

Naturstyrelsen  
Haraldsgade 53  
2100 København Ø  
E-mail: nst@nst.dk



**ARKITEKT-  
FORENINGEN**  
*Danish Architects'  
Association*

Akademisk Arkitektforening  
Strandgade 27 A  
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000  
mail@arkitektforeningen.dk  
www.arkitektforeningen.dk  
CVR 62 57 23 10

**Vedr. høring over udkast til (i) vejledning om bygherres bidrag til udarbejdelse af planer, (ii) vejledning om delegation efter planloven og (iii) vejledning om ophævelse af lokalplaner uden tilvejebringelse af ny lokalplan.**

6. januar 2014

Akademisk Arkitektforening takker for det fremsendte materiale vedrørende høring over de tre ovenfor nævnte vejledninger samt for muligheden for at afgive høringsvar herom. Det følgende indeholder dels generelle bemærkninger, gældende for alle tre vejledninger, dels specifikke bemærkninger for hver vejledning.

#### **Generelle bemærkninger**

Overordnet finder Akademisk Arkitektforening det positivt, at Naturstyrelsen har udarbejdet de tre vejledninger som opfølgning på lovændring nr. 579 af 18. juni 2012.

Samtidig ønsker vi dog at pointere, at den primære målgruppe for vejledningerne må forventes at være planlæggere med planfaglige uddannelser og ikke personer med specifik juridisk uddannelse. Akademisk Arkitektforening opfordrer Naturstyrelsen til i højere grad at tage hensyn hertil i vejledningernes opbygning og formulering.

Derudover er det vores opfattelse at de muligheder, der beskrives i vejledningerne, vil kunne støttes – og antallet af fejl minimeres – hvis vejledningerne suppleres med eksempler på skrivelser, fx svarende til bilag 1-9 i Vejledning om håndhævelse af Naturbeskyttelsesloven, Planloven og Bygge-loven, Miljøministeriet, maj 2007.

#### **Vejledning om bygherres bidrag til udarbejdelse af planer**

I vejledningen vedr. planlovens § 21 b og § 21 c hvorefter grundejere og kommuner kan indgå frivillige udbygningsaftaler om infrastruktur, bør der redegøres for, om infrastrukturprojekter også kan omfatte klimatilpasningsanlæg, f.eks. etablering af diger.



---

## ARKITEKT- FORENINGEN

*Danish Architects'  
Association*

---

Akademisk Arkitektforening  
Strandgade 27 A  
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000  
mail@arkitektforeningen.dk  
www.arkitektforeningen.dk  
CVR 62 57 23 10

### **Vejledning om delegation efter planloven**

I vejledningen om delegation efter planloven oplyses det, at kommunalbestyrelsen ikke kan delegerer behandling af forslag til og endelig vedtagelse af kommuneplantillæg, hvor foroffentlighed er nødvendig.

Kommuneplantillægget og lokalplanen vil i givet fald skulle behandles samlet af kommunalbestyrelsen. Akademisk Arkitektforening savner her en præcisering af, om selve beslutningen om indhentning af ideer og forslag efter § 23 c kan delegeres.

I forbindelse hermed bør også behandles spørgsmålet om mulighed for mindretalsudtalelser. Efter planlovens § 23 a, stk. 4 har et mindretal ret til at få sin afvigende mening offentliggjort sammen med strategien. I praksis tilvebringes der et meget stort antal kommuneplantillæg, der ikke er i overensstemmelse med strategien, og som derfor kræver foroffentlighed efter § 23 c. Der er således behov for klarhed med hensyn til mindretalsrettighederne i forhold til det materiale, der danner grundlag for indkaldelse af idéer og forslag.

Det fremgår endvidere af vejledningen, at beslutninger af principiel betydning fortsat er omfattet af delegationsforbud. Akademisk Arkitektforening mener, at denne del af vejledningen bør uddybes med afklaring af, hvorvidt delegationsforbuddet omfatter lokalplaner, der tilvejebringes med baggrund i planlovens § 13, stk. 2 (lokalplanpligt ved større bygge- og anlægsarbejde mv.). Det vil sige hvorvidt der er sammenfald – eller uoverensstemmelse – mellem begrebet "større" og beslutninger af "principiel betydning". Formuleringen "et meget stort byggeri" under vejledningens pkt. 1.3.2 Ad 2 kan fx forstås som byggerier der er større, end hvad der udløser lokalplanpligt. Der efterspørger en redegørelse for om der kan ske væsentlige ændringer i forhold til det bestående miljø, det afgørende kriterium for lokalplanpligt, uden at det er af "principiel betydning".

Under vejledningens pkt. 1.5 oplyses det, at selv om et udvalg eller en forvaltning i henhold til delegation har "vedtaget planen endeligt", har kommunalbestyrelsen adgang til at kalde denne beslutning ind til behandling i den samlede kommunalbestyrelse, dog under forudsætning af, at planen endnu ikke er offentligt bekendtgjort efter planlovens § 30. Der er her øjensynligt tænkt på tidspunktet for ikrafttræden af retsvirkningerne af en lokalplan. Imidlertid anses en kommuneplan – og tilsvarende et tillæg hertil – for værende trådt i kraft allerede ved vedtagelsen i kommunalbestyrelsen (Den kommenterede planlov, 2013, s. 335). Det bør derfor tydeliggøres om muligheden for at tilbagekalde beslutninger truffet i henhold til delegation også gælder for kommuneplantillæg, der er endelig vedtaget efter delegation.

### **Vejledning om ophævelse af lokalplaner uden tilvejebringelse af ny lokalplan**

Det bør i vejledningen tydeliggøres, at muligheden for ophævelse af forældede planer efter § 33, stk. 1, nr. 2 også omfatter tilfælde, hvor gældende lokalplanbestemmelser for en ubebygget ejendom er forældede, og hvor en

anvendelse i overensstemmelse med lokalplanen vil skulle imødegås med et § 14-forbud.

Med venlig hilsen

Annette Blegvad  
Leder af Politik & Analyse  
Akademisk Arkitektforening



---

**ARKITEKT-  
FORENINGEN**  
*Danish Architects'  
Association*

---

Akademisk Arkitektforening  
Strandgade 27 A  
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000  
mail@arkitektforeningen.dk  
www.arkitektforeningen.dk  
CVR 62 57 23 10

# Bevaringsværdige Bygninger

Forening for private ejere af bevaringsværdige bygninger i Danmark

København, den 16. december 2013

Som svar på Naturstyrelsens henvendelse af 2. december 2013 vedrørende høring over *vejledning om ophævelse af lokalplaner uden tilvejebringelse af ny lokalplan* har Foreningen Bevaringsværdige Bygninger, interesseorganisation for ejere af bevaringsværdige bygninger, følgende kommentarer:

Lokalplaner kan som hovedregel kun ophæves eller ændres ved vedtagelse af en ny lokalplan. Nærværende udkast til vejledning om ophævelse af lokalplaner uden tilvejebringelse af en ny lokalplan, finder foreningen bekymrende.

Lokalplaner med bevaringsbestemmelser har bl.a. afløst de tidligere B-fredninger. Denne fredningskategori blev anvendt til at sikre såvel enkeltbygninger som helheder.

I teorien er lokalplansredskabet som beskyttelse af den byggede kulturarv på højde med B-fredningerne, men i praksis viser det sig at være langt svagere.

Det er foreningens opfattelse, at en lokalplan ikke er stærkere

- end dens indhold
- end modet og viljen hos den kommunalbestyrelse der støtter op om planerne,
- end den ekspertise der er til stede i kommunernes embedsværk

Lokalplanerne er under stadigt pres fra borgere og virksomheder, fordi lokalplanerne ikke nyder samme autoritet som fredningsinstrumentet. Det svækker derfor yderligere lokalplanernes autoritet, hvis kommunalbestyrelser efter ophævelse af en lokalplan ikke er forpligtet til at lave en ny.

Derudover er det stadigt alt for få kommuner, der har påtaget sig det ansvar, de har for beskyttelse af de bevaringsværdige bygninger og bygningsmiljøer. Det betyder, at langt fra alle kommuner har udarbejdet lokalplaner med bevaringsbestemmelser. Åbnes der nu for, at kommunerne ikke er forpligtet til at lave nye planer, når de gamle annulleres, frygter foreningen, at den i forvejen utilstrækkelige varetagelse af området svækkes yderligere.

## Møller, Lone

---

**Fra:** Charlotte Hornemann <Charlotte.Hornemann@99454545.dk>  
**Sendt:** 7. januar 2014 13:17  
**Til:** Møller, Lone; NST - Naturstyrelsens hovedpostkasse  
**Cc:** Asger Nielsen  
**Emne:** Bemærkninger til udkast til vejledning om bygherrens betaling til lokalplaner - Brønderslev Kommune

Til Naturstyrelsen

Vi har modtaget udkast til vejledning om bygherrens betaling til lokalplaner i høring.

I Brønderslev Kommune udarbejder vi i rigtig mange tilfælde lokalplaner som forudsætter en ændring af kommuneplanens rammetekst. Ændringen er stort set altid i bygherrens interesse og drejer sig oftest om mindre ændringer, f.eks. en ændret vejadgang.

Vi har igennem flere år haft et godt samarbejde med diverse bygherrer, hvor de har udarbejdet udkast til lokalplaner. Disse udkast har undergået en fuld behandling i kommunen. Der har ikke været tale om, at kommunen afgav planlægningskompetence.

Det vil være meget uheldigt for vores fremtidige lokalplanarbejde, hvis denne mulighed bortfalder.

Jeg kan forstå, at det er relevant at kommunen selv betaler hele lokalplanen, hvis kommunen modsætter sig et projekt og stiller øgede krav eller krav om ændringer af projektet. Men det virker ikke relevant, at en mindre ændring af en kommuneplanramme, vil medføre, at kommunen ikke kan pålægge en bygherre at bidrage til planarbejdet.

Venlig hilsen

Charlotte Hornemann  
**Brønderslev Kommune**  
Telefon: 99 45 46 27  
E-mail: [Charlotte.Hornemann@99454545.dk](mailto:Charlotte.Hornemann@99454545.dk)

Miljøministeriet  
Naturstyrelsen  
fremsendt pr. mail til Lone Møller (lomoe@nst.dk)

Dok. ansvarlig: MSJ  
Sekretær:  
Sagsnr: s2013-013  
Doknr: d2014-091-3.0  
6. januar 2014

## **Høringssvar - udkast til vejledning om bygherres bidrag til udarbejdelse af planer**

Dansk Energi har modtaget udkast til vejledning om bygherres bidrag til udarbejdelse af planer i høring. Vejledningen er en opfølgning på lovændring nr. 579 af 18. juni 2012.

Dansk Energi finder umiddelbart den udarbejdede vejledning letlæselig og med gode informationer til såvel kommuner som til de private bygherrer, der ønsker at gøre brug af muligheden for at få indflydelse på udarbejdelsen af lokalplaner.

Dansk Energi finder imidlertid ikke, at der i vejledningen er taget behørigt hensyn til de infrastrukturejere, der benytter vejarealer til infrastrukturarealer, herunder specifikt eldistributionsselskaberne, som ejere af elforsyningsnet.

Fælles for Dansk Energis medlemmer, herunder distributionsselskaberne, der ejer elforsyningsnettet, er at de, efter elforsyningsloven, er forpligtet til at opretholde deres forsyningsnet, og samtidig vedligeholde og modernisere nettet mest kosteffektivt for samfundet.

En stor del af elforsyningsnettet er placeret i vejarealer og er omfattet af vejlovens gæsteb princip. Efter vejlovens bestemmelser har en ledningsejer pligt til at flytte sine ledninger, hvis det er nødvendigt i forbindelse med vejens omlægning eller ændring.

Vejarealer anses som velegnede arealer til brug for elforsyningsnet, idet infrastrukturen her alt andet lige er til mindst gene for grundejerne, og samfundet som sådan.

Dansk Energi kan være bekymret for, at private bygherrer ikke vil have samme interesse eller forpligtelse til at undersøge, hvilken betydning lokalplaner og vejændringer vil have for de ledningsejere, herunder distributionsselskaber, der allerede er til stede i det areal der planlægges for.

Det kan således ofte være forbundet med betydelige omkostninger for en ledningsejer at flytte sin infrastruktur, og samtidig kan hensynet, der varetages være ganske snævert og primært tilgodese private økonomiske interesser. Ledningsejerne, herunder distributionsselskaberne, der varetager en bredere samfundsmæssig interesse, vil dermed kunne blive pålagt omkostninger, det ikke er muligt at planlægge i forhold til i et investeringsbudget.

For at skabe et incitament til at lade anden infrastruktur end veje indgå i de overvejelser en privat bygherre skal tage med i sin planlægning for udnyttelse af arealer, kan man overveje at indarbejde en forpligtelse for den private bygherre til også at medfinansiere omkostninger til de ledningsomlægninger, de ønskede ændringer giver anledning til, eller på anden måde synliggøre de omkostninger en ændring af et areal vil medføre for anden infrastruktur, herunder specifikt elforsyningsnettet.

Dansk Energi skal i øvrigt gøre opmærksom på, at det er muligt for private bygherrer at finde information om forsynings-infrastruktur i Ledningsejerregistret <http://ler.dk/>. Det kan anbefales, at vejledningen henviser hertil.

Naturstyrelsen bør i relation til ovenstående overveje, hvorvidt det udsendte udkast til vejledning ikke bør udbygges, således at kommunalbestyrelsen sættes i stand til at træffe en velafvejnet beslutning, på et gennemarbejdet grundlag og således at der bliver taget behørigt hensyn til berørte ledningsejere.

Med venlig hilsen  
Dansk Energi



Mathilde Øelund Salskov Jensen



Miljøministeriet  
Naturstyrelsen  
fremsendt pr. mail til Lone Møller (lomoe@nst.dk)

DONG Energy  
Sales & Distribution A/S  
Teknikerbyen 25  
2830 Virum  
Danmark

Tlf. +45 99 55 11 11  
Fax +45 99 55 00 01

www.dongenergy.dk  
CVR-nr. 20 21 44 14

## **Høringssvar - udkast til vejledning om bygherres bidrag til udarbejdelse af planer**

2. januar 2014

DONG Energy har modtaget udkast til vejledning om bygherres bidrag til udarbejdelse af planer i høring. Vejledningen er en opfølgning på lovændring nr. 579 af 18. juni 2012.

Vores ref. memaj

memaj@dongenergy.dk  
Tlf. 9955 9188

DONG Energy finder umiddelbart den udarbejdede vejledning letlæselig og med gode informationer til såvel kommuner som private bygherrer, der kunne ønske at gøre brug af den i vejledningen omtalte mulighed, hvor private bygherrer kan indgå i udarbejdelsen af lokalplaner og etablering af den nødvendige infrastruktur.

DONG Energy finder imidlertid ikke, at der i vejledningen er taget behørigt hensyn til andre infrastrukturere, der benytter vejarealer til infrastrukturarealer. Fælles for de forskellige infrastrukturere er, at de gennem regulering er forpligtet til at opretholde sit forsyningsnet, og samtidig vedligeholde og modernisere nettet mest kosteffektivt for samfundet.

DONG Energy har som ledningsejer for el- og gasdistribution, hovedsageligt placeret sit ledningsnet i vejarealer, og er dermed omfattet af Vejlovens § 106. Dette gælder også for en lang række andre infrastrukturere, herunder andre gasdistributionsselskaber, vand og kloak. I henhold til Vejlovens bestemmelse har en ledningsejer pligt til at flytte sine ledninger, hvis det er nødvendigt i forbindelse med vejens omlægning eller ændring.

Vejarealer anses som velegnede arealer til brug for de forskellige typer infrastruktur, idet infrastrukturen alt andet lige er til mindst gene for grundejerne, og samfundet som sådan, når den er placeret her.

Vejarealer er umatrikulerede arealer, hvor ledningsejere ikke har mulighed for at opnå en bedre ret til at være tilstede i arealet, ved en tinglyst aftale, end hvad der fremgår af Vejlovens bestemmelser.

Vejloven kan bringes i anvendelse af vejmyndigheden over den pågældende vej. Vejmyndigheden er som en del af den offentlige forvaltning underlagt en



række forvaltningsretlige principper og regler, hvormed de interesser der berøres af en beslutning, skal afvejes overfor hinanden, og den mindst byrdefulde løsning skal vælges.

Vores ref. memaj

DONG Energy kan være bekymret for at private bygherrer ikke vil have samme interesse eller forpligtelse til at undersøge, hvilken betydning lokalplaner og vejændringer, vil have for de ledningsejere, der allerede er tilstede i det areal der planlægges for.

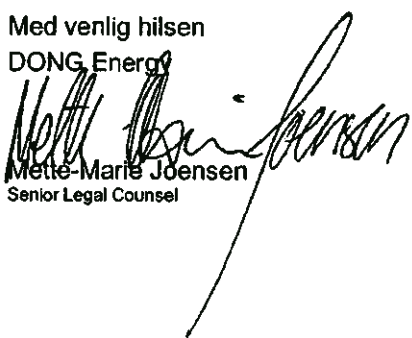
Det kan således ofte være forbundet med betydelige omkostninger for en ledningsejer, at flytte sin infrastruktur, og samtidig kan hensynet der varetages være ganske snævert, og primært tilgodes private økonomiske interesser. Ledningsejerne, der varetager en bredere samfundsmæssig interesse, vil dermed blive pålagt omkostninger, det ikke er muligt at planlægge i forhold til et investeringsbudget, eller i øvrigt have bestemmende indflydelse på omfang eller tidspunkt for udførelse.

For at skabe et incitament til at lade anden infrastruktur end veje, indgå i de overvejelser en privat bygherre skal tage med i sin planlægning, for udnyttelse af arealer, kan man overveje, at indarbejde en forpligtelse for den private bygherre, til også at medfinansiere omkostninger til de ledningsomlægninger, de ønskede ændringer giver anledning til, eller på anden måde synliggøre de omkostninger en ændring af et areal vil medføre for anden infrastruktur.

Naturstyrelsen bør i relation til ovenstående overveje, hvorvidt det udsendte udkast til vejledning ikke bør udbygges, således at kommunalbestyrelsen sættes i stand til at træffe en velafvejet beslutning, på et gennembearbejdet grundlag.

Med venlig hilsen

DONG Energy



Mette-Marie Joensen  
Senior Legal Counsel

Følgende to afsnit på side 9 gør det uklart, om der kan indgås aftaler om infrastruktur i videre omfang end hjemlet i planlovens kapitel 5a:

*"Det er således kun under helt bestemte omstændigheder, som defineret i planlovens kap. 5 a, at det kan lade sig gøre at indgå aftaler mellem kommune og private om betaling for infrastruktur og planlægning herfor."*

og

*"Reglerne tilsidesætter ikke de muligheder, kommunen har for indgåelse af aftaler med bygherre eller grundejer, men andre aftaler mellem private og kommuner om finansiering af infrastrukturanlæg mv. sker uden lovgrundlag, og parterne befinder sig derfor i en juridisk gråzone, hvor rammerne for indgåelse af aftalerne er præget af uklarhed og manglende offentlighed."*

I det sidste afsnit bør det uddybes, hvornår der er yderligere mulighed for at indgå aftaler.

#### **Side 9 punkt 4.2**

I forhold til formuleringen: eget initiativ. *"det er således kun grundejer, der frivilligt og på eget initiativ kan opfordre kommunalbestyrelsen til at indgå udbygningsaftaler om infrastruktur"* Her ønsker vi, at formuleringen omkring eget initiativ fjernes fra vejledningen, således at vejledningen udelukkende benytter ordlyden fra loven i forhold til grundejers opfordring til at indgå udbygningsaftaler. I praksis vil opfordringen fra grundejer ofte opstå efter en forudgående dialog med kommunen, hvor grundejer får nærmere kendskab til kommunens ønsker og interesser i en ændret planlægning. I denne dialog kan ligeledes indgå vejledning om muligheden for udbygningsaftale. I en sådan situation kan det hævdes, at det er kommunens initiativ, om end det blot består i vejledning. Vi finder derfor, at grundejers "opfordring", som det fremgår af loven, er mere sigende.

I afsnittet kan det eventuelt tilføjes, at kommuner, af bevismæssige grunde, bør sikre sig grundejers opfordring til at indgå en udbygningsaftale på skrift.

#### **Side 10:**

Af vejledningens side 10 øverst fremgår: "Andre, som fx entreprenører, developere eller bygherrer, der ikke samtidig er grundejere i området, kan ikke indgå aftaler om udbygning af infrastruktur."

I dette afsnit savner Holbæk Kommune uddybet, at der også er mulighed for at indgå aftale med ovennævnte personer, såfremt de har fået fuldmagt fra grundejer. En sådan person vil ofte have indgået en betinget købsaftale med grundejer, hvorfor både grundejer og udvikler m.fl. har interesse i, at kommune ønsker at indgå udbygningsaftale.

Holbæk Kommune er opmærksom på, at en situation med fuldmagt fra grundejer, kan afstedkomme en række andre problemstillinger, som derfor ligeledes med fordel kunne uddybes i vejledningen..

#### **Behov for skabeloner**

Det ville være et nyttigt redskab for både kommuner og grundejere, om der med vejledningen fulgte nogen standardskabeloner for udbygningsaftaler

1. Når kommunen er udførende og grundejer betaler
2. Når grundejer er udførende og grundejer betaler

Hvis Naturstyrelsen skulle have et ønske om at få nogen af bemærkningerne uddybet, skal I være velkommen til at vende tilbage

Med venlig hilsen

Rikke Welan Kamper  
Planlægger



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Økonomiforvaltningen  
Center for Byudvikling

Naturstyrelsen  
Haraldsgade 53  
2100 København Ø

08-01-2014

Sagsnr.  
2014-0003762

Dokumentnr.  
2014-0003762-1

**Københavns Kommunes høringssvar vedrørende udkast til vejledninger - j-nr. NST-100-00045**

Københavns Kommune har følgende bemærkninger til vejledningerne:

**Udkast til vejledning om bygherres bidrag til udarbejdelse af planer**


Med den seneste ændring af planloven, hvor det blev muligt at regulere fysiske forhold med klimasikringsbegrundelser, er der behov for at vejledningen forholder sig til, hvorvidt klimasikringsanlæg er "infrastrukturanlæg".

**Udkast til vejledning om delegation efter planloven**  
Ingen bemærkninger.

**Udkast til vejledning om ophævelse af lokalplaner uden tilvejebringelse af ny lokalplan**

Vejlednings kapitel 1.2 og 1.3 samt kapitel 2.2 og 2.3 bør byttes om, så vejledningen følger kronologien i planlovens § 33.

Med venlig hilsen

  
Christina Aagesen  
Specialkonsulent

**Center for Byudvikling,**

Rådhuset, 3. sal, vær. 10  
1599 København V

E-mail  
caa@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

Naturstyrelsen  
Att.: Lone Møller

(sendt pr. e-mail: [nst@nst.dk](mailto:nst@nst.dk) og [lomoe@nst.dk](mailto:lomoe@nst.dk))

Dato: 06-01-2014  
Sagsb.: Rikwe  
Sagsnr.: 13/65209  
Tlf.: 72 36 36 30  
E-mail: [plan@holb.dk](mailto:plan@holb.dk)  
EAN nr 5798007570675

### Høringssvar vedr. vejledning om bygherres bidrag til udarbejdelse af planer

Naturstyrelsen har ved brev af 27. november 2013 anmodet Holbæk Kommune om eventuelle bemærkninger til vejledning om bygherres bidrag til udarbejdelse af planer. Indledningsvist vil Holbæk Kommune gerne kvittere med, at vi finder det meget positivt, at der kommer en vejledning. Det er Holbæk Kommunes oplevelse, at en vejledning kan være et godt arbejdsredskab i dagligdagen. Af denne grund finder vi også, at det ville være nyttigt, om vejledningen udbyggede tjeklisten eller lavede en anden kort tjekliste med de punkter, som planlæggeren skal være særlig opmærksom på.

Af en sådan tjekliste kunne det bl.a. fremgå:

- Har kommunen modtaget opfordring fra grundejer?
  - Hvis tilkendegivelsen er mundtlig, bør kommunen af bevismæssige grunde sikre sig en skriftlig bekræftelse.
- Er aftaleparten grundejer? (der er krav om, at aftalen indgås med grundejer)
  - Hvis ikke – er der så den fornødne fuldmagt?
- Er aftalen omfattet af § 21b, stk. 2, nr. 1-3 om....
- Hvem skal udføre arbejdet og skal kommune også bidrage økonomisk eller med arbejdets udførelse.
- Husk at undersøge om reglerne for udbud finder anvendelse.

Herudover ser Holbæk Kommune meget gerne, at vejledningen ligeledes uddyber følgende emner:

- Afsnit om entrepriseretlige regler, der beskriver det, som både kommuner og grundejere skal være opmærksomme på i forbindelse med udbygningsaftaler.
- Afsnit om forholdet til udbudsretten, når man som kommune indgår udbygningsaftaler.
- Afsnit om, at der i et vist omfang er mulighed for at kommunen kan kræve betaling for infrastruktur efter vejlovens § 70, stk. 3.

Holbæk Kommune har herudover følgende bemærkninger til de enkelte afsnit i udkastet:

#### Side 5

Vi finder følgende passage omkring, "eventuel trykning" modstridende:

Afsnit 2 "*hvorimod kommunalbestyrelsen selv må stå for eventuel trykning og offentliggørelse*" og afsnit 6 "*bygherren betaler for landinspektørens udarbejdelse af servitutundersøgelser og for fremstilling af visualiseringer og for eventuel trykning af lokalplaner.*"

#### Side 9



Naturstyrelsen  
Haraldsgade 53  
2100 København Ø  
E-mail: [nst@nst.dk](mailto:nst@nst.dk)

## Landbrug & Fødevarer

Axelborg, Axeltorv 3  
DK 1609 København V

T +45 3339 4000  
F +45 3339 4141  
E [info@lf.dk](mailto:info@lf.dk)  
W [www.lf.dk](http://www.lf.dk)

CVR DK 25 52 95 29

### Høringssvar vedrørende udkast til vejledninger om i) bygherres bidrag til udarbejdelse af planer, ii) delegation efter planloven og iii) ophævelse af lokalplaner uden tilvejebringelse af ny lokalplan

Landbrug og Fødevarer takker for muligheden for at kommenterer på de 3 vejledninger, der alle vedrører planloven med særlig vægt på effekter af lovændring nr. 579 af 18. juni 2012. Da der, særligt for udkast til vejledning om bygherres bidrag til udarbejdelse af planer, er tale om væsentlige forhold for vores medlemmer, vil Landbrug & Fødevarer anmode om at blive inddraget i det videre arbejde med vejledningerne.

Indledende kan det bemærkes, at væsentlige dele af vejledningerne vedrører regler helt tilbage til 1975. For overskuelighedens og vejledningseffektens skyld anbefales det derfor, at det gøres klart at vejledningerne ikke udelukkende er knyttet til lovændring nr. 579 af 18. juni 2012. Da planloven retligt er samlet i den gældende lovebekendtgørelse nr. 587 af 27/05 2013 virker det hensigtsmæssigt, at der i vejledningerne i stedet henvises til denne.

Desuden finder Landbrug og Fødevarer det uhensigtsmæssigt, at de aktuelle udkast til vejledninger er udarbejdet som supplement til eksisterende vejledninger og i flere tilfælde vil kræve en sammenligning af disse vejledninger, for at afgøre hvad der er gældende. Det foreslås derfor, at vejledninger om samme emne samles i stedet for at udgives som supplement til hinanden.

Mere specifikt finder Landbrug & Fødevarer, at der er flere misvisende henvisninger til NKO 447<sup>1</sup>. Der savnes også en klarere vejledning i hvornår det er rimeligt at planlovens § 13, stk 4 om sikkerhedsstillelse anvendes.

Specifikke kommentarer til hver af de 3 vejledninger er anført i separate afsnit nedenfor.

#### i) Ad "Vejledning om bygherres bidrag til udarbejdelse af planer"

Denne vejledning vedrører regler, der kan være meget indgribende for bygherrer og grundejere, idet bygherre kan komme til at bidrage til udarbejdelse af lokalplaner efter 3 bestemmelser: § 13, stk. 3, 2. pkt., § 13 stk. 4 ved anmodning om overførsel fra landzone til byzone og endelig ved udbygningsplaner efter § 21c. Grundejer kan endvidere blive pålagt forpligtigelser eller indgå aftaler i forbindelse med sikkerhedsstillelse i forbindelse med kommunens overtagelse af arealet, § 13, stk. 4 og udførelse af en udbygningsaftale efter § 21b.

Landbrug & Fødevarer er erhvervsorganisation for landbruget, fødevarer- og agroindustrien. Med en eksport på over 148 milliarder kroner årligt og med 183.000 beskæftigede repræsenterer vi et af Danmarks vigtigste eksport erhverv.

Ved at nytænke og synliggøre erhvervets bidrag til samfundet sikrer vi vores medlemmer en stærk placering i Danmark og globalt.

<sup>1</sup> Naturklagenævnets principielle afgørelse 447 – Aug 08  
([http://www.nmkn.dk/Afgoerelser/Naturklagenaevnets\\_tidligere\\_afgoerelser\\_NKO/Naturklagenaevnet\\_orienterer\\_Intro/2008/nko447.htm](http://www.nmkn.dk/Afgoerelser/Naturklagenaevnets_tidligere_afgoerelser_NKO/Naturklagenaevnet_orienterer_Intro/2008/nko447.htm))



Vejledningens titel burde omfatte "krav til udarbejdelse af lokalplaner, krav om bygherres bistand, ønske om overførsel til byzone, sikkerhedsstillelse samt udbygningsplaner", da den nuværende titel ikke er fyldestgørende.

Det må også konstateres, at væsentlige dele af vejledningen vedrører regler helt tilbage til 1994 eller før. Denne vejledning er altså ikke specielt knyttet til den nævnte lovændring nr. 579 af 18. juni 2012.

Det angives side 3 øverst, at vejledningen bl.a. supplerer afsnit 1.3.3 i vejledning om lokalplanlægning samt afsnit H3 og H4 i vejledning om kommuneplanlægning.

Når formålet med vejledningen er at give klarere retningslinjer, er det ikke særligt befordrende, at man nu skal sammenholde 3 vejledninger i stedet for 2 for at få det fulde overblik. Det bør kunne gøres mere overskueligt.

For at illustrere problemer med vejledningens nuværende udformning, er der nedenfor beskrevet en case, der løbende vil blive henvist til i høringssvaret til denne vejledning.

**Case 1:** En grundejer har et areal i landzone, hvor der efter kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser skal være en parkeringsplads. Der foreligger endnu ikke en lokalplan. Grundejeren finder den uafklarede planlægningsmæssige situation utilfredsstillende for sine dispositioner, herunder evt. salg af arealet. Han ønsker derfor, at der udarbejdes en lokalplan, der overfører arealet fra landzone til byzone.

**Ad "2 Teknisk bistand fra bygherre, planlovens § 13, stk. 3, 2 pkt."**

I første afsnit under dette punkt side 3 kunne "2. pkt." tilføjes, da "1. pkt." er nævnt tidligere i afsnittet.

**Ad "2.2 I hvilke situationer kan kræves teknisk bistand efter § 13, stk. 3, 2. pkt."**

Anvendelsen af ordet "modifikation" i 3. afsnit side 4 giver anledning til usikkerhed. Det er uklart, om stk. 4 går forud for stk. 3. Med henvisning til case 1 giver vejledningen ikke svar på om kommunen kan afvise at behandle grundejerens ønske om en lokalplan efter stk. 3 og i stedet behandle det efter stk. 4 eller under alle omstændigheder inddrage stk. 4 i behandlingen. Den anførte NKO 447 giver ikke svar herpå. Sagen i NKO 447 vedrørte en lokalplan for et sommerhusområde og stk. 4 vedrører overgang fra landzone til byzone, mens § 47 a omhandler overgang til både byzone og sommerhusområde. Derfor giver NKO 447 ikke svar på spørgsmål vedrørende overgang til byzone. Der vendes tilbage til dette spørgsmål under høringssvarets afsnit om § 13, stk. 4.

Desuden finder Landbrug & Fødevarer brugen af udtrykket "Hvis et sådant tillæg..." i 4. afsnit på side 4 misvisende. Hvis kommunen ønsker at ændre kommuneplanen, må kommunen anvende forbud efter § 14 og proceduren herfor med kommuneplantillæg og lokalplan, som det fremgår i NKO 447.

**Ad "2.3 Hvilke beføjelser har kommunalbestyrelsen efter planlovens § 13, stk. 3, 2. pkt."**

Der står i 1. afsnit, 2. linje "og ønsker at imødekomme byggeønsket". Sætningen giver et uheldigt indtryk af, at kommunen kan undlade at udarbejde en lokalplan, hvis kommunen ikke ønsker at imødekomme byggeønsket. Det fremgår ikke i bestemmelsen, at kommunen har denne mulighed. Der henvises til NKO 447, hvor Naturklagenævnet opstiller 2 muligheder for kommunen.





I sidste sætning i dette afsnit henvises til udbygningsaftaler efter planlovens kap. 5. Der skal stå kap. 5 a. ✓

I 1. afsnit side 5 står der, at kommunen kan bede bygherren om at udarbejde eller lade udarbejde et udkast til lokalplanforslag. I andet afsnit står der, at teknisk bistand også kan ydes ved, at kommunen lader et konsulentfirma udarbejde et udkast til lokalplanforslag på bygherres vegne. Når denne tekniske bistand omtales i 2 afsnit og der i andet afsnit indsættes ordet "også" fremstår det som om andet afsnit er en yderligere mulighed i forhold til første afsnit. Det er der imidlertid ikke tale om og i NKO 447 fremgår ikke ordet "også".

Det bør desuden pointeres i vejledningen, at formen for teknisk bistand til planens udarbejdelse skal aftales med bygherre. Vejledningen bør herefter omtale, hvordan det håndteres, hvis der er uenighed mellem bygherre og kommunen om, hvordan den tekniske bistand skal ydes og om der i givet fald er klagemulighed, jf. afsnit 2.4.

Det bør også fastslås, at kommunen ikke uden aftale med bygherre kan bestille et udkast til et lokalplanforslag.

Der synes at være modstrid mellem andet og sidste afsnit side 5 om hvem der skal forestå trykning af lokalplaner, medmindre der skelnes mellem trykning af forslag og trykning af endelige lokalplaner.

Det burde desuden være muligt at se den pågældende vejledende udtalelse fra Skov- og Naturstyrelsen fra foråret 2007 i sin helhed, da den virker relevant. Anfør derfor venligst en reference til denne udtalelse.

I sidste afsnit side 5 henvises igen til samspillet med stk. 4. Det er uklart, hvad der menes med "dog". Stk. 4 giver ikke hjemmel til at kræve et projekt gennemført. I case 1 kan bygherre kræve udarbejdelse af lokalplan for parkeringspladsen, men kommunen kan ikke kræve, at bygherre etablerer parkeringspladsen.

### **Ad "3. Sikkerhedsstillelse ved overførsel fra landzone til byzone, planlovens § 13, stk. 4"**

Dette er for grundejeren et meget væsentligt afsnit. Det bemærkes, som det også anføres side 8 øverst, at der kan blive tale om et betydeligt beløb. Bestemmelsen indebærer reelt, at grundejeren i en sådan situation forærer arealet gratis til kommunen. Overtagelsespligten bliver derved gjort illusorisk. Derfor bør vejledningen indeholde klarere angivelser af hvornår bestemmelserne bør bruges, dvs. hvornår der er tale om spekulation.

Bestemmelsen blev indført ved lov nr. 293 fra 1994. Ved lov nr. 458 fra 2004 blev muligheden for at fraskrive sig overtagelsespligten indført. Denne lovændring burde også nævnes i andet afsnit under dette punkt side 6. ✓

Det nævnes afslutningsvist i dette afsnit, at bestemmelsen er begrundet i en bekymring for, at adgangen til at kræve kommunal overtagelse af jord, der er overført fra land- til byzone, kunne udnyttes spekulativt. Det foreslås, at dette gentages og udbygges i afsnit 3.2 om i hvilke situationer der kan kræves sikkerhedsstillelse. Det bør ligeledes indgå tydeligt i afsnittet side 8, lige før afsnit 3.4 om klagemuligheder. Det afgørende er, om der foreligger spekulation fra grundejerens side og ikke om kommunen vurderer om projektet er bæredygtigt.





I den ovennævnte case 1 med en parkeringsplads ses ejeren eksempelvis ikke at have nogen mulighed for at kunne udnytte overførslen spekulativt, men på den anden side kan en urimelig anvendelse af kravet om sikkerhedsstillelse fratage grundejeren muligheden for at kunne forlange arealet overtaget af kommunen.

Der synes ikke at være afgørelser, der belyser anvendelsen af bestemmelsen. Det kunne nævnes i omtalen.

I næstsidste afsnit under pkt. 3.2 anføres "hvor kommunen er indstillet på at imødekomme begæringen om overførsel til byzone med henblik på et ønsket bygge- eller anlægsarbejde." I den nuværende formulering er det uklart, om kommunen kun kan kræve sikkerhedsstillelse, hvis ønsket om bygge- eller anlægsarbejde kommer fra grundejeren.

Hvis den tidligere omtalte parkeringsplads i case 1 ikke er medtaget i kommuneplanen efter ønske fra grundejeren, må grundejeren herefter have mulighed for at kræve udarbejdelse af en lokalplan efter stk. 3 og kræve arealet overtaget efter § 47 a uden at kommunen kan kræve sikkerhedsstillelse for overtagessummen efter stk. 4.

Det kunne i øvrigt være ønskeligt med nærmere anvisninger på udformningen af en anfordringsgaranti mv. Der bør være bestemmelser om tilbagebetaling af beløb, som kommunen har krævet udbetalt i medfør af sikkerhedsstillelsen, hvis kommunen videresælger arealet.

Det er anført side 6, tredjesidste afsnit under pkt. 3.2, at der forekommer situationer, hvor både § 13, stk. 3, 2. punktum og § 13, stk. 4 finder anvendelse. Ligeledes anføres det i tredje afsnit side 7, at bestemmelsen i § 13, stk. 4 bl.a. vil kunne anvendes ved lokalplaner, der udarbejdes efter bygherrens anmodning i henhold til § 13, stk. 3.

Det er efter Landbrug & Fødevarer opfattelse ikke korrekt.

Det bør fastslås helt klart, at § 13, stk. 3 vedrører situationer, der er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan, mens § 13, stk. 4 vedrører situationer, hvor grundejeren ønsker et projekt, der ikke er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan. I konsekvens heraf kan sikkerhedsstillelsen omfatte udgifter til lokalplan og kommuneplantillæg.

Hvis en bygherre eller grundejer fremsætter anmodning i henhold til § 13, stk. 3 sker det på grundlag af den gældende kommuneplan. Kommunalbestyrelsen kan ikke i en sådan situation bringe krav om sikkerhedsstillelse efter stk. 4 i anvendelse. Grundejeren ses heller ikke i en sådan situation at foretage en spekulativ handling. Der vil tværtimod snarere kunne være tale forhold, der kan betegnes som nødværge.

Der kan henvises til Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 13. november i sag NMK-33-02059 om et areal udlagt til regionssygehus i Hillerød kommune.

#### **Ad "4. Udbygningsaftaler om infrastruktur, planlovens kap 5 a, §§ 21 b og 21 c"**

Det er væsentligt, at kommunerne ikke "spekulerer" i udbygningsaftaler, herunder planlægning efter § 21 c.

Landbrug & Fødevarer gjorde i høringssvaret til lovforslaget opmærksom på, at det ved ændringen af § 21 b, stk. 1 skulle præciseres, at bestemmelsen ikke ændrer på kommunalbestyrelsens pligt til



at udarbejde f.eks. kommuneplantillæg for VVM-pligtige anlæg eller der lægges op til, at grundejeren skal betale for særlige dele af et kommuneplantillæg.

I høringsnotat anfører Naturstyrelsen, at de nærmere forhold vil blive uddybet i en vejledning.

Det ses imidlertid ikke nærmere uddybet i vejledningen. Senere er der ganske vist ved vedtagelsen i Folketinget den 20. december 2013 af lovforslag nr.30 sket en afkobling mellem VVM-pligtige anlæg og krav om kommuneplantillæg, men f.eks. fælles biogasanlæg fremgår stadig af kommuneplankataloget, § 11 nr. 5.

I et tilfælde, hvor der ønskes etableret et fælles biogasanlæg, skal det ikke være sådan, at kommunen med baggrund i § 21 b skal kunne "vejlede i", at ansøgerne selv kan bekoste udarbejdelse af kommuneplantillæg og eventuel lokalplan.

Da der er tale om væsentlige forhold skal Landbrug & Fødevarer anmode om at blive inddraget i forbindelse med uddybning af vejledningen på dette punkt.

ii) **Ad "Vejledning om delegation"**

Det foreslås, at titlen udvides med "planlovens § 23 a og § 24", da ordet delegation ikke i sig selv siger meget om vejledningens emne.

Selvom vejledningen er baseret på en lovændring fra 2012, der havde til hensigt at tydeliggøre bestemmelserne, må det konstateres, at der stadig er tale om noget uklare og indirekte bestemmelser. Afklaringen bestod reelt i, at der i § 23 a blev indsat et nyt stk. 3, hvorefter beslutninger efter stk. 2 skal træffes i et møde. Uklarheden synes også at fremgå af kommentarerne side 494 og 495 i "Planloven kommenteret af Helle Tegner Anker med bistand af Jens Flensborg". Ændringerne af delegationsforbuddet synes mere at fremgå af bemærkningerne til lovforslaget end af lovteksten.

I selve vejledningen anmoder Landbrug & Fødevarer om at det kommer til at fremgå tydeligere hvad hjemmelen til delegationsforbud er. Der bør angives nogle retningslinier for f.eks. hvornår en sag er principiel, og derfor ikke kan delegeres. I den nuværende udformning er der ikke henvist til en reference eller lov hjemmel til, at principielle beslutninger ikke kan delegeres.

Det er heller ikke klart hvorfor bestemmelsen om at beslutning skal træffes i et møde, som nævnt i stk. 3, skal forstås som et delegationsforbud. Efter vejledningen kan det udelukkende forklares ud fra bemærkningerne til lovforslaget. Tilsvarende synes det heller ikke af vejledningen at fremgå, at visse ændringer af kommuneplanen, i medfør af bestemmelserne i § 23 c, ikke ifølge loven kan delegeres.

Det er heller ikke klart, at ændringer, der i medfør af § 23 c, stk. 1 kræver foroffentlighed, ikke kan delegeres i kraft af § 23 a, stk. 3, idet denne bestemmelse vedrører beslutninger i kommuneplanstrategien, mens § 23 c vedrører ændringer, der ikke fremgår af kommuneplanstrategien.

Nederst side 5 henvises til en afklaring i afsnit 1.4. Der ses ikke nogen afklaring i dette afsnit. Der må tænkes på afsnit 1.3.2.



Der kunne ønskes en redegørelse for, om en bygherre kan klage over beslutninger om delegation til Natur- og Miljøklagenævnet, Statsforvaltningen eller Folketingets Ombudsmand.

iii) **Ad "Vejledning om ophævelse af lokalplaner uden tilvejebringelse af ny lokalplan – planlovens § 33"**

Der bør i titlen tilføjes "og byplanvedtægter"

Der burde være tale om en ny vejledning til § 33 og ikke en vejledning, der supplerer den hidtidige vejledning og hvor de to vejledninger skal sammenholdes for at brugeren ved modstridende forhold kan konstatere, at den nye vejledning er gældende. Det er meget uhensigtsmæssigt.

I høringssvaret til ændringen af loven gjorde Landbrug & Fødevarer specielt opmærksom på behovet for underretning af panthavere.

I den gældende vejledning står der:

*"Bestemmelsen indeholder ingen formel forpligtelse til underretning af panthavere eller brugere af de berørte ejendomme, men det er ministeriets opfattelse, at en sådan underretning også bør ske til andre personer, der har en ejendomsretlig interesse i anvendelsen af det pågældende areal og dermed er 'part' i sagen, jf. forvaltningslovens kapitel 5."*

Et tilsvarende afsnit burde fremgå af den nye vejledning, jf. herunder fortolkningen af ny contra gammel vejledning.

Afslutningsvis håber Landbrug & Fødevarer at vores høringssvar kan være til hjælp ved den endelige udarbejdelse af vejledningerne, og vi står naturligvis til rådighed for en uddybning af vores kommentarer.

Med venlig hilsen



**Ida ML Drejer Storm**  
Konsulent  
Miljø & Energi

D +45 3339 4228  
M +45 5167 1558  
E [ims@lf.dk](mailto:ims@lf.dk)

Silkeborg Kommune · Søvej 1 · 8600 Silkeborg

Naturstyrelsen  
[Nst@nst.dk](mailto:Nst@nst.dk)

Kopi til:  
[tosch@nst.dk](mailto:tosch@nst.dk)

vedr. j.nr. NST-100-00045

7. januar 2014

### **Silkeborg Kommunes bemærkninger til udkast til vejledning om ophævelse af lokalplaner uden tilvejebringelse af ny lokalplan**

Silkeborg Kommune har gennemgået Naturstyrelsens udkast til vejledning om ophævelse af lokalplaner uden tilvejebringelse af ny lokalplan.

Vejledningen synes umiddelbart brugbar i forvaltningen. Dog fremgår det af afsnit 2.2 s. 8 at "Kommunen skal sende et eksemplar af den offentliggjorte bekendtgørelse af beslutningen til ejerne af de ejendomme, som var omfattet af den ophævede lokalplan.....".

Det forekommer at være en uhensigtsmæssig formulering set i forhold til en digital bekendtgørelse af planens ophævelse. Det bør være muligt alene at orientere ejere og indsigere om at planen er ophævet, med henvisning til hvor bekendtgørelsen kan ses digitalt.

Venlig hilsen



Anne-Mette Lade (10412)  
Arkitekt M.A.A.

**Fra:** Loa Dahl <loadah@toender.dk>  
**Sendt:** 12. december 2013 14:13  
**Til:** Appelquist, Anne Rosendahl  
**Emne:** Delegation efter planloven - foroffentlighed

Kære Anne Rosendahl Appelquist

Jeg har et spørgsmål i forlængelse af vejledningen om delegation efter planloven, som jeg håber du kan hjælpe mig med.

Kan indkaldelse af ideer og forslag/foroffentlighed i forbindelse med et kommuneplantillæg delegeres til et udvalg?

Hvis ja, under hvilke omstændigheder?

Jeg kan ikke læse noget direkte om dette i vejledningen. Som jeg forstår det, kan behandling af forslag og endelige vedtagelse af et kommuneplantillæg, som kræver foroffentlighed, ikke delegeres. Men kan udvalget eller forvaltningen sende "forslaget" ud i for offentlighed?

Venlig hilsen

**Loa Dahl**

Planlægger

Team Plan, Byg og Trafik

Teknik og Miljø

---

Rådhusstræde 2 - 6240 Løgumkloster

Tlf. 74 92 92 51 - E-mail: [loadah@toender.dk](mailto:loadah@toender.dk)

Web: [www.toender.dk](http://www.toender.dk) - Facebook: [www.facebook.dk/toenderkom](https://www.facebook.dk/toenderkom)

