



**Ringsted**  
Kommune

# Administrationsgrundlag for landzone i Ringsted Kommune

Oktober 2020



# Indholdsfortegnelse

1.0 Indledning.....	5
2.0 Ansøgning, krav og procedure.....	6
2.1 Planlovens landzonebestemmelser.....	6
2.2 Krav om landzonetilladelse.....	6
2.3 Sådan søger du om landzonetilladelse.....	7
2.4 Behandling af landzonesager.....	7
3.0 Udstykning.....	10
4.0 Boliger.....	12
4.1 Opførelse af nye boliger.....	12
4.2 Opførelse af erhvervmæssigt nødvendige boliger til landbrug.....	13
5.0 Garager, udhuse, drivhuse og lignende mindre bygninger.....	15
6.0 Erhverv.....	16
7.0 Fritidsformål.....	18
Fritidshuse.....	18
7.1 Ferielejligheder.....	18
7.2 Rekreative formål.....	19
8.0 Ændret anvendelse.....	20
8.1 Ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse.....	20
8.2 Ændret anvendelse af ubebygget arealer.....	20
9.0 Søer.....	22
10.0 Hobbylandbrug.....	24
10.1 Hobbylandbrug.....	24
10.2 Hobbypræget dyrehold.....	24
10.3 Møddingspladser.....	25
11.0 Tekniske anlæg.....	26
Antennemaster.....	26
11.1 Vindmøller.....	26
11.2 Spildevandsanlæg.....	28
11.3 Solceller.....	28
12.0 Terrænregulering.....	29
13.0 Landbrug og Skovbrug.....	30
14.0 Ibrugtagning af overflødiggjorte driftsbygninger – Planlovens §§ 37 og 38.....	32

Bilag 1 – Landzonebestemmelserne.....	33
Bilag 2 – Liste over hjemmehørende træer og buske .....	38
Bilag 3 - Skema over snitflader mellem Planloven og Husdyrbrugsloven .....	40

# 1.0 Indledning

Ringsted Kommune ønsker et solidt grundlag for administration af det åbne land og landzonelandsbyerne. Dette er for at sikre en afbalanceret bosætning i landområderne, sikre landbruget og de tilhørende erhvervstyper forsatte gode vækst betingelser, samt mulighed for at styrke den rekreative brug af naturen og det åbne land.

Ønsket er udmøntet i dette administrationsgrundlag, der er retningsgivende for udviklingen i landområderne og for den måde som Ringsted Kommune forvalter det åbne land.

Administrationsgrundlaget er politisk vedtaget af Plan- og Boligudvalget, der er det udvalg, der har bemyndigelse til at træffe beslutninger inden for sager omfattet af landzonebestemmelserne. Administrationen har fået delegeret beslutningskompetencen til at træffe afgørelser i sager, der er indeholdt i administrationsgrundlaget. Det vil sige, at langt de fleste sager vil blive håndteret af administrationen, men i særlige tilfælde vil det være nødvendigt at sende en ansøgning til endelig afgørelse hos Plan- og Boligudvalget.

Administrationsgrundlaget bygger på [Planlovens kapitel 7 Zoneinddeling og landzoneadministration](#), samt Erhvervsstyrelsens [Vejledning til landzoneadministration, Planlovens §§ 34-38](#) fra 2018. Praksis er endvidere fastlagt af afgørelser fra Planklagenævnet.

Administrationsgrundlaget er opbygget, så du nemt kan se, hvad Ringsted Kommune normalt vil meddele tilladelse til og hvad Ringsted Kommune normalt vil meddele afslag til. Administrationsgrundlaget vil forsøge at forklare de bagvedliggende tanker for praksis inden for de forskellige emner og være en hjælp når du skal søge om landzonetilladelse.

Ønsker du at vide om din ejendom er omfattet landzonebestemmelserne eller i det hele taget hvad der er gældende for din ejendom, kan du med fordel læse mere i [Ringsted Kommunes Kommuneplan 2017-29](#), hvor du kan læse om det åbne land generelt eller specifikt undersøge hvad der er gældende for din ejendom.

Har du spørgsmål eller andet du ønsker at drøfte i forbindelse med administration af landzonebestemmelserne i Ringsted Kommune er du velkommen til at ringe på 5762 6300 eller sende en mail til [landzone@ringsted.dk](mailto:landzone@ringsted.dk).

## 2.0 Ansøgning, krav og procedure

### 2.1 Planlovens landzonebestemmelser

Danmarks areal er inddelt i tre områder; byzoner, sommerhusområder og landzonen. Landzonen er defineret som alt der ikke er byzone eller sommerhusområder. I landzonen er Planlovens landzonebestemmelser gældende.

Hovedformålet med zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land – også kaldet landzonen - og dermed sikre en klar grænse imellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægning er åbnet mulighed for det. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier, samtidig med, at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det. Zoneinddelingen skaber herved en klar grænse mellem by og land, for hermed at fremme bevarelsen af bl.a. natur- og kulturhistoriske værdier, og for at miljøkonflikter undgås.

Samtidig skal Planloven bidrage til at gøre landdistrikterne levedygtige. Med ændringen af Planloven i 2017 er Planlovens formålsparagraf (§1) ændret, og dermed er der gennemført en række lempelser af landzonereglerne for at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

### 2.2 Krav om landzonetilladelse

Hovedreglen er, at der i landzone ikke må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. Planlovens § 35 stk.1.

Der er således som udgangspunkt krav om forudgående tilladelse til alle ændringer i det bestående. Loven indeholder dog en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. §§ 36 og 37.

I forbindelse med behandling af en landzonetilladelse er der en række overordnet hensyn som kommunen skal varetage. Dette sker igennem en konkret vurdering og afvejning af en række forskellige hensyn, som kan være:

- Planlægningsmæssige hensyn
- Hensyn til jordbrugserhvervet
- Hensyn til vækst og udvikling i hele landet
- Landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige og rekreativ hensyn
- Miljømæssige hensyn
- Kulturhistoriske hensyn
- Hensyn til sikring af lavbundsarealer
- Hensyn til at undgå oversvømmelse
- Hensyn til udnyttelse af råstofressourcerne
- Hensyn til forsvarsinteresser samt hensyn til lufttrafik
- Placering af virksomheder med særlig beliggenhedskrav
- Energihensyn
- Hensynet til at undgå præcedensvirkning
- Individuelle sociale og menneskelige hensyn
- Nabohensyn

Det er vigtigt at understrege, at alle afgørelser om landzonetilladelse træffes på baggrund af en konkret vurdering af det ansøgte i forhold til ovenstående hensyn. Vægtningen af de forskellige hensyn vil variere fra sag til sag. Derfor arbejdes der i dette administrationsgrundlag med begrebet "normalt", hvilket ikke er det samme som altid.

## 2.3 Sådan søger du om landzonetilladelse

I de fleste tilfælde vil en ansøgning der kræver landzonetilladelse også kræve byggesagsbehandling og skal derfor søges igennem [Byg og Miljø ansøgningsportal](#). Når du søger om byggetilladelse skal du markere, at det ansøgte også kræver en landzonetilladelse. Herefter vil byggesagsmyndigheden automatisk videresende sagen til landzonesagsbehandling.

Kræver projektet ikke byggetilladelse kan du søge ved at sende en fyldestgørende ansøgning til [landzone@ringsted.dk](mailto:landzone@ringsted.dk) eller til Ringsted Kommune, Rønnedevej 9, 4100 Ringsted, Att.: Landzone.

- Der er ikke specifikke krav til, hvornår en ansøgning er fyldestgørende og det vil afhænge af det enkelte projekt. Men en ansøgning bør altid indeholde følgende:
- Beskrivelse af det du ønsker at foretage dig, herunder;
- Motivationen bag det ansøgte projekt
- Højde, længde, bredde med mere på det ansøgte
- Materialevalg og farver
- Situationsplan, gerne som luftfoto hvor du indtegner placeringen af det du søger om.
- Stedfæstelse på matrikel niveau
- Kontaktoplysninger
- Fuldmagt i tilfælde af, at du søger på anden persons ejendom.

Mangler kommunen oplysninger i sagen eller er der tvivlsspørgsmål, vil du blive kontaktet af kommunen.

## 2.4 Behandling af landzonesager

Når Ringsted Kommune modtager en ansøgning om landzonetilladelse er der en række lovbestemte og processuelle skridt, som sagen skal igennem.

### Sagen screenes

I den indledende sagsbehandling vil kommunen vurdere om det indsendte ansøgningsmateriale er fyldestgørende. Er materialet mangelfuldt vil du blive kontaktet af kommunen. I enkelte sager vil det også være nødvendigt for kommunen at foretage besigtigelse på ejendommen.

I mere komplekse sager vil kommunen foretage en intern høring, for at sikre at det ansøgte ikke er i konflikt med anden lovgivning eller kræver andre tilladelser, dispensationer eller lignende. På trods af denne service som kommunen tilbyder, skal du være opmærksom på, at det stadig er ansøger/ejer der er ansvarlig for, at et givent projekt har alle relevante tilladelser med mere.

Er det Ringsted Kommunes umiddelbare vurdering, at der ikke vil kunne opnås tilladelse til det ansøgte vil du ligeledes blive kontaktet, så kommunen kan forklare hvorfor der ikke kan meddeles tilladelse til det ansøgte og eventuelt starte en dialog om hvordan du kommer videre med projektet.

### 2.4.1 Behandling af sagen

Hvis det er Ringsted Kommunes umiddelbare vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med administrationsgrundlaget vil kommunen begynde med den egentlige behandling i sagen.

I de fleste tilfælde vil sagen blive sendt i naboorientering i 14 dage. Det er også her, at kommunen vil foretage høring af andre interessenter i sagen. Det kan for eksempel være Vestsjælland Museum eller vejdirektoratet.

Efter endt naboorientering vil kommunen tage kontakt til ansøger, hvis naboorienteringen har ført til oplysninger, der har indflydelse på projektet.

Hvis naboorienteringen ikke har ført til nye oplysninger eller eventuelle nye problemstillinger er afklaret vil kommunen skrive selve landzonetilladelsen.

#### **2.4.2 Vilkår**

Ringsted Kommune har mulighed for at gøre et tilsagn om landzonetilladelse betinget af, at en række vilkår overholdes.

Planloven udstikker ikke regler for hvilke vilkår kommunen kan stille i en tilladelse og rækken af vilkår vil afhænge af den enkelte sag. Dog gælder det, at vilkår skal være begrundet i hensyn, der varetages efter landzonebestemmelserne og vilkårene skal være rimelige i forhold til afgørelsen.

#### **2.4.3 Offentliggørelse af landzonetilladelse**

Offentliggørelse af landzonetilladelser sker på kommunens hjemmeside. Tilladelsen vil blive sendt til ansøger. I de tilfælde hvor ansøger ikke er ejer af ejendommen vil tilladelsen også blive sendt til ejer. Herudover vil tilladelsen også blive sendt til klageberettiget foreninger, der har bedt om at få landzonetilladelser tilsendt og naboer der er kommet med bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen.

Fra offentliggørelsen er der en klagefrist på 4 uger. Afgørelsen kan i denne periode påklages til Planklagenævnet. Du kan læse mere om dette i næste afsnit.

Efter klagefristen er udløbet og såfremt afgørelsen ikke er blevet påklaget, er landzonetilladelsen gældende og sagen vil blive sendt tilbage til behandling hos byggesagsmyndigheden. Kræver det ansøgte ikke en byggetilladelse vil det være tilladt at gå i gang med det ansøgte projekt.

Når sagen er afsluttet og der foreligger en gældende landzonetilladelse vil kommune indberette landzonetilladelsen til [plandata.dk](http://plandata.dk) og eventuelle vilkår af varig interesse vil blive tinglyst på ejendommen.

Du skal være opmærksom på, at sagsbehandlingen også kan føre til, at Ringsted Kommune meddeler afslag til det ansøgte.

#### **2.4.4 Klage over landzonetilladelse eller afslag**

Landzonetilladelse eller afslag på en landzonetilladelse kan påklages til Planklagenævnet. Klager til Planklagenævnet skal sendes elektronisk via Klageportalen. I enkelte tilfælde vil det være muligt at blive fritaget fra kravet om at bruge Klageportalen.

I selve afgørelsen vil der være en klagevejledning, der beskriver hvordan du klager, hvem der har mulighed for at klage og hvor lang klagefristen er.

#### **2.4.5 Tinglysning**

I forbindelse med en landzonetilladelse kan Ringsted Kommune stille en række vilkår, der er afgørende for kommunens vurdering af den konkrete sag. Vilkår af varig interesse vil blive tinglyst på ejendommen for ejers regning. Dette sker blandt andet for at fremtidige ejere bliver bekendt med de vilkår der er knyttet til en ejendom.

Tinglysning sker på ejers bekostning og der er udpantningsret for det af kommunen udlagte beløb. Det kræver ikke samtykke fra ejer at foretage tinglysning af vilkår i forbindelse med en landzonetilladelse.

Den aktuelle tinglysningsafgift kan findes på domstolenes hjemmeside [tinglysningsretten.dk](http://tinglysningsretten.dk).

## 3.0 Udstykning

Ved udstykning forstås, at det registreres i matriklen, at et areal fraskilles en eller flere samlede faste ejendomme og fremtidigt udgør en ny samlet fast ejendom, jf. [§ 6 i Udstykningsloven](#). Udstykning kræver landzonetilladelse.

Arealoverførsel – hvor et areal fraskilles en ejendom og overføres til en anden - kræver ikke landzonetilladelse medmindre, at der sker en ændret anvendelse eller opførelse af bebyggelse i forbindelse med arealoverførslen.

Efter en konkret sagsbehandling kan udstykning af parceller til boligformål i landzone ske inden for de afgrænsede landsbyer i kommuneplanen. Der er altså ikke en ret, men en mulighed for at bygge inden for de afgrænsende landsbyer, fx som huludfyldning eller afrunding af landsbyen.

### Der meddeles normalt tilladelse til at:

- Udstykke med henblik på at opføre ny selvstændig bebyggelse, fx som huludfyldning eller som afrunding inden for en i kommuneplanen afgrænset landsby, hvis byggeriet ikke forringer landsbyens kulturmiljø, bebyggelses- og matrikelstruktur, bevaringshensyn, kirkebeskyttelse samt landskabelige hensyn.
- Udstykke med henblik på at opføre tekniske anlæg, når disse nødvendigvis skal placeres i det åbne land.
- Udstykke lovlige, overflødiggjorte medarbejderboliger, aftægtsboliger og lignende fra landbrugs- og skovejendomme, såfremt boligerne er placeret, så der ikke opstår miljøkonflikter i forbindelse med ejendommens drift. Det vil dog være en forudsætning, at boligen under hensyn til ejendommens størrelse og driftsform også på længere sigt skønnes at være overflødig og at boligen ikke er opført efter Planlovens § 36 stk. 1 nr. 14.
- Udstykke selvstændige boliger, hvis der på en ejendom er flere lovlige boliger, medmindre der er miljømæssige forhold, bebyggelsesregulerende bestemmelser, kulturmiljø, bebyggelses- og matrikelstruktur, bevaringshensyn, kirkebeskyttelse samt landskabelige hensyn m.m., der taler imod.

### Der meddeles normalt afslag til at:

- Udstykke med henblik på at opføre ny selvstændig bebyggelse uden for en i kommuneplanen afgrænset landsby.
- Udstykke anden form for bebyggelse i det åbne land fx erhvervsbyggeri.
- Udstykke en parcel med henblik på, at den skal bruges til private rekreative formål.
- Udstykke boliger der er opført som generationsskifteboliger eller medhjælperboliger efter Planlovens § 36 stk. 1 nr. 14 på landbrugsejendomme over 30 ha.
- Udstykke eksisterende boliger på landbrugsejendomme, idet det vil medføre mulighed for at klage over lugt- og støjgener fra landbrugsdriften.
- Udstykke grunde mindre end 800 m<sup>2</sup> inden for de i kommuneplanen afgrænsede landsbyer.

### Det kræver ikke tilladelse at:

- Udstykke til samdrift med en bestående landbrugsejendom efter § 10, stk. 1 og 3 i [Lov om landbrugsejendomme](#). Ved landbrugsejendom forstås en ejendom der er noteret landbrugspligt i Geodatastyrelsens matrikelregister.
- Udstykke en skovejendom efter § 6, stk. 1 nr. 6 og 7 i Lov om landbrugsejendomme.
- At overføre areal mellem to ejendommen. Det kan kræve landzonetilladelse, hvis der med arealoverførslen sker en ændret anvendelse af arealet. Etablering af have på landbrugsjord, der bliver overført til en beboelsesejendom betragtes ikke som en ændret anvendelse, der kræver en landzonetilladelse.
- At udstykke i overensstemmelse med vedtaget lokalplan, hvor lokalplanen tydeligt beskriver hvilke forhold der er undtaget kravet om landzonetilladelse.

### Bemærkninger:

*Inden for kommuneplanens afgrænsede landsbyer er der mulighed for at udstykke enkelte parceller til fx boligformål. Du skal være opmærksom på, at der foretages en individuel vurdering i hvert enkelt tilfælde for at sikre landsbyens kulturmiljø, bebyggelses- og matrikelstruktur, bevaringshensyn, kirkebeskyttelse samt landskabelige hensyn. Du har altså ikke en ret til at foretage udstykning inden for de afgrænsede landsbyer.*

*Som eksempler på udstykninger kommunen normalt ikke giver tilladelse til er: udstykning af baghaver, udstykning af grønne kiler i landsbyen, hvor landskabet "kommer ind" i landsbyen.*

*Udstykning af en parcel til boligformål skal ske i overensstemmelse med byggelovgivningens regler om grundstørrelse m.m.*

*Ved begrebet "bebyggelse" forstås efter landzonebestemmelserne som udgangspunkt det samme som efter [§ 2 i Byggeloven](#). Det vil sige at bebyggelse ikke alene omfatter bygninger og mure, men også andre faste konstruktioner og anlæg, fx antennemaster, lysmaster, gyllebeholdere, jordbærtunneler og vindmøller.*

*Bebyggelsesbegrebet i Byggeloven omfatter endvidere transportable konstruktioner, som gøres til genstand for bygningsmæssig udnyttelse, når udnyttelsen ikke er af rent forbigående art.*

*Opførelse af ny bebyggelse omfatter ikke alene selvstændig bebyggelser, men også til- og ombygninger af eksisterende bebyggelse.*

## 4.0 Boliger

Planloven regulerer muligheden for at opføre ny boligbebyggelse i landzonen. Oftest vil det kræve en landzonetilladelse at opføre en ny bolig, men nye stuehuse på landbrugsejendomme er undtaget kravet om landzonetilladelse. Derudover har man mulighed for, uden forudgående landzonetilladelse, at indrette bolig i overflødiggjorte landbrugsbygninger eller andre egnede bygninger, som fx tidligere skoler, plejehjem og mejerier. Der skal dog altid indhentes en byggetilladelse og anvendelsesændringen skal anmeldes til kommunen.

Planloven er restriktiv med hensyn til at give tilladelse til at opføre nye boliger i landzonen og der bliver sjældent givet landzonetilladelse til at opføre nye boliger, med mindre der er tale om genopførelse af eksisterende boliger.

Inden for de afgrænsede landsbyer er praksis mindre restriktiv og der er mulighed for at opføre nye boliger som fx huludfyldelse eller som afrunding af landsbyen. Du skal være opmærksom på, at kommunen skal tage hensyn til offentlig og privat service, kloakforhold og trafikale adgangsforhold, forureningsulemper, herunder støjforhold og lugtgener samt bevaringshensyn som bygninger, haver, vejforløb, grønne arealer, tofter osv. Du skal også være opmærksom på kultur- og landskabselementerne nævnt foroven.

Udgangspunktet for nyt boligbyggeri i landzonen er, at byggeriet skal respektere den midtsjællandske byggeskik. Den midtsjællandske byggeskik er et længehus i 1½- etage med ca. 45° taghældning.

### 4.1. Opførelse af nye boliger

Som udgangspunkt meddeles der kun landzonetilladelse til at opføre nye boliger inden for de afgrænsede landsbyer eller inden for områder, der er lokalplanlagt til beboelse i landzone.

#### **Der meddeles normalt tilladelse til at:**

- Opføre nye boliger inden for en i kommuneplanen afgrænset landsby eller i lokalplanlagte områder, hvis boligens udformning og materialevalg respekterer omgivelser, bevaringshensyn og byggestilen i området. Er der tale om et område der er landzonelokalplanlagt sætter lokalplanen rammerne for byggeriet.
- Genopføre boliger der er nedbrændt, har været udsat for hærværk, stormskade eller på anden måde er hændeligt ødelagt med mindre helt særlige forhold taler imod – fx at boligen har været ulovligt opført.
- Nedrive og genopføre en eksisterende bolig hvis boligens udformning og materialevalg respekterer omgivelserne og byggestilen i området. Boligen må som udgangspunkt ikke være en ruin.
- Indrette flere boligheder i en eksisterende bygning i landzone hvis bygningen er egnet til boligformål – fx en tidligere skole, plejehjem, mejeri – og bolighederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning og at de overordnede hensyn i Planlovens landzoneregler er til stede og at anden lovgivning, herunder ejerlejlighedslovens og landbrugslovens bestemmelser om, hvornår det er muligt at opdele en ejendom i ejerlejligheder er overholdt. Indretning af flere boligheder giver ikke ejeren af den enkelte boligheder mulighed for at udvide op til 500 m<sup>2</sup>.
- Indrette flere selvstændige boliger til bofællesskaber eller generationsboliger i større oprindelige stuehuse.

**Der meddeles normalt afslag til at:**

- Opføre nye boliger uden for de afgrænsede landsbyer.
- Opføre nye boliger større end 500 m<sup>2</sup>.
- Opføre nye boliger med en tagbeklædning over glansværdi 5.
- Opføre nye boliger som huludfyldning hvis "hullet" er et værdifuldt kulturelement som fx en gammel tofte eller et værdifuldt landskabelement.
- Opføre nye boliger som afrunding af landsbyen hvis "afrundingen" er et værdifuldt kulturelement eller et værdifuldt landskabelement.
- Genopføre ny bolig hvis den eksisterende bolig er at sammenligne med en ruin.
- Opføre boliger uden for afgrænsede landsbyer, hvor der ikke har været bolig i mere end 3 år.

**Det kræver ikke tilladelse til at:**

- Til- og ombygge en helårsbolig hvis boligens samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m<sup>2</sup>. Til beregning af boligens bruttoetageareal henvises til bygningsreglementet.
- At opføre nye boliger i overensstemmelse med vedtaget lokalplan, hvor lokalplanen tydeligt beskriver hvilke forhold der er undtaget kravet om landzonetilladelse.

#### 4.2 Opførelse af erhvervmæssigt nødvendige boliger til landbrug

Det er en betingelse for opførelse af en erhvervmæssig nødvendig bolig på en landbrugsejendom, at ejendommen er omfattet af Landbrugsloven. I henhold til Landbrugsloven skal en landbrugsejendom holdes forsynet med én passende beboelsesbygning.

**Der meddeles normalt tilladelse til at:**

- Opføre erhvervmæssigt nødvendige boliger i en afstand op til 50 m fra den eksisterende bygningsmasse. Kommunen skal dog sikre, at afstanden har en passende proportionalitet i forhold til størrelsen af den eksisterende bygningsmasse og den nye bolig. Der er tale om en konkret vurdering i den enkelte sag.

**Der meddeles normalt afslag til at:**

- Opføre erhvervmæssigt nødvendige nye boliger med en placering mere end 50 m væk fra den eksisterende bebyggelse.
- Opføre nye boliger/skurvogne til sæsonarbejdere. Sæsonarbejde anses ikke som nødvendigt for driften. Sæsonarbejdere skal som udgangspunkt henvises til boliger i eksisterende bygninger eller eksempelvis nærliggende campingpladser.

**Det kræver ikke tilladelse til at:**

- Opføre erhvervmæssigt nødvendige boliger op til 250 m<sup>2</sup> i tilknytning til ejendommens eksisterende byggefelt. Ved boliger over 250 m<sup>2</sup> vil det kræve en landzonetilladelse.
- Opføre en medhjælper- eller generationsskiftebolig på en landbrugsejendom, hvis ejendommens areal overstiger 30 ha og boligen opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

**Bemærkninger:**

*Når en bygning skal opføres i tilknytning til en eksisterende bygning, så er tommelfingerreglen, at det er 20 meter. Det er som oftest en god rettesnor, men det er ikke en regel og det er kommunens vurdering om en bygning opføres i tilknytning til eksisterende bygninger. Fx kan der være forhold som terrænspring, markant beplantning eller bygningernes størrelse, der gør at tilknytningsbegrebet forstås som mere eller mindre end 20 meter.*

*I forhold til placering af nye stuehuse på landbrugsejendomme er der åbnet op for, at det nye stuehus kan placeres op til 50 meter fra eksisterende bebyggelsesfelt. I tilfælde hvor boligen ønskes placeret længere væk end hvad der betragtes som i tilknytning til eksisterende bebyggelsesfelt, vil kommunen foretage en konkret vurdering af det ansøgte projekt. Det er stadig en forudsætning, at ejendommens bebyggelse, i videst mulige omfang, opleves som et samlet byggefelt.*

*Ved en ruin forstås en bygning, der ikke har været beboet i mere end tre år og er så forfalden, at den ikke længere repræsenterer nogen værdi. Det kan fx være ved væsentlige skader på tag og murværk.*

*I forbindelse med opførelse af en medhjælperbolig er det en forudsætning at det er nødvendigt for ejendommens drift, at medhjælperen bor på ejendommen. Det er ikke tilstrækkeligt at medhjælperen er ansat på ejendommen. Kommunen vil også lægge vægt på om ejendommen på længere sigt kan danne grundlag for flere personers fulde arbejdsindsats. Derudover skal den nye bolig opføres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer.*

## 5.0 Garager, udhuse, drivhuse og lignende mindre bygninger

Garager, udhus, drivhuse og lignende mindre bygninger på højst 50 m<sup>2</sup> kan opføres uden landzonetilladelse når de opføres i tilknytning til enfamiliehuse, stuehuse eller sommerhuse og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.

Om en garage, udhus med mere opføres i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse afgøres ud fra en konkret vurdering fra sag til sag. Tommelfingerreglen er, at bygningen opført inden for 20 meter betragtes som i tilknytning til, men stedslige og konkrete forhold som terrænfald eller bygningernes størrelse kan have betydning for kommunens vurdering.

### Der meddeles normalt landzonetilladelse til at:

- Opføre garager, udhuse og lignende mindre bygninger på op til samlet 100 m<sup>2</sup> i tilknytning til enfamiliehuse, stuehuse og sommerhuse. Der kan stilles vilkår til bygningens udformning, materialevalg og placering.
- Opstille containere i tilknytning til eksisterende bygninger, når det kan ske uden indvirkning på det omkringliggende landskab. Oftest vil der blive stillet krav om, at containeren beklædes og opføres med en tagkonstruktion.

### Der meddeles normalt afslag til at:

- Opføre garager, udhuse og lignende mindre bygninger på samlet set mere end 100 m<sup>2</sup>
- Opstille containere uden beklædning med negativ indvirkning på det omkringliggende landskab.

### Det kræver ikke landzonetilladelse at:

- Opføre en mindre bygning på højst 50 m<sup>2</sup> i tilknytning til eksisterende enfamiliehus, stuehus eller sommerhus. Du skal her være opmærksom på andre forhold som fx lokalplaner, kommuneplanrammer osv.
- At opføre mindre bygninger i overensstemmelse med vedtaget lokalplan, hvor lokalplanen tydeligt beskriver hvilke forhold der er undtaget kravet om landzonetilladelse.

### Bemærkninger:

*Tilbygger du en mindre bygning, så bygningens størrelse efter tilbygningen er større end 50 m<sup>2</sup>, vil det kræve en landzonetilladelse.*

*På større ejendomme kan der i særlige tilfælde gives tilladelse til samlet set mere end 100 m<sup>2</sup>, hvis du kan sandsynliggøre, at du har brug for mere og ønsket ikke er landskabeligt skæmmende eller i modstrid med de nabomæssige hensyn som kommunen skal varetage. Du skal også være opmærksom på, at hver enkelt bygning – fx garage – som udgangspunkt ikke må være større end 100 m<sup>2</sup>.*

*Shelters, læskure og containere er ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen i Planloven og vil altid kræve en landzonetilladelse.*

## 6.0 Erhverv

Ringsted Kommune har fokus på, at der skal være mulighed for at etablere forskellige typer af erhverv i landdistrikterne, og ikke kun i overflødiggjorte bygninger, under hensyntagen til omgivelserne og lovgivningen. Ikke alle typer af erhverv er dog lige egnede til at ligge på landet. Disse erhverv henvises til erhvervsområde i byzone.

### Der meddeles normalt tilladelse til at:

- Etablere liberalt erhverv inden for rammerne af egen bolig. Du kan ikke forvente at få tilladelse til udvidelser gennem nybyggeri.
- Udvide en erhvervsvirksomhed der er lovligt etableret i en tiloversbleven bygning inden for de eksisterende bygningsrammer.
- Etablere hestepension og rideskole i "Jordbrugsområde" og "Landskabsområde", hvis ejer eller forpagter bor på ejendommen. Det er en betingelse at der er nødvendige bygninger på ejendommen i forvejen. Opførelse af ridehal er ikke en ret, men kræver særskilt sagsbehandling.
- Udvide eksisterende virksomheder, såfremt disse virksomheder har investeret væsentligt i anlæg eller bygninger før den 1. januar 1985.
- Hvor det ikke er teknisk eller miljømæssigt muligt, eller økonomisk forsvarligt, at placere virksomhed i et erhvervsområde, så kan virksomheden placeres i "Jordbrugsområde" eller "Landskabsområde".
- Indrette "Bed and Breakfast" inden for eksisterende bygningsmæssige rammer. Det kræves at der serveres ét måltid om dagen.
- Virksomheder med helt særlige pladsbehov kan etableres i landzone – fx maskinstationer eller gårdbiogasanlæg.
- Indrette mindre erhvervstyper, som håndværker- og murervirksomheder, VVS-virksomheder og lignende, i andre typer af bygninger, end de i § 37 nævnte undtagelser, når dette kan ske uden væsentlige til- eller ombygninger, etablering af udendørs oplag, indvirkning på det omkringliggende landskab og gener for omkringboende. Det er endvidere en forudsætning, at virksomhedsejer bor på ejendommen og det ikke medfører væsentlig øget trafik til og fra ejendommen.
- Opføre bygninger op til 250 m<sup>2</sup> til brug for mindre håndværksvirksomheder, når dette kan ske uden etablering af udendørs oplag, indvirkning på det omkringliggende landskab og gener for omkringboende, samt ejendommens størrelse og beliggenhed gør den egnet til formålet. Det er endvidere en forudsætning, at virksomhedsejer bor på ejendommen og det ikke medfører væsentlig øget trafik til og fra ejendommen og der på ejendommen ikke findes bygninger, der er egnede til at tage i brug til formålet.

### Der meddeles normalt afslag til at:

- Etablere større udvidelser af erhvervsvirksomheder. Disse henvises til erhvervsområde i byzone.
- Etablere større vognmandsvirksomheder.
- Etablere større entreprenørvirksomheder.
- Etablere større udendørs oplag.

**Det kræver ikke tilladelse at:**

- Indrette industri- og håndværksvirksomhed i henhold til § 37 i planloven. Bemærk dog, at det kræver anmeldelse efter § 38 til kommunen.

**Bemærkninger:**

*Med henblik på at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne giver Planloven mulighed for, efter forudgående anmeldelse, at indrette håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og én bolig samt lager- og kontorformål i overflødiggjorte bygninger i landzone. Hensigten er at bruge eksisterende bygninger så de ikke står og forfalder samt at give nye virksomheder mulighed for at etablere sig uden for store omkostninger. Der henvises til afsnittet om § 37.*

*At vise hensyn til omgivelser og naboer og samtidig skabe nye erhverv og arbejdspladser er en balanceakt der kan være svær at få til at gå op.*

*Du skal være opmærksom på, at Ringsted Kommune vægter nabohensyn, landskabs-, natur- og miljø hensyn højt.*

## 7.0 Fritidsformål

### Fritidshuse

Fritidshuse er sommerhuse, der ligger uden for udpegede sommerhusområder. I Ringsted Kommune findes der ét sommerhusområde ved Haraldsted Lillesø og derudover findes der en række fritidshuse i det åbne land. Landzonebestemmelserne er gældende for fritidshusene i det åbne land.

#### Der meddeles normalt tilladelse til at:

- Udvide fritidshuse i det åbne land til maksimalt 120 m<sup>2</sup> under forudsætning af, at ejendommens karakter som fritidshus fastholdes. Byggeriet må ikke overstige 5 meter i højden.
- Genopføre i forbindelse med eksisterende fritidshuses hændelige ødelæggelse når genopførelsen sker med omtrent samme placering, størrelse og udformning.
- Ændre anvendelse af fritliggende fritidshus til helårsbeboelse, hvis bygningen oprindeligt er opført til helårsbeboelse og der kan meddeles byggetilladelse til ny helårsbeboelse.

#### Der meddeles normalt afslag til at:

- Opføre nye fritidshuse uden for planlagte sommerhusområder.
- Ændre anvendelse fra fritidshus til helårsbeboelse, når fritidshuset ligger sammen med andre fritidshuse.
- Opstille campingvogne i det åbne land.

#### Bemærkninger:

*Det kræver ikke landzonetilladelse at ændre status fra helårsbeboelse til fritidshus. Det vil dog kræve landzonetilladelse at ændre tilbage igen.*

*Personer der opfylder pensionistreglen ifølge [Planlovens § 41](#) og har ejet fritidshuset i et år, kan uden tilladelse benytte et fritidshus til helårsbeboelse. Denne ret er personlig, men kan ved personens død benyttes af pensionistens ægtefælle, samlever eller nært beslægtede. Retten bortfalder ved fraflytning.*

*Der er ikke tilladt at opstille campingvogne i det åbne land, når campingvognen bliver brugt i stedet for en bygning. Det kræver dog ikke tilladelse at have en egen campingvogn opstillet i tilknytning til egen bolig. Campingvognen må ikke bruges til beboelse.*

### 7.1 Ferielejligheder

Ferieboliger er fritidshuse eller ferielejligheder, der er etableret med henblik på udlejning. Foruden en landzonetilladelse vil etablering af ferieboliger også kræve en udlejningstilladelse efter Sommerhusloven fra Erhvervsstyrelsen. I forbindelse med sagsbehandlingen vil Ringsted Kommune indhente en vejledende udtalelse fra Erhvervsstyrelsen

#### Der meddeles normalt tilladelse til at:

- Indrette op til 10 ferielejligheder i overflødiggjorte og egnede bygninger, som fx tidligere skoler, plejehjem og mejerier, med mindre planlægningsmæssige eller andre væsentlige hensyn taler imod.

**Der meddeles normalt afslag til at:**

- Opføre ny bebyggelse med henblik på at indrette ferieboliger.
- Indrette ferielejligheder i eksisterende bygninger, når Erhvervsstyrelsen udtaler, at der ikke kan forventes udlejningstilladelse fra Erhvervsstyrelsen.

**Bemærkninger:**

*Indretning af flere ferielejligheder i samme bygning eller på samme ejendom, kan have så væsentlig indflydelse på det omkringliggende miljø, at projektet vil være lokalplanpligtigt.*

**7.2 Rekreative formål**

Det åbne land er også udgangspunkt for mange forskellige rekreative aktiviteter. Nogle af aktiviteterne vil kræve at der bliver opført bygninger til at understøtte aktiviteten. Dette vil kræve en landzonetilladelse. Derudover kan selve aktiviteten kræve en landzonetilladelse, hvis det bliver betragtet som en ændret anvendelse af ubebygget areal.

**Der meddeles normalt tilladelse til at:**

- Opføre bygninger til brug for foreningers udendørsaktiviteter, der nødvendigvis må opføres i landzone, når bygninger bliver opført i respekt for det omkringliggende landskab og natur.
- Opføre bygninger til brug for naturformidling, der nødvendigvis må opføres i landzone, når bygninger bliver opført i respekt for det omkringliggende landskab og natur.
- Opføre shelters, legepladser, bålhytter, madpakkehytter og lignede, til offentlige formål, der er offentlige tilgængelige, under hensyntagen til det omkringliggende landskab og natur.
- Etablere mindre idrætsanlæg til foreninger i jordbrugs- og landskabsområder, når anlægget etableres i eller i tilknytning til afgrænsede landzonelandsbyer i henhold til Kommuneplan for Ringsted Kommune.

**Der meddeles normalt afslag til at:**

- Etablere aktiviteter der har væsentlig negativ indflydelse på det omkringliggende landskab eller er til gene for omkringboende.
- Etablere fritliggende shelters til private formål.
- Opføre hytter, campingvogne eller lignende til jagt, fiskeri og lignende.

**Bemærkninger**

*Områder, hvor det vil være attraktivt at opføre bygninger til rekreative formål, kan også være beskyttet af [Naturbeskyttelseslovens § 3](#) om beskyttet naturtyper. Naturbeskyttelsesloven er en restriktiv lovgivning og der kan som oftest ikke forventes dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.*

*Ringsted Kommune er inddelt i forskellige områdetyper, der fortæller hvor sårbart et område er over for opførelse af ny bebyggelse eller lignende. Afhængig af den enkelte udpegning vil der blive stillet forskellige krav til at indpasse byggeriet i det omkringliggende landskab.*

## 8.0 Ændret anvendelse

### 8.1 Ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse

Ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kræver en landzonetilladelse, når ændringen ikke er af midlertidig karakter og anvendelsesændringen er relevant i forhold til formålet med landzonebestemmelserne. En periode på 6 uger og derunder betragtes som midlertidig i henhold til gældende praksis.

Det kan kræve landzonetilladelse at ændre anvendelsen fra en erhvervstype til en anden, hvis ændringen medfører ændringer i brugen af ejendommen, for eksempel mere støj eller mere trafik til ejendommen i forbindelse med udøvelse af erhvervet.

#### Der meddeles normalt tilladelse til at:

- Indrette kunst-, kunsthåndværk- eller hobbypræget virksomhed, herunder også salg fra disse, i eksisterende, egnede bygninger, der ligger i tilknytning til ejendommens bolig.
- Indrette anneks.
- Ændre anvendelsen fra en erhvervstype til anden erhvervstype, når anvendelsesændringen sker uden væsentlige ændringer i bygningens ydre eller medfører genevirkninger for de omkringboende.
- Ændre anvendelsen fra erhverv til anneks, når anvendelsesændringen sker uden væsentlige ændringer i bygningens ydre eller medfører genevirkninger for de omkringboende.
- Ændre anvendelsen fra erhverv til udhus eller lignende, når anvendelsesændringen sker uden væsentlige ændringer i bygningens ydre eller medfører genevirkninger for de omkringboende.
- Ændre anvendelsen af utidssvarende stuehuse på landbrugsejendomme til udhus eller lignende, hvis boligen stadig repræsenterer en vis værdi.

#### Der meddeles normalt afslag til at:

- Ændre anvendelse fra erhverv til anden anvendelse, når anvendelsen medfører væsentlige til- eller ombygninger eller gener for omkringboende.

#### Det kræver ikke tilladelse at:

- Indrette erhverv eller bolig i overflødigjorte bygninger i overensstemmelse med Planlovens § 37.

#### Bemærkninger:

*Når kommunen modtager ansøgning om ændret anvendelse af eksisterende bygning, så skal afgørelsen træffes på grundlag af de samme overvejelser, som ved ansøgning af en ny bygning til samme formål.*

*Med vedtagelsen af planlovsændringerne er muligheden for at indrette erhverv, detailhandel, kontor- og lagerformål eller bolig i eksisterende overflødige bygninger blevet forbedret. der står mere om Planlovens § 37 i kapitel 14.*

### 8.2 Ændret anvendelse af ubebygget arealer

De fleste ansøgninger om ændret anvendelse af ubebygget arealer handler om etablering af ridebaner, etablering af sportsbaner og andre fritidsaktiviteter, etablering af spildevandsanlæg, som for eksempel pilerensningsanlæg eller nedsivningsanlæg, eller etablering af udendørs oplag i forbindelse med erhverv.

Du kan læse mere om kommunens retningslinjer om etablering af ridebaner under afsnittet om hobbylandbrug og ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

Du kan læse mere om kommunens retningslinjer om etablering af sportsbaner eller andre fritidsaktiviteter under afsnittet om fritidsformål.

Du kan læse mere om kommunens retningslinjer om etablering af spildevandsløsninger under afsnittet om tekniske anlæg.

Du kan læse mere om kommunens retningslinjer om etablering af udendørs oplag under afsnittet om erhverv.

## 9.0 Søer

Gravning af nye søer betragtes som en ændret anvendelse af ubebygget areal og kræver derfor en landzonetilladelse. Nye søer kan have en gavnlig effekt for dyre- og planteliv i området. Derfor vil der i landzonetilladelser til at grave søer, blive stillet en række vilkår, for at sikre de bedste muligheder for at søen får en god vandkvalitet.

Det vil normalt blive stillet følgende vilkår:

- søen udformes så den indgår naturligt i det omgivende landskab
- der må ikke plantes buske nærmere end 10 meter og træer nærmere end 20 m fra søens bred, på søens syd-, øst- og vestside. Buske og træer skal være hjemmehørende arter
- bredder må ikke gøres stejlere end 1:3
- i søer under 2000 m<sup>2</sup> må søen ingen steder være dybere end 2 m
- det opgravede materiale fordeles jævnt ud på de omkringliggende arealer i en afstand af mindst 10 m fra søbredden og i et højst 30 cm tykt lag eller fjernes helt. Det opgravede materiale må ikke bruges til at opfylde lavninger eller udsprede på arealer som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3
- der må ikke fodres i søen eller nærmere end 10 meter fra søen
- der må ikke udsættes andefugle, fisk eller ikke hjemmehørende krebsarter i søen
- der må ikke udsættes planter i søen
- søen skal henligge i naturtilstand
- i søer under 2000 m<sup>2</sup> må der ikke etableres øer
- der må ikke opsættes rede huse, hegn eller lignende i eller ved søen. Undtaget er kreaturhegn, der kan opsættes indtil 2 meter fra søen
- der må ikke være forbindelse til vandløb, dræn eller andre vandhuller. Hvis der viser sig at være markdræn eller rørlagte vandløb på stedet, skal kommunen kontaktes, da dette kan kræve en tilladelse efter vandløbsloven
- etablering af søer over 100 m<sup>2</sup> vil blive registreret som et § 3 område i henhold til naturbeskyttelsesloven
- arbejdet er afsluttet senest 3 måneder efter, at det er påbegyndt
- kommunen orienteres om at søen er etableret senest 1 måned efter etableringen

**Der meddeles normalt tilladelse til at:**

- Grave søer på dyrkede landbrugsarealer.

**Der meddeles normalt afslag til at:**

- Grave søer, hvis særlige hensyn taler i mod, som fx værdifulde biotoper, arkæologiske interesser, grundvand med videre.
- Grave søer i områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.
- Udvide eksisterende søer der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, med mindre der meddeles en dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.
- Grave nye søer, der vil have overløb eller forbindelse til nærtliggende eksisterende søer eller vandløb.

**Bemærkninger:**

*Udvidelse af eksisterende søer kræver også en dispensation fra [Naturbeskyttelseslovens § 3](#). Det kræver ikke landzonetilladelse at oprense eksisterende søer, men det kan muligvis kræve en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.*

## 10.0 Hobbylandbrug

### 10.1 Hobbylandbrug

På grund af strukturændringer i landbruget findes der i dag en lang række ejendomme, hvor størstedelen af jorden er solgt fra, men der stadig er tilpas meget jord til ejendommen, at der kan drives et mindre hobbypræget landbrug. På den anden side har ejendommene ikke en størrelse der gør, at ejendommen er noteret med landbrugspligt og driftsbygninger derfor vil være undtaget krævet om landzonetilladelse.

På disse mindre ejendomme, hvorfra der drives et mindre hobbypræget landbrug, vil der i nogen tilfælde være behov for at opføre driftsbygninger til opbevaring af maskiner eller til stalde.

#### **Der meddeles normalt tilladelse til at:**

- At opføre nye driftsbygninger til hobbyprægede landbrugsaktiviteter, når bygningens størrelse er tilpasset den enkelte ejendoms behov og den nye bygning er tilpasset den øvrige bebyggelse på ejendommen for så vidt angår størrelse, udformning og materialevalg.

#### **Der meddeles normalt afslag til at:**

- At opføre nye driftsbygninger til hobbyprægede landbrugsaktiviteter, når bygningsstørrelsen overstiger behovet på den enkelte ejendom eller ikke er tilpasset den øvrige bebyggelse på ejendommen for så vidt angår størrelse, udformning og materialevalg.

#### **Det kræver ikke tilladelse at:**

- Tage eksisterende bebyggelse i brug til gårdbutik.

#### **Bemærkninger:**

*At bygninger, der er opført på baggrund af en landzonetilladelse, kan ikke uden videre tage i brug til anden anvendelse i henhold til Planlovens § 37. Ændret anvendelse af en bygning opført på baggrund af en landzonetilladelse vil kræve en ny sagsbehandling og landzonetilladelse.*

*Endvidere skal du være opmærksom på, at der gælder forskellige regler for at opføre nødvendige bygninger på ejendommen, afhængig af om ejendommen er noteret med landbrugspligt eller ej. Ejendommen med landbrugspligt kan nemmere opføre bygninger til opbevaring af maskiner og lignende.*

### 10. 2 Hobbypræget dyrehold

Ligeledes er det i mange tilfælde naturligt at have et mindre dyrehold på en ejendom i landzonen. Oftest vil der være tale om hestehold, men også andre dyrehold er omfattet.

#### **Der meddeles normalt tilladelse til at:**

- Etablere ridebaner på ubebyggede arealer, når disse kan etableres uden gene for omkringboende.
- Ibrugtage eksisterende bebyggelse på ejendommen til brug som stald eller lignende, når bygningen kan leve op til bebyggelsesreglerne for dyrevelfærd, husdyrgødningsbekendtgørelsen med mere.
- Opføre staldbygninger og lignende til husdyrhold inden for jordbrugsområder og landbrugsområder, når ejendommen er egnet til dyrehold og bygningen er tilpasset den øvrige bebyggelse på ejendommen for så vidt angår størrelse, udformning og materialevalg.

- Opføre læskure til udegående dyr, når læskuret ikke har væsentlig indvirkning på det omkringliggende landskab.

**Der meddeles normalt afslag til at:**

- Opføre ridebaner med lys – undtaget orienteringslys.
- Opføre ridebaner der er væsentlig til gene for omkringboende.
- Opføre ridehaller til privat brug.
- Bruge forurenede materialer til brug som underlag på ridebanen.

**Det kræver ikke tilladelse at:**

- At opsætte orienteringslys på ridebaner. Orienteringslys skal opsættes i en højde på maksimalt 1,4 meter, målt fra terræn til overkanten af lysboksen. Lyset skal være rettet ned mod ridebanen.

**Bemærkninger:**

*Hvis dyreholdet er omfattet af bestemmelserne i [Husdyrbrugsloven](#), vil det ansøgte ikke kræve landzonetilladelse efter Planlovens landzonebestemmelser. Se oversigt i bilag 2.*

### 10.3 Møddingspladser

Etablering af møddingspladser til dyrehold vil som udgangspunkt ikke kræve landzonetilladelse, når de bliver placeret i tilknytning til eksisterende bygninger og der ikke bliver opført egentlig bebyggelse i forbindelse med møddingspladsen.

En populær løsning for at håndtere gødning i forbindelse med et mindre dyrehold har været opbevaring af gødning i containere. Containere, herunder nedgravede containere, vil blive betragtet som bebyggelse og vil derfor kræve landzonetilladelse.

**Der meddeles normalt tilladelse til at:**

- Opføre bygninger, herunder containere, til opbevaring af gødning, når dette kan ske uden gene for omkringboende og uden indvirkning på det omkringliggende landskab.

**Der meddeles normalt afslag til at:**

- Opføre bygninger til opbevaring af gødning, når det vil være til gene for omkringboende eller have væsentlig indvirkning på det omkringliggende landskab.

**Bemærkninger:**

*Hvis dyreholdet er omfattet af bestemmelserne i [Husdyrbrugsloven](#), så vil møddingspladsen ikke kræve landzonetilladelse.*

*Møddingspladser i forbindelse med dyrehold, der er omfattet af bestemmelserne i [Husdyrgødningsbekendtgørelsen](#), skal anmeldes til kommunen.*

## 11.0 Tekniske anlæg

### Antennemaster

En velfungerende digital infrastruktur er en nødvendighed for den fortsatte udvikling af landområderne. Det er Ringsted Kommunes ønske, at samfundets behov tilgodeses, samtidig med at de landskabelige, de kulturhistoriske og de naturmæssige hensyn prioriteres højt ved placering af eventuelt nye antennemaster.

#### Der meddeles normalt tilladelse til at:

- Opsætte antennemaster i jordbrugsområder, når dette kan ske uden væsentlige indvirkning på det omkringliggende landskab.
- Opsætte antennemaster i landskabsområder, beskyttelsesområder, besøgsområder, større uforstyrrede landskaber, kulturmiljøer og kirkeomgivelser, når den enkelte mast har en samfundsmæssig gavn og af hensyn til området dækningsbehov ikke kan placeres uden for ovenstående udpegninger. Det er en forudsætning, at antennemastens placering ikke er i strid med formålet bag den aktuelle udpegning.

#### Der meddeles normalt afslag til at:

- Opsætte uden tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Opsætte antennemaster i landskabsområder, beskyttelsesområder, besøgsområder, større uforstyrrede landskaber, kulturmiljøer og kirkeomgivelser, når der findes egnede alternative placeringen uden for de enkelte udpegningsområder.
- Opsætte antennemaster der udgør en risiko for flyvning til og fra flyvepladsen eller medfører gener for luftfartens radionavigation.

#### Det kræver ikke tilladelse at:

- Opsætte mobilpaneller i allerede eksisterende antennemaster
- Opsætte antenner, der er undtaget kravet om byggetilladelse, på eksisterende bygninger

#### Bemærkninger:

*I forbindelse med behandling af ansøgninger om at opsætte antennemaster vil kommunen stille krav om visualiseringer af den ansøgte antenne.*

*I en tilladelse til antennemaster vil der normalt blive stillet vilkår om,*

*a) at antennemasten skal stilles til rådighed for andre brugere,*

*b) at den skal nedtages senest 1 år efter endt brug til det tilladte formål og*

*c) at den sammen med eventuelle kabineanlæg skal omgives af beplantning med hjemmehørende arter.*

*Nyopførte antennemaster skal indberettes til [mastedatabasen](#).*

### 11.1 Vindmøller

Som udgangspunkt kan vindmøller kun opstilles inden for de områder der er udpeget til møller i den til hver tid gældende kommuneplan.

Mindre vindmøller, med en totalhøjde op til 25 meter – benævnt husstandsmøller – kan dog opstilles i landzonen uden for kommuneplanens områder, hvis de sættes op i tilknytning til eksisterende bygningsanlæg, hvor samtidig det vurderes at vindmøllen sammen med ejendommens bebyggelse opfattes som en samlet enhed i landskabet i forhold til bl.a. terrænforhold og landskabet i øvrigt. Møllens totalhøjde måles fra terræn, også selvom møllen placeres på en bygning.

Ved opstilling af vindmøller skal der derudover tages hensyn til nabobeboelse, natur, landskab, kulturhistoriske værdier og jordbrugsmæssige interesser. Ved udskiftning af vindmøller skal der tages samme hensyn til omgivelserne som ved nyanlæg.

Opsætning af enkeltstående husstandsmøller kræver således en landzonetilladelse, lige meget om møllen opsættes på bygninger eller som fritstående.

Der vil normalt blive stillet vilkår om lav skærmende beplantning ved opsætning af fritstående møller.

#### **Der meddeles normalt tilladelse til:**

- Opsætning af husstandsmøller inden for jordbrugs- og landskabsområde, hvis møllen opsættes i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygningsanlæg
- Opsætning af husstandsmøller inden for kulturmiljøer, hvis møllen kan sættes op uden at der er i strid med udpegningsgrundlaget

#### **Der meddeles normalt afslag til:**

- Opsætning af møller uden tilknytning til eksisterende bygningsanlæg
- Opsætning af flere møller på samme ejendom eller i umiddelbar nærhed til hinanden
- Opsætning af vindmøller på arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 (moser, heder, enge, overdrev og diger mv.), samt inden for byggelinjerne for fortidsminder, søer, åer og kirker. Vindmøller kan placeres indenfor skovbyggelinjer efter en konkret vurdering.
- Opsætning af møller indenfor 2,5 km af Ringsted Flyveplads
- Opsætning af møller med mindre end 3 vinger
- Opsætning af møller inden for beskyttelsesområder og områder der er udlagt til "større uforstyrrede landskaber"
- Opsætning af Vindmøller nærmere end 1 gange møllens totalhøjde til veje, jernbaner og luftledninger.

#### **Bemærkninger**

*Alle møller skal, uanset størrelse, anmeldes til kommune. Sammen med anmeldelsen skal det dokumenteres at møllen kan overholde bestemmelserne i [bekendtgørelse om støj fra vindmøller](#). Møller med en rotordiameter over 5m<sup>2</sup> skal være typecertificeret. Typecertifikatet skal fremsendes sammen med ansøgningen.*

*Opsætning af møller skal have tilsagn fra Energistyrelsen til nettoafregning efter kommunen har givet en landzone tilladelse men inden du indgår bindende tilsagn om køb af møllen, eller opsætter og nettilslutter den. Se mere om [reglerne om vindenergi hos Energistyrelsen](#).*

*Hvis du søger om at sætte mere end 1 husstandsmølle op, skal møllerne placeres inden for de områder der er udpeget i kommuneplanen, og møllerne skal anmeldes efter [VVM-bekendtgørelsen](#).*

*Opsætning, såvel som nedtagning, af en vindmølle kræver henholdsvis en bygge- og en nedrivningstilladelse fra kommunen.*

## 11.2 Spildevandsanlæg

I landzonen kan det i nogle tilfælde er det ikke muligt at blive tilkoblet det offentlige kloaksystem. Derfor vælger mange at etablere egne spildevandsløsninger, som for eksempel pilerensnings-, nedsivnings-, beplantningsanlæg eller minirensningsanlæg. Det fremgår af kommunens spildevandsplan, om ejendommen skal kloakeres eller selv etablere en renseløsning.

### Der meddeles normalt tilladelse til:

- At etablere private spildevandsløsninger på egen grund, når der er ikke væsentlige landskabelige hensyn, der taler i mod den ansøgte placering.

### Der meddeles normalt afslag til:

- At etablere private spildevandsløsninger på egen grund, når der på grunden findes andre placeringer, hvor anlægget vil have mindre indvirkning på det omkringliggende landskab.

### Det kræver ikke landzonetilladelse, at:

- Etablere nedsivningsanlæg eller pilerensningsanlæg inden for eget haveareal.
- At etablere minirensningsanlæg.

### Bemærkninger:

*Det vil kræve en miljøtilladelse at etablere egen spildevandsløsning. Derudover kan der være andre forhold du skal være opmærksom på i forbindelse med placering af de forskellige anlæg. Det kan for eksempel være fortidsmindebeskyttelseslinje, fredsskov eller beskyttet natur.*

## 11.3 Solceller

Det vil kræve landzonetilladelse at etablere et mindre solcelleanlæg på egen ejendom. Større solcelleanlæg vil oftest kræve lokalplan.

### Der bliver meddelt tilladelse til at:

- Etablere solcelleanlæg på jorden, når det kan ske uden gene for omkringboende og det omkringliggende landskab.

### Der meddeles afslag til at:

- Etablere solcelleanlæg på jorden, når anlægget vil have væsentlig indvirkning på det omkringliggende landskab eller være til gene for omkringboende.

### Det kræver ikke tilladelse at:

- Etablere solcellepaneler på eksisterende tage, når solcellerne placeres fladt på taget.

## 12.0 Terrænregulering

I forbindelse med terrænreguleringssager skelnes der mellem jordforbedrende tiltag og jorddeponi. Jordpåfyld på en landbrugsejendoms landbrugsarealer kræver ikke landzonetilladelse, når der er tale om en jordforbedrende terrænregulering.

Etablering af et jorddeponi kræver landzonetilladelse. Normalt vil kommunen ikke meddele landzonetilladelse til jorddeponi i det åbne land, da opbevaring af jord skal ske andre steder end i landzone. Der kan fx henvises til allerede etablerede jorddeponier.

### Der meddeles normalt afslag til at:

- Etablere jorddeponi
- Etablere jord- og støjvolde
- Udjævne naturlige landskabsformer
- Etablere kunstige bakker og dale
- Foretage terrænregulering inden for naturbeskyttelseslovens å- og søbeskyttelseslinjer, samt fortidsmindebeskyttelseslinjen og beskyttede naturtyper.

### Det kræver ikke tilladelse at:

- Foretage jordforbedrende terrænregulering af landbrugsarealer på en landbrugsnoteret ejendom. Der skal bruges klasse 0 jord. Kommunen vil stille krav om en redegørelse fra ejer angående jordforbedrende eller ej. Ejer kan ikke terrænregulere på naturbeskyttede arealer herunder § 3 arealer uden dispensation fra kommunen.
- Foretage bagatallignende terrænreguleringer med klasse-0 jord. Dette gælder dog ikke inden for naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer for å og sø samt fortidsminder. Om et forhold er bagatellignende beror på en konkret vurdering, af et givent projekt.

### Bemærkninger:

*Jordpåfyld kan ikke finde sted på arealer, hvor der er registreret beskyttet natur, fortidsminder, fredninger, tidligere råstofgrave, sø- eller åbeskyttelseslinjer med videre. Se vejledende registreringer af beskyttet natur, udpegninger i kommuneplanen mm. på [www.arealinfo.dk](http://www.arealinfo.dk), samt på kommunens hjemmeside.*

*På [arealinfo.dk](http://arealinfo.dk) kan du også se hvorvidt en ejendom er kortlagt som forurenede eller omfattet af områdeklassificering.*

*Ringsted Kommune kan stille vilkår om, at den tilførte jords renhed dokumenteres i form af udtagne og analyserede jordprøver. Modtagelsen af jorden skal overholde jordflytningsbekendtgørelsen samt de fastsatte grænseværdier. I nogle tilfælde kan jorden skulle anmeldes og godkendes af den kommune hvorfra jorden stammer.*

*Jordkørsel til landbrugsarealer skal anmeldes til kommunen. Der må ikke køres jord til arealet, før Ringsted Kommune har taget stilling til projektet.*

*Såfremt der ved tilsyn konstateres forurenede jord eller jord med indhold af affald, vil det medføre krav om fjernelse og bortskaffelse til godkendt jordmodtager efter aftale med kommunen.*

## 13.0 Landbrug og Skovbrug

Landzonebestemmelserne skal blandt andet sikre, at landområderne er reserveret til jordbrugserhvervene, det vil sige landbrug, skovbrug og fiskeri. Derfor findes der i Planloven en række undtagelser for kravet om landzonetilladelse for disse tre erhvervstyper. Det drejer sig blandt andet om opførelse af nødvendige bygninger – herunder boliger - til landbrug- og skovbrugsdriften, samt ibrugtagning af eksisterende bebyggelse og ubebygget arealer.

Det vil dog kræve tilladelse at opføre driftsmæssige nødvendige bygninger, når disse opføres uden tilknytning til hidtidige bebyggelsesarealer.

I forbindelse med dyrehold på ejendommen, både som erhvervsmæssigt dyrehold eller som hobbylandbrug, kan dyreholder være omfattet af [Husdyrbrugsloven](#). For mere information herom henvises der til bilag 3.

### Der meddeles normalt tilladelse til at:

- Opføre de for ejendommen eller bedriften nødvendige driftsbygninger, når dette af miljø-, hygiejne-, landskabs-, drifts- eller jordbundsmæssige årsager ikke kan ske i tilknytning til hidtidige bebyggelsesarealer, under forudsætning af, at den ansøgte placering og udformning af bygningen i videst mulig omfang tilgodeser de hensyn som Planloven skal varetage. Der kan blive stillet særlige vilkår for bygningernes/anlæggets udformning, materialevalg og placering.
- At opføre fritliggende gyllebeholdere, når det er begrundet af hensyn til markdriften, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø eller naboer taler afgørende i mod. I tilladelsen vil der blive stillet vilkår om beplantning og at gyllebeholderen fjernes, når den ikke længer er nødvendig for driften.
- Opføre læskure, hytter til svin og andre ikke fast placerede bygninger til dyrhold, når dette kan ske uden gene for omkringboende og uden væsentlig indvirkning på det omkringliggende landskab.

### Der meddeles normalt afslag til at:

- Opføre de for ejendommen eller bedriften nødvendige driftsbygninger, herunder, gylleboldere, når dette af miljø-, hygiejne-, landskabs-, drifts- eller jordbundsmæssige årsager ikke kan ske i tilknytning til hidtidige bebyggelsesarealer, når der på ejendommen/bedriften findes alternativer, der i højere grad tilgodeser de hensyn som Planloven skal varetage.

### Bemærkninger:

*Stutteri betragtes som en jordbrugsmæssig udnyttelse af en landbrugsejendom. Derfor er bygninger der opføres i forbindelse med stutteridrift på en ejendom også undtaget kravet om landzonetilladelse, når bygninger opføres i tilknytning til hidtidige bebyggelsesarealer. Praksis på området er, at ridehaller på op til 800 m<sup>2</sup> betragtes som erhvervsmæssigt nødvendigt for stutteridriften. I nogle tilfælde vil det give god mening at sammenbygge ridehallen med en staldbygning, så antallet af bygninger på ejendommen begrænses. Der vil i vurderingen af om den enkelte bygning er erhvervsmæssig nødvendig og undtaget kravet om landzonetilladelse, blive lagt vægt på, at bygningen ikke bliver større end hvad der er behov for i forbindelse med det enkelte stutteri.*

*I forbindelse med, at kommunen skal vurdere om et stutteri betragtes som en jordbrugsmæssig udnyttelse af en landbrugsejendom, vil der blive lagt vægt på stutteriets mere eller mindre professionelle/kommercielle*

*karakter i modsætning til mere hobbypræget aktiviteter. I vurderingen vil der blive lagt vægt på antal af avlshopper, stutriet driftsplaner og budget med mere.*

## 14.0 Ibrugtagning af overflødiggjorte driftsbygninger – Planlovens §§ 37 og 38

Planlovens § 37 omhandler ibrugtagning af overflødiggjorte til anden anvendelse uden landzonetilladelse. Hermed gives der mulighed for at udnytte bestående værdier, som de overflødiggjorte bygninger i landzonen udgør.

Sådanne overflødiggjorte bygninger kan tages i brug til håndværk- eller industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og én bolig, samt lager- og kontorformål.

Oftest vil der være tale om en tidligere driftsbygning på en landbrugsejendom, der på grund af ændringer i landbrugsdriften ikke længere er nødvendig for driften af landbruget, men retten til at tage en bygning i brug til anden anvendelse gælder en udvidet række af overflødiggjorte bygninger, herunder nedlagte mejerier, skoler, foderstofvirksomheder og maskinstationer.

Retten til at tage en overflødiggjort bygning i brug til anden anvendelse er betinget af,

- at bygningen ikke til- eller ombygges udvendigt i væsentlig grad,
- at bygningen er reelt overflødiggjort,
- at bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år.

Ændret anvendelse af en bygning vil oftest kræve en byggetilladelse og ejer skal sikre sig, at øvrig lovgivning er overholdt. Ligeledes skal anvendelsesændringen anmeldes til kommunen ifølge Planlovens § 38.

### **Bemærkninger:**

*Mindre erhvervsvirksomheder, der er indrettet på baggrund af en anmeldelse efter Planlovens § 38, kan udvides med op til 500 m<sup>2</sup> uden forudgående landzonetilladelse. Udvidelsen skal ske som tilbygning til den eksisterende bygning, hvor virksomheden er indrettet. Selvom der er flere virksomheder på ejendommen, kan der kun udvides med 500 m<sup>2</sup> per ejendom. Udvidelsen kan ske etapevis, men må aldrig overstige mere end 500 m<sup>2</sup> samlet. Udvidelse over 500 m<sup>2</sup> vil kræve landzonetilladelse.*

*Ligeledes kan mindre butikker, der er indrettet på baggrund på baggrund af en anmeldelse efter Planlovens § 38, tilbygges, så det samlede bruttoetageareal efter udvidelsen ikke overstiger 250 m<sup>2</sup>.*

# Bilag 1 – Landzonebestemmelserne

## Planlovens kapitel 7, §§ 34-38

### §34

Hele landet er opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner.

#### **Stk. 2.** Byzoner er

1. områder, som i en byudviklingsplan er udlagt til bymæssig bebyggelse,
2. områder, som i en bygningsvedtægt er udlagt som byggeområder til bymæssig bebyggelse,
3. områder, som i en byplanvedtægt er udlagt til bymæssig bebyggelse eller offentlige formål,
4. områder, som i en lokalplan er overført til byzone, og
5. områder, som ved kommunalbestyrelsens beslutning efter § 33, stk. 1, nr. 2, har opretholdt zonestatus som byzone.

#### **Stk. 3.** Sommerhusområder er

1. områder, som i en bygningsvedtægt eller en byplanvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse,
2. områder, som i en lokalplan er overført til sommerhusområde, og
3. områder, som ved kommunalbestyrelsens beslutning efter § 33, stk. 1, nr. 2, har opretholdt zonestatus som sommerhusområde.

#### **Stk. 4.** Landzoner er de områder, der ikke er omfattet af stk. 2 og 3.

**Stk. 5.** Arealer, der som led i frikommuneforsøg i henhold til § 16 i lov om frikommuner er overført til byzone eller sommerhusområde, forbliver byzone eller sommerhusområde også efter forsøgsperiodens udløb.

### § 35

I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36-38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer.

**Stk. 2.** Tilladelse efter stk. 1 til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, som er omfattet af reglen om lokalplanpligt i § 13, stk. 2, kan først meddeles, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort.

**Stk. 3.** For arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. § 5 a, må tilladelse efter stk. 1 kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. dog §§ 4 a og 5.

**Stk. 4.** Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

**Stk. 5.** Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.

**Stk. 6.** Ansøgeren skal have skriftlig meddelelse om afgørelser efter stk. 1.

**Stk. 7.** En afgørelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage.

**Stk. 8.** Tilladelser efter stk. 1 skal offentliggøres. Offentliggørelse kan ske udelukkende digitalt. Offentliggørelse kan dog undlades, hvis tilladelsen er i overensstemmelse med en offentligt bekendtgjort lokalplan.

**Stk. 9.** Offentliggørelsen af en tilladelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage.

**Stk. 10.** Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m<sup>2</sup> efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 18.

### **§ 35 a**

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele tilladelse efter § 35 til udvidelse eller ændring af eksisterende vognmandsvirksomheder, der før den 15. juni 2017 har ligget på stedet i en længere årrække.

### **§ 36**

Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves ikke til:

1. Udstykning efter § 10, stk. 1 og 3, i lov om landbrugsejendomme, til samdrift med en bestående landbrugsejendom.
2. Udstykning af en skovejendom efter § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, i lov om landbrugsejendomme.
3. Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, jf. dog stk. 2.
4. Mindre byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af eksisterende dambrug på en landbrugsejendom.
5. Ibrugtagen af bebyggelse eller arealer til landbrug eller skovbrug eller til brug for udøvelse af fiskerierhvervet.
6. Udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i det omfang, dette er påbudt i en afgørelse efter §§ 19 d-19 f eller bestemt i en fredning efter lov om naturbeskyttelse eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i denne lov.
7. Indvinding af råstoffer i jorden.
8. Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m<sup>2</sup>, når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.
9. Byggeri, der i bygningsreglement er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik-, forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse.
10. Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m<sup>2</sup>, jf. dog stk. 6.
11. Helårsboligs overgang til anvendelse som fritidsbolig.

12. Genoptagelse af helårsbeboelse af boliger, som midlertidigt har været anvendt til fritidsformål i henhold til et af kommunalbestyrelsen meddelt samtykke i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.
13. Udstykning, der foretages på grundlag af en erhvervelse efter lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven) til et regionalt jordkøbsnævns formål.
14. Opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper.
15. Tilbygning med indtil 500 m<sup>2</sup> på en ejendom, jf. stk. 4 og § 37, stk. 1, til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.
16. Tilbygning til en mindre butik i landzone, der er etableret i en overflødiggjort bygning, når butikkens samlede bruttoetageareal efter udvidelsen ikke overstiger 250 m<sup>2</sup>, jf. stk. 4 og 5.
17. Panelantenner til mobilkommunikation med tilhørende radiomoduler og transmissionslinks i neutrale farver, som opsættes på eksisterende master, der anvendes til offentlig mobilkommunikation, siloer eller høje skorstene, når bebyggelsens højde ikke dermed forøges.
18. En pensionists personlige ret til at benytte en fritidsbolig, herunder en lokalplanlagt fritidsbolig, til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i 1 år, jf. dog stk. 8-11.
19. Teknikskabe i neutrale farver med en grundplan på maksimalt 2 m<sup>2</sup> og en højde på maksimalt 2,5 m til brug for de antenner, der er nævnt i nr. 17, og som opsættes på eller umiddelbart ved masten, siloen eller skorstenen.
20. Tilbygning med indtil 500 m<sup>2</sup> på en ejendom til udvidelse af en erhvervsvirksomhed i landzone, som lovligt er etableret i en overflødiggjort bygning, jf. dog stk. 5 og § 37, stk. 2.

**Stk. 2.** Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger som omhandlet i stk. 1, nr. 3, 14 og 15, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Nye beboelsesbygninger omfattet af stk. 1, nr. 3, kan etableres op til 50 m væk fra eksisterende bebyggelse. Det skal dog ske ud fra kommunalbestyrelsens konkrete vurdering, således at afstanden har en passende proportionalitet med bebyggelsernes størrelse. For så vidt angår gyllebeholdere, skal der meddeles tilladelse til en af hensyn til markdriften ønsket placering, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer afgørende taler imod placeringen. En tilladelse skal være betinget af, at gyllebeholderen afskærms med beplantning, og at gyllebeholderen skal fjernes, når den ikke længere er nødvendig for driften.

**Stk. 3.** Der kan kun i særlige tilfælde meddeles tilladelse efter § 35, stk. 1, til frastykning af en bolig, der er opført på en landbrugsejendom i henhold til bestemmelsen i stk. 1, nr. 13.

**Stk. 4.** Bestemmelserne i stk. 1, nr. 14, 15 og 20, gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven.

**Stk. 5.** Bestemmelserne i stk. 1, nr. 16 og 20, gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven og i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

**Stk. 6.** Stk. 1 finder ikke anvendelse på campinghytter.

**Stk. 7.** Medmindre kommunalbestyrelsen ved samtykket bestemmer andet, finder stk. 1, nr. 9, ikke anvendelse på boliger, hvor anvendelsen på grundlag af et meddelt samtykke efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan veksle mellem helårsbeboelse og fritidsbeboelse.

**Stk. 8.** Ved pensionist efter stk. 1, nr. 18, forstås den i § 41, stk. 2, omhandlede personkreds.

**Stk. 9.** En pensionists ægtefælle, samlever eller nært beslægtede kan sammen med pensionisten benytte fritidsboligen til helårsbeboelse. Efter pensionistens død kan ægtefællen, samleveren eller den nært beslægtede fortsætte med at benytte boligen til helårsbeboelse. Ved fraflytning bortfalder denne ret.

**Stk. 10.** Dør pensionisten uden at efterlade sig en ægtefælle eller samlever, har en anden person, der har haft fælles husstand med pensionisten, ret til at fortsætte med at benytte fritidsboligen til helårsbeboelse. Ved fraflytning bortfalder denne ret.

**Stk. 11.** Retten til helårsbeboelse bortfalder dog, hvis der nedlægges forbud mod, at fritidsboligen anvendes til helårsbeboelse efter reglerne om boligtilsyn i kapitel 9 i lov om byfornyelse. Bestemmelserne i kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder ikke anvendelse på fritidsboliger, der benyttes til helårsbeboelse efter stk. 1, nr. 18.

**Stk. 12.** Bestemmelsen i stk. 1, nr. 18, gælder ikke inden for støjkonsekvensområder omkring lufthavne reguleret efter denne lov, sikkerhedszoner omkring risikovirksomheder og forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner. Hvis kommunalbestyrelsen meddeler en pensionist en personlig tilladelse efter § 35, stk. 1, til at benytte en fritidsbolig til helårsbeboelse inden for områderne nævnt i 1. pkt., kan fastsatte vilkår for virksomheder i regler eller afgørelser efter miljøbeskyttelsesloven ikke skærpes som følge af denne benyttelse af boligen.

### § 37

Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af:

at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,

at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og

at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift.

**Stk. 2.** Andre overflødiggjorte bygninger end de i stk. 1 nævnte kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v., hvis

1. virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
2. bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år og
3. bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

**Stk. 3.** I tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, kan der endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

**Stk. 4.** Er der flere tidligere bygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stk. 1 og 2 i én af disse bygninger.

**Stk. 5.** Der kan ikke efter stk. 1 og 2 indrettes mindre butikker og en bolig i overflødiggjorte bygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

**Stk. 6.** Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, til ændret anvendelse af bygninger som omhandlet i stk. 1 og 2 i følgende områder:

1. Statsligt og kommunalt udpegede støjkonsekvensområder omkring flyvepladser godkendt efter luftfartslovens § 55, lægehelikopterflyvepladser, militære flyvepladser, forsvarrets skydebaner, forsvarrets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner og vindmøller og
2. de af kommunalbestyrelsen udpegede konsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg m.v., jf. § 11 a, stk. 1, nr. 26.

### **§ 38**

Anvendelse af bygninger til den virksomhed, der er nævnt i § 37, må kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 37 er opfyldt. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke har gjort indsigelse inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan bygningerne tages i brug.

**Stk. 2.** Opførelse af byggeri i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3 og 4, må kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 36, stk. 1, nr. 3, er opfyldt, og vurdere, om byggeriet opføres som erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift eller for den landbrugsbedrift, som består af den pågældende ejendom og andre ejendomme og arealer. Har kommunalbestyrelsen ikke gjort indsigelse inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan byggeriet opføres. For de byggerier, der er nævnt i § 36, stk. 1, nr. 4, er fristen for kommunalbestyrelsens indsigelse dog 45 dage.

## Bilag 2 – Liste over hjemmehørende træer og buske

Her bruges Vestsjællands Amts ”beplantning i det åbne land” fra 1999.

Art	Forventet højde	Jordbund	Vindførhed	Bemærkninger
Ask	20-30 meter	Normal	Middel	Hurtig voksende. Bedst på ikke-sur og veldræner jords. Tåler ikke stående vand
Asp, Bævre	10-15 meter	Våd-tør	Stor	Meget hurtigvoksende, Breder sig kraftigt ved rods kud. Velegnet på lettere jord.
Avnbøg	12-18 meter	Normal	Middel	I hegn og skovbryn. Langsomt voksende. Bedst på kalkholdige jorder.
Bened (v, bi, f)	4-7 meter	Våd-tør	Middel	I hegn og skovbryn. Tåler en del skygge. Karakteristiske røde og orange frugter.
Birk, dun-	10-20 meter	Våd-normal	Middel	Almindelig på fugtige steder. Tåler stående vand, men er sårbar over for varierende vandstand.
Birk, vorte-	15-25 meter	Normal-tør	Lille	På lettere jord. Hurtigvoksende. Overhængende Vækst. Tåler en del tørke.
Bøg	20-30 meter	Normal-tør	Middel-stor	Anvendelig på alle ikke fugtige jorder. Bedst på kalkholdige jorder. Ømfindtlig med henhold til stående vand og frost i forårsperioden.
Eg, stilk-	20-30 meter	Våd-tør	Stor	Anvendelig på alle jorder uden stående vand. Bedst på solrige arealer.
Eg, vinter-	20-30 meter	Normal-tør	Middel-stor	Vokser på mere tørre jorder end stilkeg. Beholder de visne blade om vinteren. Tåler en del skygge.
El, rød	10-20 meter	Våd-normal	Middel	Hurtigvoksende. Tåler stående vand. God på næringsfattig jord og ikke tør bund. Bedst på humusjorder.
Elm, storbladet	20-30 meter	Normal	Stor	Robust og hurtigvoksende. Bør ikke plantes, hvor der findes elmesyge.
Fuglekirsebær (v, bi, b, f)	10-15 meter	Normal-tør	middel	Almindelig i skov og hegn. Bedst på tørrere, men næringsrige jorder.
Gedeblad, dunet (v,f)	2-3 meter	Normal	Stor	Typisk skovbundsplante. Tåler skygge. Bedst på næringsrige jorder.
Hassel	4-8 meter	Normal-tør	Middel	Skovbryn. Spiselige nødder. Bedst i dybmuldet næringsrigt lerjord.
Hæg (v, bi, b, f)	6-10 meter	Våd-normal	Middel	Almindelig i skove og moseområder. Tåler stående vand og en del skygge.
Kornel, rød (v, bi, b, f)	2-4 meter	Normal-våd	stor	Almindelig ved moser og ved vandløb. Breder sig ved rods kud. Tåler en del skygge.
Kvalkved (v, bi, b, f)	2-4 meter	Normal-våd	Middel	Næringsrig og våd bund i krat og sump. Røde bær. Ikke på sure jorder.
Lind, småbladet (bi)	20-30 meter	Normal	Stor	I blandet skov. Tåler en del skygge.
Pil, femhannet (v, bi)	3-5 meter	Våd-tør	Middel	I moser og ved vandingshuller. Ikke i stående vand. Fordringsløs.
Pil, grå (v, bi)	3-5 meter	Våd	Middel	I moser og langs søer og vandløb. Tåler stående vand.
Pil, sejle (v, b)	5-10 meter	Normal-tør	Middel	I skove og overdrev. Kan vokse på næringsfattig bund.
Pil, øret (v, bi)	1-2 meter	Våd	Middel	På fugtige og næringsfattige arealer.
Ribs, solbær (v, bi, f)	1-2 meter	Normal-våd	Stor	På fugtige arealer, moser og langs vandløb.
Rose, hunde (v, bi, b, f)	1-2 meter	Tør-normal	Stor	I krat på skrænter samt overdrev. Rosa blomster. Fordringsløs.
Rose, æble (v, bi, b, f)	1-2 meter	Normal-tør	Stor	I krat og på overdrev. Mørkerosa blomster. Fordringsløs. Kan vokse i næsten rent sand.

Art	Forventet højde	Jordbund	Vindførhed	Bemærkninger
Røn, almindelig (v, bi, b, f)	6-10 meter	Normal-tør	Middel	I skove og læhegn. Hurtigvoksende. Spiselige frugter.
Slåen	2-3 meter	Tør-normal	Stor	Tæt, tornet busk. I hegn og på overdrev. Ikke våde arealer.
Tjørn, alm hvid- (v, bi, b, f)	2-5 meter	Tør-normal	Stor	I skov, krat og overdrev
Tjørn, engriflet hvid – (v, bi, b, f)	10-15 meter	Tør-normal	Stor	I skov, krat og på overdrev. Dybmuldet, tørrere lerjorder
Tørst (v, bi, f)	3-5 meter	Våd-normal	Lille	På fugtig og mager jord. I skove, krat og moser.
Vrietorn (v, bi, f)	5-7 meter	Tør-normal	Middel	Ikke på svære jorder. I bryn, hegn og krat. Ikke i skygge.
Æble, skov (v, bi, b, f)	3-5 meter	Tør-normal	Middel	Skove, krat og overdrev. Ikke sure jorder.
<b>Forkortelser</b>				
v = vildplante bi = biplante b = markant blomstring f = frugter				

## Bilag 3 - Skema over snitflader mellem Planloven og Husdyrbrugsloven

	Husdyrbrugsloven	Planlovens Landzonebestemmelser		
	Omfattet af Husdyrbrugslovens tilladelses- eller godkendelsesordning	Omfattet af Planlovens regler	Hvis omfattet af Planlovens regler, kræves så landzonetilladelse?	Bemærkninger

### Landbrugsejendomme omfattet af Husdyrbrugslovens tilladelses- og godkendelsesordning

Beboelsesbygning	Nej	Ja	Måske	Hvis der i forvejen er et stuehus på landbrugsejendommen, kræver det landzonetilladelse at opføre et nyt stuehus
Husdyranlæg (stalde eller lignende)	Ja	Nej		
Gyllebeholdere og andre anlæg til opbevaring af husdyrsgødning	Ja	Nej		
Lader, maskinhaller, siloer og andre driftsbygninger, der vedrører husdyrholdet	Ja	Nej		
Ikke fast placeret husdyranlæg (fx hytter til svin på friland)	ja	Nej		

### Landbrugsejendomme ikke omfattet af Husdyrbrugslovens tilladelses- og godkendelsesordning (med planteavl og evt. mindre dyrehold)

Beboelsesbygning	Nej	Ja	Måske	Hvis der i forvejen er et stuehus på landbrugsejendommen, kræver det landzonetilladelse at opføre et nyt stuehus
Husdyranlæg (stalde eller lignende)	Nej	Ja	Nej	Kræver landzonetilladelse til beliggenhed og udformning, hvis opførelse ikke sker i tilknytning til eksisterende bebyggelsesarealer
Lader, maskinhaller, siloer og andre driftsbygninger	Nej	Ja	Nej	Kræver landzonetilladelse til beliggenhed og udformning, hvis opførelse ikke sker i tilknytning til eksisterende bebyggelsesarealer
Gyllebeholder eller andet anlæg til opbevaring af husdyrgødning	Nej	Ja	Nej	Kræver landzonetilladelse til beliggenhed og udformning, hvis opførelse ikke sker i tilknytning til eksisterende bebyggelsesarealer
Ikke fast placeret husdyranlæg (fx hytter til svin på friland)	Nej	ja	Ja – til beliggenhed og udformning	

	Husdyrbrugsloven	Planlovens Landzonebestemmelser		
	Omfattet af Husdyrbrugslovens tilladelses- eller godkendelsesordning	Omfattet af Planlovens regler	Hvis omfattet af Planlovens regler, kræves så landzonetilladelse?	Bemærkninger
<b>Pelsdyrfarme</b>				
Farm som er husdyrbrug efter Husdyrbrugslovens definitioner og placeret på landbrugsejendom	Ja	Nej		
Farm som er husdyrbrug efter Husdyrbrugslovens definitioner og placeret på ejendom uden landbrugsnotering	Ja	Nej		
Farm som er husdyrbrug efter Husdyrbrugslovens definitioner og placeret på landbrugsejendom	Nej	Ja	Nej	Kræver landzonetilladelse til beliggenhed og udformning, hvis opførelse ikke sker i tilknytning til eksisterende bebyggelsesarealer
Farm som ikke er husdyrbrug efter Husdyrbrugslovens definitioner og placeret på ejendom uden landbrugsnotering	nej	Ja	Nej	Kræver landzonetilladelse til beliggenhed og udformning, hvis opførelse ikke sker i tilknytning til eksisterende bebyggelsesarealer
<b>Akvakulturer og dambrug</b>				
Dambrug	Nej	Ja	Ja	Mindre byggeri til dambrug på landbrugsejendom kræver ikke landzonetilladelse
Akvakulturer	Nej	Ja	Ja	
<b>Andet</b>				
Hestestutteri, ridehaller ifm. Hestestutteri på ejendom omfattet af Husdyrbrugsloven	Ja	Nej		
Hestestutteri, ridehaller ifm. Hestestutteri på ejendom ikke omfattet af Husdyrbrugsloven	Nej	Ja	Nej	Kræver landzonetilladelse til beliggenhed og udformning, hvis opførelse ikke sker i tilknytning til eksisterende bebyggelsesarealer
Hundekennel, hundepension eller kattepension	Nej	Ja	Ja	