



# NOTAT

## Oplæg for Miljøudvalget i Folketinget om planloven

Den 9. april 2015

Sags ID: SAG-2014-04890

Dok.ID: 2004611

KL har fået mulighed for at fortælle om arbejdet med at foreslå ændringer i planloven.

ESG@kl.dk

Direkte 3370 3170

Mobil 2165 7159

### Processen for KL's arbejde med forslag vedr. planloven

Processen har været den, at vi i 2014 præsenterede et barrierekatalog, som var helt konkrete eksempler på, hvordan planloven var en barriere for vækst og udvikling. Derefter har vi arbejdet for at finde løsninger, og her i marts 2015 har vi præsenteret vores oplæg "Danmark i vækst og balance – 32 konkrete løsningsforslag for den fysiske planlægning".

Weidekampsgade 10

Postboks 3370

2300 København S

Telefon 3370 3170

www.kl.dk

Side 1/9

Vi har haft et meget tæt samspil med et stort flertal af kommunerne i denne proces:

- Vi har haft en følgegruppe af kommunaldirektører og et par tekniske direktører
- Vi har haft syv arbejdsgrupper med faglige medarbejdere fra kommuner på de forskellige områder, som planloven dækker
- Vi har haft tæt kontakt til den planfaggruppe, som er nedsat af KTC, og som vi spiller sammen med i det daglige arbejde
- Fordi emnet var oppe i de økonomiske forhandlinger i 2014, hvor vi præsenterede vores barrierekatalog, har vi fået input fra rigtig mange kommuner
- Vi har behandlet sagen på de løbende møder med vores kontaktudvalg med de tekniske direktører
- Vi har behandlet sagen på de månedlige møder i vores politiske udvalg og vores bestyrelse

Den gennemgående tilgang fra vores side i dette arbejde har især været to forhold.

Det ene er at sikre bedre rammer for lokal vækst og udvikling og et Danmark i balance. Vi har en klar oplevelse af, at planloven og nogen tilknyttede love bør have et eftersyn, så disse regler passer både til de områder, hvor der er gode vækstmuligheder, og også passer til de yderområder, hvor der ikke er gode vækstmuligheder.

Det andet er at se på, om der er en hensigtsmæssig rollefordeling mellem stat og kommuner. Vi oplever, at staten blander sig i mindre detaljer, som man burde kunne overlade til de lokale myndigheder, der kender de lokale forhold og som skal leve med konsekvenserne af beslutningerne.

En bedre rollefordeling indebærer også en bedre dialog mellem stat og kommuner. En dialog, hvor man har fokus på at finde muligheder.

### **Udvalgte forslag fra vores oplæg**

Vi vil gerne bruge lejligheden til at præsentere nogen udvalgte af vores forslag, og vi har valgt fire områder ud, nemlig:

- Detailhandel
- Støj
- Det åbne land, og
- Kyster.

#### **1. Detailhandel**

Planlovens detailhandelsbestemmelser skal indrettes, så de sætter kommunerne bedre i stand til, at lave den detailhandelsplanlægning, der lokalt vurderet er behov for i byerne som helhed og i de enkelte bydele.

#### *Løsning 3: En generel revision af detailhandelsbestemmelserne*

Der sker en løbende afvikling også af detailhandlen i de tyndt befolkede områder. Det betyder samtidig, at detailhandelsaktiviteterne koncentrerer sig i de større og mellemstore byer. Men med de nuværende regler omkring udlæg til større udvalgswarebutikker, har de mellemstore byer dårligere muligheder for, at understøtte en hensigtsmæssig detailhandelsudvikling.

For det første kan der i byer med over 40.000 indbyggere ikke udlægges arealer til udvalgswarebutikker på over 2000 m<sup>2</sup> *udenfor* bymidten.

For det andet kan der i byer under 40.000 indbyggere heller ikke placeres udvalgswarebutikker på over 2000m<sup>2</sup> *indenfor* bymidten.

Problemet med den nuværende regulering er dels, at grænsen på max. 2000 m<sup>2</sup> udvalgswarebutikker tager afsæt i en forældet forestilling om, hvilke butikskoncepter der er interessante at investere i. Dels at de relativt store, regionale vækstcentre ikke kan tilbyde arealer udenfor bymidterne til placering af større udvalgswarebutikker på trods af, at der findes et marked i form af privat investeringsvillighed.

KL foreslår, at der igangsættes en revision af detailhandelsbestemmelserne med særligt henblik på en justering af reglerne vedr. grænsen på 2000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker i og udenfor bymidten. Desuden bør der kigges på den nuværende regulering af rummeligheden indenfor i de enkelte detailhandelsområder.

#### Løsning 4: En detailhandelslovgivning der følger med udviklingen i internethandel

KL foreslår, at bestemmelserne ændres, så butikker med et begrænset salg til private ikke defineres som en detailhandelsbutik, og dermed kan etablere sig i fx et dertil egnet erhvervsområde.

#### Løsning 5: Alle varer er potentielt pladskrævende i en moderne detailhandel

KL foreslår, at loven giver mulighed for en konkret vurdering på lokalt niveau af det enkelte butikskoncept med udgangspunkt i lagerbehov, forventet trafik, størrelse mv. helt uafhængig af, hvilke varer der forhandles.

#### Løsning 6: Lokal udpegning af bymidter frem for statistiske beregninger

KL foreslår, at der sker en lokal udpegning af bymidter, som erstatter de nuværende statistiske beregninger.

## **2. Støj**

Mange store og mellemstore byer omdanner i disse år de delvist udtjente eller ikke udnyttede industriområder til nye blandede formål, herunder boliger.

Et vigtigt samfundsmæssigt hensyn i planlægningen er at forebygge sundhedsskadelige støjgener. Som udgangspunkt er der derfor forbud mod at udlægge områder, der i dag er støjbelastede, eksempelvis industriområder, til formål, der anses som støjfølsomme, eksempelvis beboelse eller kontor-erhverv, såfremt disse ikke kan sikres mod støjen.

Mulighederne for fornuftige byomdannelsesforløb særligt i områder med tæt by er dog begrænsede med det nuværende regelsæt vedr. støj.

#### Løsning 18: Bedre muligheder for at bygge almindelige altaner

Som støjreglerne er i dag, kan der mange steder i byerne ikke opføres altaner, uden at disse pakkes ind i støjskærmende, men også meget skæmmende materialer.

Dette er et problem, fordi det er en stor kvalitet for disse boliger at have altaner, uanset at disse ikke overholder støjgrænserne i samtlige af døgnets 24 timer. KL foreslår derfor, at der gives adgang til, at kommunen kan tillade opførelse af almindelige altaner i bymæssig bebyggelse tæt på fx havne.

Der skal selvfølgelig fortsat sikres tilstrækkelige udendørs opholdsmuligheder for beboerne på ikke-støjbelastede arealer. Dette er en helhedsvurdering som kommunerne er stand til at varetage lokalt.

En lovændring vil samtidig betyde, at virksomhedernes udviklingsmuligheder ikke begrænses.

#### Løsning 19: Reglerne for beregning af indendørs støj skal ændres

I dag skal al indendørs støjberegning foregå med åbne vinduer.

Med udgangspunkt i, at alle bymæssige boliger i dag opføres med et mekanisk ventilationsanlæg, er baggrunden for overhovedet at stille krav, om, at det indendørs støjniveau skal beregnes med åbne vinduer, bortfaldet.

KL foreslår derfor, at beregningsmetoden i miljøstyrelsens vejledninger ændres til at være en metode, hvor der igen beregnes med lukkede vinduer.

### **3. Det åbne land**

Spørgsmålet om, hvordan vi som samfund ønsker, at det åbne land skal udvikle sig i de næste årtier, er højaktuelt. Det er derfor vigtigt på såvel lokalt som nationalt niveau at få taget hul på den mere overordnede dialog herom.

Dialogen bør omfatte en mere grundig debat om, hvilken rolle planlægningen som ét af flere redskaber kan og bør spille ift. at understøtte udviklingen.

I denne sammenhæng sættes med afsæt i KL's barrierekatolog særligt fokus på to områder i det åbne land, hvor kommunerne oplever sig udfordret af den nuværende lovgivning og administrationen heraf. Det gælder hhv. sanering af bygningsmassen og mulighederne for at tillade øvrige erhverv.

For begge emner gælder, at der er et stort ønske om et større lokalpolitisk råderum til at foretage de nødvendige afvejninger af, hvordan udviklingen og omdannelsen af det åbne land skal ske i netop deres område.

#### Løsning 24: Udpegning af omdannelseszoner i det åbne land med en mere lempelig regulering

Fra andre kommuneplantemaer kendes udpegninger til særlige formål, senest udpegninger til store husdyrbrug og biogasanlæg samt de kommende naturudpegninger. Det foreslås, at der på kommuneplan-niveau også bliver mulighed for at udpege omdannelsesområder for bosætning og mindre erhverv i det åbne land.

Udpegningen skal give mulighed for, at der inden for de konkrete områder via landzonetilladelser kan ske en regulering af byggeri og mindre erhverv med udgangspunkt i et regelsæt, der er betydeligt mere rummeligt, end tilfældet er i dag.

Det betyder helt konkret, at en række byggerier og tiltag, der ikke kan tillades i dag, skal kunne tillades inden for de udpegede omdannelsesområder.

Det kunne eksempelvis handle om at ændre de nuværende grænser for udvidelser og forskydninger af landsbyer, udstykning og jordfordeling, der muliggør byggeri længere væk fra landsbyen, ombygninger og tilbygninger til eksisterende boliger i det åbne land, boligernes størrelse osv.

Udpegningen på kommuneplanniveau vil til gengæld sikre, at kommunen foretager de nødvendige afvejninger ift. de øvrige arealinteresser i landzonen med henblik på, at der investeres med omtanke og under hensyn til andre nuværende og fremtidige aktiviteter.

Forslaget betyder også, at den mere detaljerede og tidskrævende lokalplanlægning, der ofte ikke står mål med de konkrete bosætningsinteresser, kan undlades, så længe kommunen administrerer zonen med udgangspunkt i kommuneplanen.

KL foreslår, at der på kommuneplanniveau bliver mulighed for at udpege omdannelsesområder for bosætning og mindre erhverv i det åbne land.

#### Løsning 25: Hurtig og smidig overførsel fra landzone til byzone

Planloven kræver i dag, at der udarbejdes en lokalplan, når der skal ske overførsel af områder fra landzone til byzone.

I Viborg Kommune gennemføres i øjeblikket et frikommuneforsøg, hvor kommunen uden en lokalplan, men alene ved et kommuneplantillæg, kan overføre arealer i mindre byer, der allerede er udlagt i kommuneplanen.

Fordelen er blandt andet, at byrådet på denne måde kan imødekomme konkrete ansøgninger, samt give mulighed for udvikling og herved fremme vækst – særlig i mindre bysamfund. Forslaget vil desuden medføre en afbureaukratisering, idet kommunen undgår at lave lokalplaner, der udelukkende laves med zoneoverførsel for øje.

KL foreslår, at planloven ændres, så alle kommuner får mulighed for hurtig og smidig overførsel fra landzone til byzone. Muligheden bør gælde hele det åbne land, uafhængig af en eventuel udpegning af omdannelseszoner.

#### Løsning 26: En bredere vifte af erhverv i det åbne land

Med strukturudviklingen i landbruget og en betydelig interesse i at sikre mest mulig beskæftigelse, er det et voksende lokalpolitisk ønske at give mulighed for, at en bredere vifte af erhverv kan placeres i landzonen.

I dag er det sådan, at reglerne for etablering af ikke-jordbrugsmæssige erhverv er forskellige afhængig af hvilke type erhverv der er tale om, hvorvidt området hvor virksomheden ønsker at placere sig er ”vanskeligt stillet”, hvor mange ansatte den enkelte virksomhed har mv.

KL foreslår derfor, at det undersøges hvilke lovgivningsmæssige og administrative ændringer der kan muliggøre at kommunerne i højere grad end i dag kan tillade en bredere vifte af erhverv i det åbne land, både i og uden for landsbyerne.

#### Løsning 27: Længerevarende landzonetilladelser med ret til genopførelse af bygninger

Som planloven er i dag bortfalder byggeretten som udgangspunkt senest tre år efter, at et hus er revet ned.

For en del af de nedrivningsmodne huse gælder dog, at ejeren har en forventning om, at byggeretten på sigt vil have en værdi. For at bevare byggeretten rives ellers faldefærdige huse derfor ikke ned i det omfang, de burde.

KL foreslår derfor, at de kommuner der ønsker det, får mulighed for at give en stående landzonetilladelse med ret til genopførelse af huse efter nedrivning inden for en periode der går udover de nuværende 3 år.

#### Løsning 28: En skrotningsordning for faldefærdige bygninger i landzonen

Et andet virkemiddel, der kunne give et incitament til at få fart i nedrivningen af faldefærdige boliger, er indførelse af en boligskrotningsordning.

En ny boligskrotningsordning vil dels kunne give et incitament til at sætte fart i nedrivningen af faldefærdige og skæmmende bygninger i det åbne

land, dels frigøre nye arealer til energiproduktion, landbrugsdrift eller lignende.

En sådan ordning skal give kommunen en planlægningsmæssig mulighed for, ved nedrivning af x antal forfaldne boliger, at give tilladelse til et mindre antal nye boliger med udgangspunkt i mere fleksible rammer for placering, udformning mv. end de nuværende.

KL foreslår, at det med afsæt i bl.a. skrotningsordningen for vindmøller undersøges, hvordan en skrotningsordning for faldefærdige bygninger i det åbne land kan udformes.

#### **4. Kysten**

I regeringens ”Vækstplan for Turisme” fra marts 2014 konstateres det, at antallet af udenlandske turister ved de danske kyster har været i konstant tilbagegang de seneste ti år.

Det konstateres tillige, at tilbagegangen i den udenlandske turisme blandt flere faktorer også skyldes en mangel på innovation og kvalitetsudvikling. I de sidste 25 år er der fx kun investeret begrænset i nye anlæg, faciliteter, attraktioner, aktiviteter og oplevelser, som kunne have medvirket til at skabe ny vækst i kystturismen.

En væsentlig forudsætning for, at kommunerne kan løse deres del af opgaven med at understøtte en udvikling af kystturismen samt bidrage til vækst og udvikling i yderområderne, er en revision af naturbeskyttelsesloven og planloven på dette område.

Revisionen skal ske i respekt for, at det grundlæggende turismeprodukt som de åbne kyster er, bevares til gavn for både turismen og for de borgere der bor tæt på. Det er KL's vurdering, at nedenstående forslag samlet set afspejler en afbalanceret, men også mere tidssvarende tilgang til udviklingen ved kysterne.

Der sættes her fokus på strandbeskyttelseslinjen og klitfredningszonen, som reguleres via naturbeskyttelsesloven samt kystnærhedszonen, som reguleres via planloven. KL foreslår følgende ændringer:

##### Løsning 29: Nye muligheder for udvikling af de bynære strande og havne

Kommunerne ønsker, at de åbne kyststrækninger bevares som den store værdi, de er, for både lokale borgere og for dem, der kommer som turister.

Derfor foreslås en balanceret ordning, der gør det muligt at imødekomme det dokumenterede behov for flere turismerelaterede faciliteter gennem

bedre rammer for udvikling af de bynære strande og havne, som i dag ofte er helt eller delvist underlagt strandbeskyttelsen.

Byernes strandområder og/eller havnearealer skal have mulighed for at udvikle sig til vigtige støttepunkter for sommerhusturister, ressortgæster mv., når disse ønsker at komme ind til bymæssig bebyggelse hvor der sker lidt mere. I og foran byerne skal der således være mulighed for at udvikle byerne med boliger, ferie- og fritidsanlæg og bespisning. Man skal kunne inddrage tiloversblevne bygninger på havnearealerne og omdanne gamle pakhuse, fiskeskure og anlægge strandpromenader mv.

Der er store potentialer i at binde byerne og deres havne og strande sammen. Det kan realiseres på flere måder.

Én løsning er, at kommunerne inden for en given frist får mulighed for at søge Miljøministeren om, at den nuværende bynære strandbeskyttelseslinje ophæves. En sådan ansøgning kunne fx ske på baggrund af en grundig dialog med de lokale interesser og en politisk beslutning i det enkelte byråd. På denne måde sikres en lokal forankring og en lokal afvejning af hensyn.

De bynære strande, hvor beskyttelsen løftes af, skal efterfølgende kunne indgå i kommunernes almindelige planlægning.

En anden løsning er, at den nuværende strandbeskyttelseslinje bevares intakt, men at Naturbeskyttelsesloven ændres således, at anlæg, der understøtter almene turismeformål, sidestilles med kystbeskyttelse, havnedrift mv., der i dag nyder en særlig status i loven.

KL foreslår, at Naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelse ændres på en måde, så den giver nye muligheder for udvikling af de bynære strande og havne.

#### Løsning 30: Byudviklingsmuligheder i kystnærhedszonen

Begrænsningerne i kystnærhedszonen har konsekvenser for nogle byers muligheder for at enten at sanere, omdanne eller udvikle sig. Det gælder særligt i de kommuner, hvor den overvejende del af kommunens areal er omfattet af kystnærhedszonen.

KL foreslår, at kommunerne får bedre muligheder for byudvikling og byomdannelse i byer, der ligger i kystnærhedszonen.

#### Løsning 31: Flere små faciliteter, der understøtter natur- og friluftslivet ved standen

KL foreslår, at Naturbeskyttelsesloven og administrationen heraf justeres med henblik på at sikre de nødvendige fysiske faciliteter, der understøtter et aktivt natur- og fritidsliv langs de åbne kyster.