



– **Sammen** udvikler
vi Rebild



Landzoneadministration

Rebild
KOMMUNE

Forord

I Rebild Kommune er vi bevidste om, at vi er heldige at have noget af landets smukkeste natur. En natur, som rummer en enestående kulturarv. Det giver et stort ansvar i den fortsatte udvikling af vores lokale samfund. Både i byen og på landet. Formålet med denne praksis for landzoneadministration er at hjælpe udviklingen på vej og samtidig skabe en stærk identitet og ansvarlig udvikling til gavn for fællesskabet.

Danmark er i Planloven opdelt i byzone, landzone og sommerhusområder. Afgrænsningen af de enkelte områder eller zoner fastlægges gennem planlægningen, hvor udpegning af byzone og sommerhusområder sker ved en lokalplan.

Planlovens opdelingen af landet i zoner er et afgørende led i sikring af en hensigtsmæssig udvikling, hvor den bymæssige bebyggelse koncentrerer sig i de områder, der er udlagt hertil, mens den øvrige del af landet beskyttes gennem de særlige regler for henholdsvis landzonen og sommerhusområderne. Det overordnede formål er at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Det gælder både boligbebyggelse, sommerhusbebyggelse og erhvervsbebyggelse – bortset fra den bebyggelse, der er knyttet til de primære erhverv.

Administrationspraksis for landzone er som udgangspunkt restriktiv. Dog skal kommunen altid foretage en konkret og individuel vurdering af det enkelte projekt. Hensigten med denne vejledning er på et tidligt tidspunkt i processen at gøre det muligt at vurdere mulighederne for at realisere et projekt i landzone. Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at et projekt også kan kræve tilladelse efter anden lovgivning.

Når kommunen 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, særlige 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 kommunen stille krav om, at projektet tilpasses områdets karakter.

Formålet er at værne om og prioritere de ressourcer og omgivelser, som vi har, samtidig med at nye initiativer kan gro frem. Der er et stort potentiale i at dyrke og forstærke både velkendte værdier og nye tiltag i kommunen.

Har du spørgsmål i forbindelse med et projekt i landzonen, er du velkommen til at kontakte Center Plan Byg og Vej. Se kommunens [hjemmeside](#) for nærmere kontaktoplysninger.

Indholdsfortegnelse

Forord.....	1
Indholdsfortegnelse.....	3
Indledning.....	4
Hvad kræver typisk landzonetilladelse	6
Udstykning.....	7
Garager, carporte, udhuse, overdækninger, drivhuse	9
Boliger/helårshuse og annekse	11
Sommerhuse (fritidshuse), ferieboliger og flexbolig	13
Midlertidig bolig/skuvogn til beboelse, skurvogne.....	15
Hoteller, bed & breakfast, vandrehjem og campingpladser.....	16
Landbrug, skovbrug og fiskeri.....	17
Rideskoler, hestestutterier, dyrepensioner, ridehaller, m.v.	18
Butikker og gårdsalg	19
Håndværkervirksomhed, Dyr lægepraksis og andre erhverv.....	20
Campingvogne og autocampere	22
Fritidsformål.....	22
Shelters, telte, glamping	23
Tekniske anlæg, mobilmaster, mv.....	25
Husstandsvindmøller	27
Solceller, solfanger.....	28
Søer.....	29
Broer, spange og lignende over vandløb, mv.....	30
Ansøgning og sagsbehandlingstid	30



Indledning

Planloven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand. Loven skal særligt sikre, at udviklingen sker ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering, så der sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund.

Zoneinddelingen

Danmark er inddelt i tre zoner: Landzone, byzone og sommerhusområder. Denne zoneinddeling fremgår af Planloven og er et afgørende led i at sikre en hensigtsmæssig udvikling: Den bymæssige bebyggelse koncentrerer sig i de områder, der er udlagt til det formål gennem kommune- og lokalplanlægning. Landzonen forbeholdes primært til jordbrugserhvervene og til at tilgodese landskabs- og naturværdier. Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er altså at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Der skal være en klar grænse mellem by og land. Hensigten er blandt andet at fremme bevarelsen af natur- og kulturhistoriske værdier samt at undgå miljøkonflikter.

Landzone

Landzonen består af områder, som ikke er udlagt til byzone eller sommerhusområder. Udover landbrugs-, natur- og skovarealer omfatter landzonen også mange mindre bysamfund. Områder i landzone kan tillige være omfattet af en lokalplan. I kommuneplanen kan der i landzone ofte være foretaget en nærmere afgrænsning af landsbyer – såkaldte *landsbyafgrænsninger*. I forbindelse med en landsbyafgrænsning vil der ofte være angivet nærmere byggemuligheder mv. i landsbyen. Sådanne landsbyafgrænsninger og de hertil knyttede retningslinjer kan have stor betydning ved stillingtagen til landzonetilladelse til opførelse af ny bebyggelse.

Landzoneadministration

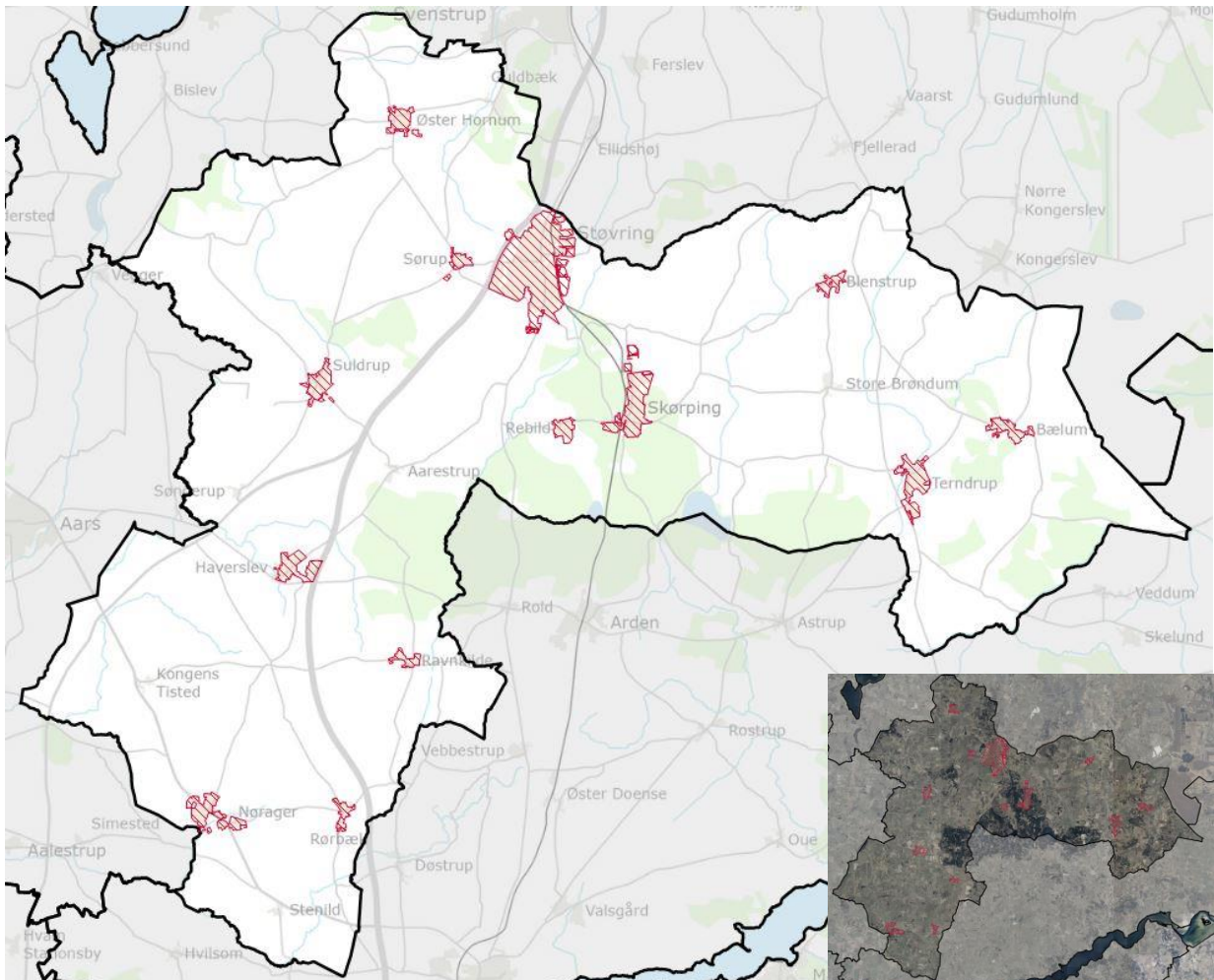
Landzonebestemmelserne findes i §§ 34-38 i Planloven (Lov om Planlægning). I Planlovens landzonebestemmelser kræves der som udgangspunkt landzonetilladelse til alle fysiske ændringer i landzonen. Dette omfatter udstykning, opførelse af ny bebyggelse samt ændring i anvendelsen af eksisterende bebyggede og ubebyggede arealer. Der er dog en række undtagelser til kravet om landzonetilladelse, som er nærmere beskrevet i vejledningens enkelte afsnit.

Byggeri i landzone

Begrebet bebyggelse tager afsæt i Byggelovens § 2. Bebyggelse, kan f.eks. være helårshuse, sommerhuse, erhvervsbyggeri, fælles gylleanlæg og opstillede antenneanlæg, vindmøller, campingvogne, om- og tilbygninger til de nævnte bebyggelser, mv.

Landzone i Rebild kommune

Store dele af Rebild kommune ligger i landzone. Hvis du vil foretage en udstykning, opføre ny bebyggelse eller ændre anvendelse af en bygning eller et ubebygget areal i landzone, kræver det ofte en landzonetilladelse fra kommunen.



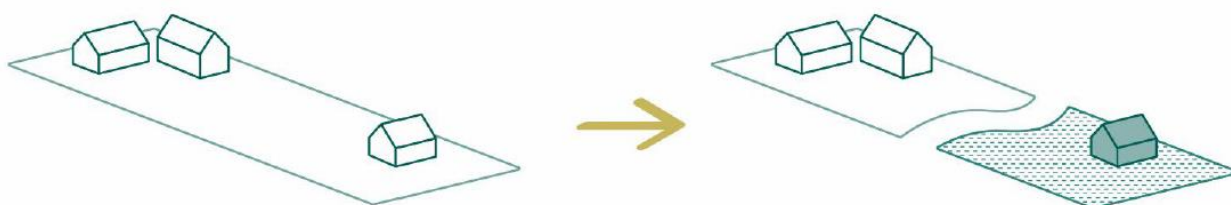
Rød markering er byzone, mens alt andet er landzone. Rebild Kommune har ingen sommerhusområder. Se den aktuelle zonestatus for din ejendom på www.ois.dk

Hvad kræver typisk landzonetilladelse

Næsten alle bygge- og anlægsprojekter mv. i landzonen kræver behandling efter landzoneadministrationen. Herunder er der et par illustrationer, som viser, hvad der kræver sagsbehandling. Se nærmere beskrivelse i følgende afsnit.

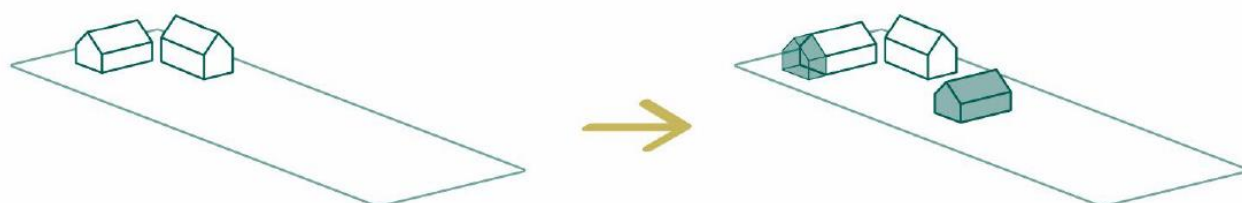
Udstykning:

Et areal fraskilles fra en ejendom og udgør herefter en ny samlet fast ejendom



Ny bebyggelse

Opførelse af nye bygninger samt til- og ombygninger af eksisterende bebyggelse



Ændret anvendelse

En anden anvendelse af en bygning for eksempel fra udhus til beboelse



Ændret anvendelse (ubebygget areal):

En anden anvendelse af et areal for eksempel fra landbrugsjord til oplagsplads.



Udstykning

I Rebild Kommune værner vi om og prioriterer ressourcer og omgivelser. Derfor henvises udstykninger som udgangspunkt til planlagte områder i byzonen, så det åbne land kan være forbeholdt landbrug og natur.

Ved udstykning forstås, at et areal skilles fra en eller flere faste ejendomme og derefter udgør en ny samlet ejendom. Ved arealoverførsel forstås, at et areal skilles fra en ejendom og lægges til en anden ejendom eller offentlig vej. Denne kræver kun tilladelse, hvis arealoverførslen sker med henblik på ændret anvendelse. Der kræves som udgangspunkt altid tilladelse til udstykning i landzone.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til en ny bolig i landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen, når boligen er omkranset af bebyggelsen. Dette betegnes som *huludfyldning*. Hvis der er tale om en udstykning i kanten af bebyggelsen eller decideret udvidelse af landsbyen vil dette kunne medføre lokalplanligt.

Der vil undtagelsesvist kunne meddeles landzonetilladelse til udstykning af ny bolig i samlede bebyggelser i det åbne land, hvor denne ikke er afgrænset i kommuneplanen. Her vil der blive lagt vægt på, om der er tale om huludfyldning og om bebyggelsen passer til strukturen.

Landzonetilladelsen meddeles dog kun, når formålet med udstykningen ikke er i strid med anden lovgivning indenfor natur, landskab, miljø mv.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

- Udstykning til opførelse af en ny bolig i landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen. Dette med en såkaldt huludfyldning. Se illustration på næste side.
- Udstykning af ekstra bygningssæt (bolig plus driftsbygninger), der er fremkommet ved sammenlægning af landbrugsejendomme.
- Udstykning af eksisterende tekniske anlæg eller et areal til opførelse af tekniske anlæg (renseanlæg, transformatorstationer, regnvandsbassiner, antenneanlæg m.m.)
- Udstykning til vindmøller og adgangsveje til vindmøller, når forudsætningerne muliggør dette.

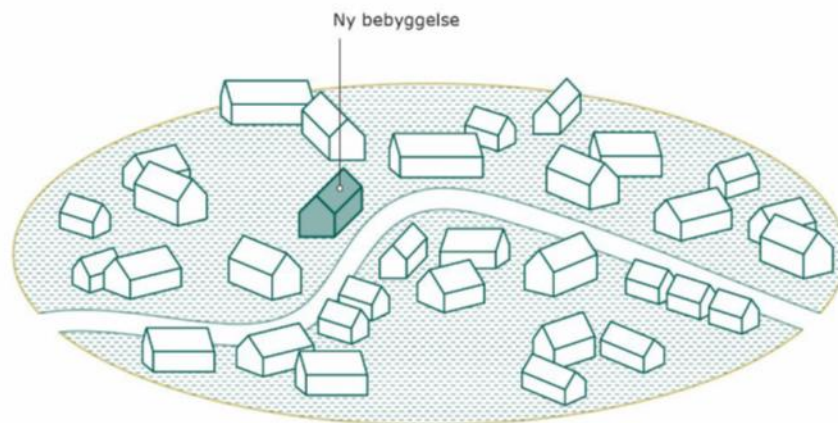
Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

- Udstykning til nye boliger, eller anden bebyggelse, i det åbne land og i områder med spredt bebyggelse udenfor landsbyafgrænsningen.
- Udstykning af en bolig indrettet i en tiloversbleven landbrugsbygning efter Planlovens § 37, stk. 1, og anden overflødiggjort bygning efter Planlovens § 37, stk. 2
- Udstykning af en parcel med det formål at henlægge det som ubebygget ejendom til private rekreative formål.

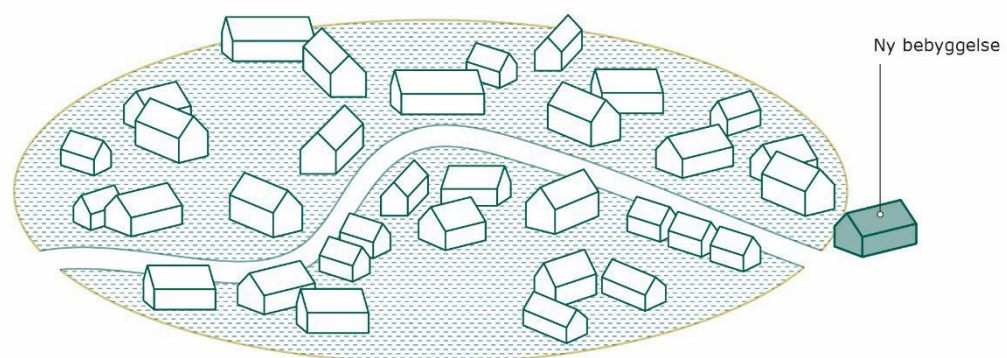
- Udstykning af enkelte boliger, hvis f.eks. den bygningsmæssige tilstand eller andre forhold er så ringe at bygningen skønnes uegnet til beboelse eller boligen har været ubeboet i mere end 3 år.

Illustrationer over begrebet "Huludfyldning"

Her er der tale om huludfyldning. Den nye bebyggelse er omkranset af eksisterende bebyggelse.



Her er der **ikke** tale om huludfyldning. Den nye bebyggelse ligger udenfor landsbyafgrænsningen og er ikke omkranset af eksisterende bebyggelse. Dog kan der meddeles landzonetilladelse, hvis området er rammelagt i kommuneplanen.



Garager, carporte, udhuse, overdækninger, drivhuse

Hvor udhuse, garager, carporte og lignende bygninger, som ikke er erhvervsmæssigt nødvendige, ligger i landzone, lægges der stor vægt på, at bygningen placeres så ejendommen fremstår som en samlet bebyggelse, og ikke en bebyggelse, der spreder sig ud i det åbne land. Det er et godt udgangspunkt, at bygningerne placeres mindre end **20 meter fra de eksisterende bygninger** på ejendommen. Vurderingen af, om bebyggelsen opleves samlet, foretages af Rebild Kommune. Vær opmærksom på, at udhuse, garager, carporte mv. ikke må anvendes erhvervsmæssigt, medmindre der er givet tilladelse fra Rebild Kommune. I vurderingen forud for en landzonetilladelse indgår blandt andet omfanget af eksisterende bygninger, grundens størrelse, bygningens placering og anvendelse, samt om det er en del af den samlede bebyggelse.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Udhuse, garager, carporte, overdækninger, drivhuse og lignende bygninger under 50 m², der opføres i umiddelbar tilknytning (under 20 meter) til den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Disse må ikke anvendes til hverken beboelse eller erhverv.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

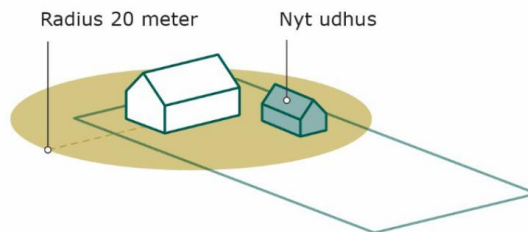
- Opførelse af udhuse, garager, carporte, overdækninger og drivhuse og lignende bygninger på op til 100 m², medmindre afgørende forhold taler imod. Det samlede areal af småbygninger på ejendommen må ikke overstige 170 m². Der foretages en konkret vurdering ved ansøgninger om tilladelse til at opføre udhusbebyggelse større end samlet 170 m², herunder tages beliggenheden i betragtning.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

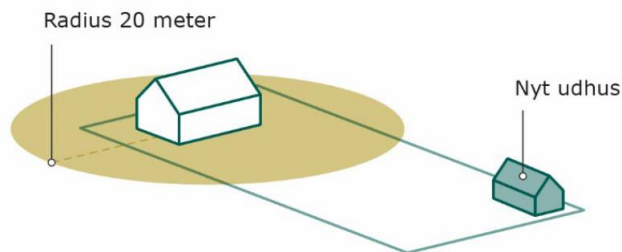
- Opførelse af udhuse, garager, carporte, overdækninger, drivhuse og lignende bygninger over 170 m², medmindre der nedrives eksisterende udhusbebyggelse med et areal svarende til overskridelsen.
- Opførelse af udhuse, garager, carporte, drivhuse og lignende bygninger, hvis det samlede areal af denne type småbygninger på ejendommen kommer til at overstige 170 m².
- Udhuse, garager, carporte, drivhuse og lignende bygninger, der placeres uden sammenhæng med eksisterende bebyggelse på ejendommen eller på ubebyggede parceller. Simple sekundære bygninger kan ikke benyttes til målingen af afstanden til den eksisterende samlede bebyggelse.

Illustrationer over begrebet "i tilknytning til eksisterende bebyggelse"

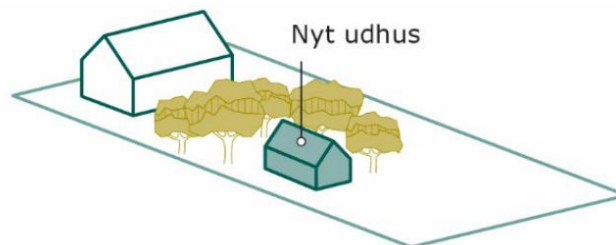
Udhuset opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, da det placeres mindre end 20 meter fra de eksisterende bygninger



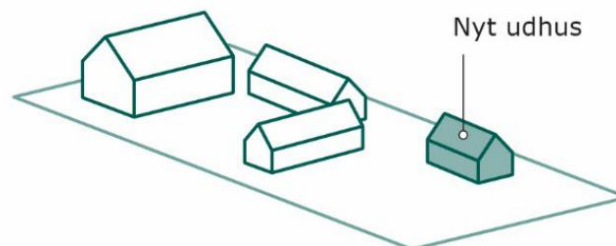
*Udhuset opføres **ikke** i tilknytning til eksisterende bebyggelse, da det placeres mere end 20 meter fra de eksisterende bygninger*



*Udhuset opføres **ikke** i tilknytning til eksisterende bebyggelse, da det visuelt ikke har tilknytning til de eksisterende bygninger*



*Udhuset opføres **ikke** i tilknytning til eksisterende bebyggelse, da den eksisterende bebyggelse centrerer sig omkring gårdpladesen*



Boliger/helårshuse og anneks

Ved boliger forstås alle former for helårshuse, herunder stuehuse på landbrugsejendomme. Ved boliger og stuehuse i landzone, lægges der stor vægt på, at bygningen placeres så ejendommen fremstår som en samlet bebyggelse, og ikke en bebyggelse, der spreder sig ud i det åbne land. Det er et godt udgangspunkt, at boliger/stuehuse placeres mindre end 20 meter fra de eksisterende bygninger på ejendommen.

Vil du placere din bolig eller dit stuehus mere end 20 meter fra eksisterende bygninger, kræver det en konkret vurdering. Vurderingen af, om bebyggelsen opleves samlet, foretages af Rebild Kommune. Se evt. illustrationer omkring "i tilknytning til eksisterende bebyggelse" ovenfor.

Opførelse af fritliggende anneks i tilknytning til en eksisterende bolig, som ikke etableres i en eksisterende overflødiggjort bygning, eller en tiloversbleven landbrugsbygning, kræver altid landzonetilladelse. Etableres annekset til den eksisterende bolig i en eksisterende overflødiggjort bygning, eller en tiloversbleven landbrugsbygning, kræver det ikke en landzonetilladelse, hvis det samlede boligareal ikke overstiger 500 m².

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Til – og ombygning af en helårsbolig, så længe husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m². Beregning af en bygnings bruttoetageareal er defineret i bygningsreglementet.

Tiltag der ikke kræver landzonetilladelse, men som skal anmeldes:

- Stuehuse, der er driftsmæssigt nødvendige for landbrugs-, skovbrugs-, eller fiskeridriften af en ejendom. Det er en forudsætning, at byggeriet placeres i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Vurdering af driftsmæssig nødvendighed foretages af Rebild Kommune, evt. med vejledende udtalelse fra Landbrugsstyrelsen.
- Indretning af én bolig i en tiloversbleven bygning. Det er en forudsætning, at bygningen er ældre end 5 år og af en sådan kvalitet, at ændringen kan ske uden væsentlige om- og tilbygning af de ydre rammer. Bestemmelserne finder ikke anvendelse på f.eks. drivhuse, udhuse, garager, carporte og skure, uanset den tidligere anvendelse af disse.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

- Boliger og stuehuse, der opføres i umiddelbar tilknytning (under 20 meter) til den eksisterende bebyggelse på ejendommen, hvis det ikke er i strid med planlægningen for området, herunder særligt beskyttelsen af natur- og kulturhistoriske, landskabelige og geologiske interesser.
- Boliger og stuehuse på 0 - 500 m², inklusive integrerede garage/carporte/udhuse/mv.
- Boliger og stuehuse, som maksimalt er 8,5 meter fra eksisterende naturligt terræn til overkant tag (tagkip).

- Genopførelse af en bolig i samme størrelse efter brand, storm eller lignende, medmindre helt særlige forhold taler imod. Det er en forudsætning, at boligen har været beboet indenfor de seneste 3 år.
- Opførelse af en ny bolig til erstatning for en eksisterende bolig i det åbne land. Der meddeles normalt tilladelse til (gen)opførelse af en bygning med omtrent samme placering, anvendelse og karakter som den tidligere bygning.
- Opførelse af en ny helårsbeboelse indenfor lokal- og kommuneplanlagt område eller afgrænset landsby.
- Etablering af flere boligenheder i en eksisterende bygning (typisk tidligere skoler, plejehjem og lign. og ikke landbrugsbygninger). Det er en forudsætning, at den eksisterende bygning er egnet til boligformål og at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning.
- Opførelse af et fritliggende anneks i tilknytning til en eksisterende bolig, når det ikke opføres som en selvstændig bolig.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

- Opførelse af ny helårsbeboelse på en ubebygget grund i det åbne land eller i områder med spredt bebyggelse.
- Indretning af mere end én bolig i en tiloversbleven landbrugsbygning.

Sommerhuse (fritidshuse), ferieboliger og flexbolig

I Rebild Kommune har vi ingen sommerhusområder, men sommerhuse, der ligger i landzonen. Disse huse kaldes fritidshuse.

De enkeltliggende fritidshuse kan være opført på baggrund af en landzonetilladelse eller være lovligt opført, før By- og Landzonenloven trådte i kraft 1. januar 1970. Ændret anvendelse af et fritidshus til helårsbolig kræver landzonetilladelse.

Ferieboliger eller ferielejligheder indrettes oftest i overflødiggjorte bygninger, herunder stuehuse på nuværende og tidligere landbrugsejendomme. Ferieboligen kan både anvendes privat og til erhvervsmæssig udlejning.

Flexboliger er helårsboliger, hvor kommunen har givet tilladelse til anvendelse som fritidsbolig. Vil man gerne ændre sin helårsbolig til en flexbolig, kræver det en tilladelse. Se mere på Kommunens hjemmeside.

En pensionists personlige ret til at benytte en fritidsbolig, herunder en lokalplanlagt fritidsbolig, til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i 1 år efter Planlovens § 36, stk. 1 (18) kræver ikke landzonetilladelse.



Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

- Ændring af status fra fritidshus til helårshus, hvis huset er opført som helårshus.
- Genopførelse af fritidshus i samme størrelse efter brand, storm eller lignende, medmindre helt særlige forhold taler imod.
- Opførelse af et nyt fritidshus som erstatning for et ældre fritidshus, som nedrives. Der meddeles normalt tilladelse til (gen)opførelse af en bygning med samme placering, størrelse, anvendelse og karakter som den tidligere bygning.
- Etablering af op til 10 nye udlejningsferieboliger på op til 100 m² pr. bolig i tiloversbleven landbrugsbygning eller tiloversbleven bygning, herunder stuehuse på nuværende og tidligere landbrugsejendomme.
- Det er en betingelse for at meddele landzonetilladelse til indretning af ferieboliger i en overflødiggjort bygning (ændret anvendelse), at der er tale om en overflødiggjort bygning, der svarer til betingelserne i Planlovens § 37. Dvs. at ferieboligerne etableres i eksisterende bygninger, der ikke i væsentligt omfang skal om- eller tilbygges, før de kan anvendes til formålet. Det er således ikke muligt at indrette ferieboliger i staklader, presenninghaller m.v. Desuden forudsættes det som udgangspunkt, at den overflødiggjorte bygning er mindst 5 år gammel. Foruden krav om landzonetilladelse, kræver indretning af ferieboliger altid en udlejningstilladelse efter Sommerhusloven.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

- Opførelse af nye fritidshuse i åbent land.
- Udvidelse af fritidshuse i områder med f.eks. Natura 2000 områder, § 3 – områder, åbeskyttelseslinjer, områder der i planlægningen er særlig højt prioriterede som f.eks. rekreativt eller grønt område m.v.
- For helt små huse (under 50 m²) kan dog – i lighed med praksis indenfor administrationen af naturbeskyttelseslovens § 15 – accepteres en mindre tilbygning på 6 -8m² for at muliggøre et tidssvarende badeværelse. Det samme gælder lidt større huse (op til 70 m²), hvor en mindre tilbygning på 2-4m² accepteres for at muliggøre et tidssvarende badeværelse.
- Ændring af fritidshuse der er opført som fritidshuse, til helårsbolig.

Midlertidig bolig/skurvogn til beboelse, skurvogne.

Ved *midlertidig bolig* skal forstås, at man har et behov for en midlertidig bolig i en periode, mens man f.eks. ombygger eksisterende bolig eller bygger ny bolig. Den midlertidige bolig må kun være opstillet i en tidsbegrænset periode, som normalt er 2 år. Ønskes der en opstilling udover de 2 år, kræver det en konkret vurdering.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Kortvarig opstilling af skurvogne, som ikke er til bolig, når udnyttelsen er af rent forbigående art med varighed af mindre end 6 uger og der ikke er tale om periodisk tilbagevendende brug. Opstillingen skal være i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

- Midlertidig bolig/skurvogn til beboelse i en periode på maksimalt 2 år i tilknytning til eksisterende bebygget ejendom.
- Opstilling af skurvogn i mere end 6 uger i tilknytning til eksisterende bebyggelse betragtes som et udhus, se nærmere under " *Garager, carporte, udhuse, drivhuse* "

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

- Midlertidig bolig/skurvogn til beboelse i en periode på mere end 2 år. Dog foretages der en konkret vurdering.



Hoteller, bed & breakfast, vandrehjem og campingpladser

I Rebild Kommune benytter og inddrager vi naturen balanceret i alt fra aktive fritidsoplevelser til erhverv. Samtidig skal kommunen igennem landzoneadministrationen varetage planlægningsmæssige, landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige og miljømæssige hensyn som kan gøre det vanskeligt at forene de to ting.

Hoteller og vandrehjem bør som hovedregel placeres i byzone eller i landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen. Arealer til nye hoteller, vandrehjem, kroer og pensionater skal lokaliseres i eller i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser, og i visse tilfælde i områder, der er udpeget i kommuneplanen. Størrelse og udformning af overnatningsfaciliteter skal tilpasses de omgivelser, de ligger i.

Ved etablering af nye campingpladser eller udvidelse af eksisterende, skal de øvrige interesser tilgodeses gennem en helhedsorienteret planlægning, der i videst muligt omfang tilvejebringer forbedringer for alle interesser. Campingpladser skal etableres efter kravene i campingreglementet og kræver lokalplan.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

- Indretning af Bed & Breakfast i en tiloversbleven bygning eller en tiloversbleven landbrugsbygning.
- Indretning af mindre hotel eller vandrehjem i tiloversbleven bygning, der vurderes særligt egnede hertil, f.eks. skoler eller mejerier, når virksomheden lokaliseres, hvor det understøtter andre turistfremmende aktiviteter.
- Indretning af hoteller, vandrehjem, kroer og pensionater i eksisterende afgrænsede bysamfund, hvis det vurderes, at byggeriet ikke kræver lokal- og kommuneplanlægning.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

- Etablering af hotel og vandrehjem, hvor det vurderes at være i strid med kommuneplanretningslinjer, trafik- og miljømæssige forhold eller natur- og kulturhistoriske interesser eller til væsentlig gene for naboer.
- Opførelse af ny bebyggelse til hoteller, Bed & Breakfast og vandrehjem udenfor afgrænsede landsbyer eller hvor der ikke er rammer og retningslinjer i kommuneplanen herfor.
- Etablering af nye campingpladser (kræver oftest lokal- og kommuneplanlægning)

Landbrug, skovbrug og fiskeri

Landzonen er primært forbeholdt landbruget og jordbrugserhvervene. Derfor er det i mange situationer muligt at opføre bebyggelse, som er nødvendigt for landbrug-, skovbrug- og fiskerierhvervet, uden at det kræver en landzonetilladelse. Hobbylandbrug uden landbrugspligt er ikke omfattet af dette afsnit - se afsnittet om "*Garager, carporte, udhuse, drivhuse*".

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Landbrugsbyggeri, der kræver tilladelse og godkendelse efter Husdyrbrugloven.
- Midlertidig opbevaring af de på en landbrugsejendom producerede materialer, der er nødvendige for landbrugsdriften (f.eks. forskellige former for oplagring af halm og ensilage i det fri)

Tiltag der ikke kræver landzonetilladelse, men som skal anmeldes:

- Bebyggelse, der er driftsmæssig nødvendig for landbrugs-, skovbrugs-, eller fiskeridriften af en ejendom herunder også boliger. Det er en forudsætning, at byggeriet placeres i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Vurdering af driftsmæssig nødvendighed foretages af Rebild Kommune, evt. med vejledende udtalelse fra Landbrugsstyrelsen.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

- Opførelse af stuehuse i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse.
- Fritliggende driftsbygninger, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø, afstand til samlet bebyggelse, samt naboer taler imod placering.
- Gyllebeholdere uden tilknytning til den eksisterende bebyggelse som vurderes driftsmæssig nødvendig. Opførelse af hytter eller læskure uden tilknytning til den eksisterende bebyggelse og til udendørs dyrehold.
- Tunneloverdækninger uden tilknytning til den eksisterende bebyggelse, som vurderes driftsmæssig nødvendig f.eks. i forbindelse med bærproduktion på landbrugsejendomme.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

- **Boliger** og driftsbygninger som ikke er driftsmæssig nødvendig for landbrugs-, skovbrugs-, eller fiskeridriften af en ejendom.
- Opførelse af en fritliggende driftsmæssig nødvendig bygning, hvis det vurderes at hensyn til landskab, natur og miljø, samt naboer gør placeringen uhensigtsmæssig.

Rideskoler, hestestutterier, dyrepensioner, ridehaller, m.v.

Dyrehold og de aktiviteter der er knyttet hertil, hører naturligt til i det åbne land. Det gælder, uanset om det er til fritidsformål eller erhverv.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Byggeri og anvendelsesændringer, der kræver tilladelse og godkendelse efter Husdyrbrugloven.

Tiltag, der ikke kræver landzonetilladelse, men som skal anmeldes:

- Bebyggelse der er driftsmæssig nødvendig for hestestutterier.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

- Etablering af rideskole og hestepension indenfor eksisterende bebyggelse.
- Etablering af ridebane i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Etablering af hundekennel eller hunde/katte pension indenfor eksisterende bebyggelse, hvis der ikke er miljømæssige forhold (støjforhold), der taler imod.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

- Opførelse af ny bebyggelse til etablering af rideskoler og dyrepensioner.
- Ridehaller til rideskoler og hestepensioner, medmindre der er tale om større ejendomme med stor eksisterende bygningsmasse (kan være omfattet af krav om godkendelse jf. husdyrbrugloven, så kræver det ikke en forudgående landzonetilladelse).
- Ridehaller til privat brug.
- Ridehaller i områder med særlige landskabelige værdier.
- Ridebaner uden tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Butikker og gårdsalg

Med henblik på at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne giver Planloven mulighed for at opføre og indrette mindre butikker i landzone.

Stalddørssalg betragtes ikke som detailhandel, men som et led i den jordbrugsmæssige drift. Ved stalddørssalg forstås et begrænset salg af produkter, der sælges fra den ejendom, hvor de er produceret. Stalddørssalg kan også omfatte produkter fra nærliggende gårde, der i kraft af f.eks. deres beliggenhed vil have vanskeligt ved selv at afsætte produkterne. Salg, som forudsætter nyt byggeri eller udvidelse af eksisterende byggeri, betragtes ikke som stalddørssalg.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Stalddørssalg/gårdbutik, med salg af ejendommens produkter. F.eks. salg af æg, kød, frugt og grønt.
- Etablering af et mindre, ikke skæmmende oplag/udstilling i forbindelse med en butik, etableret i tiloversbleven landbrugsbygning.

Tiltag der ikke kræver landzonetilladelse, men som skal anmeldes:

- Etablering af mindre butikker op til 250 m², når de indrettes i tiloversbleven landbrugsbygning. Det er en forudsætning, at bygningen er ældre end 5 år og af en sådan kvalitet, at ændringen kan ske uden væsentlige om- og tilbygninger.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

- Opførelse og etablering af lokale service- og erhvervsformål ved udfyldning i eller afrunding af landsbyer. Udviklingen skal ske i forhold til landsbyernes størrelse. Dette kan eventuelt kræve en lokalplan.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

- Nyopførelse af butikker i det åbne land
- Etablering af større butikker over 250 m².
- Udendørs udstilling/oplag i et sådant omfang, at udstillingen/oplaget får selvstændig karakter.

Håndværkervirksomhed, Dyrlægepraksis og andre erhverv

Landzonen er som udgangspunkt forbeholdt landbrugs-, fiskeri- og skovbrugserhvervet. Nyt byggeri til erhverv som f.eks. industri, håndværk, kontor, liberale erhverv, hotel, kroer, restaurationer m.v., bør som hovedregel placeres i byzone, hvor tilgængelighed, bosætning og service er størst. Det er dog muligt at etablere forskellige former for erhverv i landzone afhængigt af omstændighederne på den enkelte ejendom. Det kan f.eks. være tømrer- og murervirksomhed, VVS-virksomhed, tegnestuer, revisorfirmaer, advokatfirmaer, ejendomsmæglerfirmaer, frisørsaloner, klinikker, men også naturskoler, naturvejledningscentre, klubber og foreninger, lokalhistoriske foreninger, spejdere, klublokaler til hundesportsforeninger, motorcykelklubber o. lign.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Udvidelse/tilbygning på op til 500 m² af en virksomhed etableret i tiloversbleven landbrugsbygning efter Planlovens § 37 stk. 1.
- Etablering af et mindre, ikke skæmmende oplag i forbindelse med en virksomhed, etableret i tiloversbleven landbrugsbygning.

Tiltag, der ikke kræver landzonetilladelse, men som skal anmeldes:

- Indretning af mindre håndværks- og industrivirksomheder, lager, kontorformål og liberale erhverv i en tiloversbleven landbrugsbygning. Det er en forudsætning, at bygningen er ældre end fem år og af en sådan kvalitet, at ændringen kan ske uden væsentlige om- og tilbygninger.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

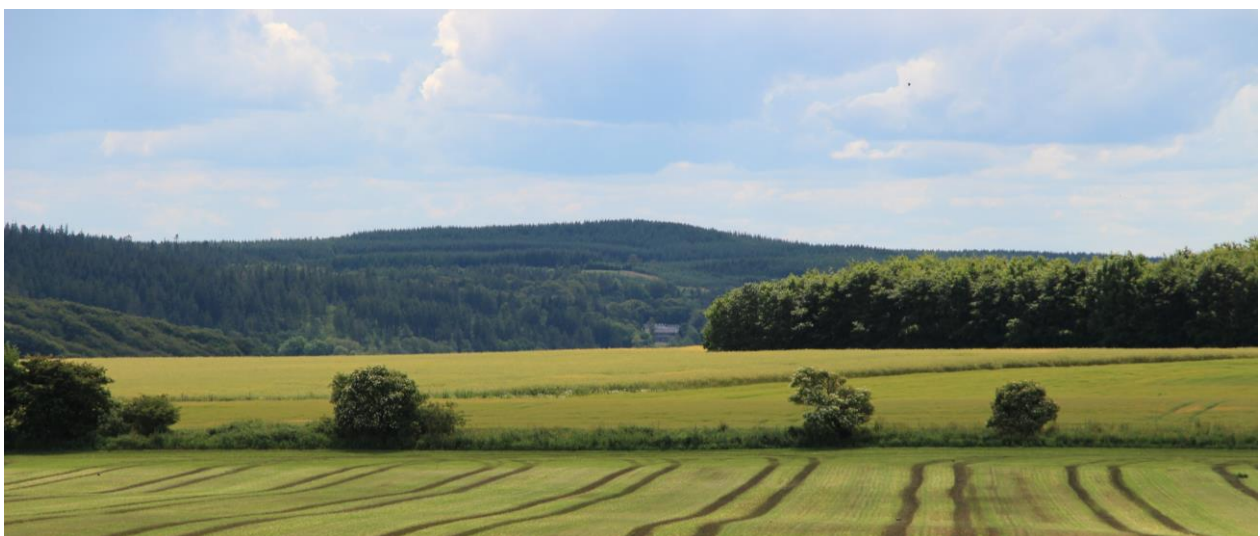
- Etablering af mindre erhvervsvirksomheder med tilknytningen til landbrugserhvervet, som maskinstationer og foderstofvirksomheder.
- Ændring fra et erhverv til et andet i eksisterende bygninger. Det er en forudsætning, at ændringen ikke medfører væsentlige miljømæssige eller trafikale gener, eller kræver væsentlige om- eller tilbygninger.
- Etablering af mindre serverings- eller spisesteder i tilknytning til eksisterende erhverv. F.eks. spisested i tilknytning til virksomhed med lokal fødevarerproduktion. Det er en forudsætning, at serveringen er klart underordnet erhvervet.
- Etablering af mindre serverings- eller spisesteder, så som ishuse og grillbarer, i eksisterende bebyggelse i landsbyer, som er afgrænset i kommuneplanen og hvor den ændrede

anvendelse er tilpasset i størrelse og udformning. Medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer taler imod placering.

- Etablering af institutioner, f.eks. børnehaver, friskoler og pædagogiske dagtilbud, i eksisterende bygninger, der skønnes egnede til formålet, herunder også overflødiggjorte landbrugsbygninger. Medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer taler imod placering.
- Etablering af et mindre, ikke skæmmende oplag i forbindelse med en virksomhed.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

- Opførelse af ny bebyggelse til erhverv som f.eks. industri, håndværk, kontor, liberale erhverv, hotel, kroer, restaurationer på ubebyggede matrikler i det åbne land.
- Etablering af nye erhvervsvirksomheder så som kroer, restauranter, entreprenørvirksomhed og nedknusningsanlæg.
- Opførelse af publikumsorienterede virksomheder som dyreparker, zoologiske haver m.v.
- Udendørs oplag i et sådant omfang, at oplaget får selvstændig karakter.
- Forsat udvidelse af allerede etableret erhverv i tiloversbleven bygning og hvor der er udnyttet mulighed for tilbygning til erhvervet. Større erhverv der normalt ikke er hjemmehørende i landzonen, skal flyttes til udlagt erhvervsområde.
- Opstilling af campingvogne og autocampere udenfor godkendte campingpladser og uden tilknytning til eksisterende bebyggelse. Der henvises i øvrigt til campingreglementet.



Campingvogne og autocampere

Campingvogne og autocampere, som anvendes både privat i forbindelse med erhverv og til rekreative formål. Campingvogne og autocampere opstilles ofte kortvarig.

Hvad kræver ikke landzonetilladelse:

Kortvarig opstilling af campingvogne eller autocampere når udnyttelsen er af rent forbigående art med varighed af mindre end seks uger og der ikke er tale om periodisk tilbagevendende brug. Opstillingen skal være i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Fritidsformål

Rebild Kommune har et stort potentiale for fritids- og friluftsliv. Det er blandt andet kommunens mål at udbygge og sikre et bredt udbud af attraktive fritids- og friluftsmuligheder, som kan bidrage til sundhed, livskvalitet og oplevelser, også i det åbne land.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Kortvarige arrangementer (under 6 uger) herunder koncerter, markeder, spejderlejre og lignende. Under forudsætning af, at der ikke er tale om periodisk tilbagevendende begivenhed (en tilbagevendende begivenhed vurderes at være flere gange årligt, og Kommunen vil i hvert enkelt tilfælde vurdere om arrangementet er så periodisk hyppigt, at det vil kræve en forudgående landzonetilladelse). Du skal være opmærksom på, at arrangementer ofte kræver tilladelse efter anden lovgivning.
- Etablering af bade- og badebroer kræver tilladelse efter bekendtgørelsen om bade- og badebroer, men ofte også Naturbeskyttelsesloven og Vandløbsloven.
- Etablering af rekreative stier (trampestier) og afmærkning heraf.

Tiltag der ikke kræver landzonetilladelse men som skal anmeldes:

- Indretning af forenings- og fritidsformål i en tiloversbleven landbrugsbygning. Det er en forudsætning, at bygningen er ældre end fem år og af en sådan kvalitet, at ændringen kan ske uden væsentlige om- og tilbygninger.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

- Etablering af mindre idrætsanlæg og andre fælles opholdsarealer i landsbyer.
- Opførelse eller udvidelse af klubhuse ved eksisterende idrætsanlæg eller andre fælles opholdsarealer i landsbyer.
- Opførelse af byggerier som opføres med henblik på at skabe og fastholde vækst og udvikling i landsbyer, f.eks. klubhuse, legepladser og bålhytter.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

- Etablering af større idrætsanlæg som golfbaner, skydebaner og motorcrossbaner, idet dette oftest forudsætter, at der er udarbejdet en lokalplan.
- Klubhuse, spejderhytter og lignende.
- Opførelse af jagt- og fiskerihytter.

Shelters, telte, glamping

Shelters, telte og glamping-telte, som anvendes både privat i forbindelse med erhverv og til rekreative formål. Telte opstilles ofte kortvarig, hvorimod shelters opføres permanent. Ved et shelter forstås et ly for vejret til ophold og overnatning i jordniveau, som ikke må være hyttelignende, dvs. det skal være åbent, typisk med en åben facade, der ikke kan lukkes med låger o.l.

Glamping-telte opstilles ofte i sommerhalvåret og har dermed en tidsbegrænset anvendelse, dog er den tilbagevendende hvert år. Udlejning af telte og glamping-telte, kan i nogle tilfælde kræve byggetilladelse, samt en erhvervsmæssig udlejningstilladelse fra Kirkeministeriet, jf. Sommerhusloven eller Campingreglementet.

Hvad kræver ikke landzonetilladelse:

- Kortvarig opstilling af telte og glamping-telte, når udnyttelsen er af rent forbigående art med varighed af mindre end seks uger, og at der ikke er tale om periodisk tilbagevendende brug. Opstillingen skal være i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Offentlige overnatningssteder i form af primitiv lejrplads med ganske få telte. Der lægges vægt på en række forhold såsom arealets størrelse, beliggenhed og tilgængelighed, antal telte, der kan opstilles, samt opholdets varighed og faciliteter. Det forudsættes, at der er tale om et mindre, afgrænset areal, der kan rumme op til fem til otte telte, at de enkelte ophold på arealet er af kortere varighed (typisk to nætter), at der typisk kun er adgang til arealet for gående, cyklende, ridende og sejrende o.l.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

- Opstilling af telte og glamping-telte i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen, hvis der er opnået en udlejningstilladelse efter Sommerhusloven. Opstilling af telte og glamping-telte kan i nogle tilfælde kræve en forudgående byggetilladelse.

- Opførelse af et shelter til privat brug, der opføres i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Opførelse af shelter vil foruden landzonetilladelse kræve en forudgående byggetilladelse.
- Opførelse af fritliggende shelters i områder, der anvendes til rekreative formål, og hvortil der er offentlig adgang, så shelteren er tilgængeligt for en bredere kreds af brugere, herunder befolkningen i lokalområdet, vandrere, cyklister, sejlere, skoler, børnehaver m.v.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

- Opstilling af telte og telte til glamping udenfor godkendte campingpladser eller uden tilknytning til eksisterende bebyggelse. Der henvises i øvrigt til campingreglementet.
- Opførelse af shelters til privat brug uden tilknytning til eksisterende bebyggelse.



Tekniske anlæg, mobilmaster, mv.

Generelt bør det åbne land friholdes for anlæg af teknisk karakter. Etablering af tekniske anlæg er dog ofte en nødvendighed. Her tilstræbes det, at det ansøgte ikke strider mod de natur-, miljø-, planmæssige-, kulturhistoriske og landskabelige hensyn. Større tekniske anlæg, såsom solenergianlæg, vindmøller over 25 meter, mv. kræver ofte udarbejdelse af lokalplan.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- 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.
- 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.
- Jordarbejder, der er nødvendige for etablering af vej- og baneanlæg, samt stiforløb.
- Nedsivningsanlæg o. lign., når der er tale om anlæg til nedsivning af tagvand fra bygninger, der er nødvendige for driften af en landbrugsejendom eller bedrift.
- Etablering af mindre affaldsopsamlingsløsninger, som ikke er i konflikt med naturinteresser og som ikke har karakter af genbrugsstation.
- Teknikskabe og mindre tekniske løsninger til brug for infrastrukturanlæg.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

- Opsætning af master til mobiltelefoni og mobildata på eksisterende bygninger f.eks. lader, siloer og skorstene, hvis behovet kan dokumenteres og Rebild Kommunes retningslinjer for opstilling af antenner og master overholdes.
- Opsætning af nye master til mobiltelefoni og mobildata, hvis behovet kan dokumenteres og Rebild Kommunes retningslinjer for opstilling af antenner og master overholdes. I områder, der i kommuneplanlægningen er udpeget som bevaringsværdige landskaber, kan der kun opstilles nye master, hvis det har helt underordnet betydning for landskabet.
- Støjvolde/jordvolde, der etableres i forbindelse med større vej - og jernbaneanlæg.
- Etablering af spildevandsanlæg f.eks. regnvandsbassiner, rodzoneanlæg, pumpestationer m.v.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

- Opsætning af private master og antenner.
- Opstilling af større vindmøller over 25 meter, medmindre opstillingen sker på baggrund af en bonuslokalplan. Opstilling af større møller kræver normalt både udarbejdelse af lokalplan og VVM.
- Opførelse af større solenergianlæg, medmindre opstillingen sker på baggrund af en bonuslokalplan. Opstilling af større solenergianlæg kræver normalt både udarbejdelse af lokalplan og VVM.
- Etablering af private jordvolde, støjvolde og lignende.

Husstandsvindmøller

Generelt bør det åbne land friholdes for anlæg af teknisk karakter. Husstandsmøller med maksimal totalhøjde på 25 meter kan efter konkret vurdering opføres i direkte tilknytning til eksisterende bygninger i det åbne land.

Udenfor samlet bebyggelse kan der tillades opstilling af én minivindmølle eller mikromølle, når denne ikke overstiger 8,5 m i totalhøjde og rotordiameteren er under 2 m. Som udgangspunkt kan mindre møller ikke opføres i Natura 2000-områder, geologiske og kulturhistoriske beskyttelsesområder, særlige naturområder, økologiske forbindelser, ferie-/fritidsområder, kulturmiljøer og bevaringsværdige landskaber, medmindre det vurderes at være af mindre betydning for udpegningen.

Mindre møller skal som udgangspunkt være i lysegrå farve med mat overflade. Mindre møller må ikke belyses. Såvel møllevinger som tårne skal fremstå refleksfri.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

- Opstilling af husstandsvindmøller med en totalhøjde på op til 25 meter og i umiddelbar tilknytning til den øvrige bebyggelse på ejendommen.
- I en afstand på maksimalt 25 meter til eksisterende bebyggelse.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

- Opstilling af husstandsvindmøller i områder med særlige landskabsudpegninger.



Solceller, solfanger

Generelt bør det åbne land friholdes for anlæg af teknisk karakter, etablering af tekniske anlæg er dog ofte en nødvendighed for samfundsøkonomiske perspektiver eller for den enkelte ejendomsejer. Opstilling af solenergianlæg er et teknisk anlæg, og kommunen skal vurdere det ansøgte ikke strider mod de natur-, miljø-, planmæssige-, kulturhistoriske og landskabelige hensyn.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Opsætning af solenergianlæg enten nedfældet eller monteret på tag, med samme hældning som taget.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

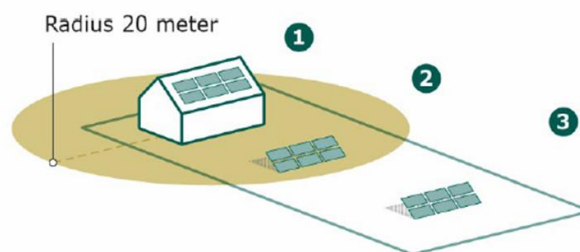
Mindre solenergianlæg placeret på terræn til privat brug i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse.

- Solenergianlæg må maksimalt være 25 meter fra eksisterende bygninger.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

- Solenergianlæg placeret på jorden uden tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Solenergianlæg placeret på jorden, der er i strid med natur-, miljø-, planmæssige-, kulturhistoriske og landskabelige hensyn.

- 1) På tag
- 2) I tilknytning til eksisterende bebyggelse
- 3) Ikke i tilknytning til eksisterende bebyggelse



Søer

Generelt vil etablering af søer være til gavn for natur og landskab. Rebild Kommune er derfor positiv over for etableringen af nye søer, der i det åbne land kan bidrage til at øge den landskabelige og naturmæssige værdi i et område. Du skal være opmærksom på, at etablering af søer ofte kræver tilladelse efter naturbeskyttelsesloven og vandløbsloven.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Søer, der opstår naturligt ved afbrydelse af dræn eller pumpning.
- Små vandhuller (<100m²).
- Små vandhuller/havedamme indenfor have areal.

Tiltag, der ikke kræver landzonetilladelse, men som skal anmeldes:

- Etablering af søer der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af en landbrugsejendom eller landbrugsbedrift.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

- Etablering af mindre søer og vandhuller, som ikke er i strid med planlægningen for området, herunder særligt beskyttelsen af natur- og kulturhistoriske, landskabelige og geologiske interesser.
- Etablering og udvidelse af søer på dyrkede landbrugsarealer som ikke er i strid med planlægningen for området, herunder særligt beskyttelsen af natur - og kulturhistoriske, landskabelige og geologiske interesser.
- Etablering af "put and take" fiskeri i søer gravet til formålet, dog ikke i søer etableret i områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

- Etablering af søer og vandhuller i beskyttet natur (Naturbeskyttelseslovens § 3) eller indenfor beskyttelseslinjer (Naturbeskyttelseslovens § 16-18).
- Etablering af søer og vandhuller, der vil medføre en negativ påvirkning af de hydrologiske forhold på naboejendomme.
- Etablering af søer med forbindelse til grøfter og vandløb
- Etablering af put and take- fiskeri i søer med et naturligt dyre- og planteliv (§ 3 beskyttede søer).

Broer, spange og lignende over vandløb, mv.

Ved etablering af stier eller matrikler, der er adskilt af en å eller grøft, kan det være nødvendigt med mulighed for sikker passage over et vandløb eller grøft. Du skal være opmærksom på, at etablering af broer eller spange, overkørsler eller lignende over vandløb kræver tilladelse efter vandløbsloven og eventuelt naturbeskyttelsesloven.

Hvad kræver ikke en landzonetilladelse:

- Kreaturovergange
- Overkørsler, der er nødvendige for landbrugsdrift
- Rekreative spange/broer i forbindelse med stier

Der meddeles normalt landzonetilladelse til:

- Etablering af broer, spange og lignende over et vandløb eller grøft, når dette ikke er i strid med planlægningen for området eller anden lovgivning, herunder særligt beskyttelsen af natur- og kulturhistoriske, landskabelige og geologiske interesser.
- Etablering og udvidelse af eksisterende lovlig bro, spang eller lignende, når dette ikke er i strid med planlægningen for området eller anden lovgivning, herunder særligt beskyttelsen af natur - og kulturhistoriske, landskabelige og geologiske interesser.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til:

- Etablering af broer eller spang i områder med værdifulde biotoper, beskyttede naturtyper og internationale naturbeskyttelsesområder eller hvis der er særlige arkæologiske interesser i området.



Ansøgning og sagsbehandlingstid

Landzonesagsbehandling kan opdeles i følgende faser:

- Ansøgning
- Nabohøring
- Afgørelse (Landzonetilladelse)
- Offentliggørelse og klagefrist
- Tinglysning

Ansøgning

Hvis du vil ansøge om landzonetilladelse kan du enten vælge at indsende en ansøgning om landzonetilladelse via mail til PBV@rebild.dk, eller du kan med fordel vælge at sende din ansøgning via det elektroniske selvbetjeningssystem "Byg og Miljø" på www.bygogmiljoe.dk, hvis dit projekt også kræver en byggetilladelse. Din ansøgning skal som minimum indeholde nedenstående:

- Fuldmagt
Der skal altid være en underskrevet fuldmagt fra ejendommens ejer ifølge tingbogen, hvis ikke ejer selv er ansøger. Hvis ejendommen ejes af en forening, skal der foreligge en fuldmagt fra den som er tegningsberettiget for foreningens bestyrelse.
- En fyldestgørende beskrivelse af dit projekt, beskrivelsen skal indeholde følgende oplysninger:
Hvad bygningen skal anvendes til. Er det til privat- eller erhvervsbrug.
Hvilke ydervægs- og tagmaterialer der ønskes anvendt.
Begrundelse for hvorfor du har brug for bygningen/dit projekt.
Åbningstider, anslået antal besøgende/kunder, hvis der er tale om erhverv som tiltrækker besøgende eller kunder.
- Situationsplan
Situationsplanen skal vise ejendommen fra oven, som på et luftfoto. Alle bygninger på ejendommen skal fremgå og placeringen af det ansøgte skal markeres. Afstande fra det ansøgte til vej, skel og øvrige bygninger på ejendommen, skal målsættes.
- Facadetegninger
Der skal være en facadetegning for hver af bygningens sider. På facaderne skal indtegnes Bygningens højder (facadehøjde og tagkip) skal målsættes med højdemål fra eksisterende terræn eller med koter. Vil du terrænregulere, skal du målsætte afstanden mellem naturligt terræn og reguleret terræn de steder, hvor reguleringen er størst.
- Plantegning
Plantegningen skal vise rumopdeling og angive udvendige bygningsmål. Vinduer og døre vises, og det skal oplyses, hvad de enkelte rum skal benyttes til.

Det præciseres, at ovenstående alene er vejledende og at der ud fra hver enkelt ansøgning vurderes hvilke krav til oplysninger/dokumentation, der er nødvendig. Du kan blive pålagt at indsende yderligere oplysninger og tegningsmateriale.

Nabohøring

Når kommunen har modtaget alt materiale, myndighedsbehandles ansøgningen og det vurderes om din sag skal i naboorientering eller partshøring, eller om en afgørelse kan træffes omgående.

En naboorientering eller partshøring varer 14 dage. I tilfælde af sommer- og juleferie vil kommunen forlænge høringsperioden. Naboorientering sker iht. Planlovens § 35 stk. 4, mens partshøring sker iht. Forvaltningsloven § 19 stk. 1.

Afgørelse

Inden der træffes afgørelse, om der kan meddeles landzonetilladelse, foretages en konkret vurdering og afvejning i forhold til en række forskellige hensyn. Det kan være:

- Planlægningsmæssige hensyn, herunder kommune- og lokalplanlægningen
- Hensyn til jordbrugserhvervene
- Hensyn til vækst og udvikling
- Landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige og rekreative hensyn
- Miljømæssige og kulturhistoriske hensyn
- Hensyn til sikring af lavbundsarealer
- Hensyn til at undgå oversvømmelser
- Hensyn til energi og råstofressourcer
- Hensyn til forsvarsinteresser samt hensyn til lufttrafik
- Placering af virksomheder med særlige beliggenhedskrav
- Hensynet til at undgå præcedensvirkning
- Individuelle sociale og menneskelige hensyn
- Nabohensyn

Offentliggørelse og klagefrist

Når du får landzonetilladelse, skal afgørelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside. Herefter er der en klagefrist på fire uger, hvor offentligheden eller andre med interesse i dit projekt kan påklage landzonetilladelsen til Planklagenævnet. Hvis landzonetilladelsen påklages, vil det som udgangspunkt have opsættende virkning. Det betyder, at tilladelsen ikke må udnyttes før Planklagenævnet har truffet afgørelse. Derfor får du først besked om en eventuel byggetilladelse, når klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet, og kun hvis tilladelsen ikke er blevet påklaget.

En landzonetilladelse må ikke benyttes før klagefristens udløb. Tilladelsen forældes automatisk efter fem år, hvorefter der skal ansøges på ny.

Tinglysning

Hvis landzonetilladelsen indeholder vilkår som har varig interesse, skal disse tinglyses på din ejendom. Kommunen sørger for tinglysningen, men du bliver opkrævet for omkostningerne i

forbindelse med tinglysningen. Formålet med en tinglysning er bl.a. at sikre, at fremtidige ejere bliver bekendt med de vilkår, der påhviler ejendommen. Du kan gøre dig bekendt med tinglysningsafgiften på www.tinglysning.dk.

Anden lovgivning

Du skal være opmærksom på, at denne vejledning udelukkende forholder sig til landzoneadministration. Mange projekter kræver også tilladelse efter anden lovgivning som f.eks.:

- Beredskabsloven
- Byggeloven
- Fredningskendelser
- Husdyrbrugloven
- Landbrugsloven
- Miljøbeskyttelsesloven
- Miljøvurderingsloven
- Museumsloven
- Naturbeskyttelsesloven
- Sommerhusloven
- Skovloven
- Vandløbsloven
- Vejloven

Det er dit ansvar, at alle tilladelser er på plads inden dit projekt påbegyndes.

Tinglyste servitutter

Din ejendom kan være omfattet af tinglyste servitutter, som kan være alt fra naturfredninger, vejretsforhold, ledninger på din matrikel til specielle forhold netop på din ejendom. På tinglysning.dk kan ses, hvilke servitutter der er lyst på ejendommen. Kommunen kan efter Planlovens § 43 sikre nogle typer servitutbestemmelser overholdt, uanset om kommunen er påtaleberettiget.

Anmeldelse

Opførelse af erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri kræver anmeldelse til kommunen. Det er vigtigt, at anmeldelsen sendes til kommunen inden byggeriet opføres, da kommunen skal påse, om betingelserne efter Planlovens § 36, stk. 1, nr. 3 er opfyldt. Anvendelsesændring af en tiloversbleven landbrugsbygning eller tiloversbleven bygning kræver ligeledes anmeldelse til kommunen. Det er vigtigt, at anmeldelsen sendes til kommunen inden anvendelsesændringen foretages, da kommunen skal påse, om betingelserne i Planlovens § 37 er opfyldt.

Anmeldelsen skal sendes til: pbv@rebild.dk