



Omfattende ændring af planloven er vedtaget

Folketinget vedtog i december 2023 et omfattende forslag til ændring af planloven. Lovændringen, som trådte i kraft 1. januar 2024, er en opfølgning på evalueringen af en større planlovsændring fra 2017. Læs her om udvalgte ændringer, som kan have betydning for vores klienter og læsere.

Hvilken betydning har de nye regler for byudvikling, ungdomsboliger til studerende og nye udviklingsmuligheder på landet, de små øer og ved kysterne? Vi giver eksempler på betydningen af lovændringen.

Udbygningsaftaler om forebyggelse af oversvømmelser m.m.

Efter planloven kan en grundejer i forbindelse med et planlagt byggeri på eget initiativ indgå en udbygningsaftale med kommunalbestyrelsen om fysiske infrastrukturanlæg. Det gælder både i og uden for lokalplanområdet, jf. planlovens § 21 b, stk. 3, hvis betingelserne for en udbygningsaftale i øvrigt er opfyldt.

Det har imidlertid givet anledning til tvivl, om de tidligere regler også gav mulighed for at indgå udbygningsaftaler om etablering af afværgeforanstaltninger uden for et lokalplanområde til forebyggelse af oversvømmelse og erosion i lokalplanområdet. Det rådes der bod på med lovændringen, da det nu fremgår direkte af planlovens § 21 b, stk. 3, at der også kan indgås udbygningsaftaler om afværgeforanstaltninger til forebyggelse af oversvømmelse eller erosion. Lovændringen giver dermed øget mulig-

hed for at bebygge områder, der ellers i mange tilfælde ville blive fravalgt på grund af risiko for oversvømmelse mv.

Transformationsområder

Med planlovsændringen i 2017 blev det muligt under nærmere betingelser at lokalplanlægge områder til boligformål i såkaldte transformationsområder. Det vil sige områder, der i kommuneplanen er udpeget til udvikling fra industri og produktionsvirksomheder mv. til mere følsom anvendelse. I sådanne transformationsområder kan der planlægges boliger umiddelbart op til støjende virksomheder, selvom støjgrænserne for virksomhedsstøj er overskredet.

Denne mulighed gjaldt dog tidligere kun for opførelse af boliger. Med lovændringen udvides mulighederne for, at der kan planlægges for støjfølsom anvendelse i transformationsområder, så der også kan opføres hoteller, konserterhverv og lignende. Ligesom ved lokalplanlægning for boliger er det en forudsætning, at de særlige krav i § 15 a, stk. 3, overholdes, herunder at der kun må være tale om en overskridelse på 5 dB, og at der skal være mulighed for adgang til passende udendørsarealer, hvor støjgrænserne ikke er overskredet.

Parkering med fokus på den grønne omstilling

Den tidligere planlov indeholdt ikke klare regler om kommunernes adgang til at fastsætte bestemmelser om parkering i en lokalplan, herunder bestemmelser, der kunne bidrage til den grønne omstilling. Lovændringen betyder en ændring og tilføjelse til det såkaldte lokalplankatalog i planlovens § 15, stk. 2, så kommunerne i en lokalplan kan fastsætte bestemmelser om parkeringsforhold, herunder om antal, beliggenhed og udformning af parkeringspladser til forskellige anvendelser og om etablering af infrastruktur for alternative drivmidler til transport i tilknytning hertil.

Parkeringspladser til forskellige anvendelser omfatter bl.a. parkeringspladser til bæredygtige mobilitetsformer såsom elbiler og delebiler. Efter lovændringen kan kommunerne også fastsætte antallet af parkeringspladser i et lokalplanområde til nul, såkaldt nulparkering, for at tilgodese bilfri områder. Det forudsætter dog, at kommunen i øvrigt sikrer tilstrækkelige parkeringspladser til beboere, butikker, arbejdspladser mv.

Private ungdomsboliger

Det er et generelt princip i planloven, at der ikke kan planlægges for en bestemt ejer- eller brugerkreds. Det kan fremgå af lokalplanen, at boliger forudsættes anvendt af en mere ubestemt borgergruppe, men der kan som udgangs-

punkt ikke stilles specifikke krav til beboernes alder eller beskæftigelse. Planloven har dog også tidligere givet mulighed for at planlægge for almene ungdomsboliger til studerende. Med lovændringen er denne mulighed udvidet, så kommunerne fremover også kan planlægge specifikt for private ungdomsboliger, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 8.

Overflødiggjorte bygninger inden for strandbeskyttelseslinjen

Med de tidligere planlovsændringer fra 2014 og 2017 blev der indført regler om såkaldte forsøgsprojekter i kystnærhedszonen, som giver mulighed for planlægning og tilladelse til et begrænset antal fysiske turismeprojekter i kystnærhedszonen i tilknytning til øvrige turismemæssige aktiviteter.

Ved evalueringen af disse regler har nogle kommuner ønsket mulighed for at kunne tillade, at eksisterende, overflødiggjorte bygninger med kystnær placering kan omdannes til ny, turismemæssig anvendelse, selvom bygningerne ikke ligger i tilknytning til andre turismeaktiviteter. Det kan fx være bygninger, som tidligere har huset efterskoler, fabrikker eller andet. Denne mulighed er nu indarbejdet i planlovens § 4 a, stk. 1, nr. 2. Der skal være tale om bygninger, der på grund af deres lokaliserings ved kysten gør dem velegnede til omdannelse til turismemål under særlig hensyntagen til den omkringliggende natur og landskabet. Lovændringen ændrer ikke ved, at de hidtidige kriterier for meddelelse af forsøgstilladelse i øvrigt skal være opfyldt.

Udvikling af landsbyer - omdannelseslandsbyer

Den tidligere planlov gav mulighed for, at en kommune kunne udpege to såkaldte omdannelseslandsbyer i den strategiske kommuneplanlægning hvert fjerde år. Hvis en landsby er udpeget til omdannelseslandsby, giver det videre rammer for at afgrænse landsbyen og give landzonetilladelser til nye boliger mv. inden for den nye afgrænsning. Efter de tidligere regler var det kun landsbyer med en konstateret befolkningstilbagegang, der kunne udpeges til omdannelseslandsbyer.

Med lovændringen får kommunerne mulighed for at udpege omdannelseslandsbyer i områder både med og uden befolkningstilbagegang. I kommuner med befolkningstilvækst vil der dog stadig kun udpeges op til to omdannelseslandsbyer hvert fjerde år. Ændringen betyder, at muligheden for at udpege landsbyer til omdannelseslandsbyer samlet set er udvidet til langt flere landsbyer end tidligere med deraf følgende mulighed for en mere lempelig administration af landzonereglerne.

Glamping

Efter planlovens landzoneregler kan kommuner meddele landzonetilladelse til etablering af glampingenheder efter en konkret vurdering. Landzonetilladelse forudsætter, at det ansøgte er foreneligt med de hensyn, der skal varetages med landzonereglerne, og praksis er som følge heraf restriktiv.

For at forbedre mulighederne for at imødekomme en stigende interesse for glamping indebærer lovændringen, at kommunerne nu kan meddele tidsbegrænset landzonetilladelse til etable-

ring af op til otte glampingenheder. Enhederne vil skulle placeres samlet og i nærheden af eksisterende bebyggelse ved en veletableret større turistattraktion eller en veletableret større virksomhed med væsentlige besøgsaktiviteter, som ikke i forvejen omfatter udlejning til overnattende gæster. Afstanden fra glampingenhederne til eksisterende bebyggelse må ikke overstige ca. 100 meter, og den indbyrdes afstand mellem glampingenhederne må ikke overstige ca. 20 meter. Det skal også sikres, at glampingenhederne ikke får karakter af varig sommerhuslignende bebyggelse, der kan udvikle sig til små og selvstændige sommerhusområder.



Anne Sophie K. Vilsbøll
Partner, advokat
akv@horten.dk



Marie Bockhahn
Specialistadvokat
mbb@horten.dk



Karen Sofie Gehl Hove
Advokat
ksh@horten.dk