



## Udnyttelse af bygninger i landsbyer og landzone



# Muligheder for at udnytte overflødiggjorte bygninger i Syddjurs Kommune

Hvis du går og overvejer at starte en mindre virksomhed i landzone, så har du faktisk mulighed for at gøre det i en overflødiggjort bygning. Der er også mulighed for at indrette en bolig eller ferieejligheder. Læs mere i det følgende om hvilke muligheder du har, hvilke krav virksomheden og bygningerne skal leve op til og hvordan du rent praktisk skal forholde dig.

## HVAD SIGER LOVGIVNINGEN?

Planloven indeholder en række bestemmelser for hvorledes ejendomme, bygninger og ubebyggede arealer beliggende i landzone kan anvendes, bebygges, udbygges, udstykkes m.v.. Landzone er defineret som de områder, der ikke via planlægning er udlagt til byzone eller sommerhusområde, hvilket i praksis vil sige det åbne land samt spredte bebyggelser og de fleste landsbyer.

Landzonebestemmelserne administreres af kommunerne, og mange aktiviteter i landzone – så som udstykning, opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bestående bebyggelse –

må ikke finde sted uden, at kommunen giver tilladelse hertil. Alt afhængig af karakteren af den påtænkte aktivitet kan der i mange tilfælde gives en zonetilladelse, men der er mange forhold, som skal vurderes i forbindelse med ansøgning om zonetilladelse, bl.a. med henblik på at beskytte det åbne land.

Imidlertid rummer Planlovens § 37-38 nogle lempelser i forhold til de generelle landzonebestemmelser, idet man uden at søge om landzonetilladelse kan ombygge og benytte overflødiggjorte bygninger til visse typer af erhverv m.v.. Men hvad forstår man ved en "overflødiggjort bygning" og hvilke typer af erhverv taler vi om? Det kommer vi nærmere ind på i det følgende.

## HVAD FORSTÅR MAN VED EN OVERFLØDIGGJORT BYGNING OG ER DER ANDRE KRAV TIL BYGNINGEN?

Ved en overflødiggjort bygning forstås man en bygning, der ikke længere bruges til f.eks. lager, landbrugsdrift, håndværksvirksomhed og lign. Denne type bygninger kan uden landzonetil-ladelse tages i brug til visse typer af erhverv m.v. under forudsætning af:

- At bygningen er i en rimelig stand og egnet til formålet
- At der ikke foretages om- eller tilbygninger i større omfang
- At bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år

## HVAD KAN JEG ETABLERE I BYGNINGEN UDEN LANDZONE-TILLADELSE?

Planlovens § 37 definerer hvilke virksomhedstyper m.v., der som udgangspunkt vil kunne etableres frit i en overflødiggjort bygning, og uden at listen skal betragtes som endegyldig, fremhæves følgende:

- Håndværksvirksomhed, f.eks. tømrer eller murer
- Industrivirksomhed
- Lagervirksomhed
- Kontorvirksomhed, herunder kontorhotel
- Lokaler til foreninger og fritidsformål
- Mindre butikker op til 250 m<sup>2</sup>, f.eks. gårdbutik eller kunsthåndværk
- 1 bolig pr. ejendom

Der er dog visse begrænsninger indenfor kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen.

Der kan i tilknytning til en virksomhed etableres et mindre oplag, som ikke skæmmet omgivelserne.





## HVORDAN KOMMER JEG I GANG?

Selv om der ikke skal søges om landzonetilladelse, så skal man foretage en anmeldelse til Syddjurs Kommune, inden man går i gang. Kommunen skal efter modtagelsen af anmeldelsen påse, at betingelserne i Planlovens § 37 er opfyldt, og såfremt kommunen ikke har gjort indsigelse inden 2 uger fra modtagelsen, kan bygningerne tages i brug.

Man skal være opmærksom på, at selv om projektet blot kræver en anmeldelse til kommunen, så kræver en ændret anvendelse af bygningen, at der søges om byggetilladelse i henhold til Bygningsreglementet. Måske kræves der også godkendelse i henhold til Miljøbeskyttelsesloven, alt afhængig af hvilken type virksomhed, der er tale om.

**Skema til ansøgning om landzonetilladelse kan du finde på:**  
[www.syddjurs.dk/landzone](http://www.syddjurs.dk/landzone)

## HVAD SKAL ANMELDELSEN OG ANSØGNINGEN INDEHOLDE AF OPLYSNINGER?

For at Syddjurs Kommune kan behandle sagen, skal den indeholde følgende oplysninger:

- Ejendommens adresse og ejerforhold
- Hvilken bygning der ønskes anvendt til den nye virksomhed og dens størrelse og alder
- Dokumentation for, at bygningen ikke kan og skal anvendes til landbrug
- Fyldestgørende beskrivelse af projektet, herunder situationsplan, bygningstegninger og anlægstegninger
- Virksomhedens type og forventet antal ansatte
- Hvor megen trafik der forventes til ejendommen i forbindelse med virksomheden, og hvilke typer af køretøjer der er tale om
- Eventuelt udendørs oplag, udstillingsplads eller parkering (type, areal og beliggenhed)

Listen er vejledende og kan variere afhængig af dit konkrete projekt.

Der skal ikke anvendes et særligt skema til anmeldelsen. Man sender blot en mail eller et brev til Syddjurs Kommune med oplysningerne.

## **HVAD KAN JEG ELLERS ETABLERE I OVERFLØDIGGJORTE BYGNINGER SOM KRÆVER LANDZONE-TILLADELSE?**

### **Virksomhed:**

Det er ikke alle typer af virksomheder, som man frit kan etablere i en overflødiggjort bygning, og bl.a. følgende vil kræve en landzonetilladelse fra Syddjurs Kommune:

- Galleri, café og traktørsted
- Kursusvirksomhed
- Vognmandsvirksomhed
- Maskinstation

### **Helårsbolig:**

Skal der etableres mere end én bolig, som der er mulighed for efter Planlovens § 37, kræver forholdet landzonetilladelse. Der er mulighed for at meddele landzonetilladelse til at indrette flere boligenheder i en eksisterende bygning i landzone. Udgangspunktet er, at der ikke skal opføres nye helårsboliger i det åbne land. I stedet er det hensigtsmæssigt at udnytte eksisterende bygninger, som er egnede til boligformål som f.eks. tidligere skoler, plejehjem eller stuehuse på nedlagte landbrug.

### **Fritidsbolig:**

Helårsbolig i landzone kan overgå til anvendelse som fritidsbolig uden landzonetilladelse.

Der kan meddeles landzonetilladelse til etablering af nye fritidsboliger på op til 100 m<sup>2</sup> pr. bolig i overflødig bygninger.

Det vil altid bero på en konkret vurdering, om der kan meddeles en landzonetilladelse til etablering af virksomhed, flere boliger eller fritidsbolig. Du er velkommen til at kontakte Syddjurs Kommune med henblik på en forhåndsdialog.

**Du kan kontakte Syddjurs  
Kommune på 87 53 50 00 eller  
byggeri@syddjurs.dk.**







## **HVIS JEG VIL VIDE MERE OM MULIGHEDERNE?**

Hvis du gerne vil drøfte mulighederne på en konkret lokalitet, før du går videre med projektet, så er du velkommen til at kontakte Syddjurs Kommune med henblik på en forhåndsdialog.

**Du kan kontakte Syddjurs  
Kommune på 87 53 50 00 eller  
byggeri@syddjurs.dk.**

## **HVIS JEG VIL VIDE MERE OM OPSTART AF VIRKSOMHED?**

Hvis du ikke tidligere har etableret virksomhed, eller har brug for mere viden om virksomhedsetablering og hjælp i det konkrete tilfælde, så har du mulighed for at få denne hjælp fra den lokale erhvervsservice i Syddjurs Kommune.

**Du kan kontakte  
erhvervsteamet på  
erhvervsservice@syddjurs.dk**

