

ADMINISTRATIONSGRUNDLAG FOR LANDZONESAGER I SLAGELSE KOMMUNE



Revideret november 2021

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDHOLD

Indholdsfortegnelse.....	2
Indledning.....	3
Landsbyer	3
Ansøgning, krav, procedure m.m.....	4
Anmeldelser – Planlovens § 38.....	6
1. Udstykning.....	7
2. Boliger.....	8
3. Indretning af boliger i eksisterende bygninger	10
4. Mindre bygninger (garager, udhuse m.m.)	11
5. Fritidsformål	12
6. Erhverv.....	13
7. Ændret anvendelse af bygninger til erhverv.....	15
8. Landbrug, skovbrug og fiskeri.....	17
9. Små vindmøller under 25 m	18
10. Antennemaster	19
11. Ændret anvendelse af ubebyggede arealer	20
12. Etablering af søer.....	22
13. Jordvolde og terrænregulering	23
14. Hestehold m.m.	24

INDLEDNING

Langt den største del af Slagelse Kommune ligger i det, vi kalder det åbne land eller landzonen. Det kan være små landsbysamfund og fritliggende husmandssteder, gårde og villaer. Kort sagt områderne mellem de større landsbyer, byer og købstæder – med udsigt til vandet, landbrugslandet og skoven. Omkring 24.000 af borgerne i Slagelse Kommune bor i det åbne land.

Slagelse kommune ønsker at styrke udviklingsmulighederne for de omkring 24.000 borgere, som bor i det åbne land. Det sker bl.a. ved at forfølge en lempelig zonenovsadministration, således at der så vidt muligt - ift. lovgivningens begrænsninger - gives tilladelse til nybyggeri/udvidelser m.v., men at der omvendt stilles lidt skrappe krav til den visuelle del og de generelle påvirkninger af det omkringliggende miljø, når byggeriet skal udformes.

Slagelse Kommune er rig på landområder af høj landskabelig, naturmæssig og kulturhistorisk værdi. Det er blandt andet disse områder, der gør kommunen til et eftertragtet sted at bo. Det særlige ved Danmark er blandt andet landskabet og de store ubebyggede vidder. Det er udsigten, de store flader, de brede dalstrøg, bakkerne, åerne, skovene osv. Den altovervejende del af det danske areal er åbent land, dvs. områder, som ikke er bebygget eller planlagt til bebyggelse. Størstedelen af arealerne i det åbne land drives som landbrug eller skovbrug. I det åbne land findes der også en lang række af Danmarks kulturhistoriske værdier og sidst men ikke mindst er der i landskabet mulighed for friluftsliv og rekreation.

Derfor har Planloven til formål at sikre de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag. Loven skal særligt sikre at udviklingen sker ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering hvor værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber skabes og bevares, hvor de åbne kyster fortsat udgør en væsentlig natur- og landskabsresurse, hvor forurening af luft, vand, jord og støjulempere forebygges og hvor offentligheden i videst muligt inddrages i planlægningsarbejdet.

Planlovens formål

Det åbne land, og dermed landzonen, er reguleret gennem Planlovens landzonebestemmelse - § 35. Områder i landzone er som udgangspunkt forbeholdt landbrug, skovbrug og fiskeri og bebyggelse, der er nødvendigt for disse erhverv. Planloven prioriterer grundlæggende landbrugserhvervet i det åbne land højt og begrænser dermed udbygning af fx nye boliger og andre typer erhverv, der ikke skal ligge på landet. Som udgangspunkt skal alle nye bygninger og ændret anvendelse af bygninger og jord have en såkaldt landzonetilladelse, hvis der ikke er tale om landbrug.

Planlovens hovedformål er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land. Den skal samtidig sikre, at egentlig byudvikling sker, hvor der er åbnet mulighed for det gennem kommune- og lokalplanlægning. Zoneinddelingen skaber derved en klar grænse mellem by og land hvorved bl.a. natur- og kulturhistoriske værdier bevares, og miljøkonflikter undgås.

LANDSBYER

De fleste landsbyer er i Slagelse Kommunes kommuneplan afgrænset af en såkaldt kommuneplanramme. I kommuneplanen er der derved taget stilling til, hvordan der må bygges og hvad området må bruges til. Indenfor disse afgrænsede landsbyer er det derfor nemmere at få landzonetilladelse til fx nye enfamiliehuse og erhvervsvirksomhed.

ANSØGNING, KRAV, PROCEDURE M.M.

Krav om landzonetilladelse

Kravet om landzonetilladelse er fastsat i Planlovens § 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 §§ 36-38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer.

Når der søges om en landzonetilladelse er der en række overordnede hensyn, som kommunen skal tage hensyn til. Dette sker gennem en konkret vurdering og afvejning af en række forskellige forhold, som fx kan være: Planlægningsmæssige hensyn, hensyn til jordbrugserhvervet, landskabelige, kulturhistoriske, miljøbeskyttelses- og naturbeskyttelsesmæssige hensyn.

De enkelte forhold, der skal vurderes, er gennemgået i bogen "Vejledning om landzoneadministration, Planlovens §§ 34-38¹" udgivet af Erhvervsstyrelsen (nu Bolig- og Planstyrelsen) i juli 2018. Den senest opdateret version af vejledningen ligger frit tilgængeligt på internettet.

Det er væsentligt at understrege, at alle ansøgninger om landzonetilladelser skal gives på grundlag af en konkret individuel vurdering, som bl.a. baserer sig på de landskabelige, naturmæssige, kulturhistoriske samt beskyttelsesmæssige forhold, der gør sig gældende, hvor der søges om landzonetilladelse. Alle kommunens landskaber er eksempelvis vurderet og inddelt efter, hvor værdifulde de er landskabeligt. I de mest værdifulde landskaber er det svært at få lov til byggeri, mens der i de mere almindelige landskaber er bedre muligheder. Det er kommuneplanen, der fastsætter de overordnede retningslinjer for anvendelsen af det åbne land.

Det vil sige, at når der i administrationsgrundlaget anvendes begrebet "som udgangspunkt", er der ikke tale om det samme som altid. Dette gælder naturligvis både for ansøgninger, hvor der som udgangspunkt gives afslag og ansøgninger, hvor der som udgangspunkt gives tilladelse.

Sådan søger du om landzonetilladelse

I mange tilfælde kan du søge om landzonetilladelse samtidig med at du søger byggetilladelse, da det er de samme tegninger der er brug for ved begge ansøgninger. Vi vil så først behandle ansøgningen om landzonetilladelse og derefter give sagen videre til byggesagsbehandling, så snart klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet.

Ansøgninger om landzone- og byggetilladelse kan indsendes digitalt via Link til www.bygogmiljoe.dk

Skal du ikke have en byggetilladelse, men har kun brug for en landzonetilladelse, fx til en sø eller ridebane, skal du indsende en ansøgning med følgende oplysninger;

- Beskriv hvad det er du søger om og hvorfor
- Hvor er det henne? Nævn adresse og matr.nr. hvis der er flere matrikler på ejendommen.
- Situationsplan, fx et luftfoto hvor du viser placeringen af det du søger om

¹Vejledningen kan ses på <https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-om-landzoneadministration-planlovens-ssss-34-38-0>

Du behøver ikke bruge specielle formularer til din ansøgning. Du kan nøjes med at beskrive sagen i et brev eller en mail. Du skal sende din ansøgning til:

Slagelse Kommune, Byggeri, Dahlsvej 3, 4220 Korsør eller pr. mail til teknik@slagelse.dk.

Behandling af ansøgninger

Når Slagelse Kommune har modtaget din ansøgning, sender vi et kvitteringsbrev. I brevet står bl.a. hvor lang tid du skal forvente, at sagsbehandlingen tager.

Din ansøgning vil blive sendt i naboorientering, hvor dine naboer får 14 dage til at komme med bemærkninger. Hvis naboerne kommer med indsigelser, vil du få mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer en afgørelse.

Der er 4 ugers klagefrist på landzonetilladelser. Klagefristen tæller fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside. Tilladelsen er først gældende, når klagefristen er udløbet.

Klage over en afgørelse

Du har mulighed for at klage over en landzonetilladelse eller et afslag til Planklagenævnet. Der er en klagevejledning i selve afgørelsen, hvor du kan læse yderligere. Hvis din tilladelse bliver påklaget, må du ikke udnytte tilladelsen, før Planklagenævnet har taget stilling til sagen.

ANMELDELSER – PLANLOVENS § 38

Anmeldelse af landbrugsbyggeri m.m.

I planloven er der flere undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, bl.a. skal byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrug, skovbrug, fiskerierhverv eller dambrug som udgangspunkt ikke have en landzonetilladelse, medmindre bygningerne placeres væk fra andre bygninger. Dette gælder ikke for større husdyranlæg (de er i stedet typisk omfattet af husdyrbrugloven).

Til gengæld skal disse bygninger anmeldes til kommunen. Bygningerne kan anmeldes til kommunen via et anmeldeskema, der ligger på kommunens hjemmeside, borger.dk og virk.dk;

[Link til Slagelse Kommunes hjemmeside om anmeldelse af landbrug, fiskeri og skovbrug i landzone](#)

Det er vigtigt, at du oplyser om bygningen kun skal bruges til en enkel landbrugsejendom eller om den skal bruges til en landbrugsbedrift bestående af flere ejendomme. Derudover skal der fremsendes oplysninger om landbrugsdriften, bygningens anvendelse, begrundelse/ dokumentation for størrelsen af bygningen ift. det landbrugsmæssige behov, situationsplan og plantegning.

Kommunen behandler din anmeldelse indenfor 14 dage fra sagen er fuldt oplyst.

Anmeldelse af ændret anvendelse af eksisterende bygninger

I landzone er der begrænsede muligheder for nybyggeri, men til gengæld bliver eksisterende bygninger i landzone anset for en værdifuld resurse. Eksisterende bygninger kan indrettes til bolig, virksomhed m.m. uden landzonetilladelse, men ændringen skal anmeldes til kommunen.

Ændringen i anvendelse kan anmeldes til kommunen via et anmeldeskema, der ligger på kommunens hjemmeside, borger.dk og virk.dk;

[Link til Slagelse Kommunes hjemmesiden om ændret anvendelse af overflødiggjort bygning i landzone](#)

Det er en forudsætning, at der er tale om bygninger, der er egnede til formålet, at bygningen er ældre end 5 år og bygningen ikke skal væsentligt om- eller tilbygges. Der kan enten være tale om overflødiggjorte landbrugsbygninger, der ikke længere er nødvendige for driften, eller andre overflødiggjorte bygninger som nedlagte mejerier, skoler, foderstofvirksomheder og maskinstationer.

Bestemmelsen gælder ikke overflødiggjorte bygninger som drivhuse, staklader, presenningshaller, udhuse, carporte, garager eller forfaldne bygninger.

Undtagelser der kræver landzonetilladelse

Der kræves stadig landzonetilladelse til ændret anvendelse i følgende områder:

1. Statsligt og kommunalt udpegede støjkonsekvensområder omkring flyvepladser, lægehelikopterflyvepladser, militære flyvepladser, forsvarets skydebaner, forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner og vindmøller og
2. De af kommunalbestyrelsen udpegede konsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg m.v.

1. Udstykning

Der gives som udgangspunkt tilladelse til:

- At udstykke en grund til beboelse indenfor en i kommuneplanen afgrænset landsby, hvis der kan opnås en passende grundstørrelse, adgangsvej m.m.
- At udstykke boliger, hvis der på en ejendom er flere lovlige boliger, medmindre der er miljømæssige forhold m.m. der taler imod.
- At udstykke til opførelse af tekniske anlæg, når disse nødvendigvis skal placeres i det åbne land.
- At udstykke til oprettelse af nye landbrug, gartnerier m.m.

Der gives som udgangspunkt afslag til

- Udstykning af anden form for bebyggelse (fx eksisterende erhvervsbyggeri) i det åbne land.
- At udstykke en bolig, der er opført i henhold til undtagelsen i Planlovens § 36, stk. 1, nr. 12 om opførelse af aftægts- og medhjælperboliger.

Der gives altid afslag til

- At udstykke en grund udenfor afgrænsede landsbyer med henblik på opførelse af ny selvstændig bebyggelse.
- Udstykning af en parcel med henblik på at den skal henligge som refugieparcel (dvs. en ubebygget grund til private rekreative formål).

Der kræves ikke landzonetilladelse til

- Udstykning af en bygningsløs landbrugsejendom som skal drives sammen med en bestående landbrugsejendom
- Udstykning af arealer, der er over 20 ha, der vil blive omfattet af fredskov eller allerede udgør en sammenhængende fredskov
- Udstykning af en grund indenfor en landzonelokalplan, hvis det er udtrykkeligt tilladt i lokalplanen (gælder kun for lokalplaner vedtaget efter 1. januar 1992).

2. BOLIGER

Selvom planlovens formål er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse, er der stadig muligheder for boligbyggeri i landzone. Der er fx gode muligheder for nye boliger i landsbyer.

Der gives som udgangspunkt tilladelse til

- At genopføre nedbrændte enfamiliehuse, medmindre helt særlige forhold taler imod.
- At nedrive og genopføre enfamiliehuse på op til 500 m² med omtrent samme placering, medmindre det eksisterende enfamiliehus har karakter af værdiløs ruin. I vurderingen skal indgå landskabets karakter, evt. planlægning og byggeriets placering, volumen og eventuel udformning.
- At udvide boliger, der er etableret efter Planlovens § 37, indenfor den eksisterende bygningsmasse.
- At opføre mindre tilbygninger til boliger etableret efter Planlovens § 37
- At opføre et nyt stuehus på op til 500 m², hvor det eksisterende stuehus først nedrives efter byggeriet. Tilladelsen skal være på vilkår om at det gamle stuehus nedrives senest 1 år efter at det nye stuehus er færdigt.
- At der undtagelsesvist kan gives tilladelse til, at stuehuse kan etableres op til 50 m væk fra eksisterende bebyggelse. Det skal dog ske ud fra en konkret vurdering, således at afstanden har en passende proportionalitet med bebyggelsernes størrelse.
- At opføre enfamiliehuse i bebyggelser med landsbykarakter, hvis der er tale om en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse.

Der gives som udgangspunkt afslag til

- At opføre enfamiliehuse i områder der i kommuneplanen er udlagt til byområde, men endnu ikke er overført til byzone samt i områder umiddelbart udenfor en byzonegrænse, en landzonelokalplan eller en landsbyafgrænsning.
- At opføre og udvide enfamiliehuse til over 500 m², medmindre der foreligger ganske særlige forhold.

Der gives altid afslag til

- At opføre enligt beliggende enfamiliehuse og stuehuse i det åbne land eller i bebyggelser, der ikke har landsbykarakter.

Der kræves ikke landzonetilladelse til

- At opføre eller udvide boliger indenfor en landsby, der er omfattet af en lokalplan, når det er i overensstemmelse med lokalplanen (gælder kun lokalplaner vedtaget efter 1.1.1992 og hvor det udtrykkeligt i planen er nævnt, at planen har bonusvirkning)

- At udvide en eksisterende bolig op til max. 500 m² (undtagelsen gælder ikke for fritidsboliger i landzone eller hvis boligen er etableret efter § 35, stk. 10 eller § 37). Det er en forudsætning, at boligen stadig kun fremstår som en samlet bolig.
- At opføre en aftægtsbolig på landbrugsejendomme over 30 ha under forudsætning af at generationsskiftet er nært forestående.

Følgende bygninger skal kun anmeldes til kommunen

- At nedrive og genopføre stuehuse med omtrentlig samme placering, så længe boligarealet ikke overstiger 500 m² under forudsætning af, at det eksisterende stuehus nedrives først og at stuehuset placeres med omtrent samme placering som det tidligere stuehus
- At opføre en medhjælperbolig på en landbrugsejendom på over 30 ha

3. INDRETNING AF BOLIGER I EKSISTERENDE BYGNINGER

Eksisterende bygninger er en værdifuld resurse og der er derfor muligheder for at indrette boliger i eksisterende bygninger af passende kvalitet. Det kan fx være en gammel landsbyskole eller et tidligere menighedshus.

Der gives som udgangspunkt tilladelse til

- At indrette selvstændige boliger i bevaringsværdige bygninger, dvs. bygninger med særlige bevaringsinteresser, så bygningerne kan bevares, selvom de ikke længere bruges til deres oprindelige formål.
- At opdele store stuehuse og enfamiliehuse (som udgangspunkt over 350 m²) i 2 selvstændige boliger efter en konkret vurdering.
- At ændre sommerhuse til helårsbeboelse, hvis sommerhuset oprindeligt er opført som et enfamiliehus til helårsbeboelse.
- At indrette flere boligenheder i eksisterende bygninger, der er egnede hertil (fx tidligere landsbyskoler og lignende). Det er en forudsætning, at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. Boliger, der er indrettet efter denne undtagelse i § 35, stk. 10, kan ikke efterfølgende udvides uden landzonetilladelse eller overgå til ferieboliger.

Der gives som udgangspunkt afslag til

- At indrette nye selvstændige boliger i andre bygninger end de bevaringsværdige bygninger, skoler, menighedshuse og lignende.
- At indrette yderligere boliger i stuehuse og enfamiliehuse på under 350 m².

Der gives altid afslag til

- At ændre sommerhuse, der er opført som sommerhuse, til helårsboliger.

Der kræves ikke landzonetilladelse, men byggeriet skal anmeldes²

- At indrette en ekstra helårsbolig i en overflødiggjort landbrugsbygning. Bygningen må ikke væsentlig om- eller tilbygges og skal være ældre end 5 år (reglen gælder dog ikke indenfor strandbeskyttelseslinjen). Etableringen af boliger kræver dog landzonetilladelse, hvis bygningen er placeret indenfor et støjkonsekvensområde eller lignende.
- At indrette en ekstra helårsbolig i en overflødiggjort bygning (fx nedlagte mejerier, skoler, maskinstationer). Bygningen må ikke væsentlig om- eller tilbygges og skal være ældre end 5 år (reglen gælder dog ikke indenfor strandbeskyttelseslinjen eller kystnærhedszonen udenfor udviklingsområder). Etableringen af boliger kræver dog landzonetilladelse, hvis bygningen er placeret indenfor et støjkonsekvensområde eller lignende.

²Se afsnittet om anmeldelse på s. 6.

4. MINDRE BYGNINGER (GARAGER, UDHUSE M.M.)

På beboelsesejendomme vil der ofte være et behov for mindre bygninger, fx udhuse, garager eller carporte.

Der gives som udgangspunkt tilladelse til

- At opføre garager, carporte og udhuse m.m. på op til 100 m² i tilknytning til enfamiliehuse.
- At genopføre garager, carporte og udhuse m.m. efter brand, storm og lignende med samme størrelse som den lovlige brændte bygning.

Der gives som udgangspunkt afslag til

- At opføre garager, udhuse m.m. over 100 m² i tilknytning til enfamiliehuse.
- At opføre og opstille jagthytter, fiskerhytter (herunder campingvogne) m.m.

Der gives altid afslag til

- At opføre garager, carporte og udhuse m.m. uden tilknytning til enfamiliehuse.

Der kræves ikke landzonetilladelse til

- At opføre garager, udhuse m.m. på op til 50 m² i tilknytning til et enfamiliehus eller et sommerhus i landzone (dette gælder dog ikke for shelters, annekser, campinghytter, læskure til heste, containere og lignende, da disse kræver landzonetilladelse)

5. FRITIDSFORMÅL

Der gives som udgangspunkt tilladelse til

- At genopføre nedbrændte sommerhuse med stort set samme placering, størrelse og udformning.
- At nedrive og genopføre sommerhuse med samme størrelse og placering (dog kan der ske mindre udvidelser op til de størrelser nævnt under udvidelser).
- At udvide sommerhuse i områder med faktisk karakter af sommerhusområder op til 100 m². Der kan efter en konkret vurdering gives tilladelse til mere, hvis det svarer til de omkringliggende sommerhuse.
- At udvide sommerhuse i det åbne land op til i alt 60-80 m² under forudsætning af at der ikke er særlige naturinteresser eller landskabelige hensyn.
- At udvide sommerhuse i værdifulde områder med en mindre tilbygning på 6-8 m². Værdifulde områder kan fx være Natura 2000 områder, § 3 områder eller områder indenfor strandbeskyttelseslinjen.
- At opføre klubhuse ved idrætsanlæg eller til brug for naturbaserede foreninger med almennyttige formål på betingelse af at klubhusene fjernes ved foreningens ophør.
- At opføre fritliggende offentligt tilgængeligt sheltere til anvendelse som primitiv overnatning.
- At indrette op til 10 ferielejligheder i eksisterende bygninger under forudsætning af at lejlighederne benyttes til ferieudlejning ³(dog ikke indenfor strandbeskyttelseslinjen).
- At indrette Bed & Breakfast i eksisterende bygninger (det er en betingelse at ejer/forpagter bor på ejendommen)
- At opføre campinghytter på eksisterende campingpladser i landzone under forudsætning af, at hytterne opfylder kravene i campingreglementet⁴

Der gives altid afslag til

- At opføre nye sommerhuse i landzone udenfor de udlagte sommerhusområder
- At lade boliger indrettet efter undtagelsen i Planlovens § 35, stk. 10 overgå til fritidsboliger.
- At opføre nye bygninger til ferielejligheder eller Bed & Breakfast i det åbne land.

³ Ved udlejning af ferielejligheder eller Bed & Breakfast kræves der, udover landzonetilladelse, også udlejningstilladelse efter sommerhusloven. Hvis du i forbindelse med udlejningen serverer et dagligt hovedmåltid, kræves der ikke udlejningstilladelse efter sommerhusloven.

⁴Bekendtgørelse om tilladelse til udlejning af arealer til camping og om indretning og benyttelse af campingpladser

Der kræves ikke landzonetilladelse til

- At personer der opfylder "pensionistreglen" i planlovens § 41 kan bebo sommerhuse i landzone hele året. Pensionistreglen omfatter personer som enten er folkepensionister, modtager efterløn eller social pension og som har ejet sommerhuset i 1 år.

6. ERHVERV

Der gives som udgangspunkt tilladelse til

- At etablere og udvide erhvervsvirksomheder på op til 250 m² i tilknytning til eget enfamiliehus indenfor en landsbyafgrænsning.
- At udvide eksisterende virksomheder, der har investeret væsentligt i bygninger og/eller anlæg før den 1. januar 1985.
- I særlige tilfælde at udvide eksisterende vognmandsvirksomheder, der før den 15. juni 2017 har ligget lovligt på stedet i mere end 10 år.
- At udvide mindre erhvervsvirksomheder, der er etableret i henhold til § 37, stk. 1, udenfor afgrænsede landsbyer, ud over 500 m² i mindre omfang.
- At udvide virksomheder etableret efter § 37, stk. 1, indenfor afgrænsede landsbyer i begrænset omfang, såfremt det ikke indebærer skæmmende oplag eller er til gene for naboerne.
- At udvide en eksisterende erhvervsvirksomhed, der er lovligt etableret, indenfor de eksisterende bygningsmæssige rammer.
- At ændre fra et erhverv til et andet i eksisterende bygninger.
- At opføre de for militæret nødvendige bygninger og anlæg.
- At opføre de nødvendige bygninger til maskinstation.
- At opføre tekniske anlæg (fx pumpestationer, regnvandsbassiner og lignende), når disse nødvendigvis skal placeres i det åbne land.

Der gives som udgangspunkt afslag til

- At etablere og udvide erhvervsvirksomheder i det åbne land.
- At etablere nye vognmandsvirksomheder
- At etablere erhvervsvirksomheder i tilknytning til eget enfamiliehus udenfor afgrænsede landsbyer
- At etablere og udvide virksomheder, der kan udgøre en risiko overfor grundvandet, hvis de er beliggende indenfor de udpegede indsatsområder for grundvandet⁵.

Der gives altid afslag til

- At opføre nye selvstændige erhvervsvirksomheder og butikker i det åbne land.
- At etablere ophugnings- og produkthandelsvirksomhed.

⁵ De udpegede indsatsområder kan ses på kommunens GIS kort; <https://kort.slagelse.dk/>

Der kræves ikke landzonetilladelse til

- At etablere "lette" virksomheder indenfor rammerne af sit eget enfamiliehus. Her tænkes fx på liberale erhverv, fx frisør, og internetbaseret virksomhed.
- 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.
- Tilbygninger til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning, så længe udvidelsen ikke overstiger 500 m² (gælder ikke indenfor strandbeskyttelseslinjen).
- Tilbygninger til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed, som lovligt er etableret i en overflødiggjort bygning, så længe udvidelsen ikke overstiger 500 m² (undtagelsen gælder ikke indenfor strandbeskyttelseslinjen og indenfor kystnærhedszonen udenfor udviklingsområderne)

7. ÆNDRET ANVENDELSE AF BYGNINGER TIL ERHVERV

Der gives som udgangspunkt tilladelse til

- At drive detailsalg fra virksomheder, der normalt hører hjemme i landzone, fx planteskoler og gartnerier.
- At indrette detailhandel i eksisterende bygninger i landsbyer og bebyggelse med landsbykarakter. Der kan gives lov til beskedne udvidelser.
- At indrette institutioner m.v. i eksisterende bygninger, herunder overflødiggjorte landbrugsbygninger. Institutioner kan være både døgninstitutioner for børn, unge og familier samt daginstitutioner som børnehaver mv.
- At etablere hundekenneler og hunde- og kattepenion i eksisterende bygninger (herunder etablere hundegårde og -folde) under forudsætning af at afstandskravene til naboer i henhold til miljølovgivningen er overholdt.

Der gives som udgangspunkt afslag til

- At indrette detailhandel/butikker udenfor landsbyer og bebyggelse uden landsbykarakter.
- At etablere hundekenneler og hundepensioner, der ikke kan overholde afstandskravet til naboerne⁶.
- At etablere og udvide virksomheder, der kan udgøre en risiko overfor grundvandet, hvis de er beliggende indenfor de udpegede indsatsområder for grundvandet⁷.

Der gives altid afslag til

- At ændre anvendelsen af driftsbygninger, der er mindre end 5 år gamle og større end 250 m².

Der kræves ikke landzonetilladelse til

- At indrette bosteder indenfor eksisterende boliger, såfremt der ikke skal foregå undervisning eller behandling på stedet.
- At indrette en gårdbutik/stalddørssalg i eksisterende bygning, så længe der kun sælges egne og lokale produkter.

⁶ Afstandskravet er pt. 100 m for hundekenneler og 200 m for hundepensioner.

⁷ De udpegede indsatsområder kan ses på kommunens GIS kort; <https://kort.slagelse.dk/>

Følgende erhverv kan etableres efter anmeldelse til kommunen

- At etablere og udvide butikker op til 250 m² i overflødiggjorte landbrugsbygninger efter anmeldelse til kommunen (gælder dog ikke indenfor strandbeskyttelseslinjen)
- At etablere håndværks- og industrivirksomhed i overflødiggjorte landbrugsbygninger (gælder dog ikke indenfor strandbeskyttelseslinjen).
- At etablere håndværks- og industrivirksomhed i overflødiggjorte bygninger, fx nedlagte mejerier, skoler, maskinstationer (gælder dog ikke indenfor strandbeskyttelseslinjen).
- At etablere kontor og lager i overflødiggjorte landbrugsbygninger (gælder dog ikke indenfor strandbeskyttelseslinjen).
- At etablere kontor og lager i overflødiggjorte bygninger, fx nedlagte mejerier, skoler, maskinstationer (gælder dog ikke indenfor strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen udenfor udviklingsområder).
- At etablere liberale erhverv i overflødiggjorte bygninger (også overflødiggjorte landbrugsbygninger)

Der er generelt gode muligheder for at indrette erhverv i overflødiggjorte bygninger. Det er en forudsætning, at bygningen er ældre end 5 år og ikke skal væsentligt om- eller tilbygges. Læs mere i afsnittet om anmeldelse s. 6.

8. LANDBRUG, SKOVBRUG OG FISKERI

Det åbne land er som udgangspunkt forbeholdt landbrugserhvervet og et af planlovens formål er at friholde landbrugsjord for andre formål. Bygninger, der er erhvervsmæssige nødvendige for landbruget, skal anmeldes til kommunen i henhold til Planlovens § 38, stk. 2⁸.

Landbrugsbygninger kræver som udgangspunkt kun landzonetilladelse, når de ikke opføres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse.

Der gives som udgangspunkt tilladelse til

- At opføre mindre driftsbygninger og landbrugsanlæg uden tilknytning til eksisterende bygninger, såfremt det kan dokumenteres, at placeringen er nødvendig for driften som landbrugsejendom af miljø- eller hygiejnemæssige årsager. Mindre bygninger kan fx være læhuse til strudse, hytter til svin på friland og lignende.
- At opføre fritliggende gylletanke på en af hensyn til markdriften ønsket placering, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer taler imod. En tilladelse skal være betinget af, at gyllebeholderen afskærmes med beplantning, og at gyllebeholderen skal fjernes, når den ikke længere er nødvendig for driften.
- Der kan undtagelsesvis gives tilladelse til at opføre større driftsbygninger og landbrugsanlæg uden tilknytning til eksisterende bygninger, såfremt det af landskabelige, miljømæssige og/eller jordbrugsmæssige årsager kan dokumenteres nødvendigt, eller såfremt driftsbygninger og landbrugsanlæg visuelt ikke fremtræder fritliggende.

Der gives som udgangspunkt afslag til

- At opføre større driftsbygninger og landbrugsanlæg uden tilknytning til eksisterende bygninger.

Følgende bygninger skal kun anmeldes til kommunen

- Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet. Det er en forudsætning at bygningen placeres i umiddelbar tilknytning til de eksisterende bygninger.

Der kræves ikke landzonetilladelse til

- At opføre mindre primitive læskure til dyr på under 50 m², fx kvæg (gælder ikke heste og andre hobbybrug, hytter til svin på friland og lignende).
- At opføre bygninger m.m. til erhvervsmæssigt dyrehold, hvis byggeriet kræver tilladelse efter husdyrbrugloven.
- At etablere nedsivningsanlæg til nedsivning af tagvand fra bygninger, der er erhvervsmæssige nødvendige for en landbrugsejendom eller en landbrugsbedrift.

⁸Se afsnittet om anmeldelse s. 6.

9. SMÅ VINDMØLLER UNDER 25 M

Små vindmøller under 25 m kaldes ofte en husstandsvindmølle: En husstandsvindmølle er en mindre, enkeltstående mølle med en totalhøjde på under 25 meter, der opstilles i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse i det åbne land/landzone.

Små-møller er typisk enkeltplacerede møller med et rotorareal på enten op til 1 m² rotorareal ("mikro-mølle") eller med et rotorareal på mellem 1-5 m² ("mini-mølle").

Møller over 25 m kan ikke tillades via landzonetilladelser – de kræver, at der er udarbejdet en lokalplan.

Der gives som udgangspunkt tilladelse til

- At opstille husstandsvindmøller efter nærmere landskabelig vurdering. Som udgangspunkt skal husstandsvindmøllerne placeres udenfor de beskyttede landskaber, de større uforstyrrede landskaber og kystnærhedszonen. Møllen skal opstilles i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

Der gives som udgangspunkt afslag til

- At etablere husstandsvindmøller indenfor udpegede kulturmiljøer og kirkeomgivelser, hvis det vurderes, at møllen vil påvirke områderne negativt.

Der gives altid afslag til

- At opstille fritstående husstandsvindmøller, dvs. uden tilknytning til den eksisterende bebyggelse.
- At opstille husstandsvindmøller i de beskyttede landskaber, de større uforstyrrede landskaber og kystnærhedszonen.

10. ANTENNEMASTER

Som udgangspunkt skal mobilantenner placeres enten i byzone eller på eksisterende høje bygninger i landzone. Der er dog samtidig et stort ønske at opnå mobildækning i hele kommunen, så det vil være nødvendigt med mobilmaster i landzone.

I landzone vil det normalt være et vilkår for en landzonetilladelse til en antennemast:

- At antennemasten stilles til rådighed for andre antenneformål og operatører mod rimelig betaling
- At masten afskærms med beplantning for så vidt angår nederste mastedel og kabine
- At masten nedtages senest 1 år efter endt brug til det formål, der er givet tilladelse til.

Der gives som udgangspunkt tilladelse til

- At etablere antennemaster efter en nærmere landskabelig vurdering. Masten bør som udgangspunkt placeres udenfor de beskyttede landskaber, de større uforstyrrede landskaber og kystnærhedszonen. Det er en betingelse, at masten placeres op af den eksisterende bygningsmasse.

Der gives som udgangspunkt afslag til

- At etablere antennemaster indenfor de beskyttede landskaber, de større uforstyrrede landskaber og kystnærhedszonen.
- At etablere antennemaster indenfor udpegede kulturmiljøer og kirkeomgivelser, hvis det vurderes, at masten vil påvirke områderne negativt.

Der gives altid afslag til

- At etablere fritstående antennemaster, dvs. uden tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Der kræves ikke landzonetilladelse til

- At opsætte panelantenner på eksisterende mobilmaster, siloer eller høje skorstene. Antennerne skal være i neutrale farver og må ikke forøge bebyggelsens højde.
- At opsætte teknikskabe i neutrale farver til brug for antennerne. De skal være i neutrale farver, max. 2 m² i grundplan og en højde på max. 2,5 m. Det er en forudsætning, at de opsættes på eller umiddelbart ved masten, siloen eller skorstenen.

11. ÆNDRET ANVENDELSE AF UBEBYGGEDE AREALER

Det kræver landzonetilladelse at ændre anvendelsen af et ubebygget areal. Der er dog en bagatelgrænse, så fx kortvarige ændringer under 6 uger ikke kræver landzonetilladelse. Denne regel skal bl.a. sikre, at der ikke inddrages landbrugsjord i større omfang til andre formål.

Der gives som udgangspunkt tilladelse til

- At etablere ridebane⁹, sportsbaner og andre former for fritidsaktiviteter på ubebyggede arealer.
- At etablere dæmpet belysning på sportsbaner, fx ridebaner, udenfor de beskyttede landskaber på betingelse af, at lysmasterne max er 1,5 m høje med nedadrettet lys. Ved større sportsbaner, fx ved landsbyskoler og lignende indenfor en landsby, kan lysmasterne dog være op til 7 m. Der skal tages særlige hensyn, hvis belysningen etableres i nærhed af veje og naboer.
- At etablere spildevandsanlæg på ubebyggede arealer, fx nedsivningsanlæg, pileanlæg m.m.
- At etablere små solcelleanlæg på terræn under forudsætning af, at anlægget placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Små anlæg er anlæg, der kun forsyner en enkelt husstand, typisk på 6 kW. Der kræves ikke landzonetilladelse, hvis anlægget placeres på taget af en eksisterende bygning.
- Etablering af solcelleparker i områder uden særlige landskabelige eller naturmæssige værdier. Der vil blive stillet vilkår om, at anlægget skal fjernes, når det ikke længere er i brug.
- At etablere minivådområder, der skal fjerne nitrat og fosfor i drænvand i områder under forudsætning af, at området placeres udenfor beskyttede naturtyper, beskyttelseslinjer, naturnetværket og de beskyttede landskaber. Det er en forudsætning, at minivådområdet placeres i et område, der er egnet eller potentielt egnet til minivådområder, dvs. ikke i lavbundsarealer i ådale¹⁰.

Der gives som udgangspunkt afslag til

- At etablere udendørs oplag i et sådant omfang, at oplaget får selvstændig karakter (oplaget kan fx være af biler, maskiner, byggematerialer osv.).
- At etablere en udendørs udstilling i et sådant omfang, at oplaget får selvstændig karakter, fx salgsbiler, campingvogne m.m.
- At etablere belysning indenfor de beskyttede landskaber og de større uforstyrrede landskaber.
- At etablere belysning i over 1,5 meters højde på ridebaner og lignende.

⁹ Anvendelse af forurenende materialer til ridebanebund (fx knust asfalt, gummigranulat, tæpperester og lignende) vil, udover landzonetilladelse, også kræve miljøgodkendelse og vil medføre at banen bliver registreret som jordforurennet.

¹⁰ Der bør ikke oprettes minivådområder i områder med lavbund i ådal eller opland til lavbund i ådal, da disse områder i stedet forventes benyttet til vådområde/lavbundsordningen.

Der gives altid afslag til

- At etablere solceller i beskyttede landskaber, større uforstyrrede landskaber, kystnærhedszone eller indenfor naturnetværket.

Der kræves ikke landzonetilladelse til

- At inddrage et mindre landbrugsareal til anvendelse som have.

12. ETABLERING AF SØER

Etablering af søer er en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse. Slagelse Kommune vil gerne understøtte etableringen af nye søer i det åbne land. Der kan dog være områder, hvor hensynet til andre lovgivninger forhindrer etablering af søer. Det kan fx være i beskyttede naturområder og områder indenfor å-, sø- og fortidsmindebeskyttelseslinjer.

Du kan læse mere om etablering af vandhuller i folderen "Sådan får du et godt vandhul".

Der gives som udgangspunkt tilladelse til

- At etablere søer på dyrkede landbrugsarealer, folde/græsarealer og lignende.
- At etablere put and take fiskeri i søer, der graves til formålet udenfor § 3 områder

Der gives som udgangspunkt afslag til

- At etablere søer i ådale, langs åer med særlige beskyttelseshensyn eller i større sammenhængende naturområder

Der gives altid afslag til

- At etablere søer, hvis værdifulde biotoper trues eller hvis der er særlige arkæologiske interesser i området.

Der kræves ikke landzonetilladelse til

- At etablere små søer/havedamme på under 100 m²

13. JORDVOLDE OG TERRÆNREGULERING

Jordvolde og terrænreguleringer er en ændret anvendelse af ubebyggede arealer, der kræver landzonetilladelse.

Der gives som udgangspunkt tilladelse til

- At etablere støjvolde af jord på ejendomme, der er påvirket af støj fra stærkt trafikerede veje og jernbaner udenfor de beskyttede landskaber, såfremt det kan dokumenteres, at anlægget vil nedsætte støjniveauet væsentlig. Generelt bør jordvolden anlægges tæt på huset, hvor støjen ønskes begrænset.
- At etablere kystbeskyttelsesdiger, hvis der er opnået den fornødne tilladelse i henhold til Kystloven.
- Rent undtagelsesvis at etablere støjvolde, såfremt de indgår i en samlet plan for etablering af erhverv, anlæg eller fritidsaktivitet.
- Rent undtagelsesvis at etablere afskærmende volde, såfremt de indgår i en samlet plan for etablering af erhverv, anlæg eller fritidsaktivitet.
- Rent undtagelsesvis at give en tidsbegrænset tilladelse til at etablere et midlertidigt jorddepot, fx i forbindelse med kloakering eller byggearbejde, på betingelse af, at arealet genetableres efter udløb af tilladelsen.

Der gives som udgangspunkt afslag til

- At etablere støjvolde i forbindelse med støj fra andre støjklender end veje og jernbaner.
- At terrænregulere mere end 0,5 m i forhold til naturligt terræn. Dette kan kun fraviges, hvis specielle forhold gør sig gældende, og hvis der er tale om et enestående tilfælde, der ikke vil skabe præcedens.

Der gives altid afslag til

- At etablere afskærmende volde med det formål at begrænse indblik.
- At etablere jordvolde i de beskyttede landskaber

Der kræves ikke landzonetilladelse til

- At etablere korte jordvolde på under 2 m, fx højbede og lignende, i umiddelbar tilknytning til bygninger og indenfor haveanlæg
- At terrænregulere landbrugsjord, hvis der kan indsendes dokumentation for at terrænreguleringen er jordforbedrende. Terrænreguleringer, der ikke er jordforbedrende, kræver landzonetilladelse.

14. HESTEhold M.M.

På landet findes mange mindre ejendomme med hestehold¹¹. Rideskoler, hestepensioner og stutterier er alle erhvervsgrupper, der naturligt hører til i landzone.

Stutterier anses som udgangspunkt for at være erhvervsmæssige, når der er min. 5-7 avlshopper. I sådanne tilfælde vil byggeri blive anset for driftsmæssigt nødvendigt og være undtaget for krav om landzonetilladelse. Bygninger til rideskoler og hestepensioner vil derimod altid kræve landzonetilladelse.

Der gives som udgangspunkt tilladelse til

- At opføre stalde på op til 100 m² til ikke erhvervsmæssigt dyrehold på ejendomme udenfor de beskyttede landskaber.
- At opføre mindre stalde på over 100 m² til husdyrbrug, selvom de ikke er erhvervsmæssige nødvendige, på ejendomme med landbrugspligt. Det er en forudsætning, at stalden etableres udenfor de beskyttede landskaber og i tilknytning til landbrugsejendommens bebyggelse.
- At opføre mindre primitive læskure til heste
- At opføre de nødvendige bygninger til rideskole og hestepension udenfor de beskyttede landskaber.
- At indrette hestepension i eksisterende bygninger.

Der gives som udgangspunkt afslag til

- At opføre bygninger til rideskole og hestepension indenfor de beskyttede landskaber.
- At opføre ridehaller generelt indenfor de beskyttede landskaber.
- At opføre ridehaller til privat brug. Der kan dog i særlige tilfælde efter en konkret vurdering gives lov til ridehaller til privat brug udenfor de beskyttede landskaber.

Der kræves ikke landzonetilladelse til

- At opføre bygninger m.m. til erhvervsmæssigt hestehold, hvis byggeriet kræver tilladelse efter husdyrbrugloven
- At opføre en ridebane på stutterier med min. 5-7 avlshopper
- At opføre en ridehal på 20 m x 40 m på stutterier med min. 5-7 avlshopper

¹¹ Gode råd om hestehold kan ses i følgende guide <http://www.sbyp.dk/hesteguide.pdf>