

# Vejledning om kommuneplanlægning



**Titel**

Vejledning om kommuneplanlægning

**Udarbejdet af**

Miljøministeriet  
By- og Landskabsstyrelsen

**Redaktion**

Helle Ina Elmer  
David Trier Frederiksen  
Rasmus Hee Haastrup  
Dorrit Røtzler Møller  
Solveig Øster  
- alle fra By- og Landskabsstyrelsen

**Omslag**

Fotoet er fra Frederikshavn og taget af fotograf Ole Malling

**Tryk**

Vejledningen findes kun i elektronisk version, som kan læses på: [www.blst.dk](http://www.blst.dk)

**Henvendelse om publikationen**

Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen  
Haraldsgade 53  
2100 København Ø  
Tlf: 72544700  
mail: [blst@blst.dk](mailto:blst@blst.dk)

Publikationen kan citeres med kildeangivelse

**ISBN-nummer**

978-87-92256-46-1

Maj 2008

<b>Indledning</b> .....	<b>7</b>
<b>A. Kommuneplanens rolle</b> .....	<b>9</b>
A.1. Generelt .....	9
A.2. Offentlighedens indflydelse .....	10
A.3. Forhold til andre kommuner .....	11
A.4. Forhold til den regionale udviklingsplan samt til råstofplaner .....	11
A.5. Forhold til statslige interesser .....	13
A.5.1. Statslige forskrifter (landsplandirektiver mv.) og planer.....	13
A.5.2. Statslige indsigelser .....	14
A.5.3. Landsplanredegørelse.....	14
A.6. Digitale kommuneplaner .....	15
<b>B. Strategi for kommuneplanlægningen</b> .....	<b>16</b>
B.1. Indledning .....	16
B.2. Planstrategiens indhold (§ 23 a) .....	16
B.3. Strategiens opfølgning .....	17
<b>C. Kommuneplanens indhold (§ 11)</b> .....	<b>18</b>
C.1. Generelt .....	18
C.2. Hovedstruktur (§ 11, stk. 2, nr. 1) .....	19
C.3. Retningslinjer .....	20
C.3.1. Generelt (§ 11) .....	20
C.3.2. Kommuneplankataloget (§ 11 a) .....	22
C.4. Rammer for lokalplanlægningen (§ 11, stk. 2, nr. 3, §§ 11 b, 11 c og 11 d) .....	42
C.4.1. Generelt .....	42
C.4.2. Rammedelens emner .....	43
C.4.3. Andre forhold.....	49
C.5. Redegørelsen (§ 11 e).....	50
C.5.1. Generelt .....	50
C.5.2. Redegørelsens mindsteindhold.....	51
<b>D. Hovedstadsområdet</b> .....	<b>56</b>
D.1. Indledning .....	56
D.2. Byudvikling mv. i hovedstadsområdet .....	56
D.3. Landsplandirektiv for hovedstadsområdet .....	56
<b>E. Særlige emner i kommuneplanlægningen</b> .....	<b>57</b>
E.1. Indledning .....	57
E.2. Det åbne land.....	57
E.3. Landskabelige bevaringsværdier .....	58
E.4. Naturkvalitetsplanlægning.....	60
E.5. Kystnærhedszonen .....	62
E.6. Detailhandel .....	65
E.6.1. Sigtet med detailhandelsbestemmelserne .....	65
E.6.2. Arealer til butiksformål.....	66
E.6.3. Definition af særlig pladskrævende varegrupper.....	67
E.6.4. Butiksstørrelser .....	67
E.6.5. Beregning af butikkers bruttoetageareal .....	68
E.6.6. Gamle lokalplaner og eksisterende butikker .....	68
E.6.7. Kommuneplanretningslinjer.....	68
E.6.8. Rammer for lokalplanlægningen .....	68
E.6.9. Krav til kommuneplanens redegørelse for detailhandelsplanlægning .....	69
E.6.10. Overgangsordning .....	70
E.7. Byomdannelse .....	70
E.8. Miljøvurdering .....	73
E.8.1. Miljøvurdering af planer og programmer .....	73

E.8.2. VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet).....	73
<b>F. Kommuneplaners tilvejebringelse og ophævelse (planlovens kapitel 6).....</b>	<b>74</b>
F.1. Generelt om offentligheds- og høringsregler.....	74
F.2. Planstrategi (§ 23 a).....	76
F.2.1. Generelt.....	76
F.2.2. Offentliggørelse af planstrategien.....	77
F.2.3. Konsekvensrettelser (§ 23 e).....	78
F.3. Revision af kommuneplanens indhold .....	79
F.3.1. Offentliggørelse af planforslag besluttet i strategien (§ 23 b) .....	79
F.3.2. Særligt om forholdet mellem nabokommuner.....	80
F.3.3. Planens endelige vedtagelse (§ 27, stk. 1, 1 pkt.).....	80
F.4. Kommuneplantillæg uden for strategien (§ 23 c) .....	82
F.4.1. Indledning .....	82
F.4.2. Hovedreglen – Foroffentlighed .....	82
F.4.3. Undtagelse fra foroffentlighed ved mindre ændringer .....	83
F.4.4. Offentliggørelse af forslaget til kommuneplantillæg.....	83
F.5. Mindretalsbeskyttelse.....	85
F.6. Indsigelser mod planforslag (veto) .....	85
F.6.1. Indledning .....	85
F.6.2. Miljøministerens pligt ved ”overordnede interesser” (§ 29, stk. 1).....	86
F.6.3. Regionsrådets adgang til indsigelse (§ 29 a) .....	87
F.6.4. Nabokommuners adgang til indsigelse (§ 29 b) .....	88
F.6.5. En berørt nationalparkfonds adgang til indsigelse (§ 29 c) .....	88
F.7. Forskellige måder at revidere på.....	89
F.7.1. Generelt.....	89
F.7.2. Hel revision.....	89
F.7.3. Delvis revision .....	89
<b>G. Kommuneplanens retsvirkning .....</b>	<b>90</b>
G.1. Hvornår indtræder kommuneplanens retsvirkninger .....	90
G.2. Forbud efter § 12, stk. 2 og 3 .....	91
G.2.1. Indledning .....	91
G.2.2. Forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med planens rækkefølgebestemmelse (§ 12, stk. 2).....	91
G.2.3. Forbud mod opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse, der er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser (§ 12, stk. 3).....	92
G.3. Bevaringsværdige bygninger.....	93
<b>H. Gennemførelse af kommuneplanen .....</b>	<b>94</b>
H.1. Kommunens ret og pligt til at virke for kommuneplanen (§ 12, stk. 1).....	94
H.2. Dispensation fra lokalplan mv. i strid med kommuneplan.....	95
H.3. Kommunens pligt overfor private til at udarbejde lokalplan (§ 13, stk. 3) .....	95
H.4. Udbygningsaftaler (§ 21 b) .....	96
<b>I. Ekspropriation (§ 47) .....</b>	<b>98</b>
I.1. Generelt.....	98
I.2. Ekspropriation til byudvikling.....	98
I.3. Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplaner .....	100
I.4. Ekspropriation af rettigheder .....	101
I.5. Fremgangsmåde .....	101
I.6. Klage over ekspropriationsbeslutninger .....	101
<b>J. Klageregler (planlovens kapitel 14).....</b>	<b>102</b>
J.1. Hvilke forhold kan påklages.....	102
J.1.1. Fuld prøvelse .....	102
J.1.2. Prøvelse af retlige spørgsmål .....	102
J.2. Hvem kan klage.....	104

J.3. Naturklagenævnet som klagemyndighed .....	105
J.4. Klagefrist.....	105
J.5. Hvem sender man klagen til? .....	106
J.5.1. Klage efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1 .....	106
J.5.2. Klage efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 2-5 .....	107
J.5.3. Klage efter planlovens § 58 a .....	107
J.6. Klagens indhold og udformning .....	107
J.7. Opsættende virkning .....	107
J.7.1. Klage efter § 58, stk. 1, nr. 1, over en landzoneafgørelse .....	108
J.7.2. Klage efter § 58, stk. 1, nr. 2, over en ekspropriationsbeslutning .....	108
J.7.3. Klage efter § 58, stk. 1, nr. 3-5, over andre forhold og VVM-tilladelser .....	108
J.8. Søgsmål .....	108
J.9. Klagevejledning .....	109
J.9.1. Klagevejledningens indhold .....	109
J.9.2. Hvornår skal der udarbejdes klagevejledning? .....	110
J.10. Eksempler på klagevejledning:.....	110
J.10.1. Afgørelser i plansager – fx § 12-forbud.....	110
J.10.2. Offentliggørelse af planforslag uden miljøvurdering .....	111
J.10.3. Offentliggørelse af planer uden miljøvurdering .....	111
J.10.4. Offentliggørelse af planer med miljøvurdering .....	112
J.10.5. Ekspropriationssager .....	112
J.10.6. Landzonesag (afslag) .....	112
J.10.7. Landzonesag (tilladelse på vilkår).....	113
J.10.8. Offentliggørelse af landzonetilladelse (§ 35, stk. 8) .....	113
<b>K. Tilbageførsel af arealer til landzone (§§ 45-46).....</b>	<b>114</b>
K.1. Generelt .....	114
K.2. Proceduren for tilbageførsel til landzone .....	115
K.2.1. Grundlaget for tilbageførsel.....	115
K.2.2. Beslutning om tilbageførsel .....	116
K.2.3. Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter .....	116
K.3. De økonomiske følger af en tilbageførselsbeslutning .....	117
K.3.1. Erstatningssager, herunder behandling ved taksationskommission .....	117
K.3.2. Udgifter til sagsomkostninger og erstatninger .....	118
K.3.3. Godtgørelse for frigørelsesafgift (§ 46 a) .....	118
K.3.4. Godtgørelse for grundskyld .....	119
<b>L. Overgangsregler .....</b>	<b>120</b>
L.1. Indledning.....	120
L.2. Regionplanretningslinjernes status – hovedreglen.....	121
L.2.1. Regionplanretningslinjernes status – undtagelser .....	121
L.3. Udarbejdelse af kommuneplaner i overgangsperioden.....	122
L.4. Kompetencer og retsvirkninger .....	122
<b>Bilag: Oversigt over relevante landsplandirektiver .....</b>	<b>124</b>
<b>Stikord.....</b>	<b>127</b>



## Indledning

Hver kommune i landet skal efter planloven opretholde og vedligeholde sin kommuneplan.

For en periode på 12 år fastlægger kommuneplanen de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, såvel i byerne som i det åbne land.

Denne kommuneplanvejledning indeholder en gennemgang af planlovens bestemmelser om kommuneplaners bestanddele: hovedstruktur, retningslinjer, rammer for lokalplanlægningen samt redegørelse. Den indeholder en gennemgang af lovens bestemmelser om revision og ændringer af kommuneplaner, herunder om planstrategier og kommuneplantillæg. Vejledningen indeholder desuden afsnit om kommuneplaners retsvirkning og gennemførelse, om klage og ekspropriation samt om reglerne om tilbageførsel af arealer til landzone. Endelig indeholder vejledningen et særligt afsnit om de overgangsregler, der gælder i tiden, indtil kommuneplanerne er opdateret, og retningslinjerne i "Regionplan 2005" er ophævet.

Betegnelsen "Regionplan 2005", som den benyttes i denne vejledning, omfatter den reviderede regionplan 2005, senere ændringer dertil (herunder kortbilag), der er tilvejebragt efter de regler, der gjaldt før den 1. januar 2007, jf. § 3 stk. 1 og 7, i lov nr. 571 af 24. juni 2005 om ændring af planloven (Udmøntning af kommunalreformen).

Vejledningen erstatter alle de afsnit, der handler om kommuneplanlægning i Vejledning om Planloven, som blev udsendt af Miljø- og Energiministeriet i 1996.

Kommuneplanvejledningen skal ses i sammenhæng med "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen – 2009", der blev udsendt af Miljøministeriet i 2006. Oversigten beskriver de interesser og hensyn, som stammer fra politisk vedtagne beslutninger i form af lovgivning, handlingsplaner, sektorplaner, landsplanbeslutninger og lignende. Hvis et forslag til kommuneplan eller kommuneplantillæg ikke indeholder de relevante retningslinjer eller er i modstrid med statslige interesser, kan det udløse en statslig indsigelse. Vejledningen derimod indeholder en systematisk gennemgang af lovens krav, baseret på lovbemærkninger, retspraksis og administrativ praksis, herunder "Afgørelser og vejledende udtalelser" fra Planstyrelsen og afgørelser fra Naturklagenævnet ("Naturklagenævnet Orienterer", NKO).

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

I et bilag til denne vejledning findes en oversigt over landsplandirektiver, der er relevante for kommuneplanlægningen.

Kommuneplanvejledningen findes foruden på [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk) også på [www.blst.dk](http://www.blst.dk) i en printvenlig pdf-udgave med link til bl.a. de nævnte

afgørelser fra Naturklagenævnet, afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen (udsendt fra 1986 til oktober 1992) samt de retsforskrifter, der gælder ved redaktionens slutning. Pdf-udgaven af kommuneplanvejledningen indeholder også en stikordsfortegnelse.

Udover gældende retsforskrifter indeholder kommuneplanvejledningen omtale af nogle vejledninger, som ved redaktionens slutning endnu ikke er udsendt. Det gælder bl.a. en ny vejledning om lokalplanlægning og en vejledning om planlægning for detailhandel.

Redaktionen er afsluttet den 15. maj 2008.



## A. Kommuneplanens rolle

### A.1. Generelt

Kommuneplanen har en rolle som den bærende og afgørende oversigtlige plan, hvor borgere, virksomheder, interesseorganisationer mv. kan orientere sig om mål og regler for arealanvendelsen i deres kommune og lokalområde. Kommuneplanen dækker hele kommunens areal.

I planlovens formålsparagraf (§ 1) står, at loven skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelse af dyre- og plantelivet. Loven skal særligt sikre:

- at der 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 landskabsresurse,
- at forurening af luft, vand og jord samt støjulempere forebygges, og
- at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

Kommuneplanlægningen er et centralt led i at opfylde lovens formål.

Samspelet med landsplanlægningen, de regionale udviklingsplaner og nabokommunernes planlægning er med til at sikre, at den enkelte kommunes planlægning sker i overensstemmelse med overordnede interesser i arealanvendelsen.

Kommuneplanen skal vise kommunalbestyrelsens beslutninger om arealanvendelsen i kommunen – baseret på afvejninger af forskellige hensyn – og de rammer for lokalplanlægningen, som i den forbindelse er fastlagt. Hvor der foretages afvejning af væsentlige, modstridende interesser, skal det forklares og begrundes, hvordan de forskellige interesser er afvejet imod hinanden.

Samtidig udgør kommuneplanen det nødvendige bindeled mellem på den ene side landsplanlægningen og den regionale udviklingsplan, og på den anden side de bestemmelser om anvendelse mv. af den enkelte ejendom, der fastlægges i lokalplaner og ved enkeltafgørelser efter bl.a. plan-, natur-, miljø-, bygge og vejlovgivningen.

Alle kommuner har pligt til at opretholde og vedligeholde en kommuneplan. For en periode på 12 år fastlægger kommuneplanen de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling såvel i byerne som i det åbne land.

Kommuneplanpligten omfatter de emner, der er beskrevet i planlovens §§ 11 a, 11 b og 11 c. Disse bestemmelser indeholder således sammen med bestemmelserne i § 11, mindstekravene til kommuneplanens indhold.

Planlægningen af det åbne land er en integreret del af kommuneplanen. Det forudsætter, at kommunalbestyrelsen integrerer natur- og miljøbeskyttelseshensyn med de øvrige planmæssige hensyn i den samlede arealanvendelse. Det gælder ikke mindst i forbindelse med kommunernes administration af planlovens landzonebestemmelser og [husdyrgodkendelsesloven](#) (lov nr. 1572 af 20. december 2006 om miljøgodkendelse mv. af husdyrbrug). Husdyrgodkendelsesloven trådte i kraft den 1. januar 2007 og erstattede planlovens og miljøbeskyttelseslovens krav om henholdsvis landzonetilladelse, VVM, miljøgodkendelse og lokaliseringstilladelse for husdyrbrug over en vis størrelse.

Kommuneplanens retningslinjer udgør desuden et grundlag for kommunernes administration af en række beføjelser efter sektorlovgivningen.

Kommunerne skal være opmærksomme på, at der sideløbende med udarbejdelsen af kommuneplanerne udarbejdes statslige vand- og naturplaner efter miljømålsloven. Disse planer vil indeholde bindende mål og indsatsprogrammer, der har retsvirkning for kommuneplanlægningen. Det samme gælder råstofplanerne, der udarbejdes af regionsrådet.

Kommunalbestyrelsen har en vis metodefrihed med hensyn til, hvordan kommuneplanen disponeres – og kan i sin kommuneplanlægning sætte fokus på bestemte områder eller særlige emner. Det er dog vigtigt at sikre sammenhængen i kommuneplanen. Det betyder, at der ved alle planforslag og tillæg skal være taget stilling til alle kommuneplanens dele: hovedstruktur, retningslinjer, rammer for lokalplanlægningen og kort, ligesom de skal ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger.

## **A.2. Offentlighedens indflydelse**

Et af grundelementerne i planloven er, at offentligheden – enkeltpersoner, virksomheder, foreninger mv. – skal have mulighed for at få indflydelse på planlægningen og dermed den fremtidige arealanvendelse i byerne og det åbne land. Det indebærer, at befolkningen sikres information om kommunalbestyrelsens overvejelser på et tidspunkt og i en form, der åbner reel mulighed for at påvirke beslutningerne. For at det reelt skal være muligt for udenforstående at involvere sig i kommunens planlægning, er det vigtigt at have fokus på at gøre formidlingen forståelig.

Planloven fastsætter nogle mindstekrav om bl.a. høringsfrister, om offentlig bekendtgørelse, og om hvem planforslag og planer skal sendes til.

Det er udtrykkeligt fastsat i planloven, at kommunalbestyrelsen ved forslag til revision af kommuneplanen skal forestå en

oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold (§ 23 d).

Det fremgår desuden af § 23 f, at kommunalbestyrelsen efter større ændringer af planen skal udarbejde en oversigt over planens indhold (en indholdsfortegnelse) og en sammenskrivning af de gældende bestemmelser, som interesserede borgere, virksomheder, institutioner, foreninger mv. har let adgang til at bruge.

Reglerne om offentlighed er nærmere beskrevet i kapitel F.

### **A.3. Forhold til andre kommuner**

Et forslag om byudvikling i én kommune kan påvirke byudviklingsmulighederne og have betydelige konsekvenser i andre kommuner – såvel trafikalt som i forhold til de andre kommuners udviklingsmuligheder. Et fritidsanlæg, som et større stadion eller en golfbane, i én kommune kan udover at have betydning for borgerne i den pågældende kommune også have betydning i nabokommunerne. Det kan fx være anlæg, der er bygget til nogle gange at rumme et stort publikum, eller som dagligt har stor persongennemstrømning. Også mange udpegninger i det åbne land går på tværs af kommunegrænser, som fx værdifulde landskaber, områder til skovrejsning, naturgenopretning og stinet til vandring, cykling og ridning.

Det er baggrunden for, at kommunalbestyrelsen i redegørelsen skal give oplysninger om kommuneplanens sammenhæng til kommuneplanlægningen i nabokommunerne.

Og det er baggrunden for, at en kommunalbestyrelse har mulighed for at fremsætte indsigelse mod en nabokommunes planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling.

I Hovedstadsområdet har kommunalbestyrelsen mulighed for at fremsætte indsigelse mod forslag fra alle andre kommunalbestyrelser i Hovedstadsområdet, hvis forslagene har væsentlig betydning for kommunens udvikling.

Se nærmere F.3.2. og F.6.4.

Herudover vil de interesser, som fremgår af den statslige vand- og Natura 2000-planlægning – grundvandet, søer og kystvande samt de såkaldte Natura 2000 områder – også typisk gå på tværs af kommunegrænser og vil afspejle sig i kommuneplanlægningen og således forudsætte et tæt samspil mellem kommuneplanerne i flere kommuner.

For kommuner i Hovedstadsområdet er der supplerende regler i planloven. Se herom i kapitel D.

### **A.4. Forhold til den regionale udviklingsplan samt til råstofplaner**

Den regionale udviklingsplan, som udarbejdes af regionsrådet, skal være et strategisk værktøj, der dækker generelle og overordnede

aspekter og relevante forhold for den regionale udvikling. Udviklingsplanen skal udgøre et inspirationsgrundlag og en samlet paraply for udviklingsinitiativer i regionen. Det fremgår af forarbejderne til forslag til lov om ændring af lov om planlægning (Udmøntning af kommunalreformen), at der forventes etableret en løbende dialog mellem kommunerne og regionen om den regionale udviklingsplan. Dialogen vil blandt andet blive forankret i det kontaktudvalg, der i henhold til forslag til lov om regioner og om nedlæggelse af amtskommunerne, Hovedstadens Udviklingsråd og Hovedstadens Sygehusfællesskab, oprettes mellem kommunerne og regionerne.

Kommuneplanen må ikke være i strid med den regionale udviklingsplans vision for udviklingen i regionen (se § 11, stk. 4, nr. 1).

Regionsrådene kan stille forslag til kommunerne i regionen om kommune- og lokalplanlægningen (se § 10 a, stk.7).

Regionsrådet kan fremsætte indsigelse mod forslag til kommuneplaner, der er i strid med den regionale udviklingsplan (se § 29 a). Det er den gældende regionale udviklingsplan (det vil sige den plan, der senest er vedtaget af regionsrådet), som er grundlaget for indsigelsen.

Den regionale udviklingsplan skal beskrive en ønskelig fremtidig udvikling for regionens byer, landdistrikter og udkantsområder samt for natur og miljø, herunder rekreative formål, erhverv inkl. turisme, beskæftigelse, uddannelse og kultur. Den regionale udviklingsplan vil således udtrykke regionsrådets vision for den samlede fremtidige udvikling af regionen på tværs af kommuner og sektorområder. Samtidig vil den give et samlet fremtidsbillede af regionen og dens arealmæssige struktur. Som en del af den regionale udviklingsplan udarbejdes kortbilag, der med overordnede og ikke præcise udpegninger illustrerer udviklingsplanens indhold. Kortbilagene tjener alene som illustration.

Den regionale udviklingsplan forventes udviklet på baggrund af bl.a. indspil fra regionens kommuner. Det er hensigten, at den regionale udviklingsplan skal indgå i grundlaget for kommuneplanlægningen. Regionsrådene skal derfor offentliggøre et forslag til en regional udviklingsplan inden udgangen af første halvdel af regionsrådets valgperiode.

Sagt på en anden måde, så betyder den regionale udviklingsplans overordnede og udviklingsbetonede karakter også, at den ikke kan indebære konkrete arealmæssige bindinger for kommunerne.

Kommuneplanen må efter § 11, stk. 4, nr. 6, ikke stride mod en råstofplan, udarbejdet af regionsrådet (efter § 5a i [lov om råstoffer](#)). Se også C.5.2.

Om myndigheders indsigelser mod kommuneplanforslag, se nærmere i F.6.

## A.5. Forhold til statslige interesser

### A.5.1. Statslige forskrifter (landsplandirektiver mv.) og planer

Kommuneplanen må efter planlovens § 11, stk. 4, nr. 2-6, ikke stride mod:

- landsplandirektiver, dvs. regler og beslutninger efter planlovens §§ 3 og 5 j (§ 5 j handler om hovedstadsområdet) eller offentliggjorte forslag hertil
- en vandplan og handleplaner for realisering af denne plan, udarbejdet i medfør af miljømålsloven
- en Natura 2000-plan og handleplaner for realisering af denne plan, udarbejdet i medfør af miljømålsloven
- regler udstedt i medfør af miljømålslovens § 36, stk. 3, om begrænsninger i kompetencen til planlægning inden for internationale naturbeskyttelsesområder
- en Natura 2000-skovplan, udarbejdet i medfør af skovloven

Desuden gælder retningslinjerne i "Regionplan 2005" med samme retsvirkning som et landsplandirektiv, indtil kommunen har opdateret kommuneplanen med det nye indhold, og miljøministeren har ophævet regionplanretningslinjerne. Den nye kommuneplan vil derfor ikke kunne vedtages endeligt, før miljøministeren har ophævet regionplanretningslinjerne for den pågældende kommunes vedkommende.

Kommunalbestyrelsen skal ved fremsendelse af den nye kommuneplan eller af et kommuneplantillæg anmode miljøministeren (dvs. Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus) om at ophæve regionplanretningslinjerne. Det skal af redegørelsen til forslaget til kommuneplan/ kommuneplantillæg fremgå, hvilken begrundelse kommunen har for at søge regionplanretningslinjen (-erne) ophævet.

Landsplandirektiver kan være en konkretisering af en statslig politik og indeholde generelle regler for kommuneplanernes indhold om det pågældende emne. Om overgangsregler i perioden indtil kommunerne har opdateret kommuneplanen, se i øvrigt kapitel L.

Landsplandirektiver kan også være konkrete fx ved at forbeholde præcist udpegede arealer til et bestemt formål.

Endelig skal kommunerne være opmærksom på de bindinger for arealanvendelsen, der efter jordforureningslovens gælder for arealer, der er registreret efter jordforureningsloven.

I et bilag til denne vejledning findes en oversigt over de pr. 1. december 2007 gældende landsplandirektiver, der har generel relevans for kommuneplanlægningen.

Om miljøministerens pligt til at fremsætte indsigelse ved "overordnede interesser", se F.6.2.

### **A.5.2. Statslige indsigelser**

Miljøministeren har efter planlovens § 29, stk. 1, pligt til på statens vegne – det vil sige efter anmodning fra de ansvarlige ministre eller på egne vegne – at fremsætte indsigelse efter lovens § 28 mod forslag til kommuneplaner, der ikke er i overensstemmelse med overordnede interesser. Indsigelsen skal fremsættes i planforslagets offentlighedsperiode.

Indsigelse efter § 28 betyder, at kommunalbestyrelsen ikke kan vedtage forslaget endeligt, medmindre miljøministeren – typisk efter forhandling og aftale om ændringer – ophæver indsigelsen.

Miljøministeren offentliggør hvert 4. år til brug for kommuneplanrevisionen en ”oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen” (§ 2 a). Oversigten skal give et billede af de statslige interesser i kommuneplanlægningen på tidspunktet for offentliggørelsen. Hvis et forslag til revision af kommuneplanen – eller et forslag til tillæg til en kommuneplan – ikke lever op til oversigtens tilkendegivelser, kan kommunalbestyrelsen forvente en statslig indsigelse efter § 28.

### **A.5.3. Landsplanredegørelse**

Miljøministeren afgiver efter nyvalg til Folketinget en redegørelse om landsplanarbejdet til brug for den regionale udviklingsplan og kommuneplanlægningen (planlovens § 2, stk. 2 og 3). Landsplanredegørelsen indeholder analyser af udviklingen og fremtiden for de enkelte egne af landet set i et nationalt og internationalt (europæisk) perspektiv.

Redegørelsen er en politisk udmelding fra regeringen om den fremtidige fysiske og funktionelle udvikling i landet. Den angiver, hvad staten selv vil gøre, og opfordrer regionsråd og kommunalbestyrelser til at handle i overensstemmelse hermed.

Landsplanredegørelsen udtrykker regeringens overordnede politiske udmelding for den arealmæssige udvikling af Danmark. Den detaljerede styring over for kommunernes fysiske planlægning vil ikke ske gennem landsplanredegørelsen. Statslige indsigelser over for kommuneplanlægningen kan derfor ikke ske alene på baggrund af en landsplanredegørelse.

Landsplanredegørelsen bliver tilvejebragt i dialog med relevante sektorministerier. Forslag til landsplanredegørelse skal fremlægges til offentlig debat, og det skal sendes til regionsråd og kommunalbestyrelser, med en frist på mindst 8 uger til kommentarer og bemærkninger til forslaget (§ 22 a, stk. 1).

Regionsråd og kommunalbestyrelser kan på eget initiativ over for miljøministeren fremsætte forslag til landsplanlægningen. Miljøministeren er ikke forpligtet til at følge forslagene, men et forslag kan være en indgang til dialog mellem miljøministeren og et regionsråd eller en kommunalbestyrelse.

## A.6. Digitale kommuneplaner

Kommuneplanerne vil i fremtiden indgå som en vigtig del af den digitale forvaltning. De fleste kommuner har i dag kommuneplanen liggende i digital form på deres hjemmeside. De digitale kommuneplaner giver mange nye muligheder for at præsentere planen, kommunikere med borgerne mm. Bl.a. for at opnå de største fælles fordele af digital forvaltning på tværs af kommunegrænser er der i henhold til planlovens § 54 b oprettet et landsdækkende register, PlansystemDK, der skal indeholde gældende og fremtidige planer, herunder kommuneplaner.

Retningslinjerne for anvendelse af PlansystemDK er fastlagt i Cirkulære om det digitale planregister – PlansystemDK – og om kommunalbestyrelsens indsendelse af planer og planforslag mv. med tilhørende planoplysninger til registret ([cirkulære nr. 68 af 6. september 2006](#)).

Orientering af miljøministeren og andre myndigheder skal ske ved indsendelse af dokumentet til PlansystemDK sammen med oplysning om, hvilke myndigheder der skal orienteres. I forbindelse med kommuneplanlægningen skal der indsendes følgende plandokumenter mv.:

- en strategi for kommuneplanlægningen i henhold til lovens § 23 a, stk. 1,
- den offentliggjorte bekendtgørelse af, om der er vedtaget ændringer af strategien i henhold til lovens § 23 a, stk. 6,
- kommuneplanforslag (inkl. tillæg) i henhold til lovens § 25, stk. 1,
- en endeligt vedtaget kommuneplan (inkl. tillæg) i henhold til lovens § 30, stk. 1.

Dokumentet skal indsendes digitalt i pdf-format.

Vedrørende forslag til og endeligt vedtagne rammer i kommuneplanen for lokalplaners indhold skal der til registret digitalt indberettes oplysninger om planens eller planforslagets identifikation, egenskabsdata og den geografiske udstrækning mv. Disse indberetninger skal ske i overensstemmelse med datamodellen PlanDK2.

Cirkulæret, datamodellen PlanDK2 og yderligere oplysninger om PlansystemDK findes på [www.plansystemDK.dk](http://www.plansystemDK.dk).

Den digitale indsendelse af dokumentet erstatter ikke offentliggørelse efter lovens regler herom. Både forslag til kommuneplanen – og den endeligt vedtagne kommuneplan – skal også foreligge i en ikke-digital form. Den skal borgerne kunne få adgang til – enten på rådhuset eller på biblioteket.

## B. Strategi for kommuneplanlægningen

### B.1. Indledning

Hvert 4. år skal kommunalbestyrelsen vedtage og offentliggøre en planstrategi efter planlovens § 23 a-e. I naturlig forlængelse heraf foretages en revision af kommuneplanen.

Planstrategien er tænkt at kunne rumme en bred og langsigtet tilgang til kommunens udvikling. Det gælder dokumentet i sig selv – men nok så vigtigt den proces, som planstrategien tilvejebringes gennem, og måden, den følges op på.

Planstrategien er en anledning til dialog og beslutninger om kommunens rolle og udvikling. Der kan skabes en fælles forståelse af, hvordan kommunen vil svare på spørgsmålene: Hvad er vi gode til? Hvad er vores rolle i regionen – i landet? Hvor vil vi hen de kommende år? Hvad kræver det? Derved opnås et godt beslutningsgrundlag for den videre kommuneplanlægning.

Planstrategien kan med fordel udarbejdes i samarbejde med mange parter. Både internt i den kommunale forvaltning – og eksternt ved at inddrage fx skoler og institutioner, virksomheder, fritidsorganisationer mv. med forskellige andre interessenter (fx beboere i forskellige boligområder, diverse foreninger, mv.). Også dialog med staten (Miljøcenteret og/eller en berørt statslig myndighed), region og nabokommuner kan være relevant.

En god proces kan føre til:

- politisk ejerskab til planlægningen fra kommunalbestyrelsens side
- bred forståelse for planlægningen i forvaltningen
- bred folkelig forståelse af målene for den videre udvikling i kommunen
- mobilisering af mange – også eksterne – aktører, som hver især har en rolle i opfølgningen på strategien.

Omvendt kan politisk og forvaltningsmæssigt ejerskab skabe en god proces.

### B.2. Planstrategiens indhold (§ 23 a)

Krav til planstrategiens indhold findes i planlovens § 23 a.

Her fastslås det, at kommunalbestyrelsen skal offentliggøre en planstrategi inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode, det vil sige hvert 4. år. Kommunalbestyrelsen kan i øvrigt offentliggøre en planstrategi, når den finder det nødvendigt.

Planstrategien skal indeholde:

1. oplysninger om den planlægning, der er gennemført efter den seneste revision af kommuneplanen,
2. kommunalbestyrelsens vurdering af og strategi for udviklingen, og
3. en beslutning om enten



- at kommuneplanen skal revideres i sin helhed – en samlet revision af hele kommuneplanen, eller
- at der skal foretages en revision af kommuneplanens bestemmelser for særlige emner eller geografiske områder i kommunen.

Med planstrategien beslutter kommunalbestyrelsen, hvordan kommuneplanen skal revideres. Dvs., at det besluttes, hvilke ændringer i kommuneplanen, kommunalbestyrelsen har til hensigt at foretage som revision af planen.

Revisionen kan omfatte ændring af de emner eller områder, der er relevante på det pågældende tidspunkt – resten genvedtages. I tilfælde, hvor kommunen vælger at genvedtage dele af kommuneplanen for en ny 4-års periode, skal det udtrykkeligt fremgå af planstrategien, hvilke dele af kommuneplanen, der forventes vedtaget uden ændringer.

Eksempler på emnerevisioner kan være en ønsket ændring af udbygningen med friluftsanlæg eller udviklingen af landsbyer. Eksempler på områderevisioner kan være en ønsket ændring af bymidteudviklingen eller udvikling af en bydel.

Det er ikke muligt at genvedtage hele kommuneplanen uden ændringer, blot med en forlængelse af gyldighedsperioden.

### **B.3. Strategiens opfølgning**

Strategien følges op af den egentlige revision af kommuneplanen, som skal følge planstrategiens revisionsbeslutning. Et bredt samarbejde om planstrategien lægger op til, at kommunalbestyrelsen og andre parter også bruger muligheden for at følge planstrategien op af andre handlinger end dem, der varetages gennem kommune- og lokalplanlægningen. Der vil ofte være behov for en bredere vifte af initiativer. Nogle af dem kan varetages af andre dele af den kommunale forvaltning – og nogle skal tages af helt andre parter. Dette understreger betydningen af at inddrage mange parter i arbejdet med planstrategien (herunder en bredde af kommunens forvaltninger, virksomheder, uddannelsesinstitutioner, private foreninger, interesseorganisationer, lokalråd mv.) for derved at opnå et bredt kendskab og ejerskab til planen med forståelse af de fælles mål. Fx kan et bredt arbejde i kommunen om en friluftsstrategi kræve, at flere parter engagerer sig i sagen. Arbejdet vil danne baggrund for emnets behandling i kommuneplanlægningen, samtidig med at andre parter gennemfører initiativer.

Det skal fremhæves, at planstrategien kan blive et naturligt og vigtigt grundlag for drøftelser med regionsrådene om indholdet i den regionale udviklingsplan.

Planstrategien kan desuden være et godt grundlag for dialog på tværs af kommunerne om deres indspil til den regionale udviklingsplan og andre planlægningsspørgsmål.

Se i øvrigt F.2. om planstrategi.

## C. Kommuneplanens indhold (§ 11)

### C.1. Generelt

Kommuneplanen består af tre dele (§ 11, stk. 2).

1. Kommunens hovedstruktur.
2. Retningslinjer for arealanvendelse.
3. Rammer for lokalplanlægningen.

Kommuneplanen skal desuden indeholde kort, der knytter sig til ovenstående retningslinjer og rammer (§ 11, stk. 3).

Endelig skal kommuneplanen ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger.

I det følgende er kommuneplanens enkelte dele gennemgået punkt for punkt. Det sker for at fremhæve de særlige karaktertræk ved henholdsvis hovedstruktur, retningslinjer, rammer, redegørelse og kort.

Denne opdeling formidler én måde at disponere kommuneplanen på; men den skal ikke signalere begrænsning i kommunernes frihed til at disponere kommuneplanen på en anden måde. I stedet for opdeling i en hovedstruktur, en retningslinjedel og rammer for lokalplanlægningen kan kommuneplanen fx disponeres, så hovedstrukturen indeholder overordnede retningslinjer for kommuneplankatalogets emner (§ 11 a), eller at mere detaljerede retningslinjer skrives sammen med rammerne, eller at kommuneplanen helt eller delvis opdeles efter emner eller geografiske områder.

Det er afgørende, at kommunalbestyrelsen forholder sig til alle emner i kommuneplankataloget (§ 11 a), og at retningslinjerne i deres arealdisponering på en hensigtsmæssig måde dækker hele kommunens areal. Men det er kommunalbestyrelsen der prioriterer emnerne – herunder hvor grundigt et emne skal behandles. For emner, kommunalbestyrelsen ikke finder relevante, kan man i redegørelsen beskrive hvorfor de ikke er behandlet nærmere i retningslinjer.

Hvis der senere skal udarbejdes lokalplan, vil kommuneplanens rammer (§ 11 b) udgøre grundlaget for lokalplanindholdet. Der kan således ikke udarbejdes lokalplan for forhold, der ikke er behandlet i rammerne for lokalplanlægningen. (se [NKO 2004/324.](#))

Retningslinjerne, rammerne og kortene skal være så præcise, at der ikke kan være tvivl om indholdet. De skal kunne danne grundlag for den efterfølgende administration, henholdsvis lokalplanlægning ([NKO 91/1996](#) om kortbilags præcisionsgrad).

Kortene er sammen med kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjerne og rammerne for lokalplaner bindende for kommunalbestyrelsen, som skal virke for planens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af anden lovgivning (se kapitel H).

Hvis der er uoverensstemmelse mellem kortet og tekstdelen, er det teksten, der gælder.

Redegørelsen har oplysende eller forklarende karakter og er ikke direkte bindende for den kommunale administration. Den udgør baggrundsviden og skal danne grundlag for myndighedernes og borgernes forståelse af kommuneplanens bestemmelser. Den kan i øvrigt ses i sammenhæng med kommunens planstrategi, som er baggrund for kommuneplanens indhold.

## **C.2. Hovedstruktur (§ 11, stk. 2, nr. 1)**

Kommuneplanens hovedstruktur omfatter hele kommunens geografiske område, byzone, sommerhusområder og landzone. Hovedstrukturen afspejler de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen og er udtryk for den interesseafvejning, kommunalbestyrelsen har foretaget. Den giver et overblik over planens indhold og kan være indgangen til kommuneplanens mere detaljerede indhold.

I hovedstrukturen fastlægges kommunens by- og centerstruktur. Kommunen kan opdeles i en række bydele, bysamfund og landområder. Af hovedstrukturen fremgår også de generelle retningslinjer for kommunens udvikling, planmålene for bydelene/bysamfundene og landområderne samt de væsentlige arealanvendelser.

Kommuneplanens hovedstruktur kan illustrere kommunens fremtidige opbygning. Det vil sige, at den giver en samlet præsentation af arealanvendelser til eksisterende og fremtidige boligområder, erhvervsområder, detailhandel, idrætsanlæg, sommerhusområder, andre rekreative områder, veje og andre trafik anlæg, områder med landskabs- og naturinteresser, landbrugsområder, skovrejsningsområder mm.

Kommuneplanens hovedstruktur indeholder en beskrivelse af trafikbetjeningen i hele kommunen, hvori angives det eksisterende vej-, sti- og banenet og eventuelle havnefunktioner og flyvepladser samt udbygningsmålene for trafik anlæggene og betjeningen med kollektive trafikmidler.

Det er almindelig praksis at ledsage hovedstrukturen med et eller flere kort, der kan give et godt overblik over de valgte hovedtræk i arealdisponeringen for hele kommunen.

Et godt oversigtskort kan give overblik over sammenhænge mellem arealinteresserne i kommunen, og det kan dermed være en overskuelig indgang til planen for borgere, erhvervsliv, foreninger og myndigheder.

Kortene kan fx vise eksisterende og fremtidig anvendelse af kommunens enkelte områder og placering af veje, stier og tekniske anlæg, faciliteter for friluftslivet, områder med geologiske værdier, værdifulde landbrugsområder osv.

Kortet kan også vise arealreservationer og udpegninger efter anden lovgivning – som fx råstofområder efter den regionale råstofplan,

arealudpegninger i vandplaner, Natura 2000 områder samt arealreservationer i landsplandirektiver og anlægslove – der er bindende for kommuneplanlægningen (§ 11, stk. 4), og det kan vise afgrænsede områder, der knytter sig til emnerne i kommuneplankataloget (§ 11 a).

Kommuneplanen skal omfatte en periode på 12 år, idet dog hovedstrukturens strategiske og langsigtede overvejelser kan række længere.

Udpegningerne i hovedstrukturen har tæt sammenhæng med bestemmelserne om rækkefølgen for bebyggelse og ændret anvendelse af nye arealer til byformål, byomdannelsesområder og sommerhusområder, der skal fastlægges i rammedelen (§ 11 b, stk. 1, nr. 11, jf. § 11 e, stk. 1, nr. 1). Se nærmere i C.4.2, nr. 11 og 12, og C.5.2, nr. 1.

Hovedstrukturen kan udgøre en selvstændig del eller kan skrives sammen med retningslinjer for arealanvendelsen. Hvis hovedstrukturkortet indeholder afgrænsning af områder, der følger af planlovens bestemmelser om kommuneplanens retningslinjer – som fx udpegning af skovrejsningsområder, afgrænsning af byvækstområder osv. – skal afgrænsningen være præcis og entydig.

Det anbefales, at kort over kommuneplanens hovedstruktur udarbejdes efter samme model, som gælder for kort over retningslinjer for arealanvendelsen (se C.3.1). Dette betyder blandt andet, at kort over hovedstrukturen udarbejdes på baggrund af samme reference (grundkort) som kortene til de forskellige retningslinjer for arealanvendelse. Herved sikres en sammenhængende digital kommuneplan med mange anvendelsesmuligheder inden for digital forvaltning – uanset om hovedstrukturen og retningslinjer for arealanvendelsen i kommuneplanen omtales i samme afsnit.

## **C.3. Retningslinjer**

### **C.3.1. Generelt (§ 11)**

Efter lovens § 11, stk. 2, nr. 2, skal kommuneplanen på baggrund af en samlet vurdering af udviklingen i kommunen indeholde retningslinjer for udlægning af arealer til byzoner og sommerhusområder samt retningslinjer for beliggenheden af arealer til forskellige byformål inden for byzonen.

Kommuneplanerne skal desuden indeholde retningslinjer for de emner, der tidligere indgik i regionplanerne. Kommuneplanerne skal således bl.a. indeholde retningslinjer for beliggenheden af arealer til fritidsformål, skovrejsning, infrastrukturanlæg og tekniske anlæg. Kommuneplanen skal endvidere varetage de jordbrugsmæssige interesser og naturbeskyttelsesinteresserne og sikre lavbundsarealer, kulturhistoriske, landskabelige og geologiske bevaringsværdier. Endelig skal kommuneplanerne indeholde retningslinjer for anvendelsen af kystnærhedszonen og anvendelsen af vandløb, søer og kystvande.

Emnerne er listet op i kommuneplankataloget, der fremgår af lovens § 11 a, og som gennemgås nedenfor. Retningslinjerne skal som udgangspunkt behandle samtlige kommuneplankatalogets 19 emner. For nogle kommuner er der retningslinjeemner nævnt i loven, som er direkte irrelevante. Det kan fx være bestemmelser om arealanvendelsen i kystnærhedszonen for indlandskommuner. I så fald er det tilstrækkeligt at oplyse i redegørelsen, at bestemmelser derom er irrelevante.

Retningslinjerne udgør et grundlag for kommunens administration af planlovens landzonebestemmelser og for kommunens administration af kompetencer inden for anden lovgivning, bl.a. natur-, miljø-, bygge-, og vejlovgivningen og [husdyrgodkendelsesloven](#). Retningslinjerne og de områdeudpegninger, de medfører, oplyser om hvilke hensyn, kommunalbestyrelsen vil lade indgå i afvejningen af en ansøgning om tilladelse eller dispensation efter lovgivningen – samtidig med at behandlingen af ansøgninger om tilladelse eller dispensation også vil foregå på baggrund af et konkret skøn, når der er pligt til at fortage et sådant efter lovgivningen. Desuden udgør retningslinjerne grundlaget for kommunens naturforvaltning og andre tiltag til nye aktiviteter mv.

Efter § 11, stk. 3, er det et krav, at kommuneplanen indeholder kort, der viser de afgrænsede områder, der knytter sig til kommuneplanens retningslinjer og rammer. Kortene er sammen med kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjerne og rammerne for lokalplaner bindende for kommunalbestyrelsen, som skal virke for planens gennemførelse (om pligten til at virke for kommuneplanen, se kapitel H).

Retningslinjerne relateres til kort i hovedstrukturen og rammedelen eller til særlige emnekort med afgrænsning af områder, der reserveres til bestemte formål, fx boliger, erhverv, veje, fritidsanlæg, råstofindvinding mv.

Retningslinjerne kan også – på kort – udpege forskellige arealtyper, som fx naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, særligt værdifulde landbrugsområder eller skovrejsningsområder, med tilknyttede bestemmelser om, hvad der gælder for områderne.

Områderne skal afgrænses entydigt på kortbilag, og retningslinjerne skal angive hvilke kortbilag, der er grundlaget for retningslinjernes bestemmelser, ligesom der skal anvendes samme terminologi i retningslinjer og kortbilag. Kortbilagene skal også være i et målestoksforhold og rumme topografiske oplysninger, der gør det muligt at bedømme udpegningerne. Kortbilagene bør foreligge både i forbindelse med offentliggørelse af kommuneplanforslaget og i forbindelse med den endelige kommuneplan.

Retningslinjerne kan endvidere fastsætte de lokaliseringsprincipper, der skal gælde, fx principper for placering af transporttunge virksomheder eller placering af kontorvirksomheder.

Der kan også være tale om principper for udbygningen af den offentlige og private service i forhold til kommunens forskellige dele.

Endelig kan retningslinjerne bestå af bestemte målsætninger for et områdes miljøkvalitet, fx det maksimalt tilladelige støjniveau i forskellige områder.

### **C.3.2. Kommuneplankataloget (§ 11 a)**

I det følgende beskrives de 19 emner – det såkaldte kommuneplankatalog – som kommunen har pligt til at udarbejde retningslinjer for.

Opmærksomheden henledes på, at retningslinjerne ikke må være i strid med overordnet planlægning, se A.4. og A.5.

#### **Nr. 1: Udlægning af arealer til byzone og sommerhusområder**

I retningslinjen skal afgrænsningen af byzone og sommerhusområder i forhold til landzonen i kommunen fastsættes ud fra:

- overvejelser om det samlede arealforbrug til byformål i den 12 årige planperiode og
- overvejelser om byvækstens fordeling mellem kommunens enkelte byer.

Der skal ved afgrænsningen tages hensyn til de øvrige interesser, der er i området, herunder vandindvindingsinteresser, landskabelige og naturmæssige interesser samt hensyn til jordbrugserhvervene, og der skal lægges vægt på en hensigtsmæssig udnyttelse af investeringer i fx trafik- og serviceforsyning.

Det fremgår af lovbemærkningerne, at al fremtidig byvækst – både erhvervs- og boligområder mm. – bør placeres i byzone i eksisterende byer eller i direkte tilknytning hertil.

Afgrænsningen af arealerne skal vises på kort. Kortene skal være så præcise og entydige, at det er muligt at lokalisere de udlagte områder, så en offentlig debat bliver mulig. (Se også NKO [38/1994](#) og [91/1996](#))

Overførsel af landzoneområde til byzone eller sommerhusområde sker ved lokalplanlægning. Dette forudsætter, at kommuneplanen indeholder rammer for lokalplanlægningen for de pågældende arealer.

Det følger af bestemmelsen i planlovens § 45, om at kommunalbestyrelsen kan beslutte at tilbageføre arealer til landzone i overensstemmelse med kommuneplanen, at der også skal tages stilling til dette spørgsmål. Størrelsen og beliggenheden af de arealer, der skal tilbageføres til landzone, fastlægges i hovedstrukturen eller i retningslinjerne, og den nærmere afgrænsning må ske på et kortbilag. Det er vigtigt, at det anføres, hvilke retningslinjer, der skal gælde for det tilbageførte areal.

Om tilbageførsel fra byzone/sommerhusområde til landzone på grundlag af en kommuneplan (planlovens § 45) se kapitel K.

Planloven indeholder på den ene side et forbud imod udlægning af sommerhusområder inden for 3 km kystnærhedszonen og på den anden side et krav om, at eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen skal fastholdes til ferieformål.

Opmærksomheden henledes desuden på [lov om kolonihaver](#) (lovbekendtgørelse nr. 790 af 21/06/2007), hvorefter varige kolonihaver som udgangspunkt ikke kan nedlægges.

**Nr. 2: Beliggenheden af områder til forskellige byformål, fx boligformål, erhvervsformål, blandede byfunktioner, beliggenheden af offentlige institutioner, serviceformål, byomdannelsesområder mv.**

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af arealer til de forskellige byfunktioner. Områder til blandede byfunktioner kan indeholde forskellige funktioner, som kan fungere sammen, hvorved der er mulighed for at skabe et attraktivt, mangfoldigt og varieret bymiljø. Områderne kan fx indeholde boliger og ikke forurenende erhverv, som kontorvirksomheder, servicevirksomheder samt de såkaldte kreative og innovative erhverv.

De afgrænsede områder, der knytter sig til kommuneplanens retningslinjer skal vises på kort. Kortene skal være så præcise og entydige, at det er muligt at lokalisere de udlagte områder, så en offentlig debat bliver mulig. (Se også NKO [38/1994](#) og [91/1996](#))

Det er almindelig praksis, at kommuneplanens hovedstruktur på et eller flere oversigtskort med tilhørende tekst og retningslinjer angiver arealanvendelsen, såvel i kommunens eksisterende byzoneområder som i de fremtidige. Hvis retningslinjerne henviser til et hovedstrukturkort, skal kortet leve op til de krav om præcision, der er omtalt ovenfor.

For visse byanlæg kan det være tilstrækkeligt, at retningslinjerne angiver principper for lokalisering. Det kan være tilfældet, hvis kommunalbestyrelsen endnu ikke har vedtaget den endelige placering, eller hvis det ikke er hensigtsmæssigt at regulere med konkret afgrænsning. Det kan fx dreje sig om principper for placeringen af en børnehave eller en skole i et større boligområde, hvor kommunen ikke endnu har lagt sig fast på en præcis placering.

Kommunerne skal desuden beslutte, om der skal udarbejdes retningslinjer for byomdannelsesområder. Hvis dette ikke er aktuelt i kommunen, skal det oplyses i redegørelsen. Hvis der udpeges byomdannelsesområder, som ønskes gennemført i kommuneplanperioden, skal de opfylde de krav om afgrænsning, som er angivet i lovens § 11 d (se E.7. om byomdannelse), og der skal tilvejebringes rammer for indholdet af lokalplaner efter lovens § 11 b, stk. 1, nr. 5 og nr. 12 (se C.4.2).

**Nr. 3: Den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og eventuelle aflastningsområder samt fastsættelse af det maksimale bruttoetageareal til butikksformål for det enkelte område og maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker i de enkelte områder, herunder også for enkeltstående butikker, jf. §§ 5 I-5 r**

Det overordnede mål for planlægningen er (§ 5 I)

- at fremme et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer og i de enkelte bydele i de større byer,
- at fremme butikslokalisering, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik, og
- at fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstande i forbindelse med indkøb er begrænsede.

Efter planlovens § 11 a, nr. 3, skal kommuneplanerne indeholde retningslinjer for den kommunale detailhandelsstruktur.

Retningslinjerne skal omfatte:

- afgrænsning af områder til butikker (bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varegrupper og eventuelle aflastningsområder),
- det maksimale bruttoetageareal til butikker i de enkelte områder, og
- maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker i de enkelte områder, herunder også for enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning.

Bymidter og bydelscentre skal afgrænses efter en statistisk metode jf. bekendtgørelse nr. 1093 af 11/09/2007 om [afgrænsning af bymidter og bydelscentre](#). Dog kan afgrænsninger, der var gældende før den 1. juli 2007, opretholdes uændret. Men hvis en afgrænsning fra før 1. juli 2007 ændres, skal de nye regler anvendes.

Særligt for hovedstadsområdet gælder, at miljøministeren efter § 3, stk. 1 (ved landsplandirektiv) skal fastlægge beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder, herunder bymidter og aflastningsområder, hvori der kan etableres store butikker (§ 5 m, stk. 4).

Uden for bymidter og bydelscentre kan der efter § 5 n:

- udlægges arealer til butiksformål i et lokalcenter, som alene betjener en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende,
- placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning,
- udlægges arealer til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, og
- udlægges arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Desuden kan der – uden for bymidter og bydelscentre – i tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lignende udlægges arealer til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion (§ 5 o).

Der kan ikke udlægges nye aflastningsområder.



De aflastningsområder, som er udpeget i regionplanretningslinjer gældende pr. 1. januar 2007, kan overføres til kommuneplanerne. Men de kan ikke udvides, hverken med hensyn til områdets afgrænsning eller i forhold til det bruttoetageareal, der var angivet i regionplanretningslinjerne.

For hovedstadsområdet og Århus Kommune gælder dog særligt (§ 5 m, stk. 4 og 5), at miljøministeren efter planlovens § 3, stk. 1 (landsplandirektiv), kan udpege nye aflastningsområder.

Særlig pladskrævende varegrupper er beskrevet udtømmende i loven (§ 5 n, stk. 1, nr. 3). Det er: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer samt møbler.

Særligt for møbler gælder, at muligheden for at etablere sig i områder omfattet af stk. 1, nr. 3, er betinget af,

- at der er tale om en butik, der alene sælger møbler, og
- at der forinden er redegjort for, hvorfor placering i bymidten ikke lader sig gøre, og for mulighederne for placering i bydelscentre eller aflastningsområder – prioriteret i den nævnte rækkefølge, jf. § 11 e, stk. 7. (Se nærmere om kommuneplanredegørelsen i C.5.)

Loven sætter nogle grænser for de arealer, der kan udlægges til butiksformål uden for bymidten (§ 5 p):

- 5.000 m<sup>2</sup> for det samlede bruttoetageareal til butiksformål i et bydelscenter i byer på mellem 20.000 og 40.000 indbyggere
- 3.000 m<sup>2</sup> for det samlede bruttoetageareal til butiksformål i et lokalcenter.

Butikscentre og større butikker kan være omfattet af VVM-reglerne, der er nærmere beskrevet under nr. 7 (VVM-pligt).

Se også C.4. om rammer for lokalplaner til butikker, C.5. om redegørelsen samt E.6., der også indeholder en fremstilling af kravene til butiksstørrelser.

Der vil i øvrigt blive udarbejdet en særlig vejledning om planlovens detailhandelsregler.

#### **Nr. 4: Beliggenheden af trafik anlæg**

Efter bestemmelsen fastsættes der retningslinjer for udbygningen af den kommunale trafikale infrastruktur, herunder veje, jernbaner, havne og flyvepladser, samt betjeningen med kollektive trafikmidler.

Kommunerne har ansvaret for planlægning af alle kommunale trafik anlæg. Nationale trafik anlæg planlægges af staten. Fastlæggelse af linjeføring og lokalisering af anlæg foretages af de kompetente myndigheder, dvs. stat eller kommune. Anlæggene skal, når der ikke er tale om anlægslov, optages i kommuneplan, inden de kan etableres.

Kommunalbestyrelsen foretager afvejningen mellem fx trafikinteresser og andre arealinteresser. Kommuneplanerne kan

begrænse mulighederne for at anvende trafikbelastede områder til formål, der er følsomme over for denne belastning. Dette kan ske ved at fastlægge retningslinjer for, hvilke påvirkninger i form af støj, vibrationer og eventuel luftforurening, nye områder – fx til boligbebyggelse eller rekreative formål – må belastes med.

Da mange trafikanlæg også er omfattet af VVM-reglerne, henvises tillige til nr. 7 (VVM-pligt).

De regionale trafikselskabers planlægning for den kollektive trafik udgør en væsentlig forudsætning for kommunernes planlægning og skal derfor beskrives i redegørelsen (se C.5.2, nr. 9).

Trafikken i byerne er i dag en af de væsentligste kilder til belastning af miljøet. Især i de større byer optræder problemer med trafiksikkerhed, støj, luftforurening, manglende fremkommelighed og vejenes påvirkning af det visuelle bymiljø i en grad, som kalder på en samlet planlægning for at reducere problemerne.

En begrænsning af de trafikskabte miljøproblemer må på den baggrund betragtes som en væsentlig opgave for den fortsatte vedligeholdelse og ajourføring af kommuneplanerne.

Der henvises til [Håndbog om Miljø og Planlægning](#), Miljøministeriet, 2004.

#### **Nr. 5: Beliggenheden af tekniske anlæg**

Betegnelsen tekniske anlæg omfatter transport- og kommunikationsanlæg, forsyningsanlæg, miljøanlæg og andre tekniske driftsanlæg.

Der kan fx være tale om sporanlæg, godsterminaler, stationsanlæg, værksteds- og klargøringsanlæg, rensningsanlæg, affaldsdeponerings- og affaldsbehandlingsanlæg, vindmøller, kraftværker og oplagspladser.

Kommuneplanen skal udpege arealer til forskellige tekniske anlæg og fastsætte retningslinjer herfor. Retningslinjerne kan fx fastlægge krav, der skal være opfyldt, for at et anlæg kan placeres det pågældende sted. Retningslinjerne kan fastlægge, hvilke påvirkninger (fx i form af støj, vibrationer og eventuel luftforurening) naboområder – til fx boligbebyggelse eller rekreative områder – må belastes med. Retningslinjerne kan også direkte fastsætte afstandskrav, som skal danne grundlag såvel for den mere detaljerede planlægning af ny, miljøfølsom bebyggelse i rammedelen som for administration af landzonebestemmelserne.

For højspændingsanlæg henledes opmærksomheden på følgende:

Den samlede langsigtede planlægning for udbygning/ændring af højspændingsnettet over 100 kV gennemføres i et samarbejde mellem elselskaberne (se mere på [www.energinet.dk](http://www.energinet.dk)) og kommunerne (forsyningssikkerhed/hensyn til omgivelserne) og udmøntes i arealreservationer i kommuneplanerne.

Det er aftalt med elselskaberne, at generne fra luftledningsanlæg skal begrænses mest muligt. Af aftalen følger:

- at nye 400 kV forbindelser kan fremføres som luftledninger, med mindre de passerer nationale naturområder og byer,
- at nye 132/150 kV forbindelser kabellægges, med mindre der er behov for stor overføringsevne, eller hvis ledningerne kan hænges op sammen med 400 kV-ledninger på kombimaster.

Der er ikke krav om at reservere arealer til kabelforbindelser, men det kan være hensigtsmæssigt.

Der er VVM-pligt for luftledningsanlæg over 100 kV med tilhørende stationer for strækninger over 2 km. Normalt vil nye 132 kV eller 150 kV luftledninger kun komme på tale, hvis de kan ophænges sammen med 400 kV ledninger på kombimaster.

Der kan ikke planlægges for trafikanlæg, andre tekniske anlæg og lignende inden for de internationale naturbeskyttelsesområder, jf. § 5, stk. 2, nr. 3, i bekendtgørelse nr. [408 af 01/05/2007](#) om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Hvad angår placering af master og antenner til radiokommunikationsformål henvises til [Mastevejledningen](#) fra IT- og Telestyrelsen. Vejledningen indeholder en gennemgang af eksisterende regelsæt i bl.a. bygge-, plan- og naturbeskyttelseslovgivningen samt masteloven.

For vindmøller henledes opmærksomheden på [cirkulære nr. 100 af 10/06/1999](#) om planlægning for og landzonetilladelse til opstilling af vindmøller og den tilhørende vejledning ([Vejledning nr. 39 af 09/07/2001](#)). Cirkulæret og vejledningen er under revision.

Regeringens udvalg om planlægning for vindmøller på land fra 2006, anbefalede nogle fælles overordnede principper for den fremtidige planlægning for vindmøller på land, som kommunerne kan administrere efter i deres kommuneplanlægning. Anbefalingerne er, at kommunerne er centrale aktører for denne planlægning, at der skal sikres en balance mellem landskabshensyn, hensynet til klimapolitik/forsyning og hensynet til naboer, således at der fortsat kan ske en udbygning af vindmøller, samt at staten skal sikre det nødvendige grundlag for kommunernes planlægning ved at bidrage med retningslinjer, viden og stille værktøjer til rådighed.

Regeringens indgik den 21. februar 2008 et bredt forlig i folketinget om en energiaftale som fastlægger nogle overordnede målsætninger for udbygning med vedvarende energi, herunder udbygning med vindenergi.

Den 25. april 2008 indgik Miljøministeriet og KL en aftale om kommunernes vindmølleplanlægning frem til og med 2011. Aftalen konkretiserer kommunernes ansvar for at tilvejebringe et plangrundlag for den udbygning med vindmøller, som er en følge af energiaftalen.

Der henvises til By- og Landskabsstyrelsens hjemmeside, hvor planlægningsudvalget rapport med bilag herunder rapporten "Store vindmøller i det åbne land" – en vurdering af de landskabelige

konsekvenser og miljøministeriets aftale med KL ligger på [www.blst.dk/Planlaegning/vindmoeller/](http://www.blst.dk/Planlaegning/vindmoeller/)

**Nr. 6: Beliggenheden af områder til virksomheder mv., hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav**

Virksomheder, der er omfattet af denne bestemmelse, er fx særligt forurenende virksomheder, rensningsanlæg, affaldsbehandlingsanlæg, motorbaner, knallertbaner, skydebaner og forsvarrets øvelsespladser, samt skyde- og øvelsesterræner. Der er således tale om virksomheder og anlæg, der ikke kan placeres i byernes erhvervsområder, men som har behov for en særlig beliggenhed uden for byerne.

Traditionelt har det drejet sig om virksomheder, der på grund af støj, røg, vibrationer eller udledning er særligt forurenende; men der kan også være tale om virksomheder, der medfører meget tung trafik.

Arealudlæggene skal forbeholdes denne type virksomheder, og de skal ikke kunne udnyttes til virksomhedstyper, der kan indpasses i almindelige erhvervsområder eller byområder til fx blandet bolig- og erhvervsanvendelse.

De fleste af disse virksomheder er omfattet af VVM-reglerne, hvorfor der tillige henvises til nr. 7 (VVM-pligt). Endvidere er størstedelen af virksomhederne omfattet af miljøbeskyttelseslovens bestemmelser om godkendelse af listevirksomheder (bekendtgørelse nr. [1640 af 13. december 2006](#)).

Risikovirksomhed er defineret i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. [1666 af 14/12/2006](#) om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.

Opmærksomheden henledes i øvrigt på Miljøministeriets cirkulære [nr. 37 af 20. april 2006](#) (landsplandirektiv), hvorefter kommunalbestyrelsen skal inddrage hensynet til risikoen for større uheld, hvis der i en kommune- eller lokalplan fastlægges bestemmelser for arealanvendelsen, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 m fra en risikovirksomhed.

Udviklingen inden for forureningsbegrænsende foranstaltninger og renere teknologi gør, at mange virksomheder kan reducere eventuelle emissioner og dermed begrænse deres påvirkning af de umiddelbare omgivelser. Sådanne virksomheder med ingen eller få emissioner bør placeres i byområder, enten integreret med andre byfunktioner eller i særlige erhvervsområder. Der er dog fortsat virksomheder og anlæg, som har emissioner af støj, diffust støv, lugt eller vibrationer, eller som udgør risiko i tilfælde af uheld, og som derfor bør lokaliseres i erhvervsområder med passende afstand fra følsomme områder. Nogle få virksomheder kan have behov for en særlig beliggenhed uden for byerne. Det gælder i særlig grad enkelte af de ovenfor omtalte risikovirksomheder, der alle er omfattet af planlovens VVM-regler.

Kommunens eventuelle udpegning af arealer til virksomheder med særlige beliggenhedskrav kan fx fremgå af kommuneplanens hovedstruktur, suppleret med retningslinjer der fastlægger krav, der skal være opfyldt for den nærmere planlægning for virksomheden og omgivelserne, samt rammer for lokalplanlægning af virksomheden.

#### **Nr. 7: Beliggenheden af enkeltanlæg, der må antages at påvirke miljøet væsentligt (VVM-pligtige anlæg)**

Bestemmelsen handler om de såkaldte VVM-anlæg. Disse anlæg er fastlagt ved bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning ([bekendtgørelse nr. 1335 af 06/12/2006](#)). En væsentlig del af disse anlæg må forventes placeret i overensstemmelse med udpegninger i kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer og rammer.

Planlovens VVM-regler stiller krav om en særlig redegørelse om miljøpåvirkningerne i bred forstand for alle anlæg, som må antages at kunne påvirke miljøet væsentligt, inden der træffes beslutning om at påbegynde anlægget.

En række anlæg er efter VVM-direktivet obligatorisk VVM-pligtige, mens der for en lang række andre anlæg skal gennemføres en såkaldt screening med udgangspunkt i det konkrete anlægsprojekt med henblik på at vurdere, om projektet må antages at kunne påvirke miljøet væsentligt og således er VVM-pligtigt.

For alle de VVM-pligtige anlæg gælder endvidere, at de først må påbegyndes, når bygherren har fået VVM-myndighedens tilladelse, jf. § 11 g, stk. 4. Dette gælder også i de tilfælde, hvor kommunen både er VVM-myndighed og bygherre.

Kommunen er i henhold til § 11 g, stk. 3, forpligtet til snarest at tilvejebringe et forslag til kommuneplantillæg for et VVM-pligtigt anlæg, hvis det ønskede anlæg i øvrigt er i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplanen for området.

I forbindelse med tilvejebringelse af et kommuneplantillæg for et VVM-pligtigt anlæg kan kommunen, som i forbindelse med ethvert andet kommuneplantillæg, ændre i kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer og/eller rammedel.

Endvidere gælder [lov om miljøvurdering](#) af planer og programmer (lovbekendtgørelse 1398 af 22/10/2007) også for kommuneplantillæg, der udarbejdes som følge af VVM-pligten – se i denne forbindelse [vejledning om miljøvurdering](#) af planer og programmer (vejledning nr. 9664 af 18/06/2006 med tilhørende [eksempelsamling](#)) samt E.8.

Se også E.8. om miljøvurdering.

**Nr. 8: Sikring af, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener**

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer til sikring af, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger.

Bestemmelsen gælder både i landzone, byzone og sommerhusområder, dvs. at kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for enkeltstatsadministration af landzonetilladelser, ligesom det ved fordelingen af arealer til byformål skal sikres, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre kommuneplanens rammer for lokalplanernes indhold stiller krav om afskærmningsforanstaltninger (se også C.4.2.). Vær i den forbindelse opmærksom på bestemmelserne i § 15 a om lokalplanlægning af støjbelastede arealer.

Reglen betyder, dels at de fremtidige beboere sikres mod støjulemper, dels at de eksisterende støjende virksomheder eller fritidsanlæg ikke udsættes for krav om øget støjbekæmpelse, når byudviklingen medfører, at "boligerne sniger sig ind på virksomheden". På den måde kan konflikter på støjområdet forebygges. Det anbefales, at støjkonsekvenszonerne bliver udpeget på kort.

Et område er støjbelastet, hvis Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for den pågældende anvendelse ikke kan overholdes. Således kan et område ikke udlægges til blandet bolig- og erhvervsanvendelse, hvis det er belastet med mere end 55 dB i dagperioden, medmindre det sikres, at lokalplanen kommer til at indeholde bestemmelser om etablering af den nødvendige afskærmning, fx som forudsætning for ibrugtagning.

De relevante vejledninger er:

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "[Ekstern støj fra virksomheder](#)" (tillæg offentliggjort i juli 2007)

Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "[Støj fra veje](#)"

Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "[Støj og vibrationer fra jernbaner](#)" (tillæg offentliggjort i juli 2007)

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1994 "[Støj fra flyvepladser](#)"

Miljøstyrelsens vejledning nr. 2/2005 "[Støj fra motorsportsbaner](#)"

Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1995 "[Skydebaner](#)"

Miljøstyrelsens vejledning nr. 2/2006 "[Støj fra forlystelsesparker](#)"

Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2006 "[Støj kortlægning og støjhandlingsplaner](#)"

Desuden gælder:

Miljøministeriets [bekendtgørelse nr. 1518 af 14. december 2006](#) om støj fra vindmøller

Miljø- og Energiministeriets [bekendtgørelse nr. 821 af 23. oktober 1997](#) om støj fra hurtigfærgeruter, der i bilaget indeholder vejledende grænseværdier for støj fra hurtigfærgeruter.

Miljøministeriets [bekendtgørelse nr. 717 af 13. juni 2006](#) om kortlægning af ekstern støj og udarbejdelse af støjhandlingsplaner (Støjbekendtgørelsen)

Der gælder et sæt af særlige overgangsbestemmelser i forbindelse med byomdannelse, hvor der kan planlægges boliger i et industriområde, der er under afvikling. Det er beskrevet nøjere i Miljøstyrelsens [vejledning 3/2003 "Ekstern støj i byomdannelsesområder"](#). (Se også E.7. om byomdannelse.)

### **Nr. 9: Beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder**

Ved arealer til fritidsformål forstås – udover sommerhusområder, som er særligt nævnt i nr. 1 – fx områder til feriehoteller, feriecentre, campingpladser, lystbådehavne, golfbaner, forlystelsesanlæg, idrætsanlæg, regionale friluftsområder, rekreative stier samt arealer til kolonihaver og fritidshaver. Begrebet dækker også kommunale fritidsanlæg som fx parker og grønne områder.

Retningslinjerne for arealer til fritidsformål skal gøre rede for de krav, kommunalbestyrelsen stiller til placeringen af de forskellige fritidsformål.

Bestemmelsen udgør grundlaget for, at kommuneplanen kan indeholde principper for lokaliseringen af nye fritidsanlæg som fx campingpladser, større eller mindre idrætsanlæg og motocrossbaner og lokalisering af anlæg til brug for det almene friluftsliv i kommunen. Lokaliseringen kan omfatte både de grønne områder i byerne, de bynære, rekreative arealer og de regionale friluftsområder, som ligger i større afstand fra byerne. Skove, strande og andre naturarealer, som er egnede til alment friluftsliv, indgår sammen med de forskellige anlæg i kommuneplanen. Ved at sikre og forbedre naturområderne kan kommunen også skabe bedre mulighed for naturoplevelser.

I lokaliseringen kan der arbejdes med både de fritidsaktiviteter, som er organiseret igennem foreningslivet, og de mere uorganiserede aktiviteter som fx en søndagstur i skoven. Sidstnævnte kan fx understøttes med initiativer til naturformidling i områder til rekreativ udfoldelse. Det kan også være vedligeholdelse og udbygning af færdselsmuligheder ad vandre-, cykel- og rideruter og reduktion af især større trafik anlægs barrierevirkning for den rekreative adgang til og i landskabet.

De konkrete initiativer, der er nødvendige for at forbedre de rekreative muligheder i kommunen, afhænger af, hvilke funktioner de enkelte arealer har i forhold til befolkningens rekreation. Funktionerne kan variere fra hverdagens løbetur over endagsudflugter til ferier med overnatning. Områderne kan alt efter deres karakter og lokalisering have flere af disse funktioner.

De forskellige fritidsformål har meget forskellige rammebetingelser, som ikke nødvendigvis alle kan opfyldes samtidig. Nogle anvendelser, fx forlystelsesanlæg, skydebaner og motorsportsbaner, er støjende, men ikke udpræget støjfølsomme. Lystbådehavne er ikke særligt støjende, og de er som udgangspunkt heller ikke støjfølsomme. Andre anvendelser, fx feriecentre, er støjfølsomme, og det gælder i særdeleshed stilleområder, som kommunen kan udpege og afgrænse i forbindelse med støjkortlægningen.

Ved arealudlæg til golfbaner henvises der til Miljøministeriets publikation "[Lokalisering af Golfbaner](#)" (januar 2006), hvoraf det bl.a. fremgår, at retningslinjerne for arealer til fritidsformål, herunder golfbaner, skal fastlægges på baggrund af en realistisk vurdering af behovet for nye golfbaner og i sammenhæng med målsætninger for fritidsområdet.

Retningslinjer, der skal sikre de rekreative værdier, har i praksis en tæt sammenhæng med de naturmæssige, landskabelige, geologiske og kulturhistoriske interesser.

Da visse fritidsanlæg kan være omfattet af VVM-reglerne, henvises til nr. 7 (VVM-pligt).

#### **Nr. 10: Varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særligt værdifulde landbrugsområder**

Ved de jordbrugsmæssige arealinteresser forstås interesser, der er knyttet til udøvelsen af landbrugs-, skovbrugs- og fiskerierhvervet.

De jordbrugsmæssige interesser er bl.a. udtrykt i Fødevareministeriets cirkulære om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser i kommune- og lokalplanlægningen ([Cirkulære nr. 35 af 03/06/2005](#)).

Ifølge cirkulæret skal der for at sikre en bæredygtig udvikling, når landbrugsjorder skal overgå til ikke-jordbrugsmæssige formål, lægges vægt på, at forbruget af landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål ikke bliver større end nødvendigt. Ved nødvendige arealinddragelser bør der lægges vægt på, at det finder sted, så de bedste landbrugsjorder bevares. Der skal også lægges vægt på, at der bevares større samlede jordbrugsområder.

Der skal i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsejendommenes struktur- og arronderingsforhold (arrondering betyder afrunding og benyttes om landbrugsejendommens jordtilliggender) samt til de foretagne bygnings- og kulturtekniske investeringer i jordbruget. Der skal også lægges vægt på at sikre en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse mv., så miljøkonflikt så vidt muligt undgås.

Grundlaget for varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser i planlægningen er jordbrugsanalyserne, der udarbejdes af staten i samarbejde med kommunerne. Analyserne foretages mindst én gang i den kommunale valgperiode. Nogle af de vigtigste udgangspunkter



for opdateringen af analyserne er fx jorbrugserhvervenes produktions- og arronderingsforhold, andre strukturforhold, jordbundsforhold samt behov og muligheder for vanding og afvanding.

Analyserne danner grundlag for udpegning af de særligt værdifulde landbrugsområder i kommuneplanerne med henblik på særligt at sikre disse områder gennem kommune- og lokalplanlægningen.

Arealer med jordbrugsmæssige interesser går oftest på tværs af kommunegrænser og forudsætter derfor et samarbejde mellem kommunerne. Udpegningen af de særligt værdifulde landbrugsområder må samtidig ske tæt koordineret med den statslige vand- og Natura 2000-planlægning.

Retningslinjerne for de særligt værdifulde landbrugsområder kan udbygges med andre forhold, der kan være af betydning for de landbrugsmæssige interesser. Planloven giver fx kommunerne mulighed for at udpege arealer til lokalisering af landbrugets driftsbygninger og -anlæg inden for de udpegede særligt værdifulde landbrugsområder (§ 11 b, stk. 2). Sådanne udpegninger kan fx være af interesse for husdyrproducenter, som ønsker at udvide produktionen, men begrænses af en eksisterende beliggenhed ved en landsby eller ved beskyttede naturområder og særligt værdifulde landskabsområder.

Gennem sådanne retningslinjer for lokalisering af landbrugsbyggeri kan kommunalbestyrelsen imødegå konflikter mellem landbrugsbyggeri og naboer, miljø, landskab og natur.

En udpegning i retningslinjerne af arealer til fremtidigt landbrugsbyggeri og -anlæg vil kunne konkretisere kommunalbestyrelsens administrationsgrundlag for landbrugsbyggeri, der kræver landzonetilladelse, fx fordi det antager industriel karakter, eller som kræver tilladelse efter [husdyrgodkendelsesloven](#), der trådte i kraft pr. 1. januar 2007 og har erstattet planlovens og miljøbeskyttelseslovens krav om henholdsvis landzonetilladelse, VVM, miljøgodkendelse og lokaliseringstilladelse for husdyrbrug over en vis størrelse.

Samtidig vil udpegningen kunne tjene som en vigtig borgerinformation om områder, hvor der i fremtiden må forventes at komme nyt landbrugsbyggeri og -produktion.

Se også C.4.3.

#### **Nr. 11: Beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovtilplantning er uønsket**

Målet med bestemmelsen er at forøge det danske skovareal, så skovlandskaber dækker 20-25 % af landets areal i løbet af en skovgeneration.

Sigtet med bestemmelserne er at få udpeget områder, der ud fra en samfundsmæssig vurdering er bedst egnede til skovrejsning.

Bestemmelsen sigter desuden mod, at områder, der rummer natur-, landskabs-, geologiske værdier eller kulturhistoriske værdier, der ikke er forenelige med skovrejsning, fastlægges til områder, hvor skovrejsning er uønsket. Eksempler på sådanne områder er udsigter, kirkeomgivelser, ådale, geologiske formationer og lysåbne naturarealer, herunder enge og overdrev.

Skovrejsningen skal tjene en række formål, herunder at forøge træproduktionen og tilgodese hensynet til landskab, natur, kulturhistorie, miljøbeskyttelse og friluftsliv.

Især tre formål med skovrejsningen har betydning. Det er skovrejsning med henblik på at beskytte grundvands- og drikkevandsressourcerne, fremme af den biologiske mangfoldighed og fremme af bynære friluftsmuligheder.

I udpegede skovrejsningsområder kan der ikke planlægges eller meddeles tilladelser til anvendelse, som hindrer en fremtidig etablering af skov.

Udpegningen er retningsgivende for administrationen af en lang række regelsæt, herunder [skovloven](#) (lovbekendtgørelse nr. 793 af 21/06/2007), den i medfør af denne lov udstedte bekendtgørelse om [tilskud til privat skovrejsning](#) (bekendtgørelse nr. 1316 af 20/11/2006) og lov om [drift af landbrugsjorder](#) (lov nr. 434 af 9. juni 2004) og den i medfør af denne lov udstedte bekendtgørelse om [jordressourcens anvendelse](#) til dyrkning og natur (bekendtgørelse nr. 460 af 13. juni 2005).

Lodsejernes konkrete ønsker til skovrejsning indgår i et samspil med planlægningen for byudvikling og bevaringsværdier i det åbne land, herunder natur- og landskabsbeskyttelsen, samt friluft- og grundvandsinteresser.

Retningslinjerne kan indgå som et virkemiddel i de kommunale handleplaner, som følger op på de statslige vandplaner og Natura 2000-planer (miljømålsloven). Skovrejsningen kan også følge op på de statslige Natura 2000-skovplaner (skovloven).

Både skovrejsning og skovrydning er omfattet af VVM-reglerne. Der henvises til E.8. (VVM-pligt).

### **Nr. 12: Lavbundsarealer, herunder beliggenheden af lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder**

Sigtet med bestemmelsen er ikke alene, at lavbundsarealer udpeges i kommuneplanen, men også at der fastsættes retningslinjer for arealerne. Det gælder både lavbundsarealer generelt og de særligt udpegede lavbundsarealer, som følger af Vandmiljøplan II/III.

Lavbundsarealer udgør et vigtigt potentiale for udvikling af områder med stor naturværdi. Det kan fx være kunstigt afvandede eller drænedede arealer, der tidligere var strandenge, moser, lavvandede søer og fjorde. For ikke at forhindre, at arealerne på et tidspunkt kan genoprettes til natur, er det derfor hensigtsmæssigt at friholde dem for byudvikling, ferie- og fritidsbyggeri, større nye veje, vindmøller, el-ledninger mv.

En anden grund til at have øje for lavbundsarealerne er, at lavtliggende arealer i særlig grad vil blive udsat for oversvømmelser som følge af klimaændringer. Alene af den grund kan det være hensigtsmæssigt at friholde lavbundsarealer for byggeri og anlæg.

Ved genopretning af vådområder forstås genskabelse af det naturlige vandstands niveau i større samlede områder, så der over tid genskabes naturtyper som moser, sumpskove, rørskove, lavvandede søer, naturlige vandløb og våde bredarealer. Vådområderne har en væsentlig funktion i forbindelse med reduktion af nitratudvaskningen til vandløb, søer og kystvande. Genskabelsen af vådområder kan samtidig medvirke til, at der kan opnås en god økologisk tilstand i vandløb og søer gennem de bedre vandløbsforhold, som fx fjernelse af vandløbsspærringer og ophør med grødeskæring kan indebære. Dette kan videre bidrage til et varieret dyre- og planteliv.

Genopretning af vådområder er ét af flere initiativer under Vandmiljøplan II/III, som skal sikre, at vandmiljøet forbedres gennem reduktioner i udledning af kvælstof og fosfor fra landbruget, samtidig med at naturbeskyttelsen forbedres.

Som opfølgning på vandmiljøplan II/III er der udsendt et cirkulære, som omfatter lavbundsarealer. (Der henvises til [cirkulære nr. 132 af 15. juli 1998](#) om regionplanlægning og landzoneadministration for lavbundsarealer, der er potentielt egnede som vådområder). Cirkulæret skal sikre, at der udpeges lavbundsarealer, der kan genoprettes som vådområder. Cirkulæret skal endvidere sikre, at der ikke meddeles tilladelse til byggeri og anlæg, som kan forhindre, at de udpegede området kan genoprettes som vådområder.

For de lavbundsarealer, der er udpeget i henhold til det nævnte cirkulære gælder, at de skal angives på kort i målestoksforhold 1:100.000. Kriterier for områdernes udpegning og landzoneadministration præciseres i en vejledning til nævnte cirkulære ([vejledning nr. 133 af 15/07/1998](#) om regionplanlægning og landzoneadministration for lavbundsarealer, der er potentielt egnede som vådområder).

Lavbundsarealer – udover dem der er udpeget efter ovennævnte cirkulære – kan ligeledes udpeges efter planloven med henblik på at sikre, at anlæg og byggeri så vidt muligt undgås på arealerne, så muligheden for, at de senere kan genetableres som naturområde – særligt af hensyn til vandmiljøet – ikke udelukkes.

Udpegningen af lavbundsarealer har tæt sammenhæng med såvel den kommunale natur- og landskabsplanlægning som vand- og Natura 2000-planlægningen efter miljømålsloven.

Kommunen skal tage højde for de statslige vand- og Natura 2000-planer og deres indsatsprogrammer indtil kommunen skal udarbejde de kommunale handleplaner. Handleplanerne skal fastlægge de tiltag, som kommunen vil iværksætte, for at målsætningerne på området kan opnås. Genopretning af vådområder vil være et af de virkemidler, der kan anvendes for at opfylde de vedtagne mål.

**Nr. 13: Varetagelsen af naturbeskyttelsesinteresserne, herunder beliggenheden af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, økologiske forbindelser samt af potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser**

Grundlaget for retningslinjerne om varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne er naturbeskyttelseslovens bestemmelser om beskyttede naturtyper, beskyttelseslinjer samt fredede arealer. Naturbeskyttelsesloven tilsigter særligt at beskytte, forbedre, genoprette og tilvejebringe naturområder, der er af betydning for vilde dyr og planter og deres levesteder, samt at sikre og udvikle de landskabelige, kulturhistoriske, naturvidenskabelige og undervisningsmæssige værdier. Desuden tilsigter loven at give befolkningen adgang til at færdes og opholde sig i naturen og at forbedre mulighederne for friluftslivet.

Retningslinjerne for varetagelse af naturinteresserne skal danne grundlag for planlægningen og for administrationen af planlovens landzonebestemmelser, [husdyrgodkendelsesloven](#) og øvrige bestemmelser – typisk i [naturbeskyttelsesloven](#) om beskyttelseslinjer og naturtyper. Kommuneplanens retningslinjer for varetagelsen af naturbeskyttelsesinteresserne skal indgå i kommunernes forvaltning af naturbeskyttelsen.

Retningslinjerne skal også udmønte beskyttelsen af de internationale naturbeskyttelsesområder, som Danmark er forpligtet til i henhold til EU's naturbeskyttelsesdirektiver, vandrammedirektivet og de internationale naturbeskyttelseskonventioner (EU-habitatdirektivet, EF-fuglebeskyttelsesdirektivet og Biodiversitets-, Ramsar-, Bonn- og Bernkonventionerne). De internationale naturbeskyttelsesområder er omfattet af forbud mod planlægning for en række byggerier og tekniske anlæg mv., jf. bekendtgørelse [nr. 408 af 01/05/2007](#).

Med særlige naturbeskyttelsesinteresser forstås Natura 2000-områder, generelt beskyttede naturområder efter naturbeskyttelseslovens § 3, klitfredede områder og naturfredede områder.

Områder, hvor det er muligt at genskabe værdifulde levesteder for vilde dyr og planter, er potentielle naturområder. Potentielle naturområder kan også være områder, som kan reetableres som natur for at skabe større sammenhængende naturområder, eller hvor økologiske forbindelser i landskabet kan etableres eller forbedres. Udpegningen i planlægningen af potentielle naturområder og økologiske forbindelser kan være med til at forbedre forholdene for vilde dyr og planter og skabe naturoplevelser for befolkningen både som elementer i smukke landskaber og med mulig adgang for friluftslivet.

Det er væsentligt for et alsidigt dyre- og planteliv, at der findes et netværk af større og mindre naturområder og økologiske forbindelser, som kan forbinde de eksisterende naturområder med hinanden (naturnetværket, se nærmere om Danmarks Naturnetværk – [eksisterende og planlagt natur](#) – på By- og Landskabsstyrelsens hjemmeside). Derfor er det en væsentlig opgave for kommunerne at fastholde og udvikle de eksisterende økologiske forbindelser

(spredningskorridorer) og gennem planlægningen at udpege nye. Spredningskorridorer og naturområder går på tværs af kommunegrænserne, og planlægningen bør derfor koordineres med omkringliggende kommuner.

Naturnetværket skal indtegnes på kort jf. planlovens § 11, stk. 3.

Retningslinjerne for varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne har i praksis en tæt sammenhæng med de landskabelige, kulturhistoriske, geologiske og rekreative interesser i det åbne land.

Kommunen skal tage højde for de statslige vand- og Natura 2000-planer og deres indsatsprogrammer indtil kommunen skal udarbejde de kommunale handleplaner. Handleplanerne skal fastlægge de tiltag, som kommunen vil iværksætte, for at målsætningerne på området kan opnås.

Naturkvalitetsplanlægningen er et velegnet instrument som grundlag for en prioritering af den konkrete naturforvaltningsindsats, fx naturgenopretning, naturpleje og forvaltning af forskellige tilskudsordninger til varetagelse af naturhensyn, herunder især tilskudsordningen under miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger (MVJ-ordninger).

Miljøministeriet har udviklet en metode til gennemførelse af naturkvalitetsplanlægningen. Metoden er nærmere beskrevet under afsnittet om naturkvalitetsplanlægning (E4.) og i øvrigt i Miljøministeriets [idékatalog for naturplanlægning](#) på Skov- og Naturstyrelsens hjemmeside. Se i øvrigt By- og Landskabsstyrelsens hjemmeside om naturkvalitetsplanlægning: <http://www.blst.dk/Naturbeskyttelse/kvalitet/>

#### **Nr. 14: Sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder for beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier**

De kulturhistoriske bevaringsværdier knytter sig til sporene efter menneskers virksomhed i det åbne land og byerne gennem tiderne.

Mange steder opleves sammenhængende kulturhistoriske helheder, såkaldte kulturmiljøer. Ved et kulturmiljø forstås et geografisk afgrænset område, som ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

De værdifulde kulturmiljøer, kan afspejle et udviklingsforløb, et tema, en bestemt tidsepoke og/eller en landsbytype. De kulturhistoriske bevaringsværdier har således ofte stor formidlingsværdi og stor betydning for vores kulturforståelse.

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for varetagelsen af de kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder kirker, kirkegårde og deres omgivelser samt beliggenheden af andre værdifulde kulturmiljøer.

Bevaringsværdierne omfatter ikke blot enkeltstående kulturarvselementer som fortidsminder, fredede og bevaringsværdige bygninger og anlæg, men også linjeformede anlæg som sten- og

jorddiger, alléer og levende hegn, og ikke mindst helheder som en herregård med dens bygninger og jordtilliggende samt park og naturområder, en jernbanestrækning med stationsbygninger eller et havne- og industriområde.

Retningslinjerne, som skal sikre de kulturhistoriske bevaringsværdier, har i praksis en tæt sammenhæng med de naturmæssige, landskabelige, geologiske og rekreative interesser i det åbne land.

Ved kortlægning og udpegning af kulturmiljøer, har regionplanmyndighederne benyttet sig af "Kulturhistorien i planlægningen", også benævnt KIP-metoden. Til kortlægning af by- og bygningsbevaringsinteresserne har mange kommuner udarbejdet et kommuneatlas efter SAVE-systemet – Survey of Architectural Values in the Environment. I Kulturarvsstyrelsens kulturmiljøatlas og senest kulturarvsatlas er begge fremgangsmåder benyttet.

Inspiration til planlægningen kan også hentes i Miljøministeriets publikation: "Kulturmiljøet i kommunernes planlægning – til inspiration" fra september 2003.

Retningslinjerne om kulturhistoriske bevaringsværdier skal danne grundlag for lokalplanlægningen og administrationen af planlovens landzonebestemmelser og øvrige bestemmelser – typisk i [naturbeskyttelseslovens](#) om beskyttelseslinjer omkring fortidsminder og kirker, [husdyrgodkendelsesloven](#), samt [museumslovens](#) beskyttelse af sten- og jorddiger. Retningslinjerne kan også få betydning for indholdet i de kommunale handleplaner efter miljømålsloven og i kommunens arbejde med fx bevaring af kulturmiljøer og med friluftsliv.

Kulturarvsstyrelsen har kortlagt særligt bevaringsværdige arkæologiske lokaliteter – de såkaldte kulturarvsarealer. Registreringen omfatter både kulturarvsarealer af national og regional betydning i det åbne land og i bevarede dele af de middelalderlige bykerner.

Kortlægningen skal hjælpe bygherrer og myndigheder, så de allerede i en tidlig fase kan se, om et areal har særlig arkæologisk betydning eller ej. Dermed er der mulighed for at placere et byggeri, så det ikke generer det arkæologisk følsomme område. Bygherren undgår derved alvorlige forsinkelser i byggeriet og store udgifter til evt. arkæologiske undersøgelser. En ændret arealanvendelse i forbindelse med byggeri, kan efter museumslovens § 27 indebære krav om forudgående arkæologisk undersøgelse.

Det lokale kulturhistoriske museum skal efter museumslovens § 27 inddrages, når en kommune ønsker at planlægge for arealer, der har kulturhistorisk bevaringsværdi. Også det lokale kulturmiljøråd og andre bevaringsforeninger kan med fordel tages med på råd.

### **Nr. 15: Varetagelsen af landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi, herunder større, sammenhængende landskaber**

Landets historie afspejles i landskabets natur og kulturhistoriske elementer: Marker, skove, bakkelandskaber, kystlandskaber, ådale, gravhøje, herregårde, husmandssteder, kirker og landsbyer.

Landskabet danner det fysiske grundlag for bosætning, rekreation og produktion. Det er vigtigt for landskabsoplevelsen, at det åbne land friholdes for andet end samfunds nødvendigt byggeri og anlæg.

De landskabelige værdier knytter sig til de karakteristiske og oplevelsesrige landskaber af høj kvalitet. Det gælder både det landskab, vi færdes i dagligt, og de områder, der har særlig regional, national eller international betydning.

Retningslinjerne skal på den baggrund friholde natur og kulturhistoriske elementer for bebyggelse, anlæg og beplantning, der kan forringe landskabets karakter, variation og oplevelsesværdi.

På grundlag af en kortlægning udarbejdes retningslinjer for, hvordan landskaber og landskabselementer bevares, som fx åse, ådale, bakkelandskaber og kystlandskaber og landskaber, knyttet til biotoper som skove, søer og åer.

Retningslinjerne varetager desuden bevaring af uforstyrrede landskaber, uberørt af byudvikling, støj og større tekniske anlæg, fx motorveje, støjende sportsanlæg, vindmøller samt el- og telemaster. En del uforstyrrede landskaber, der ofte ligger i større afstand fra de større byområder, er kortlagt. Kommunalbestyrelsen kan kortlægge mindre uforstyrrede landskaber, som kan udgøre en vigtig resurse som bynært friluftslandskab.

Retningslinjerne skal sikre, at de landskabelige værdier bliver varetaget i planlægningen ved udlæg af arealer til byudvikling, skovrejsning, vindmøller mv. og ved indpasning af anlæg, der skal lette befolkningens adgang til at færdes og opholde sig i naturen.

Retningslinjerne indgår i administrations- og planlægningsgrundlaget for fx administration af [naturbeskyttelseslovens](#) bygge- og beskyttelseslinjer, planlovens landzonebestemmelser og [husdyrgodkendelsesloven](#). De er desuden et vigtigt grundlag for beslutning om udlæg af arealer til byudvikling, skovrejsning, vindmøller osv.

De landskabsmæssige værdier har i praksis en tæt sammenhæng med beskyttelsen af de naturmæssige, kulturhistoriske, geologiske og rekreative interesser i det åbne land.

Der henvises i øvrigt til E.3.

### **Nr. 16: Sikring af geologiske bevaringsværdier, herunder for beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi**

Retningslinjerne, som skal sikre de geologiske værdier, har i praksis en tæt sammenhæng med beskyttelsen af de landskabelige,

naturmæssige, kulturhistoriske og rekreative interesser i det åbne land.

Geologiske interesser i landskabet udgør dog en særskilt interesse udover den landskabelige. Således giver kyststrækninger med strande, odder og klinter viden om de processer, som konstant forandrer kystlinjen. Dermed har kystlandskabet en særlig geologisk og formidlingsmæssig værdi, som det er vigtigt at bevare. Morænebakker fortæller om istidens formning af landskabet og terrænregulering vil udviske dette landskabsbillede.

Landskaber med varierende geologiske formationer og særlig geologisk værdi illustrerer landets geologiske udvikling op gennem tiden samt de geologiske processer, og de har dermed særlig betydning for forskning og undervisning samt for offentlighedens naturforståelse.

Geologiske profiler, som er blotlagt i forbindelse med råstofgravning, har ofte en høj forsknings- og formidlingsmæssig værdi. Når indvindingen af råstoffer ophører, kan profilet gro til eller forsvinde i efterbehandlingen af arealet. En aktiv friholdelse af "friske" profiler kan være med til at underbygge viden og formidling om de geologiske processer.

Der kan henvises til skriftserien Geologisk Set (udgivet af Skov- og Naturstyrelsen og Geografforlaget), som indeholder en landsdækkende registrering af nationale geologisk værdifulde lokaliteter. Som supplement hertil udarbejder By- og Landskabsstyrelsen et [kortværk over værdifulde geologiske områder](#). Endelig kan der være tale om lokale geologiske interesseområder, som også skal indgå i retningslinjerne.

#### **Nr. 17: Anvendelse af vandløb, søer og kystvande**

Retningslinjer for anvendelsen af vandløb, søer og kystvande kan eksempelvis omfatte rekreativ anvendelse såsom badning, sejlads og fiskeri.

Ofte er der en tæt sammenhæng mellem anvendelsen af et vandområde og mulighederne for at nå og fastholde de opstillede mål for vandkvaliteten. Derfor skal kommuneplanens retningslinjer for anvendelsen af vandløb, søer og kystvande fungere tæt sammen med de statslige vandplaner og de kommunale handleplaner efter miljømålsloven.

Vandplanerne træder i kraft i 2009 og vil herefter være bindende for myndighederne, bl.a. kommuneplanlægningen. Indtil da skal kommunerne administrere i overensstemmelse med de retningslinjer for både anvendelsen og kvaliteten af vandløb, søer og kystvande, som fremgår af Regionplan 2005.

Fiskeri og akvakultur, som i sin helhed rummer det primære fiskeri, hav- og dambrug samt fiskeopdræt i recirkulerede anlæg, rekreativt fiskeri og havnefaciliteter, er et resurseeudnyttelseserhverv på linje med jordbrugerhvervene. Kommuneplanen skal sikre fiskeriets



erhvervsinteresser under samtidig hensyntagen til natur, miljø, kulturarv samt ønsket om udviklingen i landdistrikterne.

### **Nr. 18: Arealanvendelsen i kystnærhedszonen i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5 a, stk. 1, og § 5 b**

Hovedsigtet med udlægget af kystnærhedszonen er, at landets kystområder skal friholdes for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnærhed. Bortset fra udlæg af sommerhusområder er der ikke tale om et forbud mod at planlægge inden for kystnærhedszonen; men der gælder et krav om en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Kystnærhedszonen omfatter kystområderne i ca. 3 km's afstand fra kysten i landzone og sommerhusområder. Afgrænsningen fremgår af detaljerede amtskort udsendt til kommuner og amter i 1993. Som et hjælpeværktøj stilles afgrænsningen desuden til rådighed i digital form i Danmarks Miljøportal (<http://www.arealinfo.dk>) og i PlansystemDK (<http://www.plansystemDK.dk>).

I de kystnære dele af byzonen gælder der særlige regler i planloven om vurdering af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder (§ 5 a, stk. 4).

Der henvises til "Vejledning om planlægning i kystområderne" fra 1994.

Se også afsnit E.5.

### **Nr. 19: Realisering af regler eller beslutninger efter lovens §§ 3 og 5 j**

I kommuneplanen skal fastsættes retningslinjer for realisering af landsplandirektiver, herunder de centralt fastsatte regler for planlægning i hovedstadsområdet (se afsnit D).

I en overgangsfase er "Regionplan 2005" tillagt retsvirkning, som om den var udstedt som landsplandirektiv efter planlovens § 3 og udgør således grundlaget for den kommunale planlægning på lige fod med andre landsplandirektiver. Dette gælder, indtil kommunalbestyrelsen har opdateret kommuneplanen med de nye emner, og miljøministeren har ophævet de relevante dele for den pågældende kommune.

Undtaget herfra er dog VVM-tillæg, tilvejebragt af regionplanmyndighederne inden 1. januar 2007. De har fra den 1. januar 2007 haft status som retningslinjer i kommuneplanen.

Se kapitel L om overgangsregler.

Bilag 1 til denne vejledning indeholder en oversigt over gældende landsplandirektiver af relevans for kommuneplanlægningen.

## **C.4. Rammer for lokalplanlægningen (§ 11, stk. 2, nr. 3, §§ 11 b, 11 c og 11 d)**

### **C.4.1. Generelt**

Efter planlovens § 11, stk. 2, nr. 3, skal kommuneplanen indeholde rammer for, hvad der kan bestemmes i lokalplaner for de enkelte dele af kommunen. Der er således en nøje sammenhæng mellem lokalplanlægningen og kommuneplanens rammedel: Der kan ikke lokalplanlægges for emner eller områder, der ikke er opstillet kommuneplanrammer for ([NKO 324/2004](#)).

Rammer skal fastsættes for alle de områder, hvor der forventes gennemført lokalplaner. Der er ikke pligt til at fastsætte rammer for hele kommunens område.

Rammerne giver offentligheden mulighed for at vurdere, hvordan kommuneplanen gennem lokalplanlægningen vil påvirke bygge- og anvendelsesmuligheder i de enkelte områder.

Rammerne skal udgøre et fyldestgørende grundlag for vurderingen af, om indholdet i en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanen. Rammerne skal derfor være så præcise med hensyn til angivelse af anvendelse, bebyggelsens art og omfang mv. samt den geografiske afgrænsning, at det umiddelbart fremgår, hvilke bindende lokalplanbestemmelser, der kan fastsættes. Konsekvensen af manglende præcision i kommuneplanrammerne kan være, at lokalplaner er ugyldige ([NKO 324/2004](#)).

De afgrænsede områder, der knytter sig til kommuneplanens rammer, skal vises på kort. (§ 11, stk. 3).

Præcise rammer er i øvrigt en forudsætning for, at kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse efter lovens § 12, stk. 3, jf. nedenfor afsnit G. 2.

Det er kommunens valg, om man vil have så detaljerede rammer, at de kan bruges som grundlag for et forbud efter lovens § 12, stk. 3, så kommunen undgår at nedlægge et forbud efter § 14 og lokalplanlægge, eller om man foretrækker at fastholde større fleksibilitet i rammerne. Ved større fleksibilitet i rammene opnås for en mulighed for variation ved fastlæggelse af de konkrete bestemmelser ved lokalplanlægning uden krav om tillæg til kommuneplanen.

Der kan ikke være rammer for større landzonearealer til byformål, end der må antages at blive brug for i den 12-årige planperiode.

I lovens § 11 b er nærmere angivet de emner, der skal behandles i rammerne, hvis den pågældende emnekreds er aktuel i kommunen.

Kommuneplanens rammeområder skal foreligge i digital form som GIS-kort. Digitaliseringer af kommuneplanrammerne skal ske efter de retningslinjer, som er fastsat i den fælles datamodel PlanDK2, jf. cirkulære om det digitale planregister – PlansystemDK – og om kommunalbestyrelsens indsendelse af planer og planforslag mv. med tilhørende planoplysninger til registret (cirkulære nr. 68 af 6.

september 2006). Datamodellen, cirkulæret og andre oplysninger om PlansystemDK findes på [www.plansystemDK.dk](http://www.plansystemDK.dk).

#### **C.4.2. Rammedelens emner**

Efter § 11 b kan rammedelen indeholde bestemmelser om følgende:

##### **Nr. 1: Fordelingen af bebyggelsen efter art og anvendelsesformål**

Rammedelen indeholder næsten altid en opdeling i enkeltområder, navnlig i relation til art og anvendelse og bebyggelsesforhold. Opdelingen kan ske efter, hvad der findes mest hensigtsmæssigt i den enkelte kommune. Opdelingen kan således foretages på grundlag af det pågældende områdes anvendelse og art, og således at det enkelte område udgør en naturlig helhed. For delområderne skal der fastsættes rammebestemmelser, der angiver, hvilket indhold fremtidige lokalplaner kan få.

Bebyggelsens art kan fx være åben lav, tæt lav, etagebebyggelse, kontor- værksteds- eller industribyggeri og butikker.

Bebyggelsens anvendelse kan tilsvarende være fx bolig, erhverv, blandede byfunktioner, fritidsformål og skole.

For planlægning af erhverv se nærmere i [Håndbog om Miljø- og Planlægning](#) – boliger og erhverv i byerne, Miljøministeriet 2004.

Opmærksomheden henledes på, at støjbelastede arealer efter lovens § 15 a ikke gennem lokalplan kan udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre lokalplanen gennem bestemmelser om afskærmende foranstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Dette forhold skal fremgå af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen. (Se også kapitel C.3. Retningslinjer)

Fastsættelse af fælles bebyggelsesprocent for et rammeområde i kommuneplanen forudsætter, at området udlægges til en forholdsvis ensartet anvendelse (se [NKO 315/2004](#))

##### **Nr. 2: Områder for blandede byfunktioner**

Bestemmelsen gør det muligt at fastsætte nærmere rammer for, hvilke forskellige anvendelser, der kan blandes sammen i det enkelte delområde, og hvordan det kan ske. Rammerne kan fx angive, at en vis andel af bebyggelsen forudsættes anvendt til boligformål, en vis andel til kreative erhverv og en vis andel til serviceerhverv. Rammerne kan fx også anvise, at baggårdsbebyggelse kan anvendes til kreative erhverv og boliger, mens gadebebyggelsen forbeholdes boliger og butikker. Det er også muligt at udlægge områderne uden nærmere angivelse af, hvordan de forskellige funktioner skal blandes, hvis det er muligt at forene de forskellige anvendelsestyper.

Hensigten er ikke, at der skal planlægges for boliger i velfungerende erhvervsområder. Hensigten er derimod, at der i de eksisterende byområder skal være mulighed for at planlægge for en blanding af

mange forskellige byfunktioner, der gør byen levende og sammensat, hvor det er muligt at indpasse forskellige moderne byerhverv, som ikke er miljøbelastende. Vejledende støjgrænser er fastsat i Miljøstyrelsens [vejledning nr. 5/1984](#) "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg offentliggjort i juli 2007, [vejledning nr. 4/2007](#), "Støj fra veje" og [vejledning nr. 1/1997](#) "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg, offentliggjort i juli 2007.

### **Nr. 3: Bebyggelsesforhold, herunder rammer for bevaring af bebyggelser eller bymiljøer**

Bebyggelsesforhold omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser om grundstørrelser, højde, tæthed og friarealkrav.

Bebyggelsesforhold omfatter desuden bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, som fx karrébebyggelse, placering i gadelinje eller krav til materialer, vinduesplacering og taghældning.

Bestemmelserne er relevante for alle byzone- og sommerhusområder og for landområder, hvor kommunalbestyrelsen regner med at lokalplanlægge for byggeri.

Hvis kommunalbestyrelsen fastsætter rammer for lokalplanlægningen, der indeholder bebyggelsesprocenter for områder under et, bør grænserne for det enkelte område fastsættes, så området ikke gennemskæres af større veje eller jernbaner, og så større arealer, der udlægges til offentligt formål, som ikke forudsætter bebyggelse – herunder parker og større parkeringspladser – ikke indgår i området.

Ved tilvejebringelse af lokalplaner for en del af et område, hvor der i kommuneplanen er fastsat en bebyggelsesprocent for området under et, må kommunalbestyrelsen underrette samtlige ejere af ejendomme i området, hvis lokalplanforslaget indeholder byggemuligheder, der overskrider den bebyggelsesprocent, som er fastsat for området under et. Det er 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.

Bestemmelsen i § 11 b, nr. 3, omfatter også rammer for bevaring af bebyggelse eller bymiljøer.

Efter Kulturministeriets bekendtgørelse om udpegning af bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen (nr. [838 af 03/10/2002](#)), skal de kommuner, der i samarbejde med Kulturministeriet, Kulturarvsstyrelsen, gennemfører en kortlægning og registrering af bymiljøer og bygninger, træffe beslutning om udpegning af bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen. Beslutningen skal træffes i forbindelse med den første strategi for kommuneplanlægningen, der offentliggøres mere end et år efter afslutningen af kortlægnings- og registreringsprojektet.

Beslutningen følges op gennem udpeging af bevaringsværdige bygninger i kommuneplanens rammedel. (Se også G.3. om retsvirkning af udpeging af bevaringsværdige bygninger)

Efter nr. 14 i kommuneplankataloget (§ 11 a) skal kommunalbestyrelsen udarbejde retningslinjer for sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier (se C.3.). Retningslinjerne kan have et indhold, der forudsætter rammer for lokalplanlægningen.

Det skal bemærkes, at der ikke i lokalplaner for landzonearealer, der fastlægges til jordbrugsformål uden for landsbyer, kan medtages bestemmelser om ejendommens størrelse og afgrænsning, bebyggelsens beliggenhed på grundene, de enkelte bygningers anvendelse og de ubebyggede arealers anvendelse, udformning, beplantning og belysning mv. jf. § 15, stk. 5. Der vil derfor heller ikke kunne fastlægges bestemmelser om disse forhold i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

#### **Nr. 4: Byfornyelsen i eksisterende bysamfund**

Bestemmelsen er relevant, hvor kommunalbestyrelsen planlægger en indsats for byfornyelse og udvikling af byer. Efter § 2, stk. 4, i lov om byfornyelse og byudvikling af byer ([lovbekendtgørelse nr. 1083 af 03/11/2006](#)) kan denne lovs bestemmelser (områdefornyelse og bygningsfornyelse) kun anvendes, når der foreligger det nødvendige grundlag efter planloven, typisk i form af kommune- og lokalplaner.

#### **Nr. 5: Byomdannelsesområder, 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**

Der henvises til afsnit E.7.

#### **Nr. 6: Forsyningen med offentlig og privat service**

Bestemmelsen er relevant for lokalisering og omfang af alle former for service, fx syge- og lægehuse, klinikker, biblioteker, socialkontorer, posthuse og liberale erhverv.

#### **Nr. 7: Områder til butikksformål, herunder rammer for det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål, for maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker og for antallet og placeringen af udvalgsvarebutikker omfattet af § 5 q, stk. 2**

Det overordnede mål for planlægningen til detailhandel er (§ 5 l):

- fremme af et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer og i de enkelte bydele i de større byer,

- fremme af butikslokalisering, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik, og
- fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstande i forbindelse med indkøb er begrænsede.

Efter § 11 b, stk. 1, nr. 7, skal rammerne for lokalplanlægningen fastlægges for de forskellige områder til butiksmål, herunder for antallet og placeringen af eventuelle udvalgsvarebutikker over 2000 m<sup>2</sup>.

Rammerne skal desuden angive det maksimale bruttoetageareal for både nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikker inden for de enkelte områder.

Endelig skal rammerne angive det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker.

Rammerne for lokalplanlægningen skal i øvrigt udmønte de nærmere bestemmelser i planlovens §§ 5 l-r og § 5 t om arealer til butiksmål, som er beskrevet i C.3., nr. 3

For butiksstørrelse henvises til E.6.4.-6.

Der henvises i øvrigt til E.6. for en samlet beskrivelse af reglerne.

Der vil blive udarbejdet en selvstændig vejledning om detailhandelsbestemmelserne.

### **Nr. 8: Institutioner og tekniske anlæg, herunder varmforsyningsforhold**

Bestemmelsen er relevant for lokalisering og omfang af uddannelsesinstitutioner, institutioner for børn eller gamle, offentlig administration mm.

Eksempler på tekniske anlæg er kommunikationsanlæg, forsyningsanlæg, miljøanlæg, rensningsanlæg, deponeringsanlæg og vindmøller.

Regeringen nedsatte i 2006 et udvalg om planlægning for vindmøller på land. Målet med udvalgets arbejde var at fastlægge nogle fælles overordnede principper for den fremtidige planlægning for vindmøller på land, som kommunerne kan administrere efter i deres kommuneplanlægning. Rapporten giver nogle overordnede anbefalinger om tilrettelæggelse af den kommende langsigtede vindmølleplanlægning.

Anbefalingerne er, at kommunerne er centrale aktører for denne planlægning, at der skal sikres en balance mellem landskabshensyn, hensynet til klimapolitik/forsyning og hensynet til naboer, således at der fortsat kan ske en udbygning af vindmøller, samt at staten skal sikre det nødvendige grundlag for kommunernes planlægning ved at bidrage med retningslinjer og viden og ved at stille værktøjer til rådighed.

Varmeforsyningsforhold omfatter både de varmeproducerende anlægs placering mv. og afgrænsning af områder, hvor bestemte

opvarmningsmetoder har prioritet. Bestemmelsen har sammenhæng med lokalplanlægning efter § 15, stk. 2, nr. 11, om lokalplanlægning for tilvejebringelse og tilslutning til fællesanlæg.

Se også E.8.

#### **Nr. 9: Områder til fritidsformål, herunder kolonihaveområder, jf. § 11 c**

Bestemmelsen er relevant for lokalisering og omfang af alle former for rekreative bebyggelser og anlæg, som kommunalbestyrelsen ønsker at kunne lokalplanlægge for, herunder feriecentre, sommerhusområder, campingpladser, lystbådehavne, idrætsanlæg, kolonihaver samt byens parker og grønne områder. Bestemmelsen gælder også for en lang række fritidsanlæg, som udlægges på baggrund af en landzonelokalplan, herunder flyvepladser, golfbaner, skydebaner, motocrossbaner og besøgscentre i forbindelse med naturformidling.

Bestemmelsen skal i øvrigt ses i sammenhæng med § 11 c, der udtrykkeligt stiller krav om, at der skal udarbejdes rammer for indholdet af lokalplaner, der sikrer, at der er udlagt bynære arealer til kolonihaver i et antal og med en placering, der svarer til bebyggelsesforholdene og mulighederne for at udlægge kolonihaveområder i kommunen. Det fremgår af forarbejderne til loven, at kravet i princippet gælder for alle kommuner, men at det i praksis fortrinsvis vil være i større kommuner med etageboligbyggeri, der forventes at være behov for kolonihaver.

Hvor stort behovet for kolonihaver i kommunen er, afhænger af, hvordan kommunalbestyrelsen i dialog med borgerne opgør behovet for kolonihaver.

#### **Nr. 10: Trafikbetjeningen**

Bestemmelsen er relevant for lokalisering og omfang af anlæg og bebyggelser til trafikformål, herunder havne, lufthavne, busterminaler, banegårde, parkeringsarealer og -huse mv.

#### **Nr. 11: Overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområder**

Rammerne skal indeholde en præcis og entydig afgrænsning i tekst og kort af de områder, der planlægges overført fra landzone til byzone eller sommerhusområde i kommuneplanperioden.

De digitale registreringer af byzone og sommerhusområder skal ske efter de regler, som er fastsat i den fælles datamodel, PlanDK2, jf. cirkulære om det digitale planregister – PlansystemDK – og om kommunalbestyrelsens indsendelse af planer og planforslag mv. med tilhørende planoplysninger til registret (cirkulære nr. 68 af 6. september 2006). Datamodellen, cirkulæret og andre oplysninger om PlansystemDK findes på [www.plansystemDK.dk](http://www.plansystemDK.dk).

Det skal fremhæves, at loven indeholder forbud mod at overføre arealer fra landzone eller byzone til sommerhusområde inden for 3 km kystnærhedszonen. Se nærmere E.5.

**Nr. 12: Rækkefølgen for bebyggelse og ændret anvendelse af arealer til byformål, sommerhusområder og byomdannelsesområder.**

Med ordet "rækkefølge" stilles der alene krav om angivelse af, i hvilken rækkefølge, udbygningen skal ske, dvs. hvad der kommer før hvad. Bestemmelsen indebærer ikke krav om en egentlig tidsfølgeplan, dvs. med tidspunkter for gennemførelse af udbygningen.

Kommunalbestyrelsen kan med rækkefølgebestemmelser til en vis grad styre, at udbygningen af nye områder og omdannelsen af ældre byområder og prioriteringen mellem nye og ældre områder finder sted i en takt, der sikrer en hensigtsmæssig byudvikling og tager hensyn til kommunens og investorernes økonomiske muligheder.

Kommunalbestyrelsens rækkefølgeangivelse er desuden et vigtigt signal til bygherrer og investorer om, hvor kommunen agter at prioritere sin indsats i forbindelse med udbygning af institutioner mv.

Hvis der er rækkefølgebestemmelser i kommuneplanens rammer, kan kommunalbestyrelsen nægte at tilvejebringe en lokalplan i strid med rækkefølgen. Det gælder, selvom grundejeren ønsker at bebygge og anvende sin ejendom på en måde, der i øvrigt er i overensstemmelse med kommuneplanen. Uden rækkefølgebestemmelse har kommunalbestyrelsen efter lovens § 13, stk. 3, pligt til at udarbejde et lokalplanforslag og fremme sagen mest muligt. Se nærmere H.3.

Rækkefølgebestemmelser kan bruges til at sikre en etapevis udbygning af et lokalplanlagt område – hvis lokalplanen er tilvejebragt senere end kommuneplanen. Se nærmere i G.2.

Rækkefølgeangivelsen har også betydning for kommunalbestyrelsens mulighed for at ekspropriere til gennemførelse af en byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen efter lovens § 47, stk. 1. Der henvises til kapitel H.

For byomdannelsesområder henvises i øvrigt til E.7.

**Nr. 13: Anvendelse af vandområder og udformning af anlæg på vandområder i et byomdannelsesområde inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker**

Bestemmelsen giver mulighed for, at der fastsættes rammer for vandområdets anvendelse eller udformning af anlæg på vandområder i et byomdannelsesområde, der ligger inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker.

Et byomdannelsesområde skal efter § 11 d afgrænses således, at det kun omfatter et område, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling. Denne bestemmelse skal sikre, at der ikke risikerer at opstå konflikter med velfungerende virksomheder, som fortsat ønsker at udvikle sig i erhvervs- og havneområderne.



Der kan desuden kun planlægges for vandområder, der ligger inden for en havns dækkende værker eller – i mindre omfang – i en sådan tilknytning, at vandområdet kan siges at have en åbenlys sammenhæng med havnens dækkende værker.

Der kan i kommuneplanen sættes rammer for, hvordan anvendelsen af de nærmere udpegede vandområder skal kunne foregå. Fx vil der kunne fastsættes bestemmelser om, at vandområder skal kunne udnyttes til fritidsaktiviteter som fx vandski, vandcykler, dykning og svømmebassin. Vandområdet kan zoner og reguleres, så interessekonflikter mellem offentligheden og andre med interesse i områderne forebygges.

Bestemmelsen giver i øvrigt kommunalbestyrelsen mulighed for at planlægge større anlægsarbejder på vandområder. Fx kan der i kommuneplanen udpeges et vandområde, hvor en opfyldning kan finde sted og hvordan, så arealet efterfølgende kan udnyttes til bebyggelse.

Nye projekter til omdannelse af havne til byformål vil herefter forudsætte, at kommunalbestyrelsen har tilvejebragt det fornødne plangrundlag for både land- og vandområdernes anvendelse. Der kræves tilladelse i den enkelte konkrete sag fra Kystdirektoratet til opfyldning, udgravning og faste anlæg m.m.

Det anføres i øvrigt i de almindelige bemærkninger til bestemmelsen, at der kan planlægges for vandområdernes anvendelse i forbindelse med udlæg af områder til husbåde mv. Det er ikke en forudsætning for, at der kan planlægges for bebyggelse på vandarealer (husbåde mv.), at området er udpeget til byomdannelsesområde. For nærmere vejledning om planlægning af bebyggelse på vandarealer se [Vejledning nr. 9608 af 06/09/2005](#) om lokalplanlægning for husbåde til helårsbeboelse.

### **C.4.3. Andre forhold**

Efter planlovens § 11 b, stk. 2, kan kommuneplanen regulere andre forhold af betydning for arealanvendelse og bebyggelsesforhold end dem, der er udtrykkeligt nævnt ovenfor i kapitlerne om retningslinjer og rammer. Det kan fx være retningslinjer om arealer, der skal tilbageføres fra byzone og sommerhusområder til landzone.

Bestemmelsen understreger, at kommunalbestyrelsen har mulighed for at varetage hensynet til landskab, natur og bosætning gennem en planlægning for lokalisering af landbrugsbyggeri i de særligt værdifulde landbrugsområder. Det kan være vigtigt at have øje for denne mulighed, da de værdifulde landbrugsområder ofte er af regional udstrækning og betydning. Og det vil derfor ofte skulle ske i et samarbejde imellem nabokommuner.

Det er samtidig en mulighed, som kommunalbestyrelsen kan vælge at bruge til at imødegå konflikter mellem landbrugsbyggeri og naboer, landskab og natur. En udpegning af arealer til fremtidigt landbrugsbyggeri og -anlæg vil således kunne konkretisere kommunalbestyrelsens grundlag for at administrere planlovens landzoneregler og [husdyrgodkendelsesloven](#), for så vidt angår

beliggenheden af det landbrugsbyggeri, der kræver tilladelse efter denne lovgivning. Tilsvarende vil landbrugsvirksomheder, der placeres her, have en vis sikkerhed for, at der ikke gives landzonetilladelse til boliger eller anden anvendelse, der kan give nabokonflikter, fx på grund af lugt eller fluer. Se ”Vejledning om landzoneadministration – Planlovens §§ 34-38” ([Vejledning nr. 9563 af 16/10/2002](#))

Samtidig vil udpegningen kunne tjene som en vigtig borgerinformation om områder, hvor der i fremtiden må forventes at komme nyt landbrugsbyggeri og ændret landbrugsproduktion.

## **C.5. Redegørelsen (§ 11 e)**

### **C.5.1. Generelt**

Ifølge planlovens § 11 e skal kommuneplanen ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger.

Redegørelsen udgør baggrunden og begrundelsen for kommunalbestyrelsens vedtagelse af kommuneplanforslaget, og den er vigtig for borgeres og andre myndigheders forståelse og fortolkning af kommuneplanen. Redegørelsen vil også efter den endelige vedtagelse være en vigtig kilde til forståelse og fortolkning af kommuneplanen.

Redegørelsen er det sted, hvor kommuneplanens indhold og baggrund forklares.

De forudsætninger, der skal angives i redegørelsen, er:

- Planens forhold til sektorlovgivning og den overordnede planlægning mv. (landsplandirektiver, herunder retningslinjerne i ”Regionplan 2005” indtil de ophæves, og den regionale udviklingsplan).
- Planens forhold til kommunalbestyrelsens strategi for udviklingen i kommunen samt oplysninger om den målsætningsdiskussion, der har været ført i forbindelse med planlægningsarbejdet, og en begrundelse for de trufne valg.
- Oplysninger om befolknings- og erhvervsstruktur, landskabs- og bebyggelsesforhold, mål for befolknings- og erhvervsudvikling, den kommunale sektorplanlægning, kommunens økonomiske planlægning – herunder den planlagte tidsfølge for investeringer i bygge- og bymodning – samt byfornyelse.
- Oplysninger om den hidtil førte planlægning, herunder afgrænsning af byzoner og sommerhusområder, lokalplaner, igangværende bolig- og erhvervsbyggeri, kommuneatlas, registeranter over bevaringsværdig bebyggelse, mv.
- Oplysning om de dele af ”Regionplan 2005”, som kommunalbestyrelsen ønsker ophævet som følge af kommuneplanen, herunder en begrundelse for ønsket om ophævelse.

Redegørelsen skal ledsage kommuneplanen eller kommuneplantillægget. Det betyder, at den skal fremlægges for kommunalbestyrelsen og for offentligheden.

Flere kommuner har haft den praksis at lave en årlig såkaldt planredegørelse i forbindelse med budgetlægningen. Det giver mulighed for at koble planlægningen direkte med de økonomiske rammer.

### **C.5.2. Redegørelsens mindsteindhold**

Redegørelsen skal efter § 11 e, stk. 1 omfatte:

#### **1. Den forudsatte rækkefølge for planens gennemførelse**

Det vil her være naturligt at beskrive den rækkefølge for planens gennemførelse, som kommunen har lagt til grund for planens indhold. I den udstrækning kommunalbestyrelsen har fastsat egentlige rækkefølgebestemmelser i kommuneplanens rammer (11 b, stk. 1, nr. 12), beskrives begrundelsen her. Specielt om byomdannelse: se afsnit E.7.

#### **2. Hvordan kommuneplanen forholder sig til den regionale udviklingsplan og kommunens vedtagne strategi for udviklingen**

Her redegøres for, hvordan visioner og emner fra den regionale udviklingsplan og kommuneplanstrategien indgår i kommuneplanen. Det er en mulighed at angive hvordan – og for hvilke emner – kommunen vil gå i dialog med region og nabokommuner i denne eller i kommende revisionsperioder.

#### **3. Beskyttede områder efter anden lovgivning og eventuelle arealreservationer efter sektorlove eller projekterings- og anlægslove**

Redegørelsen for kommuneplanen skal indeholde oplysninger om blandt andet bygge- og beskyttelseslinjer, naturbeskyttede og fredede områder og beskyttede fortidsminder og om arealreservationer til tekniske anlæg, såsom højspændingsanlæg, baneanlæg og vejudlæg fastlagt i projekterings- og anlægslove mv.

Arealbindinger og arealreservationer bør desuden fremgå af kommuneplanens kort – fx hovedstrukturkortet.

Som eksempler på arealbindinger, der skal beskrives i redegørelsen, kan nævnes den støjkortlægning med tilhørende handlingsplaner, der skal udarbejdes i medfør af støjbekendtgørelsen (Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 717 af 13/06/2006 om [kortlægning af ekstern støj](#) og udarbejdelse af handlingsplaner) Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 2006, [støjkortlægning og støjhandlingsplaner](#). Hvis kommunalbestyrelsen i forbindelse med støjkortlægningen udpeger stilleområder, skal disse også optages i redegørelsen for kommuneplanens forudsætninger.

Herudover skal kommunerne i redegørelsen forholde sig til den udpegning og kortlægning, som følger af [jordforureningsloven](#) (lovbekendtgørelse nr. 282 af 22/03/2007).

Endelig skal som eksempel nævnes, at København, Frederiksberg, Århus, Aalborg eller Odense Kommunalbestyrelses beslutning efter § 15 a i [miljøbeskyttelsesloven](#) om etablering, udvidelse, indskrænkning eller ophævelse af en miljøzone forudsættes optaget i redegørelsen for kommuneplanens forudsætninger.

De relevante oplysninger gives som en tekst suppleret med kortbilag.

**4. De i vandplanen og Natura 2000-planen, jf. lov om miljømål mv. for vandforekomster og internationale naturbeskyttelsesområder, og de i Natura 2000-skovplanen, jf. kapitel 4 i lov om skove, fastsatte bestemmelser, der er relevante for planlægningen af arealanvendelsen inden for kommuneplanens geografiske område**

Vandplanen og Natura 2000-planen, som udarbejdes af staten efter [miljømålsloven](#) (lovbekendtgørelse nr. 1756 af 22/12/2006), bliver bindende forudsætninger for kommuneplanlægningen og anden planlægning. Det samme gælder Natura 2000-skovplanen, som staten udarbejder efter skovloven.

De relevante bestemmelser for arealanvendelsen i vandplanen, Natura 2000-planen og Natura 2000-skovplanen skal fremgå af redegørelsen for kommuneplanens forudsætninger. Derved kan andre myndigheder, interesseorganisationer og borgerne gøre sig bekendt med disse planer og deres forhold til andre arealudpegninger.

Det vil sige, at kommuneplanens redegørelse skal indeholde oplysning om de bestemmelser i vandplanen, Natura 2000-planen og Natura 2000-skovplanen, der er relevante for planlægningen af arealanvendelsen inden for kommunens geografiske område.

De relevante oplysninger vil kunne gives som en tekst suppleret med kort.

**5. Handleplaner for kommunens realisering af vandplanen og Natura 2000-planen efter §§ 31 a og 46 a i lov om miljømål for vandforekomster og internationale naturbeskyttelsesområder**

Lov om miljømål mv. for vandforekomster og internationale naturbeskyttelsesområder (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, og
- forventede metoder og forvaltningstiltag, som kommunalbestyrelsen vil tage i anvendelse for at forbedre naturtilstanden eller fastholde gunstig bevaringsstatus,

Kommuneplanens redegørelse skal i relevant omfang indeholde oplysninger om disse handleplaner.

### **6. De i råstofplanen, fastsatte bestemmelser, der er relevante for planlægningen af arealanvendelsen inden for kommunens geografiske område,**

Efter § 5 a i [lov om råstoffer](#) (lovbekendtgørelse nr. 784 af 21/06/2007) skal regionsrådet udarbejde en råstofplan for indvinding og forsyning med råstoffer, og herunder udlægge graveområder og råstofinteresseområder med retningslinjer for kommunens tilladelse til råstofindvinding.

Råstofplanen er bindende for kommunens planlægning og administration. De relevante bestemmelser fra råstofplanen skal fremgå af redegørelsen for kommuneplanens forudsætninger. Derved kan andre myndigheder og borgerne gøre sig bekendt med råstofplanen og dens forhold til andre arealudpegninger.

Det vil sige, at kommuneplanens redegørelse skal indeholde oplysninger om de bestemmelser i råstofplanen, der er relevante for planlægningen af arealanvendelsen inden for kommunens geografiske område.

De relevante oplysninger vil kunne gives som en tekst suppleret med kort.

### **7. Den fremtidige udvikling i kystnærhedszonen og de tilgrænsende vandområder**

Redegørelsen skal beskrive den fremtidige udvikling i kystnærhedszonen og de tilgrænsende vandområder og baggrunden herfor. Redegørelsen skal ledsages af kort, jf. nedenfor under omtalen af § 11, stk. 2.

Se i øvrigt afsnit E.5.

### **8. Kommuneplanens sammenhæng med kommuneplanlægningen i nabokommunerne**

Redegørelsen skal omfatte planens sammenhæng til nabokommunernes planlægning, for at sikre at kommuneplanen tager højde for planlægningen og arealudviklingen i nabokommunerne, og for at sikre koordinering af de mange arealudpegninger – specielt i det åbne land – som går på tværs af kommunegrænser.

Bestemmelsen skal endvidere ses i sammenhæng med lovens § 29 b, hvorefter en kommunalbestyrelse kan fremsætte indsigelse mod en nabokommunes planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling.

### **9. Kommuneplanens sammenhæng med den statslige trafikplan og trafikselskabernes trafikplan for offentlig service**

Kommunen skal i redegørelsen beskrive, hvordan deres samlede planlægning for både arealer og trafik spiller sammen med såvel den statslige trafikplanlægning (motorveje, havne mv.) som det regionale trafikselskabs kollektive trafikplan.

### **10. (§ 11 e, stk. 2) Kort der viser de eksisterende og planlagte forhold i kystnærhedszonen, herunder hvilke områder, der friholdes for bebyggelse**

Bestemmelsens udtrykkelige krav om, at redegørelsen skal indeholde et kort over de eksisterende og planlagte områder i kystnærhedszonen og hvilke områder, der friholdes for bebyggelse, skal ses i sammenhæng med miljøministerens særlige forpligtelse til at gøre indsigelse mod planforslag, der er i strid med de nationale hensyn om bevaring af de danske kyster, sådan som det er kommet til udtryk i lovens § 5 a og § 5 b.

### **11. (§ 11 e, stk. 3) Redegørelse for VVM-anlæg**

For den del af kommuneplanen, der indeholder retningslinjer for enkeltanlæg, der må antages at påvirke miljøet væsentligt (VVM-pligtige anlæg), skal redegørelsen indeholde en særlig vurdering af de miljømæssige konsekvenser – se [bekendtgørelse nr. 1335 af 06/12/2006](#).

Der henvises til E.8.

### **12. (§ 11 e, stk. 4) Særlige krav til redegørelse for forsyningen med butikker**

Loven fastlægger en række krav til, hvad der skal redegøres for i forhold til den del af kommuneplanen, der indeholder bestemmelser om detailhandel (se ovenfor under C.3, nr. 3, og C.4., nr. 7).

Redegørelsen skal (efter § 11 e, stk. 4) indeholde:

- en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og deres omsætning,
- en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål,
- målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,

- oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butiksformål, og
- en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål.

Hvis kommuneplanen efter bestemmelserne i § 5 q, stk. 2, indeholder rammer for etablering af udvalgsvarebutikker med et bruttoetageareal på mere end 2.000 m<sup>2</sup>, så skal redegørelsen (efter § 11 e, stk. 5) indeholde:

- målene for detailhandelsstrukturen i bymidten,
- beskrivelse af, hvordan etableringen af store udvalgsvarebutikker tilgodeser målene for detailhandelsstrukturen i kommunen samt af forventede konsekvenser for bymiljøet i bymidten og for bydelscentre og oplandet og
- angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de store butikker og en beskrivelse af, hvordan parkeringsmulighederne kan indpasses i de pågældende områder.

Efter § 11e, stk. 6, skal redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder rammer for udvidelse af aflastningsområder til store butikker, jf. § 5 p, stk. 4, indeholde en beskrivelse af, hvorfor en placering i bymidten ikke er mulig. I beskrivelsen skal indgå en vurdering af alternative placingsmuligheder, herunder ved udvidelse af bymidten, ved ændring af projektets størrelse og udformning og ved forskellige trafikale løsninger. I vurderingen skal indgå overvejelser om konsekvenser for detailhandelen i bymidten, tilgængeligheden for forskellige trafikarter og parkeringsmuligheder.

Hvis kommuneplanen indeholder rammer for etablering af møbelbutikker uden for bymidten (se § 5 n, stk. 1, nr. 3), skal redegørelsen ifølge § 11 e, stk. 7, indeholde en beskrivelse af, hvorfor placering i bymidten ikke lader sig gøre.

Redegørelsen skal endvidere indeholde en beskrivelse af mulighederne for placering i et bydelscenter og, hvis denne placering ikke viser sig mulig, for placering i et aflastningsområde med overskydende rummelighed og, hvis denne heller ikke viser sig mulig, for placering i et område udlagt til brug for særlig pladskrævende varegrupper.

I beskrivelsen skal indgå en vurdering af alternative placingsmuligheder, herunder ved udvidelse af bymidten, ved ændring af projektets størrelse og udformning og ved forskellige trafikale løsninger. I vurderingen af de alternative placingsmuligheder skal indgå overvejelser om konsekvenser for bymiljøet og tilgængeligheden for forskellige trafikarter og parkeringsmuligheder.

Der henvises i øvrigt til E.6. for en samlet beskrivelse af reglerne om detailhandel.

Der vil desuden blive udarbejdet en selvstændig vejledning om detailhandelsbestemmelserne.

## **D. Hovedstadsområdet**

### **D.1. Indledning**

Hovedstadsområdet omfatter i forhold til planloven kommunerne i Region Hovedstaden (ekskl. Bornholm) samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner.

For hovedstadsområdet gælder særlige reguleringer, der supplerer lovens øvrige regler.

### **D.2. Byudvikling mv. i hovedstadsområdet**

Byvæksten i hovedstadsområdet er siden 1948 søgt tilrettelagt ud fra en overordnet regional struktur med byudvikling i byfingre med tilknytning til jernbanenettet og det radiale vejnet og med friholdelse af grønne kiler imellem byfingrene, den såkaldte fingerbystruktur.

Kommuneplanlægningen skal sikre, at disse hovedprincipper videreføres. Byudviklingen skal således ske i byfingre i tilknytning til en banebetjening med S-tog, regionaltog og et overordnet vejnet, mens arealerne imellem byfingrene friholdes til regionale friluftsområder. De overordnede principper for byudvikling og rekreative hensyn, som er fastlagt i planlovens § 5 i og i § 5 j, stk. 1 og 3, er konkretiseret i et landsplandirektiv, der supplerer de almindelige regler om kommuneplaner.

### **D.3. Landsplandirektiv for hovedstadsområdet**

Miljøministeren har på grundlag af planlovens særlige regler for hovedstadsområdet i 2007 tilvejebragt et landsplandirektiv – Fingerplan 2007 – der fastsætter regler for byudvikling og rekreative hensyn mv. Der gælder forskellige regler inden for fire geografiske delområder, som konkret er afgrænset på kort i Fingerplan 2007: det indre storbyområde, det ydre storbyområde, de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde. Landsplandirektivet erstatter de fleste retningslinjer i "Regionplan 2005" for byudvikling mv., mens den resterende del af "Regionplan 2005" bliver ved med at gælde indtil retningslinjer er indarbejdet i kommuneplanerne. Kommunerne får hermed et grundlag for deres kommuneplanrevision og Region Hovedstaden og Region Sjælland for deres regionale udviklingsplaner.

Landsplandirektivet kan suppleres og ændres, når behovet opstår. Det vil fx blive suppleret med regler for detailhandel i hovedstadsområdet.



## E. Særlige emner i kommuneplanlægningen

### E.1. Indledning

Siden den seneste vejledning om planloven fra 1996, har Folketinget vedtaget flere ændringer af planloven. Dette kapitel beskriver et udvalg af planlægningsemner, der skal behandles i kommuneplanen, og som der kan være behov for at rådgive lidt mere om, end tilfældet har været tidligere, eller hvad der er nævnt i andre kapitler i denne vejledning (fx i kapitel C). Kapitel E indeholder således afsnit om:

- Det åbne land
- Landskabelige bevaringsværdier
- Naturkvalitetsplanlægning
- Kystnærhedszonen
- Detailhandel
- Byomdannelse
- Miljøvurdering

Ændringen af planloven fra 2000, som bl.a. indførte, at en kommuneplanrevision skal begynde med en planstrategi, er beskrevet i vejledningens kapitel B. Kapitlet inkluderer de mindre ændringer, der yderligere er en følge af planlovsændringen vedrørende kompetencefordeling efter strukturreformen gældende fra 1. januar 2007.

### E.2. Det åbne land

Udviklingen inden for bolig- og erhvervsbyggeri samt behov for tekniske forsyningsanlæg, som veje, masteanlæg, vindmøller og lignende, har de seneste år medført et stigende pres på det åbne land. Samtidig medfører udviklingen i landbrugserhvervet mod færre og større produktionsenheder kombineret med tidens miljøkrav, en stor efterspørgsel på landbrugsjord. Dertil kommer en lang række internationale krav om vand- og naturbeskyttelse, som Danmark er forpligtet af.

Et almindeligt ønske om at bosætte sig i smukke omgivelser er med til at øge dette pres på arealerne. Samtidig findes i befolkningen en efterspørgsel på såvel fritidsanlæg (golfbaner, motorbaner, skydebaner mv.) som arealer til uforstyrrede naturoplevelser.

Det er en udvikling, som hastigt forandrer landskabet og skærper konkurrencen mellem arealernes anvendelse og beskyttelse. Det betyder, at det bliver stadigt vanskeligere at afveje de ofte modsatrettede interesser i det åbne land. Så meget desto vigtigere bliver det, at kommunerne foretager denne afvejning i kommuneplanen.

Afvejningen har ikke mindst betydning for de mere u håndgribelige kvaliteter, som det åbne land rummer. Det er kvaliteter som fx

områder uden tekniske anlæg og støj. Eller det kan være områder, hvor det er muligt at opleve den kulturhistoriske arv i bygninger og landskaber, eller hvor det er muligt at opnå glæden ved at opleve et varieret plante- og dyreliv. Det kan også være områder, hvor det er muligt at få indsigt i de geologiske strukturer og deres dannelse. Sådanne og andre tilsvarende kvaliteter kan vanskeligt gøres op i penge og afvejes i forhold til mere kontante og målbare værdier som fødevarereproduktion, energiforsyning, byvækst osv. Ikke desto mindre er det kvaliteter, som har afgørende betydning for befolkningens velfærd og daglige trivsel.

Det er gennem den kommunale planlægning, at konkurrencen om arealinteresserne synliggøres, og interesserne afvejes, så både de mere uhåndgribelige og de mere kontante kvaliteter indgår i et samspil. Kommuneplanen skal gøre op, hvilke kvaliteter der findes i de respektive dele af det åbne land, og gennem kommuneplanens retningslinjer sikre, at kvaliteterne ikke tilsidesættes af enkelte og kortsigtede økonomiske interesser.

Det er væsentligt gennem kommuneplanlægningen at fastholde en klar grænse mellem by og land. Byudviklingen bør foregå i tilknytning til eksisterende større eller mindre bysamfund. Nær de større byer, hvor konkurrencen om arealerne er stor, er der et særligt behov for en styrket planlægning. Generelt skal arealforbruget til byformål, tekniske anlæg og Infrastruktur begrænses bl.a. af hensyn til jordbrugserhvervet og bevaringsværdierne i det åbne land.

Mange af aktiviteterne i det åbne land kan supplere hinanden. Skovrejsning kan fx være med til både at beskytte grundvandet, skabe bedre muligheder for friluftslivet og give biologisk mangfoldighed. Udover fødevarereproduktion spiller landbruget en rolle i naturplejen, bl.a. fordi mange arealer skal afgræsses for at bevare deres naturtilstand. Landbruget kan desuden være med til at vedligeholde karakteristiske og oplevelsesrige dyrkningslandskaber. Landbrugets markveje og stier giver befolkningen adgang til at opleve det åbne land, da der almindeligvis er offentlig adgang jf. naturbeskyttelseslovens § 26. Kommunen er myndighed i tilfælde, hvor den offentlige adgang hindres uden en lovlige grund (jf. § 26). Naturarealerne har, udover betydningen som levesteder for planter og dyr, også stor betydning for landskabets karakter og variation og for det almene friluftsliv. Endelig kan det nævnes, at råstofgraveområder på længere sigt kan udnyttes rekreativt og opnå større naturkvalitet på baggrund af en målrettet reetableringsplan.

Planlægningen for det åbne land skal i høj grad spille sammen med en lang række andre virkemidler – herunder forskellige tilskudsordninger mv. Tilskudsordningerne kan være et væsentligt bidrag til at beskytte og fremme de naturværdier, der er udtrykt i kommuneplanerne.

### **E.3. Landskabelige bevaringsværdier**

Udpegningen i regionplanerne af landskabelige bevaringsværdier bygger på fredningsplanlægningen fra 1980-erne.

I nogle regionplaner blev udpegningen af de landskabelige bevaringsværdier en del af udpegningen af naturområder. I andre regionplaner blev der tale om en mere konkret udpegning af særligt værdifulde landskaber sammen med en udpegning af kulturmiljøer, geologiske interesseområder og regionale friluftsområder.

Det er nyt, at kommuneplanlægningen skal indeholde specifikke retningslinjer såvel for natur som for landskab.

Planlægningen for landskabet sigter først og fremmest mod at bevare og forbedre de visuelt værdifulde landskaber. Ethvert landskab repræsenterer noget karakteristisk og – som oftest – noget oplevelsesrigt. Det gælder både det landskab, som vi færdes i dagligt, og de områder, der har national eller international betydning.

Samfundets udvikling skaber et løbende behov for at vurdere de landskabelige bevaringsværdier og sikre deres beskyttelse igennem fx administration efter planlovens landzone- og kystbestemmelser og naturbeskyttelseslovens beskyttelsesbestemmelser. Efterspørgslen efter nye boliger i smukke omgivelser, udviklingen i landbrugserhvervet med meget større bygningsanlæg og behovet for tekniske anlæg som veje, master, vindmøller og lignende indebærer stadigt større konsekvenser for landskabsbilledet.

Det er afgørende for landskabsværdierne, at det åbne land friholdes for andet end samfundsmæssigt nødvendigt byggeri og anlæg. På grundlag af planlægningen kan kommunerne sikre, at forandringerne i det åbne land kan ske i respekt for den karakter og kvalitet, der knytter sig til landskaberne, og kan om muligt medvirke til at styrke eller genoprette dem. Nye anlæg kan tilpasses det konkrete landskabsrum, og langtrækkende konsekvenser kan mindskes både ved valg af placering, højde, materiale og belysning.

Kommuneplanerne skal omfatte retningslinjer for at bevare og sikre både større landskabelige helheder og enkeltelementer i landskabet. Der kan være tale om helheder som fx ådale, bakkelandskaber og kystlandskaber og om enkeltelementer som skove, søer, heder, enge, gravhøje, kirker, landsbyer osv. Også de uforstyrrede landskaber, de landskaber som er eller ønskes uberørt af byudvikling og tekniske anlæg, kan beskyttes og forbedres gennem kommuneplanlægningen. Områderne skal kortlægges i kommuneplanerne.

Planlægningen kan også rettes imod at udpege uforstyrrede landskaber, upåvirkede af byudvikling og tekniske anlæg.

Varetagelsen af landskabsinteresserne og sikring af de større sammenhængende og værdifulde landskaber kan bl.a. ske gennem landskabsstrategier og forvaltningsplaner, der kan indgå som administrations- og planlægningsgrundlag i behandlingen af landzonesager, sager efter [husdyrgodkendelsesloven](#), i lokalplanlægning og i den sammenfattende planlægning for det åbne land ved udlæg af arealer til byudvikling, skovrejsning, vindmøller, tekniske anlæg osv.

Større sammenhængende landskaber som kystlandskaber, større ådale og sølandskaber mv. er ikke begrænset af kommunegrænser. Landskabsvaretagelsen vil derfor i høj grad skulle koordineres på

tværs af kommunegrænser, og det vil være hensigtsmæssigt, at landskabsinteresserne kan beskrives og værdisættes efter samme metode.

Til brug for kommunernes landskabsvurdering og som grundlag for landskabsstrategier og forvaltningsplaner har Miljøministeriet i samarbejde med Forskningscentret for Skov- og Landskab og de tidligere Fyns og Århus amter udviklet en dansk metode til kortlægning og vurdering af landskabet, Landskabskaraktermetoden.

Metoden har dannet grundlag for [Vejledning om landskabet i kommuneplanlægningen](#), der findes på By- og Landskabsstyrelsens hjemmeside.

Landskabskarakteren omfatter det særlige samspil mellem et områdes naturgrundlag, den kulturhistorisk betingede arealanvendelse og de særlige rumlige og visuelle forhold, der kendetegner et område og adskiller det fra de omkringliggende landskaber.

Metoden omfatter en landskabskarakterkortlægning og en landskabsvurdering, der vil kunne danne grundlag for kommuneplanlægningen og for forvaltningsplanerne. Med metoden kan hele det åbne land inddeles i landskabskarakterområder.

Metoden er et analyseredskab til at kortlægge landskabers særlige karakteristika og visuelle oplevelsesmuligheder samt til at vurdere deres kvaliteter, udviklingstendenser og sårbarhed. Metodens resultater kan vise, hvordan landskabsinteresserne kan tilgodeses gennem planlægning og forvaltning, herunder af naturforvaltnings- og tilskudsmidler.

#### **E.4. Naturkvalitetsplanlægning**

På naturområdet er der i de kommende år store udfordringer. Vi skal sikre den eksisterende natur med dens biologiske mangfoldighed og leve op til internationale forpligtelser. Sidstnævnte er de EU-retlige regler, som følger af direktiver om fuglebeskyttelse, beskyttelse af habitater/levesteder og vandmiljø. Der er et øget behov for indsats og strategisk planlægning af indsatsen.

På baggrund af amternes hidtidige arbejde og beskrivelsen af de internationale forpligtelser har Miljøministeriet udviklet en metode til at gennemføre en naturplanlægning, baseret på opdeling af naturområder efter deres kvalitet samt udpegning af arealer med potentielle naturkvaliteter og økologiske forbindelser. Metoden er integreret i forvaltningen af Natura 2000 områderne og vil bidrage væsentligt til vidensgrundlaget og til prioriteringer i forvaltningen samt til administrationen af de øvrige naturområder.

Naturkvalitetsplanlægning er en metode, der er udviklet til at forvalte og prioritere naturarealer på baggrund af deres naturkvalitet. Naturkvalitetsplanlægningen retter sig imod en prioritering af den konkrete naturforvaltningsindsats, fx naturgenopretning, naturpleje og forvaltning af forskellige tilskudsordninger til varetagelse af

naturhensyn, herunder især tilskudsordningerne under de miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger (de såkaldte MVJ-ordninger).

Naturkvalitetsplanlægningen giver et mere præcist grundlag for varetagelsen af naturbeskyttelsesinteresser i forbindelse med administrationen af gældende lovgivning, og udpegnings af potentielle naturområder.

Som led i naturkvalitetsplanlægningen kan kommunerne i dialog med borgere, erhverv, interesseorganisationer og politikere udarbejde retningslinjer til kommuneplanen for forvaltning af naturen. En naturkvalitetsplan kan således indeholde beskrivelser af de enkelte naturområder, de potentielle naturområder og principper for, hvorledes kommunen forvalter naturbeskyttelsen.

Naturkvalitetsplanlægningen omfatter typisk alle beskyttede naturområder efter naturbeskyttelseslovens bestemmelser om generel beskyttelse af naturtyper og fredede områder. Metoden baserer sig på enkel og ensartet indsamling af viden om de dyr og planter, der lever i området og de økologiske faktorer i de enkelte naturområder. Derved kan naturforvaltningen baseres på et ret præcist vidensgrundlag, hvor man kender det enkelte område, og hvordan det relaterer sig til regionens øvrige naturområder. Dette både med hensyn til om det er almindeligt eller sjældent forekommende naturtyper, om området ligger i økologisk sammenhæng med andre naturområder, om der forekommer særligt beskyttelsesværdige arter, og om området er forstyrret mv.

Naturkvalitetsplanlægning vil være et nyttigt redskab for kommunerne i administrationen af naturområderne og ved gennemførelse af naturpleje og naturforvaltning, jf. naturbeskyttelseslovens § 52 og § 55.

Naturkvalitetsplanlægning kan bruges i kommunernes arbejde med

- at sammentænke varetagelsen af natur med andre emner i den kommunale planlægning og skabe rammer for en kommunal delområdeplanlægning eller lokalplanlægning,
- at vurdere, hvor naturarealet eventuelt bør udvides,
- at yde information til offentligheden om hvor naturværdierne findes,
- at medvirke til at opfylde Danmarks EU-retlige forpligtelser på naturområdet (særligt EU-Habitatdirektivet), og
- at kvalificere beslutningsgrundlaget for anvendelse af naturforvaltnings- og tilskudsmidler samt at konkretisere og synliggøre administrationsgrundlaget for myndighedsudøvelsen.

Naturplanlægningen er tænkt som en løbende proces, hvor målsætningsgrundlaget tilbagevendende a-jourføres på baggrund af en vurdering af de valgte indsatsers effekt.

Der henvises til By- og Landskabsstyrelsens hjemmeside om naturkvalitetsplanlægning:

<http://www.blst.dk/Naturbeskyttelse/kvalitet/>

Tilrettelæggelsen af naturkvalitetsplanlægningen og målfastlæggelsen for naturbeskyttelsen kan spille tæt sammen med overvågningsprogrammet NOVANA, ligesom den skal ses i sammenhæng med de forudsætninger for kommuneplanlægningen, der følger af Natura 2000-planer og Natura 2000-skovplaner inden for de internationale naturbeskyttelsesområder samt vandplaner efter miljømålsloven.

## E.5. Kystnærhedszonen

De danske kyster er enestående i Europa på grund af deres variation. Det er en national interesse, at kysterne bevares, så de fortsat og som hidtil kan udgøre landskabelige helheder med høj natur- og landskabsværdi, men at der samtidig kan ske en udvikling, dér hvor en udvikling er velbegrundet.

Den nationale interesse er udtrykt i planlovens bestemmelser om kystnærhedszonen, hvor der er særlige bestemmelser for såvel kommuneplanlægning som lokalplanlægning.

Kystnærhedszonen omfatter kystområderne i ca. 3 km's afstand fra kysten i landzone og sommerhusområder. Afgrænsningen fremgår af detaljerede amtskort udsendt til kommuner og amter i 1993. Som et hjælpeværktøj stilles afgrænsningen desuden til rådighed i digital form i Danmarks Miljøportal (<http://www.arealinfo.dk>) og i PlansystemDK (<http://www.plansystemDK.dk>).

Hensigten med kystbestemmelserne er at friholde kystområderne for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Det stiller særlige krav til planlægningen i de kystnære områder om at sikre den mindst mulige påvirkning af kystlandskabet. De åbne kyststrækninger er særligt sårbare, hvorfor udgangspunktet også er, at nyt byggeri og anlæg skal placeres bagved eksisterende bebyggelse. Endelig skal kystbestemmelserne medvirke til at befolkningens adgang til kysterne sikres og udbygges, jf. § 5b, stk. 1, nr. 5.

Kysterne er under stigende pres, både hvad angår aktiviteter i byerne, uden for byerne og i de kystnære områder. Mange ønsker at bosætte sig ved kysterne, ligesom der er en øget efterspørgsel efter turistaktiviteter. Ligeledes spiller havneudvidelser, råstofindvinding, erhvervsudvikling mv. en stor rolle. Kommunerne kan i deres planlægning sikre en koordinering og prioritering af de forskellige aktiviteter og interesser, som sikrer en balance mellem beskyttelse af de værdifulde kyststrækninger og udviklingen af nødvendige aktiviteter i kystnærhedszonen.

Bestemmelserne om kommuneplanlægningen i kystnærhedszonen står forskellige steder i planloven:

- § 5 a, stk.1, fastsætter, at landets kystområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.
- § 5 b fastsætter, at der for planlægningen i kystnærhedszonen gælder:

- at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering,
  - at der bortset fra trafikhavneanlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg kun i ganske særlige tilfælde kan planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet eller særlig kystbeskyttelse,
  - at nye sommerhusområder ikke må udlægges, og at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål,
  - at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser, og
  - at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.
- § 11 a, nr. 18, fastslår, at kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for arealanvendelsen i kystnærhedszonen i overensstemmelse med de ovenfor nævnte bestemmelser.
  - § 11 e, stk. 1, nr. 7, fastslår, at kommuneplanens redegørelse for forudsætningerne for planen skal indeholde en redegørelse for den fremtidige udvikling i kystnærhedszonen og de tilgrænsende vandområder. Desuden skal de eksisterende og planlagte forhold i kystnærhedszonen – herunder hvilke områder, der friholdes for bebyggelse – efter stk. 2 vises på et kortbilag til redegørelsen.
  - § 11 f fastslår, at kommunalbestyrelsen ved kommuneplanrevisioner skal foretage de nødvendige ændringer i overensstemmelse med bestemmelserne ovenfor, skal gennemgå allerede vedtagne men ikke udnyttede arealreservationer i kommuneplanen, og ophæve de reservationer, der ikke er aktuelle.
  - § 11 f, stk. 3, fastslår, at kommunalbestyrelsen af hensyn til bl.a. turismen og friluftslivet skal vurdere mulighederne for at forbedre større, sammenhængende sommerhusområder.
  - § 11 f, stk. 4, fastslår, at kommunalbestyrelsen for de kystnære dele af byzonerne skal vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på:
    - at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
    - at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
    - at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og
    - at offentligheden sikres adgang til kysten.

Den centrale bestemmelse, er bestemmelsen om at friholde kysterne for byggeri og anlæg, der ikke er afhængige af kystnær beliggenhed.

Det er afgørende, om der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for lokalisering af et anlæg i kystnærhedszonen.

Såfremt der ønskes udlagt arealer til byformål, ferie- og fritidsformål og tekniske anlæg, stilles der derfor krav om – gennem kommuneplanlægningen – særligt at godtgøre behovet for beliggenhed i kystnærhedszonen og i fornødent omfang at belyse mulighederne for lokalisering uden for kystnærhedszonen.

Det skal i den forbindelse nævnes, at privatøkonomiske interesser, grundejerforhold eller behov for gunstig beliggenhed i forhold til herlighedsværdier ikke i sig selv anses for planlægningsmæssige eller funktionelle begrundelser, som det fremgår af Vejledning om planlægning i kystområderne fra 1995 (se også [NKO 340/2004](#)).

Eksempler på planlægningsmæssig begrundelse:

- at inddragelse af arealer uden for kystnærhedszonen til byudvikling af en eksisterende by ikke er geografisk mulig eller vil være i modstrid med andre væsentlige planlægningsmæssige hensyn.
- at inddragelse af de pågældende områder har været forudsat inddraget i den hidtidige planlægning og derfor har medført allerede foretagne investeringer i infrastruktur og/eller offentlige servicefunktioner, og hvor det vil medføre væsentlige samfundsøkonomiske tab, hvis de bliver opgivet.
- at den generelle begrænsning ved inddragelse af arealer ved bysamfund på mindre øer og lignende vil være i modstrid med hensynet til udvikling eller opretholdelse af lokalsamfundet.

Eksempler på funktionel begrundelse:

- at det pågældende anlæg har behov for en kystnær lokalisering af hensyn til søværts transport, udøvelse af fiskerierhvervet, kølevand, vindforhold og grundvandsinteresser.
- at det pågældende anlæg har behov for kystnær lokalisering som indspulingsfelt, depot til tungmetalholdigt havnesediment, strækingsanlæg, eller som et anlæg, hvor placering uden for kystnærhedszonen vil medføre uforholdsmæssige samfundsøkonomiske omkostninger.

Den yderste del af kysten (indtil 300 m fra kysten) vil som regel være omfattet af strandbeskyttelse eller klitfredning i henhold til naturbeskyttelseslovens §§ 8-15. Disse er forbudszoner, hvor tilstandsændringer – herunder placering af byggeri eller andre anlæg – ikke er tilladt. Der skal tages hensyn hertil i planlægningen af kystnærhedszonen.

Arealer i byzone er ikke omfattet af kystnærhedszonen, men der gælder særlige regler for planlægningen af de kystnære dele af byzonerne, jf. planlovens § 11 f.



## E.6. Detailhandel

Planlovens bestemmelser om detailhandel bygger i alt væsentligt videre på de regler, der blev indført ved ændringen af planloven i 1997. Bestemmelserne er siden ændret i 2002 og senest i juni 2007, hvor kommunerne har fået den fulde kompetence til at planlægge til butiksformål inden for de rammer, som loven beskriver.

Lovens bestemmelser skal understøtte en fortsat udvikling af detailhandlen i bymidterne, i bydelscentre og lokale centre. Målet er at skabe og udvikle levende og varierede byområder og undgå en udvikling, hvor butikkerne flytter fra bymidten og ud til store butikscentre i byernes udkant, hvor afhængigheden af bil til indkøb er størst.

Samtidig understøtter udviklingen af detailhandlen i bymidterne den løbende omdannelse og fornyelse i byerne. Butikkerne bidrager til liv og aktiviteter i byen og er vigtige forudsætninger for at skabe det liv, der gør det attraktivt at opholde sig i byen. Det spiller derfor en væsentlig rolle, hvordan byerne indrettes: om butikkerne ligger samlet eller spredt, og om der er mødesteder og rammer for aktiviteter.

Planloven opererer med tre styringsmidler i detailhandelsplanlægningen:

- afgrænsning af områder til butiksformål,
- fastlæggelse af rammer for detailhandelsudbygningen i de enkelte områder, og
- fastlæggelse af den maksimale butiksstørrelse på de enkelte butikker.

Kommunerne skal således udlægge arealer til butikker, sætte rammer for hvor stort butiksareal, der må være i de enkelte butiksområder, og fastsætte størrelsen på butikkerne.

Til forskel fra de fleste andre emner, som skal behandles i kommuneplanen, fastsættes der i planloven en række krav til redegørelsen for planlægningen for butikker. Hensigten er at sikre en grundig planlægning, hvor behov for nye butiksarealer og konsekvenser af en udbygning analyseres, så borgere, erhvervsliv og offentligheden i øvrigt får indsigt i baggrunden for og de forventede konsekvenser af en ny planlægning.

Der vil blive udarbejdet en selvstændig vejledning om planlovens detailhandelsbestemmelser.

### E.6.1. Sigtet med detailhandelsbestemmelserne

Efter planlovens § 5 I skal planlægningen

- fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer,
- sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik, og

- fremme en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

### **E.6.2. Arealer til butikksformål**

Planlovens §§ 5 m-5 o indeholder bestemmelser, der lægger op til et klart centerhierarki, bestående af bymidter, bydelscentre i byer over 20.000 indbyggere, lokalcentre, enkeltstående butikker og områder til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Der kan generelt ikke udlægges arealer til nye aflastningsområder, men de eksisterende aflastningsområder kan fastholdes.

Afgrænsningen af bymidter og bydelscentre skal ske efter en statistisk metode. Miljøministeren har fastsat regler herom ved bekendtgørelse nr. 1093 af 11/09/2007 om [afgrænsning af bymidter og bydelscentre](#). Den eksisterende afgrænsning kan opretholdes uanset den statistiske afgrænsning. Men ændres afgrænsningen, skal den statistiske metode benyttes som grundlag.

Miljøministeren skal udsende landsplandirektiver, der udpeger bymidter, bydelscentre og aflastningsområder i hovedstadsområdet samt aflastningsområder i Århus (§ 5 m, stk. 4 og 5.)

#### **E.6.2.1 Centerhierarki**

Det centerhierarki, loven lægger op, til kan kort beskrives således:

- Bymidte (fastlægges efter en statistisk metode)
- Store bydelscentre i byer over 40.000 indbyggere (fastlægges efter en statistisk metode)
- Bydelscentre på max 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikker i byer mellem 20.000 og 40.000 indbyggere
- Lokalcenter på max 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikker i alle byer.

Kommunerne fastsætter den samlede ramme til butikksformål i bymidter og store bydelscentre.

#### **E.6.2.2 Uden for centrene**

Uden for centrene kan der planlægges for:

- Områder til særlig pladskrævende varegrupper
- Eksisterende aflastningsområder
- Enkeltstående butikker til lokal forsyning
- Mindre butikker i tilknytning til produktionslokaler til salg af egne produkter
- Butikker ved trafikanelæg, forlystelser mv.

### **E.6.3. Definition af særlig pladskrævende varegrupper**

Loven definerer i § 5 n, stk. 1, nr. 3, hvilke varegrupper, der er særlig pladskrævende. Det drejer sig om biler, lystbåde, campingvogne, planter og havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler.

Bestemmelsen, der giver mulighed for at placere sådanne butikker uden for bymidten, gælder butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, men ikke butikker, der både forhandler særlig pladskrævende varegrupper og andre varer. Der er dog en undtagelse, idet der i butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer, fx maling og diverse el-artikler (§ 5 n, stk. 2).

Loven indeholder en særlig bestemmelse om butikker, der alene forhandler møbler. Efter denne bestemmelse skal det først vurderes, om butikken kan placeres i bymidten, bydelscentre eller aflastningsområder, før den kan placeres i et område til særlig pladskrævende varegrupper. Der skal i planer, der giver mulighed for møbelbutikker i områder for særlig pladskrævende varegrupper, redegøres for disse vurderinger (jf. § 11 e, stk. 7, jf. § 5n, stk1, nr. 3. Se også C.5.2., nr.12).

### **E.6.4. Butiksstørrelser**

Efter lovens § 5 q, stk. 1 og 3, kan der i bymidter, bydelscentre og eksisterende aflastningsområder planlægges for dagligvarebutikker på op til 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på op til 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Den maksimale butiksstørrelse i lokalcentre og for enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning er 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Som en undtagelse fra de generelle regler kan der planlægges for op til tre udvalgsvarebutikker over 2.000 m<sup>2</sup> hvert fjerde år i bymidten i byer over 40.000 indbyggere. I Århus, Odense, Ålborg og Esbjerg samt i hovedstadsområdet kan de store butikker endvidere placeres i aflastningsområderne jf. § 5 q, stk. 2.

Loven fastsætter således, at kommuner med store byer, i forbindelse med at der hvert fjerde år udarbejdes en kommuneplanstrategi, kan træffe beslutning om at fastsætte butiksstørrelser for indtil 3 nye udvalgsvarebutikker på mere en 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

For Århus fastlægger miljøministeren i medfør af § 3, stk. 1 (landsplandirektiv) beliggenheden af aflastningsområder, hvor der kan etableres store udvalgsvarebutikker (§ 5 m, stk. 5, og § 5 q, stk. 2).

For Hovedstadsområdet fastlægger miljøministeren i medfør af § 3, stk. 1 (Landsplandirektiv) beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder, herunder bymidter og aflastningsområder, hvor de store udvalgsvarebutikker kan placeres (§ 5m, stk. 4 og § 5 q, stk. 2).

Kommunerne har kompetence til at fastlægge den maksimale butiksstørrelse for butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper (§ 5 q, stk. 4).

### **E.6.5. Beregning af butikkers bruttoetageareal**

Ved beregning af butikkernes etageareal skal bygningsreglementets bestemmelser benyttes. Dog skal den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, medregnes. På den anden side kan der fradrages indtil 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter som kantine, velfærdsrum mv. (§ 5 t)

### **E.6.6. Gamle lokalplaner og eksisterende butikker**

For lokalplaner, der ikke indeholder bestemmelser om butiksstørrelser, og som er offentliggjort før den 1. juli 2007, fastsætter loven den maksimale butiksstørrelse til lovens generelle bestemmelser på hhv. 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker, 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker placeret i bymidter eller bydelscentre og 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for butikker placeret i lokalcentre og for enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning (§ 5 r, stk. 1).

Lovligt bestående butikker kan uanset lovens bestemmelser om butiksstørrelser indgå i ny planlægning. Herved kan eksisterende lovlige butikker, der er større end lovens maksimale butiksstørrelser, skrives ind i nye kommune- og lokalplaner i forbindelse med en fornyelse af plangrundlaget (§ 5 r, stk. 2).

### **E.6.7. Kommuneplanretningslinjer**

Efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 3, skal kommuneplanerne indeholde retningslinjer for den kommunale detailhandelsstruktur. Retningslinjerne skal leve op til de ovenfor beskrevne kriterier, og de skal omfatte:

- afgrænsning af områder til butikker (bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varegrupper og eventuelle aflastningsområder),
- det maksimale bruttoetageareal til butikker i de enkelte områder, og
- maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker i de enkelte områder, herunder også for enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning.

### **E.6.8. Rammer for lokalplanlægningen**

Rammer for lokalplanlægningen skal fastlægges for de forskellige områder til butiksformål, herunder for antallet og placeringen af eventuelle store udvalgsvarebutikker, jf. § 11 b, stk. 1, nr.7.

Rammerne skal desuden angive det maksimale bruttoetageareal for både nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikker inden for de enkelte områder.

Endelig skal rammerne angive det maksimale bruttoareal for de enkelte butikker.

### **E.6.9. Krav til kommuneplanens redegørelse for detailhandelsplanlægning**

Loven fastlægger en række krav til, hvad der skal redegøres for i den del af kommuneplanerne, der indeholder bestemmelser om detailhandel.

Kommunerne skal ifølge § 11 e, stk. 4, redegøre for:

- vurderingen af det eksisterende butiksareal i de enkelte områder til butikker fordelt på butikstyper og deres omsætning,
- vurderingen af behovet for nybyggeri eller omdannelse til butiksformål,
- målene for detailhandelsstrukturen med angivelse af, hvilke områder de enkelte butiksområder betjener,
- oplysning om, hvorvidt planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur og lovens formål,
- oplysning om, hvorvidt planlægningen tilgodeser bymiljøet i de enkelte områder, og
- oplysning om tilgængeligheden for forskellige trafikarter i de enkelte områder.

Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder bestemmelser om store udvalgswarebutikker, skal tillige indeholde en nærmere redegørelse for konsekvenserne af de store butikker for kommunens detailhandelsstruktur, bymiljøet, trafikken, parkeringsmuligheder mv., jf. § 11 e, stk. 5.

Hvis kommuneplanen efter bestemmelserne i § 5 q, stk. 2, indeholder rammer for etablering af udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på mere end 2.000 m<sup>2</sup>, så skal redegørelsen (efter § 11 e, stk. 5) indeholde:

- angivelse af målene for detailhandelsstrukturen i bymidten,
- beskrivelse af, hvordan etableringen af store udvalgswarebutikker tilgodeser målene for detailhandelsstrukturen i kommunen, samt af forventede konsekvenser for bymiljøet i bymidten og for bydelscentre og oplandet, og
- angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de store butikker og en beskrivelse af, hvordan parkeringsmulighederne kan indpasses i de pågældende områder.

Efter § 11e, stk. 6, skal redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder rammer for udvidelse af aflastningsområder til store butikker, jf. § 5 p, stk. 4, indeholde en beskrivelse af, hvorfor en placering i bymidten ikke er mulig. I beskrivelsen skal indgå en vurdering af alternative placingsmuligheder, herunder ved udvidelse af bymidten, ved ændring af projektets størrelse og udformning og ved forskellige trafikale løsninger. I vurderingen skal indgå

overvejelser om konsekvenser for detailhandelen i bymidten, tilgængeligheden for forskellige trafikarter og parkeringsmuligheder.

Hvis kommuneplanen indeholder rammer for etablering af møbelbutikker uden for bymidten (se § 5 n, stk. 1, nr. 3), skal redegørelsen ifølge § 11 e, stk. 7, indeholde en beskrivelse af, hvorfor placering i bymidten ikke lader sig gøre.

Redegørelsen skal endvidere indeholde en beskrivelse af mulighederne for placering i et bydelscenter og, hvis denne placering ikke viser sig mulig, for placering i et aflastningsområde med overskydende rummelighed og, hvis denne heller ikke viser sig mulig, for placering i et område udlagt til brug for særlig pladskrævende varegrupper.

I beskrivelsen skal indgå en vurdering af alternative placeringsmuligheder, herunder ved udvidelse af bymidten, ved ændring af projektets størrelse og udformning og ved forskellige trafikale løsninger. I vurderingen af de alternative placeringsmuligheder skal indgå overvejelser om konsekvenser for bymiljøet og tilgængeligheden for forskellige trafikarter og parkeringsmuligheder.

#### **E.6.10. Overgangsordning**

Indtil kommunerne har udarbejdet en samlet plan for detailhandel i kommunen efter lovens bestemmelser, kan der alene planlægges i overensstemmelse med de gældende regionplanretningslinjer og de kompetencer, som kommunerne har efter den hidtidige lov. Undtaget herfor er bestemmelserne om butiksstørrelser, idet kommunerne fra lovens ikrafttræden kan planlægge for butikker med de nye butiksstørrelser, som er nævnt ovenfor under 6.4.

Der henvises til en kommende vejledning om emnet.

#### **E.7. Byomdannelse**

Efter en ændring af planloven i 2003 er det muligt at udpege ældre erhvervs- og havneområder til byomdannelsesområder. Formålet er at fremme, at kommunerne (i samarbejde med andre relevante parter) omdanner områder med forladte bygninger og arealer, som har en god og ofte central placering i byerne. Beliggenheden gør det attraktivt at bruge arealerne som nye udviklingsområder. Ved at genbruge bebyggede arealer kan forbruget af jomfruelig jord til byformål i de ofte konfliktfyldte bynære landzoneområder omkring byerne begrænses.

Der er i de sidste årtier sket et fald i beskæftigelsen inden for traditionelle industrierhverv, men en stigning i videnstunge erhverv samt private og offentlige serviceerhverv. Disse erhverv kan i langt højere grad integreres med byens andre funktioner og dermed skabe mulighed for at gå bort fra den funktionelle adskillelse af erhverv og boliger i byen. Der er også en stor efterspørgsel efter attraktive boliger, hvad der tit kan honoreres i havneområderne, hvor den erhvervsmæssige udnyttelse til havneformål hører op.

Byomdannelse er optaget i planlovens bestemmelser for kommuneplaner og lokalplaner. I kommuneplanen som ét af de emner, der kan være retningslinjer for (§ 11 a, nr. 2), samt i kommuneplanens rammedel (§ 11 b, stk. 1, nr. 5 og 12). § 11 d fastlægger de krav, der skal være opfyldt, for at et område kan udlægges som byomdannelsesområde. Mht. lokalplaner indeholder § 15, stk. 2, nr. 13, og stk. 9, samt § 15 a, stk. 2, særlige bestemmelser om byomdannelse.

Et byomdannelsesområde er defineret som et område, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling (§ 11 d). Sådanne områder kan udlægges til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål samt erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål (§ 11 b, stk. 1, nr. 5 og 12).

Et byomdannelsesområde kan således være et område, der hidtil overvejende har været anvendt til industri, håndværk, værksteder, lager- og engrosvirksomhed og transportvirksomhed med dertil hørende administration. Der vil godt kunne være tale om en vis boligandel, men der kan ikke udpeges områder, hvor der eksempelvis er tale om baggårdserhverv til en boligrandbebyggelse. Der kan både være tale om ældre, centralt beliggende områder og nyere erhvervsområder. Der kan også være tale om offentlige anlæg som erhvervshavne, godsbanearrealer, kaserner, institutioner og lignende.

Det væsentlige for at et område kan udpeges som byomdannelsesområde er, at der er en omstillingsproces i gang, hvor den hidtidige anvendelse enten er stoppet, eller at der er tale om en gradvis ændringsproces, hvor flere af virksomhederne er forsvundet eller er på vej til det, og hvor dele af området bygninger og arealer ligger ubenyttet hen.

Bestemmelserne for den fremtidige anvendelse af og bebyggelsesstrukturer for et byomdannelsesområde fastsættes i kommuneplanens rammedel, og de vil slå igennem, efterhånden som grundejerne eller kommunen tager initiativ til at realisere de ændrede muligheder.

Kommuneplanen kan fastlægge:

- afgrænsning af område for byomdannelse i kommuneplanens rammedel (§ 11 b, stk. 1, nr. 5). Et byomdannelsesområde skal afgrænses således, at det kun omfatter et område, hvor anvendelsen til miljøbelastende formål, havneformål eller lignende aktiviteter i den langt overvejende del er ophørt eller under afvikling (§ 11 d).
- rækkefølgebestemmelser for omdannelse af enkelte elementer i det afgrænsede område (§ 11 b, stk. 1, nr. 12). Særligt for byomdannelsesområder gælder, at eksisterende forhold i ældre byområder også kan indgå i rækkefølgebestemmelserne.
- anvendelse af vandområder og udformning af anlæg på vandområder i et byomdannelsesområde inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker (§ 11 b, stk. 1, nr. 13).

Redegørelsen som følger kommuneplanen, skal indeholde oplysninger om begrundelsen for de valgte rækkefølgebestemmelser (§ 11 e, stk. 1, nr. 1).

For at understøtte en udvikling i områderne, kan der – udover de almindelige bestemmelser efter § 15 – fastlægges særlige bestemmelser i en efterfølgende lokalplan for hele eller dele af det byomdannelsesområde, som kommuneplanen afgrænser. Der er tale om:

- Oprettelse af grundejerforening(er) med medlemspligt og med ret og pligt til at etablere og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg (§ 15, stk. 2, nr. 13).
- Udformning af anlæg på vandområde 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 samt anbringelse af fartøjer, der agtes anvendt til andet end sejlads, uddybning eller gravning mv. (§ 15, stk. 2, nr. 24).
- Støjbelastede arealer 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),

Hvis der i kommuneplanen fastsættes rammer for et byomdannelsesområde (§ 11 b, stk. 1, nr. 5), dvs. et område, hvor erhvervsanvendelsen er under afvikling (§ 11 d), og hvor støjbelastningen skal bringes til ophør i en overgangsperiode, kan der ikke samtidig fastsættes bestemmelserne i en lokalplan om, at ny boligbebyggelse skal støjisoleres (§ 15, stk. 2, nr. 21).

Lokalplanbestemmelser om, at ny boligbebyggelse skal støjisoleres, kan alene anvendes i enten eksisterende boligområder, hvor der planlægges for ny boligbebyggelse, eller i byområder, der udlægges til blandede byfunktioner, herunder boligformål (§ 11 b, stk. 1, nr. 2).

Redegørelsen til lokalplaner for byomdannelsesområder skal indeholde oplysninger om, hvordan det sikres, at støjbelastningen bringes til ophør (§ 16, stk. 7). Loven præciserer i øvrigt, at en redegørelse, der forudsætter gennemførelse af støjdæmpende foranstaltninger på eksisterende virksomheder, skal indeholde nærmere oplysninger om grundlaget for vurderingen af de enkelte virksomheder, og oplysningerne skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med virksomhederne.

Miljøstyrelsens [vejledning nr. 3/2003](#) "Ekstern støj i byomdannelsesområder" giver anvisninger på en hensigtsmæssig håndtering af støj fra virksomheder, både i de tidlige planlægningsfaser og ved den efterfølgende regulering af støjen i en overgangsperiode. Vejledningen beskriver også andre miljøforhold, som kan være af betydning ved byomdannelse, herunder støv, lugt og trafikstøj. Endelig giver vejledningen nogle supplerende betragtninger om vejledende grænseværdier for støj i byområder og tilsvarende.



Hvis der er tale om et byomdannelsesområde i en havn, er det et krav, at lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer offentlighedens adgang til vandet (§ 15, stk. 9).

## **E.8. Miljøvurdering**

Inden for miljøvurdering er der to vurderinger, som adskiller sig fra hinanden. Den ene er miljøvurdering af planer og programmer, og den anden er VVM (vurdering af virkning på miljøet). Nedenfor er der en meget kort beskrivelse, som koncentrerer sig om, hvor man som kommuneplanlægger skal være opmærksom på, om der skal miljøvurderes. Der henvises i øvrigt til lov om miljøvurdering af planer og programmer ([lov nr. 316 af 5. maj 2004](#)) og [vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006](#) om miljøvurdering af planer og programmer. For VVM henvises til planlovens §§ 11 g til 11 i og bekendtgørelsen herom ([bekendtgørelse nr. 1335 af 06/12/2006](#) om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning) samt vejledning nr. 12392 af 10/10/2001, [VVM-Vejledning om visse offentlige og private anlægs indvirkning på miljøet](#) (under revision).

### **E.8.1. Miljøvurdering af planer og programmer**

Kommuneplaner skal som hovedregel miljøvurderes. Kravet om miljøvurdering af kommuneplaner er normalt begrænset til de dele af kommuneplanforslaget, som indeholder ændringer i forhold til den gældende kommuneplan. Arealudlæg, der allerede er udpeget i en gældende kommuneplan, og som også indgår i en ny kommuneplan, er således normalt ikke omfattet.

Først vurderes det, om planens indhold kræver miljøvurdering (der screenes). Til denne screening skal der indhentes udtalelser fra berørte myndigheder. Skal der miljøvurderes, skal vurderingen dokumenteres i en miljørapport, som kan indarbejdes i kommuneplanens redegørelse. Den skal offentliggøres, og dette kan ske sammen med det egentlige kommuneplanforslag.

For mere fyldestgørende vejledning herom henvises til lov om miljøvurdering af planer og programmer ([lov nr. 316 af 05/05/2004](#)) og [vejledning nr. 9664 af 18/06/2006](#) om miljøvurdering af planer og programmer.

### **E.8.2. VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet)**

VVM-reglerne omfatter konkrete anlægsprojekter. Bygherren skal anmelde anlægsprojekter til kommunen. Kommunen er i de fleste tilfælde VVM-myndighed, dog er de statslige miljøcentre VVM-myndighed for visse anlægstyper. Hvis miljøcentret er VVM-myndighed oversender kommunen anmeldelsen til miljøcentret. (se mere om delingen af VVM-kompetencen i [bekendtgørelse nr. 1335 af 06/12/2006](#) om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM), kapitel 6).

For et VVM-pligtigt anlæg skal der udarbejdes et kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse, der indeholder en vurdering af det konkrete anlægs forventede miljømæssige konsekvenser.

Dette gælder, uanset om anlægget tænkes placeret inden for rammerne af en gældende lokalplan og/eller kommuneplan, eller kommuneplantillægget for anlægget indebærer en ændring af kommuneplanen i øvrigt. Det gælder også, selvom der for de gældende planer har været gennemført en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I de tilfælde hvor miljøcentret er VVM-myndighed, står miljøcentret for udarbejdelsen og udstedelsen af kommuneplantillægget og den tilhørende miljøredegørelse.

For VVM-pligtige anlæg gælder, uanset om det er en kommune eller et statsligt miljøcenter, der er VVM-myndighed, at de skal have en særlig tilladelse, inden bygherren må påbegynde anlægget, og at denne tilladelse ikke må gives, før VVM-tillægget til kommuneplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen eller udstedt af det statslige miljøcenter.

Der henvises til Miljø- og Energiministeriets VVM-vejledning fra 2001 ([nr. 12392 af 10. oktober 2001](#)). Vejledningen gælder fortsat, idet dog henvisningerne til regionplanmyndigheden og regionplanlægningen skal læses som henholdsvis de statslige miljøcentre/kommunerne og kommuneplanlægningen.

### **E.8.3. Forholdet mellem lov om miljøvurdering af planer og programmer og VVM**

Hvis et kommuneplantillæg er tilvejebragt som følge af VVM-reglerne og indeholder retningslinjer eller rammebestemmelser, der ændrer den gældende kommuneplan, skal udarbejdelse af miljøvurderingen ske efter såvel planlovens regler om VVM som bestemmelserne i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Da procedurerne stort set er sammenfaldende, vil en opfyldelse af begge regelsæt kunne opnås, ved at kommunalbestyrelsen udover at opfylde planlovens VVM-bestemmelser påser overholdelsen af bestemmelserne i lov om miljøvurdering af planer og programmer om høring af berørte myndigheder, udarbejdelse af et forslag til overvågningsprogram samt udarbejdelse af den sammenfattende redegørelse med bl.a. fastlæggelse af et overvågningsprogram.

## **F. Kommuneplaners tilvejebringelse og ophævelse (planlovens kapitel 6)**

### **F.1. Generelt om offentligheds- og høringsregler**

Dette kapitel beskriver reglerne for tilvejebringelse af en kommuneplan samt tillæg hertil.

Kommuneplanlægning beskrives ofte som rullende planlægning. Det skal forstås som en løbende proces med delmål undervejs i form af planstrategier, kommuneplaner, borgermøder mv. Alle landets kommuner bygger videre på gældende planer. Der laves således en revision af kommuneplanen.

Det er ikke muligt at genvedtage hele kommuneplanen, blot med en forlængelse af gyldighedsperioden. Kommunalbestyrelsen har dog fortsat mulighed for at begrænse revisionen af planen til særlige emner eller geografiske områder i kommunen og genvedtage den øvrige del, som ikke indgår i denne/disse delvise revision(er).

Ifølge § 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. Men loven indeholder nogle minimumsregler, som skal sikre offentligheden mulighed for at medvirke.

Offentlighedsreglerne skal sikre, at borgerne på et tidligt tidspunkt i planlægningsarbejdet får lejlighed til at debattere planlægningsmulighederne, fremsætte forslag og derved give deres synspunkter til kende, før der er udarbejdet et planforslag, dvs. før planmyndigheden har lagt sig fast på en bestemt løsning.

Kommunalbestyrelsen skal ved forslag til revision af kommuneplanen sørge for en aktiv debat, enten sammen med fremlæggelse af planstrategien eller ved fremlæggelse af planforslaget. I loven er det formuleret som "kommunalbestyrelsen ...skal .... forstå en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold" (§ 23 d).

Reglerne om offentlighed i den indledende fase af planlægningsarbejdet medfører ikke indskrænkninger i borgernes muligheder for at udtale sig senere, når et egentligt planforslag er udarbejdet.

Der er heller intet til hinder for, at en kommunalbestyrelse kan vælge at have flere aktive offentlighedsperioder. Ligeledes kan der nedsættes grupper af borgere, virksomheder, foreninger mv., som samarbejder med kommunen i et stykke tid om et afgrænset område/emne. Veltilrettelagt offentlig deltagelse er med til at opnå en større forståelse af planlægningen blandt de berørte parter. Samtidig kan åbenheden vise, at kommunen gerne vil "løfte" kommunens udvikling sammen med de lokale parter.

Det følger i øvrigt af kommunalbestyrelsens ansvar for planlægningen, at de kommunale myndigheder til enhver tid kan beslutte at ændre de eksisterende planer, når det sker i overensstemmelse med planlovens ændringsprocedurer og under iagttagelse af bestemmelserne om, at planerne ikke må stride mod den overordnede planlægning.

Hvis den overordnede planlægning ændres, skal kommuneplanen indrettes herefter senest ved førstkommende revision. Miljøministeren vil i øvrigt kunne fastsætte bindende regler herom, jf. lovens § 3.

Vedtagelsen af strategi, planforslag og endelige planer skal ske i selve kommunalbestyrelsen. Det kan ikke delegeres til de stående eller særlige udvalg.

Planlovens § 23 f stiller krav om, at kommunalbestyrelsen efter større ændringer af kommuneplanen skal tilvejebringe en oversigt over planens indhold og en sammenskrivning i ét dokument af de gældende bestemmelser. Offentligheden skal have adgang til at benytte materialet.

Kommunalbestyrelse har en forpligtelse til at virke for kommuneplanens gennemførelse (§ 12, stk. 1). Det uddybes nærmere i kapitel H om kommuneplanens gennemførelse.

I det følgende beskrives procedurerne ved en kommuneplanrevision i grundtræk. Det er et forløb, der indledes med en planstrategi, og som gentages i hver valgperiode – altså hvert fjerde år. Herefter kommer nogle afsnit om ændringer gennem kommuneplantillæg, der ikke har været forudset i planstrategien, og et afsnit om statslige indsigelser (veto) mod kommuneplaner. Endelig er der en omtale af forskellige måder at revidere planen på (hel revision eller delvis revision af geografiske områder eller emner).

I forbindelse med tilvejebringelse af kommuneplaner og tillæg til kommuneplaner skal kommunen være opmærksom på reglerne i [lov om miljøvurdering af planer og programmer](#). Lov om miljøvurdering af planer og programmer stiller nogle særlige krav til høring af berørte myndigheder, tilvejebringelse af særlige dokumenter og krav til offentliggørelsen, som rækker ud over planlovens krav.

I lovens § 3 står der, at der skal udarbejdes en miljøvurdering for planer og programmer inden for bl.a. fysisk planlægning og arealanvendelse, som fastlægger rammerne for den fremtidige arealanvendelse. Som udgangspunkt fastlægger planstrategierne ikke rammer for arealanvendelse, og de vil dermed ikke være omfattet af loven om miljøvurdering af planer og programmer (se E.8. samt vejledning nr. 9664 af 18/06/2006 [om miljøvurdering af planer og programmer](#)).

## F.2. Planstrategi (§ 23 a)

### F.2.1. Generelt

En kommuneplanrevision begynder med, at kommunalbestyrelsen – inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode – vedtager en planstrategi (i lovteksten også benævnt strategi for kommuneplanlægningen eller blot strategien) med kommunalbestyrelsens beslutning om, hvordan kommuneplanen skal revideres.

Planstrategien skal indeholde (§ 23 a, stk. 2):

- oplysninger om den planlægning, der er gennemført efter den seneste revision af kommuneplanen,

- kommunalbestyrelsens vurdering af – og strategi for – udviklingen i kommunen samt
- en beslutning om, enten:
  1. at kommuneplanen skal revideres i sin helhed, eller
  2. at der skal foretages en revision af kommuneplanens bestemmelser for særlige emner eller områder i kommunen, og hvilke dele af kommuneplanen, der gendtages for en ny 4-års-periode.

Punkt 2 skal forstås sådan, at når der kun laves en delvis revision af kommuneplanen, vil der være flere dele af kommuneplanen, som gendtages uden ændringer, og de skal beskrives i strategien.

Med offentliggørelsen af, om der som følge af offentlighedsfasen er sket ændringer i planstrategien og en beskrivelse af eventuelle ændringer, er processen om tilvejebringelse af strategien færdig.

Kommunalbestyrelsen kan herefter udarbejde og fremlægge forslag til revision af kommuneplanen eller de forslag til ændringer (i form af områdetillæg og emnetillæg) til kommuneplanen, der er truffet beslutning om i planstrategien (§ 23 b. se også F.3. Om tillæg, der ikke er besluttet i strategien, se F.4.).

### **F.2.2. Offentliggørelse af planstrategien**

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget planstrategien, skal den offentliggøres. Det sker ved annoncering i de lokale dag og/eller ugeblade, som dækker kommunens geografiske område.

Offentliggørelse af planstrategien skal ske inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode, dvs. senest d. 31. december 2007, d. 31. december 2011 osv. Kommunalbestyrelsen kan herudover offentliggøre en planstrategi, når den finder det nødvendigt eller hensigtsmæssigt (§ 23 a, stk. 1).

Den offentlige bekendtgørelse af planstrategien skal indeholde oplysning om den frist, kommunalbestyrelsen har sat, for at offentligheden (borgere, virksomheder, foreninger mv.) kan komme med ideer, forslag og kommentarer til den offentliggjorte strategi. Fristen skal være på mindst 8 uger (§ 23 a, stk. 4).

Ethvert medlem af kommunalbestyrelsen, der har forlangt sin afvigende mening om revisionsbeslutning tilført kommunalbestyrelsens beslutningsprotokol, kan forlange, at den afvigende mening offentliggøres sammen med strategien. Dette sker med en kort begrundelse, der affattes af medlemmet, sådan som det er beskrevet nedenfor under mindretalsbeskyttelse (§ 23 a stk. 3 – Se også F.5).

En offentliggørelse på kommunens hjemmeside kan ikke erstatte offentliggørelse i lokalpressen.

Samtidig med offentliggørelsen af planstrategien skal den sendes til miljøministeren (ved Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus), og øvrige statslige, regionale og kommunale myndigheder, hvis

interesser berøres (23 a, stk. 1). Kommunale myndigheder, hvis interesser berøres, vil typisk være nabokommuner, men også kommuner, som ikke har fælles grænser, vil kunne være berørt.

I hovedstadsområdet skal planstrategien sendes til samtlige andre kommuner i området.

Planstrategien skal desuden sendes til det lokale kulturmiljøråd, hvis kommunalbestyrelsen har besluttet at oprette det.

Indsendelse af planstrategien til de berørte myndigheder mv. skal (efter [cirkulære nr. 68 af 06/09/2006](#) om det digitale planregister) ske ved, at dokumentet lægges ind på det fælles plansystem på [www.plansystemDK.dk](http://www.plansystemDK.dk), sammen med angivelse af, hvilke myndigheder der skal orienteres. Hjemmesiden [www.plansystemDK.dk](http://www.plansystemDK.dk) indeholder vejledning om fremgangsmåden.

Loven giver ikke hverken statslige eller andre myndigheder mulighed for at fremsætte veto mod en planstrategi; men de har naturligvis mulighed for komme med ideer, forslag og kommentarer til den.

Efter fristens udløb tager kommunalbestyrelsen stilling til de bemærkninger, der er kommet frem, og beslutter, om der skal ændres i den offentliggjorte strategi (§ 23 a stk. 5). Der er ingen begrænsning i hvilke ændringer, der kan vedtages, og der kan således træffes en anden beslutning om revision end den offentliggjorte.

Herefter skal kommunalbestyrelsen offentligt bekendtgøre vedtagelsen af planstrategien. Det sker ved annoncering i de lokale dag- og/eller ugeblade, som dækker kommunens geografiske område. Det skal fremgå af annoncen, om der er vedtaget ændringer af strategien (§ 23 a stk. 6).

Den offentlige bekendtgørelse skal samtidig med den lokale offentliggørelse sendes til de samme myndigheder mv., som fik planstrategien tilsendt (miljøministeren og øvrige statslige, regionale og kommunale myndigheder, hvis interesser berøres, samt det lokale kulturmiljøråd, hvis kommunalbestyrelsen har besluttet at oprette det.), jf. § 23 a, stk. 1 og 6. Orienteringen til myndigheder mv. skal også her ske gennem [www.plansystem.DK.dk](http://www.plansystem.DK.dk).

Det bemærkes, at planstrategier nu – hvor de skal indsendes til plansystemDK – ikke skal offentliggøres i Statstidende.

### **F.2.3. Konsekvensrettelser (§ 23 e)**

Planloven fastsætter i § 23 e, at kommunalbestyrelsen kan foretage visse ændringer (konsekvensrettelser) i kommuneplanen uden offentlighedsprocedure i forbindelse med den offentlige fremlæggelse af planstrategien.

Som konsekvensrettelser betragtes rettelser, der er en direkte følge af den overordnede planlægning eller lovgivningen, og som er bindende for kommuneplanlægningen, fordi de er så præcise, at de ikke giver råderum for kommunens planlægning. "Lovgivning" er forskrifter efter planlovens § 3 og retningslinjer i en regionplan, der midlertidigt helt eller delvis er opretholdt i medfør af lov nr. 571 af

24/06/2005 om ændring af lov om planlægning (Udmøntning af kommunalreformen), § 3, stk. 1 og 2, eller § 4. Bestemmelserne er optaget efter kapitel 16 i lovbekendtgørelse nr. 813 af 21/06/2007 af [lov om planlægning](#).

Konsekvensrettelser kan fx omfatte præcist udpegede placeringer til en bestemt anvendelse i den overordnede planlægning, hvor der ikke er mulighed for at ændre placeringen. Eller det kan være en retningslinje eller en rammebestemmelse, der må udgå, fordi den er i strid med ny overordnet planlægning eller lovgivning. Kommunalbestyrelsen vurderer selv, om betingelserne for konsekvensrettelser er opfyldt; men det er et retligt spørgsmål, der kan påklages til Naturklagenævnet.

Konsekvensrettelserne kan foretages ved at lade planstrategien indeholde et afsnit om konsekvensrettelserne med en beskrivelse af de emner, der skal rettes. Det giver andre myndigheder mulighed for at se, om de nødvendige konsekvensrettelser inden for deres område kommer med. Rettelserne skrives ind i kommuneplanen (fx som et rettelsesblad) eller i kommuneplanforslaget.

Planloven giver ikke mulighed for løbende opdatering med konsekvensrettelser; men den sikrer, at kommuneplanen opdateres med konsekvensrettelser fra overordnede planer og lovgivning hvert 4. år. Kommunalbestyrelsen kan vælge mellem konsekvensrettelser efter § 23 e uden offentlighed eller konsekvensrettelser i forbindelse med revisionen af kommuneplanen under iagttagelse af procedurereglerne herfor.

Efter bestemmelsen i § 3, stk. 3, i [lov nr. 571 af 24/06/2005](#), om ændring af planloven (Udmøntning af kommunalreformen) skal kommunalbestyrelsen virke for retningslinjerne i "Regionplan 2005", der har samme virkning som landsplandirektiver. Det betyder efter By- og Landskabsstyrelsens opfattelse, at kommunalbestyrelsen ved kommuneplanrevision 2009 har pligt til at konsekvensrette kommuneplanen, for så vidt angår præcist udpegede placeringer til en bestemt anvendelse i "Regionplan 2005", medmindre kommunalbestyrelsen søger at få – og får – retningslinjerne ophævet. Se i øvrigt kapitel B om planstrategien

## **F.3. Revision af kommuneplanens indhold**

### **F.3.1. Offentliggørelse af planforslag besluttet i strategien (§ 23 b)**

Planforslag skal offentliggøres sammen med redegørelsen for planens forudsætninger (se C.5. Se også F.5. om mindretalsbeskyttelse)

Kommunalbestyrelsen fastsætter en høringsperiodeperiode på mindst 8 uger med angivelse af den præcise høringsfrist.

Ved fremlæggelse af forslag skal der (efter § 24, stk. 1) gøres opmærksom på retsvirkningerne efter planlovens § 12, stk. 2 og 3, om at kommunalbestyrelsen, når planen er endeligt vedtaget,

- efter lovens § 12, stk. 2, kan udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne, og
- efter lovens § 12, stk. 3 kan udstede forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne. Se også kapitel G om retsvirkning.

Kommuneplanforslag, herunder forslag til tillæg til kommuneplanen, skal – samtidig med offentliggørelse i lokale dag- og/eller ugeblade – sendes til miljøministeren (ved Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus), til øvrige statslige, regionale og kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget, og til den berørte nationalparkfond, oprettet efter lov om nationalparker (§ 25 stk. 1).

Indsendelse af forslaget til de berørte myndigheder skal (efter [cirkulære nr. 68 af 06/09/2006](#) om det digitale planregister) ske ved at dokumentet lægges ind på det fælles plansystem på hjemmesiden [www.plansystemDK.dk](http://www.plansystemDK.dk), sammen med angivelse af, hvilke myndigheder, der skal orienteres.

Fremsendelsen gennem plansystemDK skal som nævnt ske samtidig med offentliggørelsen, fordi indsigelsesfristen efter § 24, stk. 3, også gælder for myndighedsindsigelser efter §§ 29-29 c (vetoreglerne). For sen eller mangelfuld fremsendelse gennem plansystemDK bevirker, at fristen efter § 24, stk. 3, må forlænges tilsvarende (se Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen [13/1986](#)).

Det bemærkes, at planforslag nu, hvor de skal indsendes til plansystemDK, ikke skal offentliggøres i Statstidende.

Hvis et forslag til kommuneplan (eller kommuneplantillæg) omfatter områder med kulturmiljøinteresser, skal det desuden sendes til det lokale kulturmiljøråd (§ 25, stk. 3), hvis kommunalbestyrelsen har valgt at oprette det.

### **F.3.2. Særligt om forholdet mellem nabokommuner.**

Bestemmelsen i § 25, om at planforslag skal sendes til de kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget, skal ses i sammenhæng med planlovens § 29 b, der giver kommuner mulighed for at komme med indsigelse mod nabokommuners forslag til kommuneplan/kommuneplantillæg (i hovedstadsområdet mod forslag fra alle kommuner i hovedstadsområdet). Det gælder dog kun, hvis forslaget har væsentlig betydning for den pågældende nabokommunes udvikling.

### **F.3.3. Planens endelige vedtagelse (§ 27, stk. 1, 1 pkt.)**

#### **F.3.3.1. Indledning**

Efter at fristen for indsigelser er udløbet, kan kommuneplanforslaget vedtages, medmindre der er fremsat indsigelse (veto) fra miljøministeren, regionsrådet, kommunalbestyrelsen i en nabokommune eller den berørte nationalparkfond. I



hovedstadsområdet kan alle kommunalbestyrelser komme med indsigelse.

Indsendelse af planen til de berørte myndigheder skal ske via det fælles plansystem på hjemmesiden [www.plansystemDK.dk](http://www.plansystemDK.dk) med markering af hvilke myndigheder, systemet skal videresende planerne til.

### **F.3.3.2. Ændringer ved endelig vedtagelse (§ 27, stk. 2)**

Offentlighedsperioden kan have ført til et ønske om at ændre det fremlagte forslag. Hvis ændringerne på væsentlig måde har betydning for andre borgere eller myndigheder mv. end dem, der er kommet med indsigelser på dette punkt, så kan den endelige vedtagelse ikke ske, før de pågældende har haft mulighed for at udtale sig. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist for denne ekstra høring.

Ved væsentlige ændringer i et forslag til kommuneplan skal miljøministeren altid have lejlighed til – inden for fristen – at udtale sig.

Hvis ændringen er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt planforslag, skal dette offentliggøres mv. efter reglerne i lovens §§ 24-26, som beskrevet i de foregående afsnit om selve planforslaget.

Se [NKO 119/1996](#), om ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af planforslag i forhold til § 27, stk. 2 (tidligere § 27, stk. 3).

### **F 3.3.3. Offentliggørelse af planen**

Den endeligt vedtagne plan skal offentligt bekendtgøres ved annoncering i de lokale dag- og/eller ugeblade, som dækker det geografiske område. En offentliggørelse på kommunens hjemmeside kan ikke erstatte offentliggørelse i lokalpressen.

Den offentlige bekendtgørelse (Annoncen) skal indeholde oplysning om retsvirkningerne efter planlovens § 12, stk. 2 og 3 – om muligheden for forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne, henholdsvis forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (§ 30, stk. 2).

Planen skal samtidig med offentliggørelsen – gennem plansystemDK – sendes til de samme myndigheder, som skulle have planforslaget, nemlig miljøministeren og øvrige statslige, regionale og kommunale myndigheder, hvis interesse berøres, og til den berørte nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker. Planen skal desuden sendes til kulturmiljørådet, hvis kommunalbestyrelsen har besluttet at oprette et kulturmiljøråd, og planen omfatter områder med kulturmiljøinteresser.

Det bemærkes, at planer og planforslag nu – hvor de skal indsendes til plansystemDK – ikke skal offentliggøres i Statstidende.

### **F 3.3.4. Oversigt over planens indhold**

I mange tilfælde vil kommuneplanen ikke blive afløst af en helt ny plan hvert fjerde år. Der kan være tale om, at de gældende bestemmelser findes dels i den oprindelige plan, dels i et større eller mindre antal tillæg. For at sikre offentligheden en sikker adgang til at bruge planen, er der behov for en teknisk gennemskrivning. Planloven indeholder derfor pligt for kommunalbestyrelsen til at sikre, at der efter større ændringer af kommuneplanen findes en oversigt over planens indhold (en indholdsfortegnelse) og en sammenskrivning af de gældende bestemmelser, som offentligheden skal have adgang til at benytte (§ 23 f).

Planen skal være offentlig tilgængelig (§ 30, stk. 1, 2. pkt.). Det betyder, at der skal være mulighed for at læse planen på kommunekontoret, på bibliotek eller lignende. Planen skal også kunne udleveres, eventuelt mod betaling. Parter i en plansag må kunne få planen – fx i en printet udgave.

## **F.4. Kommuneplantillæg uden for strategien (§ 23 c)**

### **F.4.1. Indledning**

Efter endelig vedtagelse af planstrategien kan der opstå behov for yderligere ændringer af kommuneplanen, dvs. ændringer, der ikke er besluttet i strategien. Behovet opstår i de fleste tilfælde, når gennemførelse af et givet projekt forudsætter VVM-tillæg (se E.8. om VVM) eller lokalplan, som forudsætter et kommuneplantillæg.

### **F.4.2. Hovedreglen – Foroffentlighed**

Før udarbejdelsen af forslag til tillæg til kommuneplanen, der ikke er besluttet i en strategi, skal kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag mv. (§ 23 c). Bestemmelsen har stor praktisk betydning.

Kommunalbestyrelsen bestemmer formen og proceduren for denne forudgående offentlighed. § 23 c og § 11 g, stk. 2 (VVM-tillæg) indeholder dog nogle (minimums)regler for proceduren.

Indkaldelsen skal offentligt bekendtgøres og indeholde en kort beskrivelse af hovedspørgsmålene i planen. Det betyder, at spørgsmålet om den kommende planlægning skal lægges åbent frem med henblik på en debat om de fremtidige forhold. Ved tillæg til kommuneplaner for anvendelsen af bestemte arealer er det en god ide, at der i indkaldelsen redegøres for eventuelle begrænsninger eller restriktioner i den øvrige planlægning og i lovgivningen, så man får en hensigtsmæssig afgrænsning af debatten.

Indkaldelse efter § 11 g, stk. 2 (VVM-tillæg) skal indeholde en kort beskrivelse af hovedtrækkene af det påtænkte anlæg med henblik på at få idéer og forslag til brug for fastlæggelsen af redegørelsens nærmere indhold. Der henvises til E.8.

Den offentlige bekendtgørelse sker ved annoncering i de lokale dag og/eller ugeblade, som dækker det pågældende geografiske område. En offentliggørelse på kommunens hjemmeside kan ikke erstatte offentliggørelse i lokalpressen.

Det er kommunalbestyrelsen, der fastsætter, hvor lang fristen for at indsende ideer og forslag mv. skal være. Fristen bør fastsættes i forhold til karakteren af det påtænkte tillæg. Efter planlovens forarbejder forudsættes fristen dog at være mindst 14 dage.

Planloven stiller ikke krav om, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med indkaldelsen af ideer og forslag skal orientere berørte myndigheder, men det må – som hidtil – anses for god planlægningspraksis, at kommunalbestyrelserne undervejs i planlægningsarbejdet orienterer om og drøfter relevante spørgsmål med berørte myndigheder.

Loven stiller heller ikke krav om, at kommunalbestyrelserne ved foroffentlighed eller den egentlige offentlighed i forbindelse med forslag til kommuneplantillæg efter § 23 c – dvs. uden for planstrategien – skal ”forestå en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en debat”, sådan som det er krævet i forbindelse med en kommuneplanrevision (§ 23 d).

Manglende foroffentlighed til et kommuneplanforslag kan medføre ugyldighed (Se [NKO 108/1996](#), [NKO 374/2006](#), og Statsamtet Københavns udtalelse af 14. april 2005, J. nr. 2004-613/415).

#### **F.4.3. Undtagelse fra foroffentlighed ved mindre ændringer**

Pligten til at gennemføre en forudgående offentlighed ved ændringer af kommuneplaner gælder ikke, hvor planforslaget kun går ud på mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, samt ved uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur (§ 23 c, stk. 2). Der tænkes her navnlig på ganske små rammeændringer foranlediget af et lokalplanforslag, som fx mindre ændringer af grænserne mellem områder med forskellige anvendelsesbestemmelser eller mindre justeringer af bestemmelser om maksimal højde, bebyggelsesprocent mv.

Spørgsmål, om et planforslag er omfattet af kravet om forudgående offentlighed, er af retlig karakter og kan påklages til Naturklagenævnet efter § 58, stk. 1 (se [NKO108/1996](#), samt [NKO 374/2006](#)).

#### **F.4.4. Offentliggørelse af forslaget til kommuneplantillæg**

Ved offentliggørelse af forslag til tillæg til kommuneplanen, der ikke har været omfattet af planstrategien, gælder de samme regler, som er beskrevet ovenfor under afsnittet om revision af kommuneplanens indhold.

Proceduren i kort punktform fremgår her:

- Planforslaget offentliggøres sammen med redegørelsen og sammen med eventuelle mindretalsudtalelser ved annoncering i lokale dag- og/eller ugeblade.
- Kommunalbestyrelsen fastsætter en høringsperiode på mindst 8 uger med angivelse af den præcise høringsfrist.
- Der oplyses ved offentliggørelse af forslaget om retsvirkningerne efter planlovens § 12, stk. 2 og 3.
- Planforslaget, sendes til:
  - miljøministeren (ved Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus)
  - øvrige statslige myndigheder, hvis interesser berøres,
  - regionsrådet
  - nabokommuner, hvis interesser berøres (i hovedstadsområdet alle kommuner)
  - den berørte nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
  - det lokale kulturmiljøråd, hvis kommunalbestyrelsen har besluttet at oprette et kulturmiljøråd, og forslaget omfatter områder med kulturmiljøinteresser

Indsendelse af planen til de berørte parter skal ske via det fælles plansystem på hjemmesiden [www.plansystemDK.dk](http://www.plansystemDK.dk) Ved indsendelsen af planer til plansystemDK markerer kommunen, hvilke myndigheder, systemet skal videresende til.

Fremsendelsen – gennem plansystemDK – skal ske samtidig med offentliggørelsen, fordi indsigelsesfristen efter § 24, stk. 3, også gælder for myndighedsindsigelser efter §§ 29-29 c (vetoreglerne). For sen eller mangelfuld eller fremsendelse – gennem plansystemDK – bevirker, at fristen efter § 24, stk. 3, må forlænges tilsvarende (se Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen [13/1986](#)).

Det bemærkes, at planer og planforslag nu – hvor de skal indsendes til plansystemDK – ikke skal offentliggøres i Statstidende.

Efter den endelige behandling af indsigelser og bemærkninger og den endelige vedtagelse skal planen offentlig bekendtgøres på helt samme måde som ved offentliggørelsen af forslaget. Den endeligt vedtagne plan sendes til de samme myndigheder, som planforslaget blev sendt til.

Der gælder særlige regler for udarbejdelse af tillæg med VVM-redegørelse og planer inden for de internationale naturbeskyttelsesområder. Der henvises til [bekendtgørelse om udpeging og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter](#) (nr. 408 af 01/05/2007) samt [vejledning om administration af internationale naturbeskyttelsesområder](#) fra 2001 (under revision).

## F.5. Mindretalsbeskyttelse

Planlovens regler om offentliggørelse af planstrategien og planforslag indeholder en særlig regel om mindretalsbeskyttelse (§ 23 a, stk. 3).

For planstrategien går den ud på, at ethvert medlem af kommunalbestyrelsen kan forlange, at eventuelle afvigende meninger om revisionsbeslutningen offentliggøres sammen med strategien. Det er en forudsætning, at det pågældende medlem har fået sin afvigende mening om planforslaget tilført beslutningsprotokollen ved behandlingen af forslaget. Medlemmet kan desuden 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.

I praksis sker det ved, at mindretalsudtalelsen med begrundelse fremlægges sammen med strategien, og at det i annoncen oplyses, at der er en eller flere mindretalsudtalelser.

Reglen om mindretalsbeskyttelse gælder tilsvarende ved offentliggørelse af alle typer forslag til kommuneplaner og kommuneplantillæg (§ 24, stk. 2). Planlovens mindretalsregler gælder derimod ikke indkaldelse af ideer og forslag efter § 23 c.

## F.6. Indsigelser mod planforslag (veto)

### F.6.1. Indledning

Planloven indeholder nogle bestemmelser, der giver myndigheder mulighed for at gribe ind over for et forslag til kommuneplan (eller tillæg til kommuneplan) med den virkning, at kommunalbestyrelsen ikke kan vedtage det endeligt. De myndigheder, der har denne mulighed for at gribe ind, er

- miljøministeren (§ 29, stk. 1) ved Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus
- regionsrådet (§ 29 a)
- nabokommuner (§ 29 b), i hovedstadsområdet alle kommuner i området,
- den berørte nationalparkfond, oprettet efter lov om nationalparker (§ 29 c)

Kommunalbestyrelsen kan ikke vedtage et forslag til kommuneplan, hvis miljøministeren har kaldt forslaget ind efter lovens § 3, eller hvis en myndighed i henhold til §§ 29, 29 a, 29b eller 29 c har fremsat indsigelse, medmindre der opnås enighed mellem parterne (§ 28).

Indsigelse fra myndigheder mv. mod forslaget (eller typisk dele heraf) skal være skriftlig, den skal være begrundet og skal fremsættes inden udløbet af offentlighedsperioden. Det skal i den skriftlige meddelelse af indsigelsen udtrykkeligt over for kommunen angives, at det drejer sig om en indsigelse efter planlovens § 28.

Uenighed mellem regionsråd og kommunalbestyrelse kan indbringes for miljøministeren (§ 28, stk. 2) ved Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus, jf. § 18, stk. 2, nr. 4 i bekendtgørelse nr. 1128 af 26. september 2007 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til By- og Landskabsstyrelsen og Miljøministeriets miljøcentre ([delegationsbekendtgørelsen](#)).

Uenighed mellem Nationalparkfond og kommunalbestyrelse kan indbringes for miljøministeren (§ 28, stk. 4).

Uenighed mellem kommuner kan indbringes for regionsrådet (§ 29 b, stk. 3, 1. punktum). Hvis de uenige kommuner ikke ligger i samme region, er det dog miljøministeren, der træffer afgørelsen (§ 29 b, stk. 3, 2. punktum). Miljøministerens kompetence er delegeret til henholdsvis miljøcenter Odense, Roskilde og Århus, jf. [delegationsbekendtgørelsen](#) § 18, stk. 2, nr. 6

Se [NKO 55/1995](#): Endelig vedtagelse af en kommuneplan uanset uafklaret amtsligt veto kendtes ugyldig.

### **F.6.2. Miljøministerens pligt ved ”overordnede interesser” (§ 29, stk. 1)**

Efter § 29, stk. 1, har miljøministeren, ved Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus, pligt til at fremsætte indsigelse efter planlovens § 28 over for forslag til kommuneplaner og ændring af kommuneplaner, når det vurderes, at forslaget ikke er i overensstemmelse med overordnede interesser. Indsigelsen skal fremsættes i den offentlighedsperiode på mindst 8 uger, kommunalbestyrelsen har fastsat efter § 24, stk. 3.

Indsigelsesbeføjelsen udøves på vegne af samtlige statslige myndigheder, hvis interesser berøres af kommuneplanforslaget. Bestemmelsen forudsætter således en tæt koordination af den statslige vurdering af og stillingtagen til disse planforslag.

En statslig indsigelse efter § 29, stk. 1, vil normalt danne udgangspunkt for en forhandling mellem kommunalbestyrelsen og staten, repræsenteret ved Miljøministeriet (Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus) og berørte sektormyndighed(er).

Udtrykket ”overordnede interesser” i § 29, stk. 1, 1. pkt., dækker over forhold, som har interesse ud over kredsen af en kommunes indbyggere og typisk også har interesse for kommende generationer. Der kan fx være tale om at opfylde internationale forpligtigelser til at beskytte særlige naturområder, tilgodese behovet for rent drikkevand nu og i fremtiden eller varetage andre statslige sektorinteresser i landbrug, trafik og kulturmiljø. Det kan også være en overordnet interesse at sikre energi- eller trafikforsyning for en del af landet, eller at der ikke placeres støjfølsomt byggeri inden for støjkonsekvenszonen omkring forsvarets skyde- og øvelsesaktiviteter.

Efter planlovens § 2 a skal miljøministeren hver fjerde år offentliggøre en oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen med

beskrivelser af de bindinger for kommunernes planlægning, der bl.a. er lagt fast i de forskellige ministeriers lovgivning.

Der er tale om et overblik over de interesser og hensyn, som stammer fra politisk vedtagne beslutninger i form af lovgivning, handlingsplaner, sektorplaner, landsplanbeslutninger samt aftaler indgået mellem stat og kommuner. Hvis et forslag til kommuneplan eller til kommuneplantillæg er i strid med statslige interesser, kan det udløse en statslig indsigelse.

”Oversigten over statslige interesser” vil desuden kunne indeholde en række opfordringer til kommunalbestyrelserne ved at give nogle bud på, hvilket grundlag og hvilke vurderinger der kan være vigtige forudsætninger for selve planernes udformning, fx antagelser om udviklingen, beregninger og dokumentation, statusopgørelser m.m. Der er her ikke tale om yderligere krav, men om eksempler på, hvordan der kan tages hensyn til de statslige interesser, eller hvordan de kan indarbejdes i kommuneplanerne. Opfordringerne kan desuden give offentligheden en fornemmelse af, hvad der kan forventes af planerne.

Oversigten beskriver de statslige interesser i kommuneplanlægningen på offentliggørelsestidspunktet. Oversigten kan således ikke være udtømmende, idet der løbende vil kunne komme nye politiske krav, der skal iagttages i forbindelse med kommunernes planlægning.

### **F.6.3. Regionsrådets adgang til indsigelse (§ 29 a)**

Efter planlovens § 29 a kan regionsrådet gøre indsigelse over for forslag til kommuneplaner og ændringer af kommuneplaner, hvis de pågældende forslag er i strid med den regionale udviklingsplan. Regionsrådets indsigelsesret skal være båret af overordnede hensyn til regionens samlede udvikling, herunder hensynet til regionens bæredygtige udvikling.

Fremsætter regionsrådet indsigelse inden for indsigelsesfristen, kan kommuneplanforslaget ikke vedtages endeligt, før der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer. Uafklarede spørgsmål kan af hver af parterne indbringes for miljøministeren, ved Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus.

Baggrunden for bestemmelsen er et ønske, om at regionsrådet skal kunne modvirke kommunale dispositioner, der vil stille sig i vejen for realiseringen af den regionale udviklingsplan. Loven pålægger dog ikke kommunerne pligt til at virke for den regionale udviklingsplans gennemførelse.

Som et eksempel kan nævnes, at et regionsråd kan gøre indsigelse mod udlægning af areal til en større forurenende virksomhed eller til en vindmøllepark, hvis det kan begrundes, at anlægget eller mølleparken vil ødelægge et landskabsområde, der er væsentligt for den regionale udviklingsplans ønsker for den fremtidige udvikling af friluftslivet, der vil kunne tiltrække turister til området. Regionsrådet kan derimod ikke generelt modsætte sig, at kommuner udlægger arealer til forurenende virksomhed eller til vindmølleparker. Regionsrådet kan heller ikke gøre indsigelse, hvis en kommune

nedlægger en aktivitet, selvom den er beskrevet i den regionale udviklingsplan.

Da udviklingsplanen er udarbejdet efter dialog med regionens kommuner, forventes bestemmelsen om regionsrådenes indsigelsesmulighed kun at blive udnyttet sjældent.

Regionsrådet har efter § 29 a, stk. 2, pligt til at underrette miljøministeren (ved Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus) om indsigelser efter § 29 a, stk. 1. Formålet med bestemmelsen er generelt at give ministeren mulighed for at følge udviklingen på planlovens område.

#### **F.6.4. Nabokommuners adgang til indsigelse (§ 29 b)**

Efter § 29 b kan en kommunalbestyrelse fremsætte indsigelse mod en nabokommunes planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med bestemmelsen i § 11 e, nr. 8, om at redegørelsen til kommuneplanen skal beskrive kommuneplanens sammenhæng til nabokommunernes planlægning. Bestemmelserne skal sikre, at tværkommunal koordinering af byggeri, arealinteresser, infrastrukturanlæg mv., der rækker over kommunegrænsen, tænkes ind i kommuneplanprocessen.

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 nabokommunerne.

§ 29 b, stk. 1, kan både anvendes, hvor et forslag strider mod eksisterende planlægning i nabokommunen, og hvor et planforslag stiller hindringer i vejen for en fremtidig hensigtsmæssig planlægning i nabokommunen.

I hovedstadsområdet gælder indsigelsesretten for alle kommuner i området (§ 29 b, stk. 2), fordi hovedstadsområdet udgør ét byområde.

Bestemmelserne forudsætter, at planforslag sendes i høring hos nabokommuner og for kommuner i hovedstadsområdet hos alle kommuner inden for området.

Hvis kommunerne ikke selv kan forhandle sig til enighed om planlægningen, skal uenigheden 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 Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus).

#### **F.6.5. En berørt nationalparkfonds adgang til indsigelse (§ 29 c)**

Bestemmelsen i § 29 c giver en berørt nationalparkfond samme mulighed for at gøre indsigelse over for et planforslag, der har væsentlig betydning for nationalparkens udvikling, som planloven i øvrigt giver de berørte myndigheder. Det betyder, at planen ikke kan



vedtages, før der er opnået enighed, eller spørgsmålet er afklaret af miljøministeren.

## **F.7. Forskellige måder at revidere på**

### **F.7.1. Generelt**

Kommuneplanen kan revideres på følgende måder:

- En hel revision
- Delvis revision:
  - i udvalgte geografiske områder og/eller for udvalgte emner, eller
  - gendagelse af visse dele med konsekvensrettelser som følge af overordnet planlægning.

Der kan ikke foretages en ren gendagelse af planen blot med forlængelse af tidsperioden.

### **F.7.2. Hel revision**

Kommunalbestyrelsen kan på baggrund af en vurdering af udviklingen og den udførte planlægning samt en strategi for udviklingen beslutte at revidere hele kommuneplanen.

En beslutning om en hel revision kan fx afspejle et behov for grundlæggende kursændringer, som griber ind i den samlede kommuneplan. Uviklingen kan generelt være løbet fra kommuneplanen, eller den politiske holdning kan være ændret efter et valg. Ønsker om at strukturere kommuneplanen på en anden måde og gøre den mere overskuelig kan også være baggrunden for en hel revision.

### **F.7.3. Delvis revision**

#### **F.7.3.1. Områderevision**

Kommunalbestyrelsen kan beslutte at revidere kommuneplanen for et eller flere geografisk afgrænsede områder, mens resten af kommuneplanen gendtages uændret.

Baggrunden for en områderevision kan være et ønske om at sætte fokus på en by, en bydel eller andre geografiske områder. Der kan fx være behov for en revision af kommuneplanen for midtbyen eller dele af havneområdet, eller der kan være behov for en ny hovedstruktur for en eller flere af kommunens byer. En områderevision kan også omfatte bestemte områdetyper som fx de grønne områder i byen, centerområderne, erhvervsområderne eller landskabsområder i det åbne land.

Samtidig med områderevisionen skal der foretages konsekvensrettelser i andre dele af kommuneplanen.

Ved en områderevision ændres de bestemmelser i hovedstrukturen, de rammebestemmelser og de retningslinjer i kommuneplanen, som påvirkes.

### **F.7.3.2. Emnerevision**

Tilsvarende kan kommunalbestyrelsen som en del af planstrategien beslutte at revidere kommuneplanen for et eller flere emner, mens resten af kommuneplanen gendtages uændret.

En emnerevision er relevant, når vurderingen af den udførte planlægning og af udviklingen peger på et eller flere planlægningsemner for hele kommunen.

Emnerne kan fx tage udgangspunkt i de emner, der er behandlet i planlovens § 11 a. De kan fx handle om erhvervsudvikling, detailhandel, friluftsliv, det åbne land, kulturmiljø, trafikikkerhed, bykvalitet eller værdifulde landskaber.

Samtidig med revisionen af emnerne skal der gennemføres konsekvensrettelser i andre dele af kommuneplanen. Ved en emnerevision ændres de bestemmelser i hovedstrukturen, og de rammebestemmelser og retningslinjer, som berøres.

Ofte vil både en hel og en delvis revision af kommuneplanen indeholde noget områdebestemt og noget emnebestemt. Område- og emnerevisioner kan således supplere hinanden.

## **G. Kommuneplanens retsvirkning**

### **G.1. Hvornår indtræder kommuneplanens retsvirkninger**

Hovedreglen er, at en kommuneplans retsvirkninger indtræder ved kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen efter planlovens § 27, stk. 1.

Det betyder, at kommunalbestyrelsens lokalplankompetence og forpligtelsen efter planlovens § 12, stk. 1, til at virke for kommuneplanens gennemførelse, træder i kraft, samtidig med at kommunalbestyrelsen vedtager kommuneplanen endeligt.

Ved den endelige vedtagelse af kommuneplanen kan planen også danne grundlag for kommunalbestyrelsens beslutning om tilbageførsel af arealer til landzone (se kapitel K).

Forbudsbestemmelserne i § 12, stk. 2 og 3, jf. nedenfor, kan derimod først anvendes, når kommuneplanen er offentligt bekendtgjort.

## **G.2. Forbud efter § 12, stk. 2 og 3**

### **G.2.1. Indledning**

Kommuneplanen er ikke umiddelbart bindende for ejere og brugere af ejendomme. Der er ikke krav om forudgående tilladelse til aktiviteter, der er i strid med kommuneplanen, og der kan heller ikke stilles vilkår med hjemmel i kommuneplanen. Det giver derfor ikke mening at tale om at dispensere fra kommuneplanen.

Men bestemmelserne i § 12, stk. 2 og 3, giver kommunalbestyrelsen mulighed for at gribe konkret ind over for udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om ændret anvendelse, der er i strid med bestemmelser i kommuneplanen.

Ved offentliggørelse af kommuneplanforslag og ændringer hertil skal kommunalbestyrelsen oplyse om denne mulighed for at nedlægge forbud (§ 24, stk. 1, 3. pkt., og § 30, stk. 2; se også F.3.).

### **G.2.2. Forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med planens rækkefølgebestemmelse (§ 12, stk. 2)**

Bestemmelsen i § 12, stk. 2, 1. pkt., angår kun byzonearealer. Den giver kommunalbestyrelsen mulighed for at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i kommuneplanen, jf. §§ 11 b, stk. 1, nr. 12, og 11 e, stk. 1, nr. 1.

Bestemmelsen kan bl.a. anvendes i tilfælde, hvor der ikke er lokalplanpligt. Er byggeriet så omfattende, at det er lokalplanpligtigt, kan kommunalbestyrelsen nægte at tilvejebringe den nødvendige lokalplan med henvisning til, at planen ville være i strid med kommuneplanen.

Bestemmelsen i § 12 stk. 2, 2 pkt., fastslår, at forbud ikke kan nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller en detaljeret lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen eller kommuneplantillægget.

Forbud efter § 12, stk. 2, kan derimod godt nedlægges i områder, hvor en lokalplan er tilvejebragt senere end kommuneplanen. I denne situation kan man i lokalplanens redegørelse eller noter oplyse om, at områdets udstykning og/eller bebyggelse skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Forbud efter § 12, stk. 2, er ikke tidsbegrænset, men kan naturligvis ikke række længere end kommuneplanens rækkefølgebestemmelser tilsiger.

Forbud skal nedlægges over for ejeren og/eller brugeren efter reglerne i forvaltningsloven, herunder reglerne om partshøring. Det vil sige, at forbud skal varsles over for ejeren og/eller brugeren, så denne får lejlighed til at udtale sig, før forbuddet udstedes. Desuden skal ejeren og/eller brugeren gøres bekendt med myndighedernes oplysninger i sagen. (Se nærmere: [Veiledning nr. 9392 af 01/05/2007](#))

om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven)

De almindelige krav om begrundelse og klagevejledning gælder også for forbud.

Indbringes kommunens forbud for Naturklagenævnet, fritager dette ikke ejeren og/eller brugeren for at efterkomme forbuddet, medmindre Naturklagenævnet giver klagen opsættende virkning, jf. § 60, stk. 3.

### **G.2.3. Forbud mod opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse, der er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser (§ 12, stk. 3)**

Bestemmelsen i § 12, stk. 3, gør det muligt for kommunalbestyrelsen at forhindre ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er i strid med kommuneplanens rammedel.

Bestemmelsen betyder, at kommunalbestyrelsen ikke behøver at nedlægge forbud efter lovens § 14 og tilvejebringe lokalplan for at få hjemmel til at modsætte sig den kommuneplanstridige bebyggelse eller anvendelse.

Forudsætningen er imidlertid, at rammebestemmelserne i kommuneplanen er så klare og præcise, at der ikke kan være tvivl om, at den ønskede bebyggelse eller anvendelse er i strid med bestemmelserne. Hvis anvendelsesbestemmelserne er brede og ikke nærmere præciseret, kan bestemmelsen ikke bruges (se NKO [60 1/1995](#) samt UfR 2002.960H, hvor Højesteret opretholdt et forbud, under henvisning til at kommuneplanrammerne indeholdt en klar og præcis hovedregel om områdets anvendelse).

Bestemmelsen finder anvendelse i både byzone- og sommerhusområder. Dog kan der ikke nedlægges forbud efter § 12, stk. 3, hvis området er omfattet af en byplanvedtægt eller en lokalplan. Også hvis området fx er omfattet af en lokalplan, der kun regulerer et enkelt emne som fx skilte og facader, udelukker lovtæksten, at der kan nedlægges forbud efter § 12, stk. 3 (se NKO [371/2005](#)).

Det følger af lovtæksten, at bestemmelsen ikke kan anvendes til forbud mod nedrivning af bebyggelse eller mod udstykning. I § 12, stk. 3, 2. pkt., er det desuden bestemt, at forbudsbestemmelsen ikke kan anvendes i områder, der i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål. Denne begrænsning er fastsat under hensyn til de særlige regler i lovens § 48 om kommunalbestyrelsens pligt til at overtage arealer, der er udlagt til offentligt formål.

Forbud kan kun nedlægges, før den omhandlede bebyggelse eller anvendelse er etableret. Se ovennævnte NKO [60 II/1995](#). Kommunalbestyrelsen vil typisk blive opmærksom på sagen i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse.

Se også:

[NKO 2006/388](#): Ikke hjemmel i rammebestemmelse for boligområde til at nedlægge forbud efter planlovens § 12, stk. 3, mod opsætning af minivindmølle.

[NKO 26/1994](#): Der kunne ikke udstedes påbud om ophør af anvendelse af et ubebygget areal, hvor anvendelsen i længere tid var foregået lovligt. Der var tale om en primitiv overnatningsplads i byzone ved Gudenåen.

Forbud efter 12, stk. 3, er ikke tidsbegrænsede.

Om fremgangsmåden, når der nedlægges forbud, se ovenfor under forbud efter § 12, stk. 2.

### **G.3. Bevaringsværdige bygninger.**

Efter §§ 17 og 18 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer gælder følgende for bygninger, der er optaget som bevaringsværdige i en kommuneplan (og som ikke i en lokalplan eller en byplanvedtægt er omfattet af forbud mod nedrivning):

- Bygningen må ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort, og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, at den ikke efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.
- Kommunalbestyrelsen foretager inden udløbet af de efter byggelovgivningen gældende frister offentlig bekendtgørelse af nedrivningsanmeldelsen med en frist på mindst 4 og højst 6 uger for fremsættelse af indsigelser mv.
- Samtidig med offentliggørelsen skal kommunalbestyrelsen underrette ejeren samt de i lovens § 6, stk. 1 nævnte personer, foreninger m.fl. og herunder oplyse om fristen for indsigelser mv.
- Senest 2 uger efter fristens udløb meddeler kommunalbestyrelsen ejeren, om der nedlægges forbud mod nedrivning efter planlovens § 14. Hvis kommunalbestyrelsen beslutter, at den ikke vil nedlægge forbud, foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse af sin beslutning.

Hvis kommunen beslutter at nedlægge § 14-forbud mod nedrivningen, indebærer det, at den er indstillet på at udarbejde et forslag til lokalplan med bestemmelser om bevaring af den pågældende bebyggelse. § 14-forbuddet har en midlertidig retsvirkning på højst et år, hvor den eller de bygninger, der er omfattet af forbuddet, ikke må rives ned eller bygges om. Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanforslaget erstattes forbuddets midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger. Se nærmere om lokalplaners retsvirkninger i Vejledning om Lokalplanlægning, Indhold, Tilvejebringelse og Retsvirkning.

## H. Gennemførelse af kommuneplanen

### H.1. Kommunens ret og pligt til at virke for kommuneplanen (§ 12, stk.1)

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne, dvs. at fx grundejere ikke er umiddelbart forpligtede til at overholde planen. Der skal ikke meddeles tilladelse efter kommuneplanen, og der kan således heller ikke stilles vilkår. Det giver derfor ikke mening at tale om at dispensere fra kommuneplanen.

Men efter planlovens § 12, stk. 1, har kommunalbestyrelsen pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

De kommunale myndigheder skal således i deres faktiske virksomhed og i deres administration arbejde for, at kommuneplanen omsættes til virkelighed. Det betyder fx, at kommunalbestyrelsen skal vurdere såvel konkrete ansøgninger som kommunens egne dispositioner som byggherre m.m. i relation til kommuneplanens bestemmelser.

Bestemmelsen i § 12, stk. 1, 2. led ("herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen"), giver navnlig kommunalbestyrelsen ret til at afslå ansøgninger om tilladelser og dispensationer, ikke alene efter planloven – landzonetilladelse fx – men også ved deres administration af anden lovgivning – fx husdyrgodkendelsesloven, bygge- miljøbeskyttelses-, naturbeskyttelses- og vejlovgivningen – ud fra hensyn til kommuneplanen, forudsat at der er tale om skønsmæssige afgørelser.

Kravet om at virke for kommuneplanen fortrænger ikke kommunalbestyrelsens pligt til at foretage en individuel og konkret bedømmelse af de enkelte ansøgninger efter landzonebestemmelserne, henholdsvis de respektive særlove.

Kommunalbestyrelsen kan også i forbindelse med sådanne tilladelser og dispensationer fra planlov eller særlovgivning fastsætte vilkår med henblik på kommuneplanens gennemførelse.

Afgørelserne træffes i medfør af særbestemmelserne. Klagesager afgøres derfor af de klagemyndigheder, der tager sig af klager over særbestemmelserne, og det skal fremgå af klagevejledningen.

I de tilfælde, hvor et byggeønske mv. er i strid med kommuneplanen, men er i overensstemmelse med en gældende lokalplan eller byplanvedtægt, må kommunalbestyrelsen tilsvarende vurdere, om pligten til at virke for kommuneplanens gennemførelse gør det nødvendigt at forhindre den pågældende disposition med et forbud efter § 14.

Kommunalbestyrelsen kan alene med henvisning til kommuneplanen nægte at udarbejde lokalplanforslag, der er i strid med (og ville forudsætte tillæg til) planen.

Ved lovbundne forvaltningsakter, fx en byggeansøgning, der hverken forudsætter lokalplan, landzonetilladelse eller dispensation fra anden lovgivning, der administreres af kommunen, må kommunalbestyrelsen derimod enten meddele den ansøgte tilladelse eller nedlægge forbud efter § 14 med efterfølgende udarbejdelse af lokalplan. I byzone og sommerhusområder vil kommunen dog ofte – som alternativ – kunne nedlægge forbud efter § 12, stk. 2 eller stk. 3, som beskrevet i kapitel G.

## **H.2. Dispensation fra lokalplan mv. i strid med kommuneplan**

Henvisningen i sidste led i § 12, stk. 1, til §§ 19 og 40 (om dispensationer fra henholdsvis lokalplaner og forbuddet mod helårsbeboelse i sommerhusområder) viser, at det ikke er udelukket at dispensere fra en lokalplan mv., selvom dispensationen vil indebære, at kommuneplanen samtidig fraviges.

Men det betyder ikke, at kommunalbestyrelsens pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse er ophævet. Det følger nemlig af dispensationsreglerne, at det, der kan gennemføres ved dispensation fra lokalplan mv., ikke må have et sådant omfang, at der er lokalplanpligt efter § 13, stk. 2 eller § 19, stk. 2. Hvis det er tilfældet, kan den pågældende foranstaltning kun gennemføres på grundlag af en lokalplan. Da en lokalplan ikke må være i strid med kommuneplanen, kan foranstaltningen kun udføres, hvis der (udover lokalplanen) tilvejebringes en ændring af kommuneplanen. Reglerne om lokalplanpligt sætter således en grænse for kommunernes mulighed for at dispensere fra en lokalplan i strid med en kommuneplan.

Kommunalbestyrelsen skal i øvrigt, før der meddeles dispensation fra lokalplanen, vurdere, om omstændighederne i det konkrete tilfælde taler for en dispensation. Ved vurderingen skal der tages stilling til, om dispensationen er forenelig med pligten til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

## **H.3. Kommunens pligt overfor private til at udarbejde lokalplan (§ 13, stk. 3)**

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

Hvis der er overensstemmelse mellem et udstyknings-/byggeønske og kommuneplanen, skal kommunalbestyrelsen udarbejde en 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, skal tage initiativ til at udarbejde et lokalplanforslag. Senest ét

år efter at de har modtaget ansøgningen om tilladelse, må kommunalbestyrelsen offentliggøre et lokalplanforslag.

Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at fremlægge præcis det lokalplanforslag, som bygherren ønsker, men kommunalbestyrelsen kan inden for kommuneplanens rammer give lokalplanforslaget det indhold, som den finder rigtigst.

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 mv., som kommuneplanrammen giver mulighed for.

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

I de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen – som beskrevet ovenfor – har pligt til at tilvejebringe en lokalplan, kan kommunen forlange, at den, der har interesse i foranstaltningens gennemførelse, yder kommunen bistand ved udarbejdelse af lokalplanen (§ 13, stk. 3, 2. led).

Bistanden vil især kunne bestå i at udarbejde udkast til bestemmelser i lokalplanen, hvorimod kommunalbestyrelsen selv må bekendtgøre lokalplanforslaget.

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

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

Hvis der derimod ikke er overensstemmelse mellem ansøgningen om udstykning eller byggeønsket og kommuneplanen, er kommunalbestyrelsen ikke forpligtet til at udarbejde en lokalplan. Se [NKO 2 B/1993](#).

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

Om sikkerhedsstilling i forbindelse med overførsel af areal til byzone (13, stk. 4), se Vejledning om Lokalplanlægning, Indhold, Tilvejebringelse og Retsvirkning.

#### **H.4. Udbygningsaftaler (§ 21 b)**

I kommuneplanen kan fastlægges en rækkefølge for bebyggelse og ændret anvendelse af nye arealer til byformål og byomdannelsesområder. Kommunalbestyrelsen kan modsætte sig bebyggelse m.v. af arealer, som er med i kommuneplanens rammer, men hvor bebyggelse på det pågældende tidspunkt er i strid med rækkefølgeangivelserne i kommuneplanen. For lokalplanpligtigt byggeri, jf. § 13, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen nægte at tilvejebringe den nødvendige lokalplan med henvisning til, at planen



vil være i strid med kommuneplanens rækkefølge. Rækkefølgen er et grundlag for, at kommunalbestyrelsen kan styre udbygningstakten i byudviklingen.

Der er situationer, hvor det er den kommunale økonomi – og ikke efterspørgslen – der bliver styrende for, om der sker en byudvikling. Især kommuner, hvor der er et stort udbygningspres, kan finde det vanskeligt at planlægge for nye indbyggere og de krav på kommunal infrastruktur, som det medfører, fx udbygning af kloaknet, rensningsanlæg m.v. Disse kommuner kan se sig nødsaget til at begrænse udbygningstakten ved at fastsætte bestemmelser om rækkefølge, der udskyder ellers attraktive udbygningsplaner, så de først kan realiseres senere i en planperiode eller først efter planperioden. De udskydes således med rækkefølgebestemmelser til kommunen mener at have mulighed for at finansiere de nødvendige udbygninger af infrastrukturen.

Udbygning af infrastruktur kan yderligere indebære en risiko for kommunale fejlinvesteringer, hvis den forventede efterspørgsel på byggegrunde udebliver eller først viser sig senere. Risikoen for, at de kommunale investeringer i byggemodning m.v. står ubenyttede hen kan mindskes, hvis der indgås frivillige aftaler om udbygningen af konkrete, aktuelle projekter.

Det er baggrunden for, at det efter planlovens § 21 b, stk. 2, nr. 2, er muligt for kommunalbestyrelsen - på opfordring fra en grundejer - at indgå aftaler om udbygning af infrastruktur, som medfører, at udviklingen af planlagte byudviklings- og omdannelsesområder kan fremrykkes i kommuneplanens tidsrækkefølge.

En grundejer kan fx tilbyde at bidrage til flytning af en vej, hvis det er en forudsætning for at et område kan udbygges, men hvor kommunalbestyrelsens finansiering først ligger på et senere tidspunkt i investeringsplanen, og udbygning af arealet derfor ligger på et senere tidspunkt i kommuneplanens rækkefølge. Sådanne rækkefølgebestemmelser, som bygger på, at der først skal tilvejebringes en tilfredsstillende infrastruktur som fx veje, vandforsyning, kommunikationer m.v., kan ændres, hvis grundejerne ønsker at bidrage til etableringen af den manglende infrastruktur.

Det kan imidlertid også være tilfældet, at rækkefølgebestemmelserne, som forhindrer områdets umiddelbare udbygning, beror på andre hensyn, end hensynet til infrastrukturudbygningen. I de tilfælde kan kommunalbestyrelsen ikke indgå en udbygningsaftale og ændre rækkefølgen. Det gælder fx, hvis rækkefølgen er fastsat ud fra et ønske om, at udbygningen i flere områder skal ske på en indbyrdes koordineret og hensigtsmæssig måde for derved at sikre sammenhæng i udbygningen af flere områder, eller hvis udbygningen af et boligområde fx beror på, at kommunalbestyrelsen først tilvejebringer den nødvendige udbygning af institutioner og anden offentlig, social service, dvs. forhold, som ikke kan indgå i en udbygningsaftale, jf. bemærkningerne til forslaget § 21 b.

For hovedstadsområdet gælder det særligt, at kommunerne ikke kan indgå aftaler om at ændre i rækkefølgebestemmelser, der er fastsat

ud fra hensynet til de overordnede principper for planlægningen i hovedstadsområdet.

Efter § 21 b, stk. 4, skal oplysning om, at der foreligger et udkast til, offentliggøres samtidig med offentliggørelsen forslag til kommuneplantillæg, der ændrer på rækkefølgebestemmelserne, og lokalplan. Kommunalbestyrelsens indgåelse af udbygningsaftalen skal vedtages samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse, og oplysning om aftalens indgåelse skal offentligt bekendtgøres, jf. § 21 b, stk. 5. Oplysninger om udbygningsaftalen skal være offentligt tilgængelig.

## I. Ekspropriation (§ 47)

### I.1. Generelt

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 at sikre gennemførelsen af en byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen, eller
- for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Betingelserne for at kunne gennemføre ekspropriation efter planloven tager sit udgangspunkt i den praksis, der har udviklet sig efter grundlovens § 73 om forholdet mellem ejendomsrettens ukrænkelighed og ekspropriation. Det er således en forudsætning, at to betingelser er opfyldt, nemlig ekspropriationens lovlighed og dens nødvendighed.

Ekspropriationens lovlighed refererer til grundlaget for ekspropriationen, dvs. at der foreligger en kommuneplan eller lokalplan. Ekspropriationens nødvendighed dækker over flere delelementer, hvor der bl.a. lægges vægt på:

- proportionaliteten i det foretagne indgreb,
- den retlige og fysiske (arealmæssige) nødvendige afgrænsning i forhold til ekspropriationens formål,
- den tidsmæssige sammenhæng mellem ekspropriationsbeslutningen og opfyldelsen af formålet med ekspropriationen,
- grundejerens mulighed for selv at realisere formålet med ekspropriationen, se Afgørelser og vejledende udtalelse fra Planstyrelsen nr. [66/1989](#).

### I.2. Ekspropriation til byudvikling

Ekspropriationen kan ske, inden den detaljerede (lokal)planlægning er gennemført. Det er dog ikke udelukket at ekspropriere til byudvikling på baggrund af kommuneplanen, når der foreligger en lokalplan for (en del af) området.

Ekspropriation til byudvikling (§ 47, stk. 1, 1. led) tager sigte på ekspropriation af større – i det væsentlige – ubebyggede arealer, typisk landzonearealer. Betingelsen for, at der kan eksproprieres, er, at det på grundlag af kommuneplanen og dens rækkefølgebestemmelser kan godtgøres, at ekspropriationen er af væsentlig betydning for at sikre den planlagte byudvikling. Det er derimod ikke et krav, at kommuneplanen angiver, hvilket eller hvilke byformål, arealet skal anvendes til.

Bestemmelsen kan ikke benyttes til ekspropriation til rekreative formål. Almindelige friarealer til bebyggelse er dog ikke omfattet af udtrykket rekreative formål.

Bestemmelsen har sit praktiske anvendelsesområde på et tidligt tidspunkt i planlægningen. Er lokalplanlægning nært forestående, bør eventuel ekspropriation ske på grundlag af en lokalplan.

Se praksis i:

- [NKO 295/2003](#): Ekspropriation til byudvikling i landsby skulle ske på grund af – nært forestående – lokalplan i stedet for bestemmelsen om ekspropriation til byudvikling.
- [NKO 271/2003](#): Ekspropriation til byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen opretholdt. Afgørelsen vedrører bl.a. spørgsmål om rækkefølgebestemmelser.
- Afgørelser og vejledende udtalelse fra Planstyrelsen, [nr. 44/1988](#): Ekspropriation til byudvikling af et 5.000 m<sup>2</sup> stort byzoneareal, der på alle sider var omgivet af eksisterende parcelhusområder, ophævedes. Planstyrelsen fandt, at ekspropriation i denne situation kun kunne ske på grundlag af en lokalplan.

For så vidt angår praksis vedrørende de øvrige betingelser for ekspropriation, kan der henvises til

- MAD 2006.1444NKN: Ønsket om at have et bredt udbud af byggegrunde til byudvikling opfyldte ikke kravet om ekspropriationens nødvendighed. I sådanne tilfælde måtte der foretages ekspropriation på baggrund af en lokalplan, når nødvendigheden og aktualiteten kunne dokumentere behovet herfor.
- MAD 2007.350NKN: Denne afgørelse vedrører også spørgsmålet om proportionalitet, når en del af ejendommen er omfattet af ekspropriation efter kommuneplanen til byudvikling, og en anden del af ejendommen eksproprieres efter en lokalplan.

Med hensyn til erstatningens fastsættelse:

- MAD 2006.1192: Vestre Landsret udtalte, at udmålingen af erstatningen sker under hensyntagen til den forventning om fremtidige anvendelsesmuligheder, som indholdet af en kommuneplan/lokalplan giver.

Bortset fra den hjemmelmæssige forskel på ekspropriation til byudvikling efter en kommuneplan og ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan er der også andre forskelle, man skal være opmærksom på:

For det første er det ikke et krav, at den detaljerede planlægning for byudviklingen er nært forestående, dvs. der foreligger ikke et krav om en tidsmæssig aktualitet, se Afgørelser og vejledende udtalelse fra Planstyrelsen [nr. 66/1989](#).

For det andet giver det ikke mening at tale om grundejerens mulighed for selv at realisere formålet med ekspropriationen, idet der endnu ikke foreligger en detaljeret planlægning, hvorpå grundejeren kan støtte sin ret, se Afgørelser og vejledende udtalelse fra Planstyrelsen [nr. 66/1989](#).

Endelig forudsættes det – som det tredje – at kommunen ved en ekspropriation til byudvikling vil stå som ejer af arealet. Der kan med andre ord ikke foretages ekspropriation til fordel for tredjemand, hvormed tredjemand, der kan være en developer, entreprenør mv., fra starten af bliver ejer af (dele af) arealet i stedet for kommunen.

### **I.3. Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplaner**

Ekspropriation efter § 47, stk. 1, 2. led, kan ske til virkeliggørelse af den detaljerede planlægning i en lokalplan/byplanvedtægt. Det er en forudsætning for anvendelse af ekspropriationsbestemmelsen, at lokalplanen konkret beskriver den anvendelse/bebyggelse, hvortil der ønskes eksproprieret. Ekspropriation efter rammelokalplaner er ikke mulig.

Hvis kommunalbestyrelsen alene ønsker at realisere lokalplanformål, hvortil ekspropriation kan ske i medfør af anden lovgivning, fx arealerhvervelse til offentlige veje og parkeringspladser, jf. lov om offentlige veje § 43, bør denne lovgivnings ekspropriationsregler anvendes.

Ekspropriation på grundlag af en lokalplan/byplanvedtægt forudsætter, at ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen. Det er en betingelse for ekspropriation, at det er nødvendigt for kommunen at få rådighed over det pågældende areal, fx fordi der skal udføres anlæg på arealet. Det er desuden en betingelse, at den konkrete anvendelse af det pågældende areal er nært forestående.

Kravet, om at ekspropriationen skal være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, indebærer, at ekspropriation ikke kan finde sted, hvis ekspropriationsformålet kan realiseres på en for ejeren mindre indgribende måde, eller hvis ejeren – bortset fra offentlige formål – selv kan og vil realisere ekspropriationsformålet.

Se:

- [NKO 3/1993](#): Ekspropriation af ejendom til placering af Par-3 bane for uøvede var ikke nødvendig for anlægget af golfbane af international standard.
- [NKO 56/1995](#): Ekspropriation til støjvold ved privat virksomhed – nødvendighed ikke godtgjort.
- [NKO 118/1996](#): Ekspropriation ophævedes. Vejadgangen kunne anlægges på en måde, der ikke forudsatte ekspropriation.

- [NKO 214/2000](#): Ekspropriation på grundlag af lokalplan til udvidelse af eksisterende flyveplads fandtes ikke nødvendig og rimelig.

Kravet, om at anvendelsen af det pågældende areal skal være nært forestående, betyder bl.a., at de nødvendige tilladelser efter anden lovgivning skal være meddelt eller kan forventes at blive meddelt inden for en kortere frist.

Det er – bortset fra offentlige formål – ikke nogen betingelse, at det er kommunen eller en anden offentlig myndighed, der realiserer ekspropriationsformålet. Der er adgang til at overdrage et eksproprieret areal til en privat, der vil disponere over arealet i overensstemmelse med planen.

#### **I.4. Ekspropriation af rettigheder**

Planlovens § 47 giver også hjemmel til ekspropriation af private rettigheder over fast ejendom, fx leje-, brugs- eller servitutrettigheder. Her forudsættes også de almindelige ekspropriationsbetingelser at være opfyldt.

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.

#### **I.5. 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.

#### **I.6. 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 kapitel J).

Hvis der ikke er enighed om ekspropriationserstatningens størrelse, fastsættes denne af taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje (planlovens § 50).

## J. Klageregler (planlovens kapitel 14)

### J.1. Hvilke forhold kan påklages

Dette kapitel omhandler klageregler efter planlovens kapitel 14. Det medfører, at reglerne for klager over flere forskellige afgørelsestyper vil blive omtalt og ikke kun regler for klager over kommuneplaner.

#### J.1.1. Fuld prøvelse

Efter planlovens § 58, stk. 1, er der med visse begrænsninger adgang til at påklage kommunalbestyrelsens afgørelser, der træffes i medfør af planloven, til Naturklagenævnet. Nævnets behandling af klager afhænger af, hvilken type afgørelse, der klages over.

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1-3, kan der klages over

- kommunalbestyrelsens landzoneafgørelser, jf. § 35, stk. 1,
- kommunalbestyrelsens afgørelser om ekspropriation, jf. § 47, stk. 1, og
- kommunalbestyrelsen eller ministerens afgørelse om tilladelse til påbegyndelse af et VVM-pligtigt anlæg efter regler fastsat i henhold til § 11 g, stk. 4 ([VVM-bekendtgørelsen](#)).

Disse afgørelser kan påklages til Naturklagenævnet, uanset hvad der begrunder klagen, og hvad der nærmere klages over. Nævnet kan tage stilling til alle spørgsmål (fuld prøvelse) og vil kunne ændre den påklagede afgørelse. Ændringen af afgørelsen kan foretages, hvis nævnet finder, at afgørelsen er i strid med gældende retsregler, og/eller hvis nævnet mener, at afgørelsen er urimelig, uhensigtsmæssig eller utilstrækkelig.

#### J.1.2. Prøvelse af retlige spørgsmål

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 og 5, kan henholdsvis Regionsrådets og kommunalbestyrelsens andre afgørelser efter planloven og miljøministerens afgørelser efter § 11 i, jf. 11 g (VVM-anlæg), indbringes for Naturklagenævnet, men kun for så vidt angår retlige spørgsmål. Naturklagenævnet har i disse sager ikke mulighed for at tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Grundejer- og beboerforeningers afgørelser efter § 21, stk. 1, kan påklages til kommunalbestyrelsen, jf. § 58 a. Kommunalbestyrelsens afgørelse i disse sager kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, påklages til Naturklagenævnet, jf. § 58, stk. 1, nr. 4.

I planlovens § 58, stk. 2, er der den begrænsning, at kommunalbestyrelsens vedtagelse af kommuneplanen eller en lokalplan ikke kan påklages til anden administrativ myndighed for så

vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt planen er i strid med beskrivelsen af den ønskelige fremtidige udvikling i den regionale udviklingsplan.

Kommuneplanens udformning og vedtagelse hviler bl.a. på bidrag fra den regionale udviklingsplan, ligesom udviklingsplanen udgør grundlaget for regionsrådets eventuelle indsigelser mod forslag til kommuneplan. Når kommuneplanen er vedtaget efter afklaring af eventuelle indsigelser, er det kommuneplanen, som udgør grundlaget for arealdisponering mv. Den enkelte borger, virksomhed eller andre offentlige myndigheder vil således ikke kunne påberåbe sig, at en konkret disposition strider mod den regionale udviklingsplan. Det er alene kommuneplanen, som udgør et administrationsgrundlag for kommunerne, herunder i forbindelse med lokalplanlægning. Udviklingsplanens betydning ligger således alene i relation til processen forud for vedtagelse af kommuneplaner eller af senere ændringer af/tillæg til kommuneplaner.

Hovedreglen er, at kun endelige afgørelser, herunder endeligt vedtagne planer, kan påklages til Naturklagenævnet. Før den endelige vedtagelse af en plan kan imidlertid også proceduren for vedtagelsen af et planforslag efter planlovens § 27, stk. 1, påklages.

Der kan ikke klages til Naturklagenævnet over, om og hvordan en kommune udøver tilsynspligten efter planlovens § 51, jf. [NKO nr. 27, 1994](#).

Retlige spørgsmål er bl.a.

- om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens procedureregler om inddragelse borgere, myndigheder mv.
- om der er uoverensstemmelse mellem lokalplan, kommuneplan og opretholdte regionplanretningslinjer,
- om planloven, kommuneplanen og lokalplanen er fortolket korrekt,
- om et byggeprojekt er lokalplanpligtigt,
- om et anlæg forudsætter en VVM-vurdering,
- om en dispensation fra en lokalplan er lovlig,
- om almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring, ligebehandling m.m. er fulgt,
- fortolkningen af private servitutter (se planlovens kapitel 9) i forbindelse med samtykke, påbud og forbud,
- om en kommuneplan har det i loven foreskrevne indhold,
- om en kommuneplan strider mod regler og beslutninger efter § 3 eller § 5 j (cirkulærer/landsplandirektiver mv.) eller forslag til regler og beslutninger efter § 3 eller § 5 j,
- om procedureregler og kompetenceregler i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplaner og meddelelse af dispensationer og tilladelser mv. er overholdt.

Det er derimod *ikke* et retligt spørgsmål, om der bør dispenseres fra fx en lokalplan. Naturklagenævnet kan – bortset fra landzoneafgørelser og beslutninger om ekspropriation samt VVM-tilladelser – ikke efterprøve, om kommunalbestyrelsens beslutning er rimelig eller hensigtsmæssig.

Et eksempel er, at der vedtages en lokalplan, som 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. 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.

Et andet eksempel er, at der ønskes opsat et sortglaseret tegtag i et område, hvor lokalplanen forbyder reflekterende tagmaterialer. Det afhænger af en fortolkning af planbestemmelsen, om taget er tilladt. 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. Spørgsmålet om, hvorvidt 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.

## J.2. Hvem kan klage

Efter planlovens § 59 er de klageberettigede:

- miljøministeren
- enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af
  - at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og
  - at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Miljøministerens beføjelse til at klage er delegeret til henholdsvis Miljøcenter Odense, Roskilde og Århus (jf.

[delegationsbekendtgørelse](#))



Til afgrænsningen af, hvem der har en retlig interesse i sagens udfald, fremgår det af hidtidig praksis, at den krævede "retlige interesse" afhænger af, i hvilken anledning der klages, og der kan således sondres mellem landzonesager, som traditionelt er enkeltsager med en konkret adressat, og plansager, som berører en bredere kreds af borgere. Mens dokumentationen for indholdet af den retlige interesse i landzonesager knyttes til individuelle forudsætninger (gener, økonomiske interesser), er den i plansager i højere grad knyttet til andre kriterier som fx geografisk afstand, se fx [NKO 205/2000](#), og konkret interesse i en generel regulering, se fx KFE 1998.201.

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.

Det er Naturklagenævnet, der afgør spørgsmål om klageberettigelse. Kommunalbestyrelsen har derfor pligt til at videresende enhver modtaget klage til Naturklagenævnet, men kan, når den sender klagen videre, udtale sig om sin vurdering af spørgsmålet.

### **J.3. Naturklagenævnet som klagemyndighed**

I forhold til behandlingen af klager over afgørelser, truffet i medfør af planloven, er det Naturklagenævnet, der er klagemyndighed. Nævnets afgørelser er endelige og kan ikke påklages til hverken miljøministeren eller anden administrativ myndighed, jf. § 58, stk. 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](http://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)

### **J.4. Klagefrist**

Planlovens § 60, stk. 1, fastsætter en frist på 4 uger for klager over afgørelser efter loven. Fristen begynder at løbe fra det tidspunkt, hvor

afgørelsen er meddelt. Som afgørelser anses også endeligt vedtagne planer.

Er afgørelsen offentlig bekendtgjort, 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.

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 J.9. om klagevejledning.

En afgørelse anses almindeligvis for at være meddelt (modtaget af) den pågældende dagen efter, at myndigheden har sendt afgørelsen med almindelig 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 (8-16).

I nogle tilfælde er der hverken krav om offentliggørelse eller meddelelse til en klageberettiget. Det er, når der fx ikke kræves lokalplan efter planlovens § 13, stk. 2, eller landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, jf. § 36, stk. 1 og § 37. Der gælder ikke nogen pligt for kommunalbestyrelsen til konkret at orientere klageberettigede om sådanne afgørelser. Derfor regnes klagefristen i sådanne tilfælde fra det tidspunkt, hvor den klageberettigede bliver bekendt med afgørelsen, eller dog burde have indset, at en sådan afgørelse var truffet.

Klagen anses for rettidig, når den er modtaget af klagemyndigheden hhv. den myndighed, der har truffet afgørelsen, senest 4 uger efter, at klageren har modtaget afgørelsen/afgørelsen er offentliggjort. Den sidste klagedag slutter ved kontortids ophør. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, bliver den førstkommande hverdag til sidste rettidige klagedag.

## **J.5. Hvem sender man klagen til?**

### **J.5.1. Klage efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1**

Klager over kommunalbestyrelsers landzoneafgørelser efter § 35, stk. 1, sendes til kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen videresender klagen til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K, nkn@nkn.dk, ledsaget af den påklagede afgørelse og det materiale, der er indgået i sagens bedømmelse, jf. § 60, stk. 2, 1. og 2. pkt.

Når sagen sendes til Naturklagenævnet, må ejendommens matrikelbetegnelse være oplyst, og der bør – foruden alle sagens akter – vedlægges relevant plan- og kortmateriale samt redegøres for det ansøgtes forhold til kommune- og eventuel lokalplanlægning. Endvidere bør kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle nye

argumenter eller oplysninger fra klageren og kan i øvrigt fremsætte bemærkninger til klagen.

Kommunalbestyrelsen skal sende klageren en kopi af brevet til Naturklagenævnet.

### **J.5.2. Klage efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 2-5**

- Klage over kommunalbestyrelsers ekspropriationsbeslutninger efter § 47, stk. 1, sidste pkt. (§ 58, stk. 1, nr. 2),
- klage over kommunalbestyrelsers og miljøministerens afgørelser om tilladelser efter regler fastsat i henhold til § 11 g, stk. 4 – VVM-tilladelser (§ 58, stk. 1, nr. 3),
- klage over regionsråds og kommunalbestyrelsers afgørelser om andre forhold omfattet af planloven (§ 58, stk. 1, nr. 4), og
- miljøministerens afgørelser efter regler fastsat i henhold til planlovens § 11 i – VVM (§ 58, stk. 1, nr. 5)

sendes direkte til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K, [nkn@nkn.dk](mailto:nkn@nkn.dk), jf. § 60, stk. 2, 3. pkt.

### **J.5.3. Klage efter planlovens § 58 a**

Klage over grundejer- og beboerforeningers afgørelser efter § 21, stk. 1 – dispensation fra lokalplaner og byplanvedtægter mv. – indgives til kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsens afgørelse kan fsv. angår retlige spørgsmål påklages til NKN. Klagen sendes direkte til Naturklagenævnet.

## **J.6. Klagens indhold og udformning**

Der kan ikke stilles krav om, at klagen skal begrundes, se [FOU 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, se [NKO 133.1997](#). Klager modtaget som telegrammer, pr. telefax eller e-mail anses som skriftligt indgivet. Naturklagenævnets e-mail-adresse: [nkn@nkn.dk](mailto:nkn@nkn.dk)

## **J.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.

### **J.7.1. Klage efter § 58, stk. 1, nr. 1, over en landzoneafgørelse**

Er der tale om en egentlig tilladelse efter § 35, stk. 1, må denne tilladelse ikke udnyttes før klagefristens udløb, jf. § 60, stk. 4, 1. pkt. Med egentlig tilladelse sigtes der alene til afgørelser om udstykning, opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse.

En rettidig klage over en landzoneafgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1, har opsættende virkning, medmindre Naturklagenævnet konkret bestemmer andet, jf. planlovens § 60, stk. 4, 2. pkt. Det antages, at den opsættende virkning ikke alene omfatter egentlige tilladelser efter § 35, stk. 1, men også såkaldte 'negative' afgørelser, dvs. afgørelser, som konstaterer, at det ikke er nødvendigt med en tilladelse efter § 35, stk. 1, fordi arbejdet er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i § 36, stk. 1, eller § 37.

### **J.7.2. Klage efter § 58, stk. 1, nr. 2, over en ekspropriationsbeslutning**

En 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 andet.

### **J.7.3. Klage efter § 58, stk. 1, nr. 3-5, over andre forhold og VVM-tilladelser**

En rettidig klage i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, 4 og 5, har ikke umiddelbart opsættende virkning, men Naturklagenævnet kan tillægge en klage over et påbud, en tilladelse, godkendelse eller dispensation meddelt af kommunalbestyrelsen eller miljøministeren, opsættende virkning. Hvis et bygge- eller anlægsarbejde er iværksat, kan Naturklagenævnet desuden påbyde dette standset, jf. lovens § 60, stk. 3. Den bestemmelse er kun 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.

Denne adgang for Naturklagenævnet til at meddele opsættende virkning gælder ikke klager over fx proceduren for endelig vedtagelse af et planforslag.

## **J.8. Søgsmål**

Afgørelser efter planloven kan indbringes for domstolene, jf. grundlovens § 63 om domstolskontrollen med forvaltningen. Det betyder, at kommunalbestyrelses, miljøministerens og Naturklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene. Det er

som hovedregel ikke nogen betingelse, at den administrative rekurs er udtømt.

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 sagen være anlagt inden 6 måneder. Fristen regnes fra afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentliggjort, regnes søgsmålsfristen fra bekendtgørelsen.

Planloven indeholder nogle undtagelser fra hovedreglen om, at retssag 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, jf. § 62, stk. 2.
- Spørgsmål, der kan prøves af taksationsmyndighederne efter § 50, kan ikke indbringes for domstolene, før overtaksationskommissionens afgørelse foreligger, jf. § 62, stk. 4.

## **J.9. Klagevejledning**

En klagevejledning er et vigtigt led i sagsbehandlingen – både for den potentielle klager og for myndighederne. Virkningen af en manglende, utilstrækkelig eller fejlbehæftet klagevejledning er, at tidspunktet for klagefristens begyndelse udsættes. I de tilfælde, hvor klagevejledningen lider af alvorlige fejl, anses modtageren for at have handlet i tillid til afgørelsen, hvad der afskærer muligheden for senere at kræve fysisk lovliggørelse, se således MAD 1997.502 NKN.

### **J.9.1. Klagevejledningens indhold**

Efter planlovens § 35, stk. 7, skal en afgørelse efter § 35, stk. 1, indeholde oplysning om bestemmelserne i §§ 59 og 60 (klageberettigelse, klagefrist og hvem klagen skal sendes til, samt om klage har opsættende virkning), og efter planlovens § 35, stk. 9, skal offentliggørelse af en tilladelse efter stk. 1 indeholde oplysning om samme bestemmelser.

Kravet om oplysning om klagereglerne i en landzoneafgørelse er opfyldt, når indholdet af bestemmelserne er skrevet ind i selve afgørelsen eller sendt med som bilag til afgørelsen i form af en klagevejledning.

Ud over de nævnte bestemmelser i § 35, stk. 7 og 9, indeholder planloven ikke særlige bestemmelser om klagevejledning. Det vil sige, at de almindelige regler om klagevejledning 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 følgende oplysninger:

- hvem der kan klage,

- om der er opsættende virkning,
- klagen skal indgives skriftligt,
- angivelse af klageinstans,
- oplysning om, hvem klagen skal sendes til, og
- oplysning om klagefristens længde.

I sager, hvor der kun kan klages over retlige spørgsmål, jf. § 58, stk. 1, nr. 4 og 5, skal dette også oplyses i klagevejledningen.

Klagevejledningen skal endvidere oplyse om søgsmålsfristen i planlovens § 62, stk. 1, jf. forvaltningslovens § 26.

### **J.9.2. Hvornår skal der udarbejdes klagevejledning?**

Der skal gives klagevejledning ved alle slags afgørelser, fx tilladelser, dispensationer, påbud og forbud.

Der skal også gives klagevejledning ved offentliggørelse af endeligt vedtagne planer, jf. § 30. De oplysninger, en klagevejledning skal indeholde, må fremgå af den offentlige bekendtgørelse (annoncen) om planens vedtagelse. Klagevejledningen er en betingelse for, at klagefristen efter § 60 løber fra datoen for bekendtgørelsen (annoncen), se [NKO 73/1995](#).

Ligeledes skal der 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 foreningers afgørelse efter § 21, stk. 1. Kommunalbestyrelsen bør indskærpe dette over for foreningen, hvis en grundejer- eller beboerforening bemyndiges til at udøve beføjelserne efter § 21, stk. 1. Opmærksomheden henledes endvidere på, at klage over foreningers afgørelse skal indsendes til kommunalbestyrelsen.

## **J.10. Eksempler på klagevejledning:**

### **J.10.1. Afgørelser i plansager – fx § 12-forbud**

”Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at De fx kan klage, hvis De ikke mener, at kommunalbestyrelsen 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 skal være skriftlig og sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K, eller e-mail: [nkn@nkn.dk](mailto:nkn@nkn.dk). Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger, efter at de har modtaget denne afgørelse.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter

modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. 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](http://www.nkn.dk).

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, efter at De har modtaget afgørelsen.”

### **J.10.2. Offentliggørelse af planforslag uden miljøvurdering**

”Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planforslagets lovlige tilvejebringelse og om offentliggørelsen af forslaget.

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, Frederiksborggade 15, 4, 1360 København K, eller på e-mail til [nkn@nkn.dk](mailto: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](http://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”.

### **J.10.3. 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, Frederiksborggade 15, 1360 København K, eller e-mail: [nkn@nkn.dk](mailto: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](http://www.nkn.dk)

Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for denne annonces offentliggørelse”.

#### **J.10.4. 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 kommunalbestyrelsen miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer påklages til Naturklagenævnet, jf. miljøvurderingslovens § 16

Klage skal være skriftlig og sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K, eller e-mail: [nkn@nkn.dk](mailto: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](http://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”.

#### **J.10.5. Ekspropriationssager**

”De kan klage over denne afgørelse efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 2.

Klage skal være skriftlig og sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K, eller e-mail: [nkn@nkn.dk](mailto:nkn@nkn.dk). Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger, efter at De har modtaget afgørelsen.

Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, efter at De har modtaget afgørelsen”.

#### **J.10.6. Landzonesag (afslag)**

”De kan klage over denne afgørelse efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 1, jf. § 60, stk. 2.

Klage skal være skriftlig og sendes til (kommunens adresse). Klagen skal være modtaget af kommunen inden 4 uger efter, at De har modtaget afgørelsen.

(Kommunen) vil videresende klagen til Naturklagenævnet med de bemærkninger, klagen giver anledning til, og vedlægge sagens akter. De vil modtage kopi af kommunens brev til Naturklagenævnet.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. 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](http://www.nkn.dk).

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, efter at De har modtaget afgørelsen."

#### **J.10.7. Landzonesag (tilladelse på vilkår)**

"De kan klage over denne afgørelse efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 1, jf. § 60, stk. 2.

Klage skal være skriftlig og indsendes til (kommunens adresse). Klagen skal være modtaget af kommunen inden 4 uger efter, at De har modtaget afgørelsen/tilladelsen er offentliggjort. Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

(Kommunen) vil videresende klagen til Naturklagenævnet med de bemærkninger, klagen giver anledning til, og vedlægge sagens akter. De vil modtage kopi af kommunens brev til Naturklagenævnet.

Rettidig klage har den virkning, at tilladelsen ikke må udnyttes, medmindre Naturklagenævnet bestemmer andet.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. 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](http://www.nkn.dk).

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolen, skal dette ske inden 6 måneder, efter at De har modtaget afgørelsen."

#### **J.10.8. Offentliggørelse af landzonetilladelse (§ 35, stk. 8)**

"Enhver med retlig interesse i sagens udfald samt nogle landsdækkende organisationer mv. kan inden 4 uger fra datoen for denne annonces offentliggørelse klage over afgørelsen. En klage skal være skriftlig og indgives til (kommunens adresse). Klagen skal være modtaget af kommunen inden 4 uger fra datoen for denne annonces offentliggørelse. Kommunen sender klagen videre til Naturklagenævnet. Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

Rettidig klage har den virkning, at tilladelsen ikke må udnyttes, medmindre Naturklagenævnet bestemmer andet.

For oplysning om gebyr i forbindelse med klager og om organisationers klageret, se Naturklagenævnets hjemmeside [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk).

Ønskes sagen indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for denne annonces offentliggørelse.

## **K. Tilbageførsel af arealer til landzone (§§ 45-46)**

### **K.1. Generelt**

Planlovens § 45 åbner mulighed for, at kommunalbestyrelsen på grundlag af kommuneplanen eller et kommuneplantillæg kan tilbageføre arealer fra byzone og sommerhusområde til landzone.

Bestemmelsen er først og fremmest relevant, når kommunalbestyrelsen i forbindelse med revision af kommuneplanen vurderer, at visse byzone- eller sommerhusarealer ikke skal anvendes inden for planperioden på 12 år.

Bestemmelsen kan også anvendes i situationer, hvor kommunalbestyrelsen vurderer, at udviklingen nu mere hensigtsmæssigt bør foregå i andre områder end oprindeligt planlagt, så eksisterende byzonearealer eller sommerhusområder skal erstattes af nye.

For så vidt angår sommerhusområder i kystnærhedszonen, henledes opmærksomheden dog på planlovens § 5 b, nr. 3, hvorefter eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen skal fastholdes til ferieformål og således ikke kan tilbageføres til landzone.

Tilbageførsel af arealer fra byzone eller sommerhusområde til landzone sker ved en beslutning, der træffes af kommunalbestyrelsen.

Regler om grundlaget for beslutningen, om erstatning samt om tilbagebetaling af frigørelsesafgift findes i planlovens §§ 45, 46 og 46 a.

Bestemmelser om grundskyld findes i [lov om kommunal ejendomsskat](#) (lovbekendtgørelse nr. 724 af 26/06/2006).

Fra 1. januar 2008 er byzonen som udgangspunkt klassificeret som et lettere forurenede område, jf. jordforureningsloven. Det er den til enhver tid gældende zoneinddeling, som ligger til grund for klassificeringen. Ved tilbageførsel af arealer fra byzone til landzone vil områdets klassificering således blive ændret, medmindre kommunen allerede har udtaget området fra de områdeklassificerede arealer efter de gældende regler derom.

## **K.2. Proceduren for tilbageførsel til landzone**

### **K.2.1. Grundlaget for tilbageførsel**

#### **K.2.1.1. Kommuneplanen**

Kommunalbestyrelsen kan beslutte at tilbageføre arealer fra byzone eller sommerhusområde til landzone i overensstemmelse med kommuneplanen (planlovens § 45, stk. 1).

Tilbageførselsbeslutningen skal hverken tiltrædes eller godkendes af andre end kommunalbestyrelsen.

Tilbageførselsbeslutninger kan påklages for så vidt angår retlige spørgsmål, jf. § 58, stk. 1, nr. 4, dvs. typisk for så vidt angår spørgsmål om den fulgte procedure eller om gyldigheden af den til grund liggende kommuneplan (se [NKO 81/1995](#): Tilbageførselsbeslutning blev ophævet som ugyldig, da den ansås for alene at have til formål at billiggøre en kommunal overtagelse efter lovens § 48).

Størrelsen og beliggenheden af de arealer i byzone og sommerhusområder, der skal tilbageføres til landzone, fastlægges i kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer, jf. planlovens § 11, stk. 2, nr. 1 og 11 a, Den nærmere afgrænsning af arealerne skal ske på et kort. Der skal ikke udarbejdes en lokalplan for tilbageførslen, og der skal derfor ikke fastlægges rammer herfor i kommuneplanens rammedel.

Kommunerne kan efter denne regel tilbageføre arealer til landzone uanset deres størrelse.

Hvis tidshorizonten for den faktiske udnyttelse til byformål af arealer, der er lagt i byzone, viser sig at blive længere end forudsat, bør kommunerne nøje følge udviklingen med hensyn til disse arealer.

Byzonearealer, som ikke forventes udnyttet inden for kommuneplanens 12-årige planperiode, bør tilbageføres til landzone.

Bestemmelsen kan som nævnt ovenfor ikke bruges til at tilbageføre arealer i kystnærhedszonen fra sommerhusområde til landzone.

Udover den inddragelse af offentligheden, som sker i forbindelse med kommuneplanforslagets behandling, er det i planlovens § 45, stk. 3, fastsat, at de berørte grundejere skal have mulighed for at udtale sig om tilbageførslen inden for en frist, der skal være på mindst 8 uger.

Denne høring skal ske ved brev til de berørte grundejere. Høringen af berørte grundejere kan foregå samtidig med, at kommuneplanforslaget eller forslaget til kommuneplantillæg er i offentlig høring, så beslutning om tilbageførsel kan ske samtidig med forslaget endelige vedtagelse. Høring kan også foretages forud for tilvejebringelse af kommuneplantillægget.

Såfremt der er et længere tidsrum mellem grundejerhøringen og beslutningen om tilbageførsel, må kommunalbestyrelsen være opmærksom på, om ejendommen har skiftet ejer i den

mellemliggende periode. I så fald skal den nye ejer høres, inden der træffes beslutning.

#### **K.2.1.2. Ejers begæring**

Hovedreglen om tilbageførsel af arealer til landzone er, at kommunalbestyrelsen på grundlag af kommuneplanen foretager den nødvendige justering af zonegrænserne.

I planlovens § 45, stk. 2, er der desuden givet kommunalbestyrelsen adgang til at tilbageføre et areal til landzone efter ansøgning fra ejeren.

Det kan ske, når arealet grænser til landzone, og når tilbageførslen ikke giver grund til betænkelighed ud fra planlægningsmæssige hensyn.

Det er forudsat, at der er tale om små arealer. Spørgsmålet afhænger af de konkrete forhold. En tilbageførsel efter denne bestemmelse må dog normalt forudsætte, at arealet ikke overstiger 5 ha.

For så vidt angår sommerhusområder i kystnærhedszonen, henledes opmærksomheden på planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 3, hvorefter eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen skal fastholdes til ferieformål og således ikke kan tilbageføres til landzone.

#### **K.2.2. Beslutning om tilbageførsel**

Når grundlaget er til stede, træffer kommunalbestyrelsen sin beslutning om at tilbageføre arealerne til landzone. Denne beslutning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Naturklagenævnet, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Beslutningen skal meddeles til ejerne af arealerne, panthaverne og andre rettighedshavere, samt til Miljøministeriet, ved Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus (§ 45, stk. 4).

Underretningen til Miljøministeriet, ved Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus, er af rent oplysende karakter, og kommunalbestyrelsens beslutning om tilbageførsel skal ikke tiltrædes eller efterprøves af ministeriet.

Efter bestemmelsen i planlovens § 45, stk. 5, skal ejerne og panthaverne samtidig have oplyst reglerne om fremsættelse af erstatningskrav.

#### **K.2.3. Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter**

Det vil som regel være nødvendigt at ophæve lokalplaner eller byplanvedtægter for arealer, der skal tilbageføres.

Planlovens § 33 giver kommunalbestyrelsen mulighed for på grundlag af en beslutning at ophæve en lokalplan eller byplanvedtægt for arealer, der tilbageføres til landzone (dvs. at der er tale om en fravigelse af hovedreglen, om at byplanvedtægter og lokalplaner kun kan ophæves ved ny lokalplan).

Ophævelse af lokalplaner eller byplanvedtægter sker ved kommunalbestyrelsens beslutning.

For at undgå usikkerhed om retsvirkningerne af en beslutning om tilbageførsel, anbefales det, at der træffes beslutning om at ophæve eventuelle byplanvedtægter eller lokalplaner samtidig med beslutningen om selve tilbageførslen.

På den måde kan høring af grundejere og andre i forbindelse med ophævelse af byplanvedtægten/lokalplanen ske samtidig med den grundejerhøring, der skal foretages forud for beslutningen om tilbageførsel på grundlag af kommuneplanen.

Fremgangsmåden ved ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan med hjemmel i § 33 er nærmere beskrevet i Vejledning om Lokalplanlægning, Indhold, Tilvejebringelse og Retsvirkning.

### **K.3. De økonomiske følger af en tilbageførselsbeslutning**

#### **K.3.1. Erstatningssager, herunder behandling ved taksationskommission**

Reglerne om erstatning i forbindelse med tilbageførsel af arealer til landzone er fastsat i planlovens § 46.

Herefter er der adgang til at fremsætte krav om erstatning for faktisk afholdte udgifter med henblik på ejendommens udnyttelse i byzone.

Bestemmelsen må fortolkes således, at den også omfatter udgifter, der er afholdt med henblik på udnyttelse i sommerhusområde.

Også private ejere, der selv har begæret en tilbageførsel, kan fremsætte krav om erstatning.

Reglen begrænser erstatningskravet til positive udgifter, der er afholdt som følge af ejendommens placering i byzone. En eventuel mistet spekulationsgevinst kan ikke kræves erstattet efter bestemmelsen.

Som eksempel på, hvilke udgifter, der kan kræves erstattet, kan nævnes udgifter til en landinspektør, arkitekt og advokat for bistand med henblik på arealets udnyttelse i byzone eller sommerhusområde, fx udarbejdelse af bebyggelsesplan eller lignende samt ansøgninger og deltagelse i møder med myndigheder mv.

Krav om erstatning skal fremsættes skriftligt over for kommunalbestyrelsen senest 12 uger efter, at ejerne har fået meddelelse om kommunalbestyrelsens beslutning efter planlovens § 45, stk. 1 og 2 (§ 46, stk. 3).

Kommunalbestyrelsen skal (§ 46, stk. 3) underrette Miljøministeriet (Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus) om de fremsatte erstatningskrav.

Hvis der opnås enighed med ejeren om erstatningskravet, skal kommunalbestyrelsen forelægge aftalen for Miljøministeriet (Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus), der skal tiltræde aftalen,

(§ 46, stk. 4), fordi staten betaler 1/3 af udgifterne til erstatning (§ 46, stk. 5)

Opnås der ikke enighed med ejeren, skal kommunalbestyrelsen efter planlovens § 46, stk. 4, indbringe erstatningsspørgsmålet for taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje. Behandlingen af erstatningssagerne foregår efter reglerne i lov om offentlige veje, jf. planlovens § 50.

### **K.3.2. Udgifter til sagsomkostninger og erstatninger**

Som nævnt ovenfor skal staten (Miljøministeriet, ved Miljøcenter Odense, Roskilde eller Århus) betale 1/3 af kommunens udgifter til sagsomkostninger og erstatning.

De udgifter, kommunen kan kræve delvis refunderet, omfatter således erstatningsbeløb med renter samt de sagsomkostninger, der i vejsager skal afholdes af vejbestyrelsen i medfør af § 62, stk. 2, i lov om offentlige veje.

Til sagsomkostninger henregnes ikke kommunens udgifter til evt. advokatbistand.

Det påhviler kommunalbestyrelsen at udbetale sagsomkostninger og erstatninger til henholdsvis taksationsmyndighed og grundejer.

Når udgifterne er afholdt, kan kommunalbestyrelsen rejse krav om betaling af 1/3 af udgifterne over for Miljøministeriet.

Kravet vedlægges fornøden dokumentation, herunder kopi af taksationsmyndighedens eventuelle kendelse. Ministeriet sørger for, at betaling til kommunen af ministeriets del af udgifterne sker hurtigst muligt herefter.

### **K.3.3. Godtgørelse for frigørelsesafgift (§ 46 a)**

Efter – den nu ophævede – lov om frigørelsesafgift skulle der svares frigørelsesafgift, når hele eller dele af ejendomme, der benyttedes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, blev overført til byzone eller sommerhusområde. Loven indeholdt bl.a. nogle regler om henstand med betalingen af frigørelsesafgiften.

I forbindelse med tilbageførsel til landzone efter planlovens § 45 tilbagebetales frigørelsesafgiften:

- Hvis den pågældende ejer også var ejer af ejendommen, henholdsvis den overførte del, på overførelstidspunktet tilbagebetales frigørelsesafgiften til ejeren.
- Hvis der er sket ejerskifte før den 1. juli 1982, betales frigørelsesafgiften tilbage til den, der erhvervede ejendommen, hvis erhververen er den afgiftspligtiges ægtefælle eller beslægtet eller besvogret med den afgiftspligtige i op- eller nedstigende linje, og den pågældende stadig ejer ejendommen. Det samme gælder, hvis ejendommen er erhvervet i et dødsbo, og erhververen er en af de i første punktum nævnte personer.

- Hvis der er sket ejerskifte den 1. juli 1982 eller senere, betales frigørelsesafgiften kun tilbage, hvis erhververen er den afgiftspligtiges ægtefælle, og ægtefællen stadig ejer ejendommen ved tilbageførslen. Det samme gælder, hvis ejendommen er erhvervet i et dødsbo af afdødes ægtefælle.

Frigørelsesafgiften tilbagebetales med tillæg af en rente på 4 pct. p.a. beregnet fra betalingsdagen.

I tilfælde, hvor frigørelsesafgiften ikke er betalt, fordi der er ydet henstand med betalingen, bortfalder henstandsbeløbet. Halvdelen af betalte henstandsrenter udbetales uden ændring af indkomstansættelsen for tidligere år til den, der på tidspunktet for henstandsbeløbets bortfald er ejer af ejendommen. Er frigørelsesafgiften betalt, efter at der er betalt henstandsrenter, tilbagebetales halvdelen af henstandsrenterne til ejendommens ejer, såfremt denne efter de ovenfor nævnte kriterier har krav på tilbagebetaling af afgiften

### **K.3.4. Godtgørelse for grundskyld**

Regler herom er fastsat i § 29 A i lov om kommunal ejendomsskat. Loven hører under Indenrigs- og Sundhedsministeriet. Om forståelsen af bestemmelserne har Indenrigs- og Sundhedsministeriet oplyst følgende:

Efter § 29 A, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat ydes der en godtgørelse til ejere af ejendomme, der tilbageføres til landzone i henhold til § 45 i lov om planlægning, for en del af den grundskyld, der har været svaret af arealerne.

Godtgørelse ydes for en periode, der regnes fra og med det kvartal, hvori den pågældende ejer har erhvervet ejendommen, jf. § 29, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat, og til det tidspunkt, hvor en vurdering af ejendommen efter tilbageførslen til landzone får skattemæssig virkning (godtgørelsesperioden), jf. § 26, stk. 1, i lov om kommunal ejendomsskat. Hvis arealerne er blevet overført til byzone eller sommerhusområde, mens den pågældende ejer har været ejer af dem, regnes godtgørelsesperioden dog først fra og med det kvartal, hvori denne overførsel har fundet sted.

Godtgørelsesperioden kan dog tidligst regnes fra den 1. januar 1970, og den kan højst udgøre 20 år.

For hvert skatteår i godtgørelsesperioden fastsættes af told- og skatteforvaltningen et beløb, der skal angive forskellen mellem den afgiftspligtige grundværdi, der har været gældende for ejendommen for det pågældende skatteår, og den afgiftspligtige grundværdi, ejendommen må antages at ville være blevet ansat til, hvis den havde ligget i landzone. Udgifterne til disse ansættelser afholdes af kommunen.

Når disse forskelsbeløb er fastsat, beregnes godtgørelsen ved at gange beløbene med den grundskyldpromille, der har været gældende for de enkelte skatteår.

Til det opgjorte beløb for det enkelte år ydes en rente på 4 pct. p.a. frem til det tidspunkt, hvor udbetalingen finder sted. Der er tale om såkaldt simpel rente, dvs. uden rentes renteberegning.

Den godtgørelse, der tilkommer ejeren, udgør halvdelen af de opgjorte samlede beløb inklusive renter. Fastsættelsen af godtgørelsen til halvdelen af de samlede beløb skal ses i sammenhæng med, at godtgørelsen er skattefri.

Godtgørelsen udbetales af den kommune, som arealerne ligger i, til ejeren af arealerne på tilbageførselstidspunktet. Det kræves således ikke, at den pågældende er ejer på det tidspunkt, hvor udbetalingen finder sted. Erhvervelse ved arv betragtes som ejerskifte.

Godtgørelsesperioden beregnes i sådanne tilfælde fra og med det kvartal, hvori dødsfaldet indtræder, selv om dødsboet fortsat måtte være under behandling på tidspunktet for tilbageførslen til landzone.

Den del af godtgørelsen, der vedrører godtgørelsesperioden bortset fra de sidste to år, udbetales senest tre måneder efter, at tilbageførslen til landzone har fundet sted. Den del af godtgørelsen, der vedrører de sidste to år i godtgørelsesperioden, udbetales senest inden udgangen af godtgørelsesperioden.

Reglerne om godtgørelse for grundskyld til ejere af ejendomme, der tilbageføres til landzone, omfatter ikke ejendomme, der tilhører staten, regionerne eller kommunerne.

## L. Overgangsregler

### L.1. Indledning

I tiden indtil kommunerne har opdateret kommuneplanerne, og "Regionplan 2005" er ophævet, vil kommuneplanlægningen være i en overgangsperiode. Derfor gives der nedenfor en gennemgang af de forhold, kommunerne skal være opmærksomme på i den anledning. Behovet for en overgangsperiode med særlige regler er begrundet med, at frem til 1. januar 2007 udgjorde regionplanretningslinjerne det administrative grundlag for kommunernes beføjelser efter forskellige sektorlove og gennemførelsen af deres kommuneplaner. Dette grundlag ændredes efter 31. december 2006, hvor kommuneplanerne overtager det administrative grundlag fra regionplanretningslinjerne.

De overgangsregler, der omtales nedenfor, fremgår af lov nr. 571/2005 om ændring af lov om planlægning (Udmøntning af kommunalreformen) §§ 3-7. Sidstnævnte bestemmelse, § 7, er ændret ved henholdsvis § 11 i lov nr. 571/2006 om ændring af lov om naturbeskyttelse, lov om miljøbeskyttelse og forskellige andre love (Ændring af klagenævn og klagebestemmelser i en række love på miljøområdet), og § 2 i lov nr. 535/2007 om ændring af lov om planlægning (Revision af detailhandelsbestemmelserne). Ændringslovenes overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser er optrykt efter kapitel 16 i lovbekendtgørelse nr. 813 af 21/06/2007 af [lov om planlægning](#).



Strukturen for gennemgangen af overgangsreglerne er følgende: Regionplanernes status – hovedregel og undtagelser, Udarbejdelse af kommune- og lokalplaner i overgangsperioden, og endelig Kompetencer og retsvirkninger.

## **L.2. Regionplanretningslinjernes status – hovedreglen**

”Regionplan 2005” opretholdes fra 1. januar 2007 med virkning, som var regionplanretningslinjerne udstedt i medfør af planlovens § 3, stk. 1. Det betyder, at regionplanretningslinjerne, herunder kortbilag, tilvejebragt af de tidligere amtsråd og Hovedstadens Udviklingsråd, har samme retsvirkning som landsplandirektiver, jf. lov 571/2005 § 3, stk. 1.

### **L.2.1. Regionplanretningslinjernes status – undtagelser**

*Den første undtagelse* til ovenstående er regionplanretningslinjer i regionplantillæg for VVM-pligtige anlæg, der er vedtaget inden 1. januar 2007. Her opretholdes retningslinjerne som retningslinjer i kommuneplanerne, og de kan derfor ændres efter de almindelige regler om ændring af kommuneplaner, jf. lov 571/2005 § 3, stk. 4.

*Den anden undtagelse* er regionplanernes retningslinjer for anvendelsen og beskyttelsen af vandressurserne og kvaliteten af vandløb, søer og kystvande. Disse fastholdes, indtil der træder en vandplan for vanddistriktet i kraft efter lov om miljømål mv. Herefter bortfalder retningslinjerne automatisk, men det forudsætter, at vandplanen indeholder oplysning om, at den træder i stedet for regionplanretningslinjerne, jf. lov 571/2005 § 3, stk. 5.

*Den tredje undtagelse* er regionplanernes retningslinjer for anvendelse af arealer til udnyttelse af sten, grus og andre naturforekomster i jorden. Disse fastholdes ligeledes, indtil der træder en råstofplan for regionen i kraft efter lov om råstoffer. Herefter bortfalder retningslinjerne automatisk; men det forudsættes, at råstofplanen indeholder oplysning om, at den træder i stedet for regionplanretningslinjerne, jf. lov 571/2005 § 3, stk. 6.

*Den fjerde undtagelse* gælder Bornholm, hvor den samlede region- og kommuneplan nu har status som en kommuneplan, jf. lov nr. 571/2005 § 4, stk. 1, 2. pkt. Retningslinjerne for anvendelse og beskyttelse af vandressurser og for kvaliteten af vandløb, søer og kystvande for Bornholm opretholdes, indtil der vedtages en vandplan efter lov om miljømål mv. Miljøministeren kan dog dispensere fra, helt eller delvis ophæve, ændre eller tilvejebringe tillæg til retningslinjerne, jf. lov nr. 571/2005 § 4, stk. 2. Endelig opretholdes retningslinjer for anvendelse af arealer til udnyttelse af sten, grus og andre naturforekomster i jorden indtil ikrafttrædelsen af en råstofplan, der gælder for Bornholm, jf. lov nr. 571/2005 § 4, stk. 3.

### L.3. Udarbejdelse af kommuneplaner i overgangsperioden

I overgangsperioden skal kommunen i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplanerne helt eller delvist indarbejde regionplanretningslinjerne og regionplantillæg. Derudover kan kommunen vælge at udnytte de nye plankompetencer til at ændre afgrænsningen af de forskellige udpegninger og til at udpege nye arealer til fx byvækst, fritidsformål, tekniske anlæg mv.

Indtil kommunen har revideret kommuneplanen efter de nye regler – herunder at de har opdateret kommuneplanen med retningslinjer for de nye emner – kan der som hovedregel kun tilvejebringes kommuneplantillæg inden for rammerne af "Regionplan 2005".

Hvis en kommune, i tiden indtil en ny samlet kommuneplan med retningslinjer for alle de obligatoriske emner foreligger, måtte ønske at udarbejde kommuneplantillæg, der forudsætter, at regionplanretningslinjerne ophæves, vil et sådant lokalt ønske kunne fremmes med miljøcentrenes accept og beslutning. Efter lov nr. 571/2005 om ændring af lov om planlægning (Udmøntning af kommunalreformen) § 3, stk. 7, er det miljøcentrene, jf. [delegationsbekendtgørelsens](#) § 19, stk. 2, jf. stk. 1, nr. 1, der kan dispensere fra eller helt eller delvist ophæve regionplanretningslinjerne.

By- og Landskabsstyrelsen har udarbejdet et skema over de regionplanretningslinjer, der med kommunalreformen har fået samme retsvirkning som landsplandirektiver. Skemaet vil blive brugt som basis for dialogen om kommuneplanrevisionen og til behandling af ansøgning om ophævelse af retningslinjer. By- og Landskabsstyrelsen vil løbende revidere oversigten over ophævede og gældende regionplanretningslinjer. Materialet sendes til kommunerne.

### L.4. Kompetencer og retsvirkninger

Retningslinjerne i "Regionplan 2005" fastholdes med samme retsvirkning som et landsplandirektiv, jf. planlovens § 3, stk. 1, indtil kommunerne har opdateret deres kommuneplaner med det nye indhold. Den nye kommuneplan vil ikke kunne vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, før miljøministeren har ophævet eller ændret retningslinjerne for den pågældende kommunes vedkommende.

For så vidt angår de bestemmelser i sektorlovgivningen, hvor en myndighed pålægges at overholde retningslinjer i en regionplan, og hvor denne lovgivning som følge af kommunalreformen ændres til en forpligtelse til at overholde retningslinjerne i en kommuneplan, skal den pågældende myndighed tillige overholde retningslinjer i en regionplan, der midlertidigt helt eller delvist er opretholdt som et landsplandirektiv i medfør af planlovens § 3, stk. 1 eller 2, jf. således lov 571/2005 § 5.

Endelig må det bemærkes, at selve beslutningen om at ophæve regionplanretningslinjer ikke anses for at være en afgørelse i

forvaltningslovens forstand, idet afgørelsen om at ophæve regionplanretningslinjerne efter sit indhold alene retter sig mod kommunen som planmyndighed og ikke har direkte retsvirkning for private personer mv.

## Bilag: Oversigt over relevante landsplandirektiver

Denne oversigt indeholder forskrifter, der er bindende for kommunernes planlægning, og som er udstedt i medfør planlovens § 3.

Udvælgelsen af relevante landsplandirektiver er sket ud fra kriterier om, at direktivet skal have relevans i forbindelse med kommuneplanlægningen, og det skal have relevans for mere end en kommune. Landsplandirektiverne fra 1992-93 vedrørende etablering af asylcentre i en række kommuner er derfor fx ikke taget med i oversigten.

1.8.2007	<a href="#">Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Fingerplan 2007</a>
Nr. 408 af 1.5.2007	<a href="#">Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter</a>
30.4.2007	<a href="#">Landsplandirektiv for 11 sommerhusområder i kystnærhedszonen i Sønderjylland</a>
30.3.2007	<a href="#">Landsplandirektiv for 14 sommerhusområder i Region Nordjylland</a>
5.1.2007	<a href="#">Landsplandirektiv for 5 sommerhusområder i kystnærhedszonen på Lolland, Femø og Fejø</a>
Nr. 37 af 20.4.2006	<a href="#">Cirkulære om planlægning af arealanvendelse inden for en afstand af 500 meter fra risikovirksomheder</a>
23.6.2005	<a href="#">Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005</a>
Nr. 16 af 25.1.2002	<a href="#">Udbygning af det danske system for gastrasport fra Syddanmark til Sjællands østkyst</a>

Nr. 100 af 10.6.1999	<a href="#">Planlægning for og landzonetilladelse til opstilling af vindmøller</a>
Nr. 132 af 15.7.1998	<a href="#">Regionplanlægning og landzoneadministration for lavbundsarealer, der er potentielt egnede som vådområder</a>
Nr. 56 af 30.4.1997	<a href="#">Udbygning af Københavns Lufthavn, Kastrup, samt bygge- og anvendelsesregulerende bestemmelser for områder, der er belastet af støj fra trafikken på lufthavnen</a>
Nr. 10 af 17.1.1994	<a href="#">Kommunale parkeringsfonde</a>
Nr. 31 af 25.2.1991	<a href="#">Naturgaslager ved Stenlille</a>
Nr. 145 af 10.11.1988	<a href="#">Arealudlæg til placering af specialdepoter for flyveaske og afsvovlingsprodukter fra kraftværker</a>
Nr. 129 af 13.10.1988	<a href="#">Placering af landanlæg til en fast Storebæltsforbindelse mellem Halskov og Knudshoved</a>
Nr. 116 af 1.10.1986	<a href="#">Placering af depot(er) i hovedstadsområdet for afsvovlingsprodukter fra kraftværker</a>
Nr. 14000 af 6.5.1986	<a href="#">Placering af TV-2 sendestationer</a>
Nr. 8 af 5.2.1986	<a href="#">Placering af en sendestation til FM/TV-1 i hovedstadsområdet</a>
Nr. 89 af 16.8.1985	<a href="#">Ændring af cirkulære nr. 109 af 26. maj 1981 om reservation af arealer til et hovedtransmissionsnet for naturgas i Danmark</a>
Nr. 51 af 13.5.1985	<a href="#">Placering af to IHAWK raketeskadriller på Højstrup Øvelsesplads i Odense Kommune</a>
Nr. 183 af 26.11.1984	<a href="#">Lokalplanforslag og zonenovansøgning vedrørende arealer inden for 200 meters afstand på hver side af transmissionsledningerne for olie</a>

	<a href="#">og naturgas</a>
Nr. 14007 af 11.10.1984	<a href="#">Om varetagelse af offentlige myndigheders og koncessionerede virksomheders interesse i lands- og regionplanlægningen. (nu planlovens § 57a)</a>
Nr. 14006 af 1.10.1984	<a href="#">Fastlæggelse af arealer til en naturgasledning fra Gevninge til elværket ved Kyndby</a>
Nr. 14000 af 5.5.1982	<a href="#">Reservation af arealer til en rørledning for transport af råolie og kondensat fra Vesterhavet til Fredericia</a>
Nr. 109 af 26.5.1981	<a href="#">Reservation af arealer til et hovedtransmissionsnet for naturgas i Danmark (3. reservationsetape samt tillæg til 1. reservationsetape). Ændret ved cirk. nr. 89 af 16. august 1985</a>
Nr. 129 af 2.8.1979	<a href="#">Reservation af arealer til et hovedtransmissionsnet for naturgas i Danmark (2. reservationsetape)</a>
Nr. 35 af 28.2.1978	<a href="#">Reservation af arealer til et hovedtransmissionsnet for naturgas i Danmark (1. reservationsetape)</a>

**Stikord**

- Aflastningsområde;23;24;25;54  
;55;66;67;68;70  
Aktualitet;99;100  
Annonce;77;78  
Arealreservation;19;20;26;51;6  
3  
Bebyggelsesforhold;41;43;44;6  
3  
Bebyggelsesprocent;43;44  
Begrundelse;13;41;63;64;77;9  
2  
Beliggenhed;20;22;23;25;26;2  
8;29;31;33;34;36;37;39;45;6  
3;64  
Beskyttelseslinje;36;38;39;51  
Betingelser;79;98;99;101  
Bevaring af bebyggelse;44  
Bevaringsværdier i det åbne  
land;34  
Boligområde;16;19;22;23;93  
Butik;23;24;25;45;46;54;55;68;  
69;70  
Bydelscentre;23;24;25;54;65;6  
6;67;68  
Bygningsbevaring;38  
Bymidte;24;66  
Bymidten;25;55;69;70  
Bymidter;23;24;66  
Byomdannelse;23;31;45;48;49;  
57;70;71;72;73  
Byomdannelsesområder;20;48  
;96  
Byudvikling;45;48;56;64;98;99;  
100  
Byvækst;22;56  
Byzone;20;22;41;47;64;91;92;  
93;114;115  
Bæredygtig udvikling;32  
Dambrug;40  
Det åbne land;7;10;53;57  
Detailhandel;19;24;25;45;46;6  
5;69;70  
Dispensation;95;103;104;107;1  
08  
Ekspropriation;7;98;99;100;10  
1;102;104;105;107;108;112  
Erhverv;23;43;45  
Erstatning;99;114;117;118  
Ferie- og fritidsbebyggelse;63  
Feriecentre;31;32;47  
Forbud;42;64;81;90;91;92;93;9  
5;103;110  
Foreninger;102;104;110  
Foroffentlighed;82;83  
Forvaltningsloven;91;109;110;  
123  
Frigørelsesafgift;114;118;119  
Friluftsliv;31;58;87  
Frist;14;77;80;81;83;93;105;10  
6;108;109;110;111;113;115  
Gebyr;105;110;111;112;113;11  
4  
Golfbaner;31;32;47;57  
Grundskyld;114;119;120  
Habitat;36;60;61  
Handleplaner efter  
miljømålsloven;38  
Havbrug;40  
Hovedstadsområdet;11;24;25;  
56;67;78;88;97  
Hovedstruktur;7;18;19;20;83  
Husdyrbrug;10;33  
Højspændingsanlæg;26;51  
Håndhævelse;92  
Idrætsanlæg;19;31;47  
Ikrafttrædelse;120;121  
Indkaldelse af ideer og  
forslag;85  
Indkaldelsen af ideer og  
forslag;83  
Indsigelse;7;12;14;54;85;86;87  
;88;93  
Infrastruktur;25;58;64;97  
Internationale  
naturbeskyttelsesområder;1  
3;27;36;52;53;62;84  
Klage;101;102;104;105;106;10  
7;108;109;110  
Kolonihaver;23;31;47  
Kommuneatlas;38;50  
Konsekvensrettelse;78;89;90  
Kort;7;18;19;20;21;22;54  
Kulturmiljø;37;38  
Kulturmiljøråd;38;78;80;81;84  
Kulturmiljørådet;81;105  
Kystnærhedszone;41;53;54;57  
;62;63;64  
Kystområder;41;62;64  
Kystvande;11;20;35;40;121  
Landskabelig værdi;39  
Landskabsbeskyttelse;34

- Landsplandirektiv;13;24;25;41;56;79;124
- Landsplanredegørelse;14
- Landzone;7;19;22;47;63;114;115;116
- Lavbundsarealer;20;34;35;125
- Lokalplanpligt;91;95;103
- Lov om miljøvurdering af planer og programmer;29
- Miljømålslov;10;13;52
- Miljøvurdering;29;57;73;74;76;111;112
- Miljøvurdering af planer og programmer;73;74;76;96;111;112
- Natura  
2000;11;13;20;33;34;35;36;52
- Naturklagenævnet;83;92;101;102;103;104;105;106;107
- Naturområder;27;31;36;38;60
- Naturtyper;35;36;53;61
- Nedrivning af bebyggelse;92
- Offentlig bekendtgørelse;10;93
- Offentlighed;10;63;75;76;82
- Offentligt formål;44;92
- Ophævelse af lokalplaner;116;117
- Oplysningsvirksomhed;11;75;83
- Opsættende virkning;92;107;108;109;110
- Organisationer;104;113
- Overgangsregler;7;41;120
- Oversigt over statslige interesser;7;14;86
- Pladskrævende varegrupper;24;25;66;67;68
- Planlægningsmæssig begrundelse;64
- Planstrategi;7;16;76;77;78
- Påbud;93;103;108;110
- Rammedel;20;42;43
- Ramsar;36
- Redegørelse;7;18;19;50;51
- Retlige spørgsmål;101;102;103;107;110;111;112;115;116
- Retningslinjer;18;20;21;22;90;121
- Retsvirkning;7;10;13;79;90;93;117;122;123
- Revision;7;16;17;75;79;83;90
- Risikovirksomhed;28;124
- Rækkefølge;20;48;51;71;96;97;99
- Screening;29;73
- Servitut;101;103
- Sommerhus;22;41;47;48;49;95;114
- Sportsanlæg;39
- Spredningskorridorer;37
- Statslige interesser;7;13;14;86;87
- Stilleområder;32;51
- Støj;26;30;51;72;100
- Søer;11;20;35;40;121
- Søgsmål;108;109;110
- Søterritoriet;63
- Taksationsmyndighed;102;109;118
- Tidsfølge;48;50
- Tilbageførsel til landzone;115;118
- Trafik;19;22;25;26;47;54
- Udbygningsaftale;96;97;98
- Vand;10;11;13;33;48;49;52
- Vandløb;20;35;40;121
- Vandplan;52;121
- Vandplaner;34
- Vandrammedirektiv;36
- Varmeforsyning;46
- Vedtagelse;76;78;80;81;82;86;90
- Veje;25;30;100;101
- Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer;29
- Veto;76;78;80;84;85;86
- Vibration;26;28;30;44
- Vilkår;91;94;113
- Vindmøller;26;27;30
- Vurdering af virkning på miljøet;73
- VVM;10;29;54;73;74;108
- Vådområder;34;35;125
- Økologiske forbindelser;36;60





Miljøministeriet  
**By- og Landskabstyrelsen**  
Haraldsgade 53  
2100 København Ø

Telefon 72 54 47 00  
blst@blst.dk  
www.blst.dk