

Vejledning om ny bekendtgørelse om Plandata.dk

Bekendtgørelse nr. 776 af 13. juni 2018 indeholder bestemmelser om det digitale planregister Plandata.dk, herunder om kommunernes forpligtigelser. Forslaget til ny bekendtgørelse ændrer ikke bestemmelserne i denne bekendtgørelse, men tilføjer en forpligtigelse til at kontrollere de (del)jordstykker¹, der udtages til kontrol ved registreringen, til at medtage (del)jordstykker i de udtalelser kommunerne allerede skal afgive ved henvendelse fra offentlige myndigheder og til at korrigere oplysninger i registeret også på (del)jordstykkenniveau.

Det er forudsat at kommunernes tilvejebringelse af oplysninger til brug for vurderingsmyndighedens ejendomsvurdering udgør faktisk forvaltningsvirksomhed, da det fortsat vil være lokalplaner, kommuneplanrammer og landzonetilladelser, som har retsvirkning over for grundejeren og kommunen. Registreringen i Plandata.dk har således karakter af faktisk forvaltningsvirksomhed og er alene en vejledende fortolkning uden selvstændig retsvirkning. Ved registreringen i Plandata.dk træffer kommunerne således ikke konkrete afgørelser.

I den nye bekendtgørelse om Plandata.dk pålægges kommunen således, ud over den allerede fastsatte indberetnings- og registreringspligt, pligt til at kontrollere, om de oplysninger om anvendelses- og udnyttelsesmuligheder på (del)jordstykkenniveau, som datamodellen udtager til kontrol, er retvisende i forhold til planernes bestemmelser efter planloven, jf. forslag til bekendtgørelse § 3, stk. 1, sidste punktum. Kommunen skal dermed alene kontrollere registreringen af planerne for de (del)jordstykker, der udtages til kontrol. Kontrollen skal sikre at de registrerede oplysninger, der ligger til grund for beregningerne på de enkelte (del)jordstykker, er i overensstemmelse med plangrundlaget m.v. Forpligtigelsen er en del af registreringen af planerne, hvor systemet nedbryder oplysningerne til (del)jordstykkenniveau. Kommunen skal således ved udtag til kontrol sikre at oplysningerne er retvisende på (del)jordstykkenniveau i forhold til registreringen af planen.

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00
Fax 35 29 10 01
CVR-nr 10 15 08 17
E-post erst@erst.dk
www.erst.dk

ERHVERVSMINISTERIET

¹ Med (del)jordstykke forstås andel af jordstykke (matrikel) der helt eller delvist er overlappet af en eller flere plangeometrier.

Hertil kommer, at kommunalbestyrelsen på baggrund af henvendelser fra offentlige myndigheder, skal kontrollere at oplysninger i registeret om et (del)jordstykke er i retvisende i forhold til planens bestemmelser, jf. forslag til bekendtgørelse § 5, stk. 1, første punktum, sidste led.

Bliver kommunalbestyrelsen bekendt med, at oplysninger er i strid med de anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, som plangrundlaget m.v. fastsætter, skal kommunen korrigere oplysningerne, jf. forslag til bekendtgørelse § 5, stk. 2, første punktum, sidste led.

Nedbrydning af planoplysninger til (del)jordstykkenniveau

Indberetning af planer og registrering af oplysninger til Plandata.dk sker på planniveau. Til brug for ejendomsvurderingen vil en række af de registrerede planoplysninger automatisk blive nedbrudt til (del-)jordstykkenniveau. Det drejer sig om oplysninger om anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, fx bebyggelsesprocent, maksimalt tilladte etagearealer m.fl. Plandata.dk indeholder således vejledende oplysninger om hvilke planbestemmelser, der gælder for det enkelte (del-)jordstykke. De nedbrudte oplysninger indgår i automatiske beregninger af potentielle anvendelses- og udnyttelsesmuligheder og restrummeligheder på (del-)jordstykkenniveau til brug for vurderingsmyndigheden. I beregningerne indgår, ud over de nedbrudte planoplysninger, også oplysninger fra matrikelregistret og BBR. Beregningerne er fastlagt efter anvisning fra Skatteministeriet. Kommunen har i de fleste tilfælde ikke vedtaget plandata for de enkelte (del-)jordstykker, og alle nedbrudte oplysninger og beregninger på (del-)jordstykkenniveau er vejledende.

Visse planer indeholder en sådan kompleksitet, at det ikke er muligt automatisk at nedbryde planoplysningerne på de enkelte (del-)jordstykker. I stedet sendes besked til vurderingsmyndigheden om, at de pågældende (del-)jordstykker er omfattet af en kompleks plan, og vurderingsmyndigheden foretager herefter de nævnte beregninger på baggrund af en manuel sagsbehandling.

Førstegangsregistreringen er ikke konsolideret på (del)jordstykkenniveau af kommunerne, men derimod for alle planer autogodkendt. Udtag af planer til kontrol sker først ved ny registrering af planer.

Kommunal kontrol af oplysninger på (del-)jordstykkenniveau

Kommunerne er forpligtet til at registrere oplysninger på planniveau i overensstemmelse med gældende datamodeller og vejledninger. Herefter nedbrydes planoplysninger, jf. ovenfor. Der vil være indberetninger (de fleste), hvor plangrundlaget fører til en automatisk godkendelse af nedbrydning på (del-)jordstykker og andre, hvor registreringer fører til udtag til manuel kontrol.

Kommunernes manuelle kontrol

Udtag til manuel kontrol bliver udløst i systemet, når der er risici for en væsentlig afvigelse mellem nedbrydningen og den anvendelses- og udnyttelsesmulighed, der er reguleret i planen. Det er tilfældet når planen indberettes med²;

² Disse regler kan løbende blive justeret.

- særlige bemærkninger
- hvis der ikke kan nedbrydes værdier, f.eks. pga. overlappende delområder, inden for samme plan, med samme bestemmelse tilknyttet (f.eks. to overlappende delområder som begge regulerer bebyggelsesprocent for den enkelte grund for tæt-lav boligbebyggelse).
- hvis deljordstykke er manuelt åbnet for korrigering, og der sker opdatering af oplysningerne (plangrundlag, BBR eller matrikel), så godkendes (del-)jordstykker ikke automatisk.
- hvis der er korrigerede værdier på deljordstykket, når der sker opdatering eller oprettelse af nyt deljordstykke, så godkendes (del-)jordstykket ikke automatisk.

Det forventes, vurderet ud fra det eksisterende plangrundlag at ca. 6-8% (del-)jordstykker vil blive udtaget til manuel kontrol, hvorimod resten vil blive autogodkendt.

I tilfælde af udtag til manuel kontrol, skal kommunen kontrollere, at oplysninger i registeret om anvendelses- og udnyttelsesmuligheder på (del-)jordstykkenniveau, er retvisende i forhold til planen.

Kommunalt ansvar at sikre at følgende planbestemmelser er nedbrudt korrekt:

- Anvendelse
- Udstykning
- Omfang
- Markering af komplekst planområde

Herudover er det muligt for kommunerne at validere om følgende oplysninger:

- Den beregnede generelle rest, rest for bolig og rest for erhverv
- Det nedbrudte eller beregnede maksimale etageareal (etageareal for den enkelte ejendom er nedbrudt)

Ved korrigering skal der angives årsag til korrigering ved godkendelse af (del-)jordstykker.

Planregisterets automatiske beregning af restrummelighed og etageareal for et (del-)jordstykke, som er foretaget på baggrund af registrerede oplysninger sammenholdt med øvrige oplysninger, kan kontrolleres af kommunalbestyrelsen men det er ikke et krav efter bekendtgørelsen.

Kommunens ansvar er at rette nedbrudte oplysninger i Plandata.dk, når den er bekendt med, at de vejledende oplysninger for et deljordstykke omfatter anvendelses- og udnyttelsesmuligheder, er i strid med reguleringerne i en plan m.v. fx, hvis en plan udelukker bebyggelse i dele af planområdet, og disse (del-)jordstykker i registeret fremstår med en byggemulighed.

Bliver kommunen opmærksom på, at der er fejl, skal oplysningerne rettes. Kommunen er således ansvarlig for de data, som den selv indberetter og vedligeholder henholdsvis i Plandata.dk, matriklen og BBR³.

³ Ajourføring af oplysninger om matriklen og BBR følger af de respektive regelsæts almindelige regler.