



MODERNISERING AF PLANLOVEN

Planloven har i højere grad end megen anden lovgivning væsentlig betydning for stort set hele samfundet; kommuner, borgere, virksomheder, landbruget og interesseorganisationer inden for navnlig natur og friluftsliv. I planlægningen af arealanvendelsen indgår en kompleks afvejning af samfundshensyn, og resultatet – planerne – danner grundlaget for de borgere og virksomheder, der ønsker at investere i Danmarks udvikling.

En omfattende revision af planloven har været undervejs, siden regeringen i november 2015 offentliggjorde sit vækstprogram. En politisk aftale om planloven blev indgået i juni 2016 mellem regeringen, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti. Hovedtanken med revisionen er, at kommuner, virksomheder og borgere skal have bedre muligheder for at skabe vækst og udvikling i hele Danmark.

Aftalen er nu blevet udmøntet i et lovforslag, der har været i høring med frist den 17. oktober 2016. Nedenfor gennemgår vi hovedelementerne i lovforslaget.

BAGGRUND OG FORMÅL

Den nuværende planlov stammer fra 1992 og er udformet på basis af lovgivning fra 1970'erne, hvor behovet for fysisk planlægning var væsentligt anderledes end i dag. Uden for de største byer og i landdistrikterne er der i dag mange steder faldende beskæftigelse, et svagt boligmarked og en ændret befolkningssammensætning. Et væsentligt sigte med den nye planlov er derfor i højere grad at give kommunerne redskaber til at understøtte potentialer og forbedre mulighederne for udvikling i hele Danmark.

Kommunerne vil med den foreslåede modernisering af planloven få flere nye

muligheder, men også et større ansvar for den fysiske planlægning. Dette skal ses på baggrund af, at kommunerne i dag er større og mere professionaliserede end i 1970'erne, da planloven blev til.

Lovforslagets formål i § 1 afspejler det nye fokus på at skabe muligheder for vækst, udvikling og øget økonomisk velstand samtidig med, at der fortsat skal værnes om landets natur og miljø. Kommunerne kan med den ændrede formålsbestemmelse i højere grad end hidtil prioritere vækst og udvikling i planlægningen, og det vil være op til den enkelte kommune at skabe gode rammer for den lokale vækst og udvikling – herunder både udviklingsmulighederne for erhverv og for bosætning i kommunen.

KYSTERNE

Kystnærhedszonen bevares. Men kommunerne får mulighed for at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udviklingsområderne fastsættes i et landsplandirektiv på baggrund af ansøgninger fra den enkelte kommune. I udviklingsområderne vil der være større adgang til at planlægge for byudvikling og tillade anlæg.

I kystnærhedszonen gælder fortsat et forbud mod planlægning af nye

sommerhuse, dog således at kommunerne nu efter ansøgning får mulighed for at udlægge områder med op til 6.000 nye sommerhuse i områder inden for kystnærhedszonen. En forudsætning herfor vil bl.a. være, at kommunerne samtidig sørger for at tilbageføre ældre, ikke-udnyttede udlæg til sommerhuse.

Kommunerne skal gennemføre en generel oprydning i ikke-udnyttede kystnære reservationer til ferie- og fritidsanlæg. Når oprydningen er gennemført, vil der blive mulighed for en ny forsøgsordning, hvorefter erhvervs- og vækstministeren kan tillade etablering af op til 15 nye forsøgsprojekter for kyst- og naturturisme i kystnærhedszonen. Der vil navnlig være tale om "innovative og miljømæssigt bæredygtige turisme-projekter".

LANDDISTRIKTER OG SOMMERHUSE

Landzonereglerne bliver mere fleksible, så mulighederne for at drive virksomhed, arbejde og bo i landdistrikterne øges. Regeringen ønsker, at disse muligheder skal gælde hele landet. Derfor skal planlovens nuværende særregler for vanskeligt stillede landdistrikter ophæves. Behovet for landzonetilladelser begrænses, idet borgere og virksomheder får flere umiddelbare rettigheder i landzoner. Derudover vil der blive indført nye muligheder for at ændre anvendelsen af eksisterende, overflødiggjorte bygninger.

Bestemmelserne om brug af sommerhuse i sommerhusområder

ændres, sådan at sommerhusene kan benyttes 34 uger årligt mod de nuværende 26 uger. Formålet er bl.a. at styrke det lokale erhvervsliv. De nuværende bestemmelser om pensionisters ret til at anvende deres sommerhuse til helårsbeboelse foreslås udvidet sådan, at reglerne også gælder for pensionister, der ejer en fritidsbolig i landzone. Samtidig nedsættes kravet til, hvor længe den enkelte pensionist forudgående skal have ejet boligen fra otte til et år. Formålet er bl.a. at styrke bosætningen i landdistrikterne.

DETAILHANDEL OG PRODUKTIONS-VIRKSOMHEDER

Begrænsningerne for detailhandel bliver lempet, så der kan etableres større butikker i både bymidter, bydelscentre og aflastningsområder. Størrelsesbegrænsningen fjernes helt for udvalgsvarebutikker og hæves for dagligvarebutikker. Kommunerne får friere adgang til at fastlægge størrelsen af bydelscentre, ligesom muligheden for etablering af aflastningsområder udvides til hele landet. For så vidt angår butikker, der handler med særligt pladskrævende varer, er der lagt en større fleksibilitet ind i definitionen af dette begreb og dermed de butikker, der kan placeres uden for centerområder.

Der foreslås også nye regler for kommunernes planlægning for produktionsvirksomheder. Ved udlægning af erhvervsområder skal der i højere grad tages højde for alle forureningspåvirkninger og ikke kun støj. Kommunerne skal således reservere erhvervsområder til produktionsvirksomheder. Endvidere skal arealer langs motorveje forbeholdes virksomheder med et særligt behov for tunge transporter eller egentlige transport- og logistikvirksomheder.

ADMINISTRATION OG KLAGENÆVN

Det er tilsigtet med lovforslaget, at planprocessen skal lettes, så det bliver enklere for kommunerne både at tilvejebringe planer og dispensere fra planer. Høringsfristen for lokalplaner og mindre kommuneplantillæg nedsættes fra otte til fire uger (helt ned til to uger for mindre betydelige lokalplaner). Endvidere får kommunerne mulighed for at dispensere fra lokalplaner til midlertidige aktiviteter.

De foreslåede ændringer på planområdet indebærer også lovforslag om nedlæggelse af Natur- og Miljøklagenævnet og oprettelse af to nye klagenævne i "Nævnenes Hus" i Viborg, henholdsvis et planklagenævn og et miljø- og fødevarerklagenævn.

Lovforslaget om nyt planklagenævn fastlægger rammerne for nævnets virke og sammensætning. Nævnet skal træffe kendelser på planområdet og vil blive sammensat af faglige eksperter, relevante organisationer og lægmænd. Nævnets medlemmer skal dels have generelle juridiske kompetencer, dels konkret viden og indsigt i henholdsvis planforhold, vækst og udviklingsmuligheder, landskabs- og kulturforhold samt natur- og miljøforhold.

HØRINGSSVAR OG BEMÆRKNINGER

De nye regler vil medføre ganske betydelige ændringer både i den kommunale administration og forvaltning og i den fremadrettede politiske planlægningsproces. De foreløbige reaktioner fra kommunerne i form af høringssvar forekommer overvejende positive i forhold til udvidelsen af muligheder og ansvar. Dog efterspørges der nye vejledninger, som kommunerne kan støtte sig til i anvendelsen af den nye planlov.

Lovforslaget giver overordnet anledning til at bemærke, at mange kommuner formentlig vil være tilfredse med den

tilsigtede lettelse af planprocessen, der er formålet med forslaget om kortere høringsfrister. Samtidig vil de kortere høringsfrister efter omstændighederne kunne medføre et retssikkerhedsmæssigt problem i forhold til offentlighedens mulighed for at gøre sig bekendt med og opnå reel deltagelse i planprocessen, jf. blandt andet Århus-konventionen. I praksis må det forventes, at både antallet og kvaliteten af høringssvar i kommune- og lokalplanlægningen generelt vil reduceres, hvis kommunerne i videre omfang vælger at udnytte hjemlen til at fastsætte kortere frister. Herved kan risikoen for uhensigtsmæssig planlægning øges ■



Henriette Soja
Advokat
hso@horten.dk



Anne Sophie K. Vilsbøll
Advokat
akv@horten.dk



Marie Bockhahn
Advokat
mbb@horten.dk