

Nye regler i planloven

- › Advokat Josephine Fie Legarth Aggesen
- › Advokat Britta Moll Bown

- › *Tirsdag den 4. april 2017*

› Program

- › L 121 – baggrund og overblik
- › L 121 – formål
- › L 121 – produktionserhverv
- › L 121 – lokalplanlægning
- › L 121 – høringsfrister
- › L 121 – landzone

Kammeradvokaten/Advokatfirmaet Poul Schmith har indgået aftale med CopyDanBilledKunst, som omfatter billederne i denne præsentation.

Denne præsentation og de heri indeholdte billeder er udelukkende til intern brug og må ikke viderespredes.

Baggrund

- › Aftale om Danmark i bedre balance - Bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet – juni 2016
- 1. Nye udviklingsmuligheder i kystnærhedszonen
- 2. Nye udviklingsmuligheder i landdistrikter og for produktionen
- 3. Bedre udviklingsmuligheder for detailhandel
- 4. Friere rammer, investeringer og administrative lettelser
- 5. almene boliger og byudvikling m.v.
- 6. Andre initiativer

Ny formålsbestemmelse

- › Formålsbestemmelsen foreslås ændret for at understøtte det overordnede formål at give kommunerne bedre muligheder for at skabe vækst og udvikling i hele Danmark (samtidig med at der fortsat skal værnes om landets natur og miljø)
- › Ressortændringen - ansvar for planloven flyttes fra MFVM til EVM
- › Loven skal som noget nyt skabe ”gode rammer for vækst og udvikling i hele landet”
- › ”Øget økonomisk velstand” fremhæves som et aspekt af bæredygtighed
- › Som noget nyt skal indgå *hensyn til lokalsamfund og til erhvervsudvikling og vækst*

Planlovens formål bliver herefter

1. Ud fra planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet, de enkelte kommuner og **lokalsamfund**.
2. Skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber.
3. **Skabes gode rammer for erhvervsudvikling og vækst.**
4. Åbne kyster skal fortsat udgøre væsentlig natur- og landskabelig værdi.
5. Forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges.
6. Offentligheden inddrages i planlægningen.
7. Alsidighed i boligsammensætningen fremmes – almene boliger i byerne.

Mere om formålsændring

- › Skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst.
- › I højere grad en lokal beslutning og ansvar at forvalte de kommunale arealer.

- › I bemærkningerne til § 1 er det anført, at hensynet til vækst og udvikling skal udmøntes forskelligt, alt efter hvilken landsdel planlægningen angår.
- › Kommunerne kan i højere grad end tidligere prioritere vækst og udvikling – dog under fortsat hensyntagen til natur og miljø.
- › Udviklingen skal også være hensigtsmæssig i lokalsamfund.

Planlægning for produktionserhverv

- › Gældende ret:
- › Ingen særlige regler, som regulerer planlægning for og omkring specifikke typer af virksomheder
- › Generelle regler om, at der skal tages højde for *støj*
- › Ingen regler vedrørende andre former for forurening

Gældende regler for *støjbelastede* arealer

- › Kommuneplanen skal ifølge § 11 a, stk. 1, nr. 8, indeholde retningslinjer, der sikrer, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener, jf. § 15 a
- › En lokalplan må ifølge § 15 a, stk. 1, kun udlægge *støjbelastede arealer* til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv., jf. § 15, stk. 2, nr. 13, 19 og 22, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener

Baggrunden for de foreslåede regler

- › Politisk ønske om at beskytte produktionsvirksomheder
- › Kommunerne vil gerne planlægge for kontorbyggeri og boliger mv. (støjfølsom anvendelse) i nærheden af eksisterende forurenende produktionsvirksomheder, hvilket kan medføre omkostninger for virksomheden til afværgeforanstaltninger
- › Negativ betydning for dansk erhvervsliv og konkurrenceevne

De foreslåede regler

- › Reglerne angår (ifølge bemærkningerne) lugt, støv og anden luftforurening
- › Reglerne skal sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes, og at det ikke er produktionsvirksomhederne, der påføres udgifter i den forbindelse
- › Pendant til reglerne om støj:
 - › Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer, der sikrer, at forureningsbelastede arealer ikke udlægges til forureningsfølsom anvendelse, medmindre anvendelsen kan sikres mod forureningsbelastning (den foreslåede § 11 a, stk. 1, nr. 8)
 - › Lokalplaner må kun udlægge arealer til forureningsfølsom anvendelse, hvis planen samtidig indeholder bestemmelser om afværgeforanstaltninger, der kan sikre mod forureningsbelastning (den foreslåede § 15 b)
- › Noget helt nyt: Krav om retningslinjer, der afgrænser erhvervsområder, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og friholdes fra kontorbyggeri og anden forureningsfølsom anvendelse (den foreslåede § 11 a, stk. 1, nr. 23)

Lokalplaner

- › Gældende ret:
- › Planlovens § 18 – lokalplaner er bindende - der må ikke etableres forhold, som retligt eller faktisk er i strid med planen, m.m. der meddeles dispensation.
- › Planlovens § 19 – der kan dispenseres fra planens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanen.
- › L121 – tidsbegrænsede dispensationer på max 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Udvidet dispensationsmulighed til midlertidig anvendelse

› Forslag om ændring af § 19, stk. 1:

- › Kommunalbestyrelsen får hjemmel til at dispensere fra *alle* bestemmelser i en lokalplan m.v., herunder *også principperne i planen*, idet der vil kunne dispenseres fra formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, *når dispensationen tidsbegrænses til at gælde i maksimalt 3 år, dog maksimalt 10 år for studieboliger.*
- › Dispensationen kan angå anvendelse af både ubebyggede arealer og eksisterende bebyggelse mv.
- › Dispensationen kan forlænges ved en ny midlertidig dispensation.

- › Det anføres i forslaget, at der samtidigt kan gives en tidsbegrænset byggetilladelse efter byggeloven.

- › Lovændringen giver ikke adgang til ved dispensation at fravige anden lovgivning eller andre regler i planloven, herunder § 13, stk. 2, om lokalplanpligt. Den almindelige procedureregulering i § 20 skal følges.

Udvidet dispensationsmulighed til midlertidig anvendelse

- › Lovforslagets bemærkninger peger på, at *anvendelsesområdet* for udvidelsen især er midlertidige aktiviteter
 - › i områder, hvor der er lokalplanlagt for en anvendelse, som først forventes realiseret senere.
 - › i områder, hvor en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke er erstattet af en ny plan, f.eks. hvis den eksisterende plan angår en aktivitet, der helt eller delvist er ophørt.

- › Som *eksempler på anlæg og aktiviteter* af midlertidig karakter nævnes ”øvelokaler, kunststillinger, parkering på terræn, musikarrangementer, teater, sportsaktiviteter, lokaler til iværksættere og andre virksomheder samt midlertidige studieboliger m.v.”

Udvidet dispensationsmulighed til midlertidig anvendelse

- › Begrænsninger i adgangen til at benytte udvidelsen, jf. bemærkninger i lovforslaget:
 - › ”Der bør uanset tidsbegrænsningen udvises tilbageholdenhed med anvendelsen af dispensationsadgangen, idet der er tale om en undtagelse til lovens almindelige regel om, at videregående afvigelser kun kan foretages ved tilvejebringelse af ny lokalplan.
 - › Hvis plangrundlaget er forældet, men fortsat danner rammen om eksisterende anvendelse og aktiviteter, bør der som udgangspunkt tilvejebringes en ny lokalplan, hvor de forskellige interesser afvejes overfor hinanden.
 - › Der vil ikke kunne dispenseres til anlæg m.v., der ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes vil der som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.”
 - › ”Dispensationen må [...] ikke stride mod uforenelige hensyn f.eks. i forhold til støj eller nærhed til risikovirksomheder.”

Udvidet dispensationsmulighed til midlertidig anvendelse

- › Særligt om muligheden for *forlængelse*, jf. lovforslaget:
 - › ”En ny dispensation vil i princippet – hvis det er sagligt begrundet – kunne meddeles et ubegrænset antal gange. Betingelsen om tidsbegrænsning må dog betragtes som omgået, hvis grundejeren i forbindelse med dispensationen på nogen måde gives tilsagn om forlængelse. Det er i alle tilfælde en forudsætning for anvendelse af dispensationsmuligheden [...], at dispensationen ikke blot formelt tidsbegrænses, men også reelt har midlertidig karakter. Der skal være et reelt ønske om og en realistisk mulighed for at realisere den nye lokalplan eller erstatte den gamle lokalplan inden for en overskuelig tidsperiode. Vurdering heraf må naturligt skærpes ved gentagen brug af dispensationsmuligheden.”
- › Tidsbegrænsningen skal fremgå som et *vilkår* i dispensationen.
- › Der kan også stilles *vilkår* om fjernelse af bygninger mv., som er tilladt opført ved den midlertidige dispensation.

Differentierede og kortere høringsfrister

- › Gældende ret:
- › Høringsfristen ved planforslag, jf. planlovens § 24, stk. 3:
 - › ”Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist på **mindst 8 uger** for fremsættelse af indsigelser mv. mod planforslaget.”
- › Fristen på mindst 8 uger **gælder alle planforslag** (kommuneplaner, kommuneplantillæg og lokalplaner) og uanset plan(ændringen)s omfang og karakter
- › Ingen muligheder for at fravige denne frist
- › Fristen på mindst 8 uger gælder også ved ophævelse af lokalplaner efter planlovens § 33

Differentieret høringsperiodemodel

- › Forslag om ændringer af planlovens §§ 24 og 33:
 - › Der indføres en differentieret høringsperiodemodel, som giver kommunerne mulighed for at fastsætte kortere høringsperioder for visse planforslag
 - › **Formålet** er at understøtte bl.a. erhvervsudvikling og vækst ved at reducere fordyrende venteperioder for bygherrer og investorer, men samtidigt sikre, at borgere og virksomheder m.fl. fortsat skal have mulighed for at kende grundlaget for og bidrage til de beslutninger, der ligger til grund for planlægningen

Differentieret høringsperiodemodel

- › Planlovens § 24, stk. 3, om fristen på mindst 8 uger fastholdes, men gælder kun, hvor andet ikke følger af de foreslåede nye bestemmelser i stk. 4-7, dvs.
 - › Forslag til **kommuneplaner**: mindst 8 uger (stk. 3)
 - › Forslag til **kommuneplantillæg**: mindst 8 uger (stk. 3), dog
 - › forslag til visse mindre/uvæsentlige kommuneplantillæg: mindst 4 uger (stk. 4)
 - › Forslag til **lokalplaner**: mindst 4 uger (stk. 5), dog
 - › forslag til lokalplaner af mindre betydning: mindst 2 uger (stk. 6)
- › Stk. 7 fastsætter en generel forpligtelse til i hvert enkelt tilfælde at sikre, at den frist, som konkret fastsættes, tillader rimelig tid til inddragelse af offentligheden (jf. Aarhuskonventionen)

Differentieret høringsperiodemodel

› Forslag til kommuneplantillæg

- › Den korte frist på **mindst 4 uger** gælder kun forslag til *mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper* eller *uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur* (svarer til afgrænsningen af, hvilke ændringer kommunalbestyrelsen kan udarbejde forslag til uden at indkalde ideer og forslag, dvs. uden forudgående offentlighed)
- › Den længere frist på **mindst 8 uger** gælder for forslag til *øvrige kommuneplantillæg* (og ved forslag til revision af kommuneplanen)

Differentieret høringsperiodemodel

› Forslag til lokalplaner

- › Den korte frist på **mindst 2 uger** gælder forslag til *lokalplaner af mindre betydning*
 - › Eksempler i bemærkningerne er bl.a. ”lokalplaner, som ikke medfører væsentlige ændringer i omgivelserne”, ”mindre ændringer i eksisterende lokalplaner”, ”lokalplaner, hvorved der alene sker overførsel af et mindre areal eller en enkelt ejendom fra landzone til byzone eller omvendt”, ”en ændring af bestemmelser om den nærmere udformning af byggeri”, eller ”hvis anvendelsen af en bygning alene ændres fra offentligt til privat kontorformål”
- › Den længere frist på **mindst 4 uger** gælder forslag til *øvrige lokalplaner* (de fleste), herunder lokalplaner der gennemfører nye projekter
- › Høringsfristen ved *ophævelse af lokalplaner efter § 33* ændres fra **mindst 8 til mindst 4 uger**

Differentieret høringsperiodemodel

- › Den konkrete fristfastsættelse, jf. forslaget til § 24, stk. 7:
 - › ”Ved fastsættelse af fristen efter stk. 3-6 skal kommunalbestyrelsen sikre, at fristen er passende og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.”
 - › Fra lovforslagets bemærkninger om den konkrete vurdering:
 - › ”*Kommunalbestyrelsen skal [...] i forhold til hvert enkelt planforslag foretage en vurdering af, om den relevante minimumsfrist tillader rimelig tid til inddragelsen af offentligheden og i modsat fald fastsætte en længere frist. Ved vurderingen skal der blandt andet lægges vægt på planforslagets karakter, geografiske anvendelsesområde og kompleksitet samt omfanget af høringsmaterialet. Kommunalbestyrelsen skal herudover særligt være opmærksom på, om den planlagte høringsperiode inkluderer helligdage eller nationale ferieperioder, f.eks. skolernes hovedferier, i hvilke tilfælde minimumsfristen som udgangspunkt bør forlænges.*”

Nye udviklingsmuligheder i landdistrikterne

- › (Nye boliger i landzone)
- › **Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri**
- › (Til- og ombygning af helårsboliger)
- › **Udvidelse af erhvervsvirksomheder**
- › (Ret for pensionister til at anvende fritidsbolig til helårsbeboelse)
- › **Ændret anvendelse af andre eksisterende bygninger end overflødiggjorte landbrugsbygninger**
- › (Længere frister for udnyttelse af landzonetilladelser)

Overordnet om planlovens landzoneregler

- › Zoneinddeling – landet er inddelt i tre zoner (§ 34): Byzone, sommerhusområder og landzone (resten)
- › Landzonebåndet: Tilladelseskravet i § 35 (udstykning, ny bebyggelse, ændret anvendelse)
- › Formål:
 - › Sikre, at byudvikling alene sker, hvor der er åbnet mulighed herfor gennem planlægningen
 - › Friholde landzonen for anden (uplanlagt) bebyggelse end den, der er nødvendig for landbrug, skovbrug og fiskeri
 - › Værne om natur og landskab
- › Vigtigste undtagelser til tilladelseskravet (umiddelbare rettigheder): §§ 36 og 37

Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri – gældende ret

- › Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, kræves der ikke landzonetilladelse til ”byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelsen af fiskerierhvervet.”
- › Afspejler, at det ikke med landzonereglerne har været hensigten at lægge hindringer i vejen for de primære erhvervs udfoldelser i det åbne land
- › U 2016.726H : Højesteret har slået fast, at ejendomsbegrebet i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, i overensstemmelse med nævnets faste praksis skal forstås som **den matrikulært afgrænsede ejendom**. Samdrift uden betydning.

Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri – den foreslåede ændring

- › Også byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for en **bedrift**, der omfatter den pågældende ejendom samt andre ejendomme og/eller arealer, er omfattet
- › Dog bortset fra husdyrsanlæg (såsom gylletanke og stalde)
- › Mulighed for meget stor bygningsmasse på en enkelt ejendom ved bedriftsbetragtning
- › Derfor krav om landzonetilladelse ved anvendelsesskift efter overflødiggørelse
- › Kontrol ved anmeldelsesordning, hvor kommunen vurderer om byggeriet er nødvendigt for ejendommen (ikke tilladelseskrav ved anvendelsesskift) eller for bedriften (tilladelseskrav ved anvendelsesskift)

Udvidelse af erhvervsvirksomheder – gældende ret

- › Erhvervsbyggeri skal som udgangspunkt placeres i planlagte erhvervsområder
- › Mange gode grunde, f.eks. investeringssikkerhed, forhindrer miljøkonflikter, sikre bedst udnyttelse af offentlige investeringer i f.eks. infrastruktur og service
- › Dog umiddelbar ret til at opføre byggeri til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning (jf. § 37 eller landzonetilladelse)
- › ”Mindre erhvervsvirksomhed”: maksimalt 5 ansatte, og udvidelsen må ikke være større end 500 m² (uanset eksisterende bygnings størrelse)

Udvidelse af erhvervsvirksomheder – den foreslåede ændring

- › Præciseres i lovteksten, at der kan tilbygges med indtil 500 m² svarende til gældende praksis (nr. 14)
- › Gælder ikke længere kun virksomheder etableret i landbrugsbygninger, men også andre bygninger (ny nr. 20)
- › Erhvervsvirksomheder i overflødiggjorte bygninger kan tilbygge med indtil 500 m² uanset antallet af ansatte

Ændret anvendelse af andre eksisterende bygninger i landzone end overflødiggjorte landbrugsbygninger – gældende ret

- › Ifølge planlovens § 37 kan overflødiggjorte landbrugsbygninger (= bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom) tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og en bolig samt lager og kontorformål m.v.
- › Det er en betingelse, at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om eller tilbygges i væsentligt omfang, og at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år
- › Gælder kun bygninger, der tidligere har været nødvendige for driften af landbrugsejendommen
- › Bygningen skal reelt være overflødiggjort (ikke længere være nødvendig) – konkret vurdering

Ændret anvendelse af andre eksisterende bygninger i landzone end overflødiggjorte landbrugsbygninger – den foreslåede ændring

- › Også andre overflødiggjorte bygninger kan tages i anvendelse til andre formål (§ 37, stk. 2)
- › F.eks. ”skoler, mejerier, foderstofvirksomheder og maskinstationer”
- › I bemærkningerne afgrænses anvendelsesområdet, så den umiddelbare ret kun gælder for ”egentlige bygninger, der er egnet til formålet”, og der listes bygningstyper op, som ikke er omfattet: *drivhuse, staklader, presenningshaller, udhuse, carporte, skure*
- › Gælder ifølge bemærkningerne heller ikke, hvis bygningen har været forladt i længere tid og/eller er så forfalden eller primitiv, at den ikke repræsenterer nogen værdi
- › Samme formål og samme øvrige betingelser som § 37, stk. 1