

# 17. Landzonepraksis

Landzonebestemmelserne fastlægges i §§ 34-38 i Lov om Planlægning, hvori det fastsættes, at der i landzone kræves - med få undtagelser - en landzonetilladelse til udstykning, byggeri og ændret anvendelse af bygninger og arealer.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er at modvirke byspredning ved at hindre uønskede og ukontrollerede bebyggelser og anlæg i det åbne land. Udgangspunktet er, at landzonen skal friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Som det fremgår af formålsparagraffen i Lov om Planlægning, skal man varetage såvel overordnede samfundsmæssige hensyn som konkrete forhold. Dette sker blandt andet gennem landzoneadministrationen.

De overordnede hensyn, der varetages i landzoneadministrationen, er at:

- udnytte offentlige og private investeringer bedst muligt (trafikanlæg, byggeomdning, institutioner og privat service),
- følge den offentlige planlægning op,
- fastholde karakteren af åbent land samt afgrænsningen mellem by og land – også hvor der ikke er særlige naturinteresser,
- reservere det åbne land for landbrugs- og skovbrugserhvervet,
- undgå unødvendigt forbrug af landbrugsjord til blandt andet boligformål,
- 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.

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 og råstofinteresser. De konkrete forhold er i vid udstrækning formuleret i målsætninger og retningslinjer i Helhedsplanen.

Landzonetilladelse skal meddeles, når det ansøgte efter konkret vurdering af de stedlige forhold findes foreneligt med de overordnede hensyn, som landzonebestemmelserne skal varetage.

Der kræves ikke landzonetilladelse til kortvarige arrangementer som festivaler, friluftskoncerter, markeder, bibelcamping, spejderlejre og lignende med en varighed på under 6 uger.



## Retningslinje 17.1 Udstykning

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

### Retningslinjer og bemærkninger

Udstykning skal være begrundet i forhold til landbrug, skovbrug og fiskeri, og udstykning kan derfor som udgangspunkt ikke tillades, medmindre det er foreneligt med (eller af helt underordnet betydning i forhold til) ovennævnte overordnede hensyn.

Udstykning undtaget fra krav om landzonetilladelse er:

- Udstykning efter landbrugsloven til samdrift med bestående landbrugs-ejendom.
- Udstykning efter landbrugsloven af en skovejendom.
- Udstykning, bestemt i en fredning eller udtrykkeligt tilladt i en lokalplan.
- Udstykning af mindre tekniske anlæg.

Udstyknings-sager er ofte begrundet i ønsker om byggeri eller ændret anvendelse af en eksisterende bygning eller af et ubebygget areal. Der skal derfor også tages stilling til disse ønsker under sagsbehandlingen. Såfremt der ikke kan opnås tilladelse til det ansøgte byggeri eller den ændrede anvendelse, meddeles sædvanligvis afslag til udstykningen.

Ansøgninger om udstykning af en eksisterende bolig, der er eneste bolig på den pågældende ejendom (eksempelvis fra en ejendom med en virksomhed), imødekommes normalt ikke, idet udstykning af en eksisterende bolig skal sidestilles med opførelse af en ny, særskilt bolig i det åbne land.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til udstykning, hvor der er flere lovlige boliger (helårs- eller fritidsboliger) på én ejendom, medmindre tilladelsen til opførelse af boligerne blev givet på betingelse af, at de ikke senere kunne udstykkes. Tilladelse gives ikke, hvis væsentlige hensyn taler imod.

Udstykning af en bolig der er opført efter Planlovens § 36, stk. 1. nr. 12 (aftægts- eller medhjælperbolig) kan kun tillades i ganske særlige tilfælde. Et ganske særligt tilfælde kan være, når der er tale om meget tungtvejende sociale hensyn.

Udstykning, hvorved der alene opstår nye, selvstændige ejendomme, uden at der opføres ny bebyggelse eller sker ændret anvendelse, tillades almindeligvis ikke, hvis der herved opstår en ejendom uden tilknytning til landbrug, skovbrug eller andre jordbrugstilknyttede erhverv.

Inden for de afgrænsede landsbyer kan der som hovedregel udstykkes grunde til ny boligbebyggelse inden for de rammer, der er beskrevet i rammedelen til Helhedsplanen.

Afgrænsede landsbyer fremgår af Kapitel 1 samt Kort 1.

### Retningslinje 17.2 Udstykning i afgrænsede landsbyer

I afgrænsede landsbyer i landzone kan der som hovedregel udstykkes grunde til ny boligbebyggelse inden for landsbyafgrænsningen.

Byggeri skal være begrundet i forhold til landbrug, skovbrug og fiskeri, og byggeri kan derfor som udgangspunkt ikke tillades, medmindre det er foreneligt med (eller af helt underordnet betydning i forhold til) ovennævnte overordnede hensyn.

Normalt meddeles der ikke landzonetilladelse til nyt, fritliggende byggeri – herunder boliger og erhverv – og til små hytter og lignende på frijordsarealer, når byggeriet opføres uden tilknytning til en bolig på ejendommen.

Det ansøgte byggeri vil normalt blive henvist til et planlagt boligområde i byzone eller til en landsby, der er entydigt afgrænset i Helhedsplanen.

### Retningslinje 17.3 Bebyggelse

Udgangspunktet for administration er, at landzonen, uden for planlagte områder, skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Der meddeles normalt afslag til nybyggeri lige uden for byzone og sommerhusområde og til væsentligt byggeri indenfor rammerne for lokalplanlægning.

Byggeri undtaget fra krav om landzonetilladelse:

- Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for en ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet. Dog kræves der tilladelse til beliggenhed og udformning, hvis byggeriet opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.
- Byggeri, bestemt i en fredning eller udtrykkeligt tilladt i en lokalplan med bonusvirkning herfor.
- Byggeri fritaget for byggetilladelse, og som ikke medfører oprettelse af en ny bolig.
- Byggeri, der efter Bygningsreglementet er fritaget for byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik- og forsyningsanlæg m.m.
- Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m<sup>2</sup>.
- Byggeri til medhjælperbolig eller byggeri i forbindelse med et generatjonskifte, hvis landbrugsejendommen er større end 30 ha.
- Byggeri til udvidelse af mindre erhvervsvirksomheder i det åbne land.

#### Definition

I tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer defineres som værende indenfor en afstand af 20 meter fra eksisterende bebyggelse.

### Retningslinje 17.4 Til- og ombygning af beboelsesbygning

Der meddeles normalt landzonetilladelse til at til- og ombygge en beboelsesbygning på indtil 300 m<sup>2</sup>.

Til- og ombygning af beboelsesbygning på indtil 250 m<sup>2</sup> kræver ikke landzonetilladelse, og Jammerbugt Kommune har vedtaget, at til- og ombygning af en beboelsesbygning på indtil 350 m<sup>2</sup> kun i ganske særlige tilfælde afvises.

Hvis udvidelse af en ejendoms bolig ikke opfylder Planlovens kriterier om indretning eller opførelse af en ekstra bolig, stilles betingelse om, at boligen ikke må opdeles i flere boliger.

Betingelser tinglyses på ejendommen i relevante situationer, ligesom der tilføjes et notat på BBR om vilkårene i landzonetilladelsen.

### Retningslinje 17.5 Nye boliger på skovejendomme

Der meddeles normalt tilladelse til opførelse af en erhvervsmæssig nødvendig bolig for skovdriften, når der er et skovbevokset areal på mindst 100 ha på en ejendom.

For at en beboelsesbygning på en skovbrugsejendom anses for værende nødvendig for driften, skal den bebos af en person, der ejer skoven eller har sin hovedbeskæftigelse i skoven.

### Retningslinje 17.6 Medhjælper- og generationsskiftebolig

Som udgangspunkt meddeles der administrativt afslag til opførelse af en medhjælper- og generationsskiftebolig til driften af en landbrugsejendom på under 30 ha og en skovbrugsejendom på under 100 ha.

Der er som hovedregel ikke behov for mere end én bolig på mindre landbrugs- og skovbrugsejendomme.

### Retningslinje 17.7 Udskiftning eller genopførelse af boliger

Der meddeles normalt landzonetilladelse til at udskifte eller genopføre en bolig medmindre væsentlige hensyn taler imod.

Som grundlag for en konkret vurdering af tilladelse til udskiftning af helårsboliger indgår om boligen:

- fremstår som ruin,
- har været forladt i længere tid,
- ligger uhensigtsmæssigt som bolig,
- er byggeteknisk i dårlig stand,
- under alle omstændigheder vil have en begrænset levetid, eller
- ikke er lovligt opført.

I landzonetilladelserne stilles der normalt vilkår om bebyggelsens udformning og udseende.

#### Definition

Udskiftning = nedrivning af eksisterende bolig og genopførelse samme sted eller i en afstand af ca. 20 m fra den oprindelige placering. Renovering af en bolig hører ikke ind under begrebet "udskiftning", med mindre der efter kommunens vurdering ikke er værdier af betydning i den eksisterende bebyggelse.

Genopførelse = udnyttelse af et grundareal, hvorpå der inden for en periode på 3 år har ligget en bolig.

Jammerbugt Kommune meddeler normalt landzonetilladelse til opførelse af beboelseshuse i alternative materialer som træ og halm i det åbne land. Der stilles normalt vilkår om bebyggelsens udformning og udseende.

Der meddeles normalt kun landzonetilladelse til opførelse af træ-/halmhuse i landsbyer og bymæssig bebyggelse, når placeringen ikke vil virke skæmmende eller væsentligt afvigende i forhold til historiske bygningsværker eller landsbymiljøer.

#### Retningslinje 17.8 Boliger opført i træ/halm

Der meddeles normalt landzonetilladelse til opførelse af beboelseshuse i alternative materialer som træ og halm i det åbne land, når landskabelige forhold ikke taler imod.



### Retningslinje 17.9 Beboelsesbygningers udformning og udseende

Beboelsesbygninger skal som hovedregel opføres i traditionel bygestil, som længe- eller vindkelhus, med minimum 35 graders taghældning og i afdæmpede farver. **Dog kan der i afgrænsede landsbyer åbnes mulighed for andet byggeri, såfremt det kan tilpasses området.**

I landzonetilladelsen stilles der normalt vilkår om, at bebyggelsens ydervægge opføres i murværk og skal holdes i afdæmpede farver som f.eks. hvide/gule/ lys- eller mørk teglrød eller i blank mur.

Træværk skal holdes i tilsvarende afdæmpede farver eller sorte, brune eller naturligt grønne farver.

Farvevalget tager udgangspunkt i de almindeligst forekommende murstensfarver og er valgt ud fra et landskabshensyn.

Beboelseshusets taghældning skal være på mindst 35 grader i de områder, der er udpeget som særligt beskyttelsesværdigt, som f.eks. et område af særlig landskabelig interesse eller et naturområde, hvilket er valgt ud fra et landskabshensyn.

I jordbrugsområder, vil der efter en konkret vurdering, blive stillet krav om afskærmende beplantning mod det åbne land, ved opførelse af byggeri, der opføres med en taghældning på under 35 grader. Beplantningen skal bestå af en mindst tre rækket beplantningsbælte, bestående af en blanding af løv- og nåletræer og evt. buske og af en type, der på sigt kan danne et sæt og slørende beplantningsbælte i 8-10 meters højde mod det åbne land.

Tage skal fremstå i røde, brune, sorte eller mørkegrå farver. Farvevalget tager udgangspunkt i de almindeligst forekomne farver for tagmaterialer og er valgt ud fra et landskabshensyn. Tage må ikke fremstå i reflekterende materialer, og reflekterende glaserede tegl/tagsten skal som udgangspunkt søges undgået ud fra et landskabshensyn.

Glas kan indgå som tagmateriale ved f.eks. udestuer, rytterlys, solfangere, ovenlys og lignende mindre bygningsdele.

Ved tilbygninger og f.eks. opførelse af anneks til eksisterende beboelsesbygninger skal materiale- og farvevalg samt taghældning og tagmateriale være tilsvarende den eksisterende beboelsesbygning.

**I afgrænsede landsbyer kan der efter en særlig vurdering åbnes op for et mere varieret byggeri.**

Normalt meddeles der ikke tilladelse til opførelse af et sommerhus i landzone, da det er i strid med formålet med landzonebestemmelserne.

I tilfælde, hvor det vurderes, at der hverken er planlægningsmæssige eller landskabelige hensyn, der taler imod, at et eksisterende fritidshus udskiftes med et nyt eller tilbygges, kan der gives en landzonetilladelse på vilkår af at:

- Størrelsen på fritidshusets samlede beboelsesbygning er på mindst 60 m<sup>2</sup> og højst 125 m<sup>2</sup> (beboelse + evt. integreret garage, ekskl. overdækket terrasse).
- I de prioriterede områder, såsom fredede områder, regionale naturområder og indenfor kystnærhedszonen, må fritidshuset dog ikke efter til-

### Retningslinje 17.10 Udskiftning af eller tilbygning til eksisterende fritidshus

Der meddeles normalt landzonetilladelse til udskiftning af eller tilbygning til eksisterende fritidshus.

bygning eller udskiftning udvides til mere end + 15-20% af fritidshusets eksisterende areal.

- Der kan etableres op til 35 m<sup>2</sup> overdækket terrasse ved beboelsesbygningen. Dog maks. 30% af beboelsens størrelse.

Fritidshuse, der oprindeligt er opført som helårshuse, skal genopføres i helårsstandard. Udformning og udseende følger retningslinjen for beboelsesbygninger.

Taghældningen skal for fritidshuse i ét plan fastsættes til mellem 20 og 30 grader. For bygninger i 1½ plan fastsættes hældningen til maksimalt 50 grader. Taghældningen på beboelse og garage skal være ens.

Efter konkret vurdering af landskabet og de omkringliggende fritidshuse og boliger skal der stilles vilkår om, at tagmaterialet skal være græstørv, stråtag, tag- eller teglsten, tagpap på lister, eternit, skifer – alt udført i sorte eller mørkebrune farver. Der skal anvendes ens tagmateriale på alle bygninger på samme grund.

Der skal stilles vilkår om, at bygninger udvendigt beklædes med træ, der males i sort, mørkebrun, mørkegrøn farve eller opføres i træsorter, der ikke kræver imprægneringsmiddel. Andre farver kan anvendes til vinduer og døre.

Der stilles vilkår om, at fritidshuset placeres minimum 5,00 meter fra nabo, vej- og stiskel. Dog skal der være 10 meter til naboskel ved beboelser med stråtag.

Der foretages en konkret vurdering ved ansøgninger om at opføre udhusbebyggelse mellem 100 – 150 m<sup>2</sup>. Vurderingen kan bl.a. hvile på de landskabelige hensyn, eller på forholdet mellem ejendommens eksisterende bebyggelse og det ansøgte udhusbyggeri.

Der meddeles normalt afslag til opførelse af udhusbebyggelse over 150 m<sup>2</sup> for at undgå, at der senere indrettes erhverv i bygningen. Der meddeles dog normalt tilladelse til opførelse af udhusbebyggelse på over 150 m<sup>2</sup> under forudsætning af nedrivning af en eksisterende udhusbebyggelse med en tilsvarende størrelse.

Der meddeles normalt tilladelse til opførelse af udhusbebyggelse på indtil 200 m<sup>2</sup> ved opførelse af udhusbyggeri til hestestald (ikke erhvervsmæssigt dyrehold), dog efter konkret vurdering af beliggenhed i forhold til naboer, eksisterende udhuse og ejendommens grundareal.

Tilladelse til at opføre udhusbyggeri meddeles normalt på betingelse af:

- at bygningen opføres inden for en afstand af maksimalt 20 m fra ejendommens bebyggelse.



### Retningslinje 17.11 Garager, carporte, udhuse, mindre bygninger samt bygninger til hestestalde

Der meddeles normalt landzone-tilladelse til opførelse af udhusbebyggelse på op til 100 m<sup>2</sup> i tilknytning til en bolig.

- at udhuse opføres i murværk eller træ. Udvendige bygningsider i stål tillades normalt ikke ud fra et landskabshensyn,
- at bygningens udvendige bygningsider holdes i afdæmpede farver som f.eks. hvide/gule/lys- eller mørk teglrød eller som blank mur. Træværk skal holdes i tilsvarende afdæmpede farver eller sorte, brune eller naturligt grønne farver. Farvevalget tager udgangspunkt i de almindeligst forekommende murstensfarver og er valgt ud fra et landskabshensyn,
- at ved udhusbyggeri på mere end 50 m<sup>2</sup> skal taghældningen være på mindst 35 grader, dog altid efter konkret vurdering i forhold til ejendommens eksisterende bebyggelse,
- at tage skal fremstå i røde, brune, sorte eller mørkegrå farver. Glas kan indgå som tagmaterialer som f.eks. rytterlys, solfangere, ovenlys, tagvinduer. Tager må ikke fremstå i reflekterende materialer og reflekterende tegl/tagsten skal som udgangspunkt søges undgået af landskabelige hensyn,
- at bygningen ikke må anvendes til erhvervsmæssigt dyrehold
- at udhuse større end 50 m<sup>2</sup> skal have en taghældning på mindst 35 grader i de områder, der i kommuneplanen er udpeget som særligt beskyttelsesværdigt, som f.eks. et område af særlig landskabelig interesse eller et naturområde, hvilket er valgt ud fra et landskabshensyn. I jordbrugsområder, vil der efter en konkret vurdering, blive stillet krav om afskærmende beplantning mod det åbne land, ved opførelse af byggeri, der ikke opføres med en taghældning på mindst 35 grader. Beplantningen skal bestå af en mindst tre rækket beplantningsbælte, bestående af en blanding af løv- og nåletræer og evt. buske og af en type, der på sigt kan danne et sæt og slørende beplantningsbælte i 8-10 meters højde mod det åbne land.

### Retningslinje 17.12 Sommerhuse og gæstehuse

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til at opføre et sommerhus i landzone.

Jammerbugt Kommune meddeler normalt ikke landzonetilladelse til at opføre et sommerhus i landzone, idet dette er i strid med formålet med landzonebestemmelserne. Derimod meddeles der normalt landzonetilladelse til at opføre et sommerhus i et område, hvor der i forvejen er tinglyst en deklaration om bebyggelse til fritidsformål, og det pågældende område i Helhedsplanen er udlagt til fremtidigt sommerhusområde.

Der meddeles landzonetilladelse til opførelse/indretning af et gæstehus/anneks i tilknytning til en bolig på vilkår af:

- at bebyggelsen medregnes i beboelseshuset bruttoareal,
- at der ikke indrettes køkken,
- at ved nybygning skal bebyggelsens taghældning være tilsvarende den eksisterende beboelsesbygning,
- at ved tilbygning skal materiale- og farvevalg samt taghældning være tilsvarende den eksisterende beboelsesbygning ud fra et landskabshensyn,
- at bebyggelsen ikke gøres til genstand for særskilt udlejning (folkeregisteradresse),
- at skiltning skal opfylde Naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Efter konkret vurdering stilles der vilkår om:

- Hytten alene anvendes til spejderformål eller tilsvarende aktivitet.
- Hytten fjernes senest 3 år efter aktivitetens ophør.
- Hyttens udseende og beliggenhed.
- Forudgående godkendelse af skiltning.

Vilkår tinglyses og noteres i BBR.

Jagt- og fiskerihytter er bygninger, der anvendes rekreativt i forbindelse med jagt eller lystfiskeri. De anses ikke som erhvervmæssigt nødvendigt byggeri for hverken landbrug, skovbrug eller fiskeri, og derfor meddeles der normalt ikke landzonetilladelse til at opføre jagt- og fiskerihytter i det åbne land.

Husstandsmøller og minimøller tillades normalt opstillet i overensstemmelse med Helhedsplanens bestemmelser herom i Kapitel 5.

Landzonetilladelse til opstilling af alle typer vindmøller reguleres primært via kapitel 5.

Vedligeholdelsesarbejder på enkeltstående vindmøller må udføres uden landzonetilladelse, når der er tale om reparation/udskiftning af dele, hvor møllens udseende ikke ændres. Det er et krav, at tårnet ikke udskiftes, og at vindmølleeffekten ikke forøges, og der er tale om en vindmølle, der har været i drift inden for et år.

### Retningslinje 17.13 Spejderhytter

Der meddeles normalt landzonetilladelse til at opføre spejderhytter, når de placeres fritliggende i det åbne land og uden for beskyttede eller fredede områder.

### Retningslinje 17.14 Jagt- og fiskerihytter

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til at opføre jagt- og fiskerihytter i det åbne land.

### Retningslinje 17.15 Husstandsmøller og minimøller

Der meddeles normalt landzonetilladelse til opstilling af husstandsmøller og minimøller.

### Retningslinje 17.16 Vindmøller

Der meddeles normalt landzonetilladelse til opstilling af vindmøller i områder, hvor der forinden er udarbejdet lokalplan uden bonusvirkning.



### Retningslinje 17.17 Antennemaster til mobiltelefoni mv.

Efter konkret vurdering kan der i enkelte tilfælde meddeles landzonetilladelse til opstilling af antennemaster i landzone, når det ikke er muligt at finde en placering i bymæssig bebyggelse, og når antennemasten indpasses i det omkringliggende landskab og bebyggelse, og ikke er i strid med Helhedsplanens øvrige retningslinjer for det åbne land.

I det åbne land bør nye antennemaster så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende høje bygningselementer.

Ved landskabeligt skæmmende masteplaceringer skal ansøgeren godtgøre, om nødvendigt ved uvildig dokumentation, at det ikke er muligt at opnå tilnærmelsesvis samme kommunikationsdækning ved en mindre skæmmende placering.

Jammerbugt Kommune vil i landzonetilladelsen stille krav om, at masten skal stilles til rådighed for andre antenneformål og operatører. Ligeledes kan der stilles krav om, at der skal etableres afskærmende beplantning, for så vidt angår den nederste mastedel og kabine.

Masten skal nedtages senest 1 år efter endt brug til det formål, der er givet tilladelse til.

Nye antenner bør så vidt muligt anbringes på eksisterende master eller på andre høje bygningselementer i området (f.eks. industriskorstene, siloer, fabriksbygninger, højspændingsmaster og andre tekniske anlæg).

### Retningslinje 17.18 Lys i det åbne land

Der meddeles normalt ikke tilladelse til lysalléer, projektører og lign. i det åbne land.

Lys i det åbne land er rent visuelt forstyrrende, hvorfor der normalt ikke meddeles tilladelse til lysalléer, projektører og lign.

Det åbne land skal så vist muligt bevares uforstyrret, og der tages særlige hensyn til naboer og det omkringliggende landskab.

### Retningslinje 17.19 Andre tekniske anlæg i kystnærhedszonen

Nye, synlige tekniske anlæg tillades normalt ikke etableret i kystnærhedszonens område A. Hvis placering i kystnærhedszonen er nødvendig, skal anlæg placeres i område B eller område C, landværts eksisterende anlæg eller i byzone.

Sikring af kysternes landskabelige værdi sikres blandt andet ved, at der normalt ikke meddeles landzonetilladelse til tekniske anlæg i kystnærhedszonens område A.

Byggeri som i Bygningsreglementet er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlig trafik-, forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse, er undtaget fra kravet om landzonetilladelse og er derfor heller ikke omfattet af retningslinjen.

Det kan være nødvendigt, at gyllebeholdere placeres løsrevet fra driftsbygningerne pga. færdselsmæssige forhold, eller fordi væsentlige dele af jordtilliggendet ligger løsrevet fra driftsbygningerne. I andre tilfælde kan miljømæssige forhold hindre/vanskeliggøre en placering ved driftsbygningerne.

Dog gælder, at der skal meddeles landzonetilladelse til en af hensyn til markdriften ønsket placering af en gyllebeholder, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer taler afgørende imod placeringen. En landzonetilladelse skal være betinget af, at gyllebeholderen afskærmes med stedsegrøn beplantning bestående af minimum tre rækker træer inden for et 5 meters bredt beplantningsbælte, og at gyllebeholderen skal fjernes, når den ikke længere er nødvendig for driften. Vilkåret tinglyses på ejendommen.

En evt. overdækning skal være i afdæmpet farver og uden reklamer.

Hytter (shelters) til svin, får og lignende vil ofte være talrige og blive placeret fritliggende i det åbne land uden tilknytning til bebyggelsesarealer. Derfor vil etablering af otte hytter og derover kræve landzonetilladelse, så der kan stilles krav til beliggenhed og udformning.

Mindre virksomheder med maksimalt fem ansatte kan lovligt etableres i en tidligere landbrugsbygning, og kan udvides med op til ca. 500 m<sup>2</sup> uden landzonetilladelse under forudsætning af, at der også efter udvidelsen er tale om en mindre virksomhed. Udvidelser over ca. 500 m<sup>2</sup> kræver landzonetilladelse, som almindeligvis meddeles hvis:

- virksomheden har fungeret uden trafikale eller miljømæssige problemer for omgivelserne,
- udvidelsen sker i tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse,
- bygningens størrelse og byggestil er tilpasset det eksisterende byggeri,
- udvidelsen ikke indebærer, at antallet af ansatte oversiger fem.

Større udvidelser over ca. 1.000 m<sup>2</sup> er uønskede i det åbne land og skal som hovedregel henvises til et erhvervsområde i byzone.

Entreprenørvirksomheder sidestilles med håndværksvirksomheder. Uden dørs oplag af entreprenørmaskiner og oplag (deponering) kræver landzonetilladelse. Der skal stilles vilkår om afskærmende bevoksning/hegning.

Det kræver ikke landzonetilladelse at etablere en mindre vognmandsvirksomhed i en tidligere landbrugsbygning i det åbne land. Ved en mindre vognmandsvirksomhed forstås en virksomhed, der ud over kontor m.v. alene består af én lastbil + eventuelle anhængere/container/materiel, der anvendes

### Retningslinje 17.20 Fritliggende gyllebeholdere

Der meddeles normalt landzonetilladelse til, at gyllebeholdere kan placeres løsrevet fra driftsbygningerne, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer taler afgørende imod placeringen.

### Retningslinje 17.21 Hytter til frilandssvin, fårehold

Etablering af otte hytter og derover kræver landzonetilladelse, og der kan stilles krav til beliggenhed og udformning.

### Retningslinje 17.22 Mindre virksomheder

Mindre virksomheder med maksimalt fem ansatte kan lovligt etableres i en tidligere landbrugsbygning, og kan udvides med op til ca. 500 m<sup>2</sup> uden landzonetilladelse, under forudsætning af, at der også efter udvidelsen er tale om en mindre virksomhed.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til udvidelse med 1.000 m<sup>2</sup>.

des i virksomheden.

Der meddeles normalt ikke tilladelse til at etablere større uplanlagte vognmandsvirksomheder.

Der kan dog gives tilladelse til vognmandsvirksomheder, der etableres i tilknytning til en eksisterende bolig i det åbne land, hvis landskabelige, miljømæssige, jordbrugsmæssige eller trafikale hensyn ikke taler imod etableringen. Der lægges vægt på, at der ikke etableres skæmmende oplag i forbindelse med virksomheden. Der skal tinglyses vilkår om etablering/vedligeholdelse af afskærmende beplantning/hegning/jordvold.

Der meddeles normalt ikke tilladelse til udvidelse af disse vognmandsvirksomheder.

### Retningslinje 17.23 Maskinstationer

Der meddeles normalt landzonetilladelse til etablering af maskinstationer i tilknytning til eksisterende bygninger på en landbrugsejendom under forudsætning af Jordbrugskommissionens samtykke.

Salg af landbrugsmaskiner m.v. i forbindelse med maskinstation kræver landzonetilladelse både bygningsmæssigt og på ubebyggede arealer, og det forudsætter samtykke fra Jordbrugskommissionen. Jammerbugt Kommune vil normalt stille krav om afskærmende beplantning/hegning ved virksomheden.

### Retningslinje 17.24 Uden-dørs bilsalg og autoophug

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til etablering af udstillingsareal til bilsalg.

Der må kun forekomme udendørs bilsalg i landzone, hvis bilen er indregistreret, eller den skal synes inden for det næste halve år. Det udendørs bilsalg skal ske på et areal i tilknytning til en ejendoms eksisterende bebyggelse. Det vil sige inden for maksimalt ca. 20 meter til nærmeste bygning, og bilsalget må kun omfatte indtil fem køretøjer.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til etablering af virksomhed med autoophug.

#### Definition

Autoophug = hvis en virksomhed eller privatperson på/ved virksomhedens eller privatpersonens grund ved gentagne inspektioner i forbindelse med miljømyndighedens tilsyn har mere end fem køretøjer stående, der ikke overholder beskrivelsen for bilsalg.

Henstillede "herreløse køretøjer" på en ejendom, der af kommunen er klassificeret som affald, skal fjernes.

Den sidst registrerede ejer af køretøjet indskærpes af miljøafdelingen via pligt til aflevering af køretøjet til ophugning. Hvis grundejeren ikke kan sandsynliggøre, at køretøjet ikke er ejet eller besiddes af ham, og grundejeren endvi-

dere ikke har forsøgt, f.eks. ved henvendelse til Politiet eller kommunen, at få køretøjet fjernet, pålægges grundejeren jf. Planlovens § 63 at sørge for, at der sker en oprydning af henstillede køretøjer på egen grund.

Påbud skal på ejerens bekostning tinglyses på ejendommen og aflyses efter berigtigelsen. Tilsvarende foretages der en notering i BBR.

Mindre erhvervsvirksomheder tillades normalt i de afgrænsede landsbyer.

### Retningslinjer 17.25 Lokalt orienterede erhverv

Der meddeles normalt landzonetilladelse til etablering af mindre erhvervsvirksomheder med lokal tilknytning i afgrænsede landsbyer i landzone. Det drejer sig f.eks. om lokale håndværkere, forskellige former for servicevirksomhed og liberale erhverv.

Jammerbugt Kommune meddeler normalt landzonetilladelse til etablering af dyrepensioner som f.eks. hundepensioner/hundekenneler og lign. i tiloversblevne udhusbygninger i det åbne land, da denne placering er optimal for denne type virksomheder. Pga. støj fra hundene stilles der dog en række krav.

Ved hundekenneler stilles afstandskrav om mindst 100 meter til naboejendommens bolig.

Ved eksisterende eller iflg. Helhedsplanens rammedel fremtidigt sommerhusområde, områder i landzone, der i lokalplan er udlagt til boligformål eller blandet bolig- og erhverv eller til offentlig formål med henblik på beboelse, institutioner og lignende skal der stilles afstandskrav om mindst 300 meter.

Ved hundepensioner skal der stilles afstandskrav om mindst 200 meter til naboejendommens boliger.

Ved eksisterende eller iflg. Helhedsplanens rammedel fremtidigt sommerhusområde, områder i landzone, der i lokalplan er udlagt til boligformål eller blandet bolig- og erhverv eller til offentlig formål med henblik på beboelse, institutioner og lignende skal der stilles afstandskrav om mindst 300 meter.

Opmærksomheden henledes på Miljølovens bestemmelser for ikke erhvervsmæssigt/ erhvervsmæssigt dyrehold for så vidt angår dyreenheder samt tidspunkter for anvendelse af udendørs løbegårde m.v.

### Retningslinjer 17.26 Dyrepension, kennel mv.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til etablering af dyrepensioner som f.eks. hundepensioner/hundekenneler og lign. i tiloversblevne udhusbygninger i det åbne land.

Dyrepensioner skal godkendes af Politiet i henhold til Dyreværnsloven.

#### **Definition**

Hundehold på mere end fem voksne hunde med hvalpe over 18 uger er erhvervsmæssigt dyrehold og kræver landzonetilladelse.

#### **Retningslinje 17.27 Pelsdyrfarme**

Etablering af pelsdyrfarme på ejendomme uden landbrugspligt kræver altid landzonetilladelse, og det skal vurderes, om der er væsentlige interesser, der taler imod. Jammerbugt Kommune skal ligeledes vurdere, om miljøkravene til etablering/ udvidelse af pelsdyrfarme kan opfyldes.

Etablering af pelsdyrfarme på ejendomme uden landbrugspligt kræver altid landzonetilladelse, og det skal vurderes, om der er væsentlige interesser, der taler imod. Ligeledes skal Jammerbugt Kommune vurdere, om miljøkravene til etablering/ udvidelse af pelsdyrfarme kan opfyldes

Der stilles altid betingelse om, at pelsdyrhaller og indhegning skal fjernes inden 1 år efter, at anvendelsen til pelsdyrproduktion er ophørt. Betingelsen tinglyses på ejendommen for ejers regning og noteres ligeledes på BBR. (Opmærksomheden henledes på, at visse forhold f.eks. sygdom på pelsdyrfarme kan indebærer at fjernelse af bygninger først kan ske 2 år efter ophør).

Der er visse typer miljøbelastende virksomheder/aktiviteter, som ikke med rimelighed kan placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund. Pelsdyrfarme er blandt de erhverv, som altid bør placeres fritliggende i det åbne land.

Etablering af pelsdyrfarme på landbrugsejendomme kræver ikke landzonetilladelse. Pelsdyrfarme kan normalt frit opføres med et bebygget areal på 500 m<sup>2</sup> pr. ha. jord, der hører til landbrugsejendommen, herunder evt. udyrket jord og skov m.m. Hvis det samlede areal til pelsdyrhaller overstiger 1500 m<sup>2</sup>, bør sagen dog forelægges landzonemyndigheden til vurdering af, om tilladelse kræves.

Ved en landzonetilladelse skal der vurderes på forholdet mellem bebyggelsens størrelse og ejendommens jordtilliggende samt virksomhedens industrielle karakter.

#### **Retningslinje 17.28 Fritidsanlæg**

Der meddeles normalt landzonetilladelse til at etablere mindre fritidsanlæg som f.eks. minizoo, mindre dyreparker, fiskeparker og lignende, der ikke forudsætter større anlægs- eller byggearbejder.

Jammerbugt Kommune kan godkende mindre fritidsanlæg som f.eks. minizoo, mindre dyreparker, fiskeparker og lignende, der ikke forudsætter større anlægs- eller byggearbejder, men der gives normalt ikke landzonetilladelse til større, uplanlagte fritidsanlæg i landzone, og der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til væsentlig areal- eller bygningsmæssig udvidelse af bestående, uplanlagte fritidsanlæg.

På landbrugsejendomme gives der normalt tilladelse til opdeling af større stuehuse i to boliger under forudsætning af, at opdelingen sker inden for stuehusets eksisterende bygningsramme, det vil sige uden tilbygning/ udvendige bygningsændringer af stuehuset. Ved opdelingen skal der kunne opstå to boliger, der begge opfylder almindelig standard for en familiebolig på min. 120 m<sup>2</sup> pr. bolig.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til helårsstatus, hvis bygningen oprindeligt er opført som helårshus, og såfremt bygningen er i god stand. Derimod meddeles normalt ikke landzonetilladelse til helårsstatus for fritidshuse i landzone, der er opført som fritidshuse.

Jammerbugt Kommune har vedtaget, at personlige tilladelser følger Planloven, og der meddeles normalt landzonetilladelse til helårsophold i fritidshus, når huset ligger i et sommerhusområde i landzone, der kan sidestilles med et planlagt sommerhusområde, og når hensynet til beskyttelse af det åbne land ikke taler imod. Det forudsættes, at ansøgeren opfylder betingelserne i Lov om Planlægning § 41 (pensionistreglen). En tilladelse bortfalder ved ejerskifte.

Der meddeles normalt tilladelse til at indrette et mindre antal ferielejligheder i landbrugets overflødige driftsbygninger, medmindre væsentlige planlægningsmæssige hensyn taler imod. Praksis har været maksimalt 10 lejligheder, og det er normalt en forudsætning, at ejeren bor på ejendommen. Der skal forinden meddelelse af landzonetilladelse indhentes udlejningstilladelse fra By- og Landskabsstyrelsen.

Tilladelsen betinges af, at lejlighederne/værelserne alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekender og lignende.

### Retningslinje 17.29 Opdeling i flere boliger

Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom kan efter anmeldelse tages i brug til en bolig. Der kan dog kun etableres én bolig efter denne regel. Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse i forbindelse med ansøgning af mere end én bolig på en ejendom.

### Retningslinje 17.30 Fritidshuse til helårsboliger

Der meddeles normalt landzonetilladelse til helårsstatus, hvis bygningen oprindeligt er opført som helårshus, hvis bygningen er i god stand samt repræsenterer en værdi. Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til helårsstatus for fritidshuse i landzone, der er opført som fritidshuse.

### Retningsline 17.31 Etablering af ferielejligheder i eksisterende landbrugsbygninger

Der meddeles normalt tilladelse til at indrette et mindre antal ferielejligheder (max. 10 stk.) i landbrugets overflødige driftsbygninger, medmindre væsentlige planlægningsmæssige hensyn taler imod.

### Retningslinje 17.32 Søer

Der meddeles normalt landzonetilladelse til at etablere søer på dyrkede landbrugsarealer. For søer større end 2.500 m<sup>2</sup> meddeles normalt landzonetilladelse medmindre jordbrugsmæssige forhold taler imod.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til at etablere søer på dyrkede landbrugsarealer, og der meddeles normalt landzonetilladelse til at etablere søer på øvrige arealer i det åbne land, medmindre værdifulde biotoper, særlige arkæologiske interesser eller Naturbeskyttelseslovens interesser trues.

Der meddeles som hovedregel kun landzonetilladelse til etablering af søer i områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, hvis det skønnes, at områdets samlede naturindhold ikke forringes.

Retablering efter udgravning af søen skal være foretaget senest 1 år efter påbegyndelsen.

Bagatelgrænse for landzonetilladelser er ved opgravning af vådområder på under 100 m<sup>2</sup>, som herefter vil få karakter af en lille sø, kræver ikke landzonetilladelse. Bagatelgrænsen gælder ikke for indhentning af tilladelse efter Naturbeskyttelsesloven og Natura 2000-områder.

Der tillades ikke etablering af kunstige søer, herunder vandfyldte grusgrave, mergelgrave og lignende nærmere Flyvestation Aalborgs flyveplads end 3 km.

Etablering af søer m.v. på maks. 300 m<sup>2</sup> inden for en afstand mellem 3 km og 6,5 km fra flyvestationens start- og landingsbaner kan kun tillades efter forudgående høring og konkret vurdering hos Forsvarets Bygningstjeneste.

Etablering af søer m.v. på maks. 1000 m<sup>2</sup> inden for en afstand mellem 6,5 km og 10 km fra flyvestationens start- og landingsbaner kan kun tillades efter forudgående høring og konkret vurdering hos Forsvarets Bygningstjeneste.

### Retningslinje 17.33 Put and take søer

Der meddeles normalt landzonetilladelse 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 og/eller i vandværkernes vandindvindingsområde.

Der meddeles som hovedregel ikke tilladelse til etablering af put and take-fiskeri i søer med et eksisterende dyre- og planteliv. Men der meddeles normalt landzonetilladelse til etablering af put and take-fiskeri i søer, der er gravet til formålet, dog ikke i søer etableret i områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og/eller i vandværkernes vandindvindingsområde.

Følgende vilkår bliver lagt til grund for landzonetilladelsen:

- Søerne må ikke anlægges i værdifulde moser, enge, heder, overdrev, kilder.
- Søerne må ikke placeres i regionale natur- eller jordbrugsområder, i fredede områder eller i naturlige områder uden forud tilkendegivelse fra Jammerbugt Kommune.

- Der må ikke være forbindelse til vandløbssystemer.
- Der må ikke kunne opstå nabogener med støj og færdsel.
- Der skal være gode oversigts- og adgangsmuligheder af hensyn til trafikikkerheden.
- Mindre bygninger med mulighed for salg af fiskegrej og lign., skure, bænke mv. må ikke opstilles, hvor de vil virke meget synlige og skæmmende på området. Mindre bygninger, der indeholder kiosk, toiletfaciliteter, renserum, opholdsrum og lign., skure, borde og bænke skal fjernes ved virksomhedens ophør (Tinglyses som vilkår).
- Bebyggelsen skal opføres i træ i sorte, brune eller naturvenlige grønne farver. Bygningshøjden fastsættes til maks. 3,50 meter og det bebyggede areal må ikke overstige 50 m<sup>2</sup>. Tage skal udføres som saddeltage med hældning mellem 25 og 45 grader og belægges med tag i mørke farver eller med græstørv.
- Skiltning/flagning skal forinden etablering godkendes af kommunen.
- Skiltning/flagstænger skal fjernes ved virksomhedens ophør.
- Der må ikke etableres eller anvendes udendørs højtaleranlæg.
- Udendørs projektørbelysning må kun etableres i nødvendigt omfang på master i maks. 8 meters højde, og belysningen må ikke være dominerende.
- Der skal anlægges et nærmere bestemt antal parkeringspladser og i en passende afstand fra søen.

Ved landzonetilladelser kan der efter konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde indarbejdes bestemmelser om, at der skal indhentes tilladelse hos Jammerbugt Kommune til terrænregulering på mere end +/- 0,50 m over et af forvaltningen godkendt niveaupunkt.

**I områder udlagt som lavbundsarealer med høj grundvandsstand, jf. retningslinje 10.1 kan der efter konkret vurdering forventes tilladelse til at foretage en terrænregulering af det nærmeste omgivende terræn på indtil 1 m over et af bygningsmyndigheden fastlagt niveauplan for nybyggeri.**

Jf. Vejloven må der ikke uden vejbestyrelsens tilladelse foretages udgravning eller opfyldning nærmere vejes areal end 3 meter. Gravens eller opfyldningens skråning mod vejen må ikke være stejlere end svarende til 2 gange højdeforskellen. Genstande, der kan foranledige snesamlinger på vejareal, må, hvor bebyggelse ikke findes, der i vintertiden ikke anbringes i mindre afstand end 10 meter fra vejskel.

### Retningslinje 17.34 Terrænændring

Ved landzonetilladelser kan der efter konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde indarbejdes bestemmelser om, at der skal indhentes tilladelse hos Jammerbugt Kommune til terrænregulering på mere end +/- 0,50 m over et af forvaltningen godkendt niveaupunkt.



## **Kort 17 – Landzonepraksis**

Afstandskrav til Lufthavnen

# Kort 17

## Landzonepraksis



Målstok 1: 300.000

Signaturforklaring	
	3 - 6,5 km
	6,5 - 10 km
	< 3 km

Kortet illustrerer de bindinger der er for netop dette kapitel. Kortet er tænkt som et oversigtskort. Kortet findes i digital udgave på [www.jammerbugt.dk](http://www.jammerbugt.dk) under Helhedsplan '09. Her er der mulighed for at zoome ind til et givent område.

