

Planlovens muligheder og begrænsninger

Knud Erik Jensen
Landinspektør
Erhvervsjura

Temadag om byggeri i det åbne
land 12 september 2013

Det åbne land

- Planloven opdeler hele landet i byzone, sommerhusområder og – resten – landzonen
- Hvor kan jeg se det? OIS.dk, ikke på Miljøportalen
- En ejendom kan godt ligge i flere zoner
- I byzone og sommerhusområder angiver lokalplaner mv. muligheder og begrænsninger
- I landzonen angiver lovens §§ 34 – 38 mulighederne og begrænsningerne

Hovedprincipperne i landzonen

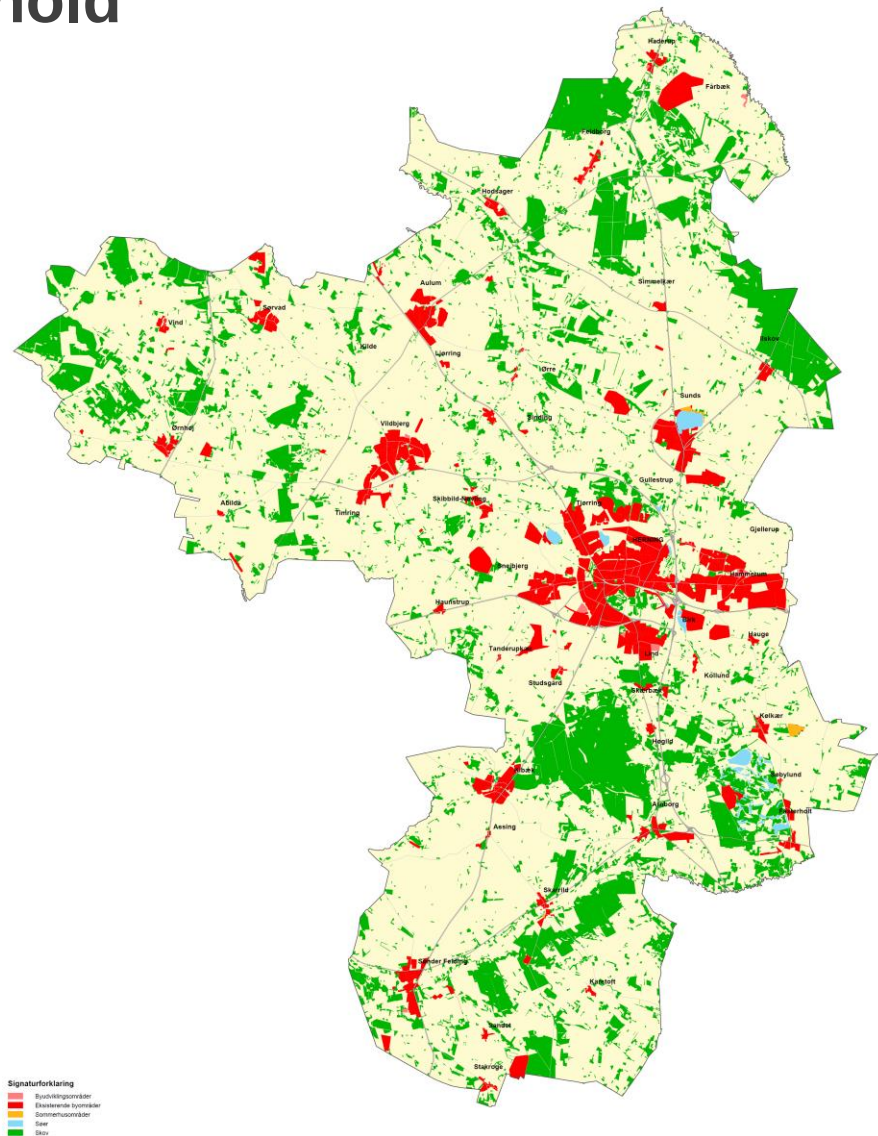
- Landzonen er forbeholdt landbrug, skovbrug og fiskeri
- Spredt bebyggelse bør undgås, derfor krav om beliggenhedstilladelse til byggeri til jordbrugserhvervene, jf. § 36, stk. 2
- Øvrigt byggeri forudsætter landzonetilladelse
- Undtagelsesvist lokalplan
- For husdyrbrug er landzonereglerne indbygget i husdyrgodkendelsesloven
- Hensyn til planlægningsmæssige og landskabelige hensyn samt hensyn til naboer

Kystnærhedszonen

- Omfatter en zone på 3 km fra kysten
- Skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed
- Ikke særlige krav til erhvervsmæssigt nødvendige bygninger, der opføres i tilknytning til hidtidig bebyggelse, jf. herved planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, jf. § 36, stk. 2, og § 35, stk. 3, modsætningsvis. Det følger imidlertid af husdyrbruglovens altovervejende udgangspunkt, at der heller ikke for husdyrbrug med henvisning hertil kan meddeles afslag til projektet.

Kommuneplanens indhold

- Hovedstruktur
- Retningslinjer
- Kort med udpegning
- Redegørelse
- Lokalplanrammer



Landbrugstemaer i kommuneplanen

- Særligt værdifulde landbrugsområder – bør nyde en særlig beskyttelse i forhold til anden anvendelse
- Lokalisering af store husdyrbrug – kun positiv planlægning, affødt af ændringer i landbrugsloven om fjernelse af maksimal dyrehold og mulighed for jordløse husdyrbrug
- Fælles biogasanlæg

Øvrige landbrugstemaer

- Byudvikling
 - Klar grænse mellem by og land
 - Begrænse arealforbruget
 - Hensyn til investeringer på landbrug
 - Hensyn til udpegning af særligt værdifulde landbrugsjorder
 - Bliver det udført i praksis?

Natur

- Der står også vigtige ting for landbruget i andre dele af kommuneplanen
- Eksempel: Lovgivning og støttemuligheder skal administreres, så det sikres, at målsætningerne for eksempelvis A-målsatte arealer respekteres:
- Der ikke accepteres forøget kvælstofnedfald på de A-målsatte arealer

Landskab

- Eksempel på retningslinje:
- Al bebyggelse skal tilpasses landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik
- Det forekommer meget kategorisk i forhold til sædvanlig landzoneadministration
- Der kan dog tages landskabshensyn, også i anmeldelsessager efter husdyrgodkendelsesloven

Kommuneplanens retsvirkning

- Kommuneplanens retningslinjer er ikke bindende for borgeren men for kommunalbestyrelsen som skal virke for kommuneplanens gennemførelse
- Kommunalbestyrelsen kan give afslag på ansøgninger om tilladelse og dispensationer med baggrund i kommuneplanen forudsat der er tale om skønsmæssige afgørelser.
- "Virke for kravet" fortrænger ikke kommunalbestyrelsens pligt til at foretage en individuel og konkret bedømmelse af de enkelte ansøgninger efter landzonebestemmelserne, henholdsvis de respektive særlove.

Hvad kan kommunerne *ikke*

- Udforme retningslinjer, der binder sagsbehandlingen, f.eks. ved at anvende ord som "skal", "kun" eller "sikre"
- Angive områder, hvor bygninger ikke kan placeres
- Særlige retningslinjer for lovbestemte emner f.eks. strandbeskyttelseslinjen
- Retningslinjer for områder, hvor kommunen ikke har kompetence, f.eks. jordfordeling eller økologi frem for konventionel landbrug

Ugyldige retningslinjer

- Regionplanretningslinje for et kvægbrug om bl.a. maksimal udvaskning på 50 kg N/ha ugyldig, selv om regionplanretningslinjer for et konkret projekt er specielle
- Afslag på husstandsvindmølle ophævet og hjemvist mhp. en udbygget konkret vurdering, da afslaget byggede på en kommuneplanretningslinje om et afstandskrav på mindst 250 meter til nabobeboelse

Hensigtsmæssig formulering af retningslinje

- Område XX er særligt egnet til placering af driftsbygninger for (store) husdyrbrug, f.eks. i forbindelse med nyetablering eller udflytning af (større) produktionsanlæg. I område XX skal anden anvendelse, der kan være i konflikt med intensiv husdyrproduktion, så vidt muligt undgås. (evt. mere overordnede retningslinjer vedr. udformning, placering mv.).

Tillægsudmelding til De statslige interesser i kommuneplanlægningen

Det er et mål, at ejere af store husdyrbrug på forhånd selv skal kunne orientere sig i kommuneplanen om mulighederne for en hensigtsmæssig placering af fremtidigt byggeri på basis af en samlet planlægningsmæssig vurdering. Det indebærer, at udpegningen bør ske ved retningslinjer, der positivt udpeger arealer til lokalisering af driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug eller ved retningslinjer suppleret med positiv udpegning på kort. Under alle omstændigheder skal de afgrænsede områder, der knytter sig til kommuneplanens retningslinjer vises på kort, jf. planlovens § 11, stk. 3.

Hvad kan kommunerne

- Udforme retningslinjer, der positivt angiver lokaliseringsmuligheder for fælles biogasanlæg og anlæg til store husdyrbrug
- Ikke angive områder, hvor husdyrbrug ikke kan placeres – lovgivningen er den samme uanset placering
- Ikke forudsætte, at etablering af store husdyrbrug forudsætter kommuneplanretningslinjer
- Angive planlægningsmæssigt betingede hensyn, der skal indgå i sagsbehandling for konkrete projekter

VVM

- Integreret i husdyrgodkendelsesloven
- Øvrige relevante projekter omfattet af VVM
 - Skovrydning og tilplantning
 - Vandforvaltning
 - Sammenlægninger
 - Solcelleanlæg

Bilag 1, altid VVM-pligt – større projekter

Bilag 2, screening – mindre projekter, principielt uden bagatelgrænse

Husdyrgodkendelsesloven

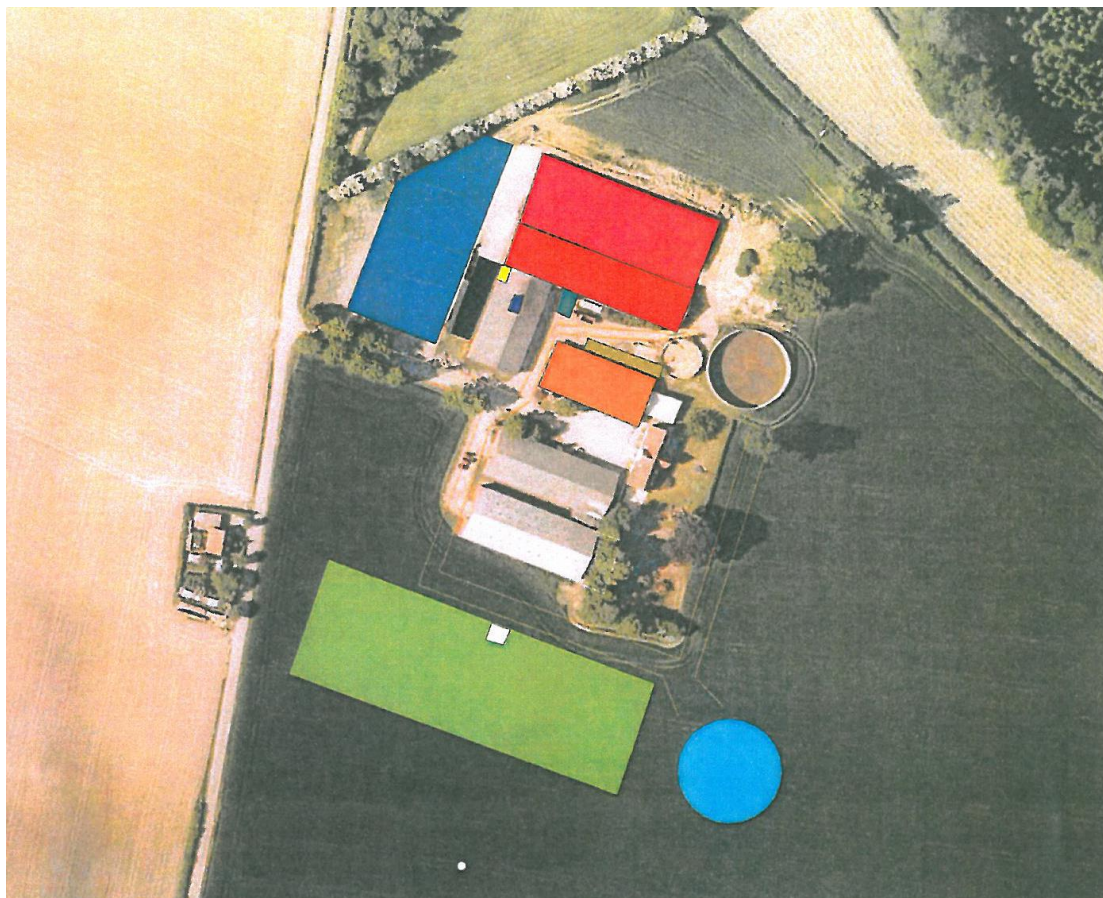
- Landzonereglerne og VVM er integreret i loven, men det gælder ikke f.eks. boligen eller en vindmølle på ejendommen
- Den hidtidige landzoneadministration skal videreføres
- Samtidig skal der tages hensyn til VVM
- Derfor gælder der ikke en ubetinget ret til at opføre erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri ved de eksisterende bygninger

Landskabelige hensyn

- Efter lovens § 22 skal kommunen ved ny fritliggende bebyggelse og ikke erhvervsmæssig bebyggelse sikre sig, at landskabelige hensyn ikke tilsidesættes
- For erhvervsmæssig nødvendig bebyggelse uden tilknytning til hidtidige bebyggelsesarealer skal kommunalbestyrelsen vurdere beliggenheden og udformningen, svarende til planlovens § 36, stk. 2
- Der skal også tages landskabshensyn i anmeldelsessager

Landskabelige forhold – afgørelse om udvidelse af kvægstald NMK-132-00070 11. maj 2012

- Placering af 120 x 40 m kvægstald og gyllebeholder på 5.500 m³ i område med særlige landskabelige værdier, hatbakkelandskab og udsigt til Langelandsbæltet
- DØR klager ift. Regionplanen og loven
- Kommunen har vurderet ift. biologisk interesseområde og større sammenhængende landskabsområde
- Bygningerne er imidlertid placeret i særlig landskabelige/geologiske beskyttelsesområde



Landskabelige forhold – afgørelse om udvidelse af kvægstald NMK-132-00070 11. maj 2012 - fortsat

- NMKN: Lovens § 23, nr. 4 om landskabshensyn - landzoneadministration overført – vilkår om placering og udformning, også i tilknytning til eks. bygninger
- NMKN anfører, at en anden placering ville være mere hensigtsmæssig, men
- 1) Der kan altovervejende ikke meddeles afslag
- 2) NMKN finder ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering og de stillede vilkår

Andre afgørelser om landskabelige forhold

- Rebild kommune 2. november 2012:
Fritliggende gyllebeholder uden begrundelse aht. markdriften, men fremtidig byggeri- afslag
- Brønderslev kommune, NMK-132-00200, ved eksisterende bygninger godkendelse i særligt værdifuldt landskab
- Vesthimmerland NMK-132-00553 godkendelse ændret til afslag, ikke erhvervsmæssig, fritliggende
- Morsø NMK-132-00479 godkendelse til fritliggende stalde i "landskabelige vedligeholdelsesområder"

Lokalplanpligt og -ret

- Lokalplanpligt ved større bygge- og anlægsarbejder, eksempelvis
 - Fælles biogasanlæg og måske også biogasanlæg på et landbrug
 - Pig City
 - Camping- og velfærdsbygninger til sæsonarbejdere
- Kommunalbestyrelsen kan udarbejde lokalplaner for arealer i landzone, evt. sammen med et kommuneplantillæg
- Det kan være en fordel, men det kan også være en erstatningsfri fredning

Lokalplaner begrænsninger for jordbrug

- Uden for landsbyer kan lokalplan for jordbrugsmæssig anvendelse ikke indeholde bestemmelser om
 - Ejendommens størrelse og afgrænsning
 - Bygningers beliggenhed, herunder terrænhøjde
 - Anvendelsen af de enkelte bygninger
 - Anvendelse af ubebyggede arealer

§ 14 forbud

- Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod at der retlig eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år og tinglyses på ejendommen
- Vedtages der ikke en lokalplan inden for et år bortfalder forbuddet

I brugtagning af tilladelse § 56

- En tilladelse eller dispensation bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter at den er meddelt eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år
- Gælder fra 1. juli 1980, men ældre tilladelser er formentlig bortfaldet nu
- Efter praksis skal den fysiske udnyttelse være påbegyndt inden fristens udløb og derefter fortsat i sædvanlig tempo

Kontinuitetsbrud

- Allerede anført kontinuitetsbrud i ovennævnte
- Desuden i stk. 2 anført, at en hidtidig ret som ville kræve tilladelse eller dispensation, bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år. Dette gælder, selvom retten hviler på en tilladelse eller dispensation.
- Det gælder efter 2009 uanset om det fremgår af tilladelsen eller dispensationen, at den bortfalder.
- Der skal være tale om planlægningsmæssigt relevante ændringer

Genopførelse

- Genopførelse betragtes som nyopførelse
- Kontinuitetsbestemmelsen finder ikke direkte anvendelse, men det kan have betydning for, om der kan meddeles landzonetilladelse
- Normalt meddeles der tilladelse, men der må ikke være tale om, at den tidligere bygning var en ruin
- Problematisk med genopførelse af overflødiggjort driftsbygning, der ønskes indrettet til erhverv, idet ingen berettiget forventning herom

Lovliggørelse

- Fysisk, dvs. det ulovlige fjernes
- Retlig, dvs. der meddeles tilladelse
- Behandles som om det ulovlige ikke fandtes, men der indgår dog momenter som berettigede forventninger, passivitet, tidsforløbet (20 – 40 år) og formentlig også værdispild samt hvor afgørende, at det er ud fra lovens formål.

Overtagelse §§ 47 a, 48 og 49

- Gælder for landbrug mv. inden for 4 år efter overførsel fra landzone til byzone eller sommerhusområde for ejendommen henholdsvis den del, der er overført
- Gælder ligeledes hvis ejendommen ved lokalplan eller byplanvedtægt er forbeholdt til offentlige formål
- Gælder ligeledes hvis det tilsvarende er bestemt, at bebyggelse ikke må nedrives

Ekspropriation § 47

- Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af en lokalplan eller byplanvedtægt

Tilbageførsel §§ 45, 46 og 46a

- Kommunalbestyrelsen kan beslutte at tilbageføre arealer fra byzone eller sommerhusområde til landzone
- Tilsvarende kan ske på ejerens initiativ
- Erstatningsmulighed for udgifter, ejeren har afholdt med henblik på ejendommens udnyttelse i byzone.
- Tilbagebetaling af frigørelsesafgiften, hvis samme ejer eller nærtbeslægtet
- Frigørelsesafgift blev afskaffet i 2004

Boliger

- Der må som hovedregel i landzonen ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bebyggelse eller ubebyggede arealer!
- Dette gælder også boliger, men der er en række undtagelser

Boliger i landzone - undtagelser

- En bolig kan være erhvervsmæssig nødvendig for den pågældende landbrugsejendom
- I henhold til landbrugslovens § 9 skal en landbrugsejendom holdes forsynet med en passende beboelsesbygning, medmindre ejendommen ejes sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning, jf. § 10.
- Beboelsesbygningen skal holdes forsvarligt ved lige og om fornødent genopføres mv. inden for 2 år.

Landbrugsloven fortsat

- Selvom boligen har været forfalden i mere end 2 år må der stadig være ret til en erhvervsmæssig nødvendig bolig, medmindre at NaturErhvervstyrelsen har meddelt påbud efter § 9, stk. 6 om, at der ikke må opføres nye bygninger på ejendommen samt afhændelse ved førstkommende ejerskifte til sammenlægning med ejendom eller som bygningsløs ejendom
- Reglerne om bygningsløse ejendomme er i øvrigt en ret for ejeren og ikke en pligt

Landbrugsloven fortsat

- NaturErhvervstyrelsen kan efter § 9, stk. 3 tillade udstykning af boligen mod opførelse af ny bolig.
- Det kræver således også en landzonetilladelse udstykningen, men i så fald må en ny bolig være erhvervsmæssig nødvendig
- Genoprettelse af et landbrug, hvor der ikke findes en bolig giver formentlig ikke et retskrav på at kunne opføre en bolig
- Se på mingrund.dk om ejendommen er en landbrugsejendom

- Retten til at opføre en bolig giver normalt ret til opførelse inden for en afstand af op til 20 meter fra eksisterende bygninger på ejendommen og med en størrelse, der ikke overstiger 250 m² mere en uvæsentligt.
- Dog mulighed for tilladelse til større areal normalt til 300 m² og op til 400 m² efter konkret skøn. Over 400 m² normalt afslag. Muligvis tilladelse til større afstand.
- Mulighed for tilladelse til udflytning, men det skal være driftsmæssigt begrundet, hvilket ikke var tilfældet i NKO 2005.358 C og D

Planloven fortsat

- Om- og tilbygning til helårsbolig (men ikke etablering) op til 250 m²
- Gælder ikke for fritidsboliger, der ved personlig tilladelse anvendes til helårsbolig
- Indretning af bolig til tiloverblevne driftsbygninger § 37
- Her gælder krav om ikke om- og tilbygning i væsentligt omfang. Disse kan altså ikke frit udvides op til 250 m²

- Nyt stuehus 500 m² i fladt kystlandskab afslået
- Nyt stuehus på 420 m² i særligt beskyttet landskab afslået
- 278 m² stadfæstet, uden vilkår trods særlig kulturmiljø
- Nyt stuehus på 321 m² stadfæstet uanset ejendommens areal på 3,8 ha
- Terrasseanlæg på 40 m² tilladt 20 m fra stuehuset
- Udvidelse af 290 m² med 242 m² til kontor og velfærdsrum med dispensation – ikke erhvervsmæssig nødvendig
- Afslag til nyt hus på 252 m², 2 m højere i terræn

Bolig til generationsskifte og medhjælper

- Der kan på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, opføres eller ske indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig, når den skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper
- Gælder ikke inden for klit- og strandbeskyttelseslinjen
- Der kan normalt ikke ske frastykning
- Medhjælperboliger kan også opføres som erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri