehaller	Opførelse af ridehaller med ridebanemål 20 m x 40 m til privat brug på nuværende og tidligere landbrugsejendomme i områder, der i kommuneplanen er udpeget til Særligt Værdifulde Landbrugsområder. I forbindelse med tilladelsen stilles der vilkår til farve- og materialevalg og evt. skærmende og skalaformidlende beplantning omkring bygningen, således at den bedst muligt indpasses i det omkringliggende landskab og miljø.	Opførelse af private ridehaller i fredede områder og i områder, der i kommuneplanen er udpeget efter Grønt Danmarkskort, som Særligt bevaringsværdigt kulturmiljø eller som Område med landskabelig værdi.

#### 4. Sommerhuse i landzone, fritidsanlæg, skurvogne, hytter og campingvogne

Sommerhuse, fritidshuse, kolonihavehuse, hytter og campingvogne skal som udgangspunkt opføres/opstilles i lokalplanlagte byzone- eller sommerhusområder. Der findes dog stadig ældre, fritliggende sommerhuse, bl.a. i de såkaldte "aftaleområder", der er ikke-lokalplanlagte områder med sommerhuse i landzone, og her kræver bygningsmæssige ændringer landzonetilladelse. Planloven giver også mulighed for, i tilknytning til havne og landsbyer o.l. at etablere klub- og friluftslivsfaciliteter, der øger offentlighedens muligheder for adgang til og brug af naturen.

Emne:	Der gives normalt tilladelse til:	Der gives normalt afslag til:
4.1 Sommerhusbyggeri	<p>At opføre eller genopføre sommerhuse i aftaleområder med sommerhuse i landzone.</p> <p>At genopføre fritliggende sommerhuse efter hændelige begivenheder som f.eks. brand, hærværk eller stormskader.</p>	<p>At opføre nye sommerhuse udenfor de i kommuneplanen udlagte sommerhusområder og aftaleområder</p> <p>At genopføre fritliggende sommerhuse hvis særlige omstændigheder taler klart imod, fx hvis huset i forvejen havde karakter af ruin eller det pga. dets beliggenhed under alle omstændigheder ville have haft en begrænset levetid (f.eks. på et oversvømmelsestruet areal eller et areal, der er udlagt til anden anvendelse).</p>
4.2 Udvidelse af sommerhuse	<p>Udvidelse af de fritids- og sommerhuse i landzone, der oprindeligt er opført som sådanne, efter de regler i bygningsreglementet, som gælder for sommerhuse, dvs. op til en bebyggelsesprocent på 15%, max. 1 etage, en max. højde på 5 meter og med en afstand på min. 5 meter til naboskel. Tilladelsen gives ud fra en konkret vurdering af husets hidtidige areal og stand og de omkringliggende ejendomme. Det er en forudsætning, at ejendommens karakter som sommerhusejendom fastholdes.</p>	

4.3 Ændring af sommerhus til helårshus	<p>At genoptage anvendelsen som helårsbolig på huse i landsbyer og det åbne land, der oprindeligt er opført som helårsbolig men som gennem mere end 3 år udelukkende har været anvendt til fritidsbeboelse.</p> <p><i>(Flexboliger kan frit ændre anvendelse)</i></p>	<p>At ændre fritids- og sommerhuse, der oprindeligt er opført som sådan og ligger frit i det åbne land eller i "aftaleområder" (sommerhusområder i landzone), til helårsboliger, idet en sådan statusændring betragtes som nyopførelse af et énfamiliehus.</p>
4.4 Opførelse af klubhuse m.m.	<p>At opføre eller udvide klubhuse og småbygninger til opbevaring m.m. i forbindelse med idrætsanlæg, havne, spejderhytter, naturcentre o.l. Bebyggelsen kan kræves fjernet, når aktiviteten ophører. Der kan endvidere stilles krav om, at byggeriet skal kunne anvendes af andre tilsvarende friluft- og naturorganisationer og af institutioner såsom lejrskoler og skovbørnehaver med samme behov for at være i naturen og udføre tilsvarende aktiviteter.</p>	
4.5 Shelters og multitoiletter	<p>At opføre enkelte shelters og multitoiletter til primitiv overnatning på arealer med offentlig adgang eller i tilknytning til eksisterende bygninger på ejendomme med allerede godkendt kursus- eller overnatningsvirksomhed.</p>	
4.6 Fritidshytter til jagt og fiskeri		<p>Opførelse af fritidshytter eller opstilling af skurvogne, campingvogne o.l. til jagt og fiskeri m.m.</p>
4.7 Opstilling af hytter og campingvogne		<p>Opstilling af campingvogne og hytter udenfor de i kommuneplanen udlagte og godkendte campingpladser.</p>

## 5. Erhverv

Hvor landzonen tidligere var forbeholdt de primære erhverv landbrug, skovbrug og fiskeri, er der på baggrund af de store strukturelle ændringer i landbruget og i landsbymiljøerne nu givet mulighed for, at eksisterende bygninger af en vis værdi kan tages i brug til anden anvendelse, herunder erhvervsvirksomhed.

Ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger (landbrugsbygninger og andre bygninger) udenfor kystnærhedszonen kræver kun en anmeldelse iht. planlovens § 38, mens ændret anvendelse af andre typer af overflødiggjorte bygninger end landbrugsdriftsbygninger kræver landzonetilladelse hvis bygningerne ligger indenfor Kystnærhedszonen.

Visse typer virksomheder, f.eks. hotel- og restaurationsvirksomhed, institutioner og virksomheder med dyrehold kræver dog altid landzonetilladelse.

<b>Emne:</b>	<b>Der gives normalt tilladelse til:</b>	<b>Der gives normalt afslag til:</b>
5.1 Detailsalg	Etablering af detailsalg fra virksomheder, der normalt hører hjemme i landzone, som f.eks. planteskoler og gartnerier.	
5.2 Butikker	Etablering af mindre butikker i eksisterende, overflødiggjorte bygninger indenfor kystnærhedszonen, der vurderes egnede til formålet uden væsentlig (udvendig) om- og tilbygning.	At etablere eller udvide butikker over 250 m <sup>2</sup> .
5.3 Café og restaurant	Indretning af café, restaurant o.l. i overflødiggjorte bygninger, der vurderes egnede til formålet. Der skal i den forbindelse også sikres gode adgangsforhold, personalefaciliteter, køkken, varelevering, toiletter og spildevand, mulighed for udendørs opholdspladser og tilstrækkelig antal parkeringspladser.	Café- og restaurationsvirksomhed hvis væsentlige hensyn til miljø, trafik eller naboer taler afgørende imod.
5.4 Oplagspladser	Etablering af oplagspladser i forbindelse med virksomheder, der jf. planlovens § 37, stk. 1 eller 2, er etableret i overflødiggjorte bygninger, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø, planlægning eller naboer afgørende taler imod. Der kan i forbindelse med sagsbehandlingen stilles vilkår om skærmende beplantning og/eller jordvolde omkring	Etablering af garage- og oplagspladser i boligområder, herunder landsbyer, samt i umiddelbar nærhed til nabobebyggelse.

	pladsen og om retablering af arealet senest ½ år efter den tilladte anvendelses ophør.	
5.5 Råstofudnyttelse	At opføre bygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for råstofudnyttelsen.	Udstykning af arealer i forbindelse med råstofudnyttelse.
5.6 Rideskole, stutteri og hestepension	At opføre bygninger til rideskole, stutteri og hestepension på fritliggende ejendomme i de områder, der i kommuneplanen er udpeget til Særligt værdifulde landbrugsområder.	At opføre større nye anlæg af denne type i områder med særlige landskabelige, naturmæssige eller kulturhistoriske værdier eller hvor det vil kunne medføre væsentlige gener for naboerne.
5.7 Hundekennel, hundepension eller kattepension	Etablering af hundekennel, hunde- eller kattepension o.l. på fritliggende ejendomme med overflødiggjorte landbrugsdriftsbygninger. Det skal sikres, at virksomheden kan overholde gældende miljøkrav fx fsva støjgrænser og håndtering af spildevand.	Etablering af større dyrehold på ejendomme, hvor aktiviteten vil være til væsentlig gene for naboer.
5.8 Nybyggeri til øvrige erhverv	Opførelse af drivhusgartnerier, biogasanlæg, o.l., der naturligt vil skulle placeres i landzone. Gennem sagsbehandlingen skal anlægget indpasses bedst muligt i landskabet og der kan stilles vilkår fsva. byggeriets udformning, farve- og materialevalg og evt. skærmende beplantninger. <i>(Nybyggerier som disse vil oftest ske på baggrund af en overordnet planlægning/udløser lokalplanpligt).</i>	At opføre nye selvstændige erhvervsvirksomheder, der ikke har relation til jordbrugs-, skovbrugs-, fiskeri- og råstof erhvervet (herunder også kroer, restauranter m.m.).
5.9 Udvidelse af virksomhed	At udvide eksisterende erhvervsvirksomheder med op til 500 m <sup>2</sup> tilbygning eller selvstændig bygning.  <i>Lovligt etablerede virksomheder i tidligere landbrugsdriftsbygninger i det åbne land eller virksomheder etableret i andre overflødiggjorte bygninger mere end 3 km fra kysten, kan udvide med op til 500 m<sup>2</sup> tilbygning uden landzonetilladelse</i>  <i>(Større udvidelser kan medføre en så væsentlig ændring i det bestående miljø, at udvidelsen udløser lokalplanpligt)</i>	Udvidelse af eksisterende erhvervsvirksomheder i landzone hvis væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø, planlægning eller naboer afgørende taler imod.

5.10 Udvidelse af § 37-virksomhed	Mindre udvidelse af § 37-virksomhed i landsbyer, hvis udvidelsen kan ske uden væsentlig gene for naboer, trafik, miljø og kulturmiljø.  <i>(Større udvidelser kan være lokalplanpligtige, hvis der vurderes at ske en væsentlig ændring af det bestående miljø)</i>	Udvidelse af § 37-virksomheder hvis væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø, planlægning eller naboer taler afgørende imod.
5.11 Ændret anvendelse af eksisterende erhvervsbygninger	At ændre anvendelse fra én virksomhed til en anden (f.eks. ved ejerskifte) eller fra ét erhverv til et andet i eksisterende bygninger under forudsætning af at virksomheden overholder gældende miljøkrav og ikke er til gene for naboer.	
5.12 Ferielejligheder	At indrette op til 10 ferielejligheder af max. 100 m <sup>2</sup> eller 20 sengepladser i overflødiggjorte landbrugsbygninger, herunder stuehuse, eller i øvrige overflødiggjorte bygninger, der er egnede til formålet, med mindre planlægningsmæssige eller andre væsentlige interesser taler afgørende imod. Der skal indhentes udtalelse fra Erhvervsstyrelsen om, at ansøgning om udlejningstilladelse iht. sommerhusloven kan forventes imødekommet inden landzonetilladelse kan meddeles.	Indretning af ferielejligheder i bygninger, der ikke umiddelbart er egnede til formålet, fx i staklader og maskinhaller.
5.13 Vandrerhjem, hotel og kursusvirksomhed	Indretning af vandrerhjem, hotel- og kursusvirksomhed med op til 60 sengepladser fordelt på max. 25 værelser i overflødiggjorte bygninger, der vurderes særligt egnede hertil, f.eks. skoler eller mejerier, når virksomheden lokaliseres hvor det understøtter andre turistfremmende aktiviteter. Hvis der vurderes at ske en væsentlig ændring af det bestående miljø kan projekter som disse være lokalplanpligtige og bør derfor forelægges Plan- og teknikudvalget.	Etablering af hotel- og kursusvirksomhed, der vurderes at være i strid med kommuneplanretningslinjer, trafik- og miljømæssige forhold eller natur- og kulturhistoriske interesser eller til væsentlig gene for naboer.
5.14 Institutioner	Etablering af institutioner, f.eks. børnehaver, friskoler og pædagogiske dagtilbud, i eksisterende bygninger, der skønnes egnede til formålet, herunder også overflødiggjorte landbrugsbygninger. Tilladelsen	Etablering af institutioner i overflødiggjorte bygninger på ejendomme, hvor der fortsat er en aktiv erhvervs- eller landbrugsproduktion.

	omfatter også ændret anvendelse af de omkringliggende arealer, der indrettes til f.eks. legeplads og parkering og der kan stilles vilkår hertil.	
--	--	--



## 6. Tekniske anlæg

Større tekniske anlæg kan placeres i landzone på baggrund af en overordnet planlægning (kommune- og lokalplan) men kan stadig kræve landzonetilladelse, hvis ikke lokalplanen har bonusvirkning.

Mindre, private tekniske anlæg skal placeres i umiddelbar tilknytning til den enkelte beboelse, så de tydeligt opfattes som en samlet enhed i landskabet.

Emne:	Der gives normalt tilladelse til:	Der gives normalt afslag til:
6.1 Større tekniske anlæg	<p>At opføre samfundsmæssigt nødvendige tekniske anlæg, som f.eks. renseanlæg, pumpestationer, forsinkelsesbassiner til regnvand, antenneanlæg, solcelleanlæg, vandværker, biogasanlæg m.m. når disse skal placeres i det åbne land.</p> <p>Ved sagsbehandlingen skal anlægget sikres bedst mulig indpasning i landskabet, og der kan stilles vilkår forsva terrænmæssig indpasning, udformning, farve- og materialevalg og evt. skærmende beplantninger. Vær opmærksom på, at visse projekter har en så væsentlig påvirkning af det bestående miljø, at de kan være lokalplanpligtige.</p>	
6.2 Master til mobiltelefoni	<p>Opstilling af master til mobiltelefoniskal foretrinsvis ske på eksisterende bygninger fx lader, siloer, skorstene i henhold til kommuneplanen.</p> <p>Opsætning af nye master kan ske, såfremt behovet kan dokumenteres ved dækningskort, og det er undersøgt, at der ikke er eksisterende bygningsværker, der kan bruges i stedet for en ny mast med samme dækning.</p> <p>Det skal så vidt muligt forsøges at finde den mastetype, som virker mindst skæmmende i næromgivelserne, og der skal stilles vilkår om, at masten også skal kunne</p>	<p>Opstilling af nye antennemaster i områder, der er fredet eller beskyttet iht. naturbeskyttelsesloven eller i kommuneplanen er udpeget som områder med særlige natur-, landskabs- eller kulturhistoriske værdier.</p> <p>Det undersøges, om antenneanlægget i stedet kan opsættes skjult i eksisterende høje bygninger, flagstænger e.l.</p>

	anvendes af andre udbydere af mobiltelefoni. Det tinglyses, at masten skal nedtages uden udgift for kommunen, senest 1 år efter at den ikke længere anvendes til det ansøgte formål.	
6.3 Vindmøller	At opstille vindmøller i kommune- og lokalplanlagte områder.	At opstille vindmøller uden overordnet planlægning.
6.4 Husstandsvindmøller	At opstille type- eller projektgodkendte husstandsvindmøller med en totalhøjde på under 25 meter i umiddelbar tilknytning til fritliggende ejendomme i det åbne land. Ved placering af husstandsmøller skal der tages størst mulig hensyn til nabobeboelser fsva. visuel påvirkning, støj og skyggekast, samt til natur, landskab, kulturhistoriske værdier, jordbruget m.v. Disse forhold vurderes konkret i forbindelse med landzonesagsbehandlingen. Der tinglyses vilkår om, at husstandsvindmøllen skal nedtages og fjernes for ejers egen regning senest 1 år efter den tilladte anvendelses ophør.	Opstilling af husstandsvindmøller i og ved områder med støjfølsom arealanvendelse, dvs. områder, der i kommuneplanen er udlagt til bolig-, institutions- eller sommerhusområder eller til andre støjfølsomme, rekreative formål.  Opstilling af husstandsvindmøller i Større uberørte landskaber eller i områder hvor opstilling af møllen konkret vurderes at ville være i konflikt med særlige kulturhistoriske eller landskabelige beskyttelseshensyn.
6.5 Minivindmøller	At opsætte minivindmøller med et rotorareal på mellem 1m <sup>2</sup> og 5 m <sup>2</sup> på eksisterende bygninger eller på en selvstændig mast, placeret i umiddelbar tilknytning til bygningerne, således at møllen når en max. højde på 8,5 m. Opsætning sker under forudsætning af, at møllen kan overholde vindmøllebekendtgørelsens støjkrav i naboskel, og møllen kan kræves nedtaget såfremt støjgrænserne ikke overholdes.	Opsætning af minivindmøller direkte på fredede og bevaringsværdige bygninger eller i områder hvor møllen vil være i konflikt med særlige kulturhistoriske eller landskabelige beskyttelseshensyn.
6.6 Solcelleanlæg	At opstille mindre solcelleanlæg til privat brug i tilknytning til eksisterende bebyggelse på egen ejendom. Opstilling skal ske på en sådan måde, at anlægget ikke fremstår skæmmende og reflekterende i landskabet og ikke er til gene for naboer. Der kan om nødvendigt stilles vilkår om en skærmende beplantning af	Opstilling af solcelleanlæg i områder med særlige natur-, kulturhistoriske eller landskabelige beskyttelseshensyn.

	hjemmehørende, løvfældende arter af buske og små træer omkring anlægget. Der tinglyses vilkår om, at anlægget skal fjernes for ejers egen regning senest 1 år efter den tilladte anvendelses ophør.	
6.7 Pilerensnings- og rodzoneanlæg	Etablering af private og fælles pilerensnings- og rodzoneanlæg. I forbindelse med sagsbehandlingen sikres det, at anlægget ikke er i konflikt med nabo-, natur- og miljøhensyn, og der tinglyses vilkår om at anlægget skal fjernes for ejers egen regning og arealet reetableres (som landbrugsareal) senest 1 år efter den tilladte anvendelses ophør.	Etablering af pilerensnings- og rodzoneanlæg i områder beskyttet jf. naturbeskyttelsesloven.

## 7. Ændret anvendelse af bygninger til beboelse

Anvendelse af beboelsesbygninger i landzone er de senere år blevet væsentligt mere dynamisk og fleksibel. Med flexboligordningen kan boliger anvendes som både helårs- og fritidsbolig efter behov, helårsboliger kan om- og tilbygges, så de bliver væsentligt større end hidtil, og såfremt de bygningsmæssige værdier er på plads, er der mulighed for etablering af flere boligenheder på hver enkelt ejendom. Det giver gode muligheder for modernisering af boligmassen, dobbeltbosætning og alternative boformer i landlige omgivelser.

Emne:	Der gives normalt tilladelse til:	Der gives normalt afslag til:
7.1 Indretning af ekstra boliger i bevaringsværdige bygninger	At indrette ekstra, selvstændige boliger i overflødiggjorte bygninger for at sikre bygningens bevarelse. Det forudsættes, at den eksisterende bygning er egnet til boligformål og at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig (ydre) om- eller tilbygning. Det skal sikres, at de miljø- og forsyningsmæssige forhold som jordforurening, støj, vej, kloak m.m. er eller kan bringes i orden.  <i>(i alle overflødiggjorte landbrugsdriftsbygninger og i øvrige overflødiggjorte bygninger udenfor Kystnærhedszonen kan der uden landzonetilladelse indrettes én ekstra bolig pr. ejendom)</i>	At indrette nye selvstændige boliger i bygninger, der ikke uden væsentlig ombygning er egnede til formålet, fx i drivhuse, staklader, presenningshaller, udhuse, garager, carporte og skure.
7.2 Ekstra bolig i stuehus	At indrette én ekstra, selvstændig bolig i større stuehuse.	At etablere mere end 2 boliger i stuehuse.
7.3 Udvidelse af boliger	Udvidelse af de enkelte boliger på ejendomme med flere boligenheder, så længe udvidelsen kan ske ved udnyttelse af ekstra, hidtil uudnyttede m <sup>2</sup> indenfor eksisterende bygningsmæssige rammer.	Tilbygninger til udvidelse af boligarealet for de enkelte boliger på ejendomme med flere boligenheder.

7.4 Ekstra boligers overgang til anvendelse som fritidsboliger	At ændre anvendelsen af ekstraboliger på en ejendom til ferielejligheder hvis der kan opnås udlejningstilladelse iht. sommerhusloven fra Erhvervsstyrelsen.	
7.5 Fritidsboligs overgang til anvendelse som helårsbeboelse	At tidligere helårshuse, der i mere end 3 år har været anvendt som fritidsbolig, kan tilbagegå til helårsanvendelse.  <i>(Boliger med flexbolig-attest kan ændre anvendelse uden landzonetilladelse)</i>	At ændre egentlige fritids- og sommerhuse til helårsboliger.

## 8. Ændret anvendelse af ubebyggede arealer

Ændret anvendelse af ubebyggede arealer i landzone kan kræve landzonetilladelse, hvis anvendelsen er af blivende karakter (som udgangspunkt mere end 6 uger) og anses for at være planlægningsmæssig relevant.

Vurderingen sker med henvisning til planlovens hovedformål om at sikre de jordbrugsmæssige interesser, natur, miljø og landskab i det åbne land, hvilket bl.a. betyder, at f.eks. etablering af interne markveje, terrænregulering og påfyldning af jord på marker i omdrift ikke kræver landzonetilladelse, hvis det vurderes at være nødvendigt for landbrugsdriften.

<b>Emne:</b>	<b>Der gives normalt tilladelse til:</b>	<b>Der gives normalt afslag til:</b>
8.1 Søer og vandhuller	At etablere søer og vandhuller på dyrkede landbrugsarealer. Der kan stilles vilkår om den endelige udformning så søen indpasses bedst muligt i landskabet.	At etablere søer og vandhuller i områder med værdifulde biotoper, beskyttede naturtyper, internationale naturbeskyttelsesområder m.v., når etableringen strider mod disse hensyn.  At etablere søer og vandhuller, der vil medføre en negativ påvirkning af de hydrologiske forhold på naboejendomme.
8.2 Ridebaner og sportsbaner	At etablere ridebaner, sportsbaner og andre former for fritidsanlæg på ubebyggede arealer i landzone med mindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø, planlægning eller naboer taler afgørende imod.	At etablere denne type fritidsanlæg i områder med større landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier.  At opsætte lysmaster og reklamer i forbindelse med ridebaner og sportsbaner i det åbne land.
8.3 Jorddeponi	Midlertidige jorddeponier (mere end 6 uger) i forbindelse med anlægsarbejder e.l. Der vil i samarbejde med miljømyndighederne blive stillet vilkår til deponiet samt krav om retablering af arealet efter deponiets ophør.	Deponering på arealer med særlige natur- og kulturhistoriske beskyttelsesinteresser såfremt der kan findes en bedre egnet placering.

8.4 Jord- og støjvolde	<p>At etablere afskærmende jordvolde omkring større oplagspladser på erhvervsejendomme i det åbne land, f.eks. hvor der er etableret nye erhvervsvirksomheder iht. planlovens § 37, stk. 1 eller 2. Der stilles så vidt muligt vilkår om beplantning af voldene for bedre landskabelig indpasning af anlægget.</p> <p>At etablere støjvolde op til 5 meters højde i tilknytning til støjkilden på støjplagede ejendomme. Det skal dokumenteres, at ejendommen er påvirket af støj fra støjende aktiviteter, f.eks. stærkt trafikerede veje og jernbaner, og at en støjvold kan reducere støjniveauet væsentligt.</p>	
8.5 Udendørs oplag og salgsudstillinger	<p>Etablering af oplagspladser og salgsudstillinger i forbindelse med virksomheder, der jf. planlovens § 37, stk. 1 eller 2 er etableret i overflødiggjorte bygninger, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø, planlægning eller naboer afgørende taler imod. Der kan i forbindelse med oplagspladsen stilles vilkår om skærmende beplantning og/eller jordvolde omkring pladsen og om reetablering af arealet senest ½ år efter den tilladte anvendelses ophør.</p>	<p>Oplag og salgsudstillinger, som ikke ligger i umiddelbar tilknytning til ejendommens samlede bygningsmasse/de bygninger, der anvendes til erhverv.</p> <p>Oplag og salgsudstillinger, der virker skæmmende i det åbne land.</p>
8.6 Campingpladser		<p>Etablering af campingpladser o.l. udenfor områder, der jf. kommuneplanen er udlagt til formålet</p>

8.7 Parkeringspladser	<p>Etablering af parkeringspladser i tilknytning til virksomheder i landzone.</p> <p>Parkeringspladser, der har til formål at fremme offentlighedens adgangsmuligheder til kysten, fortidsminder, seværdigheder eller naturområder. I følsomme områder kan der stilles vilkår, der sikrer at pladsen bedst muligt indpasses i natur, landskab eller kulturmiljø.</p>	Parkeringspladser, der er til væsentlig gene for naboer, eller som ikke kan etableres uden at forringe områdets oplevelses- eller naturmæssige kvaliteter.
8.8 Legepladser	<p>Legepladser i forbindelse med skoler eller institutioner.</p> <p>Offentlige legepladser i forbindelse med besøgsmaal f.eks. i mindre havne eller byparker.</p>	



