

Nye muligheder for boliger i det åbne land

Afrapportering fra tværministeriel arbejdsgruppe om mulige nye regler i planloven om boliger i det åbne land, 28. april 2025



Plan- og
Landdistriktsstyrelsen

Titel: Nye muligheder for boliger i det åbne land. Afrapportering fra tværministeriel arbejdsgruppe om mulige nye regler i planloven om boliger i det åbne land.

Udgivet: September 2025

Udgiver:

Arbejdsgruppe om boliger i det åbne land

Plan- og Landdistriktsstyrelsen Carsten Niebuhrs Gade 43 1577 København V

T: 3330 7010

M: plst@plst.dk

W: plst.dk

Indhold

1. Indledning.....	6
1.1 Landdistriktsudspil og politisk aftale.....	6
1.2 Behovet for nye boliger i det åbne land	6
1.3 Kommissorium for arbejdet	7
1.4 Arbejdets organisering	7
2. Resumé af arbejdsgruppens løsningsforslag og vurderinger	9
3. Tilgængelige oplysninger og prognoser for omfanget af boliger, der nedrives.....	13
3.1 Antal nedrivningsparate boliger i landzone og kommunernes nedrivningsindsats	13
3.2 Oplysninger om enfamilieboliger i landzone, der nedrives og genopføres.....	14
3.3 Oplysninger om boliger i landzone, der nedlægges i forbindelse med statslige arealudpegninger og anlægsindsatser m.v.	16
3.3.1 Statsligt udpegede energiparker.....	16
3.3.2 El-nettet.....	16
3.3.3 Statslige vej- og jernbaneanlæg.....	16
4. Barrierer for nedrivning af nedrivningsparate boliger i det åbne land	19
4.1 Nuværende indsatser til nedbringelse af nedrivningsmodne boliger	19
4.2 Barrierer for nedrivning af nedrivningsparate boliger	21
5. Gældende ret og ordninger.....	23
5.1 Planlovens regler om boliger i landzone og det åbne land	23
5.1.1 Lovens formål	23
5.1.2 Hensyn som landzonereglerne skal varetage.....	23
5.1.3 Gældende regler i planloven og klagenævnspraksis om boliger i det åbne land	24
5.1.4 Regler i planloven om landsbyudvikling i landzone	25
5.1.5 Politisk aftale udvider muligheder for bosætning i landzone.....	26
5.1.6 Hensyn, der skal tages i betragtning ved afgørelse af ansøgning om landzonetilladelse.....	27
5.1.7 Varighed og frister vedrørende landzonetilladelser	28
5.1.8 Realisering af beslutninger efter planloven og ændret anvendelse.....	28
5.2 Anden regulering af betydning for boliger i det åbne land.....	29
5.2.1 Beskyttelse af natur, skov og landskaber i det åbne land	29
5.2.2 Regulering i husdyrbrugloven og husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen	31
5.2.3 Regulering af støj fra virksomheder samt af risikovirksomheder	31
5.2.4 Byfornyelseslovens regler om tilskud til nedrivning.....	33
6. Beskrivelse af mulige løsningsforslag	36
6.1 Overvejelser om forudsætninger og principper for mulige løsninger	36
6.2 Løsningsforslag A – Erstatningsbolig ved varetagelsen af samfunds nødvendige formål.....	38
6.2.1 Arbejdsgruppens vurdering af løsningsforslag A.....	40
6.3 Løsningsforslag B – Erstatningsbolig ved nedrivning af en bolig uanset årsag til nedrivning.....	41
6.3.1 Arbejdsgruppens vurdering af løsningsforslag B.....	43

6.4	Løsningsforslag C - Klynger af boliger	44
6.4.1	Arbejdsgruppens vurdering af løsningsforslag C	45
6.5	Løsningsforslag D – Lodsejerfinansiering af nedrivning	46
6.5.1	Arbejdsgruppens vurdering af løsningsforslag D	47
7.	Bilag	49
7.1	Bilag: Følgegruppens bemærkninger til arbejdsgruppens overvejelser om mulige løsningsforslag	49
7.2	Bilag: Kommissorium for tværministeriel arbejdsgruppe om boliger i det åbne land	51



1. Indledning

1.1 Landdistriktsudspil og politisk aftale

Regeringen lancerede den 22. august 2024 et landdistriktsudspil med det formål at forenkle og løsne regler i planloven, så livet og det lokale initiativ i landdistrikterne ikke bremses unødigt, samtidig med at den tydelige forskel mellem by og land beskyttes. Udspillet omfattede et initiativ om at igangsætte et tværministerielt arbejde for at afsøge muligheder for at tillade opførelse af enkelte boliger i det åbne land som erstatning for boliger, der nedrives.

Med planlovsaftalen af 10. oktober 2024 mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Det Konservative Folkeparti og Dansk Folkeparti er der nedsat en tværministeriel arbejdsgruppe, der skal afsøge muligheder for, at man i planloven kan tillade nyopførelse af boliger i det åbne land (landzone uden for landsbyer) som erstatning for boliger, der nedrives. Ifølge aftalen nedsættes endvidere en følgegruppe bestående af en række interesseorganisationer.

1.2 Behovet for nye boliger i det åbne land

Flere kommuner samt Landdistrikternes Fællesråd oplever, at et betydeligt overskud af boliger står tomme i landdistrikterne, og at mange boliger ligger uhensigtsmæssigt fx langs en trafikeret landevej og er utidssvarende eller nedrivningsmodne. De har derfor udtrykt ønske om at få bedre mulighed for at nedrive en ikke tidssvarende bolig et sted mod at få mulighed for at opføre en ny tidssvarende bolig med en mere attraktiv placering et andet sted i det åbne land. Også på de små øer opleves der behov for at kunne opføre nye boliger for at kunne tiltrække nye beboere.

Det er desuden foreslået, at kommunerne får mulighed for at tillade, at der som erstatning for boliger, der bliver nedrevet som følge af etablering af anlæg til vedvarende energi m.v., kan gives tilladelse til nyopførelse af en bolig et andet sted i det åbne land i det omfang, ejerne af de nedrevne boliger kan og ønsker at bygge nyt.

Mange tomme boliger forfalder og skæmmes landskabet og kan gøre det svært at fastholde og tiltrække nye tilflyttere. Bl.a. grundet strukturændringerne i landbruget forsvinder der i disse år mange enkeltstående bygningsmatrikler, idet jorden bliver opkøbt og indgår i større landbrugsbedrifter.

I forbindelse med de kommende års udbygning af vedvarende energi på land vil det ikke kunne undgås, at boliger i det åbne land vil blive påvirket som følge af afstandskrav og støjregler. Anlæg af eller ændringer i anden infrastruktur såsom el-nettet eller vej anlæg vil ligeledes kunne medføre behov for nedlæggelse af boliger. Når der i fremtiden skal skabes muligheder for arealomlægninger i det åbne land fx i forbindelse med den grønne trepart eller i forbindelse med kyst- og klimasikring forårsaget af havstigninger, vil det ligeledes kunne medføre et behov for at nedrive boliger.

Det påvirker muligheden for at opretholde livet i mindre lokalsamfund, hvis boliger i oplandet må nedrives fx i forbindelse med etablering af anlæg til vedvarende energi.

Øgede muligheder for at opføre nye boliger andre steder i det åbne land end der, hvor boliger må nedrives, vil kunne bidrage til at understøtte levedygtige lokalsamfund og også understøtte omstrukturen af arealanvendelsen i det åbne land i fremtiden.

Samtidig giver et stigende fokus på grøn omstilling et øget pres på det åbne land for at kunne anvende arealer til andre formål end jordbrugsdrift og skovbrug, bl.a. til vedvarende energi, til ny skovrejsning og udtagning af lavbundsarealer samt til mere natur og biodiversitet. Dette øgede pres kan komme i konflikt med boligbebyggelse i det åbne land. Spredt bebyggelse i det åbne land kan desuden indebære risiko for miljøkonflikter i forhold til eksisterende og fremtidige virksomheder, herunder medføre begrænsninger for landbrugets drifts- og udviklingsmuligheder.

1.3 Kommissorium for arbejdet

Arbejdsgruppen skal ifølge sit kommissorium beskrive barrierer og mulige løsningsforslag til, hvordan planlovens regler kan ændres for at muliggøre opførelse af nye boliger i det åbne land som erstatning for boliger, der nedrives. Arbejdsgruppens løsningsforslag skal sigte på at sikre bedre boliger og undgå yderligere spredt bebyggelse i det åbne land. Arbejdsgruppen skal derfor også belyse, hvilke barrierer der er for at nedrive boliger i det åbne land, og muligheden for at imødegå disse barrierer skal tænkes ind i løsningsforslagene. Arbejdsgruppens løsningsforslag skal rumme bud på, hvordan kommuner ved opstilling af anlæg til vedvarende energi kan give tilladelse til, at der andre steder i umiddelbar nærhed kan opføres boliger som erstatning for boliger, der nedrives. Arbejdsgruppen skal desuden drøfte principper for, hvordan forholdet mellem placeringen af de boliger, der nedrives, og dem, der opføres, både kan sikre mindre spredt bebyggelse og administreres smidigt og effektivt.

Arbejdsgruppen skal se på, hvorvidt det i visse tilfælde vil være muligt at lempe reglerne for opførelse af boliger i det åbne land, uden at de nuværende hensyn bag landzonereglerne tilsidesættes. Alternativt om der kan findes en ny balance mellem hensynet til at friholde det åbne land for ny bebyggelse og ønsket om at kunne placere nye boliger i det åbne land som erstatning for boliger, der nedlægges.

Arbejdsgruppens arbejde og løsningsforslag skal ifølge kommissoriet holdes inden for rammerne af gældende ret i landbrugsloven, skovloven, husdyrbrugsloven, byggeloven, byfornyelsesloven og naturbeskyttelsesloven m.v., og arbejdsgruppens løsningsforslag skal være udgiftsneutrale for staten.

Ifølge kommissoriet afgiver arbejdsgruppen rapport ultimo april 2025 med henblik på forelæggelse for regeringen. Herefter søges der i relevant omfang aftale med forligskredsen bag planloven om de forslag, som regeringen vælger at tiltræde.

1.4 Arbejdets organisering

Arbejdsgruppen har bestået af medarbejdere fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Ministeriet for Grøn Trepert, Miljøstyrelsen, Social- og Boligstyrelsen og Vurderingsstyrelsen. Derudover har Social- og Boligministeriet, Energinet, Vejdirektoratet og Banedanmark bidraget ad hoc. Plan- og Landdistriktsstyrelsen (PLST) har været sekretariat for arbejdsgruppen, herunder ansvarlig for at samle og formidle arbejdsgruppens resultater. Arbejdsgruppen har afholdt i alt fem workshops i perioden december-april 2024/25.

Arbejdsgruppen har refereret til en styregruppe, sammensat af repræsentanter for Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, Ministeriet for Grøn Trepert, Social- og Boligministeriet og Skatteministeriet på afdelingschefniveau og med direktøren for Plan- og Landdistriktsstyrelsen som formand. Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet er løbende orienteret om arbejdet.

Følgegruppen har bestået af repræsentanter for KL, Sammenslutningen af Danske Småøer, Landdistrikternes Fællesråd, Dansk Industri, Green Power Denmark, Landbrug & Fødevarer samt Danmarks Naturfredningsforening, som har afholdt to møder. Følgegruppen har afgivet input til arbejdsgruppen og kommenteret på arbejdsgruppens foreløbige overvejelser om mulige løsningsforslag inden afrapporteringen. PLST har sekretariatsbetjent følgegruppen.

Som led i arbejdet har der endvidere været nedsat en dialoggruppe bestående af planadministrative medarbejdere fra Guldborgsund, Mariagerfjord, Næstved, Ringkøbing-Skjern og Thisted Kommuner samt KL, der har bidraget til at belyse arbejdsgruppens overvejelser om mulige løsningsforslag. PLST har sekretariatsbetjent kommunedialoggruppen.



2. Resumé af arbejdsgruppens løsningsforslag og vurderinger

Arbejdsgruppen har med udgangspunkt i kommissoriets rammer for arbejdet, input fra interessenterne i følgegruppen og planadministrative praktikere i kommunedialoggruppen og med udgangspunkt i planlovens gældende ordning og principper identificeret og vurderet fire mulige løsningsforslag for gennem ændringer af planloven at give kommunerne mulighed for at tillade opførelse af nye boliger i det åbne land som erstatning for boliger, der nedrives. *Figur 2.1* indeholder et overblik over de fire skitserede løsningsforslag.

Figur 2.1 Overblik over arbejdsgruppens løsningsforslag

Model A	Model B	Model C	Model D
"Erstatningsbolig grundet varetagelsen af samfunds-nødvendige formål"	"Erstatningsbolig uanset årsag til nedrivning"	"Klynger af boliger"	"Lodsejerfinansiering af nedrivning"
For hver bolig i det åbne land, der nedrives efter ekspropriation eller opkøb, fordi grunden skal anvendes til andre samfunds-nødvendige formål, kan kommunen pba. en konkret vurdering meddele landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig et andet sted i det åbne land.	For hver bolig i det åbne land, der er nedrevet i kommunen, kan kommunen på baggrund af en konkret vurdering meddele landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig et andet sted i det åbne land.	I stedet for andre boliger i det åbne land, der er nedrevet, kan kommunen på baggrund af kommunal planlægning give tilladelse til opførelse af nye boliger i mindre klynger i det åbne land uden tilknytning til eksisterende bebyggelse.	Krav om privat finansiering af nedrivning af en bolig som betingelse for at kunne opnå en tilladelse til at opføre en ny bolig et andet sted i det åbne land.

Løsningsforslagene udelukker ikke hinanden. Afhængigt af, hvilke muligheder det politisk ønskes at give kommunerne for at kunne tillade opførelse af nye boliger i det åbne land et andet sted end boliger, der nedrives, kan der således tænkes i en løsning med udgangspunkt i en af de skitserede løsningsmodeller eller i forskellige kombinationer af de skitserede modeller. Som det fremgår nærmere i afsnit 6, kan løsningsmodellerne også tilpasses afhængigt af, hvilke formål der ønskes opnået.

Model A og B anvender enkeltstående landzonetilladelser som redskab, mens model C forudsætter, at kommunerne planlægger for ny samlet bebyggelse i det åbne land i form af klynger af boliger.

Model D sigter på at undersøge mulighederne for, at private finansierer nedrivning af boliger i det åbne land mod at få mulighed for at opføre en ny bolig et andet sted i det åbne land. Arbejdsgruppen kan af en række juridiske og praktiske grunde ikke anbefale model D, jf. afsnit 6.5.

Idet løsningsforslagene A, B og C bygger på informationer, som kommunerne i forvejen er i besiddelse af som led i deres bygge- og landzoneadministration, vurderer arbejdsgruppen overordnet, at disse vil kunne administreres smidigt og effektivt af de kommuner, der ønsker at gøre brug af mulighederne.

Arbejdsgruppen peger på, at det må forventes, at interessen for at etablere nye attraktivt beliggende boliger i det åbne land især vil være efterspurgt i kommuner i befolkningsmæssig fremgang tæt på de større byer, hvor efterspørgslen på boliger er større og finansieringsmulighederne derfor typisk bedre end i landdistrikterne væk fra de større byer. Arbejdsgruppen lægger op til, at det vil skulle være op til den enkelte kommune at beslutte, i hvilket omfang man vil gøre brug af mulighederne.

Arbejdsgruppen vurderer, at forslagene generelt vil kunne øge kommunernes muligheder for at fastholde borgere i lokalområdet i de situationer, hvor eksisterende boliger nedrives. Samtidig vil forslagene kunne øge mulighederne for at tiltrække nye borgere, som kan medvirke til at sikre levedygtige

lokalsamfund. Arbejdsgruppen vurderer herunder, at forslagene vil kunne bidrage til at give kommunerne smidigere handlemuligheder i omstruktureringen af arealanvendelsen i det åbne land fx som led i udbygningen af vedvarende energi på land og implementeringen af den grønne trepart.

Det må samtidig forventes, at en række nye samfundsbehov samlet set øger presset på arealerne i det åbne land, og arbejdsgruppen vurderer, at nye muligheder for placering af boliger i det åbne land vil kunne medvirke til at øge dette pres.

Idet arbejdsgruppens løsningsforslag bygger på, at der samlet set ikke blive flere boliger i det åbne land, at kommunerne sikrer, at nye boliger ligger mindre spredt end boliger, der nedrives, og at det ikke vil være en ret at kunne opnå tilladelse til at placere en ny bolig i det åbne land, vurderes det, at arbejdsgruppens løsningsforslag generelt ikke vil medføre flere begrænsninger i forhold til eksisterende aktiviteter i det åbne land. Men det vil stille krav til kommunerne om at tænke langsigtet og være omhyggelige med at afveje hensynene til andre eksisterende og planlagte nye interesser, når ansøgninger om tilladelser til at opføre nye boliger i det åbne land behandles, for at imødegå, at nye arealkonflikter opstår. Kommuneplanens afvejning af forskellige arealinteresser og retningslinjer for arealanvendelsen i det åbne land kan udgøre et godt grundlag herfor.

Nedenfor følger en kort beskrivelse af løsningsforslagene samt arbejdsgruppens bud på nogle fælles principper for løsningsforslagene. En nærmere beskrivelse og vurdering af løsningsforslagene fremgår af afsnit 6.

Løsningsforslag A

Med løsningsforslag A sigtes på gennem en ændring af planloven at give kommunerne mulighed for at give landzonetilladelse til at opføre enkelte nye boliger i det åbne land i det omfang, boliger i det åbne land må nedrives grundet varetagelsen af samfunds nødvendige tiltag som fx etablering eller ændringer af anlæg til vedvarende energi eller anden infrastruktur.

Løsningsforslag A rummer nogle afgrænsningsmæssige udfordringer, idet der konkret vil kunne opstå tvivl om, hvorvidt der er tale om nedrivning af boliger grundet samfunds nødvendige formål. Dette kan tale imod modellen og for det bredere sigte i løsningsmodel B, jf. nedenfor.

Løsningsforslag B

Med løsningsforslag B sigtes på gennem en ændring af planloven at give kommunerne mulighed for at meddele landzonetilladelse til at opføre nye boliger i det åbne land i det omfang kommunen giver tilladelse til, at boliger i det åbne land nedrives. Ved løsningsforslag B vil således enhver bolig i det åbne land, der nedrives, som udgangspunkt kunne danne grundlag for en ny byggemulighed i det åbne land. Årsagen til nedrivningen kan fx være, at boligen er nedrivningsmoden, da den er blevet utidssvarende, eller er usælgelig, fordi den ligger uhensigtsmæssigt fx ved en trafikeret landevej. Der kan også som i model A være tale om boliger, der må nedrives grundet behovet for at realisere samfunds nødvendige formål som fx etablering af anlæg til vedvarende energi eller et vejanlæg. Inden for rammerne af planloven og kommunens planlægning vil det være op til den enkelte kommune at vurdere i hvert enkelt tilfælde, hvorvidt de konkrete forhold kan give mulighed for at opføre en ny bolig et andet sted i det åbne land.

Løsningsforslag C

Med løsningsforslag C sigtes på, at en ændring af planloven kan give kommunerne mulighed for gennem arealplanlægning at give tilladelse til opførelse af boliger i mindre klynger i det åbne land uden tilknytning til eksisterende bebyggelse i stedet for boliger i det åbne land, der nedrives. Det kan fx bunde i et ønske om at give mulighed for at etablere fælleskabsorienterede boformer så som økofællesskaber med nye boliger fx i sammenhæng med en eksisterende nedlagt landbrugsejendom, forsøg med tiny houses eller byggefællesskaber eller etablering af nye ældrevenlige boliger. Ved at planlægge for klynger af boliger vil kommunerne bl.a. kunne begrænse spredningen af boliger i det åbne land.

Fælles principper for løsningsforslagene

Arbejdsgruppen har identificeret en række principper, som vil kunne udgøre et fælles udgangspunkt for mulige løsningsforslag. Der peges bl.a. på følgende:

Mulighed for kommunerne. Kommunerne bør selv kunne bestemme, om og i hvilket omfang de vil benytte sig af evt. nye muligheder for at tillade opførelse af nye boliger i det åbne land.

Ikke en umiddelbar ret for borgere at opføre nye boliger i det åbne land. Evt. nye muligheder bør baseres på kommunernes landzoneadministration eller planlægning. Dette for at begrænse arealkonflikter ift. fx naturinteresser eller konflikter ift. fx støj fra anlæg til vedvarende energi eller lugt fra husdyrbrug.

Alle årsager til nedrivning af boliger bør som udgangspunkt kunne danne grundlag for en ny bolig i det åbne land. Dog bør nedrivning af boliger, der ikke vil kunne give mulighed for genopførelse af en bolig på samme grund, heller ikke kunne give mulighed for at tillade opførelse af nye boliger på en anden grund.

Alle kommuner. Da nedrivning af boliger i det åbne land kan finde sted i alle kommuner, bør løsninger omfatte alle kommuner.

Nedrivningsejendom og ny bolig inden for samme kommune. Bl.a. for at forenkle administrationen af evt. nye muligheder.

Der bør være en frist for udnyttelse af en tilladelse for ikke at lægge unødigt beslag på arealer i det åbne land. Fristen kan fx være den samme som for genopførelse af bolig på samme grund i landzone.

Desuden peger arbejdsgruppen på, at evt. nye muligheder kan ses i samspil med andre muligheder for nye boliger i landzone, som kommunerne kan benytte sig af. Med planlovsaftalen af 10. oktober 2024 gives der eksempelvis nye muligheder i planloven for at tillade nye attraktivt beliggende boliger i landzone ved at foretage en videre afgrænsning af landsbyer.

Økonomi

Arbejdsgruppens løsningsforslag medfører ikke forøgede udgifter for kommunerne, da de alene vil give kommunerne nye muligheder og ikke forpligtelser. Løsningsforslagene er udgiftsneutrale for staten.



3. Tilgængelige oplysninger og prognoser for omfanget af boliger, der nedrives

Ifølge den politiske aftale har arbejdsgruppen til opgave at undersøge, om planloven kan åbne op for at tillade nyopførelse af boliger i det åbne land som erstatning for boliger, der nedrives.

For bedre at kunne vurdere konsekvenserne af mulige løsningsforslag har arbejdsgruppen søgt at danne sig et overblik over den samlede volumen af boliger, der nedrives i det åbne land. Imidlertid findes der ikke tilgængelige data eller prognoser herfor.

I de følgende afsnit redegøres for de skøn og prognoser, som arbejdsgruppen har kunnet indsamle. Det bemærkes, at ingen af tallene alene vedrører oplysninger om antal boliger i det åbne land. Derfor kan tallene kun give indikationer om omfanget.

3.1 Antal nedrivningsparate boliger i landzone og kommunernes nedrivningsindsats

Der findes ikke statistik eller analyser for antallet af nedrivningsparate boliger i det åbne land, ligesom der heller ikke findes et samlet overblik over, hvor mange boliger der nedrives i det åbne land i landzone.

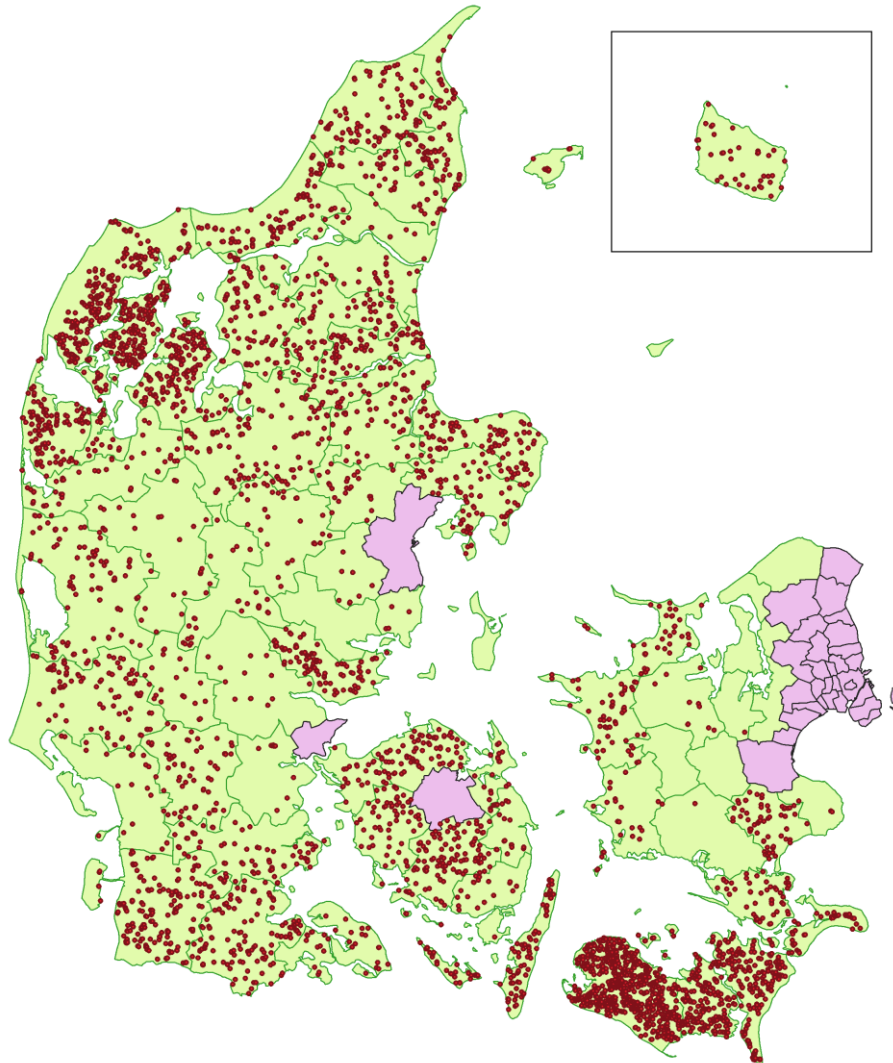
Social- og Boligstyrelsen har i 2023 anslået, at der er op til 26.000 nedrivningsparate boliger i landdistrikterne (i byer med mindre end 4.000 indbyggere og i det åbne land)¹. Det skønnes, at de fleste nedrivningsparate boliger nedrives af ejeren uden økonomisk støtte.

I perioden 2014 til medio 2024 er der ydet støtte fra landsbyfornyelsesrammen til nedrivning af ca. 5.500 boliger. Antallet af kommuner, der er tildelt midler fra Landsbyfornyelsesrammen, har varieret over tid. Landsbyfornyelsesrammen kan aktuelt anvendes i 55 kommuner på byfornyelsestiltag i byer med færre end 4.000 indbyggere og i det åbne land.

Figur 3.1.1 illustrerer på et kort den geografiske fordeling af nedrivninger under puljen til landsbyfornyelse i perioden fra 2014 til medio 2024. Kommuner, som aldrig har været berettiget til Landsbyfornyelse, er markeret med lyslilla farve. Det ses, at der generelt er stor variation i, hvor meget de enkelte kommuner, der er omfattet af landsbyfornyelsesrammen, gør brug af puljen til nedrivning af boliger.

¹ Social- og Boligstyrelsens notat om nedrivningsbehov af 12. maj 2023. Social- og Boligstyrelsens skøn i 2023 er baseret på, hvor mange boliger der har stået uden cpr-registrerede beboere som minimum de seneste to år i træk. Social- og Boligstyrelsen oplyser, at der ikke findes et egentligt register over omfanget af nedrivninger af huse og bygninger i Danmark eller en statistik over nedrivningsbehovet på landsplan.

Figur 3.1.1. Geografisk fordeling af nedrivninger under puljen til landsbyfornyelse i perioden fra 2014 til medio 2024.



.....
Kilde: Social- og Boligstyrelsen på basis af data fra BYF2012 og BBR.

3.2 Oplysninger om enfamilieboliger i landzone, der nedrives og genopføres

Ifølge en analyse fra BUILD/Aalborg Universitet er der i perioden 2010-2021 på landsplan nedrevet i alt ca. 13.700 enfamiliehuse, hvor der efterfølgende er opført et enfamiliehus på matriklen². Det svarer til ca. 1.200 enfamiliehuse årligt (heraf 1.000 parcelhuse og 200 stuehuse til landbrugsbygninger).

² https://vbn.aau.dk/ws/portalfiles/portal/519705035/Nedrivning_af_enfamiliehuse_Omfang_og_rsager.pdf

Som det fremgår af *tabel 3.2.1*, er ca. 5.200 af disse ca. 13.700 enfamiliehuse nedrevet og genopført i landzonen. Tabellen viser desuden fordelingen af de i alt nedrevne og genopførte enfamiliehuse mellem landets fem regioner.

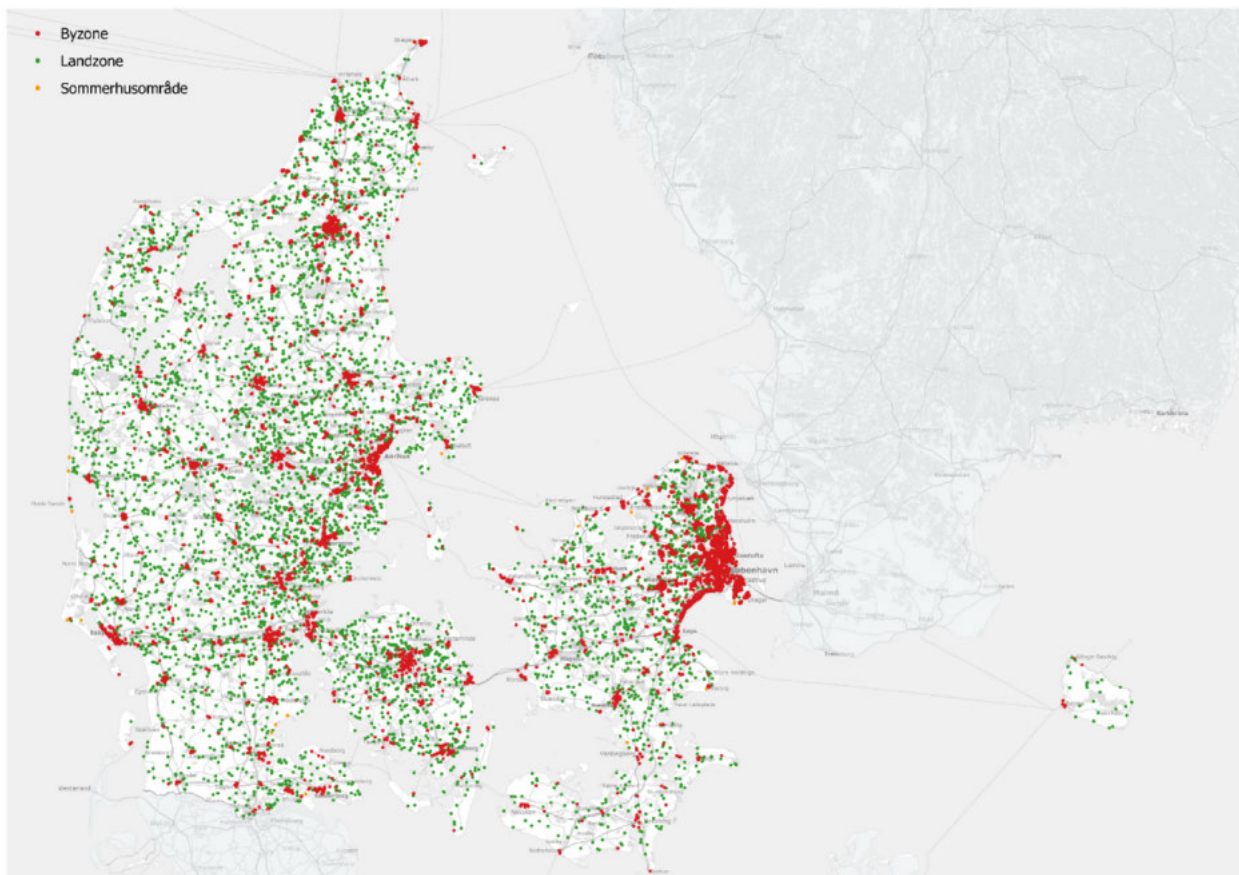
Tabel 3.2.1. Oversigt over fordelingen af nedrevne og genopførte enfamiliehuse på land- og byzone samt sommerhusområder samt på regioner.

	Landzone	Byzone	Sommerhus-områder	Total
Region Hovedstaden	300	3946	7	4253
Region Midtjylland	1813	1593	5	3411
Region Nordjylland	973	827	2	1802
Region Sjælland	670	893	4	1567
Region Syddanmark	1420	1229	11	2660
Total	5176	8488	29	13693

Kilde: Plan- og Landdistriktsstyrelsen på baggrund af data fra BUILD/Aalborg Universitet for perioden 2010-2021

Figur 3.2.2 viser på et kort, hvor i landet de ca. 13.700 enfamiliehuse er nedrevet og genopført, herunder fordelingen af de 13.700 nedrevne og genopførte enfamiliehuse mellem byzone, landzone og sommerhusområder.

Figur 3.2.2. Geografisk fordeling af nedrevne og genopførte enfamiliehuse i perioden 2010-2021



Kilde: Plan- og Landdistriktsstyrelsen på baggrund af data fra BUILD/Aalborg Universitet for perioden 2010-2021

3.3 Oplysninger om boliger i landzone, der nedlægges i forbindelse med statslige arealudpegninger og anlægsindsatser m.v.

Der findes ikke statistik eller samlede analyser af behovet for nedlæggelse af boliger som følge af realisering af infrastrukturprojekter så som energianlæg, el-ledninger, veje eller jernbaner. For at få nogle indikationer af omfanget er der som led i arbejdsgruppens arbejde indhentet oplysninger og prognoser fra nogle af de statslige aktører, som bidrager til realiseringen af større infrastrukturprojekter, der vil kunne forudsætte nedlæggelse af boliger ved ekspropriation eller frivillige opkøb.

Det bemærkes, at kommunerne og kommunale forsyningsselskaber på samme måde varetager infrastrukturprojekter, der kan medføre behov for nedlæggelse af boliger. Af tids- og ressourcemæssige årsager har det ikke været muligt at indhente tilsvarende oplysninger eller prognoser fra kommunale aktører.

3.3.1 *Statsligt udpegede energiparker*

Som led i udmøntningen af Klimaaftale om mere grøn energi fra sol og vind på land 2023 - Rammevilkår til fremme af VE-udbygningen på land har By-, Land- og Kirkeministeriet ansvaret for lov om statsligt udpegede energiparker fra 2024, der muliggør udpegning af energiparker på land med bedre vilkår for etablering af vindmøller og solcelleanlæg samt tilknyttede anlæg i form af PtX-anlæg og anden erhvervsmæssig bebyggelse.

Ministeren for byer og landdistrikter kan efter loven om energiparker udpege et areal som statslig energipark, hvis kommunalbestyrelsen har givet sin tilslutning, og de øvrige kriterier er opfyldt. Udpegningen af energiparker vil ske i form af bekendtgørelser, som fastlægger rammer for arealerne. Når et areal er statsligt udpeget som energipark, følger den nærmere planlægning for de konkrete projekter efter planlovens almindelige regler.

Ved årsskiftet 2024/25 har kommunerne givet tilslutning til en udpegning af mere end 20 energiparker. De foreløbigt afgrænsede arealer til energiparker rummer i alt 157 boliger, heraf 155 boliger i landzone, som der skal tages stilling ved planlægning af de konkrete projekter for realisering af energiparkerne.

En udpegning af energiparker efter energiparkloven kan ses som et supplement til kommunernes igangværende planlægning for andre VE-anlæg, der følger de almindelige regler i planloven, herunder i forhold til afstand til boliger mm.

3.3.2 *El-nettet*

Energinet varetager udbygningen og vedligeholdelsen af det danske el- og transmissionsnet.

Energinet har oplyst, at for de luftledningsprojekter, der er gennemført eller under gennemførelse i perioden 1. januar 2012 – 31. december 2026, er der på landsplan behov for at nedlægge 53 ejendomme svarende til ca. 3-4 ejendomme om året i gennemsnit.

Energinet oplyser, at behovet for at nedrive ejendomme som følge af bygning af luftledninger forventes at stige i de kommende år grundet behovet for en generel opgradering af el-nettet, herunder etablering af en række nye store transformerstationer.

3.3.3 *Statslige vej- og jernbaneanlæg*

Vejdirektoratet varetager projektstyring af større og mindre statslige anlægsprojekter i hele Danmark.

Vejdirektoratet har oplyst, at man for tiden har større anlægsprojekter, som kræver nedrivning af en del ejendomme. Nedrivningen kommer i bølger, og antallet af nedrevne boliger kan derfor svinge meget fra år til år. Det gør også en forskel, om der er tale om et udvidelsesprojekt eller et nyanlæg.

De boliger, der bliver nedrevet, ligger typisk i landzone og nedrives som følge af en beliggenhed enten under det kommende anlæg eller meget tæt på, så støjbelastningen og nærheden til anlægget gør, at boligen ikke fremover er egnet til beboelse.

Vejdirektoratet har oplyst, at der i perioden 2022-25 i forbindelse med fire igangværende anlægsprojekter indtil videre er nedrevet i alt ca. 100 boliger. Der er tale om udvidelse af motorveje, udbygning af en landevej og anlæg af en dobbeltsporet jernbane.

Vejdirektoratet oplyser, at det forventes, at der i forbindelse med anlægsprojekter i de kommende år skal nedrives et tilsvarende antal boliger.

Banedanmark, som projekterer og udfører både fornyelses- og nye anlægsprojekter vedrørende det danske jernbanenet, har oplyst, at man ikke har yderligere data, der kan belyse antal boliger i det åbne land, der nedrives i forbindelse med statslige anlægsarbejder.



4. Barrierer for nedrivning af nedrivningsparate boliger i det åbne land

Ifølge kommissoriet for arbejdsgruppen om boliger i det åbne land skal arbejdsgruppen belyse, hvilke barrierer der er for at nedrive boliger i det åbne land, og muligheden for at imødegå disse barrierer skal tænkes ind i løsningsforslagene. Arbejdsgruppen har på den baggrund gjort sig følgende overvejelser.

4.1 Nuværende indsatser til nedbringelse af nedrivningsmodne boliger

En række eksisterende regler og ordninger medvirker på forskellig måde til at mindske antallet af nedrivningsparate boliger. Der kan peges på:

Puljen til landsbyfornyelse

På finansloven for 2024 er der i medfør af byfornyelsesloven i landsbypuljen afsat landsbyfornyelsesmidler på 100 mio. kr., mens der for årene 2025, 2026 og 2027 er afsat 80 mio. kr. Midlerne kan anvendes i byer med færre end 4.000 indbyggere og i det åbne land fx til nedrivning eller modernisering af nedslidte boliger og til områdefornyelse. Der er i perioden 2014 - 2023 nedrevet ca. 5.500 boliger med støtte fra puljen til landsbyfornyelse, flest af disse i Sydjylland, i Nordvestjylland og på Lolland-Falster og Langeland.

Særligt for nedrivning gælder det, at nedrivning kan ske, når denne f.eks. er begrundet i bygningens fysiske tilstand. Det er op til den enkelte kommunes skøn at vurdere bygningens tilstand. Herunder er det også kommunen, der beslutter, hvilke bygninger der skal nedrives både uden og med støtte. Vurderingen bygger ikke på bygningens værdi, herunder om der er tale om en ruin.

Frist for genopførelse af bolig i landzone

I forbindelse med moderniseringen af planloven i 2017 er forældelsesfristen for en landzonetilladelse forlænget fra tre til fem år og med mulighed for at forlænge fristen til op til ti år for genopførelse af en bolig, hvis der samtidig bliver stillet krav om nedrivning af eksisterende bolig. Formålet med indførelsen af de længere frister var ifølge lovforarbejderne til bestemmelsen, at kommunalbestyrelsen herved kan undgå, at grundejeren lader den eksisterende bolig stå i en lang årrække i stedet for at få den revet ned, idet ejer har en længere frist til genudnyttelse af byggemulighederne på ejendommen.

Fleksboligordningen

Fleksboliger er huse, der kan anvendes som fritidsbolig, dvs. uden bopælspligt, med mulighed for senere igen at anvende huset som helårsbolig uden for de større byer. Hensigten med ordningen, der er hjemlet i planloven, er at øge efterspørgslen efter helårsboliger i områder med affolkning og derved være med til at sikre, at helårsboliger i landdistrikterne istandsættes og moderniseres i stedet for at forfalde. Mulighederne for at give fleksboligtilladelse blev udvidet ved en ændring af reglerne i 2015. Herefter har det bl.a. været muligt at give tilladelsen som en ret, der følger boligen ved overdragelse og ikke som en personlig ret for ejeren. En evaluering af den udvidede fleksboligordning fra foråret 2019 viser, at der i årene 2016 - 2018 var registreret 1.610 fleksboligtilladelser på landsplan.

Ejerens pligt til at vedligeholde egen bolig

Byggeloven har til formål at sikre, at bebyggelse udføres, indrettes og bruges således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende. En boligejer har ikke en generel pligt til at vedligeholde boligen, men bebyggelsen skal holdes i forsvarlig stand, således at den ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler.

Bliver kommunalbestyrelsen som bygningsmyndighed i den forbindelse opmærksom på, at en bolig er til fare, skal den søge forholdet lovliggjort, medmindre det er af ganske underordnet betydning. I praksis kan dette gøres ved f.eks. at udstede et påbud til ejeren. Ejeren kan straffes med bøde, hvis påbud fra kommunalbestyrelsen ikke overholdes.

Der gøres opmærksom på, at der ikke er tale om en egentlig tilsynspligt for kommunalbestyrelsen.

Reglerne skal ses i sammenhæng med reglerne om nedrivningstilladelse i bygningsreglementet, hvor kommunalbestyrelsen skal tillade, at en bolig nedrives.

Endvidere skal reglerne ses i sammenhæng med reglerne i byfornyelsesloven, hvor kommunalbestyrelsen skal føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold. Kommunalbestyrelsen kan i den forbindelse udstede påbud og kondemnere bygninger, som er forbundet med sundhedsfare eller brandfare.

Regler om udlejning i lejeloven og lov om boligforhold

I forlængelse af ejerens pligt til at sikre, at bygningen holdes i forsvarlig stand, gælder det særligt for udlejningsejendomme, at udlejeren har en pligt til udvendig og evt. indvendig vedligeholdelse, og opfylder udlejeren ikke sin vedligeholdelsespligt over for lejeren, kan lejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

I tilknytning hertil kan kommunalbestyrelsen indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler på vegne af en lejer eller af egen drift, såfremt det vurderes, at der er tale om væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler ved boligens klimaskærm, dog uden at boligen kan kondemneres.

Huslejenævnet kan pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre m.v. Gennemfører udlejeren ikke de pålagte arbejder, kan Grundejernes Investeringsfond træffe beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejernes vegne.

Endvidere kan ejeren frakendes administrationsretten ved dom, f.eks. hvis ejeren ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år eller Grundejernes Investeringsfond har påbegyndt arbejder tre eller flere gange inden for en periode på 10 år for den samme ejer.

Statsgaranterede lån til finansiering af boliger i yderområderne

En ordning med en statsgaranti, der gælder for boliger i postnumre med en gennemsnitlig kvadratmeterpris på under 8.000 kr., gælder i perioden 1. juli 2022 til 1. juli 2025 og indebærer, at bankerne har mulighed for at gøre brug af statsgarantien på den del af boliglånet, der ligger mellem 60 og 90 procent af boligens værdi. Garantien koster boligkøber én procent af lånesummen i årlig provision. Kravet er desuden, at kvadratmeterprisen på den konkrete bolig skal være under 10.000 kr. Ordningen omfatter cirka 200 postnumre, som primært er beliggende i kystnære områder og relativt langt fra de centrale byområder.

Kommende revision af bygningsreglementet

I disse år gennemfører Social- og Boligstyrelsen en grundlæggende revision af bygningsreglementet med baggrund i Tillægsaftale til 'national strategi for bæredygtigt byggeri' fra maj 2024 mellem regeringen og Socialistisk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre og Alternativet.

I den forbindelse ses der bl.a. nærmere på, hvordan omdannelse og renovering af eksisterende bygninger kan fremmes, hvordan byggematerialer lettere kan genbruges og hvordan nedrivninger kan minimeres – herunder specifikt om der kan etableres en ordning, hvor kommunen kan afvise en tilladelse til nedrivning af en bygning, når saglige hensyn gør det hensigtsmæssigt at bevare bygningen.

4.2 Barrierer for nedrivning af nedrivningsparate boliger

Uanset de ovennævnte regler og ordninger, der på forskellig vis sigter på at fremme, at utidssvarende boliger nedrives, nedlægges eller evt. opgraderes til tidssvarende boliger, skønnes det, som det fremgår ovenfor, at der er et betydeligt antal nedrivningsparate boliger i landdistrikterne, herunder i det åbne land.

De faktiske omkostninger for at nedrive en bolig i landdistrikterne udgør ifølge Social- og Boligstyrelsen i gennemsnit ca. 120.000 kr. Det er altid grundejeren, der skal afholde udgifter til nedrivning, men nedrivningen kan finansieres ved hjælp af landsbyfornyelsesmidler. Staten overtager ikke på noget tidspunkt ejerens ansvar uanset evt. statslig finansiering. Der vil således skulle være et økonomisk incitament til stede, som kan opveje ejerens udgifter til nedrivning, fx at ejendommen efter nedrivning lettere kan omsættes på ejendomsmarkedet, får en lavere ejendomsvurdering eller genererer lavere omkostninger for ejeren generelt.

Det er arbejdsgruppens vurdering, at det ikke er planlovgivningens regler, der forhindrer nedrivning af utidssvarende boliger i det åbne land, men at barriererne udgøres af forskellige økonomiske/finansieringsmæssige forhold, som ligger uden for rammerne af arbejdsgruppens kommissorium at behandle.

Arbejdsgruppen kan bl.a. pege på en række mulige faktorer, som til dels hænger sammen:

Et svagt boligmarked: Nettofraflytningen fra kommuner længere væk fra de større byer kan betyde, at der bliver et overskud af boliger, og at de mindst attraktivt beliggende boliger og dermed byggemuligheder fravælges af potentielle tilflyttere. Der er generelt en svagere efterspørgsel på boliger uden for de større byer, som kan gøre det vanskeligt at sælge en overflødig boligejendom, og det gælder formentlig også, selv om der er tale om en tom grund med mulighed for opførelse af en ny bolig.

Vanskeligt at låne til en bolig: Nogle kan opleve, at det kan være vanskeligt at opnå finansiering til boligkøb i landdistrikterne, hvilket kan lægge en yderligere dæmper på efterspørgslen. Herunder kan peges på, at mulighederne for at yde boliglån med statsgaranti kun har været brugt få gange, siden reglerne trådte i kraft i juli 2022.

Vanskeligt at videresælge en grund efter nedrivning: De manglende lånemuligheder kan medføre, at et større antal boliger bliver svære at sælge, og økonomien vil oftest ikke være der til at foranstalte nedrivning. Afhængig af grundens placering kan det desuden være vanskeligt at sælge grunden uden bolig til andre formål, fx landbrugsdrift.

Vanskeligt at finansiere nedrivning: Ejere af nedrivningsmodne boliger, herunder evt. dødsboer, kan savne økonomisk mulighed for at kunne finansiere en nedrivning af boligen eller manglende udsigt til at kunne finansiere genopførelse af en ny bolig på grunden inden for en årrække. Dermed kan ejeren savne incitament til at nedrive en eksisterende nedrivningsmoden bolig, også selvom fristen for genopførelse af en bolig på nedrivningsejendommen kan forlænges til op til ti år.



5. Gældende ret og ordninger

I det følgende gennemgås planlovens regler om boliger i landzone og det åbne land samt anden regulering af betydning for placering af boliger i det åbne land.

5.1 Planlovens regler om boliger i landzone og det åbne land

5.1.1 *Lovens formål*

Formålet med planloven er ifølge lovens § 1 at sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø samt klima og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand. Kommunerne har ansvaret for planlægning af udviklingen i kommunen gennem kommune- og lokalplanlægning og gennem sin landzoneadministration.

Med by- og landzoneloven, der trådte i kraft den 1. januar i 1970, blev Danmark inddelt i byzone og landzone. Ved lovændringen i 1992 blev by- og landzoneloven afløst af landzonebestemmelserne i planloven, der opdeler hele landet i landzone, byzone og sommerhusområder.

Hovedformålet med landzonebestemmelserne i planloven er at friholde landzonen for anden bebyggelse end den, der har tilknytning til jordbrugserhvervene. I landzonen kan der derfor som hovedregel ikke opføres ny bebyggelse eller ændres anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer til andet end det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for jordbrugsdriften uden en kommunal landzone-tilladelse. Der er dog gradvis indført en række undtagelser herfra, se nedenfor.

5.1.2 *Hensyn som landzonereglerne skal varetage*

Baggrunden for reglerne for bebyggelse i det åbne land er at varetage hensynet til de primære erhvervsinteresser, herunder landbruget. En spredt bebyggelse i det åbne land kan indebære risiko for miljøkonflikter i forhold til eksisterende og fremtidige virksomheder, herunder særligt medføre begrænsninger for landbrugets drifts- og udviklingsmuligheder samt etablering af fx biogasanlæg og opstilling af vindmøller mv.

Spredt bebyggelse i det åbne land kan endvidere forhindre en hensigtsmæssig byudvikling bl.a. i forhold til placering og udnyttelse af kommunal infrastruktur og skabe konflikter med landskabs- og naturinteresser.

Det har desuden været en væsentlig forudsætning for den lempelige beskatning af landbrugsejendomme, gartnerier, planteskoler og frugtplantager mv., at grænsen mellem byzone og landzone ikke udviskes.

5.1.3 Gældende regler i planloven og klagenævnspraksis om boliger i det åbne land

Det er efter landzonereglerne fast praksis i Planklagenævnet (og tidligere Natur- og Miljøklagenævnet) ikke at tillade spredt bebyggelse og opførelse af nye boliger i det åbne land, og en eventuel mulighed for at etablere nye boliger i det åbne land uden for landsbyerne vil således forudsætte en ændring af de nuværende hensyn, der varetages med planlovens landzonebestemmelser. Planklagenævnet har eksempelvis generelt udtalt følgende om mulighederne for at give landzonetilladelse til beboelser i det åbne land:

"Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn, samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling. Ved afgørelsen kan der endvidere tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener.

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser blandt de hensyn, der ligger bag landzonereglerne.

Efter hidtidig praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidig lignende sager (præcedensvirkning).

2.3.3. Generelt om landzonetilladelse til ny helårsbolig

Efter hidtidig praksis gives som altovervejende hovedregel afslag på ansøgninger om at opføre fritliggende boliger i det åbne land og ansøgninger om at opføre boliger i landområder med spredt bebyggelse. Nævnet foretager en konkret vurdering af den enkelte sag i forhold til planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, bl.a. med afsæt i kommunens planlægning.

Tæt på byzone og lige uden for landsbyer er nævnets praksis særligt restriktiv for at sikre en klar grænse mellem by og land. Den hidtidige praksis hviler på det synspunkt, at nye boliger i landzone bør baseres på planlægning – typisk lokalplanlægning – hvor offentligheden inddrages i forhold til kommunens overvejelser om bl.a. landsbyens kvaliteter og muligheder for placering af ny bebyggelse."

Kilde: Nævnenes Hus, Planklagenævnets afgørelse af 22. november 2022 i en sag om landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på ubebygget landbrugsjord.

Det er således efter praksis ikke muligt at opføre nye, fritliggende boliger i det åbne land eller anden spredt bebyggelse. Tæt på byzone og lige uden for landsbyer er praksis restriktiv for at sikre en klar grænse mellem by og land.

Efter gældende regler er der til gengæld vide muligheder for at forny eksisterende boliger i det åbne land. Helårshuse kan uden landzonetilladelse til- og ombygges op til 500 m², og der kan som hovedregel gives landzonetilladelse til at opføre et nyt helårshus ved udskiftning, dvs. som erstatning for og

med nogenlunde samme placering som et eksisterende helårshus, der nedrives, forudsat at det eksisterende helårshus ikke er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi af betydning³. Det er desuden under visse forudsætninger muligt uden landzonetilladelse at indrette en bolig i overflødige bygninger i landzone. Retten omfatter efter de nuværende regler bl.a. overflødige stalde m.v. på landbrugsejendomme, og uden for kystnærhedszonen fx nedlagte mejerier, skoler m.v.

Nedrivning af boliger i landzone kræver kommunens tilladelse ikke efter planloven, men efter bygningsreglementet. I kommuner, hvor lov om boligforhold gælder, er det endvidere ikke tilladt at nedlægge en bolig uden kommunens samtykke, herunder ved nedrivning.

5.1.4 *Regler i planloven om landsbyudvikling i landzone*

Det er inden for planlovens nuværende rammer muligt at supplere bebyggelser i eller i tilknytning til landsbyer med nye boliger, og med planlovsaftalen af 10. oktober 2024 er det besluttet at udvide disse muligheder yderligere, se herom nedenfor.

Kommunerne kan i dag tillade *nye boliger i landsbyer* i landzone for at styrke lokalområderne og udviklingen i landdistrikterne. Kommunen skal foretage en strategisk planlægning for landsbyer i kommunen og fastsætte retningslinjer i kommuneplanen for udviklingen af landsbyer. Den strategiske planlægning skal understøtte en udvikling af levedygtige lokalsamfund i landsbyer, fremme en differentieret og målrettet udvikling samt angive overordnede målsætninger og virkemidler for udviklingen.

Det betyder i praksis, at kommunerne ud fra valgte målsætninger skal tage stilling til, hvor der er brug for bestemte udviklingstiltag og virkemidler, som fx strategi for nedrivning, udlæg af byggegrunde, placering af kommunale servicetilbud og aktivering af lokalsamfundet for at understøtte den ønskede udvikling. Mindre landsbyer kan fx afgrænses i kommuneplanen, så det bliver muligt at give landzonetilladelse til at opføre nye boliger ud fra et såkaldt huludfyldningssynspunkt, dvs. hvis bebyggelsen ikke bryder afgrænsningen mod det åbne land, og såfremt situationen i øvrigt er den, at der ikke findes lignende byggemuligheder, som i givet fald ville have krav på tilladelse ud fra et lighedssynspunkt. For andre landsbyer kan kommunen udarbejde landzonelokalplaner, der åbner mulighed for en begrænset udvikling med boliger og erhverv m.v. i tilknytning til den eksisterende landsby.

Kommunerne kan desuden udpege landsbyer i landzone som *omdannelseslandsbyer*, hvor der er videre rammer for at foretage en ny afgrænsning af landsbyen, og hvor landzoneadministrationen skal have en særlig og mindre restriktiv karakter, herunder i forhold til etablering af nye boliger. Der er videre rammer for placering af boliger m.v., men egentlig byudvikling forudsætter fortsat overførsel til byzone.

Omdannelseslandsbyer er særligt tiltænkt de landsbyer i landzone, der har omkringsliggende stedbundne kvaliteter, som eksempelvis udsigt over marker, adgang til skov, en ådal eller andre naturområder. I kommuner med befolkningsvækst er det muligt at udpege op til to omdannelseslandsbyer i hver kommuneplanperiode, mens der i kommuner med befolkningstilbagegang ikke er et loft for udpegning af omdannelseslandsbyer.

Udpegningerne skal ske på baggrund af kommunens strategiske planlægning for landsbyer og i tæt dialog med lokalsamfundet. Inden for afgrænsningen af den enkelte omdannelseslandsby vil kommunen,

³ I sager om genopførelse i forbindelse med nedrivning af et utidssvarende eller forfaldent hus, er det efter klagenævnspraksis en forudsætning, at det eksisterende beboelseshus ikke er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. udgør en ruin. Om huset er beboet eller har været beboet inden for de seneste år indgår i vurderingen, men det er i nævnets praksis antaget, at der som udgangspunkt kan gives tilladelse til at tage en eksisterende bolig i anvendelse eller genopføre en ny bolig, selvom det er adskillige år siden, at der har været beboelse på ejendommen. Ved vurderingen af husets stand, dvs. om der er tale om en ruin, lægger nævnet vægt på, om tagkonstruktionen er intakt samt på husets generelle tilstand, herunder om det vil kunne istandsættes/renoveres.

under inddragelse af hensyn til bl.a. natur og landskab, kunne meddele landzonetilladelser til nyt byggeri med mere attraktive placeringer i og ved den eksisterende landsby, anlæg til rekreation, naturskier m.v. Det er en forudsætning, at landsbyerne får en afgrænsning, som ikke medfører spredt bebyggelse i det åbne land.

Overblik – Gældende regler om boliger i landzone

Følgende er *umiddelbart tilladt* uden landzonetilladelse:

- Opføre eller indrette medhjælperbolig og aftægtsbolig på landbrugsejendomme, som er større end 30 ha i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Indrette én ekstra bolig i overflødige landbrugsdriftsbygninger og andre overflødige bygninger, dog ikke i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.
- Udvide et helårshus op til 500 m² og opføre småbygninger som garager, udhuse m.v. op til 50 m² i tilknytning til enfamiliehus eller sommerhus

Følgende kan ske med en *landzonetilladelse*:

- Genopføre boliger, med nogenlunde samme udformning, beliggenhed og størrelse som det eksisterende hus, hvis det ikke er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi af betydning.
- Indrette flere boligenheder i eksisterende bygninger, f.eks. bofællesskaber.

Ud over ovenstående muligheder for boliger kan kommunen understøtte udviklingen i landsbyer ved hjælp af *planlægning*:

- Afgrænse mindre landsbyer i *kommuneplanen* og give landzonetilladelser i begrænset omfang, hovedsagelig som huludfyldning eller fortætning, f.eks. ved at opføre bebyggelse eller udstykke en ny grund.
- Udpege to omdannelseslandsbyer i *kommuneplanen* med en lidt bredere afgrænsning, hvor det er muligt at give en landzonetilladelse til bebyggelse.
- Fastsætte rammer i *kommuneplanen* for landsbyer, evt. flere rammer for de større landsbyer. Der vil kunne gives landzonetilladelse til byggeri m.v. i overensstemmelse med rammerne – op til lokalplanpligten, som udløses, hvis et byggeri vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø.
- Udarbejde en *landzonelokalplan*, som giver mulighed for udvidelser og fortætning af eksisterende landsbyer med boliger, service, erhverv mv.

5.1.5 Politisk aftale udvider muligheder for bosætning i landzone

Aftale af 10. oktober 2024 mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Det Konservative Folkeparti og Dansk Folkeparti om Vækst og udvikling i landdistrikterne gennem ændring af planloven mv. indeholder yderligere nye tiltag, der skal understøtte mulighederne for bosætning i landzone. På baggrund af aftalen forventer regeringen at fremsætte lovforslag om ændring af planloven og naturbeskyttelseslovens regler om strandbeskyttelse i Folketingsåret 2025/26. Tiltagene omfatter:

Bedre brug af overflødiggjorte bygninger i kystnærhedszonen:

Aftaleparterne er blevet enige om at ændre planloven, så det også inden for kystnærhedszonen bliver muligt at tage andre overflødiggjorte bygninger end landbrugsbygninger, fx en nedlagt skole eller et mejeri, i brug til bl.a. bolig uden en landzonetilladelse. Det skal endvidere gøres muligt at ombygge den overflødiggjorte bygning i større omfang, end det er muligt i dag uden en landzonetilladelse. De nye muligheder vil skulle gælde uden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen og uden for områder, der er truet af oversvømmelse eller erosion.

Nye muligheder på de 27 små øer ift. strandbeskyttelse:

Aftaleparterne er blevet enige om, at det fremover skal være muligt inden for rammerne af en ø-udviklingsplan for en af de 27 små øer at give dispensation inden for kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen til ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger til bl.a. én bolig.

Bedre muligheder for udbygning af landsbyer:

Aftaleparterne er enige om at ændre planloven, så alle kommuner på baggrund af den strategiske planlægning for levedygtige landsbyer i kommuneplanen kan afgrænse – herunder udvide afgrænsningen af – de landsbyer, der ønskes understøttet med henblik på at give bedre mulighed for ny bebyggelse. Afgrænsningen kan omfatte arealer uden for landsbyen tilsvarende reglerne om omdannelseslandsbyer. Kommunerne vil inden for en afgrænsning af landsbyen kunne give en landzonetilladelse til bl.a. boliger på baggrund af en konkret vurdering, eller evt. udarbejde en lokalplan for en begrænset udvikling.

5.1.6 Hensyn, der skal tages i betragtning ved afgørelse af ansøgning om landzonetilladelse

Efter § 35, stk. 1, i planloven skal kommunalbestyrelsen foretage en konkret vurdering af, om der kan meddeles landzonetilladelse i det enkelte tilfælde. Kommunalbestyrelsen skal i hvert enkelt tilfælde vurdere det ansøgte, både i relation til de stedlige forhold og i relation til de forskellige samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, som kommunerne inddrager i planlægningen.

Det konkrete skøn skal udøves inden for de rammer, som findes i planlægningen og i anden lovgivning, der regulerer forholdene i det åbne land, fx naturbeskyttelsesloven, lov om miljøbeskyttelse og husdyrbrugsloven. Herudover skal administrationen ske inden for rammerne af planlovens formålsbestemmelse, se ovenfor.

Administrationen skal endvidere ske inden for rammerne af de hensyn, der ligger bag zoneopdelingen og landzonebestemmelserne, herunder de generelle hensyn om at undgå spredt bebyggelse i det åbne land, sikre en klar grænse mellem by og land og om ikke at sætte uhensigtsmæssige begrænsninger for de fremtidige udviklingsmuligheder for jordbrugserhvervene. Ved afgørelsen kan også indgå overvejelser om, hvorvidt placeringen er hensigtsmæssig i forhold til offentlig infrastruktur og servicefunktioner i nærområdet, og om placeringen genererer mere trafik med deraf afledte miljømæssige konsekvenser. Hertil kommer hensyn til befolkningens rekreative interesser og landskabelige værdier, natur og miljø, biodiversitet samt en hensigtsmæssig udnyttelse af råstofressourcerne.

Endelig sætter planlovens bestemmelser om lokalplanpligt også rammer for, hvad der kan gives tilladelse til, idet byggeri m.v., som vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø, ifølge planlovens regler er lokalplanpligtigt.

Overblik: Hensyn, der skal varetages i kommunernes landzoneadministration

Kommunalbestyrelsen skal foretage en konkret vurdering af, om der kan gives landzonetilladelse ved at inddrage en række hensyn, herunder:

- Planlægningsmæssige hensyn
- Hensyn til jordbrugserhvervene
- Hensyn til vækst og udvikling i hele landet
- Landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige og rekreative hensyn
- Miljømæssige hensyn
- Kulturhistoriske hensyn
- Energihensyn
- Hensynet om at undgå præcedensvirkning
- Individuelle sociale og menneskelige hensyn
- Nabohensyn

5.1.7 Varighed og frister vedrørende landzonetilladelser

En landzonetilladelse gælder som udgangspunkt i fem år ad gangen. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte en længere frist end fem år for realiseringen af landzonetilladelsen, dog maksimalt ti år, til genopførelse af en bolig, såfremt der samtidig stilles krav om nedrivning af den hidtidige bolig. Der er ikke knyttet frister for realisering af lokalplanlagte arealer. Lokalplanlægning for eksempelvis en landsby sikrer således en mere langsigtet byggeret end en landzonetilladelse.

Der er ikke i planloven fastsat en tidsfrist for, hvornår der senest vil skulle ansøges om landzonetilladelse til genopførelse af en bolig efter nedrivning af en eksisterende bolig. Hvornår en ejer af en ejendom, hvor en bolig er nedrevet, ikke længere vil kunne forvente at kunne opnå landzonetilladelse til genopførelse af boligen, vil ifølge klagenævnspraksis afhænge af en konkret vurdering efter de hensyn, der skal varetages efter landzonereglerne, herunder i forhold til beliggenheden og det konkrete projekt. Efter hidtidig praksis kan der som hovedregel gives landzonetilladelse til genopførelse af et nedbrændt hus eller et hus, der er blevet ødelagt på grund af f.eks. storm eller hærverk, hvis der inden rimelig tid (ca. tre år) søges om tilladelse hertil, og hvis betingelserne for at give tilladelse konkret er til stede.

5.1.8 Realisering af beslutninger efter planloven og ændret anvendelse

Planloven sætter rammerne for den fysiske planlægning, men den indeholder ikke regler, der fremtvinger en realisering af en plan eller landzonetilladelse. Hverken kommuneplan eller lokalplan indebærer en handlepligt for grundejere. Den hidtidige anvendelse af en ejendom kan fortsætte uændret, selvom en plan foreskriver en anden fremtidig anvendelse. Det er bl.a. derfor, at planlægning som udgangspunkt er erstatningsfri regulering.

Det er fx muligt i en lokalplan at fastlægge, at boliger inden for lokalplanens område skal anvendes som helårsboliger. Men der kan ikke i en lokalplan stilles krav om, at en bolig, der i medfør af lokalplanen er fastlagt til helårsbolig, rent faktisk anvendes til helårsbeboelse. Hvis boligen anvendes til et andet formål, fx erhverv, vil det være i strid med lokalplanen, og kommunen vil kunne skride ind med et påbud.

En landzonetilladelse om opførelse af en bolig betyder, at boligen skal anvendes til det formål, som tilladelsen angiver, og at ændret anvendelse kræver ny tilladelse, medmindre der ikke er et krav i planloven om tilladelse til en ændret anvendelse. Det kræver ikke landzonetilladelse at tage en helårsbolig i brug til fritidsbeboelse, ligesom det ikke kræver landzonetilladelse at anvende en bolig, der har en fleksboligtilladelse, til helårsbeboelse. Det kræver til gengæld landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, når

et fritidshus i landzone, der oprindeligt er opført som fritidshus, ønskes taget i brug til helårsbeboelse. Det kræver også landzonetilladelse, hvis et helårshus efter mere end tre års benyttelse som fritidshus igen ønskes anvendt til helårsbrug.

Af lov om boligforhold § 5, stk. 1, fremgår det, at ejeren af en bolig, der er beliggende i et område, hvor lokalplanen fastsætter, at boligerne skal anvendes til helårsbeboelse, har pligt til at sikre, at boligen faktisk anvendes til dette formål. Såfremt en bolig, der tidligere har været anvendt som helårsbolig, bliver ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat anvendes til beboelse. Reglerne gælder i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har bestemt, at reglerne skal finde anvendelse.

5.2 Anden regulering af betydning for boliger i det åbne land

5.2.1 *Beskyttelse af natur, skov og landskaber i det åbne land*

Beskyttede områder

EU's Biodiversitetsstrategi for 2030 indeholder en målsætning om, at 30 pct. af EU's landarealer skal være beskyttet i 2030.

I Danmark er følgende områder beskyttet:

- Beskyttede naturtyper (§ 3-arealer)
- Fredninger med naturformål
- Natura 2000-områder

Danmark har foreløbigt indmeldt ca. 15 pct. beskyttede landarealer til EU-kommissionen. Det fremgår af aftale om et Grønt Danmark, at den kommende lov om natur og biodiversitet skal indeholde et mål om mindst 20 pct. beskyttede landarealer i Danmark.

Beskyttede naturtyper (§ 3-arealer)

Efter § 3 i naturbeskyttelsesloven må der ikke foretages ændring i tilstanden af naturlige søer over 100 m² og udpegede vandløb, samt af heder, moser, biologiske overdrev, ferske enge, strandenge og strandsumpe over 2500 m². Det betyder, at der ikke kan foretages indgreb i det beskyttede område som f.eks. opførelse af bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra forbuddet i § 3, men praksis er restriktiv.

Fredninger

Fredninger efter naturbeskyttelseslovens kapitel 6 gennemføres til varetagelse af naturbeskyttelseslovens formål, blandt andet beskyttelse af naturen med dens bestand af vilde dyr og planter og deres levesteder. Fredninger kan også begrundes med landskabelige, kulturhistoriske, naturvidenskabelige, undervisningsmæssige og rekreative værdier.

Mange fredninger indeholder forbud mod/regulering af ny bebyggelse. I landskabsfredninger kan enkeltstående boliger være omfattet af fredningen. Hvis et fredet område går ind over en bolig, hvor der ønskes ændringer af bebyggelsen, må det i hvert enkelt tilfælde vurderes, om fredningens formål og de konkrete bestemmelser, der gælder for den pågældende fredning, åbner mulighed for det ønskede.

Fredningsnævnene kan i nogle tilfælde give dispensation fra en fredningsbestemmelse.

Natura 2000

Natura 2000-områderne er et netværk af beskyttede naturområder i EU, der udpeges iht. EU's naturdirektiver. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Når et område er udpeget som Natura 2000-område, indebærer det, at der i området skal sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de forskellige naturtyper og arter, som området er udpeget for. Det indebærer desuden, at Natura 2000-området

skal beskyttes mod negativ påvirkning af de arter og naturtyper, som området er udpeget for at beskytte.

Det betyder, at mulighederne for at etablere bebyggelse i Natura 2000-områder er meget begrænsede. Ligeledes indebærer det begrænsninger i mulighederne for at etablere ny bebyggelse i nærheden af Natura 2000-områder. Det beror på en konkret vurdering, hvorvidt en konkret ny bebyggelse kan etableres i et Natura 2000-område eller i nærheden af et Natura 2000-område. Hvis etablering af ny bebyggelse/anvendelsen af ny bebyggelse vil kunne påvirke arterne/naturtyper på udpegningsgrundlaget for det pågældende Natura 2000-område, vil det ikke være muligt at etablere sådan bebyggelse. Det er ikke til hinder for, at der kan være eksisterende bebyggelse i Natura 2000-områder/nær ved Natura 2000-områder, der lå der allerede, da området blev udpeget.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Bygge- og beskyttelseslinjer omfatter sø- og åbeskyttelseslinjen (§ 16), skovbyggelinjen (§17), fortidsmindebeskyttelseslinjen (§18) og kirkebyggelinjen (§19). Disse fastsætter en beskyttelseszone på mellem 100-300 m om søer, vandløb, skov, fortidsminder og kirker, hvor der bl.a. ikke må placeres bebyggelse. Der gælder forskellige undtagelser. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra forbuddene i §16-19.

EU-beskyttede arter

Bilag IV-arter er arter, der er opført på EU-habitatdirektivets bilag IV, for hvilke der gælder en streng beskyttelse. Det betyder, at arterne og deres levesteder er beskyttet mod bl.a. drab, beskadigelse og ødelæggelse. Bilag IV-arter er beskyttet både inden for og uden for Natura-2000 områder og beskyttelsen er restriktiv. Der kan ikke dispenseres fra beskyttelsen.

Det betyder, at mulighederne for at etablere bebyggelse i områder med bilag IV-arter er meget begrænsede. Det beror på en konkret vurdering, hvorvidt en konkret ny bebyggelse kan etableres i et område, der er levested for bilag IV-arter. Hvis etablering af ny bebyggelse/anvendelsen af ny bebyggelse i et specifikt område vil kunne påvirke arten, vil det som udgangspunkt ikke være muligt at etablere sådan bebyggelse. Der findes dog muligheder for at fravige beskyttelsen af hensyn til tungtvejende samfundshensyn, når der ikke findes andre alternativer, der iværksættes afværgeforanstaltninger, og en række øvrige betingelser er opfyldt.

Skovloven

Skovloven gælder for arealer, der er fredskovspligtige. Fredskovspligten reserverer arealet til skovdrift, så byggeri og anlæg, som ikke er nødvendige for skovdriften, er forbudt. Miljøstyrelsen kan dispensere fra forbuddet, men praksis er restriktiv.

Landskabelige hensyn

Det er en national interesse, at planlægningen af det åbne land er med til at sikre, at de værdifulde landskaber bevares, herunder at de åbne kyster og geologiske værdier fortsat udgør en væsentlig natur- og landskabsværdi. Bygninger og anlæg i landskabet skal lokaliseres og indpasses af hensyn til landskabsressourcen.

Strandbeskyttelseslinjen

Strandbeskyttelseslinjen omfatter som hovedregel alle danske kyster ved hav og fjord. Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand. Strandbeskyttelseslinjen omfatter strandbredden og arealet op til 300 meter bag strandbredden. Formålet med beskyttelsen er at bevare de åbne kyster og de landskabelige, naturmæssige og rekreative værdier, der er knyttet til kysterne.

5.2.2 *Regulering i husdyrbrugloven og husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen*

Husdyrreguleringen, herunder lov om husdyrbrug og anvendelse af gødning m.v. (husdyrbrugloven) og bekendtgørelsen om godkendelse og tilladelse m.v. af husdyrbrug (husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen), indeholder ikke regler, der forhindrer placering af beboelsesbygninger i landzone. Placering af beboelsesbygninger nær et husdyrbrug, hvor der ikke tidligere har været sådanne bygninger, kan dog begrænse landbrugerens fremtidige udviklingsmuligheder. Dette skyldes, at etableringen af en beboelsesbygning kan medføre, at husdyrbruget ikke vil kunne overholde de afstandsregler og beskyttelsesniveauer for lugt, der er fastsat i henholdsvis husdyrbrugloven og husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen.

Afstandsreglerne i husdyrbrugloven indebærer, at det ikke er tilladt at etablere, udvide eller foretage ændringer af et husdyrbrug, hvis husdyrbrugets anlæg er placeret mindre end 50 meter fra bl.a. byzone eller nabobeboelse.

Etablering, udvidelse eller ændring af et husdyrbrug forudsætter kommunens godkendelse eller tilladelse efter husdyrbruglovens § 16 a eller § 16 b. Kommunen kan ikke meddele en godkendelse eller tilladelse, hvis husdyrbruget med det ansøgte kan indebære væsentlig virkning på miljøet, som ikke kan imødegås med vilkår. Der vil altid være tale om væsentlig indvirkning på miljøet, hvis beskyttelsesniveauerne for lugt ikke kan overholdes.

Beskyttelsesniveauet for lugt i husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen omfatter en række geneniveauer, som angiver, hvor meget lugt naboer og omboende inden for de fastsatte genekategorier må udsættes for, før det vurderes at udgøre en "væsentlig virkning". I genekategorierne skelnes bl.a. imellem lugtkrav og afstand til byzone/sommerhusområde, visse lokalplanlagte områder, samlet bebyggelse og beboelsesbygninger. Med samlet bebyggelse forstås en klynge af boliger på mere end syv beboelsesbygninger. Der er ikke lugtkrav til beboelsesbygninger på ejendomme med landbrugspligt og beboelsesbygninger ejet af den ansvarlige for landbrugsdriften.

Etablering af en beboelsesbygning på en placering nær et husdyrbrug, hvor der ikke tidligere har været en beboelsesbygning, kan betyde, at husdyrbruget ikke vil kunne opfylde geneafstanden til den nyopførte beboelsesbygning, og at driftsherren derfor ikke vil kunne få meddelt godkendelse eller tilladelse til etablering, ændring eller udvidelse af husdyrbruget. Hvis nye boliger opføres som samlet bebyggelse, vil geneafstanden skulle være større.

5.2.3 *Regulering af støj fra virksomheder samt af risikovirksomheder*

Støj

På støjområdet er der fastsat både vejledende og bindende støjgrænser. For trafikstøj, skydestøj og virksomhedsstøj er støjgrænserne vejledende, mens støjgrænserne for vindmøllestøj er bindende. Grænseværdierne udgør grundlaget for myndighedernes vurdering af støjforurening. De vejledende støjgrænser er et udtryk for en støjbelastning, som Miljøstyrelsen vurderer er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel. Der er tale om en afvejning mellem de virkninger, støjen har på mennesker, og samfundsøkonomiske hensyn. Typisk vil de vejledende grænseværdier svare til et støjniveau hvor omkring 10 - 15 % (de mest støjfølsomme) angiver at være stærkt generet af støjen. Generelt gælder, at boliger betragtes som mere støjfølsomme end industri og erhverv.

Overordnet sikrer planlovens § 15 a, at der ikke lokalplanlægges i områder, hvor de vejledende eller bindende støjgrænser er overskredet.

De vejledende støjgrænser for virksomheder og de bindende støjgrænser for vindmøller er mere restriktive i byzone end i landzone. For både virksomheder og vindmøller er det den faktiske anvendelse, der bestemmer støjgrænsen. Det vil sige at hvis anvendelsen er mere restriktiv end planlægningen, vil støjgrænsen for den faktiske anvendelse blive benyttet. I landzone vil det betyde, at en samling af huse, typisk en håndfuld, vil blive betragtet som et støjfølsomt boligområde med mere restriktive

støjgrænser, uanset at boligerne ikke ligger i et lokalplanlagt område. Det er miljømyndigheden, der vurderer, hvad den faktiske anvendelse er.

I det åbne land er de typisk støjende aktiviteter bl.a. virksomheder (herunder landbrug), motorsportsbaner, veje, jernbaner, skydebaner og vindmøller.

Støj fra virksomheder

Miljøstyrelsen fastsætter vejledende støjgrænser, som der tages udgangspunkt i, når en virksomhed skal have en miljøgodkendelse, eller der skal gives et påbud efter § 42 i miljøbeskyttelsesloven. I den forbindelse fastsætter miljømyndigheden specifikke støjgrænser med udgangspunkt i de vejledende støjgrænser. Hvis beboerne klager over støj, vil virksomhederne (eksisterende såvel som nye) blive vurderet efter støjgrænserne og vil skulle overholde de støjgrænser, der gælder for beboelse. Her har det ingen betydning, om virksomhederne var der før boligerne. Dette gælder også for skydebaner. I det åbne land er det som oftest den nærmeste bolig til en virksomhed, der sætter begrænsningen for, hvor meget en virksomhed kan støje. Bygges der nye boliger tættere på virksomheden eller ændres den faktiske anvendelse, vil det kunne begrænse virksomhedens drifts- og udvidelsesmuligheder. Det er derfor væsentligt at undersøge støj fra virksomheder i forbindelse med overvejelser om placering af nye boliger i det åbne land.

Støj fra vindmøller

Der er i vindmøllestøjbekendtgørelsen fastsat bindende støjgrænser for påvirkningen af boliger fra samtlige vindmøller i et område. Støjgrænserne for vindmøller er mere restriktive i byzone og områder med støjfølsom arealanvendelse end i det åbne land i landzone. Desuden er der en bindende støjgrænse for lavfrekvent støj. Ved nye vindmølleprojekter foretages en miljøkonsekvensvurdering, hvor blandt andet støj indgår. Denne godkendes af miljømyndigheden, som ofte er kommunen. Når støjen beregnes, tages der højde for de omkringliggende boliger, hvor grænseværdien skal vises overholdt. I forbindelse med en klage, vil vindmølleejeren skulle dokumentere, at grænseværdien er overholdt for alle boliger i området, også i forhold til eventuelt nye boliger. Hvis vindmøllen ikke kan overholde grænseværdien, skal vindmøllen bringes til at overholde den. Dette kan gøres ved at sætte vindmøllen i en mindre støjende tilstand, hvilket typisk vil resultere i en mindre strømproduktion. Hvis dette ikke er muligt, skal vindmøllen lukkes. Det er derfor afgørende at tage vindmøllestøj i betragtning ved placering af nye boliger i det åbne land.

Vej- og jernbanestøj

For vej- og jernbanestøj er der ligeledes fastsat vejledende støjgrænser. Disse benyttes primært i forbindelse med planlægning af byudvikling eller nye trafik anlæg. I 2012 blev det opgjort, at der er 723.000 boliger i Danmark, hvor støjen fra veje overstiger de vejledende støjgrænser. Trafikmyndighederne arbejder løbende med støj dæmpning for at nedbringe antallet af støjbelastede boliger. Det er ofte dyrere pr. bolig for en trafikmyndighed at dæmpe støjen for en enkelt eller få boliger end for boliger i en samlet bebyggelse, og placering af boliger i det åbne land kan derfor have økonomiske konsekvenser for trafikmyndighederne.

Risikovirksomheder

I henhold til bekendtgørelsen om planlægning for risikovirksomheder (bek. 371 fra 2016) skal planmyndigheden inddrage hensyn til risiko for større uheld i planlægningen. I udgangspunktet arealer inden for en 500 meters zone, hvor arealfølsom anvendelse skal vurderes konkret. Følsom arealanvendelse betragtes her som boligområder, institutioner eller tilsvarende arealanvendelse, hvor mange mennesker opholder sig. Alle risikovirksomheder skal ligeledes miljøgodkendes. En virksomhed kaldes en risikovirksomhed, hvis den opbevarer over en vis mængde af bestemte farlige stoffer.

I forbindelse med den grønne omstilling opleves der en tilgang af nye og en udvidelse af eksisterende biogasanlæg. Flere store biogasanlæg forventes at blive omfattet af risikobekendtgørelsen, og det vil kunne få betydning for mulighederne for placering af boliger i det åbne land.

5.2.4 *Byfornyelseslovens regler om tilskud til nedrivning*

I dag kan der som en del af landsbyfornyelsesindsatsen i henhold til Byfornyelsesloven ydes støtte fra landsbyfornyelsesrammen til nedrivning af private lejeboliger, ejerboliger og andelsboliger, når nedrivningen er begrundet i bygningens fysiske tilstand. Private lejeboliger kan også nedrives, hvis det er for at skaffe adgang til lys, luft og opholdsarealer for den eksisterende bebyggelse, der ligger i umiddelbar tilknytning.

Landsbyfornyelsesrammen kan aktuelt anvendes i 55 kommuner på byfornyelsestiltag i byer med færre end 4.000 indbyggere og i det åbne land. Der er på forslag til finansloven afsat 80 mio. kr. årligt i årene 2025-2027. Restmidler fra tidligere år kan overføres, og der er mulighed for ved aftale mellem kommuner at overdrage tildelte midler, hvis en kommune ikke ønsker eller ikke har økonomi til at medfinansiere de statsligt tildelte midler.

Rammen er fordelt mellem kommunerne efter en fordelingsnøgle, der er baseret på en række kriterier, herunder behovet for nedrivning af langtidstomme boliger, istandsættelse af udlejningsboliger og ejer- og andelsboliger, samt behovet for nedrivning af udtjente erhvervsbygninger. Desuden anvendes en række faktorer om kørselsafstand til større byer, negativ befolkningsudvikling i kommunens byer med mindre end 4000 indbyggere og en faktor for kommunens indkomstniveau i forhold til landsgennemsnittet.

Landsbyfornyelsesrammen kan anvendes til områdefornyelse, bygningsfornyelse, kondemnering og genhusning, og nedrivning udgør således kun en af flere mulige indsatser. Den enkelte kommunalbestyrelse fastsætter prioriteringen af indsatsen og anvendelsen af midlerne inden for rammerne af loven. Nogle kommuner kan fx prioritere nedrivningsindsatsen, mens andre fx kan prioritere område- eller bygningsfornyelse.

Kommunernes anvendelse af de statslige midler forudsætter kommunal medfinansiering. Statens andel udgør 60 pct., og kommunernes andel udgør 40 pct. af den ydede støtte. Kommunen kan kræve en egenfinansiering fra ejeren af ejendommen i forbindelse med bygningsfornyelse, herunder nedrivning, således at den offentlige støtte kun udgør en del af den samlede udgift til fx nedrivning.

Kommunalbestyrelsen fastlægger retningslinjer for, hvordan de økonomiske rammer skal prioriteres samt principperne for medfinansiering fra ejerne og prioritering af ejendomsstyper, fx nedslidte ejendomme i det åbne land. Kommunen fastlægger selv proceduren for ansøgninger om støtte til nedrivning og kan stille krav om relevante oplysninger om ejendommen, ejerens økonomi og projektet. Ejere kan selv vælge at ansøge om støtte efter kommunens ansøgningsprocedure, men kommunen kan også vælge at opfordre en ejer af en skæmmende bygning til nedrivning. Der er ikke hjemmel til ekspropriation i Byfornyelsesloven, så nedrivning forudsætter ejerens accept.

Som det fremgår af *tabel 5.2.4.1*, er der i perioden 2014 til og med første halvår 2024 ydet støtte fra landsbyfornyelsespuljen til nedrivning af ca. 5.500 boliger.

Tabel 5.2.4.1. Antal ejendomssager på beslutninger under ramme til landsbyfornyelse fordelt på år for indberetning og typer af ejendomssager.

År for indberetning	Type af ejendomssag			I alt
	Andre end istandsættelse eller nedrivning	Nedrivninger	Istandsættelser	
2014	2	248	48	298
2015	17	980	144	1.141
2016	14	830	320	1.164
2017	36	684	151	871
2018	25	469	110	604
2019	37	429	154	620
2020	50	393	182	625
2021	44	505	325	874
2022	36	358	204	598
2023	45	381	172	598
1.halvår af 2024	28	214	161	403
I alt	334	5.491	1.971	7.796



6. Beskrivelse af mulige løsningsforslag

6.1 Overvejelser om forudsætninger og principper for mulige løsninger

Det er forudsat i kommissoriet, at løsningsmodeller alene vedrører ændringer af planloven og således ikke anden lovgivning, der regulerer forhold af betydning for opførelse af boliger i det åbne land⁴. Det er endvidere forudsat, at løsningsforslag skal sigte på at sikre bedre boliger og undgå yderligere spredt bebyggelse i det åbne land. Desuden må staten ikke påføres merudgifter ved de foreslåede løsninger.

Med udgangspunkt i kommissoriets rammer for arbejdet samt input fra interessenterne i følgegruppe og de kommunale praktikere i kommunedialoggruppen finder arbejdsgruppen, at mulige løsningsforslag bør tage udgangspunkt i en række principper.

For det første bør løsningerne tage udgangspunkt i planlovens gældende ordning: Kommunerne er planlægnings- og landzonemyndighed i medfør af planloven.

Kommuner, der giver tilladelse til nedrivning af en bolig i landzone, har mulighed for at give landzone-tilladelse til, at en ny bolig kan genopføres *samme* sted, forudsat at den bolig, der nedrives, ikke udgør en ruin. En landzonetilladelse til genopførelse af en bolig gælder i fem år og kan i forbindelse med nedrivning udvides op til ti år. Arbejdsgruppens løsningsforslag for at muliggøre tilladelse til opførelse af boliger *et andet sted* i det åbne land i landzone bygger videre på denne ordning.

Tilladelser til nybyggeri skal desuden respektere nationale interesser og kommuneplanens retningslinjer for varetagelse af forskellige arealinteresser i det åbne land, herunder natur-, miljø- og klimabeskyttelse, arealudpegninger til store husdyrbrug, kulturarvs- og landskabsbevarelse samt hensyn til nationale anlæg og landsplandirektiver.

For det andet bør mulige løsningsforslag understøtte hovedhensynet bag planlovens landzonebestemmelser om at undgå spredt bebyggelse i det åbne land. Det forudsættes, at nye boliger placeres mindre spredt eller fritliggende end boliger, der nedrives. Kommunernes udnyttelse af evt. nye muligheder for at tillade opførelse af boliger i det åbne land vil desuden sikre, at der samlet set ikke bliver flere boliger i det åbne land.

Kommunerne vil gennem sin planlægning og landzoneadministration kunne varetage hensyn til øvrige nuværende og planlagte aktiviteter i det åbne land, samt varetage ansvaret for, at der samlet set ikke bliver flere boliger i det åbne land, og at ny boligbebyggelse placeres mindre spredt eller fritliggende end hidtidig bebyggelse.

For det tredje har arbejdsgruppen identificeret en række principper, som gruppen finder, kan udgøre et fælles udgangspunkt for mulige løsningsforslag. Disse principper kan justeres, hvis løsningsforslagene ønskes udvidet eller indsnævret:

- *Kommunerne bør selv kunne beslutte*, hvorvidt og i hvilket omfang de vil benytte sig af evt. nye muligheder for at kunne tillade opførelse af boliger i det åbne land. Det bør således være op til den enkelte kommunalbestyrelse at fastsætte omfanget heraf som led i sin bosætningspolitik. Nogle kommuner vil fx kunne beslutte, at man ikke ønsker at tillade opførelse af nye boliger i det åbne land andre steder end på grunde, hvor der har været placeret en nu nedrevet bolig, jf. de gældende regler i planloven, mens nogle kommuner måske vil vælge at operere med en ratio mellem nedrevne og nyopførte boliger fx på 2:1. Andre kommuner vil måske fastlægge som overordnet politisk mål

⁴ Bl.a. landbrugsloven, husdyrbrugsloven og miljølovgivning vedr. andre virksomheder end jordbruget herunder støjregler, skovloven, naturbeskyttelsesloven og EU's naturdirektiver.

at udnytte evt. nye byggemuligheder i det åbne land mest muligt, men uden mulighed for udstedelse af fleksboligtilladelser.

- *Alle årsager til nedrivning af boliger* i det åbne land bør som udgangspunkt kunne danne grundlag for en ny byggemulighed i det åbne land, hvis betingelserne herfor i øvrigt konkret er til stede.
- *Muligheder bør gælde for alle landets kommuner.* Da nedrivning af boliger i det åbne land kan finde sted i alle kommuner, bør muligheder for at tillade nyopførelse også omfatte alle kommuner.
- *Muligheder for at opføre nye boliger i det åbne land bør ikke være en umiddelbar rettighed for ejer af en ejendom i det åbne land.* Dvs. at opførelse af nye boliger fortsat vil kræve enten en landzonetilladelse eller kommunal planlægning. Herved kan det bl.a. sikres, at kommunerne har mulighed for at varetage hensyn til øvrige aktiviteter i det åbne land. Der vil herved heller ikke bestå en pligt for kommunerne til at give tilladelse til at opføre nye boliger i landzone.
- *Den nye bolig skal opføres inden for den samme kommune, som den nedrevne bolig var beliggende i.* Dette for administrativt at kunne understøtte smidige og effektive ordninger og den enkelte kommunes mulighed for at prioritere og beslutte sin bosætningspolitik.
- *Nye boliger bør understøtte opretholdelsen af lokalsamfund.* Løsninger bør derfor bl.a. understøtte muligheden for, at personer, hvis bolig i det åbne land nedrives grundet behov for anden anvendelse, kan blive boende i lokalområdet, hvis de ønsker det og har økonomisk mulighed herfor.
- *Da ny regulering gælder for fremtiden,* bør boliger, der kan give kommunerne mulighed for at tillade opførelse af nye boliger i det åbne land, alene omfatte boliger, der nedrives (eller hvor retten til anvendelse som bolig ophører) efter lovens ikrafttræden. Der kan desuden evt. indføres en frist for, hvor lang tid ud i fremtiden nedrivningen af en bolig kan give en kommune mulighed for at tillade opførelse af en ny bolig i det åbne land.
- *Der bør opstilles en frist for udnyttelse af en ny byggemulighed.* For ikke at lægge unødigt beslag på arealer i det åbne land kan nye muligheder for opførelse af boliger i det åbne land fx baseres på de samme frister, som der gælder for landzonetilladelser ved genopførelse af boliger *samme* sted i det åbne land, dvs. fem år men med mulighed for forlængelse af en tilladelse til op til ti år.
- *Nye boliger bør ikke hindre drifts- og udviklingsmuligheder for andre aktiviteter i det åbne land* (landbrug og husdyrbrug, andre virksomheder, opstilling af vedvarende energi m.v., natur, skov og landskaber). Men muligheder for at opføre nye boliger i det åbne land i stedet for boliger, der nedrives, kan også understøtte omstruktureringen af arealanvendelsen i det åbne land i fremtiden.

Arbejdsgruppen peger endvidere på, at de foreslåede løsningsmodeller kan ses i samspil med andre muligheder for nye boliger i landzone. Med planlovsaftalen fra oktober 2024 gives der nye muligheder i planloven for at tillade nye attraktivt beliggende boliger ved at foretage en videre afgrænsning af landsbyer. Disse nye muligheder vurderes at kunne bidrage til løsning på udfordringerne ved, at der vil forsvinde boliger i forbindelse med fx udbygningen af vedvarende energi på land, og at der kan være behov for at kunne etablere nye boliger for at kunne fastholde levedygtige lokalsamfund. Muligheden for at udvide landsbyer vil således kunne tilgodese en del af efterspørgslen på nye boliger i landzone og medvirke til at undgå spredt bebyggelse i det åbne land.

I de følgende afsnit præsenteres arbejdsgruppens mulige løsningsforslag A, B, C og D. Løsningsforslagene - eller modellerne - fokuserer på opnåelse af forskellige formål med at øge mulighederne for opførelse af nye boliger i det åbne land. *Figur 6.1.1* indeholder et overblik over de fire skitserede løsningsforslag.

Figur 6.1.1. Løsningsforslag A-D

Model A	Model B	Model C	Model D
"Erstatningsbolig grundet varetagelsen af samfunds nødvendige formål"	"Erstatningsbolig uanset årsag til nedrivning"	"Klynger af boliger"	"Lodsejerfinansiering af nedrivning"
For hver bolig i det åbne land, der nedrives efter ekspropriation eller opkøb, fordi grunden skal anvendes til andre samfunds nødvendige formål, kan kommunen pba. en konkret vurdering meddele landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig et andet sted i det åbne land.	For hver bolig i det åbne land, der er nedrevet i kommunen, kan kommunen på baggrund af en konkret vurdering meddele landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig et andet sted i det åbne land.	I stedet for andre boliger i det åbne land, der er nedrevet, kan kommunen på baggrund af kommunal planlægning give tilladelse til nyopførelse af boliger i mindre klynger i det åbne land uden tilknytning til eksisterende bebyggelse.	Krav om privat finansiering af nedrivning af en bolig som betingelse for at kunne opnå en tilladelse til at nyopføre en bolig et andet sted i det åbne land.

Model A og B anvender enkeltstående landzonetilladelser som redskab, mens model C forudsætter, at kommunerne planlægger for ny samlet bebyggelse i det åbne land i form af klynger af boliger. Model D er ikke i sig selv et bud på et løsningsforslag, men sigter på at undersøge mulighederne for, at private finansierer nedrivning af boliger i det åbne land mod at få mulighed for at opføre en ny bolig et *andet* sted i det åbne land.

Løsningsforslagene supplerer snarere end udelukker hinanden. Afhængigt af, hvilke muligheder det politisk ønskes at give kommunerne for at kunne tillade opførelse af nye boliger i det åbne land *et andet sted* end boliger, der nedrives, kan der således tænkes i en løsning med udgangspunkt i en af de skitserede løsningsmodeller eller i forskellige kombinationer af de skitserede modeller.

6.2 Løsningsforslag A – Erstatningsbolig ved varetagelsen af samfunds nødvendige formål

Model A
"Erstatningsbolig grundet varetagelsen af samfunds nødvendige formål"
For hver bolig i det åbne land, der nedrives efter ekspropriation eller opkøb, fordi grunden skal anvendes til andre samfunds nødvendige formål, kan kommunen pba. en konkret vurdering meddele landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig et andet sted i det åbne land.

Løsningsforslag A tager udgangspunkt i, at nedrivning af en bolig i det åbne land sker som følge af, at den grund, hvor boligen er placeret, skal anvendes til et andet formål, som gør det nødvendigt at ekspropriere eller opkøbe boligen.

Med forslaget sigtes på gennem en ændring af planloven at give kommunerne mulighed for at give landzonetilladelse til at opføre enkelte nye boliger i det åbne land i det omfang, boliger i det åbne land må nedrives grundet varetagelsen af samfunds nødvendige tiltag som fx etablering eller ændringer af anlæg til vedvarende energi eller anden infrastruktur.

Årsagen til nedrivning kan være mange, fx anlæggelse af en energipark, en højspændingsledning, et vejanlæg eller ændring af en togstrækning, men rammer under alle omstændigheder dem, der må flytte fra deres bolig og det lokalsamfund, de er en del af. Derfor lægger forslaget som udgangspunkt ikke op til at skelne mellem forskellige typer af anlæg, men hviler i stedet på den blotte omstændighed, at anlæggelse eller ændringer af infrastruktur m.v. nødvendiggør fjernelse af boliger i det åbne land. Forslaget kan også omfatte boliger, der evt. må nedrives i fremtiden for at skabe muligheder for arealomlægninger fx i forbindelse med den grønne trepart eller i forbindelse med kyst- og klimasikring forårsaget af stigende vandstand. Fælles for alle disse situationer vil være, at det vil være nødvendigt at nedrive boligerne for at kunne realisere de pågældende samfunds nødvendige tiltag. Det vil derfor være en forudsætning for at kunne anvende denne løsning, at boligerne ville kunne eksproprieres enten af staten eller af en kommune, hvis det ikke er muligt at indgå aftaler om frivillige opkøb.

Ved løsningsforslag A vil således enhver bolig i det åbne land, som må nedrives grundet et samfunds nødvendigt behov for anvendelse af grunden til andet formål, som udgangspunkt kunne danne grundlag for en ny byggemulighed i det åbne land. Inden for rammerne af planloven og kommunens planlægning vil det være op til den enkelte kommune at vurdere i hvert enkelt tilfælde, hvorvidt de konkrete forhold kan give mulighed for at opføre en ny bolig i det åbne land.

Formålet med forslaget er at understøtte, at personer, hvis bolig i det åbne land nedrives grundet et samfunds nødvendigt behov for anden anvendelse kan få mulighed for at blive boende i lokalområdet ved at få tilladelse til at bygge nyt et andet sted i det åbne land. Forslaget indebærer som udgangspunkt, at også andre personer end ejere af boliger, der må nedrives, vil kunne benytte sig af de nye byggemuligheder i det åbne land, der måtte opstå. Ved at flere end dem, der bliver nødt til at flytte fra deres boliger, kan gives mulighed for at opføre nye boliger, varetages hensynet til at understøtte mindre lokalsamfund, hvor nedlæggelse af et antal boliger i området kan have betydning for grundlaget for lokalsamfundets fortsatte levedygtighed, fx i forhold til opretholdelse af den lokale dagligvarebutik og skole. Hvis der er flere interesserede, end der er byggemuligheder, bør det sikres, at ejere af boliger, der må nedrives grundet samfunds nødvendige behov, kommer først i køen ved behandling af ansøgninger om tilladelse til opførelse af nye boliger i det åbne land. I situationer, hvor der er flere, der ønsker at opføre en ny bolig i det åbne land, end der aktuelt findes nye byggemuligheder ved nedrivning, vil kommunerne evt. kunne oprette en venteliste for behandling af anmodninger om tilladelse til nyopførelse af boliger i det åbne land.

Forudsætningen om, at der samlet set ikke må blive flere boliger i det åbne land, vil være opfyldt uden videre, idet nedrivningsboligen fjernes enten ved ekspropriation eller opkøb grundet behovet for en anden anvendelse af arealet, eller fordi ejendommen ikke må anvendes til bolig grundet dens nærhed til ny infrastruktur m.v.

Kommunens tilladelse til opførelse af en ny bolig *et andet sted* vil skulle kunne foreligge i form af et forhåndstilsagn inden erhvervelse af den pågældende grund. Dette for at undgå, at eksproprierede personer eller andre køber en ny grund til opførelse af en bolig og først efterfølgende finder ud af, at det grundet de konkrete forhold, fx forhold vedrørende udnyttelse af infrastruktur, afstand til husdyrbrug eller særlige landskabelige interesser i kommuneplanen, ikke vil være muligt at få tilladelse til at opføre en ny bolig på den pågældende grund.

6.2.1 Arbejdsgruppens vurdering af løsningsforslag A

Arbejdsgruppen vurderer, at forslaget vil kunne øge kommunernes muligheder for at fastholde borgere i lokalområdet, i de situationer, hvor boliger må eksproprieres og nedrives grundet samfunds nødvendige tiltag. Samtidig vil forslaget kunne øge mulighederne for at tiltrække nye borgere, som kan medvirke til at sikre levedygtige lokalsamfund. Arbejdsgruppen vurderer herunder, at forslaget vil kunne bidrage til at give kommunerne smidigere handlemuligheder i omstruktureringen af arealanvendelsen i det åbne land fx som led i udbygningen af vedvarende energi på land og implementeringen af den grønne trepart.

Det må samtidig forventes, at en række nye samfundsbehov samlet set øger presset på arealerne i det åbne land, og arbejdsgruppen vurderer, at nye muligheder for placering af boliger i det åbne land kan medvirke til at øge dette pres. Fx kan placering af nye boliger i det åbne land på grund af støj- og afstandskrav til vindmøller påvirke mulighederne for at finde egnede arealer til opstilling af nye vindmøller.

Placering af boliger i det åbne land vil herudover fx kunne påvirke omkringliggende husdyrbrug og andre typer af forurenende virksomheder, der efter omstændighederne vil kunne få sværere ved at udvide eller ændre produktionen grundet afstands- og lugtkrav.

Idet arbejdsgruppens løsningsforslag bygger på, at der samlet set ikke bliver flere boliger i det åbne land, at kommunerne sikrer, at nye boliger ligger mindre spredt eller fritliggende end boliger, der nedrives, og at det ikke vil være en ret at kunne opnå tilladelse til at placere en ny bolig i det åbne land, vurderes det, at løsningsforslaget generelt ikke vil medføre flere begrænsninger i forhold til udviklingsmuligheder for eksisterende husdyrbrug og andre typer forurenende virksomheder. Det vil i de konkrete tilfælde være op til kommunerne at afgøre dette inden for rammerne af kommuneplanen og de hensyn, den skal varetage i landzonen. Desuden vil naboer og andre med væsentlig interesse i sagens udfald, herunder ejere af husdyrbrug og virksomheder, have mulighed for at komme med indsigelser i forbindelse med en konkret landzonesag om opførelse af en ny bolig. Herudover må det forventes, at interessen for at placere nye boliger i det åbne land tæt på større husdyrbrug og forurenende virksomheder vil være yderst begrænset, og at problemet i forhold til at sikre eksisterende husdyrbrugs produktions- og udviklingsmuligheder derfor vil kunne håndteres i praksis af kommunerne.

Men det vil stille krav til kommunerne om at tænke langsigtet og være omhyggelige med at afveje hensynene til andre eksisterende og planlagte nye interesser, når ansøgninger om tilladelser til at opføre nye boliger i det åbne land behandles, for at imødegå, at nye arealkonflikter opstår. Kommuneplanens afvejning af forskellige arealinteresser og retningslinjer for arealanvendelsen i det åbne land kan udgøre et godt grundlag herfor.

Idet forslaget i model A bygger på informationer, som kommunerne i forvejen er i besiddelse af som led i deres bygge- og landzoneadministration, vurderer arbejdsgruppen overordnet, at løsningsforslaget vil kunne administreres smidigt og effektivt af de kommuner, der ønsker at gøre brug af mulighederne.

Modellen sigter på, at nedrivning af boliger grundet samfunds nødvendige formål skal kunne give kommunerne mulighed for at tillade nyopførelse af boliger andre steder i det åbne land. Kommunen skal kunne dokumentere, at nedrivningen af boliger i det åbne land sker til realisering af samfunds nødvendige formål. Nogle kommuner betinger sig i dag, at anlæg til vedvarende energi (energiparker m.v.) alene realiseres på grundlag af frivillige aftaler med lodsejere om opkøb af jord og boliger. Disse kommuner anvender således i praksis ikke ekspropriation af jord eller boliger i forbindelse med realisering af sådanne projekter. I disse tilfælde vil der afhængigt af de konkrete omstændigheder kunne opstå tvivl om, hvorvidt der er tale om et samfunds nødvendigt formål, der gør, at betingelserne for at kunne ekspropriere boliger konkret ville være til stede. Dette vil kunne øge kommunernes dokumentationskrav og vil kunne skabe usikkerhed om, hvorvidt betingelsen for at kunne tillade opførelse af en ny bolig i det åbne land i kommunen er til stede. Spørgsmålet om kommunens opfyldelse af en sådan

betingelse vil kunne blive gjort til genstand for prøvelse ved Planklagenævnet, der som udgangspunkt har opsættende virkning. Disse forhold kunne tale for at indskrænke løsningsmodel A til kun at omfatte situationer, hvor staten eller kommunerne konkret er villige til at ekspropriere boliger, hvis det ønskede anlæg ikke kan realiseres gennem frivillige opkøb. Det vil på den anden side begrænse kommunernes handlemuligheder og kunne tale imod løsningsmodel A og for i stedet at pege på løsningsmodel B, jf. afsnit 6.3.

Det må forventes, at kun en del af de berørte boligejere vil ønske og desuden have finansieringsmæssig mulighed for at opføre en ny bolig i det åbne land i kommunen, når deres bolig må nedrives grundet samfunds nødvendige tiltag. Samtidig vurderer arbejdsgruppen, at det må forventes, at muligheden for at etablere nye boliger i det åbne land især vil være efterspurgt i kommuner i befolkningsmæssig fremgang tæt på de større byer, hvor efterspørgslen på boliger er større og finansieringsmulighederne derfor typisk bedre end i landdistrikterne væk fra de større byer.

Hvis der er et ønske om at begrænse antallet af nye boliger fx for at lempe det samlede pres på det åbne land, vil løsningsforslaget fx kunne målrettes til kun at omfatte ejere af boliger i det åbne land, hvis bolig må nedrives grundet gennemførelse af samfunds nødvendige tiltag. Det vil dog begrænse kommunernes handlemuligheder, herunder mulighederne for at tiltrække nye beboere til understøttelse af lokalsamfund, hvis ikke alle ejere af boliger, der nedrives, ønsker og har mulighed for at opføre nye boliger i området. Der kan i den sammenhæng peges på, at det i stedet vil være muligt at lade det være op til de enkelte kommuner selv at beslutte omfanget af nye boliger i det åbne land i stedet for boliger, der nedrives, og evt. fastsætte et loft herfor, jf. de principper, der er skitseret i afsnit 6.1.

En løsning, der indebærer, at mulighederne begrænses til kommuner i befolkningsmæssig tilbagegang, vurderes ikke hensigtsmæssig, idet det bl.a. vil medføre, at ejere af boliger i det åbne land, hvis bolig må nedrives grundet samfunds nødvendige tiltag, lovgivningsmæssigt stilles forskelligt afhængigt af, hvilken kommune de bor i. Det vil være op til den enkelte kommune at vurdere, i hvilket omfang man vil gøre brug af nye muligheder for placering af boliger i det åbne land, jf. ovenfor.

Økonomi

Løsningsforslag A medfører ikke forøgede udgifter for kommunerne, da det alene vil give kommunerne nye muligheder og ikke forpligtelser. Løsningsforslaget er udgiftsneutralt for staten.

6.3 Løsningsforslag B – Erstatningsbolig ved nedrivning af en bolig uanset årsag til nedrivning

Model B
"Erstatningsbolig uanset årsag til nedrivning"
For hver bolig i det åbne land, der er nedrevet i kommunen, kan kommunen på baggrund af en konkret vurdering meddele landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig et andet sted i det åbne land.

Løsningsforslag B tager udgangspunkt i den situation, at der gives tilladelse til, at en bolig nedrives i det åbne land. Årsagen til nedrivningen kan fx være, at boligen er nedrivningsmoden, da den er blevet utidssvarende, eller er usælgelig, fordi den ligger uhensigtsmæssigt fx ved en trafikeret landevej. Der kan også som i model A være tale om boliger, der må nedrives grundet behovet for at realisere samfunds nødvendige formål som fx etablering af anlæg til vedvarende energi eller et vejanlæg. Ejeren af

nedrivningsejendommen kan fx have et ønske om at få mulighed for at veksle byggemuligheden på nedrivningsejendommen til en byggemulighed på en mere attraktivt beliggende grund. Også andre end ejeren af nedrivningsejendommen vil kunne være interesseret i at benytte sig af en sådan mulighed.

Med forslaget sigtes på gennem en ændring af planloven at give kommunerne mulighed for at meddele landzonetilladelse til at opføre nye boliger i det åbne land i det omfang kommunen giver tilladelse til, at boliger i det åbne land nedrives.

Ved løsningsforslag B vil således enhver bolig i det åbne land, der nedrives, som udgangspunkt kunne danne grundlag for en ny byggemulighed i det åbne land. Inden for rammerne af planloven og kommunens planlægning vil det være op til den enkelte kommune at vurdere i hvert enkelt tilfælde, hvorvidt de konkrete forhold kan give mulighed for at opføre en ny bolig et andet sted i det åbne land.

Formålet med forslaget er at understøtte muligheden for at kunne opføre nye boliger i det åbne land i stedet for boliger, der nedrives. Som ved løsningsforslag A vil løsningsforslag B kunne anvendes af personer, der ejer en bolig, som nedrives, og som ønsker og kan finansiere nye, mere attraktive bosætningsmuligheder i lokalområdet. Forslaget indebærer som udgangspunkt, at også andre personer end ejere af nedrivningsboliger vil kunne benytte sig af de nye byggemuligheder i det åbne land, der måtte opstå, hvis boliger nedrives. Det kan fx ske ved, at ejeren af en nedrivningsejendom ikke selv er interesseret i eller har den nødvendige økonomi til at bygge nyt og derfor sælger sin ejendom til en person, der ønsker at udnytte byggemuligheden. Modellen kræver imidlertid som udgangspunkt ikke, at der vil skulle være identitet mellem ejeren af nedrivningsejendommen og den, der ønsker at opføre en ny bolig et andet sted i det åbne land. Formålet er som med forslag A således også at understøtte mindre lokalsamfunds fortsatte levedygtighed, når boliger forsvinder, og de hidtidige ejere ikke ønsker eller har mulighed for at blive boende i lokalsamfundet.

I medfør af planlovens nuværende landzoneregler er der som udgangspunkt mulighed for at få en landzonetilladelse til at genopføre en bolig, der nedrives på samme ejendom, medmindre ejendommen overgår til anden anvendelse, og medmindre det nedrevne beboelseshus er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi, dvs. udgør en ruin. Kommunen skal, jf. de skitserede forudsætninger i afsnit 6.1, sikre sig, at der samlet set ikke bliver flere boliger i det åbne land, og det vil umiddelbart kunne fastslås, hvis nedrivningsejendommen overgår til anden anvendelse, fx landbrugsjord, eller fx hvis kommunen har opkøbt ejendommen med henblik på nedrivning af boligen og efterfølgende anvendelse til andet formål. I nogle tilfælde vil en grund, hvorpå der har ligget et nu nedrevet beboelseshus, ligge ubenyttet hen i en årrække, fordi ejer ikke søger om tilladelse til genopførelse af boligen. Da der ikke er fastsat en bestemt frist i planloven for, hvornår man senest vil skulle ansøge om tilladelse til genopførelse af en bolig efter nedrivning, vil kommunen ikke kunne fastslå med sikkerhed, at byggemuligheden på grunden er fjernet permanent. For at sikre, at der samlet set ikke bliver flere boliger i det åbne land, vil kommunerne derfor i medfør af model B i praksis være nødt til at operere med en vis margin, så der meddeles færre landzonetilladelser til opførelse af nye boliger i det åbne land end antallet af boliger, der nedrives.

Hvis der er et politisk ønske om, at det skal være muligt for kommunerne fuldt ud at udnytte byggemulighederne, der opstår ved nedrivning af boliger i det åbne land, kan der peges på muligheden for at indføre en frist i planloven for, hvornår der senest skal ansøges om landzonetilladelse til at genopføre en bolig. Hermed kan det sikres, at kommunen til enhver tid kan få det fulde overblik over, hvor mange byggemuligheder der aktuelt er til rådighed i det åbne land i kommunen.

Muligheden for at kunne opnå et forhåndstilsagn fra kommunen om tilladelse til opførelse af en ny bolig på en konkret grund inden erhvervelse af den pågældende grund vil i forhold til model B skulle gælde på samme måde som for løsningsforslag A.

Tilsvarende vil det være relevant for en boligejer at kunne opnå tilsagn på forhånd til, at nedrivning af boligen på ejendommen vil kunne udløse en ny byggemulighed enten på den eksisterende grund eller et andet sted i det åbne land. Det vil som nævnt ifølge praksis forudsætte, at den eksisterende bolig

ikke er så forfalden, at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning. Ved tillige at anvende denne praksis i forhold til, hvornår nedrivning af en bolig kan give mulighed for at opnå tilladelse til genopførelse af en bolig til nyopførelse af en bolig på *en anden* grund i det åbne land, kan der endvidere sikres mod opkøb og nedrivning af forfaldne ejendomme alene med det formål at opnå en ny byggemulighed i det åbne land.

6.3.1 Arbejdsgruppens vurdering af løsningsforslag B

Arbejdsgruppen vurderer, at forslaget på samme måde som model A vil kunne øge kommunernes muligheder for at sikre nye, attraktive bosætningsmuligheder i det åbne land og dermed tiltrække nye borgere, som kan medvirke til at sikre levedygtige lokalsamfund. Arbejdsgruppen vurderer herunder, at forslaget vil kunne bidrage til at give kommunerne smidigere handlemuligheder i omstruktureringen af arealanvendelsen i det åbne land.

Samtidig vil nye muligheder for placering af boliger i det åbne land kunne medvirke til at øge presset på arealanvendelsen i det åbne land. Det vil som for model A stille krav til kommunerne om at tænke langsigtet, når ansøgninger om tilladelser til at opføre nye boliger i det åbne land behandles for at imødegå, at nye arealkonflikter opstår. Kommuneplanens afvejning af forskellige arealinteresser og retningslinjer for arealanvendelsen i det åbne land kan udgøre et godt grundlag herfor. Med hensyn til risikoen for at kunne begrænse udviklingsmulighederne for husdyrbrug og andre typer af forurenende virksomheder kan henvises til det anførte i afsnit 6.2.1 vedrørende vurderingen af model A, som vil gælde på samme måde for model B.

Idet forslaget i model B bygger på informationer, som kommunerne i forvejen er i besiddelse af som led i deres bygge- og landzoneadministration og eventuelle landsbyfornyelsesindsats, vurderer arbejdsgruppen overordnet, at løsningsforslaget vil kunne administreres smidigt og effektivt af de kommuner, der ønsker at gøre brug af mulighederne.

Arbejdsgruppen vurderer, at det som for model A må forventes, at interessen for at etablere nye attraktivt beliggende boliger i det åbne land især vil være efterspurgt i kommuner i befolkningsmæssig fremgang tæt på de større byer, hvor efterspørgslen på boliger er større og finansieringsmulighederne derfor typisk bedre end i landdistrikterne væk fra de større byer.

Hvis der er et politisk ønske om at fokusere løsningen fx til kommuner, hvor behovet for at nedrive nedrivningsparate boliger er størst, vil løsningen eventuelt kunne målrettes således, at antal tilladelser til opførelse af nye boliger i det åbne land i kommunen maksimalt kan svare til antal boliger i kommunen, som er nedrevet med støtte fra landsbyfornyelsespuljen. Det vil dog samtidig begrænse kommunernes muligheder for at tiltrække nye beboere til understøttelse af lokalsamfund. En anden mulighed kunne være at begrænse muligheden til kun at gælde i kommuner, der får del i midlerne til landsbyfornyelse. P.t. drejer det sig om 55 af landets kommuner, jf. afsnit 5.2.4. Ulempen ved en sådan afgrænsning vil bl.a. være, at ikke alle kommuner får samme muligheder for at skabe forudsætninger for ny bosætning som kommuner, der får andel i landsbyfornyelsesmidlerne. Det er social- og boligministeren, der fastsætter, hvilke kommuner der er omfattet af rammen til landsbyfornyelse. Afgrænsningen vil afvige fra princippet om, at løsningsforslag bør gælde alle landets kommuner. Som for model A kan der peges på, at det i stedet vil være muligt at lade det være op til de enkelte kommuner selv beslutte omfanget af nye boliger i det åbne land som erstatning for boliger, der nedrives, og evt. fastsætte et loft herfor, jf. de principper, der er skitseret i afsnit 6.1.

Der gøres opmærksom på, at hvis nedrivning uanset årsag kan medføre et gode i form af opførelse af en bolig på et mere attraktivt sted, kan det åbne op for spekulation ift., hvordan dette gode kan blive indfriet. Det kan fx tænkes, at det kunne være fordelagtigt at lade sin ejendom forfalde. Der findes regler i byggeloven vedr. forsvarlig stand og i byfornyelsesloven vedr. sundhedsfare eller brandfare, som skal forhindre en forværring af bygningers stand. I praksis er det dog ikke sikkert, at disse regler vil være en hindring for, at man som ejer lader sin bolig forfalde.

For at kunne opnå tilladelse efter planloven til at genopføre en bolig på *samme* grund som den bolig, der nedrives, vil det som nævnt ifølge praksis forudsætte, at den eksisterende bolig ikke er så forfalden, at den ikke repræsenterer nogen værdi af betydning. Hvis kommunernes muligheder for at kunne give tilladelse efter planloven til at opføre nye boliger på *en anden* grund i det åbne land begrænses til at omfatte nedrivning af boliger, som vil kunne danne grundlag for at give tilladelse til genopførelse på *samme* grund, vurderes det, at der vil kunne sikres mod at lade boliger forfalde alene med det formål at opnå en ny byggemulighed i det åbne land. Risikoen for spekulative opkøb med henblik på opnåelse af nye byggemuligheder i det åbne land vil endvidere kunne imødegås ved at lade det være op til de enkelte kommuner selv beslutte omfanget af nye boliger i det åbne land som erstatning for boliger, der nedrives, og evt. fastsætte et loft herfor, jf. de principper, der er skitseret i afsnit 6.1.

Økonomi

Løsningsforslag B medfører ikke forøgede udgifter for kommunerne, da det alene vil give kommunerne nye muligheder og ikke forpligtelser. Løsningsforslaget er udgiftsneutralt for staten.

6.4 Løsningsforslag C - Klynger af boliger

Model C
"Klynger af boliger"
I stedet for andre boliger i det åbne land, der er nedrevet, kan kommunen på baggrund af kommunal planlægning give tilladelse til opførelse af nye boliger i mindre klynger i det åbne land uden tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Løsningsforslag C tager ligesom løsningsforslag A og B udgangspunkt i, at det som erstatning for boliger, der nedrives, skal være muligt for kommunerne at tillade opførelse nye boliger et andet sted i det åbne land. Årsagerne til nedrivning kan være forskellige, fx fordi en bolig som i model B er nedrivningsmoden eller usælgelig. Det kan også skyldes, at nedrivning af en bolig som i model A er nødvendig som følge af, at den grund, hvor boligen er placeret, skal anvendes til et andet samfundsøkonomisk formål.

Men mens model A og B sigter på muligheden for at kunne give tilladelse til opførelse af enkelte boliger i det åbne land, sigter løsningsforslag C på, at en ændring af planloven kan give kommunerne mulighed for gennem arealplanlægning at give tilladelse til opførelse af boliger i mindre klynger i det åbne land uden tilknytning til eksisterende bebyggelse i stedet for boliger i det åbne land, der nedrives. Det kan fx bunde i et ønske om at give mulighed for at etablere fællesskabsorienterede boformer så som økofællesskaber med nye boliger fx i sammenhæng med en eksisterende nedlagt landbrugsejendom, forsøg med tiny houses eller byggefællesskaber eller etablering af nye ældrevenlige boliger.

Formålet med forslaget er, at kommunerne som led i deres bosætningspolitik får mulighed for at understøtte etableringen af nye fællesskaber i det åbne land. Det kan fx være som erstatning for fællesskaber, der risikerer at forsvinde ved etablering af større anlæg som fx energiparker. Som ved løsningsforslag A og B vil løsningsforslag C kunne anvendes af personer, der ejer en bolig, som nedrives, og som gerne vil have og kan finansiere nye, mere attraktive bosætningsmuligheder i lokalområdet. Forslaget indebærer ligesom model A og B som udgangspunkt, at kommunerne også vil kunne give andre personer end ejere af boliger, der nedrives, tilladelse til at opføre nye boliger. Formålet er som med forslag A og B således også at understøtte mindre lokalsamfunds fortsatte levedygtighed.

Ved at planlægge for klynger af boliger vil kommunerne kunne begrænse spredningen af boliger i det åbne land. Hvis fx et antal boliger, der er placeret spredt som enkeltstående boliger i det åbne land, må nedrives som følge af anlæg af en energipark, vil kommunen kunne vælge at planlægge for nye bosætningsmuligheder i form af en klynge af boliger i det åbne land og på den måde sikre mindre spredning af boligerne. Planlægningen vil som minimum skulle bestå i en geografisk afgrænsning af den enkelte boligklynge i kommuneplanen evt. fulgt op af en landzonelokalplan for regulering af bebyggelsen.

Forskellen mellem løsningsforslag C og løsningsforslag A og B er, at løsningsforslag A og B åbner mulighed for kommunernes meddelelse af landzonetilladelse til enkeltstående boliger, hvis betingelserne herfor konkret er til stede, mens løsningsforslag C bygger på planlægning og dermed udpegning af nærmere definerede arealer i det åbne land. Dvs. arealer, hvor kommunen i forbindelse med planlægningen skal vurdere og tage stilling til, om betingelserne for etablering af boliger er til stede. Ved løsningsforslag C har kommunen således gennem sin planlægning taget stilling til, at der kan opføres nye boliger inden for det planlagte område, og kommunen vil herefter kunne give tilladelse til opførelse af nye boliger i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser. Hvis kommunen vælger at udarbejde en landzonelokalplan, vil planen ifølge reglerne i planloven kunne tildeles bonusvirkning, der erstatter eventuelle landzonetilladelser, når det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanen.

Som for model B vil det også for model C være relevant for en ejer af en eksisterende bolig at kunne opnå tilsagn på forhånd for, at nedrivning vil kunne udløse en ny byggemulighed enten på den eksisterende grund eller et andet sted i det åbne land. Der vil på samme måde som ved model B kunne sikres mod opkøb og nedrivning af forfaldne ejendomme alene med det formål at opnå en ny byggemulighed i det åbne land.

6.4.1 *Arbejdsgruppens vurdering af løsningsforslag C*

Arbejdsgruppen vurderer, at forslaget vil kunne øge kommunernes muligheder for at imødekomme ønsker om at etablere nye bo- og byggefællesskaber i landdistrikterne og dermed tiltrække nye borgere, som kan medvirke til at sikre levedygtige lokalsamfund. Arbejdsgruppen vurderer herunder, at forslaget vil kunne bidrage til at give kommunerne smidigere handlemuligheder i omstruktureringen af arealanvendelsen i det åbne land.

Samtidig vil nye muligheder for placering af boliger i det åbne land kunne medvirke til at øge presset på arealanvendelsen i det åbne land og dermed øge risikoen for arealkonflikter. Placeres der boliger i klynger i det åbne land, er det bl.a. vigtigt at være opmærksom på, at dette kan medføre skærpede krav ved etablering af nye vindmøller og andre typer af støjende virksomheder sammenlignet med, hvis der placeres en enkelt bolig. Dette skyldes, at den faktiske anvendelse bestemmer støjgrænsen, og at en samling af huse – typisk en håndfuld – vil blive betragtet som et støjfølsomt boligområde med mere restriktive støjgrænser.

Placering af boliger i klynger i det åbne land vil herudover fx kunne påvirke omkringliggende husdyrbrug og andre typer af forurenende virksomheder, der efter omstændighederne vil kunne få sværere ved at udvide eller ændre produktionen grundet skærpede afstands- og lugtkrav. Idet det er en forudsætning for arbejdsgruppens løsningsforslag, at der samlet set ikke må blive flere boliger i det åbne land, at nye boliger vil skulle ligge mindre spredt eller fritliggende end boliger, der nedrives, og at det ikke vil være en ret at kunne opnå tilladelse til at placere en ny bolig i det åbne land, vurderes det, at løsningsforslaget generelt ikke vil medføre flere begrænsninger i forhold til udviklingsmuligheder for eksisterende husdyrbrug og virksomheder. Det vil være op til kommunerne at afgøre, hvorvidt der kan planlægges for klynger i det åbne land inden for rammerne af kommunens bosætningspolitik og de hensyn, der skal varetages i kommuneplanlægningen. Desuden vil offentligheden, herunder berørte borgere, have mulighed for at komme med indsigelser i forbindelse med et kommuneplanforslag herom. Herudover må det forventes, at interessen for at placere nye boliger i det åbne land tæt på større husdyrbrug og forurenende virksomheder vil være yderst begrænset, og at problemet i forhold

til at sikre eksisterende husdyrbrugs produktions- og udviklingsmuligheder derfor vil kunne håndteres i praksis af kommunerne. Endelig bemærkes, at i det omfang udlæg af nye klynger af boliger i det åbne land kræver en lokalplan, gælder det i medfør af § 15 b i planloven, at en lokalplan kun må udlægge arealer, der er belastet af lugt, støj eller anden luftforurening fra husdyrbrug og andre virksomheder til bl.a. boliger, hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening. For støj gælder det i medfør af § 15 a i planloven, at en lokalplan kun må udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis man ved afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Men det vil som for model A og B stille krav til kommunerne om at tænke langsigtet og være omhyggelige i afvejningen af, hvor nye byggemuligheder vil kunne planlægges placeret. Med udgangspunkt i kommuneplanens afvejning af forskellige arealinteresser og retningslinjer for arealanvendelsen i det åbne land vil planlægningen som minimum skulle bestå i en geografisk afgrænsning af den enkelte boligklynge i kommuneplanen evt. fulgt op af en landzonelokalplan for regulering af bebyggelsen.

Idet forslaget i model C bygger på planlovens almindelige planlægningsmæssige principper og redskaber samt informationer, som kommunerne i forvejen er i besiddelse af bl.a. som led i deres bygge- og landzoneadministration, vurderer arbejdsgruppen overordnet, at løsningsforslaget vil kunne administreres smidigt og effektivt af de kommuner, der ønsker at gøre brug af mulighederne.

Arbejdsgruppen vurderer, at det som for de andre modeller må forventes, at interessen for at etablere nye attraktivt beliggende boliger i det åbne land især vil være efterspurgt i kommuner i befolkningsmæssig fremgang tæt på de større byer, hvor efterspørgslen på boliger er større og finansieringsmulighederne derfor typisk bedre end i landdistrikterne væk fra de større byer.

Løsningsforslag C vil på samme måde som løsningsforslag A og B kunne fokuseres eller indsnævres, hvis der er et politisk ønske herom. Arbejdsgruppen vurderer, at mest taler for at lade eventuelle indsnævringer af mulighederne følge de skitserede løsninger for løsningsforslagene vedrørende model A og B. Dvs., at de samme omstændigheder skal kunne give mulighed for planlægning for og efterfølgende tilladelse til opførelse af boliger i klynger som for landzonetilladelser til opførelse af enkeltstående boliger i det åbne land. Der kan herom henvises til afsnit 6.2 og 6.3.

Økonomi

Løsningsforslag C medfører ikke forøgede udgifter for kommunerne, da det alene vil give kommunerne nye muligheder og ikke forpligtelser. Løsningsforslaget er udgiftsneutralt for staten.

6.5 Løsningsforslag D – Lodsejerfinansiering af nedrivning

Model D
"Lodsejerfinansiering af nedrivning"
Krav om privat finansiering af nedrivning af en bolig som betingelse for at kunne opnå en tilladelse til at opføre en ny bolig et andet sted i det åbne land.

Løsningsforslag D er i modsætning til model A, B og C ikke en selvstændig model for opførelse af nye boliger i det åbne land, men en model, der supplerer de øvrige modeller med et krav om privat finansiering af nedrivning som betingelse for at kunne opnå tilladelse til at opføre en ny bolig et andet sted i det åbne land.

Ligesom de øvrige løsningsforslag tager løsningsforslag D sit udgangspunkt i, at der som erstatning for boliger i det åbne land, der nedrives, skal være mulighed for at opføre nye boliger et andet sted i det åbne land. Derudover stilles der med løsningsforslaget krav om, at den, der ønsker tilladelse til opførelse af en ny bolig i det åbne land, et sted, hvor der ikke tidligere har ligget en bolig, skal finansiere nedrivningen af en bolig et andet sted i det åbne land. Det vil enten kunne ske gennem betaling af udgifterne til nedrivning til ejeren af den pågældende bolig eller gennem indbetaling til en kommunal nedrivningsfond, hvor midlerne kan anvendes af kommunen til nedrivning af boliger i det åbne land. Det vil også kunne ske ved, at den, der ønsker at opføre en ny bolig i det åbne land, køber en bolig i det åbne land og finansierer nedrivningen mod at opnå en byggemulighed et andet sted i det åbne land, jf. model B eller C.

Ved betaling til en kommunal nedrivningsfond vurderes det, at der ikke vil kunne opkræves den faktiske udgift til nedrivning af en bestemt bolig, idet det private finansieringsbidrag til nedrivning må betragtes som en afgift eller skat til kommunen, der i henhold til grundlovens § 43, 1. led, vil skulle pålægges ved lov. Det vil i givet fald kræve indførelse af en hjemmel i planloven eller anden lovgivning til, at kommunerne kan opkræve en i loven fikseret afgift for en tilladelse til nyopførelse af en bolig. Afgiften ville i så fald fx kunne fastsættes til gennemsnitsprisen for nedrivning af boliger, der nedrives med støtte fra landsbyfornyelsesrammen. P.t. udgør dette beløb ca. 120.000 kr.

Formålet med løsningsmodellen er at fremme nedrivningen af nedrivningsparate boliger i det åbne land ud over den indsats, der i forvejen gøres fra private lodsejeres side og fra kommunerne bl.a. gennem anvendelse af midler fra landsbyfornyelsespuljen.

6.5.1 *Arbejdsgruppens vurdering af løsningsforslag D*

Løsningsforslag D har tidligere været overvejet af den tværministerielle arbejdsgruppe om omplacering af boliger i det åbne land, der blev nedsat i 2018 som en del af opfølgningen på en række anbefalinger fra Udvalget for levedygtige landsbyer i 2017. Den tværministerielle arbejdsgruppe afsluttede ikke sit arbejde grundet udskrivelse af folketingsvalget i 2019. Arbejdsgruppen stødte som led i sine foreløbige overvejelser på en række udfordringer ved modellen af administrativ, retlig og mere principiel karakter. Disse overvejelser kan den nuværende arbejdsgruppe tilslutte sig.

På det principielle plan peger arbejdsgruppen således på, at det ikke er almindeligt i dansk ret at stille krav om betaling for en myndighedstilladelse, som det ellers ikke er muligt at opnå, og som ydermere vedrører en helt anden ejendom end den, man ejer.

En løsning, hvor et beløb, der svarer til finansiering af nedrivningsudgiften, betales direkte til ejer af en bolig, vil endvidere medføre, at ejeren af nedrivningsejendommen begunstiges af private midler, og at værdien af ejendommen efter nedrivning alt andet lige vil blive forøget, da grunden vil være lettere at anvende eller overdrage til andre formål. Herudover vil betalingen være indkomstskattepligtig for modtager. Dette vil enten medføre, at ejeren af den nedrivningsparate bolig ikke får dækket alle sine udgifter til nedrivningen, eller at den, der finansierer nedrivningen, vil skulle betale et beløb, der både dækker udgifterne til nedrivningen og det beløb, som ejeren af nedrivningsboligen skal svare i indkomstskat. Af disse grunde findes denne løsning ikke hensigtsmæssig og vil ikke kunne anbefales af arbejdsgruppen.

En løsning, hvor kommunerne vil skulle administrere betalingen for nedrivning af en nedrivningsparat bolig på en ejendom, som ikke ejes af den, der finansierer nedrivningen, vil forudsætte oprettelse af en kommunal fond el.lign. til håndtering af opkrævning af afgiften og anvendelse af midlerne til nærmere definerede formål. Dette vurderes at være en administrativ byrdefuld løsning, idet en ordning ud over den generelle administrative byrde ved opkrævning af skatter og afgifter fra borgerne bl.a. vil forudsætte, at kommunerne i regnskabet for de enkelte nedrivninger holder rede på, hvor midlerne til nedrivning kommer fra, og at der sørges for regnskabsaflæggelse og revision efter reglerne herfor. Arbejdsgruppen vurderer umiddelbart, at den nødvendige administration næppe vil kunne stå mål med

effekten af en sådan løsning, idet midlerne i praksis kun forventes at ville kunne supplere kommunernes indsatser til bl.a. nedrivning marginalt.

Uanset, at arbejdsgruppen umiddelbart vurderer, at der ikke vil være noget til hinder i grundloven eller uskrevne retsgrundsætninger for, at en privat finansieringsordning vil kunne gennemføres ved en ændring af planloven eller anden lovgivning, der fastsætter en klar og utvetydig hjemmel hertil, kan arbejdsgruppen af ovennævnte grunde ikke anbefale en sådan løsning. Arbejdsgruppen kan i stedet pege på muligheden for, at den, der ønsker at opføre en ny bolig i det åbne land, køber en utidssvarende bolig i det åbne land og får tilladelse til at nedrive den mod at opnå en byggemulighed et andet sted i det åbne land, jf. model B eller C.

Økonomi

Løsningsforslag D medfører ikke forøgede udgifter for kommunerne, da det alene vil give kommunerne nye muligheder og ikke forpligtelser. Løsningsforslaget er udgiftsneutralt for staten.

7. Bilag

7.1 Bilag: Følgegruppens bemærkninger til arbejdsgruppens overvejelser om mulige løsningsforslag

Følgegruppen har bestået af repræsentanter for KL, Landdistrikternes Fællesråd, Sammenslutningen af Danske Småøer, Danmarks Naturfredningsforening, DI, Landbrug og Fødevarer samt Green Power Denmark.

Følgegruppen er på et møde den 28. februar 2025 orienteret mundtligt om arbejdsgruppens foreløbige overvejelser om mulige løsningsmodeller. Formålet hermed var at høre følgegruppens umiddelbare bemærkninger og overvejelser, således at disse kunne indgå i arbejdsgruppens videre overvejelser og bearbejdning af forslagene, inden de blev forelagt for arbejdsgruppens styregruppe og dernæst for minister og regering.

Følgegruppens medlemmer fremkom på mødet med en række overvejelser og synspunkter, der er samlet i det følgende.

Fra nogle af følgegruppens medlemmer blev der givet udtryk for tilfredshed med arbejdsgruppens overvejelser om mulige løsningsmodeller for at give mulighed for at opføre nye boliger i det åbne land som erstatning for boliger, der nedrives. Det blev tilkendegivet, at de skitserede løsningsmodeller vil kunne give kommunerne nye redskaber til at understøtte bestræbelserne på at sikre det gode liv uden for byerne, herunder arbejdet med at finde plads til bl.a. udbygning af vedvarende energi og initiativerne i den grønne trepart ved at åbne mulighed for at kunne omplacere boliger i det åbne land som led i disse arealomlægningstiltag. Fremtidige klimahændelser og ønsker om at skabe ny natur vil ligeledes kunne gøre det relevant at kunne omplacere boliger og bør kunne rummes i løsningsforslagene. Der blev udtrykt opbakning til forudsætningen om, at der samlet set ikke må blive flere boliger i det åbne land, og at nye boliger vil skulle placeres mindre spredt - eller fritliggende - end boliger, der nedrives. Det blev også anført, at kommunernes muligheder bør være så vide som muligt, og at der - inden for rammerne af de hensyn, som kommunerne skal varetage i deres planlægning og landzoneadministration - bør gives kommunerne størst muligt råderum til selv at beslutte, hvorvidt og hvordan man vil anvende eventuelt nye muligheder. Der blev i den forbindelse givet udtryk for opbakning til, at der lægges op til, at placering af nye boliger vil skulle ske på baggrund af kommunal tilladelse og ikke som en umiddelbar ret for borgerne.

Fra andre af følgegruppens medlemmer blev der peget på en række udfordringer og betænkeligheder ved at åbne mulighed for at tillade opførelse af nye boliger i det åbne land. Der blev bl.a. peget på, at fremtidig placering af boliger i det åbne land bør understøtte allerede eksisterende landsbyer, således at kollektiv trafik, sundhedssektoren, forsyningssektoren m.v. bliver så effektiv som mulig, og at det bør indgå i kommunernes overvejelser om og planlægningsproces for etablering af boliger i det åbne land. Hertil kommer de igangværende og fremtidige arealanvendelsesomlægninger, som bl.a. er rammesat med grøn trepart, udbygning af vedvarende energi og forsyningsinfrastruktur, energiparker og industriparker, som alt sammen er overordnede samfundshensyn, der vil skulle indgå i kommunernes planlægning. Der blev peget på, at igangværende og fremtidige arealomlægningstiltag eventuelt kan komme i konflikt med boligbebyggelse i det åbne land, og spredt bebyggelse i det åbne land kan indebære risiko for miljøkonflikter i forhold til eksisterende og fremtidige virksomheder, herunder medføre begrænsninger for husdyrbrugs drifts- og udviklingsmuligheder.

Fra medlemmer af følgegruppen blev endvidere bl.a. fremført følgende input:

- Der bør være tale om nye muligheder for kommunerne, som den enkelte kommune selv må beslutte, i hvilket omfang man vil benytte sig af. Der efterspørges rummelige regler, der kan understøtte lokale behov og løsninger med så få centralt bestemte krav og retningslinjer til kommunerne som muligt.

- Løsninger bør omfatte såvel mulighed for kommunerne for efter en konkret vurdering at kunne give enkeltstående landzonetilladelser til nye boliger som planlægning for fx mindre klynger af boliger eksempelvis til mere fællesskabsorienterede boformer.
- Små klynger af boliger frem for enkelte boliger i det åbne land kan være en del af løsningen for at undgå mere spredt bebyggelse i det åbne land og understøtte eksisterende lokalsamfund. På den anden side vil der være en risiko for, at nye klynger af boliger kan medføre mere spredt bebyggelse i det åbne land, hvis klyngerne anvendes i stedet for udbygning af eksisterende landsbyer.
- Løsninger bør tage hensyn til, at kommuner, der har ryddet op i den nedrivningsmodne boligmasse i det åbne land, får lige så gode muligheder for at tillade opførelse af nye boliger i det åbne land, som kommuner, der ikke på samme måde har prioriteret denne opgave de senere år.
- Hensyn til at sikre plads til de kommende års store omstruktureringer på landet som følge af fx anlæg til vedvarende energi, energiinfrastruktur, vådområder og skovrejsning grundet grøn trepart er vigtige og vil skulle varetages af kommunerne. Der bør bl.a. derfor ikke indføres en ret for den enkelte borger til at opføre en ny bolig i det åbne land i landzone uden tilladelse fra kommunen. Det bør være op til kommunen at beslutte, hvorvidt og i hvilket omfang man vil give tilladelse til opførelse af nye boliger i det åbne land.
- Reglerne for, hvilke hensyn der skal tilgodeses i forhold til, hvor eventuelle nye boliger kan placeres, bør være tydelige.
- Mulige løsningsmodeller bør som udgangspunkt omfatte alle samfunds nødvendige årsager til at nedrive eksisterende boliger. På den anden side blev der givet udtryk for, at en stor volumen af nye byggemuligheder grundet nedrivning af mange boliger bør få betydning for vurdering af løsningsmodellernes miljømæssige konsekvenser.
- Hensynet til at understøtte lokalsamfund er vigtigt, og det bør bl.a. være muligt for kommunerne at beslutte, at nye boliger anvendes som helårsboliger og ikke fleksboliger.
- Boligmassen er begrænset på de små øer, og derfor har småøerne et særligt behov i forhold til bosætning for at kunne opføre nye boliger. Småøerne adskiller sig endvidere fra øvrige områder i landzone ved at have begrænset plads, samtidig med, at øerne ofte rummer væsentlige naturinteresser, som skal beskyttes. Løsninger bør kunne tilgodese småøernes særlige behov for at kunne etablere nye boliger under hensyn til den beskyttede natur.
- Der blev udtrykt bekymring for, om de overvejede løsningsmodeller risikerer at begrænse husdyrproduktionen og deres udviklingsmuligheder som følge af lugtkrav. Der blev peget på, at det må forudsættes, at løsningsmodellerne tager de nødvendige hensyn, så man på betryggende vis kan sikre, at der ikke placeres boliger, som begrænser husdyrproduktionen.
- Der blev også givet udtryk for, at der bliver behov for pladsen i det åbne land til mange samfunds nødvendige tiltag i de kommende år, og at man derfor bør satse på udvikling af landsbyerne i stedet for at sikre plads til nye boliger i det åbne land, hvilket planlovsaftalen fra oktober 2024 vil give bedre muligheder for.
- Der blev desuden udtrykt bekymring for, at tilladelse til opførelse af nye boliger i det åbne land andre steder, end der, hvor der p.t. ligger boliger, vil kunne åbne op for flere større boliger i det åbne land, jf. mulighederne i planloven for at udvide eksisterende boliger i landzone til op til 500 m² uden tilladelse fra kommunen.
- Det anbefales, at løsningsforslagene miljøvurderes som led i vurderingen af, hvilke modeller der bør anbefales.
- Der var ikke bemærkninger til arbejdsgruppens foreløbige overvejelser vedrørende en privat finansieringsmodel for nedrivning af boliger.

7.2 Bilag: Kommissorium for tværministeriel arbejdsgruppe om boliger i det åbne land

Formål

Regeringen har den 22. august 2024 lanceret et landdistriktsudspil, som bl.a. har til formål at forenkle og løsne regler i planloven, så livet og det lokale initiativ i landdistrikterne ikke bremses unødigt, samtidig med at den tydelige forskel mellem by og land beskyttes. Udspillet omfatter bl.a. et initiativ om at igangsætte et tværministerielt arbejde for at afsøge muligheder for at tillade opførelse af enkelte boliger i det åbne land som erstatning for boliger, der nedrives.

Med den nye planlovsaftale nedsættes en tværministeriel arbejdsgruppe, der skal afsøge muligheder for at man i planloven kan åbne op for at tillade nyopførelse af boliger i det åbne land (landzone uden for landsbyer) som erstatning for boliger, der nedrives. Der nedsættes en følgegruppe bestående af interesseorganisationer som KL, Sammenslutningen af Danske Småøer, Landdistrikternes Fællesråd, Dansk Industri, Green Power Denmark, Landbrug & Fødevarer samt Danmarks Naturfredningsforening.

Baggrund

Flere kommuner samt Landdistrikternes Fællesråd oplever, at et betydeligt overskud af boliger står tomme i landdistrikterne, og at mange boliger ligger uhensigtsmæssigt og er utidssvarende eller nedrivningsmodne. De har derfor udtrykt ønske om at få bedre mulighed for at nedrive en ikke tidssvarende bolig et sted mod at få mulighed for at opføre en ny tidssvarende bolig med en mere attraktiv placering et andet sted i det åbne land. Landdistrikternes Fællesråd har desuden foreslået, at kommunerne får mulighed for at tillade, at der som erstatning for boliger, der bliver nedrevet som følge af etablering af anlæg til vedvarende energi m.v., kan gives tilladelse til nyopførelse af en bolig et andet sted i det åbne land i det omfang, ejerne af de nedrevne boliger kan og ønsker at bygge nyt.

Et betydeligt overskud af boliger står tomme i landdistrikterne. Mange ligger uhensigtsmæssigt fx langs en trafikeret landevej og er desuden utidssvarende eller nedrivningsmodne. Mange tomme boliger forfalder og skæmmer landskabet og kan gøre det svært at fastholde og tiltrække nye tilflyttere. Social- og Boligstyrelsen har i 2023 anslået, at der er op til 26.000 nedrivningsmodne boliger i landdistrikterne (i byer med mindre end 4.000 indbyggere og i det åbne land)⁵. På finansloven for 2024 er der i medfør af byfornyelsesloven i landsbypuljen afsat landsbyfornyelsesmidler på 100 mio. kr. Der er derudover på finanslovsforslaget afsat 80 mio. kr. årligt i årene 2025, 2026 og 2027 til landsbyfornyelse. Midlerne kan anvendes i byer med færre end 4.000 indbyggere og i det åbne land fx til nedrivning eller modernisering af nedslidte boliger og til områdefornyelse.

Solcelleparker og landvindmøller kan levere billig grøn energi og medvirke til at gøre Danmark fri af fossile brændstoffer så hurtigt som muligt. Som led i udbygningen af vedvarende energi på land i de kommende år vil det ikke kunne undgås, at det vil påvirke naboer og landskaber i det åbne land bl.a. som følge af afstandskrav og støjregler.

Samtidig giver et stigende fokus på grøn omstilling et øget pres på det åbne land for at kunne anvende arealer til andre formål end jordbrugsdrift og skovbrug, bl.a. til vedvarende energi, til ny skovrejsning og udtagning af lavbundsarealer samt til mere natur og biodiversitet. Dette øgede pres kan komme i konflikt med boligbebyggelse i det åbne land. Spredt bebyggelse i det åbne land kan desuden indebære risiko for miljøkonflikter i forhold til eksisterende og fremtidige virksomheder, herunder medføre begrænsninger for landbrugets drifts- og udviklingsmuligheder.

⁵ Social- og Boligstyrelsens notat om nedrivningsbehov af 12. maj 2023

Planlovens landzoneregler

I landzonen kan der som hovedregel ikke uden en kommunal landzonetilladelse opføres ny bebyggelse eller ændres anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer til andet end jordbrugsformål. Hovedformålet bag planlovens landzonebestemmelser er at friholde det åbne land for anden bebyggelse end den, der har tilknytning til jordbrugserhvervene, og at sikre en tydelig forskel mellem by og land.

Tilladelse til opførelse af nye boliger i det åbne land udfordrer de hensyn, der ligger bag planlovens landzoneregler. Det rejser en række problemstillinger, som bør belyses nærmere og indgå i overvejelserne om, hvorvidt det i visse tilfælde vil være muligt at lempe reglerne, uden at de nuværende hensyn bag landzonereglerne tilsidesættes. Alternativt, om der kan findes en ny balance mellem hensynet til at friholde det åbne land for ny bebyggelse og ønsket om at kunne placere nye boliger i det åbne land som erstatning for boliger, der nedlægges.

Opgave

Arbejdsgruppen skal beskrive barrierer og mulige løsningsforslag til, hvordan planlovens regler kan ændres for at muliggøre opførelse af nye boliger i det åbne land som erstatning for boliger, der nedrives. Arbejdsgruppens løsningsforslag skal sigte på at sikre bedre boliger og undgå yderligere spredt bebyggelse i det åbne land. Arbejdsgruppen skal derfor også belyse, hvilke barrierer der er for at nedrive boliger i det åbne land, og muligheden for at imødegå disse barrierer skal tænkes ind i løsningsforslagene. Arbejdsgruppens løsningsforslag skal rumme bud på, hvordan kommuner ved opstilling af anlæg til vedvarende energi kan give tilladelse til, at der andre steder i umiddelbar nærhed kan opføres boliger som erstatning for boliger, der nedrives. Arbejdsgruppen skal desuden drøfte principper for, hvordan forholdet mellem placeringen af de boliger, der nedrives, og dem, der opføres, både kan sikre mindre spredt bebyggelse og administreres smidigt og effektivt.

Som led i sit arbejde kan arbejdsgruppen fx nærmere beskrive og vurdere følgende mulige justeringer af planloven m.v.:

- At give kommunerne mulighed for at give landzonetilladelse til opførelse af boliger et andet sted i landzonen, når der nedrives boliger i det åbne land i landzonen.
- Hvorvidt landzonetilladelse til opførelse af nye boliger i det åbne land i landzone vil skulle forudsætte kommunal planlægning.
- Fjernelse af byggeret på nedrivningsejendommen efter planlovens landzoneregler som betingelse for at opnå tilladelse til at opføre en ny bolig et andet sted i det åbne land.
- Eventuelle andre vilkår, der vil skulle være opfyldt, hvis det ønskes at fokusere ordningens udbredelse.

Arbejdsgruppen kan som en del af arbejdet:

- I samarbejde med tre-fire udvalgte kommuner udarbejde eksempler eller cases, der illustrerer og belyser det eller de forskellige løsningsforslag, og som kan indgå i overvejelserne og vurderingen af mulige lovændringer. Kommunerne udpeges i dialog med KL.

Arbejdsgruppens arbejde og løsningsforslag holdes inden for gældende ret i landbrugsloven, skovloven, husdyrbrugsloven, byggeloven, byfornyelsesloven og naturbeskyttelsesloven m.v.

Arbejdsgruppens løsningsforslag skal være udgiftsneutrale for staten.

Organisering

Arbejdsgruppen:

Arbejdsgruppen består af relevante medarbejdere fra BLKM, MGTP, MLM, SBM, SKM eller underliggende styrelser. Derudover inddrages relevante ministerier ad hoc i nødvendigt omfang.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen (PLST) under BLKM er sekretariat og mødeleder for arbejdsgruppen. PLST er ansvarlig for at indkalde til møder, koordinere processen og samle og formidle arbejdsgruppens resultater.

Deltagerne i arbejdsgruppen afgiver faglige bidrag til udvikling og vurdering af arbejdsgruppens løsningsforslag, herunder baggrundsmateriale og oplæg til møder og bidrag til samlet afrapportering.

Ministeriernes bidrag forventes at vedrøre følgende områder:

BLKM: Planlovens regler om planlægning og landzone

MGTP: Beskrivelse af gældende ret på MGTP's område, der er væsentlige (som rammevilkår) for arbejdsgruppens vurdering af løsningsmuligheder ifht. planloven. Det kan fx være landbrugsloven, skovloven, husdyrbrugsloven, naturbeskyttelsesloven, EU's naturdirektiver og landskabelige hensyn/landskab som national interesse i kommuneplanlægning MLM: Forhold vedrørende miljølovgivning vedr. andre virksomheder end jordbruget, herunder støjregler

SKM: Forhold vedrørende ejendomsbeskatning og ejendomsvurderinger

SBM: Forhold vedrørende landsbyfornyelsespuljen og byggelovgivningen

Arbejdsgruppen forventes at holde i alt fire-fem workshops i perioden november-april 2024/25.

Styregruppe:

Arbejdsgruppen refererer til en styregruppe, som sammensættes af repræsentanter for BLKM, FVM, MGTP, SBM og SKM eller underliggende styrelser på afdelingschefniveau og direktøren for Plan- og Landdistriktsstyrelsen (formand).

Følgegruppe:

KL, Sammenslutningen af Danske Småøer, Landdistrikternes Fællesråd, Dansk Industri, Green Power Denmark, Landbrug & Fødevarer samt Danmarks Naturfredningsforening inviteres til at indgå i en følgegruppe, der kan afgive input til arbejdsgruppen og kommentere på arbejdsgruppens forslag inden afrapporteringen. PLST forestår afviklingen af møderne i følgegruppen.

Relevante eksperter, interessenter og myndigheder kan herudover inddrages efter behov.

Proces og tidsplan

Arbejdsgruppen afgiver rapport ultimo april 2025 med henblik på forelæggelse for regeringen. Herefter søges der i relevant omfang aftale med forligskredsen bag planloven om de forslag, som regeringen vælger at tiltræde.

Tentativ milepælsplan:

Primo november 2024	Kommissorium er godkendt Arbejdsgruppe, styregruppe og følgegruppe er nedsat
Primo februar 2025	Oplæg om et eller flere løsningsforslag til nærmere undersøgelse og vurdering er forelagt og godkendt af styregruppen
Medio marts 2025	Følgegruppe er blevet forelagt arbejdsgruppens forslag
Ultimo april 2025	Arbejdsgruppens endelige resultater er samlet i en rapport og godkendt af styregruppen