

Retningslinier for administration af planlovens landzonebestemmelser

**Retningslinier for administrationen
af planlovens landzonebestemmelser**

Forslag til praksis i Favrskov kommune februar 2008.

Favrskov Kommune 2008.

Indholdsfortegnelse:

1. Indledning.....	3
2. Samarbejde med andre myndigheder eller afdelinger.....	4
3. Generelt om landzonebestemmelserne.....	4
4. Grundlag for administration af landzonebestemmelserne	7
5. Ejendomsavancebeskatning.....	11

1. Indledning

Den 1. september 2002 overtog kommunerne administrationen af planlovens landzonebestemmelser fra de tidligere amter. Kommunerne har nu i ca. 5 år arbejdet med landzoneadministrationen, og erfaringerne fra dette arbejde indgår i disse retningslinjer. Grundlaget har endvidere været tidligere Århus Amts og de tidligere kommunernes retningslinier.

”Retningslinier for administration af Planlovens landzonebestemmelser” udgør delegationsgrundlaget fra Udvalget for Teknik og Miljø til afdelingen Plan og Byg til at træffe administrative afgørelser efter planlovens § 35. Det vil sige, at såfremt en ansøgning afgøres i overensstemmelse med retningslinierne, kan afdelingen træffe endelig afgørelse i sagen. Det gælder både ved tilladelse og ved afslag. Afdelingen kan dog vælge, at forelægge ansøgninger af principiel karakter for udvalget til afgørelse.

Målet med retningslinierne er, ud over at konkretisere hvornår afdelingen kan træffe afgørelser administrativt, at synliggøre hvordan en ansøgning kan forventes afgjort. Samt at rationalisere sagsgangen.

Planlovens § 35 fastsætter:

I landzone 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.

2. Samarbejde med andre myndigheder eller afdelinger

En del ansøgninger efter planlovens § 35, stk. 1, skal tillige behandles efter anden lovgivning og i nogle tilfælde af andre myndigheder eller afdelinger. Hvis en ansøgning efter planlovens § 35 tillige kræver en "anden myndigheds" godkendelse, skal denne "anden myndigheds" vurdering indgå ved afgørelsen af landzonen. Det er f.eks. tilfældet, hvor det ansøgte ud over tilladelse efter planlovens § 35 tillige kræver, at der meddeles en dispensation fra eksempelvis naturbeskyttelses- eller vejlovgivningen.

Det er således vigtigt, at sagsbehandlingen koordineres. En tilladelse efter planloven kan først udnyttes, når øvrige nødvendige tilladelser efter anden lovgivning er meddelt. Det er ansøgers ansvar, at alle tilladelser er indhentet, dog bestræber kommunen sig på at sikre, at der sker samtidig sagsbehandling. Ofte skal en ansøgning efter planlovens § 35, stk. 1, tillige behandles efter:

- ✓ Lov om offentlige veje (ændret eller ny overkørsel til overordnet vejnet)
- ✓ Naturbeskyttelseslovens § 3 (beskyttede naturtyper), §§ 16 – 19 (bygge- og beskyttelseslinierne) og kapitel 6 (fredninger)
- ✓ Planlovens § 6 c, om VVM-pligt (Vurdering af Virkinger på Miljøet)

Endelig skal hovedparten af tilladelserne efter planloven § 35, stk. 1, følges op med en anmeldelse til eller byggetilladelse fra kommunen, der tager stilling til de bygnings-, energi- og miljømæssige forhold (spildevand, emissioner, arbejdsmiljø o.l.).

3. Generelt om landzonebestemmelserne

3.1 Baggrund for landzoneadministrationen

Planlovens §§ 34 - 38, opdeler landet i byzone, sommerhusområde og landzone.

I landzone kræves tilladelse efter planloven til:

- ✓ Udstykning.
- ✓ Byggeri.
- ✓ Ændret anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer.

3.2 Planloven

Planlovens § 1:

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

Af vejledningen til planloven fremgår 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 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 jordbrugserhvervene, befolkningens rekreative interesser og beskyttelsen af areal- og naturressourcer og et vigtigt virkemiddel til sikring af gennemførelsen af den sammenfattende fysiske planlægning...".

3.2.1 Almene samfundsmæssige hensyn

Det fremgår af planlovens formålsparagraf, at varetagelsen af de brede almene samfundsmæssige hensyn er grundlæggende for planlovens intentioner.

Disse skal derfor også varetages i forbindelse med administrationen af landzonebestemmelserne. Der er tale om hensyn, der i deres natur ikke kan konstateres på "stedet". Derfor er det ofte svært for en ansøger at forstå et eventuelt afslag, der er begrundet i de almene hensyn. Det er karakteristisk for den type sager, at den enkelte sag ikke er ret stor og i sig selv volder begrænset skade, men hvis alle sagerne gennemføres, vil det medføre uhensigtsmæssige og utilsigtede konsekvenser set i den store sammenhæng.

Det er derfor væsentligt at tage højde for de almene hensyn samtidig med, at det stiller store 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 op på den offentlige planlægning,
- at fastholde karakteren af åbent land og afgrænsningen mellem by og land - også hvor der ikke er særlige naturinteresser,
- at værne det åbne land til brug for jordbrugserhvervet,
- at undgå unødvendigt forbrug af landbrugsjord til blandt andet boligformål,
- at sikre, at borgerne behandles ens ud fra lighedsgrundsætningen – en tilladelse skal således også vurderes ud fra den synsvinkel, at den kan komme til at danne præcedens.

Ovennævnte hensyn kommer bl.a. til udtryk igennem kommuneplanen. Det er således vigtigt, at administrationen af konkrete sager følger den fysiske planlægning og ikke medvirker til at svække den. Det gælder såvel hensynet til de offentlige og private investeringer som til selve planlægningens troværdighed.

3.2.2 Konkrete forhold

Ud over at varetage de almene samfundsmæssige hensyn skal afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1, tillige tage udgangspunkt i en vurdering af de konkrete forhold. Det vil sige forholdene i "marken".

Den konkrete vurdering skal baseres på kommuneplanlægningen og omfatter bl.a. :

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

Tilladelse skal meddeles, når det ansøgte efter en konkret vurdering af de stedlige forhold findes foreneligt med de hensyn, som planloven varetager.

3.3 Offentlighed og klage

Planloven foreskriver at der altid skal gennemføres en nabo-orientering, før kommunen kan meddele en tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, medmindre ansøgningen er af underordnet betydning for naboerne. Endvidere skal reglerne om partshøring iagttages.

Afslag og tilladelser på nærmere vilkår skal altid sendes i foreløbig form til ansøger med anmodning om bemærkninger indenfor 14 dage, forinden den endelig afgørelse træffes.

Alle tilladelser skal offentliggøres ved annoncering i lokale blade, efter kommunens regler for information. Herudover skal ansøger altid have skriftlig meddelelse om alle afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1. Lige som foreninger, der har beskyttelsen af natur og miljø som hovedformål og skriftligt har anmodet om at blive orienteret om visse tilladelser, skal have disse tilsendt.

Alle afgørelser efter planloven skal ledsages af en klagevejledning, og kan påklages skriftligt til Naturklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelse eller modtagelse af afgørelse. Klage skal fremsendes til Favrskov kommune, som videresender klage og sagens akter til Naturklagenævnet. Klage kan indgives af ansøger, Miljøministeren, enhver med retlig interesse i sagen og landsdækkende organisationer og foreninger med mindst 100 medlemmer, der har beskyttelse af natur og miljø som hovedformål.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagesager, at klageren indbetaler et gebyr på 500 kr. til nævnet. Naturklagenævnet påbegynder ikke behandlingen af klager, før gebyret er modtaget. Gebyret tilbagebetales, såfremt klageren får helt eller delvist medhold.

En tilladelse efter planloven kan først udnyttes, når klagefristen er udløbet, forudsat der ikke er kommet klage. I tilfælde af klage må tilladelsen først udnyttes, når Naturklagenævnet har truffet endelig afgørelse, medmindre nævnet bestemmer andet.

4. Grundlag for administration af landzonebestemmelserne

Kommuneplanens afgrænsning af landsbyerne (i landzone), udgør et entydigt grundlag for administrationen af disse sager. Se nedenstående afsnit 4.2 stk. 4 - 6.

4.1 Udstykning

1. Der meddeles normalt tilladelse til udstykning til opførelse af tekniske anlæg (renseanlæg, transformatorstationer, antenneanlæg m.m.), når disse nødvendigvis skal placeres i det åbne land. Se også kommunens administrationsgrundlag for master/antenneanlæg.
2. Der meddeles normalt tilladelse til udstykning af overflødiggjorte medarbejder- og generationsskifteboliger opført før 14. juni 2002, forudsat det vurderes, at der ikke senere vil opstå miljøkonflikter.
3. Der meddeles 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.
Bestemmelsen gælder dog ikke for boliger opført efter planlovens § 37 stk. 1. (bolig opført i overflødiggjort landbrugsbygninger)
4. Der meddeles normalt **ikke** tilladelse til udstykning af medarbejder- og generationsskifteboliger opført efter 14. juni 2002, medmindre der foreligger en særlig begrundelse.
5. Der meddeles normalt **ikke** tilladelse til udstykning af anden form for bebyggelse i det åbne land.
6. Der meddeles **altid** afslag til udstykning af en parcel med henblik på, at den skal henligge som ubebygget ejendom til private rekreative formål eller lignende (rekreative parceller).
7. Der meddeles normalt **ikke** tilladelse til udstykning med henblik på opførelse af ny bebyggelse i det åbne land.

4.2 Byggeri m.v.

1. Der meddeles normalt tilladelse til genopførelse af nedbrændte, væsentlige hærværks- og stormskadede bebyggelser. Det vil dog som et udgangspunkt være en forudsætning, at bebyggelsen opføres på nogenlunde samme sted.
2. Der meddeles normalt tilladelse til genopførelse af boliger, der har været beboet inden for de seneste 3 år, medmindre den eksisterende bolig har karakter af ruin. Der kan stilles særlige krav til husets udformning, materialevalg og placering. Der vil ofte være krav om, at det eksisterende hus på ejendommen nedrives.

3. Der meddeles normalt tilladelse til at opføre en ny bolig og udføre en tilbygning, såfremt etagearealet ikke overstiger ca. 250 m², jf. Planlovens § 36, stk. 9.
4. Der meddeles normalt tilladelse til opførelse af boliger indenfor landsbyafgrænsningen, 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 kan stilles særlige vilkår til husets udformning, materialevalg og placering.
5. Der meddeles normalt **ikke** tilladelse til opførelse af frit beliggende enfamiliehuse i det åbne land.
6. Der meddeles normalt **ikke** tilladelse til opførelse af boliger umiddelbart uden for byzone, landsbyafgrænsning, landzonelokalplan eller i de særlige beskyttelsesområder og støjfølsomme områder samt tæt på overordnet vejnet.
7. Der meddeles normalt **ikke** tilladelse til ændring af sommerhus til helårsbolig, såfremt bygningen er opført som et sommerhus.
Ved bygninger, som er opført som helårsbolig og siden noteret som sommerhus skelnes mellem følgende situationer:
 - Bygningen kan igen tages i brug til helårsbeboelse uden tilladelse, såfremt sommerhuset for mindre end 3 år siden lovligt har været anvendt til helårsbolig.
 - Et sommerhus, som for mere end 3 år siden lovligt har været anvendt til helårsbolig, kan tillades at blive taget i brug til helårsbeboelse igen. Bestemmelserne i det til enhver tid gældende Bygningsreglementet skal kunne tilnærmes overholdt.

4.3 Særligt for erhvervsbyggeri

1. Der meddeles normalt tilladelse til en samlet udflytning fra landsby til det åbne land af landbrugsdriftsbygninger, når det er nødvendigt ud fra drifts- eller miljømæssige hensyn, såfremt det kan ske med skyldig hensyntagen til miljø og de landskabelige forhold.
2. Der meddeles normalt tilladelse til etablering af liberalt erhverv i eksisterende bolig.
3. Der meddeles normalt tilladelse til en udvidelse af eksisterende mindre erhvervsvirksomheder, på baggrund af en velbegrunderet ansøgning og en konkret vurdering. Det samlede areal kan være op til 500 m². Udvidelsen skal være landskabelig og planmæssig uproblematisk. I den forbindelse bør endvidere gøres op med, om virksomheden bør flytte, eller bygge på en helhedsplan, eller i særlige tilfælde en landzonelokalplan. Større udvidelser til erhverv eller regulær industri bør henvises til erhvervsområder i byzone.
4. Der meddeles normalt tilladelse til nyetablering af jordbrugstilknyttede erhvervsvirksomheder, der traditionelt hører hjemme i landzonen, forudsat det er landskabeligt og planlægningsmæssigt uproblematisk. Større virksomheder bør hvile på en helhedsplan.
5. Der meddeles normalt tilladelse til ændret indretning af bevaringsværdige bygninger på større herregårde, godser m.m., såfremt det ansøgte kan indrettes, så det understøtter ejendommens kulturhistoriske værdi.

6. Publikumsorienterede virksomheder (zoologiske haver og lignende), der naturligt hører hjemme i landzonen, kan normalt alene etableres på baggrund af en kommunal planlægning.
7. Der meddeles normalt tilladelse til opførelse af de nødvendige bygninger ved eksisterende dyrehospital, dyrepension og hundekennel m.v. Det forudsættes dog, at der lægges særlig vægt på miljøforhold samt beskyttelsen af rekreative områder og naturområder.
8. Der meddeles normalt tilladelse til fritliggende gyllebeholdere og driftsbygninger når driftsmæssige forhold taler herfor, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø og naboer taler afgørende imod. Tilladelsen skal gives på vilkår om beplantning, og at gylletanken eller driftsbygningen skal fjernes, når den ikke længere er nødvendig for landbrugsdriften. Fjernelsesdeklaration tinglyses på ejers bekostning på ejendommen.
9. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til opførelse af nye erhvervsvirksomheder (herunder kroer, restauranter m.m.) i det åbne land.
10. Der meddeles normalt **ikke** tilladelse til opførelse af nye ridehaller eller haller udelukkende til privat brug, medmindre der er tale om erhvervsmæssigt dyrehold.
11. Der meddeles normalt **ikke** tilladelse til opførelse af jagthytter, fiskehytter m.m., herunder opstilling af campingvogne.

4.4 Institutionsbyggeri og lignende

1. Der meddeles normalt tilladelse til opførelse af klubhuse ved idrætsanlæg. Der stilles særlige vilkår til husets udformning, materialevalg, eventuel beplantning og placering samt om, at klubhuset eventuelt skal fjernes ved foreningens ophør.
2. Der meddeles normalt tilladelse til etablering af skovbørnehaver i det åbne land, såfremt de oprettes som supplement til en eller flere eksisterende børnehaver. Bygninger til denne type børnehaver skal fjernes, når anvendelsen som skovbørnehave ophører.
3. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til væsentlige udenomsfaciliteter i forbindelse med skovbørnehaver i det åbne land.
4. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til etablering af nye, selvstændige børnehaver i det åbne land.

4.5 Ændret anvendelse af bygninger

1. Der meddeles 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.

2. Der meddeles normalt tilladelse til ændring fra ét erhverv til et andet i eksisterende bygninger under forudsætning af, at det ikke medfører væsentlige miljømæssige eller trafikale gener.
3. Der meddeles normalt tilladelse til indretning af boliger i overflødiggjorte bygninger, der på forhånd har bygningsmæssig kvalitet svarende til boligbyggeri (nedlagte skoler, plejehjem m.v.).
4. Der meddeles normalt tilladelse til ændret anvendelse af bevaringsværdige bygninger, når særlige bevaringsinteresser taler herfor og med det sigte, at de kan bevares, selv om de ikke længere benyttes til deres oprindelige formål.
5. Såfremt der foreligger udlejningstilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen, kan der normalt meddeles tilladelse til indretning af op til 10 ferielejligheder i overflødiggjorte bygninger i landzone under forudsætning af, at lejlighederne benyttes til udlejning, at ejeren bebor ejendommen, og at bygningerne ikke har karakter af ruin.
6. Der meddeles normalt **ikke** tilladelse til ændret anvendelse af landbrugsbygninger, der er mindre end 5 år gamle.
7. Der meddeles normalt **ikke** tilladelse til indretning af boliger i driftsbygninger på landbrugsejendomme ud over de, som kan indrettes uden zonetilladelse.

4.6 Ændret anvendelse af ubebyggede arealer

1. Der meddeles normalt tilladelse til etablering af ridebaner, sportsbaner og andre former for fritidsaktiviteter i tilknytning til eksisterende bebyggelse til samme formål.
2. Der meddeles **ikke** tilladelse til at oprette nye autoophugs- eller produkthandelsvirksomheder.
3. Der meddeles normalt **ikke** tilladelse til udendørs oplag i et sådant omfang, at oplaget får selvstændig karakter.
4. Der meddeles normalt **ikke** tilladelse til udendørs udstilling i et sådant omfang, at udstillingen får selvstændig karakter.

4.7 Tekniske anlæg

1. Der meddeles normalt tilladelse til etablering af tekniske anlæg, når disse nødvendigvis skal placeres i det åbne land. For antenneanlæg følges de af Naturklagenævnet udsendte retningslinier, samt kommunens egne retningslinjer.
2. Der meddeles normalt tilladelse til opstilling og udskiftning af vindmøller, der er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, der udpeger området specifikt til vindmøller.
3. Der meddeles normalt tilladelse til opstilling af husstandsmøller med en højde op til 25 m til vingespids ved fritliggende ejendomme, forudsat møllen opføres i umiddelbar tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger.

4.8 Særligt støjende fritidsanlæg

1. Der meddeles normalt kun tilladelse til nye skydebaner og større motorsportsbaner, hvis det ud fra en planmæssig vurdering skønnes at medføre miljømæssige forbedringer. Denne type anlæg vil normalt kræve, at der udarbejdes lokalplan.

4.9 Anlæg af søer

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

4.10 Etablering af put and take-fiskeri

1. Der meddeles normalt tilladelse til etablering af put and take fiskeri i søer gravet til formålet.
2. Der meddeles som hovedregel **ikke** tilladelse til etablering af put and take-fiskeri i søer med et eksisterende dyre- og planteliv.

5. Ejendomsavancebeskatning.

I forbindelse med salg af fast ejendom med et større grundareal end 1400 m² får afdelingen ofte forespørgelser om mulighed for udstykning af en grund til selvstændig bebyggelse, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 8. Forespørgslerne omfatter arealer i både land- og byzone.

Disse forespørgelser behandles ud fra de samme retningslinjer som er omtalt under forudgående afsnit 4. Da der er tale om forespørgsler, kvitteres med en skriftlig "sindet tilkendegivelsesskrivelse". Ønsker forespørgeren en konkret afgørelse skal der fremsendes en konkret ansøgning om udstykning/bebyggelse, jf. planlovens bestemmelser herom.