

Udskriftsdato: tirsdag den 28. juli 2026

VEJ nr 9922 af 28/09/2009 (Gældende)

Vejledning om lokalplanlægning

Ministerium: Erhvervsministeriet

Journalnummer: Miljømin.,
By- og Landskabsstyrelsen, j.nr. BLS-100-00001

Vejledning om lokalplanlægning »

INDLEDNING

Lokalplanen kan karakteriseres som en 'lokal lov' for, hvad nærmere afgrænsede ejendomme må anvendes til, og hvad der må bygges på dem. Den er hermed et vigtigt redskab for kommunalbestyrelserne til at forme den fysiske udvikling af kommunen.

Lokalplanen er direkte retligt bindende for ejere og brugere af fast ejendom, og den anvendelse, bebyggelse og beplantning mv., en lokalplan åbner mulighed for, er af stor betydning for bygherrer, naboer og andre med interesse i byens og kommunens udvikling.

Vejledningen erstatter alle de afsnit, der handler om lokalplanlægning i Vejledning om Planloven, som blev udsendt af Miljø og Energiministeriet i 1996 samt kap. 1-5 i Lokalplanvejledning 1989 (genoptrykt i 1996).

Vejledningen indeholder en gennemgang af lokalplaners indhold, tilvejebringelse og retsvirkninger, herunder om lokalplanret og -pligt, dispensationsmuligheder mv., samt om hvad der skal redegøres for i tilknytning til en lokalplan. Vejledningen indeholder desuden afsnit om servitutter, klage og ekspropriation i forhold til lokalplanlægning.

Nogle oplysninger er givet flere gange, fordi det er relevant at bringe dem i forbindelse med forskellige afsnit, og fordi vejledningen forventes anvendt som opslagsbog.

I en række tilfælde henvises til Planloven med kommentarer, Juristforbundets forlag, 2. udgave, 2002 ('Kommenteret Planlov'). De ændringer af planloven, der er sket i forbindelse med kommunalreformen, vedrører stort set ikke bestemmelserne om lokalplanlægningen, og kommentarerne hertil gælder fortsat. Der er endvidere henvist til en række afgørelser fra Naturklagenævnet ('Naturklagenævnet Orienterer', NKO), som kan ses på www.nkn.dk samt Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen, som Planstyrelsen udsendte fra 1986 til oktober 1992. Et udvalg af Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen findes på By- og Landskabsstyrelsens hjemmeside, www.blst.dk. Enkelte steder er der desuden henvist til Kendelser om fast Ejendom (KFE), udgivet af DJØF-Forlagene samt til Miljøretlige Afgørelser og Domme (MAD), udgivet af forlaget Thomson A/S. Oplysninger om praksis mv. kan desuden findes i Kommuneinformations Netinfo-serie (NIS) og Schultz LovGuide.

I teksten er der link til bl.a. de nævnte NKO'er og Afgørelser fra Planstyrelsen. Der er også link til omtalte love og bekendtgørelser, hvor man dog skal være opmærksom på, om der er foretaget senere ændringer.

I bilag 1 til vejledningen findes en oversigt over de vejledninger mv., der er omtalt i denne vejledning.

I bilag 2 findes en tjekliste tænkt som hjælp ved kommunernes udarbejdelse og administration af lokalplaner. Tjeklisten indeholder bl.a. en oversigt over landsplandirektiver, der kan være relevante for lokalplanlægningen. Tjeklisten – der ikke er en udtømmende opregning af relevant lovgivning og relevante forhold – vil blive lagt på By- og Landskabsstyrelsens hjemmeside i Word-format, så kommunerne umiddelbart kan tilpasse den til deres egne forhold.

Vejledningen findes foruden på www.retsinfo.dk også på www.blst.dk i en printvenlig pdf-udgave.

Vejledningen følges op af den eksempelsamling, der var i høring samtidig med denne vejledning. Eksempelsamlingen indeholder en række formuleringer på lokalplanbestemmelser. Eksemplerne handler primært om boligområder, men mange af formuleringerne vil også kunne bruges ved udarbejdelse af lokalplaner for andre anvendelser.

Vejledningen udsendes kun i elektronisk version.

Redaktionen er afsluttet den 18. juni 2009

1. 1 Lokalplanlægning generelt

En lokalplan er et godt redskab for kommunalbestyrelsen til at præge udviklingen i kommunen. Lokalplaner kan bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes. Herigennem kan kommunalbestyrelsen påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen. Samtidig er udarbejdelse af et forslag til lokalplan velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige pro-blemstillinger, og tilvejebringelsesprocessen giver god mulighed for dialog med borgerne om planlægningen.

Bestemmelserne i en lokalplan skal have hjemmel i planloven og være så præcist og entydigt formulerede, at det er tydeligt for både dem, der har interesse i planen, og dem som skal administrere bestemmelserne, hvad der gælder (se NKO 449/2008). Hvis ikke disse krav er opfyldt, kan der senere bruges meget tid på tolkning af bestemmelserne, og måske behandling af klagesager og prøvelse ved domstolene.

1. 1. 1 Ikke handlepligt

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter. Den bindende virkning betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidig udstykning, bebyggelse, beplantning osv. Planen har derimod ikke virkning for en lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der således kan fortsætte som hidtil uanset lokalplanen.

Der er heller ikke knyttet nogen til en lokalplan. En virkeliggørelse af planen, fx opførelse af et byggeri, der muliggøres gennem lokalplanen, forudsætter derfor, at vedkommende grundejer(e) kan og vil opføre bebyggelsen. Skal en virkeliggørelse gennemtvinges, må det ske ved ekspropriation, hvis betingelserne herfor er opfyldt. Se mere om ekspropriation i kap. 11. Se også afsnit 2. 11 om betingelse for at tage ny bebyggelse i brug.

Lokalplanbestemmelser om beplantningens maksimale højde, fastsat med hjemmel i § 15, stk. 2, nr. 9, kan dog medføre en egentlig handlepligt – pligt til klipning eller beskæring af beplantning. Bestemmelser om beplantningshøjde gælder kun for ny beplantning etableret, efter at planforslagets hhv. planens retsvirkninger er indtruffet.

En lokalplan kan ikke tidsbegrænses. Den gælder, indtil den ændres ved en ny lokalplan (§ 18), eller indtil den ophæves, uden at der laves en ny lokalplan i de specielle tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen efter § 33 træffer beslutning, om

- at ophæve en byplanvedtægt eller en lokalplan for arealer, der tilbageføres til landzone, eller
- at ophæve en landzonelokalplan, fordi der ikke længere er behov for planlægning af området. Se nærmere kap. 8, hvor fremgangsmåden er beskrevet.

Byplanvedtægter og forskellige andre planer og beslutninger efter den tidligere bygge- og byplanlovgivning gælder fortsat, indtil de ændres eller ophæves ved en lokalplan, jf. § 68, stk. 2.

1. 1. 2 Etapedeling

En lokalplan kan ikke indeholde direkte bestemmelser om etapedeling (tidsfølge).

Hvis man ønsker en etapedeling for privatejede arealer, kan man bruge planlovens § 12, stk. 2, der giver kommunalbestyrelsen ret til at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Forbud efter § 12, stk. 2, kan godt nedlægges i byzone- og sommerhusområder, hvor der findes en detaljeret lokalplan, men kun hvis lokalplanen er tilvejebragt senere end kommuneplanen. I denne situation bør man i lokalplanens redegørelse eller noter oplyse om, at områdets udstykning og/eller bebyggelse skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens rækkefølge, og at kommunalbestyrelsen vil være indstillet på at benytte § 12, stk. 2.

Efter bestemmelsen i § 12, stk. 2, 2 pkt., kan forbud derimod ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før den kommuneplan eller det kommuneplantillæg, som forbuddet ønskes støttet på. Se nærmere afsnit G. 2 i Vejledning om kommuneplanlægning.

Det er således muligt at detailplanlægge, herunder med et tilstrækkeligt indhold til at lokalplanpligten er opfyldt, for arealer som i henhold til kommuneplanens rækkefølgebestemmelser først skal realiseres i en senere etape. Det vil dog ofte være hensigtsmæssigt at udskyde detailplanlægningen til umiddelbart før de pågældende arealer skal tages i brug til byformål.

En mulighed er i den situation at fastsætte overordnede bestemmelser om et områdes anvendelse og hoveddisponering mv. i en rammelokalplan og herefter etapevis – efter kommuneplanens rækkefølgebestemmelser – at fastsætte nærmere bestemmelser, som har tilstrækkeligt indhold til at opfylde mindstekravene til en lokalplan, der skal danne grundlag for lokalplanpligtige dispositioner. En anden mulighed er, at nøjes med at lokalplanlægge for den eller de aktuelle etaper, og så i redegørelsen vise den aktuelle etapes sammenhæng med udvikling af tilstødende områder.

Vær i begge situationer opmærksom på, at kommunen har pligt til snarest at udarbejde lokalplan efter bygherrens anmodning i de tilfælde, hvor et byggeønske er i overensstemmelse med kommuneplanen (§ 13, stk. 3). Hvis udbygningen ikke er reguleret gennem rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen, har kommunen pligt til at udarbejde forslag til den supplerende lokalplan, der er bebudet i rammelokalplanen, hvis en bygherre beder om det. Udtrykket 'snarest' betyder, at kommunalbestyrelsen, så hurtigt det er muligt, skal tage initiativ til at udarbejde et lokalplanforslag og senest et år efter bygherrens anmodning skal have offentliggjort et forslag til lokalplan. (Om muligheden for at nedlægge et § 14 forbud, se kap. 6).

Det er således afgørende for kommunalbestyrelsens mulighed for at styre tidsfølgen, at kommuneplanen indeholder bestemmelser om rækkefølgen for udbygning af arealer til byformål og sommerhusområder.

Det følger af § 13, stk. 1, at arealer kun kan overføres fra landzone til byzone, hvis der er overensstemmelse med kommuneplanens rækkefølgeangivelse.

1. 2 Lokalplanret – § 13, stk. 1

Efter planlovens § 13, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Det sker typisk som led i planlægning af byudviklingen i kommunen og i situationer, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at sætte sit præg på et privat byggeprojekt.

1. 2. 1 Overensstemmelse med anden planlægning

Planloven indeholder en række krav, der skal være opfyldt, for at kommunalbestyrelsen kan vedtage planen endeligt:

- Planen må ikke stride mod kommuneplanen, jf. § 13, stk. 1. (Se NKO 37/1994, og NKO 86/1996.) Kommuneplanens rammer skal, både med hensyn til den geografiske afgrænsning af de enkelte delområder og anvendelsen af de enkelte områder, være så præcis og entydig, at det umiddelbart fremgår, hvilke bindende lokalplanbestemmelser, der vil kunne fastsættes (NKO 324/2004, og NKO 451/2008). Er dette krav ikke opfyldt, kan der tilvejebringes et tillæg til kommuneplanen sideløbende med lokalplanen. Hvis en kommuneplanændring ikke er bebudet i planstrategien, er reglen, at der først skal indkaldes idéer og forslag til indholdet af kommuneplantillægget. Ved mindre ændringer kan dette dog undlades. Se nærmere planlovens § 23 c og vejledning om kommuneplanlægning afsnit F. 4. Se desuden NKO 374/2006.
- Der må ikke være nedlagt veto af statslige myndigheder efter § 29 (Se NKO 83/1995), af regionsrådet efter § 29 a eller af en nabokommune efter § 29 b (i hovedstadsområdet har alle områdets kommuner mulighed for at nedlægge veto), jf. § 29 a.

Lokalplanen må desuden ikke være i strid med:

- Regionplanretningslinjer i Regionplan 2005 med senere tillæg, der har samme retsvirkning som et landsplandirektiv, indtil kommunen har opdateret kommuneplanen med det nye indhold, og miljøministeren (Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus) har ophævet regionplanretningslinjerne.
- Regler eller beslutninger (landsplandirektiver) efter § 3, eller § 5 j (om hovedstadsområdet), eller offentliggjorte forslag hertil.
- Regler for planlægning for aktiviteter, der kan påvirke internationale naturbeskyttelsesområder eller beskadige yngle- og rasteområder for visse arter, der står i bekendtgørelse nr. 408 af 01/05/2007 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter
- En vandplan eller en Natura 2000-plan efter miljømålsloven, (lov om miljømål mv. for vandforekomster og internationale naturbeskyttelsesområder), med en handleplan efter miljømålslovens §§ 31 a og 46 a eller med regler udstedt i medfør af den samme lovs § 36, stk. 3.
- En Natura 2000-skovplan efter kapitel 4 i lov om skove, eller
- En råstofplan efter § 5 a i lov om råstoffer.

Herudover er det en betingelse, som ikke er angivet i loven, men som følger af almindelige regler, at lokalplanen – ikke uden særlig hjemmel – må være i strid med anden lovgivning.

Alle bestemmelser i lokalplanen skal have hjemmel i planlovens § 15, stk. 2. Derudover skal planen som helhed og de enkelte bestemmelser have en planlægningsmæssig begrundelse. Det vil sige, at planen og bestemmelserne ligger inden for det, som planlovens har til formål at sikre, hvilket i henhold til lovens § 1 stk. 2, særligt er:

- at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte regioner og kommuner,
- at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,
- at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource, og
- at forurening af luft, vand og jord samt støjulempere forebygges.

Se NKO 418 2007, hvor en lokalplan – om ophævelse af servitutter – blev ophævet som ugyldig, fordi kommunen havde varetaget hensyn til kommunens økonomiske interesser, som sælger af ejendommen.

Virkeliggørelsen af planen kan være afhængig af tilladelser eller dispensation efter anden lovgivning, fx miljøbeskyttelses-, landbrugs-, naturbeskyttelses-, skov-, kirke- eller kystbeskyttelseslovgivning. En lokalplan kan nemlig kun med særlig hjemmel erstatte tilladelser, der er nødvendige efter anden lovgivning. (Se nærmere herom i afsnit 3. 3 og 4. 5.)

1. 2. 2 Lokalplaner for jordbrugsmæssig anvendelse

Efter planlovens § 15, stk. 5, kan en lokalplan for landzonearealer, der – uden for landsbyer – fastlægges til jordbrugsmæssig anvendelse, ikke indeholde bestemmelser efter § 15, stk. 2, nr. 3, 6, 8 eller 9, dvs.:

- om ejendommens størrelse og afgrænsning,
- om bebyggelsers beliggenhed på grundene, herunder om den terrænhøjde, hvori bebyggelsen skal opføres
- om anvendelsen af de enkelte bygninger eller
- om udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og andre færdselsarealer).

1. 2. 3 Udlændingeloven

En særlig bestemmelse (§ 42 j) i udlændingeloven (lovbekendtgørelse nr. 808 af 08/07/2008) giver ministeren for flygtninge, indvandrere og integration adgang til – efter forhandling med vedkommende kommune – at beslutte, at planlovens bestemmelser om kommune- og lokalplaner samt om landzonetilladelser efter § 35, stk. 1, ikke finder anvendelse på ejendomme, som Udlændingetjeneste råder over, og som anvendes til:

- modtagecenter for nyankomne udlændinge, som har indgivet ansøgning om opholdstilladelse i medfør af udlændingelovens § 7,
- indkvarteringssted for de i udlændingelovens § 42 a, stk. 1 og 2, nævnte udlændinge,
- faciliteter til brug for frihedsberøvelse i medfør af udlændingelovens § 36 og
- faciliteter til brug for administration i tilknytning til de ovenfor nævnte funktioner.

Ministeren for flygtninge, indvandrere og integration kan i forbindelse med beslutningen bestemme, at eventuelle kommune- eller lokalplaner suspenderes helt eller delvis, for så vidt angår de nævnte ejendomme. For planer der er i strid med landsplandirektiver eller med 'Regionplan 2005', der har samme retsvirkning som landsplandirektiver, kræves dog en forhandling med Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen.

1. 3 Lokalplanpligt – § 13, stk. 2

1. 3. 1 Generelt

Bestemmelserne om lokalplanpligt er af central betydning for planlovens formål. Reglerne sikrer, at kommunalbestyrelsen – før et større bygge- eller anlægsarbejde eller en væsentlig ændring i anvendelsen af bebyggelse og arealer mv. sættes i værk – foretager en planlægningsmæssig vurdering af konsekvenserne af projektet. Reglerne skal desuden sikre, at den interesserede offentlighed og berørte myndigheder får lejlighed til at kommentere – eventuelt at modsætte sig – planens indhold.

Om pligt til at udarbejde en ny lokalplan, hvis et projekt er i strid med principperne i en gældende lokalplan, se kapitel 5.

I det følgende afsnit nævnes en række forhold, der indgår i den konkrete vurdering af, om der er lokalplanpligt. Desuden beskrives nogle grupper af bygge- og anlægsarbejder, hvor der typisk vil være lokalplanpligt. Beskrivelsen er ikke udtømmende. Der er i en vis udstrækning henvist til Naturklagenævnet Orienterer. Opmærksomheden henledes på, at NKO løbende opdateres med nye afgørelser af relevans for såvel udarbejdelse som administrationen af lokalplaner, og at man kan abonnere på nyt fra Naturklagenævnet på <http://www.nkn.dk/nko.htm>.

1. 3. 2 Lokalplanpligt ved større udstykninger og bygge- eller anlægsarbejder mv. – § 13, stk. 2

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse.

Afgørelsen af, om der er lokalplanpligt, er et retligt spørgsmål, der kan påklages til Naturklagenævnet.

Følgende forhold skal indgå i kommunalbestyrelsens bedømmelse af, om et konkret projekt kræver tilvejebringelse af en lokalplan:

- Der skal først og fremmest lægges vægt på, om projektet fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø. Det er uden betydning for spørgsmålet om lokalplanpligt, om ændringen efter kommunalbestyrelsens vurdering vil medføre en miljømæssig forbedring.
- Dernæst skal vurderes, om den konkrete foranstaltning bør ses i en større planlægningsmæssig sammenhæng.
- Det skal også indgå i vurderingen, at borgerne skal have lejlighed til at øve indflydelse på planlægningen. I planlovens formålsbestemmelse er anført, at kommunalbestyrelsen i videst muligt omfang bør inddrage kommunens beboere i planlægningsarbejdet, og det fremgår af forarbejderne til kommuneplanloven (som denne del af planloven er baseret på), at et hovedhensyn bag bestemmelsen har været at sikre offentlighedens medindflydelse på planlægningen.
- Der skal desuden tages hensyn til omfanget af foranstaltningen. I bemærkningerne til forslaget til kommuneplanloven siges det, at det ikke er muligt at præcisere kriteriet 'større' udstykninger eller bygge- og anlægsarbejder nærmere. Kriteriet rummer en vis elasticitet, og fortolkningen af ordet 'større' må variere under hensyntagen til det pågældende områdes størrelse og karakter.

Eksempler på bygge- og anlægsarbejder, der typisk vil forpligte kommunalbestyrelsen til at tilvejebringe en lokalplan, er etablering af et nyt boligområde, anlæg af omfartsvej i byzone, opførelse af højhuse eller større etageboligbebyggelse, hotelbyggeri og lign. i et sommerhusområde, større erhvervsbebyggelse og bygninger til offentligt formål.

Opførelse af tæt-lav boligbebyggelse vil i almindelighed forudsætte, at en lokalplan er tilvejebragt. Opførelse af ny bebyggelse, der i omfang og art ikke afviger væsentligt fra den bebyggelse, der allerede findes i det pågældende område, kan dog som hovedregel foretages uden lokalplan.

Er der tale om byggeri, der skal udføres i etaper, sammenlægges etaperne ved bedømmelse af lokalplanpligten. Se NKO 2/1993. Hvis en eller flere mindre bygninger udføres sammen med andre foranstaltninger, som fx vej- og parkeringsanlæg, må lokalplanpligten vurderes på grundlag af det samlede bygge- og anlægsprojekt. Østre Landsrets Dom (Ugeskrift for Retsvæsen 1992.836) slog fast, at der skulle være udarbejdet lokalplan, før der blev givet landzo-netilladelse til 12 vindmøller, som forskellige ansøgere gennem en periode på 9 måneder havde søgt om at få opstillet i et begrænset område.

Et moment, der også må spille en rolle i vurderingen, er udformningen af et byggeri fx med hensyn til højde og etageantal, dvs. om byggeriet passer ind i det eksisterende miljø.

Hvis udstykning sker med henblik på gennemførelse af et lokalplanpligtigt bygge- eller anlægsarbejde, skal lokalplanen være gennemført, før udstykningen registreres i matriklen, også selvom udstykningen i sig selv ikke ville udløse lokalplanpligt. Det følger af udstykningslovens § 20, stk. 1.

Lokalplanpligten gælder også ved større tilbygninger til eller ombygninger af eksisterende bebyggelse.

Bestemmelsen fortolkes endvidere, således at også en væsentlig ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer udløser lokalplanpligt i samme omfang som nybyggeri (NKO 84/1995 om indretning af bowlingcenter i erhvervsområde).

Store nye vejanlæg i og ved byer og bymæssig bebyggelse udløser lokalplanpligt. Det samme gælder udbygning af eksisterende veje, der bevirker, at vejen får en sådan kapacitetsforøgelse, at det kan sidestilles med etablering af en ny vej.

Der er endvidere lokalplanpligt ved store vejanlæg i og ved rekreative områder, dvs. arealer, der er genstand for en intensiv rekreativ udnyttelse som fx campingpladser, sommerhus- og kolonihaveområder og udflugtsområder.

Samspillet mellem på den ene side planlovens bestemmelser om lokalplanlægning og henholdsvis vejlovgivningen og ekspropriationsprocesloven er omtalt under afsnit 1. 5. 5.

Etablering af cykel- og gangstier vil normalt kunne foretages uden tilvejebringelse af lokalplan.

For byggeri mv. i eller tæt ved en landsby i landzone er tærsklen for lokalplanpligt ret lav. Baggrunden for denne praksis er, at der i eller tæt ved en landsby ikke skal så meget til, før der opstår en væsentlig ændring af det eksisterende miljø. Det stemmer med planlovens bestemmelse om lokalplanpligt, at der da skal gives beboerne i landsbyen medindflydelse på udviklingen (NKO 45/1994 og NKO 129/1997).

Anlæg i det åbne land kan ligeledes udløse lokalplanpligt (se som eksempler NKO 428/2007, anlæg for større fiskeopdræt, NKO 329/2004, biogasanlæg, NKO 58/1995, radarstation i særligt naturområde og NKO 156/1998, helikopterlandingsplads på bar mark i mindre by).

Etablering af en losseplads kræver normalt en lokalplan.

Vær i øvrigt opmærksom på, at det – også i det åbne land – er en nødvendig forudsætning for, at der kan laves lokalplan, at de forhold lokalplanen skal regulere, er dækket ind af kommuneplanens rammer (NKO 324/2004).

‘Større’ nedrivninger af bebyggelse kan udløse lokalplanpligt.

Ved vurderingen af om en nedrivning er af et sådant omfang, at der er lokalplanpligt, kan der som udgangspunkt lægges vægt på samme momenter som beskrevet ovenfor vedrørende nybyggeri mv.

For så vidt angår selve bygningsmassens størrelse, vil lokalplanpligtgrænsen dog som hovedregel ligge noget 'højere' ved nedrivning end ved nyopførelse. Der forudsættes derfor normalt en større bebyggelse for at udløse lokalplanpligt ved nedrivning end ved nyopførelse.

Projektets konkrete visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser, i øvrigt bedømt i forhold til det eksisterende områdes karakter, må indgå i den almindelige vurdering af, om der er lokalplanpligt, og huse med høj bevaringsværdi kan være et væsentligt moment i bedømmelsen. Se NKO 61/1995 (Gl. Dok) og NKO 314/2004 (den bevaringsværdige del af Kvægtorvet i Aalborg).

For at en lokalplan kan danne grundlag for et lokalplanpligtigt byggeri, skal den indeholde 'sådanne retningslinjer om områdets fremtidige anvendelse, at det er muligt på grundlag af planen at forestille sig, hvordan området vil blive med hensyn til bebyggelsens art og omfang, veje og friarealer, når planen er gennemført. Mere rammebetonede planer, herunder planer der efter eget indhold angiver sig som rammelokalplaner, fx ved at forudsætte supplerende bebyggelses- eller udstykningsplaner eller beplantningsplaner, kan derimod ikke danne grundlag for et lokalplanpligtigt projekt.' Se NKO 193/1999 og Naturklagenævnets afgørelse af 10. 04. 2002 (j. nr. 97-33/200-0457).

1. 3. 3 Kommunens pligt overfor private til at udarbejde lokalplan – § 13, stk. 3

Planlovens § 13, stk. 3, bestemmer, at det påhviler kommunalbestyrelsen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt, i de tilfælde hvor en ønsket foranstaltning, der kræver udarbejdelse af lokalplan efter lovens § 13, stk. 2 (om lokalplanpligt), er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Hvis der således er overensstemmelse mellem et byggeønske og kommuneplanen, skal kommunalbestyrelsen udarbejde et forslag til lokalplan snarest, medmindre kommunen ved at nedlægge et § 14-forbud sætter en ændring af planlægningen i gang. Ordet 'snarest' må fortolkes, således at kommunalbestyrelsen, så hurtigt det er muligt, må tage initiativ til at udarbejde et lokalplanforslag, og senest 1 år efter modtagelse af ansøgningen om tilladelse til den pågældende foranstaltning må kommunalbestyrelsen have offentliggjort et lokalplanforslag.

Hvis der derimod ikke er overensstemmelse mellem det rejste byggeønske og kommuneplanen, er kommunalbestyrelsen ikke forpligtet til at udarbejde en lokalplan. Se NKO 2/1993.

Den ovenfor omtalte uoverensstemmelse mellem byggeønske og kommuneplanen kan være tidsmæssig, hvis byggeønsket er i strid med rækkefølgeangivelserne i kommuneplanen, jf. også § 12, stk. 2.

Hvis ejendommen allerede er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt, som er i overensstemmelse med kommuneplanen, kan bygherren ikke rejse krav efter stk. 3, uanset om han ville foretrække en anden af de anvendelser m.m., som kommuneplanen giver mulighed for.

Hvis en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for ejendommen derimod er i strid med kommuneplanen, kan bygherren rejse krav efter stk. 3.

Bestemmelsen giver ikke bygherren sikkerhed for, hverken at lokalplanforslaget bliver endeligt vedtaget, eller at planen får det af ham ønskede indhold. Kommunen antages at være berettiget til at ændre kommuneplanen ved et tillæg i stedet for at udarbejde en lokalplan. Hvis et sådant tillæg alene har til formål at hindre det ansøgte projekt, må kommunen dog tillige nedlægge et forbud efter planlovens § 14 og inden et år fremlægge et lokalplanforslag, der endeligt afklarer anvendelses- og bebyggelsesmulighederne for det pågældende område.(se NKO 447/2008)

Efter § 13, stk. 3, kan kommunen forlange, at den der har interesse i foranstaltningens gennemførelse, yder kommunen teknisk bistand ved udarbejdelse af lokalplanen.

Den tekniske bistand vil især kunne bestå i levering af tegninger og udarbejdelse af udkast til bestemmelser i lokalplanen, hvorimod kommunalbestyrelsen selv må bekendtgøre lokalplanforslaget offentligt (se NKO 447/2008).

Kommunalbestyrelsen kan ikke kræve, at bygherren betaler for, at kommunens tekniske forvaltning selv udarbejder lokalplanforslaget.

Om de særlige regler om bidrag til udarbejdelse og annoncering af planforslag baseret på udbygningsaftaler, se afsnit 3. 8

Det kan ikke kræves, at bygherren udarbejder en miljørapport, hvis en sådan er nødvendig efter lov om miljøvurdering af planer og programmer.

1. 3. 4 Sikkerhedsstillelse når ejer får areal overført til byzone – § 13, stk. 4

Efter planlovens § 13, stk. 4, kan kommunalbestyrelsen i visse tilfælde forlange, at en ejer, der ønsker en lokalplan tilvejebragt, stiller en af kommunen godkendt sikkerhed dels for kommunens udgifter til udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg, dels for kommunens udgifter til en eventuel overtagelse af ejendommen efter planlovens § 47 a.

Sikkerhedsstillelse kan kun kræves, når det er ejeren af det pågældende areal, der ønsker dette overført til byzone med henblik på udførelse af et bygge- eller anlægsarbejde.

Der kan forlanges en sikkerhed af en sådan størrelse, at kommunen kan få dækket sine udgifter til lokalplanen og det eventuelle kommuneplantillæg. Er der stillet sikkerhed, kan udgifterne kræves betalt, hvis bygge- eller anlægsarbejdet ikke er påbegyndt inden 4 år efter, at arealet er overført til byzone.

Kommunalbestyrelsen kan også kræve, at der stilles sikkerhed for dækning af kommunale udgifter til overtagelse af arealet, hvis ejeren opgiver projektet og forlanger, at kommunen overtager arealet efter reglerne i § 47 a. Det gælder naturligvis ikke, hvis ejeren efter planlovens § 13, stk. 4, har fraskrevet sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen.

Efter bestemmelserne i planlovens § 47 a har kommunen i 4 år efter overførelsen til byzone af fast ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, pligt til at overtage arealet til en vurdering fastsat af taksationsmyndighederne. Pligten gælder dog kun, hvis arealet på det tidspunkt, hvor ejeren forlanger overtagelse, fortsat bruges til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage.

Når arbejdet udføres som forudsat, kan sikkerheden frigives og indgå i finansieringen af projektet. På dette tidspunkt kan arealet ikke længere forlanges overtaget af kommunen. Overtagelsespligten er bortfaldet, fordi ejendommen ikke længere udelukkende benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage (§ 47 a, stk. 3).

Det er kommunalbestyrelsens beslutning, om der i en given situation skal kræves sikkerhedsstillelse. Kommunens afgørelser efter stk.4, kan alene påklages, for så vidt angår retlige spørgsmål – dvs. om betingelserne for at kræve sikkerhedsstillelse er opfyldt (§ 58, stk. 1, nr. 4).

1. 3. 5 Lokalplanpligt, når en lokalplan mv. ikke indeholder nærmere regler

Efter § 13, stk. 5, 'ophæves' lokalplanpligten, hvor en byplanvedtægt eller reguleringsplan indeholder nærmere regler om udstykningen eller bygge- eller anlægsarbejdet.

Afgørende, for at betingelsen er opfyldt, er ikke, om der foreligger en lokalplan/byplanvedtægt eller en reguleringsplan for det pågældende areal, men derimod om disse planer indeholder 'nærmere regler' om selve det forhold, der betinger lokalplanpligten, dvs. om arealets anvendelse, bebyggelsens placering og omfang, bygningshøjde, vejforhold m.m.

En lokalplan kaldes en rammelokalplan, hvis den ikke indeholder sådanne retningslinjer om områdets fremtidige anvendelse og udformning, at det er muligt at forestille sig, hvordan området vil blive med hensyn til bebyggelsens art og omfang samt veje og friarealer, når planen er gennemført. En rammelokalplan kan ikke danne grundlag for et lokalplanpligtigt byggeri. Se fx NKO 10/1993 og NKO 193/1999 (lokalplanerne manglede bl.a. bestemmelser om byggefelter, udstykning, friarealer og nærmere bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden), samt NKO 45/1994 (om lokalplanpligt for byggeri mv. i eller tæt ved en landsby i landzone).

Hvis fx en byplanvedtægt eller en lokalplan udlægger et areal til offentlige formål uden at præcisere nærmere, hvad arealet skal benyttes til, vil der foreligge lokalplanpligt, når kommunalbestyrelsen ønsker at konkretisere det offentlige formål (NKN afgørelse af 27. maj 2004, j. nr. 03-33/250-0062: Indretning af et tidligere vandværk til studenterhus/spillested krævede en ny lokalplan, da den gældende lokalplan ikke indeholdt nærmere angivelse af, til hvilke offentlige formål ejendommen kunne anvendes.)

Ligeledes vil der foreligge lokalplanpligt efter § 13, stk. 2, hvis en byplanvedtægt eller lokalplan tilkendegiver, at bebyggelse kun må opføres på grundlag af en bebyggelsesplan, eller at bebyggelsesplanen forudsætter et tillæg til planen, før den kan realiseres (NKO 10/1993).

1. 3. 6 Lokalplanpligt til sikring af kommuneplanens virkeliggørelse

Efter planlovens § 13, stk. 2, 2. led, påhviler det kommunalbestyrelsen at tilvejebringe en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Bestemmelsens anvendelsesområde er identisk med forpligtelsen efter lovens § 12, stk. 1, til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

Se også ovenfor under 1. 3. 3 om kommunalbestyrelsens pligt til at udarbejde lokalplan efter § 13, stk. 3.

1. 3. 7 Særlig regel i udlændingeloven

En særlig bestemmelse i udlændingeloven (lovbekendtgørelse nr. 808 af 08/07/2008) giver ministeren for flygtninge, indvandrere og integration adgang til – efter forhandling med vedkommende kommune – at beslutte, at planlovens bestemmelser om kommune- og lokalplaner samt om landzonetilladelser efter § 35, stk. 1, ikke finder anvendelse på ejendomme, som Udlændingetjenesten råder over, og som anvendes til

- modtagecenter for nyankomne udlændinge, som har indgivet ansøgning om opholdstilladelse i medfør af udlændingelovens § 7,
- indkvarteringssted for de i udlændingelovens § 42 a, stk. 1 og 2, nævnte udlændinge,
- faciliteter til brug for frihedsberøvelse i medfør af udlændingelovens § 36 og
- faciliteter til brug for administration i tilknytning til de i nr. 1-3 nævnte funktioner.

Ministeren for flygtninge, indvandrere og integration kan i forbindelse med beslutningen bestemme, at eventuelle kommune- eller lokalplaner suspenderes helt eller delvis, for så vidt angår de nævnte ejendomme. For planer der er i strid med landsplandirektiver eller med ”Regionplan 2005”, der har samme retsvirkning som landsplandirektiver, kræves dog en forhandling med Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen.

1. 4 Hvad skal en lokalplan indeholde – § 15

1. 4. 1 Mindstekrav

Planloven indeholder ikke detaljerede krav til en lokalplans form, men nogle krav fremgår indirekte af bestemmelser i loven, og der er i øvrigt en indarbejdet praksis for opdeling i en tekst med de bindende bestemmelser opstillet i paragraffer eller punkter, et eller flere kort – som der henvises til i teksten – og redegørelse i tilknytning til planen.

Lokalplaner skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger (§ 15, stk. 1), og de skal ledsages af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området (§ 16, stk. 1, se nærmere kap. 3 om redegørelsen).

En lokalplan skal entydigt angive det geografiske område, planen gælder for, samt de enkelte ejendomme (eller dele heraf) med angivelse af matrikelnumre (eller præcis angivelse af de dele heraf), som planen omfatter.

Planloven overlader det i vidt omfang til kommunalbestyrelsen at fastlægge lokalplanens konkrete indhold og detaljeringsgrad – inden for rammerne af lokalplankataloget, § 15, stk. 2 (se kap. 2).

For at opfylde lokalplanpligten skal en lokalplan dog, som det er beskrevet ovenfor (1. 3. 5), indeholde sådanne retningslinjer om områdets fremtidige anvendelse og udformning, at det er muligt på grundlag af

planen at forestille sig, hvordan området bliver med hensyn til bebyggelsens art og omfang samt veje og friarealer, når planen er gennemført.

Lokalplaner for ejendomme, som skal overgå til byformål eller sommerhusbebyggelse, skal efter § 15, stk. 3, indeholde bestemmelser om:

- områdets anvendelse (§ 15, stk. 2, nr. 2),
- udstykningsforhold (§ 15, stk. 2, nr. 3) og
- vej- og stiforhold (§ 15, stk. 2, nr. 4).

Der skal med andre ord foretages en samlet planlægning af udstyknings-, bebyggelses- og trafikforholdene i området.

Bestemmelsen i § 15, stk. 3, omfatter både ejendomme, som hidtil har været landzone, og som ved planen overføres til byzone- eller sommerhusområde, og ejendomme, som allerede er byzone eller sommerhusområde, men endnu ikke faktisk har skiftet anvendelse til disse formål.

En lokalplan, der skal give mulighed for etablering af butikker, skal ifølge § 15, stk. 8, indeholde bestemmelser om:

- det maksimale butiksareal for de enkelte butikker, og
- det samlede bruttoetageareal til butiksformål, der kan etableres i lokalplanområdet.
- En lokalplan for et byomdannelsesområde med havnearealer skal indeholde bestemmelser, der sikrer offentlighedens adgang til vandet (§ 15, stk. 9).

Hvis en lokalplan udlægger støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, skal den indeholde bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger, der kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener (§ 15 a, stk. 1, se nærmere afsnit 2. 3. 1. 3).

1. 4. 2 Entydighed og detaljeringsgrad

En lokalplan er umiddelbart bindende over for ejere og brugere af en ejendom, og den anvendelse og bebyggelse, som den åbner mulighed for, er ofte af væsentlig interesse for offentligheden. Ved udarbejdelse af et forslag til lokalplan, må det derfor nøje overvejes, hvordan de enkelte bestemmelser kan formuleres, så der ikke senere opstår tvivl om, hvordan de skal forstås. Nødvendigheden af, at lokalplanbestemmelserne er præcise og entydige, skyldes både hensyn til

- de direkte berørte ejere og brugere af ejendomme, der er omfattet af lokalplanen,
- offentligheden, der skal have mulighed for at øve indflydelse på bestemmelsernes indhold,
- den kommunale forvaltning, der skal administrere lokalplanen.

For at de intentioner, kommunalbestyrelsen har med et område, kan opfyldes, skal lokalplanbestemmelserne derfor være så præcist og entydigt formuleret, at der ikke kan herske tvivl om en bestemt anvendelse, eller et givet byggeri mv. er i overensstemmelse med bestemmelserne og hermed umiddelbart tilladt. (Se fx NKO 373/2006, hvorefter en lokalplans forbud mod glaserede tegl ikke var klar nok til forbud mod engoberet tegl. Se desuden NKO 446/2008 om fortolkning af ”byggelinje”).

Entydighed og præcision kræver dog ikke nødvendigvis en høj detaljeringsgrad. Fx er en bestemmelse om, at et område ‘udlægges til boligformål’, nok til at forhindre erhverv ud over, hvad man umiddelbart har ret til at udøve fra en bolig, og der er ikke behov for at skrive, at området ikke må benyttes til erhverv.

Detaljeringsgraden må fastsættes ud fra formålet med den konkrete lokalplan. Det er muligt at fastsætte meget detaljerede bestemmelser om fx bebyggelsens udformning under forudsætning af, at der er en planlægningsmæssig begrundelse for de detaljerede bestemmelser.

Tilsvarende kan der, når omstændighederne taler for det, fastsættes en meget detaljeret regulering af de enkelte ejendommers eller bygningers anvendelse.

I andre tilfælde kan det være hensigtsmæssigt, at en lokalplan er mindre detaljeret. Udfordringen er at finde en balance mellem at fastsætte de tilstrækkelige bestemmelser til at sikre opfyldelse af kommunal-

bestyrelsens intentioner for det pågældende område, samtidig med at lokalplanen ikke er så snæver, at den kun åbner mulighed for gennemførelse af ét bestemt projekt.

Hvis det viser sig, at en eksisterende lokalplan åbner mulighed for en uønsket anvendelse eller bebyggelse, kan kommunalbestyrelsen benytte muligheden for, evt. på baggrund af et midlertidigt forbud efter planlovens § 14, at fastsætte andre lokalplanbestemmelser.

Vær opmærksom på ordenes betydning. De ord der anvendes i en lokalplan, kan nogle gange have en anden betydning, end lokalplanens forfatter forestillede sig ved udarbejdelsen. Det er her vigtigt at være bevidst om, hvad lokalplanen skal åbne mulighed for, og hvad den skal forhindre (se fx Naturklagenævnets afgørelse af 18.10.2002 (j. nr. 97-33/300-0281), der ophævede et påbud om at male en rød- og blåmalet bygning om på grund af manglende hjemmel i lokalplan. Lokalplanen sagde at 'almindelige kalkfarver' skulle anvendes). Se også NKO 442/2008, hvorefter tilhuggede natursten kunne ikke anses for omfattet af udtrykket "mursten" i lokalplanen.

Hvis man fx fastsætter bestemmelser om placering af 'bebyggelse', så omfatter det alle bygninger, herunder garager og udhuse mv. Tilsvarende kan det være hensigtsmæssig at være opmærksom på, om placering i forhold til skel skal omfatte alle skel eller alene i forhold til skel mod nabo eller mod vej eller sti.

Vær i øvrigt opmærksom på, om det af formuleringen klart fremgår, hvad der er tilladt, og hvad der er forbudt. Eksempler på formuleringer, der erfaringsmæssigt giver anledning til tvivl hos lokalplanens brugere, er udtryk som 'der kan (eller må) etableres ...', 'det er tilladt at ...'. Brug i stedet de entydige formuleringer som 'der må kun ... eller 'skal', fx 'bygninger må kun opføres inden for byggefeltet', 'bygninger skal have en taghældning på mindst/højst/præcis ...'. Udtrykket 'det er tilladt' forudsættes at være undtagelse fra en hovedregel: 'Bygninger skal have en taghældning på mindst/højst/præcis ...'. Dog er en lavere taghældning tilladt for carporte, garager ...'. Det betyder, at grundejeren har umiddelbar ret – uden at søge om dispensation – til at bygge carporte og garager med lavere taghældning.

Ordet 'skal' kan godt anvendes, uden at indebære handlepligt. I en lokalplanbestemmelse om, at 'ydermure skal være af tegl', er det underforstået: Under forudsætning af, at ejendommens ejer vil bygge.

1. 4. 3 Kompetencenormer

Bestemmelser i en lokalplan skal som altovervejende hovedregel udformes som forholdsnormer. Det betyder, at det skal kunne læses direkte i teksten, hvad der er tilladt og ikke tilladt på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen. Eksempler på forholdsnormer er bestemmelser som 'Området må kun anvendes til', 'Beboelsesbygninger skal placeres...', 'Bygninger må ikke være højere end ...'.

I praksis udformes de fleste lokalplanbestemmelser som forholdsnormer, men i en del tilfælde med karakter af kompetencenorm, der går ud på, at kommunalbestyrelsen i forskellige situationer og evt. under forskellige forudsætninger kan give tilladelse til at fravige lokalplanens bestemmelser. Et eksempel er 'Området udlægges til boligformål. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der etableres mindre erhvervsvirksomheder, der vurderes ikke at ændre områdets karakter af boligområde'. En sådan bestemmelse giver ikke kommunalbestyrelsen adgang til at give tilladelse uden at overholde lovens regler om dispensation. En sådan tilladelse er en dispensation fra hovedreglen om, at området skal anvendes til boligformål, og de almindelige regler om dispensation, herunder særligt reglerne om forudgående orientering af naboer m.fl., der er fastsat i § 20, skal overholdes.

På grund af den usikkerhed, den type bestemmelser medfører, anbefales det, at man ikke bruger den type formuleringer, og i stedet – i redegørelse/kommentarer – henviser til muligheden for at dispensere, hvis man har specielt brug for at gøre opmærksom på det.

Også bestemmelser, som alene angiver, at kommunalbestyrelsen kan tillade en foranstaltning, uden at det angives, hvad det er man med tilladelsen fraviger, må frarådes (ex: 'kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres hegn', men uden en bestemmelse om at hegn er forbudt).

Der gælder dog undtagelser fra hovedreglen om, at lokalplanbestemmelser skal udformes som forholdsnormer, idet lokalplanbestemmelser for bevaring af eksisterende bebyggelse skal udformes som kompetencenormer: § 15, stk. 2, nr. 14, angiver nemlig udtrykkeligt, at der i lokalplaner kan fastsættes bestemmelser om 'bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres'.

Tilsvarende forudsætter (sjældent benyttede) lokalplanbestemmelser efter § 15, stk. 2, nr. 19, om forbud mod større byggearbejder på eksisterende bebyggelse, at de udformes som kompetencenormer: 'således at sådanne arbejder kun kan udføres med kommunalbestyrelsens tilladelse'.

Kravet om formulering som kompetencenorm skal ses i sammenhæng med lovens § 49 om kommunalbestyrelsens pligt til på nærmere angivne betingelser at overtage ejendommen, hvis nedrivning nægtes. Tilsvarende gælder ved større ombygning jf. § 49, stk. 3.

Vær opmærksom på, at også tilladelse til nedrivning, ombygning eller ændring i forhold til bevaringsbestemmelser, henholdsvis forbud mod større byggearbejder, er dispensationer, der skal opfylde kravene i §§ 19 og 20.

Planloven indeholder ikke hjemmel til i lokalplan at stille krav om, at bygherren efterfølgende skal udarbejde udstykningsplan, bebyggelsesplan, beplantningsplan og lign., som skal godkendes af kommunalbestyrelsen, før der gives byggetilladelse (Se fx NKN afgørelse af 17. maj 2004, j.nr. 03-33/200-0203). Sådanne krav – med formuleringer som 'bebyggelse (eller beplantning) skal ske efter en samlet plan', og 'bebyggelse må kun ske på grundlag af en af kommunalbestyrelsen godkendt udstyknings- eller bebyggelsesplan' – signalerer i øvrigt, at kommunalbestyrelsen 'ikke har gjort planen færdig', og at lokalplanen er en rammelokalplan, der ikke kan danne grundlag for et lokalplanpligtigt byggeri. Tilsvarende er der ikke hjemmel til i lokalplanen at stille krav om, at kommunalbestyrelsen efterfølgende skal godkende materialevalg, arkitektonisk udformning og lignende (se fx NKO 193/1999 og NKO 445/2008).

1. 5 Forhold til anden lovgivning

1. 5. 1 Hovedregel

Ved tilvejebringelse af lokalplaner skal der ofte tages stilling til bestemmelser i anden lovgivning. Det er typisk bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer i naturbeskyttelsesloven og bestemmelser om landbrugspligt i landbrugsloven, men der er også tilfælde, hvor der kræves tilladelse i henhold til jordforureningsloven, bygningsfredningsloven, vejlovgivningen og museumsloven m.fl. Desuden gælder særlige retningslinjer for planlægning i forhold til internationale naturbeskyttelsesområder og visse beskyttede dyre- og plantearter og for planlægning i forhold til risikovirkomheder.

En lokalplan kan ikke uden særlig hjemmel tilsidesætte anden lovgivning. Tilladelser og dispensationer fra bestemmelser i anden lovgivning kan ikke opnås ved bestemmelser om det i lokalplanen. Det gælder også, selv om det er kommunalbestyrelsen selv, der har kompetencen. Tilladelser efter anden lovgivning, der er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, skal behandles konkret efter de regler, der er fastsat i særlovgivningen. (Se NKO 307/2003, hvor Naturklagenævnet ophævede en dispensation fra søbeskyttelseslinjen, der var nødvendig for at realisere lokalplanen).

Det skal efter planlovens § 16, stk. 2, i lokalplanens redegørelsesdel oplyses, om planens realisering kræver tilladelse fra andre myndigheder. (Se Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen 114/1990: kommunalt erstatningsansvar for manglende oplysning om nødvendig tilladelse). Det er i øvrigt en god – brugervenlig – idé også at oplyse om eventuelle dispensationer fra lovbestemmelser, som administreres af kommunen, og som kræver en særskilt procedure.

I det følgende er gennemgået visse love, der ofte er i spil i forbindelse med lokalplanlægningen.

1. 5. 2 Byggeloven

Lovbekendtgørelse nr. 452 af 24/06/1998

Byggelovgivningen indeholder bestemmelser, der fastlægger rammerne for byggeretten, jf. BR08, der fastlægger en umiddelbar byggeret, for så vidt angår bebyggelsesprocent, etageantal, højde og afstand til skel mv.

En særlig hjemmel til at fravige særlovgivningen ved konkrete lokalplanbestemmelser findes dog i byggelovens §§ 7 – 9. Denne mulighed er udnyttet i bygningsreglementets, kap. 2.1, stk. 2, der fastslår, at de ovenfor nævnte bebyggelsesregulerende bestemmelser fortrænges (sættes ud af kraft) i tilfælde, hvor der om de pågældende forhold er fastsat bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt. Der kan i en lokalplan fastsættes både højere og lavere størrelser og afstandskrav.

Lokalplanbestemmelserne skal være præcise, for at de kan træde i stedet for bestemmelserne i BR08. En formulering, som 'bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstandsforhold gælder ikke for lokalplanområdet', opfylder ikke dette krav.

Byggelovgivningens regler fastsat i bygningsreglementet om beregning af grundens størrelse, bebyggelsesprocent og bebyggelsens højde, kan ikke fraviges ved en lokalplan (se NKO 403/2007). Planlovens § 5 t, indeholder dog et par nærmere angivne undtagelser for beregning af bruttoetageareal til butiksmål:

- den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen skal medregnes, hvis det benyttes til detailhandelsformål,
- arealer til personalekantine, personaletogiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum på i alt højst 200 m² kan trækkes fra.

Bestemmelser i en lokalplan kan komme til at gælde i en lang årrække, også selvom der måske i mellemtiden sker ændringer i bygningsreglementet. Det er de beregningsregler, der gælder på tidspunktet for lokalplanens endelige vedtagelse, der bliver grundlag for administrationen af lokalplanen (se Naturklagenævnets afgørelse af 12.5.2009, j. nr. NKN-33-02788).

Bebyggelsesregulerende bestemmelser er så vigtigt et element i lokalplanlægningen, at det generelt anbefales at fastsætte bestemmelser i lokalplanen om, hvor meget der må bygges, ved at der fastsættes bebyggelsesprocenter og/eller en konkret bebyggelsesplan, grundstørrelser, etageantal og bygningshøjde. Tilsvarende gælder i mange tilfælde bygningers placering på grundene i forhold til skel mv. Sådanne bestemmelser er også vigtige for, at planens brugere kan forestille sig, hvilke byggemuligheder, lokalplanen giver mulighed for.

Bygningsreglementet indeholder ikke konkrete krav om, hvor mange parkeringspladser der skal etableres, men alene at der skal være tilstrækkeligt antal, og at antallet skal fremgå af byggetilladelsen. Det kan derfor være hensigtsmæssigt at fastsætte konkrete krav i lokalplanen.

Hvis der opføres mere end ét enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, er bebyggelsen omfattet af byggelovens § 10 A, hvorefter bebyggelsen skal opføres og anbringes, så hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Denne bestemmelse gælder også, hvis der ved tilbygning eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamiliehus sker en opdeling af huset i flere enfamiliehuse. Disse bestemmelser kan ikke ændres i en lokalplan.

Kravet gælder ikke for private andelsboliger uden offentlig støtte, på boliger, der opføres med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger eller landbrugsejendomme.

1. 5. 3 Hegnsloven

Lovbekendtgørelse nr. 59 af 19/01/2007

Et andet eksempel på, at bestemmelser i en lokalplan træder i stedet for regler i særlovgivningen, findes i hegnslovens § 6. Det fremgår heraf, at såfremt særlige forskrifter er fastsat i bl.a. en byplan, 'må disse forskrifter efterkommes.'

Hegnsloven indeholder bestemmelser om placering af og højde på hegn mod nabo, vej og sti. Loven indeholder også bestemmelser om bl.a. rejsning af nyt hegn, ombygning, ændring og sløjfning af eksisterende

hegn og vedligeholdelse af hegn. Uenighed om de emner, der er omfattet af hegnsloven, kan indbringes for hegnsynet.

Hegnsloven indeholder bl.a. bestemmelser om, at hegnene ikke må beskadiges, og at de stedse skal holdes i forsvarlig stand, så de kan opfylde deres formål. Dimensioner af et fælleshegn fastsættes om fornødent af hegnsynet. Ved boligbebyggelse bør fælleshegnet almindeligvis fastsættes til 1,8 m og må ikke uden naboens samtykke overstige 2,0 m. Hvis der foreligger ganske særlige forhold, kan hegnsynet fastsætte en lavere eller større højde.

Med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 9, kan der i en lokalplan fastsættes bestemmelser om art og placering af hegn. Ved ændringen af planloven i 2007 (lov nr. 537 af 06/06/2007) blev der indsat en tilføjelse, der gør det muligt i en lokalplan at bestemme højden på ny beplantning. Eksisterende beplantning vil fortsat være tilladt, også selv om en ny lokalplan skulle blive tilvejebragt med bestemmelser om beplantningens højde. En regulering af beplantningens højde vil kun have betydning for ny beplantning (se også afsnit 2.10).

§ 15, stk. 2, nr. 9, giver i øvrigt mulighed for at fastsætte regler om hegn og plankeværker inde på grunden, fx ved bestemmelser om, at der "ikke må opsættes faste hegn på grunden"/"i en afstand på mere end ... fra huset". Og der kan laves en beplantningsplan.

Hvis der ikke er ønske om anden regulering af højde af hegn, end hvad der fremgår af hegnsloven, kan lokalplanen – i tilfælde hvor kommunalbestyrelsen ønsker at få indflydelse på, hvilke planter der bruges til hæk – begrænses til angivelse af plantetyper, så det tydeligt fremgår, at hegnslovens bestemmelser om højde og vedligeholdelse mv. opretholdes.

Der gælder særregler for Københavns Kommune, jf. hegnslovens § 52.

1. 5. 4 Miljøbeskyttelsesloven

Lovbekendtgørelse nr. 1757 af 22/12/2006 med senere ændringer.

Forebyggelse af miljøkonflikter har altid været et væsentligt motiv i byplanlægningen, og i det omfang planlægningsforhold taler for det, kan der i en lokalplan fastsættes detaljerede bestemmelser om, hvilke typer erhvervsvirksomheder, der må etableres i forskellige områder, og hvilke typer erhvervsvirksomheder, der må etableres inden for forskellige dele af et erhvervsområde.

Den traditionelle arbejdsdeling mellem planloven og miljøbeskyttelsesloven er:

- I (kommune- og) lokalplaner fastsættes bestemmelser om, hvilke typer erhvervsvirksomheder (karakteriseret ved graden af støj, støv og rystelser mv.), der må etableres inden for området.
- De konkrete grænser for støj og luftemissioner (partikler/støv og lugt mv.) fastsættes i miljøgodkendelse eller reguleres ved påbud efter miljøbeskyttelsesloven for den pågældende områdetype.

Der henvises i øvrigt til:

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' samt tillæg til vejledning 5/1984, offentliggjort i juli 2007).

Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt tillæg til vejledning 1/1997, offentliggjort i juli 2007).

Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/2003 'Ekstern støj i byomdannelsesområder', specielt kap. 5. Byomdannelsesområde

Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'

Se også 'Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne', 2004, udgivet af Miljøstyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen.

Det er som minimum nødvendigt, at lokalplanen beskriver den planlagte anvendelse af området så præcist, at det kan henføres til en af kategorierne i støjvejledningerne.

Når der planlægges for en ændret anvendelse af et område, der er mere støjfølsom end den aktuelle, bliver det den planlagte anvendelse, der skal lægges til grund, når støjbelastningen af et område skal vurderes. Planlægges der derimod for en mindre støjfølsom anvendelse, skal støjfølsomheden af den faktiske anvendelse lægges til grund, jf. MST Vejledning 5/1984.

Se også afsnit 2.3 om anvendelse.

1. 5. 5 Vejlovgivningen

1. 5. 5. 1 Generelt

Bestemmelser i en lokalplan om veje og stier mv. skal ses i sammenhæng med lov om offentlige veje, lovbekendtgørelse nr. 432 af 22/05/2008 og lov om private fællesveje (privatvejsloven), lovbekendtgørelse nr. 433 af 22/05/2008.

Lokalplanbestemmelser om veje vedrører typisk veje, hvor kommunalbestyrelsen er vejmyndighed, herunder veje og stier mv. der får status som private fællesveje. Vejens art – som privat eller offentlig vej – kan ikke fastsættes i lokalplanbestemmelser; men der er ikke noget til hinder for, at man i redegørelsen oplyser, om det skal være en privat eller offentlig vej.

Vejarealer, der er udlagt i lokalplan, kan af grundejeren kræves overtaget af kommunalbestyrelsen, hvis vejudlægget er sket med henblik på at skaffe vejadgang for andre ejendomme eller for parceller, der fremkommer ved udstykning af andre ejendomme.

Gennemførelse af vejprojekter sker som udgangspunkt efter reglerne i vejlovgivningen. Hvis en (komme) privat fællesvej er endeligt fastlagt i en lokalplan, skal vejen ikke udlægges efter bestemmelserne i lov om private fællesveje. (Privatvejslovens § 43). Forudsætningen for at en lokalplans vejudlæg kan erstatte udlæg efter privatvejsloven, er som nævnt, at vejen er endeligt fastlagt, dvs. at lokalplanen indeholder de oplysninger om vejen, som normalt udgør grundlaget for godkendelse af vejudlægget efter privatvejsloven. Det betyder, at det foruden angivelse af beliggenhed og bredde skal fremgå, hvilke ejendomme der skal bruge vejen som adgangsvej.

Vær i øvrigt opmærksom på, at anlæg af vejen forudsætter, at vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vejanlægget med en redegørelse for vejens længde- og tværprofil, befæstelse afvanding mv. (privatvejslovens § 41, stk. 1). Det gælder uanset, hvordan vejen er udlagt. Det kan være en god idé at gøre opmærksom på dette forhold (i redegørelsen) i forbindelse med lokalplanbestemmelser om sådanne vejudlæg.

I nogle tilfælde forudsætter gennemførelse af en lokalplan, at en eksisterende vej nedlægges. En bestemmelse i lokalplanen om nedlæggelse af en vej eller sti indebærer dog ikke, at vejen eller stien dermed er nedlagt. Nedlæggelsen må gennemføres enten ved anvendelse af vejlovgivningens regler eller ved ekspropriation efter planlovens § 47. Se også afsnit 2. 5 Vej- og stiforhold.

Se i øvrigt også artikel i Ugeskrift for Retsvæsen nr. 45, nov. 2006 p. 359: Lars Ramhøj og Lars Emil Vindfeld Møller, 'Stiftes der vejret gennem et vejudlæg?'

1. 5. 5. 2 Om samspillet mellem vejlovgivningen, ekspropriationsprocesloven og planloven

Særligt om samspillet mellem på den ene side vejlovgivningen og ekspropriationsprocesloven og på den anden side planlovens bestemmelser om lokalplanlægning gælder følgende:

I bekendtgørelse nr. 1116 af 13/09/2007 – om lokalplanlægning i forbindelse med vejanlæg mv. og om gebyr for kommunalbestyrelsens orientering om dispensationsansøgninger efter lov om planlægning – er der fastsat særlige bestemmelser i forbindelse med statslige vejanlæg mv.: Hovedlandevejsprojekter, således som de er godkendt af ekspropriationskommissionen og/eller transport- og energiministeren, samt anlæg, der er vedtaget i enkeltheder ved særlig lov, skal lægges til grund for lokalplanlægningen. Lokalplaner,

der tilvejebringes i forbindelse med sådanne vejprojekter og anlæg, kan alene regulere de arealer, der grænser til det ved projektet eller loven fastlagte anlæg. Ved sideanlæg til sådanne vejprojekter skal de i projektet fastlagte retningslinjer af vejteknisk og færdselsmæssig betydning, herunder bestemmelser om placering og belysning af anlæggene, lægges til grund for lokalplanlægningen.

Kommunerne skal altså lægge vejanlægget til grund for lokalplanlægningen. Det samme gælder ved sideanlæg, for så vidt angår de i projektet fastlagte retningslinjer af vejteknisk og færdselsmæssig betydning, fx om belysning og standardiserede servicebygninger.

I lov om offentlige veje (§ 14) er det fastsat, at det bestemmes ved lov, hvilke veje, der skal være hovedlandeveje, og hvilke nye hovedlandeveje, der skal anlægges. (Nedlæggelse af offentlig vej som hovedlandeveje sker ligeledes ved lov). Bestemmelse om optagelse (og nedlæggelse) af hovedlandeveje ved mindre vejforlægninger, reguleringer af vejkryds mv. kan træffes af Vejdirektoratet.

Lokalplanlægningen omfatter således alene en regulering af de arealer, der grænser til en eksisterende hovedlandevejs areal eller det areal, der er fastlagt ved et vejprojekt.

Det er en forudsætning for, at reglerne kan virke hensigtsmæssigt, at der etableres et samarbejde mellem kommunalbestyrelsen og anlægsmyndighed/ekspropriationsmyndighed, herunder at kommunalbestyrelsen i disse sager fremmer lokalplanarbejdet mest muligt.

I vejlovgivningen er der fastsat bestemmelser, der sikrer, at kommunalbestyrelsen inddrages i beslutninger om statslige vejprojekter.

Hvis gældende lokalplaner eller byplanvedtægter allerede regulerer forholdene, må en ny lokalplan gennemføres, hvis vejprojektet har ændret forudsætningerne for den gældende plan eller vedtægt, medmindre overensstemmelse lovligt kan opnås ved dispensation efter planlovens § 19.

Ved vejanlæg, der gennemføres efter ekspropriationsprocesloven, skal den afsluttende ekspropriationsforretning for den enkelte etape normalt afvente lokalplanens endelige vedtagelse.

Hvis kommunen efter behandling af lokalplanforslaget fremsætter ønske om ændringer i vejprojektet, skal ekspropriationskommissionen/vejbestyrelsen lade dette ønske indgå ved godkendelse/fastlæggelse af det endelige projekt.

Hvis ekspropriationskommissionen/vejbestyrelsen efter lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse træffer beslutning om ændring af det projekt, som har været grundlag for lokalplanen, og ændringen er så væsentlig, at den indebærer en fravigelse fra lokalplanen, kan ekspropriationen ikke afsluttes (med retsvirkning for de berørte grundejere), før der er tilvejebragt overensstemmelse med projektet i medfør af den kompetence, der er tillagt kommunalbestyrelsen ved planlovens § 19, eller en ny lokalplan med grundlag i det ændrede projekt er endeligt vedtaget og offentliggjort. Bemærkningen ovenfor om gældende lokalplaner eller byplanvedtægter finder tilsvarende anvendelse.

Iværksættelse af anlægsarbejder kan ikke ske, før lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort, jf. dog planlovens § 17, stk. 2, hvorefter kommunalbestyrelsen under visse forudsætninger kan tillade, at anlægsarbejder, der er i overensstemmelse med et offentliggjort forslag til lokalplan, påbegyndes efter udløbet af indsigelsesfristen.

Eventuelle konflikter i forbindelse med lokalplanlægningen for de arealer, der grænser op til vejen, løses efter reglerne i planlovens § 29 (om indsigelser mod lokalplanforslag fra statslige myndigheder, fx vejmyndigheder, fredningsmyndigheder mv.).

1. 5. 6 Varmeforsyningsloven

Lovbekendtgørelse nr. 347 af 17/05/2005

1. 5. 6. 1 Særligt om tilslutningspligt til kollektive varmforsyningsanlæg

Såvel planloven som varmforsyningsloven giver kommunalbestyrelserne hjemmel til at beslutte, at ny bebyggelse, når den tages i brug, skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 11, kan der i en lokalplan optages bestemmelse om 'tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller uden for det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse'.

Planlovens regler kan anvendes på et tidspunkt, der ligger forud for de meget konkrete vurderinger, der er en forudsætning for anvendelse af varmemforsyningslovens regler.

Efter varmemforsyningsloven kan der først pålægges tilslutningspligt i forbindelse med – og på grundlag af – kommunalbestyrelsens godkendelse af et projekt for et kollektivt varmemforsyningsanlæg. Tilslutningspligt kan kun pålægges, hvis den bebyggelse, der skal tilsluttes det kollektive varmemforsyningsanlæg, kan opnå forsyning fra anlægget ved byggeriets ibrugtagning, idet den pågældende bygning må forventes at blive opført uden eget fyringsanlæg.

Hvis det fremgår af et projekt for et kollektivt varmemforsyningsanlæg, at varmemforsyning fra anlægget først vil blive etableret efter det tidspunkt, hvor byggeriet kan tages i brug, kan der ikke pålægges tilslutningspligt efter varmemforsyningsloven, medmindre der uden udgift for ejeren etableres en midlertidig varmemforsyning.

De to regelsæt må betragtes som supplerende hinanden. Planlovens bestemmelse kan anvendes umiddelbart af kommunerne på et meget tidligt stadium i den kommunale planlægning. Er kommunerne så langt i deres varmeplanlægning, at varmemforsyningslovens bestemmelser kan anvendes, anbefales det, at kommunerne benytter denne lovs hjemmel.

I det omfang planloven anvendes, bør pligten pålægges, så den angår pligt til at tilslutte sig et kollektivt varmemforsyningsanlæg uden specifikation af, om opvarmningsformen er naturgas eller fjernvarme. Dette fastlægges efterfølgende i varmeplanlægningen.

Det bemærkes, at opvarmning med naturgas er omfattet af reglerne om kollektiv varmemforsyning, hvori-
mod elopvarmning ikke er det.

Uanset om kommunalbestyrelserne træffer beslutning om tilslutningspligt efter planloven eller varmemforsyningsloven, må retsvirkningerne være de samme. Varmeforsyningslovens regler om grundejernes rettigheder og pligter må være afgørende. Det skyldes, at de yder grundejerne større beskyttelse end planloven, hvis reguleringer som udgangspunkt må betragtes som almindelige erstatningsfri reguleringer.

1. 5. 6. 2 Hvad indebærer tilslutningspligten

Efter varmemforsyningsloven indebærer pålæg af tilslutningspligt ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget. Derimod indebærer tilslutningspligten pligt til at betale et eventuelt tilslutningsbidrag samt til at betale årlige faste afgifter i overensstemmelse med det pågældende selskabs anmeldte priser og betingelser. Desuden kan forsyningsselskaber etablere de tekniske anlæg, stikledninger mv., som skal etableres af selskabet som forudsætning for ejendommens tilslutning.

En tilslutningspligt efter planloven er af samme indhold.

1. 5. 6. 3 Konsekvensen af, at det kollektive varmemforsyningsanlæg ikke eksisterer, når byggeriet tages i brug

Efter varmemforsyningsloven skal kommunen og forsyningsselskabet, hver med halvdelen – uden ekstra udgift for brugerne – sikre bebyggelsen en midlertidig varmemforsyning, hvis etableringen af det kollektive varmemforsyningsanlæg forsinkes i forhold til den tidsfrist, der er fastsat i projektet.

Grundejere, hvis ejendomme i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 11, eller § 43 er omfattet af et krav om tilslutning til et kollektivt varmemforsyningsanlæg, som endnu ikke eksisterer, har krav på en lignende retsstilling som den grundejerne har efter varmemforsyningsloven. Ejeren af ejendommen kan derfor kræve, at forsyningsselskabet installerer et midlertidigt varmemforsyningsanlæg til bebyggelsen uden ekstra udgift for ejeren. Udgifterne til det midlertidige anlægs etablering dækkes – hver med halvdelen – af kommunen og forsyningsselskabet. Hvis kommunen ikke vil imødekomme ejerens krav, må den

meddele dispensation fra lokalplanen. En dispensation indebærer, at der herefter ikke er tilslutningspligt på ejendommen.

Vær opmærksom på, at bygherren har krav på dispensation fra tilslutningspligten, når der er tale om opførelse af et hus, der opfylder bygningsreglementets krav til lavenergibebyggelse (planlovens § 19, stk. 4).

1. 5. 6. 4 Klageregler

Klage over tilslutningspligt pålagt efter varmemforsyningsloven behandles efter varmemforsyningslovens regler.

Klage over bestemmelser om tilslutningspligt i en lokalplan skal derimod behandles af Naturklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1.

1. 5. 7 Miljømålsloven mm.

Lovbekendtgørelse nr. 1028 af 20/10/2008

1. 5. 7. 1 Internationale naturbeskyttelsesområder og beskyttede arter

Der gælder særlige retningslinjer for planlægning og administration i forhold til de udpegede internationale naturbeskyttelsesområder (habitat-, fuglebeskyttelses- og Ramsarområder). Retningslinjerne fremgår af Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 408 af 01/05/2007 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Bekendtgørelsen indeholder:

- Et forbud mod planlægning for visse aktiviteter, herunder udlæg af nye områder til byzone, sommerhusområder og råstofindvinding samt planlægning for større vejanlæg mv. samt nye eller væsentlige udvidelser af tekniske anlæg
- Krav om konsekvensvurdering af planer og projekter, der kan påvirke internationale naturbeskyttelsesområder, og bestemmelse om at planer mv. ikke kan vedtages, hvis det kan skade området, uanset om planerne eller projekterne er inden for eller uden for de udpegede områder
- Bestemmelser om at myndighederne i administration og planlægning skal sikre sig, at yngle- og rasteområder for visse beskyttede arter ikke beskadiges eller ødelægges, uanset hvor arterne forekommer i landet.

Kommuneplanerne skal indeholde retningslinjer i overensstemmelse med bekendtgørelsens regler.

Der er visse undtagelser fra planlægningsforbuddet (§ 5, stk. 3-4). Det er således muligt at føre luftledninger over habitatområder og lave foranstaltninger, der kan forbedre naturforholdene i det berørte område. Det ændrer dog ikke ved de generelle krav om konsekvensvurdering mv. By- og Landskabsstyrelsen kan i særlige tilfælde fravige planlægningsforbuddet.

Mangler den nødvendige konsekvensvurdering, kan det medføre, at lokalplanen er ugyldig (se NKO 59/1995).

Kravet om konsekvensvurdering og betingelser for vedtagelse i forhold til internationale naturbeskyttelsesområder har i princippet været gældende siden 1994. Som noget nyt kan reglerne om administration også få betydning for realisering af gældende lokalplaner, dels hvis der søges om dispensation fra lokalplan, dels hvis der kræves tilladelser el.lign. efter den øvrige natur- og miljølovgivning. I de situationer, hvor en sådan tilladelse el.lign. kan skade et internationalt naturbeskyttelsesområde, kan tilladelsen ikke meddeles. En tidligere undtagelse for allerede lokalplanlagte aktiviteter er således ophævet.

Kravet, om at planer mv. ikke må beskadige yngle- og rasteområder for visse arter, har ikke tidligere fremgået formelt af bekendtgørelsen, men har i praksis været anvendt i en række plansager. (Se bl.a. NKO 296/2003 om habitatdirektivets artikel 12 og den kommunale planlægning).

Den vejledning, der knytter sig til en tidligere bekendtgørelse med retningslinjer for planlægning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder, er under revision. Indtil en revideret vejledning

foreligger, kan der hentes vejledning her Vejledning om administration af internationale naturbeskyttelsesområder, Skov- og Naturstyrelsen 2001. Den reviderede vejledning vil også indeholde afsnit om den generelle artsbeskyttelse.

1. 5. 7. 2 Vandplanen og Natura 2000-planen samt skovplanen (efter skovloven)

Vandplanen og Natura 2000-planen, som udarbejdes af staten efter miljømålsloven, bliver bindende forudsætninger for kommune- og lokalplanlægningen. Det samme gælder Natura 2000-skovplanen, som staten udarbejder efter skovloven.

Miljømålsloven indeholder i §§ 31 a og 46 a, bindende krav om handleplaner for kommunernes realisering af vandplanen og Natura 2000-planen.

Efter miljømålslovens § 31 a, skal handleplanen nærmere redegøre for, hvorledes vandplanen og dens indsatsprogram vil blive realiseret inden for kommunens geografiske område på land og for den kystnære del af vanddistriktet.

Efter miljømålslovens § 46 a, skal den kommunale handleplan for realisering af Natura 2000-planen indeholde følgende for nærmere afgrænsede lokaliteter, internationale naturbeskyttelsesområder eller naturtyper og arter:

- Prioritering af kommunalbestyrelsens forventede forvaltningsindsats i planperioden.
- Angivelse af mål og forventet effekt for de enkelte aktiviteter.
- Forventede metoder og forvaltningstiltag, som kommunalbestyrelsen vil tage i anvendelse for at forbedre naturtilstanden eller fastholde gunstig bevaringsstatus.

En lokalplan må ikke stride mod disse handleplaner.

1. 5. 8 Råstofloven

Lovbekendtgørelse nr. 1025 af 20/10/2008 med senere ændringer.

De fleste forhold, der kan reguleres i en lokalplan, reguleres også efter råstofloven i de vilkår, der fastsættes for en råstoftilladelse, jf. råstoflovens § 7. Råstofmyndighedens vide beføjelser til at fastsætte vilkår for indvindingstilladelser må bl.a. ses i sammenhæng med lovens formålsparagraf, jf. §§ 1 og 3.

Der vil derfor i almindelighed ikke være behov for, at kommunalbestyrelsen udarbejder en lokalplan for råstofindvinding ud over de tilfælde, hvor der er lokalplanpligt (se nærmere om lokalplanpligt i afsnit 1. 3. 2)

Kommunalbestyrelsens ønsker om tilrettelæggelse af råstofindvindingen og den efterfølgende arealanvendelse vil normalt kunne varetages i de vilkår, der stilles i forbindelse med råstoftilladelsen.

Ønsker kommunalbestyrelsen at regulere forhold uden for indvindingsområdet, forhold af betydning for den senere arealanvendelse eller sikring af en efterbehandling, der muliggør en aktiv anvendelse af området til fritids- eller rekreative formål, kan det være nødvendigt at benytte lokalplanretten efter planlovens § 13 til at fastlægge de nærmere retningslinjer herfor i en lokalplan, inden indvindingen starter.

En lokalplan kan bl.a. regulere tilkørselsforholdene, vejforhold, terrænregulering, hegningsforhold, afskærmning og placering af bygninger mv. Det kan fx være fastlæggelse af retningslinjer for efterbehandlingen af et indvindingsområde til forskellige formål, terrænregulering, beplantning, sikring af sammenhæng med de omliggende arealer efter afslutning af gravningen, jf. planlovens § 15.

I tilfælde, hvor en lokalplan skal tilvejebringes, før en indvinding kan gennemføres, kan den fastlægge bestemmelser om anvendelsen både på kort og lang sigt.

1. 5. 9 Kirkelovgivningen

Lovbekendtgørelse nr. 7 af 03/01/2007

Den kirkelige lovgivning indeholder særlige bestemmelser om folkekirkens bygninger til kirkeligt brug og om kirkegårde. Der henvises til lovbekendtgørelse nr. 7 af 3. januar 2007 om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde og Kirkeministeriets bekendtgørelse nr. 1238 af 22. oktober 2007 om folkekirkens bygninger.

Opførelse og nedrivning af kirker kræver kirkeministerens godkendelse. Udvidelse, ombygning og ændringer i kirkebygninger kræver stiftsøvrighedens godkendelse. De kongelige bygningsinspektører, Nationalmuseet og Akademiet for de skønne Kunster samt kirkegårdskonsulenterne yder Kirkeministeriet og stiftsøvrighederne sagkyndig bistand i forhold, der vedrører kirker og kirkegårde.

Det anbefales, at kommunalbestyrelserne er opmærksomme på disse bestemmelser, hvis der udarbejdes forslag til lokalplaner, der omfatter kirker og kirkegårde. Der kan med hjemmel i planlovens § 15, fastsættes bestemmelser om placering og udformning af kirkelige bygninger i en lokalplan, og opførelsen af et større kirkebyggeri vil kræve en lokalplan efter planlovens § 13, stk. 2. Men det anbefales, at kommunerne allerede under udarbejdelsen af sådanne lokalplanforslag tager kontakt til stiftsøvrigheden.

Som følge af den særlige regulering i den kirkelige lovgivning anses der ikke at være hjemmel til i en lokalplan at fastsætte bestemmelser om udformning, anvendelse og vedligeholdelse af kirkegårde. Bestemmelser om diger eller hegn omkring kirkegårde skal opfylde kravene i den kirkelige lovgivning og fastsættes efter aftale med de kirkelige myndigheder.

Bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 14, om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må rives ned, bygges om eller på anden måde ændres, kan ikke anvendes for så vidt angår folkekirkens kirker og bygninger på kirkegårde.

Stiftsøvrigheden skal efter planlovens § 25 have tilsendt lokalplanforslag, der omfatter kirker og kirkegårde, samt lokalplanforslag, der på væsentlig måde berører kirkernes nærmeste omgivelser. Stiftsøvrigheden kan efter planlovens § 29, stk. 3, fremsætte indsigelse mod sådanne lokalplanforslag.

Kirkernes umiddelbare omgivelser er i mange tilfælde sikret ved »kirkeomgivelsesfredninger«.

1. 5. 10 Lov om landbrugsejendomme

Lovbekendtgørelse nr. 1202 af 09/10/2007

I henhold til § 6, stk. 1, nr. 1, kan landbrugspligten ophæves på en landbrugsejendom eller en del heraf ved erklæring fra en praktiserende landinspektør, hvis jorden inden 5 år skal anvendes til udbygning af bysamfund med boliger og dertil hørende fællesarealer, til erhverv m.m., til offentlige formål eller til sommerhusbebyggelse mv., som udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål. Det er en betingelse, at jorden ligger i byzone, i sommerhusområde eller i områder af landzone, som i en endeligt vedtaget eller godkendt lokalplan er udlagt til de nævnte formål.

Derimod kan landbrugspligten efter lovens § 7, stk. 2, ikke ophæves ved en erklæring fra en praktiserende landinspektør på arealer, der påtænkes inddraget til en ikke-jordbrugsmæssig anvendelse som fx golfbane, losseplads, campingplads, råstofindvinding, vindmøller, antennemaster eller vandboringer, idet disse anlægsaktiviteter ikke udelukker, at arealerne igen kan anvendes jordbrugsmæssigt.

I sådanne tilfælde kan landbrugspligten kun ophæves efter tilladelse fra jordbrugskommissionen i den pågældende region, og kun når særlige forhold taler for det, jf. §§ 2 og 3 i cirkulære nr. 36 af 3. juni 2005 om lov om landbrugsejendomme.

Ved vurderingen af, om der kan meddeles tilladelse, skal jordbrugskommissionen bl.a. lægge vægt på,

- om der er tale om en anvendelse af længere varighed,
- om der er tale om delarealer af en eller flere landbrugsejendomme, der ønskes erhvervet som en samlet ejendom,
- om anvendelsen er af en sådan karakter, at den vanskeligt kan ske på grundlag af en lejeaftale, eller

- om parterne har indgået bindende aftale om tilbagekøb af delarealer til sammenlægning med en bestående landbrugsejendom, når den midlertidige anvendelse ophører, eventuelt således at denne aftale tinglyses med jordbrugskommissionen som påtaleberettiget.

Reglerne i lov om landbrugsejendomme er imidlertid ikke til hinder for, at en hel landbrugsejendom eller en del heraf i henhold til en endeligt vedtagen lokalplan anvendes til ovennævnte ikke-jordbrugsmæssige formål som golfbane mv., uden at landbrugspligten ophæves, jf. lovens § 11, stk. 2.

1. 5. 11 Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22/10/2007 med senere ændringer.

Lokalplaner, som omfatter mindre områder på lokalt plan eller alene mindre ændringer af eksisterende planer, skal kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få væsentlig virkning på miljøet. Denne indledende vurdering (screening) er obligatorisk.

Ved screeningen skal der tages hensyn til kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 2, og der skal indhentes udtalelser fra berørte myndigheder. Afgørelsen om, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, skal offentliggøres, inden lokalplanen vedtages endeligt – senest samtidig med den offentlige høring. Det skal i den forbindelse bemærkes, at klagefristen over afgørelsen om miljøvurdering er 4 uger.

Skal der miljøvurderes, skal vurderingen dokumenteres i en miljørapport, som kan indarbejdes i lokalplanforslagets redegørelse. Den skal offentliggøres i mindst 8 uger, og dette kan ske sammen med det egentlige lokalplanforslag. Se også afsnit 3. 10. 5. 5.

For mere fyldestgørende vejledning herom henvises til vejledning nr. 9664 af 18/06/2006 om miljøvurdering af planer og programmer samt 'Eksempelsamling for miljøvurdering af planer og programmer' offentliggjort af By- og Landskabsstyrelsen i september 2007.

1. 5. 12 Sommerhusloven

Lovbekendtgørelse nr. 785 af 21/06/2007 med senere ændringer.

Sommerhuslovens udlejningsbestemmelser administreres af By- og Landskabsstyrelsen og campingreglementet af kommunerne.

I medfør af sommerhusloven kan udlejning ikke ske uden personlig tilladelse i følgende tilfælde:

- Udlejning af hus eller husrum til ferie- og fritidsformål, såfremt der er tale om erhvervsmæssig udlejning eller udlejning eller fremleje for et længere tidsrum end 1 år.
- Udlejning eller fremleje af en ejendom eller dele af denne til brug for opførelse af beboelsesbygninger til ferie- og fritidsformål på det lejede areal.
- Udlejning af en ejendom eller dele af denne til camping, såfremt der er tale om erhvervsmæssig udlejning, eller udlejning eller fremleje for et længere tidsrum end 6 uger.

Sommerhuslovens tilladelseskrav gælder, uanset om ejendommen ligger i byzone, i landzone eller i et sommerhusområde, og det omfatter både ejer og eventuelle brugere af en ejendom. Hytter, gæstehuse eller lignende sidestilles i relation til sommerhusloven med egentlige sommerhuse og andre boliger, der udlejes til ferie- og fritidsformål. Det samme gælder udlejning af campingvogne, der er opstillet uden for godkendte campingpladser.

Sommerhuslovens tilladelseskrav omfatter kun selvstændig erhvervsvirksomhed i form af modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotelvirksomhed) i det omfang, der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, eller areal til camping.

Sommerhuslovens regler om udlejning administreres meget restriktivt for at sikre, dels at der ikke opstår krav om udlæg af nye sommerhusområder mv., dels at sommerhusudlejning ikke bliver et erhverv for ejerne.

Efter praksis gives personlig tilladelse til erhvervsmæssig udlejning i følgende tilfælde:

- Hvis der tidligere som en overgangssag er givet udlejningstilladelse, kan der gives tilladelse til de pågældendes børn eller ægtefælle til at fortsætte udlejningsvirksomheden
- Udlejning af efter omstændighederne op til 10 lejligheder eller værelser, der er indrettet i tiloversblevne driftsbygninger på landbrugsejendomme
- Ejerskifte af udlejede sommerhusgrunde, hvor der er bygget et sommerhus, som lejerens af grunden ejer.
- Udlejning til kolonihaver og spejderhytter samt kommuners og statens udlejning af fx feriekolonier
- I ganske særlige tilfælde er der givet etårige tilladelser til, at ufyldstgjorte panthavere i tilfælde af tvangsauktioner og lignende kan foretage udlejning. Der er herved taget hensyn til den ekstraordinære situation, og til at sigtet udelukkende har været videresalg af husene.

Efter praksis gives personlig tilladelse til ikke-erhvervsmæssig udlejning eller udlån i følgende tilfælde:

- Virksomheders udlån eller udlejning af ferieboliger til virksomhedens ansatte. Det er en forudsætning, at virksomheden har mindst 6-10 fuldtidsbeskæftigede medarbejdere, og at udlejningen ikke sker til ansatte, der er indehavere, anpartshavere eller aktionærer mv. i virksomheden, medmindre der er tale om medarbejderaktier.
- Personaleforeningers, andelsboligforeningers og andre foreningers og fondes udlån eller udlejning til medlemskredsen.
- Almennyttige selskabers og institutioners udlejning af sommerhuse.

Den restriktive praksis betyder, at hyttebyer reelt kun kan drives og ejes af almennyttige selskaber, og at hytter kun kan opstilles til erhvervsmæssig udlejning i forbindelse med hotel- og kursusvirksomhed og lign., jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4, samt på campingpladser.

I henhold til campingreglementet kan kommunerne meddele personlig tilladelse til ejere og brugere af fast ejendom til erhvervsmæssigt, eller for et længere tidsrum end 6 uger årligt, at udleje eller fremleje ejendommen eller dele af denne til campering. Formålet med tilladelsen er at tilvejebringe alternativer til den traditionelle sommerhusbebyggelse under hensyntagen til de natur- og landskabsmæssige interesser, dels at sikre at campingpladser har en tilfredsstillende standard og ikke anvendes til sommerhusbeboelse eller helårsbeboelse. Tilladelse kan kun meddeles til mindst 100 campingenheder – bortset fra visse særlige tilfælde – og tilladelsen betinges af en række vilkår, fx indretning, benyttelse og placering af bebyggelse, herunder hytter, brug og brugerkreds, vinteropbevaring og -campering, krav til campingvogne, brandværnsforanstaltninger og hygiejniske forhold mv.

2. LOKALPLANENS BESTEMMELSER – § 15

2. 1. Formål

§ 15, stk. 1: *“En lokalplan skal indeholde bestemmelser om planens formål...”*

2. 1. 1 Generelt

Formålsbestemmelsen kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i de enkelte mere detaljerede regler om anvendelse, udformning osv.

Formålsparagraffen er vigtig, fordi den giver lokalplanens brugere et overblik over, hvad kommunalbestyrelsen vil opnå med de bestemmelser, der fastsættes i lokalplanen.

Formålsbestemmelsen skal dække de mål og hensigter, der er lagt til grund for bestemmelserne i planen, men den skal ikke være en opremsning af planens bestemmelser.

Det er vigtigt, at formålsbestemmelserne er formuleret, så de beskriver det, man vil opnå med lokalplanen. Fx kan det i en lokalplan med bestemmelser om bevaring af bebyggelse, herunder særlige bygningsdetaljer, være hensigtsmæssigt, at dette indgår i formålsbestemmelserne.

Et forhold, som ønskes reguleret gennem lokalplanen, kan ikke sikres gennem formålsbestemmelse alene, men skal komme til udtryk i konkrete bestemmelser om anvendelse, bebyggelsens omfang og placering osv.

En formålsbestemmelse, der alene angiver, at lokalplanen skal fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, udlægge et område til et bestemt formål eller opfylde lokalplanpligten, er ikke tilstrækkelig. Sådanne formålsangivelser er intetsigende.

Hvis en lokalplan indeholder særlige bestemmelser, der skal sikre en bestemt karakter af et område, må hensigten med sådanne bestemmelser fremgå af formålsbestemmelsen. Hvis kommunalbestyrelsen i stedet ønsker at give "størst mulig frihed" for bebyggelse og anvendelse, må dette fremgå. Herved får offentligheden også mulighed for at tage stilling til (forslaget til) lokalplanen og mulighed for at se, om dens øvrige bestemmelser er egnede til at sikre intentionerne.

Husk at tjekke sammenhængen mellem formålsbestemmelsen og lokalplanens indholdsbestemmelser: Hvis en lokalplanbestemmelse er i strid med formålet, skal den slettes eller ændres. Hvis en vigtig lokalplanbestemmelse ikke er dækket af formålet, bør formålsparagraffen rettes til.

2. 1. 2 Betydning for dispensationsmuligheder

Formålsbestemmelsens politiske signal er baggrunden for dens betydning for den senere administration af planen.

Hvis der kan være tvivl om, hvordan lokalplanens bestemmelser skal forstås, bliver formålsparagraffen vigtig for fortolkningen.

Formålsparagraffen har væsentlig betydning ved behandling af ansøgning om dispensation efter planlovens § 19, stk. 1, idet der ikke kan dispenseres fra lokalplanens principper, som navnlig kommer til udtryk i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

Se i øvrigt NKO 28/1994, NKO 40/1994, NKO 106/1996, NKO 250/2002 og NKO 368/2005

2. 2 Område og zonestatus, bonusvirkning og kortbilag

§ 15, stk. 2, nr. 1 '... overførsel til byzone eller sommerhusområde af arealer, som planen omfatter.'

En lokalplan kan både regulere arealer i byzone og sommerhusområde og arealer i landzone.

Overførsel til byzone eller sommerhusområde kan kun ske ved en bestemmelse om den nye zonestatus i en lokalplan. I Natura 2000 områder kan det kun ske, hvis der foreligger tilladelse hertil, jf. § 5 i bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (nr. 408 af 01/05/2007).

2. 2. 1 Lokalplanens område

Planen skal indeholde en fuldstændig opregning af de ejendomme (matrikelnumre), som den omfatter. Det er ikke nok at henvise til kortbilaget. Hvis lokalplanen omfatter en del af et matrikelnummer, skal afgrænsningen angives præcist på kortbilaget.

Ifølge cirkulære nr. 68 af 6. september 2006 (Cirkulære om det digitale planregister – PlansystemDK), skal lokalplaner indberettes til staten i digital form via PlansystemDK. Såvel planens egenskabsdata og den geografiske udstrækning som plandokumentet i pdf-format skal indberettes. Den geografiske registrering af lokalplanområdet skal ske på baggrund af matriklen. Planen kan enten digitaliseres direkte i PlansystemDK, eller der kan sendes en GIS-fil til systemet. Den digitale registrering og indberetning erstatter ikke opregningen og angivelsen i lokalplanens tekst af de ejendomme (matrikelnumre), som den omfatter.

Vær opmærksom på, at opregningen skal være fuldstændig allerede ved fremlæggelse af forslaget. Planlovens § 27, stk. 3, giver ikke mulighed for at udvide lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse, og hvis en ejendom ikke er med i fortegnelsen over matrikelnumre, gælder lokalplanen ikke for den pågældende ejendom.

2. 2. 2 Overførsel til byzone

Efter planlovens § 15, stk. 3, skal lokalplaner, der fører arealer fra landzone til byzone eller sommerhusområde, som minimum indeholde bestemmelser om

- områdets anvendelse,
- udstykning og
- vej- og stiforhold.

2. 2. 3 Kystnærhedszonen

Efter planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1, gælder særligt for kystnærhedszonen, at inddragelse af nye arealer i byzone kun må ske, når der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for det (se NKO 340/2004 om henholdsvis 17 toetages parcelhuse i en afstand på ca. to km fra kystlinjen og en 12,5 m høj museumsbygning på en 80 m høj kystskrænt ca. 500 m fra kystlinjen).

Nye sommerhusområder må efter § 5 b, stk. 1, nr. 3, ikke udlægges i kystnærhedszonen, og eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål.

2. 2. 4 Lokalplaner i landzone

I nogle tilfælde kan der være en planlægningsmæssig begrundelse for, at det geografiske område for en lokalplan ikke overføres til byzone eller sommerhusområde. Det gælder typisk, hvor en lokalplan regulerer anlæg i det åbne land, fx en knallertbane, en golfbane, en offentlig badestrand med tilkørsels-, parkerings- og sanitære anlæg eller et stisystem. Ligeledes bør fx vindmøller, lossepladser og mindre flyvepladser i det åbne land forblive i landzone. Andre eksempler kan være ved planlægning for udstyknings-, vej- og bebyggelsesforholdene i en landsby, hvor der ikke skal være mulighed for byudvikling.

Uden for landsbyer gælder det, ifølge § 15, stk. 5, at en lokalplan for landzonearealer, der fastlægges til jordbrugsmæssig anvendelse, ikke kan indeholde bestemmelser efter lokalplankatalogets

- nr. 3 (ejendommens størrelse og afgrænsning),
- nr. 6 (bebyggelsens beliggenhed på grundene, herunder om den terrænhøjde, hvori en bebyggelse skal opføres),
- nr. 8 (anvendelse af de enkelte bygninger) eller
- nr. 9 (udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og andre færdselsarealer).

Planlovens § 15, stk. 4, giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen udformer en landzonelokalplan, så den erstatter de tilladelser efter lovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige, for at lokalplanen kan gennemføres. Bestemmelsen giver hjemmel til den såkaldte *bonusvirkning* af lokalplaner for så vidt angår landzonetilladelser.

Det skal udtrykkeligt fremgå af lokalplanen, hvilke tilladelser der gives ved lokalplanens vedtagelse. Det betyder, at lokalplanen skal beskrive den tilladte udstykning, bebyggelse og/eller anvendelse med samme præcision, som en landzonetilladelse skal have (Se eksemplerne i Lokalplanvejledning 2000, Landsby med jordbrugsparceller, specielt pkt. 4. 3).

Hvis kommunalbestyrelsen i forbindelse med efterfølgende sagsbehandling ønsker at fravige lokalplanens bonusbestemmelser, kræver det landzonetilladelse, jf. § 35.

Efter planlovens § 15, stk. 4, sidste punktum, kan der knyttes *betingelser* til bonusbestemmelser. Der kan fx i lokalplanen fastsættes en bestemmelse om, at et præcist angivet anlæg (fx en telemast, et solfangeranlæg eller en vindmølle) skal fjernes, når det har været ude af brug i et bestemt tidsrum.

Et andet eksempel kan være tidsbegrænsning af en 'tilladelse', så bonusvirkningen falder bort for et bestemt anlæg eller en bestemt anvendelse, hvis tilladelsen ikke er udnyttet inden en bestemt frist. Skulle

projektet senere blive aktuelt igen, kan kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering give landzonetilladelse efter § 35, stk. 1.

Betingelser til bonusbestemmelser fastsættes som bestemmelser i lokalplanen og skal ikke tinglyses særskilt.

Bestemmelsen i § 15, stk. 4, sidste punktum, kan kun bruges på anlæg mv., der kræver landzonetilladelse.

2. 2. 5 Opdeling i delområder

Lokalplaners geografiske område er typisk opdelt i delområder med forskellige bestemmelser for anvendelse, udstykning, udformning osv. Denne opdeling skal være præcis, så det er klart, hvad der gælder for de forskellige ejendomme. Hvis lokalplanens område opdeles i delområder, og den omfatter flere ejendomme, må det fremgå – gerne både i matrikelfortegnelsen og på kortbilag – hvilke ejendomme, der er inden for de enkelte delområder.

Det er ikke nødvendigt at angive veje og fællesarealer som særskilte delområder, når blot de er vist med særlige signaturer.

Delområder kan indberettes digitalt til PlansystemDK, efter at den samlede plan er indberettet. Det kan være hensigtsmæssigt at arbejde med og indberette delområder, bl.a. fordi det vil lette overblikket over og opdateringen af den digitale registrering af områdernes zonestatus som by- eller landzone.

2. 2. 6 Kortbilag

Kortbilagene skal udarbejdes, så lokalplanens afgrænsning og placering fremgår tydeligt og præcist. Det er normalt nødvendigt – og hensigtsmæssigt – med flere typer af kort. Det kan fx være:

- Et oversigtskort i tilknytning til lokalplanens redegørelse, der viser lokalplanområdet i forhold til den eksisterende og planlagte bebyggelse i naboområderne, landskabstræk, veje og stier, særlige udpegninger som fx Natura 2000, og stednavne mv.
- Et kort, der angiver lokalplanens præcise afgrænsning. Indtegningen af den præcise afgrænsning bør ske på baggrund af matrikelkortet fra Kort- og Matrikelstyrelsen. De enkelte matrikelnumre skal fremgå af kortet. I de tilfælde, hvor lokalplanens afgrænsning omfatter dele af en matrikel, kan afgrænsningen præciseres ved at angive afstande fra skel eller koordinater for de relevante skæringspunkter. Koordinater skal angives i projektion UTM zone 32, EUREF 89.
- Et eller flere kort, der sammen med lokalplanens bestemmelser viser, hvad der fastlægges.

I nogle tilfælde vil det være hensigtsmæssigt også at have en illustrationsplan og evt. andre tegninger, modelfotos mv., som medvirker til at gøre lokalplanen (forslaget) lettere at forstå for borgerne.

De kort mv., der anvendes, har bindende virkning i den udstrækning, der henvises til dem i en bestemmelse i lokalplanens tekst.

En illustrationsplan har umiddelbart ingen bindende virkning. Men det får den, hvis der henvises til den i teksten, fx ved en bestemmelse om, at 'bebyggelsen skal placeres i princippet som vist på illustrationsplanen.' Af hensyn til den ikke sagkyndige læsers mulighed for at forstå planen, er det vigtigt, at det fremgår, om illustrationer viser en af flere muligheder for planens realisering.

Alle kort bør indeholde oplysninger om målforhold, signaturforklaring og nordpil. Det anbefales, at der på kortene indtegnes en målestok, der viser det reelle måleforhold, når kortet printes ud. Printede – og kopierede – kort er normalt ikke målfaste.

Hvis der er uoverensstemmelse mellem lokalplanens tekst og kort, er det teksten, der gælder (Se U 1992.941, NKO 226/2000, og ØLD U.2003.1979Ø).

Som nævnt skal planernes geografiske udstrækning i digital form indberettes til staten via PlansystemDK (cirkulære nr. 68 af 6. september 2006). Den digitale registrering og indberetning erstatter ikke de ovenfor nævnte kort i selve plandokumentet.

2. 3 Anvendelse

§ 15, stk. 2, nr. 2: "... områdets anvendelse, herunder om at nærmere angivne arealer skal anvendes til offentlige formål.'

§ 15, stk. 2, nr. 8: '... anvendelse af de enkelte bygninger.'

§ 15, stk. 8: 'En lokalplan, der giver mulighed for etablering af butikker, skal indeholde bestemmelser om det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker og det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butikksformål.'

§ 15 a, stk. 1: 'En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv., jfr: § 15, stk. 2, nr. 12, 18 og 21, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.'

§ 15, stk. 9: 'En lokalplan for et byomdannelsesområde med havnearealer skal indeholde bestemmelser, der sikrer offentlighedens adgang til vandet'.

2. 3. 1 Om anvendelsesbestemmelser generelt

Anvendelse er blandt de emner, der ifølge § 15, stk. 3, skal indgå i en lokalplan for et område, der overgår til byformål.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og 8, giver hjemmel til at fastlægge den fremtidige anvendelse af et område eller af den enkelte ejendom i den detaljeringsgrad, der i den konkrete situation kan begrundes planlægningsmæssigt.

Ved 'områdets anvendelse' forstås en generel angivelse af områdets anvendelse, fx til parcelhusbebyggelse, etageboligbebyggelse eller erhvervsformål. Nr. 2 adskiller sig herved fra nr. 8 og 9, der muliggør en detaljeret regulering af bebyggelse og ubebyggede arealer.

Når kommunalbestyrelsen tilvejebringer en lokalplan for et område, der hidtil har været anvendt til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, og hvor området fremtidig fastlægges til boligbebyggelse, må kommunalbestyrelsen være opmærksom på de begrænsede muligheder for at dispensere efter planlovens § 19. Hvis det ikke er kommunalbestyrelsens hensigt så hurtigt som muligt at omdanne det pågældende område til et rent boligområde, kan kommunalbestyrelsen optage bestemmelser i lokalplanen, der gør det muligt uden tilvejebringelse af en ny lokalplan at tillade genopførelse, fx efter brand, af tidligere lovligt eksisterende erhvervsbebyggelse.

2. 3. 1. 1 Planens principper

Bestemmelserne om et områdes fremtidige anvendelse er centrale i planlægningen. Det er vigtigt, at anvendelsesbestemmelserne er præcise, klare og entydige, så der er sikkerhed for, at de er holdbare.

Sammen med planens formålsbestemmelser er anvendelsesbestemmelserne udtryk for planens principper, og dermed også for afgrænsningen af kommunalbestyrelsens mulighed for senere at fravige planen ved dispensation (om dispensation fra lokalplan se kap. 5).

2. 3. 1. 2 Præcision og detaljering

Anvendelsesbestemmelserne skal have den detaljeringsgrad, der er nødvendig for at tilgodese planens formål. Lokalplankatalogets nr. 8 giver fx mulighed for at fastlægge forskellige anvendelser i forskellige dele af et hus. Det er således muligt i bycentre at bestemme, at stueetagen i en bygning forbeholdes til butikker, 1. sal til liberale erhverv og de øvrige etager til boliger (Se Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen 96/1990 og NKO 121/1996).

En anvendelsesbestemmelse kan formuleres rummelig, hvad der typisk vil være tilfældet i de centrale dele af en by. Anvendelsesbestemmelsen kan også formuleres til en bestemt anvendelse: 'boligformål' eller 'helårsbeboelse'. Det støtter dog forståelsen og administrationen af planen, hvis det angives i anvendelsesbestemmelsen, hvilken boligtype der er tale om, selv om det under bestemmelser om bebyggelsens udformning fremgår, om det er fritliggende parcelhuse, etagebebyggelse etc.

2. 3. 1. 3 Miljøhensyn (støj)

Lokalplanlægning kan forebygge miljøkonflikter gennem afgrænsning af muligheder for anvendelse af arealer.

Efter planlovens § 15 a, stk. 1, må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af støjafskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Det vil sige, at der ikke kan udlægges til en anvendelse, hvor den støj, der allerede er i området, overskrider de i Miljøstyrelsens vejledninger fastlagte grænser eller vejledende grænseværdier for den pågældende anvendelsestype.

Efter § 15 a, stk. 2, er det dog muligt at udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, når arealet i kommuneplanen er fastlagt som et byomdannelsesområde, og kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. For at et område kan udlægges til byomdannelse, skal området afgrænses, så det kun omfatter områder, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling.

§ 15 a, stk. 3, giver dog miljøministeren mulighed for i forbindelse med byfornyelse og udvikling af bymæssig bebyggelse,

- der er af væsentlig betydning for kommunen, og
- som ligger inden for støjkonsekvensområdet omkring forsvarrets øvelsespladser og skyde- og øvelsesområder,
- i særlige tilfælde og efter indhentet udtalelse fra Forsvarsministeriet, at tillade mindre fravigelser fra § 15 a, stk. 1, når støjbelastningen ikke væsentligt overstiger LC DEN 55 dB.

Efter lokalplankatalogets nr. 9 kan der fastsættes bestemmelser om udformningen af støjafskærmning, og efter nr. 12 kan etableringen stilles som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse. En støjskærm kan have en sådan virkning på det omgivende miljø, at dens udformning skal fastlægges i lokalplan, for at lokalplanpligten er opfyldt.

Efter nr. 18 kan der stilles krav om isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj. Det medfører ikke i sig selv handlepligt, men vil kunne danne grundlag for konkrete påbud efter byfornyelsesloven.

§ 15, stk. 2, nr. 21, giver mulighed for, at lokalplaner kan indeholde krav om støjisolering af ny boligbebyggelse, der ligger i eksisterende boligområder eller i områder for blandede byfunktioner.

Sigtet med bestemmelsen er at fremme moderniseringen af eksisterende, støjramte boligområder og byområder med blandede byfunktioner.

Se også:

- Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' og tillæg til vejledning 5/1984, offentliggjort i juli 2007.
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' og tillæg til vejledning 1/1997, offentliggjort i juli 2007.
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/2003 'Ekstern støj i byomdannelsesområder'.

2. 3. 2 Forskellige former for anvendelse

2. 3. 2. 1 Boligområder

Anvendelsen til bolig omfatter også bygninger og arealer, der 'hører til' anvendelsen til bolig, som carporte, garager, individuelle og fælles opholdsarealer.

Udtrykket 'bolig' dækker over såvel helårsbolig som fritidsbolig (se Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen 109/1990). Hvis man i en lokalplan har fastsat, at området kun må anvendes til helårsbeboelse, kan kommunalbestyrelsen modsætte sig, at boligerne anvendes til feriebolig. Men

kommunalbestyrelsen kan ikke efter planloven tvinge ejeren til hverken selv at bo i boligen eller leje den ud til helårsbeboelse.

Om håndhævelse af en lokalplans bestemmelser om helårsbeboelse henvises til miljøministerens svar af 29.03.2005 på spørgsmål 8 og socialministerens svar af 11.03.2005 på spørgsmål 4 fra Folketingets Boligudvalg om henholdsvis forholdet til planloven og forholdet til lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Af miljøministerens svar vedrørende forholdet til planloven fremgår bl.a. følgende:

‘Håndhævelsen af lokalplaner og deres bestemmelser påhviler kommunerne (lovens § 51, stk. 1), og man kan fx give ejere og andre brugere påbud om lovliggørelse efter forudgående varsling (lovens § 63). Hertil kommer, at det er muligt ved domstolene at idømme bødestraf over for ejere og andre brugere, der overtræder loven, herunder dens bestemmelser om lokalplaner og håndhævelse heraf (lovens § 63-64).

Et påbud fra en kommune, om at anvendelsen som feriebolig skal ophøre, er således muligt, men det indebærer ikke, at ejeren/brugeren bliver forpligtet til at anvende boligen som fast bopæl (helårsbeboelse) eller får pligt til at udleje den som helårsbeboelse. Man kan fx vælge at lade boligen stå tom. I denne situation kan der imidlertid gennemføres en tvangsudlejning efter boligreguleringsloven, hvis forudsætningerne for dens anvendelse er til stede, herunder at der tale om konkret boligefterspørgsel i området.

At et påbud har den begrænsende virkning – at man ikke kan gennemtvinge helårsbeboelse (fx med tilmelding til folkeregister mv.) – er fastslået i afgørelse fra Naturklagenævnet ud fra det grundsynspunkt i planloven, at der ikke i lokalplaner kan foreskrives handlingspligt for de omfattede ejere/brugere af ejendomme.

Det må på den baggrund konkluderes, at lokalplaner kan indeholde bestemmelser, der stiller krav om anvendelse af boliger som helårsboliger, og at bestemmelser herom i nogen grad kan håndhæves, men ikke med pligt til at ejere/brugere rent faktisk bosætter sig i ejendomme.’

Det anbefales at undgå formuleringer om, at der på hver ejendom kun må indrettes ‘én bolig for én familie’, idet der ikke er nogen entydig definition på, hvad der forstås ved en familie. En sådan bestemmelse er ikke til hinder for udlejning af enkeltværelser, hvis udlejningen ikke har erhvervsmæssig karakter og i øvrigt er underordnet i forhold til den egentlige beboelse. Den vil heller ikke være til hinder for at indrette bofællesskaber – herunder for personer med fysiske eller psykiske handicap, jf. lov om social service, når bofællesskabet kun omfatter et mindre antal personer (se Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen 70/1989, Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen 87/1990 og NKO 369/2005).

Ved spørgsmålet om, hvornår der er etableret mere end en bolig i et parcelhus, lægges vægt på, om der er etableret et lejlighedsskel i byggelovgivningens forstand (Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen 57/1988). Se også Kommenteret Planlov, 2. udgave s. 183.

Erhverv i egen bolig er – i overensstemmelse med byggelovgivningen – tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

Det skal derfor ikke i lokalplanen angives som noget, der kræver tilladelse, men det kan være hensigtsmæssigt at oplyse, at det er umiddelbart tilladt, fx i en bemærkning til anvendelsesbestemmelsen.

Et eksempel på beboerens udøvelse af erhverv uden ansatte, der går udover, hvad der er umiddelbart tilladt, fremgår af Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen 94/1990: Indretning af udsalgssted for salg af malervarer i garagebygning i boligområde krævede dispensation fra lokalplanen.

Hvis man i områder, der udlægges til boligformål, ønsker at give begrænsede muligheder for erhverv i forbindelse med boligerne – udover det umiddelbart tilladte – kan man definere de erhvervstyper, der kan etableres i området i lokalplanens anvendelsesbestemmelse. Det drejer sig om erhverv, der kan leve

på boligområdets betingelser, og som både kan overholde miljøkravene til boligområder og de krav, der gælder for bebyggelsens omfang, udformning osv. Eksempler er revisorer og frisører med flere ansatte, kunsthåndværkere samt serviceerhverv.

Afhængig af typen af boligområdet, fx parcelhusområde eller etageboligområde, kan større eller mindre virksomheder indpasses i området. For at sikre at karakteren af boligområde fastholdes, kan man fx fastsætte bestemmelser om, at erhverv ikke må overstige en bestemt andel af det bebyggede areal på den enkelte ejendom, ligesom man kan supplere anvendelsesbestemmelserne med bestemmelser om beliggenhed og udformning af bebyggelsen, der sikrer, at området fremtræder som parcelhusområde.

I et sådan område gælder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boligområder. For at undgå misforståelser kan det være en god ide at fremhæve det i redegørelsen.

Virksomheder, der placeres i et sådan boligområde, vil have begrænsede muligheder for vækst og udvikling. Man må være opmærksom på, at der kan opstå nabokonflikter i form af trafik til og fra virksomhederne, som ikke kan reguleres via miljølovgivningen.

I en lokalplan, der giver mulighed for erhverv – udover hvad der er umiddelbart tilladt – i boligområder, kan der ikke stilles krav om, at virksomheden udøves af den, der bor i boligen (se Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen 74/1990 og Kommenteret Planlov, 2. udgave, s. 162).

2.3.2.2 Erhvervsområder

Bestemmelser om hvilke typer virksomheder, der må placeres i et konkret erhvervsområde, kan være med til at forebygge miljøkonflikter i forhold til eksisterende og fremtidig anvendelse af arealer uden for lokalplanområdet samt mellem forskellige typer af virksomheder inden for området.

Hvis der fx placeres nye boligområder for tæt på eksisterende eller planlagte erhvervsområder, kan det medføre gener både for erhvervsvirksomhederne og beboerne i boligområdet. På den ene side risikerer man, at miljøforholdene ved det nye byggeri bliver utilfredsstillende. På den anden side vil de utilfredsstillende miljøforhold på et eller andet tidspunkt føre til, at miljømyndigheden må gribe ind og stille skærpede miljøkrav til virksomheden. En ellers velfungerende virksomhed kan på denne måde få begrænset sin handlefrihed og måske på længere sigt blive presset ud af et område. Se også afsnit 1. 5. 4 om forholdet til miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanlægningen for erhvervsområder har traditionelt været mindre detaljerede end for boligområder og bycentre mv.

Også ved formulering af lokalplaner for erhverv skal man dog være opmærksom på, at de skal have sådanne bestemmelser om områdets fremtidige anvendelse, at det er muligt på grundlag af planen at forestille sig, hvordan området vil blive med hensyn til bebyggelsens art og omfang, veje og friarealer, når planen er gennemført (I Naturklagenævnets afgørelse af 6. 6. 2006, j. nr. 03-33/600-0156, statuerede nævnet rammelokalplan for en plan, der udlagde området til erhvervsformål uden nærmere angivelse af, hvilke erhvervstyper der kunne etableres, bortset fra forbud mod detailhandel).

Der henvises i øvrigt til Håndbog i Miljø- og Planlægning (Miljøministeriet 2004), der indeholder eksempler og idéer til arbejdet med kommune- og lokalplanlægning for erhvervsvirksomheder (se i den forbindelse specielt håndbogens afsnit 6: Planlægningssituationer – eksempler på samspil mellem miljø og planlægning). I håndbogen beskrives en model for adskillelse af forskellige aktiviteter i form af afstandszoning. Der opereres her med 7 forskellige miljøklasser med hver sin anbefalede mindste afstand til boligområder, og der redegøres for en række planlægningssituationer, herunder for den lokale miljøbelastning trafikken til erhvervsområdet kan være årsag til.

Hvis disse miljøklasser indarbejdes som lokalplanbestemmelser, bør de ikke omfatte et for stort antal afstandsklasser (fx 'afstandsklasse 1-4'), og hvis man angiver, at området kan anvendes til virksomheder i en bestemt miljøklasse, skal dette suppleres med en nærmere angivelse af, hvilke virksomhedstyper der kan placeres i området, fx ved eksempler, samt hvilke hensyn der ligger til grund for bestemmelsen. Mil-

jøkklasserne dækker over så forskellige virksomhedstyper, at en henvisning til en eller flere brancher eller virksomhedstyper ikke altid vil være tilstrækkeligt entydig til at opfylde lokalplanpligten.

Den enkelte virksomhed kan i øvrigt træffe en lang række valg med henblik på at reducere forureningen, herunder støjen, så en placering i kortere afstand end den, der er anbefalet i håndbogen, kan være forsvarlig. Herved sker der imidlertid samtidig en begrænsning af virksomhedens fremtidige udviklingsmuligheder.

Der kan i en lokalplan foretages en zoning af erhvervsområder ud fra både hensyn til omgivelserne og internt i området. Det er ligeledes muligt at fastsætte bestemmelser om, at bebyggelse til administration maksimalt må udgøre x % af det samlede etageareal til den enkelte virksomhed, fx i tilfælde hvor en kontorisering af området ønskes undgået.

Hvis der skal udlægges områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav (jf. § 11 a, nr. 6), bør disse områder forbeholdes for sådanne virksomheder, så de ikke bliver optaget af andre erhverv.

Særligt om portnerboliger i industriområder henledes opmærksomheden på, at det – med dagens tekniske stadi – kun i helt specielle tilfælde kan begrundes, at der skal være en bolig på en virksomhed. Erfaringsmæssigt overgår mange af disse boliger ad åre til ‘almindelige boliger’, og det giver ofte anledning til klager både over støj og over andre miljøforhold. Det kan blive ødelæggende for erhvervene, fordi de så må eksistere på boligernes betingelser, hvad langtfra alle vil være i stand til.

Hvis kommunen undtagelsesvis vil kunne give mulighed for – i et konkret tilfælde – at indrette en bolig i forbindelse med en virksomhed i et industriområde, kan kommunen åbne mulighed for at give en konkret tilladelse (‘kommunalbestyrelsen kan dog tillade ... ‘). Tilladelse, dvs. dispensation fra lokalplanen (efter § 19), bør kun gives, hvis det kan dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver, at der uden for normal arbejdstid er en person (fx vagtmand eller portner) i virksomhedens umiddelbare nærhed, så vedkommende med meget kort varsel kan træde i funktion i tilfælde af aktivering af alarmsignaler eller af andre sikkerhedsmæssige årsager.

En sådan dispensation til indretning af en bolig i forbindelse med en virksomhed begrundes ikke, at der – på grund af denne boligs eksistens – skal stilles strengere krav til den af virksomheden frembragte eksterne støj end de for området normalt gældende. Men det vil være rimeligt, at virksomheden sørger for, at boligen får en væsentlig bedre isolation mod udefra kommende støj end den lydisolation, der findes ved almindeligt boligbyggeri.

Se også Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 med senere supplement 3/1996 samt vejledning 3/2003: Ekstern støj i byomdannelseksområder.

2. 3. 2. 3 Blandede byformål – center, bymidte og lign.

Bymidterne i såvel større som mindre byer indeholder traditionelt en blanding af boliger og forskellige former for erhverv som fremstillingserhverv, servicevirksomhed, butikker samt institutioner, kultur- og fritidsanlæg, dvs. ‘blandet bolig og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)’ i forhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Planloven åbner mulighed for, at anvendelsesbestemmelser (evt. for særskilt udpegede delområder) på nogle punkter åbner vide muligheder (fx som ‘blandet bolig og erhverv i form af boliger, butikker, visse erhverv, offentlige formål’) samtidig med, at de på andre punkter er snævre (fx med differentierede anvendelsesmuligheder for de forskellige etager langs strøggaderne).

Det er muligt at sondre mellem fx butikker, der handler med hhv. udvalgsvarer og dagligvarer samt butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende (udvalgs)varegrupper og mindre butikker, der sælger egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler (jf. planlovens § 5 d).

Planloven indeholder særlige krav til lokalplaner, der tager sigte på at muliggøre etablering af butikker. De overordnede bestemmelser om planlægning til butikksformål fremgår af planlovens §§ 5 l - 5 t, og de retningslinjer miljøministeren fastsætter med udgangspunkt i disse bestemmelser.

Ifølge § 15, stk. 8, skal lokalplaner, der giver mulighed for etablering af butikker indeholde bestemmelser om det maksimale bruttoareal for de enkelte butikker og om det samlede bruttoetageareal til butikksformål. Ifølge § 16, stk. 6, skal der i sådanne lokalplanforslag gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet.

Det fremgår af planlovens § 5 t, at kælderarealer skal medregnes ved beregning af bruttoetageareal til butikksformål. Det omfatter således også kælderarealer, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen. Det vil sige, at kælderarealer, uanset beliggenhed i forhold til det omgivende terræn, skal medregnes i fuldt omfang ved beregningen af bruttoetagearealet, hvis det benyttes til detailhandelsformål.

Planlovens bestemmelser om detailhandel blev ændret med ikrafttræden den 1. juni 2007. Der vil blive udsendt en selvstændig vejledning om de nye detailhandelsbestemmelser.

2. 3. 2. 4 Byomdannelsesområder

Byomdannelsesområder er defineret i planlovens § 11 d som områder, hvor anvendelsen af bebyggede og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres, så områderne kan anvendes til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål, samt erhvervsformål der er forenelige med anvendelse til boligformål. Områderne skal være udpeget i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen (Se nærmere i Vejledning om kommuneplanlægning, afsnit E 7).

I lokalplanens anvendelsesbestemmelser fastlægges de bestemmelser om bolig, erhverv, institutioner osv., som skal gælde i fremtiden. Bemærk at § 15, stk. 9, indeholder krav om, at en lokalplan for et byomdannelsesområde med havnearealer skal indeholde bestemmelser, der sikrer offentlighedens adgang til vandet. Denne formulering betyder ikke, at offentligheden skal have adgang til hele den del af havnearealerne i lokalplanen, som ligger ved vandet. Den overlader det til kommunalbestyrelsen at fastsætte, hvor stor en del af arealerne ved vandet, offentligheden skal have adgang til. Det giver kommunalbestyrelsen en frihed i planlægningen, og begrænser dermed risikoen for, at kommunalbestyrelsen efter planlovens § 48 kan blive forpligtet til at overtage arealer mod erstatning.

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at støjbelastede arealer godt kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år, efter at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort (§ 15 a, stk. 2). Hermed er der skabt mulighed for, at der – som led i en gradvis omdannelse af området – kan etableres boliger mv., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning end de sædvanlige vejledende støjgrænser, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3, 2003: Ekstern støj i byomdannelsesområder.

Om krav til redegørelsen til lokalplanforslag for byomdannelsesområder, se kap. 3.

2. 3. 2. 5 Offentlige formål

Efter § 15, stk. 2, nr. 2, kan der i en lokalplan foretages arealreservationer til offentlige formål. Sikringen af et areal til offentlige formål medfører, at kommunen på grundejerens begæring må overtage arealet efter reglerne i lovens § 48. Offentlige formål kan være både statslige, regionale og kommunale formål, og det kan være anlæg af almen karakter drevet af private, der arbejder under offentligt tilsyn (Se NKO 35/1994).

Eksempler på anvendelser, der kan falde ind under begrebet offentlige formål er skole, ældreboliger, kolonihaver, børneinstitutioner, hospitaler osv.

Det offentlige formål behøver ikke at være specificeret nærmere. Det er fastslået i en højesteretsdom om den tilsvarende bestemmelse i byplanloven (Ugeskrift for Retsvæsen 1952/ 781). En uspecificeret reservation til offentlige formål kan imidlertid ikke opfylde en eventuel lokalplanpligt efter § 13, stk. 2, eller danne grundlag for ekspropriation efter § 47. Men den kan udløse krav om overtagelse, hvis betingelserne i lovens § 48 er opfyldt.

Det anbefales derfor at lade lokalplanen fastlægge anvendelsen til henholdsvis 'skole', 'ældreboliger', 'kolonihaver', 'børneinstitution' eller 'hospital' osv. Se NKN afgørelse af 27. maj 2004, j. nr. 03-33/250-0062: Indretning af et tidligere vandværk til studenterhus/spillested krævede en ny lokalplan, da den gældende lokalplan ikke indeholdt nærmere angivelse af, hvilke offentlige formål ejendommen kunne anvendes til.

Også støjhensynene i planlægningen berettiger, at det specificeres nærmere, hvilke offentlige formål, der menes. Institutioner med overnatning er lige så støjfølsomme som boliger, mens daginstitutioner, skoler mv. ikke har den samme følsomhed døgnet rundt og tillige kan frembringe en del støj.

Ved lokalplaner, der udlægger arealer til offentlige formål, skal beskrivelsen af planens retsvirkninger indeholde oplysninger om ejeres mulighed for at kræve, at kommunen overtager arealerne efter reglerne i planlovens § 48.

Det er ikke en betingelse, for at et krav om overtagelse udløses, at lokalplanen udtrykkeligt angiver, at der er tale om offentligt formål. Det kan fx også ske i en situation, hvor et 'fællesareal' (opholds- eller parkeringsareal fx) udlægges til brug for en bredere kreds end områdets beboere.

Om overtagelseskrav: Se i afsnit 4. 6.

2. 4 Udstykning

§ 15, stk. 2, nr. 3: "... ejendommens størrelse og afgrænsning."

§ 15, stk. 5: 'Uden for landsbyer kan en lokalplan for landzonearealer, der fastlægges til jordbrugsmæssig anvendelse, ikke indeholde bestemmelser efter stk. 2, nr. 3, 6, 8 eller 9.'

Udstykning er blandt de emner, der ifølge § 15, stk. 3, skal indgå i en lokalplan for et område, der overgår til byformål.

Bestemmelsen giver hjemmel til at fastsætte bestemmelser om alle matrikulære forhold, fx en udstykningsplan, bestemmelser om største og mindste grundstørrelser, facadelængder mm.

Uden for landsbyer kan en lokalplan for landzonearealer, der fastlægges til jordbrugsmæssig anvendelse, ikke indeholde bestemmelser om udstykning.

Bestemmelsen giver ikke hjemmel til at regulere opdeling i ejerlejligheder.

2. 4. 1 Fastlæggelse af udstykningsplan

Fastlæggelse af en konkret udstykningsplan (og/eller bebyggelsesplan) i lokalplanen er en god måde at give lokalplanens brugere overblik over områdets disponering og fremtidige ejerforhold. Udstykningsplanen har tæt sammenhæng med fastlæggelse af beliggenheden af veje i området efter § 15, stk. 2, nr. 4.

Hvis bestemmelser om udstykning formuleres, så de alene retter sig mod grunde til fx boligformål eller erhvervsformål, vil evt. yderligere udstykning kunne gennemføres efter reglerne i BR08.

Ved en udstykningsplan for et boligområde er det vigtigt at være opmærksom på, at de enkelte grunde får en udformning, der giver mulighed for solorientering af husene.

En udstykningsplan kan suppleres med bestemmelser om mindste og største grundstørrelse for at sikre rimelige bebyggelsesmuligheder, hvis udstykningsplanen ikke i sig selv er tilstrækkelig detaljeret til at sikre dette hensyn. Særligt hvis bebyggelsens omfang er reguleret ved bebyggelsesprocent, kan det være hensigtsmæssigt (også) at fastsætte en maksimal grundstørrelse – hvis man ønsker at hindre meget store huse på store grunde.

Der kan bl.a. fastsættes bestemmelser om største/mindste grunddybde og grundbredde (eller facadelængde). En bestemmelse om mindste facadelængde vil fx forhindre udstykning med koteletgrunde.

En konkret udstykningsplan kan undlades, hvis planen på anden måde indeholder tilstrækkelige bestemmelser til, at lokalplanen kan danne grundlag for et lokalplanpligtigt byggeri. Vær også i den situation

opmærksom på mulighederne for i en lokalplan at sikre en ønsket udformning af en privat udstykning og på hensynet til den ikke sagkyndige brugers mulighed for at forstå lokalplanen.

En formulering som 'Udstykning skal ske efter en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet udstykningsplan,' giver ikke kommunalbestyrelsen kompetence til efterfølgende at stille nye krav eller betingelser og vil ved en lokalplanpligtig udstykning kræve en ny lokalplan, før udstykning kan gennemføres. Se nærmere om kompetencenormer i afsnit 1. 4. 3.

Efter byggelovens § 10 A skal opførelse af mere end ét enfamiliehus på en ejendom ske, så hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes med vejadgang. Den bestemmelse kan ikke fortrænges af en lokalplan. Det betyder, at en eventuel bebyggelsesplan eller bestemmelser om udstykning mm., ikke må være til hinder for udstykning af husene. Undtaget fra reglen er: private andelsboliger uden offentlig støtte, boliger, der opføres med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv. og landbrugsejendomme.

2. 4. 2 Beregningsregler

En lokalplan kan ikke fravige beregningsreglerne i bygningsreglementet. Ved administration af lokalplaner er det de beregningsregler, der var gældende på det tidspunkt, hvor lokalplanen blev vedtaget, der skal lægges til grund. Bebyggelsesregulerende bestemmelser er dog så vigtigt et element i lokalplanlægningen, at det generelt anbefales at fastsætte bestemmelser i lokalplanen om, hvor meget der må bygges, ved at der fastsættes bebyggelsesprocenter, bestemmelser om grundstørrelser, etageantal og bygningshøjde og/eller en konkret bebyggelsesplan. Tilsvarende gælder ofte bygningers placering på grundene i forhold til skel mv. Sådanne bestemmelser er vigtige for, at planens brugere kan forestille sig, hvilke byggemuligheder lokalplanen giver mulighed for.

Ved fastsættelse af bestemmelser om udstykning bør der tages stilling til, hvilke byggemuligheder der skal være i området. Det skal i den forbindelse bemærkes, at den umiddelbare byggeret er beskrevet i BR08.

Grundstykkets areal beregnes efter de regler der er fastsat i BR08, bilag 1. Det fremgår bl.a. heraf, at et grundstykkets andel i et selvstændigt matrikuleret areal, der er sikret som fælles friareal for flere ejendomme, skal medregnes i grundarealet ved beregning af bebyggelsesprocenten. Andelene i det selvstændigt matrikulerede friareal fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundstykkers størrelse, medmindre kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde bestemmer andet, herunder en anden delingsnorm, eller at det fælles grundstykke ikke kan medregnes.

Hvis man ønsker at angive bebyggelsens omfang ekskl. andel i fællesareal, kan det gøres på flere måder, fx ved at angive:

- Det maksimalt tilladte etageareal på den enkelte parcel/lod i m².
- Det maksimale bebyggede areal i m² på den enkelte parcel/lod, evt. suppleret med angivelse af højde, tagform mv.
- En tredje mulighed er en lokalplanbestemmelse om, at andele af det fælles friareal ikke medregnes i grundarealet ved beregning af bebyggelsesprocenten (jf. BR08, B.1.1.2, stk. 2). Lokalplanen kan formuleres med en bestemmelse som 'Bebyggelsesprocenten må højst være xx pct. Fællesarealerne indgår ikke ved beregning af bebyggelsesprocenten.'

Se også NKO 403/2007, hvorefter en lokalplanbestemmelse der lød 'Bebyggelsesprocenten inden for delområde I må ikke overstige 120.' – i overensstemmelse med bygningsreglementets regler – skal forstås som en fastsættelse af, at bebyggelsesprocenten beregnet for hver matrikel for sig inden for delområde I, højst må være på 120.

2. 5 Vej- og stiforhold

§ 15, stk. 2, nr. 4: "... vej- og stiforhold og andre forhold af færdselsmæssig betydning, herunder om adgangsforholdene til færdselsarealer og med henblik på adskillelse af trafikarterne."

“Vej- og stiforhold” omfatter beliggenhed, retning og bredde (længde og tværprofil) af en vej, sti eller et andet færdselsareal, nedlæggelse af en vej eller sti og fastlæggelse af byggelinjer, hjørneafskæringer, oversigtsarealer og vejtilslutninger, herunder bestemmelser om niveaufri skæring med krydsende veje.

Vej- og stiforhold er blandt de emner, der ifølge § 15, stk. 3, skal indgå i en lokalplan for et område, der overgår til byformål.

2. 5. 1 Hvad kan bestemmes

Ud over arealreservation til veje og stier mv. kan der i en lokalplan træffes beslutning om, hvordan vejen skal udformes.

Ordene “andre forhold af færdselsmæssig betydning” omfatter bl.a. bestemmelser om adskillelse af trafikarterne (bilvej, cykelsti, fodgængersti), adgangsbegrænsning, ordning af parkeringsforhold (fx parkeringslommer ved vejside eller holdebanearealer langs vejbane), etablering af vendepladser og regulering af hegning mod vej. Der kan også træffes bestemmelse om vejbelægning, herunder – med hjemmel i nr. 9 – om bevaring af en vejbelægning.

Det fremmer overskueligheden hos lokalplanens brugere, når kommunen giver oplysning om byggelinjer, oversigtsarealer og lign. fastlagt efter vejlovgivningen, ved at tegne dem ind på lokalplanens kort.

2. 5. 2 Samspil med vejlovgivningen mv.

Ved hovedlandevejsprojekter, som er godkendt af ekspropriationskommissionen og/eller transport- og energiministeren, og anlæg, der er vedtaget i enkeltheder ved særlig lov, kan lokalplaner alene regulere de arealer, der grænser op til anlægget (se [bekendtgørelse nr. 1116 af 13/09/2007](#) om lokalplanlægning i forbindelse med vejanlæg mv.). Kommunalbestyrelserne skal her lægge det statslige vejprojekt til grund for lokalplanlægningen. Ved sideanlæg til vejprojekter skal de retningslinjer af vejteknisk og færdselsmæssig betydning, der er fastlagt i projektet, herunder bestemmelser om placering og belysning, lægges til grund for lokalplanlægningen. Der henvises til afsnit 1. 5. 5.

En lokalplans reservation af areal til en ny vej har som udgangspunkt kun den virkning, at arealet ikke må anvendes til andet formål. Lokalplanen suppleres af vejlovgivningens regler om udlæg, anlæg og ibrugtagning af veje. Nedlæggelse af vej eller sti må ske enten efter vejlovgivningens regler eller ved ekspropriation efter planlovens § 47.

For private fællesveje, der bliver endeligt fastlagt gennem en lokalplan, sker vejudlægget ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen (jf. § 43 i privatvejsloven). Det samme gælder for stier. Hvis der ikke gennem lokalplanen sker en endelig (dvs. præcis) fastlæggelse af vejene, skal gennemførelsen ske gennem reglerne herom i vejlovgivningen.

Beslutning om at etablere gågader, stilleveje mv. træffes af vejbestyrelsen efter vejlovgivningens regler.

Se også afsnit 1. 5. 5 om vejlovgivningen.

2. 5. 3 Hensyn til handicappede

Der bør ved fastsættelse af bestemmelser om adskillelse af trafikarter tages hensyn til synshandicappedes og bevægelseshandicappedes behov for henholdsvis markering af adskillelser, der kan mærkes af en mobilitystok, og kanter, der kan forceres af en kørestol. Se i øvrigt DS-Håndbog 105 ‘Udearealer for alle – anvisning med henblik på handicappedes færden.’

2. 6 Parkering

§ 15, stk. 2, nr. 4: “... vej- og stiforhold og andre forhold af færdselsmæssig betydning, ...”

§ 15, stk. 2, nr. 9: ‘... udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og andre færdselsarealer.’

Der kan bl.a. fastsættes bestemmelser om antal parkeringspladser til forskellige anvendelser, beliggenhed og udformning af parkeringsareal på den enkelte ejendom, parkeringslommer ved vejside, og om at

parkeringspladser, der er fælles for området. Ligesom ved veje kan der træffes bestemmelse om belægning. Der kan desuden træffes bestemmelser om antal og beliggenhed af handicap-parkeringspladser.

Hvis et samlet parkeringsareal får karakter af en offentlige parkeringsplads, kan overtagelse efter § 48 blive aktuel.

2. 6. 1 Redaktionel placering

Bestemmelser om parkering er ofte i lokalplaner behandlet under samme afsnit som veje og stier.

Hvis der henvises til parkeringsnormer eller et parkeringsregulativ, skal det være entydigt angivet, hvilke det drejer sig om. Det kan fx ske ved en præcis henvisning med angivelse af regulativets dato, eller ved at normer mv. optages som bilag til lokalplanen. Det vil som oftest lette overskueligheden, hvis parkeringskravene skrives ind i lokalplanens bestemmelser.

2. 6. 2 Samspil med byggelovgivningen

Hvis lokalplanen ikke indeholder konkrete bestemmelser om parkering, gælder bestemmelserne i bygningsreglementet. Herefter skal der reserveres tilstrækkelige parkeringsarealer til, at bebyggelsens beboere, ansatte, kunder osv. kan parkere deres biler, cykler osv. på ejendommens område. Hvor stor en del af grundens areal, der skal reserveres til parkering, og hvornår det skal anlægges, skal kommunalbestyrelsen fastsætte i byggetilladelsen.

Bygningsreglementet indeholder således ingen konkrete normer for parkering. Kravene i en lokalplan fastsættes derfor med udgangspunkt i normer, der er fastsat i kommuneplanen eller i særskilte parkeringsnormer, suppleret med en konkret vurdering ud fra lokalplanens formål og bestemmelser.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanbestemmelser om parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at der sker indbetaling til en kommunal parkeringsfond i henhold til cirkulære om kommunale parkeringsfonde (nr. 10 af 17/01/1994), der er udstedt med hjemmel i § 22, stk. 6, i byggeloven og § 21, stk. 2, i lov om planlægning.

Indbetaling til parkeringsfond kan tage sigte på etablering af parkeringsanlæg.

Udformning – som parkering under terræn eller i parkeringshus mv. – sker med hjemmel i § 15, stk. 2, nr. 6-8.

2. 6. 3 Forbud mod parkering

Efter nr. 9 kan der fastsættes lokalplanbestemmelser om forbud mod parkering af både, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lastbiler på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser. Der kan derimod ikke fastsættes forbud mod parkering af indregistrerede køretøjer på vejarealer (Se NKO 20/1993 og Naturklagenævnets afgørelse af 16. maj 2008. J. nr. NKN-33-02114).

Kommunalbestyrelsen kan med samtykke fra politiet med hjemmel i færdselslovens § 92 træffe bestemmelse om bl.a. tidsrum for parkering af campingvogne mv. på offentlige veje. Tilsvarende gælder for vejmyndigheden for en privat fællesvej.

2. 7 Ledningsanlæg og belysning

§ 15, stk. 2, nr. 5: "... beliggenheden af spor- og ledningsanlæg, herunder til elforsyning. '

§ 15, stk. 2, nr. 9' ... belysning af veje og andre færdselsarealer. '

Nr. 5 giver hjemmel til bestemmelser om placering, herunder nedgravning i jorden, af alle typer af spor og ledningsanlæg.

2. 7. 1 Behov for regulering af ledningsanlæg

Det er i dag fast praksis at nedgrave lokale elledninger, så det er i de fleste tilfælde overflødigt at fastsætte bestemmelser om det.

§ 15, stk. 2, nr. 5, giver også hjemmel til at fastsætte bestemmelser om transformerstationer. Den tekniske udvikling har imidlertid betydet, at en såkaldt netstation til forsyning af et parcelhusområde normalt har et grundareal på under 5 m² og er ca. 1,5 m høj. Bestemmelser om sådanne anlæg er derfor overflødige, medmindre man ønsker at fastsætte regler om, hvor de må placeres, om beplantning og lign.

Lokalplankatalogets nr. 5 handler om *beliggenheden* af ledningsanlæg og kan fx anvendes til at sikre arealreservation til en spildevandsledning med den fornødne bredde til at forhindre bebyggelse i umiddelbar nærhed af ledningen. Derimod giver den ikke hjemmel til bestemmelser om ledningsanlæggets nærmere udførelse, herunder om kloakanlæg skal være som separat system, men oplysninger kan gives i redegørelsen. Tilslutning til spildevandsanlæg reguleres gennem miljøbeskyttelseslovgivningen.

2. 7. 2 Belysning

§ 15, stk. 2, nr. 9, giver hjemmel til at fastsætte bestemmelser om belysning på veje, stier, pladser og andre færdselsarealer, men ikke på de enkelte ejendomme. Efter bekendtgørelse nr. 1116 af 13/09/2007 om lokalplanlægning i forbindelse med vejanlæg mv. kan der ikke i en lokalplan træffes bestemmelse om belysning af statsveje. Ved sideanlæg til statslige vejprojekter skal de retningslinjer om belysning af anlæggene, der er fastlagt i projektet, lægges til grund for lokalplanlægningen.

Ved fastsættelse af bestemmelser om belysning bør man være opmærksom på anbefalinger i vejreglerne samt på, at mangelfuld belysning i et boligområde kan give anledning til oplevelse af utryghed. Samtidig kan det være en god idé ud fra arkitektoniske og visuelle hensyn at stille krav om lavtsiddende armaturer. Men man kan ikke kræve anvendelse af ét bestemt fabrikat.

2. 8 Bebyggelsens omfang, placering

§ 15, stk. 2, nr. 6: "... bebyggelsers beliggenhed på grundene, herunder om den terrænhøjde, hvori en bebyggelse skal opføres'

§ 15, stk. 2, nr. 7: "... bebyggelsers omfang og udformning, herunder til regulering af boligtætheden'

§ 15, stk. 2, nr. 17: '... sammenlægning af lejligheder i eksisterende boligbebyggelse'

§ 15, stk. 2, nr. 18: '... isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj'

§ 15, stk. 2, nr. 21 '... isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 2'

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 6 og 7, giver hjemmel til at regulere bebyggelsen med så stor detaljeringsgrad, som kan begrundes planlægningsmæssigt. Se dog afsnit 1. 2. 2 om begrænsning for landzonelokalplaner, der – uden for landsbyer – fastlægges til jordbrugsmæssig anvendelse (§ 15. stk.5).

Se også afsnit 1. 5. 2 om samspil med byggeloven og bygningsreglementet.

2. 8. 1 Bebyggelse

Ordet 'bebyggelse' omfatter både egentlige bygninger og andre faste konstruktioner og anlæg, der i byggelovgivningen er omfattet af begrebet. Der er også tale om bebyggelse i tilfælde, hvor byggelovgivningen fritager byggearbejder for byggetilladelse/anmeldelse. (Se også Vejledning nr. 9608 af 06/09/2005 om Lokalplanlægning for Husbåde til Helårsbeboelse)

2. 8. 2 Præcision og detaljeringsgrad

Detaljeringsgraden af bestemmelserne om bebyggelsens udformning skal ses sammen med bl.a. lokalplanens formål og kan spænde fra få bestemmelser om bebyggelsesprocent og etageantal til fastlæggelse af et konkret, detaljeret beskrevet projekt. Se dog afsnit 1. 3. 2 vedr. opfyldelse af lokalplanpligt.

Ved planlægning af nye områder til bebyggelse er det ofte hensigtsmæssigt, at lokalplanen ikke er så snæver, at den kun åbner muligheder for én bestemt udformning. Lokalplanbestemmelser må på den anden side ikke formuleres så brede, at de i realiteten mister indhold. Fx kan det ved formuleringer som følgende være vanskeligt at påvise, at der er en planlægningsmæssig begrundelse for regulering af bebyggelsens udformning, og dermed for at modsætte sig en udformning der ikke svarer til sådanne krav:

‘Tage skal udformes med saddeltag eller pyramidetag med en hældning på 14 – 45 grader, eller udformes med ensidig taghældning.’

I tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at give vide rammer for bebyggelsens udformning, kan man evt. fastsætte bestemmelser om, hvad der ønskes undgået (fx ‘tage må ikke udføres som pyramidetag’).

2. 8. 3 Omfang og placering

Bebyggelsens omfang og placering kan reguleres på flere måder og med forskellig detaljeringsgrad.

Fastsættelse af en bebyggelsesprocent på den enkelte ejendom er ikke altid velegnet – og er sjældent tilstrækkeligt – til at regulere bebyggelsens omfang. Her kan byggefelter og/eller byggelinjer suppleret med bestemmelser om, hvor meget der højst må bygges, give et bedre billede af områdets fremtidige karakter.

Fastsættelse af bebyggelsesprocenterne som gennemsnit for et større område kan være hensigtsmæssig i kommuneplanens rammer for lokalplaner. Men det er ikke hensigtsmæssig i lokalplaner, hvor det må fremgå tydeligt, hvad der må bygges på den enkelte ejendom. Bruger man en gennemsnitlig bebyggelsesprocent for fx et område til tæt lav boligbebyggelse, så skal der derfor suppleres med andre bestemmelser om bebyggelsens placering, så der fx tages højde for en evt. udstykning.

Se også NKO 403/2007 hvorefter en lokalplanbestemmelse der lød ‘ Bebyggelsesprocenten inden for delområde I må ikke overstige 120.’ – i overensstemmelse med bygningsreglementets regler – skal forstås som en fastsættelse af, at bebyggelsesprocenten skal beregnes for hver matrikel for sig inden for delområde I.

Nr. 7 giver hjemmel til at fastsætte størrelsen på lejligheder i fx ny etageboligbebyggelse eller ved indretning af lejligheder i eksisterende bebyggelse. Det kan være af væsentlig byplanmæssig betydning, om der på et givet areal indrettes få store eller mange små boliger.

2. 8. 4 Rammelokalplan

En rammelokalplan er en lokalplan begrænset til at behandle de overordnede hovedtræk, men hvor nærmere bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering udskydes til en supplerende lokalplan. En rammelokalplan kan således hindre dispositioner i strid med de (overordnede) bestemmelser i rammelokalplanen, men kan ikke danne grundlag for lokalplanpligtige dispositioner.

For at lokalplanpligten skal være opfyldt, skal lokalplanen indeholde ‘sådanne retningslinjer om områdets fremtidige anvendelse, at det er muligt på grundlag af planen at forestille sig, hvordan området vil blive med hensyn til bebyggelsens art og omfang, veje og friarealer, når planen er gennemført. Mere rammebetonede planer, herunder planer der efter eget indhold angiver sig som rammelokalplaner, fx ved at forudsætte supplerende bebyggelses- eller udstykningsplaner eller beplantningsplaner, kan derimod ikke danne grundlag for et lokalplanpligtigt projekt.’ Se NKO 193/1999 og Naturklagenævnets afgørelse af 10.04.2002 (j. nr. 97-33/200-0457)

2. 8. 5 Højde, etageantal og afstande mv.

Bygningsreglementet, BR08, fastlægger en umiddelbar byggeret med hensyn til bebyggelsens højde, etageantal, bebyggelsesprocent, placering i forhold til vej, naboskel mv. Disse bestemmelser fortrænges i det omfang, der i en lokalplan er optaget konkrete bestemmelser om de pågældende forhold.

En forudsætning for, at bestemmelser i bygningsreglementet viger for en lokalplanbestemmelse om det samme forhold, er, at lokalplanen gennem tekst og tegninger viser, at der ved udarbejdelsen af lokalplanen er taget stilling til forholdet, og at lokalplanen har konkrete bestemmelser, der erstatter de pågældende regler.

Fastsættelse af etageantal giver ikke nogen entydig angivelse af bygningshøjde. Det er derfor en god idé at supplere bestemmelser om etageantal med bestemmelser om maksimal højde og eventuelt tagform. Det er særligt relevant i forbindelse med bestemmelser, der skal give mulighed for at opføre enfamiliehuse

med udnyttelig tagetage, fra gammel tid kaldet 1½ etage. Dette begreb knytter sig til det traditionelle en-familiehus med højt saddeltag, som er symmetrisk omkring husets midterlinje. Det giver i praksis anledning til betydelig usikkerhed hos brugerne. Efter BR08 medregnes udnyttelig tagetage i etageantallet. Det såkaldte 1½ etages hus er således efter BR08 et hus i to etager. Det anbefales derfor, at kommunerne i fremtidige lokalplaner undlader at bruge begrebet 1½ etage og i stedet definerer udformningen ved angivelse af facadehøjde, totalhøjde og tagform (se NKO 233/2001 om forståelse af begrebet etage).

Ifølge BR08, B.1.1.4 måles højder fra naturligt terræn. For bebyggelser på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunalbestyrelsen i forbindelse med byggetilladelsen.

I områder med skrånende terræn kan det være hensigtsmæssigt at fastlægge sådanne niveauplaner i lokalplanen som udgangspunkt for fastlæggelse af gulvhøjder, facadehøjder og lign.

Det kan være en god idé at fastsætte højdebestemmelserne for bygninger med fladt tag, så der er plads til opsætning af solvarmeanlæg.

2. 8. 6 Byfornyelse

Der kan i en lokalplan fastsættes bestemmelser om sammenlægning af lejligheder (§ 15, stk. 2, nr. 17). Ved bestemmelsen, der supplerer bestemmelsen i nr. 7, præciseres det, at der i en lokalplan kan træffes bestemmelser om sammenlægning af lejligheder, også for at forbedre bebyggelsens standard.

§ 15, stk. 2, nr. 18, giver hjemmel til, at der i en lokalplan kan fastsættes bestemmelser om isolering af eksisterende lejligheder mod støj.

En lokalplan indebærer ikke handlepligt, og vedtagelsen af en lokalplan er ikke til hinder for, at den hidtidige lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte. Realiseringen af lokalplanen sker derfor normalt, når grundejerne selv ønsker at opføre ny bebyggelse, at bygge om eller at ændre anvendelsen af ejendomme med hensyn til forhold, som er reguleret i lokalplanen. Bestemmelsen i nr. 18 vil typisk være relevant i forbindelse med byfornyelse efter lov om byfornyelse og udvikling af byer (lovbekendtgørelse nr. 146 af 24/02/2009), herunder i byomdannelsesområder udpeget efter planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 4.

Bestemmelsen § 15, stk. 2, nr. 21, fastsætter, at lokalplaner kan indeholde bestemmelser om, at ikke kun eksisterende, men også ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, skal isoleres mod støj.

Hensigten med bestemmelsen i nr. 21 er at fremme modernisering af eksisterende, støjramte boligområder og byområder med blandede byfunktioner, herunder til boligformål. Bestemmelsen giver således mulighed for at forny boligkvarterer i eksisterende byområder, herunder såkaldt 'huludfyldning', selvom det pågældende kvarter er støjbelastet.

Det er en forudsætning, at der bliver gennemført støjisolerende tiltag på de nye boliger (eller tilsvarende støjfølsom anvendelse, fx skoler eller institutioner) samt støjafskærmning af de udendørs opholdsarealer, så det undgås, at den større støjbelastning hindrer anvendelsen og udviklingen af det aktuelle område. Se nærmere Miljøstyrelsens 'Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, Juli 2007.'

Vær opmærksom på § 15 a, stk. 1, hvorefter en lokalplan kun må udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv., jf. § 15, stk. 2, nr. 12, 18 og 21, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

§ 15 a, stk. 3, giver dog miljøministeren mulighed for i forbindelse med byfornyelse og udvikling af bymæssig bebyggelse,

- der er af væsentlig betydning for kommunen, og
- som ligger inden for støjkonsekvensområdet omkring forswarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesområder,

- i særlige tilfælde og efter indhentet udtalelse fra Forsvarsministeriet, at tillade mindre fravigelser fra § 15 a, stk. 1, når støjbelastningen ikke væsentligt overstiger LC DEN 55 dB.

Se om de særlige regler for byomdannelsesområder afsnit 2. 3. 2. 4 og 3. 7.

2. 8. 7 Nedrivning af bebyggelse

Tilvejebringelse af en lokalplan før nedrivning af 'større' bebyggelse mv. følger af planlovens § 13, stk. 2. Lokalplankataloget i § 15, stk. 2, indeholder ikke særskilte bestemmelser om nedrivning. Der er ikke tale om noget, der skal reguleres i lokalplanen, men lokalplanen skal indeholde en tilstrækkelig redegørelse for, hvad det drejer sig om, og en bestemmelse om hvad der agtes nedrevet.

En sådan bestemmelse vil ofte kunne indgå – direkte eller indirekte – som en del af en lokalplan for et bygge- eller anlægsarbejde, som giver anledning til nedrivning af den pågældende bebyggelse.

2. 9 Bebyggelsens udseende og bevaring

§ 15, stk. 2, nr. 7: 'bebyggelsers omfang og udformning ...'

§ 15, stk. 2, nr. 14: "... bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden må ændres'

Nr. 7 giver hjemmel til at fastsætte bestemmelser, der tilsigter en bestemt, nærmere beskrevet ydre fremtræden, bl.a. med hensyn til materialer, farver, facadeudformning, kviste, altaner, udvendige antenner, skiltning (herunder om skiltes udformning og placering) mv.

Nr. 14 giver hjemmel for bestemmelser, der forbyder nedrivning, ombygning eller ændret ydre udformning af bebyggelse.

2. 9. 1 Entydighed og detaljeringsgrad

Bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden bringes ofte i et særligt afsnit i lokalplaner, men kan også indarbejdes i afsnittet om bebyggelsens omfang og placering.

De krav, der er til bygningens udseende, herunder arkitektonisk kvalitet, skal være fastlagt i lokalplanens bestemmelser, så offentligheden har mulighed for at forholde sig til dem. En bestemmelse om, at fx facade- og tagudformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen, giver ikke kommunalbestyrelsen hjemmel til at stille krav, der ikke er fastlagt i lokalplanen. (Se afsnit 1. 4. 3 om kompetencenormer).

En bestemmelse, som ikke angiver mulige facadematerialer, men som overlader det til kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde at vurdere, om et konkret materiale kan tillades, har ikke den klarhed og entydighed, som kræves efter planloven. (NKN afgørelse af 15. 06.1998, refereret i Kendelser om fast Ejendom, nr. 4, 1998.) Det samme gælder bestemmelser om, at 'bebyggelse skal fremstå med arkitektonisk høj kvalitet i et nutidigt formsprog' eller 'signalere nytænkning'.

Krav til proportioner, materialer, farver, tagformer osv. kan indarbejdes, hvis de har betydning for karakteren (udseendet) af den bebyggelse kommunalbestyrelsen ønsker i området. Der kan fx være god grund til at medtage regler – i mere eller mindre detaljeret form – om bebyggelsens udformning, når ny bebyggelse skal indpasses i eksisterende bebyggelse, og man ønsker at fastholde en karakteristisk byggestil, når man ønsker at sikre tilpasning til terræn/landskab, eller hvis man ønsker at sikre harmoni i ny bebyggelse.

En formulering som: 'Der må ikke anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens vurdering virker skæmmende' er for upræcis til at have virkning (NKN-afgørelse af 29.08.1997, refereret i Kendelser om fast Ejendom, nr. 3, 1998). I denne afgørelse udtalte Naturklagenævnet, at en bestemmelse om, at der til udvendige bygningssider ikke må anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende, alene kan anvendes til i konkrete tilfælde at modsætte sig helt specielle – skæmmende – byggematerialer, som det ikke på forhånd har været muligt at opregne udtømmende i en lokalplan).

Ved udarbejdelsen af lokalplaner bør man være opmærksom på, at der er mange forskellige byggematerialer på markedet, og at der i lokalplanens levetid kan fremkomme nye materialer.

Hvis man ikke har gjort sig klart, hvad man vil opnå med krav til materialer mv., bør man lade være med at fastsætte bestemmelser om det. I stedet kan det anbefales, at det (i redegørelsen) oplyses, at der ikke stilles krav om materialer.

En bestemmelse om materialer, som omfatter fx 'tegl som blank mur eller vandskuret, beton, træ, eternit-beklædning, zinkbeklædning eller en kombination af de nævnte materialer', er så bred, at dens indehold er svær at gennemskue. Hvis det man vil er, fx at udelukke at facader og tage beklædes med kobber, og at facader udføres som selvbærende glasfacader, så må man beskrive det i lokalplanen.

Ønskes der bestemmelser om farver, bør den fastlagte farveskala defineres entydigt. Det kan fx ske ved at anvende det internationalt udbredte farvesystem NCS (Natural Color System). Det omfatter 1535 forskellige farver, der kan beskrives meget præcist ved hjælp af en talkode. Man kan fx i redegørelsen henvise til, hvor de pågældende farver kan ses, fx på et farvekort i forvaltningen. (Naturklagenævnet ophævede et påbud om at male en rød- og blåmalet bygning om på grund af manglende hjemmel i lokalplan. Lokalplanen sagde, at 'almindelige kalkfarver' skulle anvendes (j. nr. 97-33/300-0281, skr. 18-10-2002)).

Mulighederne for at regulere bebyggelsens ydre fremtræden omfatter ikke krav om eller forbud mod anvendelse af ét bestemt fabrikat af en materialetype eller bestemte varemærker.

Der kan ikke stilles krav om, at materialer skal opfylde miljøkrav, der går videre end gældende EU-regler og dansk lovgivning. Der kan således fx ikke stilles krav om, at materialer skal opfylde svanemærkekriterierne. Se rapporten "Muligheder for at stille miljøkrav til byggematerialer i forhold til EU-retten" sendt til Folketinget den 30. januar 2008 (Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg, 2007-8, 2. samling, bilag 127).

Det er muligt at fastsætte bestemmelser med en meget høj detaljeringsgrad. Naturklagenævnet har fx i en klagesag om udskiftning af vinduer i et bevaringsværdigt hus konstateret, at det er muligt at stille krav til detaljer som dimensioner på vinduessprosser, under forudsætning af, at lokalplanbestemmelsen er formuleret entydigt og er planlægningsmæssigt begrundet. (Afgørelse af 11.11.1997, refereret i Kendelser om fast Ejendom, nr. 3, 1998).

2. 9. 2 Bevaring

Lokalplankatalogets nr. 14 giver hjemmel til lokalplanbestemmelser, der forbyder nedrivning af eksisterende bebyggelse, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til det.

Udtrykket bebyggelse omfatter alle former for bygninger og bygningsmæssige konstruktioner, uanset anvendelse og opførelsetidspunkt, og uanset om den enkelte bygning er del af et samlet bevaringsværdigt miljø eller ej. Udtrykket bebyggelse omfatter også bygningsmæssige konstruktioner som fx hegsmure, stendiger og belægninger.

Bestemmelsen giver hjemmel til forbud mod ombygninger og andre ændringer af bebyggelsens udseende. Det gælder også ombygninger og ændringer, der ikke kræver byggetilladelse. (Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen 49/1988 om udskiftning af vinduer).

Nr. 14 giver også hjemmel til fx at bevare en vejbelægning (om bevaring af beplantning, se afsnit 2. 10 om udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer).

Sådanne lokalplanbestemmelserne skal udformes som kompetencenormer ("ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse.."). Kommunalbestyrelsen kan altså foretage enkeltsagsbehandling af ansøgninger og i den forbindelse afslå eller godkende nedrivning, udvendig ombygning af, tilbygning til eller ændring af bebyggelsen.

En tilladelse (til nedrivning, ombygning, mv.) kan betinges. Betingelser skal være begrundet i bevaringsformålet, og de må stå i et rimeligt forhold til den ændring, der tillades. En tilladelse kræver en konkret begrundelse, og kommunalbestyrelsen skal i sin administration overholde almindelige forvaltningsprincipper, herunder lighedsprincippet.

En tilladelse skal betragtes som en dispensation efter § 19. Tilladelse kræver derfor forudgående nabohearing efter § 20, stk. 1, medmindre det efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboer m.fl. (§ 20, stk. 2).

Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren efter § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden af ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et forbud mod nedrivning.

Det er taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje, der afgør, om et krav om kommunal overtagelse er berettiget (Planlovens § 50).

Der henvises i øvrigt til 'Vejledning i bevarende lokalplanlægning', Skov- og Naturstyrelsen 1998.

2. 9. 3 Skilte og facader

Lokalplanbestemmelser for skilte og facader kan indeholde detaljerede bestemmelser om udformning af skilte og facader. Sådanne bestemmelser kan indgå i en lokalplan sammen med øvrige bestemmelser eller som en særlig temalokalplan, typisk for en bymidte eller et erhvervsområde.

Hvis bestemmelserne fastlægges i en temalokalplan, skal man være opmærksom på, at der ikke kan nedlægges forbud efter planlovens § 12, stk. 3, mod opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse mv. i strid med kommuneplanens rammedel, når området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt. Det gælder, selv om temalokalplanen regulerer helt andre forhold, end dem man ønsker at forhindre (se NKO 371/2005). Om anvendelsen af 12, stk. 2 og 3, henvises til Vejledning om kommuneplanlægning, kap. G.

Det er muligt at fastlægge meget detaljerede bestemmelser om skiltning, når bevaringshensyn begrunder det.

Bestemmelser om udformning af skilte kan også omfatte lysskilte, herunder belysning af skilte.

2. 9. 4 Antenner og lignende tekniske anlæg

En lokalplan kan indeholde forbud mod *udvendige antenner*, når det er begrundet i karakteren af den bebyggelse, kommunalbestyrelsen ønsker at opnå med lokalplanen.

Et forbud mod udvendige antenner kan imidlertid være i strid med den ret til at modtage informationer, som er beskyttet i den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 10, hvis der ikke ad anden vej er mulighed for at modtage de samme programmer, som man ville kunne modtage med en udendørs antenne. I forbindelse med et forbud mod udvendige antenner eller paraboler kan artikel 10 indebære en forpligtelse for kommunen til at dispensere.

Den teknologiske udvikling har i øvrigt medført, at det i dag er muligt at nedtage tv- og radiosignaler ved hjælp af ganske små parabolantener. Tidligere var antennerne væsentligt større og mere skæmmende. På den baggrund er grundlaget for at indføre et totalforbud mod private antenner i lokalplanen i dag for en stor dels vedkommende ikke længere til stede. Se Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen 43/1988, NKO 66/1995 og NKO 120/96.

Hvis forbuddet også skal omfatte andre tekniske genstande, må formuleringen også omfatte sådanne. Se NKO 401/2006, hvor en vindmåler ikke var omfattet af lokalplanens bestemmelse om forbud mod antenner. Det er bl.a. muligt at lokalplanlægge for placering af fx solpaneler og minivindmøller eller med en særlig planmæssig begrundelse at forbyde opsætning

2. 10 Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

§ 15, stk. 2, nr. 9: '...udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og andre færdselsarealer.'

§ 15, stk. 2, nr. 10: Bevaring af landskabstræk i forbindelse med bebyggelse af et område, der inddrages til bymæssig bebyggelse eller sommerhusområde.'

Bestemmelsen om udformning mv. af ubebyggede arealer omfatter bl.a. haver, parkeringsarealer, opholds- og fællesarealer, torve og pladser. Bestemmelsen kan dog efter 15, stk. 5, ikke anvendes for ubevoksede eller ubefæstede arealer i landzone til fortsat jordbrugsmæssig udnyttelse (se afsnit 1. 2. 2).

2. 10. 1 Beplantningsplan

Nr. 9 giver mulighed for at fastlægge en konkret beplantningsplan og herunder krav om, at der kun må anvendes bestemte, nærmere angivne plantearter, og tilsvarende hvilke plantearter, der ikke må anvendes. Det kan fx bestemmes, at der kun må plantes træer af typer, som ikke bliver så store, at de giver problemer med skygge eller fjerner udsigt. Krav om plantearter, 'der hører naturligt hjemme i området', er ikke entydigt. I stedet må man give en beskrivelse – gerne med plantenavne – af hvilke plantearter og sorter, der er tale om.

Det kan fastsættes bestemmelser om beplantningshøjden i et lokalplanområde. Derved bliver det bl.a. muligt at tage hensyn til skyggeforhold og skabe bedre forhold for fx solenergi og lysindfald i øvrigt. Det er også muligt at fastsætte beplantningshøjden for områder, hvor hensynet til bevaringsværdig bebyggelse, eller udsigten i øvrigt vejer tungt. Regulering af beplantningens højde vil kun have betydning for ny beplantning. Eksisterende beplantning vil fortsat være tilladt, også selvom en ny lokalplan skulle blive tilvejebragt med bestemmelser om beplantningens højde.

Der kan fastsættes bestemmelser om bevaring af eksisterende beplantning. Det skal i sådanne tilfælde angives konkret, hvilken beplantning det drejer sig om.

Der kan ikke fastsættes bestemmelser om forbud mod ukrudtsbekæmpelse eller om forbud mod at bruge kunstgødning eller pesticider.

2. 10. 2 Terrænregulering

Det kan foreskrives i en lokalplan, at der skal foretages en bestemt terrænregulering som betingelse for bebyggelse. Det kan også forbydes, at der foretages terrænregulering, eller bestemmes at terrænregulering kun må ske i et nærmere angivet omfang, fx i forhold til skel mod nabo.

2. 10. 3 Samspil med hegnsloven

Bestemmelsen giver fx mulighed for at fastsætte bestemmelser om hegn, herunder højde på hegn. Sådanne bestemmelser træder i stedet for hegnslovens generelle regler og vil være udgangspunkt for afgørelser om hegnsforhold, truffet af hegnsynet. Se nærmere afsnit 1. 5. 3.

2. 10. 4 Landskabstræk

Bestemmelsen om bevaring af landskabstræk omfatter fx terrænformer som bakker og slugter og søer, som kan være følsomme overfor beplantning, terrænregulering mv.

Vær opmærksom på, at en række forskellige naturtyper er beskyttet i naturbeskyttelseslovens § 3, og fortidsminder, sten- og jorddiger er beskyttet gennem museumslovens, kapitel 8 a.

2. 10. 5 Hensyn til handicappede

Opmærksomheden henledes på DS-Håndbog 105 'Udearealer for alle – Anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden.' Håndbogen fremhæver vigtigheden af, at der så tidligt som muligt i planlægningsfasen tages højde for handicappedes mulighed for at færdes i området. Den indeholder anvisning på udformning af det fysiske miljø med henblik på at give handicappede større uafhængighed, bevægelsesfrihed og -sikkerhed.

2. 11 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

§ 15, stk. 2, nr. 11: '... tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller uden for det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.'

§ 15, stk. 2, nr. 12: '... foretagelse af afskærningsforanstaltninger, såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal.'

§ 15, stk. 2, nr.18: '... isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj'

§ 15, stk. 2, nr.21 '... isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner.'

2. 11. 1 Fællesanlæg

Krav efter § 15, stk. 2, nr. 11, om tilslutning til fællesanlæg som betingelse for ibrugtagen, kan alene knyttes til ny bebyggelse og ikke til ombygninger af eksisterende bebyggelse. Ved tilbygning til eksisterende bebyggelse kan kravet alene omfatte tilbygningen. 'Bebyggelse' omfatter både boliger og erhvervsbygninger.

Fællesanlæg omfatter fx fælles opholds- eller parkeringsarealer for flere selvstændige ejendomme, tekniske anlæg, som fælles antenneanlæg for tv-modtagelse eller et fælles garageanlæg, regnvandsbassiner, der er fælles for områdets beboere, og kollektive varmforsyningsanlæg. Det kan også være særlige bygninger til fælles formål som hobbyrum, beboerhus eller selskabslokaler.

Særligt om tilslutning til fælles antenneanlæg bemærkes, at den tekniske udvikling med hurtige kabelforbindelser mv. har gjort det mindre relevant at foreskrive tilslutningspligt til fælles antenneanlæg. Der er efter By- og Landskabsstyrelsens opfattelse ikke hjemmel til at kræve tilslutning til bredbåndsforbindelser.

Om tilslutning til kollektive varmforsyningsanlæg henvises til afsnit 1. 5. 6.

Lokalplanen kan gøre det til en betingelse for, at ny bebyggelse kan tages i brug, at de pågældende anlæg er etableret. En evt. dispensation fra en sådan bestemmelse kan gøres betinget af, at ansøgeren over for kommunen stiller sikkerhed for sin forholdsmæssige andel af de forventede omkostninger ved den senere etablering af anlægget.

Det er en forudsætning for, at kommunalbestyrelsen kan sikre sig, at de pågældende fællesanlæg faktisk bliver etableret, at lokalplanen indeholder en udtrykkelig bestemmelse om, at fællesanlæg skal etableres som betingelse for ibrugtagen.

Tilslutningspligten kan fastsættes både til anlæg inden for og uden for lokalplanområdet.

Bestemmelsen er knyttet til ibrugtagen af ny bebyggelse. Ifølge BR08, kapitel 1. 6, stk. 3, nr. 1, kan huse med én bolig til helårsbeboelse tages i brug uden tilladelse. Det omfatter både fritliggende enfamiliehuse og helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse. Hvis betingelser for ibrugtagen i sådanne tilfælde ikke overholdes, må kommunalbestyrelsen anvende planlovens bestemmelser om lovliggørelse. Det er en nyttig oplysning for køberne af grunde og huse omfattet af betingelser for ibrugtagen – særligt i områder der udstykkes og opføres 'et ad gangen' – at det tydeligt fremgår af lokalplanen, hvad tilslutningspligten indebærer.

Tilslutningspligten omfatter pligt til at tåle den tekniske installation, betale tilslutningsbidraget og andelen af faste årlige udgifter, men ikke pligt til at aftage og betale for fx varme fra fælles varmforsyningsanlæg eller for radio/tv-modtagelse fra et fælles antenneanlæg.

Kommunalbestyrelsen har pligt til at dispensere fra krav i en lokalplan om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyningsanlæg, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse (planlovens § 19, stk. 4). En sådan dispensation fra lokalplan sker uden naboorientering (§ 20, stk. 2, nr. 3). Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet. Se også afsnit 1. 5. 6 om samspillet mellem tilslutningspligt efter planloven og varmforsyningsloven.

2. 11. 2 Afskærningsforanstaltninger

Et krav om afskærmning som betingelse for ibrugtagen efter § 15, stk. 2, nr. 12, kan være begrundet både i støjbeskyttelse og æstetiske hensyn, fx ved oplagspladser, i forhold til fredede fortidsminder eller andre kulturhistoriske bevaringsværdier, og mellem veje og bebyggelse eller friarealer. Bestemmelsen giver hjemmel til at sikre areal til og stille krav om etablering af jordvold, beplantning, støjmur og lignende.

Der er også hjemmel til at stille krav om særlig mur- og vinduestykker og/eller isolering af facader for at sikre et acceptabelt indendørs støjniveau i de berørte bygninger.

Kommunalbestyrelsen kan vælge blot at bestemme, at der skal etableres de støjafskærmninger, der er nødvendige for, at trafikstøjniveauet ikke overstiger et nærmere fastsat støjniveau på fx facader og opholdsarealer.

Som ved krav om fællesanlæg, efter nr. 11, kan krav om afskærmningsforanstaltninger, efter nr. 12, stilles både ved boliger og erhvervsbygninger, men kravene kan alene knyttes til ny bebyggelse og således ikke til ombygninger af eksisterende bebyggelse. Ved tilbygning til eksisterende bebyggelse kan kravet alene omfatte tilbygningen.

§ 15, stk. 2, nr. 12, giver desuden hjemmel til at stille krav om afskærmningsforanstaltninger som betingelse for ændret anvendelse af et ubebygget areal. En evt. dispensation fra en sådan bestemmelse kan gøres betinget af, at ansøgeren over for kommunen stiller sikkerhed for sin forholdsmæssige andel af de forventede omkostninger ved den senere etablering af anlægget.

Efter byggelovens § 4, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen desuden – allerede inden påbegyndelsen af et byggearbejde – stille krav om udførelse af afskærmningsforanstaltninger, der er fastsat i en lokalplan som betingelse for at tage ny bebyggelse i brug.

Det fremgår af lovbemærkningerne til § 15, stk. 2, nr. 18, at bestemmelserne om isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj får virkning i forbindelse med byfornyelse, eller når vedkommende ejer i øvrigt på eget initiativ foretager ombygnings- og forbedringsarbejder, der omfatter de forhold, der er reguleret i lokalplanen.

Bestemmelsen i nr. 21 kom ind i loven ved en ændring i 2007 (bypolitik), som udtryk for ønsket om, at de eksisterende boligområder og blandede byområder skal kunne planlægges for fornyelse og udvikling. Det skal være muligt at planlægge områder for blandede byformål, og det skal være muligt at planlægge for nye boliger, der kan integreres i eksisterende byområder, også i tilfælde hvor støjbelastningen uden særlige støjdæmpende foranstaltninger på bygningerne ville være uacceptabel.

Der kan fx. være ønsker om at opgradere og fortætte et centralt beliggende boligområde, som er blevet forsømt, fordi det ligger tæt ved en virksomhed med vedblivende støj. Selvom området er støjbelastet, kan der være ræson i at modernisere boligområdet pga. den i øvrigt attraktive beliggenhed i byen.

I sådanne situationer vil bestemmelsen om støjisolering af ny boligbebyggelse gøre det muligt også at indrette og udforme ny boligbebyggelse på en sådan måde, at den i sig selv kan udgøre en tilstrækkelig støjafskærmning af det øvrige område. Det vil være en forudsætning, at lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at bebyggelsen udformes, placeres og støjisoleres på en sådan måde, at boligerne fortsat kan luftes ud, at fri- og opholdsarealerne er afskærmet mod støj, og at støjen især i nattetimerne kan begrænses. For de nærmere regler herfor henvises til tillæg 5 til Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder, Tillæg til vejledning om støj og vibrationer fra jernbaner, og desuden til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Ifølge § 15 a, stk. 1, må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. efter § 15, stk. 2, nr. 12, 18 og 21, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Det bør ved planens udarbejdelse sikres, at det også er realistisk at opnå den fornødne støjbeskyttelse, og der bør redegøres for, hvordan den vil blive udført.

Vær opmærksom på, at den nødvendige afskærmning i sig selv kan være lokalplanpligtig, fx fordi omfang og/eller lokalisering af en støjskærm indebærer væsentlig påvirkning af det omgivende miljø. Det indebærer, at lokalplanen skal indeholde sådanne bestemmelser om udformning og beliggenhed af støjskærmen, at brugerne kan tage stilling til anlægget.

For at udløse pligten til at etablere afskærmning – og dermed at sikre, at lokalplanen lever op til kravene i § 15 a, stk. 1 – skal bestemmelser om støjafskærmning udtrykkeligt formuleres som en betingelse for ibrugtagning.

2. 11. 3 Anlæg til opsamling af regnvand fra tage

15, stk. 2, nr. 25 ‘... installation af anlæg til opsamling af regnvand til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse’.

Bestemmelsen gælder kun ved nybyggeri og kun for opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine. Der kan ikke stilles krav om opsamling af regnvand til brug ved tøjvask og wc-skyl til institutionsbyggeri til særligt udsatte personer, fx. skoler, dag- og døgninstitutioner, hoteller og bygninger med offentlig adgang.

Vær opmærksom på, at det opsamlede regnvand normalt ikke vil kunne erstatte hele vandforbruget til wc-skyl og tøjvask. Det vil derfor fortsat være nødvendigt at supplere med drikkevand til wc-skyl og tøjvask.

Udnyttelsen af muligheden for lokalplanbestemmelser om anvendelse af regnvand fra tage skal ske inden for vandforsyningslovens rammer.

2. 12 Friholdelse af ny udsat bebyggelse

§ 15, stk. 2, nr. 15: ‘... friholdelse af et område for ny bebyggelse, når en bebyggelse kan blive udsat for sammenstyrtning, oversvømmelse eller anden skade, der kan medføre fare for brugernes liv, helbred eller ejendom’.

Bestemmelsen kan kun bruges, når det er selve bebyggelsen, der kan blive udsat for skade. Den kan fx anvendes i områder, der er stormflodstruede. (Se NKO 051/1994: Ikke hjemmel til lokalplanbestemmelse om afklaring af forureningsrisiko før bebyggelse eller ændret anvendelse, fordi den mulige forurening ikke kunne udsætte bebyggelsen for skade).

2. 13 Grundejerforeninger

§ 15, stk. 2, nr. 13: ‘... oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.’

Bestemmelsen i nr. 13 omfatter kun grundejerforeninger, ikke lejer- og beboerforeninger (se NKO 49/1994 og 57/1995).

2. 13. 1 Afgrænsning

Udtrykket ’havebolig’ dækker:

- Beboelsesbygninger der indeholder en bolig til helårsbeboelse, som enten er opført fritliggende eller er helt eller delvis sammenbygget med en eller flere bygninger af tilsvarende art.
- Fritliggende beboelsesbygninger med to boliger til helårsbeboelse.

Områder for fritidsbebyggelse dækker sommerhuse, ferielejligheder mv. og kolonihavebebyggelse.

Udtrykket ’nye områder’ dækker områder, der endnu ikke er udstykkede og bebyggede. Det afgørende er, om området faktisk er udstykket og/eller bebygget, ikke om området tidligere har været omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Udtrykket ’byomdannelsesområder’ dækker områder, der i en kommuneplan er udlagt til byomdannelse, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende

aktiviteter skal ændres til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 5.

Udtrykket 'fællesarealer og fællesanlæg' refererer til arealer og anlæg, der er ejet af en kreds af grundejere i fællesskab. Med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, kan kommunen altså pålægge en grundejerforening at vedligeholde de arealer, som i en lokalplan er udlagt til fællesarealer eller fællesanlæg, og som den pågældende kreds af grundejere i fællesskab er ejere af.

Forskrifter om oprettelse af en grundejerforening skal angive foreningens formål og opgaver, herunder fx etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer. Bestemmelserne giver rammen for, hvad der senere kan fastsættes i foreningens vedtægter.

Medlemspligt forpligter ikke en grundejer til at indtræde i grundejerforeningen, så længe han eller hun retligt eller faktisk disponerer som hidtil over sin ejendom. Men når der udstykkes parceller i overensstemmelse med lokalplanen i haveboligområder, og når grundejere i byomdannelsesområder benytter de nye muligheder, indtræder pligten til medlemskab, for så vidt angår de nye parceller/anvendelsesmuligheder.

2. 13. 2 Bemyndigelse af grundejerforening

Efter planlovens § 21, stk. 1, kan en kommunalbestyrelse bemyndige en grundejerforening – eller med de pågældende grundejeres samtykke en beboerforening – til at dispensere fra lokalplanen. Bemyndigelse skal gives i et selvstændigt brev til grundejerforeningen. Muligheden for en sådan bemyndigelse indgår ikke i emnekataloget og kan således ikke indarbejdes i selve lokalplanen, men kommunalbestyrelsen kan i redegørelsen oplyse det, hvis den har intentioner om en sådan ordning.

Afgørelser truffet af grundejer- eller beboerforening kan påklages til kommunalbestyrelsen for både retlige spørgsmål og skønsspørgsmål. Kommunalbestyrelsens afgørelse af en klage kan påklages til Naturklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål. Grundejer eller beboerforeninger skal foretage skriftlig orientering af naboer o.a. efter reglerne i § 20. (Se nærmere kap. 5).

Der henvises i øvrigt til Planstyrelsens vejledning nr. 7 fra 1983: "Grundejerforeninger og lokalplaner". Den indeholder både kommenterede standardlokalplanbestemmelser, kommenterede vedtægtsbestemmelser for grundejerforeninger og et eksempel på delegation af dispensationskompetence.

2. 14 Kolonihaveforeninger

§ 15, stk. 2, nr. 20 '... oprettelse af haveforeninger for nye kolonihaveområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at vedtage bestemmelser, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen, om opsigelse eller ophævelse af brugsretskontrakter og haveafståelser.'

Bestemmelsen gælder kun haveforeninger i et kolonihaveområde.

2. 14. 1 Kolonihaver

Ved et kolonihaveområde forstås efter § 2 i lov om kolonihaver:

Et areal der omfatter mindst 5 havelodder og eventuelt et fællesareal på betingelse af, at

- 1) arealet ligger i byzone eller landzone,
- 2) havelodderne i området i gennemsnit ikke er større end 400 m²,
- 3) der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold,
- 4) bebyggelsen i området ikke må anvendes til helårsbeboelse, og
- 5) området ikke er en del af et friareal, der hører til en boligbebyggelse.

Stk. 2. Betingelsen i stk. 1, nr. 2, gælder ikke for haver etableret før 1. november 2001 og for haver, der er omfattet af en lokalplan med bestemmelser om havernes størrelse.

Stk. 3. Ved en kolonihave forstås en havelod i et kolonihaveområde.

Bestemmelsen giver hjemmel til, at der i en lokalplan for et nyt kolonihaveområde kan optages bestemmelser om oprettelse af en haveforening, som kolonisterne er forpligtet til at være medlemmer af, og hvis vedtægter kommunalbestyrelsen skal godkende. I foreningens vedtægter kan der fastsættes bestemmelser om opsigelse eller ophævelse af brugsretskontrakter og værdiansættelse af bebyggelse i forbindelse med haveafståelser.

Formålet med en haveforening skal efter lovbestemmelsens forarbejder være at få etableret et fællesskab og en administration, som både kan varetage kolonisternes interesser indbyrdes og overfor myndighederne, og som kan medvirke til, at reglerne om anvendelsen af området overholdes.

Vedtægtsbestemmelser om opsigelse eller ophævelse af brugsretskontrakter og værdifastsættelse af bebyggelsen i forbindelse med haveafståelser skal efter lovbemærkningerne kunne medvirke til at sikre, at kolonihaverne ikke bliver urimeligt dyre at erhverve på grund af de priser, der forlanges ved overdragelse af bebyggelsen på havelodderne.

Bestemmelserne kan fx tage udgangspunkt i Kolonihaveforbundet for Danmarks standardvedtægter for et kolonihaveområde og forbundets hovedbestemmelser for haveafståelser i kolonihaveområderne.

Kolonihaveforbundets bestemmelser anvendes i alle tilfælde, hvor et område udlejes gennem forbundet. Der er derfor ikke behov for at fastsætte lokalplanbestemmelser om disse forhold, hvis det i redegørelsen til lokalplanforslaget er oplyst, at området skal udlejes gennem Kolonihaveforbundet.

2. 15 Lavenergibebyggelse

§ 15, stk. 2, nr. 22 '... krav om at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a,'

§ 21 a. »Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder den energiramme for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.»

Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen en mulighed for at planlægge, hvor det er mest hensigtsmæssigt at placere lavenergibebyggelse. Bestemmelsen tager sigte på udlæg af arealer til byudvikling og byomdannelse, dvs. områder, hvor der i det væsentlige skal ske opførelse af ny bebyggelse. Det kan fx. typisk være landzonearealer på bar mark eller andre områder, som ikke i den kommunale varmforsyningsplanlægning er forudsat forsynet fra et kollektivt varmforsyningsanlæg.

En kommune vil også kunne stille krav om lavenergibebyggelse ud fra et ønske om at styrke hensynet til den miljømæssige bæredygtighed.

For at en bebyggelse kan betegnes som lavenergibebyggelse, skal bebyggelsen opfylde de særlige standarder i bygningsreglementet. Bestemmelsen vil kun finde anvendelse for ny bebyggelse, der opføres efter lokalplanens endelige vedtagelse. Der kan ikke med hjemmel i bestemmelsen stilles krav om, at allerede opført bebyggelse skal opfylde krav til lavenergibebyggelse.

Kommunalbestyrelsen kan i lokalplanen stille krav om, hvilken lavenergiklasse i bygningsreglementet, som byggeriet skal leve op til.

Det er de til enhver tid gældende krav til energirammen, der er bindende for lokalplanen, jf. formuleringen i § 21 a.

2. 16 Vandområder i byomdannelsesområde.

2. 16. 1 Anvendelse

§ 15, stk. 2, nr. 23 '... anvendelsen af vandområder i et byomdannelsesområde, jf. § 11 d, inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker'

Bestemmelse fastsætter, at der i lokalplaner kan optages bestemmelser om anvendelsen af vandområder inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker, hvis

- vandområdet ligger i et byomdannelsesområde, der er afgrænset efter bestemmelsen i planlovens § 11 d (definitionen af byomdannelsesområder), og

- området er udlagt til byomdannelsesområde i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 5 og 13.

Det betyder, at der kan lokalplanlægges for vandområder i et byomdannelsesområde, der ligger inden for en havns dækkende værker eller i en sådan tilknytning, at vandområdet kan siges at have en åbenlys sammenhæng med havnens dækkende værker.

Det bliver således muligt at planlægge i én sammenhæng for benyttelsen af både landarealer og vandområder i byomdannelsesområder i nedlagte havne, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, havneformål mv. er ophørt eller under afvikling.

Nye projekter til omdannelse af havne til byformål vil herefter forudsætte, at kommunalbestyrelsen har tilvejebragt det fornødne plangrundlag for både land- og vandområders anvendelse, og at evt. tilladelser efter statens højhedsret over søterritoriet og anden lovgivning meddeles i overensstemmelse med planlægningen. Transport- og Energiministeriet (Kystdirektoratet) skal fortsat vurdere behovet for at gøre indsigelse mod planforslag, der ikke er i overensstemmelse med de interesser, der skal varetages på søterritoriet. Bestemmelsen indebærer i øvrigt ikke ændringer i forhold til de regler, som Kystdirektoratet administrerer. Gennemførelse af planen vil således – i den konkrete sag – kunne forudsætte tilladelse til opfyldning, udgravning og faste anlæg mv.

2. 16. 2 Udformning af anlæg

§ 15, stk. 2, nr. 24 ‘... udformningen af anlæg på vandområder i et byomdannelsesområde, jf. § 11 d, inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker, herunder inddæmning og opfyldning, etablering af faste anlæg og anbringelse af faste eller forankrede indretninger eller genstande, anbringelse af fartøjer, der agtes anvendt til andet end sejlads, uddybning eller gravning mv.‘.

Bestemmelsen gælder – som nr. 23 – kun inden for byomdannelsesområder, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, havneformål mv. er ophørt eller under afvikling. Byomdannelsesområdet skal desuden være fastlagt i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, jf. § 11b, stk.1, nr. 5 og 13.

Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen mulighed for, at der i lokalplaner kan optages bestemmelser om udformningen af anlæg på vandområder inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker.

Kommunalbestyrelsen kan lokalplanlægge for etablering mv. af foranstaltninger på søterritoriet i byomdannelsesområder, herunder inddæmning og opfyldning, etablering af faste anlæg og anbringelse af faste eller forankrede indretninger eller genstande, anbringelse af fartøjer, der agtes anvendt til andet end sejlads – herunder husbåde – uddybning eller gravning mv. Det bliver derved muligt at fastsætte bestemmelser for byomdannelsesområder både om bebyggelse på land og om anlæg på søterritoriet som fx. kanaler eller opfyldning til rekreative formål som badeanlæg eller strandpromenade.

Nye projekter til omdannelse af havne til byformål vil herefter forudsætte, at kommunalbestyrelsen har tilvejebragt det fornødne plangrundlag for både land- og vandområders anvendelse – kommuneplan-rammer og lokalplan. Det er desuden en forudsætning for gennemførelse af projekter, at evt. tilladelser efter statens højhedsret over søterritoriet og anden lovgivning kan meddeles i overensstemmelse med planlægningen.

For planlægning af husbåde henvises i øvrigt til ‘Vejledning om lokalplanlægning for husbåde til helårsbeboelse’ (vejledning nr. 9608 af 06/09/2005).

2. 17 Servitutter

§ 18: ‘Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.’

§ 15, stk. 2, nr. 16: '... ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servitutten ikke vil bortfalde som følge af § 18.'

Lokalplanlægning bør altid indledes med, at man undersøger, hvad der gælder af servitutter på ejendommene, og med at der tages stilling til, hvordan eventuelle servitutter skal behandles i lokalplanen.

Efter § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen. Der er dog et par domme vedrørende udsigtsservitutter, hvor domstolene ikke fandt, at servitutten blev fortrængt af planbestemmelser, der udlagde området til bebyggelse (se U 1997 756/2 H om en servitut fra 1887 med forbud mod bebyggelse, beplantning mv.).

Hvis en tilstandsservitut ikke er uforenelig med bestemmelserne i planen, men er i strid med de formål, kommunalbestyrelsen har med lokalplanen, skal den ophæves med en lokalplanbestemmelse med hjemmel i § 15, stk. 2, nr. 16. ('Servitut på matr. nr. ... tinglyst den ... (dato) ... af ... angående ... ophæves').

Et eksempel på uforenelighed er, at et areal i en servitut fastlægges til villabebyggelse, mens det i lokalplanen fastlægges til erhverv. Servitutten bortfalder automatisk efter § 18.

Modsat vil en servitut, der foreskriver en mindste grundstørrelse på 2.000 m², ikke automatisk blive fortrængt af en lokalplan, der indeholder en mindste grundstørrelse på 1.500 m². Det skyldes, at både servitut og lokalplanbestemmelse kan overholdes ved at følge den strengeste bestemmelse (2.000 m²). Hvis servitutten i dette eksempel strider mod formålet med lokalplanen, skal den ophæves efter § 15, stk. 2, nr. 16.

Det kan i mange tilfælde være vanskeligt at afgøre, om en tilstandsservitut er uforenelig med lokalplanens bestemmelser og automatisk vil bortfalde efter § 18. Det er lettere at konstatere, om en servitut er i strid med formålet med lokalplanen. Derfor anbefales det, at kommunalbestyrelsen bruger § 15, stk. 2, nr. 16, og med en lokalplanbestemmelse tydeligt får gjort op med den pågældende servitut. På den måde får de påtaleberettigede efter servitutten også mulighed for at gøre indsigelse mod forslaget, idet de efter lovens § 26, stk. 2, så vidt muligt skal have underretning om ophævelsen. Det er samtidig vigtigt, at formålsbestemmelsen er så præcis, at der ikke senere opstår tvivl om, at servitutten faktisk er i strid med lokalplanens formål.

Rådighedsservitutter – fx en vejret – kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Der henvises i øvrigt til kapitel 8 om samtykke, påbud mv.

2. 18 Oplysning om lokalplanens retsvirkninger

§ 15, stk. 1: 'En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger.'

§ 24, stk. 1: 'Ved offentliggørelse af lokalplanforslag skal der oplyses om reglerne i § 17.' (midlertidige retsvirkninger af et forslag til lokalplan).

Oplysning om lokalplanens blivende retsvirkning skal stå i selve lokalplanen, mens oplysninger om forslagets midlertidige retsvirkninger kan indgå i redegørelsen for et forslag til lokalplan. Redegørelsen for de midlertidige retsvirkninger kan dog udmærket placeres sammen med oplysninger om de blivende retsvirkninger og slettes i den endeligt vedtagne plan.

Hovedindholdet i beskrivelsen af retsvirkningerne vil være det samme i de fleste lokalplaner og suppleres i de tilfælde, hvor der er anledning til at oplyse om retsvirkninger, som er særligt relevante i en bestemt lokalplan.

2. 18. 1 Overtagelse

Hvis en lokalplan udlægger et areal til offentlige formål, skal omtalen henvise til den paragraf/det areal, der udlægges til offentlige formål, og der skal oplyses om overtagelsesmulighed efter planlovens § 48.

I tilfælde, hvor det kan komme på tale at foretage ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan, skal der oplyses om reglerne i § 47.

I lokalplaner med bestemmelser om, at bebyggelse ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse, skal der oplyses om overtagelsesmulighed efter § 49.

Se også afsnit 4. 6. og kap. 11.

2. 18. 2 Servitutter

Oplysning om lokalplanens retsvirkning for servitutter skal medtages, hvis lokalplanen har betydning for private servitutter. Se også kap. 9.

2. 18. 3 Lavenergibebyggelse

Ved lokalplaner for boligområder med krav om tilslutning til kollektiv varmemforsyning skal det oplyses, at kommunalbestyrelsen efter planlovens § 19, stk. 4, har pligt til at give dispensation fra tilslutningspligten, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse. Se også afsnit 5. 3 og 2. 15.

2. 18. 4 Midlertidige retsvirkninger

Når et forslag til lokalplan er offentligt bekendtgjort, må arealer inden for området ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe indholdet af den endelige plan.

Efter indsigelsesfristen udløb har kommunalbestyrelsen under forskellige forudsætninger mulighed for at give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Oplysning herom er dog ikke relevant at bringe,

- når det drejer sig om et areal, der skal overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde,
- når lokalplanen forudsætter tillæg til kommuneplanen, eller
- når der er tale om et lokalplanpligtigt byggeri.

Se nærmere afsnit 4. 1.

2. 19 Frivillige udbygningsaftaler om infrastruktur

Kapitel 5 a i planloven – § 21 b – har særlige regler om, hvornår og hvordan det er muligt for kommuner og grundejere at indgå frivillige udbygningsaftaler om infrastruktur, når det får indflydelse på udformningen af indholdet i et planforslag. Reglerne giver i visse tilfælde mulighed for privat medfinansiering af infrastrukturanlæg, som på den ene side kan forbedre ejendomsværdier, og på den anden side kan sikre, at planer kan gennemføres uden samfundsmæssigt værdispild. Reglerne har til formål at skabe klarhed og offentlighed om de aftaler, som kommuner og grundejere kan indgå, når det har indflydelse på udformningen af planforslag.

2. 19. 1 Betingelser for at aftaler kan indgås:

Der er en række betingelser, der på én gang skal være opfyldt, før en aftale kan blive omfattet af planlovens regler om udbygningsaftaler:

- Aftaler skal omfatte anlæg og projekter, som kan indgå i en kommune- eller lokalplan, jf. § 21 b, stk. 3. Planlovens regler om udbygningsaftaler omfatter kun infrastrukturanlæg, der kan planlægges for. Aftaler indgås, hvor grundejere bidrager økonomisk mod, at kommunen tilvejebringer det nødvendige plangrundlag.
- Aftaler kan alene indgås med grundejere – ikke fx entreprenører, developere eller bygherrer, der ikke samtidig er grundejere.
- Aftaler skal være frivillige. Grundejeren skal kunne se en fordel i at indgå en aftale og frivilligt tilbyde at bidrage økonomisk til udbygningen af infrastruktur. Kommunen kan ikke pålægge en grundejer at bidrage økonomisk til et projekt. Kommunen er ikke forpligtet til at modtage et tilbud, hvis kommunen ikke ønsker at fremme grundejerens ønske.
- Aftaler kan alene indgås for områder, der i kommuneplanen er udlagt til byzone efter § 11 a, nr. 1.

- Aftaler kan kun indgås om infrastrukturanlæg, som kommunen ellers ikke har pligt til at tilvejebringe. Kommunen har et generelt ansvar for at tilvejebringe den nødvendige infrastruktur, og kan derfor ikke undlade at tilvejebringe fx de nødvendige overordnede vejadgange til et udbygningsområde i forventning om, at grundejeren så vil bidrage til udbygningen.
- Aftaler kan kun indgås om tekniske infrastrukturanlæg, der er offentligt tilgængelige. Kommunen kan efterfølgende have vedligeholdelsesforpligtigelsen. Der kan ikke indgås infrastrukturaftaler om drift af anlæg. Aftaler kan ikke omfatte social infrastruktur som f.eks. skoler, børnehaver mv., men alene forskellige former for fysisk infrastruktur, herunder rekreative friluftsanlæg, som forbedrer områdets eller bebyggelsens kvaliteter og dermed gør det mere attraktivt ved salg.

Eksempler på sådanne fysiske infrastrukturanlæg mv., som typisk medfører en værdiforøgelse af grunde-
ne, og som der efter omstændighederne vil kunne indgås aftaler om, er:

- Etablering eller omlægning af overordnede, kommunale vejanlæg, broer samt sporanlæg og stoppeste-
der til den kollektive transport, som gennemførelsen af et planlagt byggeprojekt udløser.
- Etablering af kanaler og andre vandområder eller opfyldning samt etablering af kaj og havneanlæg i
eller i umiddelbar tilknytning til havneområder.
- Anlæg eller opgradering af adgangsveje, interne veje og (cykel)stier, parkeringsanlæg og belysning.
- Etablering eller opgradering og omlægning af forsyningsnet til el, tele, bredbånd og andre forsynings-
kabler, antenner, master, vand og varme.
- Etablering og opgradering af områder for ophold, rekreation og friluftaktiviteter i form af parker,
torve og pladser og andre rekreative anlæg på land samt strand- og badeanlæg på landarealer og
vandområder i havneområder eller i umiddelbar tilknytning hertil.

2. 19. 2 Forhold der kan indgås aftaler om:

Det er i § 21 b, stk. 2, afgrænset, i hvilke tre situationer, grundejere og kommuner kan indgå aftaler om
infrastruktur og planlægning:

2. 19. 2. 1 Højnelse af kvaliteten i et infrastrukturanlæg:

Grundejeren kan finansiere forbedringer i infrastrukturen, der sikrer en højere kvalitet og standard, end de
planlagte kommunale løsninger.

Eksempel: Grundejere på havnefronten ønsker at betale for, at det offentlige kajanlæg, som er asfalteret,
bliver belagt med granitbrosten. Det vil forøge værdien af deres ejendomme. Drift og vedligehold af det
offentlige kajanlæg og belægningen er fortsat kommunens ansvar; men kommunen vurderer, at det vil
være positivt for hele byen, hvis kvaliteten og udseendet på belægningen højnes. Kommunen accepterer
derfor grundejernens tilbud og udarbejder en lokalplan med bestemmelser om granitbelægning på kajen ud
fra den særlige karakter, der ønskes sikret i området.

2. 19. 2. 2 Fremrykning i kommuneplanens rækkefølgebestemmelser:

Grundejeren kan bidrage økonomisk til infrastrukturprojekter, som medfører, at udviklingen af planlagte
byudviklings- og omdannelsesområder fremrykkes i kommuneplanens tidsrækkefølge.

Eksempel: Udbygningen af et nyt byområde er i kommuneplanens rækkefølgebestemmelser udsat til
efter planperioden. Det beror på, at udbygningen af byområdet afventer, at der kan bygges en ny
omfartsvej. Og finansieringen af den ny omfartsvej ligger først på et senere tidspunkt i kommunens
investeringsplan. Grundejeren foreslår at bidrage til omfartsvejen, således at anlægget af den kan frem-
skyndes. Kommunen vurderer, at der ikke er andre for-hindringer for at fremrykke udbygningen i kom-
muneplanens rækkefølge. Kommunen vælger derfor at ændre kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

2. 19. 2. 3 Forbedrede udbygningsmuligheder i en ny plan

Grundejeren kan finansiere infrastrukturprojekter, som ændrer, udvider eller på anden vis forbedrer
udbygningsmulighederne i området, mod at kommunen vælger at udarbejde et nyt plangrundlag for de
forbedrede udbygningsmuligheder. Der kan kun indgås aftaler om infrastrukturprojekter, som det hverken

aktuelt – eller på et senere tidspunkt – ellers ville påhvile kommunen at finansiere, jf. ovenfor om kommunens generelle ansvar for at tilvejebringe infrastruktur.

Eksempel: Grundejeren bekoster omlægningen af en eksisterende vej, som kommunen ellers ikke havde tanker om at flytte, hverken nu eller i fremtiden. Flytningen af vejen betyder, at der vil kunne etableres yderligere bebyggelse i området. Kommunen tilvejebringer et nyt plangrundlag for vejforlægning og yderligere bebyggelse i området.

2. 19. 3 Særlige administrative bestemmelser for planforslag baseret på aftaler:

2. 19. 3. 1 Bidrag til udarbejdelse og annoncering af planforslag

Efter § 21 b, stk. 3, kan en udbygningsaftale indeholde bestemmelser om, at en grundejer, der vil indgå en aftale, også skal afholde udgifterne til udarbejdelsen af det planforslag, der bliver følgen af aftalen. Det kan således aftales, at udkast til et nødvendigt kommuneplantillæg og udkast til lokalplan enten udarbejdes af grundejeren selv, eller at grundejeren betaler for, at kommunens tekniske forvaltning udarbejder planforslagene. Det vil endvidere kunne aftales, at kommunens omkostninger til trykning og annoncering mv. afholdes af grundejeren. Det ændrer ikke ved, at det er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om såvel vedtagelse af planforslaget som endelig vedtagelse af planen.

2. 19. 3. 2 Oplysninger om aftalen skal offentliggøres

Efter § 16, stk. 8, skal redegørelsen til lokalplanforslag, der har tilknytning til indgåelsen af en udbygningsaftale, indeholde oplysninger om, hvordan lokalplanforslagets indhold og udformning af bestemmelser har sammenhæng med udbygningsaftalen (se afsnit 3. 8).

Desuden skal oplysninger om, at der foreligger et udkast til aftale, offentliggøres sammen med planforslagene, jf. § 21 b, stk. 4. Hensigten er at skabe åbenhed omkring planlægningen og det underliggende aftaleforhold.

2. 20 Vedtagelse – §§ 24 og 27

§ 24, stk. 1: 'Efter kommunalbestyrelsens vedtagelse af et planforslag offentliggøres dette med den tilhørende redegørelse.'

§ 27, stk. 1: 'Efter udløbet af fristen efter § 24, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt.'

Vedtagelse af både planforslag og den endelige vedtagelse skal ske i kommunalbestyrelsen. Det er ikke muligt at delegere kompetencen til et udvalg.

Det skal fremgå af henholdsvis forslaget og den endeligt vedtagne plan, hvornår de er vedtaget. Det er almindeligt, men ikke nødvendigt, at oplysning om vedtagelsen er underskrevet. Det er også nyttigt, at det fremgår af planen, hvornår den er trådt i kraft, dvs. datoen for den offentlige bekendtgørelse.

Se nærmere om tilvejebringelse af planer, herunder om formkrav for offentliggørelse og indsendelse af planer i kap. 7.

2. 21 Offentlig bekendtgørelse – §§ 24 og 30

§ 24, stk. 1: 'Efter kommunalbestyrelsens vedtagelse af et planforslag offentliggøres dette med den tilhørende redegørelse.'

§ 30, stk. 1: 'Kommunalbestyrelsen foretager offentlig bekendtgørelse om den endelige vedtagelse af planen og sender den til de myndigheder, der er nævnt i § 25.'

§ 25, stk. 1: 'Samtidig med offentliggørelsen efter § 24 sendes planforslaget til miljøministeren og øvrige statslige, regionale og kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget.'

Et forslag til lokalplan bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen (§ 32, stk. 1).

En endeligt vedtaget lokalplan bortfalder, hvis den ikke er offentlig bekendtgjort inden 8 uger efter den endelige vedtagelse (§ 32, stk. 2).

Se nærmere om tilvejebringelse af planer, herunder om formkrav for offentliggørelse og indsendelse af planer i kap. 7.

3 REDEGØRELSEN – § 16

3. 1 Generelt om redegørelser

Efter planlovens § 16, stk. 1, skal en lokalplan ledsages af en redegørelse for, hvordan planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Baggrunden for kravet om en redegørelse for lokalplanens sammenhæng med kommuneplanen og den øvrige planlægning er, at offentligheden og andre myndigheder skal have mulighed for at vurdere planforslaget og se, om deres interesser er varetaget, uden at de skal foretage omfattende undersøgelser eller indhente supplerende oplysninger.

Redegørelsen til lokalplanforslag skal på en letforståelig måde forklare, hvad lokalplanen går ud på. Den bør derfor være let at læse, så vidt muligt fri for fagudtryk, relativt kortfattet og illustreret med kort, principskitser og lign. Husk: en lille tegning kan ofte forklare mere end mange ord.

Redegørelsen bør indeholde en beskrivelse af såvel den eksisterende som den planlagte arealanvendelse inden for lokalplanområdet og de tilgrænsende arealer, som forslaget har miljø- og planmæssige konsekvenser for (konsekvensområdet). Hvis lokalplanen forudsætter etablering af anlæg uden for lokalplanområdet, kan der redegøres for, hvordan sådanne forudsætninger sikres opfyldt.

Når redegørelsen beskriver de overvejelser og begrundelser, der ligger til grund for lokalplanens bestemmelser – for de valg der er truffet – har man dermed formuleret den planlægningsmæssige begrundelse. Dermed har man et godt grundlag for den senere administration, herunder for vurdering af, om der – ofte adskillige år efter planens vedtagelse – kan dispenseres fra planens bestemmelser.

Vær i øvrigt omhyggelig med at kontrollere, at der er overensstemmelse mellem redegørelsen for lokalplanens indhold og de konkrete lokalplanbestemmelser.

Det anbefales at lade redegørelsen følge den endeligt vedtagne plan af hensyn til forståelsen for og den løbende administration af planen – også hvor § 16 kun stiller krav til redegørelsen for lokalplanforslag.

3. 2 Redegørelse for øvrig planlægning

Ved 'øvrige planlægning for området' forstås – ifølge forarbejder til planloven – (opretholdt) regionplanlægning, relevant sektorplanlægning, eventuelle landsplandirektiver og statslige anlægsbeslutninger. I bilag 2 til denne vejledning (tjeklisten) findes en oversigt over landsplandirektiver, der er relevante for lokalplanlægningen. Nedenfor under pkt. 3. 9 er der en særlig omtale af landsplandirektivet om arealanvendelsen inden for 500 m fra risikovirkksomhed, der er af betydning for mange kommuner. Afsnit 3. 10 indeholder en omtale af habitatbekendtgørelsen, der stiller særlige krav til redegørelsens indhold.

Redegørelsen må belyse, hvordan lokalplanen forholder sig til øvrig planlægning, dvs. med kommunens begrundelse for, at lokalplanforslaget er vurderet at være i overensstemmelse med den overordnede planlægning. Hvis der er uoverensstemmelse, redegøres der for, på hvilke punkter lokalplanforslaget er i strid med den overordnede planlægning og for, hvordan overensstemmelse bliver tilvejebragt.

Bemærk i øvrigt, at retningslinjerne i Regionplan 2005 med senere tillæg fra den 1. 1. 2007 har samme retsvirkning som et landsplandirektiv, indtil kommunerne har tilvejebragt kommuneplaner efter de nye regler i planloven, og Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus har ophævet regionplanretningslinjerne helt eller delvist for de enkelte kommuner. Se nærmere i Vejledning om kommuneplanlægning afsnit A. 5. og kapitel L.

Redegørelsen for øvrig planlægning må også – i den udstrækning det er relevant for lokalplanen – beskrive forholdet til planer udarbejdet af staten og kommunens handleplaner efter miljømålsloven, regionsrådets råstofplan, internationale naturbeskyttelsesområder, statslige vejplaner mv.

3. 3 Tilladelser fra andre myndigheder

Efter planlovens § 16, stk. 2, skal redegørelsen angive om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.

Redegørelsen for de nødvendige tilladelser eller dispensationer er begrundet i et hensyn til de borgere, der vil disponere i tillid til lokalplanens bestemmelser. Manglende eller mangelfulde oplysninger vil efter omstændighederne kunne påføre kommunen et erstatningskrav (Se Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen 114/90).

3. 4 Kommunalbestyrelsens tilladelser efter anden lovgivning

Det er ikke et krav efter planloven, at der i redegørelsen skal oplyses om tilladelser efter anden lovgivning, som kommunalbestyrelsen administrerer. Men det kan være vigtigt for lokalplanens brugere, at man i redegørelsen kan se, at lokalplanens gennemførelse er afhængig af tilladelser efter særlovgivningen – og at sådanne tilladelser kan påklages efter særlovgivningens regler (se fx NKO 307/2003, hvor Naturklagenævnet ophævede kommunens dispensation fra naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinje. Dispensationen var nødvendig for at gennemføre en endeligt vedtaget lokalplan).

Om forholdet til miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22/10/2007) se afsnit 1. 5. 7. 6 og 3. 11. 5. 5.

3. 5 Kystnærhedszonen mv.

Efter lovens § 16, stk. 3 og 4, stilles der særlige krav til redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne. De særlige krav til redegørelsen omfatter efter lovbemærkningerne både planforslag, der fastlægger generelle byggemuligheder og lokalplanforslag, der beskriver et konkret projekt.

Mangelfuld redegørelse kan medføre ugyldighed af bestemmelser, som er omfattet af krav om redegørelse.

For bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsinteresser (se NKO 107/1996, NKO 293/2003 og NKO 322/2004: lokalplaner var ugyldige på grund af manglende visualisering).

Udover oplysninger om visuel påvirkning af omgivelserne og begrundelse for større højde end 8,5 m skal redegørelsen behandle eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor (se NKO 131/1997: højdebestemmelse på 10 og 12 m ophævedes på grund af manglende begrundelse og beskrivelse, NKO 354/2005: manglende begrundelse for den nye bebyggelses afvigende højde og volumen). Se også NKO 281/2003 med omtale af tre afgørelser om visuel påvirkning af kysten i den bynære del af kystzonen.

Oplysninger om den visuelle påvirkning af omgivelserne skal indgå allerede i forslaget til lokalplan. Bestemmelserne blev indsat i planloven af hensyn til offentlighedens muligheder for at vurdere et lokalplanforslag i et kystnært område, så offentligheden får bedre mulighed for at deltage i debatten om kystlandskabets udnyttelse. Det er derfor ikke tilstrækkeligt at indsætte oplysningerne i den endeligt

vedtagne plan (NKN afgørelse af 15. marts 2004, J.nr.: 03-33/600-0041, side 21 (bilag til NKO 322/2004, og NKN afgørelse af 14. april 2005, J.nr.: 03-33/420-0237 (bilag til NKO_354/2005)).

Lokalplanforslag for anlæg, der er omfattet af krav om VVM-redegørelse efter planlovens § 11 g, skal ikke redegøre for denne påvirkning eller begrunde afvigende højder mv., fordi en sådan redegørelse skal fremgå af VVM-redegørelsen (§ 16, stk. 5).

3. 6 Butikker

Efter § 16, stk. 6, skal der i redegørelsen til lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold. Dette kan dog undlades ved lokalplanforslag for anlæg, der er omfattet af krav om VVM-redegørelse efter planlovens § 11 g, fordi en sådan redegørelse skal fremgå af VVM-redegørelsen (§ 16, stk. 5).

Der vil blive udarbejdet en selvstændig vejledning om planlovens bestemmelser om detailhandel.

3. 7 Byomdannelsesområder

Efter § 16, stk. 7, skal redegørelsen til en lokalplan for et byomdannelsesområde efter planlovens § 15 a, stk. 2, indeholde oplysning om, hvordan det sikres, at støjbelastningen bringes til ophør. Hvis det forudsættes, at der gennemføres støjdæmpende foranstaltninger på eksisterende virksomheder, skal redegørelsen indeholde nærmere oplysninger om grundlaget for vurderingen af de enkelte virksomheder. Disse oplysninger skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med virksomhederne.

3. 8 Udbygningsaftaler

Efter § 16, stk. 8, skal redegørelsen til lokalplanforslag, der har tilknytning til indgåelsen af en udbygningsaftale (§ 21 b), indeholde oplysninger om, hvordan lokalplanforslagets indhold og udformning af bestemmelser har sammenhæng med udbygningsaftalen.

Kravet om oplysninger i redegørelsen gælder i samtlige tilfælde, hvor en bestemmelse i et lokalplanforslag er udformet, fordi der fra en privat grundejer foreligger et ønske om at indgå en udbygningsaftale efter § 21 b. Det gælder, uanset om lokalplanforslaget omfatter det område, som er anledning til ønsket om udbygning, eller et område udenfor, der bliver berørt af ønsket om en aftale.

Bestemmelsen har særligt til hensigt at skabe klarhed og offentlighed omkring processen og baggrunden for den konkrete udformning af lokalplanforslag, som følger af ønsket om at indgå en frivillig udbygningsaftale om infrastrukturanlæg. Når det fremgår af redegørelsen, har borgeren bedre mulighed for at få indsigt i den proces, der har påvirket det endelige planforslag.

Det betyder fx, at hvis udbygningen af et område forudsætter, at der etableres et infrastrukturanlæg, som er lokalplanpligtigt uden for udbygningsområdet, og en grundejer ønsker at indgå en frivillig aftale om medfinansiering heraf, skal lokalplanforslagene for begge områder indeholde oplysninger om sammenhængen med udbygningsaftalen.

Et eksempel kan være en bygherre, der ønsker at udbygge et boligområde, men som finder ud af, at byggegrundene i området kan udnyttes bedre, hvis adgangsvejen får en anden forlægning. Grundejeren kan fremsætte det ønske over for kommunen, og hvis kommunen finder, at en forlægning af vejen vil være planlægningsmæssigt begrundet, kan kommunen indgå en aftale om vejforlægningen uden for området.

3. 9 Arealanvendelsen indtil 500 meter fra risikovirksomhed

Cirkulære nr. 37 af 20/04/2006 om planlægning af arealanvendelsen inden for en afstand af 500 meter fra risikovirksomhed skal sikre, at kommunalbestyrelsen inddrager risikovurderinger i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen.

Mange risikoanlæg er ikke i kommuneplanen forsynet med udlæg af sikkerhedszoner, som angiver begrænsninger i naboarealernes anvendelse. Det er derfor vigtigt, at kommunerne i forbindelse med

ændringer af kommuneplanen og ved udarbejdelse af lokalplaner altid inddrager spørgsmålet om risiko-forholdene i planovervejelserne.

Cirkulæret giver kommunalbestyrelsen pligt til at inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen, før der i en kommune- eller lokalplan fastlægges bestemmelser for arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed. Det fremgår af bekendtgørelse nr. 1666 af 14/12/2006 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer, hvilke virksomheder der er tale om.

Det følger af bekendtgørelsen, at kommunerne i deres kommune- og lokalplanlægning omkring de pågældende virksomheder, herunder ved revision af planer, skal tage hensyn til behov for passende afstand mellem virksomheden og anden arealudnyttelse, herunder fx offentlige bygninger og arealer, rekreative områder, områder, som på grund af deres natur er af særlig interesse eller særligt følsomme, ligeledes boligområder, veje og andre transportanlæg, bygninger med lokaliteter, der er omfattet af Beredskabsstyrelsens driftsmæssige forskrifter, og bygninger og områder, som er svært evakuerbare. Det gælder også for fysisk planlægning omkring bestående virksomheder, der efterfølgende bliver omfattet af bekendtgørelsen, og for fysisk planlægning omkring bestående virksomheder, der er omfattet af bekendtgørelsen, og hvor ny viden eller nye oplysninger medfører, at virksomheden må antages at udgøre en øget risiko for større uheld med farlige stoffer i forhold til, hvad der tidligere har været vurderet.

3. 10 Internationale naturbeskyttelsesområder og beskyttelse af visse arter

Der gælder særlige krav til redegørelsen til planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. § 6, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 408 af 01/05/2007 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen) samt Vejledning om administration af internationale naturbeskyttelsesområder, fra 2001 (under revision).

Her skal der – under hensyn til bevaringsmålsætningen for området – indgå en vurdering af forslagets virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde, herunder på områdets naturtyper og levesteder samt de arter, området er udpeget for at bevare (Se NKO_059/1995: Forslag uden redegørelse var ugyldig). Hvis vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområde, kan planen ikke gennemføres, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 2.

Det skal også fremgå af lokalplanforslaget, om det kan indebære påvirkning af visse dyrearter, såvel i som uden for de internationale naturbeskyttelsesområder. Planer kan ikke vedtages, hvis de kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de pågældende arter, jf. bekendtgørelsens § 11, stk. 2. Flere af dyrearterne er udbredte og kan have relevans, typisk ved lokalplanlægning i det åbne land. En oversigt over de pågældende dyrearter kan bl.a. findes i bilag 11 til habitatbekendtgørelsen.

3. 11 Forslag til disposition for lokalplanredegørelser

Praksis – udtrykt i et stort antal lokalplaner – viser mange forskellige måder at disponere redegørelsen på, ligesom placeringen i forhold til lokalplanens bestemmelser kan løses på flere måder.

Det kan være en god idé at dele redegørelsen op i en samlet ‘generel del’, der beskriver lokalplanens generelle baggrund, tilladelser fra andre myndigheder osv., og en ‘speciel del’, der forholder sig til de enkelte bestemmelser og står i umiddelbar tilknytning til disse. Ved eventuel uoverensstemmelse mellem bestemmelse og redegørelse er det bestemmelsen, der gælder.

Nedenfor gennemgås emner, der typisk skal behandles i redegørelsen.

3. 11. 1 Lokalplanområdets beliggenhed

Kort beskrivelse af områdets størrelse, beliggenhed i kommunen og lignende.

3. 11. 2 Baggrund og formål med lokalplanen

Der redegøres for, hvorfor lokalplanforslaget er udarbejdet, og hvad der er hovedformålet med planen (forslaget). Det kan fx være: gennemførelse af et konkret byggeprojekt, planlægning af et nyt byområde, bevaring – eller nedrivning – af en bebyggelse.

Desuden beskrives, hvad man vil opnå med lokalplanens bestemmelser, fx at sikre eller fastholde en bestemt karakter i området eller bestemte kvaliteter – der så beskrives.

En god beskrivelse af de overvejelser og begrundelser, der ligger til grund for lokalplanens bestemmelser – for de valg der er truffet – giver den planlægningsmæssige begrundelse for planen. Dermed har man et godt grundlag for den senere administration, herunder for vurdering af, om der – ofte adskillige år efter planens vedtagelse – kan dispenseres fra planens bestemmelser.

3. 11. 3 Eksisterende forhold

Kendskab til eksisterende terrænforhold, beplantning, bebyggelse og anlæg, herunder eventuelle vej- og stianlæg, er ofte nødvendigt for at bedømme et lokalplanforslag.

I afsnittet gives en beskrivelse af området, som det ser ud og fungerer i dag, samt af karakteristiske træk ved bebyggelsen/landskabet i lokalplanområdet og dets omgivelser. Beskrivelsen kan med fordel belyses med kort, luftfoto eller lign., der viser, hvordan området ligger i forhold til naboarealerne, og hvordan området ligger i kommunens samlede struktur.

Støjforhold er en af de væsentlige rammebetingelser for et lokalplanforslag. I den udstrækning kommuneplanen indeholder støjkonsekvensområder omkring veje, jernbaner, støjende virksomheder mv., kan der tages udgangspunkt heri. Ellers tages udgangspunkt i kendskabet til de faktiske forhold eventuelt suppleret med støjmålinger.

Særligt ved udnyttelse af muligheden i § 15, stk. 2, nr. 21, for at forny boligkvarterer i eksisterende byområder, selvom det pågældende kvarter er støjbelastet – herunder ved såkaldt ‘huludfyldning’ – bør det fremgå af lokalplanens redegørelsesdel, at kommunalbestyrelsen lægger vægt på, at boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod den støjbelastede facade. Lokalplanen bør gøre rede for støjbelastningen fra hver af de virksomheder, som bidrager til belastningen af det pågældende område, og den eventuelle regulering i form af miljøgodkendelse eller påbud, således at bygherren kan projektere den nødvendige støjafskærmning og -isolering korrekt.

3. 11. 4 Lokalplanens indhold

En kortfattet, men samtidig fyldestgørende beskrivelse, der gør det muligt at forstå hovedindholdet af lokalplanen. Formålet med en sådan beskrivelse er at gøre det lettere for den ikke sagkyndige læser at forstå, hvad gennemførelsen af lokalplanen indebærer. Den bør derfor være letforståelig, og fagudtryk bør så vidt muligt undgås.

En mulighed er at begrænse denne beskrivelse til de overordnede og vigtigste dele og supplere ved forklarende bemærkninger i direkte tilknytning til nogle af lokalplanens bestemmelser.

3. 11. 5 Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning

3. 11. 5. 1 Eksisterende lokalplaner

Der redegøres for hovedindholdet af eventuelle lokalplaner eller byplanvedtægter, som omfatter området for den aktuelle lokalplan, herunder hvilke bestemmelser der ophæves med den endelige vedtagelse. Oplysning om lokalplaner, der gælder for naboområder, medtages i den udstrækning, de har betydning for den aktuelle lokalplan.

3. 11. 5. 2 Kommuneplanen

Redegørelsen skal behandle lokalplanområdets forhold til kommuneplanen.

Her beskrives de bestemmelse i kommuneplanen, der gælder for området og gerne også for naboarealerne, hvis de kan have betydning for den aktuelle lokalplan. Det vil fx være tilfældet, hvis et planlagt

nyt boligområde ligger i nærheden af et erhvervsområde – eller omvendt, eller hvor det nye boligområde ‘rækker ud mod’ erhvervsvirksomheder i det åbne land.

Det letter overblikket for læserne, hvis beskrivelsen illustreres med et kort, der viser lokalplanområdet i forhold til kommuneplanens rammer og med oplysning om, hvad områderne bruges eller er planlagt til.

Med udgangspunkt i kommuneplanens hovedstruktur kan man beskrive de forudsætninger om befolknings- og erhvervsudvikling, man har lagt til grund for planerne for det område, lokalplanen behandler. Hvor mange boliger planlægger man med i kommunen som helhed? Hvordan er sammenhængen med skoleplanlægning, institutionskapacitet, idrætsanlæg, grønne områder osv.?

Hvis forslaget ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, må det oplyses, hvad uoverensstemmelsen består i, og at forslaget forudsætter, at der tilvejebringes et tillæg til kommuneplanen. Det vil være en god idé at tjekke dette straks, når lokalplanopgaven stilles, og her vurdere, om der er behov for en proces med indkaldelse af idéer og forslag efter planlovens § 23 c forud for tilvejebringelse af et tillæg til kommuneplanen.

I de tilfælde hvor et nødvendigt kommuneplantillæg kun betyder mindre ændringer i planens ramedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, eller uvæsentlige ændringer i kommuneplanens hovedstruktur, kan kommunen undlade at indkalde idéer og forslag mv. Her kan kommuneplantillægget tilvejebringes sideløbende med tilvejebringelse af lokalplanen. Da sådanne kommuneplantillæg formelt danner grundlag for lokalplanen, skal de vedtages før eller samtidig med lokalplanen. De bliver typisk offentliggjort sammen med lokalplanforslaget, fx med en placering bagerst i lokalplanen.

3. 11. 5. 3 Overordnet planlægning

Forholdet til overordnet planlægning omfatter en beskrivelse af eventuelle landsplandirektiver, anlægslove og lign., der har betydning for området. Her hører omtalen af kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen til.

Fra den 1. 1. 2007 har Regionplan 2005 med senere tillæg fået samme retsvirkning som et landsplandirektiv. Det gælder, indtil kommunen har opdateret kommuneplanen, og Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus har ophævet retningslinjerne.

Der skal redegøres for de retningslinjer, der er relevante for området. Det kan være bestemmelser af betydning for selve området, som fx bevaring af værdifulde kulturmiljøer. Men det kan også være bestemmelser for naboområder eller i nabokommunen, som udlæg til vindmøller, højspændingsanlæg, skovrejsning osv.

Tilsvarende gælder i relevant omfang forholdet til vandplanen og Natura 2000-planen efter miljømålsloven, handleplanen efter miljømålslovens §§ 31 a og 46 a samt regler udstedt i medfør af miljømålslovens § 36, stk. 3 (internationale naturbeskyttelsesområder), Natura 2000-skovplanen efter skovloven og råstofplanen efter råstofloven samt statslige vejplaner. Vær i den forbindelse opmærksom på planlægningsforbuddet i § 5, stk. 2 i habitatbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 408 af 01/05/2007 med tilhørende vejledning). Se også afsnit 1. 5. 7. 1.

Hvis den regionale udviklingsplan indeholder tilkendegivelser af betydning for lokalplanen, er det relevant at oplyse om dem.

3. 11. 5. 4 Øvrig planlægning

Hvis området ligger i nærheden af større veje, baner eller støjende virksomhed, redegøres der for støjbelastningen, og hvad der i givet fald foretages for at imødegå støjgener. Efter § 15 a i planloven skal der fastsættes bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. i lokalplanen, hvis støjbelastede arealer udlægges til støjfølsom anvendelse.

Ved lokalplaner, som åbner mulighed for etablering af butikker, skal der redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold. (§ 16, stk. 6).

Man kan i øvrigt beskrive planer for kollektiv trafik, vejforhold i tilknytning til området, og om der er planer om vejændringer i nærheden af lokalplanområdet.

Oplysning om kommunale sektorplaner, som fx *varmeforsyningsplaner* og *spildevandsplaner*, bør indgå i redegørelsen. Angivelse af skoledistrikt, afstand til skole, skolevej, skolebus og lign. er en nyttig oplysning, når der planlægges nye boliger.

Det vil også være en god service for fremtidige købere af grund eller hus, hvis de her kan se oplysning om afstand til nærmeste busstop, butiksforsyning, børneinstitution, bibliotek mv.

3. 11. 5. 5 Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22/10/2007) skal planmyndigheden udarbejde en miljøvurdering, hvis gennemførelsen af lokalplanen må antages at kunne få væsentlig – både positiv og negativ – indvirkning på miljøet. Oplysning om forholdet til miljøvurderingsloven er af interesse for lokalplanens brugere.

Første led i miljøvurdering i forbindelse med forslag til lokalplan er, at der foretages en screening, dvs. en oversigtlig vurdering eller et skøn af, om der skal laves en miljøvurdering.

Denne screening skal efter miljøvurderingslovens § 4, stk. 3, indledes med en høring af berørte myndigheder (frist på fx 4 – 6 uger). Den forudgående høring kan ikke erstattes af den offentlighedsfase, der i planloven er fastlagt i forbindelse med planers tilvejebringelse. (Se NKO 430/2007 R og S).

Hvis screeningen på grundlag af udtalelserne fra de berørte myndigheder og kriterierne i lovens bilag 2 har ført til kommunalbestyrelsens beslutning om, at planen eller programmet ikke skal miljøvurderes, så skal denne beslutning offentliggøres snarest muligt og før den endelige vedtagelse af planen. I forbindelse med lokalplaner vil det være naturligt at oplyse om screeningsbeslutningen og den konkrete begrundelse for ikke at gennemføre en miljøvurdering i redegørelsen til lokalplanforslaget. Derved får man en samlet offentliggørelse af screeningsbeslutningen og planforslaget.

Vær imidlertid opmærksom på, at offentliggørelsen af screeningsbeslutningen skal ledsages af klagevejledning efter lov om miljøvurdering.

Dette indebærer for lokalplanforslag, hvor offentliggørelsen af screeningsbeslutningen foretages i samme annoncering som offentliggørelsen af planforslaget, at annoncen vil indeholde to tidsfrister. En 4 ugers frist for klage over beslutningen om, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering – med selvstændig klagevejledning til Naturklagenævnet – og som minimum en 8 ugers høringsfrist over selve lokalplanforslaget for bemærkninger til kommunen.

Hvis screeningen fører til, at der skal foretages en miljøvurdering, skal kommunen indhente en udtalelse fra berørte myndigheder med henblik på at fastlægge indholdet af miljøvurderingen. Denne udtalelse kan dog indhentes i forbindelse med den indledende høring af de berørte myndigheder, så der ikke skal foretages en ny høring for at få fastlagt indholdet af miljøvurderingen.

Kommunen skal udarbejde en miljørapport. Miljørapporten kan indarbejdes i redegørelsen til planforslaget. Af lov om miljøvurdering fremgår, hvilke oplysninger miljørapporten som minimum skal indeholde.

Miljørapporten og planforslaget skal offentliggøres samtidig og sendes til berørte myndigheder med en høringsfrist på mindst 8 uger.

Efter udløbet af høringsperioden skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af kommunalbestyrelsens beslutning om endeligt at vedtage planforslaget.

For en nærmere beskrivelse af reglerne om miljøvurdering af planer og programmer, henvises til Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer (vejledning nr. 9664 af 18/06/2006) og 'Eksempel-

samling for miljøvurdering af planer og programmer' offentliggjort af By- og Landskabsstyrelsen i september 2007. Se også NKO 430/2007: 'De første erfaringer med loven om miljøvurdering af planer og programmer' i sin helhed.

3. 11. 5. 6 Lokalplanens gennemførelse

Det kan være en god idé at redegøre nærmere for, hvordan kommunalbestyrelsen har tænkt sig at få planen gennemført. Hvis kommunen ejer arealet, vil det være naturligt at skrive det her. Tilsvarende bør det nævnes, hvis ekspropriation vil være nødvendig for at realisere lokalplanen. Endvidere kan takten for evt. byggemodning fremgå. I visse situationer, fx i forbindelse med byfornyelse af området, kan der være udarbejdet en handlingsplan, hvis hovedindhold det kan være hensigtsmæssigt at gengive.

3. 11. 5. 7 Tilladelser efter anden lovgivning

Efter planlovens § 16, stk. 2, skal redegørelsen angive om gennemførelse af lokalplanen er afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (se Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen 114/1990 om kommunalt erstatningsansvar for manglende oplysning om en nødvendig tilladelse).

Det er ikke et krav efter planloven, at der i redegørelsen skal oplyses om tilladelser efter anden lovgivning, som kommunalbestyrelsen administrerer. Men det kan være nyttigt for lokalplanens brugere, hvis man i redegørelsen kan se, at lokalplanens gennemførelse er afhængig af tilladelser efter særlovgivningen – og at sådanne tilladelser kan påklages efter særlovgivningens regler. Det gælder fx dispensationer fra skovbyggelinjen og sø- og åbeskyttelseslinjen, hvor grundejerne ellers kunne tro, at det er umiddelbart tilladt (se fx NKO_307/2003, hvor Naturklagenævnet ophævede kommunens dispensation fra naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinje. Dispensationen var nødvendig for at gennemføre en endeligt vedtaget lokalplan).

Et andet eksempel er oplysning om, at der kræves tilladelse til etablering af dyrehold i en lokalplan for jordbrugsparceller – hvor grundejerne ellers kunne tro, at det er umiddelbart tilladt. Dyrehold kan ikke reguleres i lokalplanen, men behandles efter kapitel 3 i bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter (bekendtgørelse nr. 1517 af 14/12/2006).

Vær i øvrigt opmærksom på planlægningsforbuddet i § 5, stk. 2, i habitatbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 408 af 01/05/2007 med tilhørende vejledning. Vejledningen er under revision). Se også afsnit 1. 5. 7. 1.

3. 11. 5. 8 Eventuelle mindretalsudtalelser

Hvis der er mindretalsudtalelser, skal disse offentliggøres sammen med lokalplanforslaget og med en kort begrundelse, som udarbejdes af mindretallet (§ 24, stk. 2). En sådan mindretals-udtalelse kan vedlægges forslaget; men kommunalbestyrelsen kan også vælge at sætte den ind i redegørelsen eller som et bilag til forslaget.

Se NKO 132/1997 om flertals forkortelse af mindretalsudtalelse.

3. 11. 5. 9 Behandling af indsigelser

Når redegørelsen til lokalplanforslaget optages som en del af den endelige plan, kan den suppleres med et afsnit om behandlingen af indsigelserne. Det kan være nyttigt for den efterfølgende administration af planens bestemmelser.

4 RETSVIRKNING

4. 1 Lokalplanforslag – § 17

Et offentliggjort lokalplanforslag har den foreløbige retsvirkning, at arealer inden for området ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold (§ 17, stk. 1).

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

En byggetilladelse, der er udstedt før planforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke.

Den foreløbige retsvirkning gælder, indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen (§ 17, stk. 4). Etårs fristen gælder også, når der er fremsat indsigelse efter reglerne i § 29.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis følgende forudsætninger er opfyldt, jf. § 17, stk. 2 og 3:

- Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen
- Der er ikke tale om et byggearbejde mv., som er lokalplanpligtigt efter § 13, stk. 2
- Der er ikke fremsat indsigelse fra miljøministeren (Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus), andre statslige myndigheder, nabokommuner eller en berørt nationalparkfond efter §§ 29, 29 a eller 29 b og 29 c
- Miljøministeren har ikke overtaget lokalplanforslaget efter § 3, stk. 5
- Der er ikke tale om overførsel til byzone eller sommerhusområde.

4.2 Lokalplaner – § 18

Ifølge planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en lokalplan. Denne bestemmelse fastslår, at en lokalplan er bindende for de arealer, der ligger inden for planens område.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder ved planens offentliggørelse, dvs. annoncen om, at planen er endeligt vedtaget.

4.3 Forhold etableret før lokalplanen

En lokalplan regulerer kun fremtidige dispositioner. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsættes som hidtil. Hvis det fx bestemmes i en lokalplan, at et område udlægges til parcelhusbebyggelse, så forpligtes grundejerne i området til kun at opføre parcelhuse, hvis og når de overhovedet ønsker at opføre ny bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan ikke – alene med henvisning til lokalplanen – give ejerne påbud om at opføre parcelhuse. Og skulle der på tidspunktet for planens tilvejebringelse findes fx en etageboligbebyggelse i området, kan denne bebyggelse fortsat bestå.

Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

4.4 Forhold der ønskes etableret efter lokalplanen

Et byggeri eller en (ændret) anvendelse af en ejendom, der etableres, efter at lokalplanens retsvirkninger er indtrådt, skal være i overensstemmelse med planen, medmindre der gives dispensation efter § 19.

Det kan undertiden være vanskeligt konkret at afgøre, om en ændret anvendelse af en ejendom indebærer en overtrædelse af en lokalplan eller byplanvedtægt, eller om der er tale om fortsættelse af 'den hidtidige lovlige brug af ejendommen'. Det gælder fx, hvor en erhvervsmæssig aktivitet intensiveres.

En højesteretsdom (gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 1980, side 30) fastslog, at en tømmerhandels etablering af oplagsplads på en ubenyttet del af en ejendom, der tilhørte virksomheden, ikke var i strid med en byplanvedtægt, der udlagde området til håndværks- og servicevirksomhed. Højesteret fandt således i denne sag, at der kunne ske en udvikling af erhvervsvirksomheden.

Hvis der derimod er tale om indretning af ny virksomhed, der medfører en væsentlig anden anvendelse end den hidtidige, skal lokalplanen (byplanvedtægten) respekteres. Det er fastslået i en højesteretsdom vedrørende en ændring af et mindre øldepot til automobilhandel (Ugeskrift for Retsvæsen 1965, side 659).

Se også:

- NKO 369/2005: om socialpædagogiske opholdssteder (bofællesskab) er boligformål
- NKO 65/1995: skolefritidsordning er skoleaktivitet
- Naturklagenævnets afgørelse af 10. april 2003 (j.nr.97-33/150-0594): Overgang fra pension under kriminalforsorgen til en fængselsfunktion (halvåben fængselsafdeling) under Anstalten ved Herstedvester var ikke ændret anvendelse og
- Lov om planlægning, kommenteret af Anne Birte Boeck, 2. udgave, s. 201-04.

Hvis der er gået 3 år siden ejendommen har været anvendt, kan en genoptagelse af den sidste virksomhed ikke finde sted, medmindre der gives dispensation. Retten til at udnytte ejendommen i strid med lokalplanen er bortfaldet efter § 56, stk. 2. (NKO 48/1994).

4. 5 Forholdet til anden lovgivning – bonus mv.

En lokalplan kan ikke uden særlig hjemmel tilsidesætte anden lovgivning. Eksempler på en sådan hjemmel er byggelovens §§ 6 A-6 C og 7-9, der indeholder hjemmel til, at en lokalplan kan fravige byggelovens regler om mindstegrundstørrelser, bebyggelsesprocenter, friarealer, afstands- og højdebestemmelser. En lokalplan kan dog ikke fravige beregningsreglerne i bygningsreglementet.

Vær opmærksom på, at en lokalplanbestemmelse, som 'bebyggelsen skal placeres i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet', indebærer, at det er de bestemmelser, der gælder på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse, der skal danne grundlag for administration af lokalplanen (se også afsnit 2. 4. 2).

En lokalplan kan fx heller ikke ophæve landbrugspligten i henhold til landbrugsloven, eller bygge- og beskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Efter naturbeskyttelseslovens § 69 kan miljøministeren (ved miljøcenter hhv. Roskilde, Odense og Århus) bestemme, at klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen, sø- og åbeskyttelseslinjen, skovbyggelinjen samt fortidsmindebeskyttelseslinjen ikke skal gælde for bestemte områder. Afgørelse efter § 69 træffes normalt i forbindelse med lokalplanlægning.

Det fremgår af vejledning om naturbeskyttelsesloven, Skov- og Naturstyrelsen 1993, at de naturbeskyttelsesmæssige interesser, der før en ophævelse sikres efter reglerne i §§ 15-18, efter ophævelsen skal varetages efter lokalplanens bestemmelser. Det betyder, at der må stilles store krav til indholdet i lokalplaner, der er berørt af lovens bygge- og beskyttelseslinjer. For ikke mindst fortidsmindebeskyttelseslinjen betyder det, at der må foreligge detaljerede bebyggelsesplaner for randområdet omkring et fortidsminde, hvis beskyttelseslinjen søges ændret eller ophævet.

Ansøgning om ophævelse skal ske ved et særligt brev til Miljøcenter hhv. Roskilde, Odense og Århus, hvor det fremgår, at en nærmere angiven bygge- eller beskyttelseslinje ønskes ophævet inden for lokalplanområdet. Det er ikke nok, at kommunen i redegørelsen til lokalplanforslag, indberettet til PlansystemDK, oplyser, at linjen søges ophævet.

For en nærmere beskrivelse om praksis og fremgangsmåden ved ophævelse af beskyttelses- og byggelinjer henvises til den ovenfor nævnte vejledning.

Om ophævelse af landbrugspligt på grundlag af erklæring fra praktiserende landinspektør (§ 6, stk1, nr. 1, i lov om landbrugsejendomme, lovbekendtgørelse nr. 1202 af 09/10/2007), se afsnit 1. 5. 7. 5.

Efter planlovens § 15, stk. 4, kan en lokalplan for et område, der skal blive i landzone, indeholde bestemmelse om, at lokalplanen erstatter de tilladelser efter § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for, at lokalplanen kan føres ud i livet. Bestemmelsen giver hjemmel til den såkaldte bonusvirkning af lokalplaner, for så vidt angår landzonetilladelser.

Det er en betingelse for bonusvirkning, at lokalplanen udtrykkeligt angiver, hvilke tilladelser der anses for meddelt, jf. § 36, stk. 1, nr. 5. Kravet om udtrykkelig angivelse af meddelte tilladelser er opfyldt, når lokalplanens beskrivelse af de tilladte byggerier mv. opfylder de betingelser, der skulle indgå i landzonetilladelse til det samme projekt.

4. 6 Ejers mulighed for at kræve kommunal overtagelse

Planlovens § 48 udtrykker på den ene side hensynet til kommunens ofte langsigtede fysiske og økonomiske planlægning af veje, offentlige formål mv., og på den anden side hensynet til ejeren af det berørte areal.

Planlovens § 49 udtrykker ligeledes på den ene side hensynet til kommunens planlægning, her navnlig i forlængelse af bevarende lokalplaner, og på den anden side hensynet til ejeren af det berørte areal.

For begge bestemmelser gælder, at ejeren skal kunne udnytte sin ejendom på en økonomisk rimelig måde, og er det ikke muligt på grund af kommunens planlægning, vil ejeren efter bestemmelsen have ret til at kræve ejendommen overtaget på et tidligere tidspunkt, end realiseringen af planlægningen forudsætter.

4. 6. 1. § 48: Hvad er offentligt formål

Planlovens § 48 har følgende ordlyd:

‘Stk. 1. Når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Stk. 2. Når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en del af en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange den pågældende del af ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Hvis restejeendommen ikke kan udnyttes på rimelig måde som selvstændig ejendom, kan ejeren forlange hele ejendommen overtaget af kommunen.

Stk. 3. Overtagelsespligten efter stk. 1 og 2, 1. pkt., påhviler dog kun kommunen, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.’

4. 6. 1. 1 Plangrundlaget

Inden spørgsmålet om indholdet af ’offentligt formål’ besvares, skal der gives et par bemærkninger om det plangrundlag, som forudsættes at indeholde bestemmelsen om ’offentligt formål’. Planlovens § 48, stk. 1 og 2, omtaler udtrykkeligt, at formålet skal fremgå af en lokalplan eller byplanvedtægt. Retspraksis og Taksationsmyndighedernes praksis viser imidlertid, at bestemmelsen også anvendes analogt, se således KFE 1993.139, hvor en ejendom, beliggende i byzone, begæredes overtaget, da ejendommen i kommuneplanen var udlagt til ’sygehus’. Ejendommen var ikke i en lokalplan udlagt til ’offentligt formål’. Taksationskommissionen godkendte overtagelsesbegæringen på grundlag af en analogi af planlovens § 48, se nærmere herom nedenfor.

I KFE 2005.195 var et område op til en historisk ruin udlagt til kulturelle og turistmæssige formål i kommuneplanen. Selvom kommunen argumenterede med, at kommuneplanen ikke er bindende for borgerne, fastslog Taksationskommissionen, at lovens § 48 kan anvendes analogt på en kommuneplan eller regionplan, når de øvrige betingelser for overtagelse er opfyldt.

Udgangspunktet er, at et krav om overtagelse kan fremsættes når som helst, men i KFE 2001.239 har Overtaksationskommissionen præciseret, at et overtagelseskrav er undergivet dansk rets almindelig grundsætning om forældelse. Den 1. januar 2008 trådte der en ny forældelseslov i kraft – lov nr. 522 af 06/06-2007 om forældelse af fordringer, men det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at tage stilling til, hvorledes spørgsmålet om forældelse ville falde ud i den konkrete sag med den nye forældelseslov.

Et andet spørgsmål er, om det har nogen betydning for en fremsat begæring om overtagelse, at kommunen herefter vedtager en ny/ændret lokalplan, efter hvilken ejeren alligevel kan fortsætte sin hidtidige anvendelse af ejendommen. I KFE 2000.285 fandt taksationskommissionen, at når betingelserne for overtagelse efter planlovens § 48 var til stede på grundlag af den første lokalplan, skulle grundejeren have mulighed for at indrette sin retsstilling på det grundlag. Vedtagelsen af en ny lokalplan et halvt år senere, der gjorde overtagelsesbegæringen unødvendig, fordi den hidtidige anvendelse kunne fortsætte på en måde, der ikke påvirkede rentabiliteten, kunne ikke tilsidesætte den fremsatte begæring om overtagelse. Det var således

kommunens risiko, at de hensyn, som førte til vedtagelsen af den første plan, efterfølgende havde ændret sig.

Borgeren skal med andre ord kunne overskue konsekvenserne af den til enhver tid gældende planlægning og retsvirkningerne heraf. Det betyder samtidig, at det skal være netop lokalplanen eller byplanvedtægten, der forhindrer en økonomisk rimelig udnyttelse af ejendommen. Se KFE 2006.300, hvor overtagelseskravet blev afvist med henvisning til, at det konkrete område også før lokalplanens vedtagelse var registreret som mose, og Naturklagenævnet havde i 1999 stadfæstet et afslag fra amtet på ansøgning om dispensation fra beskyttelsen af mosen. To andre matrikler var beliggende mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen, og deres udnyttelse kunne derfor heller ikke betragtes som berørt af den pågældende lokalplan.

På samme måde vil en forringet økonomisk rimelig udnyttelse af ejendommen ikke medføre et krav om overtagelse i de tilfælde, hvor det er ejendommens beliggenhed, der medfører de forringede muligheder og ikke retsvirkningerne af den konkrete plan. I KFE 1995.213 var det restejendommens beliggenhed i en landsby, i nærhed af boligbebyggelse, der udløste skærpede miljøkrav til virksomheden, og ikke lokalplanen.

4. 6. 1. 2 'Offentligt formål' – direkte eller analogt

For så vidt angår indholdet af udtrykket 'offentligt formål' er udgangspunktet i praksis, at der ikke kan stilles krav om specifikation af indholdet, se Ugeskrift for Retsvæsen 1952, s.781 H om et uspecificeret offentligt formål. I KFE 1979.159 blev overtagelsesbegæringen godkendt ved en lokalplan, der udlagde et område i bymidten til centerformål, men som i realiteten forbeholdt to små, ubebyggede ejendomme til vej- og parkeringsareal. Bestemmelsen har også fundet anvendelse (direkte eller analogt), hvor der er foretaget udlæg af fælles parkerings- og/eller friareal for flere ejendomme, jf. fx KFE 1978.135, KFE 1985.51, KFE 1986.40, KFE 1992.154 og KFE 1994.161.

I KFE 2005.195 ansås et område, der var udlagt til 'kulturelle/turistmæssige formål' i kommuneplanen, for at være udlagt til et offentligt formål eller et formål sidestillet hermed, som det forudsættes i planlovens § 48.

I KFE 2007.212 blev der i forbindelse med vedtagelse af en lokalplan ændret i bestemmelsen vedrørende områdets anvendelse fra et forslag om 'bebyggelse med maksimalt 2 boliger' til 'grønt område med mulighed for institutionsformål.' Ændringen var foranlediget af et ønske fra en skole, beliggende på naboparcellen, om i fremtiden at kunne opføre en idrætshal. Da hensigten med lokalplanen oprindeligt var at give ejeren mulighed for at etablere bebyggelse på den omhandlede del af ejendommen, der hidtil havde været drevet som landbrug, og som var beliggende i byzone i et næsten fuldt udbygget erhvervs- og boligområde, ansås området for udlagt til offentligt formål.

Også i forhold til udtrykket 'offentligt formål' er der i praksis tilvejebragt mulighed for at slutte analogt til bestemmelsen. I KFE 1993.113 blev to delområder, der var udlagt til liberale erhverv begæret overtaget. Taksationskommissionen fandt, at den nuværende ejer ved købet af arealet havde ønsket at anvende det til udlejning til skoleformål. Da planlovens § 14-forbud (dengang kommuneplanlovens § 17-forbud) var blevet nedlagt umiddelbart efter købet af arealet, havde ejeren ikke haft mulighed for at begynde sin virksomhed. Ejeren kunne derfor alene anvende ejendommen i overensstemmelse med dens hidtidige anvendelse, hvilket var hospitalsdrift. Denne virksomhed var opgivet af det offentlige, bl.a. fordi bygningsmassen ansås for uegnet hertil. Taksationskommissionen fandt herefter, at det ikke var økonomisk muligt for ejeren at udnytte ejendommen i overensstemmelse med den hidtidige anvendelse, hospitalsdrift. Efter vedtagelsen af den af § 14-forbuddet følgende lokalplan kunne området kun udnyttes til liberale erhverv. Kommunen havde imidlertid ikke sandsynliggjort, at det i overskuelig fremtid ville være muligt at udleje eller sælge det pågældende areal til kontorlokaler mv. Taksationskommissionen fandt derfor, at kommunen efter en analogi af planlovens § 48 (dengang kommuneplanlovens § 32) havde pligt til at overtage ejendommen.

I KFE 1988.73 ansås et areal, der var udlagt til støjvold, alene at skulle tjene til beskyttelse af et planlagt boligområde og ikke, som anført af ejeren af arealet, til beskyttelse/anvendelse af et langt større område end det planlagte boligområde. Udlægningen til støjvold var derfor ikke et offentligt formål i planlovens § 48's forstand.

Et ikke ukendt problem, som ofte finder sin løsning i praksis, er følgende: Der er fastsat en gennemsnitlig bebyggelsesprocent i en lokalplan for planens område. Under den successive udbygning af området overskrides den fastsatte bebyggelsesprocent, således at der for de resterende ejere ikke er flere byggemuligheder. I sådant et tilfælde må det forventes, at ejeren af et sådant areal med en bebyggelsesprocent på 0 pct. vil kunne kræve ejendommen overtaget, se Orla Friis Jensen i Dansk Miljøret 4, s. 16, og Kommenteret Kommuneplanlov, s. 367.

4. 6. 1. 3 Varetagelsen af det offentlige formål

Som det følger af ovenstående, er det det udlagte areals reelle funktion og ikke lokalplanens konkrete ordvalg, der er afgørende for vurderingen af en overtagelsesbegæring, se Orla Friis Jensen, Miljørettens Grundbog, bind IV, Akademisk Forlag, 1978, s. 165. Heraf følger tillige, at selvom der er tale om 'offentligt formål', vil det ikke altid være kommunen, der skal forestå realiseringen af det offentlige formål, dvs., at lokalplanen forudsætter enten privates, statsliges eller andre kommuners mellemkomst, se også KFE 2005.195, med taksationskommissionens bemærkning om, at det er '... uden betydning, om de kulturelle/turistmæssige formål skal varetages af en offentlig myndighed eller af private'.

Uanset hvem, der skal realisere lokalplanens 'offentlige formål', er det kommunen en begæring om overtagelse skal rettes til. Det er ligeledes kommunen, der er forpligtet til at overtage arealet. Herefter kan kommunen videreoverdrage arealet til dem, der skal realisere formålet, men kommunen kan ikke overlade det til andre at overtage arealet, før kommunen har gennemført overtagelsesforretningen efter planlovens § 48.

4. 6. 2. § 48: Omfanget af overtagelsespligten

Selvom intentionen med planlovens § 48 er at beskytte den private grundejers interesser, vil også staten og andre kommuner kunne have sådanne grundejerinteresser, at de kan sidestilles med private. Derfor vil de også i sådanne situationer være beskyttet efter planlovens § 48, og de vil kunne fremsætte begæring om overtagelse, se således Ugeskrift for Retsvæsen 1979, s. 989 H om en offentlig myndighed, der var grundejer.

Der er ingen tidsfrist for fremsættelsen af en overtagelsesbegæring, se dog 4.6.1.1. om KFE 2001.239 og den nye forældelseslov, men begæringen skal være ubetinget, jf. KFE 1996.168, hvorefter sagen blev afvist, da ejeren havde taget forbehold om tilbagekaldelse af begæringen, hvis taksationskommissionen fastsatte en efter ejerens opfattelse for lav erstatning. Se også KFE 2000.285, note 2, om afvisning af forbehold og påkendelse af det materielle indhold.

Grundejeren kan fremsætte begæring om overtagelse af den del af ejendommen, som er udlagt til offentligt formål. Det er uafklaret, om ejeren kan fremsætte krav om delvis overtagelse af det areal, som er underlagt offentligt formål. Umiddelbart er der ikke noget i vejen for, at ejeren og kommunen kan aftale overtagelse af en del af det areal, der er udlagt til offentligt formål, uden at være enige om erstatningens størrelse i forbindelse hermed, se Kommenteret kommuneplanlov, s. 372.

Såfremt kun en del af ejendommen er udlagt til offentligt formål, men grundejeren ikke finder, at restejendommen kan udnyttes på en rimelig måde som selvstændig ejendom, kan ejeren efter planlovens § 48, stk. 2, fremsætte begæring om overtagelse af restejendommen. Grundejeren kan altså udvide sit overtagelseskrav (også kaldet grundejerens ekstensionsret). Det forudsættes her, at den restejendom, som grundejeren kræver overtaget, ikke er omfattet af planens krav om anvendelse til offentligt formål, samt at den ikke kan udnyttes på en rimelig måde.

4. 6. 3. § 48: Indholdet af begrænsningen i stk. 3

En begæring om overtagelse af et areal udlagt til offentligt formål kan først imødekommes, når udlægget til offentligt formål forhindrer ejeren i at udnytte sin ejendom på en økonomisk rimelig måde i forhold til de omkringliggende ejendomme. Der er med andre ord en intensitets- eller tålegrænse for, hvornår pligten til overtagelse opstår.

Det skal være en fortsættelse af den hidtidige brug, der påvirkes i negativ retning, som bringer forholdet over tålegrænsen. Abstrakte eller mere generelle gener som belånings- eller salgsvanskeligheder som følge af lokalplanen som helhed, kan ikke begrunde en overtagelse fra kommunens side, se fx KFE 1995.224, hvor der bag et beboelseshus var placeret en beboelsesbygning med 1 etage på 114 m². Området var udlagt til centerformål, og hovedparten af ejendommen blev ved lokalplanen placeret i parkeringszone. Ejeren havde tidligere udlejet dette baghus til en lejer, der ønskede bygningen udvidet, hvilket kommunen imidlertid afslog med henvisning til bebyggelsesprocenterne for området. Lejeren opsigde herefter lejemålet, og ejeren udlejede herefter bygningen til en anden lejer, der imidlertid måtte opsiges på grund af restancer. Ejeren udlejede herefter bygningen som lagerplads til en reduceret leje. Såvel Overtaksationskommissionen som Vestre Landsret fandt, at ejerens manglende mulighed for at udnytte arealet økonomisk rimeligt ikke kunne henføres til den for området vedtagne lokalplan. Betingelsen i planlovens § 48, stk. 3, ansås herefter ikke for opfyldt. Vestre Landsrets afgørelse er omtalt sidst i KFE 1995.224.

I KFE 2007.212 var ejendommen udlagt til offentligt formål (grønt område og mulighed for institutionsformål). Ejendommen var beliggende i et næsten fuldt udbygget erhvervs- og boligområde, og ejeren havde haft forventning om at kunne udnytte arealet i lighed med de omkringliggende arealer (opførelse af boliger). Det var usikkert, hvornår institutionsformålet agtedes realiseret af naboejendommen (en skole), og udlægningen af området til grønt område kunne ikke karakteriseres som et fælles grønt område for de omkringliggende parceller. Samtidig havde formålet med planen reelt afskåret ejeren fra at sælge ejendommen i fri handel. På den baggrund ansås kommunen for pligtig til at overtage arealet.

En afledt effekt af fysisk planlægning kan være ændringer i beskatning og ejendommens grundværdi. Sådanne ændringer kan få betydning for den fremtidige anvendelse af ejendommen og i konkrete tilfælde begrunde en overtagelse, jf. Ugeskrift for Retsvæsen 1979, s. 989 H.

I taksationskommissionernes praksis findes der eksempler på afgørelser, hvor menneskelige hensyn taler for at anvende § 48, men hvor forholdet ikke er omfattet direkte af bestemmelsen. Et sådant tilfælde forelå formentlig i KFE 2000.247, hvor en landbrugsejendom beliggende i landzone, blev anvendt til løsdrift af kvæg og hesteopdræt, men som ved en lokalplan var blevet udlagt til affalds- og genbrugsplads. Kommunen bemærker i den forbindelse, at lokalplanen er blevet til efter et påbud fra miljøministeriet, men at kommunen ikke har behov for at anvende ejendommen i overensstemmelse med lokalplanen. Såvel Taksationskommissionen som Overtaksationskommissionen fandt, at overtagelsesbegæringen skulle tages til følge. Overtaksationskommissionen begrundede overtagelsen med, at lokalplanen medførte en betydelig usikkerhed for ejeren med hensyn til ejendommens fremtidige drifts- og udviklingsmuligheder som lystejeendom. Efter lokalplanens gennemførelse ansås ejendommen for usælgelig i fri handel. Ejeren havde samtidig erhvervet en ny ejendom med henblik på at videreføre avlen med heste og kvæg.

4. 6. 4. § 49: Forbud mod nedrivning

Planlovens § 49 har følgende ordlyd:

’§ 49. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Stk. 2. Overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse, når en ejendom helt eller delvis er omfattet af et forbud mod større byggearbejder, jf. § 15, stk. 2, nr. 19.'

Planlovens § 49 finder kun anvendelse på de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen har nægtet tilladelse til nedrivning, jf. stk. 1, eller nægtet tilladelse til udførelsen af større byggearbejder, jf. stk. 3. Andre bestemmelser af bygningsbevarende karakter, som fx facadecensur, er ikke omfattet af § 49, jf. Kommenteret Lov om Planlægning, s. 366.

Da kommunens overtagelsespligt er underlagt de samme betingelser og begrænsninger, som omtalt i planlovens § 48, skal der for hovedpartens vedkommende henvises til bemærkningerne ovenfor.

4. 6. 5. § 49: Forbud mod større byggearbejder

Bestemmelsen knytter sig til planlovens § 15, stk. 2, nr. 19, hvorefter kommunen ved en lokalplan kan forhindre ombygninger og moderniseringer på eksisterende bygninger, som ellers ikke ville kunne følge af en lokalplans bestemmelser, da arbejderne på den eksisterende ejendom ville blive betragtet som en naturlig fortsættelse af den lovlige og eksisterende anvendelse.

4. 6. 6. § 49: Indholdet af begrænsningen i stk. 2

Begrænsningen eller tålegrænsen, der er omtalt i planlovens § 49, stk. 2, har samme indhold som planlovens § 48, stk. 3, selvom der i planlovens § 49, stk. 2, anvendes en lidt anden ordlyd.

Det fremgår af stk. 2, at der skal foreligge en sammenligning mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af det pågældende forbud. Det betyder, at man skal ud og finde et sammenligningsgrundlag, og man kan ikke nøjes med at henvise til omkostningerne forbundet med istandsættelse og ombygning af ejendommen, jf. KFE 2000.291.

I KFE 1994.185 havde en ejer erhvervet to ejendomme, herunder en bygning, der var opført i 1865. Kommuneplanen indeholdt bestemmelse om, at bebyggelsesprocenten ikke måtte overstige 60 for området, men den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for området var på 99, og de nærmeste ejendomme til ejerens havde en højere bebyggelsesprocent end den gennemsnitlige. Et lokalplanforslag, der bl.a. udlagde ejendommen fra 1865 til boligbebyggelse, blev ikke vedtaget, og i stedet blev der nedlagt forbud mod nedrivning af ejendommen og herefter vedtaget en lokalplan, som forudsatte en bevaring af den gamle ejendom og en bebyggelsesprocent for såvel den gamle ejendom som den anden ejendom på 92. Taksationskommissionens flertal og Overtaksationskommissionen antog, at der forelå en betydelig forringelse af ejendommens naturlige udnyttelsesmuligheder og en betydelig forringelse af den mulige afkastningsgrad. Overtagelsesbegæringen blev derfor taget til følge. Veste Landsret stadfæstede denne afgørelse, se KFE 1994.185, supplerende oplysninger.

I KFE 2007.193 havde en ejer i år 2000 erhvervet en ejendom, der sammen med naboejendommen i kommuneplanen var optaget som bevaringsværdig bygning. Delområdet var i henhold til kommuneplanen udlagt til beboelsesområde med etagebyggeri. I forbindelse med ejerens ansøgning om nedrivning og opførelse af boligbyggeri på 3 etager nedlagde kommunen midlertidigt forbud mod nedrivning og tilvejebragte i stedet en lokalplan, der sikrede, at ejendommen ikke kunne nedrives, ombygges eller ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Herefter fremsatte ejeren begæring om kommunens overtagelse af ejendommen. Taksationskommissionen fandt, at ejeren havde haft en berettiget forventning om at kunne nedrive ejendommen og i stedet opføre boligbyggeri. Den nuværende vedligeholdelsestilstand på ejendommen var så ringe, at det ville påføre ejeren betydelige omkostninger at istandsætte ejendommen for at udnytte den som hidtil. Der bestod derfor efter Taksationskommissionens opfattelse et væsentligt misforhold mellem ejendommens aktuelle, mulige afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en tilsvarende beliggenhed, der ikke var omfattet af et nedrivningsforbud.

4. 6. 7 Overførsel til byzone eller sommerhusområde af landbrug mv.– § 47 a

Ejere af ejendomme, der helt eller delvis overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, kan inden 4 år efter overførslen kræve, at kommunen overtager ejendommen, henholdsvis den overførte del af ejendommen.

Overtagelse kan dog kun kræves, hvis ejendommen på det tidspunkt, hvor ejeren forlanger overtagelse, fortsat benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage.

Det beløb, kommunalbestyrelsen skal betale for overtagelse, fastsættes af taksationsmyndigheden efter de samme regler, som gælder for ekspropriation (§ 47 og § 50).

Se i øvrigt også afsnit 1. 3. 4 om sikkerhedsstillelse, når ejer foranlediger areal overført til byzone.

5 DISPENSATION FRA LOKALPLANER § 19

5. 1 Hvornår kan der dispenseres

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser forudsætter, at der tilvejebringes en ny lokalplan (§ 19, stk. 2).

Bestemmelsen omfatter ikke dispensationer fra forbud mod helårsbeboelse i en lokalplan for et sommerhusområde. For sådanne dispensationer gælder reglerne i planlovens § 40.

Principperne i en lokalplan er navnlig fastsat i formålsbestemmelsen og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med lokalplanen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun gives til mindre betydende fravigelser. Hvis et område fx er udlagt som industriområde, kan der ikke gives dispensation til indretning af en dagligvarebutik eller til opførelse af ungdomsboliger. (Naturklagenævnets afgørelse af 23. august 2001, J.nr. 97-33-200-0562).

Principperne omfatter også den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer. Dispensation kan således som regel ikke gives til indgreb i grønne områder og fælles friarealer. Hvis et areal fx er udlagt til fælles friareal for en parcelhus- eller sommerhusbebyggelse, kan der ikke dispenseres til udstykning af parceller til bebyggelse, så fællesarealet derved indskrænkes (se NKO 2004/325).

De bestemmelser i lokalplanen, som mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, hører normalt ikke til principperne i lokalplanen, dvs. at der som hovedregel kan dispenseres fra sådanne bestemmelser.

Men i nogle tilfælde kan de detaljerede bestemmelser være fastsat netop for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen, fx i et bevaringsværdigt område. I så fald hører de bebyggelsesregulerende bestemmelser til principperne i lokalplanen og kan dermed ikke fraviges ved dispensation (se fx NKO 419/2007 B og C, NKO 368/2005 og NKO 250/2002).

Forskellige eksempler om dispensation fra lokalplan: planens principper, detaljeringsgrad, og lokalplanredegørelsens betydning ved dispensation fra lokalplaner findes i fx NKO 419/2007, NKO 28/1994 og NKO 40/1994.

Enhver dispensationsansøgning skal vurderes konkret. Der kan ikke gives generelle dispensationer. Se NKO 61/1995. Tilsvarende kan kommunalbestyrelsen heller ikke beslutte, at man aldrig vil dispensere fra lokalplanen.

Vær opmærksom på, at afgørelsen om dispensation efter forvaltningsloven (§§ 22-24) skal begrundes, medmindre afgørelsen fuldt ud giver parten medhold. Hvis fx en nabo har gjort indsigelse – og dermed er blevet part – og indsigelsen ikke imødekommes fuldt ud, skal naboen også have begrundelse for afgørelsen.

Begrundelsen skal indeholde en henvisning til de retsregler, der er lagt til grund ved afgørelsen. Ved skønsmæssige afgørelser skal begrundelsen desuden beskrive de hovedhensyn, som har været bestem-

mende for afgørelsen. Det betyder, at begrundelsen skal tage udgangspunkt i lokalplanen og de konkrete forhold på ejendommen og i området.

Ved afgørelser om dispensation vil naboer ofte have en sådan væsentlig og individuel interesse i sagen, at de er parter i forvaltningslovens forstand. (Se Naturklagenævnets afgørelse af 12. august 2004 J. nr. 03-31/200-0077 s. 5-6).

Der kan kun dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, der er fastlagt i overensstemmelse med

- regler eller beslutninger efter § 3 (landsplandirektiver) eller
- aftale med en statslig, regional eller kommunal myndighed,

hvis miljøministeren (ved henholdsvis Miljøcenter Roskilde, Odense eller Aarhus) eller den pågældende myndighed samtykker, jf. planlovens § 19, stk. 3. Dette kan typisk være tilfældet efter en indsigelse (veto) efter §§ 29 eller 29 a.

Ved dispensation fra lokalplaner skal man desuden være opmærksom på, at der som udgangspunkt ikke kan dispenseres fra bestemmelser i lokalplan, hvis dispensationen kan skade et internationalt naturbeskyttelsesområde. Det fremgår af § 7 og 8 i bekendtgørelse nr. 408 af 01/05/2007 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. Konsekvenserne for arter og naturtyper i de internationale naturbeskyttelsesområder skal vurderes forud for evt. dispensation. Tilsvarende gælder, at der ikke kan dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis det kan beskadige yngle- og rasteområder for visse beskyttede arter (§ 11 i samme bekendtgørelse).

5. 2 Naboorientering mv. – § 20

I planlovens § 20 er der præcise regler om, hvem der skal have forudgående orientering og lejlighed til at fremkomme med bemærkninger, før der kan dispenseres.

Den forudgående orientering om ansøgning om dispensation skal efter § 20, stk. 1, gives til:

- ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen
- naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd (hvis kommunalbestyrelsen har oprettet et)
- de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger
- klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser, hvis foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål og desuden har mindst 100 medlemmer. Den forudgående orientering skal dog kun gives til de foreninger og organisationer, der skriftligt har bedt om at blive orienteret.

Orienteringen skal være skriftlig, og den skal indeholde oplysning om, at bemærkninger kan fremsendes til kommunalbestyrelsen inden for en frist på mindst 2 uger.

Undtaget fra kravet om forudgående orientering er:

- Tilfælde, hvor en forudgående orientering efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for de pågældende personer og foreninger mv. (§ 20, stk. 2, nr. 1)
- Dispensation, der gives i medfør af byggelovens § 22, stk. 3, til opførelse af mere end et enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, jf. byggelovens § 10 A. (§ 20, stk. 2, nr. 2)
- Dispensation fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse (§ 20, stk. 2, nr. 3).

Kommunalbestyrelsens skøn, om at afgørelsen er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der efter bestemmelsen normalt skal orienteres, kan efter omstændighederne gå ud på, at orienteringen begrænses til en del af de foreskrevne personer og foreninger, hvis dispensationen er af underordnet

betydning for de øvrige. Hvis kommunen vurderer, at en dispensation har underordnet betydning for såvel samtlige ejere i lokalplanområdet og naboer som for de nævnte lokale og landsdækkende foreninger, kan man helt undlade den forudgående orientering.

Vær opmærksom på, at kommunalbestyrelsen efter § 20, stk. 3, har pligt til at give besked om afgørelsen i dispensationssagen til dem, der rettidigt har fremsat bemærkninger i forbindelse med den forudgående orientering.

5. 3 Pligt til at dispensere – § 19, stk. 4

For bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse, har kommunalbestyrelsen pligt til at dispensere fra lokalplanbestemmelser, der fastsætter krav om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse (§ 19, stk. 4). En sådan dispensation gives uden naboorientering (§ 20, stk. 2. nr. 3).

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet (§ 21 a).

5. 4 Dispensation efter byggelovens § 22, stk. 3, fra nogle lokalplanbestemmelser

Når der opføres mere end ét enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, fx rækkehuse, skal bebyggelsen efter byggelovens § 10 A opføres og anbringes, så hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.

En dispensation fra denne bestemmelse gives efter byggelovens § 22, stk. 3, og indbefatter dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som kommunalbestyrelsen har kompetence til at dispensere fra, og som ville være til hinder for en udstykning. Det omfatter også de bebyggelsesregulerende bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt.

Dispensation gives som nævnt efter byggelovens regler, herunder byggelovens bestemmelser om naboorientering (jf. planlovens § 20, stk. 2, nr. 2). Eventuel klage over en dispensation fra bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplan eller byplanvedtægt, som ville være til hinder for udstykning; skal afgøres af klagemyndigheden efter byggeloven.

Bestemmelsen har betydning, for så vidt angår byplanvedtægter og lokalplaner tilvejebragt før 1. april 1991, idet disse planer kan indeholde bestemmelser, som er til hinder for udstykning af sådanne enfamiliehuse.

Kravet i byggelovens § 10 A om udstykningsmuligheder gælder ikke for boliger på landbrugsejendomme, private andelsboliger uden offentlig støtte, boliger, der opføres med støtte efter lov om almene boliger, og støttede private andelsboliger.

5. 5 Grundejerforeningers og beboerforeningers afgørelser § 21

I henhold til planlovens § 21, stk. 1, kan en kommunalbestyrelse bemyndige en grundejerforening til at dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Hvis kommunalbestyrelsen har givet en grundejerforening en sådan bemyndigelse, kan en afgørelse, der er truffet af foreningen, påklages til kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 58, stk. 6. Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Foreningens afgørelse skal indeholde oplysning om, at afgørelsen kan påklages til kommunalbestyrelsen, og at klagefristen er 4 uger. Foreningens afgørelse skal desuden indeholde oplysning om bestemmelsen i lovens § 62, stk. 2 (der handler om, at søgsmål ikke kan anlægges, før klageadgangen til kommunalbestyrelsen er udnyttet).

Om klagefristberegningen henvises til kap. 10.

De afgørelser, der er truffet af grundejerforeningen eller beboerforeningen, kan påklages til kommunalbestyrelsen til fuld efterprøvelse af såvel retlige som skønsmæssige spørgsmål.

Kommunalbestyrelseres afgørelser i anledning af klage over en grundejerforenings afgørelse kan påklages til Naturklagenævnet, for så vidt angår retlige spørgsmål.

5. 6 Lokaludvalg nedsat i henhold til § 65 d i lov om kommunernes styrelse

Kommunalbestyrelsen kan efter § 65 d i lov om kommunernes styrelse (lovbekendtgørelse nr. 696 af 27/06/2008) nedsætte lokaludvalg med selvstændig beslutningskompetence inden for geografisk afgrænsede dele af kommunen. Udvalgets kompetence fastlægges i et regulativ, der godkendes af indenrigsministeren.

Lokaludvalg kan bl.a. få tillagt kompetencen til at tilvejebringe lokalplaner og dispensere fra lokalplaner og byplanvedtægter inden for områder, der i kommuneplanens rammer er udlagt til boligformål. Også kompetencen til at udstede påbud og forbud efter planlovens § 43 vedrørende servitutter inden for de nævnte områder kan tillægges lokaludvalget.

De afgørelser efter planloven, der træffes af et lokaludvalg, kan påklages til Naturklagenævnet i samme omfang, som hvis de var truffet af kommunalbestyrelsen.

5. 7 Betingelser

Tilladelser eller dispensationer kan betinges. Det følger af almindelige regler og fremgår indirekte af bestemmelsen i planlovens § 55.

Hvilke betingelser, der lovligt kan stilles, er ikke angivet i planloven; men det følger af almindelige forvaltningsretlige regler, at en dispensation skal være begrundet i hensyn, der kan varetages efter den pågældende lov – i dette tilfælde planloven – og at betingelsen skal stå i et rimeligt forhold til den dispensation, der gives. Se NKO_121/1996: dispensation fra en byplanvedtægts bestemmelser om detailhandel i stueetagen til ejendomsmæglervirksomhed kunne ikke betinges af, at virksomheden blev delt op i administrative og kundeorienterede funktioner med heraf følgende vilkår om etablering af en indvendig trappe til 1. sal.

Naturklagenævnets afgørelse af 1. november 1993 handler om en dispensation til opførelse af en 20 m² stor overdækning i forlængelse af et udhus. Dispensationen blev givet på betingelse af, at kommunen til enhver tid kunne kræve overdækningen fjernet. Vilkåret blev ophævet af Naturklagenævnet som uhjemlet. (Refereret i Kendelser om fast Ejendom nr. 3, 1994).

I Naturklagenævnets afgørelse af 26. november 1999 blev et vilkår om lukning af en port for gennemkørsel ved dispensation fra en lokalplans bestemmelser om placering af parkeringsareal ophævet som ugyldigt. Det havde ikke den nødvendige indholdsmæssige sammenhæng med den lokalplan, der blev dispenseret fra (dvs. at det var usagligt), og derfor uhjemlet. (Refereret i Kendelser om fast Ejendom nr. 2, 2000).

Regler om kommunalbestyrelsens adgang til at fravige bl.a. bestemmelser i lokalplaner og byplanvedtægter om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund, betinget af at der sker indbetaling til en kommunal parkeringsfond, er fastsat i Bygge- og Boligstyrelsens cirkulære nr. 10 af 17. januar 1994 om kommunale parkeringsfonde.

Lovlige betingelser er bindende for andre indehavere af rettigheder over ejendommen, uanset hvornår deres ret er stiftet.

Kommunalbestyrelsen skal lade betingelser 'af varig interesse' tinglyse. Det sker på ejerens bekostning, jf. planlovens § 55, 2. pkt.

Vilkår, der er opfyldt endeligt ved udnyttelsen af en tilladelse, som fx indbetaling til en parkeringsfond, har ikke varig interesse. Derimod kan vilkår om fx beliggenhed og udformning af en bebyggelse godt have varig betydning i forbindelse med senere om- og tilbygninger.

Se Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen 54/88, hvorefter et ikke tinglyst krav om tidsbegrænsning af tilladelse til indretning af en bolig i et erhvervsområde 'for en kortere årrække', kunne håndhæves over for en senere erhverver af ejendommen.

5. 8 Forældelse – § 56, stk. 1

En tilladelse eller dispensation bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år, efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år, jf. § 56, stk. 1.

De dispensationer fra bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er indbefattet i en dispensation fra byggelovens § 10 A, forældes ikke, da dispensationerne er udnyttet i forbindelse med opførelse af byggeriet.

En tilladelse eller dispensation kan ikke forlænges. Men der vil i givet fald kunne gives en ny tilladelse eller dispensation efter de almindelige regler, herunder om forudgående naboorientering.

6 FORBUD EFTER § 14

Efter planlovens § 14 kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan nedlægges for et tidsrum af indtil et år.

Forhold, som kan hindres ved en lokalplan, er det samme som forhold, der kan reguleres i en lokalplan efter bestemmelserne i § 15.

Det er en betingelse for, at en kommune kan nedlægge § 14-forbud,

- at den forbudte disposition kan forhindres ved en lokalplan, og
- at kommunalbestyrelsen, når forbuddet nedlægges, har til hensigt at udarbejde en lokalplan (se NKO 067/1995, hvor kommunalbestyrelsen ville udarbejde kommuneplantillæg, men ikke lokalplan).

Om den forbudte disposition kan hindres ved en lokalplan afhænger af flere forhold. Den kommende lokalplan må have hjemmel i § 15, og den må ikke stride mod overordnet planlægning, dvs. eventuelle landsplandirektiver og eventuelle regionplanretningslinjer, der fra den 1. januar 2007 har fået samme retsvirkning som et landsplandirektiv. Se også NKO_029/1994: § 14-forbud ophævedes, fordi det ikke var begrundet i planlægningsmæssige hensyn, men i konkurrencehensyn.

§ 14-forbuddet kan vedrøre både retlige og faktiske dispositioner. Det svarer til retsvirkningerne af en lokalplan, jf. § 18.

Det er ikke en betingelse for at nedlægge et § 14-forbud, at dispositionen kræver tilladelse eller anmeldelse efter byggeloven. Fx kan der nedlægges forbud mod udskiftning af vinduer eller mod beplantning af et areal, hvis man vil regulere disse forhold i en lokalplan.

§ 14-forbud kan kun nedlægges, før den pågældende disposition er lovligt påbegyndt. Der kan ikke nedlægges forbud mod et byggeri, som endnu ikke er påbegyndt, men som har gyldig byggetilladelse fra kommunen. Tilsvarende indebærer en kommunalbestyrelses manglende reaktion på anmeldelse efter byggeloven inden for 14 dages fristen, at kommunalbestyrelsen afskæres fra muligheden for at nedlægge forbud (NKO 212/2000). Se også NKO 094/1996, hvor bindende forhåndstilsagn om tilladelse til byggeri afskar kommunen fra at nedlægge § 14-forbud mod bebyggelse.

Forbud kan nedlægges for et år, men det kan også nedlægges for et kortere tidsrum. Hvis der nedlægges forbud mod et projekt, der har været længe under behandling i kommunen, må forbuddets gyldighedsperiode fastsættes under hensyn til den tid, der allerede er gået med sagens behandling. Forbuddet skal udtrykkeligt angive dets gyldighedsperiode. Forbuddet kan ikke forlænges eller gentages med virkning længere end et år fra den oprindelige meddelelse.

Forbuddet har retsvirkning, når det er meddelt (dvs. kommet frem til) den forpligtede.

Forbuddet skal tinglyses på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed og har alene oplysende funktion.

Hvis kommunalbestyrelsen efter nedlæggelse af et § 14-forbud beslutter alligevel ikke at udarbejde en lokalplan, skal dette straks meddeles til den pågældende ved en formel ophævelse af forbuddet, og kommunalbestyrelsen skal lade forbuddet aflyse af tingbogen.

For at opretholde forbuddets retsvirkninger, må kommunalbestyrelsen inden gyldighedsperiodens udløb have offentliggjort et lokalplanforslag, hvis foreløbige retsvirkninger (§ 17) afløser § 14-forbuddets.

Kompetencen til at nedlægge § 14-forbud kan delegeres til et udvalg eller til forvaltningen.

Et forbud efter § 14 kan påklages efter § 58, stk. 1 (se kap. 10).

Nedlæggelse af forbud skal ske i overensstemmelse med forvaltningslovens regler om partshøring og varsel, begrundelse mv. (se NKO 218/2000: Naturklagenævnet ophævede et § 14 forbud på grund af manglende varsel).

Skov- og Naturstyrelsens Håndhævelsesvejledning til naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven (vejledning nr. 9392 af 01/05/2007) indeholder en udførlig gennemgang af fremgangsmåden ved udarbejdelse af påbud, der også kan anvendes i forbindelse med § 14-forbud.

7 TILVEJEBRINGELSE AF LOKALPLANER – §§ 24-32

7. 1 Generelt om inddragelse af offentligheden

Ifølge planlovens § 1, stk. 2, nr. 5, er det et selvstændigt formål med planloven, at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet. Det er op til planmyndigheden at vurdere, hvordan dette konkret kan ske. Loven indeholder kun nogle minimumsregler om offentliggørelse af lokalplanforslag.

Offentlighedens muligheder for at sætte sig ind i (et forslag til) en lokalplan kan lettes på flere måder, fx ved at man:

- skriver redegørelsen i et let tilgængeligt sprog og undgår fremmedord
- formulerer bestemmelserne, så de er klare og entydige
- forklarer bestemmelser, som ikke er umiddelbart let forståelige
- sørger for, at der er overensstemmelse mellem formålsbestemmelserne og lokalplanens bestemmelser
- sørger for, at der er overensstemmelse mellem bestemmelser og kort, og at disse er i overensstemmelse med redegørelsen
- bruger et læservenligt layout
- supplerer med illustrationer og gør det klart, om de er bindende eller fx blot illustrerer en af mange muligheder (illustrationsplan)
- lader være med at bruge bestemmelser, der i realiteten er tomme
- husker at tjekke, at alle bestemmelser har hjemmel i planlovens § 15 og har planlægningsmæssig begrundelse.

7. 2 Offentliggørelse af forslag til lokalplaner – §§ 24-26

Reglerne om offentliggørelse af planforslag findes i planlovens § 24. Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, skal planforslaget med den tilhørende redegørelse (§ 16) offentliggøres. Om indholdet af redegørelsen henvises til kap. 3.

Om de særlige regler for udbygningsaftaler (§ 21 b, stk. 4), se afsnit 2. 19. 3.

Offentliggørelsen kan ske ved annoncering i 'de stedlige periodiske blade', dvs. de lokale og dag- og/eller ugeblade, som dækker det geografiske område. En offentliggørelse på kommunens hjemmeside kan ikke erstatte offentliggørelse i lokalpressen. Offentliggørelsen (dvs. annoncen) skal indeholde de relevante oplysninger om, hvilken plan der er tale om, hvor planen er fremlagt (udover på kommunens hjemmeside og PlansystemDK), hvor lang offentlighedsperioden er, og hvor indsigelser skal sendes hen. Er der mindretalsudtalelser, skal der også oplyses om det (men udtalelserne skal ikke gengives i annoncen).

Offentliggørelsen skal desuden indeholde oplysning om reglerne i § 17, dvs. om forslagets midlertidige retsvirkninger. (Se nærmere afsnit 4. 1).

Indsigelsesfristen skal være på mindst 8 uger (§ 24, stk. 3).

7. 2. 1 Orientering af myndigheder mv. – § 25

Samtidig med offentliggørelsen af planforslaget skal forslaget – gennem PlansystemDK – sendes til miljøministeren (ved Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus), til øvrige berørte statslige, regionale og kommunale myndigheder og til en eventuelt berørt nationalparkfond, oprettet efter lov om nationalparker. Hvis kommunalbestyrelsen har besluttet at oprette et lokalt kulturmiljøråd, skal planforslag, der omfatter områder med kulturmiljøinteresser, også sendes til dette råd (§ 25). Det må bero på kommunalbestyrelsens konkrete vurdering, om forslag til lokalplaner skal sendes til nabokommunerne. Hvis planforslagene vedrører anlæg, der kan medføre væsentlige kommunegrænseoverskridende miljømæssige konsekvenser, fx ved planlægningen af støjende og forurenende anlæg som flyvepladser og kraftvarmeværker, eller anlæg som butikcentre, større offentlige institutioner, højhuse, kulturcentre og idrætsanlæg, bør nabokommunerne orienteres om planforslagene.

Ved nabokommuner forstås tilgrænsende kommuner.

I hovedstadsområdet skal efter lovbemærkningerne samtlige kommuner orienteres om lokalplanforslag.

Planmyndigheden må i forbindelse med det enkelte planforslag tage konkret stilling til, hvilke statslige myndigheder der kan have interesser berørt af forslaget. Hvis en statslig myndighed selvstændigt tilkendegiver at have interesser i en konkret plan eller bestemte typer planer, skal planforslaget sendes til den pågældende myndighed.

Vær opmærksom på museumslovens § 23 der indeholder en pligt for kommunalbestyrelsen til at inddrage vedkommende statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, når der udarbejdes en lokalplan, der berører bevaringsværdier.

I cirkulære nr. 68 af 06/09/2006 om det digitale planregister, PlansystemDK, og om kommunalbestyrelsens indsendelse af planer og planforslag mv. med tilhørende planoplysninger til registret, er der fastsat nærmere regler om, hvordan indsendelse af planer skal foregå. Orientering af miljøministeriet og andre myndigheder om lokalplanforslag skal herefter ske ved, at det i indberetningen til det landsdækkende digitale register, PlansystemDK, markeres, hvilke myndigheder der skal underrettes.

Bliver de berørte myndigheder ikke orienteret om planforslaget i forbindelse med indmeldingen i PlansystemDK, vil det kunne medføre, at planforslaget ikke kan vedtages inden for den fastsatte frist (se Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen 13/1986). Manglende indsendelse til en myndighed vil desuden kunne bevirke, at planens gyldighed kan anfægtes (se NKO_146/1997, hvor kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplan for opstilling af 3 vindmøller i en afstand af ca. 700 m fra en kirke blev ophævet, fordi stiftsøvrigheden som statslig myndighed ikke havde fået tilsendt lokalplanforslaget).

Indberetningen af forslag i PlansystemDK, herunder orienteringen af de berørte myndigheder, skal ske samtidig med offentliggørelsen af forslaget. For sen eller mangelfuld indberetning bevirker, at fristen efter § 24, stk. 3, for fremsættelse af indsigelse mv. må forlænges tilsvarende i forhold til den pågældende myndighed. Den pågældende myndighed kan dog afbryde den forlængede frist ved at meddele, at den ikke vil nedlægge veto mod forslaget og i øvrigt ikke har kommentarer til forslaget.

I forbindelse med indberetning af forslag til lokalplaner via PlansystemDK, er det muligt at markere, hvilke statslige myndigheder der skal modtage meddelelse om planen. Kommunen kan også selv oprette egne e-mail adresser i systemet, så andre kommuner, regionsrådet mv., nationalparkfonden mv. får meddelelse om en plan samtidig med indberetningen til PlansystemDK.

Om fremgangsmåden ved indberetning af planforslag til PlansystemDK henvises i øvrigt til hjemmesiden www.plansystemdk.dk.

7. 2. 2 Orientering af ejere, brugere og foreninger mv. – § 26

Samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslag skal kommunalbestyrelsen efter reglerne i planlovens § 26 give skriftlig underretning til ejere, lejere og brugere, foreninger mv. samt til eventuelle servitut-påtaleberettigede. Underretningen skal oplyse om lokalplanforslagets foreløbige retsvirkninger efter § 17 og om fristen for indsigelse mod planforslaget. Eventuelle mindretalsudtalelser efter § 24, stk. 2, i forbindelse med kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanforslaget skal fremgå af den skriftlige underretning.

Hvis der laves lokalplaner for en del af et område, hvor der i kommuneplanens rammer er fastsat en bebyggelsesprocent for området under et, må kommunalbestyrelsen underrette samtlige ejere af ejendomme i området, hvis lokalplanforslaget indeholder byggemuligheder, der overskrider den fælles bebyggelsesprocent. Det er efter Miljøministeriets opfattelse en følge af almindelige forvaltningsretlige regler, at en sådan underretning skal ske. Ejerne af ejendomme uden for lokalplanområdet er nemlig i denne situation parter i sagen, fordi der sker en reduktion af den bebyggelsesprocent, der er til rådighed i den resterende del af området.

I forbindelse med indberetning af lokalplanforslag via PlansystemDK er det muligt for kommunen at oprette egne e-mail adresser i systemet, så fx ejere, brugere og foreninger, får meddelelse om en plan samtidig med indberetningen til PlansystemDK.

7. 2. 3 Mindretalsbeskyttelse, § 24, stk. 2

Efter § 24, stk. 2, kan ethvert medlem af kommunalbestyrelsen forlange, at eventuelle afvigende meninger offentliggøres sammen med planforslaget. Det er en forudsætning, at det pågældende medlem har fået sin afvigende mening om planforslaget tilført beslutningsprotokollen ved behandlingen af forslaget. Medlemmet kan endvidere kræve at få offentliggjort en kort begrundelse for hvert enkelt punkt eller eventuelt samlet for flere punkter. Begrundelsen formuleres af det eller de medlemmer, der har forlangt den afvigende mening protokolleret (se NKO 132/1997 om kort begrundelse).

I praksis sker det ved, at mindretalsudtalelsen med begrundelse fremlægges sammen med lokalplanforslaget, og at det i annoncerne om lokalplanforslaget oplyses, at der er en eller flere mindretalsudtalelser.

7. 2. 4 Indsigelsesfrist, § 24, stk. 3

Fristen for indsigelser mod planforslag er efter § 24, stk. 3, fastsat til mindst 8 uger. Indsigelsesfristen gælder for alle planforslag, og fristen gælder også for myndigheders indsigelser efter §§ 28 og 29.

Indsigelsesfristen har derimod ikke betydning for ministerens indkaldebeføjelser efter § 3, stk. 4, idet miljøministeren har mulighed for at kalde et planforslag ind, indtil det er vedtaget.

7. 3 Statslige myndigheders indsigelser mod lokalplanforslag – §§ 28-29

Efter planlovens § 29, stk. 2, og delegationsbekendtgørelsens § 18, stk. 2, nr. 5, skal henholdsvis Miljøcenter Roskilde, Odense eller Aarhus fremsætte indsigelse mod forslag til lokalplaner for arealer i kystnærhedszonen, hvis planforslaget er i strid med

- bestemmelserne i § 5 a, stk. 1, § 5 b, § 11 f (bestemmelser om planlægning i kystområderne) eller
- bestemmelserne i § 16, stk. 3 (om visuel vurdering mv. i lokalplanredegørelsen i kystnærhedszonen og de kystnære dele byzonerne)

Pligten gælder dog ikke, hvis forholdet er af underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. lovens formålsbestemmelse.

Om bestemmelserne for kystnærhedszonen henvises til afsnit 2. 2 3 og til Vejledning om kommuneplanlægning afsnit E 5.

Efter planlovens § 29, stk. 3, kan en statslig myndighed fremsætte indsigelse mod et lokalplanforslag ud fra de særlige hensyn, myndigheden skal varetage. Denne beføjelse tilkommer kun de statslige myndigheder. Den omfatter således ikke regionsrådet eller de statslige selskaber, som fx postvæsenet,

der tidligere har været statslige myndigheder. De statslige selskaber må i givet fald rette henvendelse til ressortministeriet om evt. nedlæggelse af veto.

Efter planlovens § 29 c kan den berørte nationalparkfond fremsætte indsigelse over for et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for nationalparkens udvikling.

Indsigelse efter §§ 28-29 anses ikke for at være en afgørelse, hvor lodsejerne er parter. Der er derfor ikke pligt til at underrette eller høre berørte lodsejere. Et veto kan heller ikke – hverken af kommunen eller andre – påklages efter lovens § 58.

Tilsvarende gælder undladelse af at fremsætte indsigelse efter § 29, stk. 2, over for et planforslag, der er i strid med reglerne, men hvor forholdet er af underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne. Planforslaget kan i øvrigt på sædvanlig vis indbringes for Naturklagenævnet, der har mulighed for at tage stilling til lovligheden.

7. 3. 1 Proceduren for statslige myndigheders indsigelser – § 28

Proceduren for indsigelser er fastlagt i planlovens § 28.

En indsigelse, som altid skal være begrundet, skal fremsættes over for kommunalbestyrelsen inden udløbet af indsigelsesfristen.

Når indsigelse er fremsat, kan planforslaget først endeligt vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.

7. 3. 1. 1 Særlige myndighedshensyn – § 29, stk. 3

Planlovens § 29, stk. 3, giver som nævnt ovenfor en statslig myndighed adgang til at fremsætte indsigelse mod et lokalplanforslag *ud fra de særlige hensyn, myndigheden varetager*. Beføjelsen tilkommer både centrale og decentrale statslige myndigheder.

Særligt om Miljøministeriets organisation skal bemærkes, at hvert af de 7 miljøcentre og By- og Landskabsstyrelsen centralt er en statslig myndighed på linje med fx Skov- og Naturstyrelsen, Fødevarerhverv, Miljøstyrelsen, Vejdirektoratet, Stiftsøvrigheden og Energistyrelsen og således har indsigelsesadgang i selve loven. Det er imidlertid besluttet, at det er de tre miljøcentre (Odense, Roskilde og Århus), der varetager By- og Landskabsstyrelsens adgang til indsigelse, jf. delegationsbekendtgørelsen (nr. 1128 af 26/09/2007) § 18, stk. 3, jf. § 18, stk. 2, nr. 5.

Indsigelsen fremsættes i egenskab af sektormyndighed til varetagelse af myndighedsfunktioner på eget kompetenceområde, og er ikke en indsigelse på hele Miljøministeriets vegne.

Kan kommunalbestyrelsen og miljøcentret ikke blive enige om nødvendige ændringer i planforslaget, kan uafklarede spørgsmål indbringes for By- og Landskabsstyrelsen centralt, jf. delegationsbekendtgørelsen § 18, stk. 1, nr. 4.

Er der fremsat indsigelse af andre statslige myndigheder end miljøcentret – fx Skov- og Naturstyrelsen, Fødevarerhverv, Miljøstyrelsen, Vejdirektoratet, Stiftsøvrigheden og Energistyrelsen – kan kommunalbestyrelsen eller vedkommende statslige myndighed indbringe uafklarede spørgsmål for miljøcentret, jf. delegationsbekendtgørelsen § 18, stk. 2, nr. 4.

Se NKO_83/1995: Den endelige vedtagelse af to lokalplaner på trods af uafklaret veto fra Jordbrugsdirektoratet (nu Fødevarerhverv) blev kendt ugyldig.

7. 3. 1. 2 Kystnærhedszonen – § 29, stk. 2

Efter § 29, stk. 2, skal miljøministeren – ved Miljøcenter Odense, Roskilde og Århus – fremsætte indsigelse mod et forslag til lokalplan, hvis forslaget er i strid med lovens kystbestemmelser. Delegationen til miljøcentrene fremgår af delegationsbekendtgørelsen § 18, stk. 2, nr. 5.

I de tilfælde, hvor miljøcentret har fremsat indsigelse, fordi et planforslag er i strid med lovens kystbestemmelser, kan kommunalbestyrelsen ikke indbringe eventuel uenighed for By- og Landskabsstyrelsen centralt, jf. delegationsbekendtgørelsens § 18, stk. 1, nr. 4.

Baggrunden herfor er, at § 18, stk. 1, nr. 4, henviser til lovens § 28, stk. 2. Efter denne bestemmelse kan uafklarede spørgsmål af parterne indbringes for miljøministeren. Når miljøcentret gør indsigelse som miljøminister, er centret ikke part, men ressortminister.

7. 4 Miljøministerens konkrete beføjelser – § 3

7. 4. 1 Påbud

Efter planlovens § 3, stk. 4, kan miljøministeren pålægge de kommunale myndigheder at udarbejde en plan med et nærmere bestemt indhold, når dette er nødvendigt til sikring af overordnede interesser, herunder gennemførelse af samfunds nødvendige projekter. Ministeren kan i denne forbindelse fastsætte tidsfrister for planarbejdet.

Efter samme bestemmelse kan miljøministeren påbyde de kommunale myndigheder at bringe lovens konkrete indgrebsmuligheder i anvendelse, herunder påbud og forbud til sikring af lovens overholdelse eller som indledning til en efterfølgende lokalplanlægning.

7. 4. 2 Indkaldebeføjelse

Efter planlovens § 3, stk. 5, kan miljøministeren i særlige tilfælde beslutte at overtage de kommunale myndigheders beføjelser efter loven, dvs. såvel planlægningskompetencen som kompetencen til at træffe afgørelser i sager, der berører andre myndigheders lovbestemte opgaver eller har større betydning.

Kaldes et planforslag ind, vil indkaldelsen ligesom indsigelser efter lovens §§ 28 og 29 have den virkning, at et offentliggjort planforslag ikke kan vedtages endeligt efter lovens § 27. Planen kan herefter kun få retsvirkninger, hvis miljøministeren godkender den eller – efter forhandlinger med kommunen – beslutter, at endelig vedtagelse i kommunalbestyrelsen kan finde sted.

Ministeren kan foretage de ændringer, der er nødvendige, for at planen får den ønskede udformning, og ministeren kan i den forbindelse beslutte kun at kalde en del af et planforslag ind, så de kommunale myndigheder stilles frit med hensyn til at vedtage den øvrige del af planen.

I modsætning til indsigelsesbestemmelserne i lovens §§ 28 og 29 kan indkaldebeføjelserne anvendes frem til et planforslags endelige vedtagelse.

7. 5 Forholdet mellem nabokommuner – § 29 b

Efter planlovens § 29 b kan en kommunalbestyrelse fremsætte indsigelse mod en nabokommunes planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling.

§ 29 b, stk. 1, kan både finde anvendelse, hvor et forslag strider mod eksisterende planlægning i nabokommunen, og hvor et planforslag stiller hindringer i vejen for en fremtidig hensigtsmæssig planlægning i nabokommunen.

Nabokommuner er kommuner, der helt eller delvis har fælles kommunegrænser.

I hovedstadsområdet gælder indsigelsesretten for alle kommuner i området (§ 29 b, stk. 2), fordi hovedstadsområdet udgør ét byområde. Et forslag om byudvikling i én kommune kan således afgørende påvirke byudviklingsmulighederne og have betydelige trafikale konsekvenser i andre kommuner, og et rekreativt område i én kommune kan meget vel være af betydning for borgere i andre kommuner end blot den pågældende kommune og nabokommunerne.

Bestemmelsen forudsætter, at planforslag sendes i høring hos de nabokommuner, hvis interesser berøres af forslaget og – for kommuner der ligger i hovedstadsområdet – hos berørte kommuner i hele hovedstadsområdet. Det skal ske ved indberetningen i PlansystemDK.

Hvis kommunerne ikke selv kan forhandle sig til enighed om planlægningen, skal uenighed om planlægning indbringes for regionsrådet, der træffer afgørelse (§ 29 b, stk. 3). I den situation hvor kommunerne ikke ligger i samme region, indbringes uenigheden for miljøministeren ved hhv. Miljøcenter Roskilde, Odense eller Aarhus.

7. 6 Endelig vedtagelse – § 27, stk. 1

Hvis der ikke er fremsat indsigelse efter §§ 28 og 29, 29 b eller 29 c, eller planforslaget er kaldt ind efter § 3, stk. 4, så kan planmyndigheden vedtage planforslag endeligt, når 8 ugers fristen efter § 24, stk. 3, er udløbet (§ 27, stk. 1, 1. pkt.).

For lokalplaner, hvor der er kommet rettidige indsigelser, gælder dog, at forslaget først kan vedtages endeligt 4 uger efter indsigelsesfristens udløb (§ 27, stk. 1, 2. pkt.). Ordet 'indsigelse' skal forstås bredt og vedrører også ændringsforslag, betingede tilsagn, nye idéer og andre tilkendegivelser, der er fremkommet i offentlighedsperioden, og som ikke fuldt ud støtter forslaget.

Vedtagelsen sker i kommunalbestyrelsen. Den kan ikke delegeres til udvalg.

Om lokaludvalg nedsat i henhold til § 65 d i lov om kommunernes styrelse, se afsnit 5. 6.

7. 6. 1 Ændringer ved endelig vedtagelse – § 27, stk. 2

Der kan efter lovens § 27, stk. 2, foretages ændring af planforslaget i forbindelse med planens endelige vedtagelse.

Hvis ændringen på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere mfl. end dem, der er kommet med indsigelse på dette punkt, kan endelig vedtagelse ikke ske, før de pågældende – inden for en frist kommunalbestyrelsen har fastsat – har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis der er tale om en så omfattende ændring, at det reelt er et nyt planforslag, skal offentliggørelse og underretning ske efter samme regler som ved nye planforslag. Se som eksempel på det: NKO nr. 46/1994.

Ændringer af et planforslag kan efter omstændighederne udløse lokalplanpligt i et naboområde, se NKO 36/1994. (Ændring af vejtilslutning i lokalplanområde havde et omfang, der indebar, at et nyt tilkørselsanlæg uden for området udløste lokalplan.)

Spørgsmål om rækkevidden af § 27, stk. 2, er et retligt spørgsmål og omfattet af klageadgangen i § 58, stk. 1.

7. 7 Offentliggørelse af den endeligt vedtagne plan – §§ 30-31

Den endelige vedtagne plan offentliggøres af kommunalbestyrelsen og sendes til de samme myndigheder, som planforslaget er sendt til (§ 30, stk. 1).

Offentliggørelsen sker ved annoncering i 'de stedlige periodiske blade', dvs. de lokale og dag- og/eller ugeblade som dækker det geografiske område. En offentliggørelse på kommunens hjemmeside kan ikke erstatte offentliggørelse i lokalpressen.

Fremsendelse til myndigheder sker ved indberetning til PlansystemDK, jf. cirkulære nr. 68 af 06/09/2006 om det digitale planregister PlansystemDK og om kommunalbestyrelsens indsendelse af planer og planforslag mv. med tilhørende planoplysninger til registret. Cirkulæret, datamodellen PlanDK2 og yderligere oplysning om PlansystemDK findes på www.plansystem.dk.

I forbindelse med indberetning af lokalplaner via PlansystemDK er det muligt at markere, hvilke statslige myndigheder der skal modtage meddelelse om planen. Kommunen kan også selv oprette egne e-mail adresser i systemet, så andre kommuner, regionsrådet, en berørt nationalparkfond, ejere, brugere og foreninger mv. får meddelelse om en plan samtidig med indberetningen til PlansystemDK.

Efter lovens § 30, stk. 2, skal offentliggørelsen af lokalplaner indeholde følgende oplysninger:

- planernes retsvirkninger efter § 18 (om at der ikke må disponeres i strid med lokalplanen, se nærmere kap. 4) og
- klagevejledning (se nærmere kap.10).

Manglende klagevejledning betyder, at klagefristen ikke kan beregnes fra offentliggørelsen, men forlænges.

Kommunalbestyrelsen skal få den endeligt vedtagne lokalplan tinglyst på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen (§ 31, stk. 2). Tinglysningen er ikke et gyldighedskrav, men manglende tinglysning kan medføre erstatningsansvar for kommunen.

Ved lov nr. 539 af 08/06/2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (Digital tinglysning) er der skabt hjemmel til at ophæve bestemmelsen i planlovens § 31, stk. 2. om tinglysning af lokalplaner. Det hænger sammen med, at der fremover med etableringen af 'PlansystemDK' (se afsnit 7. 2. 1) vil være den samme mulighed for at gøre sig bekendt med de rådighedsbegrænsninger over en fast ejendom, som lokalplanen indeholder, som hidtil har været registreret i tingbogen. Bestemmelsen er endnu ikke sat i kraft. Bestemmelsen vil træde i kraft, samtidig med at den elektroniske tingbog omlægges. Ikrafttrædelsen sker ved, at miljøministeren udsteder en bekendtgørelse herom. Indtil da skal lokalplaner tinglyses. Ikrafttrædelse af bestemmelsen vil i øvrigt ikke ændre på det forhold, at betingelser fastsat i forbindelse med dispensationer (fortsat) skal tinglyses (se afsnit 5. 7).

7. 7. 1 Særskilt underretning om vedtagelsen – § 31

Samtidig med offentliggørelsen skal kommunalbestyrelsen orientere følgende om den endeligt vedtagne lokalplan:

- Ejere af de ejendomme, der er omfattet af planen.
- Alle, der rettidigt har fremsat indsigelse mv. mod planforslaget.
- De myndigheder, der er nævnt i § 25, dvs. Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus og øvrige statslige og kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget, samt evt. det lokale kulturmiljøråd og en berørt nationalparkfond.
- De foreninger, der er nævnt i § 26, stk. 1, nr. 3, dvs. de foreninger og lign. med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, som over for kommunalbestyrelsen skriftligt har bedt om at blive underrettet om lokalplanforslag.

Underretningen skal ske skriftligt ved at sende et dateret eksemplar af den offentliggjorte bekendtgørelse til de pågældende. Baggrunden for dette er, at lokalplanens varige retsvirkninger sker ved den offentlige bekendtgørelse (§ 18).

7. 8 Bortfald af lokalplaner – § 32

Et forslag til lokalplan bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget. Det gælder, uanset hvad der er baggrunden for, at den endelige vedtagelse ikke er sket. En lokalplan bortfalder, hvis den ikke er offentligt bekendtgjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse, jf. § 32, stk. 2. Det betyder, at kommunen må starte forfra med offentliggørelse af et lokalplanforslag. NKO 93/1996.

Loven indeholder ingen mulighed for at fravige disse bestemmelser.

8 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT ELLER LOKALPLAN – § 13, STK. 1 OG § 33, STK. 1

§ 13, stk. 1: 'Kommunalbestyrelsen kan tilvejebringe lokalplaner efter reglerne i kapitel 6.'

§ 33, stk. 1: 'Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ophæve byplanvedtægter og lokalplaner for arealer, der tilbageføres til landzone, og lokalplaner for landzonearealer, når en planlægning for området ikke længere findes nødvendig.'

8. 1 Ophævelse eller revision

Bestemmelser i en byplanvedtægt eller en lokalplan kan ændres helt eller delvis gennem en ny lokalplan. Det skal fremgå udtrykkeligt af den nye lokalplan, hvis en eksisterende lokalplan ophæves. Det samme gælder, hvis det alene er dele af den pågældende plan, der erstattes af nye bestemmelser. Byplanvedtægter, markplaner, reguleringsplaner m.v. udarbejdet i henhold til den hidtidige bygge- og byplanlovgivning bortfalder i den udstrækning, de er uforenelige med en lokalplan, og kan i øvrigt ophæves ved bestemmelser herom i en lokalplan, jf. § 68, stk. 2.

8. 2 Tillæg til en lokalplan

Det er muligt at supplere eller ændre bestemmelser i en gældende lokalplan eller byplanvedtægt ved at tilvejebringe en lokalplan, der alene indeholder de bestemmelser, som planen ønskes ændret eller suppleret med. En sådan supplerende lokalplan kaldes et tillæg.

Det kan fx være hensigtsmæssigt, hvis der kun ønskes ændret enkelte punkter i den gældende lokalplan. Og det er oplagt, når man udarbejder en temalokalplan for et område, der er omfattet af flere gældende lokalplaner, fx fordi man ønsker at regulere skiltning eller materialevalg.

Lokalplaner suppleret med tillæg kan imidlertid være vanskelige at overskue for brugeren. Vær derfor omhyggelig med at skrive i den supplerende lokalplan, hvilke bestemmelser i den oprindelige lokalplan, der ændres. Det kan i nogle tilfælde være hensigtsmæssigt at skrive den oprindelige lokalplan og tillægget sammen. Det er i så fald vigtigt – af hensyn til PlansystemDK – at det klart fremgår af titlen på de sammenskrevne planer, at der er tale om “Lokalplan nr. for (offentlig bekendtgjort den ...), som ændret ved tillæg nr. ...(offentlig bekendtgjort den ...)”, idet både den oprindelige plan og tillægget fortsat vil være registreret (sammen med den sammenskrevne plan).

8. 3 Tilbageførsel til landzone uden lokalplan – § 33

Planlovens § 33 åbner mulighed for, at kommunen ved en beslutning i kommunalbestyrelsen kan ophæve en lokalplan eller byplanvedtægt i to situationer. For det første når et areal tilbageføres fra byzone eller sommerhusområde til landzone. For det andet når en landzonelokalplan har mistet sin betydning, fx fordi det i planen forudsatte projekt er blevet opgivet. I begge situationer er det en betingelse, at kommunalbestyrelsen har vurderet, at en planlægning for området ikke længere er nødvendig, jf. § 33, stk. 1.

Beslutningen kan kun gå på fuldstændig ophævelse af lokalplanen. Hvis enkelte af planens bestemmelser ønskes opretholdt, skal der gennemføres en ny lokalplan efter de almindelige tilvejebringelsesregler. Hvis lokalplanen/byplanvedtægten omfatter et større område, end det der ønskes tilbageført til landzone, kan planen dog ophæves alene for de tilbageførte arealer.

I praksis vil ophævelse komme på tale ved ubebyggede arealer, eller arealer hvor den eksisterende bebyggelse fortsat anvendes til det hidtidige lovlige formål, fx landbrugsdrift. Efter § 33, stk. 2, kan beslutning om ophævelse først træffes, når ejerne inden for en frist af 8 uger har haft lejlighed til at udtale sig. Og efter stk. 3 skal kommunalbestyrelsen give underretning om ophævelsesbeslutningen til ejerne og miljøministeren ved hhv. Miljøcenter Roskilde, Odense og Aarhus.

Bestemmelsen indeholder ingen formel forpligtelse til underretning af panthavere eller brugere af de berørte ejendomme, men det er ministeriets opfattelse, at en sådan underretning også bør ske til andre personer, der har en ejendomsretlig interesse i anvendelsen af det pågældende areal og dermed er ‘part’ i sagen, jf. forvaltningslovens kapitel 5. Såfremt ophævelsen vedrører tilbageførte arealer efter planlovens kapitel 10, bør høringen og underretningen efter henholdsvis § 33, stk. 2 og 3, ske i sammenhæng med høring og underretning efter § 45, stk. 3 og 4.

Kommunalbestyrelsen skal lade den ophævede plan aflyse fra tingbogen, jf. § 33, stk. 4. Når miljøministeren har sat ændringerne i § 33 i kraft, skal indberetning om ophævede byplanvedtægter og lokalplaner i stedet ske digitalt til PlansystemDK.

Der henvises i øvrigt til kap. K i Vejledning om kommuneplanlægning, der indeholder en nærmere beskrivelse af reglerne om tilbageførsel af arealer til landzone på grundlag af kommuneplanen (§§ 44-45).

9 SERVITUTTER – § 15, STK. 2, NR. 16, § 18 OG §§ 42-44

’§ 42. En ejer af fast ejendom kan kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen gyldigt pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en

lokalplan. Samtykke efter 1. pkt. kan ikke meddeles i tilfælde, hvor der som følge af § 13, stk. 2, skal tilvejebringes en lokalplan.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1 skal påføres servitutdokumentet. Hvis samtykke meddeles, eller hvis ejendommen ejes af kommunen, skal påtegningen udtrykkeligt angive, at tilvejebringelse af en lokalplan ikke er påkrævet.

§ 43. Kommunalbestyrelsen kan ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

§ 44. Bestemmelserne i §§ 42 og 43 finder ikke anvendelse på servitutter, der er pålagt af offentlige myndigheder med hjemmel i lovgivningen.'

9. 1 Generelt

De bestemmelser i planloven, der har særlig betydning i forbindelse med servitutter, er § 15, stk. 2, nr. 16 (ophævelse af tilstandsservitutter), § 18 (lokalplanens retsvirkninger), §§ 42-44 (samtykke til stiftelse af servitutter og påtaleret).

For bestemmelserne i § 15, stk. 2, nr. 16 samt § 18 henvises til afsnit 2. 17.

Vær opmærksom på, at private servitutter – fx servitutter pålagt af kommunen som grundsælger og servitutter, hvor kommunalbestyrelsen er indsat som påtaleberettiget – også reguleres af privatretlige regler. I disse tilfælde har kommunalbestyrelsen efter de privatretlige regler visse forpligtelser overfor de grundejere, der er omfattet af servitutten. Spørgsmålet om kommunalbestyrelsens håndhævelse af dem kan ikke påklages efter planlovens § 58, men kan af grundejerne indbringes for domstolene.

9. 2 Samtykke § 42

Efter planlovens § 42 kan en ejer af fast ejendom kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, der kan optages bestemmelse om i en lokalplan.

Det samme gælder for ændring af bestående servitutter, hvis ændringen er ensbetydende med pålæg af en ny servitutbestemmelse.

Ophævelse af eksisterende servitutter ved aftale mellem parterne kræver ikke kommunalbestyrelsens samtykke.

§ 42 omfatter såvel ejendomme i privat som i kommunens eje.

§ 42, stk. 1, 2. pkt., bestemmer, at kommunalbestyrelsen ikke kan give samtykke i tilfælde, hvor der er lokalplanpligt, jf. lovens § 13, stk. 2. Også denne bestemmelse gælder såvel for private ejendomme som for ejendomme i kommunens eje.

Hvis servitutten er i strid med en gældende lokalplan eller byplanvedtægt, kan kommunalbestyrelsen ikke give samtykke, medmindre der først er givet dispensation eller evt. vedtaget en ny lokalplan.

Kommunalbestyrelsen har pligt til at foretage en konkret vurdering af den enkelte ansøgning om samtykke.

Kommunalbestyrelsen kan nægte samtykke, når den skønner, at servitutten har uheldige virkninger for kommunens byplanarbejde.

De servitutter, der kræver samtykke, er alle (privatretlige) servitutter om emner, der kan reguleres i en lokalplan (bebyggelse og anvendelse af ejendomme, færdselsforhold osv., jf. planlovens § 15). Det er ikke nogen betingelse, at den konkrete servitutbestemmelse med samme formulering kan optages i en lokalplan.

9. 3 Påtegning på servitutdokumentet

Efter § 42, stk. 2, skal kommunalbestyrelsens beslutning påføres servitutdokumentet. En 'beslutning' kan være såvel et samtykke som et afslag, eller beslutningen kan gå ud på, at der ikke er tale om en servitut om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, og at samtykke derfor er unødvendig.

Hvis kommunalbestyrelsen giver samtykke, skal det udtrykkeligt anføres på servitutdokumentet, at kommunalbestyrelsen ikke finder, at forholdet er lokalplanpligtigt. § 42, stk. 2, 2. pkt., indebærer, at kommunalbestyrelsen ved tinglysning af en servitut på kommunens ejendom må gøre sig klart, om der foreligger lokalplanpligt.

9.4 Påtaleret § 43

Efter planlovens § 43 kan kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Bestemmelsen i § 43 omfatter samme gruppe servitutter, som kræver samtykke efter § 42, dvs. private servitutter om emner, der kan reguleres i en lokalplan. Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen en adgang til at håndhæve disse servitutter, uanset om kommunen har påtaleret i henhold til servituttens. Det er naturligvis en forudsætning, at kommunalbestyrelsen varetager et planlægningsmæssigt formål ved udøvelsen af påtaleretten.

Om fremgangsmåden ved udstedelse af påbud, se Vejledning om Håndhævelse af Naturbeskyttelsesloven, Planloven og Byggeloven (nr. 9392 af 01/05/2007).

Et forbud eller påbud efter § 43 kan gennemtvinges efter reglerne i planlovens §§ 63 og 64, dvs. gennem en straffesag. Retlige spørgsmål i forbindelse med kommunalbestyrelsens anvendelse af § 43 kan påklages efter planlovens § 58. Kommunalbestyrelsens beslutning om ikke at håndhæve servituttens gennem påbud eller forbud efter § 43, kan derimod ikke påklages.

Har kommunalbestyrelsen påtaleret i henhold til servituttens, kan den (også) håndhæves gennem en civil retssag. Da der er væsentlig forskel i retsvirkningerne, skal kommunalbestyrelsen altid angive, hvis et forbud eller påbud er udstedt i henhold til planlovens § 43, og der skal i så fald gives klagevejledning til Naturklagenævnet.

9.5 Offentligretlige servitutter § 44

Bestemmelsen i § 44 fastslår, at bestemmelserne i § 42 og 43 ikke gælder for offentligretlige servitutter, dvs. servitutter, der er pålagt med hjemmel i lov.

Det karakteristiske for offentligretlige servitutter er,

- at de er pålagt af en offentlig myndighed,
- at pålægget af servitut kan ske uden ejerens samtykke, og
- at servitutdokumentet ikke skal angive den påtaleberettigede.

Betingelser for dispensationer og tilladelser efter planlovens § 19 henholdsvis § 35, som tinglyses på ejendommen, samt fredningsbestemmelser efter naturbeskyttelsesloven og vej-byggelinjer efter vejlovgivningen, er eksempler på offentligretlige servitutter.

Servitutter, der fx efter (frivillig) aftale mellem grundejer og en offentlig myndighed pålægges en ejendom, er derimod omfattet af §§ 42 og 43.

Der henvises i øvrigt til Planstyrelsens Vejledning i Kommuneplanlægning nr. 6: Servitutter i relation til bestemmelserne i kommuneplanloven. Denne vejledning kan fortsat anvendes som generel vejledning i forhold til planloven.

10. KLAGE – PLANLOVENS KAP. 14

Dette afsnit handler om klagebestemmelserne vedrørende lokalplaner (herunder dispensation fra lokalplaner), og klagereglerne om ekspropriation.

Kapitel J i Vejledning om kommuneplanlægning indeholder en samlet gennemgang af klagereglerne efter planlovens § 14, herunder også om landzoneafgørelser.

10. 1. Hvilke forhold kan påklages

Naturklagenævnet kan som klagemyndighed kun tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunalbestyrelses afgørelser efter loven, jf. § 58, stk. 1, nr. 4.

Dette gælder dog ikke landzoneafgørelser, beslutninger om ekspropriation og kommunalbestyrelsens eller miljøcentrets afgørelser om tilladelser efter regler i henhold til planlovens § 11 g, stk. 4, (VVM) jf. § 58, stk. 1, nr. 3. Disse afgørelser kan Naturklagenævnet undergive en fuldstændig efterprøvelse, jf. § 58, stk. 1, nr. 1, 2 og 3 (se nærmere i Vejledning om kommuneplanlægning, kap. J, bekendtgørelse nr. 1335 af 06/12/2006: VVM-bekendtgørelsen med tilhørende vejledning, Vejledning om VVM i planloven).

10. 1. 1 Særligt om retlige spørgsmål

Retlige spørgsmål er bl.a.:

- Om der er uoverensstemmelse mellem lokalplan, kommuneplan eller landsplandirektiv, herunder retningslinjer i Regionplan 2005, der har samme retsvirkning som et landsplandirektiv.
- Om planloven, kommuneplanen og lokalplanen er fortolket korrekt, herunder om en dispensation er i strid med planens principper.
- Om en ny anvendelse, en udstykning, en nedrivning, en beplantning eller et byggeprojekt er lokalplanpligtigt.
- Om almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring, ligebehandling m.m. er fulgt.
- Fortolkningen af private servitutter i forbindelse med samtykke, påbud og forbud efter planlovens kap. 9.
- Om en lokalplan har det indhold, loven kræver.
- Om en lokalplan strider mod en vandplan eller en Natura 2000-plan efter miljømålsloven, (lov om miljømål mv. for vandforekomster og internationale naturbeskyttelsesområder), med en handleplan efter miljømålslovens §§ 31 a og 46 a eller med regler udstedt i medfør af den samme lovs § 36, stk. 3.
- Om en lokalplan er i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages i de internationale naturbeskyttelsesområder og for visse arter, herunder om redegørelsen indeholder den fornødne konsekvensvurdering, jf. § 6 i bekendtgørelse nr. 408 af 01/05/2007.
- Om en lokalplan strider mod en Natura 2000-skovplan efter kapitel 4 i lov om skove.
- Om en lokalplan strider mod en råstofplan efter § 5 a i lov om råstoffer.
- Om procedureregler og kompetenceregler i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner og meddelelse af dispensationer og tilladelser mv. efter planloven er overholdt.

Det er derimod ikke et retligt spørgsmål, om der 'burde' dispenseres fra en lokalplan. Naturklagenævnet kan – bortset fra landzoneafgørelser og beslutninger om ekspropriation – ikke efterprøve, om kommunalbestyrelsens beslutning er rimelig eller hensigtsmæssig.

Der kan ikke klages til Naturklagenævnet over en kommunes udøvelse af tilsynspligten efter planlovens § 51 (NKO 27/1994).

Eksempel 1: Der vedtages en lokalplan, der muliggør opførelse af et større byggeri. Naboen finder det urimeligt, at hans udsigtsforhold forringes ved byggeriet. Han finder endvidere planen uheldig ud fra trafikale og miljømæssige synspunkter.

Naturklagenævnet kan kun tage stilling til, om planen er i strid med gældende regler, herunder reglerne om tilvejebringelse af planer. Nævnet har ikke herudover mulighed for at bedømme om byggeriet er rimeligt set i forhold til naboen, eller om det er hensigtsmæssigt ud fra de anførte trafikale og miljømæssige synspunkter.

Eksempel 2: Der ønskes opsat et sortglaseret tegltag i et område, hvor lokalplanen forbyder reflekterende tagmaterialer. Det afhænger af en fortolkning af planbestemmelsen, om taget er tilladt, dvs. om glaseret tegl er reflekterende. Denne fortolkning er et retligt spørgsmål.

Hvis taget ikke falder ind under det tilladte efter lokalplanen, er det et retligt spørgsmål, om kommunen kan dispensere fra planen. Der kan ikke dispenseres, hvis det ansøgte er i strid med planens centrale bestemmelser, fx om hvad et område må anvendes til. Der kan derimod normalt dispenseres fra bebyggelsesregulerende bestemmelser, fx om tagmaterialer, medmindre bestemmelserne efter formålsbestemmelserne netop er fastsat for at sikre en bestemt karakter ved bebyggelsen. Spørgsmålet, om der bør gives dispensation, kan ikke efterprøves af Naturklagenævnet. Nævnet kan således ikke tage stilling til, om taget er pænt eller om nabogener i form af lysreflektioner og nedsat ejendomsværdi er rimelige.

10. 1. 2 Hvem kan klage

I planlovens § 59 angives de klageberettigede som miljøministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald (herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker). Miljøministerens beføjelse til at klage er delegeret til henholdsvis Miljøcenter Odense, Roskilde og Århus (jf. delegationsbekendtgørelsen § 18, stk. 2, nr. 11).

Det er Naturklagenævnet, der afgør spørgsmål om klageberettigelse. Kommunalbestyrelsen har derfor pligt til at videresende enhver modtaget klage til Naturklagenævnet, men kan, når klagen sendes videre, udtale sig om sin vurdering af spørgsmålet om klageberettigelsen.

Af hidtidig praksis fremgår, at udtrykket 'retlig interesse' kan have forskellig betydning, afhængigt af hvad der klages over. Lovens krav om 'retlig interesse' er lettere opfyldt, når der klages over retlige spørgsmål i forbindelse med planers indhold eller tilvejebringelse, end når klagen angår en konkret forvaltningsafgørelse, fx efter planlovens kapitel 9 (servitutter) eller § 47 (ekspropriation).

På baggrund af Århus-konventionen er det i § 59, stk. 2, angivet, at landsdækkende foreninger, der har beskyttelsen af natur- og miljø- eller væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen som formål, som udgangspunkt er klageberettigede, når

- de har vedtægter el. lign., der dokumenterer dette formål, og
- de repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Folketingets Ombudsmand har udtalt, at partsbegrebet ikke er fraveget i planlovens bestemmelser, og at spørgsmål om partsstatus må afgøres ud fra en konkret vurdering af, om den pågældende har en væsentlig og individuel interesse i sagens afgørelse, se FOU 221 1995 (j. nr. 1994-763-120).

For så vidt angår offentlige organers og myndigheders retlige interesse som klageberettigede, viser praksis, at indgreb i væsentlige kulturmiljøinteresser kan medføre, at Kulturmiljørådet og museerne i området anses for klageberettigede, se MAD 2004.413.

Et mindretal i en kommunalbestyrelse kan ikke påklage flertallets afgørelse, se KFE 1990.215.

10. 1. 3 Klagemyndighed

Efter planlovens § 58, stk. 1, afgør Naturklagenævnet alle klager over kommunalbestyrelsernes afgørelser, der træffes med hjemmel i planloven. Nævnets afgørelser er endelige og kan ikke påklages til hverken miljøministeren eller anden administrativ myndighed, jf. § 58, stk. 4.

Grundejer- og beboerforeningers afgørelser efter § 21, stk. 1, kan påklages fuldt ud til kommunalbestyrelsen (§ 58 a). Kommunalbestyrelsens afgørelse i disse sager kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, påklages til Naturklagenævnet (§ 58, stk. 1, nr. 4).

Efter Naturklagenævnets modtagelse af en klage fremsendes der en opkrævning på gebyr. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes

på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvis medhold i klagen.

Der skal ikke betales gebyr ved klager over en ekspropriationsbeslutning efter planlovens § 47 (Bekendtgørelse nr. 950 af 16/09/2004 om gebyr for indbringelse af klager for Naturklagenævnet).

10. 1. 4 Klagefrist

Planlovens § 60, stk. 1, fastsætter en frist på 4 uger for klager over afgørelser efter loven. Som afgørelser anses også endeligt vedtagne planer. Fristen regnes fra det tidspunkt, hvor afgørelsen er meddelt.

Er afgørelsen offentlig bekendtgjort – som det er tilfældet med lokalplaner – regnes fristen dog altid fra offentliggørelsen. Det får betydning i de tilfælde, hvor en afgørelse skal offentliggøres, men hvor der samtidig sker en særskilt orientering af en klageberettiget. I det tilfælde vil det være tidspunktet for offentliggørelsen (annoncen), der regnes for starten på klagefristen, og ikke den særskilte meddelelse om afgørelsen til en klageberettiget. Se også NKO 405/2007, der handler om to sager, hvor Naturklagenævnet afviste en klage fra tredjemand, uanset at kommunen havde givet tredjemand forkert oplysning om klagefrist. I begge tilfælde have den offentlige bekendtgørelse indeholdt korrekt angivelse af klagefristen.

For så vidt angår endeligt vedtagne planer, er en klagevejledning betingelsen for, at klagefristen efter § 60 løber fra datoen for bekendtgørelsen (annoncen), se i øvrigt afsnit 10. 1. 10 og 10. 1. 11 om klagevejledning.

En afgørelse anses almindeligvis for at være meddelt (modtaget af) den pågældende, dagen efter at myndigheden har sendt afgørelsen med alm. post. Hvis denne dag er en lørdag eller en helligdag, anses afgørelsen for modtaget den følgende hverdag. Hvis afgørelsens sendes pr. e-mail anses den for modtaget samme dag, hvis den er sendt inden for almindelig kontortid

Klagen anses for rettidig, når den er modtaget af klagemyndigheden senest 4 uger efter, at klageren har modtaget afgørelsen, henholdsvis efter at afgørelsen er offentliggjort. Den sidste klagedag slutter ved kontortids ophør. Kontortiderne fremgår af Naturklagenævnets hjemmeside – for tiden er det mandag-torsdag 8-16, fredag 8-15. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

I nogle tilfælde træffes en afgørelse indirekte; fx kan afgørelser om lokalplanpligt træffes indirekte i forbindelse med meddelelse af en byggetilladelse, som ikke offentliggøres. I sådanne tilfælde regnes klagefristen fra det tidspunkt, hvor den klageberettigede bliver bekendt med afgørelsen eller dog burde have indset, at en sådan afgørelse var truffet. Der gælder ikke nogen generel pligt for kommunalbestyrelsen til at orientere de klageberettigede om sådanne afgørelser, medmindre de retter henvendelse til kommunen. Så har kommunen pligt til at give klagevejledning.

10. 1. 5 Hvem sender man klagen til

Klage over kommunalbestyrelses afgørelser efter § 58, stk. 1, nr. 4 – retlige spørgsmål – indgives til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller nkn@nkn.dk. Det samme gælder klage efter § 58, stk. 1, nr. 2, over kommunalbestyrelses ekspropriationsbeslutninger efter § 47, stk. 1, jf. § 60, stk. 2, sidste pkt. Det skal fremgå af klagevejledningen.

Vær opmærksom på, at det er forskelligt fra klage over kommunalbestyrelses afgørelser efter § 35, stk. 1 – landzonebestemmelserne – der indgives til kommunalbestyrelsen, som videresender klagen til Naturklagenævnet. (Se nærmere afsnit 3. 4 i vejledning om landzoneadministration).

I den forbindelse er det vigtigt at være opmærksom på, at kommunalbestyrelsen, hvis en klager henvender sig til kommunen, enten

- skal videresende sagen til Naturklagenævnet (med besked til klageren) eller
- straks gøre klageren opmærksom på, at klagen skal sendes til Naturklagenævnet, og at klagefristen løber fra den oprindelige afgørelse.

Efter planlovens § 58 a skal klage over grundejer- og beboerforeningers afgørelser efter § 21, stk. 1 – grundejerforeningers og beboerforeningers dispensation fra lokalplaner og byplanvedtægter mv. – indsendes til kommunalbestyrelsen.

10. 1. 6 Klagens indhold og udformning

Der kan ikke stilles krav om, at klagen skal begrundes, se FOB 1999.293, hvor Folketingets Ombudsmand kritiserede Naturklagenævnet for at have henlagt en sag med den begrundelse, at klageren ikke havde identificeret de retlige spørgsmål, som Nævnet skulle tage stilling til efter planlovens dagældende § 58, stk. 1, nr. 3.

Det fremgår af planlovens § 60, at en klage skal være skriftlig. Kravet om skriftlighed er indført med planloven. Klager modtaget som brev, telegrammer, pr. telefax eller e-mail anses som skriftligt indgivet.

10. 1. 7 Opsættende virkning

Spørgsmålet om opsættende virkning drejer sig om, at afgørelsens retsvirkning udsættes, indtil klagemyndigheden har taget stilling til den påklagede afgørelse. Begrundelsen for at tillægge en klage over afgørelsen denne virkning afhænger af, hvad afgørelsen går ud på, og hvem der klager. Der er fx hensynet til det fysiske/retlige grundlag, som ankeinstansen skal vurdere afgørelsens rigtighed på baggrund af. Der kan også være et hensyn til muligheden for fysisk lovliggørelse, såfremt klageren får medhold. Nedenfor vil der i beskedent omfang blive nævnt yderligere konkrete hensyn.

10. 1. 7. 1 Retlige klager

Rettidig klage i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, 4 og 5, har ikke umiddelbart opsættende virkning; men Naturklagenævnet kan bestemme, at en klage over en afgørelse, kommunalbestyrelsen har truffet, skal have opsættende virkning, jf. § 60, stk. 3.

Hvis et bygge- eller anlægsarbejde er iværksat, kan Naturklagenævnet desuden påbyde dette standset (lovens § 60, stk. 3). Den bestemmelse er blevet benyttet, når der var rimelig grund til at tro, at den påklagede afgørelse led af betydelige mangler, og at afgørelsen af sagen ville blive påvirket af, om det påklagede arbejde fik mulighed for at fortsætte.

Klager over påbud og forbud kan også tillægges opsættende virkning af Naturklagenævnet.

10. 1. 7. 2 Ekspropriationsklager

Rettidig klage over ekspropriationsbeslutninger efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 2, har efter § 60, stk. 4, opsættende virkning for den påklagede afgørelse, medmindre Naturklagenævnet konkret bestemmer, at en klage ikke skal have opsættende virkning.

10. 1. 9 Søgsmål

Afgørelser efter planloven kan indbringes for domstolene, jf. grundlovens § 63 om domstolskontrollen med forvaltningen. Kommunalbestyrelser og Naturklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene. Det er som hovedregel ikke nogen betingelse, at den administrative rekurs er udtømt. Sag kan således anlægges, selvom klagemuligheden til Naturklagenævnet ikke er udnyttet.

Ønsker man at indbringe en afgørelse truffet af Naturklagenævnet for domstolene, er man forpligtet til at rette sig efter Naturklagenævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

Efter planlovens § 62, stk. 1, skal sag være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. Er der sket offentlig bekendtgørelse, regnes søgsmålsfristen fra bekendtgørelsen.

Planloven indeholder nogle undtagelser fra hovedreglen om, at søgsmål kan anlægges, før den administrative rekurs er udtømt:

Søgsmål til prøvelse af afgørelser, der er truffet af en forening efter § 21, stk. 1, kan således ikke anlægges, før klageadgangen til kommunalbestyrelsen efter § 58 a er udnyttet (§ 62, stk. 2).

Desuden kan spørgsmål, der kan prøves af taksationsmyndighederne efter § 50, ikke indbringes for domstolene, før overtaksationskommissionens afgørelse foreligger, jf. § 62, stk. 4.

10. 1. 10 Klagevejledning

Det er de almindelige regler om klagevejledning, der gælder, jf. forvaltningslovens § 25. Efter denne bestemmelse skal afgørelser, som kan påklages til anden forvaltningsmyndighed, være ledsaget af en vejledning om klageadgang, hvis afgørelsen ikke fuldt ud giver den pågældende part medhold.

Klagevejledningen skal indeholde oplysning om,

- hvem der kan klage,
 - at klagen skal indgives skriftligt,
 - klageinstans og oplysning om, hvem klagen skal sendes til, og
 - klagefristens længde.
- I sager der kun kan påklages efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 og 5, skal det fremgå af klagevejledningen, at der kun kan klages over retlige spørgsmål.

Klagevejledningen skal desuden oplyse om søgsmålsfristen i planlovens § 62, stk. 1, jf. forvaltningslovens § 26.

Der skal gives klagevejledning ved alle slags afgørelser, fx tilladelser, dispensationer, påbud og forbud.

Der skal også gives klagevejledning ved offentliggørelse efter § 30 af endeligt vedtagne planer. De oplysninger, en klagevejledning skal indeholde, skal fremgå af den offentlige bekendtgørelse (annoncen) om planens vedtagelse. Klagevejledningen er en betingelse for, at klagefristen efter § 60 løber fra datoen for bekendtgørelsen (annoncen).

Der skal også gives klagevejledning, når der efter § 20, stk. 3, sker underretning om en meddelt dispensation til dem, der rettidigt har fremsat bemærkninger til ansøgningen.

Pligt til at give klagevejledning ved meddelelse af afgørelser gælder også for grundejer- og beboerforeninger, når de træffer afgørelse efter § 21, stk. 1.

Det anbefales, at kommunalbestyrelsen indskærper dette over for foreningen, hvis en grundejer- eller beboerforening bemyndiges til at udøve beføjelserne efter § 21, stk. 1. Opmærksomheden henledes desuden på, at klage over foreningers afgørelser skal indsendes til kommunalbestyrelsen.

10. 1. 11 Eksempler på klagevejledning:

10. 1. 11. 1 Afgørelse i plansager og underretning i dispensationssager, der ikke offentliggøres

‘Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan der kun klages til Naturklagenævnet over retlige spørgsmål. Det vil sige, at De fx kan klage, hvis De mener, at kommunalbestyrelsen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. De kan derimod ikke klage over, at kommunalbestyrelsen efter Deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage sendes til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV, eller pr. e-mail: nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter, at De har modtaget denne afgørelse.

For oplysning om gebyr i forbindelse med klager, se Naturklagenævnets hjemmeside, www.nkn.dk.

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder efter, at De har modtaget afgørelsen.’

10. 1. 11. 2 Offentliggørelse af planforslag uden miljøvurdering

‘Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan der kun klages til Naturklagenævnet over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse og om offentliggørelsen af forslaget. Der kan derimod ikke klages over planforslagets hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Desuden kan kommunalbestyrelsens afgørelse efter § 16 i lov om miljøvurdering af planer og programmer – om at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget – påklages til Naturklagenævnet, jf. miljøvurderingslovens § 16.

Klagen skal være skriftlig og sendes til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV, eller pr. e-mail: nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for denne annonces offentliggørelse.

For oplysning om gebyr i forbindelse med klager, se Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk

Hvis De vil indbringe spørgsmål, om planforslaget er lovligt tilvejebragt eller offentliggjort eller spørgsmål om byrådets afgørelse vedrørende miljøvurdering, for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for denne annonces offentliggørelse’.

10. 1. 11. 3 Offentliggørelse af planer uden miljøvurdering

’Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Det er et retligt spørgsmål, om der skulle have været udarbejdet en miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Klage skal være skriftlig og sendes til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV, eller e-mail: nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for denne annonces offentliggørelse.

For oplysning om gebyr i forbindelse med klager, se Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for denne annonces offentliggørelse’.

10. 1. 11. 4 Offentliggørelse af planer med miljøvurdering

’Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Desuden kan kommunalbestyrelsens miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer påklages til Naturklagenævnet, jf. miljøvurderingslovens § 16

Klage skal være skriftlig og sendes til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV, eller e-mail: nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for denne annonces offentliggørelse.

For oplysning om gebyr i forbindelse med klager, se Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens eller miljøvurderingens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for denne annonces offentliggørelse.’

10. 1. 11. 5 Ekspropriationssager

’De kan klage over denne afgørelse efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Klage sendes til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV, eller pr. e-mail: nkn@nkn.dk. Klagen skal være skriftlig og den skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra modtagelsen af denne afgørelse.

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder efter, at De har modtaget afgørelsen.’

11 EKSPROPRIATION § 47 OG § 50

Generelt om ekspropriation efter planloven

Efter planlovens § 47, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller privates rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Planlovens § 47, stk. 1, omtaler alene kommunalbestyrelsen, som den myndighed, der kan beslutte at gennemføre en ekspropriation. Udgangspunktet er, at en kommunalbestyrelse frit kan delegere sin kompetence til at træffe beslutning til et udvalg, medmindre det fremgår af lovgivningen, at der er forbud mod delegation. Dette gælder også beslutninger om ekspropriation. En beslutning om ekspropriation truffet af et udvalg, som kommunalbestyrelsen har delegeret ekspropriationskompetencen til, anses ikke for at være retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, da der efterhånden er opstillet væsentlige processuelle garantier for behandlingen af sådanne indgribende beslutninger. Selvom der således er fri adgang til at delegere en beslutning om ekspropriation fra kommunalbestyrelsen til et (stående) udvalg under kommunalbestyrelsen, vil der fortsat i sager, hvor beslutningen er særdeles indgribende overfor borgeren, og/eller der under processen fremkommer væsentlige bemærkninger fra borgeren, kunne opstilles et krav om, at sådanne sager/indsigelser skal forelægges for kommunalbestyrelsen, se Forvaltningsret, Hans Gammeltoft-Hansen m.fl., 2. udg., 2002, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, København, s. 154.

Også forholdet til ejendomsavancebeskatningsloven kan i visse tilfælde udelukke delegation til et udvalg.

Efter ejendomsavancebeskatningslovens § 11, 1. pkt., gives der skattefrihed på en erstatningssum, som er modtaget i anledning af ekspropriation. Denne bestemmelse er det ikke vanskelig at påse overholdelsen af, for her skal der foretages ekspropriation. Efter § 11, 2. pkt., gives der også skattefrihed på '... fortjeneste ved salg til en erhverver, der efter formålet med erhvervelsen opfylder betingelserne for at ekspropriere ejendommen.'

Skattemyndighederne vurderer, at i de tilfælde, der er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 11, 2. pkt., skal kommunalbestyrelsen på et møde træffe '... beslutning om at iværksætte en egentlig ekspropriation af den pågældende ejendom, hvis lodsejeren ikke vil gå med til en frivillig aftale', se Michael Bjørn Hansen, Om skattefrihed ved overdragelse af fast ejendom i ekspropriationssituationer, SR-SKAT, nr. 4, oktober 2007, s. 324-333 (s. 328). Muligheden for at delegere beslutningen til et udvalg gælder derfor ikke i de situationer, hvor kommunen opnår en frivillig aftale med ejeren i en ekspropriationslignende handel. Grundlaget for denne fortolkning er Folketingets Ombudsmands afgørelser FOB 1972.92 og FOB 1974.23 og Indenrigsministeriets gældende skrivelse nr. 167 af 15. juli 1974 om amtsråds og kommunalbestyrelses beslutninger om ekspropriation af fast ejendom.

SKAT har dog accepteret, at kommunalbestyrelsens beslutning om at ville ekspropriere, hvis en frivillig aftale ikke kunne opnås, lå nogle få uger forud for lokalplanens vedtagelse. Ligeså, hvis lokalplanen er lige ved at blive vedtaget.

Folketinget har den 28. maj 2009 vedtaget en ændring af planlovens ekspropriationsbestemmelser. Ved lovforslaget (L 135) fjernes kommunernes adgang til at ekspropriere til byudvikling på grundlag af kommuneplanen. Lovændringen træder i kraft den 1. august 2009.

Det fremgår af en overgangsbestemmelse, at hvis der inden den 1. august 2009 alene er truffet en principbeslutning om at ekspropriere en eller flere ejendomme til byudvikling på grundlag af en kommuneplan, vil kommunen ikke kunne videreføre denne proces, hvis der først træffes endelig konkret beslutning om at ekspropriere i overensstemmelse hermed efter den 1. august 2009. Har kommunen derimod truffet en konkret beslutning om ekspropriation til by-udvikling på grundlag af en kommuneplan af en eller flere ejendomme inden den 1. august 2009, vil kommunen kunne gennemføre beslutningen efter de hidtil gældende regler.

11. 1 Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplaner

Efter planlovens § 47, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

Kommunalbestyrelsens hjemmel til at ekspropriere er ikke begrænset til offentlige formål, men omfatter også tilfælde, hvor ekspropriationen sker til fordel for private under forudsætning af, at der er almene planlægningsmæssige interesser i arealafståelsen.

Naturklagenævnet har i afgørelser om ekspropriationers lovlighed bl.a. udtalt, at planlovens hjemmel til ekspropriation skal administreres under hensyn til grundlovens § 73. På grundlag af praksis efter denne bestemmelse gælder en række almindelige betingelser, der skal være opfyldt ved ekspropriation. Heraf følger navnlig, at ekspropriationen skal være lovlig, nødvendig og tidsmæssig aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet i den konkrete situation.

At ekspropriationsformålet skal være lovligt betyder navnlig, at den til grund liggende lokalplan skal være gyldig, endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, og at fornødne tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder skal være meddelt, inden ekspropriationen gennemføres.

Dernæst skal formålet være lovligt i forhold til planloven.

Ekspropriationsindgrebet skal desuden være nødvendigt for realiseringen af ekspropriationsformålet. I nødvendighedskravet ligger bl.a., at virkeliggørelsen af ekspropriationsformålet skal være tidsmæssig aktuel.

I nødvendighedskravet ligger endvidere bl.a., at ekspropriationen skal være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen. Ved ekspropriation til fordel for private skærpes kravene til nødvendigheden i forhold til ekspropriation til offentlige formål.

Nødvendighedskravet er en del af det almindelige proportionalitetskrav. Tvangsmæssig afståelse af en ejendom kan således ikke gennemføres, hvis det, der ønskes opnået ved ekspropriationen, kan gennemføres på en for grundejeren mindre indgribende måde, eller hvis ejeren – bortset fra offentligt formål – selv kan og vil realisere ekspropriationsformålet.

Nedenfor følger en nærmere gennemgang af bl.a. ekspropriationsadgangen og den praksis, der knytter sig hertil.

11. 1. 1. Nærmere om indholdet af planlovens § 47, stk. 1

Efter planlovens § 47, stk. 1, kan der foretages ekspropriation til virkeliggørelse af den detaljerede planlægning i en lokalplan eller en byplanvedtægt. Bestemmelsen er en videreførelse af kommuneplanlovens § 34, stk. 1, der var en sammenskrivning af forskellige ekspropriationshjemler i tidligere byplan- og byggelove. Der kan eksproprieres private faste ejendomme og private rettigheder over faste ejendomme. Kun rådigheds- og tilegnelsesservitutterne kan eksproprieres, mens (gyldigheden af) tilstandsservitutter kan ophæves ved en lokalplan efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

Efter ordlyden omfatter § 47 kun ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over en ejendom. Ekspropriation kan dog efter omstændighederne også gennemføres af ejendomme, der tilhører det offentlige. I det omfang fx en kommune har det, der kan sidestilles med en privatretlig (grundejer)interesse, kan der således efter praksis også foretages ekspropriation. Se fx KFE 2004.272, hvor en servitut med kommune A som påtaleberettiget søgtes eksproprieret af kommune B, hvor den faste ejendom lå. Afgørelsen er nærmere omtalt nedenfor i afsnit 11. 1. 2.

Efter planlovens § 47, stk. 1, kan der også foretages ekspropriation til fordel for private. Kommunen behøver således ikke, som det forudsættes ved ekspropriation til byudvikling, at blive ejer af det eksproprierede areal. Denne mulighed har grundlag i domstolspraksis så tidligt som 1948, hvor kommunen ønskede at realisere en bebyggelsesplan, og da én af grundejerne, hvis ejendom var omfattet af planens område, først ønskede at medvirke til realiseringen på et senere tidspunkt, blev hans ejendom eksproprieret med hjemmel i den kommunale vedtægt. Højesteret stadfæstede afgørelsen ved at konstatere, at vedtægten rummede den korrekte hjemmel, og at ekspropriationen ikke ansås at tjene andet formål end gennemførelse af planen.

I forlængelse af KFE 1993.215 (samme i NKO 3/1993), hvor der blev foretaget ekspropriation til en golfbane til en privat, antages det, at overdragelsen til en privat kan/vil føre til en skærpet vurdering af indgrebets proportionalitet, dvs. indgrebets egnethed, nødvendighed og forholdsmæssighed.

Ved en formandsafgørelse i Naturklagenævnet (af 9. december 1993, omtalt i KFE 1994.105, note 1) blev der taget stilling til spørgsmålet, om en ekspropriation i forbindelse med udvidelse af et museum kunne ske med henblik på at videreoverdrage arealet til staten, og om en sådan videreoverdragelse da måtte bevirke, at hele ejendommen skulle eksproprieres. Naturklagenævnet udtalte, at det ikke var en betingelse for ekspropriationens lovlighed, at virkeliggørelsen af en lokalplan skulle forestås af kommunen. Berettigelsen af ejerens krav om overtagelse af hele ejendommen har ikke betydning for vurderingen af ekspropriationens lovlighed, men er et krav, der vurderes af taksationskommissionen. Derudover ansås de øvrige ekspropriationsbetingelser for opfyldt.

11. 1. 2. Det nødvendige plangrundlag for at foretage ekspropriation

Der skal foreligge en gyldigt vedtaget og offentliggjort lokalplan eller byplanvedtægt med bestemmelser, der med en vis præcision angiver den anvendelse eller bebyggelse, hvortil der ønskes eksproprieret. Det areal, der ønskes eksproprieret, skal være omfattet af lokalplanen, jf. fx KFE 1998.124 (MAD 1997.723 NKN). Se også MAD 2007.1636 NKN. Det gælder også, selvom der eksproprieres midlertidigt til etablering af byggeplads mv., jf. KFE 1995.172, se samme afgørelse omtalt i NKO 56/1995.

Bestemmelserne i lokalplanen skal ligge inden for lokalplankataloget i planlovens § 15, stk. 2, og de skal være planlægningsmæssigt begrundede. I Naturklagenævnets afgørelse af 16. april 2007 (NKN-32-00010), refereret i KFE 2007.392, note 1, fandt Naturklagenævnet, at ekspropriation af et areal til udvidelse af en parkeringsplads til et supermarked var i overensstemmelse med varetagelsen af den kommunale opgave, det er at sikre tilstrækkelige parkeringsarealer. Lokalplanens bestemmelser herom var derfor begrundet i saglige, planlægningsmæssige hensyn.

Det gælder også ekspropriation af rettigheder over fast ejendom, jf. KFE 2004.272. Denne sag angik en kommune, som havde truffet afgørelse om ekspropriation af en tilbagekøbsklausul, som i henhold til en tinglyst deklaration tilkom en anden kommune. Kommunens ekspropriationsbeslutning var begrundet med, at deklarationen var til hinder for gennemførelsen af en lokalplan, hvorefter der skulle opføres almene ældreboliger efter lov om almene boliger mv. Støttetilsagn efter lov om almene boliger mv. er betinget af, at der ikke bygges på arealer med tinglyste tilbagekøbsklausuler. Der er imidlertid ikke hjemmel i lokalplankataloget til at fastsætte nærmere bestemmelser om ejerforhold, og derfor kunne kommunen ikke foretage den ønskede ekspropriation.

I KFE 1995.69 ophævedes ekspropriationsbeslutningen på grund af manglende landzonetilladelse. Afgørelsen er et eksempel på, at de nødvendige tilladelser skal foreligge på tidspunktet for beslutning om ekspropriation.

Der skal være tale om en detaljeret planlægning, og de økonomiske midler skal være afsat til virkeliggørelsen af projektet (aktualitet):

NKO 118 b/1996, og MAD 1999.419Ø gengiver Østre Landsrets behandling af Naturklagenævnets afgørelse. Landsretten frifandt Naturklagenævnet og opretholdt derved nævnets afgørelse. Kommunen havde truffet beslutning om ekspropriation af to delområder med henblik på at påbegynde et konkret byggeprojekt i delområde I. For dette område var der udlagt byggefelter, veje, stier og parkeringspladser samt afsat økonomiske midler til projektets virkeliggørelse, mens der for delområde II kun var angivet et stiforløb og ikke nogen økonomi. Naturklagenævnet lagde vægt på, at der kun for delområde I's vedkommende var tale om en sådan detaljeret planlægning og økonomi, at der kunne foretages ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplanen. Ekspropriationen af delområde II ophævedes herefter som ugyldig.

I Naturklagenævnets afgørelse af 20. december 2007 (NKN-32-00012) om ekspropriation af areal til flugtskydebane fandt Naturklagenævnet, at et fremsat forligstilbud viste, at der var truffet de fornødne økonomiske/budgetmæssige dispositioner for projektets virkeliggørelse.

Der kan ikke eksproprieres på grundlag af en rammelokalplan, jf. KFE 1996.119. Selvom denne mulighed kan opfattes som en oplagt måde at erstatte den nu ophævede adgang til at ekspropriere efter kommuneplanen på, og samtidig påbegynde ekspropriationsprocessen på et tidligere tidspunkt, end den detaljerede lokalplanlægning ellers ville give mulighed for, er der ikke hjemmel til dette i planloven.

I forlængelse af kravet om en detaljeret planlægning har det i nogle tilfælde været gjort gældende, at den valgte planlægningsmæssige løsning fra kommunens side var optaget som en del af lokalplanens principper (formål), og allerede derfor kunne der ikke optages forhandlinger med grundejeren om alternative placeringer. Hvorvidt de valgte placeringer indgår som en del af lokalplanens formål, har ligeledes betydning for, om kommunen på baggrund af en dispensation fra lokalplanen kan træffe beslutning om alternative placeringer:

Se således KFE 2002.390 (MAD 2002.799 NKN), hvor kommunen havde lokalplanlagt til offentligt formål med henblik på opførelsen af et gymnasium. Naturklagenævnet havde i en tidligere afgørelse om lokalplanens tilvejebringelse og gyldighed fundet, at opdelingen af områderne i delområder til henholdsvis offentlig plads, erhverv, offentlige formål (gymnasium), boliger og færdselsareal var truffet ud fra saglige planlægningsmæssige overvejelser om en hensigtsmæssig byudvikling. Klageren påpegede, at kommunen ikke behøver at ekspropriere det pågældende areal, da gymnasiet kunne opføres på et andet areal inden for lokalplanens område. Det af klageren foreslåede areal var imidlertid udlagt til erhvervsformål, og da opdelingen i delområder ansås for at være et princip i planen, ville det ikke være muligt at opføre gymnasiet i erhvervsområdet efter en dispensation. Derfor (og af andre grunde, se nedenfor) blev ekspropriationen opretholdt.

I KFE 1996.250b (NKO 118 A/1996) havde kommunen ønsket at ekspropriere et mindre areal til vejadgang inden for et i en lokalplan fastlagt boligområde. Klageren foreslog en alternativ placering af vejadgangen, hvilket kommunen imidlertid afslog med den begrundelse, at det ville være i strid med lokalplanens principper. Hertil udtalte Naturklagenævnet, at lokalplanens principper er planens formålsbestemmelse, og vejadgangens konkrete placering var indtegnet på lokalplanens bebyggelsesplan, men den fremgik ikke som en del af lokalplanens formål. På den baggrund var det ikke udelukket at overveje dispensation som grundlag for en mere hensigtsmæssig placering. Derfor (og af andre grunde, se nedenfor) blev ekspropriationsbeslutningen ophævet.

Som det er fremgået af flere af de nævnte afgørelser ovenfor, vil der ofte være tale om, at der er flere mulige placeringer, og hvordan vælger man den mest hensigtsmæssige løsning – planlægningsmæssigt som ekspropriationsretligt? Kommunen har ikke pligt til at forhandle alternative placeringer (se omtalen af KFE 1999.105 nedenfor i afsnit 11. 1. 3. 2). Fra praksis i Naturklagenævnet kan dog nævnes to afgørelser, hvor nævnet udtrykkeligt forholder sig til de kriterier, som nævnet finder af betydning i den sammenhæng.

Den første er KFE 2002.390 (samme i MAD 2002.799 NKN), hvor kommunen havde lokalplanlagt til offentligt formål med henblik på opførelsen af et gymnasium. Naturklagenævnet havde i en tidligere afgørelse om lokalplanens tilvejebringelse og gyldighed fundet, at beslutningen var truffet ud fra saglige planlægningsmæssige overvejelser om en hensigtsmæssig byudvikling. Kommunen ønskede nu at ekspropriere arealet, hvorpå gymnasiet skulle opføres. Der var afsat midler til opførelsen heraf på kommunens budget for indeværende og kommende år. Selvom kommunen i det skriftlige materiale ikke udtrykkeligt havde redegjort for hvilke andre muligheder, der måtte have været for realiseringen af gymnasieprojektet uden ekspropriation af den pågældende ejendom, fandt Naturklagenævnet, at placeringen af gymnasiet var udtryk for en rimelig afvejning af hensynet til den af kommunen planlagte indretning af centerområdet over for ejerens ønske om at beholde ejendommen: 'En helhedsvurdering baseret på en stillingtagen

til den nærmere placering af gymnasium, erhvervsområder, centerplads, cykelstien og vejene mv. må her tillægges betydelig vægt.' På den baggrund blev ekspropriationsbeslutningen stadfæstet.

I MAD 2005.1807 NKN havde kommunen, på baggrund af en lokalplan for området, truffet beslutning om at ekspropriere bygninger og lejemål på grunden – grunden var ejet af kommunen – til placering af en rundkørsel. Placeringen af rundkørslen, der skulle tilvejebringe hensigtsmæssige tilkørselsforhold til havnearealer, havde været genstand for indgående overvejelser om trafikale og færdselsmæssige forhold i området i forbindelse med den kommunale planlægning. Kommunen havde også inddraget og overvejet de af klageren foreslåede ændrede placeringer og begrundet afslagene, herunder at et af klagerens forslag ville være ligeså indgribende for klageren (nedrivning af bygninger), som den foreliggende beslutning om ekspropriation. Et flertal på 8 medlemmer af Naturklagenævnet fandt, at nødvendighedskravet (og de øvrige betingelser) var opfyldt. Et mindretal på 2 medlemmer af Naturklagenævnet fandt, at rundkørslen kunne placeres et andet sted.

Om en meget detaljeret lokalplan i sig selv udgør en ekspropriation, afgøres efter grundlovens § 73, jf. KFE 1996.244 (NKO nr. 106/1996). Se også MAD 2008.1835H, hvor Højesteret fandt, at der på trods af detaljeringsniveauet (krav om fortsat hoteldrift) ikke var tale om ekspropriation efter grundlovens § 73.

Under plangrundlaget hører også hensynet til nødvendige tilladelser efter anden lovgivning som fx naturbeskyttelsesloven. I forhold til beslutningen om ekspropriation skal de nødvendige tilladelser foreligge på det tidspunkt, hvor beslutningen træffes. Derimod kan der afholdes åstedsforretning, uden at sådanne tilladelser foreligger, jf. KFE 1993.229.

Endelig bør det nævnes, at kommunen kan vælge at ekspropriere til delvis opfyldelse af en lokalplan, jf. bl.a. KFE 2001.369. Ved afgørelsen fandt Naturklagenævnet ikke grund til at imødekomme klagerens påstand om, at der ved ekspropriation til delvis opfyldelse af en lokalplan skal anvendes et skærpet hjemmelskrav ved vurderingen af påståede gener herved. Der er med andre ord ikke grundlag for at antage, at planlovens § 47, stk. 1, alene giver mulighed for at ekspropriere til hele planens virkeliggørelse eller slet ikke. Det ville i øvrigt også være i strid med nødvendighedskriteriet, og dermed proportionalitetskriteriet, se nedenfor, hvorefter der kun må eksproprieres det nødvendige areal, jf. KFE 2007.392.

11. 1. 3. Særlige hensyn

Det fremgår af planlovens § 47, stk. 1, at en kommunalbestyrelse kan ekspropriere, når det er af væsentlig betydning for at realisere en lokalplan eller byplanvedtægt. Det skal med andre ord være nødvendigt at gennemføre ekspropriationen.

Fremhævelse af ekspropriationens nødvendighed er med Naturklagenævnets ord det samme som at pointere, at proportionalitetsprincippet skal anvendes: 'Kravet om, at ekspropriationen skal være nødvendig, er udtryk for, at det almindelige proportionalitetsprincip skal være opfyldt. Tvangsmæssig afståelse af en ejendom kan således ikke gennemføres, hvis det der tilsigtes med ekspropriationen, kan gennemføres på en for grundejeren mindre indgribende måde', jf. bl.a. KFE 2001.369, KFE 2002.390 (MAD 2002.799 NKN), og KFE 2007.392 (MAD 2007.350 NKN). Proportionalitetsprincippet består af tre aspekter: egnethed, nødvendighed og forholdsmæssighed. Efter dansk ret er der ikke tradition for at gennemgå alle aspekter af proportionalitetsprincippet, men princippet kan anvendes som et redskab til at vurdere, om betingelserne nu også må anses for opfyldt med henblik på at foretage den ønskede ekspropriation.

Gennemgangen af praksis på området nedenfor er inddelt således, at der først omtales de afgørelser, som lægger vægt på nødvendigheden, hvilket her forstås snævert. Et indgreb kan være nødvendigt, men det behøver ikke at være forholdsmæssigt, og det er denne sondring, der anvendes ved gennemgangen af praksis nedenfor. Inden for kravet om nødvendighed falder også vurderingen af egnethed til at fuldføre formålet, hvorunder hensynet til grundejerens mulighed for selv at realisere formålet indgår.

Dernæst vil der blive omtalt afgørelser, hvor indgrebets forholdsmæssighed eller rimelighed indgår i vurderingen. Ved vurderingen af rimeligheden har Naturklagenævnet i nyere praksis søgt at fremhæve den/de målestok(ke), der anvendes til at vurdere indgrebets rimelighed/forholdsmæssighed.

11. 1. 3. 1. Nødvendighedskravet

Det følger af den praksis, som har udviklet sig efter grundlovens § 73 om ekspropriation, at nødvendighedskravet vil være opfyldt, når der er tale om hensyn til menneskers sundhed, sygdomsforebyggelse og lignende stærke samfundsmæssige interesser. Se fx Na-turklagenævnets afgørelse af 13. marts 2007 (NKN-32-00006), refereret i KFE 2007.392, note 1, hvor nævnet fandt, at ekspropriation af en del af en landbrugsejendom til en adgangsvej til et privat vandværk opfyldte nødvendighedskravet, da hensynet til vandforsynings sikkerhed skulle prioriteres højt.

Se også Naturklagenævnet afgørelse i MAD 2007.321 NKN, hvor der var lokalplanlagt for udvidelse af en eksisterende, kontrolleret losseplads. Ejeren påstod, at nødvendighedskravet ikke var opfyldt, da han selv ønskede at realisere planen gennem salg, men det skulle ske til markedspris. Naturklagenævnet fandt, at det måtte lægges til grund, at der ikke kunne opnås enighed om prisen for en frivillig afståelse af arealerne. Virkeliggørelsen af lokalplanen forudsætter derfor, at der foretages en ekspropriation, hvorved nødvendighedskravet var opfyldt.

I andre tilfælde, hvor knap så alvorlige interesser står på spil, anvendes nødvendighedskravet til bl.a. at sikre, at kommunen ikke inddrager mere areal end nødvendigt, se fx KFE 2001.369, hvor kommunen havde besluttet at ekspropriere ca. 5.000 m² ud af et område på ca. 28.000 m² til udbygning af et attraktivt boligområde. Det mindre område forventedes at omfatte få års salg af grunde, mens det samlede område forventedes at svare til 8-10 års salg af grunde. Kommunen havde tidligere i processen undersøgt alternative placeringer. Naturklagenævnet fandt, at beslutningen om at foretage ekspropriation opfyldte nødvendighedskravet, ligesom det var planlægningsmæssigt velbegrundet.

Nødvendighedskravet kan også være med til at sikre, at grundlaget for kommunens beslutning om ekspropriation træffes på et sagligt og velovervejet grundlag, således at grundejeren værnes mod unødige gener i den forbindelse. Se således KFE 1996.250b (NKO 118 A/1996), hvor kommunen havde ønsket at ekspropriere et mindre areal til vejadgang inden for et i en lokalplan fastlagt boligområde. Ifølge bebyggelsesplanen skulle der imidlertid også etableres 3 boliger delvist på ejerens grund: 2 nord for vejadgangen og 1 syd for vejadgangen. Arealet til opførelse af disse blev imidlertid ikke eksproprieret. Naturklagenævnet fastslog, at kommunen ikke havde taget endelig stilling til placeringen af hverken vejadgangen eller de 3 boliger, hvorfor ekspropriationen ikke opfyldte nødvendighedskravet.

Nødvendighedskravet knytter sig til virkeliggørelse af planens formål, og den har som sådan ikke noget at gøre med en moralsk/politisk vurdering. Problemstillingen kommer navnlig frem, når der eksproprieres til fritidsanlæg. I KFE 1996.132 anså kommunalbestyrelsen det nødvendigt til lokalplanens virkeliggørelse at ekspropriere et areal på 1,7 ha til anlæg af 2 huller til brug for en 18 hullers golfbane. Det øvrige 62 ha store, kystnære areal til anlæg af golfbanen var erhvervet i fri handel. Naturbeskyttelseshensyn havde nødvendiggjort en indskrænkning af det oprindeligt planlagte golfbaneareal, hvorfor arealet på 1,7 ha var nødvendigt for at færdiggøre projektet. Naturklagenævnet fandt, at ekspropriationen var nødvendig og planlægningsmæssig velbegrundet.

11. 1. 3. 2. Kravet om rimelighed/forholdsmæssighed

En ekspropriation skal også være rimelig eller udtrykt i proportionalitetsprincippets terminologi: en ekspropriation skal være forholdsmæssig foruden at være nødvendig og egnet til at opfylde formålet med ekspropriationen. Kravet om, at også forholdsmæssigheden ved et indgreb skal vurderes eller i hvert fald indgå i bedømmelsen, skal ses som den sidste – juridiske – stopklods for gennemførelsen af et ekspropriativt indgreb, hvor formålet ikke står mål med de gener, ejeren påføres i den sammenhæng.

I KFE 1993.215 (NKO 3/1993) fandt Naturklagenævnet det ikke nødvendigt for en golfbane af internationalt format at ekspropriere yderligere et areal til anlæg af en øvebane og turistfaciliteter. Naturklagenævnets afgørelse beror efter note 1 i KFE 1993.215 på to forhold: for det første var det samlede areal til udlægning af golfbanen større end normalt, hvad der kan have haft betydning for spørgsmålet om ekspropriationens nødvendighed. Det andet forhold – der formentlig skærpede vurderingen til ekspropriationens nødvendighed – var, at ekspropriationen skulle ske til fordel for en privat, dvs. at det var en privat person og ikke kommunen, der skulle stå for anlægsarbejder mv.

I KFE 2001.126 (NKO 214/2000 og MAD 2000.852 NKN) havde kommunen truffet beslutning om udvidelse af en almen flyveplads med henblik på at etablere et spiloptræk til en svæveflyveklub. Baneudvidelsen var i øvrigt ikke nødvendig for flyvepladsens almindelige drift. Klubben havde på daværende tidspunkt mindre end 50 medlemmer, og ekspropriationen ville medføre et meget generende indgreb i en landbrugsejendoms jorde. Samtidig havde klubben mulighed for at anvende en anden flyveplads, der lå inden for en radius af 20 kilometer. Naturklagenævnet lagde til grund, at der kunne eksproprieres til fordel for en privat forening, når der var '... almene, byplanmæssige interesser i arealafståelsen.' På den baggrund fandt Naturklagenævnet, at hensynet til brugerne af svævefly ikke var så tungtvejende, at arealet kunne eksproprieres.

I Naturklagenævnets afgørelse af 20. december 2007 (NKN-32-00012) om ekspropriation af areal til flugtskydebane, blev der fra flertallets side (6 medlemmer af nævnet) lagt vægt på, at det trods flere forsøg fra kommunens side ikke havde været muligt at opnå godkendelse til en anden placering af flugtskydebanen, og at de nærmeste miljøgodkendte flugtskydebaner (der lå i andre kommuner) ikke havde kapacitet til at modtage flere jægere. Den lokale jagtforening, som arealet i givet fald skulle eksproprieres til, talte ca. 290 medlemmer. I forhold til naboerne kunne der stilles betingelser i forbindelse med den forestående miljøgodkendelse af skydebanen. Flertallet i Naturklagenævnet fandt således, at ekspropriationen hverken var uhensigtsmæssig eller urimelig, og at afståelsen til den private forening var byplanmæssig forsvarlig. Mindretallet på 3 medlemmer fandt ikke, at der var tilstrækkeligt grundlag for at ekspropriere.

I KFE 1994.105 havde kommunen ved en lokalplan udlagt 9 ha til udvidelse af en eksisterende sportsplads. Kommunen eksproprierede 1,6 ha af en privatejet ejendom til dette formål. Der var afsat økonomiske midler til etablering af udvidelsen, og arbejdet ønskedes iværksat hurtigst muligt. Naturklagenævnet fandt, at ekspropriationen af det 1,6 ha store areal var planlægningsmæssigt velbegrundet, idet det lå parallelt med den eksisterende sportsplads, og læbeplantningen kunne indgå ved etableringen af den nye bane. Der ville samtidig blive bedre tilkørselsforhold ved placering af banen på det pågældende areal. Naturklagenævnet bemærkede, at kommunen ikke har pligt til at forhandle alternative placeringer. Generne ved den valgte placering og ødelæggelse af naturværdier kunne efter Naturklagenævnet ikke opveje den hensigtsmæssige placering og udformning. Ekspropriationsbeslutningen ansås derfor for nødvendig og rimelig.

I MAD 2007.1636 NKN havde kommunen lokalplanlagt for en udvidelse af nogle boldbaner i forbindelse med en skole. Naturklagenævnet fandt, at den idrætsforening, som skulle anvende banerne, ikke kunne henvises til andre steder, idet det i en by med 1.600 indbyggere må anses for nødvendigt at frigøre skolens boldbaner for idrætsforeningens aktiviteter og i stedet for etablere selvstændige baner til at dække foreningens behov. Derudover anså Naturklagenævnet det for planlægningsmæssigt velbegrundet at placere baner i tilknytning til de eksisterende, således at de tilknyttede faciliteter kunne anvendes optimalt. Ekspropriationsbeslutningen blev derfor opretholdt.

Til sidst skal opmærksomheden henledes på MAD 2007.1629 NKN som eksempel på en afgørelse, der ikke har med fritidsaktiviteter at gøre, men udvikling af lokalsamfund, arbejdspladser mv. Afgørelsen blev indbragt for domstolene, som ved dom afsagt den 19. december 2008 stadfæstede Naturklagenævnets afgørelse.

11. 2 Fremgangsmåde

For så vidt angår fremgangsmåden ved ekspropriation, henviser planloven til lov om offentlige veje § 45 og §§ 47-49 (planlovens § 47, stk. 3). Det betyder, at der efter reglerne i vejloven skal afholdes åstedsforretning, og at kommunalbestyrelsen først efter udløbet af den frist, der er fastsat i vejlovens § 48 kan træffe ekspropriationsbeslutning.

En lokalplan kan ikke danne grundlag for en ekspropriationsbeslutning, før planen har fået endeligt bindende virkning ved den offentlige bekendtgørelse (planlovens § 30). Indledende skridt til ekspropriationen, som afholdelse af åstedsforretning mv., bør ikke finde sted, før indholdet af lokalplanen er kendt, dvs. før lokalplanen er endeligt vedtaget.

11. 3 Ekspropriation af rettigheder

Planlovens § 47 giver også hjemmel til ekspropriation af private rettigheder over fast ejendom, fx leje-, brugs- eller servitutrettigheder.

Med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, kan der uden ekspropriation i en lokalplan træffes bestemmelse om ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servitutens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål. Private rådigheds- og tilegnelsesservitutter kan derimod kun fjernes ved ekspropriation.

Om bortfald af servitutter efter § 18, se afsnit 2. 17.

11. 4 Klage over ekspropriationsbeslutninger

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 2, kan ekspropriationsbeslutningen påklages til Naturklagenævnet.

Klageadgangen er ikke begrænset til retlige spørgsmål. Også spørgsmål om ekspropriationens hensigtsmæssighed og rimelighed kan påklages. (se nærmere kap. 10)

Hvis der ikke er enighed om ekspropriationserstatningens størrelse, fastsættes denne af taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje (planlovens § 50).

12. HÅNDHÆVELSE OG TILSYN

Ifølge planlovens § 51 har kommunalbestyrelsen pligt til at påse overholdelse af planloven og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven, herunder lokalplaner og byplanvedtægter. Hvis kommunalbestyrelsen bliver bekendt med et ulovligt forhold, har den pligt til at få det lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning. Se nærmere i Vejledning om Håndhævelse af Naturbeskyttelsesloven, Planloven og Byggeloven (nr. 9392 af 01/05/2007).

By- og Landskabsstyrelsen, den 28. september 2009

TROELS LUND POULSEN

INDLEDNING

1 LOKALPLANKOMPETENCEN – § 13

1 LOKALPLANLÆGNING GENERELT

.
1

1 Ikke handlepligt

.

1

.

1

1 Etapedeling

.

1

.

2

1 LOKALPLANRET – § 13, STK. 1

.

2

1 Overensstemmelse med anden planlægning

.

2

.

1

1 Lokalplaner for jordbrugsmæssig anvendelse

.

2

.

2

.

1

1 Udlændingeloven

.

2

.

3

1 LOKALPLANPLIGT – § 13, STK. 2

.

3

1 Generelt

.

3

.

1

.

1

.

3

.

2

.

1

.

3

.

4

.

1

.

3

.

5

.

1

.

3

.

6

.

1

.

3

Særlig regel i udlændingeloven

.	7	
1		HVAD SKAL EN LOKALPLAN INDEHOLDE – § 15
.		
4		
	1	Mindestekrav
.		
	4	
.		
	1	
	1	Entydighed og detaljeringsgrad
.		
	4	
.		
	2	
	1	Kompetencenormer
.		
	4	
.		
	3	
1		FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING
.		
5		
	1.	Hovedregel
	5.	
	1	
	1.	Byggeloven
	5.	
	2	
	1.	Hegnsloven
	5.	
	3	
	1.	Miljøbeskyttelsesloven
	5.	
	4	
	1.	Vejlovgivningen
	5.	
	5	
	1.	Varmeforsyningsloven
	5.	
	6	
	1.	Miljømålsloven mm.
	5.	
	7	
	1.	Råstofloven
	5.	
	8	
	1.	Kirkelovgivningen
	5.	
	9	
	1.	Lov om landbrugsejendomme
	5.	
	10	
	1.	Lov om miljøvurdering af planer og programmer
	5.	
	11	
	1.	Sommerhusloven
	5.	
	12	
2		LOKALPLANENS BESTEMMELSER – § 15
.		
2		FORMÅL
.		
1		
.		
	2	Generelt
.		
	1	
.		
	1	

2	Betydning for dispensationsmuligheder
.	
1	
.	
2	
2	OMRÅDE OG ZONESTATUS, BONUSVIRKNING OG KORTBILAG
.	
2	
2	Lokalplanens område
.	
2	
.	
1	
2	Overførsel til byzone
.	
2	
.	
2	
2	Kystnærhedszonen
.	
2	
.	
3	
2	Lokalplaner i landzone
.	
2	
.	
4	
2	Opdeling i delområder
.	
2	
.	
5	
2	Kortbilag
.	
2	
.	
6	
2	ANVENDELSE
.	
3	
2	Om anvendelsesbestemmelser generelt
.	
3	
.	
1	
2	Forskellige former for anvendelse
.	
3	
.	
2	
2	UDSTYKNING
.	
4	
2	Fastlæggelse af udstykningsplan
.	
4	
.	
1	
2	Beregningsregler
.	
4	
.	
2	
2	VEJ- OG STIFORHOLD
.	
5	
2	Hvad kan bestemmes
.	
5	

	.	
	1	
	2	Samspil med vejlovgivningen mv.
	.	
	5	
	.	
	2	
	2	Hensyn til handicappede
	.	
	5	
	.	
	3	
2		PARKERING
.		
6		
	2	Redaktionel placering
	.	
	6	
	.	
	1	
	2	Samspil med byggelovgivningen
	.	
	6	
	.	
	2	
	2	Forbud mod parkering
	.	
	6	
	.	
	3	
2		LEDNINGSANLÆG OG BELYSNING
.		
7		
	2	Behov for regulering af ledningsanlæg
	.	
	7	
	.	
	1	
	2	Belysning
	.	
	7	
	.	
	2	
2		BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING
.		
8		
	2	Bebyggelse
	.	
	8	
	.	
	1	
	2	Præcision og detaljeringsgrad
	.	
	8	
	.	
	2	
	2	Omfang og placering
	.	
	8	
	.	
	3	
	2	Rammelokalplan
	.	
	8	
	.	
	4	
	2	Højde, etageantal og afstande mv.
	.	
	8	

.	5	
2	2	Byfornyelse
.	8	
.	6	
2	2	Nedrivning af bebyggelse
.	8	
.	7	
2	7	BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING
.	9	
2	2	Entydighed og detaljeringsgrad
.	9	
.	1	
2	2	Bevaring
.	9	
.	2	
2	2	Skilte og facader
.	9	
.	3	
2	2	Antenner og lignende tekniske anlæg
.	9	
.	4	
2	4	UDFORMNING, ANVENDELSE MV. AF UBEBYGGEDE AREALER
.	1	
0		
2.	2.	Beplantningsplan
10.	10.	
1	1	
2.	2.	Terrænregulering
10.	10.	
2	2	
2.	2.	Samspil med hegnsloven
10.	10.	
3	3	
2.	2.	Landskabstræk
10.	10.	
4	4	
2.	2.	Hensyn til handicappede
10.	10.	
5	5	
2	5	BETINGELSER FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG
.		
1		
1		
2.	2.	Fællesanlæg
11.	11.	
1	1	
2.	2.	Afskærmningsforanstaltninger
11.	11.	
2	2	
2.	2.	Anlæg til opsamling af regnvand fra tage
11.	11.	
3	3	
2	3	FRIHOLDELSE AF NY UDSAT BEBYGGELSE
.		

1	
2	
2	GRUNDEJERFORENINGER
.	
1	
3	2. Afgrænsning
	13.
	1
	2. Bemyndigelse af grundejerforening
	13.
	2
2	KOLONIHAVEFORENINGER
.	
1	
4	2. Kolonihaver
	14.
	1
2	LAVENERGIBEBYGGELSE
.	
1	
5	
2	VANDOMRÅDER I BYOMDANNELSESOMRÅDE.
.	
1	
6	2. Anvendelse
	16.
	1
	2. Udformning af anlæg
	16.
	2
2	SERVITUTTER
.	
1	
7	
2	OPLYSNING OM LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER
.	
1	
8	2. Overtagelse
	18.
	1
	2. Servitutter
	18.
	2
	2. Lavenergibebyggelse
	18.
	3
	2. Midlertidige retsvirkninger
	18.
	4
2	FRIVILLIGE UDBYGNINGSAFTALER OM INFRASTRUKTUR
.	
1	
9	2. Betingelser for at aftaler kan indgås:
	19.
	1
	2. Forhold der kan indgås aftaler om:
	19.
	2
	2. Særlige administrative bestemmelser for planforslag baseret på aftaler:
	19.
	3
2	VEDTAGELSE – §§ 24 OG 27
.	
2	
0	

2	OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE – §§ 24 OG 30
.	
2	
1	
3	REDEGØRELSEN – § 16
3	GENERELT OM REDEGØRELSE
.	
1	
3	REDEGØRELSE FOR ØVRIG PLANLÆGNING
.	
2	
3	TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER
.	
3	
3	KOMMUNALBESTYRELSENS TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING
.	
4	
3	KYSTNÆRHEDSZONEN MV.
.	
5	
3	BUTIKKER
.	
6	
3	BYOMDANNELSESOMRÅDER
.	
7	
3	UDBYGNINGSAFTALER
.	
8	
3	AREALANVENDELSEN INDIL 500 METER FRA RISIKOVIRKSOMHED
.	
9	
3	INTERNATIONALE NATURBESKYTTelsesOMRÅDER OG BESKYTTELSE AF VISSE ARTER
.	
1	
0	
3	FORSLAG TIL DISPOSITION FOR LOKALPLANREDEGØRELSE
.	
1	
1	
	3. Lokalplanområdets beliggenhed
	11.
	1
	3. Baggrund og formål med lokalplanen
	11.
	2
	3. Eksisterende forhold
	11.
	3
	3. Lokalplanens indhold
	11.
	4
	3. Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning
	11.
	5
4	RETSVIRKNING
4	LOKALPLANFORSLAG – § 17
.	
1	
4	LOKALPLANER – § 18
.	
2	
4	FORHOLD ETABLERET FØR LOKALPLANEN
.	
3	
4	FORHOLD DER ØNSKES ETABLERET EFTER LOKALPLANEN
.	
4	

4	FORHOLDET TIL ANDEN LOVGIVNING – BONUS MV.
.	
5	
4	EJERS MULIGHED FOR AT KRÆVE KOMMUNAL OVERTAGELSE
.	
6	
4	§ 48: Hvad er offentligt formål
.	
6	
.	
1	
.	
4	§ 48: Omfanget af overtagelsespligten
.	
6	
.	
2	
.	
4	§ 48: Indholdet af begrænsningen i stk. 3
.	
6	
.	
3	
.	
4	§ 49: Forbud mod nedrivning
.	
6	
.	
4	
.	
4	§ 49: Forbud mod større byggearbejder
.	
6	
.	
5	
.	
4	§ 49: Indholdet af begrænsningen i stk. 2
.	
6	
.	
6	
.	
4	Overførsel til byzone eller sommerhusområde af landbrug mv.– § 47 a
.	
6	
.	
7	
5	DISPENSATION FRA LOKALPLANER § 19
5	HVORNÅR KAN DER DISPENSERES
.	
1	
5	NABOORIENTERING MV. – § 20
.	
2	
5	PLIGT TIL AT DISPENSERE – § 19, STK. 4
.	
3	
5	DISPENSATION EFTER BYGGELOVENS § 22, STK. 3, FRA NOGLE LOKALPLANBESTEMMELSER
.	
4	
5	GRUNDEJERFORENINGERS OG BEBOERFORENINGERS AFGØRELSE § 21
.	
5	
5	LOKALUDVALG NEDSAT I HENHOLD TIL § 65 D I LOV OM KOMMUNERNES STYRELSE
.	
6	
5	BETINGELSER
.	
7	

5	FORÆLDELSE – § 56, STK. 1
6	FORBUD EFTER § 14
7	TILVEJEBRINGELSE AF LOKALPLANER – §§ 24 –32
7	GENERELT OM INDDRAGELSE AF OFFENTLIGHEDEN
1	
7	OFFENTLIGGØRELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLANER – §§ 24-26
2	
7	Orientering af myndigheder mv. – § 25
2	
1	
7	Orientering af ejere, brugere og foreninger mv. – § 26
2	
2	
7	Mindretalsbeskyttelse, § 24, stk. 2
2	
3	
7	Indsigelsesfrist, § 24, stk. 3
2	
4	
7	STATSLIGE MYNDIGHEDERS INDSIGELSER MOD LOKALPLANFORSLAG – §§ 28-29
3	
7	Proceduren for statslige myndigheders indsigelser – § 28
3	
1	
7	MILJØMINISTERENS KONKRETE BEFØJELSER – § 3
4	
7	Påbud
4	
1	
7	Indkaldebeføjelse
4	
2	
7	FORHOLDET MELLEM NABOKOMMUNER – § 29 B
5	
7	ENDELIG VEDTAGELSE – § 27, STK. 1
6	
7	Ændringer ved endelig vedtagelse – § 27, stk. 2
6	
1	
7	OFFENTLIGGØRELSE AF DEN ENDELIGT VEDTAGNE PLAN – §§ 30-31
7	
7	Særskilt underretning om vedtagelsen – § 31
7	

7	BORTFALD AF LOKALPLANER – § 32
8	OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT ELLER LOKALPLAN – § 13, STK. 1 OG § 33, STK. 1
8	OPHÆVELSE ELLER REVISION
8	TILLÆG TIL EN LOKALPLAN
8	TILBAGEFØRSEL TIL LANDZONE UDEN LOKALPLAN – § 33
9	SERVITUTTER – § 15, STK. 2, NR. 16, § 18 OG §§ 42-44
9	GENERELT
9	SAMTYKKE § 42
9	PÅTEGNING PÅ SERVITUTDOKUMENTET
9	PÅTALERET § 43
9	OFFENTLIGRETLIGE SERVITUTTER § 44
10	KLAGE – PLANLOVENS KAP. 14
10	HVILKE FORHOLD KAN PÅKLAGES
10.	Særligt om retlige spørgsmål
1. 1	Hvem kan klage
10.	Klagemyndighed
1. 3	Klagefrist
10.	Hvem sender man klagen til
1. 5	Klagens indhold og udformning
10.	Opsættende virkning
1. 7	Søgsmål
10.	Klagevejledning
10.	Eksempler på klagevejledning:
11	EKSPPROPRIATION § 47 OG § 50
1	Generelt om ekspropriation efter planloven
1	EKSPPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF LOKALPLANER
1	FREMGANGSMÅDE

.	
2	
1	EKSPPROPRIATION AF RETTIGHEDER
1	
.	
3	
1	KLAGE OVER EKSPROPRIATIONSBESELTNINGER
1	
.	
4	
1	HÅNDHÆVELSE OG TILSYN
2	
.	
BILAG 1	OVERSIGT OVER VEJLEDNINGER MV.
BILAG	TJEKLISTER
2:	
	TIL BRUG VED TILVEJEERINGELSE AF LOKALPLANER
	TIL BRUG FOR DISPENSATION FRA LOKALPLAN
	TIL BRUG VED § 14 FORBUD

OVERSIGT OVER VEJLEDNINGER MV.

Oversigten indeholder vejledninger, der er omtalt i denne lokalplanvejledning:

Vejledning om kommuneplanlægning, By- og Landskabsstyrelsen 2008

Vejledning nr. 9608 af 06/09/2005 om Lokalplanlægning for Husbåde til Helårsbeboelse

Lokalplanvejledning 2000, Landsby med jordbrugsparceller, Miljøministeriet

Planstyrelsens Vejledning i Kommuneplanlægning nr. 6: Servitutter

Planstyrelsens vejledning nr. 7 fra 1983: "Grundejerforeninger og lokalplaner"

Håndhævelsesvejledning til naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven (vejledning nr. 9392 af 01/05/2007), udarbejdet af Erhvervs- og Byggestyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen

Vejledning om de nye detailhandelsbestemmelser, (under udarbejdelse)

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med senere supplement 3/1996 og Tillæg til vejledning nr. 5/1984, juli 2007'

Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'

Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' og Tillæg til vejledning om støj og vibrationer fra jernbaner, juli 2007

Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/2003 'Ekstern støj i byomdannelsesområder'

Håndbog om Miljø og Planlægning – erhverv og boliger i byerne, Miljøministeriet 2004

Miljø- og Energiministeriets 'Vejledning om planlægning i kystområderne' (1995) indeholder en beskrivelse af kystnærhedsbestemmelsernes sigte og eksempler på, hvordan kravene kan udmøntes i praksis.

Rapporten 'Eksempler på visuelle vurderinger i forbindelse med det dagældende cirkulære om planlægning og administration af kystområderne' (1994) giver eksempler på metoder til illustration af visuelle påvirkninger af omgivelserne.

Vejledning om administration af internationale naturbeskyttelsesområder, Skov- og Naturstyrelsen 2001 (under revision)

Vejledning Om Naturbeskyttelsesloven, Skov- og Naturstyrelsen 1993

Vejledning til naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttede naturtyper, By- og Landskabsstyrelsen 2009

Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer af 18/06/2006 samt Eksempelsamling for miljøvurdering af planer og programmer, offentliggjort af By- og Landskabsstyrelsen i september 2007.

TJEKLISTER

Det er en almindelig erfaring, at man under tilvejebringelse og administration af en lokalplan let kan overse væsentlige spørgsmål. Nedenstående liste har til formål at gøre det lettere at overskue en række bestemmelser, som det kan være hensigtsmæssigt at være opmærksom på under udarbejdelse af forslag til lokalplan og den efterfølgende behandling. Listen forudsættes således udfyldt, efterhånden som planlægningsprocessen skrider frem.

Tjeklisten tager udgangspunkt i en situation, hvor der er truffet beslutning om, at der skal udarbejdes en lokalplan.

Tilsvarende er der i afsnit 4. 2 og 4. 3 tjeklister til brug henholdsvis ved dispensation fra en lokalplan og ved nedlæggelse af § 14 forbud.

Det skal fremhæves, at tjeklisten ikke er udtømmende. Det er tanken, at kommunerne løbende supplerer listen på grundlag af deres erfaringer.

I parentes er henvist til de relevante paragraffer. Hvor ikke andet er angivet, er henvisningen til planloven, og nr. henviser til lokalplankataloget i § 15, stk. 2.

BFL = Bygningsfredningsloven, BL = Byggeloven, FVL = Forvaltningsloven, LL = Landbrugsloven, MBL = Miljøbeskyttelsesloven, NBL = Naturbeskyttelsesloven, ML = Museumsloven, MVL = Lov om miljøvurdering, PL = Privatvejsloven, SL = Skovloven.

Til brug ved tilvejebringelse af lokalplaner

	JA	NEJ
Forudsætninger og sammenhæng med anden planlægning		
Lov om miljøvurdering af planer og programmer		
Er der foretaget screening for miljøvurdering (MVL § 4)		
Er der foretaget høring af relevante myndigheder mv. med frist på 4-6 uger (MVL § 4, stk. 3)		
Skal der udarbejdes en miljøvurdering (MVL § 6-8)		
Overordnet planlægning mv.		
Er emnet for lokalplanen i overensstemmelse med Regionplan 2005 og senere tillæg (§ 13, stk. 1, nr. 2)		
Har landsplandirektiver efter planlovens § 3 betydning for lokalplanen		
- Fingerplan 2007. Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning		
- Landsplandirektiv for 11 sommerhusområder i kystnærhedszonen i Sønderjylland, april 2007		
- Landsplandirektiv for 14 sommerhusområder i Region Nordjylland, marts 2007		
- Landsplandirektiv for 5 sommerhusområder i kystnærhedszonen på Lolland, Femø og Fejø, januar 2007		
- Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005		
- Landsplandirektiv fra den 30. april 2001 (notat) om overførsel af visse mindre sommerhusområder i kystnærhedszonen til byzone uden for hovedstadsområdet samt Miljø- og energiministerens brev til 12 kommuner og 5 amter uden for hovedstadsområdet.		

- Landsplandirektiv fra den 14. juni 2001 (notat) om overførsel af visse mindre sommerhusområder i kystnærhedszonen i hovedstadsområdet til byzone. Samt Miljø- og Energiministerens brev til 6 kommuner og Hovedstadens Udviklingsråd.		
- Cirkulære om planlægning af arealanvendelsen indenfor en afstand af 500 meter fra risikovirksomhed (<u>nr. 37 af 20/04/2006</u>)		
-Cirkulære om udbygning af det danske system for gastransport fra Syddjylland til Sjællands østkyst (<u>nr. 16 af 25/01/2002</u>)		
- Cirkulære om planlægning for etablering af en national prøvestation til af-prøvning af store vindmøller ved Høvsøre i Lemvig Kommune (<u>nr. 79 af 25/05/2000</u>)		
- Cirkulære om planlægning for og landzonetilladelse til opstilling af vindmøller (<u>nr. 9295 af 22/05/2009</u>) – under revision		
- Cirkulære om udbygning af Københavns Lufthavn, Kastrup, samt bygge- og anvendelsesregulerende bestemmelser for områder, der er belastet af støj fra trafikken på lufthavnen (<u>nr. 56 af 30/04/1997</u>)		
- Cirkulære om naturgaslager ved Stenlille (<u>nr. 31 af 25/02/1991</u>)		
- Cirkulære om placering af landanlæg til en fast Storebæltsforbindelse mellem Halsskov og Knudshoved (<u>nr. 129 af 13/10/1988</u>)		
-Cirkulære om placering af to IHAWK-raketeskadriller på Højstrup Øvelses-plads i Odense kommune (<u>nr. 51 af 13/05/1985</u>)		
- Cirkulære om fastlæggelse af arealer til en naturgasledning fra Gevninge til elværket ved Kyndby (<u>nr. 14006 af 01/10/1984</u>)		
- Cirkulære om lokalplanforslag og zonelovsønsøgninger vedrørende arealer indenfor 200 meters afstand på hver side af transmissionsledningerne for olie og naturgas (<u>nr. 183 af 26/11/1984</u>)		
- Cirkulære om reservation af arealer til en rørledning for transport af råolie og kondensat fra Vesterhavet til Fredericia (<u>nr. 14000 af 05/05/1982</u>)		
- Cirkulære om reservation af arealer til et hovedtransmissionsnet for naturgas i Danmark 3. Reservationsetape samt tillæg til 1. Reservationsetape (<u>nr. 109 af 26/05/1981</u>)		
- Cirkulære om reservation af arealer til et hovedtransmissionsnet for naturgas i Danmark. 2. Reservationsetape (<u>nr. 129 af 02/08/1979</u>)		
- Cirkulære om reservation af arealer til et hovedtransmissionsnet for naturgas i Danmark (<u>nr. 35 af 28/02/1978</u>)		
Er området omfattet af		
- en vandplan (§ 13, stk. 1, nr. 3)		
- en Natura 2000-plan (§ 13, stk. 1, nr. 3)		
- en Natura 2000-skovplan (§ 13, stk. 1, nr. 4 (§ 13, stk. 1, nr. 3))		
- en råstofplan (§ 13, stk. 1, nr. 5)		
Er lokalplanområdet omfattet af bestemmelser om kystnærhedszonen (§§ 5 a og 5 b)		
Ligger lokalplanområdet inden for den kystnære del af byzonen (§ 5 a, stk. 4)		
Er der behov for visualisering eller begrundelse for højder over 8,5 m (§ 16, stk. 3)		
Vil planen være i overensstemmelse med planbestemmelserne om butikker (Kap. 2 b)		

Er der tale om enkeltanlæg, der kræver VVM (§ 11 g, stk. 1)		
Er der indgået udbygningsaftale om infrastruktur (§ 21 b)		
Berører lokalplanområdet nationalparkplanlægning (efter lov om nationalparker)		
Sektorlovgivning		
Vil gennemførelsen påvirke naturbeskyttelseslovens § 3 vedr.:		
- naturlige søer på over 100 m ²		
- beskyttede vandløb		
- heder		
- moser og lignende		
- strandenge og strandsumpe		
- ferske enge og biologiske overdrev		
Vil gennemførelsen forudsætte dispensation/ophævelse efter naturbeskyttelsesloven vedr.:		
- klitfredning langs den jyske vestkyst (NBL § 8)		
- strandbeskyttelseslinjen (NBL § 15)		
- beskyttelseslinjen langs søer og åer (NBL § 16)		
- skovbyggelinjen (NBL § 17)		
- fortidsmindebeskyttelseslinjen (NBL § 18)		
- kirkebyggelinjen (NBL § 19)		
- dispensation fra en fredning (NBL § 50)		
Er lokalplanen i konflikt med skilteforbud i det åbne land (NBL § 21 og <u>bek. 1328 af 11/12 2006</u>)		
Vil gennemførelsen forudsætte ophævelse af fredskovspligt (SL § 6)		
Vil gennemførelsen forudsætte tilladelse efter andre regler i skovloven, fx skovlovens § 11 om byggeri mv. i fredskov.		
Vil gennemførelsen påvirke bygninger, der er omfattet af bygningsfredningsloven		
- fredede bygninger (BFL § 3, stk. 1)		
- fredede bygningers omgivelser (BFL § 17)		
- der er udpeget som bevaringsværdige		
Vil gennemførelsen påvirke kulturarv, der er omfattet af museumsloven vedr.:		
- fortidsminder, kulturarvsarealer (ML § 27)		
- diger (ML § 29 a)		
- fortidsminder (ML § 29 e)		
Vil gennemførelsen forudsætte		
- tilladelser fra kystdirektoratet vedr. søterritoriet eller havnelovgivning		
Vil gennemførelsen komme i konflikt med højdebegrænsninger efter luftfartslovens §§ 64 eller 65		

Forudsætter lokalplanens gennemførelse anmeldelse til og attest fra Statens Luftfartsvæsen (bygninger, master og vindmøller over 100 m), eller forudsættes afhandling med SLV for så vidt angår lysafmærkning.		
Vil gennemførelsen forudsætte ophævelse af landbrugspligt (LL § 7)		
Vil gennemførelsen i øvrigt forudsætte tilladelse eller dispensation efter		
- jordforureningsloven		
- bygningsfredningsloven		
- lov om offentlige veje		
- privatvejsloven		
- sommerhusloven		
- campingreglementet		
- anden lovgivning, der ikke administreres af kommunalbestyrelsen		
Kommuneplanen		
Er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen (§ 13, stk. 1, nr. 1):		
- kommuneplanens hovedstruktur		
- kommuneplanens retningslinjer		
- kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen		
- kommuneplanens rækkefølgebestemmelser		
Ved behov for kommuneplantillæg:		
- skal der indkaldes ideer og forslag efter § 23 c		
- eller der tale om en ”mindre” ændring (§ 23 c, 3. punktum)		
Kommunal sektorplanlægning mv.		
Er området omfattet af spildevandsplanen (MBL § 32)		
Er der ledninger gennem området, herunder		
- kloak		
- vand		
- fjernvarme		
- naturgas		
- andre		
Lokalplanens indhold		
Dækker formålsbestemmelsen de politiske mål og hensigter med planen (§ 15, stk. 1)		
Er der overensstemmelse mellem formål og bestemmelser		
Fremgår matriklerne og eventuelle dele heraf præcist		
Er der bestemmelse om evt. overførsel til byzone/sommerhusområde (§ 15, stk. 2, nr. 1)		
Er der overensstemmelse mellem bestemmelser og tegninger/kort		
- herunder: er matrikelfortegnelsen korrekt og i overensstemmelse med kortet		
Opfylder lokalplanen lokalplanpligten (§ 13, stk. 2 og 5)		
Kan der for alle bestemmelser henvises til hjemmel i planlovens § 15, stk. 2		

Er bestemmelserne præcise og entydige		
Er der bestemmelser, som er overflødige eller ikke kan håndhæves		
Er der behov for bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger mod støj (§ 15 a, stk. 1)		
Er der bestemmelser om betingelse for ibrugtagen af bebyggelse i tilslutning til bestemmelser om afskærmning og fællesarealer		
Er der taget stilling til bestemmelser i forhold til BR 08, herunder:		
- grundstørrelse		
- bebyggelsesprocent		
- højde og etageantal		
- afstande og højder i forhold til skel		
Er der behov for bestemmelser om terrænregulering og/eller niveauplaner		
Ved tæt lav boligbebyggelse mv.: Er der bestemmelser om udstykning (Byggelovens § 10 A)		
Er bestemmelserne om veje mv. præcise nok til at erstatte udlæg efter privatvejsloven		
Tager bestemmelser om udearealer hensyn til handicappede (DS-Håndbog 105)		
Åbner bestemmelserne mulighed for etablering af solvarmeanlæg		
Indgår muligheder for resursebesparelser og udnyttelse af passiv solvarme mv. i planen		
Er der planlægningsrelevante tilstandsservitutter, der skal fjernes gennem lokalplanen		
Skal der ophæves bestemmelser i gældende byplanvedtægt(er) eller lokalplan(er):		
- ophævelse af hele byplanvedtægt(er) eller lokalplan(er)		
- ophævelse af præcist angivne bestemmelser i byplanvedtægt(er) eller lokalplan(er)		
Er der redegjort for midlertidige retsvirkninger (§ 24, stk. 1 / § 17)		
Er der redegjort for permanente retsvirkninger (§ 15, stk. 1), herunder i relevant omfang for:		
- generelle retsvirkninger og muligheder for dispensation fra lokalplan (§§ 15, stk. 1 og 19)		
- overtagelsespligt vedr. offentlige formål (§ 48)		
- overtagelsespligt ved forbud mod nedrivning mv. (§ 49)		
- overtagelsespligt ved overførsel af landbrug til byzone (§ 47 a)		
- mulighed for ekspropriation (§ 47)		
- bestemmelser, der er aftalt med statslig myndighed (§ 19, stk. 3)		
- ved lavenergibebyggelse, dispensation vedr. kollektiv varmforsyning (§ 19, stk. 4)		
For arealer, som skal overgå til byformål/sommerhusbebyggelse (§ 15, stk. 3)		
Er der bestemmelser om anvendelse (§ 15, stk.2, nr. 2)		

Er der bestemmelser om udstykningsforhold (§ 15, stk. 2, nr. 3)		
Er der bestemmelser om vej- og stiforhold (§ 15, stk. 2, nr. 4)		
Overføres landbrug mv. til byzone eller sommerhusområde (§ 47 a)		
For lokalplaner der muliggør etablering af butikker (§ 15, stk. 8)		
Er der bestemmelser om bruttoetageareal for de enkelte butikker/butikstyper (§ 15, stk. 8)		
Er der bestemmelser om det samlede maks. bruttoetageareal til butiksformål (§ 15, stk. 8)		
Særligt for byomdannelsesområder (§ 15, stk. 9)		
Har områder med havnearealer bestemmelser om adgang til vandet (15, stk. 9)		
Særligt for lokalplaner i landzone		
Indeholder lokalplanen bestemmelser om landzonetilladelse (bonusvirkning) (§ 15, stk. 4)		
- I givet fald: Skal der knyttes betingelser til tilladelsen		
Er det sikret, at der for arealer, der fastlægges til jordbrugsmæssig anvendelse, ikke er bestemmelser (jf. § 15, stk. 5) om		
- ejendommens størrelse og afgrænsning		
- bebyggelsens beliggenhed		
- anvendelse af de enkelte bygninger		
- udformning mv. af ubebyggede arealer		
Særligt for lavtliggende arealer (i byzone)		
Er der bestemmelser om laveste sokkelkote		
Er der behov for etablering af diger til sikring mod høj vandstand		
Redegørelsen		
Er der redegjort for planens tilvejebringelse og gennemførelse		
Er redegørelsen let at forstå		
Er der overensstemmelse mellem lokalplanforslag og redegørelse		
Er der redegjort for (jf. § 16, stk. 1) om:		
- baggrund og formål		
- eksisterende forhold		
- lokalplanens indhold		
- forhold til kommuneplanen		
- overordnet planlægning		
- evt. eksisterende lokalplaner		
- beslutning på grundlag af screening vedr. miljøvurdering		
- lokalplanens gennemførelse		
- tilladelser fra andre myndigheder (§ 16, stk. 2)		
- tilladelser/ dispensationer, som skal gives af kommunalbestyrelsen		

- klagemulighed ved forudsatte tilladelser og dispensation fra lokalplaner fra særlig lovgivning		
- evt. ophævelse af bestemmelser i byplanvedtægt eller lokalplan		
Særligt for byomdannelsesområder (§ 16, stk. 7)		
Indeholder redegørelsen oplysninger om ophør af evt. støjbelastning		
Er der oplysninger om forudsatte støjdæmpende foranstaltninger på virksomheder		
Særligt for lokalplaner der muliggør butikker (§ 16, stk. 6)		
Er der redegjort for påvirkning af bymiljøet, herunder:		
- eksisterende bebyggelse i området		
- friarealer		
- trafikale forhold		
Særligt i kystnærhedszone:		
Er der en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse (§ 5 b, stk. 1, nr. 1)		
Er der redegjort for den visuelle påvirkning af omgivelserne (§ 16, stk. 3)		
Er der begrundelse for evt. bebyggelse, som er højere end 8,5 m (§ 16, stk. 3)		
Er der redegjort for evt. andre forhold vedr. natur- og friluftsmæssige interesser (§ 16, stk. 3)		
Særligt i den kystnære del af byzonen:		
Er der redegjort for evt. visuel påvirkning af kystlandskabet (§ 16, stk. 4)		
Er der begrundelse for evt. afvigelse fra eksisterende bebyggelse mht. højde mv. (§ 16, stk. 4)		
Særligt vedr. øvrig planlægning		
Er der givet relevante oplysninger om øvrig planlægning, herunder fx:		
- vejforhold i og i nærhed af lokalplanområdet		
- kollektiv trafik		
- adgang til offentlig og privat service		
- varmemforsyningsplaner		
- spildevandsplaner		
Særligt hvis mulig påvirkning af internationalt naturbeskyttelsesområde eller beskyttede arter		
Er der foretaget konsekvensvurdering i forhold til påvirkning af internationalt naturbeskyttelsesområde (§ 6, stk. 1 i bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder) eller er virkningerne på generelt beskyttede dyrearter vurderet (§ 11 i bekendtgørelsen).		
- Er der redegjort for påvirkning på det internationale naturbeskyttelsesområde, herunder på områdets naturtyper og levesteder, samt de arter området er udpeget for at bevare		

- Er der redegjort for, om lokalplanforslaget kan indebære påvirkning af visse dyrearter, såvel i som uden for de internationale naturbeskyttelsesområder (§ 11, stk. 1 i bekendtgørelsen)		
Tilvejebringelse og administration		
Efter kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanforslaget		
Er der mindretalsudtalelser, der skal offentliggøres (§ 24, stk. 2)		
Tager tidsplanen højde for 8 + 4 uger til endelig vedtagelse (§§ 24, stk. 3 og 27, stk. 1)		
Indeholder annoncen (jf. § 24, stk. 1) oplysninger om:		
- fremlæggelsessted		
- tidsfrist (mindst 8 uger) og adresse for indsigelser og ændringsforslag		
- midlertidige retsvirkninger		
- afgørelse af om der skal laves miljøvurdering		
- klagevejledning og 4-ugers frist vedr. afgørelse om miljøvurdering		
- evt. mindretalsudtalelser		
Efter offentlig fremlæggelse		
Er der besluttet ændringer, der evt. skal foretages høring om (§ 27, stk. 2)		
Er der besluttet ændringer, der fører til ny fremlæggelse (§ 27, stk. 2, sidste punktum)		
Annoncering inden for 8-ugers fristen (§ 32, stk. 2):		
- oplyses om retsvirkninger (§ 30, stk. 2)		
- oplyses, at der kun kan klages over retlige spørgsmål (§ 58, stk. 1, nr. 4)		
- oplyses om at undladelse af miljøvurdering er et retligt spørgsmål (§ 58, stk. 1, nr. 4), hhv. at en foretagen miljøvurdering kan påklages efter MVL § 16)		
- oplyses om søgsmålsfristen (§ 62, stk. 1, jf. FVL § 26)		
Gives der begrundelse og klagevejledning i svarbreve		
Forslag udarbejdet efter anmodning fra private		
Er det ønskede i overensstemmelse med kommuneplanen		
Er der behov for at kræve sikkerhedsstillelse efter § 13, stk. 4		
Til brug for dispensation fra lokalplan		
Vil en dispensation være i strid med principperne i lokalplanen (§ 19, stk.1)		
Er der gennemført skriftlig orientering af naboer mfl. (§ 20, stk. 1 og 2)		
- herunder: er der gennemført skriftlig orientering af naboer mfl. før tilladelse til nedrivning eller ændring af bevaringsværdig bebyggelse mv. (§ 15, stk. 2, nr. 14)		
Er der givet besked om afgørelsen til dem, der har fremsat bemærkninger (§ 20, stk. 3)		
Indeholder meddelelsen om afgørelsen en klagevejledning		

Er der givet begrundelse for afgørelser som ikke imødekommer ansøgning		
Til brug ved § 14 forbud		
Kan det som ønskes forhindret, reguleres gennem bestemmelser i § 15, stk. 2		
Er kompetencen til at nedlægge § 14-forbud delegeret til udvalg/forvaltning		
Er der foretaget partshøring, givet varsel og begrundelse efter forvaltningslovens regler		
Er der givet klagevejledning (§ 58, stk. 1)		
Påvirker sagsbehandlingstiden forbudsperiodens varighed		
Er forbuddet tinglyst (§ 14)		
Er der udarbejdet en plan for tilvejebringelse inden for forbudsperioden på højst 1 år		