

Torneløkke.

Anlægsgartner & Aut. Kloakmester

1.2.4 Landzonelokalplan og lokalplanpligt i landzone -

§ 35, stk. 2

Landzonelokalplan

Intentionerne med landzonebestemmelserne om at friholde det åbne land for spredt byggeri og anlæg hindrer ikke, at der planlægges for byggeri og anlæg i landzone. Ifølge planlovens § 13, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen beslutte at udarbejde et forslag til lokalplan for et område i landzone i overensstemmelse med den overordnede planlægning.

Hovedkriteriet for afgrænsning af lokalplanpligten, jf. § 13, stk. 2, i landzone er – ligesom i byzone og sommerhusområder – om det pågældende byggeri m.v. vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø. Der er ikke nogen eksakt grænse for, hvornår noget er lokalplanpligtigt (se vejledning om lokalplanlægning¹¹). Såfremt der er tale om en udvidelse af et eksisterende anlæg, går bedømmelsen af, om et forhold er lokalplanpligtigt, ikke blot på udvidelsen, men også på hvordan det eller de samlede anlæg vil fremtræde efter udvidelsen. En væsentlig ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse eller ubebyggede arealer udløser lokalplanpligt i samme omfang som nybyggeri, da en ændret anvendelse ligesom nybyggeri kan medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Da de planlægningsmæssige hensyn er tillagt afgørende betydning i landzoneadministrationen, stiller det store krav til begrundelsen for afgørelsen.

2.2.3 Hensyn til vækst og udvikling i hele landet

Et af formålene med planloven er at sikre vækst og udvikling i hele landet. Dette hensyn indgår i planlovens formålsbestemmelse og kommer til udtryk i en række af planlovens bestemmelser, herunder også i landzone, eksempelvis vedrørende:

Forhold, der kan etableres uden landzonetilladelse (umiddelbare rettigheder for borgere og virksomheder i forhold til planloven), herunder

tidssvarende vilkår for landbruget (lempelser for bygninger på landbrugsbedrifter)

øgede muligheder for at etablere og udvide virksomheder etableret i

overflødiggjorte bygninger

lempelser med henblik på at gøre det mere attraktivt at bo i landzone (f.eks.

udvidelse af boliger)

kommunernes muligheder for lempeligere administration af landzonebestemmelser i

landsbyer (omdannelseslandsbyer)

kommunernes mulighed for at udpege udviklingsområder

konkrete bestemmelser om, hvad der kan tillades (f.eks. visse vognmandsvirksomheder)

Sundbrovej 39

5700 Svendborg

Tlf. 6254 1811 / 4028 1811

E-mail-adresse jp@torneloekke.dk

Middelfart Sparekasse 1684 3230226937

Torneløkke.

Anlægsgartner & Aut. Kloakmester

mulighed for at planlægge for udvidelse af visse eksisterende virksomheder (f.eks. virksomheder med besøgsturisme mv.).

Hensynet til vækst og udvikling indgår således i forbindelse med borgeres og virksomheders umiddelbare rettigheder i forhold til planloven, som kan gennemføres uden landzonetilladelse, jf. afsnit. 1.3 og 1.4.

2.2.15 Nabohensyn

Hensynet til naboer kan indgå i kommunalbestyrelsens vurdering efter planlovens § 35. Det må normalt forudsættes, at der er tale om særlige og væsentlige nabogener, hvis de alene skal kunne begrunde et afslag på landzonetilladelse.

Der er i planloven ikke nogen klar grænse for, hvor meget der kan gennemføres på baggrund af en landzonetilladelse. Det er kommunalbestyrelsen, der inden for planlovens formål og de hensyn, der ligger bag landzonebestemmelserne, skal foretage en konkret vurdering, jf. kap. 2. Der er heller ikke i planloven en klar grænse for, hvornår lokalplanpligten indtræder, dvs. grænsen for, hvornår et projekt forudsætter, at kommunen udarbejder lokalplan. Lovens § 13, stk. 2, fastlægger således, at en lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det afgørende er, om et projekt vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø.

Større udvidelser af erhvervsvirksomheder til omfattende erhvervsvirksomhed eller regulær industri skal, i forlængelse af planlovens formål om, at det åbne land forbeholdes landbrugs-, skovbrugs- og fiskerierhvervet og friholdes for spredt bebyggelse, henvises til egentlige erhvervsområder i byzone, som er indrettet til formålet.

Det er således ikke hensigten med loven, at virksomheder, som er etableret i overflødiggjorte bygninger i det åbne land, skal kunne foretage større bygningsmæssige udvidelser på stedet. Hensigten er at give nye virksomheder mulighed for at etablere sig uden større omkostninger.