

Notat

MILJØMINISTERIET

By- og Landskabsstyrelsen

Byer
J.nr. BLS-100-00106

Den 13. februar 2009

Høringsnotat

vedrørende

Udkast til forslag til lov om ændring om lov om planlægning (Begrænsning i adgangen til ekspropriation, opførelse af mindre bygninger i land- zone m.v.)

Lovudkastet blev sendt i ekstern høring den 22. december 2008 med frist for at afgive høringssvar den 16. januar 2009.

Udkastet blev sendt til høring hos en bred kreds af myndigheder og organisationer. By- og Landskabsstyrelsen har modtaget i alt 30 høringssvar, hvoraf 19 myndigheder og organisationer oplyser, at man ikke har bemærkninger til lovforslaget eller, at man hilser lovforslaget velkomment.

Følgende høringssvar har fremsendt bemærkninger til udkastet til lovforslaget:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Beskæftigelsesministeriet, Danmarks Naturfredningsforening, Dansk Bygningsinspektørforening, Dansk Byplanlaboratorium, Dansk Ejendomsrådgiverforening, Dansk Fjernvarme, Dansk Industri, Dansk Landbrug, Danske Advokater, Danske Havne, Danske Landskabsarkitekter, Danske Regioner, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Favrskov Kommune, Forsvarets Bygnings- og Etablisementstjeneste, Friluftsrådet, Håndværksrådet, Justitsministeriet, Kommunernes Landsforening, Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integration, Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse, Realkreditrådet, RUC - Roskilde Universitet, Universitets- og Bygningsstyrelsen, Velfærdsministeriet, og Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Følgende høringssvar har enten oplyst, at de ingen bemærkninger har til udkastet til lovforslaget eller, at de hilser udkastet til lovforslaget velkomment:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Beskæftigelsesministeriet, Dansk Bygningsinspektørforening, Dansk Ejendomsrådgiverforening, Dansk Fjernvarme, Danske Havne, Dansk Industri, Danske Landskabsarkitekter, Forsvarets Bygnings- og Etablisementstjeneste, Håndværksrådet, Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integration, Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse, Realkreditrådet, RUC - Roskilde Universitet, Universitets- og Bygningsstyrelsen, Velfærdsministeriet.

Derudover er der fremsendt 1 høringssvar fra en privatperson.

De fremsendte høringssvar har især berørt følgende punkter:

1. Fjernelse af ekspropriation efter kommuneplanen
- 1.1. Byudvikling som planlægningsproces

- 1.2. Særligt om behovet for ekspropriation på baggrund af kommuneplanen
- 1.3. Særligt om vanskeligheden ved at ekspropriere på baggrund af lokalplanen
- 1.4. Øvrige bemærkninger
2. Ændring af planlovens § 36, stk. 1, nr. 7 som følge af det nye Bygningsreglement 08
 - 2.1. Planlovens § 36, stk. 1, nr. 7 – opførelse af mindre bygninger i det åbne land
 - 2.2. Øvrige bemærkninger
3. Ændring af klageadgangen for beslutninger efter § 47 A om overførsel af fast ejendom (landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage) fra landzone til byzone eller sommerhusområde.
4. Forslag om præcisering af ordlyden i § 47, således at ekspropriation ikke kan foretages på baggrund af en rammelokalplan.

I det følgende gennemgås de væsentligste høringssvar til de ovennævnte punkter og By- og Landskabsstyrelsens kommentarer hertil. Ønskes der detaljerede oplysninger om høringssvarenes indhold, henvises der til de fremsendte høringssvar.

1. Fjernelse af ekspropriation efter kommuneplanen

1.1. Byudvikling som planlægningsproces

Såvel *Kommunernes Landsforening*, *Dansk Byplanlaboratorium* som *Favrskov Kommune* pointerer, at der med byudvikling arbejdes på at få udviklingen til at være socialt, økonomisk og miljømæssigt bæredygtig – også på lang sigt, hvilket medfører mange udfordringer for kommunerne.

Favrskov Kommune lægger yderligere vægt på, at hvis lovforslaget gennemføres, vil det medføre en mængde merarbejde for såvel kommunerne som miljøcentrene, idet kommunerne i stedet vil være tvunget til at anvende arealer, der er omfattet af forskellige miljømæssige problemstillinger.

Danske Regioner mener, at forslaget vil have afgørende planlægningsmæssige konsekvenser for det fremtidige sygehusbyggeri.

By- og Landskabsstyrelsen skal hertil bemærke, at den foreslåede ændring ikke fratager kommunerne og regionerne muligheden at planlægge for byudvikling, herunder sygehusbyggeri. Det drejer sig kun om, hvornår i planlægningsprocessen det offentlige kan erhverve jorden ved ekspropriation.

1.2. Særligt om behovet for ekspropriation på baggrund af kommuneplanen

Såvel *Kommunernes Landsforening*, *Dansk Byplanlaboratorium* som *Favrskov Kommune* påpeger, at kommuneplanen anvendes som instrument for langsigtet planlægning af arealanvendelsen. Ved større omdannelses- og udbygningsprojekter har kommunerne mulighed for at ekspropriere, så der kan udvikles samlede helhedsplaner for områderne, før der lokalplanlægges.

Kommunernes Landsforening påpeger særligt, at kommunernes erhvervelse af jord til byudvikling sikrer, at planlægningen kan foregå ubundet af såvel ejerforhold som tilvejebringelsen af konkrete og aktuelle planer knyttet til bestemte byggeforetagender.

I forhold til lodsejeren bemærker *Kommunernes Landsforening* og *Favrskov Kommune*, at kommunerne i vidt omfang anvender aftaler på ekspropriationslignende vilkår, for derved at opnå en skattefri fortjeneste for lodsejeren.

Favrskov Kommune påpeger derudover, at byudvikling efter kommuneplanen i særdeleshed er med til at sikre en udvikling i kommunens yderområder.

Danske Regioner påpeger, at planlægning for sygehuse omfatter projekter med en tidsperiode på 15-20 år, hvilket kræver ekspropriation tidligt i processen, hvor projektets enkeltheder endnu ikke er kendt. Tidlig rådighed over arealer til sygehusbyggeri giver sikkerhed for, at projektet rent faktisk gennemføres, og at der ikke skal gennemføres projektkonkurrencer mv. for arealer man ikke ejer. Endelig giver tidlig rådighed over arealerne mulighed for at gennemføre de geotekniske og arkæologiske forundersøgelser.

Dansk Landbrug har foreslået, at hvis adgangen til at foretage ekspropriation på grundlag af kommuneplanen opretholdes, skal lodsejerne i stedet have samme mulighed for selv at realisere projektet, som tilfældet er for projekter efter en lokalplan.

Hertil skal *By- og Landskabsstyrelsen* bemærke, at en opretholdelse af kommunernes adgang til at ekspropriere næppe i sig selv vil sikre gennemførelsen af et projekt. Hertil er der flere andre faktorer, som har indflydelse herpå. Heller ikke rådighed over arealet ved ekspropriation giver i sig selv bedre mulighed for at gennemføre forarbejderne til planlægning mv., idet lovgivningen, herunder museumsloven og lov om offentlige veje, sikrer adgang til at foretage de nødvendige målinger mv. i de respektive tilfælde. Derudover har kommunerne med de kommunale jordkøbsnævn mulighed for at opkøbe jord for den enkelte kommune, eventuelt i fællesskab med andre kommuner, med henblik på at sikre den fremtidige jordforsyning. Sådanne opkøb sker på baggrund af frivillige aftaler, hvilket understøtter lovforslagets intentioner om at begrænse kommunernes adgang til ekspropriation med henblik på at respektere grundejernes private ejendomsret.

Endelig finder *By- og Landskabsstyrelsen*, at aftaler om overdragelse af fast ejendom på ekspropriationslignende vilkår med henblik på at opnå en for lodsejeren skattefri fortjeneste også anvendes ved ekspropriation på grundlag af en lokalplan. Lodsejerne vil derfor fortsat have mulighed for at opnå en skattefri fortjeneste ved ekspropriation og indgåelse af aftaler med kommunen på ekspropriationslignede vilkår.

Til Dansk Landbrugs forslag om at give lodsejerne mulighed for selv at realisere et projekt på grundlag af kommuneplanen med henblik på at afværge en ekspropriation, skal *By- og Landskabsstyrelsen* bemærke, at kommunernes adgang til at foretage ekspropriation til byudvikling på grundlag af en kommuneplan afskaffes ved forslaget.

De fremkomne bemærkninger giver derfor ikke anledning til ændringer i det foreliggende forslag.

1.3. Særligt om vanskeligheden ved at ekspropriere på baggrund af lokalplanen

Såvel *Kommunernes Landsforening*, *Dansk Byplanlaboratorium*, *Danske Regioner*, *Friluftsrådet* som *Favrskov Kommune* påpeger, at en henvisning til ekspropriation på baggrund af en lokalplan i stedet for kommuneplanen kan medføre betydelige bygningsmæssige, planlægningsmæssige og økonomiske konsekvenser for byudviklingen og herunder det fremtidige sygehusbyggeri.

Dansk Byplanlaboratorium forudser store vanskeligheder med at sikre en hensigtsmæssig byudvikling, hvorfor enten de bæredygtige og rigtige løsninger baseret på gode planprincipper må opgives, eller jordprisen for at opnå sådanne løsninger vil nå urealistiske højder, som samfundsmæssigt vil være uforsvarligt og som vil skabe dyrere løsninger fx dyrere boliger.

Favrskov Kommune påpeger, at det vil medføre betydeligt øgede udgifter til erstatning, når ekspropriation først kan ske på grundlag af en lokalplan. Øgede udgifter kan føre til en skævvridning af byudviklingen i kommunerne, idet udviklingen overlades til private erhvervsdrivende, som alene vil

udvikle de mest attraktive områder med økonomisk fortjeneste for øje. En sådan udvikling vil efter kommunens opfattelse være i strid med landsplanredegørelsen.

Skævvridning vil efter kommunens opfattelse også forekomme i forhold til erstatningsfastsættelsen af den enkelte lodsejers faste ejendom, hvorved der kan forekomme en prisdifferentiering i forhold til dels den faste ejendoms fremtidige planlagte anvendelse, dels den faste ejendoms zonemæssige placering (byzone/landzone).

By- og Landskabsstyrelsen skal bemærke, at forslaget ikke forhindrer en langsigtet planlægning, tværtimod opfordres kommunerne til at udvise stor omhyggelighed og forudseende på dette punkt. Det afhænger af de konkrete omstændigheder, om en ekspropriation på grundlag af en lokalplan bliver fordyrende i forhold til en tilsvarende ekspropriation på grundlag af en kommuneplan.

En påstand om øgede udgifter i den sammenhæng forudsætter derfor, at kommunen fastholder sit nuværende niveau for ekspropriationer. I den forbindelse kan det endvidere bemærkes, at grundejerne på grundlag af en lokalplan i princippet har mulighed for selv at realisere planen og dermed unddrage sig ekspropriation. Det forudsætter naturligvis, at kommunerne ønsker at medvirke til sådanne løsninger.

Høringssvarene giver derfor ikke anledning til ændringer i forslaget.

1.4. Øvrige bemærkninger

Derudover er der fremkommet forslag om ændring af erstatningernes størrelse, samt kompensation af tredjemand ved omvejs- og støjgener som følge af de på grundlag af ekspropriationen opførte anlæg.

Da planloven ikke regulerer erstatningens størrelse mv., har *By- og Landskabsstyrelsen* undladt at medtage disse forslag i nærværende høringsnotat.

2. Ændring af planlovens § 36, stk. 1, nr. 7 som følge af det nye Bygningsreglement 08.

2.1. Planlovens § 36, stk. 1, nr. 7 – opførelse af mindre bygninger i landzone m.v.

Såvel *Kommunernes Landsforening*, *Danmarks Naturfredningsforening* som *Friluftsrådet* hilser ændringen velkommen.

2.2. Øvrige bemærkninger

Såvel *Danmarks Naturfredningsforening* som *Friluftsrådet* foreslår yderligere ændringer af planlovens landzonebestemmelser:

- Campinghytter skal være omfattet af krav om landzonetilladelse efter planlovens § 35,
- indskrænkninger i adgangen til at etablere ridehaller,
- terrænændringer skal kræve landzonetilladelse efter planlovens § 35, samt
- vurdering af erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri på ejendomme under 20 ha.

Derudover foreslår *Danmarks Naturfredningsforening* oprettelsen af en national portal for kommunernes indrapportering af landzonetilladelser.

By- og Landskabsstyrelsen skal bemærke, at forslagene ikke har givet anledning til ændring i lovforslaget men blive vurderet i forbindelse med en senere revision af planloven.

3. Ændring af klageadgangen for beslutninger efter § 47 A om overførsel af fast ejendom (landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage) fra landzone til byzone eller sommerhusområde.

Danske Advokater finder, at formuleringen i de specielle bemærkninger lader antyde, at en overtagebegæring efter § 47 A er afhængig af en vurdering af ejerens fremtidige mulighed for en økonomisk udnyttelse af ejendommen. Denne mulighed er der ikke i dag, og bør præciseres, hvis det er ønsket.

By- og Landskabsstyrelsen skal bemærke, at det ikke er hensigten at ændre § 47 A i den angivne retning, hvorfor bemærkningerne er korrigeret med henblik på at forebygge misforståelser.

4. Præcisering af § 47, stk. 1, således at ekspropriation ikke kan foretages på baggrund af en rammelokalplan.

Peter Schou Andersen, fhv. landbokonsulent, har fremsat forslag om, at planlovens § 47, stk. 1, præciseres således, at det tydeligt fremgår, at der ikke kan eksproprieres på grundlag af en rammelokalplan.

Hertil skal *By- og Landskabsstyrelsen* bemærke, at der efter nævns- og retspraksis ikke kan eksproprieres på grundlag af en rammelokalplan. En præcisering som den foreslåede vil i øvrigt give anledning til behov for yderligere afgrænsning af plantyper, hvilket vil kræve en omfattende gennemgang af planlovens plansystem. Høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændringer i forslaget.

Der er i øvrigt fremkommet en række bemærkninger, som fortrinsvis er fremsat af en enkelt høringsspart eller som vedrører mindre punkter i lovforslaget.

Derudover er der i forlængelse af høringen foretaget en omformulering af dele af de almindelige bemærkninger med henblik på at klargøre og sikre entydighed i teksten.