



VEJLEDNING OM LOKALPLANLÆGNING

ibrugtagen af ny bebyggelse. En støjskærm kan have en sådan virkning på det omgivende miljø, at dens udformning skal fastlægges i lokalplan, for at lokalplanpligten er opfyldt.

Efter nr. 18 kan der stilles krav om isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj. Det medfører ikke i sig selv handlepligt, men vil kunne danne grundlag for konkrete påbud efter byfornyelsesloven.

§ 15, stk. 2, nr. 21, giver mulighed for, at lokalplaner kan indeholde krav om støjisolering af ny boligbebyggelse, der ligger i eksisterende boligområder eller i områder for blandede byfunktioner.

Sigtet med bestemmelsen er at fremme moderniseringen af eksisterende, støjramte boligområder og byområder med blandede byfunktioner.

Se også:

- Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' og tillæg til vejledning 5/1984, offentliggjort i juli 2007.
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' og tillæg til vejledning 1/1997, offentliggjort i juli 2007.
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/2003 'Ekstern støj i byområdesområder'.

2.3.2 Forskellige former for anvendelse

2.3.2.1 Boligområder

Anvendelsen til bolig omfatter også bygninger og arealer, der 'hører til' anvendelsen til bolig, som carporte, garager, individuelle og fælles opholdsarealer.

Udtrykket 'bolig' dækker over såvel helårsbolig som fritidsbolig (se Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen 109/1990). Hvis man i en lokalplan har fastsat, at området kun må anvendes til helårsbeboelse, kan kommunalbestyrelsen modsætte sig, at boligerne anvendes til feriebolig. Men kommunalbestyrelsen kan ikke efter planloven tvinge ejeren til hverken selv at bo i boligen eller leje den ud til helårsbeboelse.

Om håndhævelse af en lokalplans bestemmelser om helårsbeboelse henvises til miljøministerens svar af 29.03.2005 på spørgsmål 8 og socialministerens svar af 11.03.2005 på spørgsmål 4 fra Folketingets Boligudvalg om henholdsvis forholdet til planloven og forholdet til lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Af miljøministerens svar vedrørende forholdet til planloven fremgår bl.a. følgende:

'Håndhævelsen af lokalplaner og deres bestemmelser påhviler kommunerne (lovens § 51, stk. 1), og man kan fx give ejere og andre brugere påbud om lovliggørelse efter forudgående varsling (lovens § 63). Hertil kommer, at det er muligt ved domstolene at idømme bødestraf over for ejere og andre brugere, der overtræder loven, herunder dens bestemmelser om lokalplaner og håndhævelse heraf (lovens § 63-64).

Et påbud fra en kommune, om at anvendelsen som feriebolig skal ophøre, er således muligt, men det indebærer ikke, at ejeren/brugeren bliver forpligtet til at anvende boligen som fast bopæl (helårsbeboelse) eller får pligt til at udleje den som hel-

VEJLEDNING OM LOKALPLANLÆGNING



årsbeboelse. Man kan fx vælge at lade boligen stå tom. I denne situation kan der imidlertid gennemføres en tvangsudlejning efter boligreguleringsloven, hvis forudsætningerne for dens anvendelse er til stede, herunder at der tale om konkret boligefterfølgelse i området.

At et påbud har den begrænsende virkning – at man ikke kan gennemtvinge helårsbeboelse (fx med tilmelding til folkeregister mv.) – er fastslået i afgørelse fra Naturklagenævnet ud fra det grundsynspunkt i planloven, at der ikke i lokalplaner kan foreskrives handlingspligt for de omfattede ejere/brugere af ejendomme.

Det må på den baggrund konkluderes, at lokalplaner kan indeholde bestemmelser, der stiller krav om anvendelse af boliger som helårsboliger, og at bestemmelser herom i nogen grad kan håndhæves, men ikke med pligt til at ejere/brugere rent faktisk bosætter sig i ejendomme.

Det anbefales at undgå formuleringer om, at der på hver ejendom kun må indrettes 'én bolig for én familie', idet der ikke er nogen entydig definition på, hvad der forstås ved en familie. En sådan bestemmelse er ikke til hinder for udlejning af enkeltværelser, hvis udlejningen ikke har erhvervsmæssig karakter og i øvrigt er underordnet i forhold til den egentlige beboelse. Den vil heller ikke være til hinder for at indrette bofællesskaber – herunder for personer med fysiske eller psykiske handicap, jf. lov om social service, når bofællesskabet kun omfatter et mindre antal personer (se Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen [70/1989](#), Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen [87/1990](#) og [NKO 369/2005](#)).

Ved spørgsmålet om, hvornår der er etableret mere end en bolig i et parcelhus, lægges vægt på, om der er etableret et lejlighedsskel i byggelovgivningens forstand (Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen [57/1988](#)). Se også Kommenteret Planlov, 2. udgave s. 183.

Erhverv i egen bolig er – i overensstemmelse med byggelovgivningen – tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

Det skal derfor ikke i lokalplanen angives som noget, der kræver tilladelse, men det kan være hensigtsmæssigt at oplyse, at det er umiddelbart tilladt, fx i en bemærkning til anvendelsesbestemmelsen.

Et eksempel på beboerens udøvelse af erhverv uden ansatte, der går udover, hvad der er umiddelbart tilladt, fremgår af Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen [94/1990](#): Indretning af udsalgssted for salg af malerverier i garagebygning i boligområde krævede dispensation fra lokalplanen.

Hvis man i områder, der udlægges til boligformål, ønsker at give begrænsede muligheder for erhverv i forbindelse med boligerne – udover det umiddelbart tilladte – kan man definere de erhvervstyper, der kan etableres i området i lokalplanens anvendelsesbestemmelse. Det drejer sig om erhverv, der kan leve på boligområdets betingelser, og som både kan overholde miljøkravene til boligområder og de krav, der gælder for bebyggelsens omfang, udformning osv. Eksempler er revisorer og frisører med flere ansatte, kunsthåndværkere samt serviceerhverv.

VEJLEDNING OM LOKALPLANLÆGNING

Afhængig af typen af boligområdet, fx parcelhusområde eller etageboligområde, kan større eller mindre virksomheder indpasses i området. For at sikre at karakteren af boligområde fastholdes, kan man fx fastsætte bestemmelser om, at erhverv ikke må overstige en bestemt andel af det bebyggede areal på den enkelte ejendom, ligesom man kan supplere anvendelsesbestemmelserne med bestemmelser om beliggenhed og udformning af bebyggelsen, der sikrer, at området fremtræder som parcelhusområde.

I et sådan område gælder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boligområder. For at undgå misforståelser kan det være en god ide at fremhæve det i redegørelsen.

Virksomheder, der placeres i et sådan boligområde, vil have begrænsede muligheder for vækst og udvikling. Man må være opmærksom på, at der kan opstå naboconflikter i form af trafik til og fra virksomhederne, som ikke kan reguleres via miljølovgivningen.

I en lokalplan, der giver mulighed for erhverv – udover hvad der er umiddelbart tilladt – i boligområder, kan der ikke stilles krav om, at virksomheden udøves af den, der bor i boligen (se Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen [74/1990](#) og Kommenteret Planlov, 2. udgave; s. 162).

2.3.2.2 Erhvervsområder

Bestemmelser om hvilke typer virksomheder, der må placeres i et konkret erhvervsområde, kan være med til at forebygge miljøkonflikter i forhold til eksisterende og fremtidig anvendelse af arealer uden for lokalplanområdet samt mellem forskellige typer af virksomheder inden for området.

Hvis der fx placeres nye boligområder tæt på eksisterende eller planlagte erhvervsområder, kan det medføre gener både for erhvervsvirksomhederne og beboerne i boligområdet. På den ene side risikerer man, at miljøforholdene ved det nye byggeri bliver utilfredsstillende. På den anden side vil de utilfredsstillende miljøforhold på et eller andet tidspunkt føre til, at miljømyndigheden må gribe ind og stille skærpede miljøkrav til virksomheden. En ellers velfungerende virksomhed kan på denne måde få begrænset sin handlefrihed og måske på længere sigt blive presset ud af et område. Se også afsnit 1.5.4 om forholdet til miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanlægningen for erhvervsområder har traditionelt været mindre detaljeret end for boligområder og bycentre mv.

Også ved formulering af lokalplaner for erhverv skal man dog være opmærksom på, at de skal have sådanne bestemmelser om områdets fremtidige anvendelse, at det er muligt på grundlag af planen at forestille sig, hvordan området vil blive med hensyn til bebyggelsens art og omfang, veje og friarealer, når planen er gennemført (I Naturklagenævnets afgørelse af 6. 6. 2006, j. nr. 03-33/600-0156, statuerede nævnet rammelokalplan for en plan, der udlagde området til erhvervsformål uden nærmere angivelse af, hvilke erhvervstyper der kunne etableres, bortset fra forbud mod detailhandel).

Der henvises i øvrigt til [Håndbog i Miljø- og Planlægning](#) (Miljøministeriet 2004), der indeholder eksempler og idéer til arbejdet med kommune- og lokalplanlægning