

Modernisering af planloven

Følgende notat indeholder en kortfattet opsamling på ændringer i ny planlov af betydning for Gribskov Kommune.

Tematiseret gennemgang - læsevejledning

Lovforslaget gennemgås med udgangspunkt i følgende temaer:

- Overordnede betragtninger
- Formål og nationale interesser
- Kyst og turisme
- Byvækst, erhverv og detailhandel
- Landområdet
- Øvrigt

Under de enkelte temaer beskrives ét eller flere delemner. Numre i [] efter hvert delemne henviser til hvor i lovforsaget, der kan læses mere om emnet. (Eksempel: Ny Formålsbestemmelse [2.1] – henviser til, at der kan læses mere om emnet i lovforslagets afsnit 2.1)

Hvert delemne beskrives med:

- kort beskrivelse af ændringen,
- administrationens vurdering af betydning for Gribskov Kommune

Indholdsfortegnelse

Overordnede betragtninger	3
Øget kompetence og ansvar lokalt.....	3
Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.....	4
Kort høringsfrist.....	4
Formål og nationale interesser	5
Ny formålsbestemmelse [2.1].....	5
Fokusering af de nationale interesser [2.2].....	5
Kyst og turisme	5
Oprydning i reservationer og mulighed for nye forsøgsprojekter [2.3].....	6
Nye muligheder i kystnærhedszonen [2.4].....	6
Fleksible muligheder for anvendelse af sommerhuse [2.11].....	8
Erhverv, byvækst og detailhandel	9
Bedre udviklingsmuligheder for detailhandel [2.5].....	9
Planlægning for byvækst [2.6].....	10
Planlægning for produktionserhverv [2.7].....	12
Landområdet	12
Nye udviklingsmuligheder i landdistrikterne [2.10].....	13
Øvrigt	16
Mere fleksibel administration samt differentierede og kortere høringsfrister [2.8].....	16
PlansystemDK [2.9].....	17
Øvrige ændringer - modernisering og forenkling [2.12].....	18

Overordnede betragtninger

Øget kompetence og ansvar lokalt

Kommuner, virksomheder og borgere vil med den foreslåede modernisering af planloven få nye muligheder i den fysiske planlægning til at skabe vækst og udvikling. Samtidig skal der fortsat værnes om et godt miljø og en righoldig natur.

Med de nye muligheder følger også et større ansvar for kommunerne. Kommunalbestyrelsen skal i højere grad bære det politiske ansvar for den fysiske planlægning. Planlægningen vil fortsat baseres på en åben demokratisk proces, hvor planforslag lægges frem til offentlig høring og debat, så alle interesser og synspunkter kan komme til orde.

Administrativ vurdering

Lovforslaget vurderes samlet set at indeholde en del interessante nye muligheder for øget beslutningsrum og ansvar hos Byrådet.

Dette nye beslutningsrum vurderes generelt at være en fordel for kommunen. Det vil alt andet lige også betyde øget behov for lokale politiske prioriteringer og klare overordnede linjer så behandling af enkeltsager fortsat sker ud fra et ensartet grundlag.

Lovforslaget rummer også en del nye umiddelbare rettigheder for borgere og virksomheder som

tidligere har krævet tilladelser fra Byrådet, herunder særligt i landzone (Se evt. mere i afsnit om Landområdet).

Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslagets indhold vurderes af Erhvervsstyrelsen generelt at medføre administrative lettelser for kommunerne. Kun forslaget om planlægning for produktionserhverv vurderes at få *mindre* administrative konsekvenser, mens indhold omkring Plansystem DK kan have økonomiske og administrative konsekvenser for kommunerne. (Se mere om PlansystemDK under afsnittet 'Øvrigt')

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at flere emner end de nævnte kan få administrative konsekvenser, blandt andet på grund af øgede analyse- og redegørelseskrav. Et eksempel er overførsel af sommerhusområder til byzone, som må forventes at kræve et ganske omfattende arbejde i forhold til at vurdere konsekvenser for ejere, afgrænse det område som ønskes overført samt gennemføre den påkrævede afstemning.

Formål og nationale interesser

Under dette tema beskrives:

- Ny formålsbestemmelse
- Fokusering af de nationale interesser

Ny formålsbestemmelse [2.1]

Lovens overordnede formål om forening af de samfundsmæssige interesser fastholdes, men bestemmelsen foreslås ændret, så der både er fokus på kommuners, virksomheders og borgernes muligheder for at skabe vækst og udvikling i hele Danmark samtidig med, at der fortsat skal værnes om landets natur og miljø. Der indføres et hensyn til lokalsamfundenes udvikling og et hensyn om at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst.

Administrationens vurdering

Ingen bemærkninger, se dog indledende overordnede bemærkninger.

Fokusering af de nationale interesser [2.2]

Erhvervs- og vækstministerens indsigelsespligt overfor planforslag fokuseres. Med lovforslaget ændres begrebet '*overordnede interesser*' til '*nationale interesser, vedrørende vækst og erhvervsudvikling, natur- og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse samt hensyn til nationale og regionale anlæg.*'

Administrationens vurdering

Emnet vurderes centralt, da afgrænsningen af de statslige/nationale interesser ligger til grund for, på hvilke områder staten kan gøre indsigelse mod den kommunale planlægning.

Kyst og turisme

Under dette tema beskrives:

- Oprydning i reservationer og mulighed for nye forsøgsprojekter

- Nye muligheder i kystnærhedszonen, herunder
 - Udviklingsområder
 - Udlæg af nye sommerhusområder
 - Overførelse af eksisterende sommerhusområder til byzone
- Fleksible muligheder for anvendelse af sommerhuse
 - Forlænget udlejningsperiode
 - 1-årsregel

Oprydning i reservationer og mulighed for nye forsøgsprojekter [2.3]

Der gives mulighed for op til 15 tilladelser til innovative og miljømæssigt bæredygtige turismeprojekter. Der fastsættes kriterier for projekterne, der blandt andet skal indeholde: mulighed for vækst og udvikling i kyst- og naturturisme via nyskabende elementer, at projekterne indpasses arkitektonisk og i forhold til omkringliggende natur og landskab, og at projekterne bidrager positivt til den omkringliggende natur og naturoplevelser.

Forsøgsordningen sker på baggrund af en generel oprydning i ikke udnyttede kystnære reservationer til ferie- og fritidsanlæg, der gennemføres i 2016/17.

Kriterierne for den nye forsøgsordning svarer i hovedtræk til den tidligere forsøgsordning.

Administrativ vurdering

I Gribskov Kommune er der et lokalplanlagt, men ikke realiseret feriecenterprojekt i Gilleleje, der vurderes at kunne komme med i oprydningen. Da der imidlertid først og fremmest ses på ikke-lokalplanlagte områder er det uvist om området ved Gilleleje skal med i vurderingen.

Kriterierne svarer til kriterierne, for New Nordic Coast. Der ser ikke ud til at være en hindring for, at Gribskov Kommune vil kunne få udpeget endnu et forsøgsprojekt, selvom New Nordic Coast allerede er udpeget.

Nye muligheder i kystnærhedszonen [2.4]

Udviklingsområder

Den eksisterende kystnærhedszone bevares, men der gives mulighed for, at kommunerne kan udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen. Indenfor udviklingsområder gives større adgang til at planlægge for byudvikling og give tilladelse til anlæg. Det sker gennem et samlet landsplandirektiv, der udstedes af erhvervs- og vækstministeren på baggrund af ansøgninger fra de enkelte kommuner.

De udpegede udviklingsområder vil være områder i kystnærhedszonen, hvor kommunalbestyrelsen ønsker større adgang til at planlægge for byudvikling af kommunens byer og landsbyer eller områder, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at åbne mulighed for at give tilladelse til virksomheder og anlæg.

De udpegede udviklingsområder skal være beliggende udenfor områder med særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser, og vil derfor som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet.

Udpegningen vil ske med en fast kadence på 4 år, så den følger den kommunale planlægningsperiode. Kommunernes udpegning af udviklingsområder vil på den måde ske parallelt med kommunernes udpegning af eksisterende og potentielle naturområder til Grønt Danmarkskort.

Administrativ vurdering

Udpegning af udviklingsområder er en spændende mulighed at have og bør udnyttes. Udpegninger bør ske på baggrund af en samlet vurdering af en strategisk indsats i kommunen.

På trods af, at kommunen er tæt bebygget med sommerhuse inden for kystnærhedszonen, er der områder inden for kystnærhedszonen, der er ubebyggede og ikke er omfattet af primære beskyttelsesinteresser. Det drejer sig eksempelvis om områder ved Vejby og Blistrup, samt syd for Gilleleje. En nærmere kortlægning er nødvendig for at pege på de konkrete muligheder.

Udlæg af nye sommerhusområder

Lovforslaget giver erhvervs- og vækstministeren beføjelse til, på baggrund af ansøgning fra kommunerne, at gennemføre et eller flere landsplandirektiver til udlæg af nye sommerhusområder. Der kan samlet i hele landet udlægges op til 6.000 nye sommerhuse inden for kystnærhedszonen, herunder også i de fremtidige udpegede udviklingsområder. Udlæg af nye sommerhuse vil ske under forudsætning af, at kommunerne samlet lader områder med mindst 5.000 ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen tilbageføre.

Udlæg af sommerhusområder vil ske ud fra en række kriterier, herunder at sommerhusene er udlagt i tilknytning til eksisterende bebyggede områder og at beskyttelseshensyn overholdes.

Den enkelte kommune skal anvise, hvilke ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen, der kan tilbageføres, så der byttes eksisterende ubebyggede sommerhusområder med nye i forholdet 1:1 i de kommuner, hvor det er muligt.

Den nærmere proces for udlæg og omplacering af kystnære sommerhusområder vil blive fastsat i en vejledning til kommunerne efter dialog med KL herom. Den første ansøgningsrunde gennemføres i 2017.

Administrativ vurdering

Ændringerne kan medføre forholdsvist omfattende krav til redegørelse fra kommunens side i forbindelse med kortlægning og opgørelser over de eksisterende forhold og fremtidige muligheder.

Der vurderes at være forholdsvis få ikke udbyggede sommerhusgrunde i Gribskov Kommune. En nærmere analyse vil kunne vise, hvor stort omfanget konkret er, men der er ikke umiddelbart kendskab til sammenhængende områder, hvor sommerhusgrunde ikke er udbygget.

Udpegning af nye sommerhusområder skal ses i sammenhæng med placering af nye byudviklingsområder.

Overførelse af eksisterende sommerhusområder til byzone

Erhvervs- og vækstministeren får beføjelse til ved hjælp af landsplandirektiver at overføre visse arealer i eksisterende sommerhusområder til byzone.

Der vil gælde følgende kriterier for overførelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen til byzone:

- De generelle kriterier for udlæg af arealer til byzone skal være opfyldt. Dvs. at der skal være et behov for yderligere areal til byvækst, og det er kun sommerhusområder i umiddelbar tilknytning til eksisterende sammenhængende byzone, der kan overføres, så byen udvikles indefra og ud.
- Mindst $\frac{3}{4}$ af de berørte grundejere skal ønske en overførelse til byzone.
- Kommunen skal forinden redegøre for de konsekvenser, som en overførelse kan have for den enkelte grundejer.

Administrativ vurdering

Af Kommuneplan 2013-17 fremgår det, at fire af kommunens sommerhusområder ønskes overført til byzone. I henhold til lovforslaget vil det kun være de to områder, der er beliggende i tilknytning til eksisterende by, der kan tages i betragtning.

Fleksible muligheder for anvendelse af sommerhuse [2.11]

Forlænget udlejningsperiode

Perioden, hvor sommerhuse i sommerhusområder kan anvendes, udvides med en måned i foråret og en måned i efteråret, så vinterperioden kun er fra november til udgangen af februar.

Administrativ vurdering

Mulighed for øget anvendelse af sommerhus vurderes at understøtte omfanget af udlejede sommerhuse. Øget brug af sommerhusene medfører dog også i mindre grad øget behov for kommunal drift og forsyning i områderne.

1-årsregel

Det foreslås, at den nugældende begrænsning i pensionisters umiddelbare ret til at helårsbebo deres sommerhus betinget af 8 års ejerskab nedsættes til et krav om 1 års ejerskab. Dermed har den omfattede kreds af pensionister den umiddelbare ret allerede efter 1 års ejerskab.

Administrativ vurdering

Muligheden for, at pensionister kan anvende sommerhus til helårsbeboelse efter kun et år, kan potentielt have en ret væsentlig betydning i Gribskov Kommune, hvor der generelt er interesser for 'de unge ældre' at bosætte sig tæt ved kysten, og særligt ved Gilleleje. I dag er der i omkring 20% af sommerhusene registreret helårsbeboelse. Det er svært at estimere, hvor stor ændring, det konkret kan betyde. Alt andet lige må forventes, at denne andel vil stige.

Flere helårsbeboere kan betyde ændrede krav og forventninger til den kommunale service og forsyning i sommerhusområderne. Det kan også medføre færre sommerhuse til udlejning samt bidrage til ændret karakter af sommerhusområderne. Samtidig vil flere beboere i sommerhusområderne også være med til at understøtte lokale aktiviteter og detailhandel i områderne.

Erhverv, byvækst og detailhandel

Under dette tema beskrives

- Bedre udviklingsmuligheder for detailhandel
 - Udvalgsvarebutikker – frie rammer for alle kommuner
 - Særligt pladskrævende varegrupper – mere fleksibilitet
 - Dagligvarebutikker – udvidelse af størrelsesgrænser
 - Friere muligheder for udpegninger af bystrukturer og aflastningsområder
 - Videre arbejde
- Planlægning for byvækst
- Planlægning for produktionserhverv

Emnerne 'Nye muligheder i kystnærhedszonen' (udviklingsområder) og 'Fleksible muligheder for anvendelse af sommerhuse' (1-års-reglen) har også betydning ift byvækst, se mere under Kyst og turisme.

Bedre udviklingsmuligheder for detailhandel [2.5]

Generelt set åbnes der op for at kommunerne får større råderum indenfor detailhandels planlægningen. Der gives friere rammer, i form af at størrelsesmæssige begrænsninger udvides eller helt fjernes.

Udvalgswarebutikker – frie rammer for alle kommuner

Alle byer uanset størrelse vil fremover få mulighed for at planlægge for udvalgswarebutikker uden størrelsesbegrænsning. Tidligere har der været en størrelsesbegrænsning for Gribskov Kommune på 2.000 m² i bymidter og maksimalt 1.000 m² i lokalcentre.

Administrationens vurdering

Planlovsændringen giver Gribskov kommune en større fleksibilitet.

Særligt pladskrævende varegrupper – mere fleksibilitet

Definition af butikker med særligt pladskrævende varegrupper er løst net lidt op.

Administrationens vurdering

Ved at ændre formulering fra en udtømmende liste over hvad særligt pladskrævende varer er, åbnes der en smule for fortolkning. Det er dog usikkert, hvor meget fortolkningsrum der er, da der stadig gives eksempler på, hvilke varegrupper der menes. Dog lægges der mere vægt på en retning, der peger mod en vurdering af varegruppens krav til plads. Det kan give kommunen mulighed for at placere butikker på baggrund af dette behov, i højere grad end hvad varen helt præcist er. Dette fremgår dog ikke tydeligt, og vurderingsmulighederne bør derfor præciseres nærmere.

Dagligvarebutikker – udvidelse af størrelsesgrænser

1. For enkeltstående butikker og i lokalcentre ændres maksimal størrelse for dagligvarebutikker fra 1000 m² eksklusiv personalefaciliteter til 1.200 m² inklusiv personalefaciliteter.
2. Maksimal størrelse for dagligvarebutikker ændres fra 3.500 m² til 5.000 m² for bymidter og bydelscentre. Stadig med mulighed for ekstra 200 m² til personale faciliteter.
3. Maksimal størrelse for dagligvarebutikker øges fra 3.500 m² til 3.900 m² for aflastningsområder. Stadig med mulighed for ekstra 200 m² til personale faciliteter.

Administrationens vurdering

Ad 1 Med den foreslåede ændring, vil dette blive slået sammen, så der gives plads til 1200 m², og så er det op til butiksejer, hvor stor en andel af dette der skal gå til personalefaciliteter.

Ad 2 I hovedstadsområdet udpeger ministeren fortsat beliggenhed af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder. I Gribskov Kommune har vi ingen bydelscentre og aflastningsområder på grund af byernes størrelse. En hævnning af maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker, vil give en større fleksibilitet i planlægningen. En øget størrelse på dagligvarebutikker vil alt andet lige øge udbuddet af dagligvare såvel som udvalgsware i den enkelte butik, da større dagligvarebutikker også har udvalgsvarer. Dette vil kunne påvirke den eksisterende handel.

Ad 3 Gribskov Kommune har ingen aflastningsområder, og dette har derfor ikke direkte indvirkning i kommunens planlægningen. De nye muligheder kan dog udnyttes i nærliggende kommuner med aflastningscentre og dermed påvirke handlen i Gribskov.

Friere muligheder for udpejninger af bystrukturer og aflastningsområder

Ophævelse af krav til statistisk metode ved afgrænsning af bymidter og bydelscentre, forslag om at kommunerne skal have metode frihed, indenfor lovens rammer. I alle byer over 20.000 indbyggere, kan kommunalbestyrelsen fastsætte bydelscentrets størrelse.

Administrationens vurdering

Det fremgår ikke klart, hvordan kommunerne fremover afgrænser bymidter og bydelscentre. Der lægges op til metode frihed, men det nævnes, at det skal være "inden for lovens rammer". Det er uklart, hvad der er lovens rammer. Det vurderes dog umiddelbart, at være en administrativ lettelse.

Planlægning for byvækst [2.6]

Med forslaget vil staten fremadrettet komme med færre indsigelser imod byvækst i det åbne land. Kommunerne skal fremadrettet sikre, at der ikke udlægges for store arealer til byvækst. For at give kommunerne klarere rammer for at varetage denne opgave, præciseres det i planlovgivningen, hvornår der kan udlægges nye arealer til byvækst, herunder:

- Udlægning af nye områder til byzone kan som udgangspunkt kun ske, når der samtidig sker en kompensation med et areal med en tilsvarende størrelse.
- Udlægning af nye arealer til byvækst uden at kompensere kræver dokumentation for, at der i den 12-årige planlægningsperiode er behov for yderligere areal til byvækst end de allerede udlagte. Erhvervs- og vækstministeren fastsætter nærmere regler om de metoder, som kommunerne skal anvende til denne dokumentation.
- Det 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 moderniseres så det fremadrettet kan fortolkes mere frit.

Administrationens vurdering

Princippet om, at udlæg af områder til byvækst kan ske ved at kompensere med at udtage et andet areal af samme størrelse, har hidtil været anvendt i statens praksis for godkendelse af byvækst til boliger og erhverv. Denne praksis lovfæstes med forslaget. Lovforslaget præciserer dog ikke begrebet byvækst, som dermed kan omfatte arealer til andre formål end boliger og erhverv, hvorved praksis reelt strammes.

Lovforslaget præciserer ikke den metode, der ifølge lovforslaget fremadrettet skal lægges til grund for nye arealudlæg uden kompensation. Det er derfor uklart om den medfører øget dokumentationskrav og dermed øget ressourceforbrug i kommunerne.

Hvorvidt lovforslagets intentioner om øget ansvar til kommunerne og færre indsigelser fra staten reelt indfries, kræver blandt andet at der reelt sker en fokusering af de nationale interesser (se temaet formål og nationale interesser) samt at den kommende revision af landsplandirektivets Fingerplanen afspejler intentionerne i lovforslaget.

Samlet set vurderer administrationen, at lovforslaget kan give øget ansvar til Byrådet ifht. planlægning for byvækst, men at lovforslaget indeholder en del uklarhed om i hvilket omfang.

Planlægning for produktionserhverv [2.7]

Kommunalbestyrelserne skal i deres planlægning tage hensyn til virksomheder og deres miljøpåvirkninger.

Hensigten med lovændringer er, at kommunerne i videst muligt omfang tager højde for potentielle miljøkonflikter samtidigt med at borgernes beskyttelsesniveau fastholdes på mindst samme niveau som i dag og virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder sikres bedst muligt.

Der må i en lokalplan ikke udlægges et forureningsbelastet areal til miljøfølsom anvendelse, med mindre der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om etablering af de nødvendige afværgeforanstaltninger, der sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

Reglerne skal sikre, at kommunerne i deres planlægning for ændret arealanvendelse i eller omkring erhvervsarealer for produktionsvirksomheder, tager højde for alle relevante potentielle miljøkonflikter og ikke kun støj, som tilfældet er i dag.

Kommunerne skal endvidere afgrænse de erhvervsområder, som fremover helt eller delvist skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og dermed friholdes for kontorbyggeri og anden miljøfølsom anvendelse.

Administrationens vurdering

For at beskytte eksisterende virksomheder er det nødvendigt, at kommunen i planlægningen selv tager højde for en mere langsigtet helhedsvurdering af områder, hvor der planlægges for miljøfølsom anvendelse, så der også tages højde for virksomhedernes senere udvidelsesmulighederne.

Lovændringen er en skærpelse af kommunens forpligtelse til at beskytte eksisterende virksomhed mod den tendens til flere miljøfølsomme anvendelser i erhvervsområderne, særligt i forbindelse med lokalplanlægning for områderne, og at undgå for åbne muligheder for placering af virksomheder.

Landområdet

Under dette tema beskrives:

- Nye udviklingsmuligheder i landdistrikterne
 - Omdannelseslandsbyer
 - Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri
 - Til- og ombygning af helårsboliger
 - Udvidelse af erhvervsvirksomheder
 - Ret for pensionister til at anvende fritidsboliger i landzone til helårsbeboelse
 - Ændret anvendelse af andre eksisterende bygninger i landzone end overflødiggjorte landbrugsbygninger
 - Længere frister for udnyttelse af landzonetilladelser

Emnet "Planlægning for produktionserhverv" har også betydning for erhverv i landområderne, se mere under Erhverv, byvækst og detailhandel.

Nye udviklingsmuligheder i landdistrikterne [2.10]

Regeringen ønsker med planlovsforslaget, at gøre landzonereglerne mere fleksible, så der er bedre mulighed for at drive virksomhed, arbejde og bo i landdistrikterne. Ændringerne skal skabe mere tidssvarende rammer for landbrug samt nye muligheder for udvikling af attraktive landsbyer. Disse muligheder skal gælde i hele landet.

Omdannelseslandsbyer

"Kommuneplankataloget" udvides med en bestemmelse om, at kommunerne har mulighed for hvert fjerde år i kommuneplanens retningslinier at udpege og afgrænse to landsbyer, hvor landzoneadministrationen skal have en særlig og mindre restriktiv karakter (omdannelseslandsbyer). Der er i princippet tale om at skabe større fleksibilitet og friere mulighed for at omplacere den eksisterende boligmasse. Der er derimod ikke tale om, at der med bestemmelsen skabes større mulighed for at foretage egentlig byudvikling i landsbyer i landzone.

Administrationens vurdering

Gribskov Kommune er måske ikke en oplagt kandidat til at udnytte mulighederne for at omdanne eksisterende landsbyer, som tilfældet kan være for kommuner med landsbyer, der er meget belastede af dårlige trafikale forhold gennem landsbyerne. Omvendt åbner lempelsen mulighed for at skabe en mere optimal placering af bebyggelse og boliger, hvilket sammenholdt med muligheden for at skabe en ny og bedre afgrænsning af landsbyerne kan medvirke til at øge kvaliteten af landsbyernes boliger (nyere bygninger, mindre trafikstøj).

Flere af Gribskov Kommunes landsbyer er omfattet af bevarende lokalplaner, hvilket gør det svært at udnytte den dynamik, som bestemmelsen indarbejder i planloven.

Forud for en eventuel udpegning bør der gennemføres analyser, der sikrer beskyttelsesinteresser, herunder kulturmiljø/-historie og landskab.

Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri

Strukturudviklingen i landbruget betyder, at der er kommet større bedrifter, hvor flere ejendomme drives samlet. For at tilgodese strukturudviklingen, lægges der op til, at der uden landzonetilladelse kan opføres byggeri, som er nødvendig for en samlet bedrift bestående af flere ejendomme, i stedet for som hidtil kun at se på byggeriets nødvendighed for den enkelte, mindre ejendom. Undtagelsen gælder ikke for husdyranlæg såsom gylletanke og stalde, der er omfattet af anden lovgivning.

Udvidelsen af anvendelsesbestemmelsen bliver omfattet af anmeldepligt på lige fod med gældende anmeldepligt ved ændret anvendelse af overflødiggjorte landbrugsbygninger.

Administrationens vurdering

Administrationens opgave ændres ved bestemmelsen, og det vurderes, at anmeldepligten alt andet lige vil betyde en øget sagsbehandling i forbindelse med udvidelser på bedriftsniveau, og kriterier for vurdering i relation til anmeldepligten bliver centrale for en smidig og effektiv sagsbehandling.

Den udvidede bestemmelse kan medføre en øget spredt bebyggelse i det åbne land, som alt andet lige vil få landskabelige konsekvenser for byggeri på det, som i dag opleves som tomme ejendomme. Det anerkendes i den forbindelse, at ændret anvendelse af byggeri, der er opført under denne udvidede bestemmelse også fremover først kan ske på baggrund af en landzonetilladelse.

Administrationen anerkender, at der med udvidelsen af bestemmelsen tillige skabes mulighed for større fleksibilitet ved placering af nye beboelsesbygninger (stuehuse), der i tilknytning til en landbrugsejendom nu kan etableres op til 50 meter væk fra eksisterende bebyggelse mod planlovens gældende regulering om maksimalt 20 meter.

Til- og ombygning af helårsboliger

For at gøre det mere attraktivt at bo og leve i landdistrikterne, foreslås det at hæve grænsen for, hvornår der kræves landzonetilladelse til til- og ombygninger af helårshuse, fra 250 m² til 500 m². Helårshuse kan dermed udvides til et samlet bruttoetageareal på 500 m², uden at det kræver landzonetilladelse.

Administrationens vurdering

Dette forslag rummer en ny umiddelbare rettighed for borgere som tidligere har krævet landzonetilladelse.

Gribskov Kommune har indtil nu afvist mange ansøgninger om til/ombygninger i denne størrelsesorden, på baggrund af varetagelsen af de landskabsæstetiske værdier.

Lovforslaget indeholder ikke en øget fleksibilitet i forhold til flere end to boliger på samme ejendom. Dette vurderes ellers at kunne åbne mulighed for nye bofællesskaber på tidligere landbrugsejendomme.

Udvidelse af erhvervsvirksomheder

Den umiddelbare ret til at opføre byggeri til udvidelse af en erhvervsvirksomhed i det åbne land udvides og præciseres.

Denne ret skal fremover gælde for alle erhvervsvirksomheder i landzone uanset antallet af ansatte og således ikke kun for "mindre virksomheder", dvs. virksomheder under 250 m².

Bestemmelsen gælder ikke kun erhvervsvirksomheder, som lovligt er etableret i tidligere landbrugsbygninger, men også erhvervsvirksomheder, som lovligt er etableret i andre bygninger, som f. eks. nedlagte skoler, nedlagte mejerier m.v.

Udvidelser over 500 m² følger dog fortsat praksis, hvorefter der stilles krav om landzonetilladelse.

Administrativ vurdering

Det bør uddybes hvilke typer bygninger, der er tale om, samt karakteren af disse. Fx maskinstationsbygninger. Er der interesse i at bevare karakteren af denne?

Bestemmelsen nævner ikke noget om hvordan kommunen kan sikre eller begrænse erhvervsudviklingen i et område, det kunne fx være et område med en foderstofvirksomhed

Ret for pensionister til at anvende fritidsboliger i landzone til helårsbeboelse

Pensionister får ret til at anvende fritidsboliger i landzone som helårsbolig efter 1 års ejerskab. Adgangen følger i øvrigt reglerne for sommerhusområder.

Der er tale om en personlig anvendelsesret. Fritidsboligen ændrer således ikke formelt status til helårsbolig som følge af pensionistens helårsbeboelse af boligen.

Administrativ vurdering

Det må forventes, at de – relativt få – fritidsboliger i det åbne land i vid udstrækning vil blive ændret til helårsbeboelse. Flere helårsbeboere kan betyde ændrede krav og forventninger til den kommunale service og forsyning i områderne.

Ændret anvendelse af andre eksisterende bygninger i landzone end overflødiggjorte landbrugsbygninger

For at tilgodese hensynet til at skabe vækst og udvikling uden for byerne indføres en umiddelbar ret til at tage andre overflødiggjorte bygninger i landzone end overflødiggjorte landbrugsbygninger i brug efter forudgående anmeldelse.

Undtagelsen omfatter alle overflødiggjorte bygninger i landzone. Det gælder eksempelvis nedlagte mejerier, skoler, foderstofvirksomheder og maskinstationer. Bygningerne kan tages i brug til de samme formål som overflødiggjorte landbrugsbygninger.

Administrationens vurdering

Der er umiddelbart tale om en administrativ lettelse.

I relation til omfanget af erhvervsvirksomheder i det åbne land mangler der en præcisering af indretning af erhverv i f. eks. bygninger, der tidligere har været indrettet til foderstofvirksomheder eller maskinstation. Sådanne bygninger er oftest etableret på en landzonetilladelse. Indretning af virksomheder på indtil 500 m² vil reelt betyde, at sådanne komplekser vil kunne udvikle sig til 'små' erhvervspark. Spørgsmålet er derfor, om der reelt er tale om historiske bygninger eller også større erhvervsbygninger, der har udviklet sig gennem årene med baggrund i landzonetilladelser.

Længere frister for udnyttelse af landzonetilladelser [2.10.7]

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 udnyttelsesret på op til 10 år.

Kommunalbestyrelsen skal i alle tilfælde overveje, om f.eks. planlægningsmæssige eller landskabelige hensyn eller naturmæssige konsekvenser taler for en kortere frist.

Administrationens vurdering

En forlængelse af gyldighedsperioden for landzonetilladelser vil alt andet lige stille krav til registrering og monitoring, og i den forbindelse vil det være naturligt og administrativt fornuftigt, at gyldighedsperioden sikres ved tinglysning på den pågældende ejendom med mindre at tilladelsen er tænkt udnyttet umiddelbart.

Øvrigt

Under dette tema beskrives:

- Mere fleksibel administration samt differentierede og kortere høringsfrister, herunder:
 - *Udvidet dispensationsmulighed fra lokalplaner til midlertidig anvendelse*
 - *Forkortelse af høringsperioden ved tilvejebringelse og ophævelse af visse planer m.v.*
- PlansystemDK
- Øvrige ændringer - modernisering og forenkling

Mere fleksibel administration samt differentierede og kortere høringsfrister [2.8]

Udvidet dispensationsmulighed fra lokalplaner til midlertidig anvendelse

Det foreslås at udvide kommunernes muligheder for at dispensere fra lokalplaner for at muliggøre en midlertidig anvendelse af ubenyttede arealer og bygninger. Dispensationen kan gives for en periode af op til 3 års varighed med mulighed for forlængelse.

Kommunalbestyrelsen vil fremover have hjemmel til at dispensere fra alle bestemmelser i en lokalplan m.v., herunder også principperne i planen, idet der vil kunne dispenseres fra formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, når dispensationen tidsbegrænses til at gælde i maksimalt 3 år. Ved udløbet af en dispensationsperiode vil kommunalbestyrelsen kunne meddele en ny.

Administrationens vurdering

Denne ændring vurderes at åbne op for mange nye muligheder for midlertidig anvendelse. Det vil fremover være Byrådet, der skal vurdere, om der kan og skal gives dispensation i de enkelte sager. Byrådet vil derfor skulle opbygge en praksis i forhold til behandlingen af denne type sager.

Forkortelse af høringsperioden ved tilvejebringelse og ophævelse af visse planer m.v.

I stedet for den generelle minimumsfrist på 8 uger foreslås, at der indføres en differentieret høringsperiodemodell, som giver kommunerne mulighed for at fastsætte kortere høringsperioder for visse planforslag. Høringsperioden kan reduceres til:

- mindst 4 uger for forslag til lokalplaner og forslag til mindre kommuneplantillæg,
- kortere end 4 uger, dog ikke under 2 uger for lokalplaner af mindre betydning,
- mindst 4 uger for ophævelse af visse lokalplaner m.v.

Kommunalbestyrelsen vil i hvert enkelt tilfælde være forpligtet til at foretage en konkret vurdering af, om omstændighederne tilsiger en længere høringsperiode end den, der følger af minimumsfristen.

Administrationens vurdering

Denne ændring vurderes at kunne forkorte sagsforløb for borgere og virksomheder og at give administrative lettelser. Ændringen bør overvejes i forhold til lovens formål om at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet. Det kan i den forbindelse overvejes om der i stedet for en lang høringsperiode, bør være særlig opmærksomhed på hvordan inddragelse kan ske i øvrigt, herunder at skabe rum for tidlig inddragelse og dialog.

Det kan i visse tilfælde blive svært at vurdere, om der er tale om lovforslag af 'mindre betydning'.

PlansystemDK [2.9]

Forslaget om at ændre reglerne vedrørende planregistret er en grundlæggende forudsætning for at kunne gennemføre den aftale, som Regeringen og Kommunernes Landforening (KL) har indgået om i fællesskab at tilvejebringe det nødvendige datagrundlag for nye ejendomsvurderinger. Aftalen er en del af "Aftale om kommunernes økonomi for 2017" af 10. juni 2016.

Digitaliseringen af planer vil på sigt bl.a. medføre effektiviseringsgevinster for kommunerne, blandt andet i forhold til behandling af byggesager, ligesom erhvervslivet vil få gavn af at kunne tilgå planer digitalt. En grundlæggende forudsætning for at kunne tilvejebringe de nødvendige data er,

at gældende og fremtidige kommune- og lokalplaner m.v. digitaliseres i deres fulde form.

De nærmere forhold ved registrering, ændring, ophør og offentliggørelse af planer i planregistret, foreslås fastsat af ministeren ved bekendtgørelse. Forslaget bemyndiger endvidere ministeren til at fastsætte det nærmere forhold for digitaliseringen af eksisterende gældende planer, således at gældende eksisterende planer skal registreres i planregistret inden en bestemt dato. Det skal så vidt muligt overvejes, om det er muligt at genbruge de oplysninger om eksisterende gældende planer, der er registreret i PlansystemDK, således at omstillingsbyrden for kommunerne mindskes mest muligt.

Forslaget vedr. Plansystem DK kan have økonomiske og administrative konsekvenser for kommunerne, der vil afhænge af, hvordan lovhjemlen udmøntes ved bekendtgørelse. Erhvervs- og Vækstministeriet, Skatteministeriet og Kommunernes Landsforening forventer at indgå en nærmere aftale om finansiering af udgifterne mv. ultimo 2016. Lovhjemlen vil først blive sat i kraft, når denne aftale er indgået.

Administrationens vurdering

Eftersom de nærmere forhold omkring krav til registrering ikke fremgår af lovforslaget, men først fastlægges i efterfølgende bekendtgørelse, er det uklart, hvad der menes med 'fuldt digitale planer' og hvilken konsekvens forslaget vil have for ressourcetrækket i kommunerne.

Øvrige ændringer - modernisering og forenkling [2.12]

Omhandler krav om redegørelse i forhold til beskyttelse af drikkevandsinteresser indenfor områder med særlige drikkevandsressourcer (OSD). Kravene er mindre omfattende end tidligere krav i Vandplanerne.

Administrationens vurdering

Ingen særlige bemærkninger