

BYGGERI I LANDZONE

- EN VEJLEDNING

Norddjurs Kommune 2013



Sidetal **INDHOLDSFORTEGNELSE**

3	INTRODUKTION TIL PUBLIKATION
3	Hvem er folderen tiltænkt?
3	Arkitektoniske anbefalinger
4	Hvordan fungerer folderen i forhold til lovgivningen?
5	BYGGERI I LANDZONE
5	Kvalitet, tak! - Nybyggeri eller bevaring af eksisterende byggeri
5	Det gode byggeri
6	Nybyggeri, om- og tilbygning
8	Grundlæggende bygningsformer
9	Taghældning
10	Tagudhæng
11	Farver og materialer
12	Vinduer og døre
13	Detaljer og dekorationer
14	Solcelle- og solfangeranlæg
15	BYGGERIETS PLACERING
15	Husets indpasning i landskabets terræn og beplantning
16	Placering i forhold til bygninger på samme ejendom
17	Placering i forhold til nabobygninger
18	EKSEMPEL PÅ PROCEDURE VED LANDZONETILLADELSE
20	INFORMATION OG HENVENDELSER

INTRODUKTION TIL PUBLIKATION

HVEM ER FOLDEREN TILTÆNKT?

Norddjurs Kommune har udarbejdet denne vejledning, som hjælp til borgere, der ønsker at bygge i landzone.

Hensigten med vejledningen er dels at oplyse borgerne om processen for byggeri i landzone, og dels at sikre at nybyggeri tilpasses landskabet og nærområdet bedst muligt.

ARKITEKTONISKE ANBEFALINGER

Planloven fastslår, at spredt bebyggelse i landzone ønskes begrænset, så det åbne land generelt friholdes for byggeri.

Byggeri i landsbyer og på landet har traditionelt været anderledes udformet end byggeri i byerne, og har haft sin egen bygningsstil og måde at placere sig på i landskabet.

Folderen viser ikke alle muligheder, men udvalgte eksempler på godt byggeri, som forhåbentlig kan give inspiration til den, der skal bygge i landzonen.

Med disse ord ønsker Norddjurs Kommune alle borgere gode byggeovervejelser.

HVORDAN FUNGERER FOLDEREN I FORHOLD TIL LOVGIVNINGEN?

I landzonen er det Planloven, der er gældende.

Planlovens formål er, at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag.

Loven skal sikre, at udviklingen sker ud fra en helhedsvurdering, hvor værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber skabes og bevares.

Planlovens landzonebestemmelser skal som udgangspunkt beskytte det åbne land mod uønsket og spredt bebyggelse. Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Link Norddjurs Kommunes landzone administrations praksis:

<http://www.norddjurs.dk/borger/bolig-og-byggeri/landzonetilladelse>

Link til blanketter

<http://www.norddjurs.dk/borger/bolig-og-byggeri>

I landzone må der i henhold til planlovens § 35, stk. 1, ikke uden tilladelse fra landzonemyndigheden foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Ved ansøgning om landzonetilladelse til byggeri skal kommunalbestyrelsen foretage en vurdering af følgende:

- planlægningsmæssige hensyn
- hensyn til jordbrugserhvervet
- landskabelige hensyn
- naturbeskyttelsesmæssige hensyn
- rekreative hensyn
- miljøbeskyttelsesmæssige hensyn
- hensyn til udnyttelsen af råstofressourcerne
- trafikale hensyn
- hensynet til udbuddet af servicefunktioner
- kulturhistoriske hensyn
- sociale eller menneskelige hensyn

Folderen er således tiltænkt som en vejledning til inspiration, da hver byggesag er forskellig og kræver forskellig behandling og udformning, hvorfor man ikke kan kopiere et projekt fra folderen. Dog kan man sige, at følger man vejledningens henvisninger, er man ofte en landzonetilladelse nærmere.

Planloven § 35, stk 1:

"I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer."

Planloven § 1, stk 1:

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

BYGGERI I LANDZONEN

KVALITET, TAK! - NYBYGGERI ELLER BEVARING AF EKSISTERENDE BYGGERI

Norddjurs Kommune ønsker at højne kvaliteten af byggeri i landzone. Kvalitetsbyggeri tager hensyn til de omkringliggende bygninger, landskabet og tidsånden. Ældre huse har ofte en patina, der giver karakter og et levende udtryk til bygningen, som det kan tage år for nybyggeri at opnå.

Ofte er det sådan, at de ældre bygninger har disse kvaliteter. Hvis man ejer et ældre hus, bør man derfor overveje at istandsætte det fremfor at bygge nyt.

DET GODE BYGGERI

En bygning i landzone påvirker landskabet og det er derfor af stor betydning for helhedsvirkningen, at der ved nybyggeri og tilbygninger tages afsæt i den eksisterende bygningstradition og byggestil.

Det godt indpassede byggeri karakteriseres ved sine proportioner, materialevalg og farvevalg. Ligeledes spiller beplantning en stor rolle.

Et smalt længehus med høj taghældning opført i traditionelle materialer, tegl og træ, og med afdæmpede farver vil altid være et sikkert valg.

Man kan også forsvare, at bygge et hus med en mere moderne og tidsvarende arkitektur, bare man holder sig indenfor det traditionelle formsprog i form af f.eks. længehus med saddeltag.

Det er afgørende for helhedsvirkningen, at proportioner, materialer og farver falder naturligt ind i miljøet omkring den eksisterende bebyggelse.

Det vil derfor virke fremmedartet i landzonen at se f.eks. et nyere parcelhuslignende stuehus med stor husdybde, helvalmet tag med lav taghældning og integreret carport.

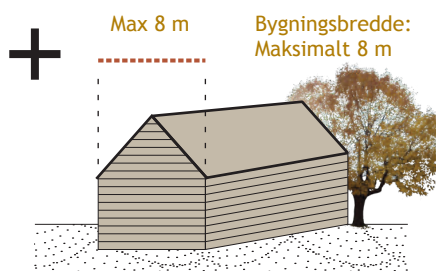
På landet i Danmark er der ikke nogen stor tradition for byggeri i træ, som f.eks. i Norge og Sverige. Men den findes, og er som hovedregel knyttet til skovbrugsejendomme eller landbrugsejendomme, hvor der har været tradition for, at opføre især staklader i træ. Træbygninger kan derfor opføres med udgangspunkt i dansk byggestil med vandret bræddebeklædning på klink eller som en-på-to lodret bræddebeklædning.

Ved nybyggeri kan der som hovedregel gives tilladelse til:

- Maksimalt 250 m² boligareal.
- Maksimalt 100 m² udhus.

Diagram nr. 1

Diagrammet viser princip for den karakteriske bygningsbredde i landzone.



Overordnet holdning til nybyggeri, om- og tilbygning.

NYBYGGERI, OM- OG TILBYGNING I LANDZONE

Om der nedrives og bygges nyt, tilbygges eller ombygges, skaber det størst harmoni, hvis byggeriets proportioner svarer til de eksisterende huse. Især er det vigtigt at arbejde med smalle bygningskroppe.

Når et hus skal bygges om eller til, er det fint, hvis man kan se, at der er sket en ombygning af huset. Det fortæller om husets historie.

Hvis der er tale om udskiftning af ældre bebyggelse, bør man normalt placere det nye hus på samme sted som det gamle og sørge for, at helheden i bebyggelse og beplantning fastholdes.

Vil man udvide sin bolig, kan man i stedet for at bygge til, bygge et nyt hus ved siden af det gamle, evt. med et anonymt koblingsled imellem. Flere, mindre huse harmonerer bedre med karakteristisk landzone byggeskik, end et enkelt stort og markant hus - med undtagelse af stuehuse til landbrugsejendomme.

Man kan også bruge det gamle hus som udhus og placere det nye hus i klar sammenhæng med det eksisterende, hvilket vil sige maksimalt 20 m fra en eksisterende bygning.

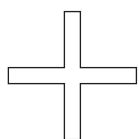
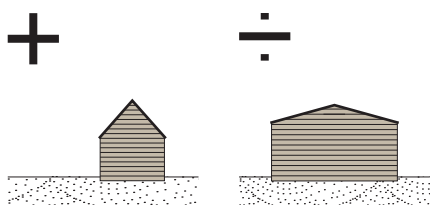
Huset kan også udvides med en forlængelse i den ene ende med samme udseende som det eksisterende byggeri.

Det er vigtigt, at en tilbygning ikke får større "tyngde" end det oprindelige hus. Dette kan gøres ved at opføre en tilbygning i "lette" materialer, eksempelvis med ydervægge med træbeklædning og med tag af tagpap med listedækning. På den måde er man ikke så bundet af husets fagdeling og vinduesplacering.

Det ser ofte harmonisk ud, hvis en tilbygning er lidt forskudt i facaden, så man undgår den lange lige facadeflugt. Det gælder både ved en forlængelse og ved en ny tværfløj.

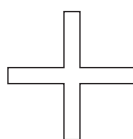
Diagram nr. 2

Diagrammet viser, hvordan der typisk har været anvendt smalle bygningsformer til beboelse fremfor brede.



Eksempel på en god tilbygning.

Tilbygningens materialevalg og farvevalg passer godt til det eksisterende hus, da det er de samme farver og materialer, der er brugt på huset. Tilbygningen har ikke større tyngde end det eksisterende hus, hvorved man kan se, at det er en tilbygning og ikke hovedbygningen.



Eksempel på et godt nybyggeri.

Byggeriet er et længehus med høj taghældning, minimalt tagudhæng og dæmpede farver, der passer godt til omgivelserne. De to bygninger på grunden har ens proportioner og stil og danner herved en god harmoni. Et meget flot hus i både tidssvarende og traditionel stil.



STUEHUS PÅ LANDEJENDOM

Stuehuset til en landbrugsejendom ligger traditionelt i klar tilknytning til driftbygningerne og et nyt bør opføres i samme form og proportioner som landbrugets traditionelle stuehuse.

LANDSBYHUS

Landsbyens huse har ofte en beskeden størrelse. Ved nybyggeri kan der være ønske om en bolig på flere kvadratmeter. Hvis denne større bolig brydes op i flere mindre bygninger, kan det give en bedre indpasning i landsbymiljøet.

Nye landsbyhuse bør udformes med samme bygningsprofil som de oprindelige huse, det vil sige at taghældning og husbredde, samt placering i forhold til vej, indordnes efter den øvrige bebyggelse.

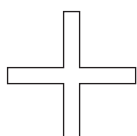
TIDLIGERE HUSMANDSSTED

Husmandsstederne består af en beskeden bolig og en driftsbygning, ofte sammenbygget i en vinkel.

Især hvor husmandsstedet er en del af en større udstykning, er det vigtigt at bevare det oprindelige udtryk, - både ved renovering og nyopførelse.

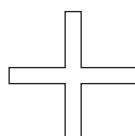
ARKITEKTBISTAND

Ved nybyggeri, om- og tilbygninger kan det give et godt resultat, hvis man fra starten søger sagkyndig bistand f.eks. hos en arkitekt.



Eksempel på godt eksisterende byggeri.

Bygningen er to sammensatte huse med høj taghældning og et mindre tagudhæng. Huset er opdelt i flere dele og virker derfor ikke stort og markant i landskabet. Dette skyldes især, at tilbygningen ligger forskudt på hovedhuset. Byggeriet virker harmonisk, da tilbygningen har samme proportioner som hovedhuset.



Eksempel på godt nybyggeri.

Bygningen er et stuehus til en landbrugsejendom. Det har høj taghældning, halvalmet tag, et mindre tagudhæng og vinduer placeret med samme afstand og størrelse. Huset er bygget i tråd med den oprindelige stil, hvor f.eks. vinduessprosserne er bevaret og tegltaget har en neutral farve.



GRUNDLÆGGENDE BYGNINGSFORMER

Karakteristisk byggeri i landzone har været smalle længehuse, enten som enlængede eller flerlængede bygninger eller som længehuse, der har stået placeret som f.eks. en firlænget gård.

Karakteristisk for byggestilen i landzone er også 1 - 1½ etages bygninger.

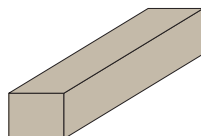
Længehuse kan have en frontgavl, som vist i eksempel B i principdiagram nr. 3 herunder.

Diagram nr. 3

Diagrammet viser hvilke bygningsformer, der er karakteristiske for byggeri i landzone.

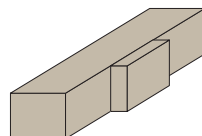
+

A.



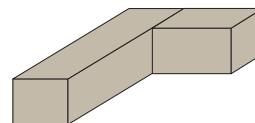
+

B.



+

C.



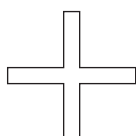
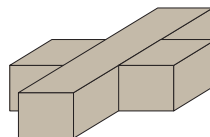
÷

D.



÷

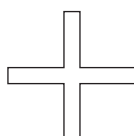
E.



Eksempel på godt nybyggeri.

Byggeriet har høj taghældning, minimalt tagudhæng, moderat vinduesareal og traditionelt, dæmpet farvevalg.

Huset er et traditionelt og enkelt længehus og er dertil opført med en tilbygning i samme stil.



Eksempel på godt nybyggeri.

Byggeriet har høj taghældning, minimalt tagudhæng, moderat vinduesareal og dæmpet farvevalg.

Huset har et moderne og meget enkelt udtryk, er godt proportioneret og har gode materiale sammensætninger.



TAGHÆLDNINGER

Ved nybyggeri i et eksisterende bygningsmiljø f.eks. i en landsby, på et husmandssted eller på en gård er det vigtigt at indordne taghældning og materialevalg efter den øvrige bebyggelse.

Taghældningen på en bygning styres af bl.a. husets bredde og brugen af loftarealet. Valg af tagmateriale er et andet vigtigt kriterium. Tegltag kræver f.eks. en større hældningsgrad end tagpap.

Det mest karakteristiske tag i landzonen har minimum 40 graders hældning.

Karakteristisk i landmiljøet er også tage med halvvalm, mens helvalm er fremmed for byggeri på landet.

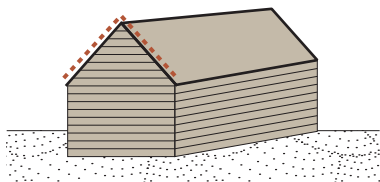
Det er dog vigtigt at pointere, at det er bebyggelsens samlede karakter, der afgør om byggeriet passer ind i landskabet.

Et byggeri kan således godt have et tag med andre tagformer som f.eks. ensidig hældning eller et fladt tagudtryk, hvis den landlige byggestil i øvrigt er bevaret.

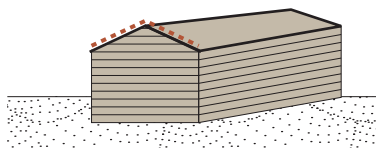
Diagram nr. 4

Diagrammet illustrerer, hvordan der i landzone karakteristisk bygges huse med høj taghældning på min. 40 gr. hældning.

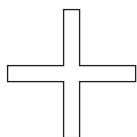
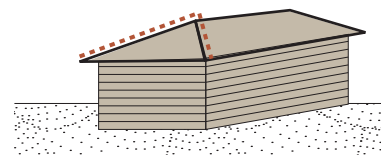
+ Taghældning:
Minimum 40 gr.



÷ Taghældning:
Under 40 gr.



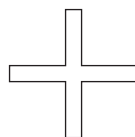
÷ Taghældning:
Under 40 gr. med halvvalm



Eksempel på godt nybyggeri.

Bygningen har materialer i træ med fine, dæmpede farver.

Huset er en længebygning med høj taghældning, hvorved bygningen bevarer relationen til landlig stil uden brug af sadeltag. Valget af træ som facadebeklædning passer godt til husets placering i beplantning.



Eksempel på godt nybyggeri.

Bygningen er et længehus med høj taghældning og minimalt tagudhæng.

Samlet gør disse tiltag, at bygningen bevarer relationen til byggeskikken i landzone og giver plads til et moderne udtryk med spændende vinduesdetaljer.

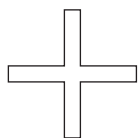
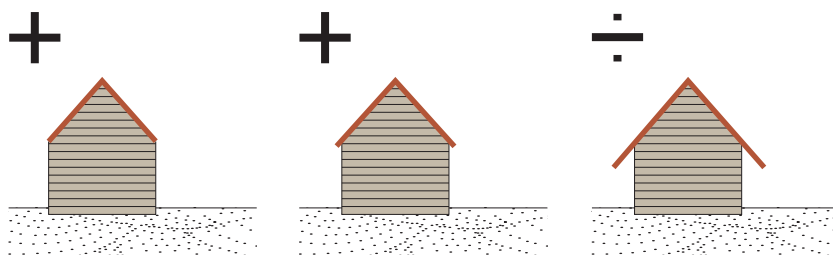


TAGUDHÆNG

Byggeri i landzonen har traditionelt haft minimalt tagudhæng. Et moderat tagudhæng er fint, men bliver tagudhængen for stort, ville byggeriet passe bedre ind i andre landes byggestil eller i et parcelhuskvarter.

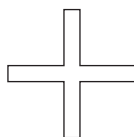
Diagram nr. 5

Diagrammet viser hvilke tagudhæng på bygninger, der er karakteristiske for byggeri i landzone.



Eksempel på godt nybyggeri.

Huset en længebygning med fint afdæmpet træfacade og høj taghældning. Dertil ligger huset fint placeret i landskabet, hvor det "putter" sig i den omkringliggende beplantning. De mindre bygninger er fint indpassede med samme proportioner som boligen.



Eksempel på god tilbygning.

Bygningen har karakteristisk for landzone saddeltag med høj taghældning, traditionelle materialer og detaljer. Dertil passer husets glastilbygning godt til den eksisterende byggestil idet tilbygningen har samme udformning og proportioner som det eksisterende hus.



FARVER OG MATERIALER

Farve og materialevalg kan betyde rigtig meget for byggeriets indpasning i landskabet og den øvrige bebyggelse.

Karakteristisk for landlig bebyggelses materialer er stenhuse/teglbygninger, pudsede bygningsfacader og træfacader.

Ved valg af farve handler det om, at bygningen passer ind i landskabets farveholdning, så bygningen ikke springer i øjnene, når man kigger rundt i landskabet. Derfor er dæmpede farver og materialets egen farveholdning at foretrække, som vist i eksemplerne herunder.

Reflekterende materialer som glaserede teglsten på taget er fremmed for byggeri i landzonen. Blændende materialer kan være til gene for eventuelle naboer og give genskin på lang afstand, når solen skinner.

Et træhus bygget i samme tradition som det oprindelige længehus kan også fint passe ind i landzonen. Træbygninger bør opføres med udgangspunkt i dansk byggestil med vandret bræddebeklædning på klink eller som en-på-to lodret bræddebeklædning.

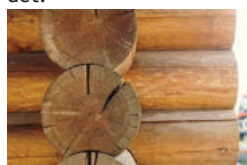
Forbilleder fra andre lande og kulturer passer sjældent godt ind i helheden.

Eksempler på materials indpasning i landzonen.

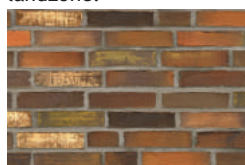
Træ er et fint facademateriale i landzone.



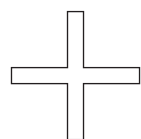
Træfacaderne skal dog ikke være som i udlandet.



Tegl er et fint og et typisk facademateriale i landzone.

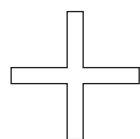


Gode farver at vælge til bygningsfacader i landzonen.



Eksempel på et godt nybyggeri.

Byggeriet er et længehus med høj sidetaghældning og mindre tagudhæng. Bygningen har facadematerialer i træ, dæmpede farver og bygningsdelene er ens proportioneret. Derved føjer huset sig harmonisk ind i landskabet, samtidig med at det har et moderne udtryk.



Eksempel på godt nybyggeri.

Bygningen har høj taghældning og minimalt tagudhæng. Disse tiltag gør, at bygningen bevarer relationen til byggeskikken i landzone og giver plads til et meget moderne og anderledes udtryk med fine detaljeringer i kobber og spændende materialevalg.



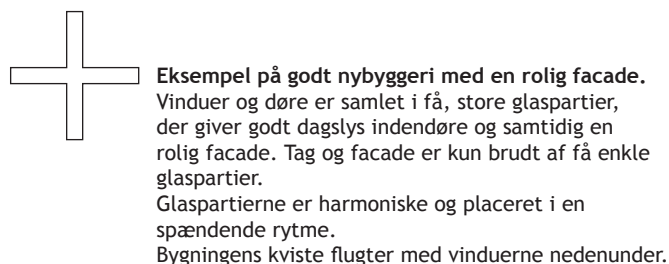
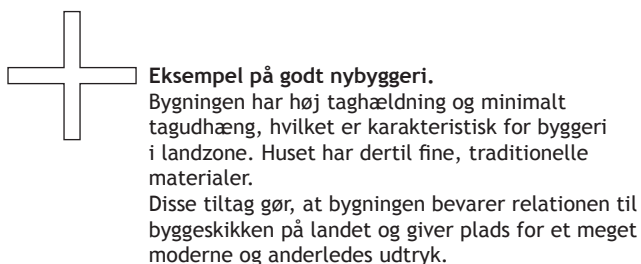
VINDUER OG DØRE

Traditionelt har bygninger på landet haft små vinduer, der har siddet parallelt og fulgt bygningens symmetri og rytme. Dette gælder både stueetagens vinduer og ovenlysvinduer, som vist i principdiagrammerne på denne side.

Som bygherre kan man både vælge dette traditionelle stiludtryk eller et moderne udtryk. Hvis de store vinduespartier er valgt, er det faktorer som vinduernes placering i forhold til hinanden og bygningen, der afgør, om bygningen er tilpasset til stedet og landskabet. Det er bygningens overordnede form, proportioner, materiale-, farvevalg og placering i landskabet, der skal have en tydelig relation til byggeskikken i landzonen.

Diagram nr. 6

Diagrammet viser principper for vinduesplaceringer på bygninger i landzone. Til eksemplet er brugt vinkelbygninger i L-form.



DETALJER OG DEKORATIONER

Mange eksisterende bygninger har fine udsmykninger og detaljer som kviste og karnapper, gesimsbånd, facadestuk, skrabefuger og murstensdekoration.

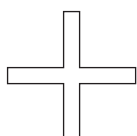
Det kan være rigtig fint at bevare og evt. renovere sådanne detaljer, da de kan være unikke for bygningen, kan tilføre huset et særligt præg og er dyre at få håndværkere til at (gen-)lave i dag.

Hvis man renoverer en bygning eller bygger en bygning i historisk stil, kan det være godt at fastslå, hvilken periode bygningen er fra, så bygningsstilen kan fortsættes og udtrykket er sammenhængende og bliver bevaret.

De forskellige historiske perioder har haft forskellige bygningsstile, som man kan hente inspiration fra. Se link til højre.

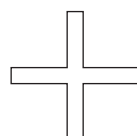
Link til Mariagerfjord Kommunes stilblade
<http://www.mariagerfjord.dk/da-DK/Borger/Bolig%20og%20byggeri/Arkitektur%20og%20planlaegning/Arkitektur.aspx?p=1>

Link til Bygningskultur i Danmark
<http://www.bygningskultur.dk/>



Eksempel på godt nybyggeri.

Bygningen har høj taghældning og minimalt tagudhæng. Dertil er materialerne mursten med fine, dæmpede farver og flot kobberdetaljer. Husets detaljer bygger på traditionel bygningsdetaljer med gesimsbånd.



Eksempel på godt nybyggeri.

Bygningen er bygget som et traditionelt stuehus til en landejendom. Det er et længehus med frontgavl i 1 1/2 etages højde. Vinduerne sidder symmetrisk og flugter mellem etagerne.



Norddjurs Kommunes hjemmeside om solcelle- og solfangeranlæg:

<http://www.norddjurs.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggeri/solfanger-solcelleanlaeg>

SOLCELLE- OG SOLFANGERANLÆG

Solceller kan fint placeres på en bygnings tag. Her er det først og fremmest vigtigt, at de grundlæggende regler for opsætning af solceller er i orden, som solcellernes retning mod solen, solcellernes vinkling, tagets konstruktion mm.

Når der er taget højde for de grundlæggende regler, kan man kigge på solcellernes æstetiske placering. Her er det vigtigt, at solcellerne er tænkt i sammenhæng med selve taget, så solcellepladerne følger selve tagets hældning. Dvs. at pladerne enten vil ligge ovenpå og parallelt med tagmaterialet eller være indarbejdet, så solcellerne vil indgå som en del af tagmaterialet.

Det vil også tage sig godt ud, hvis taget og solcellerne har samme farveholdning.

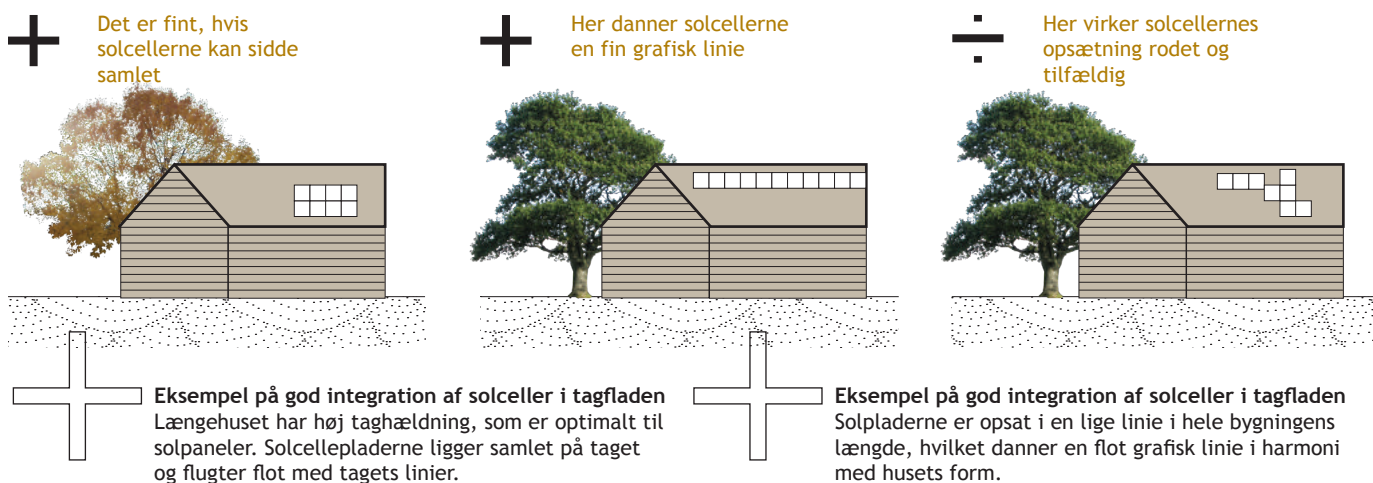
Dernæst kan man se på solcellepladernes placering på taget. Her er det bedst, hvis solcellerne ligger samlet, se eksemplerne herfor i principdiagrammerne.

Nogle steder kan det være svært at forene nye solceller med et eksisterende tag af forskellige årsager. Solceller kan da i stedet placeres på jorden eller en anden af grundens bygninger som et udhus eller lignende.

Situationer, hvor det er svært, kan f.eks. være, hvor tagets hældning ikke passer med solcellernes ønskede hældning. Eller hvor flere huse er bygget i samme stil og måske med rødt tegltag, hvor så det ene hus får solceller og derved skiller sig for meget ud fra de andre huse og ødelægger relationen mellem husene.

Diagram nr. 7

Diagrammet viser principper for solcellepladers placering på bygninger i landzone.



BYGGERIETS PLACERING

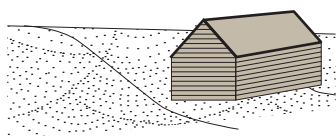
HUSETS INDPASNING I LANDSKABETS TERRÆN OG BEPLANTNING

Huse i det åbne land ligger ifølge traditionen lavt og afskærmet. Ikke på toppen af bakken. Den landskabelige dominerende beliggenhed er kun valgt, hvor den havde en funktion. Kirken var placeret højt og frit, for at understrege dens særlige betydning i samfundet, og møllen placeret på bakketoppen, hvor det er vindteknisk mest fordelagtigt.

De fritliggende gårde og huse er derimod ofte placeret så de "putter sig" i lavninger eller ligger i læ af bakker, skove eller beplantning. Man ser sjældent ældre gårde og huse placeret på en markant bakketop.

Selve bygningskroppen skal tilpasses terrænet, ikke omvendt. Træer bør i størst mulig grad bevares, da de skaber læ og markerer grænsen mellem bebyggelse og det åbne land. Det vil tage mange år for en ny beplantning at give samme virkning. Man kan arbejde med beplantninger, så man udnytter de eksisterende forhold og de naturlige begrænsninger.

+ Bygningen 'putter' sig i landskabets terræn



÷ Bygningen ligger for markant i landskabet

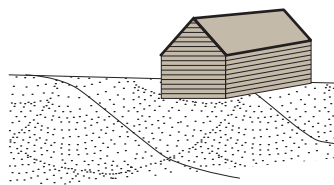


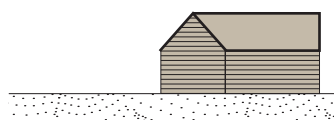
Diagram nr. 8

Diagrammet viser principper for bygningers placering i landzone.

+ På en åben flade kan en bygning også 'putte' sig ved beplantninger



÷ Bygningen ligger for markant og 'ubeskyttet' på den åbne flade



+ **Eksempel på godt nybyggeri.**
Boligen er et længehus med fine dæmpede træmaterialer. Huset er placeret godt i landskabet, 'puttet' ind i den omkringliggende beplantning. Disse tiltag gør, at bygningen passer ind i landzonen selv med et moderne udtryk.

+ **Eksempel på godt nybyggeri.**
Huset er opført som et traditionelt smalt længehus med saddeltag. Farvevalg og viduesplacering giver huset et moderne udtryk. Dertil er huset placeret godt i landskabet i tilknytning til beplantning.



Diagram nr. 9

Se diagram på næste side.

Diagrammet viser principper for bygningers placering (i plan) i forhold til andre bygninger på samme ejendom i landzone.

PLACERING I FORHOLD TIL BYGNINGER PÅ SAMME EJENDOM

Når man bygger nyt eller bygger til eller om på sin grund, skal man overveje bygningernes placering i forhold til hinanden og tage stilling til samspillet mellem beboelse og andre bygninger, som f.eks. udhus, garager og lign., også selvom de måske ikke bliver opført samtidigt med beboelsen. Det er vigtigt at skabe gode udeopholdsarealer, hvilket man gøre kan med en hensigtsmæssig placering af bebyggelsen.

Hvis flere bygninger står sammen bør forholdet mellem bygningsbredden og facadehøjden være ens og bygningerne have samme taghældning, da udtrykket bliver uharmonisk, hvor der opføres flere bygninger i sammenhæng og der ikke er samme proportioner i bygningerne.

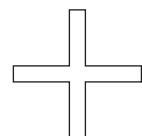
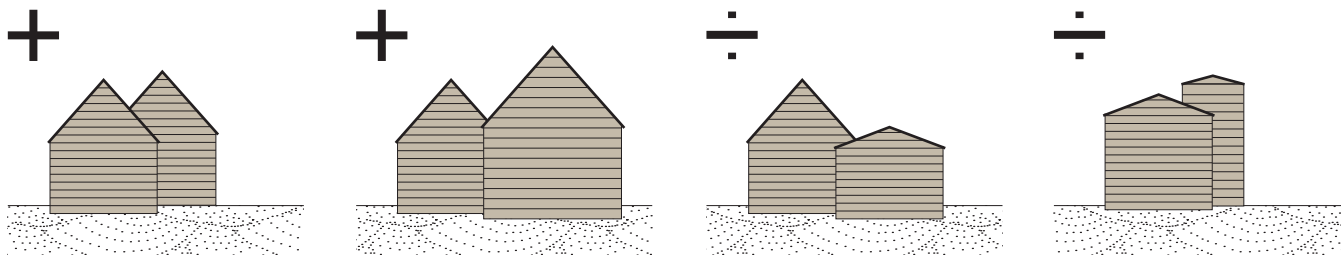
Hvis man har flere bygninger på sin ejendom, skal man også overveje, hvilken bygning, der er den vigtigste.

Tidligere fik stuehuse og hovedbygninger på gårde finere udsmykning og størrelses- og facademæssig fremhævnning i forhold til driftsbygninger pga. deres hierarkiske betydning som vigtig for stedet.

På samme måde kan man i dag fremhæve sin hovedbygning gennem f.eks. størrelse, form, placering eller bygningsdetaljer.

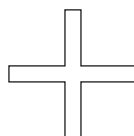
Diagram nr. 10

Diagrammet viser principper for bygningers placering i forhold til andre bygninger på samme ejendom i landzone.



Eksempel på godt placerede bygninger.

De nye bygninger har et moderne udtryk. Bygningerne er placeret traditionelt og symmetrisk i forhold til stuehuset. Bygningerne har alle samme taghældning og gentagende mørkt tag, hvilket sikrer en sammenhæng i byggeriet.



Eksempel på godt nybyggeri.

Stuehuset på landejendommen er et længehus med frontgavl, gode materialevalg og dæmpede farver. Huset er placeret fint i tilknytning til de eksisterende landbrugsbygninger med samme taghældning og med finere detaljeringsgrad, så man kan se, at stuehuset er hovedhuset.



PLACERING I FORHOLD TIL NABOBYGNINGER

Bygninger i det åbne land bør følge en eksisterende orden i placering, hvis en sådan eksisterer på stedet.

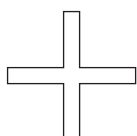
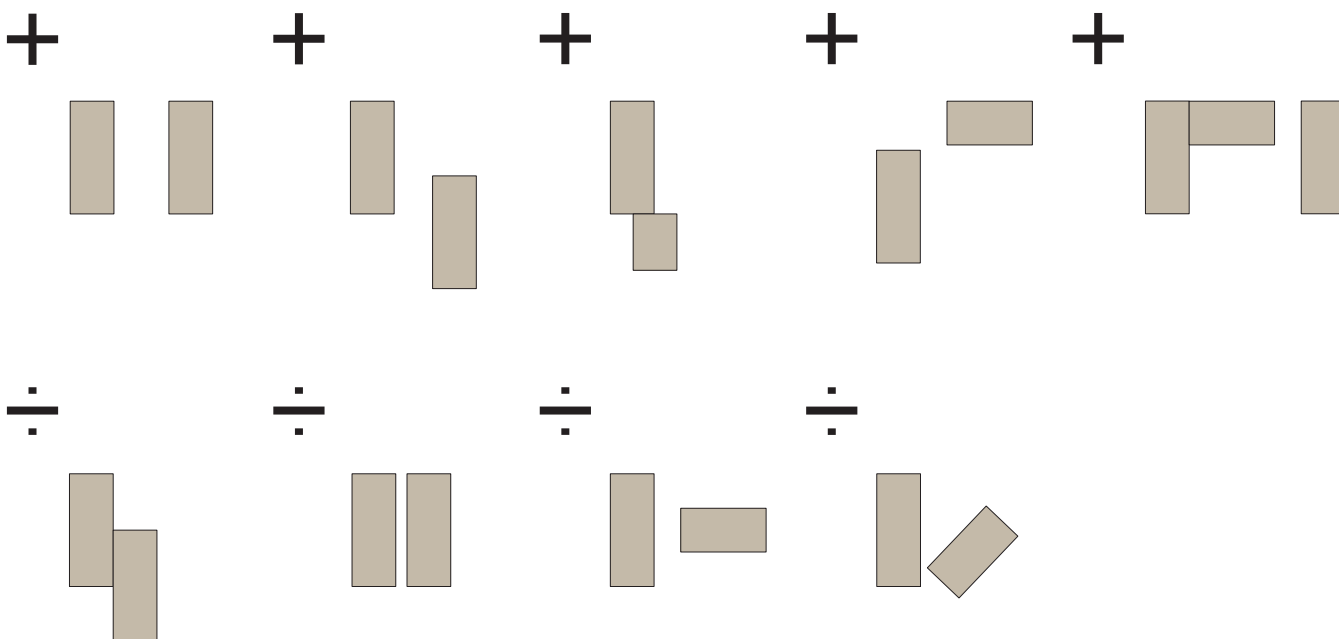
Huse i det åbne land er ofte placeret langs vejene. Tit er de omgivet af beplantning, så bygning og have udgør en helhed.

Landsbyer er karakteriseret af længehuse placeret med facaden langs vejen og tæt på denne. Ved nybyggeri bør det eksisterende placingsmønster respekteres.

Diagram nr. 9

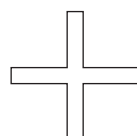
Diagrammet hænger sammen med teksten på forrige side.

Diagrammet viser principper for bygningers placering (i plan) i forhold til andre bygninger på samme ejendom i landzone.



Eksempel på eksisterende bygningers placering

Eksemplet viser en såkaldt husmandsudstyknings. Bygningerne er placeret fint i forhold til hinanden og i nær tilknytning til vejen.



Eksempel på en godt tilpasset tilbygning

Tilbygningen er opført med samme højde og bredde som hovedhuset. Begge bygninger har høj taghældning, halvvalm, små vinduer og pudsede facader.

Tilbygningen er forskudt en smule, så gavlen på hovedhuset træder tydeligt frem og markerer hovedhuset i forhold til tilbygningen.



EKSEMPEL PÅ PROCEDURE VED LANDZONETILLADELSE

Herunder er beskrevet de typiske trin, der er i forbindelse med byggeri i landzone.

1. Bygherre beslutter sig for at nyopføre et hus eller bygge til eller ombygge på et eksisterende hus.

2. Bygherre finder ud af hvilket byggeri, der ønskes opført. Samtidig undersøges, hvilke regler der gælder for den pågældende grund, samt om byggeriet udover byggetilladelse også kræver landzonetilladelse. Det kan ofte være en fordel for såvel bygherre som kommunen, at der gennemføres en forhåndsdialog, hvor tingene drøftes igennem. For bygherre vil det lette ansøgningen til de fornødne tilladelser, og for kommunen kan sagsbehandlingstiden reduceres.

3. Bygherre ansøger kommunen om landzonetilladelse til byggeriet. Ansøgning om landzonetilladelse til byggeri skal som hovedregel indeholde:

- Situationsplan med afstande til skel og bygningens areal indtegnet.
- Oplysninger om bygningernes størrelse (længde, bredde, totalhøjde, kvadratmeter).
- Facadetegninger med angivelse af bygningens mål
- Snittegning med angivelse af facade og taghøjde
- Oplysninger om de udvendige materiale- og farvevalg
- Formål med byggeriet

4. Kommunens byggesagsbehandlere behandler den pågældende sag.

4a. Hvis ansøgningsmaterialet fra bygherre ikke er fyldestgørende kan kommunen bede bygherre om uddybende materiale. Denne proces kan forlænge behandlingstiden.

4b. Hvis byggesagsbehandlerne undervejs i processen kan se, at der ikke kan gives tilladelse til det pågældende byggeri medmindre byggeriet ændrer form og indpasning i landskabet, kan dette drøftes med bygherren.

4c. Hvis det pågældende byggeri samtidig kræver dispensation fra Naturbeskyttelsesloven, skal dispensationen gives inden landzonetilladelsen meddeles.

5. Hvis kommunen skønner, at det nye byggeri har indflydelse på eventuelle naboer, vil kommunen foretages en naboorientering og eventuel partshøring om, at kommunen agter at give landzonetilladelse til et ansøgt projekt - naboer har minimum 2 uger til at komme med kommentarer.

5a. Såfremt der ikke er kommet relevante indsigelser, gives landzonetilladelse.

Hvis landzonetilladelse gives..

6. Når tilladelsen gives, annonceres den samtidig, så andre borgere har 4 uger til at indgive klager over projektet til Natur- og Miljøklagenævnet. Klager skal indsendes til Norddjurs Kommune.

Tilladelsen må ikke udnyttes før den annoncerede frist på 4 uger er udløbet.

6a. Der gives besked til ansøger, hvorvidt der er indkommet klager. Ansøger har herefter en frist på 14 dage til at komme med sine bemærkninger.

6b. Såfremt der er indkommet klager, vil disse blive videresendt til Natur- og Miljøklagenævnet, som herefter behandler sagen. Klager har opsættende virkning, der betyder at afgørelsen ikke må udnyttes før klagen er afgjort, medmindre Natur- og Miljøklagenævnet bestemmer andet.

6c. Hvis der gives landzonetilladelse til byggeri, skal ansøger herefter ansøge om byggetilladelse til opførelse af byggeri.

Bygherre ansøger herefter Byg og Miljø, Byggegruppen, om byggetilladelse.

6d. Ofte modtager kommunen en færdig byggeansøgning, hvor det vurderes, om der skal gives en landzonetilladelse forinden en byggetilladelse kan gives. Byggesagsbehandleren vil samtidig med annonceringen om landzonetilladelse bestræbe sig på at behandle byggetilladelsen, samt koordinere med andre myndigheder, så der kan meddeles byggetilladelse hurtigst muligt efter landzonetilladelsens klagefrist er udløbet.

6e. Når der gives byggetilladelse, kan byggeriet herefter påbegyndes.

Hvis landzonetilladelse afslås..

7. Hvis der gives afslag til landzonetilladelse har bygherre mulighed for at indgive klage til Natur- og Miljøklagenævnet, der har den endelige afgørelse. Proceduren vil foregå som beskrevet i punkt 6b.

Kommunalbestyrelsens afgørelse kan indbringes for domstolene. Dette skal ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse. Det er ikke en betingelse, at klagen har været indbragt for Natur- og Miljøklagenævnet.

INFORMATION OG HENVENDELSER

Spørgsmål til materialet bedes rettet til:

Udviklingsforvaltningen

Kirkestien 1

8961 Allingåbro

Telefon: 89 59 40 61

Norddjurs Kommune

Torvet 3

8500 Grenaa

Telefon: 89 59 10 00

Mail: norddjurs@norddjurs.dk

Hjemmeside: www.norddjurs.dk