

Administrationsgrundlag for landzonebestemmelser i Sorø Kommune



Vedtaget af Natur, Teknik og Planudvalget den 16. august 2023.

Indledning.....	3
1. Udstykning	4
2. Bebyggelse	5
3. Ændret anvendelse m.v.	9
5. Tekniske anlæg.....	10
Bilag 1 Om at bygge i landzonen	12
Bilag 2 Forslag til afskærmende beplantning.....	17

Indledning

Politisk behandling

Administrationsgrundlaget er de retningslinjer, som Sorø Kommunes Udvalg for Natur, Teknik og Plan ønsker, at udviklingen af byggeri mv. i landzonen skal ske efter.

Udvalget har derfor samtidig vedtaget at bemyndige Fagcenter Teknik, Miljø og Drift til at træffe afgørelser – tilladelser og afslag – i henhold til planlovens §§ 35 – 38 inden for de nævnte sagsområder og – typer, der er nævnt i administrationsgrundlaget. Afgørelserne foretages på baggrund af en konkret vurdering i hver enkelt sag.

Følgende sager forelægges fortsat for udvalget:

- Sager, hvor der i forbindelse med naboorientering er indkommet væsentlige og saglige indsigelser. Sagerne forelægges Natur, Teknik og Planudvalget, hvis der er tale om faglige forhold, som kan varetages med landzonebestemmelserne og det vurderes, at der er et politisk råderum til at træffe en afgørelse, som i højere grad imødekommer indsiger eller ansøger end den, som administrationen påtænker at meddele.
- Sager, der indeholder principielle og/eller særlige forhold.
- Sager, der ligger udenfor administrationsgrundlagets rammer, og samtidig indeholder principielle og/eller særlige forhold.
- Sager med enfamiliehuse/stuehuse større end 550 m² i det åbne land.
- Sager med grønne klimaanlæg, hvor der er væsentlige landskabs- eller kulturhistoriske interesser, der taler imod en tilladelse.
- Sager med udvidelse af § 37 virksomheder, hvis udvidelsen skal ske ved opførelse af en ny selvstændig bygning.
- Sager med entreprenørvirksomheder.
- Sager socialpædagogiske opholdssteder.

Natur, Teknik- og Planudvalget bliver orienteret per mail om klager til Planklagenævnet og afgørelser i sager, der har været behandlet i udvalget eller administrativt og er blevet omgjort af nævnet.

Øvrige afgørelser fra klagenævnet vil fremgå af den samlede opgørelse af sager ved afrapporteringen.

Fagcentret afrapporterer administrationsgrundlaget til Natur, Teknik og Planudvalget efter behov dog som minimum hvert fjerde år efter konstituering af det nye udvalg.

Udvalget bemyndiger Fagcenter Teknik, Miljø og Drift til at foretage redaktionelle ændringer i administrationsgrundlaget i forbindelse med afrapporteringen, uden at disse ændringer skal forelægges udvalget. Ved redaktionel ændring forstås en opdatering, ændring eller tilføjelse, der hverken ændrer på den hidtidige praksis eller på kompetencefordelingen mellem det politiske og det administrative niveau.

Orientering af naboer

I sager, der i henhold til administrationsgrundlaget kræver politisk behandling, gennemfører fagcentret naboorientering forinden den politiske behandling.

I sager hvor der er tale om principielle og/eller særlige forhold eller politiske temaer orienteres Natur, Teknik og Planudvalget pr. mail når naboorienteringen udsendes.

Landzonebestemmelsernes formål

Landzonebestemmelserne findes i §§ 35 – 38 i lov om planlægning.

Af vejledningen til loven fremgår følgende:

”Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er at 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 region-, kommune- og lokalplanlægningen. Zoneinddelingen skaber derved en klar og værdifuld grænse mellem by og land, hvorved bl.a. natur- og kulturhistoriske værdier bevares, og miljøkonflikter undgås.

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelse m.v., end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser således blandt de hensyn, der ligger bag landzonebestemmelserne. Endelig er et hovedformålene med planloven at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst.

Landzoneadministrationen gør det muligt at bevare kvaliteterne i det åbne land og medvirker samtidig til at sikre kvalitet i byer og landsbyer, når nye boliger henvises til ledige grunde eller tomme bygninger.”

Generelle bemærkninger

Det fremgår af de næste afsnit, hvad der normalt kan forventes tilladelse henholdsvis afslag til. Der kan i helhedsvurderingen af den enkelte sag være forhold til anden planlægning, anden lovgivning, landskabelige hensyn eller andre hensyn, der betyder, at sagen kan få et andet udfald, eller der kan stilles særlige vilkår for en tilladelse. Landzonesagernes landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske indpasning vurderes med udgangspunkt i landskabstypen jf. bilag 1.

Der lægges stor vægt på dialog med borgerne og virksomhederne. Enhver afgørelse skal baseres på en konkret vurdering, og der skal altid tages hensyn til de almindelige forvaltningsretlige krav om proportionalitet, lighed, pligtmæssigt skøn m.v.

1. Udstykning

1.1 Der gives normalt tilladelse til

1. Udstykning af parceller inden for en landsbyafgrænsning, hvor der efter en konkret vurdering på baggrund af rammebestemmelser og eventuel lokalplan kan opføres en bolig.
2. Udstykning til opførelse af tekniske anlæg, når disse nødvendigvis skal placeres i det åbne land.

3. Udstykning af lovlige, overflødiggjorte eksisterende medarbejderboliger, aftægtsboliger og lignende fra landbrugs- og skovejendommen, såfremt boligerne er sådan beliggende, at der ikke opstår miljøkonflikter i forbindelse med ejendommens drift. Det vil dog være en forudsætning, at boligen under hensyn til ejendommens størrelse og driftsform også på længere sigt skønnes at være overflødig, samt at boligen ikke er opført efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 14.
4. Udstykning af selvstændige, eksisterende boliger, hvis der på en ejendom indenfor landsbyafgrænsningen er flere lovlige boliger, medmindre der er miljømæssige forhold, bebyggelsesregulerende bestemmelse e.a., der taler imod.

1.2 Der gives normalt afslag til

1. Udstykning med henblik på opførelse af nye boliger og anden form for bebyggelse i det åbne land (erhverv, o.lign).
2. Udstykning af generationsskifteboliger og medhjælperboliger der er opført efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, på landbrugsejendomme over 30 ha.
3. Udstykning af en bolig, som er indrettet i en overflødiggjort driftsbygning efter lovens § 37.
4. Udstykning af en parcel til private rekreative formål.
5. Udstykning af arealer til råstofindvinding, som er beliggende uden for råstofplanens graveområder.

2. Bebyggelse

2.1 Boligbyggeri

2.1.1 Der gives normalt tilladelse til

1. At genopføre nedbrændte eller stormskadede enfamiliehuse, medmindre særlige forhold (miljømæssige forhold, vejudvidelser m.m.) taler imod. Ansøgning om genopførelse skal være indsendt senest 3 år efter branden.
2. At nedrive og genopføre enfamiliehuse, hvis de har været beboet indenfor de sidste 3 år.
3. At opføre enfamiliehuse i bebyggelser med landsbykarakter, hvis der er tale om huludfyldning i den eksisterende bebyggelse. Det er dog en forudsætning, at der ikke skønnes at opstå miljøkonflikter samt at byggeriet ikke er i konflikt med anden lovgivning, bevarelseshensyn eller landskabelige hensyn. Er der kulturmiljø, skal der ske en nøje vurdering af det ansøgte – som udgangspunkt ved en besigtigelse.
4. Der gives normalt tilladelse til, at anvende andre teglfarver end rød indenfor de værdifulde landskabsområder, kulturmiljøer og kirkeomgivelser medmindre, at der skal varetages særlige landskabelige eller kulturhistoriske hensyn.
5. At opføre annektsbygninger på cirka 25-50 m² uden køkken i tilknytning til en bolig, når annektsbygningen underordner sig boligen i størrelsen og opførelsen ikke tilsidesætter de landskabelige, naturmæssige og miljømæssige og kulturhistoriske beskyttelsesinteresser.

6. At opføre udhuse, garager og carporte i størrelsesordenen 50 – 100 m². Ved helt særlige omstændigheder kan der gives tilladelse til ét udhus på op til 150 m². Som udgangspunkt må ejendommens samlede udhusareal ikke overstige 150 m². Et større samlet udhusareal kan i særlig tilfælde tillades efter en konkret vurdering af bl.a. dets anvendelse, byggestil og placering i landskabet. På ejendomme, hvor tidligere driftsbygninger er registreret som udhuse, medregnes disse ikke i det samlede areal.
7. At udvide stuehuse/enfamiliehuse udover 500¹ m², når dette kan ske indenfor eksisterende bygninger
8. At placere nye stuehuse op til 50 m fra den eksisterende bebyggelse, hvis der er en passende proportionalitet imellem afstanden og bebyggelsens størrelse, og placeringen er foreneligt med de kulturhistoriske, landskabelige, natur- eller miljømæssige forhold.
9. At indrette flere boligenheder i eksisterende bygninger jf. pkt. 3.1.1.2.
10. At opføre staldbygninger til hobbybrug, hvis staldens størrelse står i forhold til ejendommens jordtilliggende og øvrige bygninger. Det er en forudsætning at stalden placeres i tilknytning til ejendommens øvrige bygninger.

For ovennævnte punkter er gældende, at der kan stilles særlige vilkår til husets udformning, materialevalg og placering. Der henvises til bilag 1: Om at bygge i landzonen.

2.1.2 Der gives normalt afslag til

1. At opføre mere end ét enfamiliehus og stuehus på en ejendom. Der kan dog uden landzonetilladelse i tilknytning til en landbrugsejendoms hidtidige bygningsarealer opføres eller indrettes én ekstra bolig på en landbrugsejendom, hvis arealet overstiger 30 ha, og boligen skal bruges som aftægts- eller medhjælperbolig.
2. At opføre større enfamiliehuse og stuehuse end 500 m² medmindre, at de kan indpasses i landskabet uden, at tilsidesætte landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske beskyttelsesinteresser.
3. At opføre enfamiliehuse i områder umiddelbart udenfor en byzonegrænse, en landsbyafgrænsning eller et område, der er omfattet af en landzonelokalplan. I de områder, der i kommuneplanen er udlagt til byområde, men ikke er lokalplanlagt, kan der i særlige tilfælde meddeles tilladelse til én bolig, hvis der ikke tilsidesættes kulturhistoriske, landskabelige eller planmæssige forhold.
4. At genopføre huse, som har karakter af værdiløs ruin, således at der i realiteten er tale om nybyggeri frem for reovering.
5. At opføre boliger på ubebyggede ejendomme eller ejendomme, hvor der ikke har været en bolig i mere 3 år.
6. At opføre enfamiliehuse i bebyggelser, der ikke har landsbykarakter.
7. At anvende reflekterende tagmateriale med glans over 30.

¹ De 500 m² er bruttoetagearealet. Dvs. en uudnyttet tagetage, indbyggede carporte/garager/udhuse og overdækkede arealer regnes også med i arealet.

8. At opføre ridehaller til private formål.
9. At opføre garager, carporte, udhuse, drivhuse og lign. bygninger uden tilknytning² til et enfamiliehus eller sommerhus medmindre at de kan indpasses uden at tilsidesætte hensyn til naboer, landskab, natur og kulturhistoriske værdier.

2.2 Sommerhuse og rekreative formål

2.2.1 Der gives normalt tilladelse til

1. At udvide sommerhuse i områder, der har karakter af sommerhusområder, til en størrelse der svarer til de omkringliggende huse eller i alt cirka 100 m² ud fra en konkret vurdering af husets hidtidige areal og stand, under forudsætning af at husets karakter som sommerhusejendom fastholdes.
2. At udvide sommerhuse til i alt 60-80 m² i områder uden særlige natur- og landskabsinteresser.
3. At udvide små sommerhuse med 6-8 m² i meget værdifulde natur- og landskabsområder, for at muliggøre et tidssvarende badeværelse.
4. At genopføre nedbrændte fritids- og sommerhuse med stort set samme placering, størrelse og udformning. Opførelsen skal påbegyndes senest 3 år efter branden.
5. At ændre fritids- og sommerhuse til helårsbeboelse, hvis huset oprindeligt har været opført som helårsbolig, eller sommerhuset ligger indenfor et landsbyafgrænset område.
6. At etablere offentligt tilgængelige shelters og bålhytter i det åbne land eller til privat brug i tilknytning til haveanlæg.

2.2.2 Der gives normalt afslag til

1. At opføre nye fritids- og sommerhuse.
2. Statusændring af sommerhus til helårsbolig, hvis sommerhuset er opført som sommerhus og er beliggende udenfor de landsbyafgrænsede områder. En sådan statusændring betragtes jf. planloven som nyopførelse af et enfamiliehus.
3. Opførelse af fritidshytter til jagt og fiskeri mm.
4. Opstilling af campingvogne og hytter udenfor godkendte campingpladser.
5. Støjende friluftaktiviteter såsom baner til motocross- og knallertkørsel.

2.3 Erhverv

2.3.1 Der gives normalt tilladelse til

1. At etablere mindre erhvervsvirksomheder i tilknytning til eget enfamiliehus indenfor de afgrænsede landsbyer, idet der højst må opføres 250 m² erhvervsareal under forudsætning af, at det skønnes landskabeligt og miljømæssigt forsvarligt. Der kan stilles særlige vilkår om bygningernes udformning, materialevalg og placering samt placering af evt. oplag.

² Normalt vil tilknytningskravet være opfyldt i en afstand af 20 meter fra boligen, men det er en konkret vurdering.

2. At opføre ridehaller på max. 800 m² til erhvervsmæssigt hestehold, såsom stutteri på ejendomme på 5 ha eller derunder³, hvis der foreligger dokumentation for et erhvervsmæssigt behov (evt. efter henvendelse til Landbrugsstyrelsen), og hvis det ansøgte ikke er i strid med de landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske beskyttelsesinteresser.
3. At opføre ridehaller til brug for rideskoler, hvis det kan ske uden uheldige konsekvenser for de landskabelige, naturmæssige og de kulturhistoriske værdier samt uden gener for naboer og trafik.
4. At opføre driftsbygninger og landbrugsanlæg uden tilknytning til eksisterende bygninger, såfremt placeringen og opførelsen i øvrigt kan dokumenteres at være nødvendig for driften som landbrugsejendom. Afgørelsen foretages på baggrund af en landskabelig vurdering. Der kan stilles særlige vilkår til bygningsmæssig udformning, materialevalg, placering, afskærmende beplantning samt om nedrivning, når bygning eller anlæg ikke læn- gere er i brug.
5. At foretage mindre udvidelser af eksisterende erhvervsvirksomheder, når dette kan ske uden at tilsidesætte de landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske beskyttelsesinteresser.
6. At opføre klubhuse ved idrætsanlæg eller til brug for naturbaserede foreninger med almenyttige formål, på betingelse af at klubhusene fjernes ved foreningens ophør.
7. At opstille containere til erhvervsmæssig anvendelse, hvis der kan dokumenteres et særligt behov for containerne, og containerne kan opstilles i tilknytning til bebyggelse uden at de skæmmer landskabet.
8. At etablere virksomheder, der hører naturligt hjemme i landzone eksempelvis maskinstationer, hundekennel, hundepension, fodboldgolfbaner og naturbaserede aktiviteter.
9. At etablere aktiviteter som eksempelvis muldharvning på ejendomme med igangværende indvinding af råstoffer, der vil være tidsbegrænset svarende til den gældende gravetilladelse fra Region Sjælland.

2.3.2 Der gives normalt afslag til

1. At etablere nye selvstændige erhvervsvirksomheder i det åbne land, da erhvervsvirksomheder skal henvises til planlagte erhvervsområder i byzone.
2. At etablere autoforhandlere, autoophug, produkthandel og anden skrotvirksomhed ved nyopførelse eller indenfor bestående bygningsskaller.
3. Vognmandsvirksomheder medmindre, at der er tale om en helt særlig beliggenhed i forhold til større veje, der ikke har uheldige konsekvenser for de landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier. Derudover skal placeringen være uden gener for naboer og trafik.
4. Større udvidelser af eksisterende erhvervsvirksomheder.
5. At udvide virksomheder, som er anmeldt i en overflødiggjort driftsbygning eller andre overflødiggjorte bygninger i henhold til planlovens § 37, med mere end 500 m².

³ På ejendomme over 5 ha vil en ridehal ikke kræve en landzonetilladelse, hvis et erhvervsmæssigt hestehold er dokumenteret jf. Planklagenævnet.

6. At etablere oplag, der er større i forhold til omfanget af de bygninger, der rummer virksomheden.
7. Læskure som opføres uden tilknytning til ejendommen øvrige bebyggelse, og som ikke kan karakteriseres som primitive. En primitiv bygning er under 50 m². Den er som udgangspunkt åben på mindst én side. Den er opført uden fast fundament, eventuelt punkt-fundament.

3. Ændret anvendelse m.v.

3.1 Ændret anvendelse af bygninger

3.1.1 Der gives normalt tilladelse til

1. At indrette flere boligenheder i eksisterende bygninger⁴, som er egnede til formålet under forudsætning af, at boligenhederne kan indrettes uden væsentlige om- eller tilbygninger. Derudover er det en forudsætning, at antallet af boliger ikke udløser krav om lokalplan. Boligerne må ikke være mindre end 60 m² og kan ikke udstykkes.
2. At indrette nye boliger og virksomheder i overflødiggjorte bygninger⁵ indenfor de udlagte støjkonsekvensområderne i Sorø Kommuneplan, hvis boligen eller virksomheden ikke er i konflikt med udviklingen af de eksisterende anlæg, der er udlagt støjkonsekvensområde omkring.
4. At ændre fra et erhverv i eksisterende bygninger til et andet mindre erhverv⁶, såfremt den ønskede anvendelse ikke er mere miljøbelastende for omgivelserne end den hidtidige, samt at der ved evt. ombygninger og tilpasninger tages hensyn til omgivelserne
5. At indrette op til 10 ferielejligheder i bygninger i landzone under forudsætning af, at lejlighederne benyttes til ferieudlejning, og at ejeren bebor ejendommen. Indretning af ferielejligheder kræver endvidere tilladelse fra Bolig- og Planstyrelsen, hvis der ikke er servering.
6. At indrette ”Bed and Breakfast” i eksisterende bygninger under forudsætning af at værelserne benyttes til ferieudlejning. Indretning af værelserne kræver endvidere tilladelse fra Bolig- og Planstyrelsen, hvis der ikke er servering.

3.3 Ændret anvendelse af ubebyggede arealer

3.3.1 Der gives normalt tilladelse til

1. At etablere søer på landbrugsarealer.

⁴ Planlovens § 35, stk. 10 giver hjemmel til at give landzonetilladelse efter stk.1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone. Bestemmelsen gælder ikke staklader, drivhuse, udhuse, carporte og garager m.v.

⁵ Overflødiggjorte driftsbygninger og andre bygninger omfattet af planlovens § 37, stk. 1 og 2.

⁶ Retningslinjen gælder de erhverv som ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i § 37.

2. At etablere ridebaner i tilknytning til eksisterende bygninger. Derudover gives normalt tilladelse til belysning. Ved privat hestehold dog med vilkår om, at belysningen skal være skråt nedadrettet og ikke må udføres højere end 1 meter over banen. Der må ikke etableres faste konstruktioner som eksempelvis dommertårne og tribuner eller jordvolde.
3. At etablere swimmingpools større end 50 m² i tilknytning til eksisterende bebyggelse, når placeringen er tilpasset landskabelige hensyn.
4. At etablere put and take fiskeri i nygravede grusgravssøer, medmindre tilladelsen vil forhindre en rationel udnyttelse af råstofforekomsten i de udlagte graveområder.

3.3.2 Der gives normalt afslag til

1. At etablere søer, hvis værdifulde biotoper trues, eller hvis der er særlige arkæologiske interesser i området.
2. At etablere put and take fiskeri i søer med et eksisterende, naturligt dyre- og planteliv.

5. Tekniske anlæg

5.2 Digital infrastruktur

5.2.1 Der gives normalt landzonetilladelse til

1. At opstille af telemaster til digital infrastruktur, når den ansøgte placering af telemasten, er i overensstemmelse med retningslinjerne for ”Digital infrastruktur” i Sorø Kommuneplan⁷.

5.2.2 Der gives normalt afslag til

1. At opstille teleaster til digital infrastruktur i **værdifulde landskabsområder**, større uforstyrrede landskaber, fredskov, kirkeomgivelser og kulturmiljøer og sø- og åbeskyttelseslinjer medmindre:

at en placering indenfor disse områder er nødvendig for at kunne give den tilstrækkelige dækning ift. statens licenskrav og opstilling kan foregå uden at tilsidesætte hensynene indenfor udpegningerne.
2. At opstille telemaster til digital infrastruktur i fredede områder, internationale naturbeskyttelsesområder, indenfor beskyttede naturtyper, fortidsminder, beskyttede sten- og jorddiger og fortidsmindebeskyttelseslinjer og kirkebyggelinjer.

⁷ Sorø Kommuneplans retningslinjer for ”Digital infrastruktur” findes under Retningslinjerne for ”Teknik” <https://soroe.viewer.dkplan.niras.dk/plan/6#/3065>

5.3 Grønne klimanlæg

5.3.1 Der gives normalt tilladelse til

1. At opføre 3-bladet husstandsvindmøller, såfremt opstillingen ikke er i strid med de landskabelige, kulturhistoriske, natur- og miljømæssige forhold. Husstandsvindmøller må have en totalhøjde på max. 25 m og skal som udgangspunkt opføres i tilknytning til ejendommens bygninger. Det er desuden en forudsætning, at der er mindst 100 meter til fremmed beboelse med tilhørende opholdsarealer.
2. At opstille solcelle- eller solfangeranlæg⁸ på 30-50 m² på stativ til privat brug, hvis det kan uden at tilsidesætte de naturmæssige, landskabelige og kulturhistoriske interesser som kommunen skal varetage. Anlæggene skal som udgangspunkt placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse på egen ejendom. Opstilling skal ske på en sådan måde, at anlægget ikke fremstår skæmmende og reflekterende i landskabet og ikke er til gene for naboer. Der kan om nødvendigt stilles vilkår om en skærmende beplantning af hjemmehørende, løvfældende arter af buske og små træer omkring anlægget

5.4 Spildevandsanlæg og andre tekniske anlæg

5.4.1 Der gives normalt tilladelse til

1. At etablere pilerensningsanlæg og hævede nedsivningsanlæg⁹, hvis det er foreneligt med de landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske beskyttelseshensyn.
2. At opføre tekniske anlæg som eksempelvis regnvandsbassiner, når disse nødvendigvis skal eller naturligt kan placeres i det åbne land.

⁸Et solcelleanlæg kræver landzonetilladelse, hvis det skal placeres fritliggende ift. ejendommens bebyggelse.

⁹ Fagcentrets praksis er, at det kun er de hævede nedsivningsanlæg udenfor ejendommens haveafgrænsning/randbeplantning, der kræver landzonetilladelse.

Bilag 1 Om at bygge i landzonen

Når der gives tilladelse til byggeri i landzone, skal administrationen foretage en konkret vurdering og stille i særlige tilfælde stille vilkår om udformning, materialevalg og placering.

Følgende skal ses som administrationens grundprincipper i forbindelse med ansøgninger om byggeri i landzonen. Principperne er udtryk for den praksis, der har udviklet sig i Planklagenævnets samt kommunernes afgørelser på området.

2. Kommuneplanens udpegninger

Det er et af planlovens formål at sikre og bevare det danske kulturlandskab. Generelt afhænger krav om tilpasning af bebyggelse af, hvordan den pågældende bebyggelse og landskabet er vurderet og værdisat i kommuneplanen.

2.1 Kulturmiljøer

Der skal tages vidtgående hensyn i de udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer. I Sorø Kommune er der følgende kulturmiljøer i landzone:

- Alsted
- Bjernede
- Borød
- Bromme
- Kirke Fjenneslev
- Garbølle
- Gulager
- Lorup
- Lyng
- Munke Bjergby
- Niløse med Niløsegård
- Nyrup
- Slaglille
- Sobjerg
- St. Åmose
- Tersløsegård
- Vedde
- Vester Broby

Beskrivelser af kulturmiljøerne kan ses i Sorø Kommuneplan under Retningslinjer og redegørelse – Kulturhistorie. Alternativt kan beskrivelserne åbnes med dette link:

<https://soroe.viewer.dkplan.niras.dk/media/132464/beskrivelser-af-kulturmiljoerne-i-soroe-kommune-endelig-vedtagelse-.pdf>

2.2 Landskabstyper og skovbyggelinjen

Sorø Kommunes landzone er i kommuneplanen udpeget til større sammenhængende landskaber og værdifulde landskabsområder, hvor sidstnævnte er kommunens landskabelige kerneområder.

Større sammenhængende landskaber rummer egnskarakteristiske og oplevelsesrige landskaber af betydelig kvalitet, der eksempelvis knytter sig til skove, søer og åer. Det er områder, hvor en bestemt geologi eller arealanvendelse skaber et større sammenhængende område, der skiller sig ud fra det omgivende landskab.

Værdifulde landskabsområder udgør en del af de større sammenhængende landskaber og er egnskarakteristiske og oplevelsesrige landskaber af høj kvalitet. De værdifulde landskabsområder består af:

- Sjældne, autentiske eller identitetsgivende landskaber.
- Særligt varierede landskaber, f.eks. markante ådale og bakkelandskaber med tilhørende udsigspunkter.
- Særligt oplevelsesrige landskaber knyttet til f.eks. kuperet terræn med skove, søer og åer.
- Landskaber, hvor der er et godt samspil med særligt bevaringsværdige kulturhistoriske elementer.

Landskabstyperne er afgørende for, hvad der gives tilladelse til. Ifølge Planklagenævnets praksis kan og skal der reguleres mere restriktivt, desto højere beskyttelsesinteresse et område har. Inden for de værdifulde landskabsområder kan der eksempelvis stilles krav om bestemte arkitektoniske udformninger.

Planklagenævnet har formuleret det således: "Hvis der undtagelsesvist gives tilladelse til byggeri i beskyttet område, anses det for rimeligt, at bygherren som modydelse præsterer et byggeri, der i vidt omfang tager hensyn til natur- og landskabsinteresserne i området."

Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovens værdi som landskabselement og værdifuldt levested for plante- og dyrelivet. Disse hensyn skal varetages ved behandling af landzonesagen. Det kan eksempelvis ske ved krav til placering eller udformning af ny bebyggelse indenfor skovbyggelinjen.

I de fleste tilfælde vil der kunne gives tilladelse til byggeri indenfor skovbyggelinjen, da der ofte er tale om byggeri i tilknytning til eksisterende byggeri. I særlige tilfælde kan der være byggeri, der ikke kan tillades indenfor skovbyggelinjen. Det kan være tilfælde hvor skovens omgivelser er uberørte eller tilfælde, hvor byggeri ønskes opført uden tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

3. Lokalplaner

I kommunens lokalplanlagte områder kan der i den gældende lokalplan for området være bestemmelser, der stiller særlige krav til husenes udformning, beliggenhed mv. Lokalplanens krav skal som udgangspunkt overholdes, men i særlige tilfælde kan kommunen dispensere fra lokalplanens bestemmelser. I administrationsgrundlaget for lokalplaner og byggesagsbehandling kan læses mere om mulighederne for dispensation. Kommunens lokalplaner fremgår af kortet på kommunens hjemmeside www.soroe.dk/plan

4. Administration

Udgangspunktet for landzoneadministration er tilpasning til landskabet og omgivelserne i hvert enkelt tilfælde. Jo mere beskyttet et område er, desto højere krav skal der stilles til den arkitektoniske udførelse, placering mv.

Det primære er, at byggeriet indpasses i landskabet. Det udelukker ikke anvendelse af moderne materialer. Afgørende er, at byggeriet ved sin placering, proportioner og fremtoningspræg følger sig ind i landskabet på en harmonisk måde. Det åbne land er et fælles rum, hvor der skal tages hensyn til og udvises respekt for landskabet og omgivelserne. Det er kommunens opgave som myndighed at sikre det finder sted i overensstemmelse med klagenævnets praksis.

Ifølge Planklagenævnet kan der efter omstændighederne stilles vilkår om byggeriets proportioner (højde, længde og bredde), hvis særlige landskabelige hensyn taler for det, navnlig hvis proportionerne adskiller sig fra det tidligere byggeris proportioner. I helt særlige tilfælde kan der også stilles vilkår om arkitektonisk fremtræden, materialevalg, farver og lign. i områder med særlige bevaringsværdier.

Den konkrete arbejdsproces må derfor være:

1. På baggrund af administrationsgrundlaget for landzone vurderes det, om et givet projekt kan få en landzonetilladelse.
2. Hvis projektet kan få tilladelse, konstateres det, om projektet ligger i større sammenhængende landskaber, værdifulde landskabsområder, kulturmiljø, kirkeomgivelser eller udenfor disse områdetyper.
3. Det undersøges endvidere, om der er andre hensyn, der skal tages, f.eks. om projektet ligger i et fredet område eller indenfor naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer.
4. Ud fra den konkrete placering skal det vurderes, hvilke krav der kan stilles til udformningen af byggeriet.
5. I de værdifulde landskabsområder samt i kulturmiljøer skal byggeriet i alle tilfælde tilpasses til landskabet og lokal byggeskik.
6. I de større sammenhængende landskabsområder og kirkeomgivelser kan der i særlige tilfælde stilles vilkår til udformningen af byggeriet. Det skal vurderes, hvor synligt byggeriet er. Er det synligt, skal det tilpasses landskabet og den lokale byggeskik.
7. Udenfor områdetyperne kan der ikke stilles ret store krav til byggeriet. Gennem dialog med bygherren kan administrationen forsøge at påvirke byggeriets arkitektur, så det tilpasses til omgivelserne. Kun hvis byggeriet er skæmmende, fremmedartet eller med en fritliggende placering kan det efter en konkret vurdering komme på tale at stille vilkår i landzonetilladelsen uden for områdetyperne.

5. Byggestil

5.1 Længehuset

Kravene til byggeriets udformning afhænger af de konkrete forhold og varierer fra enkle, objektive krav om størrelse (etageareal og bebygget areal) til mere æstetikprægede krav om en bestemt udformning af byggeriet i overensstemmelse med lokale forhold og lokal byggeskik.

Som udgangspunkt for lokal byggeskik foreskrives et smalt, muret længehus i 1½ plan. Længehuset er max 7-7½ meter bredt og mindst dobbelt så langt, som det er bredt. Længehuset har høj tagrejsning; et saddeltag med en hældning ml. 40-50°, med et beskedent tagudhæng og er dækket med røde tegl eller mørkegrå betontagsten, der skal være matte (i modsætning til engoberede tegl og glaserede tegl). Derudover tillades tagmateriale såsom stråtag og eternittag. Store dør- og vinduespartier bør undgås. Der skal bruges egnens farver, der normalt er afdæmpede.

Det smalle længehus er udviklet i Danmark igennem århundreder, bl.a. som bindingsværkshuse. Længehuset som 1½ plans hus giver mulighed for at bruge hele stueetagen og for at udnytte tagrummet til beboelse. Den udnyttelige tagetage og længehusets smalle og knappe form er fællesnævneren for den danske byggetradition. Nye krav til isolering og dermed tykkere ydermure har betydet, at Fagcenter Teknik, Miljø og Drift også giver tilladelser til længehuse med en bredde på maks 8½-9 meter. Boligens højde i landzone må ikke overstige 8,5 m.

Der blev bygget traditionelt indtil højkonjunkturen i slutningen af 1950-erne. Mange områder er stadig præget af "Bedre Byggeskik" (en byggestil fra ca. 1920 præget af 1½ etage og halvvalmet tag). De flade tage kom til 1960-ernes parcelhuse, inspireret af amerikansk og japansk byggeskik. De store helvalmede tagflader med svag hældning, der nu er så populære i typehusene, udelukker udnyttelse af tagetagen. Husene får derfor et stort areal i stueplan og ofte en bredde på 9 - 10 meter. Tagformen får oven i købet husene til at se endnu bredere ud. Disse huse hører fortrinsvis hjemme i byzonen.

Træhuse er ikke nødvendigvis noget, der bør undgås. Det er husets grundform og tværprofil, ikke materialevalget, der er afgørende. Et hus opført og beklædt med træ, men med samme grundform som det smalle længehus giver kun sjældent problemer.

5.2 Importerede træhuse

Problemer opstår, når der søges om træhuse, der følger andre landes byggetraditioner. De fremmede hustyper er udviklet til andre terrænformer, anden beplantning og helt andre klimatiske forhold. De fleste træhuse stammer fra de skovrige egne i Skandinavien, Centraleuropa, Sibirien og Nordamerika, hvor de naturligvis repræsenterer den traditionelle byggeskik.

Mange huse har en stor overetage og store tagudhæng, der tjener til at friholde udenoms arealerne for sne. Sådanne huse vil i danske sammenhænge virke dominerende på grund af den store tagflade. Høje og brede træhuse med store åbne gavle hører til i Alperne og i områder domineret af høj skov, men passer sjældent til dansk byggeskik eller det danske landskab.

Svenske træhuse er meget populære. Mange af dem har trempel (næsten 2 fulde etager) og relativt flade tage, 15-20° hældning. Der er tit mange tilføjelser på de svenske træhuse, f.eks. overdækket indgangsparti (bislag), havestue og lign. Disse tilføjelser er ofte holdt i hvide farver, der bevirker at tilføjelserne nærmest fremhæves og derved virker unødigt dominerende.

En anden type træhuse, der ikke kan anses for at være i overensstemmelse med lokal byggeskik, er bjælkehuse og især bjælkehuse i hele stammer med "flettede" ender.

Det kan være i orden at anbringe "importerede" træhuse i sommerhusområder og i skovene, men de kan, på grund af deres størrelse, højde, drøjde eller tagform, opfattes som fremmedelementer i en landsby eller i det åbne land. Ikke alle steder kan bære et hus så forskelligt fra den danske og lokale byggeskik. Vurderingen skal foretages i hvert enkelt tilfælde. Husene bør ikke accepteres i værdifulde landskabsområder. Udenfor de værdifulde landskabsområder, hvor husene eventuelt kan accepteres, kan der eksempelvis stilles vilkår om, at de førnævnte tilføjelser til husene holdes i samme farve som resten af huset, således at de ikke fremhæves.

6. Overvejelser om vilkår

I hvert enkelt tilfælde skal der foretages en konkret faglig vurdering af bebyggelse og landskab. I en sådan vurdering indgår også, hvor synlig og dominerende den ansøgte bebyggelse vil blive. Der foretages besigtigelse, og en dialog med ansøger og/eller rådgiver indledes.

Følgende bør overvejes ud fra landskabstype:

- Byggeriets synlighed.
- Byggeriets placering i forhold til andre bygninger
- Byggeriets udformning i forhold til lokal byggeskik
 - Byggestil – I det åbne land foretrækkes et længehus med høj tagrejsning og ikke for stort tagudhæng
 - Et moderne udtryk kan accepteres, hvis det tilpasses landskabet.

- Byggeriets materialer.
 - Ingen blanke eller reflekterende tagflader
 - Ikke store glaspartier

- Anvendelsen af farver
 - Farverne skal være afdæmpede
 - Vinduesindfatninger, vindskeder mm. bør ikke fremhæves

- Tinglysning
 - Skal vilkår tinglyses (kan blive aktuelt i værdifulde landskabsområder og kulturmiljøer).
 - Vilkårene tinglyses også, hvis de er af varig interesse.
 - Omkostningerne for tinglysningen betales af ejer.

Bilag 2 Forslag til afskærmende beplantning

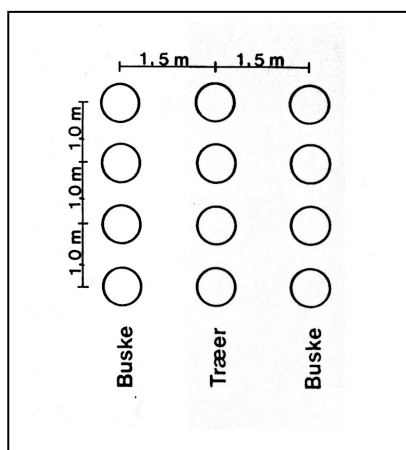
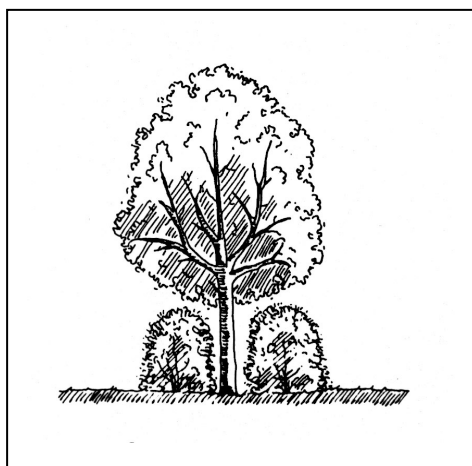
Etablering

Der plantes i tre rækker med en afstand på 1,5 meter mellem rækkerne. I rækken plantes med 1 meter mellem planterne.

I den midterste række anvendes mindst tre forskellige danske vildtvoksede løvtræer såsom: Stilkeg, Engriflet hvidtjorn, Avnbøg, Navr, Vild æble, Rød-el, Ask og Lind.

I de yderste rækker plantes danske vildtvoksede løvfældende buske f.eks.: Slåen, Hassel, Hunde-rose og Engriflet hvidtjorn.

Der bør tilstræbes en ligelig fordeling af de forskellige arter.



De første år efter etableringen skal hegnet renholdes for urte- og græsvegetation for at undgå, at alt for mange planter bliver kvalt. Slåning 2 gange om året vil i de fleste tilfælde være tilstrækkeligt.

Efter en kortere og længere årrække, alt efter plantetæthed, kan det blive nødvendigt at tynde i hegnet. Ved en eventuel tynding bør det tilstræbes, at hegnet efter tynding består af så mange forskellige træarter som muligt. For at bevare hegnet så tæt som muligt, bliver det nødvendigt at beskære det. En sådan beskæring kan f.eks. bestå i, at første og tredje række ca. hvert 10. år skæres ned til ca. 20 cm over jorden.

Til inspiration er her liste med en række danske vildtvoksede træer og buske.

Liste over nogle hjemhørende træer og buske

Ask	<i>Fracinus excelsior</i>
Avnbøg	<i>Carpinus betulus</i>
Bened	<i>Euonymus europaeus</i>
Dun-birk	<i>Betula pubescens</i>
Vorte-birk	<i>Betula pendula</i>
Bøg	<i>Fagus sylvatica</i>
Stilk-eg (= almindelig eg)	<i>Quercus robur</i>
Rød-el	<i>Alnus glutinosa</i>
Dunet gedeblad	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hassel	<i>Corylus avellana</i>
Havtorn	<i>Hippophaë rhamnoides</i>
Almindelig hvidtjørn	<i>Crataegus laevigata</i>
Engriflet hvidtjørn	<i>Crataegus monogyna</i>
Almindelig hyld	<i>Sambucus nigra</i>
Almindelig hæg	<i>Prunus padus</i>
Fugle-kirsebær	<i>Prunus avium</i>
Rød kornel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kvalkved	<i>Virburnum opulus</i>
Småbladet lind	<i>Tilia cordata</i>
Navr	<i>Acer campestre</i>
Femhannet pil	<i>Salix pentandra</i>
Grå-pil	<i>Salix cinera</i>
Selje-pil	<i>Salix caprea</i>
Blågrøn rose	<i>Rosa dumalis</i>
Hunde-rose	<i>Rosa canina</i>
Æble-rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Almindelig røn	<i>Sorbus aucuparia</i>
Slåen	<i>Prunus spinosa</i>
Tørst	<i>Rhamnus frangula</i>
Vrietorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Vild æble	<i>Malus sylvestris</i>

For nærmere beskrivelse af arterne og muligheder for tilskud henvises til følgende

publikationer udgivet af Skov- og Naturstyrelsen:

Skov-info nr. 13: ”Træer og buske til skovbryn, læhegn og vildtplantninger – Beskrivelse af arterne” https://mst.dk/media/204868/skov-info_nr_13.pdf

”40 danske træer og buske – plantning og bevaring”, der er udgivet 1989

<http://naturstyrelsen.dk/media/nst/66722/40%20danske%20traeer%20og%20buske.pdf>