



ÆNDRING AF PLANLOVEN – LOV NR. 1790

Advokat Vibeke Westergaard (H)

DANSKE MILJØADVOKATER 22. MAJ 2024

ÆNDRINGEN AF PLANLOVEN – LOV NR. 1790

INTRODUKTION OM LOV NR. 1790 – ÆNDRING AF PLANLOVEN

Oversigt over ændringer af planloven

- Bolig- og Planstyrelsen har udgivet ”*Evaluering af planloven m.v.*” af 29. marts 2021
- Den 15. juni 2022 blev der indgået en politisk aftale om opfølgning på evalueringen
- 8 hovedpunkter i aftalen, herunder klima og grøn omstilling, byudvikling, og klagesystemet
- Punktet om byudvikling angår nye muligheder for varieret boligudbud samt levende byer
- På baggrund af aftalen af 15. juni 2022 fremsatte regeringen lovforslag om ændring af planloven den 26. oktober 2023 – LFF 62
- Aftaleparterne var enige om, at kommunerne skulle have bedre muligheder for at planlægge med henblik på f.eks. at mindske udledningen af klimagasser

Oversigt over ændringer af planloven

- Af aftalen fremgår bl.a.: ”Klimahensyn i planlovens formålsbestemmelse: For at styrke kommunernes muligheder for at varetage klimahensyn i planlægningen udvides planlovens formålsbestemmelse til at omfatte klima på linje med miljø, natur samt vækst og udvikling”
- I forhold til byudvikling var aftaleparterne enige om, at kommunerne med ændringer af planloven skal have bedre muligheder for at planlægge for et mere varieret boligudbud, og for en styrkelse af bymidter mv.
- Med henblik på at give kommunerne yderligere muligheder for at sikre et varieret boligudbud blev følgende aftalt:
- Mulighed for at planlægge for ungdomsboliger til unge under uddannelse
- Mulighed for midlertidig anvendelse af arealer under omdannelse

Oversigt over ændringer af planloven

- Af aftalen fremgik også, at der blev nedsat et udvalgsarbejde om ejerboliger i de større byer
- Med henblik på at bidrage til levende byer blev følgende aftalt:

”Krav om strategisk planlægning for bymidter: Der indføres krav i planloven om, at kommunerne i kommuneplanen skal foretage en strategisk planlægning for levende bymidter med angivelse af målsætninger for levende bymidter, herunder placering af offentlige bylivsskabende funktioner i bymidten som fx bibliotek, sundhedshus, rådhus, uddannelsesinstitutioner og offentlig transport, og bylivsskabende elementer som bevaring af kulturmiljøer og bygninger”

- Bedre mulighed for bosætning i og udvikling af landsbyer
- Sikring af kulturmiljøer og beskyttelse af erhvervshavne
- Mulighed for at regulere religiøse bygningers beliggenhed

Oversigt over ændringer af planloven

- I forhold til klagesagsbehandling fremgår det af aftalen, at ”et velfungerende klagesystem er afgørende for, at planloven fungerer efter hensigten. Det er vigtigt, at borgere, virksomheder og myndigheder oplever et klagesystem med hurtige og smidige processer, der understøtter udviklingen i Danmark
- Det fremgår også af aftalen, at man vil sikre en forbedring og effektivisering af opgaveløsningen i Nævnenes Hus, idet fuldtidsansatte medarbejdere i Nævnenes Hus får mulighed for at repræsentere Planklagenævnet og Miljø- og Fødevareklagenævnet i retssager, herunder møde i retten
- Det fremgår videre, at man vil sikre en forenkling og smidiggørelse af klagesagsprocesser, og gennemføre en styrket vejledningsindsats

Oversigt over ændringer af planloven

- Ved lov nr. 417 af 25. april 2023 blev der bl.a. vedtaget regler om effektivisering af sagsbehandling i Planklagenævnet og Miljø- og Fødevareklagenævnet ved en ændring af henholdsvis lov om Planklagenævnet og lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet
- Disse ændringer indførtes som opfølgning på punkt 6 i Aftale af 15. juni 2022 om opfølgning på evaluering af planloven m.v., og skulle forenkle og smidiggøre klagesagsprocesserne

Oversigt over ændringer af planloven

- Det fremgår af aftalen af 15. juni 2022, at aftaleparterne er enige om følgende:

”One-stop-shop lokalplaner der indeholder nødvendige dispensationer - det skal være muligt, at en lokalplan kan indeholde og dermed erstatte en ellers nødvendig dispensation efter naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer, når lokalplanens bestemmelser og redegørelsesdel er tilstrækkelig detaljeret, og udtrykkeligt angiver og begrundes, hvilke tilladelser den erstatter”.

- Hensigten er også her, at der skal gælde et krav om præcision, som det er tilfældet med bonusvirkning for landzonetilladelser
- Der ønskes en hurtigere afklaring, så der parallelt med vedtagelse af en lokalplan både tages stilling til - og gives de nødvendige dispensationer - efter anden lovgivning

ÆNDRING AF PLANLOVEN – LOV NR. 1790

Oversigt over ændringer af planloven

- § 1 i lov nr. 1790 angår ændringer af planloven, mens der tillige sker ændringer af følgende andre love:
 - Naturbeskyttelsesloven, lov om boligforhold, lov om leje, lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål, lov om kolonihaver, lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe, samt lov om hhv. Planklagenævnet og Miljø- og Fødevareklagenævnet
- Ændringerne af planloven trådte i kraft pr. 1. januar 2024, og finder ikke anvendelse på planforslag, der offentliggøres før lovens ikrafttræden – for sådanne planforslag finder de hidtidige gældende regler anvendelse

ÆNDRING AF PLANLOVEN – LOV NR. 1790



Planlægning for bymidter

- Lov nr. 1790 af 28. december 2023
 - § 5e, stk. 1: *Kommuneplanlægningen skal under hensyn til lokale forhold indeholde en helhedsorienteret, strategisk planlægning for bymidter i mindre og mellemstore byer, jf. § 5 f*
 - Stk. 2. *Kommunalbestyrelsen skal koordinere den strategiske planlægning for bymidter med nabokommuner, hvis udviklingen af bymidter er afhængig af udviklingen af bymidter i disse kommuner*
 - Stk. 3. *Ministeren for byer og landdistrikter kan fastsætte regler om grundlaget for kommunalbestyrelsens strategiske planlægning for bymidter, jf. stk. 1*

Planlægning for bymidter

- Formålet med § 5e er at styrke et strategisk fokus på bymidterne, og at angive overordnede målsætninger og virkemidler for udviklingen af levende bymidter
- Det fremgår af bemærkninger til § 5e i lovforslaget, at der med bestemmelsen tilsigtes en overordnet, sammenhængende og helhedsorienteret stillingtagen til mulighederne for udvikling af bymidterne
- Dette kan danne grundlag for og medvirke til at fokusere den kommunale planlægning for de centrale byområder

Planlægning for bymidter

- Bymidten (§ 5e) er det centrale område i byen, med en tæthed og variation af en række bymidtefunktioner som f.eks. butikker, kulturtilbud og privat og offentlig service
- Ifølge bemærkningerne til lov nr. 1790 § 5e vil den strategiske planlægning ikke nødvendigvis skulle begrænses til samme område som den detailhandelsmæssige afgrænsning af bymidten i § 5m, stk. 1, men bør omfatte den funktionelle bymidte, hvor der er en tæthed såvel som en variation af bymidtefunktioner inden for korte, indbyrdes afstande
- Efter planlovens § 11a, stk. 1, nr. 3 skal der i kommuneplanen optages retningslinjer for den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af bymidter – der behøver ikke at være sammenfald mellem § 5e og § 11a, men det kan være tilfældet

Planlægning for bymidter

- Mindre og mellemstore byer som omtalt i § 5e er ifølge lovbemærkningerne de ca. 120 byer i Danmark med mellem 4.000 og 20.000 indbyggere, samt bymidten i den største by i hver af de fire ø-kommuner, Læsø, Samsø, Ærø og Fanø.
- Kommunerne kan vælge at foretage en strategisk planlægning også for andre byer, men er ikke forpligtet til det
- Hensigten med koordinationsforpligtelsen i § 5e, stk. 2 (strategisk planlægning for bymidter skal koordineres med nabokommuner) er ifølge lovbemærkningerne at sikre, at den strategiske planlægning for bymidter kan få sammenhæng på tværs af kommunegrænserne

Planlægning for bymidter

- § 5f: ”Den strategiske planlægning for bymidter skal:
 - 1) understøtte en udvikling af levende bymidter i kommunens mindre og mellemstore byer
 - 2) udarbejdes i dialog med byens private og civile aktører
 - 3) angive overordnede målsætninger og virkemidler for udviklingen af bymidterne og tage stilling til placering af offentlige funktioner og bevaring af kulturmiljøer og bygninger i bymidterne”

Planlægning for bymidter

- Kommunalbestyrelsen vil ifølge lovbemærkningerne have frihed til at vælge metoden for dialog med borgere, foreninger og andre aktører, så dialogmetoden passer til de konkrete og lokale forhold, og til specifikke grupper i byerne
- Offentlige funktioner vil f.eks. kunne være bylivsskabende funktioner såsom bibliotek, sundhedshus eller velfærdsfunktioner, rådhus, uddannelsesinstitutioner, ungdomsskole og offentlig transport
- Både før ændringen af planloven i 2017, og måske især efter, har der været udfordringer med at holde liv i bymidterne, muligvis et forhold, som hænger sammen med detailhandelsplanlægningen

Planlægning for bymidter

- Planlovens § 11a, stk. 1, nr. 25: ”Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for udviklingen af bymidter”
- § 11 e, stk. 7: ”Redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder strategisk planlægning for bymidter, jf. § 5 e, stk. 1, skal indeholde:
 - 1) oplysninger om grundlaget for den strategiske planlægning for bymidter, herunder sammenhæng med andre relevante strategier og planer, og
 - 2) en redegørelse for, hvordan kommuneplanlægningen understøtter den ønskede udvikling af bymidter”

Planlægning for bymidter

- Af lovbemærkningerne til § 11 e, stk. 7 fremgår, at andre relevante planer og strategier f.eks. kan være planer og strategier for detailhandlen, turisme eller placering af fritids- eller kulturaktiviteter.
- Kommunalbestyrelsen skal derudover redegøre for, hvordan den strategiske planlægning udmøntes i kommuneplanlægningen
- Redegørelseskravet skal samlet set medvirke til at sikre sammenhæng mellem planstrategien og den øvrige kommuneplanlægning.
- Det vil f.eks. kunne være særligt relevant at sikre sammenhæng med kommuneplanlægningen for detailhandel, placering af offentlige funktioner, og planlægning for bevaringsværdige bymiljøer og bygninger

ÆNDRING AF PLANLOVEN – LOV NR. 1790



Lokalplanlægning for bynatur

- Planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 4: Rammer for indholdet af lokalplaner fastsættes med hensyn til procentdel med grønne arealer
- Fra de almindelige bemærkninger i lovforslaget: *”Med den foreslåede ændring af lovens § 11 b, stk. 1, vil kommunerne få mulighed for i kommuneplanen at fastsætte en minimumsprocent for andelen med grønne arealer, herunder naturarealer, i et rammeområde – ”begrønning” af området – til brug for efterfølgende lokalplanlægning”.*

Lokalplanlægning for bynatur

- Planlovens § 15, stk. 2, nr. 12 om udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer fik ved ændringen tilføjet ”naturforhold”
- Der kan nu stilles krav til kvaliteten af ny bynatur, f.eks. bestemmelser om etablering af specifikke naturarealer, herunder beplantning, og bestemmelser om vækstbetingelser for naturarealerne, og for beplantningen både over og under jordoverfladen, med det formål at fremme bynatur, og herunder mere levedygtig bynatur
- Det kan f.eks. være bestemmelser om passende, relevante jordbundsforhold og afvandingsforhold

Lokalplanlægning for bynatur

- Planlovens § 15, stk. 2, nr. 14 om tilvejebringelse af fællesanlæg, fik tilføjet ”grønne arealer”, hvilket kun gælder indenfor lokalplanens område – modsat tilslutning til fællesanlæg
- Fra de almindelige bemærkninger: ”Samlet set vil de foreslåede ændringer af planlovens § 11 b, stk. 1, og § 15, stk. 2, medføre, at kommunerne får bedre muligheder for at udvikle omfanget og kvaliteten af naturarealer i byerne, bl.a. ved at kunne sikre realisering af krav om etablering, beplantning og vækstbetingelser m.v”.

Lokalplanlægning for bynatur

- Fra de specielle bemærkninger til § 15, stk. 2, nr. 12 og 14:
 - *”Dette vil eksempelvis kunne være betingelser om gennemførelse af passende, relevante jordbundsforhold og afvandingsforhold, så de fysiske rammer for de planlagte naturarealer og beplantninger er tilstrækkelige til at sikre deres etablering og kvalitet over længere tid.*
 - *I tilknytning hertil vil kommunalbestyrelsen kunne gøre ibrugtagningen af f.eks. bebyggelsen i et nyt boligområde betinget af, at der forinden er etableret sådanne fællesanlæg i form af grønne arealer, hvorpå potentialet til udvikling af de ønskede naturkvaliteter er til stede”*

ÆNDRING AF PLANLOVEN – LOV NR. 1790



LOKALPLANLÆGNING FOR UNGDOMSBOLIGER

Lokalplanlægning for ungdomsboliger

- Tilføjelse til § 15, stk. 2, nr. 8 om anvendelse af de enkelte bygninger: ”herunder at boliger kun må anvendes som ungdomsboliger til studerende omfattet af kapitel 1 a i lov om boligforhold eller lov om støttede private ungdomsboliger”
- Tilføjelsen er en fravigelse fra det generelle princip om, at der ikke i en lokalplan kan planlægges for en bestemt ejer- eller brugerreds, i modsætning til en mere ubestemt brugergruppe, som ungdoms- eller ældreboliger
- Verserende sag ved Planklagenævnet vedrørende et studieboligprojekt, hvor kommunen bl.a. problematiserede, at anvendelse til studieboliger ikke kunne sikres – dette er ikke længere et problem

ÆNDRING AF PLANLOVEN – LOV NR. 1790



Lokalplanlægning for bygninger til religiøse formål

- Ny § 15, stk. 2, nr. 9:
 - *beliggenhed af bygninger til religiøse formål , herunder forbud mod anvendelse af bygninger til religiøse formål*
 - den reelle anvendelse efter nr. 9 er afgørende, og bygninger, der reelt anvendes både til religiøse formål og andre formål, er også omfattet
 - Bestemmelsen om forbud kan alene anvendes, hvis det sker med henblik på varetagelse af planlægningsmæssigt relevante og lovlige hensyn, og vil alene kunne anvendes til regulering af aktiviteter omfattende en bredere ubestemt personkreds, og ikke f.eks. aktiviteter i private hjem

Lokalplanlægning for bygninger til religiøse formål

- Fra de almindelige bemærkninger:
 - ”Med den foreslåede ændring vil det blive tydeliggjort, at kommunalbestyrelsen vil kunne bestemme, om der i et lokalplanområde kan opføres bygninger til religiøse formål, og om eksisterende bygninger i området kan tages i brug til religiøse formål. Kommunalbestyrelsen vil f.eks. kunne bestemme, at bygninger i et bestemt område forbeholdes til religiøse formål, eller at bygninger i området omvendt forbeholdes til andre funktioner end religiøse formål”.
 - Et forbud vil skulle begrundes med vil skulle begrundes med planmæssige hensyn, f.eks. hensyn til at mindske støj, trafikbelastning m.v.
 - Bestemmelsen omfatter alle religiøse bygninger, uanset trossamfund og trosretninger – herunder også Folkekirken

Lokalplanlægning for bygninger til religiøse formål

Fra de specielle bemærkninger:

- *”Kommunalbestyrelsen vil dermed ikke uden tilstedeværelsen af sådanne hensyn kunne planlægge for trosretninger, hverken til fordel eller skade for sådanne”*
- *”Sådanne hensyn”* er f.eks. de nævnte hensyn til at mindske støj, trafikbelastning m.v.
- Planlægningen beror dermed på objektive hensyn, og ikke på en kommunalbestyrelses præferencer - eller det modsatte



LOKALPLANLÆGNING FOR PARKERING

Lokalplanlægning for parkering

- § 15, stk. 2, nr. 10:
 - *10) parkeringsforhold , herunder om antal, beliggenhed og udformning af parkeringspladser til forskellige anvendelser i området, og om etablering af infrastruktur for alternative drivmidler til transport i tilknytning til parkeringspladser*
 - Nr. 10 giver udtrykkelig hjemmel til at fastsætte bestemmelser for bl.a. parkeringspladser til forskellige anvendelser, herunder f.eks. til elbiler eller delebiler, og til infrastruktur for alternative drivmidler, f.eks. ladestandere
 - Fra de specielle bemærkninger til nr. 10: ”Der kan imidlertid rejses tvivl om rækkevidden af kommunernes beføjelser på området, ikke mindst i forhold til muligheden for at kræve fravær af parkeringspladser i et område, og muligheden for at stille krav om etablering af infrastruktur i tilknytning til parkeringspladser, f.eks. ladestandere til elektriske køretøjer”

Lokalplanlægning for parkering

- Fra de specielle bemærkninger til § 15, stk. 2, nr. 10: ”Bestemmelser om parkeringspladser til forskellige anvendelser vil bl.a. kunne omfatte parkeringspladser til bæredygtige mobilitetsformer som elektriske køretøjer og delebiler omfattet af Transportministeriets bekendtgørelse om parkering på offentlige veje, og andre delebilsordninger, som måtte vise sig relevante i fremtiden”
- ”Infrastruktur for alternative drivmidler til transport vil f.eks. kunne omfatte ladestandere til elektriske køretøjer eller forberedelse hertil i form af trækning af tomrør eller kabelbakker til senere fremføring af kabler til ladestandere. Alternative drivmidler er imidlertid et bredt begreb, som ud over elektricitet også omfatter andre brændstoffer eller energikilder, som i det mindste delvist erstatter fossile brændstoffer i energiforsyningen til transport, bidrager dekarbonisering, og som bidrager til forbedring af miljøpræstationerne i transportsektoren”

Lokalplanlægning for parkering

- Ifølge bemærkningerne til nr. 10 kan bestemmelsen også anvendes til at fastsætte antallet af parkeringspladser til nul (nulparkering)
- Det forudsættes, at kommunen sikrer tilstrækkelig mulighed for handicapparkering i eller i tilknytning til området, og at der i øvrigt sikres en hensigtsmæssig udvikling i de enkelte bydele og lokalområder med tilstrækkelige parkeringspladser til beboere, butikker, arbejdspladser m.v.
- Det forudsættes også, at muligheden for at planlægge for nulparkering ikke anvendes generelt i større, nye byudviklingsområder
- Bestemmelsen skal understøtte den grønne omstilling

Lokalplanlægning for parkering

- Også før ændringen antog Planklagenævnet, at antallet af p-pladser kunne begrænses i lokalplan
- Planklagenævnets afgørelse af 13. september 2023, sagsnr. 23/01835 m.fl. er et eksempel herpå, hvor der alene var planlagt for handicap p-pladser før ændringen af planloven
- Ved den nye Østre Landsret på Nordhavn er der ingen p-pladser til landsrettens brugere

Lokalplanlægning for parkering

- Efter byggelovens § 7, stk. 1 fastsættes regler i bygningsreglementet om bl.a. parkering. Efter § 7, stk. 3 finder sådanne regler ikke anvendelse, hvis parkering er reguleret i lokalplan
- Hvis ikke alle krav til ubebyggede arealer er reguleret i lokalplanen, skal de resterende forhold behandles efter bygningsreglementet
- Spørgsmålet er, hvad der gælder, hvor en lokalplan alene udlægger til handicap p-pladser – om lokalplanen i så fald har gjort op med spørgsmålet om parkering, eller om parkering i øvrigt reguleres efter byggelov og bygningsreglement
- Lokalplaner fortrænger som udgangspunkt ikke anden lov, og det kan måske afhænge af den præcise formulering af lokalplanen

Lokalplanlægning for parkering

- I forhold til bestemmelser om ladestandere er der i medfør af byggelovens § 4 D fastsat regler om etablering af sådanne i ladestanderbekendtgørelsen
- Der kan i lokalplan fastsættes bestemmelser om ladestandere ud over de krav, der gælder efter bekendtgørelsen, men der kan ikke fastsættes bestemmelser om færre ladestandere end det, der er påkrævet efter denne
- Hvis en skærpelse af ladestanderbekendtgørelsens krav vedtages, vil dette gælde, uanset om der er lempeligere regler i en tidligere vedtaget lokalplan

Lokalplanlægning for parkering

- Tilføjelse til § 15, stk. 2, nr. 14 om tilvejebringelse af fællesanlæg, hvorefter dette nu også omfatter parkeringspladser, eventuelt med tilhørende infrastruktur for alternative drivmidler til transport, i det af planen omfattede område, eller tilslutning til fællesanlæg i eller uden for området som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse
- Tilvejebringelse af fællesanlæg angår kun etablering inden for lokalplanens geografiske område, mens der kan kræves tilslutning til fællesanlæg også uden for lokalplanområdet

Lokalplanlægning for parkering

- Nyt § 15, stk. 2, nr. 15: ”Tilvejebringelse af infrastruktur for alternative drivmidler til transport som betingelse for ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse med tilhørende parkeringspladser”
- Ifølge bemærkningerne til loven kan ændret anvendelse f.eks. være omdannelse fra erhverv til boliger
- Bestemmelsen sikrer, at der også kan stilles krav, selvom der ikke bygges nyt

ÆNDRING AF PLANLOVEN – LOV NR. 1790



Lokalplanlægning for havneområder

- Nyt § 11b, stk. 1, nr. 14 (rammer for lokalplanlægningen i kommuneplan): *”anvendelsen af vandområder og udformning af anlæg på vandområder inden for en havns dækkende værker, i et byomdannelsesområde dog også i tilknytning til en havns dækkende værker”*
- Fra de almindelige bemærkninger: *”Det kan efter Kirkeministeriets vurdering være planlægningsmæssigt velbegrundet, at kommunalbestyrelsen har mulighed for at planlægge samlet for landarealer og vandområder inden for en havns dækkende værker. En samlet kommunal planlægning vurderes at kunne give mulighed for en mere langsigtet og helhedsorienteret planlægning, herunder mulighed for at samtænke infrastruktur og andre anlæg på land med en ønsket anvendelse af bynære vandområder i havne”*

Planlægning for havneområder

- Fra de almindelige bemærkninger: *”Muligheden for at planlægge samlet for landarealer og vandområder i havneområder, herunder regulere muligheden for helårsboliger på husbåde, kan også medvirke til at forebygge miljøkonflikter i forhold til virksomheder i eller i nærheden af havneområdet. Planlægning vil desuden give mulighed for en tidligere inddragelse af offentligheden, investorer og andre interessenter i anvendelsen af havneområdet”*
- Hverken kommune- eller lokalplanlægningen må stride mod havplanen efter lov om maritim fysisk planlægning
- Det fremgår af de almindelige bemærkninger, at kommunalbestyrelsen ved anvendelsen af mulighederne for at planlægge for vandområder inden for en havns dækkende værker bør inddrage forholdet til de risikovirksomheder, der måtte ligge på havnearealerne

Lokalplanlægning for havneområder

- L 2023 1790 muliggør rammebestemmelser for anvendelse af vandområder, og udformning af anlæg på vandområder inden for en havns dækkende værker, uanset, om der er tale om et byomdannelsesområde eller ej. Der kan nu ske en samlet planlægning for landarealer og vandarealer inden for en havns dækkende værker
- Muligheden for at planlægge for vandarealer i tilknytning til en havns dækkende værker vil fortsat kun gælde i byomdannelsesområder
- Planlægningen kan ifølge lovbemærkningerne f.eks. omfatte opførelse af kaj anlæg og andre faste anlæg til anbringelse af bl.a. fartøjer, der ønskes anvendt til andet end sejlads, herunder husbåde
- Det kan også bestemmes, at der kan eller ikke kan anbringes husbåde til boligformål inden for nærmere bestemte områder

Lokalplanlægning for havneområder

- Planlovens § 15, stk. 2, nr. 30: ”Anvendelsen af vandområder inden for en havns dækkende værker, i et byomdannelsesområde, jf. § 11 d, dog også i tilknytning til en havns dækkende værker”
- Planlovens § 15, stk. 2, nr. 31: ”Udformningen af anlæg på vandområder indenfor en havns dækkende værker, i et byomdannelsesområde, jf. § 11 d, dog også i tilknytning til en havns dækkende værker, herunder inddæmning og opfyldning, etablering af fast anlæg, og anbringelse af faste eller forankrende indretninger eller genstande, samt anbringelse af fartøjer, der agtes anvendt til andet end sejlads, uddybning eller gravning m.v.”



Lokalplanregulering af oversvømmelsesrisici

Lokalplanregulering af oversvømmelsesrisici

- Planlovens § 15, stk. 2, nr. 22: ”Etablering af afværgeforanstaltninger i eller uden for det af planen omfattede område til sikring mod oversvømmelse eller erosion i områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, som betingelse for ibrugtagning af det, som skal sikres mod oversvømmelse”
- Der kan kræves etablering af afværgeforanstaltninger, f.eks. i form af arealer til kontrolleret oversvømmelse, diger, sluser eller højvandsmure, som en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse
- Etablering af afværgeforanstaltninger skal ske i overensstemmelse med sektorlovgivningens regler herom
- Hvis en afværgeforanstaltning uden for lokalplanområdet er lokalplanpligtig, skal denne lokalplan være vedtaget, og afværgeforanstaltningerne være etableret, før der kan gives ibrugtagningstilladelse til byggeriet

Lokalplanregulering af oversvømmelsesrisici

- *Fra de almindelige bemærkninger: ”I forbindelse med udvikling af nye byområder på arealer, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, kan det være økonomisk og praktisk mest fordelagtigt at etablere afværgeforanstaltninger uden for det konkrete lokalplanområde, f.eks. i tilknytning til et eksisterende regnvandsbassin, et kloaksystem eller et kystbeskyttelsesprojekt”*
- *”Den foreslåede ændring vil medføre, at det bliver muligt at finde flere både teknisk og økonomisk fordelagtige løsninger på etablering af de nødvendige afværgeforanstaltninger”*

Lokalplanregulering af oversvømmelsesrisici

- Planlovens § 21b, stk. 3 om udbygningsaftaler: ”Udbygningsaftalen kan kun indeholde bestemmelser om, at grundejeren helt eller delvist skal udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, herunder anlæg til sikring mod oversvømmelse eller erosion, som skal etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen”
- Fra de almindelige bemærkninger: ” Af ”Evaluering af planloven m.v.” fra marts 2021 fremgår endvidere, at i situationer hvor f.eks. et planlagt boligområde hovedsageligt kun kan undgå oversvømmelse, hvis der anlægges et afvandingsbassin uden for det planlagte boligområde, kan den nuværende regulering betyde, at kommunen fravælger at byudvikle arealet, fordi der ikke kan findes finansiering til afvandingsbassinet”

Lokalplanregulering af oversvømmelsesrisici

- Ændringen af § 21b vil ifølge de almindelige bemærkninger give kommuner og bygherrer mulighed for at sikre, at de afværgeforanstaltninger, der etableres, kan indgå i en større helhedsorienteret sammenhæng, og styrke kommunernes mulighed for at forebygge oversvømmelse og erosion i et område
- Muligheden kan fordyre udgifterne for bygherre, men giver også en mulighed for at opføre byggeri i et område, hvor det ellers ikke var muligt
- De almindelige regler for udbygningsaftaler er stadig gældende, og herunder, at det skal være på bygherres initiativ – jf. sagerne fra bl.a. Aalborg Kommune

ÆNDRING AF PLANLOVEN – LOV NR. 1790



ÆNDRING AF PLANLOVENS § 19 OM DISPENSATION

Ændring af dispensationsbestemmelsen

- Planlovens § 19, stk. 1: ”Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan mv., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver, jf. dog stk. 3, § 5 u, § 15, stk. 16, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40”
- Bestemmelsen angår egentlige dispensationer, og kan læses i sammenhæng med den nye bestemmelse i planlovens § 15, stk. 16 – særligt i forhold til muligheden efter stk. 16 for at planlægge for byzonearealer, hvor en ældre lokalplan endnu ikke er erstattet af en ny, og derfor stadig er gældende
- Men også i forhold til muligheden efter stk. 16 for at planlægge for byzonearealer, for hvilke der er vedtaget en ny lokalplan, som endnu ikke er realiseret – men som også er gældende



Støj og lokalplaner

- Ved lov nr. 1790 blev § 15a, stk. 3 udvidet, så der udover boliger også kan udlægges arealer til hoteller, kontorerhverv og lignende
- Planlovens § 15 a, stk. 3: *”Lokalplaner, der tilvejebringes for arealer i et område, som i kommuneplanen er fastlagt som et transformationsområde, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 27, kan uanset stk. 1 udlægge arealer, som er belastet af støj fra eksisterende produktionsvirksomheder, til enten boligformål eller hoteller, kontorerhverv el.lign., hvis....”*
- Planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 28 om transformationsområder: *”arealer, der er belastet af støj fra eksisterende produktionsvirksomheder, og er centralt beliggende i byen, og hvor der er særlige byudviklingsinteresser, idet der dog kan udpeges et yderligere transformationsområde inden for den 4-årige periode, hver gang der er givet byggetilladelse svarende til 80 pct. af byggeretten i et af de udpegede områder”*

Støj og lokalplaner

- Ifølge lovbemærkningerne skal hoteller, kontorerhverv el.lign., forstås som hoteller, kontorerhverv og anden anvendelse, som har en tilsvarende støjfølsomhed – bestemmelsen er altså ikke udtømmende
- Der ikke kan planlægges for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, der har en højere støjgrænseværdi end rene boligområder

Støj og lokalplaner

- Planlovens § 15 a, stk. 3, nr. 4 og § 15 a, stk. 4 er konsekvensrettet som følge af ændringen af § 15a, stk. 3
- Af bemærkningerne til lov nr. 1790 fremgår, at det i dag er en forudsætning for at anvende planlovens § 15 a, stk. 3, at lokalplanen fastsætter krav om isolering af boligerne mod støj, der sikrer, at grænseværdier for støj indendørs med åbne vinduer er overholdt, jf. § 15 a, stk. 3, nr. 3
- Det fremgår også, at dette krav tilsvarende vil være gældende ved lokalplanlægning for ny bebyggelse til hotelformål, kontorerhverv el.lign.
- Lovændringen medfører en væsentlig udvidelse af anvendelsesmulighederne for § 15 a



Kort og overordnet om ændring af landzonereglerne

- Ny § 35, stk. 1 1: ”Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af op til otte glampingenheder i form af luksustelte eller lignende 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”
- Fra de almindelige bemærkninger: ”Afstanden fra hver enkelt glampingenhed til eksisterende bebyggelse vil ikke kunne overstige ca. 100 meter, og den indbyrdes afstand mellem glampingenhederne vil ikke kunne overstige ca. 20 meter”

Kort og overordnet om ændring af landzonereglerne

- Fra de almindelige bemærkninger: *”Kommunalbestyrelsen vil få mulighed for, men ikke pligt til, at tillægge hensynene til rekreative interesser for så vidt angår glamping og udvikling af turismefaciliteter særlig vægt”*
- Bestemmelsen ændrer ikke i øvrigt på planlovens betingelser for at opnå landzonetilladelse
- Det forudsættes i forarbejderne, at der som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse til glampingenheder med støbt fundament eller andre konstruktioner, som vil være vanskelige at fjerne, at den enkelte glampingenhed som udgangspunkt ikke har et areal over 30-40 m², og at eventuelle tilknyttede udendørsarealer, f.eks. en træterrasse, er af begrænset størrelse

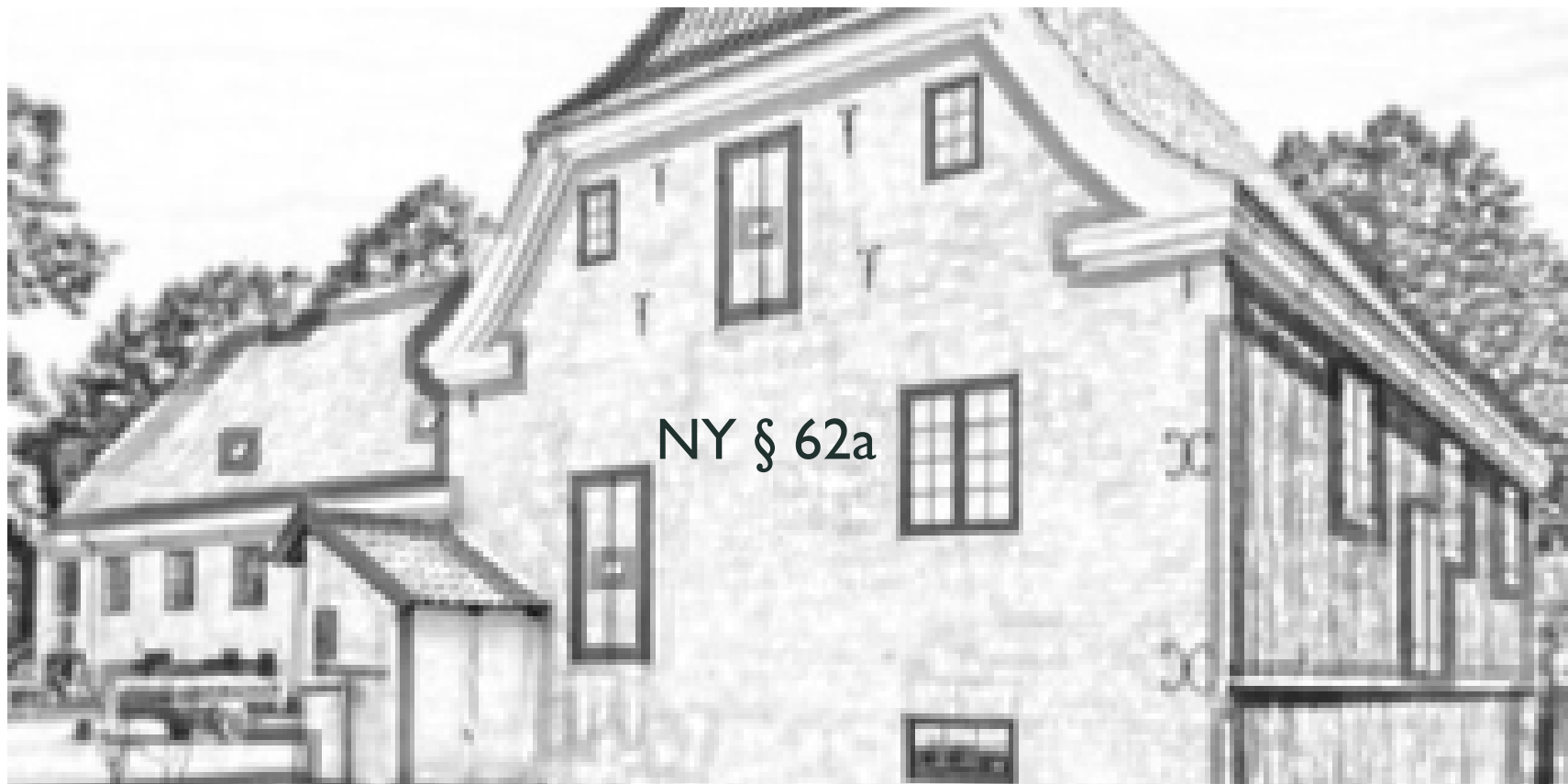
Kort og overordnet om ændring af landzonereglerne

- Det forudsættes i forarbejderne, at tilladelsen til opstilling af glampingenheder forsynes med vilkår om, at enhederne og eventuelle tilhørende anlæg skal fjernes, når tilladelsen udløber eller når anvendelsen til det tilladte formål ophører, samt i relevant omfang vilkår om efterbehandling af arealet med henblik på at genoprette de oprindelige forhold
- Der vil kunne ansøges om forlængelse af landzonetilladelsen. Forlængelse vil forudsætte, at betingelserne i den foreslåede bestemmelse fortsat er opfyldt, og at en fornyet afvejning af de ovennævnte relevante hensyn på baggrund af de aktuelle faktiske forhold igen fører til den konklusion, at tilladelse bør meddeles

Kort og overordnet om ændring af landzonereglerne

- Ny § 35, stk. 12: *”Kommunalbestyrelsen kan under hensyn til den overordnede samfundsmæssige interesse i at sikre mobildækning i hele landet meddele tilladelse efter stk. 1 til opstilling af en mast til radiokommunikationsformål med tilhørende anlæg i neutrale farver, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø eller naboer taler afgørende imod placeringen”*
- Den samfundsmæssige interesse i at sikre mobildækning i hele landet kan tillægges særlig vægt
- Ændringen angår særligt tilfælde, hvor hensynet til mobildækningen ikke kan opfyldes ved en placering i tilknytning til eksisterende bebyggelse

ÆNDRING AF PLANLOVEN – LOV NR. 1790



ÆNDRING AF PLANLOVEN – LOV NR. 1790

Ny § 61a - forlængelse af fristen for vedtagelse af lokalplan

- Planlovens § 32, stk. 1: *”Et forslag til lokalplan bortfalder, hvis det ikke er vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen”*
- Planloven får en ny § 61a: *”Planklagenævnet kan i forbindelse med afgørelse af en klagesag om kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af et forslag til lokalplan, jf. § 58, stk. 1, nr. 3, i særlige tilfælde beslutte at forlænge fristen efter § 32, stk. 1, med op til 6 måneder”*
- Det kan efter bemærkningerne til loven ikke udelukkes, at behandlingen af en klagesag om en lokalplan i særlige tilfælde kan blive så langvarig, at kommunen på tidspunktet for nævnsafgørelsen – hvis kommunens vedtagelse af lokalplanen ophæves – ikke vil have tilstrækkelig tid til at genbehandle planforslaget og vedtage det inden udløbet af fristen på 3 år

Forlængelse af fristen for vedtagelse af lokalplan

- En fornyet endelig vedtagelse forudsætter, at der er rettet op på de mangler, som efter nævnsafgørelsen førte til ugyldighed
- Det forudsættes i bemærkningerne til lov nr. 1790, at Planklagenævnet ikke vil træffe beslutning om udsættelse af treårs-fristen efter § 32, stk. 1, hvis kommunens forhold åbenlyst er årsag til, at fristen vil blive overskredet



Tak for opmærksomheden.

Ring gerne på 50 202 202 eller skriv en mail på vbw@advokatwestergaard.dk hvis der måtte være yderligere spørgsmål.

Westergaard
ADVOKAT MED SPECIALE I PLAN- OG MILJØRET