



**Retningslinier for administration af
planlovens landzonebestemmelser**

Miljø- og Teknikudvalget den 11. december 2007

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Indledning.....	3
Zonemyndighed	3
Gældende landzonebestemmelser	3
Baggrund for landzoneadministrationen	3
Planloven	3
Almene samfundsmæssige hensyn	4
Konkrete forhold.....	5
Retningslinier	6
Udstykning	6
Boligbyggeri mv.....	6
Erhvervsbyggeri	7
Institutionsbyggeri og lignende	8
Ændret anvendelse af bygninger	9
Ændret anvendelse af ubebyggede arealer.....	9
Tekniske anlæg.....	10
Anlæg af søer.....	11
Etablering af put and take-fiskeri	11
Sagsgang.....	12
Modtagelse af en ansøgning:.....	12
Udtalelse fra andre afdelinger:.....	12
Naboorientering:.....	12
Kompetence:	12
Afgørelse:.....	13
Klagemulighed:	13
Annoncering:	13

Indledning

Hæftet indeholder grundlaget for kommunens daglige administration af planlovens landzonebestemmelser.

Retningslinierne bygger på tidligere Århus amts regelsæt til administrationen af landzonebestemmelserne. Retningslinierne er opdelt i følgende gruppering:

- Udstykning
- Boligbyggeri
- Erhvervsbyggeri
- Institutionsbyggeri
- Ændret anvendelse af bygninger
- Tekniske anlæg
- Fritidsanlæg
- Anlæg af søer, herunder put and take-fiskeri

Zonemyndighed

Den 1. september 2002 blev kommunen myndighed efter planlovens § 35 overalt i landzone.

Hidtil var myndighedskompetencen delt således, at kommunen havde kompetencen i lokalplanlagte områder i landzone samt i de afgrænsede landsbyer. I de øvrige mindre byer samt i hele det åbne land var amtet zonemyndighed.

Lovgrundlaget er planloven og målet er fortsat at sikre, at det åbne land friholdes for anden bebyggelse, end den der er nødvendig for landbrug, skovbrug og fiskerierhvervet. Det åbne lands kvaliteter skal fastholdes.

Gældende landzonebestemmelser

Baggrund for landzoneadministrationen

Landzonebestemmelserne findes i §§ 34-38 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juli 2007). Bestemmelserne er en næsten uændret videreførelse af den tidligere lov om by- og landzoner.

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

I landzone kræves der landzonetilladelse til:

1. Udstykning
2. Byggeri
3. Ændret anvendelse af bygninger eller ubebyggede arealer.

Planloven

Planlovens formål er at 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:

at der ud fra en planlægningsmæssig og samfundsmæssig helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner.

at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber.

at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges.

at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

I vejledningen til planloven står der blandt andet:

"Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er som hidtil at modvirke byspredning ved at hindre uønskede og ukontrollerede bebyggelser og anlæg i det åbne land og at sikre, at egentlig byudvikling sker, hvor der gennem region-, kommune- og lokalplanlægning er åbnet mulighed herfor.

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 beskyttelsen 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 hensyn. Disse hensyn kan opdeles i to grupper:

- Almene samfundsmæssige 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 direkte relation til det konkrete forhold i marken.

Da disse hensyn i deres natur ikke kan 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 de afslåede ansøgninger blev gennemført, ville det være ødelæggende for de almene hensyn.

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

De samfundsmæssige hensyn er blandt andet

at udnytte offentlige og private investeringer bedst muligt (trafikanlæg, byggemodning, institutioner og privat service),

at følge den offentlige planlægning op,

at fastholde karakteren af åbent land og afgrænsningen mellem by og land - også hvor der ikke er særlige naturinteresser,

at reservere det åbne land for landbrugserhvervet,

at undgå unødvendigt forbrug af landbrugsjord til blandt andet boligformål,

at sikre, at borgerne behandles ens ud fra lighedsgrundsætningen - det vil sige, at en tilladelse vurderes ud fra den synsvinkel, at den kan komme til at danne præcedens.

Ovennævnte hensyn er blandt andet kommet til udtryk via region- og kommuneplanerne. 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.

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 skal baseres på regionplanens målsætninger og retningslinier.

Blandt de konkrete forhold kan nævnes:

- Landskabelige interesser.
- Kulturhistoriske interesser.
- Biologiske interesser.
- Risiko for miljøkonflikter.
- Trafikale hensyn.
- Hensyn til kirkeomgivelser.
- Bevaringshensyn.
- Spildevandsforhold.
- Serviceforhold.
- Landbrugsinteresser.
- Rekreative interesser.
- Råstofinteresser.

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

Retningslinier



Udstykning

Der meddeles normalt tilladelse til udstykning til opførelse af tekniske anlæg (renseanlæg, transformatorstationer, antenneanlæg m.m.), når disse nødvendigvis skal placeres i det åbne land.

Der meddeles normalt tilladelse til udstykning af overflødiggjorte medhjælperboliger, aftægtsboliger og lignende etableret før 14. juni 2002 (tidspunkt hvor planlovsændringen blev vedtaget i Folketinget) på landbrugs-ejendomme, såfremt boligerne er sådan beliggende, at der ikke opstår miljøkonflikter i forbindelse med ejendommens drift som landbrugsejendom. Det vil dog være en forudsætning, at boligen under hensyn til ejendommens størrelse og driftsform også på længere sigt skønnes at være overflødig.

Der meddeles normalt tilladelse til at udstykke hver enkelt bolig, såfremt der på andre ejendomme end landbrugsejendomme er flere lovlige boliger, medmindre der er miljømæssige forhold eller bebyggelsesregulerende bestemmelser m.m., der taler imod.

Der meddeles normalt ikke tilladelse til udstykning af medarbejder- og generationsskifteboliger opført efter 14. juni 2002

Der meddeles som hovedregel ikke tilladelse til udstykning af anden form for bebyggelse i det åbne land.

Der meddeles som hovedregel ikke tilladelse til udstykning af en parcel med henblik på, at den skal henligge som ubebygget ejendom til private rekreative formål eller lignende (rekreative parceller).

Der meddeles som hovedregel ikke tilladelse til udstykning med henblik på opførelse af ny bebyggelse i det åbne land.

Boligbyggeri mv.

Der meddeles normalt tilladelse til genopførelse af nedbrændte boliger, der har været beboet inden for de seneste år, medmindre helt særlige forhold taler imod.

Der meddeles normalt tilladelse til genopførelse af boliger, der har været beboet inden for de seneste år, medmindre den eksisterende bolig har karakter af værdiløs ruin. Der stilles særlige vilkår til husets udformning, materialevalg og placering samt ofte krav om, at det eksisterende hus på ejendommen nedrives.



Der meddeles normalt tilladelse til en beskeden udvidelse ud over 250m² på betingelse af, at der ikke indrettes mere end én bolig på ejendommen.

Der meddeles tilladelse til opførelse af boliger i landsbyerne på byggemodnede parceller. I såkaldte afgrænsede landsbyer, meddeles normalt tilladelse hvis der er tale om en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse. Det er dog en forudsætning, at der skønnes ikke at ville opstå miljøkonflikter, og at byggeriet ikke strider mod bevaringshensyn eller landskabelige hensyn. Der stilles særlige vilkår til husets udformning, materialevalg og placering med henblik på at indpasse boligen i landsbymiljøet.

Der meddeles normalt tilladelse til at opføre velbegrundede udhuse, garager/carporte på op til ca. 100m² i tilknytning til enfamiliehuse.

Der meddeles som hovedregel ikke tilladelse til opførelse af frit beliggende enfamiliehuse i øvrige små landsbyer og i det åbne land.

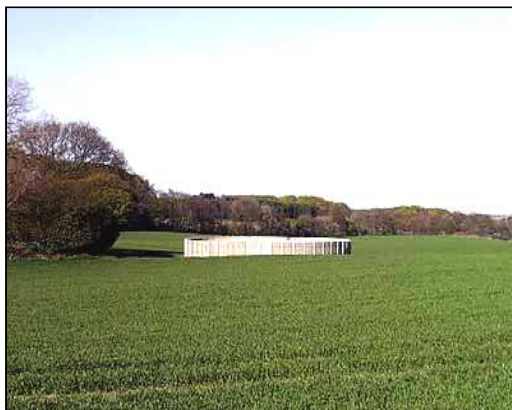
Der meddeles som hovedregel ikke tilladelse til opførelse af boliger umiddelbart uden for byzone, uden for en landsbyafgrænsning eller uden for et område, der er omfattet af en landzonelokalplan.

Ansøgninger om, at opdele (større) overflødiggjorte stuehuse på en landbrugsejendom i flere boligenheder kan imødekommes, medmindre planlægningsmæssige eller andre væsentlige interesser taler afgørende imod. Det vil indgå i vurderingen om der er overvejende sandsynlighed for, at stuehuset ikke senere bliver nødvendigt for at opfylde kravet om bopælspligt efter landbrugsloven.

Planlovens § 37 giver mulighed for, uden landzonetilladelse, at indrette en bolig i en bygning der ikke længere er nødvendig for en landbrugsejendoms drift. Hvis der findes flere overflødiggjorte landbrugsbygninger på ejendommen, kan der kun indrettes en bolig i én af disse bygninger.

Der meddeles som hovedregel ikke landzonetilladelse til etablering af flere selvstændige helårsboliger i overflødiggjorte driftsbygninger i det åbne land. Dette vil være i strid med landzonebestemmelsernes formål om at modvirke byspredning i det åbne land.

Af hensyn til landdistrikternes udviklingsmuligheder vil kommunen dog være imødekommende over for at meddele tilladelse til indretning af et begrænset antal helårsboliger i overflødiggjorte driftsbygninger, når disse er beliggende i afgrænsede landsbyer. Der vil ske en vurdering af, hvorvidt en boligindretning er foreneligt med eventuelle bevaringsværdier der ønskes opretholdt.



Erhvervsbyggeri

Der meddeles tilladelse til udflytning af landbrugsbygninger, når det er nødvendigt ud fra driftsmæssige eller miljømæssige hensyn, såfremt det kan ske med skyldig hensyntagen til de landskabelige forhold.

Der meddeles normalt tilladelse til etablering af servicevirksomhed som f.eks. advokat, bogforlag, frisør, galleri, kunsthåndværk, revisor, zoneterapi m.v. i forbindelse med en udvidelse af eget enfamiliehus under forudsætning af, at det skønnes landskabeligt, trafikalt og miljømæssigt forsvarligt. Der stilles særlige vilkår om bygningernes udformning, materialevalg og placering.

Der meddeles som hovedregel tilladelse til en velbegrundet, begrænset udvidelse af eksisterende erhvervsvirksomheder etableret før 1970 og af virksomheder, der hviler på en landzonetilladelse, samt større virksomheder (over 5 ansatte) etableret i overflødiggjorte landbrugsbygninger. Forudsætningen er, at virksomheden har investeret væsentligt i anlæg og bygninger, at udvidelsen er landskabelig og planlægningsmæssig uproblematisk, og at det ikke fremgår af en tidligere tilladelse, at yderligere udvidelse ikke kan ske. I den forbindelse bør endvidere gøres op med, om virksomheden bør flytte eller bygge på en helhedsplan (plan der giver rammerne for hvor stor virksomheden kan blive) eller i enkelte tilfælde landzonelokalplan.

Der meddeles som hovedregel tilladelse til nyetablering af jordbrugstilknyttede erhvervsvirksomheder, der traditionelt hører hjemme i landzonen, forudsat det er landskabeligt og planlægningsmæssigt uproblematisk. Større virksomheder bør hvile på en helhedsplan.

Der meddeles som hovedregel tilladelse til indretning af restaurations-, administrations- kontorvirksomheder og lignende i bevaringsværdige bygninger på større herregårde, godser m.m., såfremt det ansøg-

te kan indrettes, så det understøtter ejendommens kulturhistoriske værdi.

Publikumsorienterede virksomheder (zoologiske haver og lignende), der naturligt hører hjemme i landzonen, kan som hovedregel alene etableres på baggrund af en kommunal planlægning.

Der meddeles normalt tilladelse til opførelse af de nødvendige bygninger til dyrehospital, dyrepension og hundekennel m.v. Det forudsættes dog, at der lægges særlig vægt på beskyttelsen af rekreative områder og naturområder.

Der meddeles kun undtagelsesvist og kun i overensstemmelse med konkrete lokaliseringsretningslinier i region- og kommuneplanlægningen tilladelse til opførelse af nye erhvervsvirksomheder i landzone, idet de som hovedregel bør placeres i byzone.

Der meddeles tilladelse til fritliggende gyllebeholdere, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø og naboer taler afgørende imod. Tilladelsen gives på vilkår om beplantning, og at gylletanken skal fjernes, når den ikke længere er nødvendig for landbrugsdriften.

Der meddeles normalt ikke tilladelse til opførelse af nye ridehaller til mindre hestepensioner eller haller udelukkende til privat brug, medmindre der er tale om meget store hestehold eller større ejendomme, og at ridehallen kan indpasses under hensyn til det omgivende landskab og de trafikale forhold.

Der meddeles som hovedregel ikke tilladelse til opførelse af jagtthytter, fiskehytter m.m., herunder opstilling af campingvogne.

Der meddeles som hovedregel ikke tilladelse til opførelse af nye erhvervsvirksomheder (herunder kroer, restauranter m.m.) i det åbne land.

Der meddeles ikke tilladelse til etablering af erhverv som autoophug, produkthandel m.v.

Institutionsbyggeri og lignende

Der meddeles normalt tilladelse til opførelse af klubhuse ved idrætsanlæg og lignende eller til brug for naturbaserede foreninger med almennyttige formål (spejdere). Der stilles særlige vilkår til husets udformning, materialevalg og placering samt eventuelt om, at klubhuset fjernes ved foreningens ophør.

Der meddeles normalt tilladelse til etablering af børnehaver (skovbørnehaver) i det åbne land, såfremt de oprettes som supplement til en eller flere eksisterende børnehaver, at transport til og fra børnehaven sker samlet, og at børnehaverne etableres i bygninger af midlertidig karakter. Alternativt kan de etableres i bygninger på tidligere landbrug og lignende, forudsat det kan ske uden væsentlige bygningsmæssige ændringer.



Der meddeles som hovedregel ikke tilladelse til udenomsfaciliteter i forbindelse med børnehaver (skovbørnehaver) i det åbne land.

Der meddeles som hovedregel ikke tilladelse til etablering af nye, selvstændige børnehaver i det åbne land.

Ændret anvendelse af bygninger

Der meddeles normalt tilladelse til indretning af kunst-, kunsthåndværks- eller hobbypræget virksomhed, herunder også salg af virksomhedernes produkter, i eksisterende bygninger. Dette gælder dog ikke frit beliggende landbrugsbygninger uden tilknytning til de øvrige bygninger på en landbrugsejendom.

Der meddeles normalt tilladelse til ændring fra ét erhverv til et andet i eksisterende bygninger under forudsætning af, at det ikke medfører væsentlige miljømæssige eller trafikale gener.

Der meddeles normalt tilladelse til helårsbeboelse i sommerhuse, der tidligere har været helårsboliger.

Der meddeles normalt tilladelse til indretning af boliger i overflødiggjorte bygninger, der på forhånd har bygningsmæssig kvalitet svarende til boligbyggeri (nedlagte skoler, plejehjem m.v.).

Der meddeles normalt tilladelse til indretning af boliger i bevaringsværdige bygninger, når særlige bevaringsinteresser taler herfor og med det sigte, at de kan bevares, selv om de ikke længere benyttes til deres oprindelige formål.

Der meddeles normalt tilladelse til indretning af ferielejligheder i overflødiggjorte bygninger i landzone under forudsætning af, at lejlighederne benyttes til udlejning, at ejeren bebor ejendommen, og at bygningerne ikke har karakter af værdiløs ruin.

Der meddeles som hovedregel ikke tilladelse til ændret anvendelse af landbrugsbygninger, der er mindre end 5 år gamle.

Der meddeles som hovedregel ikke tilladelse til indretning af boliger i driftsbygninger på landbrugsejendomme ud over de, som kan indrettes uden zonetilladelse.



Ændret anvendelse af ubebyggede arealer

Der meddeles normalt tilladelse til etablering af ridebaner, sportsbaner og andre former for fritidsaktiviteter i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Der meddeles ikke tilladelse til at oprette nye autoophugs- eller produkthandelsvirksomheder.

Der meddeles som hovedregel ikke tilladelse til udendørs oplag i et sådant omfang, at oplaget får selvstændig karakter.

Der meddeles som hovedregel ikke tilladelse til udendørs udstilling i et sådant omfang, at udstillingen får selvstændig karakter.

Tekniske anlæg

Der meddeles normalt tilladelse til etablering af tekniske anlæg, når disse nødvendigvis skal placeres i det åbne land. For antenneanlæg følges de af Naturklagenævnet udsendte retningslinier:

Nye antennemaster bør så vidt muligt placeres i bymæssig bebyggelse af hensyn til friholdelse af det åbne land for nye tekniske anlæg. Dette gælder særligt, hvor en bymæssig bebyggelse ligger i en radiodækningsmæssig rimelig afstand fra en ansøgt placering eller, hvor en ansøgt placering ligger umiddelbart uden for byzone.

Placering af antennemaster i områder, der i regionplanlægningen er udpeget som særligt værdifulde landskabsområder, herunder kystområder, bør helt undgås. Nævnet har dog udtalt, at en kystnær placering ikke kategorisk vil kunne afvises, men at der i givet fald skal tages særlige hensyn, fx ved at placere antennen eller masten i en kystnær bymæssig bebyggelse. I et andet tilfælde har Nævnet stadfæstet en tilladelse til en kystnær placering med henvisning til, at mulighederne for en placering inden for bymæssig bebyggelse havde været undersøgt, uden at der derved havde kunnet opnås tilnærmelsesvis samme kommunikationsdækning.



Nye antenner bør så vidt muligt anbringes på eksisterende master eller på andre høje bygningselementer i området (fx industriskorstene, siloer, fabriksbygninger, højspændingsmaster og andre tekniske anlæg). I tilfælde med en landskabeligt uheldig placering, eller tilfælde, hvor ovennævnte muligheder enten slet ikke er belyst eller ikke er fundet tilstrækkeligt belyst, vil Nævnet normalt hjemvise sagen til fornyet behandling. Er alternative muligheder grundigt belyst, kan dette føre til stadfæstelse af en tilladelse. Selv en grundigt belyst sag, med mange undersøgte muligheder, kan imidlertid hjemvises, hvis sagen omhandler placering i særligt værdifulde landskabsområder,

I det åbne land bør nye master så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende høje bygningselementer i området. Det samme gælder mastplaceringer i sårbare byområder, landsbyer m.v. Kan en antenne ikke placeres på eksisterende høje bygninger el lign, vil Nævnet lægge vægt på, at den placeres i (umiddelbar) tilknytning til eksisterende høje bygningselementer. Har landzonemyndigheden taget de nævnte hensyn vil en tilladelse normalt kunne stadfæstes.

Ved landskabeligt skæmmende mastplaceringer skal ansøgeren godtgøre - om nødvendigt ved uvildig dokumentation - at det ikke er muligt at opnå tilnærmelsesvis samme kommunikationsdækning ved en mindre skæmmende placering. I sådanne særlige tilfælde vil Nævnet lægge vægt på, om det findes godtgjort, at der er tale om det eneste brugbare alternativ.

Når tilladelse gives, bør der normalt stilles vilkår om, at antennemasten

- 1) stilles til rådighed for andre antenneformål og operatører mod rimelig betaling,
- 2) afskærmes med beplantning for så vidt angår nederste mastedel og kabine, og
- 3) nedtages senest 1 år efter endt brug til det formål, der er givet tilladelse til.

Der meddeles normalt tilladelse til opstilling og udskiftning af vindmøller, der er i overensstemmelse med regionplanretningslinier og kommuneplanrammer, der udpeger området specifikt til vindmøller.

Der meddeles normalt tilladelse til opstilling af husstandsmøller med en højde op til 25 m til vingespids ved fritliggende ejendomme, forudsat møllen opføres i umiddelbar tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger.



Anlæg af søer

Der meddeles normalt tilladelse til at etablere søer på dyrkede landbrugsarealer.

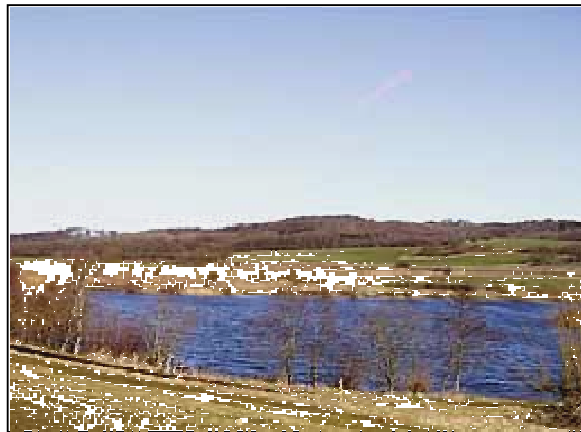
Der meddeles som hovedregel kun tilladelse til etablering af søer i områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvis det skønnes, at områdets samlede naturindhold ikke forringes.

Der meddeles som hovedregel ikke tilladelse til etablering af søer, hvis værdifulde biotoper trues, eller hvis der er særlige arkæologiske interesser i området.

Etablering af put and take-fiskeri

Der kan meddeles tilladelse til etablering af put and take-fiskeri i søer gravet til formålet, såfremt anlægget ikke er i strid med overordnede planlægningsmæssige forhold.

Der meddeles som hovedregel ikke tilladelse til etablering af put and take-fiskeri i søer med et eksisterende dyre- og planteliv, eller i søer der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.



Sagsgang

Samlet tidsforløb 8 – 10 uger				
ca. 2 uger	ca. 2 uger	ca. 1 uge	ca. 1 uge	ca. 4 uger
Ansøgning modtages og drøftes				
	Sendes evt. til Nabohøring/ partshøring			
		Retur til Plan og Byg		
			Afgørelse (tilladelse/afslag) sendes til ansøger	
			Annoncering i lokale aviser	
				Klagefrist
				Hvis der er indkommet klage skal sagen behandles i Naturklagenævnet

Modtagelse af en ansøgning:

Når Teknik- og Mijløafdelingen har modtaget en ansøgning, begynder sagsbehandlingen. Ofte begynder sagsbehandlingen ved, at vi ved gennemgang af en ansøgning om byggetilladelse eller en byggeanmeldelse bliver opmærksom på, at det påtænkte projekt forudsætter en zonetilladelse. Ansøgeren vil kort tid efter modtage et kvitteringsbrev, hvoraf det fremgår, hvem der behandler sagen og som oftest også oplysning om, hvor lang tid der kan forventes at gå, før ansøgningen behandles. Sagsbehandlingstiden er typisk 8 - 10 uger, men den kan også være længere. Det afhænger helt af sagens karakter og ansøgningens detaljeringsgrad. Jo flere oplysninger, der medsendes, jo bedre.

Udtalelse fra andre afdelinger:

For at sikre at sagen er bedst muligt belyst, drøftes ansøgningen på et ugentligt fællesmøde med andre afdelinger.

Naboorientering:

Naboer til en ejendom hvor der søges om zonetilladelse til et byggeri eller lignende, kan have en væsentlig interesse i sagen udfald. Derfor kan der først meddeles zonetilladelse 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet en skriftlig orientering om ansøgningen til naboer af den omhandlede ejendom. Orienteringen kan dog undlades hvis kommunalbestyrelsen skønner, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne.

I visse tilfælde skal der foretages en partshøring i henhold til Forvaltningslovens kap. 5, f.eks. i sager hvor en bredere kreds ud over naboer kan have en interesse i sagens udfald.

Kompetence:

Hovedparten af ansøgningerne ligger inden for de rammer, som lovgivningen og Kommunalbestyrelsen har udstukket, således at der administrativt kan træffes en afgørelse.

Såfremt der ikke umiddelbart kan meddeles tilladelse til det ansøgte, vil ansøgeren modtage en såkaldt "foreløbig vurdering". I den forklares det, hvorfor der enten må meddeles afslag på det ansøgte, eller hvorfor det er nødvendigt at stille nogle nærmere betingelser for at meddele tilladelse - det være sig om farvevalg, bebyggelsens størrelse, beplantning og meget andet.

Ansøgeren får herefter normalt 2 - 3 uger til at komme med yderligere kommentarer, som kan ændre den afgørelse, der er lagt op til i den "foreløbige vurdering". Herefter træffes den endelige afgørelse.

I enkelte tilfælde skal ansøgningen imidlertid forelægges Miljø- og Teknikudvalget:

- Det sker typisk, når der er tale om en principiel sag eller lignende.
- Sager hvor der i høringsperioden er indkommet indsigelser.

I de tilfælde vil sagsbehandlingstiden sandsynligvis blive længere end 8 uger.

I klagesager der indbringes Naturklagenævnet orienteres Udvalget for Miljø- og Teknik om afgørelser truffet af Naturklagenævnet.

Afgørelse:

Samtidig med, at ansøgeren får en afgørelse, offentliggøres den i de lokale ugeaviser, hvis der er tale om en tilladelse. Derved får andre med væsentlig interesse i sagen mulighed for at blive opmærksom på sagen og eventuelt for at klage over afgørelsen, hvis de synes, den er forkert. Et afslag annonceres ikke.

Afgørelsen sendes endvidere i kopi til de parter, som har været inddraget i sagen.

Vilkår:

En tilladelse kan gøres betinget af, at der f.eks. etableres afskærmende beplantning, at bygningen fjernes efter brug mv.. I sådanne tilfælde lader kommunalbestyrelsen disse vilkår tinglyse på ejendommen. Omkostningerne hertil påhviler ejeren.

Tilsyn:

Teknik- og Miljøafdelingen vil ved lejlighed undersøge, om betingelser stillet i forbindelse med tilladelser efter planlovens § 35 er overholdt. Er der uoverensstemmelser, skal forholdene bringes i orden. Den til enhver tid værende ejer eller (såfremt der er tale om en ulovlig brug af ejendommen) bruger af ejendommen er ansvarlig i den sammenhæng.

Klagemulighed:

Når kommunen har truffet afgørelse, er der altid en klagemulighed. Sager efter planlovens § 35 kan påklages til Naturklagenævnet.

Miljøministeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage. Ikke blot enkeltpersoner kan klage, men også organisationer og foreninger med lokalt tilhørsforhold er klageberettigede. Det samme er landsdækkende organisationer og foreninger der har som hovedformål at værne om natur og miljø, f.eks. Danmarks Naturfrednings Forening mv..

Klager skal indsendes til Norddjurs kommune, Torvet 3 8500 Grenaa, som videresender dem sammen med en kopi af samtlige akter i sagen til Naturklagenævnet.

Klagefristen er 4 uger. Hvis der er tale om en tilladelse, må den ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. Bliver sagen påklaget, må den endvidere ikke udnyttes, før Naturklagenævnet har truffet afgørelse.

Naturklagenævnets afgørelse er endelig. Dog vil der altid være mulighed for at indbringe spørgsmålet om såvel kommunens som Naturklagenævnets afgørelser for de almindelige domstole. Det skal ske senest 6 måneder efter, at der enten er truffet en afgørelse af kommunen, som ikke er påklaget, eller efter at Naturklagenævnets afgørelse foreligger.

Annoncering:

Tilladelser annonceres i Lokalavisen og Folkebladet. Det tilstræbes at tilladelser annonceres samlet hvor det er muligt med fælles klagevejledning, med henblik på at reducere annoncedgifterne