

Planloven - Intro

Tjeklisten findes bagerst (men det anbefales at bruge 2 min. på at læse introen!)

Mange tror, at en byggetilladelse kun handler om en bygning fysisk er lovlig og at hvis man ikke skal bygge fysisk om, skal man ikke have en byggetilladelse. Faktum er, at det også kræver en byggetilladelse, hvis du ændrer anvendelsen af en bygning, selvom du ikke forventer at slå så meget som et søm i væggen. Hvis f.eks. en bygning er indrettet til kontor og man vil bruge den butik, fordi man synes at receptionen er helt perfekt og kan bruges som den er, så kræver det stadig en byggetilladelse, fordi man juridisk bruger bygningen til noget andet (butik) end den er godkendt til (kontor).

Reglerne findes i Planloven, som har som sit overordnede formål at undgå konflikter som f.eks. i "Naboen fra helvede". Løsningen er, at man fra myndighedernes side starter oppe fra og ned i et såkaldt "Planhierarki".

- For det første er hele landet inddelt i tre zoner; byzone, sommerhuszone og landzone. (Teknisk set i det kommunale dokument, der hedder en kommuneplan – den er alle kommuner forpligtet til at lave og revidere hvert fjerde år).
- Alt, der ikke positivt er gjort til by-eller sommerhuszone, er landzone.
- I landzone er det helt klare udgangspunkt, at her dyrker man landbrug og ikke andet. Der er reelle undtagelser, men det er vigtigt at vide, at ønsker du at bruge en bygning i landzone til noget andet end landbrug, skal kommunen som udgangspunkt have nej-hatten på.
- Sommerhuszoner er til fritidsbrug og vil af hensyn til formidlingen/kompleksiteten ikke blive omtalt yderligere.
- Byzoner inddeles af kommunen i lidt mere udspecificerede zoner (typisk: Bolig/Erhverv/Blandet bolig og erhverv/Center/Recreation og fritidsformål/Offentlige formål/Tekniske Anlæg)
- Man vil som regel fastsætte lidt mere specifikke zoner i kommuneplanen – f.eks. vil erhverv som regel være opdelt i miljøklasser, således at du i ét erhvervsområde må have kontorlignende erhverv og i andre zoner fabrikker o.l.
- En lokalplan kan så udspecificere/fastsætte detaljerede regler for del af en zone
- Planhierakiet gør, at en lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen
- Kommuneplanen revideres hvert fjerde år – faktisk skal alle kommuner revidere deres kommuneplaner i løbet af 2025, så det er meget aktuelt

For den almindelig borger/erhvervsdrivende er forskellen med Planloven og Byggeloven/bygningsreglementet, at alt hvad der står i byggelovgivningen, kan du bygge dig ud af. Det er meget specifikke regler, men du kan (hvis økonomien tillader det) finde en byggeteknisk løsning. Det går ikke med Planlovens regler. Hvis dit anvendelsesformål er i strid med zonens formål, kan du ikke bygge dig ud af det og du vil som udgangspunkt få nej.

Tjekliste, du som erhvervsdrivende kan spare penge og tid ved at følge:

1. Find din virksomhedsanvendelsesformål. Find din anvendelseskategori på Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside: <https://www.plst.dk/plandatadk/teknisk-information/anvendelseskategorier>
2. Find din virksomhedsmiljøklasse efter nedenstående (vejledende):
 1. forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik
 2. bogbinderier, trykkerier, elektronik- og metalværksteder og laboratorier
 3. håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder
 4. autoværksteder, vognmandsvirksomheder, papirvareindustri, visse levnedsmiddelindustrier og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakerer
 5. maskinfabrikker, byggeindustri, møbelindustri og farve- og lakindustri
 6. savværker, slagterier og større maskin- og betonfabrikker
 7. medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker
 8. Uden for kategori: særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner, fyrværkerifabrikker og lignende.
3. Find din kommunes GIS (Geografisk InformationsSystem):
 1. Randers Kommune: <https://webkort.randers.dk>
 2. Aarhus Kommune: <https://webkort.aarhuskommune.dk/spatialmap>
 3. Favrskov Kommune: <https://webkort.favrskov.dk/spatialmap>
 4. Syddjurs Kommune: <https://www.syddjurs.dk/om-kommunen/digitale-kort-og-open-data/vores-digitale-kort>
 5. Norddjurs Kommune: <https://webkort.norddjurs.dk>
 6. Anden kommune: googl kommunenavn gis
4. Tænd for laget "Kommuneplanrammer" (kan hedde lidt forskelligt fra kommune til kommune)
5. Kortet farves nu med de forskellige zoner
6. Led efter en bygning i en zone, der passer til din anvendelse (typisk blå for erhverv og lilla for butikker). (OBS: butikker er ikke erhverv, men kig i centerområder)
7. Når du har fundet en bygning, kan du tjekke de lidt mere præcise rammer for denne adresse ved at klikke på "I" og så læse lidt mere eller du kan tjekke, om kommunen har en online funktion til at søge på en bestemt adresse (f.eks. i Randers: https://randers.dkplan.dk/plan/5#/2038#%2FDKplan_HvadGaelderForMig_Plan_5)
8. Hvis den overordnede zone er i overensstemmelse med det, du skal bruge, skal du dykke ned i lokalplanen, som også kan findes via kommunens GIS. Her anbefales det dog at kontakte en rådgiver. (generelt kan du spare tid og/eller penge ved at tage en rådgiver ind så tidligt som muligt i forløbet, men skal du bare brainstorme internt i virksomheden, kan du sagtens spare meget tid ved at følge trin 1-7)
9. Vi tilbyder en gratis telefonisk screening. Ring uforpligtende til Alex Weinreich på tlf. 5156 2013 og hør nærmere.