



Landzonepraksis

Landzonepraksis

Udgivet af Vordingborg Kommune
Marts 2025

Udarbejdet af: Nanna Holm Gade, Laurits Adam Monty, Niels Frederik Bronée

Forside Foto: Mette Ø. Söderlund

Vordingborg Kommune
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg
Tlf. 55 36 36 36
www.vordingborg.dk

Forord

Hovedformålet med Planlovens landzonebestemmelser er, at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det.

Vordingborg Kommunes landzonepraksis har til formål at hjælpe og vejlede borgere, som ønsker at foretage en udstykning, opføre ny bebyggelse eller ændre anvendelse af en bygning eller et ubebygget areal i landzone.

Vordingborg Kommunens landzonepraksis er en vejledning, der giver et overblik over, hvad du normalt kan få tilladelse til i landzone, og hvilke krav der stilles til byggeri og anlæg. Vejledningen gør det muligt, på et tidligt tidspunkt i processen, at foretage en vurdering af mulighederne for realiseringen af et projekt i det åbne land. Vi gør opmærksom på, at vejledningen kun er retningsgivende. I følge Planloven skal kommunen altid foretage en konkret vurdering af det enkelte projekt. Når vi vurderer en sag, skal vi blandt andet lægge vægt på landskabet, kulturhistorien og rekreative hensyn. Vi skal vurdere, hvordan projektet vil påvirke oplevelsen af landskabet, f.eks. udsyn til landsbykirken, fortidsminder, bevaringsværdige landskabsområder eller værdifulde kulturmiljøer. Vi skal også vurdere, hvad projektet vil betyde for trafikken i forhold til øgede trafikmængder, adgangsforhold og parkering. Desuden vurderer vi ansøgningen i forhold til forurening af luft, vand og jord, og øget støj. Hvis du får landzonetilladelse, kan vi stille krav om, at projektet tilpasses områdets karakter. Det kan eksempelvis være krav til placering, proportioner, og i særlige tilfælde materialer og fremtoning.

Indholdsfortegnelse

Begrebsforklaring og generelle hensyn	5
1. Udstykning	7
2. Byggeri til landbrug, skovbrug og fiskeri	9
3. Énfamiliehuse og tilhørende bygninger	12
4. Sommerhuse i landzone, fritidsanlæg, skurvogne, hytter og campingvogne	14
5. Erhverv	16
6. Tekniske anlæg	19
7. Ændret anvendelse af bygninger til beboelse.....	22
8. Ændret anvendelse af ubebyggede arealer	23

Begrebsforklaring og generelle hensyn

Tilknytning

Når der skal opføres ny bebyggelse i det åbne land, vil der som udgangspunkt være krav om at denne opføres i tilknytning til den primære bygning(er) på ejendommen. Planklagenævnet har fastsat at dette begreb som hovedregel skal forstås som op til 20 meter. Ønsker man at opføre ny bebyggelse længere væk end 20 meter, skal der generelt være en særlig begrundelse for denne afvigelse fra praksis.

Midlertidige konstruktioner

Som hovedregel vil midlertidige konstruktioner, såsom containere, skurvogne, telte, m.m., ikke tillades permanent. Disse kan opnå tidsbegrænsede tilladelser, hvis der kan dokumenteres et konkret behov.

Selvstændig boligenhed

I Planloven forstås en selvstændig boligenhed, som en bebyggelse der kan bebos uafhængigt af anden bebyggelse, eksempelvis hvis bebyggelsen både har køkken og toilet.

Reflekterende materialer

Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til materialer der kan give gene ved genskin eller høj refleksion.

Solceller på bygning

Solceller kræver normalt landzonetilladelse, men hvis panelerne opsættes direkte på taget parallelt med tagfladen, er de undtaget og kan opsættes uden tilladelse.

Nye erhverv henvises til erhvervsområder

Som udgangspunkt må der ikke udstedes landzonetilladelse til nye erhverv i det åbne land, de skal henvises til nærmeste erhvervsområde. Der kan være undtagelser fra denne regel, såsom virksomheder der naturligt hører hjemme på landet eller virksomheder der kan indrettes i eksisterende overflødiggjorte bygninger.

Lokalplanpligt

I nogle tilfælde vil et projekt have en størrelse eller medfører så store ændringer på det eksisterende miljø, at det ikke kan rummes i en landzonetilladelse. I de tilfælde kan kommunen vælge at udarbejde en lokalplan for at muliggøre projektet i stedet.

Undtagelser – Planlovens § 36

Der er visse forhold der er undtaget for kravet om landzonetilladelse jævnfør Planlovens § 36. Det kan f.eks. være mindre sekundære bygninger i tilknytning til eksisterende bygninger eller landbrugsmæssigt nødvendige driftsbygninger. Du skal dog være opmærksom på at disse byggerier eller tilstandsændringer, kan være anmeldelsespligtig jævnfør § 38. Planlovens § 36 kan findes på retsinformation.dk eller ved henvendelse til kommunen.

Ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger – Planlovens § 37

Nogle overflødiggjorte bygninger kan skifte anvendelse uden landzonetilladelse jævnfør Planlovens § 37 stk. 1 og 2. Det omhandler blandt andet tidligere landbrugsbygninger som ikke længere anvendes til driften og andre overflødiggjorte bygninger placeret udenfor kystnærhedszonen. Bemærk at indretningen af den nye anvendelse ikke må medføre væsentlige ændringer på udformningen af bygningen og at det altid kræver en anmeldelse af projektet til kommunen. Planlovens § 37 kan findes på retsinformation.dk eller ved henvendelse til kommunen.

Anmeldelsespligt – Planlovens § 38

Du har som ansøger ofte pligt til at anmelde dit projekt, selvom det kan være undtaget for krav om landzonetilladelse jævnfør §§ 36-37. Hvis du er i tvivl så kontakt landzoneteamet på landzone@vordingborg.dk

Kommunens digitale kort

Du kan på kommunens hjemmeside finde et digitalt kort, hvor du kan se hvad der gælder for din ejendom. Anvend dette link: <https://vordingborg.dk/kommunen/digitale-kort>

1. Udstykning

Udstykning indebærer dannelsen af en ny selvstændig samlet fast ejendom. I landzone gives der som udgangspunkt kun tilladelse til at udstykke nye byggegrunde ved "huludfyldning" i landsbyer, idet formålet med planloven bl.a. er at sikre det åbne land/landbrugslandskabet mod spredt og uplanlagt bebyggelse.

Emne:	Der gives normalt tilladelse til:	Der gives normalt afslag til:
1.1 Tekniske anlæg	Udstykning til tekniske anlæg, der f.eks. på baggrund af overordnet planlægning er placeret i det åbne land.	
1.2 Medarbejderboliger og aftægtsboliger	Udstykning af lovlige, overflødiggjorte medarbejderboliger, aftægtsboliger og lignende fra landbrugs- og skovbrugsejendomme, såfremt boligerne er sådan beliggende, at der ikke opstår miljøkonflikter i forbindelse med landbrugsejendommens drift. Det er en forudsætning, at boligen under hensyn til ejendommens størrelse og driftsform også på længere sigt skønnes at være overflødig. Dette gælder også for nedlagte landbrug, idet der efter landbrugsloven er mulighed for at genoprette sådanne ejendomme som landbrug.	Udstykning af en ikke overflødiggjort medarbejder- eller aftægtsbolig, der således stadig er nødvendigt af landbrugets drift.
1.3 Selvstændige boliger og bebyggelse	Udstykning af selvstændige boliger til ejerlejligheder eller til nye selvstændige ejendomme i landsbyer eller anden samlet bebyggelse, hvis der på en ejendom er flere boliger, medmindre der er miljømæssige forhold, bebyggelsesregulerende bestemmelser eller lignende der taler imod.	Udstykning til ny selvstændig ejendom eller ny bebyggelse i det åbne land.

1.4 Huludfyldning og ny bebyggelse i landsbyer	Udstykning af enkelte nye helårsgrunde i afgrænsede landsbyer med restrummelighed, med mindre væsentlige hensyn til landskab, kulturmiljø, natur, miljø, planlægning eller naboer taler afgørende imod.	Byfortætning eller udstykning, der ændrer oplevelsen af landsbymiljøet eller slører kulturspor eller grænsen mellem landsbykernen og det åbne land.
1.5 Erhvervsbyggeri		Udstykning af eksisterende erhvervsbygninger i det åbne land. Udstykning med henblik på opførelse af nyt erhvervsbyggeri i det åbne land.
1.6 Rekreative formål		Udstykning af parceller, som skal anvendes til private, rekreative formål, uanset at der ikke søges om tilladelse til ny bebyggelse.

2. Byggeri til landbrug, skovbrug og fiskeri

Landbrugsbyggeri, der kræver tilladelse og godkendelse efter Husdyrbrugloven, er ikke omfattet af planlovens bestemmelser. Driftsbygninger på landbrug kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 36, stk. 2, såfremt de placeres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer eller hvis der er tale om fællesanlæg, der betjener mere end den pågældende landbrugsejendom eller -bedrift.

Emne:	Der gives normalt tilladelse til:	Der gives normalt afslag til:
2.1 Driftsbygninger uden tilknytning til eksisterende bygninger	At opføre driftsbygninger og landbrugsanlæg uden tilknytning til eksisterende bygninger i områder, der i kommuneplanen er udpeget til Særligt Værdifulde Landbrugsområder, såfremt det kan dokumenteres at placeringen og opførelsen af bygningen/anlægget er nødvendig for landbrugsdriften af miljømæssige årsager. Ved tvivlsspørgsmål høres Landbrugs- og Fiskeristyrelsen. I forbindelse med sagsbehandlingen skal det sikres, at etableringen sker med den bedst mulige placering af anlægget ud fra såvel landskabelige, miljømæssige, trafikale og driftsmæssige hensyn i bredeste forstand. Herudover stilles der vilkår til bygningerne/anlæggets udformning og materialevalg samt om evt. skærmende beplantning.	At opføre fritliggende driftsbygninger og landbrugsanlæg, hvis væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø samt naboer taler afgørende imod.
2.2 Gyllebeholdere	At opføre fritliggende erhvervsmæssigt nødvendige gyllebeholdere, som det kan dokumenteres, at det ikke er hensigtsmæssigt at placere i tilknytning til de eksisterende bygninger på ejendommen. I forbindelse med sagsbehandlingen skal det sikres, at etableringen sker med den bedst mulige	Etablering af fritliggende gyllebeholdere hvis væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø samt naboer taler afgørende imod.

	placering af anlægget ud fra såvel landskabelige, miljømæssige, trafikale og driftsmæssige hensyn i bredeste forstand. Herudover stilles der vilkår om skærmende beplantning samt om fjernelse af anlægget når det ikke længere er nødvendigt for driften.	
2.3 Fællesanlæg	At etablere fællesanlæg som kornlager, siloer, halmlader, biogasanlæg, gyllelaguner, maskinstation m.m. der er nødvendige for flere ejendommers (bedrifter) fælles landbrugsdrift. Det skal i forbindelse med sagsbehandlingen sikres, at placeringen er den bedst mulige ud fra såvel landskabelige, miljømæssige, trafikale og driftsmæssige hensyn i bredest forstand, og der vil i forbindelse med tilladelsen blive stillet vilkår til bygningerne/anlæggets udformning og materialevalg samt om evt. skærmende beplantning.	Etablering af fællesanlæg hvis væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø samt naboer taler afgørende imod.
2.4 Flytbare husdyranlæg	Flytbare husdyranlæg, f.eks. hytter til frilandssvin eller -kvæg, læskure til heste, fasanbure og lignende på landbrugsejendomme, hvor der ikke i forvejen findes fast placerede stalde eller lignende med et produktionsareal over grænsen for tilladelse efter Husdyrbrugloven. Anlæggene skal placeres, så de passes bedst muligt ind i landskabet, og der kan derfor stilles vilkår om udseende, farve og materialevalg samtidig med, at det område, anlægget må flyttes rundt på, skal defineres.	Opførelse af nødvendige læskure, hytter m.m. i områder, hvor de skønnes at skæmme oplevelsen af landskabet, genere naboer eller har mere end uvæsentlig negativ påvirkning på natur og miljø, såfremt der kan findes en bedre placering.
2.5 Tunneloverdækninger	Tunneloverdækninger uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer såfremt de er nødvendige for den jordbrugsmæssige	Opførelse af nødvendige tunneloverdækninger, i områder hvor de skønnes at skæmme oplevelsen af landskabet, genere naboer eller har væsentlig negativ

	udnyttelse, f.eks. i forbindelse med bærproduktion på landbrugsejendomme. Anlæggene skal placeres, så de passes bedst muligt ind i landskabet, og der kan derfor stilles vilkår om udseende, farve og materialevalg.	påvirkning på natur og miljø, såfremt der kan findes en bedre placering.
2.6 Faste læskure til dyrehold	Opførelse af faste læskure, der er nødvendige af dyrevelfærdsmæssige årsager i forbindelse med folden. Anlæggene skal placeres, så de passes bedst muligt ind i landskabet, og der kan derfor stilles vilkår om udseende, farve og materialevalg.	Opførelse af nødvendige faste læskure, i områder hvor de skønnes at skæmme oplevelsen af landskabet, genere naboer eller har væsentlig negativ påvirkning på natur og miljø, såfremt der kan findes en bedre placering.

3. Énfamiliehuse og tilhørende bygninger

Bebyggelse i landzone kræver som udgangspunkt landzonetilladelse. Som i bygningsreglementet er der tale om bebyggelse når der opføres helårshuse, sommerhuse og erhvervsbyggeri, men "bebyggelse" omfatter også f.eks. opstilling af antennemaster, lysmaster, vindmøller, campingvogne m.m. samt om- og tilbygninger til de nævnte bebyggelser. Praksis for disse typer bebyggelse i landzone behandles i afsnit 3-6.

Emne:	Der gives normalt tilladelse til:	Der gives normalt afslag til:
3.1 Genopførelse af boliger	At genopføre nedbrændte eller stormskadede boliger, hvis der søges herom indenfor rimelig tid (3 år), eller genopføre en bolig efter nedrivning. Den nye bygning skal som udgangspunkt have samme placering, størrelse, anvendelse, proportioner (højde, længde og bredde) og karakter, såsom taghældning og form, som den bygning, der erstattes. I særlige tilfælde kan der også stilles vilkår om arkitektonisk fremtræden, materialevalg, farver og lign. i områder med særlige bevaringsværdier. Landzonetilladelsen kan meddeles med en forældelsesfrist på op til 10 år.	At genopføre boliger, hvis ganske særlige omstændigheder taler klart imod, f.eks. hvis huset har karakter af ruin eller har en begrænset levetid pga. beliggenhed (f.eks. på et oversvømmelsestruet areal).
3.2 Opførelse af nye enfamiliehuse	At opføre nyt enfamiliehus på en allerede udstykket helårsbyggegrund i landsbyer. På baggrund af en konkret vurdering kan der stilles særlige vilkår til husets udformning, størrelse, materialevalg og placering.	At opføre nye fritliggende enfamiliehuse i det åbne land. At opføre nye enfamiliehuse på arealer, der har en væsentlig landskabelig eller kulturhistorisk betydning for oplevelsen af landsbyen.

3.3 Annekser	At opføre annekser, der ikke har karakter af selvstændig boligenhed, hvis udvidelse af boligen ikke kan ske ved tilbygning og/eller hvis det arkitektonisk har betydning for ejendommens udseende og indpasning i det omgivende miljø.	At opføre annekser med karakter af selvstændig boligenhed, campinghytte eller sommerhus.
3.4 Opførelse af sekundær bebyggelse	At opføre udhuse, garager, carporte, shelters og lignende op til ca. 100 m ² i tilknytning til enfamiliehuse, hvor det kan ske uden gene for naboer. Der kan stilles vilkår til bygningens udformning, størrelse, materialevalg og placering.	At opføre udhuse, garager, carporte, shelters og lignende til erhvervsformål.
3.5 Stalde og læskure til hobbydyrehold	At opføre stalde eller læskure til hobbydyrehold op til ca. 100 m ² i tilknytning til enfamiliehuse, hvor det kan ske uden gene for naboer. Der kan stilles vilkår til bygningens udformning, størrelse, materialevalg og placering.	At opføre staldbygninger til hobbydyrehold, der vurderes at være uden tilknytning til eksisterende bebyggelse på den aktuelle ejendom.
3.6 Private ridehaller		At opføre private ridehaller.

4. Sommerhuse i landzone, fritidsanlæg, skurvogne, hytter og campingvogne

Sommerhuse, fritidshuse, kolonihavehuse, hytter og campingvogne skal som udgangspunkt opføres/opstilles i lokalplanlagte byzone- eller sommerhusområder. Der findes dog stadig ældre, fritliggende sommerhuse, bl.a. i de såkaldte "aftaleområder", der er ikke-lokalplanlagte områder med sommerhuse i landzone, og her kræver bygningsmæssige ændringer landzonetilladelse. Planloven giver også mulighed for, i tilknytning til havne og landsbyer o.l. at etablere klub- og friluftslivsfaciliteter, der øger offentlighedens muligheder for adgang til og brug af naturen.

Emne:	Der gives normalt tilladelse til:	Der gives normalt afslag til:
4.1 Sommerhusbyggeri	At opføre eller genopføre sommerhuse i aftaleområder med sommerhuse i landzone. At genopføre fritliggende sommerhuse efter hændelige begivenheder som f.eks. brand, hærværk eller stormskader, hvis der søges herom indenfor rimelig tid (3 år).	At opføre nye sommerhuse udenfor de i kommuneplanen udlagte sommerhusområder og aftaleområder. At genopføre fritliggende sommerhuse hvis særlige omstændigheder taler klart imod, f.eks. hvis huset i forvejen havde karakter af ruin eller det pga. dets beliggenhed under alle omstændigheder ville have haft en begrænset levetid (f.eks. på et oversvømmelsestruet areal).
4.2 Udvidelse af sommerhuse	Udvidelse af de fritids- og sommerhuse i landzone, der oprindeligt er opført som sådanne. Det er en forudsætning, at ejendommens karakter som sommerhusejendom fastholdes.	
4.3 Ændring af sommerhus til helårshus	At genoptage anvendelsen som helårsbolig på huse i landsbyer og det åbne land, der oprindeligt er opført som helårsbolig.	At ændre fritids- og sommerhuse, der oprindeligt er opført som sådan og ligger frit i det åbne land eller i "aftaleområder" (sommerhusområder i landzone), til

	<i>(Flexboliger kan frit ændre anvendelse)</i>	helårsboliger, idet en sådan statusændring betragtes som nyopførelse af et énfamiliehus.
4.4 Opførelse af klubhuse m.m.	At opføre eller udvide klubhuse og småbygninger til opbevaring m.m. i forbindelse til idrætsanlæg, havne, spejderhytter, naturcentre og lignende. Bebyggelsen kan kræves fjernet, når aktiviteten ophører.	
4.5 Shelters og multtoiletter	At opføre shelters og multtoiletter til primitiv overnatning på arealer med offentlig adgang eller i tilknytning til eksisterende bygninger på ejendomme med allerede godkendt kursus- eller overnatningsvirksomhed.	
4.6 Fritidshytter til jagt og fiskeri		Opførelse af fritidshytter eller opstilling af skurvogne, campingvogne og lignende til jagt og fiskeri m.m.

5. Erhverv

Hvor landzonen tidligere var forbeholdt de primære erhverv landbrug, skovbrug og fiskeri, er der på baggrund af de store strukturelle ændringer i landbruget og i landsbymiljøerne nu givet mulighed for, at eksisterende bygninger af en vis værdi kan tages i brug til anden anvendelse, herunder erhvervsvirksomhed.

Ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger, kan være undtaget krav om landzonetilladelse, men vil i så fald kræve en anmeldelse og godkendelse jf. planlovens § 38.

Visse typer virksomheder, f.eks. hotel- og restaurationsvirksomhed, institutioner og virksomheder med dyrehold kræver altid landzonetilladelse.

Emne:	Der gives normalt tilladelse til:	Der gives normalt afslag til:
5.1 Nye erhverv	Etablering af virksomheder og erhverv, der typisk hører hjemme i landzone, som f.eks. planteskoler, rideskoler og gartnerier.	At opføre nye bygninger til erhverv, hvis væsentlige hensyn til landskab, miljø, trafik eller naboer taler afgørende imod eller hvis der er tale om et erhverv der ikke typisk hører hjemme i landzonen.
5.2 Butikker	Etablering af mindre butikker i eksisterende, overflødiggjorte bygninger indenfor kystnærhedszonen, der vurderes egnede til formålet uden væsentlig (udvendig) til- og ombygning.	At etablere eller udvide butikker så det samlede bruttoetageareal overstiger 250 m ² .
5.3 Café og restaurant	Indretning af café, restaurant og lignende i overflødiggjorte bygninger, der vurderes egnede til formålet. Der skal i den forbindelse også sikres gode adgangsforhold, personalefaciliteter, køkken, varelevering, toiletter og spildevand, mulighed for udendørs opholdspladser og tilstrækkelig antal parkeringspladser.	Café- og restaurationsvirksomhed hvis væsentlige hensyn til landskab, miljø, trafik eller naboer taler afgørende imod.
5.4 Oplagspladser	Etablering af mindre oplagspladser i forbindelse med virksomheder, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø, planlægning eller naboer	Etablering af oplagspladser, hvis væsentlige hensyn til miljø, trafik eller naboer taler afgørende imod.

	taler afgørende imod. Der kan i forbindelse med sagsbehandlingen stilles vilkår om skærmende beplantning og om retablering af arealet senest ½ år efter den tilladte anvendelses ophør.	
5.5 Råstofudnyttelse	At opføre bygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for råstofudnyttelsen. Der kan stilles vilkår om at bygningerne fjernes efter anvendelsens ophør.	
5.6 Udvidelse af erhverv	Udvidelse af eksisterende erhverv der typisk hører hjemme i landzone. Udvidelsen skal som hovedregel ske ved tilbygning og ikke som fritliggende bebyggelse.	Udvidelse af øvrige erhverv, da disse bør placeres i dertil planlagte erhvervsområder.
5.7 Ændret anvendelse af eksisterende erhvervsbygninger	At ændre anvendelse fra ét erhverv til et andet (f.eks. ved ejerskifte) i eksisterende bygninger under forudsætning af at erhvervet overholder gældende miljøkrav og ikke er til gene for naboer.	
5.8 Ferielejligheder	At indrette ferielejligheder af max. 100 m ² i overflødiggjorte bygninger, der er egnet til formålet, med mindre planlægningsmæssige eller andre væsentlige interesser taler afgørende imod. Ansøger skal indhente udtalelse eller afgørelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen, i forhold til udlejningstilladelse jævnfør Sommerhusloven, inden landzonetilladelse kan meddeles.	Indretning af ferielejligheder i bygninger, der ikke er egnet til formålet, f.eks. i staklader og maskinhaller eller hvis væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø, planlægning eller naboer taler afgørende imod.
5.9 Vandrerhjem, hotel og kursusvirksomhed	Indretning af vandrerhjem, hotel- og kursusvirksomhed i egnede overflødiggjorte bygninger.	Etablering af hotel- og kursusvirksomhed, hvis væsentlige hensyn til landskab, miljø, trafik eller naboer taler afgørende imod

5.10 Institutioner	Etablering af institutioner, f.eks. børnehaver, friskoler og pædagogiske dagtilbud i eksisterende egnede bygninger. Tilladelsen kan også omfatte ændret anvendelse af de omkringliggende arealer, der indrettes til f.eks. legeplads eller parkering.	Etablering af institutioner i overflødiggjorte bygninger, hvis væsentlige hensyn til landskab, miljø, trafik eller naboer taler afgørende imod
5.11 Glamping	Etablering af nye glampingenheder i tilknytning til eller i nærheden af eksisterende erhverv. Der stilles vilkår om indpasning, herunder evt. vilkår om farve og materialevalg, tidsbegrænsning, vilkår om overholdelse af hotelbegrebet, samt vilkår om at enhederne skal fjernes efter brug.	Enheder der har karakter af selvstændig beboelse eller sommerhuse. Enheder der virker dominerende i landskabet eller hvor der er andre hensyn der taler afgørende imod.

6. Tekniske anlæg

Større tekniske anlæg kan placeres i landzone på baggrund af en overordnet planlægning (kommune- og lokalplan) men kan stadig kræve landzonetilladelse, hvis ikke lokalplanen har bonusvirkning.

Mindre, private tekniske anlæg skal placeres i umiddelbar tilknytning til den enkelte beboelse, så de tydeligt opfattes som en samlet enhed i landskabet.

Emne:	Der gives normalt tilladelse til:	Der gives normalt afslag til:
6.1 Større tekniske anlæg	At opføre samfundsmæssigt nødvendige tekniske anlæg, som f.eks. renseanlæg, pumpestationer, forsinkelsesbassiner til regnvand, antenneanlæg, solcelleanlæg, batterianlæg, vandværker, biogasanlæg m.m. når disse skal placeres i det åbne land. Ved sagsbehandlingen skal anlægget sikres bedst mulig indpasning i landskabet, og der kan stilles vilkår i forhold til terrænmæssig indpasning, udformning, farve- og materialevalg og evt. skærmende beplantninger.	
6.2 Master til mobiltelefoni	At opstille nye master såfremt behovet kan dokumenteres ved dækningskort. Opsætning af nye master til mobiltelefoni skal fortrinsvis ske på eksisterende bygninger f.eks. lader, siloer og skorstene. Det skal findes den mastetype, som virker mindst skæmmende i næromgivelserne, og der stilles vilkår om, at masten kan anvendes af andre udbydere af mobiltelefoni. Det tinglyses, at masten skal nedtages uden udgift for kommunen, senest 1	At opstille nye antennemaster i områder, der er fredet eller beskyttet iht. naturbeskyttelsesloven eller i kommuneplanen er udpeget som områder med særlige natur-, landskabs- eller kulturhistoriske værdier.

	år efter at den ikke længere anvendes til det ansøgte formål.	
6.3 Vindmøller		At opstille vindmøller uden overordnet planlægning.
6.4 Husstandsvindmøller	At opstille type- eller projektgodkendte vindmøller med en totalhøjde på under 25 meter i tilknytning til eller direkte på eksisterende bygninger. Ved placering af vindmøller skal der tages særlig hensyn til nabobeboelser for så vidt angår støj og skyggekast, samt særlige hensyn til landskab, natur, miljø, planlægning og naboer. Der tinglyses vilkår om, at vindmøllen skal nedtages og fjernes for ejers egen regning senest 1 år efter den tilladte anvendelses ophør.	Opstilling af husstandsvindmøller i og ved områder med støjfølsom arealanvendelse, dvs. områder, der i kommuneplanen er udlagt til bolig-, institutions- eller sommerhusområder eller til andre støjfølsomme, rekreative formål. Opstilling af husstandsvindmøller i områder med særlige landskabsudpegninger, medmindre det på baggrund af en konkret vurdering i den enkelte sag kan udelukkes, at opstillingen af husstandsvindmøllen vil få en væsentlig negativ indvirkning på oplevelsen af landskabet. Opsætning af husstandsvindmøller direkte på fredede og bevaringsværdige bygninger eller i områder hvor møllen vil være i konflikt med særlige kulturhistoriske eller landskabelige beskyttelseshensyn.
6.5 Solcelleanlæg	At opstille mindre solcelleanlæg til privat brug i tilknytning til eksisterende bebyggelse på egen ejendom. Opstilling skal ske på en sådan måde, at anlægget ikke fremstår skæmmende og reflekterende i landskabet og ikke er til gene for naboer. Der kan stilles vilkår om en skærmende beplantning omkring anlægget. Der tinglyses vilkår om, at anlægget skal fjernes for ejers egen regning senest 1 år efter den tilladte anvendelses ophør.	Opstilling af solcelleanlæg i områder med særlige natur-, kulturhistoriske eller landskabelige beskyttelseshensyn.

6.6 Pilerensnings- og rodzoneanlæg	Etablering af private og fælles pilerensnings- og rodzoneanlæg. I forbindelse med sagsbehandlingen sikres det, at anlægget ikke er i konflikt med nabo-, natur- og miljøhensyn, og der tinglyses vilkår om at anlægget skal fjernes for ejers egen regning og arealet reableres (som landbrugsareal) senest 1 år efter den tilladte anvendelses ophør.	Etablering af pilerensnings- og rodzoneanlæg i områder beskyttet jf. naturbeskyttelsesloven.
---	---	---

7. Ændret anvendelse af bygninger til beboelse

Anvendelse af beboelsesbygninger i landzone er de senere år blevet væsentligt mere dynamisk og fleksibel. Med flexboligordningen kan boliger anvendes som både helårs- og fritidsbolig efter behov, helårsboliger kan om- og tilbygges, så de bliver væsentligt større end hidtil, og såfremt de bygningsmæssige værdier er på plads, er der mulighed for etablering af flere boligenheder på hver enkelt ejendom. Det giver gode muligheder for modernisering af boligmassen, dobbeltbosætning og alternative boformer i landlige omgivelser.

Emne:	Der gives normalt tilladelse til:	Der gives normalt afslag til:
7.1 Indretning af ekstra boliger	Etablering af en eller flere boligenheder i eksisterende bygninger som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig til- eller ombygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide 500 m ² .	At indrette nye selvstændige boliger i bygninger, der ikke uden væsentlig ombygning er egnede til formålet, f.eks. i drivhuse, staklader, presenningshaller, udhuse, garager, carporte og skure.
7.2 Udvidelse af ekstra boligenheder	Udvidelse af de enkelte boliger på ejendomme med flere boligenheder, så længe udvidelsen kan ske ved udnyttelse af ekstra, hidtil uudnyttede m ² indenfor eksisterende bygningsmæssige rammer.	Tilbygninger til udvidelse af boligarealet for de enkelte boliger på ejendomme med flere boligenheder.
7.3 Ekstra boligers overgang til anvendelse som fritidsboliger	At ændre anvendelsen af ekstraboliger på en ejendom til ferielejligheder hvis der kan opnås udlejningstilladelse i henhold til Sommerhusloven.	

8. Ændret anvendelse af ubebyggede arealer

Ændret anvendelse af ubebyggede arealer i landzone kan kræve landzonetilladelse, hvis anvendelsen er af blivende karakter (som udgangspunkt mere end 6 uger eller tilbagevendende begivenheder såsom festivaler) og anses for at være planlægningsmæssig relevant.

Vurderingen sker med henvisning til planlovens hovedformål om at sikre de jordbrugsmæssige interesser, natur, miljø og landskab i det åbne land, hvilket bl.a. betyder, at f.eks. etablering af interne markveje, terrænregulering og påfyldning af jord på marker i omdrift ikke kræver landzonetilladelse, hvis det vurderes at være nødvendigt for landbrugsdriften.

Emne:	Der gives normalt tilladelse til:	Der gives normalt afslag til:
8.1 Søer og vandhuller	At etablere søer og vandhuller. Der kan stilles vilkår om den endelige udformning så søen indpasses bedst muligt i landskabet.	At etablere søer og vandhuller i områder med værdifulde biotoper, beskyttede naturtyper, internationale naturbeskyttelsesområder med videre, når etableringen strider mod disse hensyn. At etablere søer og vandhuller, der vil medføre en negativ påvirkning af de hydrologiske forhold på naboejendomme.
8.2 Ridebaner og sportsbaner	At etablere ridebaner, sportsbaner og andre former for fritidsanlæg på ubebyggede arealer i landzone med mindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø, planlægning eller naboer taler afgørende imod.	At etablere denne type fritidsanlæg i områder med større landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier. At opsætte lys og reklamer i forbindelse med ridebaner og sportsbaner i det åbne land.
8.3 Jorddeponi	Midlertidige jorddeponier (mere end 6 uger) i forbindelse med anlægsarbejder eller lignende. Der vil i samarbejde med miljømyndighederne blive stillet vilkår til deponiet samt krav om retablering af arealet efter deponiets ophør.	Deponering på arealer med særlige natur- og kulturhistoriske beskyttelsesinteresser såfremt der kan findes en bedre egnet placering.

8.4 Jord-, støjvolde, diger og kystsikring		At etablere alle former for volde og diger, medmindre de kommer et større område eller et større antal boliger til gavn, samtidig med at den samfundsmæssige nødvendighed kan opveje den negative påvirkning anlæggene vil få på landskab, natur, miljø, trafik eller naboer.
8.5 Udendørs oplag og salgsudstillinger	Etablering af mindre oplagspladser og salgsudstillinger i forbindelse med lovligt etableret virksomheder, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø, planlægning eller naboer afgørende taler imod. Der kan i forbindelse med oplagspladsen stilles vilkår om skærmende beplantning og om reetablering af arealet senest 1/2 år efter den tilladte anvendelses ophør.	Oplag og salgsudstillinger, som ikke ligger i umiddelbar tilknytning til ejendommens samlede bygningsmasse/de bygninger, der anvendes til erhverv. Oplag og salgsudstillinger, der virker skæmmende i det åbne land.
8.6 Campingpladser		Etablering af campingpladser og lignende udenfor områder, der jf. kommuneplanen er udlagt til formålet.
8.7 Parkeringspladser	Etablering af parkeringspladser i tilknytning til virksomheder i landzone. Etablering af parkeringspladser, der har til formål at fremme offentlighedens adgangsmuligheder til kysten, fortidsminder, seværdigheder eller naturområder. Der kan stilles vilkår, der sikrer at pladsen bedst muligt indpasses i natur, landskab eller kulturmiljø.	Etablering af parkeringspladser som ikke kan etableres uden væsentlig negativ påvirkning på landskab, natur, miljø, trafik eller naboer.
8.8 Legepladser	Legepladser i forbindelse med skoler eller institutioner. Offentlige legepladser i forbindelse med besøgsmaal f.eks. i mindre havne eller byparker.	Legepladser uden tilknytning til den øvrige bebyggelse på ejendommen eller som medfører væsentlig negativ påvirkning på landskab, natur, miljø, trafik eller naboer.

8.9 Terrænregulering		Terrænreguleringer der ikke er nødvendige for landbrugets drift.

