

DEN NYE PLANLOV - SET FRA LANDZONEN

Vestjysk Landboforening
09.05.2017

STØTTET AF
promilleafgiftsfonden
for landbrug



AGENDA

- Baggrunden for moderniseringen af planloven
- Planlovens nye formålsbestemmelse
- Planlægning af byvækst
- Nye udviklingsmuligheder i landdistrikterne
- Nye muligheder i kystnærhedszonen
- Nationale interesser
- Grønt Danmarkskort
- Høringsfrister
- Dialog
- Det nye Planklagenævn

BAGGRUNDEN FOR MODERNISERINGEN AF PLANLOVEN

BAGGRUND

- Danmark i bedre balance – bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet
- Politisk aftale mellem regeringen, Socialdemokraterne, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti fra juni 2016

PLANLOVENS NYE FORMÅLSBESTEMMELSE

PLANLOVENS NYE FORMÅLSBESTEMMELSE

»Loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø **og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet**, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv **og øget økonomisk velstand.**«

PLANLÆGNING AF BYVÆKST

PLANLÆGNING AF BYVÆKST

Hovedregel:

- Udlægning af nye områder til byzone kan som udgangspunkt kun kan ske, når der samtidig sker en compensation med et areal med en tilsvarende størrelse udlagt til byzone et andet sted i kommunen (uændret nettoareal).
- Eksempel: Hvis kommunalbestyrelsen kompenserer med et areal, som er udlagt til byzone i kommuneplanen og overført fra landzone via lokalplan, men endnu ikke er udnyttet.

PLANLÆGNING AF BYVÆKST

- Grundlæggende princip om, at planlægning for byvækst skal ske i direkte tilknytning til eksisterende byer, dvs. indefra og ud, indføres som et lovfæstet krav.
- Princippet vil i særlige tilfælde kunne fraviges.

NYE UDVIKLINGSMULIGHEDER I LANDDISTRIKTERNE

TIL OG OMBYGNING AF HELÅRSBOLIGER

Gældende regler:

- Til- og ombygning af helårshuse kan ske uden landzonetilladelse, når husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m²

Lovforslaget:

- Til- og ombygning af helårshuse kan ske uden landzonetilladelse, når husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m²
- Bygningsreglementets regler om bebyggelsesprocenter og bebyggelsesregulerende bestemmelser i eventuelle landzonelokalplaner gælder dog fortsat

BEBOELESBYGNINGER OP TIL 50 METER VÆK

- Nye beboelsesbygninger i tilknytning til en landbrugsejendom kan etableres i en afstand op til 50 m fra de hidtidige bebyggelsesarealer.
- I kommunens vurdering skal det indgå, hvorvidt afstanden har en passende proportionalitet i forhold til størrelsen af de eksisterende bygninger og den nye bolig.
- Gælder det også stuehuset? (se notefelt nedenfor)
- Hvor mange kan man etablere a 500 kvm?

OMDANNELSESLANDSBYER

OMDANNELSESLANDSBYER

- I år 2013 indførtes landdistriktsbestemmelsen, hvorefter kommunen kunne fravige restriktiv praksis og lægge vægt på udvikling i vanskeligt stillet landdistrikt, når der skulle gives landzonetilladelse. Bestemmelsen ophæves.
- Nu mulighed for hvert fjerde år i kommuneplanernes retningslinjer at udpege og afgrænse to landsbyer, hvor landzoneadministrationen skal have en særlig og mindre restriktiv karakter.

OMDANNELSESLANDSBYER

Kriterier for udpegning af omdannelseslandsbyer:

- En omdannelseslandsby skal omfatte en landsby i landzone.
- Omdannelseslandsbyer kan udpeges, hvis der i området, f.eks. i et eller flere sogne, de seneste år har været en befolkningstilbagegang, der kan begrunde behovet.
- Afgrænsningen af en omdannelseslandsby skal udgøre en hensigtsmæssig afrunding og kan f.eks. ikke udgøre et langstrakt areal ud langs en vej væk fra den eksisterende landsby.
- En omdannelseslandsby kan arealmæssigt overlappe med potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser i Grønt Danmarkskort.
- Udpegningen af omdannelseslandsbyer skal ske under hensyntagen til produktionserhvervene, såsom landbrug og vindmøller m.v.

OMDANNELSESLANDSBYER

Kommunale redskaber i omdannelseslandsbyer:

- Inden for omdannelseslandsbyen kan der meddeles landzonetilladelse til opførelse af enkelte boliger og til mindre erhverv.
- Der kan meddeles tilladelse til at erstatte forfaldne bygninger, der nedrives, med nye bygninger med ændret placering, størrelse og udformning andetsteds inden for afgrænsningen.
- Der kan meddeles tilladelse til at placere mere end én bolig på samme grund og til udstykning til enkelte nye boliger.

ERHVERVSMÆSSIGT NØDVENDIGT BYGGERI

Nuværende regler:

- Ikke krav om landzonetilladelse til byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelsen af fiskerierhvervet.
- Den matrikulære ejendom + langvarige forpagtningsforhold

Betydning:

- Fællesanlæg, som betjener flere ejendomme og anlæg, som ikke indgår som en naturlig del af primærproduktionen i fødevareerhvervet, betragtes normalt ikke som erhvervsmæssigt nødvendige for en landbrugsejendoms drift.

ERHVERVSMÆSSIGT NØDVENDIGT BYGGERI

ERHVERVSMÆSSIGT NØDVENDIGT BYGGERI

Lovforslaget:

- Ikke krav om landzonetilladelse til byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg (fx gylletanke og stalde)

Betydning:

- For ejendomme, der drives som en del af en landbrugsbedrift sammen med andre ejendomme og/eller arealer, vil der altså uden landzonetilladelse kunne opføres byggeri, som ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift, hvis byggeriet alternativt kan betragtes som erhvervsmæssigt nødvendigt for bedriften.

ERHVERVSMÆSSIGT NØDVENDIGT BYGGERI

- Omfattes af anmeldelsespligten i § 38
- Kommunen skal vurdere, om byggeriet er erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommen eller for bedriften. Kommunen kan anmode LFST om vejledende udtalelse.
- Kommunen skal gøre indsigelse inden 2 uger fra anmeldelse/2 uger fra svar fra LFST (besked om oversendelse til LFST skal gives inden 2 uger fra anmeldelse)
- I nogle tilfælde fortsat krav om landzonetilladelse
- Fortsat krav om landzonetilladelse, hvis bygningen ikke opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Ændringen omfatter ikke varmeanlæg eller andre energiproducerende anlæg, herunder biogasanlæg og vindmøller.

UDVIDELSE AF ERHVERVSVIRKSOMHEDER I LANDZONE

Gældende regler:

- Mindre virksomheder (indtil 5 ansatte) i det åbne land, som er lovligt etableret i en tidligere landbrugsbygning, kan uden landzonetilladelse opføre byggeri til udvidelse af virksomheden

Lovforslaget:

- Retten udvides til at gælde for alle erhvervsvirksomheder i landzone uanset antallet af ansatte og således ikke kun for »mindre virksomheder«.
- Udvidelsens samlede bruttoetageareal må ikke overstige 500 m²
- Fortsat krav om byggetilladelse, arbejdsmiljølovgivningens regler gælder fortsat, den øvrige natur- og miljølovgivning skal fortsat iagttages.

VIRKSOMHEDER OG ERHVERVSMÆSSIGT NØDVENDIGT BYGGERI

OVERFLØDIGGJORTE BYGNINGER

Gældende regler:

- Overflødiggjorte landbrugsbygninger kan tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og en bolig samt lager og kontorformål m.v.

Lovforslaget:

- En umiddelbar ret til at tage andre overflødiggjorte bygninger i landzone end overflødiggjorte landbrugsbygninger i brug efter forudgående anmeldelse.
 - Eksempelvis nedlagte mejerier, skoler, foderstofvirksomheder og maskinstationer.
- Bygningerne kan tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og en bolig samt lager og kontorformål, liberale erhverv og forenings- og fritidsformål.

OVERFLØDIGGJORTE BYGNINGER

Betingelser:

- At virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang
- At bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år
- At der er tale om egentlige bygninger, der er egnede til formålet
- At bygningen er overflødiggjort
- At byggeriet ikke må være opført – uden landzonetilladelse – som værende erhvervsmæssigt nødvendigt for bedriften.

Ændrede anvendelse af bygningerne kun må ske efter forudgående anmeldelse til kommunen.

LÆNGERE FRISTER FOR UDNYTTELSE AF LANDZONETILLADELSER

- For landzonetilladelser indføres en særlig forældelsesregel, som forlænger den almindelige frist til 5 år
- Ved erstatningsbyggeri i forbindelse med nedrivning får kommunerne mulighed for, efter en konkret vurdering, at give en landzonetilladelse med en udnyttelsesfrist på op til 10 år.
- Kontinuitetsbrud: også 5 år

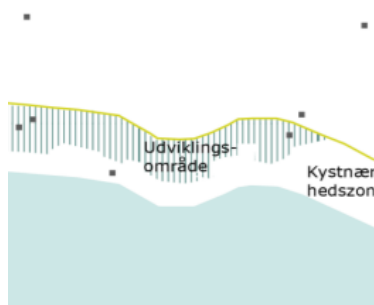
NYE MULIGHEDER I KYSTNÆRHEDSZONEN

UDVIKLINGSOMRÅDER I KYSTNÆRHEDSZONEN

- Eksisterende kystnærhedszone bevares, men der gives mulighed for, at kommunerne kan udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen, hvor der gives større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg.
- Udpegede udviklingsområder skal være beliggende udenfor områder med særlige landskabs-, natureller miljøinteresser, og vil derfor som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet.
- Natur, der er beskyttet under naturbeskyttelsesloven, herunder fredede områder og områder beskyttet af strandbeskyttelseslinjen og klitfredning, kan ikke komme i betragtning som udviklingsområder og udviklingsområder kan ikke overlappe med områder, der er udpeget til Grønt Danmarkskort.

UDVIKLINGSOMRÅDER I KYSTNÆRHEDSZONEN

- Udpegning sker ved landsplandirektiv udstedt af erhvervsministeren på baggrund af ansøgninger fra kommunerne
- Konsekvenser for landbruget?



OMPLACERING OG UDLÆG AF NYE SOMMERHUSGRUNDE I KYSTNÆRHEDSZONEN

- Udlæg af nye sommerhusområder med op til 6.000 nye sommerhusgrunde inden for kystnærhedszonen, herunder også i de fremtidige udpegede udviklingsområder.
- Forudsætning at 5.000 ubebyggede sommerhusgrunde tilbageføres.
- Nye sommerhusområder skal bl.a. placeres uden for områder med særlige landskabsinteresser og naturbeskyttelsesinteresser og må ikke være i strid med væsentlige nationale interesser.

FLEKSIBLE MULIGHEDER FOR AT ANVENDELSE AF SOMMERHUS

- "Sommerperioden" udvides. Sommerhuse beliggende i sommerhusområder kan benyttes ubegrænset til overnatning, fra 26 til 34 uger.
- Pensionister have en umiddelbar ret til at anvende deres sommerhus til helårsbeboelse efter blot 1 års ejerskab.
- Visse sommerhusområder kan overføres til byzone.

NATIONALE INTERESSER

NATIONALE INTERESSER

- Nationale interesser:
 - Vækst og erhvervsudvikling (herunder jordbrugsproduktion)
 - Natur- og miljøbeskyttelse
 - Kulturarvs- og landskabsbevarelse
 - Hensyn til nationale og regionale anlæg
- Erhvervsministeren har pligt til at fremsætte indsigelse, hvis forslag til en kommuneplan eller ændring heraf er i modstrid med de nationale interesser, medmindre forholdet er af underordnet betydning.
- Erhvervsministeren offentliggør hvert fjerde år en oversigt over nationale interesser.
 - ”Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen 2017”

VÆKST OG ERHVERVSUDVIKLING

”Vækst og erhvervsudvikling i hele landet er en national interesse. Den nationale interesse i at fastholde produktions og landbrugserhverv og sikre investeringer i Danmark fordrer, at produktionserhvervenes vækstbetingelser, herunder sikring af mulighederne for fortsat drift af allerede etablerede produktionsanlæg, indarbejdes i den kommunale planlægning.”

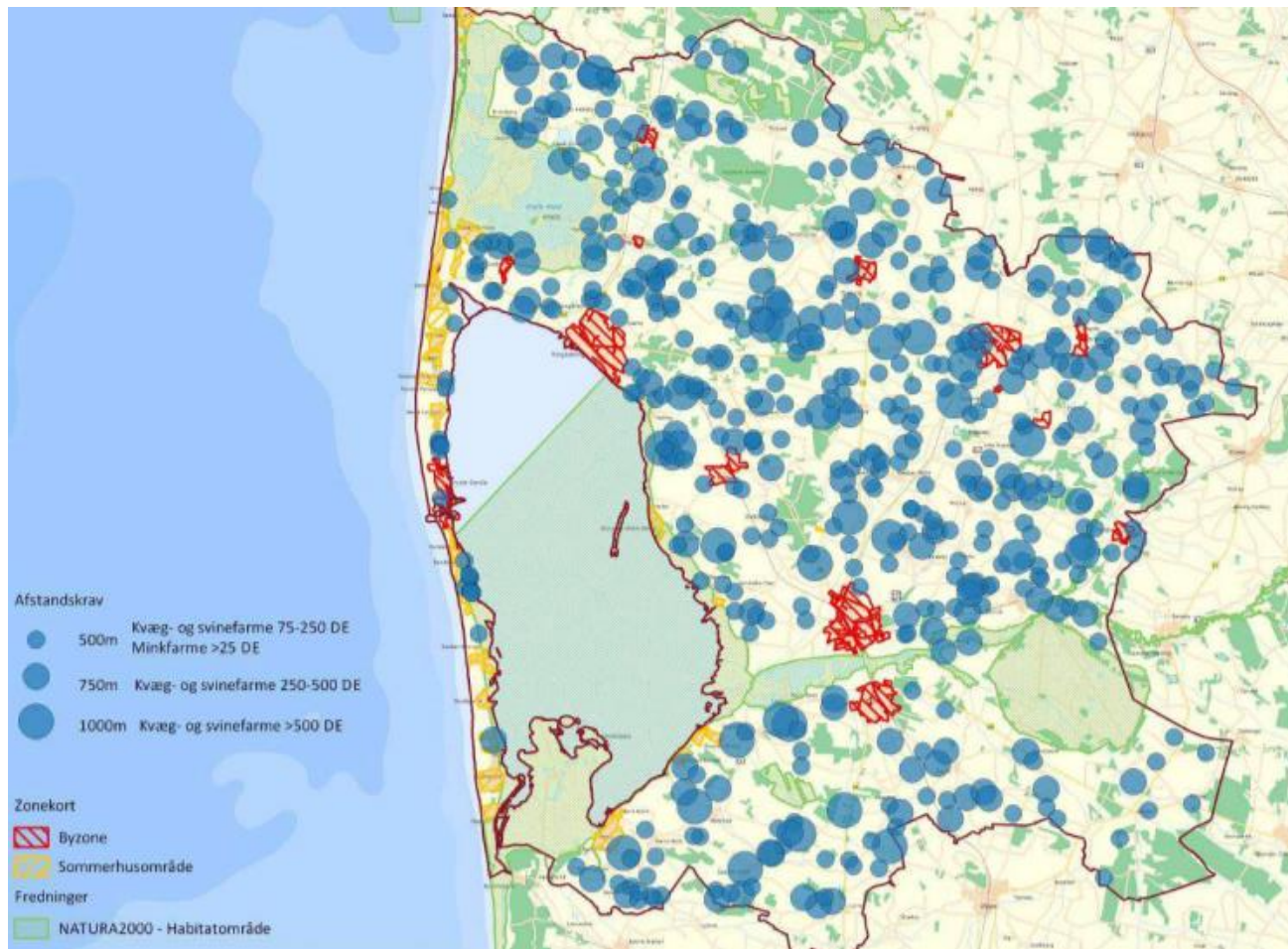
Eksempel:

Hvis udviklingsmulighederne for eksisterende produktionserhverv begrænses, eller når jordbrugsproduktion, f.eks. staldanlæg, begrænses ved udlæg af bolig- eller erhvervsarealer inden for de eksisterende afstandsgrænser

BESKYTTELSE AF HUSDYRBRUGENES UDVIKLINGSMULIGHEDER

BESKYTTELSE AF UDVIKLINGSMULIGHEDER

- Konsekvensområder omkring husdyrbrug, hvor de nye umiddelbare rettigheder til at ændre anvendelsen af overflødiggjorte bygninger til boligformål, herunder ferieboliger, ikke gælder.
- Ændret anvendelse af en overflødiggjort bygning til bolig eller fritidsbolig inden for konsekvensområdet vil kræve landzonetilladelse.



GRØNT DANMARKSKORT

GRØNT DANMARKSKORT

- Udpegning af potentielle naturområder til Grønt Danmarkskort indebærer ikke i sig selv, at der stilles nye krav til landbruget om naturbeskyttelse.
- Vægt på, at kommunernes udpegning heller ikke på sigt kan påføre lodsejeren begrænsninger ift. Udnyttelsesmulighederne for landbrugsejendomme. Fx til udvidelse af husdyrbrug eller ny bebyggelse.

HØRINGSFRISTER

DIFFERENTIEREDE OG KORTERE HØRINGSFRISTER

Nuværende regler:

- Kommunen skal fastsætte en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser m.v. mod offentliggjorte planforslag, jf. planlovens § 24, stk. 3.

Lovforslaget:

- Differentieret høringsmodel

DIFFERENTIEREDE OG KORTERE HØRINGSFRISTER

Minimumsfrister:

2 uger							Mindre lokalplaner
4 uger							Lokalplaner og forslag til mindre lokalplantillæg
4 uger							Ophævelse af visse lokalplaner
8 uger							Kommuneplaner og mere omfattende kommuneplantillæg

Styrket borgerinddragelse

- Kommunerene har pligt til i hvert enkelt tilfælde at fastsætte en frist, som tillader reel inddragelse af offentligheden. Eksempelvis nedsættelse af arbejdsgrupper, oprettelse af borgerpaneler m.v.
- Vigtigt at orientere sig på kommunens hjemmeside!

DET NYE PLANKLAGENÆVN

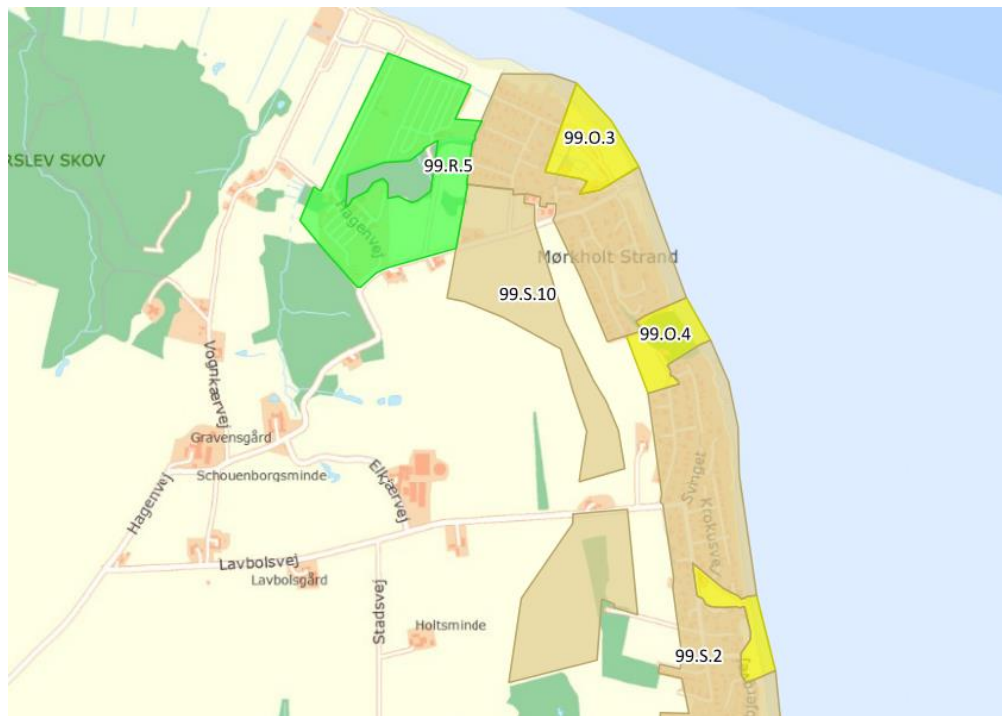
HØRING ER GODT MEN DIALOG ER BEDRE

PLANKLAGENÆVNET

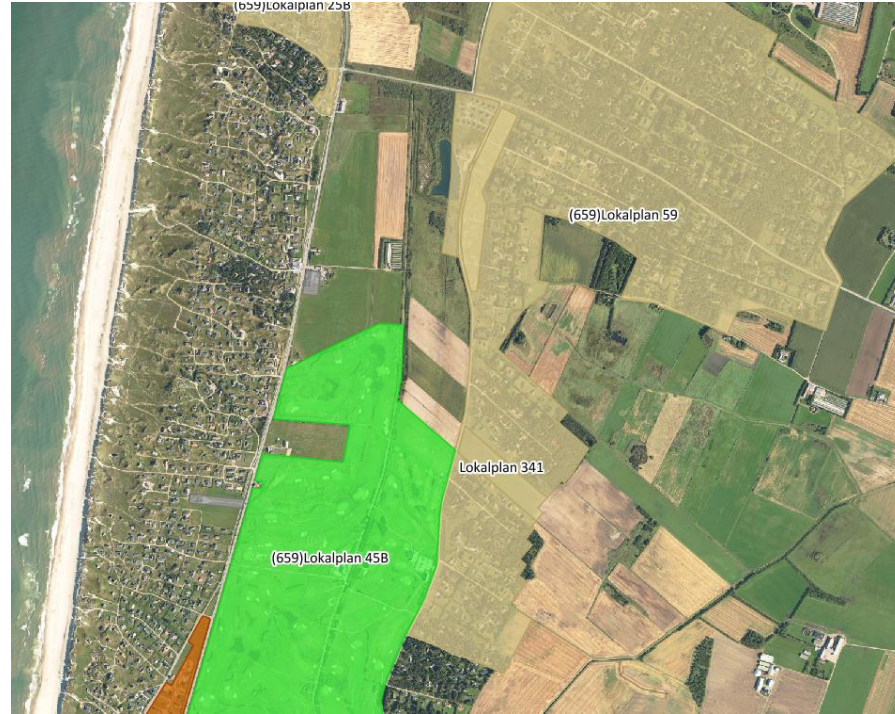
- Klagemyndighed for administrative afgørelser inden for området fysisk planlægning fra 1. februar 2017.
- Mulighed for at tredjemand eller offentlig myndighed kan indtræde i sagen til støtte
- Klagegebyr
 - Gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer.
- Der må forventes en længere sagsbehandlingstid som følge af oprettelsen og udflytningen af Planklagenævnet

EKSEMPLER PÅ INDSIGELSER, DER HAR FØRT TIL ÆNDRING AF PLANERNE

EKSEMPEL PÅ SOMMERHUSOMRÅDE TILPASSET HUSDYRBRUG



GOLFBANE TILPASSET MINKFARM



AFTALTE ÆNDRINGER I KOMMUNEPLAN FOR MARIAGERFJORD KOMMUNE

