

Nye boliger i gamle bygninger på landet

Overblik over planlovens muligheder for at udnytte eksisterende bygninger i landzone til boliger



Plan- og
Landdistriktsstyrelsen

Nye boliger i gamle bygninger på landet

Udgivet: Juli 2026

Udgiver:

Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

T: 3330 7010
W: plst.dk

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	1
1.1 Læsevejledning	1
2. Ret til etablering af én bolig	5
2.1 Hvornår kan du etablere en bolig i en overflødiggjort bygning?	5
2.2 Anmeldelse til kommunen	9
3. Landzonetilladelse til etablering af boliger	12
3.1 Hvad lægger kommunen vægt på, når der skal gives landzonetilladelse? ...	12
3.2 Du kan søge landzonetilladelse til flere boliger i eksisterende bygninger. ...	12
3.3 I hvilke tilfælde kan du få afslag på din ansøgning om landzonetilladelse? ..	13
4. Etablering og udlejning af ferieboliger	17
4.1 Ansøgning om tilladelse til udlejning af ferieboliger	17
5. Kommunens planlægning	19
5.1 Strategisk planlægning i kommuneplanen	19
5.2 Rammer for lokalplanlægning i kommuneplanen	22
5.3. Lokalplan for landsbyer	22
5.4 Lokalplan for at overføre en landsby til byzone	22
5.5 Lokalplan for boliger i hovedstadens grønne kiler	25
6. Referencer	29



1. Indledning

Her kan du finde et overblik over planlovens muligheder for at indrette boliger i eksisterende bygninger på landet.

Overblikket er relevant for dig, der arbejder med planlægning i en af landets kommuner. Det er også relevant for dig, der er grundejer eller ejendomsudvikler, og som gerne vil indrette boliger i eksisterende bygninger på landet.

Social- og Boligstyrelsen har kortlagt, at ca. 2,2 mio. kvadratmeter bebyggelse årligt bliver nedrevet. Landbrugsbygninger udgør den største andel af det nedrevne areal (46 %), derefter følger stuehuse og enfamiliehuse (13 %).

Med overblikket vil Plan- og Landdistriktsstyrelsen gerne sætte fokus på potentialet for at udnytte eksisterende bygninger på landet til boliger. Det kan være med til at sikre, at bygningerne ikke forfalder, at vi bevarer det lokale kulturmiljø og at vi sparer CO₂-udledningen fra nybyggeri.

1.1 Læsevejledning

Hvad får du med dette overblik?

I denne vejledning får du et overblik over planlovens muligheder for at etablere **boliger i eksisterende** bygninger **på landet**.

Hvordan skal overblikket læses?

Hvis du er **grundejer**, kan du fokusere på kapitel 2, der beskriver planlovens umiddelbare ret til at etablere én bolig og kapitel 3, der beskriver, i hvilke situationer, du kan søge kommunen om landzonetilladelse til etablering af boliger. I disse situationer ligger initiativet hos grundejer.

Hvis du er **planlægger** i en kommune, kan du fokusere på kapitel 4, der beskriver kommunens forskellige muligheder for at planlægge for boliger i eksisterende bygninger gennem kommuneplanen og lokalplaner. Dette kapitel kan også have interesse for dig som grundejer, til brug for en evt. dialog med kommunen om plangrundlaget for din ejendom.

Overblikket er opdelt i fire kapitler med forskelligt fokus, som beskrevet herunder:

En grundejers umiddelbare ret til at indrette én bolig i en overflødiggjort bygning	Se kapitel 2
En grundejers mulighed for at søge kommunen om landzonetilladelse til at etablere boliger i eksisterende bygninger	Se kapitel 3
En grundejers mulighed for at søge om tilladelse til at etablere og udleje ferieboliger i overflødiggjorte og andre eksisterende bygninger	Se kapitel 4
Kommunens planlægning i kommuneplan og lokalplaner for at give mulighed for boliger i eksisterende bygninger på landet	Se kapitel 5

Hvad får du ikke med dette overblik?

For en mere dybdegående gennemgang af rammerne for kommunernes landzoneadministration henviser vi til Vejledning om landzoneadministration, [som du finder her](#). Du kan også læse mere om landzoneadministration på Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside: [Landzoneadministration - Plan- og Landdistriktsstyrelsen](#).

Vi berører kun i begrænset omfang snitflader til anden lovgivning end planloven, som fx byggeloven, husdyrbrugsloven, ejerlejlighedsloven og regler vedr. udstykning.

*Hvad mener vi med **eksisterende** og overflødiggjorte bygninger?*

Planloven rummer nogle særlige muligheder for at etablere en bolig i en såkaldt overflødiggjort bygning. En overflødiggjort bygning, er en eksisterende bygning, som ikke længere anvendes til det oprindelige formål. Læs mere om kriterierne for overflødiggjorte bygninger i kapitel 2.

Hvis bygningen ikke kan anses som overflødiggjort, og dermed ikke er omfattet af de særlige bestemmelser i planloven om overflødiggjorte bygninger, kalder vi det for en eksisterende bygning. Læs om muligheder for boliger i eksisterende bygninger i kapitel 3 og 5.

*Hvad mener vi med boliger i eksisterende bygninger på **landet**?*

Landzoner er de områder, der ikke er defineret som byzone eller sommerhusområde i kommune- og lokalplaner. Landzoner omfatter det åbne land, f.eks. områder med primært marker, skov og landbrug. Mange af de mindre landsbyer ligger også i landzone.

I overblikket omtales landzonen som 'på landet'.

Sådan ser du, hvad der gælder for din ejendom

Plangrundlaget for din ejendom kan findes på Plandata.dk - blandt andet på systemets kortløsninger.

Du kan zoome ind på din ejendom på kortet, og i venstre side af skærmen kan du vælge forskellige temaer, som f.eks.:

- ▶ Kommuneplan, vedtaget, herunder f.eks.
 - Særligt værdifuldt landbrugsområde
 - Naturbeskyttelsesområder
 - Økologiske forbindelser
 - Bevaringsværdigt landskab
 - Større sammenhængende landskab
 - Store husdyrbrug
- ▶ Zonekort, herunder kystnærhedszone
- ▶ Strandbeskyttelse og klitfredning
- ▶ Landsplandirektiver, herunder
 - 2019 Udviklingsområder
 - 2021 Udviklingsområder
 - 2025 Udviklingsområder
- ▶ Lokalplan, vedtaget



2. Ret til etablering af én bolig

Dette kapitel beskriver grundejers mulighed for at etablere én bolig i såkaldte overflødiggjorte bygninger på landet. Kapitlet beskriver planlovens regler om, at det uden landzonetilladelse er muligt at etablere en bolig i overflødiggjorte bygninger på landet. Med overflødiggjorte bygninger menes eksisterende bygninger, der ikke længere er nødvendige eller anvendes til det oprindelige formål.

Inden boligen tages i brug skal der ske en forudgående anmeldelse til kommunen, som beskrevet sidst i kapitlet.

Kapitlet er særligt relevant, hvis du som grundejer ønsker at etablere én bolig i en overflødiggjort bygning på landet. Hvis du ønsker at etablere mere end en bolig, kan det ikke gøres efter disse regler, se da om muligheden for at søge om landzonetilladelse i kapitel 3.

2.1 Hvornår kan du etablere en bolig i en overflødiggjort bygning?

En grundejer har mulighed for at om-danne en overflødiggjort bygning til én bolig under visse betingelser. Det er et krav, at boligen etableres i en bestående bygning, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og at bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år.

Der skal være tale om bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom eller andre overflødiggjorte bygninger.

Grundejers mulighed for at etablere en bolig i en overflødiggjort bygning uden landzonetilladelse:

Der kan som udgangspunkt etableres én bolig hvis:

- Bygningen er overflødiggjort
- Boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang
- Bygningen er opført for mere end 5 år siden
- Bygningen ikke er et stuehus på en noteret landbrugsejendom
- Bygningen ikke er beliggende inden for naturbeskyttelseslovens klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje
- Er der flere bygninger på en ejendom, må der kun etableres én bolig i en af disse bygninger
- Ibrugtagning må først ske efter forudgående anmeldelse til kommunen

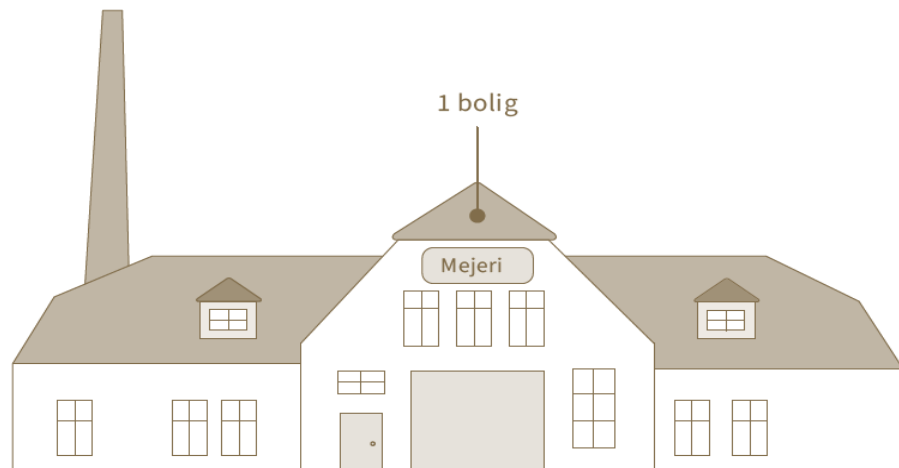
I kystnærhedszonen (uden for udviklingsområder) er det alene overflødiggjorte landbrugsbygninger, der må indrettes til én bolig.

Skal boligen etableres i en overflødiggjort landbrugsbygning?

Det er muligt at etablere én bolig i en bygning, der ikke længere er nødvendig for driften af en landbrugsejendom. Det vil typisk være bygninger, som ikke har været anvendt gennem længere tid, f.eks. på grund af en omlægning af ejendommens drift. Det kan være overflødiggjorte landbrugsbygninger på en eksisterende landbrugsejendom, eller bygninger på et nedlagt landbrug (dvs. ejendom med tidligere stuehus og driftsbygninger, som ikke længere er noteret som en landbrugsejendom). Det er en forudsætning, at ejendommen er eller tidligere har været noteret i matriklen som landbrugsejendom, og at bygningerne ikke er overgået til anden anvendelse. Bygningen må ikke være opført inden for de seneste 5 år.

Skal boligen etableres i en anden overflødiggjort bygning end en landbrugsbygning?

Det er muligt at etablere én bolig i andre overflødiggjorte bygninger end landbrugsbygninger. Det kan eksempelvis være et nedlagt mejeri eller en skole. Det kan også være andre typer af bygninger, som ikke længere er nødvendige eller anvendes til det oprindelige formål. Bygningen må ikke være opført inden for de seneste 5 år. Boligen kan også etableres i et tidligere stuehus, såfremt det ligger på en nedlagt landbrugsejendom, eller der er tale om en landbrugsejendom med to bygningssæt (som følge af sammenlægning).



Tidligere mejeri

- Plads til 1 bolig
- Ikke ombygget i væsentlig grad
- Bygningen skal være overflødiggjort
- Bygningen skal være opført for mindst 5 år siden

Eksemplet illustrerer muligheden for at etablere en bolig i et tidligere mejeri, som nu er overflødiggjort. Der kan indrettes én bolig, hvis der ikke ombygges i væsentlig grad, og bygningen har eksisteret i mindst 5 år.

I hvilke bygninger kan der ikke indrettes én bolig?

Der kan ikke etableres en ekstra bolig i stuehuset på en landbrugsejendom, dvs. en ejendom, der er noteret som en landbrugsejendom, da stuehuset ikke kan betragtes som overflødiggjort, uanset om det er beboet eller ej.

Der kan heller ikke etableres/indrettes en bolig uden landzonetilladelse, hvis bygningen er opført som erhvervsmæssigt nødvendig for en landbrugsbedrift (og dermed som nødvendig for driften af flere ejendomme inden for en landbrugsbedrift).

Hvis bygningen er mindre end 5 år gammel, kan der ikke etableres en bolig uden landzonetilladelse.

Er bygningen egnet til en bolig?

En af betingelserne for at indrette én bolig i en overflødiggjort bygning er, at bygningen "ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang". Dette indebærer, at der skal være tale om egentlige bygninger af en rimelig standard, der er egnede til formålet. Den overflødiggjorte bygning skal være af en rimelig standard, der ikke nødvendiggør omfattende istandsættelser eller om-/tilbygninger. Der er derfor ikke mulighed for at indrette boliger i f.eks. drivhuse, staklader eller presenningshaller, uanset den tidligere anvendelse af disse. Det er heller ikke muligt at indrette én bolig i udhuse, carporte og skure. Endvidere kan muligheden ikke benyttes, hvis bygningen har været forladt i længere tid og/eller er så forfalden eller primitiv, at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning. Adgangen til at etablere en bolig skal således være inden for bestående bygningsmæssige rammer, hvor der ikke foretages væsentlige om- eller tilbygninger.

Hvor meget må du om- og tilbygge?

Der kan foretages de for en boligetablering nødvendige indre ombygninger, herunder ombygninger til opfyldelse af krav, der stilles af myndighederne som betingelse for etableringen, f.eks. krav efter arbejdsmiljø-, sundheds- og byggelovgivningen. Installation af toilet, opsætning af skillevæg og lignende er eksempler på indre ombygninger, der ikke er væsentlige, og som derfor er mulige at gennemføre med henblik på at omdanne bygningen til en bolig. Indvendige ombygninger bør være økonomisk rimelige set i forhold til bygningens samlede værdi.

Det er derudover muligt at gennemføre "ikke væsentlige om- eller tilbygninger", som f.eks. mindre, udvendige om- eller tilbygninger. Der er ifølge nævnspraksis ikke mulighed for at hæve tagkonstruktionen eller udskifte facadebeklædningen. Derudover bør nye vindues- og indgangspartier, kviste og altaner ikke ændre væsentligt på bygningens ydre fremtoning.

Hvor mange boliger kan etableres i en overflødiggjort bygning?

Der kan kun etableres én bolig i en overflødiggjort bygning på en ejendom i landzone uden landzonetilladelse. Er der flere overflødiggjorte bygninger på en ejendom, kan der kun etableres én ekstra bolig i én af disse bygninger.

Den bolig, der etableres i en overflødiggjort landbrugsbygning eller i andre overflødiggjorte bygninger, kan godt være en feriebolig. Der kan etableres én feriebolig i en overflødiggjort bygning på en ejendom i landzone uden landzonetilladelse. Etablering eller indretning af flere ferieboliger i overflødiggjorte bygninger i landzone kræver landzonetilladelse fra kommunen. Læs om ferieboliger i kapitel 4.

Hvor i landet må du indrette en bolig i en overflødiggjort bygning?

Muligheden for at etablere en bolig i en overflødiggjort bygning uden landzonetilladelse gælder i landzone i hele landet, herunder også i hovedstadsområdet og dermed også inden for Fingerplanen, herunder de grønne kiler. Der kan dog ikke indrettes en bolig i overflødiggjorte bygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

I kystnærhedszonen er der mulighed for at indrette en bolig i overflødiggjorte landbrugsbygninger, men ikke i andre overflødiggjorte bygninger end landbrugsbygninger. I de såkaldte udviklingsområder inden for kystnærhedszonen kan der indrettes en bolig både i overflødiggjorte landbrugsbygninger og andre overflødiggjorte bygninger. Se nedenstående illustration.

Muligheden får at etablere en bolig i en overflødiggjort bygning gælder ikke i støjkonsekvensområder omkring visse flyvepladser og øvelsesterræner eller i konsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg m.v. I disse områder skal der søges landzonetilladelse til at ændre anvendelse til bolig.

Planlovens § 37, stk. 1 og 2

§ 37. Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af:

- 1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
- 3) at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en drift.

Stk. 2. Andre overflødiggjorte bygninger end de i stk. 1 nævnte kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v., hvis

- 1) virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- 2) bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år og
- 3) bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.



3. Landzonetilladelse til etablering af boliger

Hovedreglen i planlovens § 35 er, at 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.

Hvis du som grundejer ikke har mulighed for at udnytte retten til at etablere én bolig i en overflødiggjort bygning, som beskrevet i kapitel 2, kan der være mulighed for at søge kommunen om en landzonetilladelse. Det kan f.eks. være, at bygningen ikke kan karakteriseres som overflødiggjort, eller at du ønsker at etablere mere end én bolig.

3.1 Hvad lægger kommunen vægt på, når der skal gives landzonetilladelse?

Ved vurderingen af en ansøgning om landzonetilladelse foretager kommunen en konkret vurdering med udgangspunkt i planlovens formål og hensynene bag planlovens landzoneregler, herunder særligt at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land. Den konkrete vurdering kan omfatte en række forskellige hensyn, bl.a. til jordbrugsinteresser, natur og landskab samt rekreative interesser.

I kommunens vurdering kan der f.eks. indgå overvejelser om, hvorvidt placeringen af boligen eller boligerne er hensigtsmæssig i forhold til offentlig infrastruktur og servicefunktioner i nærområdet, og om placeringen genererer mere trafik, som kan få miljømæssige konsekvenser. I vurderingen indgår også overvejelser om tilladelsens betydning for fremtidige lignende sager (præcedens).

Kommunen kan f.eks. give landzonetilladelse til at anvende en eksisterende bygning til en eller flere boliger i en landsby. Kommunernes praksis er lempeligere i landsbyer end for bebyggelse i det åbne land, hvor sigtet er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. I landsbyer er formålet ofte, ifølge kommuneplanen, at bevare og udvikle landsbyerne ved at give mulighed for ny anvendelse af eksisterende bygninger.

3.2 Du kan søge landzonetilladelse til flere boliger i eksisterende bygninger

Efter planlovens § 35, stk. 10 kan kommunalbestyrelsen meddele landzonetilladelse til etablering af flere boligheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at bolighederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning.

Hvis du som grundejer ønsker at etablere flere boligheder i en eksisterende bygning på landet, er der en særlig bestemmelse i planloven, som giver kommunen mulighed for at meddele landzonetilladelse hertil. Formålet er at understøtte bosætning i landdistrikterne i form af nye boformer som bofællesskaber og kollektiver. Bestemmelsen kan også anvendes til etablering af flere boligheder i en eksisterende bolig.

I hvilke tilfælde kan en kommune give landzonetilladelse til etablering af flere boligenheder?

Det er en forudsætning, at

- 1) den eksisterende bygning er egnet til flere boligenheder, og
- 2) boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning.

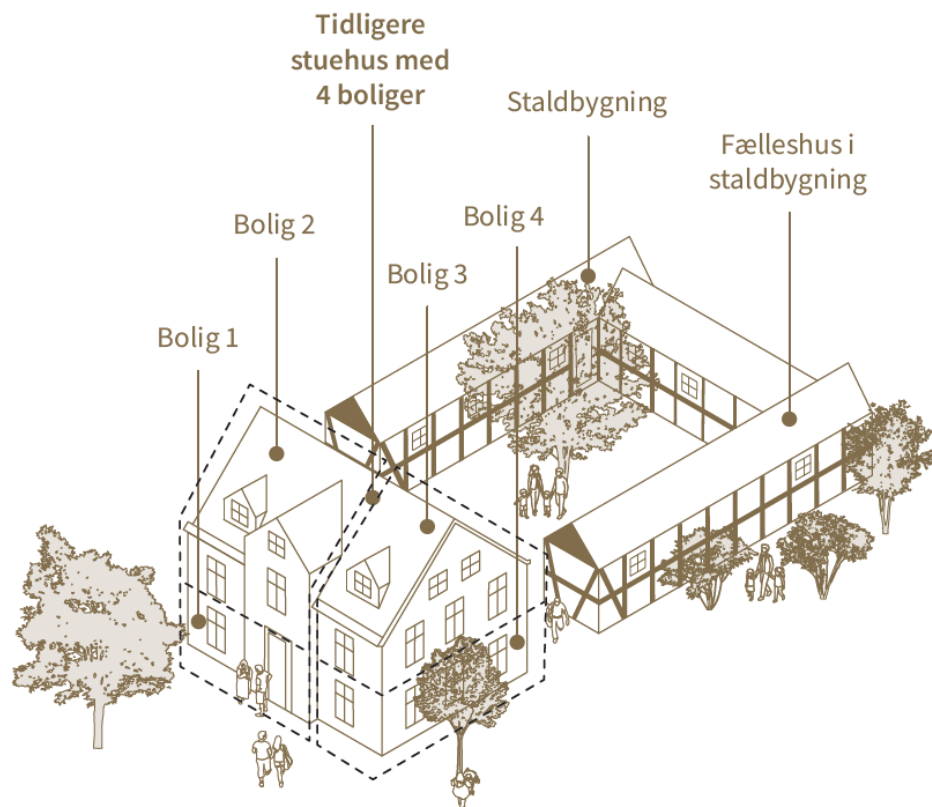
Der kan f.eks. være tale om en tidligere skole, et tidligere stuehus eller plejehjem, hvori- mod landbrugsbygninger, som f.eks. stalde og lader, vil være vanskeligere at omdanne til boligformål uden væsentlige ombygninger. For stuehuse skal der være tale om tidligere stuehuse på nedlagte landbrugsejendomme, så stuehuset ikke længere er nødvendigt som passende beboelsesbygning i henhold til landbrugslovens regler.

Ifølge nævnspraksis bør kommunen som udgangspunkt meddele landzonetilladelse til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, hvis disse betingelser er opfyldt, jf. dog næste afsnit.

3.3 I hvilke tilfælde kan du få afslag på din ansøgning om landzonetilladelse?

Du kan få afslag på ansøgning om landzonetilladelse, hvis væsentlige landskabelige, naturmæssige, planlægningsmæssige eller andre interesser taler imod en tilladelse. Det kan f.eks. være situationer, hvor der er tale om indretning af boliger, som vil medføre en mere intensiv anvendelse af en ejendom og en fortætning af helårsbeboelsen i et område, der ellers er åbent og uden bebyggelse, eller hvor der vil ske en fortætning af byfunktioner i det åbne land tæt på byzone, og hvor ejendommens præg vil blive ændret fra landejendom til boligkompleks.

Der kan som udgangspunkt heller ikke meddeles tilladelse til etablering af flere boliger i et stuehus på en ejendom med landbrugsnotering.



Eksemplet viser et nedlagt landbrug (ejendommen er ikke længere noteret som landbrugsejendom i matrikelregistret), hvor der i det tidligere stuehus er indrettet fire boligenheder. I de tidligere staldbygninger er der indrettet et fælleshus.

Hvor meget må du bygge om eller til?

Kommunen skal foretage en vurdering af, om de bygningsændringer, som en boligindretning i en eksisterende bygning medfører, er forenelige med landskabsinteresser og eventuelle bevaringsværdier, der ønskes opretholdt ved den pågældende bygning.

Hvis du ønsker at opføre ny bebyggelse i forbindelse med etableringen af flere boligenheder, kræver det landzonetilladelse, som kommunen skal vurdere efter de almindelige hensyn bag planlovens landzoneregler.

Kommunen skal forholde sig til, om et projekt med etablering af flere boligenheder er lokalplanpligtigt. Hvis der er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde eller en væsentlig ændring i anvendelsen af bebyggelse og arealer kan kommune have pligt til at udarbejde en lokalplan. Ifølge nævnspraksis indgår en intensivering af anvendelsen af eksisterende bebyggelse i vurderingen af, om der er lokalplanpligt.

Hvad kan du ikke få tilladelse til?

Boligheder indrettet på baggrund af denne særlige mulighed (planlovens § 35, stk. 10) vil ikke være omfattet af den umiddelbare ret til at udvide boligen til 500 m². Sådanne boligheder vil heller ikke kunne overgå til fritidsboliger uden landzonetilladelse.

Der bør normalt ikke meddeles tilladelse til udstykning af bolighederne. Anden lovgivning, herunder ejerlejlighedslovens og landbrugslovens bestemmelser om, hvornår det er muligt at opdele en ejendom i ejerlejligheder, skal fortsat iagttages.



4. Etablering og udlejning af ferieboliger

Dette kapitel beskriver helt overordnet reglerne for etablering af ferieboliger i overflødiggjorte og andre eksisterende bygninger på landet.

Kapitlet er relevant for dig som grundejer, der ønsker at etablere ferieboliger. Kapitlet svarer på, hvilke af mulighederne i kapitel 2 og 3, der kan bruges til at etablere ferieboliger, og oplyser, at du altid skal søge en udlejningstilladelse, før du må udleje en sådan feriebolig.

Hvornår kan du etablere en feriebolig i en overflødiggjort bygning?

Der kan etableres én feriebolig i en overflødiggjort landbrugsbygning eller i andre overflødiggjorte bygninger i landzone, uden at det kræver en landzonetilladelse fra kommunen, på samme måde som der kan etableres én bolig, jf. kapitel 2.

Hvornår skal du søge landzonetilladelse til etablering af ferieboliger i eksisterende bygninger?

Etablering af flere ferieboliger i eksisterende bygninger i landzone kræver landzonetilladelse fra kommunen. Se kapitel 3.

Planlovens mulighed for, at kommunen kan give landzonetilladelse til flere boligenheder i en eksisterende egnet bygning, giver dog ikke i sig selv mulighed for, at disse boligenheder kan overgå til ferieboliger. Dvs. der skal søges særskilt landzonetilladelse til, at boligenhederne overgår til ferieboliger.

4.1 Ansøgning om tilladelse til udlejning af ferieboliger

Du skal altid søge en særskilt tilladelse efter sommerhusloven til at udleje ferieboliger, som er indrettet i overflødiggjorte eller andre eksisterende bygninger. Tilladelsen søges hos Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Det er bl.a. en betingelse for en sådan udlejningstilladelse efter sommerhusloven, at den enkelte feriebolig skal fungere som en selvstændig enhed, skal kunne udlejes separat og er på max. 100 m².

Ansøgning om tilladelse til udlejning af ferieboliger kan ske ved brug af denne blanket: [ansøgningsblanket](#)

Reglerne for udlejning af ferieboliger findes i sommerhusloven.

[Du kan læse mere om ferieboliger på Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside her](#)



5. Kommunens planlægning

Kapitlet giver et overblik over, hvordan en kommune kan bruge kommuneplaner og lokalplaner til at planlægge boliger i eksisterende bygninger i landsbyer eller i hovedstadens grønne kiler.

Det kan være relevant, når kommunen gerne vil understøtte den generelle udvikling af landsbyer ved at gøre det muligt at etablere boliger i eksisterende bygninger. Det kan for også være relevant, hvis en grundejer eller ejendomsudvikler gerne vil etablere mere end enkelte boliger i eksisterende bygninger i landsbyer.

Kapitlet er også relevant for borgere, grundejere eller ejendomsudviklere, der gerne vil have indblik i, hvordan kommune- og lokalplanlægning kan give dig nye muligheder for at etablere boliger i eksisterende bygninger på landet.

I kapitlet er følgende planlægningsgreb beskrevet:

- Strategisk planlægning for landsbyer i kommuneplanen,
- Rammer for lokalplanlægningen i kommuneplanen,
- Lokalplan for boliger i eksisterende bygninger i landsbyer,
- Lokalplan der overfører landsbyen til byzone,
- Lokalplan for eksisterende bygninger i hovedstadens grønne kiler.

5.1 Strategisk planlægning i kommuneplanen

Kommunerne kan bruge strategisk planlægning for landsbyer til at understøtte, at eksisterende bygninger kan anvendes til boliger. Det gør kommunen ved at opstille mål for, hvordan landsbyerne skal udvikles og formulere virkemidler til, hvordan udviklingen skal ske. Den strategiske planlægning for landsbyer skal beskrives i kommuneplanen.

Kommuner skal udarbejde strategisk planlægning for landsbyer i kommuneplanen

Ifølge planloven skal kommunerne foretage en strategisk planlægning, der sammenhængende tager stilling til muligheder for udvikling af landsbyer i kommunen. Landsbyer med samlede bebyggelser mellem 200 og 1.000 indbyggere er omfattet af planlovens krav om strategisk planlægning for landsbyer.

Den strategiske planlægning for landsbyer skal understøtte en udvikling af levedygtige lokalsamfund i landsbyer, fremme en differentieret og målrettet udvikling, samt angive overordnede målsætninger og virkemidler for udviklingen af landsbyer.

Hvordan kan kommunen skabe muligheder for boliger i eksisterende bygninger i kommuneplanen?

Kommunen kan i kommuneplanen udpege landsbyer, som rummer potentiale til flere boliger, og hvor der er flere eksisterende og tomme bygninger, der er egnede til boliger. Den strategiske planlægning kan på den måde gøre det synligt og mere tydeligt for interesserede borgere, at eksisterende bygninger kan anvendes til boliger.

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for den strategiske udvikling af landsbyer. Kommunen kan fastsætte konkrete retningslinjer for bestemte landsbyer og områder, men kommunen kan også vælge at fastsætte mere generelle retningslinjer. Kommunen kan angive i retningslinjerne, hvad der gælder for kommunens landsbyer på kort med tilknyttede bestemmelser om, hvad der gælder for de enkelte landsbyer. Det kan for eksempel være mulighederne for at anvende eksisterende bygninger til boliger.

Kommuneplanens redegørelse skal indeholde oplysninger om grundlaget for den strategiske planlægning for landsbyer, og en beskrivelse af hvordan kommuneplanlægningen understøtter den ønskede udvikling af landsbyer. Det betyder, at metoden for den strategiske planlægning skal beskrives, og hvordan den strategiske planlægning indgår i kommuneplanen.

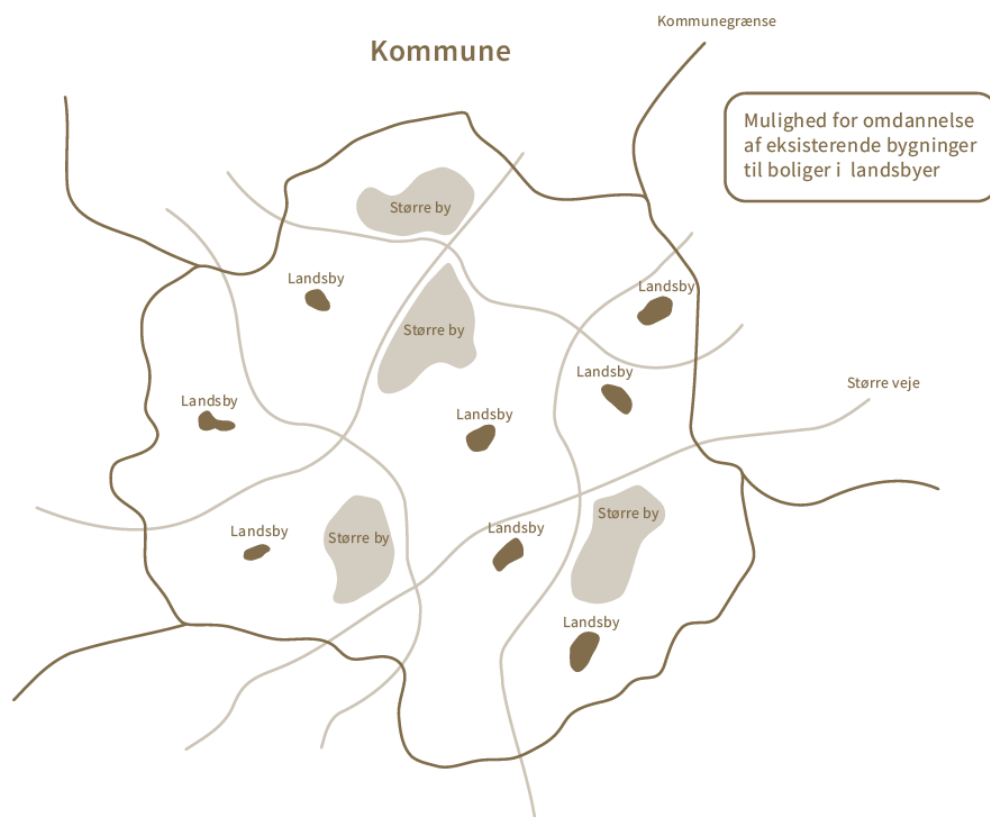


Illustration: *Kommuneplanen kan udpege landsbyer, hvor eksisterende bygninger kan anvendes til bolig.*

Planlovens regler om strategisk planlægning for landsbyer

Kapitel 2 b. Strategisk planlægning for landsbyer og bymidter

§ 5 c. Kommuneplanlægningen skal under hensyn til lokale forhold indeholde en strategisk planlægning, der sammenhængende tager stilling til muligheder for udvikling af landsbyer, jf. § 5 d.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal koordinere den strategiske planlægning for landsbyer med nabokommuner, hvis muligheder for udvikling af landsbyer også er afhængig af udviklingen af landsbyer i disse kommuner.

Stk. 3. Ministeren for byer og landdistrikter kan fastsætte regler om grundlaget for kommunalbestyrelsens strategiske planlægning for landsbyer.

§ 5 d. Kommuneplanlægningen for landsbyer skal

- 1) understøtte en udvikling af levedygtige lokalsamfund i landsbyer,
- 2) fremme en differentieret og målrettet udvikling af landsbyer og
- 3) angive overordnede målsætninger og virkemidler for udviklingen af landsbyer.

Kapitel 4 Kommuneplanlægning

§ 11 a. Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for...

Stk. 1, nr. 23) udviklingen af landsbyer.

§ 11 e. Kommuneplanen skal ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger, herunder om ...

Stk. 3. Redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder en strategisk planlægning for landsbyer, jf. § 5 c, stk. 1, skal indeholde

- 1) oplysninger om grundlaget for den strategiske planlægning for landsbyer og
- 2) en redegørelse for, hvordan kommuneplanlægningen understøtter den ønskede udvikling af landsbyer

Her kan du læse mere: [Vejledning om strategisk planlægning for landsbyer Plan- og Landdistriktsstyrelsen](#)

Planlovens regler om rammer for indholdet af lokalplaner findes i § 11 b, stk. 1.

5.2 Rammer for lokalplanlægning i kommuneplanen

Kommunerne skal fastsætte rammer for lokalplanlægningen i kommuneplanen.

I kommuneplanen kan kommunen f.eks. fastsætte rammer for lokalplanlægningen om et områdes fremtidige anvendelse til boliger i eksisterende bygninger i en landsby.

Hvordan kan kommunen fastsætte rammer for lokalplanlægning om boliger i eksisterende bygninger?

Kommuneplanens rammer kan handle om udvikling af landsbyer, så blandt andet eksisterende bygninger kan ændre anvendelse til boliger. Det kan f.eks. ske på baggrund af den strategiske planlægning for landsbyer.

5.3. Lokalplan for landsbyer

Kommunen kan udarbejde lokalplaner, der gør det muligt at anvende eksisterende bygninger i landsbyer til boliger. Planlægningen skal ske inden for kommuneplanens rammer.

Når der udarbejdes en lokalplan for en landsby i landzonen, skal der tages stilling til bonusvirkning. Lokalplanen kan udformes med bonusvirkning, så den erstatter de landzonetilladelser, som er nødvendige, for at lokalplanen kan gennemføres.

Hvis der er fremlagt et forslag til lokalplan for en landsby, skal meddelelsen af en byggetilladelse eller en landzonetilladelse til ikke-lokalplanpligtigt byggeri eller anlæg normalt afvente den endelige vedtagelse af lokalplanen.

5.4 Lokalplan for at overføre en landsby til byzone

Kommunen kan gøre det muligt at etablere flere boliger i eksisterende bygninger i landsbyer end det, der er muligt med landzonereglerne, ved at udarbejde en lokalplan, der overfører landsbyen til byzone.

Det kan f.eks. være relevant, når kommunen gerne vil gøre det muligt at etablere et bofællesskab med mere end enkelte boliger i eksisterende bygninger i landsbyer og evt. tilhørende nybyggeri af flere boliger eller fælleshus.

Byudvikling forudsætter, at hele landsbyen overføres til byzone. Som udgangspunkt vil dette skulle ske i tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone. Overførsel af arealer fra landzone til byzone eller sommerhusområde kan kun ske ved en lokalplan.

Planlovens regler om lokalplanlægning findes i planlovens kapitel 5.

Efter planlovens § 15, stk. 4, kan en lokalplan for et område, der skal forblive i landzone, indeholde en bestemmelse om, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Der kan knyttes betingelser til bestemmelsen.

Lokalplanen skal udarbejdes, så den stemmer overens med kommuneplanens rammer for byudvikling, og kommuneplanens retningslinjer for strategisk planlægning for landsbyer.

Landsby overført til byzone

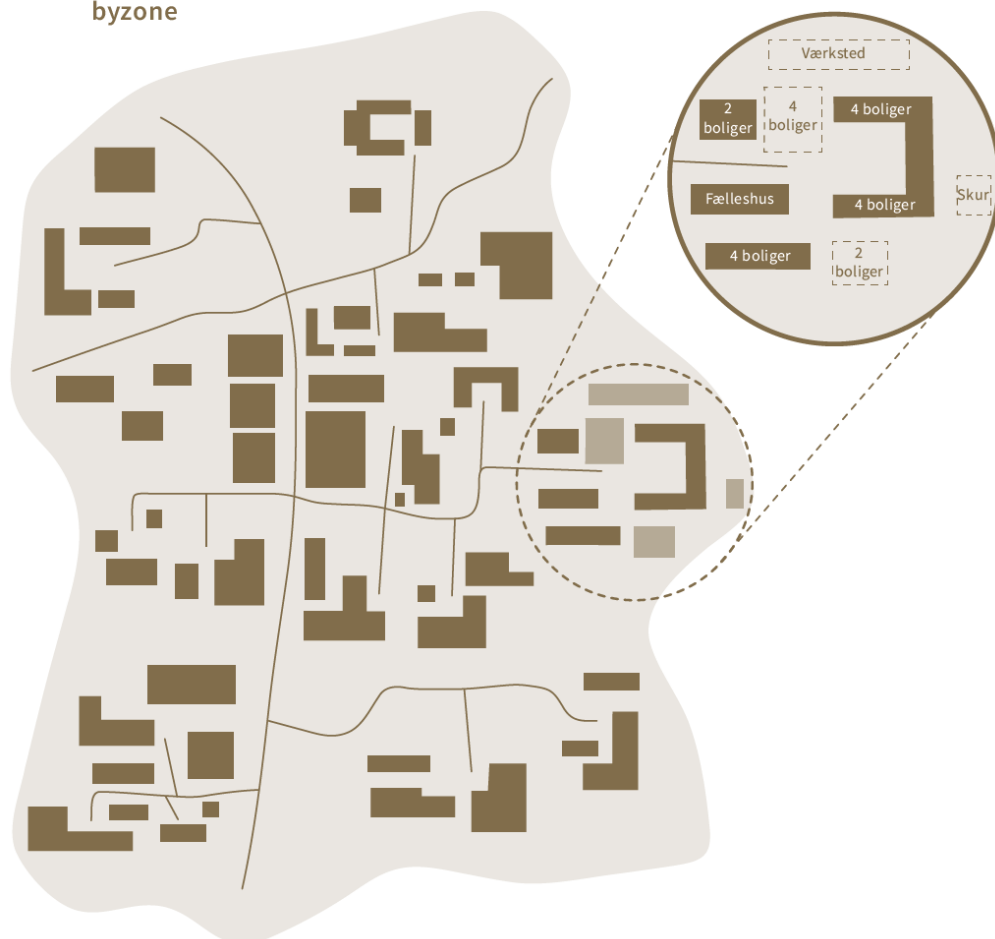


Illustration: Landsby der overføres til byzone med en lokalplan for at gøre det muligt at omdanne eksisterende bygninger på en nedlagt landbrugsejendom til mange boliger og nybyggeri. De mørke bygninger viser eksisterende bygninger, mens de lysebrune og stiplede viser nybyggeri.

Regler i planloven om at overføre et areal til byzone med en lokalplan

Herunder er et uddrag af planlovens bestemmelser, som er omtalt i afsnittet.

Kapitel 4 Kommuneplanlægning

§ 11 a. Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for

1) udlægning af arealer til byzoner, jf. stk. 6-11 og 13, og sommerhusområder,

...

§ 11 a, stk. 6-8 er de generelle byvækstregler:

§ 11 a, *Stk. 6.* Ved fastsættelse af retningslinjer efter stk. 1, nr. 1, kan kommunalbestyrelsen omfordele allerede udlagte arealer til byvækst.

§ 11 a, *Stk. 7.* Kommunalbestyrelsen kan udlægge nye arealer til byzoner for at dække det forventede behov for byvækst i en periode på 12 år, jf. dog stk. 13.

§ 11 a, *Stk. 8.* Et nyt areal til byzone, jf. stk. 6 og 7, skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone.

...

§ 11 b. Rammer for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til ...

12) overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområder,

...

§ 11 b, stk. 6, giver mulighed for at overføre en landsby til byzone:

§ 11 b. *Stk. 6.* Kommunalbestyrelsen kan uanset § 11 a, stk. 6-8, fastsætte rammer for overførsel af landsbyer fra landzone til byzone med udgangspunkt i kommuneplanens hovedstruktur og på baggrund af den strategiske planlægning for landsbyer, jf. §§ 5 c og 5 d.

5.5 Lokalplan for boliger i hovedstadens grønne kiler

Fingerplan for hovedstadsområdet

Fingerplanen fastlægger de overordnede rammer for den kommunale byplanlægning i hovedstadsområdet. Det betyder, at de 34 hovedstadskommuner skal følge Fingerplanens bestemmelser, principper og arealudpegninger i deres kommune- og lokalplanlægning.

Fingerplanen indeholder blandt andet bestemmelser om hovedstadens grønne kiler, der er arealer til brug for det almene friluftsliv. Det betyder, at kilerne ikke må inddrages til byzone, og der må ikke etableres bymæssige fritidsanlæg inden for kilerne.

Lokalplan kan give mulighed for boliger i eksisterende bygninger, der repræsenterer en særlig værdi

Hovedstadens kommuner kan udarbejde lokalplaner, der giver mulighed for ændret anvendelse af eksisterende bygninger til fx boliger inden for de grønne kiler i hovedstadsområdet. Det er en forudsætning, at bygningerne repræsenterer en særlig værdi, og hvor deres langsigtede fastholdelse kræver en ændret planlægning.

Sigtet er ud fra en værdispildsbetragtning, at muliggøre lokalplanlægning for ændret anvendelse af bygninger i grønne kiler, der repræsenterer en særlig samfundsmæssig, arkitektonisk og/eller kulturhistorisk værdi. Lokalplanlægning for ændret anvendelse skal være muligt i de tilfælde, hvor den ændrede anvendelse er afgørende for bygningens fortsatte udnyttelse og eksistens.

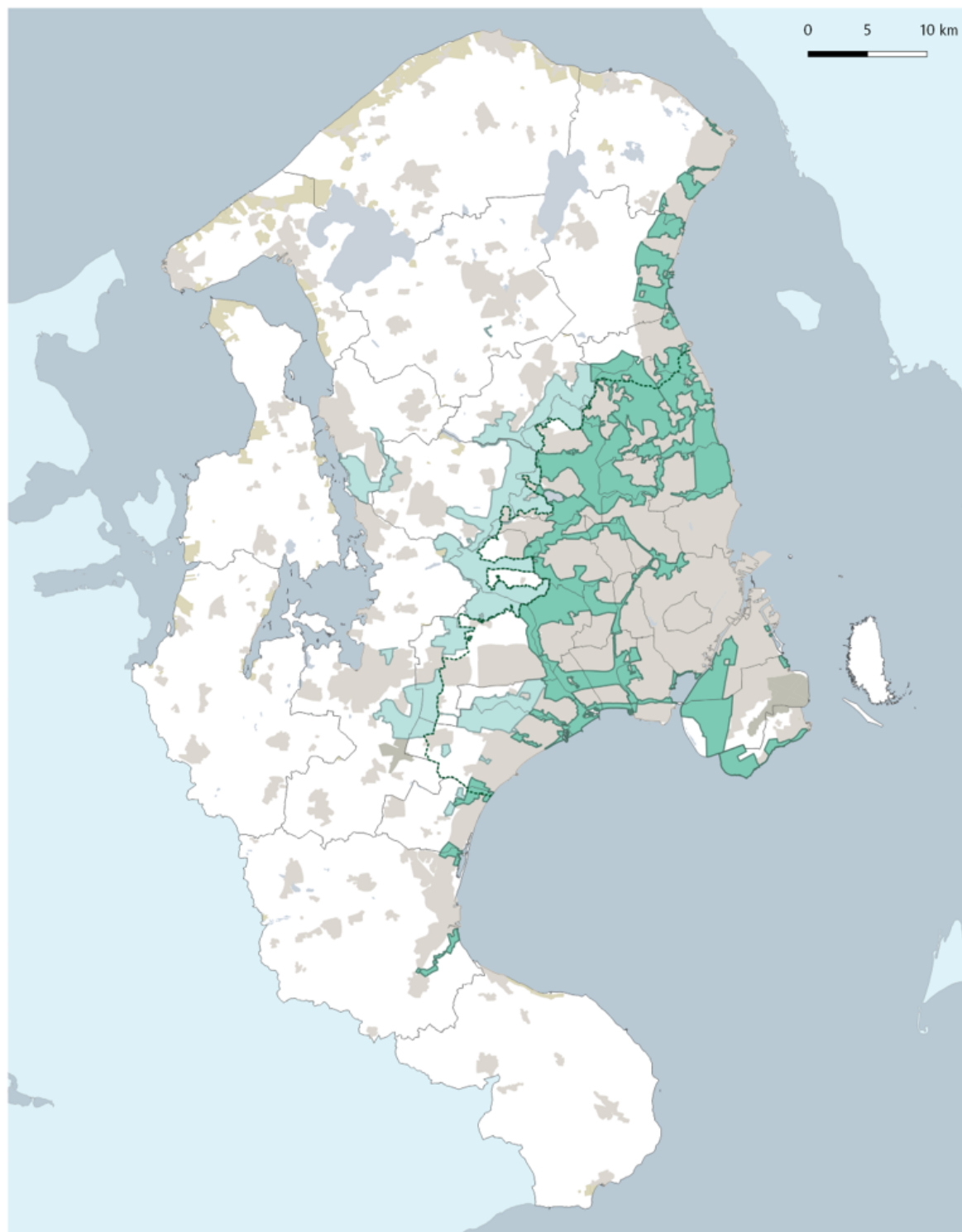
En forudsætning for en eventuel planlægning for boliger er, at den eksisterende bygning er egnet til boligformål, og at boligheder kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. Der kan fx være tale om en tidligere skole eller mejeri, hvorimod overflødiggjorte landbrugsbygninger – fx stalde og lader – vil være vanskeligere at omdanne til boligformål uden væsentlige ombygninger.

Beliggenheden i en grøn kile betyder, at den almene tilgængelighed til kilearealerne ikke må hindres ved hegning eller anden form for landskabelige ændringer, og at der ikke må ske en væsentlig forøget trafikbelastning og støj som følge af den ændrede planlægning.

Muligheden for lokalplanlægning for ændret anvendelse af eksisterende bygninger gælder for dele af de indre grønne kiler og kystkiler, som ikke er omfattet af arealreservationer til transportkorridorer.

Da de grønne kiler ikke må inddrages til byzone, skal den ændrede anvendelse således ikke være af et omfang, at det kan betegnes som byvækst. Der vil således være en begrænsning på, hvor mange boliger en eksisterende bygning kan udnyttes til.

Kortbilag B: Grønne kiler



- Byområde i håndflade, byfingre og øvrige hovedstadsområde
- Indre kiler og kystkiler
- Ydre kiler
- Den 4. grønne ring, principielt forløb

Fingerplan 2019. Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning

Herunder er Fingerplanens bestemmelser, som er omtalt i afsnittet, refereret.

§ 18, stk. 7 og § 19, stk. 5 I de dele af de indre grønne kiler, de ydre grønne kiler og kystkiler, som ikke er omfattet af arealreservationer til transportkorridorer, kan der lokalplanlægges for ændret anvendelse af eksisterende bygninger forudsat:

- 1) At bygningerne repræsenterer en særlig samfundsmæssig, arkitektonisk og/eller kulturhistorisk værdi, hvis langsigtede fastholdelse vurderes at kræve en ændret planlægning.
- 2) At der er tale om eksisterende bygninger, der må anses egnede til det formål, som der planlægges for.
- 3) At der ikke foretages væsentlige om- eller tilbygninger til de eksisterende bygninger, og at eksisterende arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter bevares.
- 4) At nye boligenheder ikke er omfattet af retten til at udvide til 500 kvadratmeter efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, og ikke kan overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 18.
- 5) At bygninger i landzone ikke må overføres til byzone.
- 6) At der på tilgrænsende arealer omkring bygningerne overvejende planlægges for grønne områder med almen friluftsanvendelse, og at offentlighedens fri adgang til disse grønne områder sikres.
- 7) At en ændret anvendelse af bygningerne ikke medfører en væsentlig forøget trafikbelastning og støj samt behov for nye vejanlæg.
- 8) At der ikke gives mulighed for udendørs oplag.

Her kan du læse mere om Fingerplanen: [Fingerplanen - Plan- og Landdistriktsstyrelsen](#)



6. Referencer

- Bekendtgørelse af lov om planlægning. Planloven. LBK nr 572 af 29/05/2024
[Planloven](#)
- Reglerne for udlejning af ferieboliger findes i sommerhusloven. Du kan læse mere om ferieboliger på Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside her:
[Udlejning - Plan- og Landdistriktsstyrelsen](#)
- Fingerplan 2019 Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning, Erhvervsstyrelsen, marts 2019
[Fingerplanen - Plan- og Landdistriktsstyrelsen](#)
- Vejledning om landzoneadministration, Planlovens §§ 34 – 36. Erhvervsstyrelsen. Juli 2018 (opdateret november 2019)
[Vejledning om landzoneadministration - erhvervsstyrelsen november 2019.pdf](#)
- Vejledning om strategisk planlægning for landsbyer, Bolig- og Planstyrelsen. November 2021
[Vejledning om strategisk planlægning for landsbyer Plan- og Landdistriktsstyrelsen](#)
- Notat. Årsager til nedrivning. BUILD, Aalborg Universitet for Social – og Boligministeriet 2025
[En femtedel af de bygninger, der bliver revet ned, erstattes af nybyggeri til samme formål - Social- og Boligministeriet](#)