



Plan- og Landdistriktsstyrelsen  
hoeringplan@plst.dk

## Hørings svar til udkast til lovforslag om ændring af lov om planlægning mv.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har sendt udkast til lovforslag om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love i høring indtil den 23. juni 2023.

Lovforslaget udmønter aftale af 15. juni 2022 om 'Opfølgning på evaluering af planloven mv.' mellem Socialdemokratiet, Venstre, Det Konservative Folkeparti og Dansk Folkeparti.

Generelt er Københavns Kommune positiv overfor lovforslaget og ser frem til Folketingets behandling af lovforslaget og den efterfølgende ikrafttrædelse.

Københavns Kommune har følgende konkrete bemærkninger til udkastet til lovforslag:

### *Generelt*

Med lov nr. 417 af 25. april 2023 blev 'klima' tilføjet til formålsbestemmelsen i planlovens § 1, stk. 1. Tilføjelsen af 'klima' til planlovens § 1, stk. 1 ses imidlertid ikke i dette lovforslag at være fulgt op af konkrete bestemmelser om klima i lokalplankataloget i planlovens § 15, stk. 2.

Kommunen ser gerne, at det i lovbemærkningerne tilkendegives, om der med tilføjelsen til § 1, stk. 1 er tilvejebragt tilstrækkelig hjemmel til, at § 15-katalogets reguleringsmuligheder også kan begrundes med klimahensyn.

Københavns Kommune har ingen bemærkninger til de foreslåede lovændringer under temaerne Nye udviklingsmuligheder på landet, de små øer og ved kysterne, Bedre mobildækning og Forenkling og smidiggørelse af klagesagsprocesser.

### *Begrænsninger i dispensationskompetencen*

Planklagenævnet har udgivet Planklagenævnet orienterer nr. 9 om kommuners mulighed for at begrænse dispensationskompetencen efter planlovens § 19 i forhold til kompetencenormer. Det fremgår heraf, hvilket også afspejles i Planklagenævnets praksis, at en kommune ikke kan give en dispensation efter en kompetencenorm, der går ud over de betingelser eller begrænsninger, som fremgår af kompetencenormen.

Planklagenævnet har fx i en afgørelse fra den 6. februar 2019 underkendt en kommunes dispensation, der havde hjemmel i en bevarings-kompetencenorm, der gik udover de retningslinjer, der var

xx-06-2023

Sagsnummer i F2  
2023 - 9496

Dokumentnummer i F2  
3333203

Sagsnummer eDoc  
2023-0256996

fastsat i kompetencenormen. Denne afgørelse er omfattet af PKNO nr. 9.

Københavns Kommune bemærker, at det ved udformningen af de enkelte bestemmelser i lokalplaner, som altovervejende udgangspunkt, ikke har været kommunens hensigt at begrænse dispensationskompetencen. Derimod er det kommunens ønske, at der i videst muligt omfang – og altid efter en konkret vurdering – er mulighed for at dispensere fra lokalplanen, når der er saglige, planlægningsmæssigt relevante grunde hertil. Hvis kommunen ønsker at forhindre bebyggelse, anvendelse eller andre dispositioner, der ikke er umiddelbart tilladt i forhold til lokalplanen, sker det blot i form af et afslag på dispensation.

Planklagenævnet har indsnævret den lovfæstede dispensationsmulighed efter planlovens § 19 på en måde, som efter Københavns Kommune opfattelse er meget begrænsende og uhensigtsmæssig.

Derfor foreslår kommunen, at det præciseres i lovbemærkningerne, at der er dispensationsadgang, uanset formuleringen af en kompetencenorm.

#### *Præcisering af fortsat lovlig anvendelse*

Planklagenævnet har udgivet Planklagenævnet orienterer nr. 20, hvori indgår en række afgørelser om muligheden for genopførelse eller udvidelse/ajourføring som følge af eksisterende lovlig anvendelse.

Planklagenævnets nuværende praksis ændrer den tidligere faste praksis, hvorefter en egentlig genopførelse eller genetablering, i modsætning til vedligeholdelse eller reparationer, blev betragtet som en nyopførelse, og dermed omfattet af en ny lokalplan.

Planklagenævnet har fx i en afgørelse fra 9. juli 2019 fastslået, at ved nedrivning af et helårshus skal det nye hus overholde en ny lokalplans øvrige bestemmelser, men ikke anvendelsesbestemmelsen, hvorefter huset nu skal være sommerhus, da anvendelsen af det nedrevne helårshus efter Planklagenævnets opfattelse er fortsat lovlig anvendelse, og kan videreføres i den nye bygning. Denne afgørelse er ikke omfattet af ovennævnte PKNO nr. 20.

Planklagenævnets ændrede praksis i sager om fortsat lovlig anvendelse begrænser muligheden for at realisere kommunernes lokalplanlægning, hvilket efter Københavns Kommunes opfattelse ikke er hensigtsmæssigt.

Kommunen ser gerne en præcisering i lovbemærkningerne af, at ved nedrivning og efterfølgende genopførelse kan den hidtidige anvendelse ikke anses for fortsat lovlig anvendelse.

#### *Ny muligheder for at sikre bynatur*

Kommunen konstaterer med tilfredshed, at der bliver mulighed for at fastsætte en begrønningsprocent i kommuneplanrammerne og i lokalplaner. Endvidere at der bliver mulighed for i lokalplaner at stille krav til kvaliteten af ny bynatur, fx bestemmelser om etablering af specifikke naturarealer, herunder beplantning, og bestemmelser om

vækstbetingelser for naturarealerne og beplantningen både over og under jordoverfladen.

Dette vil betyde, at det i langt højere grad vil blive muligt at sikre omfang og kvalitet af bynatur.

#### *Parkeringsforhold*

Kommunen er enig i, at det er hensigtsmæssigt, at regulering af parkeringsforhold kommer til at fremgå udtrykkeligt af en ny bestemmelse i planlovens § 15, stk. 2, nr. 10. Kommunen ser frem til at anvende den foreslåede mulighed for regulering af parkeringspladsernes anvendelse og muligheden for at stille krav om etablering af ladeinfrastruktur for alternative drivmidler til transport.

Ny § 15, stk. 2, nr. 10 giver tillige mulighed for at fastsætte antallet af parkeringspladser til nul. Det fremgår af lovbemærkningerne, at det forudsættes, at kommunerne sikrer en hensigtsmæssig udvikling i de enkelte bydele og lokalområder, herunder at der er tilstrækkelige parkeringsmuligheder til beboere, butikker, arbejdspladser mv. Det forudsættes også, at muligheden for at planlægge for nulparkering ikke anvendes generelt i større, nye byudviklingsområder.

Kommunen savner en uddybning af forståelsen af 'tilstrækkelige parkeringsmuligheder' og en nærmere definition af, hvornår der er tale om et større byudviklingsområde.

Kommunen foreslår endvidere en præcisering i lovbemærkningerne om, at der ved nulparkering altid – udover handicapparkeringspladser og parkering til renovation og brandredning mv. – skal etableres parkeringspladser til afsætning af personer samt af- og pålæsning af varer.

#### *Midlertidig anvendelse af arealer, der ligger i byzone*

Der tilføjes i planlovens § 15 en mulighed for i en lokalplan at fastsætte bestemmelser om midlertidig anvendelse af arealer i en periode på ti år med mulighed for forlængelse.

Denne mulighed anser kommunen for et godt supplement til de gældende regler om dispensation til midlertidige anvendelser. Kommunen havde dog gerne set, at muligheden for at dispensere efter planlovens § 19 til midlertidig anvendelse til studieboliger i maksimalt 10 år, var blevet udvidet til tillige at omfatte boliger til socialt udsatte, da kommunen oplever, at de svageste grupper – de socialt udsatte og særligt de hjemløse – har svært ved at finde en passende bolig. En udvidelse af muligheden for midlertidig anvendelse i maksimalt 10 år til også at omfatte boliger til socialt udsatte kunne medvirke til at afhjælpe det akutte boligbehov.

#### *Nye muligheder for afværgeforanstaltninger og udbygningsaftaler*

Der bliver mulighed for, at udbygningsaftaler kan omfatte anlæg af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion. Det vil betyde, at en grundejer kan tilbyde at udføre anlæg til dette, således at det bliver muligt at lokalplanlægge for et område, der ellers vil være truet af oversvømmelse. Dette er en udmærket mulighed.

Det samme gælder forslaget om, at der bliver mulighed for generelt at stille krav om etablering af afværgeforanstaltninger som betingelse for ibrugtagning også for foranstaltninger, der ligger udenfor det aktuelle lokalplanområde.

#### *Planlægning for vandområder*

Kommunen glæder sig tillige over udvidelsen af planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 13 og § 15, stk. 2, nr. 27 og nr. 28, således, at der kan kommune- og lokalplanlægges for vandområder inden for en havns dækkende værker også for vandområder, der ikke ligger i byomdannelsesområder. Udvidelsen vil give mulighed for en samlet planlægning for land- og vandarealer. Kommunen ser gerne, at det præciseres i lovbemærkningerne, at udvidelsen af bestemmelsernes anvendelsesområde, for så vidt angår Københavns Havn, dækker havnens søområde, jf. afgrænsningen af Københavns Havn i bekendtgørelse nr. 1368 af 11. december 2019, samt øvrige vandarealer indenfor dækkende værker.

Kommunen skal endvidere bemærke, at der er en række lokalplaner, hvor der er planlagt for vandet, selvom lokalplanområdet ikke var et byomdannelsesområde på planlægningstidspunktet. Det skyldes, at der har været en vis usikkerhed om hjemlen til at planlægge for vandet.

Kommunen ser gerne, at der bliver en overgangsbestemmelse således, at det bliver mulighed for at håndhæve bestemmelser i disse lokalplaner.

#### *Planlægning for beliggenhed af bygninger til religiøse formål*

Kommunen konstaterer, at der bliver mulighed for at planlægge, hvor og om der er mulighed for at placere bygninger til religiøse formål. Forudsætningen er, at lokalplanbestemmelser om placeringen kan begrundes med hensyn, der lovligt kan varetages efter planloven. Det kan fx være støj- eller trafikforhold.

#### *Udvidede muligheder for bebyggelse i transformationsområder*

Kommunen er meget tilfreds med, at det fremover bliver muligt efter planlovens § 15 a, stk. 3, udover boliger, også at kunne planlægge for hoteller og kontorerhverv mv. i første række mod produktionsvirksomheder i transformationsområder.

Efter kommunens vurdering er den gældende begrænsning i planlovens 11 a, stk. 1, nr. 27 om, at der alene kan udpeges to transformationsområder hvert fjerde år indenfor konsekvensområder dog en unødvendig begrænsning. I København er der aktuelt overvejelser om eventuel udpegning af konsekvensområder i 4 sager. Kommunen finder det ærgerligt, hvis det er begrænsningen i antallet af, hvor mange transformationsområder kommunen kan udpege, der bliver bestemmende for om en byudvikling kan igangsættes. Muligheden for at udpege transformationsområder anvendes alene, når det er en nødvendig forudsætning for byudvikling.

#### *Planlægning for ungdomsboliger til studerende*

Kommunen glæder sig over den foreslåede tilføjelse til planlovens § 15, stk. 2, nr. 8 om, at der i en lokalplan kan optages bestemmelse om, at

bygninger kun må anvendes som ungdomsboliger til studerende med tilhørende forslag til ændring af lov om boligforhold og lejeloven. Kommunen ser frem til at anvende bestemmelsen i lokalplanlægningen.

Dog bemærkes, at administrationen af de foreslåede ændringer for så vidt angår private ungdomsboliger kan blive en ressourcetrævendende opgave, og at de foreslåede ændringer ikke gør det mere attraktivt for en bygherre at etablere private ustøttede ungdomsboliger.

På nuværende tidspunkt kan der ikke etableres boliger i henhold til lov om støttede private ungdomsboliger, da der ikke er afsat bevillinger hertil på finansloven.

Til ny § 12 b i boligloven om 'studieaktive eller uddannelsessøgende' bemærkes, at det er sædvanlig praksis at benævne målgruppen 'uddannelsessøgende', som omfatter både aktive studerende og optagne på et studium.

Hverken den foreslåede ny § 12 b, stk. 3 i lov om boligforhold eller lovbemærkningerne hertil indeholder en angivelse af, hvilken dokumentation kommunen kan indhente i forbindelse med, at det oplyses af udlejer, at boligen ikke kan udlejes til den berettigede personkreds. Kommunen ser gerne en præcisering heraf enten i bestemmelsen eller i bemærkningerne hertil.

Ligeledes fremgår det ikke af ny § 12 e, stk. 1 i lov om boligforhold om kommunens anvisning af en studieaktiv uddannelsessøgende, hvor lang tid kommunerne har til at finde en lejer. Kommunen ser ligeledes gerne dette præciseret enten i bestemmelsen eller i bemærkningerne hertil.

Kommunen ønsker derudover en afklaring af, om § 8, stk. 1 i lov om boligforhold også vil være gældende for ustøttede ungdomsboliger, herunder om pligten til helårsbeboelse frafaldes, hvis der ikke kan anvises en lejer indenfor den berettigede personkreds.

Det fremgår ikke af ny § 171, stk. 3 i lejeloven om opsigelse af en lejeaftale, når betingelserne ikke længere er opfyldt, hvordan udlejeren skal dokumentere, at det ikke er muligt at leje ud til en studerede. Kommunen ser gerne en præcisering heraf enten i bestemmelsen eller i bemærkningerne hertil.

Kommune er meget positiv overfor den foreslåede hjemmel til at samkøre registre m.v. i ny § 10 a, stk. 3 i sommerhusloven. Kommunen foreslår, at der for så vidt angår korttidsudlejning, desuden indføres hjemmel til at indhente oplysninger om, hvor mange dage der er udlejet, fx via Airbnb. Det foreslås således, at 'få adgang til oplysninger om, hvor mange dage der er udlejet i forbindelse med korttidsudlejning' tilføjes til ny § 10 a, stk. 3, nr. 3 i sommerhusloven.

#### *Mulighed for i en lokalplan at træffe afgørelse om dispensation fra naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer*

Forslaget om en ny § 15, stk. 5 i planloven som muliggør, at en lokalplan kan indeholde undtagelser (dispensationer) fra bygge- og beskyttelseslinjer i naturbeskyttelseslovens §§ 16-19 er efter

kommunens opfattelse en hensigtsmæssig forenkling, som vil medføre et mere overskueligt og samlet sagsforløb.

Det fremgår af lovbemærkningerne, at en dispensation som hidtil vil bortfalde efter den almindelige frist på 3 år, uanset om dispensationen meddeles i en lokalplan eller særskilt. Kommunen antager, at det indebærer, at der skal søges om dispensation efter naturbeskyttelsesloven på ny, hvis der er forløbet mere end 3 år siden lokalplanens bekendtgørelse og dispensationen i lokalplanen ikke er udnyttet.

#### *Præcisering af, hvornår § 12, stk. 3 kan anvendes*

Kommunen er enig i hensigten bag tilføjelsen til planlovens § 12, stk. 3, om, at forbud ikke kan nedlægges, hvis bebyggelsen eller anvendelsen allerede er tilladt eller i øvrigt er lovligt etableret, herunder efter anden lovgivning. Kommunerne vil med ændringen få bedre muligheder for at sikre gennemførelsen af kommuneplanens rammebestemmelser, da kommunen vil kunne forbyde bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er etableret ulovligt efter anden lovgivning, herunder bygge Lovgivningen.

Kommunen vurderer dog, at det vil være hensigtsmæssigt, at det kommer til at fremgå direkte af bestemmelsen, at kommunerne kan nedlægge forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er etableret uden de nødvendige tilladelser efter anden lovgivning, herunder bygge Lovgivningen.

Når man læser tilføjelsen til § 12, stk. 3, uden samtidig at læse lovbemærkningerne, står det efter kommunes vurdering ikke helt klart, hvad bestemmelsen betyder.

#### *Ophævelse af krav om forudgående offentlighed*

Kommunen er enig i, at den foreslåede ophævelse af planlovens § 23 c om obligatorisk forudgående offentlighed ved ændringer af kommuneplanen, der ikke er taget højde for i en kommuneplanstrategi, vil forenkle og effektivisere det løbende arbejde med kommuneplanændringer. Kommunen har fortsat mulighed for konkret at inddrage offentligheden på et tidligt tidspunkt i planprocessen, fx ved udvikling af nye byudviklingsområder.

#### *Ophævelse af revisionsbestemmelse*

Forslaget indebærer, at der hermed er gjort op med den tidligere planlagte revision af planlovens indførelse af almenboligkravet tilbage i 2015.

Kommunen vil i den forbindelse henlede styrelsens opmærksomhed på, at kommunen i vidt omfang anvender muligheden for at stille krav om 25 % almene boliger i lokalplaner, men har konstateret, at nogle bygherrer og udviklere udskyder frasalget af de almene boliger, og at eksekveringen af disse derfor halter bagefter de private boliger i områderne.

Kommunen anvender forskellige redskaber til at fremme, at 25 % af boligetagearealet realiseres som almene boliger - heriblandt tidlig

prækvalifikation af almene boligorganisationer til grundkapital i lokalplanprocesserne og placering af de almene boliger i lokalplanerne.

Til trods herfor er der stadig nogle områder, hvor kommunen ikke forventer, at der bliver opført almene boliger. Derfor har kommunen tidligere og senest i forbindelse med Taskforce for hurtigere opførelse af almene boliger gjort opmærksom på behovet for flere redskaber til at fremme opførelse af almene boliger. Det kunne fx være at indføre mulighed for at rækkefølgeplanlægge i lokalplaner således, at fx en andel af lokalplanen eller en del af de almene boliger skal være etableret, inden resten af lokalplanen kan realiseres. Se også tidligere fremsendte notat til daværende Transport- og Boligministeriet og Erhvervsministeriet 28. oktober 2020, som beskriver denne model og to andre modeller.

Hvis styrelsen har spørgsmål til de fremsendte bemærkninger, er styrelsen velkommen til at kontakte planchef Mads Monrad Hansen på telefon 2762 2195.

Høringssvaret er godkendt af Københavns Kommunes Økonomiudvalg den 13. juni 2023.

Med venlig hilsen

Nanna Westerby Jensen  
Direktør