

Høringsvar til udkast til Vejledning om landzoneadministration

Danmarks Naturfredningsforening (DN) har modtaget udkast til "Vejledning om landzoneadministration. Planlovens §§ 34-38". DN har gennemlæst forslaget til revisionen af vejledningen med interesse, og takker for muligheden for at indsende foreningens bemærkninger.

Det er tydeligt, at der ligger et stort og omfattende arbejde bag revisionen, hvilket resulterer i at vejledningen bliver et solidt og brugbart arbejdsredskab fremover. De indsatte tabeller er et godt nyt supplement, som gør det lettere hurtigt at finde frem til hvad der er gældende.

Alt overvejende videreføres de bærende tanker fra den oprindelige landzonevejledning, men revisionen præges også i høj grad af at skulle leve op til de nye overordnede formål med planloven, som er vækst og udvikling og øget økonomisk velstand.

Biodiversitet er som en ny tilføjelse nævnt i planloven, idet loven særligt tilsigter, at biodiversiteten understøttes (§ 1, stk. 2. nr. 5). Dette er dog slet ikke nævnt i vejledningen. Det ville være naturligt, om biodiversitet blev nævnt på samme måde som hensynene til erhvervsudvikling, vækst og øget velstand. DN vil derfor opfordre til, at også biodiversitetens vigtighed gennemgående afspejler sig i landzonevejledningen – fordi det netop må være i landzone, at biodiversiteten især skal sikres.

Landzonebestemmelserne skal fortsat sikre mod spredt bebyggelse, men vejledningen omtaler ikke uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Det undrer DN eftersom det på Erhvervsstyrelsens hjemmeside, Planinfo, fremgår, at "hovedformålet med planlovens landzoneinddeling og landzonebestemmelserne er at modvirke by-spredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land og samtidig sikre at egentlig byudvikling sker, hvor der er åbnet mulighed for det gennem kommune- og lokalplanlægning". Ligger der en overvejelse bag, at dette ikke er indeholdt i vejledningen?

DN foreslår, at afsnittet om andre tekniske anlæg uddybes i den nye vejledning. Der er ofte tvivl om hvornår der er krav om landzonetilladelse, og især hvornår terrænregulering på landbrugsarealer kræver landzonetilladelse.

Det kan overvejes, om vejledningen i sin elektroniske form løbende kan opdateres med henvisninger til afgørelser fra Planklagenævnet, så vejledningen uddybes med kendskab til eventuel ny praksis?

Bemærkninger og forslagsændringer til selve vejledningen

Side 7: 1.1. Zoneinddeling, sidste afsnit

En del af den oprindelige formålstekst om landzonen som er slettet, kan med fordel medtages, så det for nye brugere fremgår meget tydeligt, hvilke vigtige værdier det er der ønskes sikret ved at inddele landet i forskellige zoner.

Side 9: 1.1. Øverst, andet afsnit

Her nævnes flexboliger, som er nyt inden for landzonevejledningen. Det kan eventuelt med fordel uddybes allerede her hvad flexboliger er, da det er et begreb fra en anden lov som flettes sammen med landzonebestemmelserne.

Side 10: 1.2.2. Anvendelsesområder

Under anvendelsesområder er der tilføjet en uddybning om, at forhold der ikke er omfattet af de tre begreber; udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, ikke er omfattet af kravet om landzonetilladelse jf. § 35, stk.1. DN foreslår sætningen slette eller uddybet, så det tydeligt fremgår, hvad der menes med anvendelsesområder.

Side 11: 1.2.2. Bebyggelse

Det er positivt, at også lysmaster og jordbærtunneller er nævnt under begrebet bebyggelse. Dette er nye elementer i landskabet, som er kommet til siden den forrige landzonevejledning.

Det kan dog bekymre, at campingvogne og skurvogne benævnes som eksempler på forbigående udnyttelse da disse erfaringsmæssigt kan være opstillet til udnyttelse over flere år. Autocampere vinder frem, og er også ofte opsat i længere tid, men er det en transportabel konstruktion som derfor ikke er omfattet? DN foreslår at det overvejes om autocampere skal nævnes.

Det er positivt, at begrebet ruin er medtaget så det bliver tydeligere, hvornår der er tale om ny opførelse af bebyggelse (det samme gør sig gældende under afsnit om istandsættelse på side 12.) Kan der gives eksempel på hvornår noget betragtes som ruin?

Side 12: 1.2.2. Ændret anvendelse

Uddyb gerne om ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger. Fx forskel mellem overflødige landbrugsbygninger og øvrige bygninger.

Side 12: 1.2.2 Afsnit om ændret anvendelse og kontinuitetsbrud

Der henvises til at forholdet gennemgås senere i vejledningen i afsnit 4.2.4. Dette ses ikke at være tilfældet.

Side 12 og 13: 1.2.3. Omdannelseslandsbyer

Der står at det skal være landsbyer i tilbagegang, kan det nærmere defineres, hvad der menes med tilbagegang?

Der henvises til afsnit 3.14, men dette afsnit omhandler pensionisters anvendelse af fritidshuse. Omdannelseslandsbyer er i afsnit 3.15.

Side 13: 1.2.4. Landzonelokalplan

I afsnit om lokalplaner henvises til behovet for lokalplanlægning af eksisterende mindre landsbysamfund, hvor der ikke påtænkes egentlig byudvikling, og landsbyen derfor kan

forblive i landzone. Det kan i denne sammenhæng fx også uddybes med henvisning til lokalplanlægning med bevarende formål herunder kulturhistoriske interesser.

Hvilke affaldshåndteringsanlæg er der henvist til? Det fremgår ikke af teksten eller loven, hvad der er omfattet? DN foreslår dette uddybet.

Side 15: 1.2.5. Udviklingsområder (i kystnærhedszonen)

Afsnittet kan uddybes i forhold til at forklare, hvad den fraværende begrænsning i landzoneadministrationen indebærer.

Side 15: Udviklingsområder

Slet "virksomheder." Virksomheder er ikke omtalt i den statslige vejledning (side 2) hvor formålet gennemgås.

Side 16: 1.2.8. Flere boligenheder

Beskrivelsen bør udvides med en oplysning om hvor der normalt *ikke* kan etableres flere boligenheder som fx stalde, udhuse og lignende jf. afsnit 3.1.5.

Side 17: 1.2.9. Eksisterende vognmandsvirksomheder

Det eventuelt tilføjes, at der i enkelte tilfælde kan være tale om, at der forinden skal meddeles en lovliggende tilladelse til etablering af virksomheden hvorefter den kan udvide.

Side 19-20: 1.3.1. Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri

Det er positivt, at det fremgår, at erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer kræver landzonetilladelse til beliggenhed og udformning. Det bør fremgå, at anvendelsen af undtagelsen i nr. 3 ikke gælder boligbygninger på landbrugsejendomme og landbrugsbedrifter.

Side 21: Afsnit 2 øverst på siden

Der henvises til beskyttelseslinjen omkring fortidsminder og kirker, men der mangler henvisning til beskyttelseslinjer omkring søer og åer.

DN efterlyser en forklaring af hvad der gælder, for erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri der placeres i områder, der er udpeget som fx kulturmiljø eller særligt værdifulde landskaber. Findes der virkelig ingen beskyttelsesmuligheder?

Side 26: 1.3.1 Udvidelse af erhvervsvirksomheder

Det er uklart, hvornår en virksomhed kan betragtes som en mindre virksomhed, kan der gives et fingerpeg om hvordan dette vurderes eller kan der gives en uddybning af hvilke parametre der kan vurderes ud fra?

Side 30: 1.3.2. Beliggenhed og udformning

Hvad er en passende proportionalitet, kan det uddybes eller eksemplificeres?

Side 31: 1.3.2. Tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer

Det oplyses, at "hvis en ejendom består af mere end et byggesæt vil begge byggesæt kunne betragtes som hidtidige bebyggelsesarealer". Kan der gives et eksempel på det? Får det betydning for begrebet drift og ejendom? Betyder det, at hvis en lodsejer har opført driftsbygninger, skure eller lignende langt væk fra hovedbebyggelsen vil begrebet i tilknytning til kunne strække sig over flere hundrede meter?

Det vil være gavnligt, hvis der henvises til, at "i tilknytning til" i praksis har været ca. 20 meter. Praksis har gennem en længere årerække været fastlag i klagenævnets afgørelser. Der ses ikke i lovgivningen, at være grundlag for at afvige fra denne praksis.

Side 35: 1.3.7. Fleksboliger

Det er lidt uklart, på hvilket grundlag kommunalbestyrelsen kan bestemme at samtykke.

Side 39: 1.4.1 Overflødiggjorte bygninger

Det kan med fordel gentages under betingelser/forudsætninger på side 39, hvorvidt bestemmelsen (§ 37. stk. 1) gælder for overflødiggjorte landbrugsbygninger beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen.

Side 40: 1.4.1 Særligt for planlovens § 37, stk. 2

Det er bemærkelsesværdigt, at nu også foderstofvirksomheder og virksomheder specifik nævnes som omfattet af § 37, stk. 2.

Side 41: 1.4.1. Omfattede virksomheder

Selv om der er tale om undtagelsesbestemmelser vil det være en hjælp, hvis der kan gives eksempler på hvilken slags "brug" bestemmelsen ikke gælder, ud over hoteller og restaurationer, fx at vognmandsvirksomheder, nedknusningsanlæg, hestepensioner m.v. ikke må etableres.

Side 41: 1.4.1. Boliger i overflødiggjorte bygninger

Det vil være en hjælp, hvis der i teksten om boliger i overflødig bygninger blev oplyst om, at der ikke kan udvides op til 500 m² uden landzonetilladelse. Teksten står lidt løsrevet på side 42.

Side 42: 1.4.2. Mindre ikke skæmmende oplag

Det anføres, at "Sådanne oplag kun kan etableres uden landzonetilladelse, hvis det har tilknytning til den erhvervmæssige anvendelse af bygningerne." DN antager, at dette skøn kan påklages.

Side 48: 2.2.1. Planlægningsmæssige hensyn, afsnit 2 øverst på siden

DN foreslår Forslag om at ændre en sætning så der står: Endvidere afspejler reglerne det hensyn, at spredt bebyggelse kan medføre et *uhensigtsmæssigt* behov for nye osv."

Ligeledes bør det fremgå tydeligt, at det er alene jordbrugserhvervenes investeringssikkerhed der henvises til.

I afsnit 5 side 48 bør der henvises til natur, miljø og biodiversitet. Det må formodes, at de generelle landzonebestemmelser skal ses i ønsket om at bevare biodiversiteten.

Side 49: 2.2.1. Andre planlægningsmæssige hensyn

I forbindelse med andre planlægningsmæssige hensyn som Landsplandirektiver, nævnes Fingerplanen. Det undrer DN, som foreslår det konkretiseres hvilken betydning Fingerplanens regler om de grønne kiler i givet fald har for landzoneadministrationen, netop i de grønne kiler.

Side 49: 2.2.3. Hensyn til vækst og udvikling i hele landet

Der er kommet et 3 tal for meget med i henvisning til afsnit 2.2.2.

Side 50: 2.2.3. Afsnit 3 på siden

DN foreslår, at afsnittet præciseres, så sætningen "Kommuner kan i landsbyer tillægge hensynet .." afsluttes med følgende tilføjelse "uden for landzonelandsbyer".

Side 50: 2.2.4. Landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige og rekreative hensyn

Det er beklageligt at sætningen om, at hensynet til landskab m.v. tillægges betydelig vægt i administrationen af landzonebestemmelserne er fjernet fra vejledningen. Den oprindelig formulering kan medtages under henvisning til formålet om at værne om landets natur- og miljø. Det er muligt at planlovens formål om at skabe vækst og udvikling og økonomisk velfærd kan ske, samtidig med at der administreres med vægt på landskabs- og naturhensyn.

Side 52. 2.2.5. Miljømæssige hensyn.

I første afsnit mangler den en umiddelbar sammenhæng mellem hensynet til miljøet og hensigten med at skabe investeringssikkerhed for erhvervslivet. DN foreslå, at den sidste del af sætningen om erhvervslivet slettes for at fremme forståelsen.

Side 53 - 54. 2.2.8. Hensyn til at undgå oversvømmelser

Det kunne være nyttigt med en angivelse af, hvad teksten skal ændres til, såfremt L 86 vedtages. Det må vel fortsat være et hensyn, at der ikke gives landzonetilladelse til bebyggelse i kystnære områder, hvor der kan være risiko for oversvømmelse, frem for at der gives landzonetilladelse til byggeri der vil blive oversvømmet hvorefter der skal opføres afværgeforanstaltninger?

Tekst i kursiv på side 54 er ikke relevant da der er tale om planlægning for ny byzone. DN er dog enig i, at det er væsentligt at man i landzoneadministrationen særligt er opmærksom på risikoen for oversvømmelse når kommunen vurderer om der kan gives landzonetilladelse.

Side 55: 2.2.14 Individuelle sociale og menneskelige hensyn

Det vil være hensigtsmæssig med en uddybning af, hvad der forstås ved "berettiget forventninger".

Side 56 - 57: 3.1.1. Opførelse af nye boliger (næstsidste afsnit)

Hvis erhvervs-mæssigt tilknytningsforhold også fremover skal være et kriterie for at bygge nye boliger i landsbyer kan vejledningen udvides med en tilføjelse om hvorvidt det alene gælder ejer af en erhvervsvirksomhed eller om også fx en nyansat medarbejder kan bygge ny bolig. Bør vejledningen ikke også indeholde overvejelser om, at eksisterende tomme boliger (til salg eller leje) i nærliggende by med fordel kan anvendes, før der meddeles landzonetilladelse til nyt boligbyggeri på nye grunde (som i afsnit 3.1.4). På side 57 øverst kan sætningen med fordel tilføjes at især landskabshensyn skal indgå i vurderingen når der tillades nye boliger (som efterfølgende kan udvides til 500 m²).

Side 60: 3.1.3. Opførelse af medhjælperboliger

Det vil være nyttigt, med en oplysning her, om hvor store medhjælperboligerne må være.

Side 62: 3.1.6. Udvidelse af boliger.

Det vil være en god hjælp, med henvisning til kapitel 1.3.1. side 24 (Til og ombygning af helårshuse).

Side 66-67: 3.3. Skema

Skemaet er godt og giver en hurtig oversigt over hvad der er gældende.

Skemaet mangler angivelse af bemærkninger under "Gyllebeholder eller andet anlæg til opbevaring af husdyrgødning (for landbrugsejendomme som ikke er husdyrbrug).

Under pelsdyrfarme, akvakultur og dambrug angives blot en streg i kolonnen " hvis omfattet af planlovens regler, kræves så lzs-till?" Betydning er uklar.



Hvilke vilkår skal være opfyldt for, at rideskoler er omfattet af landbrugsloven og således kan fremgå af tabellen?

Side 68: 3.3. Gyllebeholdere, afsnit 3.

Er det ikke en forkert henvisning til § 36. stk.2? Skal det ikke være § 36, stk.1. nr. 2, 4, og 5?

Side 70: 3.5. Skovbrug, sidste afsnit

Det vil være en hjælp, hvis der i lighed med den oprindelige vejledning blev angivet, at også skove der ligger med lidt afstand betragtes som helheder.

Side 71: 3.6.2. Rideskoler, dyrepensioner m.v.

Afsnittet kan med fordel uddybes herunder med forklaring omkring tilfælde, hvor der kræves landzonetilladelse samt henvisning til eksisterende fortolkning af praksis i klagenævn.

Side 76: 3.10. Vognmandsvirksomheder

Der henvises nederst på siden til et skøn på 15-20 lastbiler. Kan skønnet begrundes, da en vognpark på fx 10 lastbiler umiddelbart også må anses for at have et markant arealbehov?

Side 79: 3.11.4. Jordarbejder og støjvolde

Kan afsnittet indeholde oplysninger om at deponering af jord fra de omtalte jordarbejder ikke må ske i landzone uden en landzonetilladelse?

Side 79: 3.11.4. Terrænændring

Hvordan vurderes de konkrete omstændigheder og hvad kan de være? Er det muligt, at nævne den hidtidige praksis med at jordarbejder +/- ½ meter som udgangspunkt ikke kræver landzonetilladelse, men at terrænændring derudover kræver en tilladelse – også på landbrugsarealer?

DN anbefaler at det også nævnes, at en tilladelse kun kan gives, hvis det ansøgte ikke strider mod natur-, miljø-, planmæssige-, kulturhistoriske og landskabelige hensyn. Det bør også nævnes, at en tilladelse kan betinges af, at anlægget skal tilpasses de eksisterende forhold med hensyn til udformning, etablering af afskærmende beplantning mv.

Side 78-79. 3.11.4 Deponier

Formuleringen giver fortsat mulighed for meget åbne fortolkninger og spørgsmål. Det medfører en uensartet sagsbehandling i kommunerne.

Side 80: 3.11.6. Søer

Første afsnit. Hvornår kan en kunstig sø betragtes som erhvervmæssig nødvendig for driften af en landbrugsejendom eller landbrugsbedrift? Fx er jagt ikke nødvendig for driften af en landbrugsejendom, gælder der ikke det samme for søer?

DN efterlyser en oplysning om muligheden for at stille vilkår i forbindelse med tilladelser til søer, som på sigt vil blive omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Side 80: 3.12. Rekreative formål

Hvorfor kræves det ikke landzonetilladelse generelt til rekreative formål?

Side 81-82: 3.12.2. Ferieboliger

Da det fortsat kræver landzonetilladelse at ændre anvendelsen til ferielejligheder vil det være en hjælp med eksempler på hvornår det ikke kan lade sig gøre. Er det fx muligt, at opkøbe en ejendom som omdannes til ferieboliger uden at man selv bebor ejendommen? På den måde vil kystarealerne kunne blive spækket med nedlagte boliger der fremover alene anvendes i

feriemånederne, hvilket ikke er fremmede for vækst og udvikling, eller fastholdelse af borgere i yderområderne.

Side 83: 3.12.2. Andre ferie- og fritidsformål

Afsnittene 2,3 og 4 (starter med: Der kan under iagttagelse af...) læner sig op ad formuleringerne i L122 om ændring af naturbeskyttelsesloven, herunder reglerne om forvaltning af klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen for de nævnte aktiviteter og anlæg. Ændringerne i planloven berører dog ikke (med undtagelse af den nye forsøgsordning for kyst- og naturturisme) specifikt andre ferie- og fritidsformål inden for landzonebestemmelserne i relation til klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen og havneformål. Bemærkningerne til planloven giver ikke forklaring på dette nye afsnit om hvad der kan gives landzonetilladelse til i havne og på kysten.

Det er derudover en forudsætning, at der lokalplanlægges forud for udnyttelse af mulighederne for mindre faciliteter langs strandene til brug for samme begrænsede kreds af brugere, som omklædningsfaciliteter, skurer til opbevaring af f.eks. kajaker eller fiskeriudstyr, bålhytter, madpakkehytter og shelters m.v., når de opføres i tilknytning til eksisterende aktiviteter, fx en parkeringsplads eller vejnedkørsel. Det er også et krav jf. naturbeskyttelseslovens §15 at aktiviteterne placeres så langt tilbagetrukket fra stranden som muligt.

DN foreslår på baggrund af ovenstående, at afsnittene udgår.

Side 83: 3.12.2. Primitiv overnatning

Kan de primitive overnatningssteder etableres hvor som helst i landzone eller er der restriktioner? Hvor meget er lejlighedsvist?

Hvis kommunalbestyrelsen skal have mulighed for at påse, at betingelserne for den ændrede anvendelse er opfyldt, kræver det så en forudgående anmeldelse? Kan dette fremgå af teksten?

Side 86: 3.15. Omdannelseslandsbyer

Kan der henvises til, at der kommer en særskilt vejledning om omdannelseslandsbyer?

Side 88: 4.1. Øverst

Det er en velkommen tilføjelse, at øvrige væsentlige interesser også kan omfattes af behovet for partshøring, herunder bør interesseorganisationer specifikt nævnes.

Side 90: 4.2.1. Landzonetilladelsens indhold

DN foreslår under afsnit om landzonetilladelsens indhold, at det under punkttopstillingen gentages, at afgørelsen skal indeholde oplysninger om begrundelse.

Med venlig hilsen

Annette Eigaard, Naturpolitisk Seniorrådgiver
Tlf.nr. 31 19 32 42, aei@dn.dk