



Danske Miljøadvokater

5. December 2024

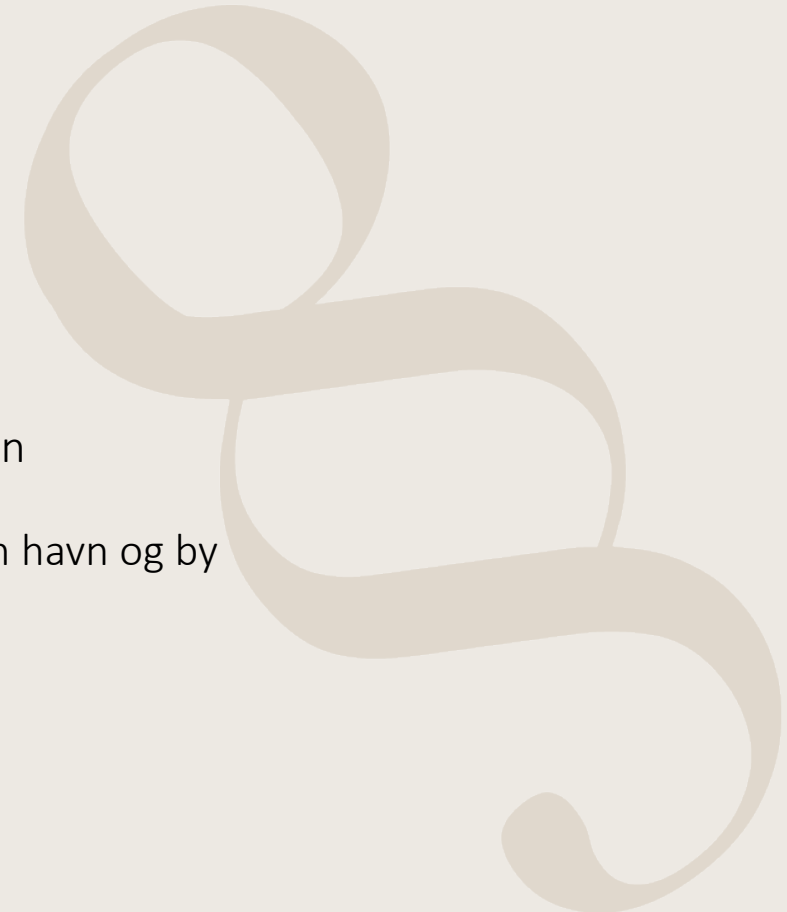
Aftale af 10. oktober 2024 om ændring af
planloven

Aftale af 10. oktober 2024

- Aftalen er indgået mellem regeringen, Det konservative folkeparti og Dansk Folkeparti
- Aftalen angår vækst og udvikling i landdistrikterne gennem ændring af planloven
- Med aftalen ønsker man at styrke og frisætte landdistrikterne, og dermed skabe vækst og liv
- *”Attraktive og konkurrencedygtige rammevilkår, og en større grad af lokal frihed og beslutningskraft spiller begge en vigtig rolle i at sætte yderligere skub i udviklingen i landdistrikterne”*
- Med aftalen ønskes bedre muligheder for udvikling af de kystnære byer, mindre landsbyer og attraktive sommerhusområder, og for at give den enkelte borger, virksomhed eller forening bedre mulighed for at skabe lokalt liv og fællesskab i landdistrikterne, herunder på de små og mellemstore øer
- Dette skal ske samtidig med, at ny bebyggelse sikres mod oversvømmelse og erosion i takt med, at vejret i Danmark bliver varmere, vådere og vildere.
- Aftalen indeholder 15 konkrete initiativer

De 15 initiativer i aftalen:

- 1. Nye forsøgstilladelser til kyst- og naturturisme
- 2. Nye muligheder for helårsturisme
- 3. Mulighed for udlæg af 2.500 nye sommerhusgrunde
- 4. Bedre muligheder for glamping i det åbne land, herunder i kystnærhedszonen
- 5. Ny ansøgningsrunde for ophævelse af strandbeskyttelseslinjen for arealer mellem havn og by



De 15 initiativer i aftalen:

- 6. Undersøgelse af mulighederne for forarbejdningsanlæg i tilknytning til insektproduktion, akvakultur mv. i landzonen
- 7. Bedre mulighed for vejboer i landzone
- 8. Bedre brug af overflødiggjorte bygninger
- 9. Bedre mulighed for vinterbadefaciliteter ved kysterne
- 10. Nye muligheder på små og mellemstore øer ift. kystnærhedszonen



De 15 initiativer i aftalen:

- 11. Nye muligheder på 27 små øer ift. strandbeskyttelse
- 12. Mere lokal selvbestemmelse i planloven
- 13. Bedre muligheder for udbygning af landsbyer
- 14. Arbejdsgruppe om boliger i det åbne land
- 15. Skærpelse af planlovens regler om klimatilpasning

Lovforslag om ændring af planloven forventes fremsat i folketingsåret 2025/2026



➤ **Aftalens initiativ nr. 1 - forsøgstilladelser**

- I 2014 blev planlovens § 5 indsat ved lov nr. 1529 af 7. december 2014 – bestemmelsen trådte i kraft pr. 1. januar 2015
- Forsøgsordningen indebar, at ministeren efter ansøgning fra kommunalbestyrelser herefter kunne meddele op til 10 tilladelser til planlægning, og til meddelelse af landzonetilladelse til konkrete, fysiske projekter
- Ved lov nr. 668 af 8. juni 2017 blev § 5 udvidet, idet § 4a blev indsat i planloven – bestemmelsen trådte i kraft 15. juni 2017
- Efter § 4a kan ministeren efter ansøgning fra kommunalbestyrelser meddele op til yderligere 15 forsøgstilladelser til innovative og miljømæssigt bæredygtige turismeprojekter
- Den 14. november 2024 meddelte By- Land- og Kirkeministeriet, at Aftalekredsen bag planloven den 13. november 2024 var blevet enige om at uddele ni særlige forsøgstilladelser til projekter inden for kyst- og naturturisme på tværs af hele Danmark

➤ Tilladelserne er meddelt til følgende kommuner:

- **Haderslev** (projekt på Aarø og i Aarøsund – udvidelse af havn, etablering af feriecenter m.v.)
- **Holstebro** (hotel og surf-skole i Thorsminde)
- **Kalundborg** (hotel på Røsnæs)
- **Norddjurs** (Fjellerup Strand, bl.a. overnatningsfaciliteter)
- **Odsherred** (Ferieboliger ved det gamle røgeri på Sj. Odde, og Badehotel Skamlebæk Radiostation – altså 2 separate projekter)
- **Samsø** (Samsø Strandhotel)
- **Svendborg** (Valdemar Slot på Tåsinge som kulturelt samlingssted)
- **Ærø** (Sommerlyst – Badehotel og danserrestaurant ved Marstal)



- **Aftalens initiativ nr. 2 - nye muligheder for helårsturisme**
 - Af planlovens § 5b, stk. 1, nr. 4 fremgår, at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser, og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund, eller større ferie- og fritidsbebyggelser
 - Aftalen skal muliggøre ændret anvendelse af eksisterende overflødiggjorte bygninger, samt ombygninger og mindre udvidelser af bebyggelsen til mindre turismeerhverv inden for kystnærhedszonen, uanset at bygningen ikke ligger i tilknytning til øvrige, turismemæssige aktiviteter.
 - *”Ændringerne forudsætter, at der er tale om anvendelse af egentlige bygninger, der kan ændres til det nye formål, og at de er lokaliseret efter kommunalbestyrelsens sammenhængende turistpolitiske overvejelser”* – hvordan den sidste betingelse hænger sammen med, at der tales om eksisterende bebyggelse, fremgår ikke.....

- **Aftalens initiativ nr. 3 - mulighed for udlæg af 2.500 nye sommerhusgrunde**
 - Efter planlovens § 5b, stk. 1, nr. 3 gælder, at nye sommerhusområder ikke må udlægges i kystnærhedszonen, og at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål
 - Af § 5b, stk. 4 fremgår, at udgangspunktet i visse tilfælde kan modificeres, idet ministeren efter ansøgning fra kommunalbestyrelser kan fastsætte regler efter § 3, stk. 1 og stk. 2, 1. pkt., der fraviger stk. 1, nr. 3, således at kommunalbestyrelserne får mulighed for ved lokalplan at udlægge nye sommerhusområder i kystnærhedszonen inden for en ramme på højst 6.000 nye sommerhusgrunde og tilbageføre eksisterende ubebyggede sommerhusområder udlagt efter § 11 b, stk. 1, nr. 13, eller § 34, stk. 3 og 5, i kystnærhedszonen til landzone
 - Aftalen åbner op for, at der kan ske udlæg af 2.500 nye sommerhusgrunde i kystnærhedszonen efter de eksisterende regler, men uden at der stilles krav om tilbageførsel af ubebyggede sommerhusgrunde til landzone
 - Aftaleparterne er enige om, at de grønne arealer, der udlægges i tilknytning til det nye sommerhusområde, skal have et potentiale til udvikling af natur af en tilsvarende kvalitet som de udlagte arealer, og at de størrelsesmæssigt skal svare til det nye sommerhusområde. Det vil ligeledes indgå som kriterie, at sommerhusgrundene tilføres i de kommuner, der har størst brug for økonomisk vækst og udvikling
 - På baggrund af ansøgninger fra kommunerne forelægger ministeren for byer og landdistrikter forslag til fordeling af grundene for aftaleparterne

- **Aftalens initiativ nr. 4 - Bedre muligheder for glamping i det åbne land herunder i kystnærhedszonen**
 - Der er stigende efterspørgsel på naturnære overnatningstilbud, også indenfor kystnærhedszonen
 - Disse overnatningstilbud ønskes ofte etableret i naturskønne omgivelser
 - Planlovens § 35, stk. 11: Kommunalbestyrelsen kan meddele landzonetilladelse efter stk. 1 til etablering af op til otte glampingenheder i form af luksustelte el.lign. samt trætophytter, der placeres samlet og i nærheden af eksisterende bebyggelse ved en veletableret, større turistattraktion, eller en veletableret, større virksomhed med væsentlige besøgsaktiviteter, som ikke allerede omfatter udlejning af hus eller husrum til overnattende gæster. Tilladelsen tidsbegrænses til maksimalt 5 år
 - Med aftalen forlænges gyldighedsperioden til 8 år, og derudover skal der ske en faglig afklaring inden udgangen af 2024 af, hvordan der kan gives bedre mulighed for glamping under hensyn til natur, miljø og konkurrencevilkår ift. øvrige erhverv mv. Herefter vil forskellige muligheder for at forbedre forholdene for glamping blive diskuteret i aftalekredsen.

- **Aftalens initiativ nr. 5 - ny ansøgningsrunde for ophævelse af strandbeskyttelseslinjen for arealer mellem havn og by**
 - Flere kommuner har ønsket at kunne planlægge for byudvikling, og give tilladelse til nye formål, f.eks. faciliteter til overnatning, butikformål og turismeformål med henblik på at binde by og havn tættere sammen
 - Der har tidligere været en ansøgningsrunde, hvor kommuner fik mulighed for at ansøge om ophævelse af strandbeskyttelseslinjen på nærmere bestemte bynære arealer ved havne.
 - Aftaleparterne er enige om at ændre naturbeskyttelsesloven, så der åbnes mulighed for en ny ansøgningsrunde for ophævelse af strandbeskyttelseslinjen på bynære arealer i eller omkring havne.

- **Aftalens initiativ nr. 6 - undersøgelse af muligheder for forarbejdningsanlæg i tilknytning til insektproduktion, akvakultur mv. i landzonen**
 - Landbrugs- og akvakulturerhvervene er i udvikling, og nye produktionsformer som f.eks. produktion af nye proteinkilder, samt visse forarbejdningsformer af fødevarer, afviger fra den traditionelle landbrugsdrift

- **Aftalens initiativ nr. 6 fortsat - undersøgelse af muligheder for forarbejdningsanlæg i tilknytning til insektproduktion, akvakultur mv. i landzonen**
 - Det skal undersøges, hvilke erhverv der har et særligt behov for at ligge i landzonen, og hvordan det spiller sammen med reguleringen på andre ministeriers områder med henblik på at pege på nye muligheder for virksomhederne i landzonen. Undersøgelsen skal bl.a. se på forarbejdningsanlæg i tilknytning til anlæg til produktion af insekter i landzonen og akvakultur.
 - Konsekvenserne for natur og miljø skal indgå i undersøgelsen
 - Plankredsen forelægges forslag til ændringer af planloven i foråret 2025

- **Aftalens initiativ nr. 7 - bedre mulighed for vejboder i landzone**
 - Salg fra vejboder på landet er i dag tilladt, hvis det sker fra landbrugsejendommens bygninger, en mindre bygning opført i tilknytning hertil eller fra en fritliggende vejbod af bagatelagtig størrelse eller midlertidig karakter.
 - Bagatelgrænsen for fritliggende vejboder i det åbne land tillader kun sådanne vejboder i meget begrænset omfang

- **Aftalens initiativ nr. 7 fortsat - bedre mulighed for vejboeder i landzone**
 - Aftaleparterne er enige om at ændre planloven, så kommunerne får mulighed for at meddele landzonetilladelse til fritliggende vejboeder og gårdbutikker m.v. i det åbne land på op til 8 m² til salg af landbrugsprodukter produceret på den pågældende landbrugsejendom eller på nærliggende gårde
 - Kommunen skal foretage en konkret afvejning af de hensyn, der gør sig gældende i området, som f.eks. trafikale hensyn, hensyn til naboer, landskabs- og naturhensyn
 - Initiativet ændrer ikke på, at egentlige butikker bør etableres i planlagte områder i byer og landsbyer og ikke i det åbne land

- **Aftalens initiativ nr. 8 - Bedre brug af overflødiggjorte bygninger**
 - Aftaleparterne er enige om at ændre planloven, så det også inden for kystnærhedszonen uden for udviklingsområder bliver muligt at tage andre overflødiggjorte bygninger end landbrugsbygninger (f.eks. et mejeri eller en skole) i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål, bolig, samt lager- og kontorformål uden en landzonetilladelse
 - Muligheden svarer til den mulighed, som i dag findes for at benytte overflødiggjorte bygninger i den øvrige landzone i Danmark. Den nye mulighed i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder skal ikke gælde inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven

- **Aftalens initiativ nr. 8 fortsat - Bedre brug af overflødiggjorte bygninger**
 - Gældende praksis vedrørende ombygning skal lempes, så der ikke kræves landzonetilladelse ved ibrugtagning af overflødiggjorte bygninger til nye anvendelser som nævnt ovenfor, selv om den eksisterende bygning ombygges i større omfang, end det er muligt uden landzonetilladelse i dag
 - Det vil betyde, at ombygninger, der i dag karakteriseres som “væsentlige” og derfor kræver landzonetilladelse, ikke længere i alle tilfælde vil kræve en landzonetilladelse
 - I områder, der er truet af oversvømmelse eller erosion, vil den ændrede anvendelse af andre overflødiggjorte bygninger end landbrugsbygninger i kystnærhedszonen fortsat kræve en landzonetilladelse, herunder forebyggende tiltag mod skader som følge af oversvømmelse eller erosion

- **Aftalens initiativ nr. 9 - bedre mulighed for vinterbadefaciliteter ved kysterne**
 - Aftaleparterne er enige om at ændre naturbeskyttelsesloven, så det ikke forudsætter en lokalplan at opnå dispensation fra naturbeskyttelsesloven til etablering af saunaer og andre mindre faciliteter til klubber, foreninger og institutioner inden for strandbeskyttelseslinjen.
 - Dispensation vil fortsat blive givet af Kystdirektoratet ud fra en konkret vurdering og under forudsætning af, at der ikke er landskabelige eller naturmæssige forhold, der vurderes at tale afgørende imod

- **Aftalens initiativ nr. 10 - nye muligheder på små og mellemstore øer ift. kystnærhedszonen**
 - Flere kommuner og Sammenslutningen af Danske Småøer efterspørger lempeligere adgang til udvikling inden for kystnærhedszonen, som pga. øernes begrænsede størrelse sætter snævre rammer for udviklingsmulighederne
 - Aftaleparterne er derfor enige om at fjerne kravet om særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering ved planlægning for anlæg i det åbne land i kystnærhedszonen på 27 små øer, 14 små- og mellemstore bro- og landfaste øer og de fem ø-kommuner, der har kommunestatus
 - For at bevare de åbne kyster, skal det sikres, at der ikke åbnes op for nye muligheder for solcelleanlæg i kystnærhedszonen. Ved at stille krav til kommunernes almindelige begrundelse for planforslaget, skal det endvidere sikres, at nye anlæg placeres længst muligt væk fra kysten
 - Forslaget ændrer ikke på, at planloven fortsat særligt tilsigter, at de åbne kyster skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi. Der vil fortsat være en række andre krav til f.eks. sikring af landskabelige interesser, fredet natur, eller natur beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, der vil bevirke, at der i mindre grad kan planlægges for anlæg nær kysten

➤ **Aftalens initiativ nr. 11 - nye muligheder på 27 små øer ift. strandbeskyttelse**

- Aftaleparterne er enige om at justere de muligheder, som de 27 små øer kan få med en ø-udviklingsplan, så de også omfatter ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger i form af indretning af erhverv, turismevirksomhed eller én bolig i en overflødiggjort bygning
- Inden for rammerne af en ø-udviklingsplan, der er godkendt af ministeren for byer og landdistrikter og miljøministeren, kan der gives dispensation af kommunalbestyrelsen og af Miljøministeriet/Kystdirektoratet fra planloven og naturbeskyttelsesloven på nærmere vilkår
- Risikoen for oversvømmelse og erosion skal medtages i vurderingen af, om ø-udviklingsplanen kan godkendes, ligesom de EU-retlige forpligtelser i forhold til beskyttede arter og natur som hidtil skal indgå i vurderingen

➤ **Aftalens initiativ nr. 12 - mere lokal selvbestemmelse i planloven**

- Aftaleparterne er enige om at ændre planloven, så kystkommunerne får mulighed for at byudvikle foran kystbyer ned mod kysten, og ikke som hovedregel kun bag ved eksisterende by
- Byudvikling foran byen skal ske i naturlig forlængelse af den eksisterende by, så byudvikling sker som en kontinuerlig afrunding af hele byen, og så der ikke udlægges nye arealer til byvækst i en lang, smal bræmme langs med kysten
- Muligheden for byudvikling foran byen vil endvidere bero på en konkret vurdering af bl.a. den geografiske og befolkningsmæssige størrelse af den eksisterende by samt det dokumenterede behov for byvækst

- **Aftalens initiativ nr. 12 fortsat - mere lokal selvbestemmelse i planloven**
 - Muligheden for byudvikling foran byen ændrer ikke på regler om naturbeskyttelse, herunder strandbeskyttelseslinjen, ligesom byudviklingen også fortsat vil være begrænset af en række andre hensyn, herunder særlige landskabsinteresser, og krav om sikring af ny bebyggelse mod oversvømmelse og erosion
 - I områder truet af oversvømmelse eller erosion, skal der være truffet beslutning om etablering af fuldt finansierede afværgeforanstaltninger
 - Byvækst skal fortsat ske i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone, og efter et nærmere defineret princip om symmetrisk afrunding af byen, som skal sikre, at byerne ikke over tid udvikler sig i tanger langs kysten
 - Aftaleparterne er enige om at forenkle planlovens regler om afgrænsning af landsbyer, så landsbyer inden for kystnærhedszonen – både i og uden for udviklingsområder – kan afgrænses på samme måde som landsbyer uden for kystnærhedszonen, svarende til de muligheder, der i dag gælder for omdannelseslandsbyer
 - Der skal udarbejdes en vejledning til understøttelse af kommunernes planlægning for byvækst i kystnærhedszonen med eksempler på, hvad der vil kunne lade sig gøre, og hvad der ikke kan lade sig gøre efter de nye regler

- **Aftalens initiativ nr. 13 - bedre muligheder for udbygning af landsbyer**
 - Aftaleparterne er enige om at ændre planloven, så alle kommuner på baggrund af den strategiske planlægning for levedygtige landsbyer i kommuneplanen kan afgrænse – herunder udvide afgrænsningen af – de landsbyer, der ønskes understøttet med henblik på at give bedre mulighed for ny bebyggelse
 - Afgrænsningen kan omfatte arealer uden for landsbyen tilsvarende reglerne om omdannelseslandsbyer. Kommunen vil inden for en afgrænsning af landsbyen kunne give en landzonetilladelse til bl.a. boliger og erhverv på baggrund af en konkret vurdering, eller evt. udarbejde en lokalplan for en begrænset udvikling

- **Aftalens initiativ nr. 14 - arbejdsgruppe om boliger i det åbne land**
 - Med aftalen nedsættes en tværministeriel arbejdsgruppe, der skal afsøge muligheder for at tillade nyopførelse af boliger i det åbne land (landzone uden for landsbyer) som erstatning for boliger, der nedrives
 - Der nedsættes en følgegruppe bestående af interesseorganisationer som KL, Sammenslutningen af Danske Småøer, Landdistrikternes Fællesråd, Landbrug & Fødevarer samt Danmarks Naturfredningsforening
 - Plankredsen forelægges eventuelle forslag til ændringer af planloven, forventeligt i foråret 2025

- **Aftalens initiativ nr. 15 - skærpelse af planlovens regler om klimatilpasning**
 - De seneste voldsomme vejrhændelser, herunder store mængder nedbør og stormfloden i oktober 2023, har aktualiseret behovet for at se på, i hvilket omfang det fortsat skal være muligt at planlægge for nye byområder og bygge nyt i områder, der bliver udsat for oversvømmelser og erosion
 - Det er i dag op til kommunen at vurdere, hvilke data og metoder der skal anvendes ved udpegningen af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion. Det er endvidere op til kommunen at vurdere, hvilke afværgeforanstaltninger, der i givet fald vil være brug for, hvis der alligevel planlægges for byudvikling mv.
 - Aftaleparterne er enige om, at planlovens regler om klimatilpasning skal skærpes for at forebygge fremtidige skader og omkostninger vedrørende oversvømmelse og erosion som følge af, at der placeres væsentlige værdier i områder truet af oversvømmelse og erosion
 - Aftaleparterne er enige om, at skærpelserne bl.a. skal indebære en ensartet metode og datagrundlag for kommunernes udpegning af fareområder, der som minimum indeholder de statsligt udpegede risikoområder, og at ny bebyggelse i fareområderne begrænses uden etablering af afværgeforanstaltninger, hvor samfundsøkonomi indgår som et kriterium

- **Aftalens initiativ nr. 15 fortsat - skærpelse af planlovens regler om klimatilpasning**
 - Der igangsættes et tværministerielt arbejde med henblik på at indføre en ensartet metode og datagrundlag for kommunernes udpegning af fareområder, som skal indgå i en ændring af planloven med henblik på at afskære kommunerne fra at kunne planlægge for byudvikling, sommerhusområder mv., medmindre der er etableret eller truffet beslutning om etablering af fuldt finansierede afværgeforanstaltninger, hvor samfundsøkonomi indgår som et kriterie
 - Ændringerne skal sikre, at der ikke opføres ny bebyggelse i områder, der er udsat for oversvømmelse eller erosion, medmindre de fornødne afværgeforanstaltninger er etableret
 - Plankredsen forelægges forslag til ændringer af planloven, når det tværministerielle arbejde er gennemført
 - Aftaleparterne er derudover enige om, at der gennemføres en kortlægning af behov og løsninger for at give bedre muligheder for skiltning ved områder, der er udlagt som erhvervsområde, inden de er fuldt udbygget. Når resultatet af arbejdet foreligger i løbet af sommeren 2025, vil aftaleparterne drøfte mulige initiativer. Det bemærkes, at evt. lovændringer ikke er en del af forliget i relation til aftalen af 10. oktober 2024

Der er sikkert ikke flere spørgsmål

?

