

Sagsnr.
2022 - 7315

Dato
7.11.2022

Notat om butikker og vejboder m.v. i landzone

1. Vejledning til kommuner og borgere

Der har været efterspørgsel for øget vejledning om, hvilke muligheder der er for at kunne etablere butikker og vejboder i landzone.

Derfor har Bolig- og Planstyrelsen udarbejdet dette vejledende notat, der beskriver reglerne for etablering af butikker, stalddørssalg og vejboder i landzone, og for at tydeliggøre hvilke muligheder der er for at etablere disse butikker.

2. Planlovens landzoneregler

Hovedregel og hensyn bag reglerne

Planlovens landzoneregler regulerer byggeri m.v. i det åbne land. Hovedformålet er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land, og at byggeri sker der, hvor der gennem planlægning er åbnet mulighed for det. Sigtet er at forbeholde det åbne land for jordbrugerhvervene og at tilgodese bl.a. landskabs- og naturværdier.

Der lægges efter praksis stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedensvirkning).¹

Hovedreglen er, at udstykning, byggeri og ændret anvendelse kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1². Der er en række undtagelser herfor, som i forhold til butikker og stalddørssalg vedrører:

- etablering af mindre butik i overflødiggjorte bygninger
- udvidelse af mindre butik i overflødiggjort bygning
- stalddørssalg

Om vejboder henvises til afsnit 4.

Opførelse af ny bygning til butik

Opførelse af ny bygning til en butik mv. vil i almindelighed forudsætte landzonetilladelse. Det afhænger af de konkrete forhold, om der kan meddeles en sådan tilladelse, men udgangspunktet er, at der ikke meddeles tilladelse til nyt byggeri i det åbne land.

¹ Se fx Planklagenævnets afgørelse af 16. maj 2022 – 22/01533.

² Bekendtgørelse af [lov om planlægning](#), LBK nr. 1157 af 01/07/2020.



Kommunerne skal foretage en konkret afvejning ud fra de hensyn, der ligger bag planlovens landzonebestemmelser, herunder om at undgå spredt bebyggelse i det åbne land, jf. også nedenfor under pkt. 4.

Etablering i eksisterende bygninger.

Der kan uden landzonetilladelse etableres en mindre butik i en overflødiggjort landbrugsbygning eller anden overflødiggjort bygning, jf. planlovens § 37, stk. 1 og 2, under visse forudsætninger (se generelt om ibrugtagning af overflødiggjorte bygninger i Vejledning om landzoneadministration, afsnit 1.4³).

Som anført er det et grundlæggende hensyn bag landzonereglerne at undgå spredt bebyggelse i det åbne land. De videre rammer for ibrugtagning af eksisterende bygninger end for nybyggeri har baggrund i et hensyn om at anvende den værdi, der ligger i eksisterende bebyggelse. Hvis der er tale om omfattende bygningsmæssige ændringer, sidestilles det med nybyggeri, som kræver landzonetilladelse.⁴

Tilbygning til eksisterende butik

Der er mulighed for uden landzonetilladelse at foretage en tilbygning til en mindre butik, der er etableret i en overflødiggjort bygning, jf. § 36, stk. 1, nr. 16, når butikkens samlede areal efter udvidelsen ikke overstiger 250 m²⁵. Denne bestemmelse gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen og i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. § 36, stk. 5.

Stalddørssalg

Der er ligeledes muligheder for uden landzonetilladelse at etablere stalddørssalg, dvs. begrænset salg af produkter produceret på gården eller på nærliggende gårde, hvor sidstnævnte har en beliggenhed, der gør det svært at sælge produkterne fra egen stalddør. Traditionelt har stalddørssalg været at betragte som et led i den jordbrugsmæssige drift.⁶

Salg, som forudsætter nyt byggeri eller udvidelse af eksisterende byggeri, betragtes ikke som stalddørssalg.

Kortvarig opstilling

Hvis der er tale om midlertidig opstilling af f.eks. telte eller overdækning, kræves ikke landzonetilladelse, hvis der er tale om en kortvarig ændring i anvendelsen. En anvendelse, der er kortere end 6 uger, men som gentages jævnligt, betragtes i udgangspunktet som anvendelse af blivende karakter og kræver landzonetilladelse.⁷

Bagatelgrænse

Der antages at være en bagatelgrænse⁸ for, hvad der udløser krav om landzonetilladelse. Der kan være tale om bebyggelse eller aktiviteter af et så begrænset omfang, at det falder under bagatelgrænsen. Det er i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering af, om det pågældende forhold har betydning i forhold til landzonebestemmelsernes formål.

³ [Vejledning om landzoneadministration 2019](#)

⁴ Se fx Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 6. oktober 2015 – NMK-31-01223.

⁵ Se Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 29. april 2016 – NMK-31-01625.

⁶ Se Planklagenævnets afgørelse af 12. juni 2022 – 22/03723.

Se også Vejledning om landzoneadministration

⁷ Se fx Planklagenævnets afgørelse af 12. juni 2022 – 22/03723.

⁸ Se fx Planklagenævnets afgørelse af 12. juni 2022 – 22/03723.



Landzonemyndighed og klagemyndighed

Det er kommunen, der som landzonemyndighed vurderer, om en butik eller en vejbold kræver landzonetilladelse, eller om den er omfattet af nogle af undtagelserne. Kommunens afgørelse kan påklages til Planklagenævnet.

3. Planlovens detailhandelsregler

Planloven indeholder bestemmelser om kommunernes planlægning for detailhandel i kommune- og lokalplanlægningen. Det er formålet med kommunernes planlægning for detailhandel at:

- 1) fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer,
- 2) sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede, og
- 3) skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Arealer til butiksformål skal som hovedregel udlægges i bymidten. Derudover kan der i de større byer med over 20.000 indbyggere planlægges for butikker i bydelscentre.

Ud over bymidter og bydelscentre kan der udlægges arealer til aflastningsområder og lokalcentre til den lokale forsyning i boligområder, i sommerhusområder eller landsbyer, samt arealer til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer. Endelig kan der udlægges mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Det fremgår af Vejledning om detailhandelsplanlægning⁹, at der som udgangspunkt ikke bør meddeles tilladelse til nyopførelse af butikker i det åbne land. Butikker bør henvises til planlagte områder i byzone eller landsbyer, herunder også landsbyer i landzone. Stalddørssalg betragtes ikke som detailhandel. Se vejledningens afsnit 2.10.

4. Oversigt over reglerne for forskellige kategorier af butikker i forhold til planlovens landzonebestemmelser

I Vejledning om landzoneadministration¹⁰ er dels beskrevet de overordnede hensyn bag landzonereglene og dels de forskellige enkelte bestemmelser. Under de forskellige bestemmelser er også bl.a. butikker beskrevet, men der er ikke i landzonevejledningen en samlet beskrivelse for mulighederne for etablering af butikker og stalddørssalg i landzone. Der redegøres derfor nedenfor for reglerne for forskellige former for butikker i forhold til planlovens landzonebestemmelser.

- *Butikker*

Denne kategori dækker over butikker i almindelighed, som kan have et bredere sortiment, men også forhandle lokalt producerede varer fra landbrug og gartneri.

- Der kan ikke opføres nye butikker (nybyggeri) i landzone uden landzonetilladelse.
- Det er som udgangspunkt i strid med landzonebestemmelserne at opføre nye butikker i det åbne land, mens der ud fra konkrete forhold er

⁹ [Vejledning om detailhandelsplanlægning 2017.pdf](#)

¹⁰ [Vejledning om landzoneadministration 2019](#)



mulighed for at meddele landzonetilladelse til nybyggeri til butikker i landsbyer.

- Mindre butikker kan etableres i eksisterende, overflødiggjorte bygninger (§ 37, stk. 1 og 2) under visse forudsætninger uden landzonetilladelse (se afsnit 1.4 i Vejledning om landzoneadministration).
- Mindre butikker, der er etableret i overflødiggjorte bygninger kan udvides op til i alt 250 m² (§ 36, stk. 1, nr. 16) uden landzonetilladelse under visse forudsætninger. Denne bestemmelse gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen og i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. § 36, stk. 5.

- *Stalddørssalg*

Stalddørssalg defineres som begrænset salg af produkter produceret på den gård, hvorfra salget sker, eller fra nærliggende gårde, der i kraft af eksempelvis deres beliggenhed vil have vanskeligt ved at sælge produkterne. Det opfattes som en del af den jordbrugsmæssige drift.

Stalddørssalg opfattes ikke som detailhandel og er derfor ikke omfattet af planlovens detailhandelsregler.

- Stalddørssalg kræver ikke landzonetilladelse.
- Salg, der forudsætter *nyt* byggeri til brug for salg af de nævnte produkter, betragtes *ikke* som stalddørssalg.

- *”Vejboder”*

Der er ikke nogen eksakt definition på en vejbod, men ved en vejbod forstås sædvanligvis en let og midlertidig konstruktion med eller uden overdækning, som er opstillet ud til en vej, og hvorfra der sælges produkter produceret på en gård eller nærliggende gårde.

Hvorvidt en vejbod kræver landzonetilladelse afhænger bl.a. af følgende forhold:

- Om den er placeret i tilknytning til en landbrugsejendoms bygninger.
 - Mindre vejboder i tilknytning til en landbrugsejendoms bygninger vil normalt falde ind under stalddørssalg og kræver derfor ikke landzonetilladelse. Det er kommunens vurdering, om en vejbod i tilknytning til ejendommens bygninger har en sådan størrelse og karakter, at det kræver landzonetilladelse.
 - Vejboder opstillet uden tilknytning til en landbrugsejendoms bygninger kræver som udgangspunkt landzonetilladelse.
- Varigheden af opstillingen af vejbod.

Hvis der er tale om opstilling af en vejbod i mindre end 6 uger, kræves ikke landzonetilladelse. Det gælder dog ikke, hvis der er tale om periodisk tilbagevendende opstilling.
- Karakteren af vejbod.

Hvis en vejbod falder under bagatelgrænsen, kræves ikke landzonetilladelse.