

## Pædagogik, paragraffer og problemer

En ildsjæls beretning fra det virkelige liv – og hans idéer til et forbedret lovgrundlag.

v/ *Torben Schreiber, Ertebjerggaard*



For nyligt offentliggjorde regeringen – sammen med sine forligspartier – et udspil med en række ændringer til en kommende revision af Planloven og anden relevant lovgivning. Ændringerne skulle blandt andet bidrage til at skabe vækst og liv i landdistrikterne og gøre det lettere for borgere, iværksættere og virksomheder at tilpasse deres bolig og udvikle deres virksomhed uden at unødvendige regler skal spænde ben. I den forbindelse spiller både attraktive og konkurrencedygtige rammevilkår og en større grad af lokal frihed og beslutningskraft en vigtig rolle i at sætte skub i udviklingen i landdistrikterne.

De politiske aftalepartnere ønsker med udspillet at skabe bedre muligheder for bl.a. den enkelte borger, forening eller virksomhed for at skabe lokalt liv og fællesskab i landdistrikterne.

Jeg ser med forventning frem til implementeringen af de nye regler for landdistrikterne. De foregående år har – med regler, som har været for utydelige og i for stort omfang overladt til lokale embedsmænds subjektive fortolkninger – gjort hverdagen uhyre vanskelige for iværksættere og institutioner i landzonen. Derfor vil jeg i slutningen af denne beretning pege på nogle områder, hvor jeg ser et behov for nogle yderligere præciseringer – også i det nye udspil.

### **ERTEBJERGGAARD – STU OG EVENTCAMP**

Ertebjerggaard er en lille gård ca. 6 km. uden for Slagelse. Her drives bl.a. et STU med pt. 14 elever.

Vi har frem til dato haft bemærkelsesværdig gode resultater. Målet er bl.a. at få eleverne i job efter endt uddannelse, og på det punkt ligger vi et langt stykke over landsgennemsnittet. Dette skyldes utvivlsomt vores gode muligheder for at tilbyde eleverne intern praktik på ejendommen.

Vi har en lillebitte hundepension og et event camp tilbud, hvor eleverne kan tage del i hverdagene. EventCamp Ertebjerggaard tilbyder friluftsoplevelser for firmaer og familier med oplevelser omkring shelters, bålhytte, vildmarksbad, en lille saunatønde, grillhytte, trætophytte, orangeri og udekøkken.

Der er for mig ingen tvivl om, at elevernes sunde og udviklende ophold i det friske landzoneliv med muligheder for at bruge hænderne i forbindelse med deltagelse i konstruktionsopgaverne ved de nævnte småbyggerier samt uddannelse i at servicere gæsterne på ejendommens EventCamp, er en af hovedårsagerne til de succesrige uddannelsesforløb. Mange af de elever, der anbringes på et STU, er jo i den grad skoletrætte og sætter pris på en anden hverdag end den, de har



*Trætophytte*

været vant til i folkeskolen. Hverdage på en ejendom i landområdet har samtidig den gevinst, at eleverne ikke lokkes af de mangeartede fristelser, de møder i byerne.

## PARAGRAFFERNE

På Ertebjerggaard er vi rigtig gode til STU og udvikling – men knap så gode til Plan- og Byggeslovlovgivningen. Vi var ganske enkelt ikke bekendt med de stramme regler om småbyggerier i landzonen, så de ovennævnte event-konstruktioner blev udført uden forudgående ansøgning hos kommunen. Slagelse kommunens bygningsmyndighed viste imødekommenhed og tilbød, at man ville anbefale udarbejdelse af en lokalplan for ejendommen, så der kunne ske en samlet lovliggørelse af alle konstruktionerne.

Ertebjerggaard engagerede arkitekt- og ingeniørfirma, og i samarbejde med forvaltningen blev der fremstillet et lokalplanforslag.

I indstillingen til det politiske udvalg i juni 2021 skrev forvaltningen:

*Administrationen vurderer, at en lovliggørelse af de allerede etablerede bygninger vil give Ertebjerggaard mulighed for at bidrage positivt til de unges uddannelse. Her kan oplevelser og muligheder skabes, udenfor byzonen, og de unge kan indgå i nye fællesskaber. Det anbefales på den baggrund, at anmodningen om opstart af en lokalplan for Ertebjerggaard, med lovliggørelse af allerede opførte bygninger, samt en muliggørelse af fremtidige planlagte byggerier på matriklen, imødekommes.*

7. juni 2021 godkendte Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalgt opstart af lokalplan nr. 1258 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 63 for aktivitetsområdet Ertebjerggaard med henblik på at lovliggøre opførte bygninger og tilhørende aktiviteter, herunder bl.a. paintballbane, escaperooms, trætophytte, grillhytte, shelterplads og orangeri, samt sætte rammerne for fremtidige projekter på ejendommen. Lokalplanen for Ertebjerggaard blev igangsat og sendt i nabohøring.

I høringsperioden indkom indsigelser fra 3 naboer. Ifølge forvaltningens vurdering var indsigelserne imidlertid ikke af en karakter, der burde foranledige begrænsninger i det videre arbejde, og forvaltningen anbefalede i oktober 2021 på ny, at lokalplanen blev videreført.

Denne gang sagde udvalget nej til forvaltningens indstilling, angiveligt ”af hensyn til planforholdene i det åbne land ved Krænkerup”. Et afslag, der er vanskeligt at forstå baggrunden for, idet planforholdene jo på ingen måde havde ændret sig siden udvalgets godkendelse i juni.

## HVILKE MULIGHEDER TEGNER DER SIG SÅ?

På Ertebjerggaard er dels en række overflødiggjorte landbrugsbygninger, dels de ovennævnte nyopførte småkonstruktioner.

For så vidt angår overflødiggjorte landbrugsbygninger, er det mest aktuelle eksempel en tidligere halmlade, som Ertebjerggaard ønskede skulle være en del af oplevelsesområdet og indrettes til en indendørs paintballbane samt et antal escaperooms.

Det var vores opfattelse, at laden umiddelbart kunne tages i brug – uden landzonetilladelse – under henvisning til Planlovens § 37, stk. 1. Det er tilfældet for forenings- og fritidsformål omfattende lokalhistoriske foreninger, spejdere, klublokaler til hundesportsforeninger, motorcykelklubber o. lign.

Kommunens forvaltning var positiv og skrev til udvalget:



Udekøkken

*Generelt er praksis restriktiv for etablering af udendørs paintballbaner og der skal i vurderingen tages landskabelige, landbrugsmæssige og miljømæssige hensyn. I det konkrete tilfælde er der dog tale om en indendørs bane i et område uden særlige landskabelige værdier, der inddrages ikke landbrugsjord og da aktiviteterne foregår i en isoleret hal, vil der ikke være de sædvanlige støjgener som fra udendørs paintballbaner. Det samme gælder for indretning af escaperooms i tilknytning til paintballbanen.*

Uanset administrationens anbefaling ville udvalget ikke tilslutte sig indstillingen, idet et flertal i udvalget finder, at sådanne rekreative aktiviteter bør etableres i byzone eller *større landsbyer*. Konservative stemte for at give en tilladelse.

Det påfaldende ved afslaget er, at der andetsteds i Slagelse kommune – ude på landet, tæt på Trelleborg Golfklub – er beliggende en udendørs paintballbane.

## **LANDZONETILLADELSER**

Med de nugældende regler har den eneste vej frem herfra været drypwise ansøgninger om landzonetilladelser. Vi har haft et fordrageligt samarbejde med landzonemyndigheden i Slagelse kommune, men det er en meget langsommelig metode, og trods en rimelig imødekommenhed fra myndighederne, er der fortsat uafklarede knaster. Der er heller ikke fælles fortolkninger af byggelovens ejendomsbegreber, og i øjeblikket er vi på ny i et vadested i partshøringen, der kræver yderligere undersøgelser, illustrationer, opmålinger og redegørelser.

## **DEN NUGÆLDENDE PLANLOV**

Som tidligere nævnt er hovedreglen i Planloven, at der i landzone ikke må foretages *udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer* uden landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 35, stk. 1.

I lovens § 37, stk. 1 og 2 findes dog en række undtagelse, der drejer sig om ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger:

*Undtagelserne i planlovens § 37, stk. 1 og 2, omfatter ibrugtagning af bygninger til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt lager- og kontorformål m.v. Omfattet er eksempelvis tømrer- og murervirksomhed, VVS-virksomhed, autoværksteder, tegnestuer, revisorfirmaer, advokatfirmaer, ejendomsmæglerfirmaer, frisørsaloner, klinikker, naturskoler, naturvejledningscentre, klubber og foreninger f.eks. lokalhistoriske foreninger, spejdere, klublokaler til hundesportsforeninger, motorcykelklubber o. lign.*

Svagheden ved en opstilling som denne er, at man opremser nogle eksempler på anvendelser, der er omfattet af undtagelserne – men disse eksempler kan naturligvis ikke være udtømmende. En sådan metode åbner for individuelle vurderinger i den enkelte forvaltning, vekslede fra kommune til kommune. På listen ses f.eks. tømrer- og murervirksomheder – men ikke elektrikere. Spørgsmål: er elektrikere ikke en del af undtagelserne? En motorcykelklub er en undtagelse – men ifølge Slagelses kommune gælder det ikke for en paintball bane! Det er ikke let for den almindelige dansker at forstå.

Hvis en kommende Planlov skal være operativ bør den derfor udformes ud fra andre kriterier. Den bør være indlysende for alle brugere, såvel som for de personer, der skal administrere efter loven.

I stedet for at tage udgangspunkt i, at ændret anvendelse i landzoner generelt er forbudt, dog undtaget forhold, der er opremset på en (ufuldstændig) liste, kunne man tage udgangspunkt i, at ændret anvendelse i landzone overordnet set er tilladt, dog undtaget virksomheder, der er opremset på en negativ-liste (støjende, giftige, støjende o.l.) eller andre virksomheder, der kræver særlige foranstaltninger. Mange af disse forhold vil i øvrigt være dækket af miljølovgivningen

Med den nuværende opstilling ser man store forskelle på fortolkning af loven fra den ene kommune til den anden, og mange områder går glip af skabelse af mange nye arbejdspladser og mere liv i landområderne.

## DEN KOMMENDE PLANLOV

Ifølge udspillet til en kommende planlov lægges der op til øgede muligheder for helårsturisme i hele landet, også uden for de større byer. I udspillet peges især på de kystnære områder, men lignende muligheder bør også være til stede i landets øvrige landområder. Det bør derfor være tilladt at etablere f.eks. saunaer og vildmarksbade samt trætophytter og shelters, grill- og bålhytter samt udekøkkener i landzone uden zonetilladelse. Mulighed for at etablere "glamping" uden landzonetilladelse i forbindelse med oplevelsesfaciliteter bør åbnes på ejendomme som Ertebjerggaard.

Områder inde i landet bør tilgodeses på lige fod med de kystnære områder, og alle vinterturister bør have samme muligheder som specifikt vinterbadere.

Endelig burde der defineres et katalog over bagatelgrænser i forbindelse med anlæg i landområderne.

## KONKRETE FORSLAG TIL DEN NYE LOV

1. Det generelle forbud mod ændret anvendelse af bestående bygninger omformuleres til en generel tilladelse med undtagelse af forhold som fremgår af ny "negativ-liste" i § 37
2. Listen med undtagelser i nuværende § 37 vedr. ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger udgår og erstattes af en "negativ-liste" over forhold, der ikke er tilladt (se ovenfor).
3. Opførelse af nye åbne småkonstruktioner til brug ved helårsturisme (saunaer, omklædningsrum, vildmarksbade, shelters, bålhytter, udekøkkener, grillhytter, jf. bygningsbegreberne i byggeloven) kan opføres uden zonetilladelse.
4. Der udarbejdes et katalog over bagatelgrænser uden zonetilladelse vedr. størrelse af konstruktioner til helårsturisme som f.eks. orangeri, grillhytte og trætophytte.
5. Etablering af installationer til "glamping" kan ske uden zonetilladelse



*Grillhytte*