

Håndbog for landzoneadministrationspraksis

Lov om planlægning § 34 -38



**Jammerbugt Kommune
Januar 2007**

**Vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget
den 5. januar 2007**

Indhold

Baggrund og Planloven	side 2
Samfundshensyn	side 3
Konkrete forhold	side 3
1 Udstykninger	
1.1 Boliger	side 4
1.2 Ubebyggede arealer	side 4
2 Byggeri	
2.1 Boliger >250 m ²	side 5
2.2 Nye boliger på skovejendomme	side 6
2.3 Medhjælperboliger	side 6
2.4 Udskiftning eller genopførsel af helårsboliger	side 6
2.5 Boliger opført i træ / halm	side 7
2.6 Garager, carporte, udhuse, mindre bygninger	side 7
2.7 Spejderhytter	side 8
2.8 Jagt- og fiskerihytter	side 8
2.9 Fritliggende gyllebeholder	side 8
2.10 Husstandsmøller	side 8
2.11 Vindmøller	side 9
2.12 Antennemaster, andre tekniske anlæg i kystzonen	side 9
2.13 Luftmeldetårne	side 10
2.14 Gårdbiogasanlæg	side 10
2.15 Sommerhuse i landzone	side 10
2.16 Hytter til frilandssvin	side 11
3 Virksomheder	
3.1 Udvidelse af erhvervsvirksomheder	side 12
3.2 Maskinstationer	side 12
3.3 Entreprenører	side 12
3.3 Vognmandsvirksomhed	side 12
3.4 Bilsalg m.v.	side 13
3.5 Lokalt orienteret erhverv	side 13
3.6 Dyrepension, kennel m.v.	side 13
3.7 Pelsdyrfarme	side 13
3.8 Fritidsanlæg	side 14
4 Ændret anvendelse	
4.1 Institutioner, skovbørnehaver m.v.	side 16
4.2 Butikker og staldsalg	side 16
4.4 Opdeling i flere boliger	side 16
4.5 Fritidshuse til helårsboliger	side 17
4.6 Rideskoler m.v.	side 17
4.7 Ferielejligheder	side 17
4.8 Tilbageværende kortvarige arrangementer	side 17
5 Søer m.v.	
5.1 Søer	side 18
5.2 Put and take	side 18
5.3 Terrænregulering	side 19

Politiske retningslinier for landzonepraksis

Denne håndbog skal ses som administrative retningslinier for landzoneadministrationen i Jammerbugt Kommune. Inden for de rammer, der er beskrevet i denne håndbog, kan administrationen i Jammerbugt Kommune meddele tilladelse eller afslag på landzonetilladelser. Ansøgninger, der ligger ud over de rammer, der er opstillet i denne håndbog, skal altid behandles i Teknik- og Miljøudvalget.

Relevante bemærkninger over en administrativ afgørelse kan behandles i Teknik- og Miljøudvalget. Relevante bemærkninger ved forudgående høring kan behandles i Teknik- og Miljøudvalget.

Baggrund Landzonebestemmelserne findes i § 34 - § 38 i lov om planlægning, senest revideret ved Lov nr. 383 af 6. juni 2002.

I landzone kræves der med få undtagelser landzonetilladelse til:

- ✓ Udstykning
- ✓ Byggeri
- ✓ Virksomheder
- ✓ 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:

1. at der ud fra en planmæssig og samfundsmæssig helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og 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.
4. 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 jordbrugserhvervene, befolkningens rekreative interesser og beskyttelse 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

Disse hensyn, som er helt grundlæggende for de intentioner, der ligger bag planloven, er temmelig abstrakte og har ikke direkte relation til det konkrete forhold i marken.

Da disse hensyn i deres natur ikke konstateres på ”stedet”, er det ofte svært for en ansøger at forstå baggrunden for et eventuelt afslag, der er begrundet i disse forhold. Det er således karakteristisk for sager af denne art, at den enkelte sag ikke er ret stor og ikke i sig selv volder særlig stor skade, men hvis der er mange sager, og hvis alle de afslåede ansøgninger blev gennemført, ville det være ødelæggende for de almene hensyn.

Det er derfor væsentligt at fastholde disse hensyn, da de udgør en del af hovedformålene med landzonebestemmelserne, 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),
- følge den offentlige planlægning op,
- fastholde karakteren af åbent land og afgrænsningen mellem by og land – også hvor der ikke er særlige naturinteresser,
- reservere det åbne land for landbrugserhvervet,
- 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.

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 en svækkelse heraf. Det gælder såvel hensynet til de offentlige og private investeringer som til selve planlægningens troværdighed.

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 retningslinier.

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

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

Udstykning i landzone

§ 1 Udstykninger

Udgangspunktet for administration af planlovens kapitel 7 er, at landzonen skal friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Udstykning skal være begrundet i forhold til disse erhverv, 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 landbrugsejendom
- Udstykning efter landbrugsloven af en skovejendom
- Udstykning, bestemt i en fredning eller udtrykkeligt tilladt i en lokalplan
- Udstykning af mindre tekniske anlæg.

Udstykningssager 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.

Lokalplanlagte landsbyer:

Udstykning i landsbyer i landzone, som er omfattet af en lokalplan, kan kun ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Afgrænsede landsbyer i landzone jf. kommuneplan

Der kan som hovedregel ikke udstykkes grunde til ny boligbebyggelse i Sdr. Saltum. (tidl. Pandrup Kommune)

Se i øvrigt gældende Kommuneplaner for tidligere Aabybro, Brovst og Fjerritslev kommuner.

§ 1.1 Udstykning af boliger

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.

"1.2.1 s 11"

"2.1.4 s 52"

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 § 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.

§ 1.2 Udstykning af ubebyggede arealer

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.

§ 2 Byggeri

Udgangspunktet for administration af planlovens kapitel 7 er, at landzonen, uden for planlagte områder, skal friholdes for anden bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Byggeri skal være begrundet i forhold til disse erhverv, 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 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.

Der meddeles normalt ikke tilladelse til opførelse af nye boliger. Det ansøgte byggeri vil normalt blive henvist til en landsby eller et planlagt boligområde i byzone eller til en landsby, der er entydigt afgrænset i kommuneplanen.

Der meddeles afslag til nybyggeri lige uden for byzone og sommerhusområde og til væsentligt byggeri inden for kommuneplanens rammer 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*).

*)Hidtidige bebyggelsesarealer = inden for en afstand af ca. 20 meter fra bebyggelsen – dog konkret vurdering af terrænforhold og landskabet i øvrigt.

- Byggeri, bestemt i en fredning eller udtrykkeligt tilladt i en lokalplan med bonusvirkning her for.
- Byggeri, der efter småhusreglementet af 15. sept. 1998 1.2 og 1.7 er 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 m².
- Byggeri til medhjælperbolig eller byggeri i forbindelse med et generationsskifte, hvis landbrugsejendommen er større end 30. ha.
- Byggeri til udvidelse af mindre erhvervsvirksomheder i det åbne land.

§ 2.1 Boliger > 250 m² Der meddeles normalt landzonetilladelse til at til- og ombygge en beboelsesbygning på indtil 350 m².

"2.1.5 s 54"

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

I landzonetilladelsestilstand 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.

Beboelseshuset taghældning skal være på mindst 35 grader, hvilket er valgt ud fra et landskabshensyn.

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.

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.

Notat på BBR om vilkår i landzonetilladelse.

§ 2.2 Nye boliger på skovejendomme

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

Se § 2.1. og 2.5. f.s.v. angår størrelse og udseende.

§ 2.3 Medhjælperboliger og generatonskifte bolig

Landzonetilladelsen er påkrævet når boligen ikke placeres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer*)

*)Hidtidige bebyggelsesarealer = inden for en afstand af ca. 20 meter fra bebyggelsen – dog konkret vurdering af terrænforhold og landskabet i øvrigt.

"2.1.8 s. 57"

Opførelse eller indretning af en bolig på en ejendom under 30 ha. kræver landzonetilladelse til beliggenhed og udformning.

Som udgangspunkt meddeles der administrativt afslag til opførelse af en medhjælperbolig til driften af en landbrugsejendom på under 30 ha.

Hvorvidt en medhjælperbolig er erhvervsmæssig nødvendig for driften af en landbrugsejendom under 30 ha. skal vurderes af Teknik- og Miljøudvalget efter begrundet ansøgning.

Som udgangspunkt meddeles der administrativt afslag til opførelse af en medhjælperbolig for driften af en skovbrugsejendom under 100 ha.

Hvorvidt en medhjælperbolig er nødvendig for driften af en skovbrugsejendom under 100 ha. skal vurderes af Teknik- og Miljøudvalget efter begrundet ansøgning.

Som udgangspunkt meddeles der administrativt afslag til opførelse af en generationsskiftebolig til en landbrugsejendom under 30 ha.

Hvorvidt en generationsskiftebolig er nødvendig for driften af en landbrugsejendom

under 30 ha. skal vurderes af Teknik- og Miljøudvalget efter begrundet ansøgning.

§ 2.4 Udskiftning eller genopførelse af helårsboliger.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til at udskifte en bolig med mindre væsentlige hensyn taler imod.

(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 er efter kommunens vurdering ikke er værdier af betydning i den eksisterende bebyggelse.).

Som grundlag for et evt. afslag skal der i vurderingen indgå om boligen

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

Der meddeles normalt landzonetilladelse til at genopføre en bolig, med mindre væsentlige hensyn taler imod.

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

Som grundlag for et evt. afslag skal der i vurderingen indgå, om boligen

- fremstod som en ruin
- havde været forladt i længere tid (mere end 3 år)
- lå uhensigtsmæssigt som bolig
- var så byggeteknisk ringe, at den under alle omstændigheder ville have haft en begrænset levetid.
- ikke var lovligt opført

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

Beboelseshuset taghældning skal være på mindst 35 grader, hvilket er valgt ud fra et landskabshensyn.

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.

§ 2.5 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.

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

Udvendige bygningssider i træ skal opføres i nyt træ i tilsvarende farvevalg.

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.

Beboelseshuset taghældning skal være på mindst 35 grader, hvilket er valgt ud fra et landskabshensyn.

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.

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.

§ 2.6. Garager, carporte, udhuse, mindre bygninger samt bygninger til hestestalde

Der meddeles normalt landzonetilladelse til opførelse af udhusbebyggelse på op til 100 m² i tilknytning til en bolig.

Der foretages en konkret vurdering ved ansøgninger om at opføre udhusbebyggelse mellem 100 – 150 m². 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 m² for at undgå at der senere indrettes erhverv i bygningen.

Der meddeles dog normalt tilladelse til opførelse af udhusbebyggelse på over 150 m², under forudsætning af nedrivning af en eksisterende udhusbebyggelse med en tilsvarende størrelse.

Der meddeles normalt tilladelse til opførelse af udhusbebyggelse på indtil 200 m² 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 i inden for en afstand af maks. 20 m fra ejendommens bebyggelse.
- at udhuse opføres i murværk eller træ. Udvendige bygningssider i stål tillades normalt ikke ud fra et landskabshensyn.
- at bygningens udvendige bygningssider 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 m² 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. Tage 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.

§ 2.7 Spejderhytter

Der meddeles normalt landzonetilladelse til at opføre spejderhytter, når de placeres fritliggende i det åbne land og uden for de i regionplanen udpegede regionale naturområder.

Der stilles som vilkår at hytten alene anvendes til spejderformål eller tilsvarende aktivitet efter konkret vurdering samt at den fjernes senest 3 år efter aktivitetens ophør.

Se § 2.1 og 2.5. f.s.v. angår vilkår for bebyggelsens ydre fremtræden.

Der stilles vilkår om forudgående godkendelse af skiltning.

Vilkår tinglyses og noteres i BBR

§ 2.8 Jagt- og fiskerihytter

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

Jagt- og fiskerihytter er bygninger, der anvendes rekreativt i forbindelse med jagt eller lystfiskeri. De anses ikke som erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri for hverken landbrug skovbrug eller fiskeri.

§ 2.9 Fritliggende gyllebeholder

"2.2.1 s 62"

Der meddeles normalt kun landzonetilladelse til, at gyllebeholdere kan placeres løsrevet fra driftsbygningerne, når

- færdselsmæssige forhold taler for det,
- væsentlige dele af jordtilliggendet ligger løsrevet fra driftsbygningerne.,
- miljømæssige forhold hindrer/vanskeliggør 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 stedse grøn beplantning bestående af minimum 3 rækker træer inden for et 5 meters bredt beplantningsbælte, og at gyllebeholderen skal fjernes, når den ikke længere er nødvendig for driften (planlovens § 36, stk. 2). Vilkåret tinglyses på ejendommen for ejers regning.

Låget skal være i afdæmpet farve og uden reklamer.

§ 2.10 Husstandsmøller

" 2.6.3 s 71"

Der meddeles normalt landzonetilladelse til opstilling af husstandsmøller.

Husstandsmøller med maksimal totalhøjde på 25 m (fra terræn til vingspids) kan efter konkret vurdering opføres i direkte tilknytning til eksisterende bygninger i jordbrugsområder. (se Kort 1Regionplan 2005)

Dog kan husstandsmøller ikke opføres i fugle- og vildtreservater, geologiske, biologiske og kulturhistoriske beskyttelsesområder og økologiske forbindelser, friluftsområder og kulturmiljøer.

Møllen må ikke opføres inden for en afstand af 200 m fra bymæssig bebyggelse og sommerhusområder. Placering af møllen skal i øvrigt vurderes i forhold til støjpåvirkning af naboejendomme.

Møllen skal opstilles i direkte tilknytning til den eksisterende bebyggelse, hvilket normalt vil sige i en afstand af møllens totalhøjde + 5 meter fra ejendommens bebyggelse.

Møllen skal opføres med rørtårn eller gittermast i en lysegrå farve, skal være refleksfri og forsynet med 3-bladede rotor.

Vingediameteren må ikke afvige mere end 10 % fra navhøjden og vingernes omdrejningsretning skal være med uret (betragtet med vinden).

Møllen må ikke forsynes med reklamer ud over firmanavn på møllehuset. Der må ikke etableres belysning af møllen – bortset fra afmærkning, der er nødvendig af hensyn til fly- og sejladsikkerheden.

§ 2.11 Vindmøller

" 2.6.3 s 71"

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

Vedligeholdelsesarbejder på enkeltstående vindmøller må kun 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.

Der henvises i øvrigt til cirkulære nr. 100 af 10. juni 1999 om vindmøller, og regionplanretningslinie 3.6.5 om vindmøllers udseende.

Vindmøller skal opføres med rørtårne i en lysegrå farve, skal være refleksfri og forsynet med 3-bladede rotor.

Vingediameteren må ikke afvige mere end 10% fra navhøjden og vingernes omdrejningsretning skal være med uret (betragtet med vinden).

Møllerne må ikke forsynes med reklamer ud over firmanavn på møllehuset. Der må ikke etableres belysning af møller – bortset fra afmærkning, der er nødvendig af hensyn til fly- og sejladsikkerheden.

§ 2.12 Antennemaster Ansøgningen behandles altid i Teknik- og Miljøudvalget. " 2.6.4 side 72"

Efter konkret vurdering af forvaltningen kan der forinden foretages forudgående høring.

Der kan, efter udvalgets vurdering i hvert enkelt tilfælde, meddeles landzonetilladelse til opstilling af antennemaster efter nedenstående retningslinier:

Se Regionplan 2005 Retningslinie 3.5.5.

- Nye antennemaster bør så vidt muligt placeres i bymæssig bebyggelse.
- Placering af antennemaster i områder, der i regionplanen er udpeget som regionale naturområder, eller som ligger i kystnærhedszone, skal søges undgået.
- 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).
- I det åbne land bør nye master så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende høje bygningselementer i området (jf. ovenfor). Det samme gælder mastplaceringer i sårbare byområder, landsbyer m.v. Der skal undersøges om muligheden for, teknisk, landskabsæstetisk m.v., i stedet at anvende eksist. vindmøller til opsætning af telekommunikationsudstyr.
- Ved landskabeligt skæmmende mastplaceringer skal ansøgeren godtgøre - om nødvendigt ved uvildig dokumentation - at det ikke er muligt at opnå tilnærmelsesvis samme kommunikationsdækning ved en mindre skæmmende placering.
- masten skal stilles til rådighed for andre antenneformål og operatører evt. mod rimelig betaling.
- 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.

§.2.12 Andre tekniske anlæg i kystzonen Byggeri som i bygningsreglementet er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlig trafik- og forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse, er undtaget fra kravet i landzonetilladelse, jf. § 36, stk. 1, nr. 8.

”2.6.5 side 73”

Nye, synlige tekniske anlæg må ikke etableres i kystnærhedszonens område A. Hvis placering i kystnærhedszonen er nødvendig, skal anlæg placeres i område B eller område C landværts eksisterende anlæg eller byzone.
Se Regionplan 2005 § 3.5.6

§ 2.13 Luftmelde-tårne Ansøgningen behandles altid i Teknik- og Miljøudvalget.

§ 2.14 Gårdbiogasan-læg Ansøgninger behandles altid i Teknik- og Miljøudvalget.

§ 2.15 sommerhuse og gæstehuse Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til at opføre et sommerhus i landzonen idet dette er i strid med planlovens hovedformål med zoneinddeling.

Der meddeles landzonetilladelse til at opføre et sommerhus i et område, hvor der i forvejen er tinglyst deklaration om bebyggelse til fritidsformål og det pågældende område i kommuneplanen 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 skal være tilsvarende den eksist. beboelsesbygning
- at ved tilbygning skal materiale- og farvevalg samt taghældning være tilsvarende den eksist. beboelsesbygning ud fra et landskabshensyn.
- at bebyggelsen ikke gøres til genstand for særskilt udlejning (folkeregisteradresse)
- at Skiltning til Bed & Breakfast m.v. skal opfylde naturbeskyttelseslovens bestemmelser om antal, placering og synlighed. Skilte til Bed & Breakfast m.v. må være på maks. 0,25 m² med ensfarvet, afdæmpet bundfarve med hvid eller sort tekst.

Skiltets overkant må ikke være højere end 1 m over terræn.

Skiltene må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt. Skiltets tekst må kun oplyse om værelsesudlejning/ ledige værelser/ bed & breakfast/ værelse/zimmer/room.

Skiltet skal være af ”professionel” karakter på en træ- eller metalplade og med tydelig tekst.

Vilkår skal tinglyses på ansøgers bekostning. Vilkår noteres på BBR

§ 2.16 Hytter til fri-landssvin, fårehold og lign.

"2.2.1. s 63"

Ansøgninger behandles altid i Teknik- og Miljøudvalget

Hytter (shelters) til svin, får og lign vil ofte være talrige og blive placeret fritliggende i det åbne land - uden tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer.

I disse tilfælde vil etablering af 8 hytter og derover kræve landzonetilladelse.

Teknik- og Miljøudvalget kan ikke nægte tilladelse til at opføre erhvervsmæssigt nødvendige bygninger, men alene stille krav til beliggenhed og udformning.

Ændret anvendelse af bygninger og arealer

§ 3 Virksomheder mv.

Udgangspunktet for administration af planlovens kapitel 7 er, at landzonen skal friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Mindre virksomheder, der lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning, kan udvides med op til ca. 500 m² uden landzonetilladelse under forudsætning af, at der også efter udvidelsen er tale om en mindre virksomhed.

En mindre virksomhed er en virksomhed med maksimalt 5 ansatte.

Der kan kun tilbygges 500 m² een gang.

Der kræves dog landzonetilladelse til at opføre bygninger uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer*)

*)Hidtidige bebyggelsesarealer = inden for en afstand af ca. 20 meter fra bebyggelsen – dog konkret vurdering af terrænforhold og landskabet i øvrigt.

Udvidelser over ca. 500 m² 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 5 samt
- at der optages følgende bestemmelser om skiltning.
Skiltning m.v.i tilknytning til bebyggelsen (virksomhedsskilte) og oplysningsskilte skal opfylde naturbeskyttelseslovens bestemmelser om antal, placering og synlighed m.v.
Oplysningsskilte må være på maks. 0,25 m², skal være rektangulært og med ensfarvet, afdæmpet bundfarve med hvid tekst og må kun oplyse om virksomhedens navn, adresse, art og produktion.
Skiltenes overkant må ikke være højere end 1 m over terræn.
Skiltene må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.
Skiltene skal være af ”professionel” karakter på en træ- eller metalplade og med tydelig tekst.

Ansøgninger om udvidelse ved byggeri på over 1000 m² skal altid forelægges Teknik- og Miljøudvalget og indstilles til afslag. Større udvidelser over ca. 1000 m² er uønskede i det åbne land og skal som hovedregel henvises til et erhvervsområde i byzone.

(se § 36 stk. 2.5.2 side 68)

§ 3.1 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.
Der skal stilles krav om afskærmende beplantning/hegning.

§ 3.2 Entreprenør Entreprenørvirksomheder sidestilles med håndværksvirksomheder. Udendørs oplag af entreprenørmaskiner og oplag (deponering) kræver landzonetilladelse. Der skal stilles vilkår om afskærmende bevoksning/hegning

§ 3.3 Vognmand 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

Ændret anvendelse af bygninger og arealer

én lastbil + eventuelle anhængere/containere/materiel der anvendes i virksomheden. Der kræves ikke landzonetilladelse til at parkere en indregistreret lastbil på en ejendom i landzone, for eksempel fordi en chauffør tager lastbilen med hjem.

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.

"Skæmmende oplag"
§ 37, stk. 2
S 46

§ 3.4 Udendørs bilsalg og autoophug

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til etablering af udstillingsareal for bilsalg. (ændret anvendelse af areal i landzone)

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 maks. ca. 20 meter til nærmeste bygning og må kun omfatte indtil 5 køretøjer.

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

(Autoophug = hvis en virksomhed eller privatperson på/ved virksomhedens eller privatpersonens grund ved gentagne inspektioner i forbindelse med miljømyndighedens tilsyn har mere end 5 køretøjer stående, påbegyndt ophugning.

"Skæmmende oplag"
§ 37, stk. 2
S 46.

Der må ikke etableres udendørs oplag i et sådant omfang, at oplaget får selvstændig karakter.

Skæmmende oplag skal fjernes eller sløres med beplantningsbælte, plankeværk og lign. efter nærmere anvisning fra Jammerbugt Kommune.

"Herreløse køretøjer"
på privat grund
Jf. planlovens § 63

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

Den sidst registrerede ejer af køretøjet indskræpes 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 endvidere ikke har forsøgt, f.eks. ved henvendelse til politiet eller kommunen, at få køretøjet fjernet, pålægges grundejeren jf. planlovens § 63 til 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 notering i BBR.

Ved manglende efterkommelse af påbud på trods af dom og tvangsbøder, lader kommunen forholde berigtige på ejerens bekostning.

§ 3.5 Lokalt orienterede erhverv

Der meddeles normalt landzonetilladelse til 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.

Ændret anvendelse af bygninger og arealer

§ 3.6 Dyrepension, kennel mv.

Hundehold på mere end 5 voksne hunde med hvalpe over 18 uger er erhvervs-mæssigt dyrehold og kræver landzonetilladelse.

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

Ved vurderingen skal der særligt lægges vægt på behovet for beskyttelse af rekreative områder og naturområder.

Ved hundekenneler skal der stilles afstandskrav om mindst 100 m til naboejendommens bolig.

Ved eksist. eller iflg. kommuneplanens rammedel fremtidigt sommerhusområde samt 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 m.

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

Ved eksist. eller iflg. kommuneplanens rammedel fremtidigt sommerhusområde samt 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 m.

Opmærksomheden henledes på miljølovens bestemmelser for ikke erhvervs-mæssigt /erhvervs-mæssigt dyrehold f.s.v. angår dyreenheder samt tidspunkter for anvendelse af udendørs løbegårde m.v.

§ 3.7 Pelsdyrfarme

Etablering af pelsdyrfarme på ejendomme uden landbrugspligt kræver altid landzonetilladelse og skal altid forelægges Teknik- og Miljøudvalget.

Før der tages stilling i sagen, vurderes følgende hensyn til omgivelserne:

- om der er væsentlige interesser, der taler imod, og
- miljømyndigheden vurderer, at 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 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 m² pr. ha. jord, der hører til landbrugsejendommen, herunder evt. udyrket jord og skov m.m. Hvis det samlede areal til pelsdyrhaller overstiger 1500 m², bør sagen dog fore-

Ændret anvendelse af bygninger og arealer

lægges landzonemyndigheden til vurdering af, om tilladelse kræves.
Ved en landzonetilladelse skal der vurderes på forholdet mellem bebyggelsens størrelse og ejendommens jordtilliggende og virksomhedens industrielle karakter.

§ 3.8 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.

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.

Opmærksomheden henledes på Miljøbeskyttelseslovens bestemmelser om afstandskrav, bortskaffelse af gødning m.v.

Ændret anvendelse af bygninger og arealer

§ 4 Ændret anvendelse

Udgangspunktet for administration af planlovens kapitel 7 er, at landzonen skal friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Ændret anvendelse skal være begrundet i forhold til disse erhverv, og ændret anvendelse kan derfor som udgangspunkt ikke tillades, medmindre det er foreneligt med (eller af helt underordnet betydning i forhold til) ovennævnte overordnede hensyn.

Ændret anvendelse som er undtaget fra krav om landzonetilladelse er:

- Ibrugtagning af bebyggelse eller arealer til landbrug, skovbrug eller til brug for udøvelse af fiskerierhvervet.
- Ændret anvendelse, bestemt i en fredning eller udtrykkeligt tilladt i en lokalplan.
- Indvinding af råstoffer i jorden (reguleres gennem råstofloven).
- Helårsboligs overgang til anvendelse som fritidsbolig.
- Håndværks- og industrivirksomhed, butikker mindre end 250 m² og én bolig, lager og kontor, på betingelse af:
 - At bygningen ikke er opført indenfor de seneste 5 år,
 - At etableringen sker i eksisterende overflødige driftsbygninger
 - At der ikke bygges til i væsentligt omfang
 - At der ikke er mere end 5 ansatte

Opmærksomheden henledes på at der skal ske en anmeldelse til kommunalbestyrelsen af virksomheden jf. planlovens § 38. Kommunalbestyrelsen skal påse om betingelserne i § 37 er opfyldt. Kommunalbestyrelsen skal reagere på anmeldelsen inden 2 uger.

Ved accept af en virksomheds etablering skal der informeres om vilkår for udvidelsesmulighed, udendørs oplag, skiltning m.v.

Skiltning m.v. tilknytning til bebyggelsen (virksomhedsskilte) og oplysningsskilte skal opfylde naturbeskyttelseslovens bestemmelser om antal, placering og synlighed m.v.

Oplysningsskilte må være på maks. 0,25 m², rektangulært og med ensfarvet, afdæmpet bundfarve med hvid tekst og må kun oplyse om virksomhedens navn, adresse, art og produktion.

Skiltenes overkant må ikke være højere end 1 m over terræn.

Skiltene må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

Skiltene skal være af ”professionel” karakter på en træ- eller metalplade og med tydelig tekst.

Kortvarig ændring i benyttelse af et areal eller en bygning kræver ikke tilladelse. En periode på under 6 uger anses for kortvarig. Tilbagevendende, midlertidige ændringer i anvendelsen kræver dog tilladelse (eksempelvis afholdelse af lejr, sportsstævne eller festival).

Det er desuden generelt en forudsætning for kravet om tilladelse, at den ændrede anvendelse er relevant i forhold til formålet med landzonebestemmelserne.

Der meddeles normalt afslag til indretning af helårsboliger i eksisterende byggeri, hvis der ikke tidligere har været helårsbolig.

Ændring af anvendelse af byggeri eller areal i kanten af byzone og sommerhusområde eller i kommuneplannens rammer for lokalplanlægning tillades normalt ikke.

Ændret anvendelse af bygninger og arealer

§ 4.1 Institutioner og skovbørnehaver i eksisterende bygninger

Ansøgninger behandles altid i Teknik- og Miljøudvalget.

§ 4.2 Butikker og stalddørssalg i eksisterende bygninger

" 2.5.2 s 68 "

Stalddørssalg omfatter primært salg af egne produkter samt salg af samme produkter fra nærliggende gårde, der i kraft af f.eks. deres beliggenhed selv vil have svært ved at afsætte produkterne. Stalddørssalg af beskedent omfang, som ikke har karakter af detailhandel (butik), kræver ikke landzonetilladelse.

Mindre butikker (under 250 m²) kan etableres i overflødiggjorte landbrugsbygninger uden landzonetilladelse.

Efter konkret vurdering kan der tillades butikker på ind til 300 m². Jf. regionplanretningslinie 2.2.2. skal dette forhold afgrænses i kommuneplanlægningen i overensstemmelse med regionplanlægningens retningslinie for butikker og butiksområder af regional betydning. (se regionplan 2005 side 49 og 53).

Det er en forudsætning for tilladelsen,

- at butikken ikke medfører/forøger trafikale gener,
- at de adgangsmæssige forhold ikke taler imod,
- at butikkens varesortiment ikke medfører behov for omfattende kørsel med varer til og fra stedet,
- at butikken etableres inden for eksisterende bygningsrammer, der er mindst 5 år gamle.

Skiltning m.v.i tilknytning til bebyggelsen (virksomhedsskilte) og oplysningskilte skal opfylde naturbeskyttelseslovens bestemmelser om antal, placering og synlighed m.v.

Oplysningskilte må være på maks. 0,25 m², rektangulært og med ensfarvet, afdæmpet bundfarve med hvid tekst og må kun oplyse om virksomhedens navn, adresse, art og produktion.

Skiltenes overkant må ikke være højere end 1 m over terræn.

Skiltene må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

Skiltene skal være af "professionel" karakter på en træ- eller metalplade og med tydelig tekst.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til nyopførelse af butikker i landzone.

§ 4.3 Opdeling i flere boliger

"2.1.4 s 52"

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 en bolig efter denne regel.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse i forbindelse med ansøgning af mere end én bolig på en ejendom.

På landbrugsejendomme kan tilladelse gives 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,
- at der ved opdelingen skal kunne opstå to boliger, der begge opfylder almindelig

Ændret anvendelse af bygninger og arealer

standard for en familiebolig. Boligen til ejeren skal være på min. 120 m² jf. landbrugsloven.

- at der ikke er forhold, der afgørende taler imod opdelingen.

§ 4.5 Fritidshuse til helårsboliger

"2.1.6 s 54"

Der meddeles normalt landzonetilladelse til helårsstatus, hvis bygningen oprindeligt er opført som helårshus, hvis bygningen er i god stand og repræsenterer en værdi.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til helårsstatus for fritidshuse i landzone, der er opført som sådan. Begrundet ansøgning skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget.

Der meddeles normalt landzonetilladelse (personlig tilladelse) 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 planlovens § 41 (pensionistreglen). En tilladelse bortfalder ved ejerskifte

§ 4.6 Etablering af Rideskoler på eksisterende ejendomme.

Ansøgninger behandles altid i Teknik- og Miljøudvalget.

§ 4.7 Ferielejligheder i eksisterende bygninger

"2.7.1 s 75"

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

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.

Det er normalt en forudsætning, at ejeren bor på ejendommen.

Der skal forinden meddelelse af landzonetilladelse indhentes udlejningstilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen.

§ 4.8 Tilbageværende kortvarige arrangementer

Der kræves ikke landzonetilladelse til kortvarige arrangementer under 6 uger.

Kortvarige arrangementer = festivaler, friluftskoncerter, markeder, bibelcamping, spejderlejr og lignende.

§ 4.9. Mindre frisørsalon, hundesalon, liberalt erhverv som, revisor m.v.

Mindre erhvervsvirksomheder, almindeligvis en-mandsvirksomhed, som frisørsalon, hundesalon, liberalt erhverv (revisionsvirksomhed og lign), som kan indgå i boligen, kræver ikke landzonetilladelse men anmeldelse jf. planlovens § 37.

§ 5 Søer, terræn, regnvandsbassin mv.

§ 5.1 Søer

" 2.6.7 s.74"

Der meddeles normalt landzonetilladelse til at etablere søer på dyrkede landbrugsarealer. For søer større end 2500 m² meddeles normalt landzonetilladelse med mindre jordbrugsmæssige forhold taler i mod.

Jordbrugskommissionen høres i sager vedr. søer over 2500 m² inden endelig godkendelse.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til at etablere søer på øvrige arealer i det åbne land med mindre værdifulde biotoper -, særlige arkæologiske interesser eller naturbeskyttelseslovens interesser trues.

Der vedlægges landzonetilladelsen et særskilt paradigme med vilkår for anlæggelse af søer.

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.

Landzonetilladelse noteres på BBR.

Bagatelgrænse for landzonetilladelser: Opgravning af vådområder på under 100 m², som herefter vil få karakter af en lille sø, kræver ikke landzonetilladelse. Bagatelgrænsen gælder ikke for indhentning af tilladelse efter naturbeskyttelsesloven og Natura 2000områder.

Landzonetilladelse til etablering af søer, vandfyldte grusgrave, mergelgrave og lignende m.v. nærmere Flyvestation Aalborgs flyveplads.

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 m² 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 m² 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.

Kortbilag med afgrænsning findes på Teknisk Forvaltning.

§ 5.2 Put and take søer

" 2.7.2 s 77"

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 vandværkernes vandindvindingsområde.

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

Følgende retningslinier skal lægge til grund for landzonetilladelsen:

Søer og terrænregulering

- 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 Nordjyllands Amt.
- 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, rensrum, opholdsrum og lign, skure, borde og bænke skal fjernes ved virksomhedens ophør. (tinglyses som vilkår)
- Bebyggelsen skal opføres i nyt træ i sorte, brune eller naturvenlige grønne farver. Bygningshøjden fastsættes til maks. 3,50 m og det bebyggede areal må ikke overstige 50 m². 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 højttaleranlæg.
- Udendørs projektorbelysning må kun etableres i nødvendigt omfang og belysningen skal være horisontal på master i maks. 8 meters højde.
- Der skal anlægges et nærmere bestemt antal parkeringspladser og i en passende afstand fra søen.

Vilkår tinglyses på ansøgers bekostning. Landzonetilladelse noteres på BBR

5.3. Terrænændring

Orientering om lovgivning:

Bekendtgørelse af lov om offentlige veje, LBK nr. 671 af 19/08/1999

Jf. vejlovens § 101, stk. 2 må der ikke uden vejbestyrelsens tilladelse foretages udgravning eller opfyldning nærmere vejes areal end 3 meter og gravens eller opfyldningens skråning mod vejen må ikke være stejlere end svarende til 2 gange højdeforskellen.

Jf. vejlovens § 101, stk. 3. Genstande, der kan foranledige snesamlinger på vejareal, må, hvor bebyggelse ikke findes, i vintertiden ikke anbringes i mindre afstand end 10 meter fra vejskel.

”. 2.6.5. side 73”

Se vejledningen f.s.v. angår voldanlæg ved vej og baneanlæg m.v.

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.

Håndbog for Landzoneadministrationspraksis 2007
godkendt af Teknik- og Miljøudvalget, den 5. januar 2007

Otto Kjær Larsen
Fmd. f. Teknik- og Miljøudvalget