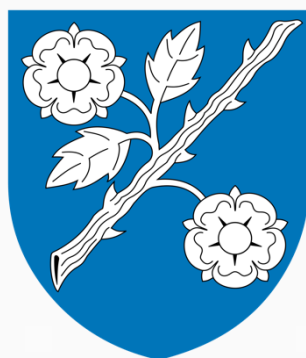


Praksis for landzoneadministration

Langeland kommune



Publiceret af Langeland Kommune april 2021

Langeland Kommune
Fredensvej 1
5900 Rudkøbing

Vedtaget den 9. november 2021

Foto: Andreas Bastiansen / Destination Fyn



Forord

Formålet med Praksis for landzoneadministration er at hjælpe borgere og brugere, som ønsker at foretage en udstykning, opføre ny bebyggelse eller ændre anvendelse af en bygning eller et ubebygget areal i landzone.

Praksis for landzoneadministration er tænkt som en vejledning, der giver et overblik over, hvad du kan forvente at få tilladelse til i landzone, og hvilke krav der stilles til byggeri og anlæg i det åbne land. Vejledningen gør det således muligt, på et tidligt tidspunkt i processen, at foretage en vurdering af mulighederne for at realisere et projekt i landzone. Vi gør opmærksom på, at vejledningen kun er retningsgivende. I følge planloven skal kommunen altid foretage en konkret vurdering af det enkelte projekt. Når vi vurderer en sag, skal vi blandt andet lægge vægt på landskabet, kulturhistorien og rekreative hensyn. Vi skal vurdere, hvordan projektet vil påvirke oplevelsen af landskabet, f.eks. udsyn til landsbykirken, fortidsminder, særlige landskabsområder eller værdifulde kulturmiljøer. Vi skal også vurdere, hvad projektet vil betyde for trafikken i forhold til øgede trafikmængder, adgangsforhold og parkering. Desuden vurderer vi ansøgningen i forhold til forurening af luft, vand og jord, og øget støj. Hvis du får landzonetilladelse, kan vi stille krav om, at projektet tilpasses områdets karakter. Det kan eksempelvis være krav til placering, proportioner, og i særlige tilfælde materialer og fremtoning.

Langeland Kommune er bemyndiget til at træffe afgørelser indenfor praksis for landzoneadministration.

Retningslinjerne forholder sig generelt til planlovens regler og redegør eller henviser som udgangspunkt ikke til anden lovgivning. Gennemførelse af et (bygge)projekt kan derfor også kræve tilladelse efter anden lovgivning.

Har du spørgsmål til projekter eller tiltag, som ikke er beskrevet i vejledningen, er du velkommen til at kontakte os.



Indhold

Forord	1
Indledning	3
Hvad kræver typisk landzonetilladelse.....	6
Udstykning	7
Boliger/helårshuse og anneks	9
Garager, carporte, udhuse og drivhuse	11
Shelters, telte, campingvogne og autocampere	13
Sommerhuse og ferieboliger	14
Hoteller, bed & breakfast, vandrehjem og campingpladser	16
Landbrug, skovbrug og fiskeri	17
Rideskoler, hestestutterier, dyrepensioner m.v.	18
Butikker	19
Andre erhverv.....	20
Tekniske anlæg	22
Søer	24
Fritidsformål	25
Sagsbehandling	27
Ordforklaring	30



Indledning

Planloven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand. Loven skal særligt sikre, at udviklingen sker ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering, så der sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund.

Zoneinddelingen

Danmark er inddelt i tre zoner: Landzone, byzone og sommerhusområder. Denne zoneinddeling fremgår af planloven og er et afgørende led i at sikre en hensigtsmæssig udvikling: Den bymæssige bebyggelse koncentrerer sig i de områder, der er udlagt til det formål gennem kommune- og lokalplanlægning. Landzonen forbeholdes primært til jordbrugserhvervene og til at tilgodese landskabs- og naturværdier. Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er altså at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Der skal være en klar og værdifuld grænse mellem by og land. Hensigten er blandt andet at fremme bevarelsen af natur- og kulturhistoriske værdier samt at undgå miljøkonflikter.

Landzone

Landzonen består af områder, som ikke er udlagt til byzone eller sommerhusområder. Udover landbrugs-, natur- og skovarealer omfatter landzonen også mange mindre bysamfund. Områder i landzone kan tillige være omfattet af en lokalplan.

Landzoneadministration

Landzonebestemmelserne findes i §§ 34-38 i planloven (lov om planlægning). I planlovens landzonebestemmelser kræves der som udgangspunkt landzonetilladelse til alle fysiske ændringer i landzonen. Dette omfatter udstykning, opførelse af ny bebyggelse samt ændring i anvendelsen af eksisterende bebyggede og ubebyggede arealer. Der er dog en række undtagelser til kravet om landzonetilladelse, som er nærmere beskrevet i vejledningens enkelte afsnit. Landzonebestemmelserne findes i § 35- 38 i lov om planlægning.

Byggeri i landzone

Begrebet bebyggelse tager afsæt i byggelovens § 2. Bebyggelse, kan f.eks. være helårshuse, sommerhuse, erhvervsbyggeri, fælles gylleanlæg og opstillede antenneanlæg, vindmøller, campingvogne, om- og tilbygninger til de nævnte bebyggelser, samt andet.



Landzone i Langeland kommune

Store dele af Langeland ligger i landzone. Hvis du vil foretage en udstykning, opføre ny bebyggelse eller ændre anvendelse af en bygning eller et ubebygget areal i landzone, kræver det ofte en landzonetilladelse fra kommunen.





Andre tilladelser

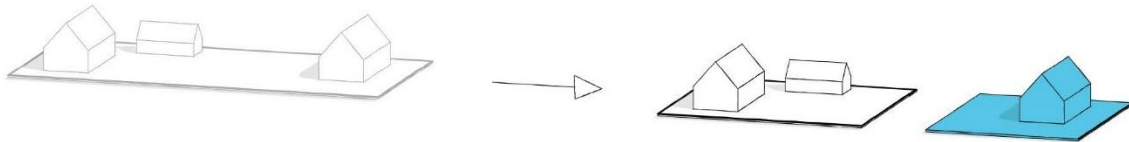
Du skal være opmærksom på at denne vejledning udelukkende forholder sig til landzoneadministration. Mange projekter kræver også tilladelse efter anden lovgivning, f.eks.:

- Byggeloven
- Fredningskendelser
- Husdyrbrugloven
- Landbrugsloven
- Miljøbeskyttelsesloven
- Museumsloven
- Naturbeskyttelsesloven
- Sommerhusloven
- Skovloven
- Vandløbsloven
- Vejloven

Det er dit ansvar at alle tilladelser er på plads inden dit projekt påbegyndes.

Hvad kræver typisk landzonetilladelse

Se også nærmere beskrivelse i følgende afsnit.



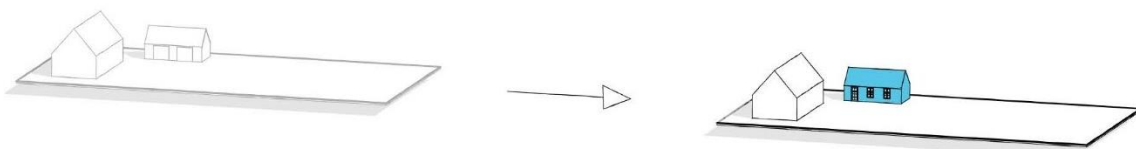
Udstykning:

Et areal fraskilles fra en ejendom og udgør herefter en ny samlet fast ejendom.



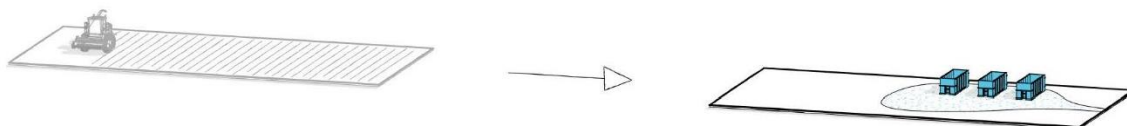
Ny bebyggelse:

Opførelse af nye bygninger samt til- og ombygninger af eksisterende bebyggelse.



Ændret anvendelse (bebyggelse):

En anden anvendelse af en bygning for eksempel fra udhus til beboelse.



Ændret anvendelse (ubebygget areal):

En anden anvendelse af et areal for eksempel fra landbrugsjord til oplagsplads.



Udstykning

Ved udstykning forstås, at et areal skilles fra en eller flere faste ejendomme og derefter udgør en ny samlet ejendom. Ved arealoverførsel forstås, at et areal skilles fra en ejendom og lægges til en anden ejendom eller offentlig vej.

Kravet om landzonetilladelse til udstykning har bl.a. til formål at sikre, at der ikke sker udstykning med henblik på bebyggelse eller anden anvendelse, som kræver tilladelse, uden at der foretages en vurdering af formålet med udstykningen. Det kræver som udgangspunkt altid tilladelse til udstykning i landzone.

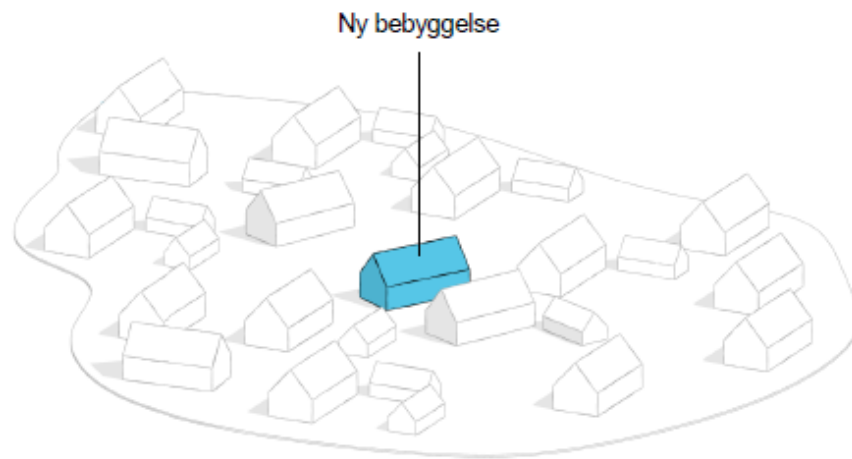
Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

- Udstykning til opførelse af en ny bolig i landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen – huludfyldning.
- Udstykning af ekstra bygningsset (bolig plus driftsbygninger), der er fremkommet ved sammenlægning af landbrugsejendomme.
- Udstykning af eksisterende tekniske anlæg eller et areal til opførelse af tekniske anlæg (renseanlæg, transformatorstationer, regnvandsbassiner, antenneanlæg m.m.)
- Udstykning til vindmøller og adgangsveje til vindmøller, når forudsætningerne muliggør dette.

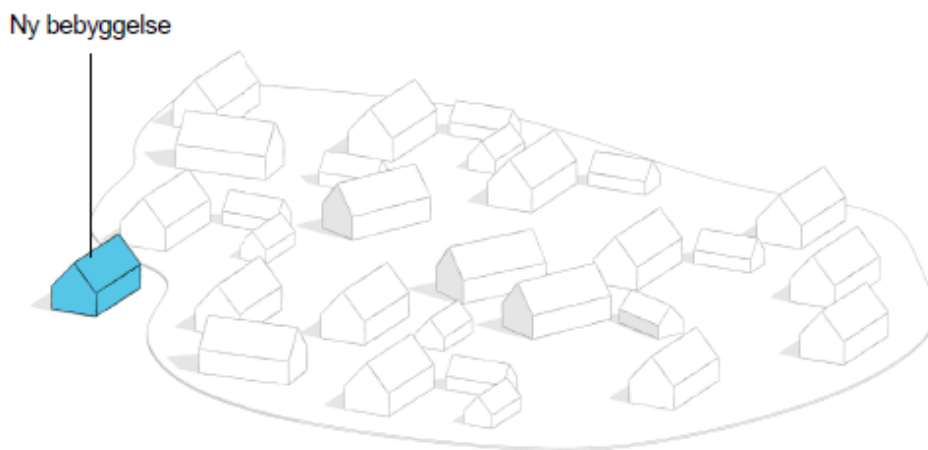
Der meddeles normalt **ikke** landzonetilladelse til:

- Udstykning til nye boliger, eller anden bebyggelse, i det åbne land og i områder med spredt bebyggelse.
- Udstykning af medarbejder- og generationsskifteboliger etableret efter 14. juni 2002.
- Udstykning af en bolig indrettet i en tiloversbleven landbrugsbygning efter planlovens § 37, stk. 1.
- Udstykning af en parcel med det formål at henlægge det som ubebygget ejendom til private rekreative formål.
- Udstykning af enkelte boliger, hvis f.eks. den bygningsmæssige tilstand eller andre forhold er så ringe at bygningen skønnes uegnet til beboelse eller boligen har været ubeboet i mere end 3 år.

Illustrationer over begrebet "Huludfyldning"



Her er der tale om huludfyldning. Den nye bebyggelse er omkranset af eksisterende bebyggelse



Her er der **ikke** tale om huludfyldning. Den nye bebyggelse ligger udenfor landsbyen og er ikke omkranset af eksisterende bebyggelse.



Boliger/helårshuse og anneks

Ved boliger forstås alle former for helårshuse, herunder stuehuse på landbrugsejendomme. Stuehuse behandles dog separat under afsnittet om Landbrug, s. 13. Opførelse af et anneks kræver altid landzonetilladelse, også hvis det indrettes i eksisterende overflødiggjort bygning eller en tiloversbleven landbrugsbygning.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Til – og ombygning af en helårsbolig, så længe husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500m². Beregning af en bygnings bruttoetageareal er defineret i bygningsreglementet.

Tiltag der ikke kræver landzonetilladelse men som skal anmeldes:

- Indretning af én bolig i en tiloversbleven landbrugsbygning. Det er en forudsætning, at bygningen er ældre end 5 år og af en sådan kvalitet, at ændringen kan ske uden væsentlige om- og tilbygninger. Bestemmelserne finder ikke anvendelse på f.eks. drivhuse, udhuse, garager, carporte og skure, uanset den tidligere anvendelse af disse.
- Indretning af én bolig i en tiloversbleven bygning. Det er en forudsætning, at bygningen er ældre end 5 år, er af en sådan kvalitet, at ændringen kan ske uden væsentlige om- og tilbygninger og at bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings – og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

-
- Genopførelse af en bolig efter brand, storm eller lignende, medmindre helt særlige forhold taler imod. Det er en forudsætning at boligen har været beboet indenfor de seneste 3 år.
 - Opførelse af en ny bolig til erstatning for en eksisterende bolig i det åbne land. Der meddeles normalt tilladelse til (gen)opførelse af en bygning med omtrent samme placering, anvendelse og karakter som den tidligere bygning. Det er en forudsætning, at den bolig, der rives ned, ikke har karakter af en ruin. Ved vurderingen af husets stand, dvs. om der er tale om en ruin, lægges der vægt på, om tagkonstruktionen er intakt samt på husets generelle tilstand, herunder om det vil kunne istandsættes/renoveres.
 - Opførelse af en ny helårsbeboelse indenfor lokalplanlagt område eller afgrænset landsby.
 - Etablering af flere boligenheder i en eksisterende bygning. Det er en forudsætning, at den eksisterende bygning er egnet til boligformål, og at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning.
 - Opførelse af et anneks i tilknytning til en eksisterende bolig i landzone, når det ikke opføres som en selvstændig bygning til beboelsesformål.



Der meddeles normalt **ikke** landzonetilladelse til:

- Opførelse af ny helårsbeboelse på en ubebygget grund i det åbne land eller i områder med spredt bebyggelse.
- Indretning af mere end én bolig i en tiloversbleven landbrugsbygning.



Garager, carporte, udhuse og drivhuse

Ved udhuse, garager, carporte og lignende bygninger i landzone, lægges der stor vægt på, at bygningen placeres således, at ejendommen fremstår som en samlet bebyggelse, og ikke en bebyggelse, der spreder sig ud i det åbne land. Det er et godt udgangspunkt, at bygningerne placeres mindre end **20 meter fra de eksisterende bygninger** på ejendommen. Vurderingen af, om bebyggelsen opleves samlet, foretages af Langeland Kommune. Vær opmærksom på, at udhuse, garager, carporte mv. ikke må anvendes erhvervsmæssigt, medmindre der er givet tilladelse fra Langeland Kommune. I vurderingen forud for en landzonetilladelse indgår bl.a. omfanget af eksisterende bygninger, grundens størrelse, samt bygningens placering og anvendelse.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Udhuse, garager, carporte, drivhuse og lignende bygninger under 50 m², der opføres i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen¹. Disse må ikke anvendes til erhverv.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

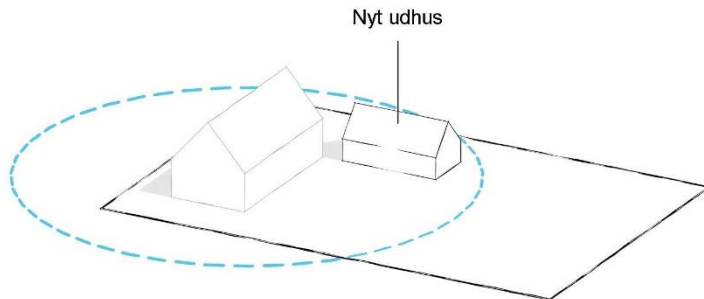
-
- Opførelse af udhuse, garager, carporte og drivhuse og lignende bygninger på op til 100 m², medmindre afgørende forhold taler imod. Det samlede areal af småbygninger på ejendommen må ikke overstige 150 m². Der foretages en konkret vurdering ved ansøgninger om tilladelse til at opføre udhusbebyggelse mellem 100-150 m².

Der meddeles normalt **ikke** landzonetilladelse ved:

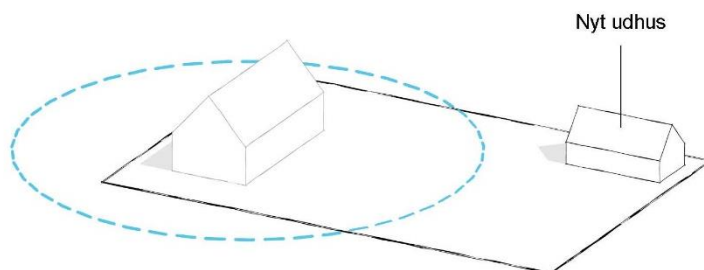
-
- Opførelse af udhuse, garager, carporte og drivhuse og lignende bygninger over 150 m², medmindre der nedrives eksisterende udhusbebyggelse med et areal svarende til overskridelsen.
 - Opførelse af udhuse, garager, carporte og drivhuse og lignende bygninger, hvis det samlede areal af denne type småbygninger på ejendommen kommer til at overstige 150 m².
 - Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på mere end 50 m², når disse opføres i tilknytning til sommerhuse.
 - Udhuse, garager, carporte og drivhuse og lignende bygninger der placeres uden sammenhæng med eksisterende bebyggelse på ejendommen eller på ubebyggede parceller.

¹ Se illustrationer på side 12

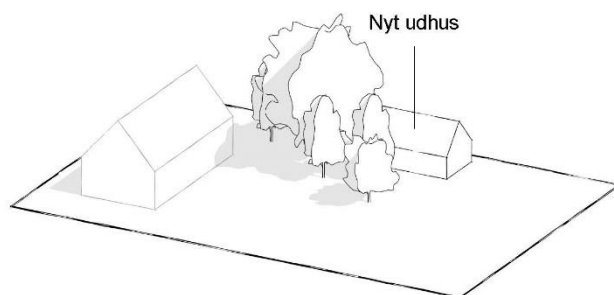
Illustrationer over begrebet ”i tilknytning til eksisterende bebyggelse”



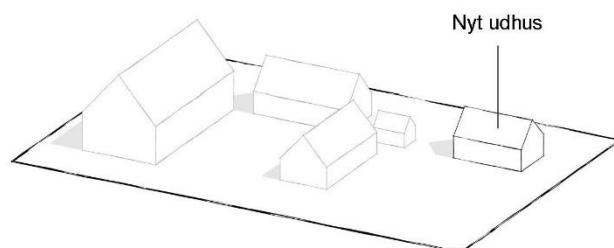
Udhuset opføres *i tilknytning til eksisterende bebyggelse*, da det placeres mindre end 20 meter fra de eksisterende bygninger



Udhuset opføres **ikke** i tilknytning til eksisterende bebyggelse, da det placeres mere end 20 meter fra de eksisterende bygninger



Udhuset opføres **ikke** i tilknytning til eksisterende bebyggelse, da det visuelt ikke har tilknytning til de eksisterende bygninger



Udhuset opføres **ikke** i tilknytning til eksisterende bebyggelse, da den eksisterende bebyggelse centrerer sig omkring gårdpladesen.

----- Radius 20 meter fra eksisterende bebyggelse



Eksisterende bebyggelse



Shelters, telte, campingvogne og autocampere

Shelters, telte, campingvogne og autocampere anvendes både privat i forbindelse med erhverv og til rekreative formål. Telte, campingvogne og autocampere opstilles ofte kortvarig hvorimod shelters opføres permanent. Ved et shelter forstås et ly for vejret til ophold og overnatning i jordniveau, som ikke må være hyttelignende, dvs. det skal være åbent, typisk med en åben facade, der ikke kan lukkes med låger o.l.

Hvad kræver ikke landzonetilladelse:

- Kortvarig opstilling af campingvogne, autocampere eller skurvogne, når udnyttelsen er af rent forbigående art med varighed af mindre end 6 uger, og at der ikke er tale om periodisk tilbagevendende brug. Opstillingen skal være i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Offentlige overnatningssteder i form af primitiv lejrplads med ganske få telte eller enkelte shelters. Der lægges vægt på en række forhold såsom arealets størrelse, beliggenhed og tilgængelighed, antal telte, der kan opstilles samt opholdets varighed og faciliteter. Det forudsættes således, at der er tale om et mindre, afgrænset areal, der kan rumme op til 5-8 telte, at de enkelte ophold på arealet er af kortere varighed (typisk to nætter), at der typisk kun er adgang til arealet for gående, cyklende, ridende og sejlene o.l.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

-
- Opførelse af et shelter til privat brug der opføres i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen².
 - Opførelse af shelters i landzonehavne når de opføres i tilknytning til eksisterende aktiviteter og er til gavn for turisme, foreninger og besøgende på havnen.
 - Opførelse af fritliggende shelters i områder, der anvendes til rekreative formål, og hvortil der er offentlig adgang, således at anlægget er tilgængeligt for en bredere kreds af brugere, herunder befolkningen i lokalområdet, vandrere, cyklister, sejlere, skoler, børnehaver m.v.

Der meddeles normalt **ikke** landzonetilladelse til:

-
- Opstilling af Telte, campingvogne og autocampere udenfor godkendte campingpladser og uden tilknytning til eksisterende bebyggelse. Der henvises i øvrigt til campingreglementet.
 - Opførelse af shelters til privat brug uden tilknytning til eksisterende bebyggelse.

² Se illustrationer på side 12



Sommerhuse og ferieboliger

Der findes en del sommerhuse i landzone. Sommerhusene kan ligge enkeltvis, få samlet eller flere i større afgrænsede områder. De enkeltliggende sommerhuse kan være opført på baggrund af en landzonetilladelse eller være lovligt opført, før by- og landzoneloven trådte i kraft 1. januar 1970. Ændret anvendelse af et sommerhus til helårsbolig kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Ferieboliger eller ferielejligheder indrettes oftest i overflødiggjorte bygninger, herunder stuehuse på nuværende og tidligere landbrugsejendomme. Ferieboligen kan både anvendes privat og til erhvervsmæssig udlejning³

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

-
- Genopførelse af sommerhus efter brand, storm eller lignende, medmindre helt særlige forhold taler imod.
 - Opførelse af et nyt sommerhus som erstatning for et ældre sommerhus, som nedrives. Der meddeles normalt tilladelse til (gen)opførelse af en bygning med samme placering, anvendelse og karakter som den tidligere bygning.
 - I områder uden særlige landskabelige eller naturmæssige værdier kan fritliggende sommerhuse i det åbne land efter konkret vurdering udvides til i alt omkring 80 m².
 - I områder præget af bebyggelse med sommerhuse der har karakter af sommerhusområder, kan sommerhuse efter en konkret vurdering tillades udvidet til det, der svarer til de omkringliggende eller i alt ca. 100m² uanset om de omkringliggende huse er mindre.
 - Etablering af op til 10 nye udlejningsferieboliger på op til 100 m² pr. bolig i tiloversbleven landbrugsbygning eller tiloversbleven bygning, herunder stuehuse på nuværende og tidligere landbrugsejendomme. Dette omhandler dog ikke tiloversbleven bygning inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

Det er en betingelse for at meddele landzonetilladelse til indretning af ferieboliger i en overflødiggjort bygning (ændret anvendelse), at der er tale om en overflødiggjort bygning, der svarer til betingelserne i planlovens § 37. Dvs. at ferieboligerne etableres i eksisterende bygninger, der ikke i væsentligt omfang skal om- eller tilbygges, før de kan anvendes til formålet. Det er således ikke muligt at indrette ferieboliger i staklader, presenninghaller m.v. Endvidere forudsættes det som udgangspunkt, at den overflødiggjorte bygning er mindst 5 år gammel.

- Ændring af status fra sommerhus til helårshus, hvis huset er opført som helårshus, og er omgivet af helårshuse.

³ Erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger, sommerhuse, og værelser m.v. til feriegæster kræver tilladelse efter sommerhusloven fra Erhvervsstyrelsen.



Der meddeles normalt **ikke** landzonetilladelse til:

- Opførelse af nye sommerhuse udenfor sommerhusområderne.
- Udvidelse af sommerhuse i områder med "følsom natur", f.eks. Natura 2000 områder, § 3-områder, områder der i planlægningen er særlig højt prioriterede som f.eks. rekreativt eller grønt område m.v.

For helt små huse kan dog – i lighed med praksis indenfor administrationen af naturbeskyttelseslovens § 15 – accepteres en mindre tilbygning på 6-8m² for at muliggøre et tidssvarende badeværelse. Det samme gælder lidt større huse, hvor en mindre tilbygning på 2-4m² accepteres for at muliggøre et tidssvarende badeværelse.

- Ændring af sommerhuse der er opført som sommerhuse, til helårsbolig.



Hoteller, bed & breakfast, vandrehjem og campingpladser

Turismen og turisterhvervet er væsentligt for Langeland Kommune. Hvert år har Langeland mere end ½ mio. overnatninger som blandt andet foregår på Bed & Breakfast, hoteller, vandrehjem og campingpladser. Samtidig skal kommunen igennem landzoneadministrationen varetage planlægningsmæssige, landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige og miljømæssige hensyn som kan gøre det vanskeligt at forene de to ting. Hoteller og vandrehjem bør som hovedregel placeres i byzone eller i landsbyer, som er afgrænset i kommuneplanen.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

- Indretning af Bed & Breakfast i en tiloversbleven bygning eller en tiloversbleven landbrugsbygning.
- Indretning af mindre hotel eller vandrehjem i tiloversbleven bygning, der vurderes særligt egnede hertil, f.eks. skoler eller mejerier, når virksomheden lokaliseres hvor det understøtter andre turistfremmende aktiviteter.

Der meddeles normalt **ikke** landzonetilladelse til:

- Etablering af hotel og vandrehjem hvor det vurderes at være i strid med kommuneplanretningslinjer, trafik- og miljømæssige forhold eller natur- og kulturhistoriske interesser eller til væsentlig gene for naboer.
- Opførelse af ny bebyggelse til hoteller, Bed & Breakfast og vandrehjem.
- Etablering af nye campingpladser⁴.

⁴ kræver normalt både udarbejdelse af lokalplan og VVM.



Landbrug, skovbrug og fiskeri

Landzonen er primært forbeholdt jordbrugserhvervene. Derfor er det i mange situationer muligt at opføre bebyggelse, som er nødvendigt for landbrug-, skovbrug- og fiskerierhvervet, uden at det kræver en landzonetilladelse. Hobbylandbrug uden landbrugspligt er ikke omfattet af dette afsnit - se afsnittet om udhuse.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Landbrugsbyggeri der kræver tilladelse og godkendelse efter husdyrbrugloven
- Midlertidig opbevaring af de på en landbrugsejendom producerede materialer, der er nødvendige for landbrugsdriften (f.eks. forskellige former for oplagring af halm og ensilage i det fri)

Tiltag der ikke kræver landzonetilladelse men som skal anmeldes:

- Bebyggelse, der er driftsmæssig nødvendig for landbrugs- skovbrugs- eller fiskeridriften af en ejendom herunder også boliger. Det er en forudsætning, at byggeriet placeres i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Vurdering af driftsmæssig nødvendighed foretages af Langeland Kommune, evt. med vejledende udtalelse fra Landbrugsstyrelsen.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

-
- Gyllebeholdere uden tilknytning til den eksisterende bebyggelse som vurderes driftsmæssig nødvendig.
 - Opførelse af hytter eller læskure uden tilknytning til den eksisterende bebyggelse og til udendørs dyrehold.
 - Tunneloverdækninger uden tilknytning til den eksisterende bebyggelse som vurderes driftsmæssig nødvendig f.eks. i forbindelse med bærproduktion på landbrugsejendomme.
 - Andre fritliggende driftsbygninger, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer taler imod placering.
 - Opførelse af boliger i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Hvis den eksisterende bolig ikke er nedrevet.

Der meddeles normalt **ikke** landzonetilladelse til:

-
- Boliger og driftsbygninger som ikke er driftsmæssig nødvendig for landbrugs- skovbrugs- eller fiskeridriften af en ejendom.
 - Opførelse af en fritliggende driftsmæssig nødvendig bygning, hvis det vurderes at placeringen er uhensigtsmæssig.



Rideskoler, hestestutterier, dyrepensioner m.v.

Dyrehold og de aktiviteter der er knyttet hertil, hører naturligt til i det åbne land. Det gælder uanset om det er til fritidsformål eller erhverv.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Byggeri og anvendelses ændringer der kræver tilladelse og godkendelse efter husdyrbrugloven

Tiltag der ikke kræver landzonetilladelse men som skal anmeldes:

- Bebyggelse der er driftsmæssig nødvendig for hestestutterier.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

-
- Etablering af rideskole og hestepension indenfor eksisterende bebyggelse.
 - Etablering af ridebane i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse⁵.
 - Etablering af hundekennel eller hunde/katte pension indenfor eksisterende bebyggelse, hvis der ikke er miljømæssige forhold⁶, der taler imod.

Der meddeles normalt **ikke** landzonetilladelse til:

-
- Opførelse af ny bebyggelse til rideskoler og dyrpensioner.
 - Ridehaller til rideskoler og hestepensioner, medmindre der er tale om større ejendomme med stor eksisterende bygningsmasse.
 - Ridehaller til privat brug.
 - Ridehaller i områder med særlige landskabelige værdier.
 - Ridebaner uden tilknytning til eksisterende bebyggelse.

⁵ Mindre end 20 meter fra de eksisterende bygninger se også illustrationer på side 12

⁶ Herunder støjhensyn.



Butikker

Med henblik på at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne giver planloven mulighed for at opføre og indrette mindre butikker i landzone.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Stalddørssalg/gårdbutik, med salg af ejendommens produkter. Eksempelvis salg af æg, kød, frugt og grønt.
- Etablering af et mindre, ikke skæmmende oplag/udstilling⁷ i forbindelse med en butik, etableret i tiloversbleven landbrugsbygning.

Tiltag der ikke kræver landzonetilladelse men som skal anmeldes:

- Etablering af mindre butikker op til 250 m², når de indrettes i tiloversbleven landbrugsbygning. Det er en forudsætning, at bygningen er ældre end 5 år og af en sådan kvalitet, at ændringen kan ske uden væsentlige om- og tilbygninger.
- Etablering af mindre butikker op til 250 m², når de indrettes i en tiloversbleven bygning. Det er en forudsætning, at bygningen er ældre end 5 år, er af en sådan kvalitet, at ændringen kan ske uden væsentlige om- og tilbygninger og at bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings – og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

-
- Etablering af mindre butikker inden for kystnærhedszonen, når de indrettes i en tiloversbleven bygning. Det er en forudsætning, at bygningen er ældre end 5 år, er af en sådan kvalitet, at ændringen kan ske uden væsentlige om- og tilbygninger, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer taler imod placering.
 - Salg af et meget begrænset varesortiment i tilknytning til helårsboliger, når salg og lager kan indrettes i en eksisterende bygning, med begrænsede åbningstider. Der kan ikke forventes tilladelse til senere udvidelser på ejendommen.
 - Opførelse og etablering af mindre butikker i landsbyer, som skal forsyne kunder primært i landsbyen og nærmeste oplands beboere.

Der meddeles normalt **ikke** landzonetilladelse til:

-
- Nyopførelse af butikker.
 - Etablering af større butikker over 250 m².
 - Udendørs udstilling/oplag i et sådant omfang, at udstillingen/oplaget får selvstændig karakter.

⁷ Et oplag er typisk "ikke skæmmende", hvis det ikke kan ses fra tilstødende ejendomme eller fra offentlig vej. Oplagets omfang skal være "mindre", også i forhold til omfanget af de bygninger, der rummer virksomheden.



Andre erhverv

Landzonen er som udgangspunkt forbeholdt landbrugs-, fiskeri- og skovbrugserhvervet. Nyt byggeri til erhverv som f.eks. industri, håndværk, kontor, liberale erhverv, hotel, kroer, restaurationer m.v., bør som hovedregel placeres i byzone, hvor tilgængelighed, bosætning og service er størst. Det er dog muligt at etablere forskellige former for erhverv i landzone afhængigt af omstændighederne på den enkelte ejendom.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Udvidelse/tilbygning af virksomhed etableret i tiloversbleven landbrugsbygning. Det samlede bruttoetageareal må efter udvidelsen ikke overstige 500 m².
- Udvidelse/tilbygning af en virksomhed etableret i tiloversbleven bygning. Det samlede bruttoetageareal må efter udvidelsen ikke overstige 500 m². Gælder ikke inden for kystnærhedszonen uden for udviklingsområder og heller ikke inden for klitfrednings- eller strandbeskyttelseslinjen.
- Etablering af et mindre, ikke skæmmende oplag⁸ i forbindelse med en virksomhed, etableret i tiloversbleven landbrugsbygning.

Tiltag der ikke kræver landzonetilladelse men som skal anmeldes:

- Indretning af mindre håndværks- og industrivirksomheder, lager, kontorformål og liberale erhverv⁹ i en tiloversbleven landbrugsbygning. Det er en forudsætning, at bygningen er ældre end 5 år og af en sådan kvalitet, at ændringen kan ske uden væsentlige om- og tilbygninger.
- Indretning af mindre håndværks- og industrivirksomheder, lager, kontorformål og liberale erhverv⁹ i en tiloversbleven bygning. Det er en forudsætning, at bygningen er ældre end 5 år, er af en sådan kvalitet, at ændringen kan ske uden væsentlige om- og tilbygninger og at bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings – og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

-
- Etablering af mindre erhvervsvirksomheder med tilknytningen til landbrugserhvervet, som maskinstationer og foderstofvirksomheder.

⁸ Et oplag er typisk "ikke skæmmende", hvis det ikke kan ses fra tilstødende ejendomme eller fra offentlig vej. Oplagets omfang skal være "mindre", også i forhold til omfanget af de bygninger, der rummer virksomheden.

⁹ Eksempelvis tømrer- og murervirksomhed, VVS-virksomhed, tegnestuer, revisorfirmaer, advokatfirmaer, ejendomsmæglerfirmaer, frisørsaloner, klinikker, naturskoler, naturvejledningscentre, klubber og foreninger f.eks. lokalhistoriske foreninger, spejdere, klublokaler til hundesportsforeninger, motorcykelklubber o. lign.



- Mindre udvidelser af eksisterende virksomheder (normalt op til 500 m²), med mindre særlige forhold taler imod.
- Ændring fra et erhverv til et andet i eksisterende bygninger. Det er en forudsætning, at ændringen ikke medfører væsentlige miljømæssige eller trafikale gener, eller kræver væsentlige om- eller tilbygninger.
- Etablering af mindre serverings- eller spisesteder i tilknytning til eksisterende erhverv. Eksempelvis spisested i tilknytning til virksomhed med lokal fødevarerproduktion. Det er en forudsætning, at serveringen er klart underordnet erhvervet.
- Etablering af mindre serverings- eller spisesteder i landsbyer, som er afgrænset i kommuneplanen. Medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer taler imod placering.
- Etablering af institutioner, f.eks. børnehaver, friskoler og pædagogiske dagtilbud, i eksisterende bygninger, der skønnes egnede til formålet, herunder også overflødiggjorte landbrugsbygninger. Medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer taler imod placering.
- Etablering af et mindre, ikke skæmmende oplag¹⁰ i forbindelse med en virksomhed.

Der meddeles normalt **ikke** landzonetilladelse til:

-
- Opførelse af ny bebyggelse til erhverv som f.eks. industri, håndværk, kontor, liberale erhverv, hotel, kroer, restauranter.
 - Etablering af nye erhvervsvirksomheder som kroer, restauranter, vognmandsvirksomheder, entreprenørvirksomhed og nedknusningsanlæg.
 - Opførelse af bygninger til bilsalg, autoværksted, autoophug, og virksomheder med produkthandel m.v.
 - Indretning af bilsalg, autoværksted, autoophug, og virksomheder med produkthandel m.v. i tiloversbleven landbrugsbygning eller tiloversbleven bygning.
 - Opførelse af publikumsorienterede virksomheder som dyreparker, zoologiske haver m.v.
 - Udendørs oplag i et sådant omfang, at oplaget får selvstændig karakter.

¹⁰ Et oplag er typisk "ikke skæmmende", hvis det ikke kan ses fra tilstødende ejendomme eller fra offentlig vej. Oplagets omfang skal være "mindre", også i forhold til omfanget af de bygninger, der rummer virksomheden.



Tekniske anlæg

Generelt bør det åbne land friholdes for anlæg af teknisk karakter. Etablering af tekniske anlæg er dog ofte en nødvendighed. Her tilstræbes det at det ansøgte ikke strider mod de natur-, miljø-, planmæssige-, kulturhistoriske og landskabelige hensyn.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Byggeri, der i bygningsreglement er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik-, forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse.
- Panelantener til mobilkommunikation med tilhørende radiomoduler og transmissionslinks i neutrale farver, som opsættes på eksisterende master, der anvendes til offentlig mobilkommunikation, siloer eller høje skorstene, når bebyggelsens højde ikke dermed forøges.
- Jordarbejder, der er nødvendige for etablering af vej- og baneanlæg samt stiforløb.
- Nedsivningsanlæg o. lign., når der er tale om anlæg til nedsivning af tagvand fra bygninger, der er nødvendige for driften af en landbrugsejendom eller bedrift.
- Etablering af mindre affaldsopsamlingsløsninger som ikke er i konflikt med naturinteresser og som ikke har karakter af genbrugsstation.
- Teknikskabe og mindre tekniske løsninger til brug for infrastrukturanlæg.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

-
- Opsætning af master til mobiltelefoni og data på eksisterende bygninger fx lader, siloer og skorstene. Såfremt behovet kan dokumenteres og Langeland kommunes retningslinjer for opstilling af antenner og master¹¹ overholdes.
 - Opsætning af nye master til mobiltelefoni og data, såfremt behovet kan dokumenteres og Langeland kommunes retningslinjer for opstilling af antenner og master¹¹ overholdes. I områder, der i kommuneplanlægningen er udpeget som bevaringsværdige landskaber og i kystnærhedszonen, kan der kun opstilles nye master, hvis det har helt underordnet betydning.
 - Opstilling af hustandvindmøller med en totalhøjde på op til 25 meter og i umiddelbar tilknytning til den øvrige bebyggelse på ejendommen¹².
 - Mindre solenergianlæg på jord til privat brug i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse.
 - Støjtvolde/jordvolde, der etableres i forbindelse med større vej- og jernbaneanlæg.
 - Etablering af spildevandsanlæg f.eks. regnvandsbassiner, rodzoneanlæg, pumpestationer m.v.

¹¹ Der henvises til Mastepanen.

¹² Mindre end 20 meter fra de eksisterende bygninger.



Der meddeles normalt **ikke** landzonetilladelse til:

- Opsætning af private master og antenner.
- Opstilling af større vindmøller¹³
- Opstilling af hustandvindmøller i områder med særlige landskabsudpegninger.
- Opførelse af større solenergianlæg¹⁴
- Etablering af private jordvolde, støjvolde og lignende.

¹³ Kræver normalt både udarbejdelse af lokalplan og VVM.

¹⁴ Kræver normalt både udarbejdelse af lokalplan og VVM.



Søer

Generelt vil etablering af søer være til gavn for natur og landskab. Langeland Kommune er derfor positiv over for etableringen af nye søer i det åbne land, der kan bidrage til at øge den landskabelige og naturmæssige værdi i et område. Du skal være opmærksom på, at etablering af søer ofte kræver tilladelse efter naturbeskyttelsesloven og vandløbsloven.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Søer, der etableres ved afbrydelse af pumpning i et inddæmmet område¹⁵.

Tiltag der ikke kræver landzonetilladelse men som skal anmeldes:

- Etablering af søer der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af en landbrugsejendom eller landbrugsbedrift, eksempelvis til andeopdræt.¹⁵

Der meddeles normalt landzonetilladelse:

-
- Etablering af mindre søer og vandhuller som ikke er i strid med planlægningen for området, herunder særligt beskyttelsen af natur- og kulturhistoriske, landskabelige og geologiske interesser.
 - Etablering og udvidelse af søer på dyrkede landbrugsarealer som ikke er i strid med planlægningen for området, herunder særligt beskyttelsen af natur- og kulturhistoriske, landskabelige og geologiske interesser.
 - Etablering af "put and take" fiskeri i søer gravet til formålet, dog ikke i søer etableret i områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til:

-
- Etablering af søer og vandhuller i områder med værdifulde biotoper, beskyttede naturtyper og internationale naturbeskyttelsesområder eller hvis der er særlige arkæologiske interesser i området.
 - Etablering af søer og vandhuller, der vil medføre en negativ påvirkning af de hydrologiske forhold på naboejendomme.
 - Etablering af put and take- fiskeri i søer med et eksisterende dyre- og planteliv.

¹⁵ Kan kræve tilladelse efter naturbeskyttelsesloven og vandløbsloven.



Fritidsformål

Langeland har et stort potentiale for fritids- og friluftsliv. Det er blandt andet kommunens mål at udbygge og sikre et bredt udbud af attraktive fritids- og friluftsmuligheder, som kan bidrage til sundhed, livskvalitet og oplevelser i det åbne land.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Kortvarige¹⁶ arrangementer herunder koncerter, markeder, spejderlejre og lignende. Under forudsætning af, at der ikke er tale om periodisk tilbagevendende begivenhed. Du skal være opmærksom på, at arrangementer ofte kræver tilladelse efter anden lovgivning.
- Etablering af bade- og bådebroer kræver tilladelse efter bekendtgørelsen om bade- og bådebroer.

Tiltag der ikke kræver landzonetilladelse men som skal anmeldes:

- Indretning af forenings- og fritidsformål¹⁷ i en tiloversbleven landbrugsbygning. Det er en forudsætning, at bygningen er ældre end 5 år og af en sådan kvalitet, at ændringen kan ske uden væsentlige om- og tilbygninger.
- Indretning af forenings- og fritidsformål¹⁷ i en tiloversbleven bygning. Det er en forudsætning, at bygningen er ældre end 5 år, er af en sådan kvalitet, at ændringen kan ske uden væsentlige om- og tilbygninger og at bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings – og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

-
- Etablering af mindre idrætsanlæg og andre fælles opholdsarealer i landsbyer.
 - Opførelse eller udvidelse af klubhuse ved eksisterende idrætsanlæg eller andre fælles opholdsarealer i landsbyer.
 - Opførelse af byggerier som opføres med henblik på at skabe og fastholde vækst og udvikling i landsbyer, f.eks. klubhuse, legepladser og bålhytter.
 - Opførelse eller udvidelse af mindre anlæg og småbygninger¹⁸ i forbindelse med landzonehavne.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

-
- Udendørs udstilling i et sådant omfang, at udstillingen har selvstændig karakter.
 - Etablering af større idrætsanlæg som golfbaner, skydebaner og motorcrossbaner¹⁹.

¹⁶ Varighed af mindre end 6 uger.

¹⁷ Eksempelvis klublokaler til spejdere, hundesportsforeninger, motorcykelklubber o. lign.

¹⁸ Eksempelvis legepladser, baderamper, bålhytter, madpakkehytter og bålpladser.

¹⁹ Kræver normalt både udarbejdelse af lokalplan og VVM.



- Klubhuse, spejderhytter og lignende.
- Opførelse af jagt- og fiskerihytter.



Sagsbehandling

Landzonesagsbehandling kan opdeles i følgende faser:

- Ansøgning
- Nabohøring
- Afgørelse
- Offentliggørelse og klagefrist
- Tinglysning

Ansøgning

Hvis du vil ansøge om landzonetilladelse kan du enten vælge at indsende en ansøgning om landzonetilladelse via mail til Teknik.Miljoe@langelandkommune.dk. Hvis dit projekt også kræver en byggetilladelse, kan du med fordel vælge at sende din ansøgning via det elektroniske selvbetjeningsystem "Byg og Miljø" på www.bygogmiljoe.dk hvor du kan vedhæfte din ansøgning om landzonetilladelse i ansøgningen om byggetilladelse.

Ansøgningskemaet til ansøgning om landzonetilladelse kan du finde på Langeland Kommunes hjemmeside.

Din ansøgning skal som minimum indeholde nedenstående:

- En fyldestgørende beskrivelse af dit projekt
- En målsat situationsplan, der angiver hvor byggeriet placeres på matriklen, samt hvilke arealer der ændrer anvendelse. Der skal på situationsplanen noteres afstand fra eksisterende bebyggelse til det nye, samt de ydre dimensioner
- En beskrivelse af de facade- og tag-materialer som udnyttes
- Facadetegninger af bygning.

Det præciseres at ovenstående alene er vejledende og at der ud fra hver enkelt ansøgning træffes individuel vurdering af krav til dokumentation, hvormed du kan blive pålagt at indsende yderligere oplysninger.

Nabohøring

Når kommunen har modtaget alt materiale, myndighedsbehandles ansøgningen og det vurderes om din sag skal i naboorientering eller partshøring, eller om en afgørelse kan træffes omgående.

En naboorientering eller partshøring varer 14 dage. I tilfælde af helligdage vil kommunen forlænge høringsperioden. Naboorientering sker iht. planlovens § 35 stk. 4, mens partshøring sker iht. forvaltningsloven § 19 stk. 1.

Afgørelse

Inden der træffes afgørelse, om der kan meddeles landzonetilladelse, foretages en konkret vurdering og afvejning i forhold til en række forskellige hensyn. Det kan være:

- Planlægningsmæssige hensyn, herunder kommune- og lokalplanlægningen



- Hensyn til jordbrugserhvervene
- Hensyn til vækst og udvikling i hele landet
- Landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige og rekreative hensyn
- Miljømæssige hensyn
- Kulturhistoriske hensyn
- Hensyn til sikring af lavbundsarealer
- Hensyn til at undgå oversvømmelser
- Hensyn til udnyttelse af råstofressourcerne
- Hensyn til forsvarsinteresser samt hensyn til lufttrafik
- Placering af virksomheder med særlige beliggenhedskrav
- Energihensyn
- Hensynet til at undgå præcedensvirkning
- Individuelle sociale og menneskelige hensyn
- Nabohensyn

Det er administrationen som myndighedsbehandler landzoneansøgninger, undtaget af tilfælde hvor administrationen har modtaget mange indsigelser imod projektet eller tiltænker at meddele et afslag. I disse tilfælde forelægges ansøgningen Trafik-, Teknik- og Miljøudvalget, som godkender eller omstøder afgørelsen om et afslag, hvorefter administrationen meddeler ansøger den endelige afgørelse.

Offentliggørelse og klagefrist

Såfremt du får landzonetilladelse, skal afgørelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside. Herefter er der en klagefrist på fire uger, hvor afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet. Hvis afgørelsen påklages, vil det som udgangspunkt have opsættende virkning. Det betyder, at tilladelsen ikke må udnyttes før Planklagenævnet har truffet afgørelse. Derfor får du først besked om en eventuel byggetilladelse, når klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet, og kun hvis tilladelsen ikke er blevet påklaget.

En landzonetilladelse må ikke benyttes før klagefristens udløb. Tilladelsen forældes automatisk efter 5 år, hvorefter der skal ansøges på ny.

Tinglysning

Hvis landzonetilladelsen indeholder vilkår som har varig interesse, skal disse tinglyses på din ejendom. Kommunen sørger for tinglysningen, men du bliver opkrævet for omkostningerne i forbindelse med tinglysningen. Formålet med en tinglysning er bl.a. at sikre, at fremtidige ejere bliver bekendt med de vilkår, der påhviler ejendommen.

Du kan gøre dig bekendt med tinglysningsafgiften på www.tinglysning.dk



Anmeldelse

Opførelse af erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri kræver anmeldelse til kommunen. Det er vigtigt at anmeldelsen sendes til kommunen inden byggeriet opføres, da kommunen skal påse, om betingelserne efter § 36, stk. 1, nr. 3 er opfyldt. Anvendelsesændring af en tiloversbleven landbrugsbygning eller tiloversbleven bygning kræver ligeledes anmeldelse til kommunen. Det er vigtigt at anmeldelsen sendes til kommunen inden anvendelsesændringen foretages, da kommunen skal påse, om betingelserne § 37 er opfyldt.

Du kan finde Anmeldesskemaet på vores hjemmeside. Anmeldelsen skal sendes til:
Teknik.Miljoe@langelandkommune.dk



Ordforklaring

Afgrænset Landsby Sammenhængende bebyggelse der er afgrænset i kommuneplanen.

Bed & Breakfast Privat overnatning med mulighed for servering af et måltid, i hovedreglen morgenmad.

Bolig En selvstændig bolig = husstand se *husstand*.

Det åbne land Arealer der ikke er byzone, byområde, sommerhusområde eller afgrænsede landsbyer.

Driftsbygning Bygning på en landbrugs- eller skovbrugsejendom, der anvendes i driften på den pågældende landbrug/skovbrugsejendom, f.eks. stald, lade, maskinhus, værksted. En vejledende vurdering af, om en given bygning er nødvendig for driften af den pågældende landbrugs- eller skovejendom kan foretages af Landbrugsstyrelsen eller Naturstyrelsen. Driftsbygninger kræver kun behandling efter planlovens landzonebestemmelser, hvis de bruges af flere end den pågældende ejendom (såkaldt *fællesanlæg*) eller hvis de placeres uden tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger (såkaldte *fritliggende bebyggelser*).

Enfamiliehus Beboelse til en familie på en ejendom, hvor der ikke er landbrugspligt. På en landbrugsejendom kaldes et enfamiliehus normalt for stuehus.

Entreprenørvirksomhed Virksomhed, hvor der er behov for parkering, oplag og opbevaring af maskiner til f.eks. bygge- og anlægsvirksomhed.

Erhvervsbyggeri Bebyggelse og anlæg indrettet til erhvervsformål.

Ferielejlighed Selvstændig lejlighed der udlejes i kortere perioder til ferieformål. Indretning af ferielejligheder i driftsbygninger kræver landzonetilladelse. Tilladelse til udlejning gives af Erhvervsstyrelsen.

“Fritliggende bebyggelse” Gennem planlovens landzonebestemmelser skal kommunen tage stilling til placering og udformning af fritliggende bygningsanlæg på en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Ved fritliggende forstås, at bygningsanlægget placeres uden tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer. Ved en afstand på 20 m fra eksisterende bebyggelse betragtes stuehuset som fritliggende. Med hensyn til driftsbygninger er der ingen fast afstand. Der skal anlægges en konkret vurdering, under hensyn til den hidtidige bebyggelses omfang og karakter



og det skal sikres, at ejendommens bebyggelses- og færdselsarealer bagefter fremtræder som en hensigtsmæssig helhed.

Fællesanlæg Anlæg på en landbrugsejendom, der betjener andre ejendomme end den, hvorpå anlægget fysisk er placeret. F.eks. staldbygning, gyllebeholder, maskinhus, gulerodsvaskeri, der betjener mere end den pågældende ejendom.

Gårdbutik Udvidet *Stalddørssalg* med et omfang, der kræver landzonetilladelse. I en gårdbutik kan der sælges egne eller lokale produkter, samt i meget begrænset omfang øvrige produkter. Et eksempel kunne være en gårdbutik, der ønsker at sælge uld fra egne får: Ulden sendes til spinning, farves og sælges som garn. I gårdbutikken er der også strikkepinde, som er indkøbt og videresælges.

Helårsbolig Beboelse, der anvendes hele året, og hvor beboerne er tilmeldt folkeregisteret på adressen.

Huludfyldning Et areal i en afgrænset landsby, hvor der naturligt kan indpasses en byggegrund, uden at landsbyens fortællerværdi bliver forringet.

Husstand En husstand er en eller flere personer, der har fælles adresse og husholdning, f.eks. en familie eller et bofællesskab, hvor den enkelte bo-enhed ikke kan gøres til genstand for selvstændig udlejning.

Husstandsmølle Vindmølle, der betjener den pågældende ejendom med energi og som slet ikke, eller kun i begrænset omfang, producerer energi til videresalg. Husstandsmøllen er op til 25 m i totalhøjde.

Håndværksvirksomhed Fremstilling og reparation i ikke industriel skala samt værksted for murer, tømrer, snedker mm., der principielt arbejder ude hos kunderne og ikke har behov for større arealer til maskiner, oplag mv.

I tilknytning Ved nybyggeri skal det vurderes, om det ansøgte ligger i tilknytning til det eksisterende eller hidtidige bygningsareal på ejendommen. En afstand på op til ca. 20 m betragtes normalt som værende i tilknytning. Ved store produktionsanlæg kan genopførelse af stuehus dog i nogle tilfælde ske i en afstand af op til 50 m. Tilknytningsbegrebet er dog også afhængig af de fysiske forhold. Fx vil et læhegn eller en vej vurderes at være en barriere. Nybyggeri på "den anden side" af barrieren vil blive betragtet som værende uden tilknytning til den eksisterende eller hidtidige bygningsmasse, uanset afstanden.



Kulturmiljø Et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk i den samfundsmæssige udvikling. Kulturmiljøerne er udpeget i kommuneplanen.

Kystnærhedszonen: Kystnærhedszonen er i udgangspunktet en 3 km bred planlægningszone, hvor planloven fastsætter en række krav til den kommunale planlægning.

Landbrugsanlæg er f.eks. gyllebeholdere eller lagertanke. Nødvendige landbrugsanlæg kræver kun behandling efter planlovens landzonebestemmelser, hvis de bruges af flere end den pågældende ejendom (såkaldt *fællesanlæg*) eller hvis de placeres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer (såkaldte *fritliggende bebyggelser*).

En vejledende vurdering af, om et givent anlæg er nødvendig for driften af den pågældende landbrugs- eller skovejendom kan foretages af Erhvervsstyrelsen eller Naturstyrelsen.

Landbrugsbedrift Flere landbrugsejendomme der drives sammen, kaldes en landbrugsbedrift.

Landbrugsejendom Kriteriet er, om ejendommen er noteret i matriklen (jvf. tingbog) som landbrug, hvorefter den er omfattet af landbrugslovens bestemmelser, bl.a. om landbrugs- og bopælspligt osv. På en landbrugsejendom skal der være et stuehus, og der kan bruges/opføres de driftsbygninger, som er nødvendige for at drive den pågældende ejendom landbrugsmæssigt. En ejendom kan bestå af et eller flere matrikelnumre, der er samnoteret. Det er den samnoterede ejendom, der er driftsenheden. Hvis man ejer mere end en landbrugsejendom, er det hver enkelt af disse ejendomme, der udgør en driftsenhed i forhold til landbrugsloven. En bedrift kan omfatte flere selvstændige ejendomme, men det er hver enkelt af disse ejendomme, der skal vurderes som en driftsenhed. På en bedrift med 2 selvstændige landbrug, der ejes af den samme person, vil f.eks. en kornsilo, der opbevarer mere korn, end der kan høstes på den pågældende ejendom, være et fællesanlæg. Tilsvarende vil en gyllebeholder, der opsamler gylle fra andre end pågældende ejendom, være et fællesanlæg. En vejledende vurdering af de landbrugsmæssige forhold, herunder f.eks. hvad der er nødvendigt for driften af den pågældende ejendom, kan foretages af Erhvervsstyrelsen eller Naturstyrelsen.

Landsby Der er ingen fast definition af en landsby, hvad angår antallet af ejendomme eller boliger. I dette administrationsgrundlag defineres en landsby som en sammenhængende bebyggelse, der er omfattet af kommuneplanens landsbyafgrænsning eller landzonelokalplan. Landsbyer, der ikke er afgrænset eller lokalplanlagt, er her defineret som det åbne land.

Landsbyafgrænsning Snæver afgrænsning omkring en landsby eller anden sammenhængende bebyggelse, der er fastlagt i en kommuneplan.



Landzonelokalplan Lokalplan for arealer i landzone, der fortsat forbliver i landzone.

Liberal erhverv Advokat, revisor, rådgivningsvirksomhed, frisør, klinik m.m.

Maskinstation En variant af *entreprenørvirksomhed*, hvor kundekredsen typisk vil være inden for jordbrug eller skovbrug, og hvor maskinparken ofte kan være omfattende og pladskrævende inde og ude.

Medarbejderbolig Selvstændig bolig på en landbrugsejendom ud over ejendommens stuehus. Den er opført til brug for medhjælp i ejendommens daglige drift. Behov for en ny medhjælperbolig skal begrundes i hensyn til den konkrete drift af ejendommen, hvor det er forudsat, at ejeren i forvejen deltager i fuldt omfang.

Miljøkonflikter Kan vedrøre problemer med en given anvendelse i forhold til aktiviteter på samme ejendom, på naboejendomme, eller i forhold til naturgrundlaget, f.eks. grundvandet og beskyttet natur. F.eks. ved placering af ny beboelse tæt ved et stort dyrehold eller en vandboring.

Oplag Opbevaring af varer indendørs eller udendørs, f.eks. kornlager, møbelopbevaring, fjernlager for anden virksomhed. Oplag anvendes også om samling af biler.

Ruin En bygning som har været forladt i længere tid og er så forfalden, at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning.

Skovbrugsejendom Kriteriet er, at ejendommen er noteret i matriklen (jvf. tingbog) som en skovejendom, hvorefter den er omfattet af skovlovens bestemmelser, f.eks. fredskovspligt. En ejendom kan bestå af et eller flere matrikelnumre, der er samnoteret. Det er den samnoterede ejendom, der er driftsenheden. På en skovejendom der kan bruges, opføres de driftsbygninger, som er nødvendige for at drive den pågældende ejendom forsvarligt. En vejledende vurdering af, de driftsmæssige forhold, herunder f.eks. hvad der er nødvendigt for driften af den pågældende ejendom, kan foretages af Naturstyrelsen.

Sommerhus Bygning, der anvendes til beboelse overvejende i sommerhalvåret. Der skelnes i planloven mellem sommerhuse i udlagte sommerhusområder og sommerhuse i landzone, som normalt administreres af kommunen efter planlovens landzonebestemmelser.

Stalddørssalg Direkte salg på landbrugsejendom af egne produkter i mindre omfang. Kræver ikke landzonetilladelse. Udvidet stalddørssalg, se *gårdbutik*.



Stuehus Påkrævet beboelse på *landbrugsejendom* (bopælspligt). Stuehuset skal min. være 120 m² i følge landbrugsloven.

“Særlige forhold” Landskabelige, natur-, kultur- og samfundsmæssige forhold eller hensyn.

Tekniske anlæg Anlæg med eller uden bygninger, der bruges til offentlig eller privat forsyning, kommunikation, o. lign. f.eks. renseanlæg, transformator, antennemaster. (Vejanlæg er omfattet af særlige regler og indgår normalt ikke som et teknisk anlæg).

Tiloversbleven landbrugsbygning/Overflødiggjort landbrugsbygning En driftsbygning som ikke længere anvendes til sit oprindelige formål og ikke længere er nødvendig for landbrugsejendommens drift. Der er i planlovens §§ 37-38 “*anmeldeordningen*” særlige regler om ændret anvendelse af overflødiggjorte driftsbygninger. Anmeldeordningen administreres af kommunerne. Det har i den forbindelse ikke afgørende betydning, om ejendommen aktuelt er noteret som landbrug, men det kan have betydning, om den pågældende bygning tidligere har været tilladt brugt til andre formål. Ordningen omfatter ikke en ændret anvendelse til hotel- og restaurationsvirksomhed. Der kan være hensyn til anden lovgivning, som kan medføre, at anvendelsen ikke kan ændres på baggrund af en anmeldelse, f.eks. ved fare for forurening eller hvis det anmeldte giver større trafikal belastning på vejnettet. Hvis der skal ske væsentlig om- og tilbygning for at etablere erhverv i bygningen, eller der etableres stort *oplag* i forbindelse med anvendelsen, kræver det landzonetilladelse.

Tiloversbleven bygning/Overflødiggjort bygning Andre bygninger end landbrugsbygninger (mejerier, skoler mm.) som ikke længere anvendes til sit oprindelige formål kan jf. planlovens §§ 37-38 tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig samt lager og kontorformål m.v. efter anmeldelse. Bygningerne må ikke være opført inden for de sidste fem år. Bygningerne må ikke være beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder. Ordningen omfatter ikke en ændret anvendelse til hotel- og restaurationsvirksomhed. Der kan være hensyn til anden lovgivning, som kan medføre, at anvendelsen ikke kan ændres på baggrund af en anmeldelse, f.eks. ved fare for forurening eller hvis det anmeldte giver større trafikal belastning på vejnettet. Hvis der skal ske væsentlig om- og tilbygning for at etablere erhverv i bygningen, eller der etableres stort *oplag* i forbindelse med anvendelsen, kræver det landzonetilladelse. Der må ikke være kommet indsigelse fra kommunen i løbet af de to uger efter anmeldelsen.



“Uden tilknytning” Nybyggeri længere væk end ca. 20 m fra ejendommens eksisterende bygningsarealer. Nye beboelsesbygninger nødvendige for landbruget kan dog etableres op til 50 m væk fra eksisterende bebyggelse ud fra kommunens konkrete vurdering, således at afstanden har en passende proportionalitet med bebyggelsernes størrelse.

Udstilling Udendørs udstilling af varer med henblik på salg. Enten i tilknytning til en virksomhed eller på en selvstændig ejendom, f.eks. biler.