

Advokatfirmaet  
energi & miljø

# Nyheder inden for planloven

Webinar den 14. maj 2020, kl. 9.00-10.30

# ARBEJDSOMRÅDER



Affald



Ei



Entrepriseret



Forsynings-  
inkasso



Natur og  
miljø



Planlægning og  
ekspropriation



Selskabsret



Smart og vedvarende  
energi



Statsstøtte og  
kommunernes  
retsforhold



Udbud og  
indkøb



Vand, spildevand  
og vandløb



Varme

# Dagens program

- Kl. 09.00 Velkommen
- Kl. 09.05 Status efter de seneste lovændringer om forebyggelse af miljøkonflikter ved planlægning for boliger og erhverv
- Kl. 09.50 Nyere praksis fra Planklagenævnet
  - Om inddragelse af økonomiske hensyn i lokalplanlægningen
  - Om stier og lokalplaners retsvirkninger
- Kl. 10.30 Afrunding



# Forebyggelse af miljøkonflikter ved planlægning for boliger og erhverv

Status efter de seneste lovændringer

# Forebyggelse af miljøkonflikter ved planlægning for boliger og erhverv

Status efter de seneste lovændringer

- Miljøkonflikter:
  - Når forureningsfølsom anvendelse rykker tættere på en eksisterende forurenende virksomhed, der som følge heraf risikerer at blive mødt med påbud eller vilkårsændringer efter miljøbeskyttelsesloven
- Status før planlovsmoderniseringen:
  - Alene forebyggelse af miljøkonflikter i forhold til **støj**, jf. planlovens § 15 a, stk. 1
- Planlovsmoderniseringen i 2017:
  - Nu også forebyggelse af miljøkonflikter i forhold til **lugt-, støv- og anden luftforurening**, jf. § 15 b, stk. 1
- Lov nr. 135 af 25. februar 2020:
  - Gør det muligt i særlige tilfælde at planlægge for boliger med oplukkelige vinduer og altaner i områder og højder belastet af **lugt** for at kunne imødekomme den stigende efterspørgsel efter boliger

# Forebyggelse af miljøkonflikter ved planlægning for boliger og erhverv

## Forebyggelse af miljøkonflikter i form af støj før planlovsmoderniseringen

- Efter **lokalplankataloget** i planlovens § 15, stk. 2, kan lokalplanen indeholde bestemmelser om:
  - 13) foretagelse af **afskærmningsforanstaltninger** såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende, herunder bebyggelse i første række i transformationsområder *[dog først fra 2017]*, som betingelse for ibrugtagningen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal [...]
  - 21) **isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj**, [...]
  - 25) **isolering mod støj af ny boligbebyggelse** i eksisterende boligområder
- **Støjbelastede arealer** må efter § 15 a, stk. 1, **kun** udlægges til **støjfølsom anvendelse**, hvis den fremtidige anvendelse kan **sikres mod støjgener** efter § 15, stk. 1, nr. 13, 21 og 25
  - Støjbelastede arealer i **byomdannelsesområder** kan dog 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, jf. § 15 a, stk. 2
- Tager dog ikke stilling til miljøkonflikter i forhold til **lugt, støv og anden luftforurening**

# Forebyggelse af miljøkonflikter ved planlægning for boliger og erhverv

Ændringer ved planlovsmoderniseringen i 2017

- Nye regler om udpegning af **konsekvensområder** og **transformationsområder**
- Efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 23, skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for:
  - ”24) beliggenheden af **konsekvensområder** omkring erhvervsområder, jf. nr. 23,
  - 25) udpegning af op til to **transformationsområder** hvert fjerde år inden for konsekvensområder, jf. nr. 24, som er arealer, der er belastet af støj fra eksisterende produktionsvirksomheder og er centralt beliggende i byen, og hvor der er særlige byudviklingsinteresser, idet der dog kan udpeges et yderligere transformationsområde inden for den 4-årige periode, hver gang der er givet byggetilladelse svarende til 80 pct. af byggeretten i et af de udpegede områder”
- **Konsekvensområder** afgrænses enten inden for en fast grænse på 500 m fra erhvervsområdet eller baseret på kommunens kendskab til virksomhedens miljøforhold
- Skal synliggøre i kommuneplanen, hvor der i planlægningen skal tages hensyn til produktionsvirksomhederne for at undgå miljøkonflikter i forhold til støj-, lugt-, støv- og anden luftforurening.

# Forebyggelse af miljøkonflikter ved planlægning for boliger og erhverv

Ændringer ved planlovsmoderniseringen i 2017

- **Støjbelastede** arealer må som udgangspunkt fortsat kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener
- Arealer med **støjbelastning** fra **eksisterende produktionsvirksomheder** kan efter den ny bestemmelse i § 15 a, stk. 3, dog nu udlægges til boligformål, hvis området er udlagt som **transformationsområde**, og:
  - 1) arealet er beliggende i **første række** mod produktionsvirksomhederne,
  - 2) støjen på arealet **ikke overskrider grænseværdier** for **støj** med mere end **5 dB** på den **facade** og **udendørs opholdsarealer**, der vender ud mod virksomheden,
  - 3) lokalplanen fastsætter krav om **isolering** mod støj, der sikrer, at **grænseværdier** for støj **indendørs** med **åbne vinduer** er **overholdt**,
  - 4) der i umiddelbar tilknytning til boligbebyggelsen er **adgang** til **udendørs opholdsarealer**, hvor **grænseværdier** for støj er **overholdt**, og
  - 5) **grænseværdier** for støj kan **overholdes** for **bagvedliggende boliger** og udendørs opholdsarealer i tilknytning hertil.
- Boligerne i første række kan udgøre en støjvold for andre boliger, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 13
- Skal **tinglyses** på ejendommen, at støjgrænsen kan være overskredet med op til 5 dB, jf. stk. 4



# Forebyggelse af miljøkonflikter ved planlægning for boliger og erhverv

Ændringer ved planlovsmoderniseringen i 2017

- Ny bestemmelse i planlovens § 15 b, stk. 1, om forebyggelse af **andre miljøkonflikter end støj**:
  - En lokalplan må kun udlægge arealer, der er belastet af **lugt, støv eller anden luftforurening** til **boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål** m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens **højde** og **placering** kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening, jf. stk. 1
  - Gælder efter § 15 b, stk. 2, dog ikke for **kontorer** og **lignende i konsekvensområder**, hvis grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening kan overholdes **indendørs** ved bestemmelser om etablering af ”afskærmningsforanstaltninger”, jf. § 15, stk. 2, nr. 14, dvs. **mekanisk ventilation**.
  - For alle **udendørs** opholdsarealer skal grænseværdierne kunne overholdes.
- *”Reglerne skal sikre, at kommunalbestyrelserne i deres planlægning for ændret arealanvendelse i eller omkring erhvervsarealer for produktionsvirksomheder tager højde for alle relevante potentielle miljøkonflikter og ikke kun støj, som tilfældet er i dag. Derved sikres det, at der ikke planlægges for forureningsfølsom anvendelse i områder, som er belastet af forurening, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, samtidigt med at der i videst muligt omfang tages hensyn til produktionsvirksomhedernes driftsbetingelser.”*

# Forebyggelse af miljøkonflikter ved planlægning for boliger og erhverv

Seneste ændringer ved lov nr. 135 af 25. februar 2020

- Lov nr. 135 af 25. februar 2020 om ændring af lov om planlægning og lov om naturbeskyttelse (Boliger på arealer belastet af lugt og realisering af forsøgsprojekter)
- Efter den ny bestemmelse fra 2017 i planlovens § 15 b, stk. 1, kan arealer, som er belastet af **lugt, støv** eller **anden luftforurening**, kun udlægges til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod en sådan forurening med bestemmelser om bebyggelsens **højde** og **placering**.
- Dvs. **mekanisk ventilation kun** en mulighed ved etablering af **kontorer** mv. i **konsekvensområder**, jf. § 15 b, stk. 2, og **grænseværdierne** i Miljøstyrelsens **lugtvejledning** mv. skal under alle omstændigheder **overholdes**
- Fra lovforslagets bemærkninger:
  - *”Det har imidlertid vist sig, at der i byer er et **ønske** om i særlige tilfælde at kunne planlægge for **boliger** med **oplukkelige vinduer** og **altaner** i områder og højder **belastet af lugt** for at kunne imødekomme den stigende efterspørgsel efter boliger. Ønsket skal ses i lyset af, at **lugt** omfattet af lugtvejledningen er en forureningsparameter, som bundes i en **gene**, og som med den nuværende viden **ikke er sundhedsskadelig.**”*

# Forebyggelse af miljøkonflikter ved planlægning for boliger og erhverv

Seneste ændringer ved lov nr. 135 af 25. februar 2020

- Ny bestemmelse om udpegning af op til to lugtbelastede arealer i kommuneplanens retningslinjer:
  - ”§ 11 a. Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for:
    - [...]
    - 28) udpegning af op til **to lugtbelastede arealer** hvert fjerde år inden for **konsekvensområder**, jf. nr. 26, som er arealer, der er **belastet af lugt fra eksisterende produktionsvirksomheder** og er beliggende i en by, og hvor der er **særlige byudviklingsinteresser**, idet der dog kan udpeges et yderligere lugtbelastet areal inden for den 4-årige periode, hver gang der er givet byggetilladelse svarende til 80 pct. af byggeretten på et af de udpegede arealer”.
- Skal desuden fremgå af kommuneplanens **rammedel**, jf. ny bestemmelse i § 11 b, stk. 1, nr. 18

# Forebyggelse af miljøkonflikter ved planlægning for boliger og erhverv

Seneste ændringer ved lov nr. 135 af 25. februar 2020

- Ny bestemmelse i planlovens § 15 b, stk. 3-6:
- **Erhvervsministeren** kan i særlige tilfælde give kommunalbestyrelsen **tilladelse** til at planlægge for boliger på lugtbelastede arealer, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 28, hvor lugtbelastningen fra eksisterende produktionsvirksomheder i over 1,5 meters højde overstiger grænseværdier for lugt.
  - Dog ikke, hvor lugtbelastningen fra den enkelte produktionsvirksomhed i over 1,5 m's højde overstiger grænseværdierne med mere end 20 lugtenheder.
- **Kommunen** kan i selve lokalplanen med erhvervsministerens tilladelse herefter udlægge arealet til **boliger** (bortset fra døgninstitutioner, bosteder, boliger til mennesker med særlige behov og lign.), hvis:
  - Lugtbelastningen ikke overstiger grænseværdier for lugt med mere end det, som er fastsat i erhvervsministerens tilladelse
  - Lokalplanen med bestemmelser om etablering af mekanisk ventilation, jf. § 15, stk. 2, nr. 14, kan sikre, at ventilationsluften i bygningen ikke er belastet af lugt, og
  - Der i umiddelbar tilknytning til boligbebyggelsen er adgang til udendørs opholdsarealer, hvor grænseværdier for lugt er overholdt.
- **Bestemmelserne** kan herefter **kun ophæves** med **erhvervsministerens samtykke**
- Det skal **tinglyses** på ejendommen, at lugtbelastningen kan overstige grænseværdier for lugt med op til det antal lugtenheder, som er fastsat i erhvervsministerens tilladelse

# Forebyggelse af miljøkonflikter ved planlægning for boliger og erhverv

Seneste ændringer ved lov nr. 135 af 25. februar 2020

- Et udvalg af spørgsmål fra udvalgsbehandlingen:
- Hvad er **særlige byudviklingsinteresser**, som giver kommunerne mulighed for at søge erhvervsministeren om tilladelse til at planlægge for boliger i lugtbelastede byområder?
  - Omfatter arealer af byen, som er attraktivt beliggende, og hvor der dermed er stærke økonomiske incitamentter for grundejere, herunder kommuner og bygherrer, til at skabe **blandede byudviklingsområder** med **høj tæthed**, men hvor beliggenheden i forhold til eksisterende produktionsvirksomheder medfører overskridelser af grænseværdierne for lugt.

# Forebyggelse af miljøkonflikter ved planlægning for boliger og erhverv

Seneste ændringer ved lov nr. 135 af 25. februar 2020

- Et udvalg af spørgsmål fra udvalgsbehandlingen:
- Vil en virksomhed vil blive **fastlåst** på **nuværende produktions- og emissionsniveau** uden muligheder for at udvide, **selvom myndighederne kender til virksomhedernes udviklingsplaner** på tidspunktet for arealudlægget efter planloven § 15 b, stk. 3-6?
  - I **ansøgningen** skal **kommunalbestyrelsen** oplyse, hvilke lugtpåvirkninger de planlagte boliger vil blive udsat for.
  - Dette indebærer, at det skal fremgå af ansøgningen, **hvor mange** produktionsvirksomheder i området, der udleder lugt, **hvor meget** og **hyppighed**.
  - Erhvervsministeren vil i forbindelse med ansøgningen **partshøre** de berørte produktionsvirksomheder.
  - Det betyder, at erhvervsministeren i forbindelse med en **tilladelse** vil **tage højde** for en produktionsvirksomheds **udviklingsplaner** om at afgive mere lugt.

# Forebyggelse af miljøkonflikter ved planlægning for boliger og erhverv

Seneste ændringer ved lov nr. 135 af 25. februar 2020

- Et udvalg af spørgsmål fra udvalgsbehandlingen:
- **Sikres** virksomhederne mod **strammere lugtvilkår**, hvis Miljø- og Fødevareklagenævnet behandler en **klage**, hvor beboerne – i højhuse omfattet af denne lov – føler sig generet af lugtemissioner, som ligger op mod 400 procent over de i dag gældende lugtgrænseværdier?
  - Når **Miljø- og Fødevareklagenævnet** behandler klager fra beboere vedrørende lugtemissioner, sker i det **praksis** på baggrund af Miljøstyrelsens vejledninger, og således også **lugtvejledningen**.
  - **Lugtvejledningen** vil på baggrund af lovændringen blive **suppleret** med vejledende tekst, så det fremgår, at der i medfør af planlovens bestemmelser gælder et sænket beskyttelsesniveau for lugt fra eksisterende produktionsvirksomheder i boligområder, der er udlagt i lugtbelastede områder.
  - Dette betyder i praksis for eksisterende produktionsvirksomheder, at virksomhederne **ikke alene** med henvisning til, at **boligerne** nu er etableret, **forhindres** i at **fortsætte** sine igangværende aktiviteter for så vidt angår lugt, som de havde før.
  - Selv om eksisterende produktionsvirksomheder kan fortsætte deres drift med uændrede lugtvilkår, betyder det dog ikke, at **lugtvilkår** i miljøgodkendelser og påbud om lugt aldrig kan **skærpes**, idet en skærpelse kan udspringe af **andre omstændigheder** end udlagte boliger, som f.eks. mulighed for anvendelse af **ny teknologi**.

# Forebyggelse af miljøkonflikter ved planlægning for boliger og erhverv

Seneste ændringer ved lov nr. 135 af 25. februar 2020

- Et udvalg af spørgsmål fra udvalgsbehandlingen:
- Hvem er juridisk og økonomisk **ansvarlig**, hvis der foretages **fejl i lugtberegninger** i forbindelse med etablering af et højhus med åbne vinduer og altaner, som medfører, at beboerne udsættes for højere lugtemissioner end tilladt med denne lov?
  - Såfremt beboere udsættes for højere lugtemissioner, end plangrundlaget muliggør, kan der blive tale om, at der skal ske **retlig** eller **fysisk lovliggørelse**.
  - **Retlig lovliggørelse** indebærer et nyt plangrundlag eller en dispensation fra lokalplanen. En ny lokalplan eller dispensation kræver en tilladelse fra erhvervsministeren.
  - En **fysisk lovliggørelse** vil medføre, at bygningen, hvis allerede opført, ikke kan anvendes til boliger, men eksempelvis kan lukkes hermetisk og anvendes til kontorformål, o. lign.
  - **Eventuelt erstatningsansvar** i forhold til beboere i boligerne, vil kunne rettes til developer, bygherre eller kommune, alt efter hvem der har ansvaret efter de erstatningsretlige regler – og afgøres, hvis der ikke kan opnås enighed, i sidste ende af domstolene.



# Forebyggelse af miljøkonflikter ved planlægning for boliger og erhverv

## Sammenfatning

- Eksisterende produktionsvirksomheder risikerer fortsat at blive mødt med påbud og vilkårsskærper efter **miljøbeskyttelsesloven**, når boligbebyggelse rykker for tæt på
- Med reglerne i planlovens § 15 a og § 15 b forebygges denne situation imidlertid via **planlægningen**, både for så vidt angår **støj** samt **lugt**, **støv** og **anden** luftforurening.
- Mulighed for overskridelse af **støjgrænser** under visse betingelser for boliger i transformationsområder efter § 15 a, stk. 3 (fra 2017)
- Mulighed for overskridelse af grænseværdier for lugt efter § 15 b, stk. 3 (fra 2020)



**Nyere praksis fra  
Planklagenævnet**

# Inddragelse af økonomiske hensyn (I)

Planklagenævnets afgørelse af 5. september 2019 (j.nr. 18/06430)

- Det følger af **lokalplanretten** i planlovens § 13, stk. 1, at en kommune har en umiddelbar ret til at tilvejebringe en lokalplan, når det findes planlægningsmæssigt relevant
  - Der skal være en **planlægningsmæssigt relevant begrundelse**, og planlægningen må ikke være baseret på usaglige hensyn.
  - **Rent økonomiske hensyn** er **ikke** et planlægningsmæssigt **relevant** hensyn.

# Inddragelse af økonomiske hensyn (I)

Planklagenævnets afgørelse af 5. september 2019 (j.nr. 18/06430)

- **Odder Kommune** havde i 2011 tilkendegivet, at der kunne gives byggetilladelse til opførelse af et sommerhus efter den dagældende lokalplan
- Kommunen vedtog i 2013 en ny lokalplan, hvorefter det pågældende areal kun måtte anvendes til opholds- og friarealer og skulle friholdes for bebyggelse
- Ejeren ansøgte i 2014 om dispensation, men fik afslag med henvisning til lokalplanens principper
- Afslaget blev stadfæstet af Natur- og Miljøklagenævnet i 2015
- Kommunens advokat vurderede, at kommunen i givet fald kunne blive pålagt at overtage ejendommen mod erstatning efter planlovens § 48, da bebyggelsen ville have været lovlig efter den tidligere lokalplan
- Økonomiudvalget besluttede den baggrund i juni 2015, at der skulle igangsættes arbejde med en lokalplan for at muliggøre sommerhusbebyggelse på ejendommen
  - Det fremgik af dagsordensteksten, at alternativet var at udbetale en erstatning på 4,2 mio. kr.

# Inddragelse af økonomiske hensyn (I)

Planklagenævnets afgørelse af 5. september 2019 (j.nr. 18/06430)

- Klagerne gjorde gældende, at lokalplanen var uden planlægningsmæssig begrundelse og udelukkende vedtaget for at undgå erstatningskrav mod kommunen
- **Planklagenævnet** fandt derimod at, lokalplanen angav som sit formål at muliggøre opførelsen af et sommerhus på ejendommen samt at sikre offentlighedens adgang til og fra stranden gennem området.
- Dette udgør saglige og planlægningsmæssigt relevante begrundelser for **vedtagelsen** af en lokalplan.
- Nævnet antog desuden, at ønsket om at undgå et krav efter § 48 havde indgået som et hensyn ved beslutningen om at **igangsætte udarbejdelse** af forslag til lokalplanen.
- Hensynet blev derimod **ikke nævnt** i forbindelse med byrådets **vedtagelse** af forslaget til lokalplan eller ved vedtagelsen af den endelige lokalplan.
- Derfor heller ikke tilstrækkeligt grundlag for at antage, at kommunen **alene** havde lagt vægt på hensynet til at undgå et økonomisk krav i forbindelse med **vedtagelsen** af lokalplanen
- Kommunen generelt heller ikke forhindret i at vælge en **mindre indgribende** planlægning, blot fordi en **mere indgribende planlægning eventuelt** kan medføre **et krav efter § 48**

# Inddragelse af økonomiske hensyn (II)

Planklagenævnets afgørelse af 14. oktober 2019 (j.nr. 18/08545)

- En **kommune** lejede et areal ud til driften af en dagligvarebutik.
- Der opstod en **tvist** om **reguleringen** af **lejen** for grunden, og i 2017 indgik parterne et retsforlig
- **Retsforliget** fastsatte lejen til 1.200.000 kr. årligt, idet det lejede areal reduceredes med ca. 800-1.000 m<sup>2</sup>, der skulle anvendes til rutebilstation
- Lejen blev dog samtidig midlertidigt nedsat med 100.000 kr. årligt, indtil der var vedtaget en **ny lokalplan**, der flyttede 1500 m<sup>2</sup> af byggefeltet fra dets nuværende placering ved den kommende rutebilstation til et andet sted på det lejede.
- Lokalplanforslaget skulle ifølge retsforliget samtidig muliggøre opførelsen af **yderligere bebyggelse** til **dagligvareformål** og/eller en vaskehal inden for 1500 m<sup>2</sup>, i det omfang planloven tillod det
- Det fremgik af en samtidig udsendt **pressemeddelelse**, at forliget betød, at *"kommunen udarbejder et lokalplanforslag, der bl.a. skal muliggøre en udvidelse af brugsens butiksareal på indtil 1500 m<sup>2</sup>. Indtil en sådan lokalplan er vedtaget er lejen midlertidigt nedsat til 1.1 mio. kr. årligt."*

# Inddragelse af økonomiske hensyn (II)

Planklagenævnets afgørelse af 14. oktober 2019 (j.nr. 18/08545)

- Efter den **dagældende lokalplan** udgjorde det maksimale samlede bruttoareal til butikker i området 5000 m<sup>2</sup> fordelt på 3500 m<sup>2</sup> dagligvarebutik og 1500 m<sup>2</sup> udvalgsvarebutikker
- Som led i **planlovsmoderniseringen i 2017** blev bestemmelsen om butiksstørrelser for dagligvarebutikker bymidter og bydelscentre i **planlovens § 5 q ændret**, således at den maksimale butiksstørrelse nu udgør 5000 m<sup>2</sup> mod tidligere 3.500 m<sup>2</sup>. Hertil kommer 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter mv.
- På den baggrund og til opfyldelse af retsforliget vedtog kommunen i 2018 en ny lokalplan for området, som muliggjorde etablering af en dagligvarebutik på 5000 m<sup>2</sup>, 200 m<sup>2</sup> personalefaciliteter samt to vaskehaller.

# Inddragelse af økonomiske hensyn (II)

Planklagenævnets afgørelse af 14. oktober 2019 (j.nr. 18/08545)

- **Planklagenævnet** fandt, at kommunens beslutning om at vedtage den ny lokalplan **var** baseret på **økonomiske** hensyn:
  - Det fremgik af **dagsordenen** fra kommunalbestyrelsens møde den 19. september 2018, hvor lokalplanen blev endeligt vedtaget - og ved både Miljø-, Natur- og Teknikudvalgets og Økonomiudvalgets behandling af planforslaget - at lokalplanforslaget er udarbejdet for at imødekomme det tidligere indgåede retsforlig. Retsforliget var desuden vedlagt som bilag til møderne.
  - Kommunen havde i sine **bemærkninger til nævnet** desuden selv oplyst, at lokalplanen var udarbejdet efter ønske fra kommunen som grundejer og dagligvarebutikken som lejer, idet en række uoverensstemmelse mellem disse parter var afklaret i et retsforlig



# Inddragelse af økonomiske hensyn (II)

Planklagenævnets afgørelse af 14. oktober 2019 (j.nr. 18/08545)

- Spørgsmålet var herefter, om kommunen **alene** havde vedtaget lokalplanen ud fra et **økonomisk hensyn, eller** om lokalplanen **også** havde en **saglig planlægningsmæssig begrundelse**:
  - Kommunen havde både i selve lokalplanen og i bemærkningerne til nævnet oplyst, at baggrunden for at udarbejde den nye lokalplan har været, at det efter planlovens § 5 q nu var muligt at planlægge for en dagligvarebutik på 5.000 m<sup>2</sup> med 200 m<sup>2</sup> personalefaciliteter.
  - Det fremgik dog ikke af lokalplanen eller sagens oplysninger i øvrigt, ud fra hvilke planmæssige hensyn kommunen ønskede at udnytte denne mulighed
- **Planklagenævnet** fandt på den baggrund ikke, at der er en saglig planlægningsmæssig begrundelse for vedtagelsen af lokalplan nr. 299, men at lokalplanen må antages at være vedtaget på baggrund af rent kommunaløkonomiske interesser.
  - Den blotte mulighed for at vedtage en ny lokalplan med et større butiksareal efter ændringen af planlovens § 5 q udgjorde altså ikke en saglig grund i sig selv
- Lokalplanen var derfor **ugyldig** og blev ophævet

# Inddragelse af økonomiske hensyn

## Sammenfatning

- **Rene økonomiske** hensyn udgør **ikke** en **saglig planlægningsmæssig begrundelse**
- **Spørgsmålet** er i hvert tilfælde derfor, **om** økonomiske hensyn har været **eneafgørende**
- Vurderes i forhold til **begrundelsen** for lokalplanens **vedtagelse** og **ikke** den forudgående beslutning om at **igangsætte** lokalplanarbejdet som sådan
- Den saglige planlægningsmæssige begrundelse kan ikke blot være, at lokalplanen efter sit indhold er lovlig eller tidligere ikke har været mulig (f.eks. i relation til butiksstørrelser)
- **Økonomiske interesser** skal formentlig vurderes **forskelligt** alt efter, om de f.eks. vedrører en overtagelse efter planlovens § 48 og dermed er knyttet til lokalplanretten som sådan eller af privatøkonomisk karakter som f.eks. ved et retsforlig

# Om stier og lokalplaners retsvirkninger

Planklagenævnets afgørelse af 7. oktober 2019 (j.nr. 18/08542)

- Bestemmelserne i en lokalplan er **bindende** over for borgerne, jf. planlovens § 18
- **Nye** forhold, der er i **overensstemmelse** med **lokalplanen**, eller som ikke er reguleret af lokalplanen, er derfor **umiddelbart tilladte** efter planloven.
- Derimod forudsætter **dispositioner**, der **ikke** er i **overensstemmelse** med lokalplanen, at kommunen kan og vil **dispensere** fra lokalplanbestemmelserne.
- En lokalplans **retsvirkninger** vedrører **alene fremtidige** dispositioner. Lokalplanen udløser således **ingen handlepligter** for ejer eller bruger af de omhandlede ejendomme.
- Der kan i visse tilfælde i en lokalplanplan fastsættes bestemmelser om, at **bestemte foranstaltninger** skal gennemføres som betingelse for, at andre bestemmelser i lokalplanen kan udnyttes.
- Der kan bl.a. fastsættes en bestemmelse om, at fællesanlæg som f.eks. opholds- eller parkeringsarealer skal etableres, før ny bebyggelse kan ibrugtages, jf. § 15, stk. 2, nr. 12

# Om stier og lokalplaners retsvirkninger

Planklagenævnets afgørelse af 7. oktober 2019 (j.nr. 18/08542)

- **Gribskov** Kommune havde i en lokalplan fra 2001 udlagt areal til en sti a-b-c i en bredde af mindst 3 m.
- Luffotos viste, at der **inden lokalplanvedtagelsen var en sti** fra Østergade på arealet langs det østlige skel på den nuværende ejendom i ejendommens fulde længde. Den del af stiforløbet, som lå inden for den nuværende ejendom, svarede til stiudlæg a-b, som fremgik af lokalplanen.
- Kommunen traf i august 2018 afgørelse om, at en **hæk** etableret **på tværs** af passagen **ikke** var i **strid** med **lokalplanen** og derfor ikke krævede dispensation
- Som begrundelse anførte kommunen, at den udlagte sti a-b med en bredde af mindst 3 m **aldrig** var blevet **etableret**.
  - Det forhold, at der har været etableret en **passage**, kunne ifølge kommunen **ikke** sidestilles med en **sti** på **mindst 3 m** i bredden.

# Om stier og lokalplaners retsvirkninger

Planklagenævnets afgørelse af 7. oktober 2019 (j.nr. 18/08542)

- **Planklagenævnet** opfattede derimod lokalbestemmelsen på den måde, at den muliggjorde anlæg af en gennemgående sti, men ikke medførte et krav om, at der skulle etableres en ny sti.
- Såfremt der anlagde en **ny sti**, skulle den derimod have en bredde på 3 m.
- I det omfang, der **i forvejen** fandtes en sti, kunne kommunen imidlertid **ikke** stille **krav** om, at den skulle **udvides** til en bredde på 3 m
- Hvis der **efter lokalplanvedtagelsen** blev anlagt en sti inden for stiudlægget, ville der **ikke** kunne foretages dispositioner, som medførte en **nedlæggelse eller spærring** af stien uden dispensation fra lokalplanens § 5.4, idet det ville være i strid med arealudlægget
- Hvis der **i forvejen fandtes en sti** inden for stiudlægget på det tidspunkt, hvor lokalplanen blev vedtaget, kunne denne **ikke nedlægges eller spærres**, da dette ville være i strid med arealudlægget i § 5.4.
- Det var **uden betydning**, at stien **ikke** var anlagt med en **bredde på 3 m**, da dette krav kun gjaldt for stier anlagt efter lokalplanens vedtagelse

# Om stier og lokalplaners retsvirkninger

Planklagenævnets afgørelse af 7. oktober 2019 (j.nr. 18/08542)

- **Planklagenævnet** bemærkede desuden, at for at et areal på ejendommen kunne betragtes som en ”sti” i lokalplanens forstand, skulle arealet udgøre en passage mellem de enkelte områder/ejendomme i lokalplanområdet
- På tidspunktet for lokalplanens vedtagelse i 2001 var der på ejendommen et område friholdt fra beplantning m.v. langs det østlige skel, som **muliggjorde passage** hen over ejendommen.
- Nævnet fandt på den baggrund, at denne passage havde haft **karakter af en ”sti”**
- Ved opførelsen af hæk på ejendommen kunne arealet ikke længere benyttes som passage mellem de enkelte områder/ejendomme i lokalplanområdet og dermed ikke som sti
- Arealet havde herefter (alene) karakter af en indkørsel/adgangsvej for den konkrete ejendom
- **Opførelsen** af hækken var derfor **i strid med lokalplanen** og krævede en lovliggørende dispensation (hvilket i øvrigt ikke ville være i strid med lokalplanens principper)
- Kommunens afgørelse blev derfor **ophævet**

# Advokatfirmaet Energi & Miljø planlægger følgende webinarer og morgenmøder 1. halvår 2020

## Webinarer:

- 15. maj 2020, kl. 9.00-10.30  
Opkrævning og inddrivelse for kommunalt ejede forsyningsvirksomheder
- 27. maj 2020, kl. 9.00-10.30  
Nyheder om kommunalret og statsstøtte

## Traditionelle morgenmøder (med forbehold for den aktuelle situation):

- Den 3. juni 2020  
Nyheder om planlægning, vindmøller og solcelleanlæg
- Den 12. juni 2020  
Entreprise – udvalgte emner og seneste praksis

Tilmelding og deltagelse via [eom.dk/arrangementer](https://eom.dk/arrangementer)



# Kontaktinfo



## **Asger Janfelt**

Partner, advokat

+45 25 29 08 43

[aj@energiogmiljo.dk](mailto:aj@energiogmiljo.dk)





Advokatfirmaet  
energi & miljø