

Notat om den nye planlov

Der er i juni 2016 opnået et flertal i folketinget om en aftale om *Danmark i bedre balance*. Et led i aftalen er en ændring af planloven.

Nedenstående notat er et resumé af erhvervs- og vækstministeriets udsendte aftale. Den fulde aftale kan ses her:

<https://www.evm.dk/nyheder/2016/16-06-09-aftale-om-planlov>

Aftalen bygger på seks emner, hvor der foretages ændringer i planloven. Resuméet er opbygget på samme måde.

1 Kystnærhedszonen og kystbeskyttelseslinjen

Kystnærhedszonen

Formålet med ændringerne er at fastholde kystnærhedszonen, men at forbedre udviklingsmulighederne inden for zonen. Derudover gives der mulighed for at skabe større og bedre sammenhængende naturområder.

Konkret gives der mulighed indenfor kystnærhedszonen for at udpege udviklingsområder hvor der gives større adgang til at planlægge for byudvikling og give tilladelse til anlæg. Der er dog en række krav for udpegningen af disse områder, heriblandt at det ikke må være helt ud til kysten.

Konsekvens

Det vurderes at Varde Kommune vil kunne anvende denne mulighed omkring byer, hvis udviklingsmuligheder og nye arealudlæg er begrænset af kystnærhedszonen, herunder byer som Janderup og Billum.

Strandbeskyttelseslinjen

Der åbnes op for flere muligheder indenfor strandbeskyttelseslinjen for at give mere rum til bl.a. friluftslivet. Der gælder for klitfredningslinjen samme nye regler.

Kommunerne vil samtidig få muligheder for at søge dispensation til at etablere boardwalks m.v. på strandene for at skabe øget tilgængelighed, så bl.a. mennesker med funktionsnedsættelser også vil få bedre muligheder for at benytte strandene.

Konsekvens

Det vurderes at borgere vil føle mindre bureaukrati, da reglerne vil medføre et mindre antal ansøgninger. Reglerne vil gøre det lettere for borgere at foretage mindre ændringer eller opføre ny bolig på egen grund.

Det vil blive muligt at skabe mere udvikling langs strandene med f.eks. boardwalks. Det vurderes at forsøgsprojektet i Blåvand kan være genstand for en evaluering om øget tilgængelighed langs strandene og klitterne.

Udlæg og omplacering af kystnære sommerhusområder

Der åbnes for muligheden for at udlægge og omplacere eksisterende kystnære sommerhusområder med op til 6.000 sommerhuse på landsplan, såfremt at der tilbageføres 5.000 sommerhusgrunde, der er udlagt. Ordningen skal udmøntes gennem et landsplandirektiv efter forhandlinger med KL.

Der åbnes desuden op for at overføre eksisterende kystnære sommerhusområder til byzone, såfremt at de ligger i tilknytning til eksisterende byzone. Dette sker gennem lokalplanlægning, hvor mindst $\frac{3}{4}$ af grundejerne skal ønske en overførsel.

Konsekvens

Det vurderes at ubebyggede sommerhusområder er begrænsede i Varde Kommune, hvorfor en tilbageførsel af sommerhusområder vil være begrænset. Et landsplandirektiv vil dog stadig kunne tilføre Varde Kommune muligheden for nye udlæg af kystnære sommerhusområder.

Det vurderes at det nu bliver flere muligheder for at sommerhuse kan anvendes til helårsbeboelse, og at det kan komme til at medføre en stigning i antallet af bosætning i disse områder.

Derudover bliver det mulighed for udvikling af centerfunktioner i randområderne ved f.eks. centerområder i Blåvand, Henne og Vejers Strand.

Udnyttede arealreservationer og nye forsøgsprojekter

Det er målet at nedbringe antallet af uudnyttede kystnære arealreservationer til ferie og fritidsanlæg. Målet på landsplan er at halvere disse reservationer, som er reserveret i tider hvor turistmønstret var anderledes. En del af disse reservationer er derfor ikke relevante mere.

På baggrund af ovenstående planlægges der at igangsætte en ny runde med forsøgsprojekter i forbindelse med forsøgsordningen for fremme af kyst- og naturturisme. Projektet Blåvand Kyst blev valgt i første.

Konsekvens

Varde Kommune har i Kommuneplan KP13 ét uudnyttet rammeområde til ferie og fritidsformål, som ikke er lokalplanlagt. Det vurderes derfor at denne bestemmelse har mindre betydning for Varde Kommune.

Varde Kommune kan forsat søge om deltagelse i forsøgsordningen med nye projekter.

2 Nye udviklingsmuligheder i landdistrikter og for produktion

Ændring i landzoneadministrationen

Formålet med ændringerne er at skabe større fleksibilitet for at drive virksomhed, arbejde og bo i landdistrikterne. Dette skal sikre mere tidssvarende rammer for landbruget og nye udviklingsmuligheder for landsbyer. Ændringerne skal gælde for hele landet, og dermed vil ændringerne medføre et ensartet regelsæt.

- De nuværende særregler for vanskeligt stillede landdistrikter ophæves.

Borgere og virksomheder vil i medfør af aftalen blandt andet kunne gøre følgende, uden at det kræver en landzonetilladelse: OBS. Denne undtagelse gælder ikke indenfor inden for kystnærhedzonen (med undtagelse af udpegede udviklingsområder), klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

- Anvende alle overflødiggjorte bygninger i landzone, herunder fx nedlagte mejerier og skoler, til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker (op til 250 m²), lager og kontorformål, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål samt én bolig.
 - o De nuværende regler giver kun mulighed for at anvende overflødiggjorte landbrugsbygninger.
 - o Definitionen for en overflødiggjort bygning ændres ikke.
- Udvide alle virksomheder, der er etableret i overflødiggjorte bygninger, med op til 500 m². Kravet om, at der maksimalt må være 5 ansatte i virksomheder, og at den virksomheden skal være etableret i en tidligere landbygning ophæves i forlængelse heraf.
- Opføre erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger på alle landbrugsbedriftens ejendomme i umiddelbar tilknytning til de eksisterende, mens de i dag alene kan opføres på den enkelte landbrugsejendom.
 - o Undtagelsen gælder ikke husdyranlæg, som for eksempel gylletanke og stalde. Det vil sige, at disse anlæg forsat skal opføres på den enkelte landbrugsejendom og have en landzonetilladelse, alt afhængig af forholdene.
- Eksisterende dambrug skal ikke længere søge om landzonetilladelse til opførelse af erhvervsmæssigt nødvendigt mindre byggeri, men i stedet anmelde byggeriet til kommunen.
- Om- eller tilbygge helårshuse, op til 500 m², mod i dag 250 m².

Konsekvens

- Give landzonetilladelse til etablering af flere end 10 ferieboliger i overflødiggjorte bygninger.
 - Det vil sige, at det er alle typer af overflødiggjorte bygninger, der kan etableres ferieboliger i, og at det vil være størrelsen af bygningen, som sætter grænsen for antallet af ferieboliger.
- Tillade at en beboelsesbygning i tilknytning til en landbrugsejendom kan etableres op til 50 meter fra eksisterende bebyggelse på ejendommen via en konkret vurdering på baggrund af de almindelige landzoneregler.
- Give landzonetilladelser med op til 10 års gyldighed til opførelse af ny bolig ved en konkret vurdering i forbindelse med tilladelse til nedrivning af en eksisterende bolig med henblik på efterfølgende at opføre en ny bolig.
- Forlænge fristen for udnyttelsen af en landzonetilladelse fra tre til fem år.
- Planlægge for at fødevareraktiviteter i tilknytning til landbrugsproduktion kan udvikle sig med besøgsfaciliteter mv.

Forvaltningen vurderer, at de varslede ændringer i landzoneadministrationen vil være en administrativt lettelse i forhold til landzoneadministrationen, men at byggeri forsat skal have en byggetilladelse efter bygningsreglementet. Men forvaltningen gør opmærksom på, at den øvrige lovgivning i forhold til naturbeskyttelse og miljølovgivning skal overholdes og de relevante tilladelse ansøges. Dernæst vurderer forvaltningen, at ændringerne giver bedre mulighed for at anvende den tiloversblevne bygningsmasse i landdistrikterne. Forvaltningen vurderer ligeledes, at muligheden for at forlænge tidsfristen på udnyttelse af en landzonetilladelse vil øge sandsynligheden for at faldefærdige bygninger nedrives og samtidigt give mere fleksible vilkår opførelse af ny byggeri.

Tilføjelse af emner og udpegninger i kommuneplanen

Formålet er at sikre nye udviklingsmuligheder for landsbyer og at et større hensyn til produktionsvirksomhederne i den kommunale planlægning, da denne type virksomheder kan have særlige behov i relation til de fysiske rammer.

- Kan udpege to omdannelseslandsbyer i kommuneplanen hvert fjerde år.
 - Kommunerne får her særligt frie rammer til at skabe en helhedsorienteret og langsigtet plan inden for afgrænsningen af omdannelseslandsbyen.
- Skal udpege erhvervsområder, som fremover helt eller delvist skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og derfor ikke skal omdannes til kontorarbejdspladser eller boliger.
- Skal fortsat fastholde arealer udlagt til miljøbelastende virksomheder, som sikrer, at erhvervsarealer langs motorveje

fortsat forbeholdes transportog logistikvirksomheder og andre transporttunge virksomheder.

Konsekvens

Forvaltningen vurderer, at muligheden for at udpege to omdannelseslandsbyer i kommuneplanen bør anvendes til at skabe bedre udviklingsmuligheder. Det vil være et hensigtsmæssigt planlægningsværktøj, hvis udpegningerne give muligheder for at anvende udarbejde en helhedsorienteret og langsigtet plan inden for afgrænsningen af omdannelseslandsbyen.

Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt, at der skal udpeges erhvervsområder til produktionsvirksomheder samtidigt med at de eksisterende produktionsvirksomheder skal lokaliseres for at sikre en hensigtsmæssig planlægning fremadrettet for derigennem at skabe bedre udviklingsmuligheder for produktionsvirksomhederne.

Sommerhuse

- Mulighed for at anvende sommerhuse beliggende i sommerhusområder ubegrænset til overnatning i 34 uger om året, i stedet for de nuværende 26 uger (den såkaldte sommerperiode).
- Pensionister får ret til at bo i deres sommerhus hele året efter 1 års forudgående ejerskab, uanset om sommerhuset ligger i et sommerhusområde eller i landzone.

Campingpladser

- I medfør af aftalen vil mulighederne blive undersøgt dels for en tilpasning af reglerne i campingreglementet til nye ferieønsker, herunder muligheden for større hytter, dels for omdannelse eller modernisering af campingpladser.

3 Detailhandel

Formålet er at skabe bedre udviklingsmuligheder for detailhandlen i hele landet. Midlet er at give kommunerne større fleksibilitet i planlægningen. Der vil ske følgende ændringer:

Størrelsesbegrænsningen på udvalgsvarebutikker ophæves

- Vil næppe få større betydning for Varde Kommune og giver ikke umiddelbart anledning til at ændre i kommuneplanen bortset fra konsekvensrettelser i tekst der refererer til disse grænser. Placering af butikker skal fortsat ske under hensyntagen til kundegrundlaget og andre lokale forhold

Butikker til pladskrævende varer kan fremover placeres i erhvervsområder

- Giver ikke anledning til kommuneplanændringerne, men giver i den daglige administration større fleksibilitet - særligt ved butikker i Varde syd.
- Listen over varetyper, der er pladskrævende, lempes, hvilket giver større fleksibilitet i placering af visse butikstyper

Dagligvarebutikkers større uden for bymidter hæves til 1200m² inkl. personalefaciliteter

- Dagligvarebutikkers størrelse i bymidter hæves til 5.000m² plus 200 m² til personalefaciliteter

Den statistiske metode til afgrænsning af bymidten afskaffes - i stedet kommer en ny vejledning

- Kan give anledning til en justering af midtbyafgrænsning i eks. Varde

Mulighed for at udlægge nye aflastningscentre

- Næppe relevant i Varde Kommune.
- Nabokommuner skal høres ved udlægning af nye områder

Arealer til butikformål skal udlægges, så der er god tilgængelighed

- Formulering synes at give bedre mulighed for placering af butikker ved større veje, som eks. Søndermarksvej i Varde syd

4 Friere rammer, investeringer og administrative lettelser

Mindre statslig indblanding i kommunernes planlægning

Der gennemføres en modernisering af planloven, så staten fremover alene skal komme med indsigelser mod den lokale planlægning, hvis planlægningen er i strid med væsentlige nationale interesser; dvs. interesser vedrørende:

- Vækst og erhvervsudvikling, fx fastholdelse af store produktionsvirksomheder,
- nationale og regionale anlæg, fx transportkorridorer,
- miljø og natur, der er beskyttet under naturbeskyttelsesloven, fx Natura 2000områder, eller
- kulturarv og landskaber, fx strandenge, herregårdslandskaber eller ådale.

Konsekvens

Planlægning i ådale kan blive sværere at gennemføre, når ådalene nævnes som en væsentlig statslig interesse.

Tiltrækning af udenlandske investeringer

Udenlandske investeringer spiller også en vigtig rolle for vækst og udvikling i hele Danmark. I særlige situationer kan adgang til de rette arealer være af afgørende betydning for, at nye omfangsrige aktiviteter placeres i Danmark. I sådanne særlige situationer vil staten i samarbejde med de relevante kommuner kunne få det planmæssige grundlag på plads fx ved anvendelse af landsplandirektiver.

Konsekvens

Større projekter vil kunne gennemføres, hvor de på grund af øvrige bindinger ikke ville kunne tillades i dag. F.eks. store datacentre som eks. Det nye datacenteret i Viborg.

Kortere høringsfrister

Der gennemføres følgende ændringer i planloven:

- Høringsfristerne for mindre indgribende kommunale planer nedsættes fra minimum 8 uger til minimum 4 uger. Kommunerne skal i det enkelte tilfælde

vurdere om der behov for en længere høring for at sikre en tilstrækkelig inddragelse af offentligheden, herunder i forbindelse med ferie.

- Der indføres et forenklet lokalplaninstrument med begrænsede krav til redegørelse og bestemmelser og med en kortere høringsfrist på mindst 2 uger. Det kan fx være for at give mulighed for, at offentlige kontorbygninger også kan anvendes til private kontorfaciliteter, eller opsætning af telemaster.

Konsekvens

Plansager vil kunne afgøres hurtigere. Det vurderes dog, at det vil være hensigtsmæssigt, at forvaltningen eller udvalget bemyndiges til at vedtage planer med uvæsentlige ændringer, så de ikke vil skulle gennem hele det politiske system, som i dag kræver lang tid.

Etablering af nyt klagenævn på planområdet

Der etableres et nyt selvstændigt klagenævn sammensat af faglige eksperter, relevante organisationer og lægmænd. Det nye klagenævn placeres i Nævnenes Hus i Viborg. Det er endvidere et mål, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid på sigt kan nedbringes og varigt være under 6 måneder. Der indføres et differentieret klagegebyr for plansager på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for organisationer og virksomheder. Klagenævnet skal behandle de klager over kommunernes afgørelser efter planloven, der i dag kan indbringes for Natur- og Miljøklagenævnet.

Konsekvens

Det vurderes, at et planklagenævn vil blive mere specialiseret. Det vil ligeledes være til gavn at sagsbehandlingstiden i klagenævnet mindskes.

Undersøgelse af planlovens ekspropriationsbestemmelser

Der foretages en undersøgelse af planlovens ekspropriationsbestemmelser med fokus på borgernes retssikkerhed ved ekspropriation.

Bedre skiltning

Reglerne for skiltning i det åbne land gennemgås for at afklare, hvordan lokale erhverv og turistattraktioner kan synliggøres yderligere.

Konsekvens

Det vurderes, at det vil være hensigtsmæssigt, at erhverv og turistattraktioner synliggøres, såfremt det ikke sker på bekostning af øvrige hensyn som landskab, trafiksikkerhed mv.

5 Byudvikling

Byvækst

Staten vil komme med færre indsigelser imod byvækst i det åbne land, hvilket betyder, at kommunerne får større ansvar for byvækst i det åbne land. Planlovgivningen vil præcisere, hvornår der kan udlægges nye arealer til byvækst.

Kommunerne kan *omfordele* allerede udlagte arealer til byvækst mellem kommunens byer.

Nye arealer til byvækst skal udlægges ud fra en standardiseret metode der skal dokumentere, at der ikke er tilstrækkelige arealer til rådighed til byvækst.

Byudviklingen skal ske i tilknytning til eksisterende byer, jf. princippet 'indefra-og-ud'.

Indefra-og-ud princippet moderniseres, så byudvikling ikke nødvendigvis er en naturlig afrunding af byen, fx udvikling langs centrale veje. I kystnærhedszonen, bortset fra udviklingsområder, vil byudvikling normalt skulle ske bagved eksisterende bebyggelse, eller som 'hulopfyldning' mellem to områder i by- eller landzone.

Erhvervs- og vækstministeren kan i konkrete sager give tilladelse til byvækst, som ikke rummes inden for den standardiserede metode og det moderniserede 'indefra-og-ud'-princip - men kun hvis særlige forhold taler for det.

Midlertidighed

Kommunerne får mulighed for at dispensere fra lokalplaner til midlertidig anvendelse af ubenyttede arealer til blandt andet midlertidige studieboliger i op til 3 år med mulighed for forlængelse. Dispensationen kan gives selvom det strider mod en lokalplans formåls- og anvendelsesbestemmelser. Muligheden gælder også for perspektivområder, hvor der endnu ikke foreligger en realiseret lokalplan.

Konsekvens

Idet staten vil komme med færre indsigelser imod byvækst i det åbne land, vil det være kommunen, der skal sikre, at der ikke udlægges for mange arealer til byvækst - hvilket vi skal være opmærksomme på i kommuneplanen.

Kommunen kan omfordele allerede udlagte arealer til byvækst og det vil betyde, at en by kan få flere arealer til byudvikling og omvendt. Konsekvensen kan være at en bys mulighed for byvækst helt forsvinder. Derfor skal vi i kommuneplanlægningen være opmærksomme på antallet af udlagte arealer til byvækst og fordelingen af disse mellem byerne, så risikoen for at en by helt fratages muligheden for byudvikling mindskes.

De udpegede perspektivområder i kommuneplanen åbner mulighed for midlertidig anvendelse. Derfor skal vi være opmærksomme på antallet, størrelsen og beliggenheden af de perspektivområder, der udpeges i kommuneplanen, da disse kan få en anden midlertidig anvendelse.

6 Andre aktiviteter

Landsbyer

Fornyset fokus på landsbyernes fremtid og hvordan disse kan være levedygtige. Nedsættelse af udvalg, hvis arbejde skal være færdig ultimo 2017.

Turisme og oplevelsesøkonomi

På baggrund af Det Nationale Turismeforums arbejde fremlægger regeringen snarligt en national turismestrategi.

10 mio. kr. udmøntes i efteråret 2016 til at skabe øget forretningsorientering og omsætning i turismen i landdistrikter. Midlerne udmøntes via en ansøgningsrunde under Landdistriktspuljen.

Oplevelsesøkonomien kan fremmes i landdistrikter, og der vil blive set nærmere på om Landdistriktspuljen fra 2017 i højere grad kan understøtte vækst og innovation i fødevarersektoren.

Konsekvens

Kan bl.a. have indflydelse på tema 3 og 4 i kommuneplanen

Fremtidens Produktionssamfund

Der nedsættes et Produktionspanel 4.0, som inddrager spørgsmål som Industri 4.0, kompetencer og digital omstilling af dansk erhvervsliv.

Man afventer Danmarks Vækstråds analyse om udbud og efterspørgsel af kvalificeret arbejdskraft, hvilket aftaleparterne derefter vil drøfte.

Vækstfonden m.m. skal i hele Danmark øge fokus på at rejse risikovillig kapital til nye og mindre virksomheders investeringer.