



NOTAT: Modernisering af planlov - væsentligste ændringer af betydning for Roskilde Kommune

29. september 2016

Erhvervsstyrelsen har offentliggjort lovudkast til modernisering af planloven. Forvaltningen har gennemgået udkastet, og vurderet betydningen for Roskilde Kommune. På flere punkter giver ændringerne kommunen større råderum for mere lokalt baserede afgørelser ud fra konkrete afvejsler, frem for statslig regelstyring. Der er også punkter, hvor kommunen mister indflydelse i forhold til de enkelte borgeres og virksomheders rettigheder.

Kommunen får en øget kompetence i forhold til:

- mulighed for udviklingsområder inden for kystnærhedszonen,
- mindre restriktive detailhandelsregler,
- mere fokus på miljøforhold ved lokalplanlægning,
- øget mulighed for at dispensere fra lokalplaner til midlertidige anvendelser

Af punkter, hvor borgere og virksomheder får mere selvbestemmelse i forhold til kommunen, kan især fremhæves udvidelser af ret til at:

- bo i sommerhuse samt fritidshuse i landzone
- udvide boliger op til 500 m² uden landzonetilladelse
- tage overflødiggjorte bygninger i anvendelse til andre formål og til at udvide sådanne bygninger

I det følgende gennemgås de enkelte ændringer og forvaltningens vurderinger (i lovforslaget rækkefølge):

Udviklingsområder i kystnærhedszonen

Kommunerne kan efter ansøgning opnå statens tilladelse til udviklingsområder inden for kystnærhedszonen, hvis de ikke omfatter arealer med særlige natur-, miljø- eller landskabsinteresser. Udviklingsområderne sidestilles med almindelig landzone.

Forvaltningen vurderer, at ændringen vil betyde, at der kan tages konkret stilling til fordele og ulemper ved byggeri og lignende i et område, frem for at regler er lige restriktive over hele landet.

Detailhandel

Kommunerne skal i detailhandelsplanlægningen også vægte hensyn til konkurrence. Kommuners ændring af bymidteafgrænsning forenkles. Nugældende størrelsesgrænse på 2.000 m² for udvalgsvarebutikker ophæves, og pladskrævende varegrupper tillades også i bymidter. Størrelsesgrænse for udvalgsvarebutikker i butikker for pladskrævende varegrupper ophæves. Størrelsesgrænsen for bydelscentre på 5.000 m² ophæves. Størrelsesgrænsen for dagligvarebutikker i bymidter og bydelscentre udvides fra 3.500 m² til 5.000 m². I lokalcentre hæves grænsen dagligvarebutikker fra 1.000 m² til 1.200 m², men er nu inkl. personalefaciliteter.

Forvaltningen vurderer, at ændringerne giver kommunerne en større fleksibilitet i forhold til de hidtidige restriktive bestemmelser. Kommunerne vil i højere grad kunne tage hensyn til moderne butikskoncepter og lokale forhold. Med større butikker i bymidter og bydelscentre vil mindre butikker i lokalområder kunne blive stillet vanskeligere i konkurrencen. Ligeledes vil muligheden for større butikker og større centerområder kunne betyde skærpet konkurrence kommuner imellem.

Kommuneplanlægning

Afgrænsning af udviklingsområder og Grønt Danmarkskort skal indgå i kommuneplanen, og kommunerne skal redegøre for, hvordan friluftsliv styrkes i disse områder. Kommuneplanen kan indeholde udpegning af op til to omdannelseslandsbyer, som afgrænses efter videre rammer end almindelig praksis, og hvor der kan gives landzonetilladelse til nye boliger og erhverv. Det præciseres, at erhvervsområder kan forbeholdes produktionserhverv. Kommunen kan for at styrke turismen udlægge rammer for besøgsfaciliteter for eksisterende fødevarer virksomheder, der anvender lokale råvarer, og som normalt ikke ville kunne opnå landzonetilladelse til en udvidelse. Det præciseres, at udvikling skal ske i byzone, og at udvikling skal ske "indefra og ud". Samtidig gives mulighed for, at staten i særlige tilfælde kan godkende, at princippet fraviges, for eksempel ved lokalisering af fyrværkerifabrikker og lignende, som ikke er egnet til lokalisering nær byer. Staten kan endvidere give en kommune mulighed for at udlægge ny byzone, hvis kommunen har udsigt til en større investering, som kræver samlet arealudlæg. Det præciseres, at erhvervsarealer langs motorveje skal forbeholdes transport- og logistikvirksomheder og andre transporttunge virksomheder.

Forvaltningen vurderer, at ændringerne vedrørende arealudlæg ikke vil få afgørende betydning for Roskilde Kommune. Principper for udlæg af ny byzone har hidtil været gældende i hovedstadsområdet via fingerplanen. Kravet om at arealer langs motorvejen skal forbeholdes transport- og logistikvirksomheder og andre transporttunge virksomheder vil lægge restriktioner for ny planlægning. Det vil indsnævre kommunens råderum til at planlægge for andre erhvervstyper i disse områder.

Lokalplanlægning og dispensationer fra lokalplaner

For ikke at påføre produktionsvirksomheder omkostninger til afværgeforanstaltninger, skal lokalplanlægning i højere grad tage hensyn til mulig miljøbelastning, ikke kun støj. Obligatorisk høringsfrist for planforslag ændres fra minimum 8 uger til minimum 4 uger, og for lokalplaner af mindre betydning til 2 uger. Med det forbehold, at der skal være tid til at offentligheden kan sætte sig ind i stoffet, og at der skal kunne afholdes evt. borgermøder inden for høringsperioden. Det bliver muligt at dispensere fra en lokalplan, selv om dispensationen strider imod planens principper – dog kun til midlertidige anvendelser og højst for 3 år ad gangen.

Forvaltningen vurderer, at øget opmærksomhed på bredere et spekter af miljøpåvirkninger ved ny planlægning kan nedsætte risiko for at der opstår konflikter mellem eksisterende erhverv og nye arealanvendelser. Kommunerne vil fremover i højere grad konkret kunne vurdere behov for høringsperioders længde, og dermed kunne effektivisere planlægningen, specielt i mindre betydende sager. Udvidet mulighed for dispensationer fra lokalplaner vil muliggøre en fornuftig anvendelse af bygninger og arealer, som ellers ville være tomme og i forfald, for eksempel til midlertidige events.

Anvendelse af sommerhuse i sommerhusområder og fritidshuse i landzone

Borgernes ret til at tage sommerhuse i sommerhusområder i brug som helårsbeboelse for pensionister, udvides til også at omfatte fritidshuse i landzone. Endvidere ændres kravet til, hvor længe en pensionist skal have ejet

sommer- / fritidshuset for at kunne tage det i brug som helårsbeboelse fra 8 år til 1 år. Samtidig bliver det tilladt at have folkeregisteradresse i sit sommer- / fritidshus fra udgangen af februar til den 1. november (tidligere fra den 31. marts til den 1. oktober), dvs. to måneder mere end i dag.

Forvaltningen vurderer, at ændringerne vil give større helårsbosætning i sommerhusområderne og fritidshuse i landzone, med heraf følgende større krav til kommunal service, forsyning, samt større pres på infrastrukturen i sommerhusområder og større pres på sårbar natur. Helårsanvendelse af sommerhuse og fritidshuse vil også medføre et øget energiforbrug til opvarmning. Ændringerne medfører også, at det bliver vanskeligere at håndhæve forbuddet mod helårsbeboelse i sommerhuse for ikke-pensionister, idet der fremover kun vil være 4 måneder til at håndhæve et forbud.

Statslige indsigelser mod kommunale planforslag

Lovens formuleringer om statslige indsigelser mod kommunale planforslag ændres fra "statslige interesser" til "nationale interesser".

Forvaltningen vurderer, at ændringen - selv om den synes minimal - kan have betydning for, i hvor mange og hvilke tilfælde staten vil gøre indsigelse med kommunale planforslag. Af bemærkninger til lovforslaget fremgår det, at nationale interesser tolkes væsentligt bredere end den hidtidige tolkning af statslige interesser. Det fremhæves således som en national interesse at sikre vækst og udvikling, og at fastholde produktions- og landbrugserhverv. Det er for eksempel også en national interesse, at der planlægges for vindmøller.

Landzoneadministration

Grænsen for hvornår en udvidelse eller ombygning af en bolig kræver landzonetilladelse ændres fra 250 m² til 500 m², og retten til at tage overflødiggjorte driftsbygninger i brug til bestemte typer erhverv samt at udvide erhvervet med 500 m² uden landzonetilladelse udvides til at omfatte alle typer overflødiggjorte bygninger. Hidtil har det været et krav, at bygningsmasse skulle svare til den enkelte landbrugsejendom. I forslaget gives der mulighed for at placere bygninger, som er nødvendige for en landbrugsbedrift, der omfatter flere landbrugsejendomme, på en hvilken som helst ejendom omfattet af den samlede landbrugsbedrift.

Forvaltningen vurderer, at ændringerne stiller naboerne dårligere, idet naboerne fremover ikke vil blive hørt ved udvidelse af boliger og ibrugtagning af overflødiggjorte bygninger som f.eks. skoler, købmandsbygninger, mejerier mv. til andet erhverv, samt tilbygning til disse på op til 500 m². Endvidere vurderer forvaltningen, at der er risiko for forringelse af de værdier, der er i et område (landskab, natur, kulturmiljø mv.), idet kommunen ikke længere har mulighed for at sikre, at der tages de nødvendige hensyn til det eksisterende miljø, herunder udpegningerne i kommuneplanen. Ændringerne vil dog samtidig give en større mulighed for at etablere mindre erhverv i landzonen.