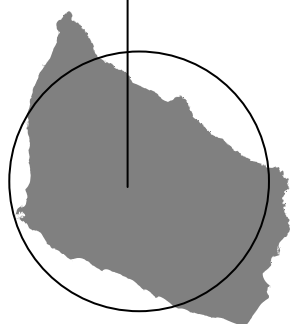


Retningslinjer for landzoneadministration



Teknik & Miljø
April 2010
Ajourført
September 2013

RETNINGSLINJER FOR LANDZONEADMINISTRATION I BORNHOLMS REGIONSKOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Indledning.....	2
Baggrund for landzoneadministrationen	3
Planloven.....	3
Almene samfundsmæssige hensyn.....	4
Konkrete forhold	5
Undtagelser der <u>ikke</u> kræver landzonetilladelse.....	5
Retningslinjer for administration af landzonebestemmelserne	6
1. Udstykning.....	6
2. Helårsboliger.....	6
3. Ferie- og fritidsboliger.....	8
4. Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende	9
5. Erhverv	10
5.1. Landbrug, skovbrug og fiskeri.....	10
5.2 Hoteller, feriecentre og vandrerhjem.....	10
5.3 Andre erhverv.....	10
6. Butikker.....	12
7. Institutioner og lignende	12
8. Tekniske anlæg.....	12
8.1 Husstandsvindmøller.....	12
8.2 Antennemaster.....	13
8.3 Solcelleanlæg.....	13
8.4 Andre tekniske anlæg.....	13
9. Ændret anvendelse af ubebyggede arealer.....	13
9.1 Gravning af søer.....	13
9.2 Jorddeponier og lignende terrænændringer.....	14
10. Camping- og lejrpladser.....	14
11. Kultur- og fritidsanlæg	14
12. Rekreative områder og friluftsliv.....	15
Behandling af klager i kommunen.....	15
Vejledning for landzoneafgørelser.....	15
Planlovens landzonebestemmelser (uddrag af lovens §§ 34-38).....	16

Indledning

Formålet med at udarbejde ”Retningslinjer for landzoneadministration i Bornholms Regionskommune” er at udforme et delegationsgrundlag for den fremtidige administration, således at Teknik og Miljø be- myndiges til at træffe afgørelser inden for retningslinjerne i denne vejledning.

Vejledningen har også til formål at beskrive for ansøger, hvordan en sag normalt kan forventes afgjort, samt at reducere sagsbehandlingstiden mest muligt.

Ansøgninger der falder uden for disse retningslinjer, samt ansøgninger der indeholder principielle og/eller særlige forhold, afgøres af Udvalget for Teknik & Miljø, med undtagelse af sager der er i klar og åbenlys strid med planloven. Disse ansøgninger afslås administrativt.

Der gøres opmærksom på, at retningslinjerne i denne vejledning kun er vejledende for landzoneadmini- strationen, idet der altid skal foretages et konkret skøn i hver enkelt sag. Man kan således ikke afgøre en sag alene med henvisning til retningslinjerne i denne vejledning, idet dette vil stride imod det juridiske princip om, at man ikke må sætte skøn under regel.

Når der i de nedenstående retningslinjer står, at der normalt gives tilladelse, medmindre særlige forhold taler imod, er det således et udtryk for, at der altid skal foretages et konkret skøn i hver enkelt sag, og at afgørelsen bl.a. vil afhænge af de konkrete landskabelige forhold herunder af, om der er tale om et sær- ligt værdifuldt område, hvor der – bl.a. i henhold til kommuneplanen – gælder særlige begrænsninger.

Der gøres endvidere opmærksom på, at den konkrete vurdering ikke baseres på et ”frit” skøn, men at det skal være en vurdering baseret på formålet med landzonebestemmelserne som de fremgår af plan- loven, lovens forarbejder, vejledningen om landzoneadministration fra miljøministeriet, domstolsprak- sis og praksis fra Natur- og Miljøklagenævnet, hidtidig praksis i kommunen, kommuneplanens målsæt- ninger og retningslinjer for det pågældende areal, samt de faktiske forhold i marken.

Baggrund for landzoneadministrationen

Landzonebestemmelserne findes i §§ 34 - 38 i lov om planlægning, jfr. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27.05.2013.

Ifølge bestemmelserne opdeles hele landet i byzone, sommerhusområde og landzone.

I landzone kræves der med visse undtagelser landzonetilladelse til:

- Udstykning
- Ny bebyggelse
- Ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer

Planloven

§ 1 (formålsparagraf)

Loven skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskers livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Stk. 2. Loven tilsigter særligt,

- 1. at der ud fra en planmæssig og samfundsmæssig helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte regioner og kommuner,*
- 2. at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,*
- 3. at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource,*
- 4. at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og*
- 5. at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.*

Landzonebestemmelserne er ikke et egentligt planlægningsværktøj, men bestemmelserne skal modvirke byspredning 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 lokalplanlægningen.

Zoneinddelingen skaber derved en klar og værdifuld grænse mellem by og land, hvorved blandt andet natur- og kulturhistoriske værdier bevares, og miljøkonflikter undgås.

Udgangspunktet er, at landzonen skal friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Landzonebestemmelserne er således af central betydning for jordbrugserhvervene, befolkningens rekreative interesser og beskyttelse af areal- og naturressourcer og et vigtigt virkemiddel til sikring af gennemførelsen af den sammenfattende fysiske planlægning.

Som det fremgår af formålsparagraffen, skal man ved landzoneadministrationen varetage nogle meget brede (og ofte modsatrettede) hensyn.

Disse hensyn kan opdeles i to grupper:

- almene samfundsmæssige hensyn (planlægningsmæssige hensyn)
- konkrete forhold

Almene samfundsmæssige hensyn

Disse hensyn, som er helt grundlæggende for de intentioner, der ligger bag planloven, er temmelig abstrakte og har ikke nødvendigvis direkte relation til de konkrete forhold i marken i den enkelte sag. Da disse hensyn i deres natur ikke konstateres på ”stedet”, er det ofte svært for en ansøger at forstå baggrunden for et eventuelt afslag, der er begrundet i disse forhold. Det er således karakteristisk for sager af denne art, at den enkelte sag ikke er ret stor og ikke i sig selv volder særlig stor skade. Men hvis der er mange sager, og hvis alle ansøgninger blev gennemført, ville det være ødelæggende for de almene samfundsmæssige hensyn.

Hensigten er således, at kommuneplanlægningen ikke efterhånden gennemhulles ved enkeltstående tilladelser, der måske hver især kan synes rimelige og forsvarlige, men som samlet set kan være i strid med intentionerne i den sammenfattende fysiske planlægning.

Det er derfor væsentligt at fastholde disse hensyn, da de udgør en del af hovedformålene med landzonebestemmelserne, men det stiller store krav til begrundelsen for afgørelserne.

De almene samfundsmæssige hensyn der skal tages er blandt andet at:

- understøtte visionerne i Bornholms Udviklingsplan 2012,
- udnytte offentlige og private investeringer bedst muligt (trafikanlæg, byggemodning, institutioner og privat service),
- følge den regionale fysiske planlægning op,
- fastholde karakteren af åbent land og afgrænsningen mellem by og land – også hvor der ikke er særlige naturinteresser,
- reservere det åbne land for landbrugserhvervet,
- undgå unødvendigt forbrug af landbrugsjord til byformål,
- sikre, at borgerne behandles ens ud fra lighedsgrundsætningen – det vil sige, at der i vurderingen indgår overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager.

Ovennævnte hensyn kommer blandt andet til udtryk via kommuneplanen.

Også i Bornholms Udviklingsplan er der visioner for bl.a. bosætning, natur, landskab og miljø, friluftsliv og idræt samt kultur, der skal følges op i den konkrete sagsbehandling efter landzonereglerne. Det kan bl.a. nævnes, at Bornholm ifølge de opstillede visioner skal kendetegnes ved unikke og mangfoldige landskaber, naturområder og kulturmiljøer, der fungerer som et attraktivt grundlag for udvikling af bosætning, friluftsliv og erhverv.

Det er således vigtigt, at administrationen af konkrete sager følger den fysiske planlægning op og ikke medvirker til en svækkelse heraf. Det gælder såvel hensynet til de offentlige og private investeringer som til selve planlægningens troværdighed.

I kystnærhedszonen (en 3 km bred planlægningszone) er der endvidere nogle særlige hensyn at varetage, idet der ifølge planlovens § 35, stk. 3, kun må meddeles landzonetilladelse, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Konkrete forhold

Ud over at tage almene samfundsmæssige hensyn i afgørelser efter planlovens § 35 skal der også tages udgangspunkt i en konkret vurdering af de faktiske forhold i marken.

Denne konkrete vurdering baseres blandt andet på kommuneplanens målsætninger og retningslinjer for det pågældende areal sammenholdt med de konkrete forhold i den pågældende sag.

Regionskommunen har indgået en aftale med Bornholms Museum om, at ansøgninger om landzonetilladelser, der vil medføre jordarbejde, sendes til høring hos museet før der meddeles tilladelse.

Blandt de konkrete forhold kan nævnes:

- hensyn til jordbrugserhvervet
- landskabelige hensyn
- naturbeskyttelsesmæssige hensyn
- rekreative hensyn
- miljøbeskyttelsesmæssige hensyn
- hensyn til udnyttelsen af råstofressourcerne
- trafikale hensyn
- kulturhistoriske hensyn
- bevaringshensyn
- eventuelle individuelle hensyn og hensyn til naboer

Tilladelse - eventuelt på vilkår- skal meddeles, når det ansøgte efter en konkret vurdering af de stedlige forhold findes foreneligt med de hensyn, som landzonebestemmelserne skal varetage.

I tilfælde hvor der i en tilladelse bliver stillet vilkår af varig interesse, skal disse tinglyses på ejendommen efter planlovens § 55. Kommunen tinglyser vilkårene på ejerens bekostning.

Muligheden for at afgøre en sag efter landzonebestemmelserne afgrænses af lokalplanpligten i planlovens § 13, stk. 2. Ifølge denne bestemmelse må der ikke gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, før der er tilvejebragt en lokalplan.

Undtagelser der ikke kræver landzonetilladelse

Efter planlovens § 36 er der en række byggerier og aktiviteter, der ikke kræver landzonetilladelse.

Endvidere er der ændringer i de eksisterende forhold, der ikke er planlægningsmæssigt relevante i forhold til landzonebestemmelsernes formål, eller er så bagatelagte og/eller kortvarige, at ændringen ikke kræver landzonetilladelse.

Overflødige landbrugsbygninger i det åbne land, som er ældre end 5 år og ikke skal ombygges i væsentligt omfang, kan ifølge planlovens §§ 37 og 38 uden landzonetilladelse tages i brug til:

1. Mindre håndværks- og industrivirksomhed eller lager- og kontorformål m.v.
2. Mindre butikker på indtil 250 m² bruttoetageareal.
3. 1 bolig i én af de tidligere landbrugsbygninger på ejendommen.

Etableringen skal anmeldes til kommunen efter planlovens § 38.

Man skal være opmærksom på, at byggeriet eller ændringen ofte vil kræve tilladelse efter anden lovgivning f.eks. byggeloven og naturbeskyttelsesloven.

Retningslinjer for administration af landzonebestemmelserne

1. Udstykning

Ved udstykning forstås, at det registreres i matriklen, at et areal fraskilles en eller flere samlede faste ejendomme og fremtidig udgør en ny samlet fast ejendom.

Kravet om landzonetilladelse til udstykning har bl.a. til formål at sikre, at der ikke sker udstykning med henblik på bebyggelse eller anden anvendelse, som kræver tilladelse, uden at der foretages en vurdering af formålet med udstykningen.

Udstykning i ejerlejligheder kræver ikke landzonetilladelse.

Der meddeles normalt **tilladelse** til,

1. udstykning til opførelse af tekniske anlæg (renseanlæg, transformatorstationer, antenneanlæg, vindmøller, m.m.), når disse nødvendigvis skal placeres i det åbne land,
2. udstykning af ekstra bygningsæt (bolig plus driftsbygninger), der er fremkommet ved sammenlægning af landbrugsejendomme. Grundstørrelsen skal som hovedregel være mindst 1,5 ha, men kan være mindre, hvis bygningssettet ikke er et egentligt gårdanlæg (med stuehus og driftsbygning(er)), men kan sidestilles med et almindeligt enfamiliehus med tilhørende udhuse. Hvis udstykningen sker samtidig med sammenlægningen, kræves dog ikke landzonetilladelse,
3. udstykning af enligt beliggende beboelseshuse, som ikke længere anvendes til deres oprindelige formål (f.eks. funktionærboliger), medmindre bygningen er i så ringe stand, at der ved udstykningen reelt tilsigtes at fremskaffe en ny byggegrund,
4. udstykning i områder omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, herunder de afgrænsede byområder i landzone, hvis udstykningen og den påtænkte anvendelse af arealet er i overensstemmelse med de planlægningsmæssige rammer og udstykningen ikke foregriber lokalplanlægningen for området (f.eks. huludfyldning),
5. udstykning med henblik på at foretage en økonomisk og ejermæssig adskillelse af en eksisterende ejendom, f.eks. opdeling i en boligdel og en erhvervsdel. Det er en forudsætning at udstykningen alene skal tjene praktiske-økonomiske formål (f.eks. ejerskifte eller belåning), og at der ikke med udstykningen skabes forventning om yderligere bebyggelse eller ændret anvendelse.

Der meddeles normalt **afslag** til,

1. udstykning af fritliggende parceller med henblik på ny bebyggelse i det åbne land og i områder med spredt bebyggelse,
2. udstykning af medarbejder- og generationsskifteboliger opført efter undtagelsesbestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 12, medmindre der foreligger en særlig begrundelse,
3. udstykning af en bolig indrettet i tiloversblevne landbrugsbygninger efter § 37, stk. 1,
4. udstykning af en parcel med henblik på, at den skal henligge som ubebygget ejendom til rekreative formål eller lignende (rekreative parceller).

2. Helårsboliger

Byggeri skal ses i sammenhæng med byggelovens definitioner på bebyggelse og anvendelsen

heraf.

Kommunalbestyrelsen kan ved vurderingen af om der kan gives tilladelse lægge særlig vægt på udviklingen i et vanskeligt stillet landdistrikt (den såkaldte ”landdistriktsbestemmelse” der er indført i 2013).

Denne bestemmelse vurderes at kunne anvendes på Bornholm.

Efter bestemmelsen kan der gives tilladelse til byggeri af nye helårsboliger i umiddelbar tilknytning til landsbyer o.l. og ændret anvendelse af eksisterende overflødiggjorte bygninger til helårsboliger og erhverv samt udvidelse af eksisterende erhvervsvirksomheder.

Der meddeles normalt **tilladelse** til,

1. udvidelse af en helårsbolig ud over 250 m² op til 350 m² boligareal. Størrelsen og eventuelt udformningen vil afhænge af de konkrete landskabelige forhold. Hvis udvidelsen sker inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer, f.eks. inddragelse af en uudnyttet tagetage eller udvidelse ind i en overflødiggjort driftsbygning, eller der er tale om en mindre tilbygning til en helårsbolig, der i forvejen er væsentligt over 250 m², vil der dog normalt også kunne tillades en mindre udvidelse ud over 350 m², medmindre særlige forhold taler imod,
2. nedrivning og genopførelse af en helårsbolig, hvis den nye helårsbolig får nogenlunde samme placering, størrelse og udformning som den helårsbolig, der nedrives. Hvis det eksisterende hus er et længehus i 1,5 etage, skal det nye helårshus således også som hovedregel være et længehus i 1,5 etage. Da en helårsbolig uden landzonetilladelse kan udvides op til 250 m², vil en størrelse op til 250 m² dog normalt blive tilladt også ved en nedrivning og genopførelse af en ny helårsbolig. Størrelsen og eventuelt udformningen vil afhænge af de konkrete landskabelige forhold. Det er en forudsætning, at den eksisterende helårsbolig ikke er i så ringe stand, at der reelt er tale om en værdiløs ruin. Boligen kan opføres med træbeklædning, men må ikke få karakter af et blokhus eller en bjælkehytte,
3. genopførelse af en nedbrændt helårsbolig eller en helårsbolig, der er blevet ødelagt af storm eller hærværk, hvis der inden for rimelig tid (ca. 3 år) søges om landzonetilladelse, medmindre ganske særlige omstændigheder klart taler imod. Den nye bolig skal normalt opføres med nogenlunde samme placering, størrelse og udformning, som den bolig, der er blevet ødelagt, jfr. ovenfor under 2.
4. indretning af en helårsbolig i en eksisterende bygning, der ikke tidligere har været anvendt til boligformål, men som har en bygningsmæssig kvalitet svarende til boligbyggeri (f.eks. missionshus eller lignende). Det er en forudsætning, at den eksisterende bygning ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, at der ikke etableres mere end 1 bolig på ejendommen, og at der ikke er særlige forhold, der taler imod. Der lægges vægt på, at der ligger andre helårshuse i nærheden,
5. opførelse af en ny helårsbolig i områder omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, herunder de afgrænsede byområder i landzone, hvis byggeriet er i overensstemmelse med de planlægningsmæssige rammer og byggeriet ikke foregriber lokalplanlægningen for området (f.eks. huludfyldning eller indretning af et begrænset antal nye helårsboliger i eksisterende bebyggelse),
6. opdeling af eksisterende større stuehuse på landbrugsejendomme eller nedlagte landbrugsejendomme i flere helårsboligheder, medmindre særlige forhold taler imod. Dette gælder også for større helårsboliger på andre typer ejendomme,
7. ændring af en fritidsbolig til en helårsbolig, hvis huset oprindeligt er opført som en helårsbolig og der ikke er særlige forhold, der taler imod. Der lægges vægt på længden af den periode, hvor

huset ikke har været anvendt til helårsbeboelse, og hvor mange helårshuse, der ligger i nærheden. Endvidere skal husets kvalitet og størrelse indgå i bedømmelsen,

8. indretning af en helårsbolig i en bevaringsværdig bygning, når særlige bevaringsinteresser taler for det, og det vurderes, at en anvendelse til boligformål er en forudsætning for at kunne bevare bygningen.

Der meddeles normalt **afslag** til,

1. opførelse af fritliggende helårsboliger i det åbne land og i landområder med spredt bebyggelse,
2. opførelse af helårsboliger lige udenfor byzone eller afgrænsede byområder. Der henvises dog til muligheden for at anvende den såkaldte ”landdistriktsbestemmelse” som nævnt ovenfor,
3. indretning af flere helårsboliger i overflødiggjorte driftsbygninger i det åbne land (både overflødiggjorte landbrugsbygninger og andre bygninger, der ikke tidligere har været anvendt til boligformål). Der henvises dog til muligheden for at anvende den såkaldte ”landdistriktsbestemmelse” som nævnt ovenfor,
4. at ændre en fritidsbolig, der er opført som en fritidsbolig, til en helårsbolig, men der meddeles normalt en personlig tilladelse til helårsbeboelse af fritidsboliger for personer, der opfylder betingelserne i planlovens § 41 (pensionistreglen).

3. Ferie- og fritidsboliger

Ferie- og fritidsboliger i landzone består både af sommerhuse, der oprindeligt er opført som sommerhuse, og nedlagte helårsboliger, der nu anvendes som ferie- og fritidsboliger.

Der meddeles normalt **tilladelse** til,

1. en mindre udvidelse af en fritidsbolig op til 80 - 100 m² boligareal. Størrelsen og eventuelt udformningen vil afhænge af de konkrete landskabelige forhold. Hvis udvidelsen sker inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer, f.eks. inddragelse af en uudnyttet tagetage eller udvidelse ind i en overflødiggjort driftsbygning, eller der er tale om en mindre udvidelse af en fritidsbolig, der i forvejen er tæt på eller over 100 m², vil der dog også kunne udvides ud over 100 m², medmindre særlige forhold taler imod,
2. nedrivning og genopførelse af en fritidsbolig, hvis den nye fritidsbolig får nogenlunde samme placering, størrelse og udformning som den fritidsbolig, der nedrives. Hvis det eksisterende hus er et længehus i 1,5 etage, skal det nye fritidshus således også som hovedregel være et længehus i 1,5 etage. Medmindre særlige forhold taler imod, vil en størrelse op til 80 - 100 m² dog normalt blive tilladt også ved en nedrivning og genopførelse af en ny fritidsbolig. Størrelsen og eventuelt udformningen vil afhænge af de konkrete landskabelige forhold. Det er en forudsætning, at den eksisterende fritidsbolig ikke er i så ringe stand, at der reelt er tale om en værdiløs ruin. Boligen kan opføres med træbeklædning, men må ikke få karakter af et blokhus eller en bjælkehytte,
3. genopførelse af en nedbrændt fritidsbolig eller en fritidsbolig, der er blevet ødelagt af storm eller hærverk, hvis der inden for rimelig tid (ca. 3 år) søges om landzonetilladelse, medmindre ganske særlige omstændigheder klart taler imod. Den nye bolig skal normalt opføres med nogenlunde samme placering, størrelse og udformning, som den bolig, der er blevet ødelagt, jfr. ovenfor under 2,
4. indretning af op til 10 ferielejligheder eller -værelser i overflødiggjorte driftsbygninger, herunder også stuehuse uden krav om bopælspligt, på en landbrugsejendom eller en nedlagt landbrugs-

- ejendom. Der gøres opmærksom på, at der efterfølgende skal indhentes en (personlig) udlejningstilladelse efter sommerhusloven fra Naturstyrelsen. Der kan ikke forventes en udlejningstilladelse, hvis den enkelte ferielejlighed eller -værelse er over 100 m². Det er en betingelse, at ferielejlighederne eller -værelserne ikke må bruges som helårsboliger,
5. opførelse af en ny fritidsbolig i områder omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen eller i de såkaldte sommerhusaftaleområder, hvis byggeriet er i overensstemmelse med de planlægningsmæssige rammer og fredningsdeklarationer og byggeriet ikke foregriber lokalplanlægningen for området (f.eks. huludfyldning),
 6. etablering af en fritidsbolig sammenbygget med en helårsbolig som supplement til helårsbeboelse i de boligområder i kommuneplanen, hvor dette er muligt (og som fortsat er landzone). Det er en forudsætning, at etableringen er i overensstemmelse med de planlægningsmæssige rammer og at etableringen ikke foregriber lokalplanlægningen for området,
 7. indretning af en fritidsbolig i en bevaringsværdig bygning, når særlige bevaringsinteresser taler for det, og det vurderes, at en anvendelse til boligformål er en forudsætning for at kunne bevare bygningen.

Der meddeles normalt **afslag** til,

1. opførelse af fritliggende fritidsboliger i det åbne land og i landområder med spredt bebyggelse,
2. opførelse af fritidsboliger lige udenfor sommerhusområde eller sommerhusaftaleområde,
3. opførelse eller indretning af mere end én fritidsbolig på en selvstændigt matrikuleret ejendom, jfr. dog punkt 4 ovenfor for landbrugsejendomme eller nedlagte landbrugsejendomme.

4. Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende

Der meddeles normalt **tilladelse** til,

1. opførelse af udhusbebyggelse (garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger) på op til 100 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig,
2. opførelse af udhusbebyggelse (garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger) over 100 m², hvis der samtidig nedrives en eksisterende udhusbebyggelse svarende til overskridelsen af de 100 m². Det forudsættes, at byggeriet opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig,
3. opførelse af udhusbebyggelse over 100 m², hvis bygningen skal anvendes i forbindelse med driften af den pågældende ejendom, der uden at være registreret som en landbrugsejendom, anvendes som "hobbylandbrug", f.eks. bygninger til opbevaring af halm, foder, maskiner eller stald til et mindre (ikke erhvervmæssigt) dyrehold. Det forudsættes, at byggeriet opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.

Der meddeles normalt **afslag** til,

1. opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende uden tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse.

5. Erhverv

5.1 Landbrug, skovbrug og fiskeri

Bebyggelse på landbrugsejendomme med et større husdyrhold (over 15 dyreenheder), kræver ikke landzonetilladelse, men reguleres i lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug. Landzonereglerne omfatter således kun bebyggelse på plantebrug og bebyggelse på husdyrbrug under 15 dyreenheder.

Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, kræver ikke landzonetilladelse, hvis byggeriet placeres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

Der meddeles normalt **tilladelse** til,

1. placering af gyllebeholdere uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer afgørende taler imod placeringen. Tilladelsen skal betinges af, at gyllebeholderen afskærms med beplantning, og at gyllebeholderen skal fjernes, når den ikke længere er nødvendig for driften.

Der meddeles normalt **afslag** til,

1. opførelse af driftsbygninger uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, hvis der ikke foreligger en særlig driftsmæssig eller miljømæssig begrundelse herfor eller andre særlige forhold (f.eks. kulturhistoriske hensyn, bevaringshensyn eller landskabelige hensyn). Hvis en placering i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer ikke er mulig af driftsmæssige eller miljømæssige årsager eller andre særlige forhold, kan der undtagelsesvis meddeles tilladelse til en placering uden tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer. Der vil normalt blive stillet særlige vilkår om bygningens beliggenhed og udformning samt eventuelt afskærmende beplantning. Mindre læskure og andre lignende primitive bygninger kræver dog ikke landzonetilladelse, hvis de underordnes hensynet til landskabet mest muligt.

5.2 Hoteller, feriecentre og vandrerhjem

Der meddeles normalt **tilladelse** til,

1. mindre udvidelser af eksisterende hoteller, feriecentre og vandrerhjem i det åbne land, hvis der ikke er særlige forhold, der taler imod. Det er en forudsætning, at der uændret er tale om hotelvirksomhed, jfr. § 1, stk. 4, i lov om sommerhuse og camping m.v. Ifølge denne bestemmelse defineres hotelvirksomhed som selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering. Der må således ikke være tale om f.eks. individuelle ferielejligheder.
2. indretning af hoteller, feriecentre og vandrerhjem i bygninger, der oprindeligt er bygget til andre formål, f.eks. skoler. Det er en forudsætning, at der er tale om hotelvirksomhed, jfr. ovenfor under 1.

5.3 Andre erhverv

Kommunalbestyrelsen kan ved vurderingen af om der kan gives tilladelse lægge særlig vægt på udviklingen i et vanskeligt stillet landdistrikt (den såkaldte ”landdistriktsbestemmelse” der er indført i 2013).

Denne bestemmelse vurderes at kunne anvendes på Bornholm.

Efter bestemmelsen kan der gives tilladelse til byggeri af nye helårsboliger i umiddelbar tilknytning til landsbyer o.l. og ændret anvendelse af eksisterende overflødiggjorte bygninger til helårsboliger og erhverv samt udvidelse af eksisterende erhvervsvirksomheder.

Indretning af håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker samt lager- og kontorformål m.v. i en overflødiggjort driftsbygning på en landbrugsejendom eller en nedlagt landbrugsejendom, kræver ikke landzonetilladelse, jfr. planlovens § 37 nedenunder. Undtagelsen gælder også for liberale erhverv, kunsthåndværk og forenings- og fritidsformål. Sådanne virksomheder kan også udvides med op til 500 m² uden landzonetilladelse, jfr. planlovens § 36, stk. 1, nr. 13.

Der meddeles normalt **tilladelse** til,

1. mindre udvidelser (normalt op til højst 500 m²) af eksisterende erhvervsvirksomheder, hvis der ikke er særlige forhold, der taler imod. Større udvidelser henvises til egentlige erhvervsområder i byzone. Der henvises dog til muligheden for at anvende den såkaldte ”landdistriktsbestemmelse” som nævnt ovenfor. Ifølge denne bestemmelse kan der gives tilladelse til udvidelse af eksisterende lovlige erhvervsvirksomheder, hvis virksomheden ikke er lokalplanpligtig,
2. nyetablering af mindre jordbrugstilknyttede erhvervsvirksomheder, der naturligt hører hjemme i det åbne land, dvs. har relation til landbrug eller skovbrug (f.eks. maskinstationer, planteskoler, gartnerier, rideskoler, ridehaller og lignende). Det forudsættes, at nybyggeri ikke visuelt fremtræder fritliggende, men placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelsesarealer,
3. nyetablering af virksomheder eller udvidelser af eksisterende virksomheder i områder omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, hvis byggeriet er i overensstemmelse med de planlægningsmæssige rammer og byggeriet ikke foregriber lokalplanlægningen for området,
4. indretning af virksomhed, der opfylder bestemmelserne i planlovens § 37, i bygninger, der ikke er en overflødiggjort driftsbygning på en landbrugsejendom eller en nedlagt landbrugsejendom, hvis den pågældende bygning både med hensyn til placering og udformning anses for velegnet til formålet, og der ikke er særlige forhold, der taler imod,
5. etablering af mindre serverings- og spisesteder i tilknytning til erhverv under forudsætning af, at serveringen er klart underordnet erhvervet (f.eks. i tilknytning til lokal fødevarerproduktion, butikker, publikumsorienterede virksomheder eller lignende, hvor en serveringsmulighed må anses for en naturlig forlængelse af den øvrige virksomhed på ejendommen). Serverings- og spisestedet må således ikke få karakter af en selvstændig restaurant eller lignende,
6. etablering af dyrepension og hundekennel m.v. i eksisterende bygninger, hvis der ikke er miljømæssige forhold (især støj), der taler imod,
7. etablering af mindre publikumsorienterede virksomheder (f.eks. dyreparker og lignende), der naturligt hører hjemme i det åbne land. Det forudsættes, at etableringen ikke medfører nybyggeri i væsentlig grad. Etablering af større publikumsorienterede virksomheder vil kræve planlægning,
8. ændring fra ét erhverv til et andet i eksisterende bygninger under forudsætning af, at det ikke medfører væsentlige miljømæssige og trafikale gener eller kræver væsentlige om- eller tilbygninger. Det er ligeledes en forudsætning at den nye virksomhed ikke er mere belastende for omgivelserne end den hidtidige anvendelse.

Der meddeles normalt **afslag** til,

1. opførelse af nye erhvervsvirksomheder (herunder kroer, restauranter, detailhandelsbutikker m.v.) i det åbne land,
2. udendørs oplag i et sådant omfang, at oplaget får selvstændig karakter (jfr. planlovens § 37).

6. Butikker

Der meddeles normalt **tilladelse** til,

1. indretning af en mindre butik, der opfylder bestemmelserne i planlovens § 37, i bygninger, der ikke er en overflødiggjort driftsbygning på en landbrugsejendom eller en nedlagt landbrugsejendom, hvis den pågældende bygning både med hensyn til placering og udformning kan sidestilles med en overflødiggjort landbrugsbygning, og der ikke er særlige forhold, der taler imod.

Der meddeles normalt **afslag** til,

1. indretning af butikker over 250 m² i en overflødiggjort driftsbygning på en landbrugsejendom eller en nedlagt landbrugsejendom,
2. nyopførelse af butikker i det åbne land,
3. udendørs udstilling af selvstændig permanent karakter.

7. Institutioner og lignende

Der meddeles normalt **tilladelse** til,

1. indretning af institutioner m.v. som f.eks. døgninstitutioner for børn, unge og familier, daginstitutioner som f.eks. børnehaver, der indrettes i eksisterende bygninger, herunder overflødiggjorte landbrugsbygninger.

Der meddeles normalt **afslag** til,

1. nyopførelse af institutioner i det åbne land.

8. Tekniske anlæg

8.1 Husstandsvindmøller

Ifølge cirkulære om planlægning for og landzonetilladelse til opstilling af vindmøller, må der ikke meddeles landzonetilladelse til større vindmøller end de såkaldte husstandsvindmøller, medmindre opstillingen er i overensstemmelse med kommuneplanretningslinjer, der udpeger området til opstilling af vindmøller, eller en landzonelokalplan. Husstandsvindmøller (men ikke mini- og micromøller), skal også VVM-screenes.

Der meddeles normalt **tilladelse** til,

1. opstilling af en husstandsvindmølle (største totalhøjde på 25 m) i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse (normalt højst ca. 20m fra bebyggelsen). Vindmøllen skal stå i umiddelbar tilknytning til "hovedbebyggelsen" på ejendommen, dvs. det er ikke nok med en tilknytning til en fritliggende udhusbygning eller lignende. Normalt bør møllen endvidere placeres så langt fra offentlig vej som muligt. Det forudsættes, at det beregnede støjniveau fra møllen ikke overstiger

grænserne for maksimal støj ved nabobebyggelse. Tilladelsen betinges af, at møllen inkl. fundament skal fjernes uden udgift for det offentlige, når den har været ude af drift i 1 år.

8.2 Antennemaster

Nye master bør så vidt muligt placeres i bymæssig bebyggelse af hensyn til friholdelse af det åbne land. Hvis en placering af en ny mast i det åbne land ikke kan undgås, fordi der ikke kan opnås tilnærmelsesvis samme kommunikationsdækning andre steder (f.eks. i bymæssig bebyggelse eller på eksisterende master og konstruktioner), meddeles der normalt **tilladelse** til,

1. opstilling af en mast i tilknytning til eksisterende (høje) bygningselementer i området. Normalt bør masten endvidere placeres så langt fra offentlig vej som muligt. Tilladelsen betinges af, at masten stilles til rådighed for andre antenneformål og operatører, at den nederste del af masten samt den tilhørende teknikbygning afskærmes med beplantning, samt at masten skal fjernes senest 1 år efter endt brug.

Der meddeles normalt **afslag** til,

1. opstilling af master i de i særlige naturområder i kommuneplanen.

8.3 Solcelleanlæg

Solcelleanlæg på bygninger kræver som udgangspunkt ikke landzonetilladelse, hvis de er integreret i bebyggelsen, dvs. ligger fladt langs tagflader eller facader. Hvis anlægget afviger væsentligt fra tagfladen eller facaden, kan det kræve landzonetilladelse.

Fritstående solcelleanlæg på terræn kræver derimod som udgangspunkt altid landzonetilladelse, og nedenstående retningslinjer gælder for solcelleanlæg på terræn.

Der meddeles normalt tilladelse til et fritstående solcelleanlæg, hvis følgende forhold er opfyldt:

1. Anlægget skal opstilles i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse (normalt højst ca. 20 m fra bebyggelsen), således at anlægget sammen med ejendommens bebyggelse opfattes som en samlet enhed i landskabet.
2. Anlæggets totalhøjde over terræn må højst være 6 m.
3. Anlæggets fladeareal må normalt højst være 50 m² (svarende til det bygningsareal, der kan opføres uden landzonetilladelse). Hvis anlæggets totalhøjde er væsentligt lavere end 6 m, og der ikke er væsentlige hensyn til landskab eller naboer, der taler imod, kan der tillades et større fladeareal.

8.4 Andre tekniske anlæg

Der meddeles normalt **tilladelse** til,

1. etablering af andre tekniske anlæg, når disse nødvendigvis skal, eller naturligt kan placeres i det åbne land. (Mange tekniske anlæg vil også kræve tilladelse efter anden lovgivning og måske en VVM-screening og/eller -vurdering.)

9. Ændret anvendelse af ubebyggede arealer

9.1 Gravning af søer

Der meddeles normalt **tilladelse** til,

1. at grave søer på dyrkede landbrugsarealer og andre arealer, der ikke er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Gravning af søer under 100 m² vil normalt ikke kræve landzonetilladelse. Gravning af søer inden for en afstand af 13 km fra lufthavnen må kun ske efter forudgående høring af luftfartsmyndighederne (af hensyn til risiko for birdstrikes).

Der meddeles normalt **afslag** til,

1. at grave søer på arealer, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, hvis det vurderes, at søen ikke har en naturforbedrende funktion,
2. at grave søer på arealer, hvor særlige arkæologiske interesser berøres.

9.2 Jorddeponier og lignende terrænændringer

Der meddeles normalt **tilladelse** til,

1. at opfylde kunstigt skabte fordybninger i terrænet (f.eks. råstofgrave), hvis der er tale om at genskabe det oprindelige terræn, og landskabelige og naturbeskyttelsesmæssige hensyn ikke taler imod. Efterbehandling af råstofgrave i overensstemmelse med vilkår i en råstofindvindingstilladelse kræver normalt ikke landzonetilladelse.

Der meddeles normalt **afslag** til,

1. anlæg af jordvolde, jorddeponier af en vis blivende karakter og andre større ændringer i terrænet, medmindre det sker for at afskærme eksisterende større erhvervsvirksomheder af landskabelige eller miljømæssige hensyn eller for at begrænse støj fra f.eks. skydebaner og motocrossbaner. Udspredding af ren jord i et ensartet lag ud over landbrugsjord, kræver normalt ikke landzonetilladelse, forudsat at udspreddingen sker i et tyndt lag (en tykkelse på omkring 30 cm og maksimalt 50 cm).

10. Camping- og lejrpladser

Der kræves ikke landzonetilladelse til etablering af en primitiv lejrplads med ganske få telte.

Campinghytter kræver landzonetilladelse.

Der meddeles normalt **tilladelse** til,

1. mindre udvidelser og moderniseringer af eksisterende servicebygninger, herunder eventuelt nedrivning og genopførelse, samt campinghytter på campingpladser omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, hvis byggeriet er i overensstemmelse med de planlægningsmæssige rammer og byggeriet ikke foregriber lokalplanlægningen for området,
2. mindre nyanlæg til brug for campingpladsens gæster og besøgende, f.eks. minigolfbaner og lignende.

11. Kultur- og fritidsanlæg

Der meddeles normalt **tilladelse** til,

1. opførelse af klubhuse ved idrætsanlæg og lignende eller til brug for naturbaserede foreninger med almennyttige formål (f.eks. spejdere),
2. en mindre udvidelse og modernisering af eksisterende kultur- og fritidsanlæg,

- nyetablering af mindre kultur- og fritidsanlæg som f.eks. faciliteter til ridning, cykling, ”natur-sport”, fiskeri (herunder put and take), aktivitets- og besøgscentre, museer og udstillinger og lignende, når der ikke er særlige forhold, der taler imod. Nye større kultur- og fritidsanlæg eller støjende anlæg som f.eks. skydebaner og motocrossbaner, vil kræve planlægning.

12. Rekreative områder og friluftsliv

Der meddeles normalt **tilladelse** til,

- opførelse af publikumsfaciliteter som toiletter, rastepladser, shelters, bålhytter og lignende for at forbedre forholdene for det almene friluftsliv. Hvis det er i overensstemmelse med retningslinjer i kommuneplanen for det pågældende areal, kan der endvidere normalt gives tilladelse til etablering af publikumsfaciliteter som mindre kiosker og mindre serverings- og spisesteder, når der ikke er særlige forhold, der taler imod.

Der meddeles normalt **afslag** til,

- opførelse af private jagthytter, fiskehytter m.m., herunder opstilling af campingvogne.

Behandling af klager i kommunen

Klager over afgørelser truffet administrativt eller af Udvalget for Teknik & Miljø videresendes til Natur- og Miljøklagenævnet med regionskommunens bemærkninger.

Se i øvrigt i afsnittet nedenunder om vejledning om landzoneafgørelser.

Vejledning for landzoneafgørelser

Alle afgørelser efter landzonereglerne bliver vedlagt følgende vejledning om afgørelsens udnyttelse og bortfald samt om klagemulighederne:

Udnyttelse af en tilladelse:

En tilladelse må først udnyttes når klagefristen er udløbet og der er givet alle fornødne tilladelser som for eksempel byggetilladelse.

Ansøger vil blive underrettet om en eventuel klage. Hvis der bliver klaget, må tilladelsen ikke udnyttes før Natur- og Miljøklagenævnet har taget stilling til klagen.

En tilladelse bortfalder hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter den er meddelt.

Klage over en tilladelse eller et afslag:

Regionskommunens afgørelser efter planloven kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Klage kan indgives af enhver med retlig interesse i sagens udfald samt af visse offentlige myndigheder og landsdækkende organisationer.

Klagefristen er 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen annonceret, regnes klagefristen fra annonceringen. Klagen skal være modtaget inden klagefristens udløb.

Klage indgives skriftligt, så vidt muligt elektronisk på teknikogmiljoe@brk.dk, eller pr. brev til **Bornholms Regionskommune, Skovløkken 4, Tejn, 3770 Allinge**. Kommunen videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet med den påklagede afgørelse og det materiale der er indgået i sagens bedømmelse.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. til nævnet. Nævnet vil sende Dem en opkrævning på gebyret, når nævnet har modtaget klagen fra kommunen. Natur- og Miljøklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

En eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal anlægges inden 6 måneder efter at afgørelsen er meddelt.

Planlovens landzonebestemmelser

Kapitel 7

Zoneinddelingen og landzoneadministrationen

§ 34. Hele landet er opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner.

Stk. 2. Byzoner er

- 1) områder, som i en byudviklingsplan er udlagt til bymæssig bebyggelse,
- 2) områder, som i en bygningsvedtægt er udlagt som byggeområder til bymæssig bebyggelse,
- 3) områder, som i en byplanvedtægt er udlagt til bymæssig bebyggelse eller offentlige formål,
- 4) områder, som i en lokalplan er overført til byzone, og
- 5) områder, som ved kommunalbestyrelsens beslutning efter § 33, stk. 1, nr. 2, har opretholdt zonestatus som byzone.

Stk. 3. Sommerhusområder er

- 1) områder, som i en bygningsvedtægt eller en byplanvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse,
- 2) områder, som i en lokalplan er overført til sommerhusområde, og
- 3) områder, som ved kommunalbestyrelsens beslutning efter § 33, stk. 1, nr. 2, har opretholdt zonestatus som sommerhusområde.

Stk. 4. Landzoner er de områder, der ikke er omfattet af stk. 2 og 3.

Stk. 5. Arealer, der som led i frikommuneforsøg i henhold til § 16 i lov om frikommuner er overført til byzone eller sommerhusområde, forbliver byzone eller sommerhusområde også efter forsøgsperiodens udløb.

§ 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 udviklingen i et vanskeligt stillet landdistrikt.

Stk. 2. Tilladelse efter stk. 1 til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, som er omfattet af reglen om VVM-pligt i § 11 g, stk. 1, eller reglen om lokalplanpligt i § 13, stk. 2, kan først meddeles, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort.

Stk. 3. For arealer i kystnærhedszonen, jf. § 5 a, må tilladelse efter stk. 1 kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. § 1.

Stk. 4. Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Stk. 5. Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.

Stk. 6. Ansøgeren skal have skriftlig meddelelse om afgørelser efter stk. 1.

Stk. 7. En afgørelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om bestemmelserne i §§ 59 og 60.

Stk. 8. Tilladelser efter stk. 1 skal offentliggøres. Offentliggørelse kan ske udelukkende digitalt. Offentliggørelse kan dog undlades, hvis tilladelsen er i overensstemmelse med en offentligt bekendtgjort lokalplan.

Stk. 9. Offentliggørelsen af en tilladelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om bestemmelserne i §§ 59 og 60.

§ 35 a. (Ophævet)

§ 36. Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves ikke til:

- 1) Udstykning efter § 10, stk. 1 og 3, i lov om landbrugsejendomme, til samdrift med en bestående landbrugsejendom.
- 2) Udstykning af en skovejendom efter § 6, stk. 1, nr. 5 og 6, i lov om landbrugsejendomme.
- 3) Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, jf. dog stk. 2.
- 4) Ibrugtagning af bebyggelse eller arealer til landbrug eller skovbrug eller til brug for udøvelse af fiskerierhvervet.
- 5) Udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i det omfang, dette er påbudt i en afgørelse efter §§ 19 d-19 f eller bestemt i en fredning efter lov om naturbeskyttelse eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i denne lov.
- 6) Indvinding af råstoffer i jorden.
- 7) Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.
- 8) Byggeri, der i bygningsreglementet er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik-, forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse.
- 9) Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m².
- 10) Helårsboligs overgang til anvendelse som fritidsbolig.
- 11) Udstykning, der foretages på grundlag af en erhvervelse efter lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven) til et regionalt jordkøbsnævns formål.
- 12) Opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper.
- 13) Byggeri til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.
- 14) Panelantener til mobilkommunikation med tilhørende radiomoduler og transmissionslinks i neutrale farver, som opsættes på eksisterende master, der anvendes til offentlig mobilkommunikation, siloer eller høje skorstene, når bebyggelsens højde ikke dermed forøges.
- 15) Tekniskabe i neutrale farver med en grundplan på maksimalt 2 m² og en højde på maksimalt 2,5 m til brug for de antenner, der er nævnt i nr. 14, og som opsættes på eller umiddelbart ved masten, siloen eller skorstenen.

Stk. 2. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger som omhandlet i stk. 1, nr. 3, 12 og 13, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. For så vidt angår gyllebeholdere, skal der meddeles tilladelse til en af hensyn til markdriften ønsket placering, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer afgørende taler imod placeringen. En tilladelse skal være betinget af, at gyllebeholderen afskærmes med beplantning, og at gyllebeholderen skal fjernes, når den ikke længere er nødvendig for driften.

Stk. 3. Der kan kun i særlige tilfælde meddeles tilladelse efter § 35, stk. 1, til frastykning af en bolig, der er opført på en landbrugsejendom i henhold til bestemmelsen i stk. 1, nr. 12.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 1, nr. 12 og 13, gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven.

Stk. 5. Stk. 1 finder ikke anvendelse på campinghytter.

§ 37. Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og en bolig, jf. dog stk. 3, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af:

- 1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og
- 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år.

Stk. 2. I tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, kan der endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Stk. 3. Er der flere tidligere landbrugsbygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stk. 1 i én af disse bygninger.

Stk. 4. Der kan ikke efter stk. 1 indrettes mindre butikker og en bolig i tidligere landbrugsbygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

§ 38. Anvendelse af bygninger til den virksomhed, der er nævnt i § 37, må kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 37 er opfyldt. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke har gjort indsigelse inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan bygningerne tages i brug.

Vedtaget af Bornholms Kommunalbestyrelse den 25. marts 2010.

Teknik & Miljø

April 2010

Ajourført 16. september 2013