

---

ADMINISTRATIONSGRUNDLAG FOR  
LANDZONESAGER I SLAGELSE  
KOMMUNE

---

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## INDHOLD

---

|  |    |
|--|----|
| Indholdsfortegnelse.....                               | 2  |
| Indledning.....  | 3  |
| Landdistrikter med særlige muligheder .....            | 4  |
| Landsbyer.....   | 4  |
| 1. Ansøgning, krav, procedure m.m. ....                | 6  |
| 2. Udstykning.....                                     | 8  |
| 3. Boliger.....  | 9  |
| 4. Indretning af boliger i eksisterende bygninger..... | 10 |
| 5. Mindre bygninger (garager, udhuse m.m.) .....       | 11 |
| 6. Fritidsformål .....                                 | 12 |
| 7. Erhverv.....  | 13 |
| 8. Ændret anvendelse af bygninger.....                 | 14 |
| 9. Landbrug, skovbrug og fiskeri.....                  | 15 |
| 10. Små vindmøller under 25 m .....                    | 16 |
| 11. Antennemaster.....                                 | 17 |
| 12. Ændret anvendelse af ubebyggede arealer.....       | 18 |
| 13. Etablering af søer.....                            | 19 |
| 14. Jordvolde og terrænregulering.....                 | 20 |
| 15. Hestehold m.m. ....                                | 21 |

## 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 zonelovsadministration, 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 støjulemper 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.

## LANDDISTRIKTER MED SÆRLIGE MULIGHEDER

---

Planloven er i 2013 blevet revideret, så der nu er mulighed for, at lægge særlig vægt på hensynet til udviklingen i "vanskeligt stillede landdistrikter". Bestemmelsen indebærer, at kommunalbestyrelsen i højere grad kan imødekomme ansøgninger om landzonetilladelse i områder, der har særlige udfordringer, når hensynet til udviklingen taler for, og andre væsentlige hensyn til planlægningen, natur og landskab, herunder de åbne og uberørte kystområder og kulturmiljøer samt naboer m.v., ikke taler afgørende imod. Slagelse Kommune forstår lovændringen sådan, at lovgivningen giver særlige muligheder i disse områder.

Disse landdistrikter med særlige muligheder er områder, hvor der er begrænset pres på arealressourcen og samtidig er faldende beskæftigelse og/eller et fald i antallet af husstande. Et landdistrikt kan omfatte et område bestående både af åbent land og mindre landsbyer (dvs. op til ca. 1000 indbyggere). Et landdistrikt kan ikke blive anset for et område med særlige muligheder, hvis det ligger i nærheden af et større byområde (fx Slagelse By).

Bestemmelsen gælder for alle kommuner med landdistrikter og kan anvendes i de dele af kommunernes landdistrikter, som er vanskeligt stillet. Bestemmelsen gør det muligt for kommunalbestyrelsen at give landzonetilladelse til:

- indretning af helårsboliger og erhverv i overflødiggjorte bygninger,
- udvidelse af erhvervsvirksomheder, og
- opførelse af nye helårsboliger i umiddelbar tilknytning til eksisterende landsbyer eller anden tilsvarende bebyggelse.

Slagelse Kommune har vurderet, at alle kommunens landdistrikter, undtaget områder umiddelbart op af de store byer, er landdistrikter med særlige muligheder. Ved Slagelse er der udlagt en 2 km zone rundt om byen, der er undtaget fra landdistriktbestemmelsen, mens der vurderes konkret ved de andre større byer.

## 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.



Oversigt over landdistrikter med særlige muligheder. Undtaget er en 2 km zone omkring Slagelse (stiplet linje), byzonearealer (vist med rødt) og sommerhusområder (vist med orange).

# 1. 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 kan der lægges særlig vægt på udviklingen i et vanskeligt stillet landdistrikt.*

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 §§ 34-38" udgivet af Miljøministeriet i 2002. 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 borger.dk, virk.dk eller [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk).

Skal du ikke have en byggetilladelse, men kun har 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

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](mailto: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 Natur- og Miljøklagenævnet. Der er en klagevejledning i selve afgørelsen, hvor du kan læse yderligere.

## 2. 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 en grund til helårsbeboelse i kanten af en afgrænset landsby, hvis den er beliggende i et [landdistrikt med særlige muligheder](#)
- 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 (se dog undtagelsen ved landdistrikter med særlige muligheder for oven).
- 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 fredsskov eller allerede udgør en sammenhængende fredsskov
- Udstykning af en grund indenfor en landzonelokalplan, hvis det er udtrykkeligt tilladt i lokalplanen



## 3. 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 mellem 250 og 300 m<sup>2</sup> med omtrent samme placering, medmindre det eksisterende enfamiliehus har karakter af værdiløs ruin.
- Efter en konkret vurdering kan der undtagelsesvis gives tilladelse til at nedrive og genopføre enfamiliehuse på mellem 300-400 m<sup>2</sup>. I vurderingen skal indgå landskabets karakter, evt. planlægning og byggeriets placering, volumen og eventuel udformning.
- At udvide enfamiliehuse op til 300 m<sup>2</sup>
- Efter en konkret vurdering kan der undtagelsesvis gives tilladelse til at udvide enfamiliehuse til mellem 300-400 m<sup>2</sup>, særligt hvis det sker indenfor eksisterende bygninger.
- At opføre enfamiliehuse i bebyggelser med landsbykarakter, hvis der er tale om en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse.
- At opføre nye enfamiliehuse i [landdistrikter med særlige muligheder](#), hvis disse er placeret i umiddelbar tilknytning til eksisterende landsbyer eller anden tilsvarende 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 400 m<sup>2</sup>, 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
- At nedrive og genopføre stuehuse med omtrentlig samme placering, så længe boligarealet ikke væsentligt overstiger 250 m<sup>2</sup>
- At udvide en eksisterende bolig op til max. 250 m<sup>2</sup>
- At opføre en medhjælperbolig på en landbrugsejendom på over 30 ha
- At opføre en aftægtsbolig på landbrugsejendomme over 30 ha under forudsætning af at generationsskiftet er nært forestående.

## 4. 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 indrette boliger i overflødiggjorte bygninger, der på forhånd har bygningsmæssig kvalitet svarende til boligbyggeri (tidligere skoler, plejehjem, menighedshuse og lignende)
- At indrette boliger i overflødiggjorte bygninger indenfor [landdistrikter med særlige muligheder](#)
- At indrette flere selvstændige boliger i meget store stuehuse og enfamiliehuse (som udgangspunkt over 350 m<sup>2</sup>) efter en konkret vurdering.
- At ændre sommerhuse til helårsbeboelse, hvis sommerhuset oprindeligt er opført som et enfamiliehus til helårsbeboelse.

### 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 250 m<sup>2</sup>.

### Der gives altid afslag til:

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

### Der kræves ikke landzonetilladelse til:

- At indrette en ekstra bolig i en overflødiggjort landbrugsbygning efter anmeldelse til kommunen. Bygningen må ikke væsentlig om- eller tilbygges og skal være ældre end 5 år (reglen gælder dog ikke indenfor strandbeskyttelseslinjen).

## 5. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> i tilknytning til et enfamiliehus

## 6. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Værdifulde områder kan fx være Natura 2000 områder, § 3 områder eller områder indenfor strandbeskyttelseslinjen.
- 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 8 år.
- 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.

### Der gives altid afslag til:

- At opføre nye sommerhuse i landzone udenfor de udlagte sommerhusområder.

## 7. ERHVERV

---

### Der gives som udgangspunkt tilladelse til:

- At etablere og udvide erhvervsvirksomheder på op til 250 m<sup>2</sup> 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.
- At udvide mindre erhvervsvirksomheder, der er etableret i henhold til § 37 udenfor afgrænsede landsbyer, ud over 500 m<sup>2</sup>.
- At udvide virksomheder etableret efter § 37 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, når disse nødvendigvis skal placeres i det åbne land.
- At etablere erhverv i eksisterende overflødiggjorte bygninger indenfor [landdistrikter med særlige muligheder](#).
- At udvide lovlige virksomheder indenfor [landdistrikter med særlige muligheder](#).

### Der gives som udgangspunkt afslag til:

- At etablere og udvide erhvervsvirksomheder i det åbne land.
- At etablere erhvervsvirksomheder i tilknytning til eget enfamiliehus udenfor afgrænsede landsbyer.

### Der gives altid afslag til:

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

### 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.
- At etablere håndværks- og industrivirksomhed i overflødiggjorte landbrugsbygninger efter anmeldelse til kommunen.
- Byggeri til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning, så længe udvidelsen ikke væsentligt overstiger 500 m<sup>2</sup>. Mindre virksomheder er virksomheder med max. 5 ansatte.
- 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.

## 8. ÆNDRET ANVENDELSE AF BYGNINGER

---

### 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 detailhandel i en eksisterende overflødiggjort bygning indenfor [landdistrikter med særlige muligheder](#) og udvide denne op til max. 250 m<sup>2</sup>
- 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.

### Der gives som udgangspunkt afslag til:

- At indrette detailhandel udenfor landsbyer og bebyggelse uden landsbykarakter.

### Der gives altid afslag til:

- At ændre anvendelsen af driftsbygninger, der er mindre end 5 år gamle og større end 250 m<sup>2</sup>.

### Der kræves ikke landzonetilladelse til:

- At indrette bosteder indenfor eksisterende boliger, såfremt der ikke skal foregå undervisning eller behandling på stedet.
- At etablere og udvide butikker op til 250 m<sup>2</sup> i overflødiggjorte landbrugsbygninger efter anmeldelse til kommunen (gælder dog ikke indenfor strandbeskyttelseslinjen)
- At indrette en gårdbutik/stalddørssalg i eksisterende bygning, så længe der kun sælges egne og lokale produkter.

## 9. 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, kræver ikke landzonetilladelse, så længe de opføres sammen med 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 eller miljø taler imod.
- 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.

### **Der kræves ikke landzonetilladelse til:**

- At opføre bygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens drift som landbrugs- eller skovbrugserhvervet eller for udøvelse af fiskerierhvervet. Det er en forudsætning at bygningen placeres i umiddelbar tilknytning til de eksisterende bygninger.
- At opføre mindre primitive læskure til dyr på under 50 m<sup>2</sup> uden tilknytning til den eksisterende bygningsmasse.

## 10. 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 m<sup>2</sup> rotorareal ("mikro-mølle") eller med et rotorareal på mellem 1-5 m<sup>2</sup> ("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.



## 11. 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 enkelte mobilmaster i landzone.

### **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 m<sup>2</sup> 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.

## 12. 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 ridebane, 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 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.
- 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.

### 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.

### Der gives altid afslag til:

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

### Der kræves ikke landzonetilladelse til:

- At etablere et mindre spildevandsanlæg, fx pileanlæg, i umiddelbar tilknytning til bygninger og indenfor eksisterende haveanlæg.
- At inddrage et mindre landbrugsareal til anvendelse som have.

## 13. 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.

### **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 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 m<sup>2</sup>

## 14. 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 (Kystdirektoratet er myndighed).
- 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.

### Der gives som udgangspunkt afslag til:

- At etablere støjvolde i forbindelse med støj fra andre støjkilder 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 jordvolde på under 2 m, fx højbede og lignende, i umiddelbar tilknytning til bygninger og indenfor haveanlæg
- At terrænregulere 0,5 m i forhold til naturligt terræn

## 15. HESTEHALD M.M.

---

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

Stutier 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 m<sup>2</sup> til ikke erhvervsmæssigt dyrehold på ejendomme udenfor de beskyttede landskaber.
- At opføre de nødvendige bygninger til rideskole og hestepension udenfor de beskyttede landskaber.

### **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 en ridehal på 20 m x 40 m på stutier med min. 5-7 avlshopper