

UDKAST – 17.11.2014

Forslag

til

Lov om ændring af lov om planlægning

(Planlægning for almene boliger i nye boligområder)

§ 1

I lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 1630 af 26. december 2013, § 5 i lov nr. 86 af 28. januar 2014 og senest ved § 2 i lov nr. 742 af 25. juni 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 2, nr. 4, udgår: ”og”.

2. I § 1, stk. 2, nr. 5, ændres ”planlægningsarbejdet.” til: ”planlægningsarbejdet, og”.

3. I § 1, stk. 2, indsættes som nr. 6:

”6) at fremme alsidighed i boligsammensætningen gennem planlægning for almene boliger i byerne.”

4. I § 11 a, nr. 2, indsættes efter ”f.eks. boligformål”: ”herunder boligtyper omfattet af lov om almene boliger m.v.”.

5. I § 11 b, stk. 1, nr. 1, indsættes efter ”anvendelsesformål,”: ”herunder boligtyper omfattet af lov om almene boliger m.v. i områder, der ikke anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål”.

6. I § 15, stk. 2, indsættes efter nr. 8 som nyt nummer:

”9) krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være boligtyper omfattet af lov om almene boliger m.v.”.

Nr. 9-25 bliver herefter nr. 10-26.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter offentliggørelse i Lovtidende.

Stk. 2. Loven bortfalder den 31. december 2024.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

- 1. Indledning og baggrunden for lovforslaget*
- 2. Lovforslagets hovedindhold*
 - 2.1. Gældende ret*
 - 2.2. Forslagets indhold*
- 3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*
- 4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*
- 5. Administrative konsekvenser for borgere*
- 6. Miljømæssige konsekvenser*
- 7. Forholdet til EU-retten*
- 8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.*
- 9. Sammenfattende skema*

1. Indledning og baggrunden for lovforslaget

Regeringen (Socialdemokratiet og Radikale Venstre), Enhedslisten og Socialistisk Folkeparti er i en delaftale om Finansloven for 2015 blevet enige om, at kommunerne skal have bedre muligheder for at udvikle byer med en blandet boligsammensætning. Det vil bidrage til, at der skabes alsidige byer med plads til alle.

Regeringen ønsker på denne baggrund at ændre planloven således, at kommunerne får bedre mulighed for at sikre en mere blandet boligsammensætning.

Det foreslås derfor at give kommunalbestyrelsen mulighed for at fastsætte krav om op til 25 pct. almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen for nye boligområder.

Som en del af aftalen er regeringen, Enhedslisten og SF også enige om at give de store bykommuner med en markant befolkningstilvækst mulighed for at yde et ekstra grundkøbslån med henblik på opførelse af alment nybyggeri i lokalplanlagte boligområder, og hvor grundprisen ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet. Dette lovforslag skal derfor ses i sammenhæng med forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Grundkøbslån og blandet boligsammensætning), der også udmønter denne del af aftalen.

2. Lovforslagets hovedindhold

2.1. Gældende ret

Landets kommuner fastlægger i kommuneplanen de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling. Det er her, at kommunen bl.a. tager stilling til ny udlægning af områder til boligformål eller andre formål som f.eks. erhverv. I kommuneplanen kan der desuden være en politisk målsætning om f.eks. at fremme alment boligbyggeri.

Efter planlovens § 11 a skal kommuneplanen indeholde retningslinjer, herunder for beliggenheden af områder til forskellige by- og boligformål, detailhandelstruktur, beliggenhed af virksomheder og erhverv, naturbeskyttelsesinteresser m.v. Efter planlovens § 11 b, skal kommuneplanen fastsætte rammer for indholdet af lokalplanlægningen for enkelte af kommunens arealer, bl.a. med hensyn til fordeling af bebyggelse efter art og anvendelsesformål, områder for blandede byfunktioner, og bebyggelsesforhold.

Lokalplanen regulerer den præcise og konkrete anvendelse af mindre områder og er den eneste plantype, som er direkte bindende for grundejerne. Lokalplanen kan ikke gå udover de rammer, der er fastlagt i kommuneplanen. Hvis et område i kommuneplanen er udlagt til erhverv kræver det en ændring af kommuneplanen, før der kan vedtages en lokalplan, der udlægger området til boliger. Kommunalbestyrelsen har efter planloven ret til at udarbejde og ændre kommune- og lokalplaner, når den skønner et behov herfor, f.eks. hvis kommunalbestyrelsen ønsker at byudvikle et konkret areal.

På den anden side har kommunalbestyrelsen også i visse tilfælde pligt til at udarbejde en lokalplan, f.eks. før større bygge- og anlægsarbejder kan gennemføres.

En politisk målsætning i kommuneplanen om almene boliger kan i dag ikke gennemtvinges i lokalplanen. Formålet med planloven er efter lovens § 1, stk. 1, at 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 bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Planlovens formål er således i dag at regulere anvendelse af arealer, og det er efter de gældende regler ikke muligt for kommunalbestyrelsen at fastsætte bestemmelser i en lokalplan, der regulerer ejer- og brugerforhold.

Planlægning efter planloven er erstatningsfri regulering, da der ikke pålægges ejere og brugere af fast ejendom en handlepligt, og da den hidtidige lovlige anvendelse ikke indskrænkes.

Efter almenboligloven findes følgende typer af almene boliger; almene familieboliger, almene ungdomsboliger, almene ældreboliger, herunder almene plejeboliger og almene boliger til særlig udsatte grupper. Lovforslaget giver dermed kommunalbestyrelsen mulighed for at planlægge for disse.

2.2. Forslagets indhold

Lovforslaget skal give kommunerne mulighed for at fastsætte krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen for nye boligområder.

Med forslaget udvides formålet i planloven derfor til også at fremme alsidighed i boligsammensætningen i byerne gennem planlægning for almene boliger.

Planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2 foreslås udvidet, så det er muligt for kommunalbestyrelsen at fastsætte retningslinjer for boligtyper omfattet af lov om almene boliger m.v. i kommuneplanen, ligesom § 11 b, stk. 1, nr. 1, efter forslaget ændres, så kommunalbestyrelsen kan fastsætte rammer for boligtyper omfattet af lov om almene boliger m.v. i områder, der ikke lovligt anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål.

Kommunalbestyrelsen gives dermed mulighed for at planlægge for almene boliger i forbindelse med inddragelse af bynære arealer i landzone til byzone, forudsat at dette ikke strider mod overordnede interesser.

Det vil også være muligt for kommunalbestyrelsen at ændre planlægningen for et lokalplanlagt erhvervsområde til et boligområde med almene boliger. Planlægningsmuligheden vil også gælde for erhvervsarealerne i lokalplaner, hvor der er planlagt til blandet bolig og erhverv. Begrundelsen herfor er, at der kan være mange nedslidte erhvervsområder, som står foran en omdannelse til boligformål.

Endelig suppleres lokalplankataloget i planlovens § 15, stk. 2, med en mulighed for kommunalbestyrelsen for at stille krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være til boligtyper omfattet af lov om almene boliger m.v.

Begrænsningen på op til 25 pct. foreslås indsat for, at der ikke kan fastsættes krav i planlægningen om, at hele områder skal udlægges til almene boliger.

Det skal understreges, at lovforslaget ikke ændrer ved, at der som hidtil ved almindelige aftaler mellem kommune og grundejere kan opføres almene boliger i områder, der er udlagt til boligformål generelt.

Det vil også i samme omfang som hidtil være muligt for kommune og grundejer/bygherre at aftale den nærmere placering af bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Muligheden for at planlægge for boligtyper omfattet af lov om almene boliger m.v. gælder for både privat og offentligt ejede grunde samt grunde ejet af halvoffentlige selskaber.

Som nævnt er det ikke efter den gældende lov muligt at regulere ejer- og brugerforhold. Sigtet med forslaget er generelt at give mulighed for, at kommunalbestyrelsen i lokalplanlægningen for nye boligområder kan fastsætte krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal udgøres af almene boliger. Kommunalbestyrelsen får dermed med forslaget i et nærmere afgrænset omfang mulighed for at regulere ejer- og brugerforhold i planlægningen.

Boligmassen er ikke direkte defineret i lovforslaget, jf. også nedenfor i de specielle bemærkninger til pkt. 6, men kan afhængig af kommunalbestyrelsens og bygherres ønsker og behov konkret fastsættes som antal af boliger eller etageareal.

Lovforslaget indebærer ikke, at det bliver muligt via lokalplanen at tvinge en grundejer til at sælge den del af grunden, der udlægges til almene boliger. Det bemærkes, at eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uhindret, også ved salg af grunden. En erhverver af grunden vil ved en ændret anvendelse være forpligtet til at overholde den gældende lokalplan, der med lovforslaget kan indeholde krav om almene boliger. Efter lov om almene boliger m.v. gælder normalt et krav om, at den almene boligafdeling skal eje grunden, hvor boligen opføres.

Forslaget berører alene muligheden for at planlægge for almene boliger, mens den almindelige regulering af almene boliger fortsat sker efter lov om almene boliger m.v., herunder i forhold til hvad der anses for at være en almen bolig. Forslaget vil herudover ikke indebære, at der kan opføres boliger med bestemte huslejeniveauer.

Lovforslaget berører ikke de rettigheder, som beboerne i almene boliger i øvrigt har efter lov om almene boliger m.v., herunder i forhold til køb af boligerne.

Det er aftalt mellem regeringen, Enhedslisten og Socialistisk Folkeparti, at planlægningsmuligheden indføres som en forsøgsordning i 10 år. Det foreslås derfor, at loven bortfalder den 31. december 2024. Begrundelsen herfor er, at aftaleparterne i første omgang ønsker muligheden iværksat med henblik på at se effekten af planlægningsmuligheden, inden det eventuelt gøres til en permanent mulighed.

Der kan foretages en foreløbig evaluering af forsøgsordningen efter 5 år.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Det vil være frivilligt for kommunalbestyrelserne, om de vil benytte sig af de muligheder som lovforslaget giver. Forslaget vil derfor alene medføre administrative konsekvenser for kommunalbestyrelserne i det omfang planlægningsmuligheden anvendes.

Forslaget har ingen økonomiske og administrative konsekvenser af betydning for stat og regioner.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Forslaget har ikke administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Da lovforslaget alene giver mulighed for at planlægge for områder, der ikke anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål, vil ændringen ikke have økonomiske konsekvenser for grundejere, bygherrer, developere, m.v. Lovforslaget har således ingen direkte økonomiske konsekvenser for grundejere, men udmøntning af planlægningen for almene boliger kan have afledte konsekvenser.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget medfører ingen administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget medfører ingen miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU- retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 17. november 2014 til den 24. november 2014 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

[indsættes]

	Positive konsekvenser/mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen af betydning
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen af betydning generelt Det vil være frivilligt for kommunerne, om de vil benytte sig af de muligheder som lovforslaget giver. Forslaget vil derfor alene medføre administrative konsekvenser for kommunerne i det omfang planlægningsmuligheden anvendes.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen direkte økonomiske konsekvenser for grundejere, men udmøntning af planlægningen for almene boliger kan have afledte konsekvenser.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen.	Ingen.
Miljømæssige konsekvenser	Ingen.	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.	

Til § 1

Til nr. 1 og 2 (§ 1, stk. 2, nr. 4-5)

Der er tale om redaktionelle ændringer.

Til nr. 3 (§ 1, stk. 2, nr. 6)

Det foreslås, at der i lovens § 1 indsættes et nyt nummer, således at det at fremme alsidighed i boligsammensætningen gennem planlægning for almene boliger i byerne bliver en del af lovens formålsbestemmelse.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med de foreslåede bestemmelser i forslagets nr. 3-6, hvorefter det vil blive muligt i den kommunale planlægning at fastsætte bestemmelser om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, jf. bemærkningerne til forslagets nr. 3-6.

Efter den gældende lov er det ikke muligt at lægge vægt på ejer- og brugerforhold i planlægningen. Kommunalbestyrelsen kan således f.eks. ved udlægning af arealer til et nyt boligområde fastsætte lokalplanbestemmelser om den nærmere anvendelse af arealerne og bebyggelsens udformning og omfang etc., jf. lovens § 15, stk. 2, mens det er udelukket at fastsætte bestemmelser om, at en del af bebyggelsen skal forbeholdes udlejning, være ejerboliger eller på anden vis begrænses til en bestemt ejer- eller brugerkreds.

Med forslaget vil kommunalbestyrelsen i forbindelse med planlægning for nye boligområder kunne bestemme, at op til 25 pct. af boligmassen skal udgøres af boligtyper omfattet af lov om almene boliger m.v.

Forslaget tilsigter ikke i øvrigt nogen ændring i gældende ret for så vidt angår inddragelsen af ejer- og brugerforhold i planlægningen.

Den foreslåede udvidelse af lovens formål har således en relativt begrænset rækkevidde som grundlag for de foreslåede ændringer om muligheden for at fastsætte krav i planlægningen om almene boliger og kommunalbestyrelsernes efterfølgende konkrete administration af disse regler.

Til nr. 4 (§ 11 a, nr. 2)

Planlovens § 11 a indeholder en opregning af aktiviteter og interesser m.v., som kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for. Bl.a. skal kommuneplanen ifølge den gældende lovs § 11 a, nr. 2, indeholde retningslinjer for beliggenheden af arealer til forskellige byfunktioner som boliger, erhverv, offentlige institutioner, service og byomdannelsesområder.

Med forslaget udvides bestemmelsen til også at omfatte retningslinjer for områder til boligtyper omfattet af lov om almene boliger m.v.

I den foreslåede bestemmelse indsættes derfor hjemmel til, at kommuneplanretningslinjer for beliggenheden af områder til boligformål også kan omfatte boligtyper omfattet af lov om almene boliger m.v.

Med forslaget bliver det således muligt at indsætte retningslinjer i kommuneplanen, som planloven ikke efter de gældende regler giver mulighed for.

Såfremt en kommunalbestyrelsen i lokalplanlægningen således ønsker at anvende muligheden for at fastsætte krav om almene boliger, skal der i kommuneplanen være optaget retningslinjer herom.

Til nr. 5 (§ 11 b, stk. 1, nr. 1)

Det foreslås, at bestemmelsen i planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 1, hvorefter kommuneplanen skal indeholde rammer for fordelingen af bebyggelsen efter art og anvendelsesformål, udvides til også at omfatte muligheden for at fastsætte rammer for boligtyper omfattet af lov om almene boliger m.v., i områder, der ikke anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål.

Med forslaget bliver det således muligt at indsætte en kommuneplanramme i kommuneplanen, som planloven ikke efter de gældende regler giver mulighed for.

Bestemmelsen finder alene anvendelse ved rammer for områder, der ikke allerede lovligt anvendes til boligformål eller er lokalplanlagt til boligformål

Der vil således kunne fastsættes rammer for uplanlagte områder, hvor der ikke allerede lovligt er opført boligbebyggelse, f.eks. bynære områder i landzone, og for områder, som i en gældende lokalplan, byplanvedtægt m.v. er udlagt til en anden anvendelse end boligformål, f.eks. nedslidte erhvervsområder i byerne. Planlægningsmuligheden vil således også gælde for erhvervsarealerne i lokalplaner, hvor der er planlagt til blandet bolig og erhverv, og ved udmøntningen af rammelokalplaner.

Til nr. 6 (§ 15, stk. 2, nr. 8)

Det foreslås, at der som nyt nr. 8 indsættes en bestemmelse om, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om, at op til 25 pct. af boligmassen, som lokalplanen giver mulighed for, skal udgøres af boligtyper omfattet af lov om almene boliger m.v.

Efter almenboligloven findes følgende typer af almene boliger; almene familieboliger, almene ungdomsboliger, almene ældreboliger, herunder almene plejeboliger og almene boliger til særlig udsatte grupper.

Den foreslåede bestemmelse giver alene mulighed for, at der kan lokalplanlægges for op til 25 pct. af boligmassen i det samlede lokalplanområde. Anvendelse af bestemmelsen vil således forudsætte, at kommunalbestyrelsen i lokalplanen tager stilling til, hvor stor den samlede boligmasse kan være, f.eks. ved at der i lokalplanen fastsættes præcise bestemmelser om bebyggelsens omfang og udformning, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 7.

Planlægningsmuligheden giver kommunalbestyrelsen fleksibilitet i planlægningen. Boligmassen er således ikke direkte defineret i lovforslaget, men kan afhængig af kommunalbestyrelsens og bygherres ønsker og behov konkret fastsættes som antal af boliger eller etageareal.. Begrundelsen herfor er, at der i forskellige kommuner kan være forskellige planlægningsforhold.

Lovforslaget tilsidesætter ikke bestemmelser i planloven, herunder planlovens almindelige ekspropriationsbestemmelse og overtagelsesregler. Disse regler vil således også gælde for den foreslåede udvidelse af lokalplankataloget. Planlægning efter den foreslåede udvidelse vil således være erstatningsfri regulering på lige fod med anden planlægning.

Til § 2

Til nr. 1 (stk. 1 og stk. 2)

Bestemmelsen fastsætter, at loven træder i kraft dagen efter offentliggørelsen i Lovtidende.

Det foreslås i overensstemmelse med aftaleparternes aftale om en 10årig forsøgsordning for planlægningsmuligheden for almene boliger, at loven bortfalder den 31. december 2024.

Lokalplaner, der indeholder bestemmelser om krav til almene boliger og som er endeligt vedtaget før 1. januar 2025, vil fortsat have retsvirkning efter deres indhold og består til de eventuelt ophæves efter kommunalbestyrelsens skøn og afgørelse efter planlovens almindelige regler herom.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	§ 1
	I lov om planlægning, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 1630 af 26. december 2013, § 5 i lov nr. 86 af 28. januar 2014 og senest ved § 2 i lov nr. 742 af 25. juni 2014, foretages følgende ændringer:
§ 1. ... <i>Stk. 2.</i> Loven tilsigter særlig, 1-3) ... 4) at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og 5) at offentligheden i videst mu- ligt omfang inddrages i planlæg- ningsarbejdet.	1. I § 1, <i>stk. 2, nr. 4</i> , udgår: ”og”. 2. I § 1, <i>stk. 2, nr. 5</i> , ændres ”planlægningsarbejdet.” til: ” 3. I § 1, <i>stk. 2</i> , indsættes som nr. 6: ”6) at fremme alsidighed i bolig- sammensætningen gennem plan- lægning for almene boliger i by- erne.” planlægningsarbejdet, og”.
§ 11 a. Kommuneplanen skal in- deholde retningslinjer for 1) udlægning af arealer til byzoner og sommerhusområder, 2-20) ...	4. I § 11 a, <i>nr. 2</i> , indsættes efter ”f.eks. boligformål”: ”herunder boligtyper omfattet af lov om al- mene boliger m.v.”.
§ 11 b. Rammer for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til 1) fordelingen af bebyggelsen ef- ter art og anvendelsesformål, 2-13) <i>Stk. 2. ...</i>	5. I § 11 b, <i>stk. 1, nr. 1</i> , indsættes efter ”anvendelsesformål,”: ”her- under boligtyper omfattet af lov om almene boliger m.v. i områ- der, der ikke anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål”.
§ 15. En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og	

<p>retsvirkninger. Formålet skal fastlægge den planlægningsmæssige begrundelse, eksempelvis varetægelse af klimatilpasning eller forebyggelse af forurening.</p> <p><i>Stk. 2.</i> I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:</p> <p>1-25) ...</p> <p><i>Stk. 3-11.</i> ...</p>	<p>6. I § 15, <i>stk. 2</i>, indsættes efter nr. 8 som nyt nummer:</p> <p>”9) krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være boligtyper omfattet af lov om almene boliger m.v.”.</p> <p>Nr. 9-25 bliver herefter nr. 10-26.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 2</p>
	<p><i>Stk. 1.</i> Loven træder i kraft dagen efter offentliggørelse i Lovtidende.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Loven bortfalder den 31. december 2024.</p>