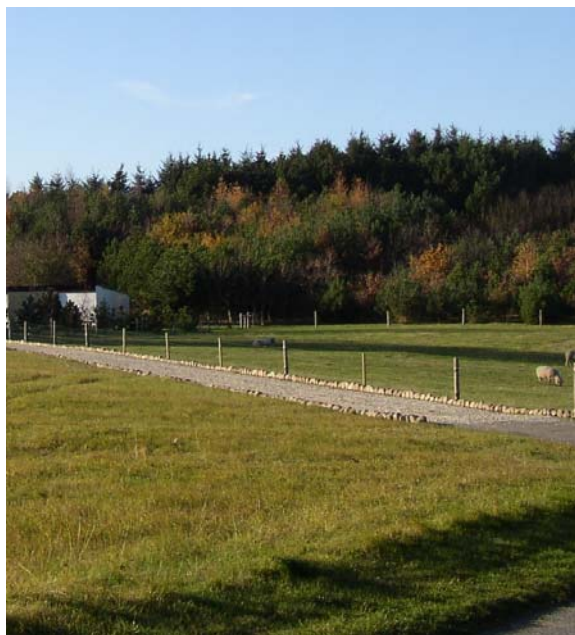


Grundlag for administration af planlovens Landzonebestemmelser



Administrationsgrundlag for planlovens landzonebestemmelser

Indledning

Dette administrationsgrundlag er de retningslinier Kommunalbestyrelsen ønsker, at ansøgninger om byggeri m.v. i landzonen bliver behandlet efter.

Formålet med dette er at fastlægge i hvilke tilfælde administrationen i Plan, Byg og Miljø har bemyndigelse til at træffe afgørelser med hjemmel i planlovens §§ 34-38.

Ved godkendelsen af dette administrationsgrundlag bemyndiger Kommunalbestyrelsen Plan, Byg og Miljø til at træffe afgørelser inden for de retningslinier, der fremgår af grundlaget.

I følgende tilfælde vil en sag dog blive forelagt Miljøudvalget til afgørelse:

- Sager, der ikke er omfattet af administrationsgrundlaget. Undtaget er dog ansøgninger, der er i klar og åbenlys strid med planloven. Disse afslås administrativt med det samme.
- Sager, der indeholder principielle og/eller særlige forhold.
- Sager, hvor der i forbindelse med naboorientering indkommer væsentlige, saglige bemærkninger imod det ansøgte.

Alle administrative afgørelser vil blive forelagt det politiske udvalg til efterretning.

Klager over afgørelser bliver administrativt videresendt til Naturklagenævnet. Det politiske udvalg vil blive orienteret om eventuelle klagesager.

Ved en ansøgning har Kommunalbestyrelsen mulighed for enten at meddele tilladelse til det ansøgte, meddele tilladelse på vilkår eller give afslag.

En landzonetilladelse kan tillige meddeles som tidsbegrænset eller som en personlig tilladelse i tilfælde, hvor tilladelsen er særligt begrundet i ansøgerens forhold.

Administrationsgrundlaget vil blive taget op til revision efter behov.

Indhold i administrationsgrundlaget

Administrationsgrundlaget er opdelt i 12 emner. Indenfor disse er der fastsat retningslinier for hvornår der normalt meddeles tilladelse og for hvornår der normalt meddeles afslag.

Det er dog vigtigt at bemærke, at der ved behandlingen af den enkelte sag kan være forhold til anden planlægning, anden lovgivning, landskabelige hensyn eller andre hensyn der gør, at sagen kan få et andet udfald eller at der stilles særlige vilkår for en tilladelse.

Der er tilknyttet følgende bilag:

Bilag 1 er en forklaring af en række ord og begreber.

Bilag 2 er uddrag af Lov om planlægning kap. 7 (§§ 34-38) – Zoneinddelingen og Landzoneadministrationen - samt uddrag af byggeloven.

Bilag 3 er en nærmere beskrivelse om at bygge i landzone, herunder om bebyggelsens udseende og indpasning i landskabet, og om hvad man bør tilstræbe eller undgå, når man bygger i landzone, særligt mht. placering, proportioner, materiale- og farvevalg.

Særligt omkring landzoneadministration

I landzone kræves der med visse undtagelser tilladelse til udstykning, ny bebyggelse og ændret anvendelse af arealer og bygninger.

Det er Kommunalbestyrelsen, der er landzonemyndighed.

Kommunalbestyrelsen skal ved udøvelsen af sin myndighed virke for gennemførelsen af kommuneplanen, herunder landzonelokalplanerne m.v.

Planlovens overordnede formål, er beskrevet i lovens §1:

”§1: Loven skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskers livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Stk. 2, Loven tilsigter særligt,

- 1. at der ud fra en planlægningsmæssig og samfundsmæssig helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner.*
- 2. at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,*
- 3. at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og*
- 4. at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet”*

Kommunalbestyrelsen kan først meddele tilladelse 2 uger efter, at man skriftligt har orienteret naboerne til den omhandlede ejendom. Undtaget er ansøgninger som vurderes at være af underordnet betydning for naboerne. Bestemmelsen skal sikre, at naboerne får mulighed for at kommentere de ansøgninger, der kan have betydning for dem, inden der træffes afgørelse i sagen.

Udover denne naboorientering gælder forvaltningslovens regler om partshøring.

Hvis et forhold er reguleret efter anden lovgivning (fx vejlov, landbrugslov, naturbeskyttelseslov) som varetager hensyn, der også varetages af landzonebestemmelserne, skal særmyndighedens vurdering indgå ved afgørelsen af landzonesagen.

Det skal i øvrigt bemærkes, at ansøger selv har ansvaret for, at bestemmelserne i anden lovgivning er overholdt, og selv må sørge for, at indhente andre nødvendige tilladelser.

Uanset om en ændring af anvendelsen af overflødige driftsbygninger kun er anmeldelsespligtig efter planloven, er det ofte nødvendigt med en myndighedsbehandling efter byggeloven eller efter vejloven. Et ønsket byggeri/anlæg eller en ønsket udstykning kan blive så omfattende, at der i stedet for landzonetilladelse skal udarbejdes lokalplan.

Sagsbehandling

Tidsforbruget i den enkelte landzonesag vil variere, afhængig af sagens omfang og af ansøgningsmaterialets kvalitet samt i forhold til, om sagen kan afgøres administrativt eller skal forelægges Miljøudvalget.

Ansøgninger kan opdeles i tre kategorier:

1. Ansøgninger, der er i klar og åbenlys strid med planlovens formål og landzonebestemmelser meddeles administrativt afslag.
2. Ansøgninger, der er indenfor rammerne i dette administrationsgrundlag afgøres administrativt.
3. Ansøgninger der falder uden for rammerne, afgøres af Miljøudvalget. Der må derfor forventes en forlængelse af sagsbehandlingstiden.

Sagsbehandling af en almindelig landzoneansøgning:

- modtagelse af ansøgning
- foreløbig behandling af ansøgningen
- eventuel naboorientering i 14 dage
- eventuel afgørelse fra eller høring af særmyndighed
- færdigbehandling af ansøgning
- annoncefrist på 10 dage
- klagefrist 1 måned

Det ses at procedurerne uden egentlig sagsbehandling varer næsten 2 måneder.

De gældende landzonebestemmelser

Landzonebestemmelserne findes i Lov om planlægning.

§ 34 fastlægger at hele landet opdeles i byzone, sommerhusområder og landzone.

§ 35 indeholder bestemmelser om at der ikke uden tilladelse fra landzonemyndigheden, kan foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Desuden er der bestemmelser om procedurer m.v.

§ 36 indeholder en række undtagelser fra det generelle krav om tilladelse.

§ 37 giver ret til at indrette forskellige erhvervsfunktioner i bygninger der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom.

§ 38 handler om anmeldelse og tidsfrister for sagsbehandling iht. § 37. Landzonebestemmelserne skal således hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land og samtidig sikre, at egentlig byudvikling sker i byzone.

Hovedreglen er, at landzonen skal friholdes for anden bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

En undtagelse fra denne regel er dog bestemmelserne om at overflødige driftbygninger, der er ældre end 5 år, kan indrettes til andet formål som bolig, erhverv og ferieboliger.

Zonebestemmelserne er således af central betydning for jordbruget, befolkningens rekreative interesser, beskyttelse af areal og naturressourcer og er et vigtigt virkemiddel til at sikre gennemførelsen af den sammenfattende fysiske planlægning.

Hensyn der skal varetages i sagsbehandlingen

Ved landzoneadministrationen skal der varetages mange hensyn. Disse hensyn omhandler dels overordnede hensyn og dels konkrete forhold.

De overordnede hensyn er:

planlægningsmæssige hensyn
hensyn til jordbrugserhvervet
landskabelige hensyn
naturbeskyttelsesmæssige hensyn
rekreative hensyn
miljøbeskyttelsesmæssige hensyn
hensyn til udnyttelsen af råstofressourcerne
trafikale hensyn
hensyn til udbud af servicefunktioner
kulturhistoriske hensyn
sociale eller menneskelige hensyn
planlægningsmæssige hensyn

Specielt om de planlægningsmæssige hensyn kan nævnes at man i sagsbehandlingen skal:

- udnytte offentlige og private investeringer bedst muligt (trafikanlæg, byggemodning, institutioner og privat service),
- følge den offentlige planlægning op,
- fastholde karakteren af åbent land og afgrænsningen mellem by og land
- reservere det åbne land for landbrugserhvervet,
- undgå unødvendigt forbrug af landbrugsjord
- sikre, at borgerne behandles ens ud fra lighedsgrundsætningen – det vil sige, at en tilladelse vurderes ud fra den synsvinkel, at den kan komme til at danne præcedens.

Ovennævnte hensyn kommer blandt andet til udtryk i kommuneplanen. Det er således vigtigt, at administrationen af konkrete sager følger den fysiske planlægning. Dette af hensyn til de offentlige og private investeringer og planlægningens troværdighed.

Konkrete forhold

Herudover skal der altid foretages en konkret sagsbehandling af den enkelte ansøgning og dermed foretages en vurdering af ansøgningens virkning på de nære omgivelser.

Tilladelse skal meddeles, når det ansøgte efter konkret vurdering af de stedlige forhold findes foreneligt med de hensyn, som landzonebestemmelserne skal varetage. (Se f.eks. bilag 3, om at bygge i landzone).

Formkrav til landzoneafgørelser

Ansøger skal have skriftlig meddelelse om den trufne afgørelse. Afgørelsen skal være begrundet og vedlagt klagevejledning.

En tilladelse skal offentliggøres ved annoncering i den lokale presse og ved direkte orientering af parter i den konkrete sag samt orientering af landsdækkende foreninger der har ønsket dette.

Eventuel klage over den trufne afgørelse skal fremsendes til kommunen, der videresender klagen til Naturklagenævnet, der træffer endelig afgørelse.

En tilladelse skal være udnyttet inden 3 år, ellers bortfalder den. Dette gælder også hvis tilladelsen senere ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år. Dette betyder at tilladelser der ønskes forlænget ud over dette tidspunkt, bliver betragtet som og behandlet som en ny ansøgning

Retningslinier

1. Udstykning

Der gives normalt landzonetilladelse til

1. Udstykning til opførelse af tekniske anlæg, når disse nødvendigvis skal placeres i det åbne land.
2. Udstykning af lovlige, overflødiggjorte medhjælperboliger og aftægtsboliger etableret før 14. juni 2002 på landbrugsejendomme og skovejendomme, såfremt boligerne er sådan beliggende, at der ikke opstår miljøkonflikter i forbindelse med ejendommens drift. Det vil dog være en forudsætning, at boligen under hensyn til ejendommens størrelse og driftsform også på længere sigt skønnes at være overflødig.
3. Udstykning af selvstændige boliger, hvis der på en ejendom, der ikke er en landbrugsejendom, er flere lovlige boliger. Dette medmindre der er miljømæssige forhold, bebyggelsesregulerende bestemmelser m.m. der taler imod.

Der gives normalt afslag til

4. Udstykning af ubebygget areal med henblik på at opføre ny, selvstændig bebyggelse.
5. Udstykning af areal med bebyggelse i det åbne land (f.eks. eksisterende erhvervsbyggeri).
6. Udstykning af en parcel med henblik på, at den skal henligge som ubebygget ejendom til rekreative formål eller lignende.

Der gives afslag til

7. Udstykning af medhjælperboliger og aftægtsboliger opført efter § 36, stk. 1, nr. 12, med mindre der foreligger en helt særlig begrundelse.
8. Udstykning til jordbrugsparcer, medmindre det sker på baggrund af en lokalplan.

2. Opførelse og ændring af boliger med tilhørende udhuse, stalde o.lign.

Der gives normalt landzonetilladelse til

1. At genopføre helt ødelagte boliger (pga. brand, storm, hærværk o. lign.) med stort set samme placering, hvis der inden for 3 år søges om landzonetilladelse hertil. (Denne byggeret bortfalder således efter udløbet af denne frist).

Dette med mindre helt særlige forhold taler imod, især hensynet til omgivelserne. Der stilles vilkår om bygningens placering, udformning, farver og materialevalg.

2. Omfattende istandsættelser af boliger, der har været beboet inden for de seneste 3 år, medmindre den eksisterende bolig er uden bygningsmæssig værdi. Der stilles vilkår om bygningens udformning, farver og materialevalg. Der kan stilles krav om, at dele af det eksisterende hus nedrives. Herudover kan der eventuelt gives tilladelse til nyopførelse på de samme vilkår.

3. At opføre et nyt stuehus til en landbrugsejendom, hvor beliggenheden af miljømæssige hensyn eller af hensyn til den landbrugsmæssige drift, tilsiger at huset bedst placeres længere væk fra de eksisterende driftbygninger end 20 m. Der stilles vilkår om bygningens placering, udformning, farver og materialevalg.

4. At udvide et eksisterende énfamiliehus ud over 250 m² etageareal på betingelse af, at der ikke indrettes mere end én bolig på ejendommen. Der stilles vilkår om byggeriets udformning, farver og materialevalg.

5. At opføre énfamiliehuse i afgrænsede landsbyer, hvis der er tale om en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse. Der vil på baggrund af en vurdering af den omgivende bebyggelses bevaringsinteresser blive stillet vilkår om byggeriets placering, udformning, farver og materialevalg.

6. At opføre udhuse, stalde, garager og carporte på op til 150 m² i tilknytning til énfamiliehuse. (Eksisterende bygninger indgår ikke i dette maksimale arealkrav, medmindre de er egnede til formålet)
Der stilles vilkår til bygningernes placering, udformning, farver og materialevalg.

7. At opføre ridehal til privat brug, forudsat at det er landskabeligt, natur – og planlægningsmæssigt uproblematisk. Hallen må gives en størrelse på op til 1.000 m², således at der er plads til en ridebane på 20 x 40 m. Der skal være et passende jordtilliggende i forbindelse med ridehallen. Normalt skal dette jordtilliggende være 5 ha. eller mere.
Der stilles vilkår om hallens placering, udformning, farver og materialer.
Der kan stilles krav om afskærmning mod omgivelserne.

Der gives normalt afslag til

7. At opføre nye boliger. (jf. dog lovens bestemmelser om overflødige driftbygninger og bestemmelsen i 2.5)

8. At opføre enligt beliggende stuehuse. (jf. bestemmelsen i 6.1).

9. At opføre boliger i kommuneplanens områdetype BYOMRÅDE, som endnu ikke er overført til byzone.

10. At opføre boliger i områder umiddelbart uden for en byzonegrænse,

umiddelbart uden for en afgrænset landsby eller umiddelbart uden for et område, der er omfattet af en landzonelokalplan. (Dette gælder ikke for nødvendige driftbygninger).

11. At opdele en eksisterende bolig (stuehus) på landbrugsejendom i mere end 2 boligenheder.

12. At opstille bygninger eller læskure, herunder flytbare, over 50 m², uden tilknytning til den eksisterende bebyggelse. (Bygninger og skure under 50 m² kræver ikke landzonetilladelse).

3. Ændret anvendelse af bygninger til beboelse

Der gives normalt tilladelse til

1. At indrette boliger i bevaringsværdige bygninger, når særlige bevaringsinteresser taler herfor og med det sigte, at de kan bevares, selvom de ikke længere benyttes til deres oprindelige formål.

2. At indrette et begrænset antal boliger i overflødiggjorte drift- og andre bygninger beliggende inden for en afgrænset landsby.

3. At indrette op til 2 boliger i énfamiliehuse, hvor boligarealet er over 250 m².

4. At opdele et større overflødiggjort stuehus på en landbrugsejendom i op til 2 boligenheder. Der bør være overvejende sandsynlighed for, at stuehuset ikke senere bliver nødvendigt for at opfylde kravet om bopælspligt efter landbrugsloven.

Der gives normalt afslag til

5. Indretning af boliger i overflødiggjorte driftsbygninger på landbrugsejendomme ud over de, som kan indrettes uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 37.

4. Fritids- og sommerhuse

Der gives normalt tilladelse til

1. At udvide eksisterende sommerhuse i det åbne land op til en størrelse på 120 m². Byggeriet må ikke overstige 5 m i højden.

2. At genopføre helt ødelagte sommerhuse (pga. brand, storm, hærværk o.lign.) med stort set samme placering, hvis der inden for 3 år søges om landzonetilladelse hertil. Dette med mindre helt særlige forhold taler imod. Der stilles vilkår om bygningens placering, udformning, farver og materialevalg.

3. Omfattende istandsættelser af bygninger der har været i brug indenfor

de seneste 3 år, medmindre det eksisterende er uden bygningsmæssig værdi. Der stilles vilkår om bygningens placering, udformning, farver og materialevalg. Eventuelt kan der gives tilladelse til nyopførelse på samme vilkår.

4. At ændre sommerhuse til helårsbeboelse, hvis sommerhuset oprindeligt har været opført som enfamiliehus til helårsbeboelse og forholdene i øvrigt ikke taler imod.

Der gives normalt afslag til

5. At opføre nye sommerhuse.

6. At ændre sommerhuse, der er opført som sommerhuse, til helårsboliger.

5. Erhvervsbyggeri

Der gives normalt tilladelse til

1. At etablere mindre, liberalt erhverv som f.eks. advokat, dyrlæge eller revisor i forbindelse med eget énfamiliehus. Dette ved indretning i eksisterende bygninger op til max. 200 m² eller ved opførelse af byggeri på max. 50 m². Det er en betingelse at virksomheden er enkeltmandsvirksomhed og drives af ejendommens beboer. Der stilles særlige vilkår om bygningens placering, udformning, farver og materialevalg. I tilknytning hertil kan der eventuelt gives tilladelse til et mindre ikke skæmmende udendørs oplag.

2. At opføre eller etablere de nødvendige bygninger og anlæg til jordbrugstilknyttet erhvervsvirksomhed, der traditionelt hører hjemme i landzone. Dette under forudsætning af, at det skønnes landskabeligt og planlægningsmæssigt uproblematisk. Der stilles særlige vilkår om bygningernes placering, udformning, farver og materialevalg. Der kan stilles vilkår om afskærmning mod omgivelserne.

3. At opføre de nødvendige bygninger og anlæg til eksisterende maskinstation forudsat det er landskabeligt, natur- og planlægningsmæssigt uproblematisk. Der stilles vilkår om bygningens placering, udformning, farver og materialevalg. Der kan stilles vilkår om afskærmning mod omgivelserne.

4. At opføre de nødvendige bygninger og anlæg til eksisterende dyrehospital, dyrepension og hundekennel m.v., forudsat det er landskabeligt, natur- og planlægningsmæssigt uproblematisk. Afstandskrav i miljøbeskyttelsesloven og husdyrgodkendelsesloven skal særligt iagttages. Der stilles vilkår om bygningernes placering, udformning, farver og materialevalg. Der stilles vilkår om støjafskærmning og om tidspunkter for aktiviteter. (Der kræves altid landzonetilladelse til

etablering af nye dyrehospitaler, pensioner og kenneler – også i eksisterende bygninger).

5. At opføre de nødvendige bygninger og anlæg til eksisterende rideskole, og hestepension, forudsat det er landskabeligt, natur- og planlægningsmæssigt uproblematisk. Der stilles vilkår om bygningernes placering, udformning, farver og materialer. Der kan stilles vilkår om afskærmning mod omgivelserne. Specielt om ridehal kan nævnes at der ikke tillades en størrelse på mere end 1000 m².

6. En velbegrunnet og begrænset udvidelse af eksisterende erhvervsvirksomhed etableret før 1970, af virksomhed, der er etableret i henhold til en landzonetilladelse samt af virksomhed, der har investeret væsentligt før d. 1. januar 1985, og som ikke er etableret i en overflødiggjordt driftbygning. Det er en forudsætning, at udvidelsen er landskabelig og planlægningsmæssig uproblematisk, og at det ikke fremgår af en tidligere tilladelse, at yderligere udvidelse ikke kan ske. Der vil normalt blive stillet vilkår om bygningens placering, udformning, farver og materialevalg.

Der gives normalt afslag til

7. At opføre jagthytter, fiskehytter m.m., herunder at opstille campingvogne, skurvogne o.lign. til ophold af permanent karakter.

8. At opføre nye bygninger og etablere anlæg til nye selvstændige erhvervsvirksomheder.

9. At etablere ophugnings- og produkthandelsvirksomhed m.v..

10. At udvide mindre erhvervsvirksomheder med et etageareal på mere end sammenlagt 250 m², jf. 5.1, med mindre udvidelsen kan betragtes som uvæsentlig.

11. At udvide mindre erhvervsvirksomheder- der er etableret i overflødige driftbygninger- med mere end 500 m².

Supplerende bemærkninger

Publikumsorienterede virksomheder (zoologiske haver, golfbaner, tivoli, kursuscentre, besøgscentre og lignende), der naturligt hører hjemme i landzonen, kan som hovedregel alene etableres på baggrund af en lokalplan.

6. Opførelse af driftsbygninger til landbruget

Der gives normalt landzonetilladelse til

1. At opføre erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger og landbrugsanlæg uden tilknytning til eksisterende bygninger, (mere end 20 m fra nærmeste eksisterende bygning), såfremt det kan dokumenteres, at dette er nødvendigt af driftsmæssige, tekniske og miljømæssige forhold. Der vil normalt blive stillet vilkår til bygningen eller anlæggets placering,

udformning, farver og materialevalg. Der kan stilles vilkår om afskærmning mod omgivelserne.

Stutteri er almindelig landbrugsmæssig erhverv, forudsat at der er 5 – 7 avlshopper. Normalt kan tillades opførelse af ridehal på op til 1000 m². Byggeri under 50 m², kræver ikke tilladelse.

Der gives normalt afslag til

3. At opføre ikke-erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger eller anlæg, herunder faste eller flytbare læskure uden tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Dette med undtagelse af byggeri under 50 m², der ikke kræver tilladelse.

7. Ændret anvendelse af bygninger

Der gives normalt tilladelse til

1. At indrette kunst-, kunsthåndværks- eller hobbypræget virksomhed, herunder også salg af disse produkter, i eksisterende bygninger. Dette gælder dog ikke enlig beliggende driftsbygninger uden tilknytning til de øvrige bygninger på en landbrugsejendom. Det er en forudsætning, at det ikke medfører miljømæssige eller trafikale gener.

2. At ændre fra ét erhverv til et andet i eksisterende bygninger. Det forudsættes, at ændringen ikke medfører væsentlige miljømæssige og trafikale gener eller kræver større om- eller tilbygninger. Det er ligeledes en forudsætning at det nye erhverv ikke er mere belastende for omgivelserne end den hidtidige anvendelse.

3. At indrette op til 10 ferielejligheder i overflødiggjorte driftsbygninger på landbrugsejendomme. Dette under forudsætning af, at lejlighederne benyttes til ferieudlejning og at bygningerne ikke har karakter af at være uden bygningsmæssig værdi. Der kræves tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen til udlejning (jf. Sommerhusloven).

Der gives normalt afslag til

4. At ændre anvendelsen af overfløddiggjorte driftsbygninger, der er mindre end 5 år gamle.

8. Ændret anvendelse af ubebyggede arealer

Der gives normalt tilladelse til

1. At etablere ridebane til privat brug, gerne i tilknytning til eksisterende bebyggelse, når det kan ske uden væsentlig ændring af det eksisterende terræn. Det er en forudsætning at arealet kan reetableres til landbrugsjord efter ophør af anvendelsen. Eventuel udendørsbelysning kan godkendes på særlige vilkår.

Der gives normalt afslag til

2. At etablere nye ophugnings- og produkthandelsvirksomheder.
3. At etablere udendørs oplag (fx biler, maskiner o.lign.) i et sådant omfang, at oplaget får selvstændig karakter.
4. Udendørs udstilling i et sådant omfang, at udstillingen får selvstændig, permanent karakter.

9. Anlæg af søer

Der gives normalt landzonetilladelse til

1. At etablere søer på dyrkede landbrugsarealer
2. At etablere søer i områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3, hvis det skønnes, at områdets samlede naturindhold dermed ikke forringes.

Der gives normalt afslag til

3. At etablere søer, hvis værdifulde biotoper trues, hvis der er særlige arkæologiske interesser i området, hvis der ønskes anlagt én eller flere øer i søen eller hvis søen ønskes anlagt mindre end 10 m fra vandløb.

10. Institutionsbyggeri og lignende

Der gives normalt tilladelse til

1. Opførelse af klubhuse ved idrætsanlæg og lignende eller til brug for naturbaserede foreninger med almennyttige formål (fx spejdere). Der stilles vilkår til husets placering, udformning, farver og materialevalg.
2. At indrette institution i eksisterende, overflødiggjorte bygninger, når disse er beliggende inden for en afgrænset landsby.
3. At etablere skovbørnehave o.lign.. Det forudsættes at der ikke opstår væsentlige trafikale problemer.

Der gives normalt afslag til

1. At opføre bygninger til nye børneinstitutioner eller at foretage væsentlige tilbygninger til eksisterende bygninger.

Supplerende bemærkninger

Etablering af børneinstitutioner, fritidsordninger og andre former for institutioner kan som hovedregel alene etableres på baggrund af en lokalplan.

11. Tekniske anlæg

Der gives normalt tilladelse til

1. At etablere tekniske anlæg, når disse nødvendigvis skal, eller naturligt kan placeres i det åbne land. Ansøgning om antennemaster behandles efter det gældende administrationsgrundlag for behandling af ansøgninger om opsætning af antennemaster.

2. At opstille husstandsmøller med en max. totalhøjde på 25 m inden for JORDBRUGSOMRÅDE og LANDSKABSOMRÅDE på fritliggende ejendomme i tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger.

Dette på betingelse af, at opstillingen er forenelig med hensynet til nabobebyggelse samt naturbeskyttelses-, landskabelige og kulturhistoriske interesser.

Der gives normalt afslag til

1. At opstille husstandsmøller inden for KYSTNÆRHEDSZONE A , STØRRE UFORSTYRREDE LANDSKABER og BESKYTTELSESOMRÅDE

Supplerende bemærkninger

Mange tekniske anlæg vil kræve tilladelse efter anden lovgivning og måske en VVM-screening.

Der kan kun planlægges for, opstilles og udskiftes vindmøller med en totalhøjde over 25 m inden for de områder, der er udpeget til vindmølleområder i kommuneplanen.

12. Anlæg af jordvolde og placering af jord

Der gives normalt tilladelse til

1. At etablere støjvolde af jord på ejendomme der er påvirket af støj fra stærkt trafikerede veje og jernbaner, under forudsætning af at det kan dokumenteres, at støjvolden vil kunne reducere støjpåvirkningen væsentligt. I forbindelse med ansøgningen skal der foretages en vurdering af trafiksikkerhed mv. Der vil normalt blive stillet vilkår om anlæggets højde, udformning, placering og beplantning. Det er i øvrigt en betingelse, at naboarealers afvandringsforhold ikke forringes ved jorddeponeringen.

2. At foretage terrænregulering på mere end 0,5 m, når arealets oprindelige anvendelse ikke ændres og påfyldet sker over en afgrænset periode, og i øvrigt ikke er i modstrid med anden lovgivning eller landskabelige hensyn. Her kan især nævnes Miljølovens og Naturbeskyttelseslovens bestemmelser. Der kan ikke forventes tilladelse til senere påfyldning på det samme areal.

3. At opfylde kunstigt skabte fordybninger i terrænet. Disse kan dog være omfattet af Naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Der gives normalt afslag til

4. At etablere støjvolde i forbindelse med støj fra andre støjklender end veje og jernbaner. Der kan undtagelsesvis gives tilladelse til at etablere afskærmende volde, såfremt de indgår i en samlet plan for etablering af erhverv, anlæg eller fritidsaktivitet.

5. At terrænregulere (kunstige bakker, udjævning af landskabsformationer) i områder hvor der er særlige landskabelige, naturhistoriske, miljømæssige eller kulturhistoriske værdier.

Bilag 1 Ordforklaring

Afgrænset landsby Landsby der er afgrænset iht. kommuneplanens rammebestemmelser.

Aftægtsbolig Bolig på landbrugsejendom, der som led i generationsskifte eller overtagelse stilles til rådighed for den tidligere ejer.

Bedrift Flere selvstændige landbrugsejendomme, der drives samlet

Bolig En selvstændig bolig = husstand se husstand.

Bondegårdsferie Se ferielejligheder

Bygning under 50 m² kræver ikke zonetilladelse

Detailhandel Salg af varer til forbrugeren, f.eks. købmand, grønthandler, gavebutik.

Driftsbygning Bygning på en landbrugs- eller skovbrugsejendom, der anvendes i driften, f.eks. stald lade maskinhus værksted. Vurderingen af om en given bygning er nødvendig for driften foretages af Jordbrugskommissionen/Statsskovvæsenet. Driftsbygninger kræver kun behandling efter planlovens landzonebestemmelser, såfremt de betjener mere end den pågældende ejendom (såkaldt fællesanlæg) eller såfremt de placeres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. (mere end 25 m fra nærmeste bygning).

Der gælder specielle regler for store dyrehold med over 250 dyreenheder (VVM-pligt).

Dyrefarm Landbrugsanlæg til husdyr, der ikke hidtil er indgået i traditionelt landbrug, f.eks. minkfarme, kalkun- og strudsefarme, men som indgår i erhvervsmæssig udnyttelse af en landbrugsejendom.

Disse anlæg kan ofte være fritliggende og kræver landzonetilladelse.

Enfamiliehus Fritliggende beboelse til en familie på en ejendom, hvor der ikke er landbrugspligt. På en landbrugsejendom kaldes et enfamiliehus for stuehus, som bebos af ejeren eller den der er ansvarlig for driften.

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

Erhvervsbyggeri Bebyggelse og anlæg indrettet til erhvervsformål.

Erhvervsmæssig nødvendig driftbygning Kommunen kan spørge Jordbrugskommissionen om et ønsket byggeri er erhvervsmæssigt nødvendigt.

Erhvervsvirksomhed Fælles benævnelse for: håndværksvirksomhed, fremstillingsvirksomhed, liberalt erhverv, servicevirksomhed, transportvirksomhed og entreprenørvirksomhed.

Ferielejlighed Indretning af ferielejligheder i driftsbygninger kræver landzonetilladelse. Indretning inden for egen beboelse kræver ikke tilladelse. Tilladelse til udlejning gives af By- og landskabsstyrelsen.

Ruin Bebyggelse der er i så dårlig stand at ændringer ikke kan betegnes som ombygning men som nybyggeri.

Fritliggende bebyggelse Kommunen skal give tilladelse til placering og udformning af fritliggende bygningsanlæg på en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Ved fritliggende forstås, at bygningsanlægget placeres uden tilknytning de hidtidige bebyggelser. Dette defineres som mere end 20 m fra de eksisterende bygninger. Dette gælder ikke bygninger under 50 m², som ikke kræver tilladelse.

Fællesanlæg Anlæg på en landbrugsejendom, der betjener andre ejendomme. F.eks. staldbygning, gyllebeholder, maskinhus, gulerodsvaskeri.

Gårdbutik Udvidet Stalddørsalg med et omfang, der kræver landzonetilladelse. I en gårdbutik kan der sælges egne eller lokale produkter, samt i meget begrænset omfang, øvrige produkter.

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

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. En husstand = en selvstændig bolig.

Jordbrugsparcel Parcel til beboelse, der ikke er noteret som landbrugsejendom, men hvor ejeren kan anvende størstedelen af arealet til hobbypræget landbrug, herunder dyrehold.

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, der bebos af ejeren, 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 én 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.

Vurderingen af landbrugsmæssige forhold, herunder f.eks. hvad der er nødvendigt for driften af den pågældende ejendom, foretages af de regionale Jordbrugskommissioner.

Landsby Der er ingen fast definition af en landsby for så vidt angår antallet af ejendomme eller boliger. I dette administrationsgrundlag defineres en landsby som en landsby, der er afgrænset i kommuneplanens hovedstruktur ("afgrænset landsby").

Landsbyafgrænsning Afgrænsning omkring en landsby, der er fastlagt i kommuneplanen.

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

Liberalt erhverv Erhverv der udøves af f.eks. advokat, læge, tandlæge ejendomsmægler og som er i miljøklasse 1.

Læskur primitiv bygning uden fast bund og hvor mindst den ene side er åben. Normalt ikke over 50 m². Gælder også flytbare og mobile læskure.

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. Dette er dog kun gældende ved ejendomme u. 30 ha.

Mindre erhvervsvirksomhed En virksomhed med indtil 5 ansatte.

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

Overflødiggjorte driftsbygninger En driftsbygning på en landbrugsejendom, som ikke længere anvendes til sit oprindelige formål og ikke længere er nødvendig for ejendommens drift.

Planloven indeholder særlige regler om brug af overflødiggjorte landbrugsbygninger, jf. § 37.

Produkthandel Oplag og salg af materialer samt anden genbrug.

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 kan der bruges/opføres de driftsbygninger som er nødvendige for at drive den pågældende ejendom forsvarligt.

Vurderingen af driftsmæssige forhold, herunder f.eks. hvad der er nødvendigt for driften af den pågældende ejendom, foretages af skovtilsynet, Statsskovdistriktet.

Sommerhus Bygning der anvendes til beboelse overvejende i sommerhalvåret.

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 ifølge landbrugsloven.

Stutteri Erhvervsmæssig bedrift, såfremt der holdes 5 – 7 avlshopper.

Størrelse alle størrelser udregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

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

Treårsregel Indtil 3 år efter at en beboelse er blevet nedrevet eller ødelagt ved brand o. lign., er der en ret til genopførelse. Det er en betingelse at bygningen har været i brug til sit formål indtil hændelsen er sket.

"Uden tilknytning til" Se "Fritliggende bebyggelse".

Uden bygningsmæssig værdi se "ruin"

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

Bilag 2 - Uddrag af Planloven og Byggeloven

Planloven

Kapitel 7

Zoneinddelingen og landzoneadministrationen

§ 34. Hele landet er opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner.

Stk. 2. Byzoner er

- 1) områder, som i en byudviklingsplan er udlagt til bymæssig bebyggelse,
- 2) områder, som i en bygningsvedtægt er udlagt som byggeområder til bymæssig bebyggelse,
- 3) områder, som i en byplanvedtægt er udlagt til bymæssig bebyggelse eller offentlige formål, og
- 4) områder, som i en lokalplan er overført til byzone.

Stk. 3. Sommerhusområder er

- 1) områder, som i en bygningsvedtægt eller en byplanvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse, og
- 2) områder, som i en lokalplan er overført til sommerhusområde.

Stk. 4. Landzoner er de områder, der ikke er omfattet af stk. 2 og 3.

§ 35. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 36-38.

Stk. 2. Tilladelse efter stk. 1 til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, som er omfattet af reglen om VVM-pligt i § 11 g, stk. 1, eller reglen om lokalplanpligt i § 13, stk. 2, kan først meddeles, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort.

Stk. 3. For arealer i kystnærhedszonen, jf. § 5 a, må tilladelse efter stk. 1 kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. § 1.

Stk. 4. Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Stk. 5. Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.

Stk. 6. Ansøgeren skal have skriftlig meddelelse om afgørelser efter stk. 1.

Stk. 7. En afgørelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om bestemmelserne i §§ 59 og 60.

Stk. 8. Tilladelser efter stk. 1 skal offentliggøres. Offentliggørelse kan dog undlades, hvis tilladelsen er i overensstemmelse med en offentligt bekendtgjort lokalplan.

Stk. 9. Offentliggørelsen af en tilladelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om bestemmelserne i §§ 59 og 60.

§ 36. Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves ikke til:

- 1) Udstykning efter landbrugslovens § 8, stk. 4, til samdrift med en bestående landbrugsejendom.
- 2) Udstykning af en skovejendom efter landbrugslovens § 4, stk. 2.
- 3) Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, jf. dog stk. 2.

4) Ibrugtagen af bebyggelse eller arealer til landbrug eller skovbrug eller til brug for udøvelse af fiskerierhvervet.

5) Udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i det omfang, dette er bestemt i en fredning efter lov om naturbeskyttelse eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i denne lov.

6) Indvinding af råstoffer i jorden.

7) Byggeri, der efter bygningsreglement for småhuse er fritaget for krav om byggetilladelse, og som ikke medfører oprettelse af en ny bolig.

8) 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.

9) Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m².

10) Helårsboligs overgang til anvendelse som fritidsbolig.

11) Udstykning, der foretages på grundlag af en erhvervelse efter jordkøbsloven til et regionalt jordkøbsnævns formål.

12) Opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper.

13) Byggeri til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.

Stk. 2. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger som omhandlet i stk. 1, nr. 3, 12 og 13, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. For så vidt angår gyllebeholdere, skal der meddeles tilladelse til en af hensyn til markdriften ønsket placering, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer afgørende taler imod placeringen. En tilladelse skal være betinget af, at gyllebeholderen afskærms med beplantning, og at gyllebeholderen skal fjernes, når den ikke længere er nødvendig for driften.

Stk. 3. Der kan kun i særlige tilfælde meddeles tilladelse efter § 35, stk. 1, til frastykning af en bolig, jf. dog stk. 3, der er opført på en landbrugsejendom i henhold til bestemmelsen i stk. 1, nr. 12.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 1, nr. 12 og 13, gælder ikke indenfor klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 85 af 4. februar 2002.

§ 37. Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og en bolig, jf. dog stk. 3, samt lager og kontorformål m.v. på betingelse af:

1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og

2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år.

Stk. 2. I tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, kan der endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Stk. 3. Er der flere tidligere landbrugsbygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stk. 1 i én af disse bygninger.

Stk. 4. Der kan ikke efter stk. 1 indrettes mindre butikker og en bolig i tidligere landbrugsbygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

§ 38. *Anvendelse af bygninger til den virksomhed, der er nævnt i § 37, må kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 37 er opfyldt. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke har gjort indsigelse inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan bygningerne tages ibrug.*

Byggeloven

Kapitel 1

Lovens formål og anvendelsesområde

§ 1. *Denne lov har til formål:*

at sikre, at bebyggelse udføres og indrettes således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand- og sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende,

at sikre, at bebyggelse og ejendommens ubebyggede arealer får en tilfredsstillende kvalitet under hensyn til den tilsigtede brug og vedligeholdes forsvarligt,

at fremme foranstaltninger, der kan øge byggeriets produktivitet,

at fremme foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt ressourceforbrug i bebyggelser,

at fremme foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt råstofforbrug i bebyggelser.

§ 2. *Loven finder anvendelse ved:*

a. opførelse af ny bebyggelse og tilbygning til bebyggelse,

b. ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,

c. ændringer i benyttelse af bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,

d. nedrivning af bebyggelse.

Stk. 2. Ved bebyggelse forstås bygninger og mure samt andre faste konstruktioner og anlæg, når lovens anvendelse på de pågældende konstruktioner m.v. er begrundet i de hensyn, som loven tilsigter at varetage.

Stk. 3. Loven finder anvendelse på transportable konstruktioner, som agtes gjort til genstand for bygningsmæssig udnyttelse, der ikke er af rent forbigående art. Dette gælder dog ikke transportable konstruktioner, der er tilladt opstillet i medfør af lov om sommerhuse og camping m.v.

Stk. 4. Loven finder anvendelse på bestående bebyggelse uanset tidspunktet for bebyggelsens opførelse, når de enkelte bestemmelser indeholder udtrykkelig hjemmel herfor.

§ 3. *I bygningsreglementet, jf. § 5, kan fastsættes, at loven og de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser ikke eller kun delvis skal finde anvendelse på nærmere angivne arter af bebyggelse.*

Bilag 3 – Om at bygge i landzone

Bebyggelse i det åbne land

Det karakteristiske, danske bebyggelsesmønster med spredt bebyggelse i det åbne land stiller store krav til bebyggelsens udformning og indpasning. Samtidig er landskabet en del af det "offentlige rum", hvilket betyder, at der ved ombygninger og nybyggeri skal vises hensyn over for både naboer, forbipasserende og omgivelserne.

Derfor skal bygninger og anlæg indpasses på en sådan måde at de ikke dominerer landskabet.

Det er ligeledes vigtigt at den traditionelle byggeskik er udgangspunkt for udformningen af det nye byggeri.

Generelt skal der tages større hensyn til omgivelserne hvis byggeriet skal foregå i områder, der i kommuneplanen er udlagt som landskabs- eller beskyttelsesområde. Der skal også tages hensyn til kulturmiljøer, kirkeomgivelser m.v.

Bebyggelsens indpasning i landskabet

Det godt indpassede byggeri karakteriseres ved sin placering, proportioner og materialevalg. Ligeledes spiller farver og beplantning en stor rolle.

Huse og gårde i det åbne land ligger - ifølge traditionen – relativt lavt og afskærmet. Således ser man sjældent ældre gårde og huse placeret på en markant bakketop. De fleste fritliggende huse i det åbne land er placeret langs vejene. Tit er de omgivet af beplantning, så bygninger og have udgør en helhed.

Et godt udgangspunkt er altid at dæmpe byggeriets påvirkning af omgivelserne, eksempelvis ved at undgå glaserede tegl eller andre skinnende materialer. Det er også vigtigt at opnå en god samhørighed i farvevalget.

Beplantning

Beplantningen er en vigtig del af landskabet. Beplantning knytter bygningerne til landskabet og skaber sammenhæng mellem bygningernes skarpe kanter og landskabets mere afrundede former.

Med en afskærmende beplantning kan en bebyggelse eller et anlæg skjules helt eller delvist for omgivelserne. Samtidig kan beplantningen forbedre den landskabelige oplevelse og fremhæve landskabets topografi. Afskærmende beplantning kan stilles som vilkår i en landzonetilladelse.

Gode råd til byggeri i landzone

De følgende eksempler og gode råd skal ikke betragtes som bindende regler, men kan give inspiration til den, der skal bygge nyt eller ombygge i landzone.

Hvis der er tale om udskiftning af ældre bebyggelse, bør man normalt placere det nye hus på samme sted som det gamle og sørge for, at helheden mellem bebyggelse og beplantning fastholdes. Men man kan også bruge det gamle hus som udhus og placere det nye hus i sammenhæng med det eksisterende bygningsæt.

Byggeri i det åbne land

Det oprindelige vestsjællandske landhus er et smalt længehus muret eller i bindingsværk og med høj tagrejsning, uden kviste i tagfladen og forsynet med små dør- og vinduespartier. Dimensionerne var bestemt af, hvor langt og hvor kraftigt tømmer det var muligt at få fat i.

Fra ca 1900 og frem blev meget bebyggelse præget af en bevægelse der kaldte sig Bedre Byggeskik, som gik ind for en enkel og stram udformning af bygningerne. Der kan endnu ses mange husmandssteder og gårde med dette præg.

Det er vigtigt at videreføre denne tradition, selvfølgelig med hensyntagen til nutidens behov. Eksempelvis er det blevet mere almindeligt at bruge træhuse. Men disse skal ikke være udformet efter andre landes byggeskik. Et traditionelt dansk træhus er enkelt og robust udformet. Et typisk svensk træhus eller et finsk bjælkehus harmoner ikke med den traditionelle bygningskultur, og bør derfor undgås. Det er af stor betydning at de farver der anvendes til facader og tage, er dæmpede og harmoniske.

Ved nybyggeri bør man derfor tilstræbe:

- Smal husdybde, på max. 8,5 m
- Facadehøjde på max 3 m.
- Saddeltag på 45-52° hældning.
- Udføres med gesims og uden stort tagudhæng.
- Gavle uden dominerende vindues- eller altanpartier. Gavltrekanter muret eller med lodretstillet bræddebeklædning.
- Vinduer og døre i begrænset størrelse. Vindueshøjden skal være større end vinduesbredden.
- Murede facader i røde eller gule mursten eller med pudsede overflader
- Træfacader med bræddebeklædning (ikke bjælkehuse)

- Følgende såkaldte jordfarver vil for det meste være egnede: svenskrød (NCS S5040-Y80R), sort umbra (NCS S8500-N), brun umbra (NCS S7010-Y70R). Man kan også bruge hvid, blå (NCS 4550-R90B) og okker (NCS 1040-Y30R). (NCS er en standardbetegnelse for farver).

- Matte tagsten i tegl eller beton og i farverne sort eller rød. Der kan også bruges tagpap eller strå.
- Kviste med saddeltag 20-30°, evt. kombineret med tagvinduer.

Specielt om Landbrugets bygninger

Nye driftsbygninger til landbruget er som regel betydeligt større end de hidtidige bygningsanlæg på gården. De nye bygninger har derfor typisk store tagflader med svag hældning. De store tagflader er synlige over

store afstande. Det er derfor vigtigt, at tagfladerne fremtræder i matte, mørke farver.

Mørke grå farver passer næsten ind overalt. Det gælder også for siloanlæg. Ligeledes bør der vælges mørke farver til facader og gavle. Det er mest harmonisk at facaderne fremstår i en ens farve og at porte gives samme farve som facaden.

Det er hensigtsmæssigt at koncentrere et bygningsanlæg, så det ikke bliver langstrakt. Ellers vil det set fra siden virke alt for stort og dominerende. Nye driftsbygninger bør som udgangspunkt tilpasses eksisterende bebyggelse, hvad angår hovedretning og tagform. Farverne behøver ikke at være de samme som på det eksisterende, fordi den nye bebyggelse skal fremtræde så afdæmpet, som det er muligt.

Det kan være nødvendigt at placere nye, store landbrugsbygninger langt fra gårdens hidtidige bebyggelse. Denne type anlæg bør ikke fremtræde dominerende i forhold til omgivelserne. De skal placeres hensigtsmæssigt i terrænet og gerne i tilknytning til eksisterende landskabstræk og beplantninger, som evt. kan suppleres.

Hvis der indgår flere bygninger i et fritliggende anlæg bør bygningerne have ensartede tværprofiler og taghældning og gerne ligge med samme hovedretning.

For så vidt angår nyt stuehus til en landbrugsejendom, bør der opføres en nybygning, der stilmæssigt har afsæt i landbrugets traditionelle stuehuse.

Byggeri i landsbyer

Landsbyens huse har ofte en beskeden størrelse. Ved nybyggeri kan der være ønske om en bolig med flere kvadratmeter. Det kan give en bedre indpasning i den eksisterende bebyggelse, hvis denne større bolig opføres i flere mindre bygninger.

Nye landsbyhuse bør udformes med samme bygningsprofil som de oprindelige huse. Man går næsten aldrig fejl af længehuset opført i traditionelle materialer, tegl med træpartier som f.eks. gavltrekant, og med afdæmpede farver. Det er også vigtigt at huset placeres i sammenhæng med og med respekt for den eksisterende bebyggelse

Gode råd:

- Vælg et smalt (max 7,5 m) længehus, med mindre den omgivende bebyggelse har en speciel arkitektur.
- Placer bygningen parallelt med, eller evt. vinkelret på vejskel, så den orienteres ud mod gaden. Følg flugten fra den øvrige bebyggelse.
- Brug helst en traditionel opmuring i teglsten. Blank mur i røde tegl kan anvendes. Man kan også overfaldebehandle og bruge egnens farver eller hvid.
- Eventuelt kan facader være i træ bræddebeklædning i en mørk farve. Et typisk svensk træhus eller et hus med vandret liggende bjælker bryder med traditionen, og bør undgås.
- Saddeltag med 45-52° hældning med meget lille udhæng og beklædt med røde vingetegl kan anbefales. Stråtag,

cementtagsten, sort tagpap og mørk eternit kan også bruges. Undgå blanke eller reflekterende tagflader.

- Undgå store dominerende dør- og vinduespartier og de åbne gavlterrasser. Døre og vinduer skal være "huller" i muren. Højde større end bredde. Brug et afdæmpet farvevalg til træpartier.
- Opfør carport eller garage som en selvstændig bygning

Tilbygninger

Det er i orden, at man kan se på et hus, at der er sket en større ombygning eller opført en tilbygning. Det fortæller på sin vis om husets historie. Det er vigtigt, at en tilbygning ikke dominerer det oprindelige hus. Det kan undgås f.eks. ved at bruge lettere materialer. Er der tale om et bevaringsværdigt hus, skal der vises særlig omhu.

De mange nye byggematerialer og konstruktive muligheder bør bruges med omtanke.

Man bør undgå reflekterende byggematerialer og bruge dæmpede farver

Gode råd:

- Følg så vidt muligt husets oprindelige arkitektur, fx ved at forlænge det med samme tværprofil, fagdeling og materialer. Evt. med en markering i facaden i form af en indtanding.
- En tilbygning bør aldrig være bredere eller højere end det oprindelige hus.
- Hvis en tilbygning placeres vinkelret på det eksisterende hus bør den være smallere og lavere.
- Er tilbygningen meget beskeden, kan taget være med zink, sort tagpap eller lignende.
- Hvis man tilføjer helt andre bygningselementer, skal man sørge for en klar adskillelse fra det hidtidige. Man kan indskyde et "mellemstykke" eller en lille anonym forbindelse, fremfor en helt tæt sammenbygning, eksempelvis hvis man bygger en udestue i glas.

Ombygninger

Mange bygninger er i tidens løb blevet ændret på en uheldig måde, f.eks. ved isætning af store vinduespartier, tagkonstruktioner med store udhæng, dominerende kviste, osv.

Hvis der skal ske en større renovering eller ombygning er der i den forbindelse mulighed for at tilbageføre bygningen til den oprindelige udformning

- Respekter husets og omgivelsernes oprindelige karakter.
- Undgå dominerende kviste, åbne tagterrasser, kraftige tagudhæng og store vinduespartier.

PLAN, BYG OG MILJØ



KALUNDBORG
KOMMUNE