

Boliger

Vi giver som hovedregel ikke tilladelse til nye boliger i det åbne land. Der er dog en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse og nogle begrænsede muligheder for landzonetilladelse i forbindelse med eksisterende bebyggelse.

Stuehus

Lovgrundlag og praksis

Planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Et nyt stuehus på en landbrugsejendom er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, når følgende er opfyldt:

- Der er tale om en landbrugsejendom, der skal være forsynet med en beboelsesbygning, jf. Lov om landbrugsejendomme.
- Stuehuset skal erstatte det eksisterende stuehus, så der ikke bliver tale om etablering af flere boliger på ejendommen, da dette medfører krav om landzonetilladelse, jf. Planlovens § 35, stk. 1.
- Etagearealet ved opførelse af et nyt stuehus ikke væsentligt overstiger 500 m², jf. Natur- og Miljøklagenævnets praksis.
- Stuehuset bliver opført i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, da andet kræver landzonetilladelse, jf. Planlovens § 36, stk. 2.

Vurdering af ansøgning

Ved vores vurdering lægger vi vægt på om bygningen vil blive oplevet, som liggende "i tilknytning til" ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Ved "i tilknytning til" forstår vi som udgangspunkt, at bygningen opføres inden for en afstand af op til ca. 20 meter fra bebyggelsen.

Til- og ombygning af et helårshus

Lovgrundlag og praksis

Planlovens § 36, stk. 1, nr. 10. Til- og ombygning af et helårshus er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, når husets bruttoetageareal ikke bliver større end 500 m².

Bolig i en overflødiggjort bygning

Lovgrundlag og praksis

Planlovens § 37: Indretningen af en bolig i en overflødig gjort bygning er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, når følgende er opfyldt:

- Boligen etableres i en bestående bygning, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, jf. planlovens § 37, stk. 1, nr. 1.
- Bygningen er ikke opført inden for de seneste 5 år, jf. planlovens § 37, stk. 1, nr. 2.
- Bygningen ligger ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen, jf. planlovens § 37, stk. 4.

Vurdering af ansøgning

Ved vores vurdering af om bygningen om- eller tilbygges i væsentligt omfang, lægger vi vægt på om bygningens ydre fremtræden og karakter stort set bevares, og om de indvendige ombygninger er økonomisk rimelige, set i forhold til bygningens samlede værdi.

Opdeling af en ejendom i flere boliger

Lovgrundlag og praksis

Det kræver landzonetilladelse at opdele en ejendom i flere selvstændige boliger. Dette gælder også hvis der indrettes en ekstra bolig i en eksisterende bygning som ikke er en overflødig driftsbygning.

Vi giver normalt landzonetilladelse til at opdele større overflødiggjorte stuehuse i flere selvstændige boliger.

Vi giver normalt ikke landzonetilladelse til at etablere flere selvstændige boliger i overflødiggjorte driftsbygninger i det åbne land.

I landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen, er praksis mere lempelig. Vi kan på baggrund af en konkret ansøgning, give landzonetilladelse til indretning af flere boliger i overflødiggjorte driftsbygninger.

Begrænsningen i muligheden for at opdele ejendomme i flere selvstændige boliger har som hovedformål, at hindre byspredning i det åbne land.