

AARHUS  
KOMMUNE



# PLANLOVENS LANDZONEBESTEMMELSER - RETNINGSLINJER FOR ADMINISTRATION

Aarhus Kommune august 2016

## INDLEDNING

Kompetencen til at træffe afgørelser i landzonesager ligger ved Aarhus Kommune.

I Aarhus Kommune er bemyndigelsen uddelegeret til Center for Miljø og Energi ved afdelingen Byggeri.

Grundlaget for Byggeris daglige administration af planlovens landzonebestemmelser er ”Retningslinjer for administration af planlovens landzonebestemmelser”, som er vedtaget af Aarhus Byråd den 6. november 2002.

## ZONEMYNDIGHED

Myndighed til at træffe landzoneafgørelser efter planlovens §§ 35 – 38 er afdelingen for Byggeri i Aarhus Kommune.

I forbindelse med behandlingen af landzonesager skal berørte naboer høres, inden kommunen træffer afgørelse, medmindre Byggeri skønner, at det ansøgte er af underordnet betydning i forhold til naboer.

Byggeri kan tidligst træffe afgørelse 2 uger efter, at en landzonesag er sendt i naboorientering.

Klager over afgørelser i landzonesager skal sendes til Natur- og Miljøklagenævnet.

# GÆLDENDE LANDZONEBESTEMMELSER

## BAGGRUND FOR LANDZONEADMINISTRATION

Landzonebestemmelserne findes i §§ 34-38 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015).

Ifølge bestemmelserne opdeles hele landet i byzone, sommerhusområde og landzone.

### I landzone kræves der landzonetilladelse til:

- Udstykning
- Byggeri
- Ændret anvendelse af bygninger eller ubebyggede arealer.

## PLANLOVEN

### Planlovens § 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:

- At der ud fra en planlægningsmæssig og samfundsmæssig helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner.
- At der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber.
- At de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource.

- At forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges.
- At offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

I vejledningen til planloven står der blandt andet: “Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er som hidtil at modvirke byspredning ved at hindre uønskede og ukontrollerede bebyggelser og anlæg i det åbne land og at sikre, at egentlig byudvikling sker, hvor der gennem region-, kommune- og lokalplanlægning er åbnet mulighed herfor.

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

Landzonebestemmelserne er således af central betydning for jordbrugs- serhvervene, befolkningens rekreative interesser og beskyttelsen af areal- og naturressourcer og et vigtigt virkemiddel til sikring af gennemførelsen af den sammenfattende fysiske planlægning.”

Som det fremgår af formålsparagraffen, skal man ved landzoneadministrationen varetage nogle meget brede hensyn. Disse hensyn kan opdeles i to grupper:

- Almene samfundsmæssige hensyn
- Konkrete forhold.

### **Almene samfundsmæssige hensyn**

Fordi de hensyn, der skal tages ifølge bestemmelserne, kan virke temmelig abstrakte, kan det være svært for ansøgere at forstå, hvorfor de får afslag i deres sag. Typisk vil den enkelte sag ikke i sig selv forvolde stor skade, men hvis alle sager blev gennemført, ville det være ødelæggende for de almene hensyn.

Det er altså væsentligt at fastholde hensynene, som er en del af hovedformålet med bestemmelserne, men det stiller større krav til begrundelsen for afgørelserne.

De samfundsmæssige hensyn er blandt andet:

- **at** udnytte offentlige og private investeringer bedst muligt (trafikanlæg, byggemodning, institutioner og privat service)
- **at** følge den offentlige planlægning op
- **at** fastholde karakteren af åbent land og afgrænsningen mellem by og land - også hvor der ikke er særlige naturinteresser
- **at** reservere det åbne land for landbrugserhvervet
- **at** undgå unødvendigt forbrug af landbrugsjord til blandt andet boligformål
- **at** 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 er blandt andet kommet til udtryk via region- og kommuneplanerne. Det er således vigtigt, at administrationen af konkrete sager følger den fysiske planlægning op og ikke medvirker til at svække den. Det gælder både hensynet til de offentlige og private investeringer.

### **Konkrete forhold**

Ud over at tage almene samfundsmæssige hensyn i afgørelser efter planlovens § 35 skal der også tages udgangspunkt i en konkret vurdering af de faktiske forhold i marken.

Denne konkrete vurdering skal baseres på regionplanens målsætninger og retningslinjer.

### **Blandt de konkrete forhold kan nævnes:**

- Landskabelige interesser
- Kulturhistoriske interesser
- Biologiske interesser
- Risiko for miljøkonflikter
- Trafikale hensyn
- Hensyn til kirkeomgivelser
- Bevaringshensyn
- Spildevandsforhold
- Serviceforhold
- Landbrugsinteresser
- Rekreative interesser
- Råstofinteresser.

Der gives tilladelse, når en konkret vurdering af forholdene på stedet viser, at det ansøgte er foreneligt med de hensyn, som landzonebestemmelserne skal varetage.

## **GRUNDLAG FOR ADMINISTRATION AF LANDZONEBESTEMMELSERNE**

### **UDSTYKNING**

- Vi giver normalt tilladelse til udstykning til opførelse af tekniske anlæg (renseanlæg, transformatorstationer, antenneanlæg m.m.), når det er nødvendigt, at de placeres i det åbne land.
- Vigiver normalt tilladelse til udstykning af overflødiggjorte medhjælperboliger, aftægtsboliger og lignende etableret før 14. juni 2002 på

landbrugsejendomme, hvis boligerne ligger på en måde, så der ikke opstår miljøkonflikter i forbindelse med ejendommens drift som landbrugsejendom. Det vil dog være en forudsætning, at boligen under hensyn til ejendommens størrelse og driftsform også på længere sigt skønnes at være overflødig.

- Vi giver normalt tilladelse til at udstykke hver enkelt bolig, såfremt der på andre ejendomme end landbrugsejendomme er flere lovlige boliger, medmindre der er miljømæssige forhold eller bebyggelsesregulerende bestemmelser m.m., der taler imod.
- Vi giver normalt **ikke** tilladelse til udstykning af medarbejder- og generationsskifteboliger opført efter 14. juni 2002, med mindre der foreligger en særlig begrundelse.
- Vi giver som hovedregel **ikke** tilladelse til udstykning af anden form for bebyggelse i det åbne land.
- Vi giver som hovedregel **ikke** tilladelse til udstykning af en parcel med henblik på, at den skal henligge som ubebygget ejendom til private rekreative formål eller lignende (rekreative parceller).
- Vi giver som hovedregel **ikke** tilladelse til udstykning med henblik på opførelse af ny bebyggelse i det åbne land.

## **BOLIGBYGGERI M.V.**

- Vi giver normalt tilladelse til genopførelse af nedbrændte boliger, der har været beboet inden for de seneste år, med mindre helt særlige forhold taler imod.
- Vi giver normalt tilladelse til genopførelse af boliger, der har været beboet inden for de seneste år, medmindre den eksisterende bolig har karakter af værdiløs ruin. Der stilles særlige vilkår til husets udformning, materialevalg og placering samt ofte krav om, at det eksisterende hus på ejendommen nedrives.

- Vi giver normalt tilladelse til en beskeden udvidelse udover 250 m<sup>2</sup> på betingelse af, at der ikke indrettes mere end én bolig på ejendommen.
- Vi giver normalt tilladelse til opførelse af boliger i landsbyer, hvis der er tale om en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse. Det er dog en forudsætning, at der skønnes ikke at ville opstå miljøkonflikter, og at byggeriet ikke strider mod bevaringshensyn eller landskabelige hensyn. Der stilles særlige vilkår til husets udformning, materialevalg og placering.
- Vi giver som hovedregel **ikke** tilladelse til opførelse af frit beliggende enfamiliehuse i det åbne land.
- Vi giver som hovedregel **ikke** tilladelse til opførelse af boliger umiddelbart uden for byzone, uden for en landsbyafgrænsning eller uden for et område, der er omfattet af en landzonelokalplan.

## **ERHVERVSBYGGERI**

- Vi giver tilladelse til udflytning af landbrugsbygninger, når det er nødvendigt ud fra driftsmæssige eller miljømæssige hensyn, såfremt det kan ske med skyldig hensyntagen til de landskabelige forhold.
- Vi giver normalt tilladelse til etablering af servicevirksomheder som f.eks. advokat, bogforlag, frisør, galleri, kunsthåndværk, revisor, zoneterapi m.v. i forbindelse med en udvidelse af eget enfamiliehus under forudsætning af, at det skønnes landskabeligt, trafikalt og miljømæssigt forsvarligt. Der stilles særlige krav tilbygningernes udformning, materialevalg og placering.
- Vi gives som hovedregel tilladelse til en velbegrundet, begrænset udvidelse af eksisterende erhvervsvirksomheder etableret før 1970 af virksomheder, der hviler på en landzonetilladelse, samt større virksomheder (over fem ansatte) etableret i overflødiggjorte landbrugsbygninger. Forudsætningen er, at virksomheden har investeret



væsentligt i anlæg og bygninger, at udvidelsen er landskabelig og planlægningsmæssig uproblematisk, og at det ikke fremgår af en tidligere tilladelse, at yderligere udvidelse ikke kan ske. I den forbindelse bør endvidere vurderes, om virksomheden bør flytte eller bygge på en helhedsplan eller i enkelte tilfælde landzonelokalplan.

- Vi giver som hovedregel tilladelse til nyetablering, af jordbrugs-tilknyttede erhvervsvirksomheder, der traditionelt hører hjemme i landzonen, forudsat det er landskabeligt og planlægningsmæssigt uproblematisk. Større virksomheder bør hvile på en helhedsplan.
- Vi giver som hovedregel tilladelse til indretning af restaurations-, administrations-, kontorvirksomheder og lignende i bevaringsværdige bygninger på større herregårde, godser m.m., såfremt det kan indrettes, så det understøtter ejendommens kulturhistoriske værdi.
- Publikumsorienterede virksomheder (zoologiske haver og lignende), der naturligt hører hjemme i landzonen, kan som hovedregel alene etableres på baggrund af en kommunal planlægning.
- Vi giver normalt tilladelse til opførelse af de nødvendige bygninger til dyrehospital, dyrepensioner og hundekennel m.v. Det forudsætter dog, at der lægges særlig vægt på beskyttelsen af rekreative områder og naturområdet.
- Vi giver kun undtagelsesvis og kun i overensstemmelse med konkrete lokaliseringlinjer i region- og kommuneplanlægningen tilladelse til opførelse af nye erhvervsvirksomheder i landzone, idet de som hovedregel bør placeres i byzone.
- Vi giver tilladelse til fritliggende gyllebeholdere, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø og naboer taler imod.

Tilladelsen gives på vilkår om beplantning, og at gylletanken skal fjernes, når den ikke længere er nødvendig for landbrugsdriften.

- Vi giver normalt **ikke** tilladelse til opførelse af nye ridehaller til mindre hestepensioner eller haller udelukkende til privat brug, medmindre der er tale om meget store hestehold eller større ejendomme, og at ridehallen kan indpasses under hensyn til det omgivende landskab og de trafikale forhold.
- Vi giver som hovedregel **ikke** tilladelse til opførsel af jagtthytter, fiskehytter m.m., herunder opstilling af campingvogne.
- Vi giver som hovedregel **ikke** tilladelse til opførelse af nye erhvervsvirksomheder (herunder kroer, restauranter m.m.) i det åbne land.
- Vi giver **ikke** tilladelse til etablering af erhverv som autoophug, produkthandel m.v.

## **INSTITUTIONSBYGGERI OG LIGNENDE**

- Vi giver normalt tilladelse til opførelse af klubhuse ved idrætsanlæg og lignende eller til brug for naturbaserede foreninger med almennyttige formål (spejdere). Der stilles særlige krav til husets udformning, materialevalg og placering samt eventuelt om, at klubhuset fjernes ved foreningens ophør.
- Vi giver normalt tilladelse til etablering af børnehaver (skovbørnehaver) i det åbne land, hvis de oprettes som supplement til en eller flere eksisterende børnehaver, hvis transport til og fra børnehaven sker samlet, og hvis børnehaverne etableres i bygninger af midlertidig karakter. Alternativt kan de etableres i bygninger på tidligere landbrug og lignende, forudsat det kan ske uden væsentlige bygningsmæssige ændringer.
- Vi giver som hovedregel **ikke** tilladelse til udenomsfaciliteter i forbindelse med børnehaver (skovbørnehaver) i det åbne land.
- Vi giver som hovedregel **ikke** tilladelse til etablering af nye, selvstændige børnehaver i det åbne land.

## ÆNDRET ANVENDELSE AF BYGNINGER

- Vi giver normalt tilladelse til indretning af kunst-, kunsthåndværks- eller hobbypræget virksomhed, herunder også salg af virksomhedernes produkter, i eksisterende bygninger. Dette gælder dog ikke frit beliggende landbrugsbygninger uden tilknytning til de øvrige bygninger på en landbrugsejendom.
- Vi giver normalt tilladelse til ændring fra ét erhverv til andet i eksisterende bygninger under forudsætning af, at det ikke medfører væsentlige miljømæssige eller trafikale gener.
- Vi giver normalt tilladelse til helårsbeboelse i sommerhuse, der tidligere har været helårsboliger.
- Vi giver normalt tilladelse til indretning af boliger i overflødiggjorte bygninger, der på forhånd har bygningsmæssig kvalitet svarende til boligbyggeri (nedlagte skoler, plejehjem m.v.).
- Vi giver normalt tilladelse til indretning af boliger i bevaringsværdige bygninger, når særlige bevaringsinteresser taler for det, og indretningen har det sigte, at bygningerne kan bevares, selv om de ikke længere benyttes til deres oprindelige formål.
- Vi giver normalt tilladelse til indretning af ferielejligheder i overflødiggjorte bygninger i landzone under forudsætning af, at lejlighederne benyttes til udlejning, at ejeren normalt bebor ejendommen, og at bygningerne ikke har karakter af værdiløs ruiner.
- Vi giver som hovedregel **ikke** tilladelse til ændret anvendelse af landbrugsbygninger, der er mindre end fem år gamle.
- Vi giver som hovedregel **ikke** tilladelse til indretning af boliger i driftsbygninger på landbrugsejendomme ud over de, som kan indrettes uden zonetilladelse.

- Vi giver som hovedregel **ikke** tilladelse til at ændre egentlige sommerhuse til helårsboliger, men vi giver normalt personlig tilladelse til helårsbeboelse af sommerhuse for personer, der opfylder pensionistreglen i planlovens § 41, forudsat kommunen kan anbefale det.

## **ÆNDRET ANVENDELSE AF UBEBYGGEDE AREALER**

- Vi giver normalt tilladelse til etablering af ridebaner, sportsbaner og andre former for fritidsaktiviteter i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Vi giver **ikke** tilladelse til at oprette nye autoophugs- eller produkt-handelsvirksomheder.
- Vi giver som hovedregel **ikke** tilladelse til udendørs lager i et sådant omfang, at det får selvstændig karakter.
- Vi giver som hovedregel **ikke** tilladelse til udendørs udstilling i et sådant omfang, at udstillingen får selvstændig karakter.

## **TEKNISK ANLÆG**

- Vi giver normalt tilladelse til etablering af tekniske anlæg, når det er nødvendigt, at de placeres i det åbne land. For antenneanlæg skal de udsendte retningslinjer fra Natur- og Miljøklagenævnet følges.
- Vi giver normalt tilladelse til opstilling og udskiftning af vindmøller, der er i overensstemmelse med regionplanlægningslinjer og kommunep lanrammer, der udpeger området specifikt til vindmøller.
- Vi giver normalt tilladelse til opstilling af husstandsmøller med en højde op til 25 m til vingspids ved fritliggende ejendomme, forudsat at møllen opføres i umiddelbar tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger.

## SÆRLIGT STØJENDE FRITIDSANLÆG

- Vi giver normalt kun tilladelse til nye skydebaner og større motorsportsbaner, hvis det ud fra en regionplanmæssig vurdering skønnes at medføre miljømæssige forbedringer.

## ANLÆG AF SØER

- Vi giver normalt tilladelse til at etablere søer på dyrkede landbrugsarealer.
- Vi giver som hovedregel kun tilladelse til etablering af søer i områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvis det skønnes, at områdets samlede naturindhold ikke forringes.
- Vi giver som hovedregel **ikke** tilladelse til etablering af søer, hvis værdifulde biotoper trues, eller hvis der er særlige arkæologiske interesser i området.

## ETABLERING AF PUT AND TAKE-FISKERI

- Vi giver normalt tilladelse til 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 gives som hovedregel **ikke** tilladelse til etablering af put and take-fiskeri i søer med et eksisterende dyre- og planteliv.

Yderligere oplysninger:



Center for Miljø og Energi  
Byggeri  
Grøndalsvej 1C  
8260 Viby J  
Tlf. 89 40 22 13  
[byggesag@mtm.aarhus.dk](mailto:byggesag@mtm.aarhus.dk)  
[aarhus.dk/byggeri](http://aarhus.dk/byggeri)