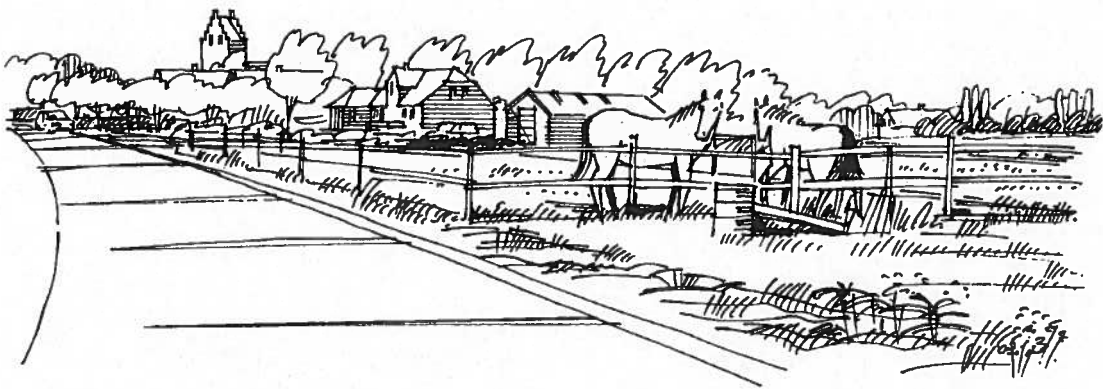
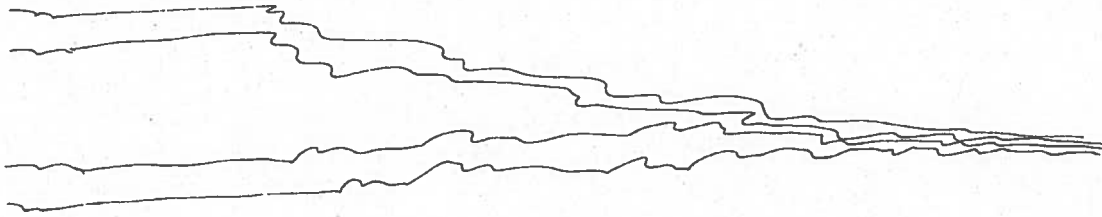


OBS OBS OBS
Denne publikation er FORÆLDET
mvh
Naturstyrelsen, 2011

***Jordbrugsparceller
- en mulighed for hobbylandbrug***



Titel

Jordbrugsparceller
- en mulighed for hobbylandbrug

Udarbejdet af

Miljø- og Energiministeriet
Landsplanafdelingen
Skov- og Naturstyrelsen
i samarbejde med
Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri
Direktoratet for FødevarerErhverv

Omslagsillustration

Dybbro & Haastrup ApS

Illustrationer

Dybbro & Haastrup ApS

Papir

90 g. Cyclus
100% genbrugspapir
Omslag: Whitecard 175 g.

Tryk

Levison+Johnsen+Johnsen a/s
København

Oplag

1.000 eksemplarer 1. oplag

**Henvendelse angående
publikationen**

Miljø- og Energiministeriet
Departementet
Landsplanafdelingen
Højbro Plads 4
1200 København K.
Telefon 33 92 76 00
Telefax 33 32 22 27

Pris

Kr. 55,00 inkl. moms i
Miljøbutikken
Information & Bøger
Læderstræde 1-3
1201 København K.
Telefon 33 95 40 00
Telefax 33 92 76 90
E-post: butik@mem.dk
Internet: <http://www.mem.dk/butik>
Kan også købes i boghandlen eller bestilles hos
Statens Information
Publikationsafdelingen
Postboks 1103
1009 København K.
Telefon 33 37 92 28
Telefax 33 37 92 80
E-post sp@si.dk

ISBN 87-601-XXXX-X

Publikationen kan citeres
med kildeangivelse

April 2000

Forord

Det er regeringens mål at styrke udviklingen i landområderne.

Én af de muligheder landområderne har for at tiltrække nye beboere er at tilbyde alternative boliger med mulighed for hobbylandbrug. Det kan være nedlagte landbrug, mindre landbrugsejendomme - og i fravær af disse - nye boliger med et mindre jordtilliggende i form af jordbrugsparcer i tilknytning til landsbyerne.

Jordbrugsparcer kan - med den rigtige placering - give stagnerende landsbyer i de tyndt befolkede områder i landområderne en konkurrencefordel overfor de større byer eller landsbyerne i oplandet til disse.

Det er baggrunden for denne publikation, der er udarbejdet i samarbejde mellem Direktoratet for FødevarerErhverv, Skov- og Naturstyrelsen og Landsplanafdelingen.

Publikationen retter sig mod borgere, politikere og planlæggere, som ønsker at udnytte muligheden for etablering af jordbrugsparcer.

Den oplyser om, hvad jordbrugsparcer er, hvordan de kan anvendes i landområdespolitikken, og om samspillet mellem planloven, landbrugsloven, naturbeskyttelsesloven, reglerne om ikke erhvervsmæssigt dyrehold og de interesser lovgivningerne skal varetage.

Et gennemgående træk i arbejdsgruppens anbefalinger er den vægt der lægges på at udnytte, sikre og fastholde de små landsbyers stærke sider - nærhed ved naturen, kulturhistoriske værdier, landsbyfællesskab osv. - samtidig med, at jordbrugerhvervets fortsatte drift respekteres.

Omhu i planlægningen er en vigtig forudsætning for at kunne tiltrække familier, der ønsker at flytte ud i landsbyerne - med eller uden drømmen om et hobbylandbrug.

Indledning

For at styrke udviklingen i landdistrikterne anbefalede Indenrigsministeriets landdistriktsudvalg i sin betænkning nr. 1333 fra 1997 om landdistrikternes udviklingsmuligheder, at kommunalbestyrelserne støttede initiativer til etablering af jordbrugsparceller i tilknytning til landsbyerne.

På den baggrund blev der i 1999 nedsat en arbejdsgruppe med repræsentanter fra Direktoratet for FødevarerErhverv, Skov- og Naturstyrelsen og Landsplanafdelingen. Denne publikation er resultatet af arbejdsgruppens arbejde.

Formålet med publikationen er at oplyse borgere, politikere og planlæggere om mulighederne for at etablere jordbrugsparceller og dermed bidrage til en positiv udvikling i landdistrikterne.

Udover denne publikation vil Miljø- og Energiministeriets Landsplanafdeling udarbejde en vejledning om lokalplanlægning blandt andet for jordbrugsparceller. Målgruppen for lokalplanvejledningen er kommunale planlæggere og andre interesserede. Vejledningen tager fat på juraen i lokalplanlægningen, men giver også gode råd og idéer til indhold og udformning.

Bosætning på landet

Landsbyerne i landdistrikterne har et særligt potentiale i forhold til byerne. De kan tilbyde boliger med nærhed til naturen, plads, frisk luft samt et socialt fællesskab og naboskab. Nye tilflyttere kan samtidig understøtte livet i landsbyerne og bidrage til det sociale fællesskab.

Indenrigsministeriets landdistriktsudvalg har undersøgt befolkningens holdninger til bosætning i landdistrikterne. Undersøgelsen viser, at livet i landdistrikterne netop efterspørges, fordi der findes boliger tæt på naturen, med rolige omgivelser samt kvaliteter som plads og frisk luft. Det at komme hinanden ved, naboskabet og hele det sociale miljø til gavn for ikke mindst børnene opleves også som nogle af de vigtigste fordele ved at bo på landet.

Jordbrugsparceller - et tilbud til landsbyerne

Et af formålene med landbrugsloven er at tilgodese befolkningsudviklingen i landdistrikterne. I forlængelse af dette formål blev der i forbindelse med revisionen af landbrugsloven i 1986 åbnet for etablering af jordbrugsparceller. Denne mulighed udspringer af et ønske om at skabe alternative boformer, der kan fremme en tilflytning til landdistrikterne og særligt understøtte servicen og livet i landsbysamfundene.

Jordbrugsparceller er et eksempel på en sådan alternativ boform, hvor boligen kan kombineres med hobbylandbrug. På parcellerne er der foruden boligen plads til at dyrke afgrøder og/eller holde et begrænset antal dyr. Jordbrugsparceller må efter landbrugslovgivningen være op til 1 ha, men vil typisk have en grundstørrelse på 3.000 - 8.000 m².

Hensigten med at udlægge arealer til jordbrugsparceller er at give *landsbyerne i de tyndt befolkede områder i landdistrikterne* mulighed for at tiltrække nye beboere ved at tilbyde et alternativ til byerne; en særlig boform, der kan opfylde et behov for hobbylandbrug. Parcellerne kan for eksempel imødekomme borgernes ønsker om en bolig med en særlig grøn profil, herunder økologisk hobbylandbrug, grøn spildevandsrensning eller energirigtige huse.

Udstykning af jordbrugsparceller bør forbeholdes de tyndt befolkede områder i landdistrikterne, dels fordi der er tale om en arealkrævende boform, dels fordi de tyndt befolkede områder dermed har et tilbud, som ikke findes andre steder. Generelt bør behovet for nye boliger dog vurderes, før der udstykkes jordbrugsparceller.

Landdistriktpolitikken

Regeringen, Amtsrådsforeningen og Kommunernes Landsforening har i 1998 skriftligt opfordret amter og kommuner til at formulere en landdistriktpolitik. Det er den enkelte kommune eller amtskommune, der bestemmer, hvordan politikken for landdistrikterne skal udformes. Indsatsområderne i en landdistriktpolitik kan eksempelvis være:

- at skabe nye varige arbejdspladser i landdistrikterne,
- at bevare de rekreative og landskabelige værdier i landdistrikterne,
- at medvirke til et fleksibelt udbud af kollektiv trafik i landdistrikterne,
- at prioritere uddannelses- og efteruddannelsesindsatsen i landdistrikterne,
- at være opmærksom på de lokale indkøbsmuligheder i landdistrikterne,
- at styrke de lokale kultur- og fritidsaktiviteter i landdistrikterne.

Et mål med landdistriktpolitikken kan også være at fremme et varieret udbud af boliger, der kan modsvare de forskellige behov og dermed være med til at sikre en varieret befolknings sammensætning i landdistrikterne. I så fald bør landdistriktpolitikken indeholde overvejelser om, hvilke landsbyer i landdistrikterne, det særligt er vigtigt at understøtte med nye boliger.

En indsats over for bosætning i landdistrikterne kan være etablering af jordbrugsparceller, der understøtter servicen og livet i landsbysamfundene. Hvis jordbrugsparceller indgår som et led i den valgte landdistriktpolitik, bør parcellerne særligt prioriteres til fordel for landsbyerne i *de tyndt befolkede områder* i landdistrikterne. Vurderingen af behovet for jordbrugsparceller bør da ske med udgangspunkt i en opgørelse af de eksisterende bosætningsmuligheder, herunder eksisterende bygninger på nedlagte landbrug, der kan anvendes som boliger med hobbylandbrug.

Hvilke landsbyer i landdistrikterne, som i særlig grad bør understøttes ved udlæg af jordbrugsparceller, afhænger af de regionale og lokale forhold, men bør ses i sammenhæng med de øvrige indsatsområder i landdistriktpolitikken, herunder trafik, detailhandel m.v.

Hvis regionplanmyndigheden eller kommunalbestyrelsen vil bidrage til landdistrikternes udviklingsmuligheder ved at give mulighed for at udlægge jordbrugsparceller, bør regionplanen og kommuneplanen indeholde retningslinier herfor.

Hvad er en jordbrugsparcel?

Jordbrugsparceller er udstykninger til boligformål kombineret med hobbyprægede, jordbrugsmæssige formål.

Begrebet jordbrugsparcel defineres i landbrugslovgivningen som "beboelsesbygninger kombineret med hobbyprægede, jordbrugsmæssige formål." Det skal tilstræbes, at det samlede arealforbrug begrænses, hvilket vil sige under 1 ha pr. bolig, inkl. vejarealer mv. Parcellerne skal udlægges i tilknytning til eksisterende landsbyer eller anden tilsvarende bebyggelse i tyndt befolkede områder i landdistrikterne¹.

Landbrugspligten kan normalt ophæves på jordbrugsparceller under forudsætning af, at:

- 1) det samlede areal ikke overstiger 1 ha pr. bolig,
- 2) jordbrugsparcellerne placeres i tilknytning til eksisterende landsbyer eller anden tilsvarende bebyggelse i tyndt befolkede områder, og
- 3) der gennemføres en lokalplan, der udlægger arealet til det pågældende formål.²

Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at give mulighed for dyrehold på jordbrugsparcellerne, skal reglerne i Miljøministeriets bekendtgørelse om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold m.m. følges³.

¹ Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, cirkulære nr. 28 af 22. februar 2000 om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser under region-, kommune- og lokalplanlægningen m.v., § 2, stk. 6.

² Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, cirkulære nr. 26 af 22. februar 2000 om landbrugsloven, jf. § 5, stk. 3.

³ Miljøministeriet, bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992 om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, uhygiejniske forhold m.m. Se relevante uddrag fra bekendtgørelsen bagerst i publikationen.

Regler om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold

Mulighederne for at have et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold reguleres af bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992 om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, uhygiejniske forhold m.m. (se bilag). Reglerne er fastsat i medfør af miljøbeskyttelsesloven og har til formål at forebygge og imødegå forurening og uhygiejniske forhold, herunder miljømæssige nabogener.

Ikke-erhvervsmæssige dyrehold med svin, kvæg, får, geder og heste er ikke tilladt i byzone- og sommerhusområder og områder i landzone, der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet erhverv. Når et område i landzone er udlagt til jordbrugsparceller, må det betragtes som "overført til boligformål" og omfattes dermed af forbudet.

Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette forbud, særligt til ejendomme med bestående stalde, møddinger m.v. på vilkår om særlige krav til dyreholdet, til indretning af stalde og lign. samt møddinger m.v. udover de i bekendtgørelsen fastsatte krav.

I en dispensation kan der f.eks. fastsættes vilkår om:

1. Antallet af dyr og typer af dyr (set i forhold til gødningsbelastningen inden for den enkelte parcel og/eller sammenholdt med gødningsbelastningen inden for det samlede jordbrugsparcelområde).
2. Stald- og løbegårdsindretning eller lign. indretninger (beskyttelse af grundvand m.v. og lugt/fluor).
3. Gødningsopbevaring – mødding og ajlebeholder m.v. (beskyttelse af grundvand m.v. og lugt/fluor).
4. Gødningsanvendelse (evt. ved brug af reglerne i bekendtgørelse om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.v.).
5. Hvor må dyrene placeres udendørs og i hvor lang tid (hensynet til gener for naboer).

Før der træffes afgørelse om dispensation, skal kommunalbestyrelsen gøre naboer bekendt med sagen og give dem adgang til at udtale sig inden en frist på 3 uger.

Ikke-erhvervsmæssige dyrehold med høns, hunde og andre dyr (end svin, kvæg, får, geder og heste) er umiddelbart tilladt i områder i landzone, der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet erhverv. I byzone- og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen fastsætte nærmere generelle regler om sådanne dyrehold, herunder forbyde visse former for dyrehold i visse områder.

Bekendtgørelsen giver kommunalbestyrelsen mulighed for at give påbud om afhjælpende foranstaltninger, hvis et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold medfører gener, forurening eller risiko herfor. Kommunalbestyrelsen kan endvidere nedlægge forbud, hvis generne, forureningen eller risikoen for forurening ikke kan afhjælpes. Bestemmelsen gælder i forhold til alle ikke-erhvervsmæssige dyrehold uanset plan- eller zonestatus.

Udnyttelse af eksisterende bygninger

Mulighederne for at udnytte eksisterende bygninger bør vurderes, før nye arealer lokalplanlægges til jordbrugsparcer.

Når behovet for at udlægge jordbrugsparcer skal vurderes, bør mulighederne for at udnytte eksisterende boliger på for eksempel nedlagte landbrug med et mindre jordtilligende eller mindre landbrugsejendomme indgå i vurderingen. Ved at udnytte allerede eksisterende bygninger sikres det, at de fortsat bliver vedligeholdt. Det vil alt andet lige skabe mere attraktive omgivelser, end hvis der findes tomme bygninger i forfald.

Til brug for vurderingen af behovet for jordbrugsparcer kan det være en fordel at registrere, hvor mange ledige boliger og allerede udstykkede ejendomme, der findes i landdistrikterne. Heri bør indgå, om bygningerne har en standard og ejendommene en placering, der fortsat gør dem egnede til boligformål. Registreringen bør ske som et led i udformningen af den samlede landdistriktspolitik.

Hvor skal jordbrugsparcerne placeres?

Formålet med etablering af jordbrugsparcer er at styrke befolkningsudviklingen i landdistrikterne.

Jordbrugsparcer bør generelt planlægges efter en samlet afvejning af andre arealinteresser i det åbne land, herunder hensynet til naturbeskyttelse, landskab, kulturmiljø, rekreation, infrastrukturanlæg, samt at forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Etablering af jordbrugsparcer medfører et stort arealforbrug til boliger og private haver, og parcellerne bør derfor alene etableres for at opfylde et behov for hobbylandbrug. De bør kun etableres som et *begrænset antal* boliger i tilknytning til en landsby eller lignende bebyggelse i de tyndt befolkede områder i landdistrikterne, hvor arealkonkurrencen er begrænset.

I tættere befolkede områder, hvor der er relativt lidt åbent land, bør der ikke placeres jordbrugsparcer. Dette gælder størstedelen af hovedstadsområdet, i oplandet til landsdelscentre og til større egnscentre eller i nærheden af større centerbyer.

Jordbrugsparcer bør *ikke* placeres i nærheden af byer, hvor der i forvejen er stor efterspørgsel på byggegrunde - det vil sige byer med egentlig byudvikling. Hensigten er, at de større byer ikke skal udkonkurrere landdistrikternes særlige potentiale for at imødekomme et behov for større grunde til hobbylandbrug. Derfor bør det gennem planlægningen sikres, at landsbyerne i de tyndt befolkede områder i landdistrikterne får en særlig fordel ved - som de eneste - at kunne tilbyde jordbrugsparcer.

Med mindre ganske særlige forhold taler for det, vil eksempelvis placering af jordbrugsparcer i oplandet til et større egnscenter være i strid med ønsket om at styrke landdistrikterne.

Hvis jordbrugsparcer udlægges enten i byudviklingsområderne, i oplandene til landsdelscentre og til større egnscentre, eller i nærheden af større centerbyer vil det ikke alene stille landsbyerne i landdistrikterne dårligere i konkurrencen på boligmarkedet, men også øge efterspørgslen efter de store grunde og derved forøge det samlede arealforbrug til boligformål. Dette skaber yderligere et behov for at inddrage arealer til egentlig byudvikling andre steder.

En sådan planlægning er grundlæggende i strid med intentionerne i planloven om at begrænse arealforbruget til byudvikling, hindre byspredning og friholde det åbne land for uønskede og ukontrollerede bebyggelser og anlæg.

Konkrete udlæg til jordbrugsparcer på arealer, der er reserveret til egentlig byudvikling, kan desuden hindre en hensigtsmæssig udnyttelse af omkringliggende byudviklingsområder i fremtiden. Dette skyldes, at jordbrugsparcerne med deres dyrknings- og græsningssarealer vil komme til at danne den naturlige grænse for byens udvikling mod det åbne land i den pågældende retning.

Jordbrugsparcerne bør forblive i landzone og bør ikke etableres på arealer, der er reserveret til egentlig byudvikling i byzone. Der er *ikke* tale om egentlig byudvikling, når der planlægges for et begrænset antal jordbrugsparcer i tilknytning til en landsby eller lignende bebyggelse.

Planlægningen for jordbrugsparcer bør tillige ske på baggrund af samlede overvejelser i landdistriktpolitikken om, hvilke landsbyer som skal understøttes i form af jordbrugsparcer.

Indpasning i landsbyerne

Ved placering af jordbrugsparcer og udformning af retningslinier for deres anvendelse, er det vigtigt, at der tages hensyn til landsbyens kulturhistoriske værdier og det sociale fællesskab.

Det må forudsættes, at jordbrugsparcer i tilknytning til en landsby respekterer landsbyens særlige karakteristika og områdets kulturhistoriske træk, herunder udstykningsmønster, vejstruktur, terrænmæssige forhold og egnsbyggeskik⁴. Nogle steder vil en rigtig placering af jordbrugsparcer endda kunne understøtte de kulturhistoriske træk.

Samtidig bør der være tale om byggeri, som kan tilpasses den eksisterende bebyggelse og som tager hensyn til de naturmæssige-, kulturhistoriske-, landskabelige- og rekreative værdier. En harmonisk landsby vil alt andet lige give de bedste forudsætninger for at tiltrække nye beboere til lokalområdet og fremme det sociale fællesskab.

De regionale kulturmiljøråd vil kunne bidrage til den konkrete vurdering af landsbyernes kulturhistoriske værdier. Kulturmiljørådene kan rådgive kommu

⁴ "Egnsbyggeskik på landet", Informationsblad nr. 211190-3 i serien: Information om bygningsbevaring, Miljøministeriet, 1989 ff. (Skov- og Naturstyrelsen)

nalbestyrelser, amtsråd og statslige myndigheder, men også lokale bevaringsråd, bevaringsforeninger og lignende i kulturmiljøspørgsmål.

Kulturhistoriske træk

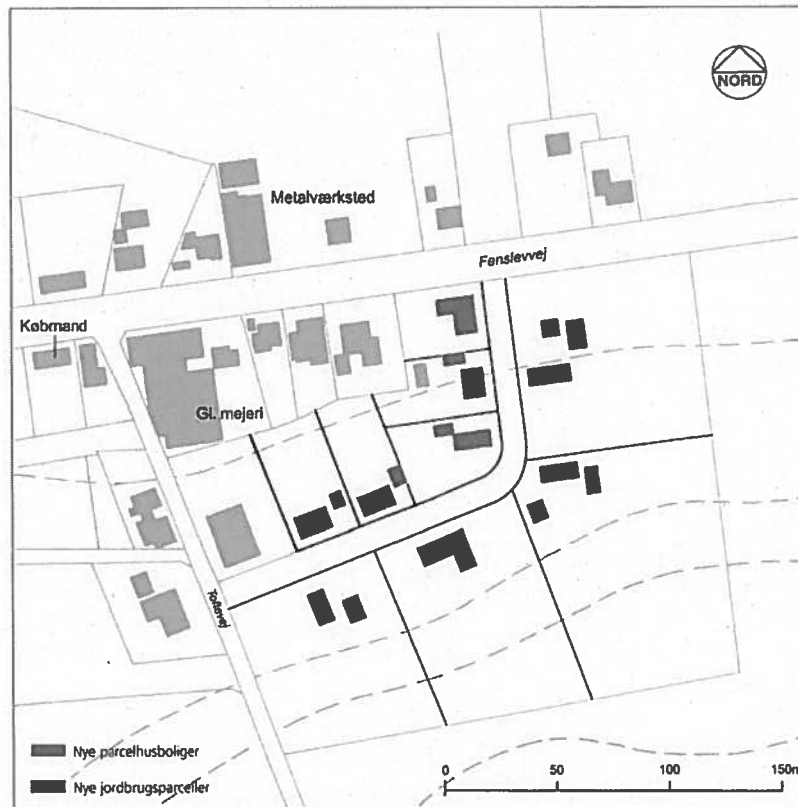
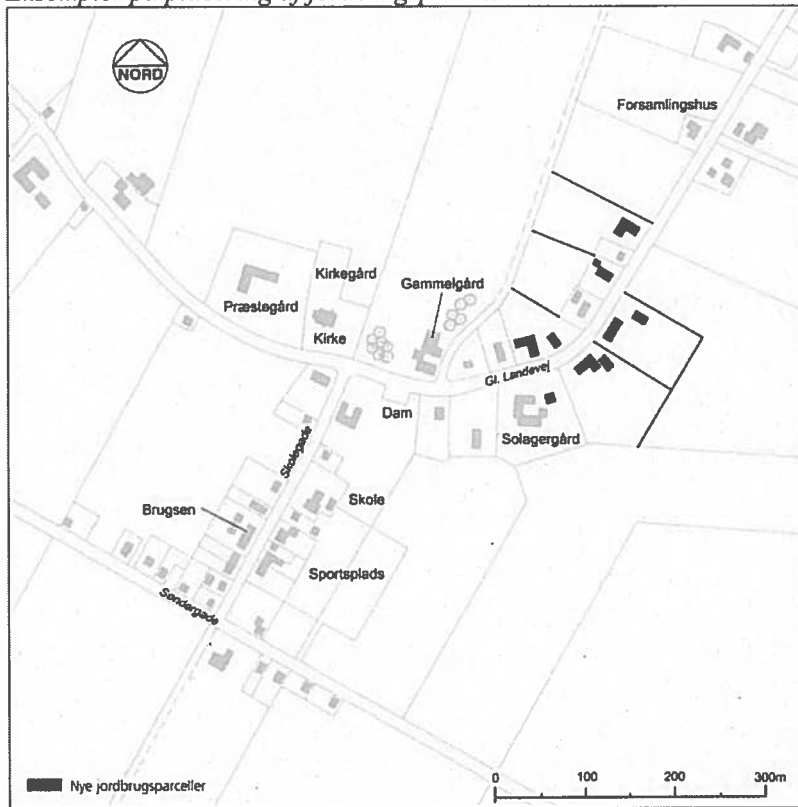
Landsbyerne bidrager i høj grad til fortællingen om det åbne lands kulturhistorie. De rummer ofte bygninger af betydelig historisk værdi. Tit har bygninger, veje og tofter deres oprindelige beliggenhed, så det er muligt at genkalde sig landsbyens gamle bebyggelsesstruktur. Hertil kommer, at landsbyen indgår som en vigtig del af landbrugslandskabets struktur. Ikke mindst kan landsbyens placering, udformning og udvikling fortælle meget om sammenhængen mellem tidligere tiders bosætning og de livsbetingelser naturen og landskabet bød på.

Da landsbyernes kulturhistoriske værdier kan variere meget fra sted til sted, er det vanskeligt at opstille standardløsninger for placering og udformning af jordbrugspareller. Det må i hvert enkelt tilfælde vurderes, i hvilket omfang de kulturhistoriske værdier knytter sig til enkeltbygninger, byens samlede bebyggelse eller til landsbyens sammenhæng med det omgivende landskab.

Denne vurdering må blandt andet bero på en analyse af landsbyerlaugets kulturhistoriske hovedtræk, en identificering af de mest betydningsfulde og bevaringsværdige strukturer og elementer samt en vurdering af deres sårbarhed i relation til placering af jordbrugspareller. Der findes landsbyer, som udgør en så fornem kulturhistorisk helhed, at det under hensyn hertil ikke er muligt at indpasse jordbrugspareller.

Jordbrugsparellernes åbne karakter betyder, at man skal være påpasselig, når de skal indpasses i landsbyernes ofte sluttede bebyggelse af gårde og småhuse. I visse tilfælde kan en god løsning derfor være at placere jordbrugsparellerne på række langs en vej ud af landsbyen, lidt i stil med de historiske husmandsudstyknings.

Eksempler på placering af jordbrugsparceller



Det sociale fællesskab

Det er samtidig vigtigt, at jordbrugsparcellerne ikke "vender ryggen til" landsbyen, men tværtimod indgår som en naturlig del af denne. En fysisk adskillelse mellem de nye boliger og den eksisterende bebyggelse kan nemt skabe en barriere for fællesskabet.

Målet er jo at styrke landsbymiljøet, herunder også det sociale fællesskab og ikke at skabe en ny enklave uafhængig af den eksisterende landsby. En vellykket integration af de nye boliger i landsbyen kan blive et positivt bidrag til landsbysamfundet.

Indpasning i landskabet

Jordbrugsparcellerne vil ofte danne landsbyens grænse mod det åbne land. Det stiller krav til indpasningen i både landsbyen og det omgivende landskab.

Jordbrugsparcellerne vil oftest danne landsbyens grænse mod det åbne land, og udformningen af deres bygninger, beplantning og indhegninger bliver dermed afgørende for, hvordan landsbyen indgår i det omgivende landskabs struktur og landskabsbillede.

I de krav, dette må stille til lokalisering og udformning af parcellerne, bør der lægges vægt på, at landsbyens afgrænsning og sammenhæng med landskabet kan variere meget for forskellige dele/sider af byen. Placering af nyt byggeri kan være acceptabel i den ene ende af landsbyen, mens en placering i den anden ende kan være uheldig for landskabet.

Landsbyens visuelle karakter i landskabet må analyseres, ligesom konsekvenserne af en ny bebyggelse må vurderes. Det gælder for eksempel bebyggelsens sammenhæng med eksisterende bygningselementer som kirker, præstegårde og lignende.

Landskabeligt set er det oftest en fordel, at bebyggelsen fremstår som en sluttet enhed. Det kan blandt andet opnås ved, at der i lokalplanen udlægges byggefeltter, som placeres tættest på den eksisterende bebyggelse. De nye bygninger bør desuden i proportioner, formsprog og farver tilpasses den eksisterende bebyggelse, ligesom det kan være formålstjenligt at opstille betingelser for hegning, beplantning og træarter.

Det er afgørende, at placering og udformning af jordbrugsparcellerne tilpasses stedets terræn og landskabsstruktur, herunder den synlige markstruktur. Tilpasningen bør også gælde for nye adgangsveje, læhegn og lignende, der anlægges af hensyn til hobbylandbrugene.

Beskyttede arealer

Den stigende tendens til at placere nyt byggeri tæt ved naturområder med herlighedsværdier medfører ofte, at jordbrugsparceller placeres i eller op til arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det gælder især eng- og mosearealer, hvor især eng indgår i hobbylandbrug som græsningsareal.

Det er afgørende, at de gældende bestemmelser om beskyttelse af de nævnte areal typer overholdes. Det vil sige, at der for § 3 områder som enge og moser ikke foretages ændringer i deres tilstand, for eksempel i form af ændringer i terræn eller beplantning. Nogenlunde tilsvarende bestemmelser gælder for områder omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinier.

Beskyttede naturtyper og arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinier bør derfor normalt ikke indgå i jordbrugsparcer, idet det er for vanskeligt at sikre, at arealernes natur- og landskabsværdier opretholdes og beskyttes som forudsat.

Eksempelvis kan udstykning og opdeling af et engareal i mindre græsningsarealer, der hver især indgår i en jordbrugsparcel, være overordentlig uheldig og i strid med de natur- og landskabsværdier, der skal beskyttes.

Hensyn til landbrugsdriften

Inddragelse af landbrugsjord til jordbrugsparcer bør begrænses mest muligt.

Jordbrugsparcer er en meget arealkrævende boligform. Udlæg til jordbrugsparcer bør derfor ske under hensyn til, at forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Ved udlægning af nye arealer til jordbrugsparcer skal der lægges vægt på, at de bedste landbrugsjorder i videst muligt omfang bevares, og at der tages hensyn til de berørte landbrugsejendommers, struktur- og arronderingsforhold, til behovet for arealer til udbringning af husdyrgødning og til de foretagne investeringer i landbruget.

Ligeledes bør parcellerne placeres, så eventuelle fremtidige nabokonflikter mellem eksisterende landbrug og jordbrugsparcerne undgås.

Den konkrete planlægning

Jordbrugsparcer bør kun udstykkes på baggrund af en lokalplan.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen optage bestemmelser om en række forhold listet i planlovens § 15, stk. 2. Dette kan være områdets zonestatus, anvendelse, størrelse og afgrænsning, bebyggelsens udformning, udnyttelse af ubebyggede arealer m.v. Lokalplanforslaget skal fremlægges til offentlig høring. Når jordbrugsparcer udstykkes på baggrund af en lokalplan sikres det - i modsætning til en landzonetilladelse - at beboerne i området og andre myndigheder på forhånd bliver inddraget i planlægningen af den nye udstykning.

Bebyggelse

Når der i en lokalplan for jordbrugsparcer laves bestemmelser om bebyggelsens udformning og placering, bør det vurderes, om der er træk i den lokale byg

geskik, der kan danne grundlag for at tilpasse det nye byggeri til det eksisterende. Det kan være fastlæggelse af størrelse, bygningstype materialevalg m.v.

Dyrehold

En lokalplan kan *ikke* indeholde bestemmelser om dyrehold. Dette spørgsmål reguleres ved Miljøministeriets bekendtgørelse om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold m.m. Uddrag af bekendtgørelsen er optrykt som bilag.

Det må formodes, at når kommunalbestyrelsen i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan har besluttet, at et område kan anvendes til jordbrugsparceller, så er kommunalbestyrelsen også indstillet på at give dispensation fra bekendtgørelsen om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold til svine-, kvæg-, fåre-, gede- og/eller hestehold i et eller andet omfang.

Det er en god idé allerede i redegørelsen til lokalplanen at give udtryk for denne hensigt, herunder til hvilke typer af dyrehold, og på hvilke vilkår beboerne kan forvente at få dispensation. Selve dispensationen forudsætter altid en konkret vurdering og gives til hver enkelt parcel.

Grøn profil

Særligt skal nævnes muligheden for at give området en grøn profil ved etablering af grøn spildevandsrensning som f.eks. afløbsfrie pilerensningsanlæg, biologiske sandfiltre og rodzoneanlæg⁵. Anlæggene etableres som fællesanlæg, der reserveres i lokalplanen.

Regulering af den enkelte parcel

Jordbrugsparceller bør forblive i landzone, da der ikke er tale om egentlig byudvikling, men kun enkelte boliger i tilknytning til en landsby eller lignende bebyggelse.

Sammenhængen til landsbyen sikres bedst ved at udlægge et byggefelt i tilknytning til eksisterende bebyggelse, inden for hvilket bebyggelse (herunder småhuse) kan placeres. I lokalplanen kan byggefelterne indtegnes på kortbilaget og suppleres med bestemmelser, der fastsætter omfanget af beboelsesbygning og udhuse.

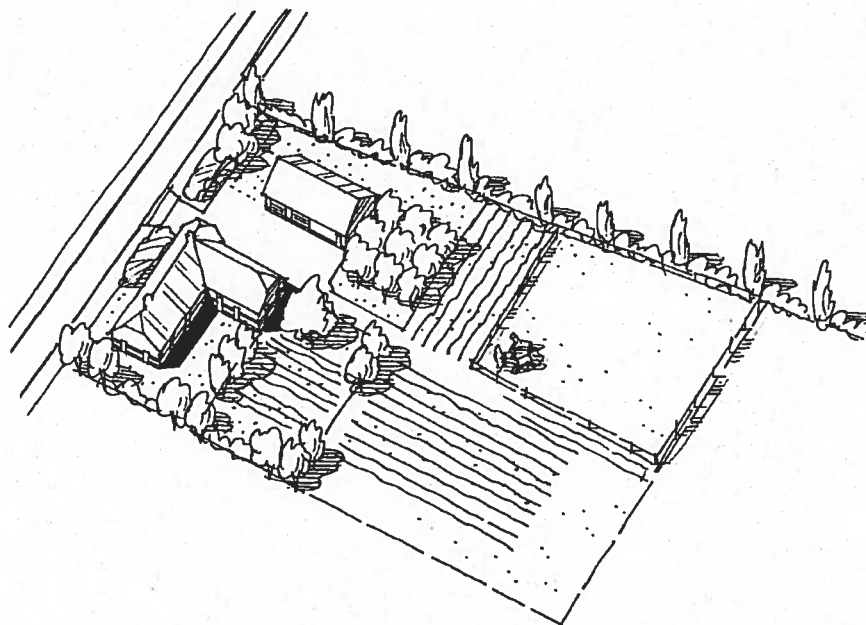
Ligeledes bør lokalplanen indeholde bestemmelser om, at der ikke må etableres et større udendørs oplag. Anvendelse af parcellernes store ubebyggede arealer til oplag af for eksempel skrotbiler, byggeaffald og lignende vil være yderst uheldigt i forhold til landskabet og sandsynligvis også skabe nabokonflikter.

Lokalplanen kan regulere beplantning og hegning på ejendommen. For eksempel kan der stilles krav om bestemte træarter. Det kan være krav om egnstypiske træarter eller arter, der kun når en begrænset højde.

Der er dog grænser for, hvad lokalplanens bestemmelser kan regulere. Der er for eksempel ikke hjemmel til at forbyde brug af sprøjtegifte, ligesom der heller ikke kan stilles krav til ejeren om handlepligt, herunder dyrkning af afgrøder m.v.

⁵ Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 1 "Rodzoneanlæg op til 30 PE" og Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 3 "Biologiske sandfiltre op til 30 PE".

En enkelt jordbrugsparcel



Landsbyer i kommuneplanen

Jordbrugsparceller bør sidestilles med mere traditionelle parceller til helårsbeboelse, og placeringen bør derfor ses i nær sammenhæng med den øvrige bebyggelse.

For nogle landsbysamfund er der fastsat rammer i kommuneplanen for lokalplanlægningen for forskellige delområder i landsbyen eller for hele landsbyen under ét. Her vil lokalplanen for jordbrugsparceller kunne kræve en præcisering og ændring af rammerne, hvis det sker inden for et område, der allerede er udlagt til boligformål. Er der tale om inddragelse af nye arealer, kræver det ligeledes et kommuneplantillæg.

Ved udlæg af jordbrugsparceller i eller ved sådanne landsbyer, bør det vurderes, om der skal laves en samlet lokalplan for hele landsbyen sammen med det nødvendige tillæg til kommuneplanen.

Mange mindre landsbyer er omfattet af en såkaldt landsbyafgrænsning. Denne afgrænsning, der er fastlagt i kommuneplanens hovedstrukturdel, er ikke i sig selv et udtryk for en planlægning. Det er alene en kompetenceafgrænsning, der overfører landzoneadministrationen fra amtsrådet til kommunalbestyrelsen.

Hvis der i en lokalplan udlægges nye arealer til jordbrugsparceller i tilknytning til en afgrænset landsby, men udenfor landsbyafgrænsningen, så overtager kommunalbestyrelsen automatisk landzonekompetencen ved lokalplanens endelige vedtagelse. Landsbyafgrænsningen i kommuneplanen bør således ikke udvides af den grund. Imidlertid kan det blive aktuelt at vurdere, om udlægget af jord

brugspareller ikke bør ses i sammenhæng med den eksisterende landsby, så der bør udarbejdes en samlet lokalplan for både landsbyen og jordbrugsparellerne. Derved bortfaldet behovet for at opretholde landsbyafgrænsningen.

Landsbylokalplan

Etablering af jordbrugspareller kan med fordel give anledning til udarbejdelse af en samlet lokalplan for landsbyen – eventuelt en bevarende lokalplan⁶. Derved kan det sikres, at de nye beboelsesbygninger placeres i respekt for landsbyens og området kulturhistoriske træk, herunder udstykningsmønster, byggeskik og terrænmæssige forhold.

En samlet landsbylokalplan medfører tillige, at beboerne får mulighed for at deltage i diskussionerne om hele landsbyens fremtidige udvikling. Selve redegørelsen til planforslaget kan samtidig udformes, så det giver landsbyens beboere en nærmere forståelse for de historiske rammer, som deres hverdagsliv udspilles i.

Miljø- og Energiministeriets Landsplanafdeling er ved at udarbejde en lokalplanvejledning. Vejledningen vil blandt andet indeholde to eksempler på lokalplaner, der udlægger jordbrugspareller. Det ene eksempel vil illustrere, hvordan parellerne kan udlægges i en lokalplan, der alene omfatter jordbrugspareller i tilknytning til en landsby. Det andet eksempel vil vise, hvordan jordbrugspareller kan udlægges som led i en samlet landsbylokalplan.

⁶ "Lokalplanvejledning. Bevarende lokalplanlægning", Skov- og Naturstyrelsen, 1998.

Uddrag af bekendtgørelse om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, uhygiejniske forhold m.m.

Kapitel 1

Formål, område

§ 1. Formålet med reglerne er at forebygge og imødegå forurening og uhygiejniske forhold.

Kapitel 2

Ikke-erhvervsmæssige dyrehold

§ 2. Reglerne i dette kapitel finder anvendelse på ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, jf. § 3. Erhvervsmæssigt dyrehold er reguleret ved bekendtgørelse om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning og ensilage m.v. samt ved miljøbeskyttelseslovens kapitel 5. Pelsdyr er reguleret af bekendtgørelse om pelsdyrferme.

§ 3: Ved et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold forstås et dyrehold på højst:

- 1) 2 køer med tilhørende kalve eller 4 stykker andet kvæg, eller 4 heste med tilhørende føl, eller 2 søer med opfedning af maksimum 5 slagtesvin, eller en tilsvarende produktion, eller 10 får med lam, eller 10 geder med kid,
- 2) 30 stk. høns,
- 3) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger, eller
- 4) tilsvarende størrelse af andre former for dyrehold end de ovenfor nævnte.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ud fra en konkret vurdering afgøre, at dyrehold må anses for at være erhvervsmæssigt, når dyreholdet består af flere af de under stk. 1 nævnte former for dyr, uden at grænsen for antallet af dyr under det enkelte punkt i definitionen overskrides.

§ 4: I byzone og sommerhusområder og områder i landzone, der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet erhverv, er de under § 3, stk. 1, nr. 1, nævnte svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold ikke er tilladt. Dispensation kan meddeles af kommunalbestyrelsen særligt til ejendomme med bestående stalde, møddinger m.v. på vilkår om særlige krav til dyreholdet, til indretning af stalde og lign. samt møddinger m.v. udover de i denne bekendtgørelse omhandlede krav.

§ 5. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte nærmere regler om dyrehold som nævnt under § 3, stk. 1, nr. 2, 3 og 4 i byzone- og sommerhusområder, herunder eventuelt forbyde visse former for dyrehold i visse områder.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen sender de vedtagne regler til orientering og registrering i Skov- og Naturstyrelsen.

§ 6. Nye stalde, løbegårde og lignende indretninger til dyr, møddinger, ajlebeholdere m.v. skal placeres og indrettes således, at forurening af grundvandet eller andre vandindvindingsobjekter ikke finder sted, og således at de ikke er til gene for omgivelserne.

§ 7. Medfører et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, tilhørende stalde og lign. samt anlæg m.v. væsentlige gener, forurening eller risiko for forurening, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud om foretagelse af afhjælpende foranstaltninger.

Stk. 2. Kan generne, forureningen eller risikoen for forurening ikke afhjælpes, eller overtrædes påbud i medfør af stk. 1, kan kommunalbestyrelsen nedlægge de nødvendige forbud, herunder kræve anlægget eller indretningen fjernet.

§ 17. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter denne bekendtgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal, før der træffes afgørelse efter § 4, gøre naboer bekendt med sagen og give dem adgang til at udtale sig inden en frist på 3 uger.