

Lovforslag nr. L 103. Fremsat den 5. december 2002 af miljøministeren (Hans Christian Schmidt)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om planlægning

(Byomdannelse)

§ 1

I lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002, foretages følgende ændringer:

1. I § 11, stk. 5, indsættes efter nr. 3 som nyt nummer:

»4) byomdannelsesområder, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter, skal ændres til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål.«

Nr. 4-9 bliver herefter nr. 5-10.

2. § 11 stk. 5, nr. 9, der bliver nr. 10, affattes således:

»10)rækkefølgen for bebyggelse og ændret anvendelse af nye arealer til byformål, de i nr.

4 nævnte byomdannelsesområder og sommerhusområder.«

3. I § 11, stk. 8, ændres »jf. stk. 5, nr. 4,« til: »jf. stk. 5, nr. 5«.

4. § 15, stk. 2, nr. 13, affattes således:

»13)oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.«

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juni 2003. Den har virkning for kommune- og lokalplaner, hvortil forslag er offentliggjort efter ikrafttrædelsen.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indledning

Lovforslaget indeholder forslag om nogle ændringer i planlovens regler om kommune- og lokalplanlægning, der skal skabe bedre muligheder for omdannelse af ældre erhvervs- og havneområder til nye integrerede byområder med boliger og erhverv, der er forenelige med boligbyggeri.

Forslagene går ud på, at der i kommuneplanen skal kunne udlægges byomdannelsesområder, hvor der kan anvendes særlige værktøjer til at fremme omdannelsen. Et af værktøjerne er en overgangsordning for støj. Den kan gennemføres ved et nyt supplement til Miljøstyrelsens vejledning om støj fra virksomheder og ved ændring i de regler om planlægning for placeringen af støjfølsom bebyggelse, der er fastsat i bekendtgørelse nr. 428 af 2. juni 1999 om supplerende regler i medfør af lov om planlægning (samlebekendtgørelse).

Reglerne vil blive udformet således, at der tages hensyn til de tilbageværende erhvervsvirksomheder. Det er ikke meningen, at alle havneområder skal omdannes til boligområder, eller at velfungerende erhvervsvirksomheder skal fordrives, fordi der kommer boliger i nærheden.

Lovforslaget indeholder forslag om en bestemmelse, som fastslår, at kommuneplanen kan fastsætte en rækkefølge for udbygningen af nye byområder, byomdannelsesområder og sommerhusområder. Det foreslås endvidere, at der i lokalplaner for byomdannelsesområder skal kunne træffes bestemmelse om etablering af grundejerforeninger.

Baggrunden for lovforslaget

2.1. Centrale træk i erhvervs- og byudviklingen

Danmarks erhvervs- og arbejdsmarkedsstruktur er under grundlæggende ændring. Servicevirksomheder udgør i dag den væsentligste del af økonomien og står for den største jobvækst. Næsten tre fjerdedele af samtlige 2,8 mio. arbejdspladser på det danske arbejdsmarked findes i private og offentlige serviceer-

hverv. Godt 20 procent af beskæftigelsen findes inden for industrien samt bygge- og anlægssektoren, mens ca. 4 procent er beskæftiget inden for landbrug og fiskeri.

Forskydningen mod flere arbejdspladser inden for serviceerhvervene giver sig udslag i en ændring af erhvervsområdernes udseende. Arbejdspladser inden for serviceerhverv har et langt mindre etagearealforbrug pr. arbejdsplads end en typisk industriarbejdsplads, og der er gode muligheder for at placere sådanne arbejdspladser i bygninger på 2 eller flere etager. Det betyder, at arbejdspladserne ikke "bruger" et stort grundareal.

Der er endvidere tale om virksomheder med en lille miljøbelastning med gode muligheder for en placering i områder, hvor der også findes boliger, institutioner og andre fællesanlæg. Disse virksomheder kan således være med til udvikling af mangfoldige og varierede byområder.

Der er stadig behov for mere traditionelt indrettede erhvervskvarterer med vægt på industri, transport og lager. Disse områder vil kun repræsentere en mindre del af den samlede beskæftigelse, men der er tale om virksomheder med et stort bygningsareal pr. ansat og med en lav bebyggelsestæthed, og hvor sikringen af fremtidige muligheder for udvikling og udvidelse er væsentlig. Disse erhvervsområder skal fortsat holde en vis afstand til boligområder, og de vil ofte have brug for en placering med god adgang til det overordnede vejnet.

Langt den største del af Danmarks virksomheder og offentlige arbejdspladser er i dag lokaliseret i byerne. Mange af de nye servicevirksomheder foretrækker en placering i de centrale bydele, hvor der er kort til byfunktioner og service, der understøtter virksomheden. Når mange virksomheder ønsker at lokalisere sig i de centrale dele af byerne, kan det også ses i sammenhæng med, at medarbejderne ofte opfatter det som attraktivt at være en del af byens mangfoldighed med mulighed for shopping, kultur-, café- og restaurantbesøg mv.

Stadig flere virksomheder bliver mere afhængige af at tiltrække og fastholde medarbejdere med de rette kvalifikationer. Medarbejdernes uddannelsesmæssige baggrund, kreativitet, samarbejdsevner og selvstændighed har stor betydning for virksomhedernes konkurrencedygtighed på det globale marked. Viden, kreativitet og efteruddannelse er også afgørende for den offentlige sektor, hvor kravene til effektivitet og ydelser er blevet skærpet. I den videnbaserede økonomi er virksomhederne ofte mere afhængige af medarbejderne end omvendt. Virksomhederne må derfor - for at kunne omstille sig til den globale økonomiske konkurrence - i større omfang end før indrette og lokalisere sig efter medarbejdernes ønsker. Dette får betydning for mange virksomheders valg af lokalisering.

Erhvervsudviklingen og internationaliseringen skærper således konkurrencen mellem byerne om faciliteter, der tiltrækker virksomheder og deres medarbejdere. Det gælder kvaliteten af børnepasning, undervisningstilbud, idrætsfaciliteter, ældrepleje samt de bynære landskaber. Der kan også forventes en øget konkurrence om at tiltrække flere borgere gennem tilbud om attraktive boligtyper og velbeliggende boligområder.

De igangværende strukturelle ændringer i erhvervslevet medfører, at mange virksomheder i ældre erhvervs- og havneområder lukker eller flytter produktionen til nye erhvervsområder eller til udlandet. Det betyder, at mange ældre erhvervsområder forfalder med bygninger og arealer, som ikke udnyttes. Disse kvarterer får et dårligt image, og udviklingen kan ligeledes være med til at give de pågældende byer et dårligt image. Mange provinshavne har i dag en meget beskeden omsætning, og tendensen er, at omsætningen samles på et mindre antal regionalt velplacerede havne. En række kommuner har besluttet eller overvejer at afvikle erhvervsaktiviteterne på havnen eller at udtage dele af havnen til anden bymæssig anvendelse.

De ældre erhvervs- og havneområder ligger ofte på meget velbeliggende arealer i byerne med store muligheder for at kunne skabe nye bykvarterer. Kvartererne har ofte en beliggenhed, som muliggør en tæt sammenhæng med bycentre og byens ældre boligområder. Mange af disse kvarterer rummer markante arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, og omdannelsen giver muligheder for at skabe varierede og mangfoldige bydele med blandinger af boliger og erhverv samt rekreative funktioner, institutioner m.v. samtidig med, at der kan fastholdes en balance mellem nyt og gammelt.

Andre områder ligger mere perifert i byerne. Det kan være dele af industrikvartererne fra midten af 1900-tallet, nedlagte offentlige institutioner m.v.

Et overordnet mål med byomdannelsen vil være at arbejde hen mod, at den samlede miljøtilstand i området bliver bedre. - både m.h.t. virksomhedsstøj, trafikstøj, bykvalitet m.v. Ud over den helt overordnede bæredygtighedsbetragtning om, at en velplanlagt byomdannelsen kan være med til at begrænse byens transportbehov, vil en fornuftig planlægning ikke alene medføre en forbedret miljøtilstand i området, men det vil også få konsekvenser langt ud over disse områder. Mange centrale byområder, der er umiddelbar nabo til omdannede områder, vil således også kunne få forbedret miljøforholdene.

Den nye anvendelse af erhvervs- og havneområder med integration af boliger og erhverv, hvor forudsætningerne for den hidtidige anvendelse er ændret eller under ændring, kan være med til at begrænse væksten i byernes samlede transportarbejde, få den tunge trafik ud af de centrale byområder samt fremme mulighederne for cykling, gang og kollektiv transport. Omvendt kan miljøbelastningen fra de forurenende virksomheder, der vælger at blive i omdannelsesområdet, blive en stor belastning, sammenlignet med situationen før, hvor området ikke var intensivt udnyttet. Og miljøbelastningen fra den samlede trafik i området vil stige, hvis persontrafikken til, fra og i omdannelsesområdet øges, uden at disse problemer håndteres gennem passende planlægning.

Udover støjbelastningen fra trafikken, vil spørgsmål som luftkvalitet i kvarteret og sikkerhed og utryghed for voksne og børn på gader og pladser, blive influeret af det trafiksystem, der vælges og planlægges. Planlægningen i byomdannelsesområder forudsætter således stor effektivitet og kvalitet i trafiksystemet.

Mulighederne for at ændre havnenes anvendelse til ikke havnerelateret erhvervs- og boligbyggeri må også vurderes i forhold til vigtigheden af, at der fortsat sikres gode muligheder for at udvikle skibstrafikken, der både trafikmæssigt og miljømæssigt er en god transportform.

2.2. Barrierer for omdannelse

Der er en række barrierer forbundet med omdannelsen af de ældre erhvervs- og havneområder. Et af problemerne kan være, at ledige arealer ikke frigøres fuldstændigt og samtidigt. Ofte ligger der enkelte vel fungerende virksomheder tilbage, hvis tilstedeværelse kan forhindre eller vanskeliggøre en samlet omdannelse. Måske udgør de tilbageværende virksomheder desuden en miljøbelastning for omgivelserne. Det gør

det vanskeligt at lokalisere andre byfunktioner i området.

De ledigblevne arealer kan rumme jordforurening af et betydeligt, men til dels ukendt omfang, men omkostningerne til oprensning afhænger af den fremtidige anvendelse.

Virksomhedsstøj kan være en barriere for en fremtidig blandet anvendelse af et område, hvis eksisterende virksomheder har et for højt støjniveau i forhold til den ønskede fremtidige anvendelse.

Komplekse ejerforhold med opdelt matrikelstruktur og vanskelig transporttilgængelighed kan bidrage yderligere til usikkerhed om mulighederne for en fremtidig anvendelse.

Hvorvidt barriererne i den enkelte by har et sådant omfang, at de hindrer byomdannelse, vil afhænge af, hvor i byens geografi de ledigblevne arealer ligger, og hvordan den lokale efterspørgsel er. Erfaringen fra de seneste årtier viser, at barriererne og den dermed forbundne usikkerhed ofte afholder investorer fra at gå ind i omdannelsesaktiviteter, med mindre gevinstmulighederne er ekstraordinært gode. Arealerne kan derfor ligge hen i en årrække.

Formålet med det fremlagte lovforslag er at stille nogle værktøjer til rådighed for kommunerne, som vil kunne medvirke til at overvinde nogle af de barrierer, der er i forbindelse med omdannelsen af ældre erhvervs- og havneområder. Forslagene bygger på anbefalinger fra Erhvervs- og Bypolitisk Udvalg, jf. ndf. under 2.4.

2.3. Danmarks nationale strategi for en bæredygtig udvikling

Regeringen udsendte i foråret 2002 "Fælles fremtid – udvikling i balance", som er Danmarks nationale strategi for en bæredygtig udvikling.

I afsnittet om by- og boligudvikling fremhæves det bl.a., at byen med dens sociale liv og bygninger og infrastruktur skal organiseres og forvaltes med sigte på at opnå betydelig reduktion af ressourceforbrug og miljøbelastning. Byerne skal være levende og mangfoldige og styrkes som ramme for en god og ligeværdig integration af alle i det danske samfund. De enkelte dele af byen skal indeholde både boliger, serviceerhverv, offentlige institutioner og kulturtilbud, så byen bliver mere levende.

Det forudsættes, at byernes ældre erhvervs- og havneområder udnyttes bedre gennem omdannelse, hvorved der kan opnås en attraktiv bredde i byernes udbud af arealer til erhvervs- og boligudbygning. Det fremhæves endvidere, at byens trafikskabende funktioner skal ligge sådan, at der opnås den mest effektive udnyttelse

af det samlede trafiksystem, og at flere med fordel kan bruge den kollektive trafik.

Ifølge strategien skal der også sikres en balance på boligmarkedet, og den enkelte skal have et reelt valg mellem ejer- og lejerbolig. Samtidig skal der være en fornyet indsats i belastede bykvarterer. Det forudsættes, at byfornyelsen bidrager til et samspil mellem nyt og gammelt, og at der lægges vægt på kvalitet, god arkitektur og byøkologi, ligesom de bevaringsværdige kulturmiljøer skal sikres. Det forudsættes samtidig, at kvaliteten af byernes rekreative muligheder forbedres.

I strategien refereres til en betænkning fra Erhvervs- og Bypolitisk Udvalg, og det udtales, at regeringen vil følge op på dette udvalgsarbejde med initiativer og lovforslag, som kan være med til at styrke udviklingen af bæredygtige byer i forhold til lokalisering og arealanvendelse.

2.4. Erhvervs- og Bypolitisk Udvalg

Erhvervs- og Bypolitisk Udvalg blev nedsat af by- og boligministeren i juni 1999 som opfølgning på ministerens bypolitiske redegørelse i februar 1999 (R 13 – FF 1998-99: 3960, 4227 og 4574).

Erhvervs- og Bypolitisk Udvalg blev nedsat med repræsentanter for 6 ministerier, 3 repræsentanter fra de kommunale organisationer samt 6 personligt udpegede medlemmer. Udvalget afgav betænkning i januar 2001 (Betænkning nr. 1397). Udvalgets anbefalinger var enstemmige.

Udvalget havde til opgave at vurdere den igangværende erhvervsudvikling og fremtidige erhvervs karakter og lokaliseringens ønsker og at afdække eksisterende barrierer. Udvalget skulle endvidere vurdere de samlede økonomiske rammebetingelser for erhverv i byerne, samt udviklingstendenserne i forhold til en bypolitik, som lægger vægt på en bæredygtig byplanlægning med lokaliseringer, der reducerer transportarbejdet og fremmer den kollektive trafik.

Erhvervs- og Bypolitisk Udvalg anbefalede blandt andet, at der som led i kommuneplanlægningen bliver mulighed for at udpege byomdannelsesområder, og at der inden for disse områder kan tilvejebringes særlige værktøjer, som kan være med til at overvinde de barrierer, der findes i forbindelse med en omdannelsesproces. Udvalget anbefalede, at byomdannelsesområderne skal kunne medtages i kommuneplanens rækkefølge for byudvikling, således at developere og investorer ved, hvor de kommunale initiativer kan forventes i de nærmeste år.

Udvalget anbefalede endvidere en overgangsordning for støj med mulighed for, at der i et byomdannelsesområde i en overgangssituation kan accepteres

en mindre, midlertidig overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for nyopførte boliger i perioden indtil omdannelsen er gennemført.

Udvalget anbefalede det desuden overvejet, om der skal etableres et lovgrundlag med henblik på oprettelse af byomdannelsesselskaber, hvorved forstås selskaber med kommunal og privat deltagelse, som har til formål at forestå omdannelsen af de udpegede byomdannelsesområder.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har senere oplyst, at det er styrelsens vurdering, at der i L 384/1992 om kommuners og amtskommuners samarbejde med aktieselskaber m.v. er hjemmel til, at kommuner kan deltage i sådanne byomdannelsesselskaber.

2.5. Det mulige omfang af byomdannelsesområder

By- og Boligministeriet og Miljø- og Energiministeriet tog initiativ til en undersøgelse af omfanget af potentielle byomdannelsesområder samt by- og byggeomdogningsomkostningerne i forbindelse med en omdannelse.

Undersøgelsen bygger på oplysninger fra omkring 40 kommuner, og der blev identificeret omkring 170 ældre erhvervs- og havneområder, hvor der enten er en omdannelse i gang, eller hvor der potentielt vil kunne ske en omdannelse.

Det blev i undersøgelsen skønnet, at det samlede omdannelsesmodne areal i hele landet udgør ca. 2.700 ha. Det svarer til 6-8 procent af landets samlede bebyggede erhvervsarealer. Af de 2.700 ha er ca. 600 ha under omdannelse eller under projektering med henblik på omdannelse. Yderligere 600 ha forventes at blive omdannet, uden at der indgår boligformål i den fremtidige anvendelse.

Af de resterende 1.500 ha forventes ca. halvdelen at blive omdannelsesmodent inden for 10 år, mens den anden halvdel forventes at være modent for omdannelse inden for 10-20 år.

Opgørelsen bygger på en række forudsætninger og skal tages med de nødvendige forbehold. Det samlede areal kan vise sig at være større, fordi det er vanskeligt at forudsæ udviklingen 20 år frem. Omvendt kan dårlige konjunkturer begrænse omfanget, hvilket skyldes, at det i høj grad er markedsafhængigt og subjektivt, hvorvidt et givet område er omdannelsesmodent.

Det blev i undersøgelsen skønnet, at godt halvdelen af det samlede omdannelsespotentiale ligger i Aalborg, Århus, Odense samt Københavns Kommune. Det er endvidere skønnet, at 40-45 procent af de samlede arealer ligger i Hovedstadsregionen, knap 25 procent i Østjylland (Vejele og Århus amter), og resten spredt i den øvrige del af landet.

Det kan tilføjes, at der ikke vil være tale om en engangssituation – om 20 år vil andre erhvervsarealer stå over for en omdannelse.

2.6. Workshops afholdt efteråret 2001

By- og Boligministeriet og Miljø- og Energiministeriet gennemførte i efteråret 2001 to workshops om mulige lovændringer med henblik på at fremme omdannelsen af ældre erhvervs- og havneområder.

Til den ene var indbudt repræsentanter for byggeriets parter med developere og investorer m.v. Til den anden var der indbudt repræsentanter for en række kommuner, Hovedstadens Udviklingsråd og Kommunernes Landsforening. Til begge workshops var herudover indbudt repræsentanter for forskellige ministerier.

Der var såvel blandt developere og investorer som blandt kommunerne bred tilslutning til forslaget om udpegning af byomdannelsesområder. Der blev lagt vægt på, at kommunen tilkendegiver, hvor den vil udbygge infrastrukturen og prioritere en omdannelse, og hvor de enkelte områder bør have en størrelse, som er mulig at færdiggøre og afsætte i løbet af 5-7 år. Synspunktet var, at hvis kommunerne udpeger områderne, er det lettere at lade markedskræfterne klare resten.

Der var ligeledes tilslutning til princippet om, at der inden for de udpegede byomdannelsesområder kan gælde særlige spilleregler f.eks. midlertidige lempelser af de vejledende støjgrænser.

Bestemmelser om rækkefølge i kommuneplanen vil for developere og investorerne være med til at styrke grundlaget for at sætte projekter igang. Det skal ikke være for detaljeret, men en hjælp til en afvejning af, hvor stor en del af byggeriet der skal finde sted henholdsvis i ældre og i nye byområder. Hovedparten af kommunerne kunne også tilslutte sig mulighederne for rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen, idet det forudsattes, at der er tale om enkle bestemmelser. Nogle kommuner fremhævede, at der bør specificeres en rollefordeling mellem de forskellige omdannelsesområder, og at der skal være muligheder for at gennemføre en ny planlægning, hvis forudsætningerne ændres væsentligt.

I Hovedstadsområdet er situationen anderledes, og det blev af developere og investorer anset for en regional opgave at prioritere, hvor byggeri og omdannelse skal finde sted – der er tale om ét boligmarked og ét arbejdsmarked. Den overvejende del af de kommunale repræsentanter havde samme opfattelse.

Investorer og developere lagde vægt på, at der skabes klarhed over områdets fremtidige anvendelse med henblik på at få afdækket og afklaret forskellige risi-

komponenter. Man var interesseret i et så tæt samarbejde som muligt med kommunen. Der henvises i denne forbindelse til forslaget om rækkefølgebestemmelser.

Lovforslagets indhold

3.1. Gældende regler

I kommuneplanen fastlægges for hele kommunen en hovedstruktur og for de enkelte dele af kommunen rammer for lokalplanernes indhold. Hovedstrukturen angiver de overordnede mål for udvikling og arealanvendelse i kommunen.

Rammerne for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til

- 1) fordelingen af bebyggelsen efter art og anvendelsesformål,
- 2) bebyggelsesforhold, herunder rammer for bevaring af bebyggelser eller bymiljøer,
- 3) byfornyelsen i eksisterende bysamfund,
- 4) forsyningen med offentlig og privat service,
- 5) institutioner og tekniske anlæg, herunder varmesforsyningsforhold,
- 6) områder til fritidsformål, herunder kolonihaveområder,
- 7) trafikbetjeningen,
- 8) overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområder og
- 9) rækkefølgen for udbygning af arealer til byformål og sommerhusområder.

Kommunalbestyrelsen skal inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen. Kommunalbestyrelsen kan i øvrigt offentliggøre en strategi, når den finder det nødvendigt eller hensigtsmæssigt. Strategien skal indeholde oplysninger om den planlægning, der er gennemført efter den seneste revision af kommuneplanen, kommunalbestyrelsens vurdering af og strategi for udviklingen samt en beslutning om enten, at kommuneplanen skal revideres, at der skal foretages en revision af kommuneplanens bestemmelser for særlige temaer eller områder i kommunen, eller at kommuneplanen vedtages for en ny 4 års periode.

Det vil være en naturlig del af kommuneplanstrategien at overveje, i hvilke ældre erhvervs- og havneområder, der ønskes en indsats for at sætte en omdannelsesproces i gang. Bestemmelser om den fremtidige anvendelse og bebyggelse af disse områder kan fastsættes i kommuneplanens rammer for indholdet af lokalplaner, jf. ovf.

Kommuneplanen kan efter de gældende regler fastsætte en rækkefølge for udbygning af arealer til byfor-

mål og sommerhusområder, jf. ovf. nr. 9. Er der rækkefølgebestemmelser i kommuneplanens rammer kan kommunalbestyrelsen nægte at tilvejebringe en lokalplan i strid med rækkefølgen, selvom grundejeren ønsker at bebygge og anvende sin ejendom på en måde, der i øvrigt er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Er der tale om et byggeri eller en ændret anvendelse, som ikke kræver tilvejebringelse af en lokalplan, kan kommunalbestyrelsen benytte bestemmelsen i planlovens § 12, stk. 3. Den giver kommunalbestyrelsen mulighed for at nedlægge forbud mod en bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Det gælder dog ikke, hvis et område er udlagt til offentligt formål, eller hvis et område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt. I disse tilfælde kan kommunen alene sikre den ønskede fremtidige anvendelse gennem udarbejdelse af en lokalplan for området. Hvis kommunen ikke på dette tidspunkt har en færdig detaljeret plan for disponeringen af den fremtidige bebyggelse i området, kan kommunen udarbejde en såkaldt rammelokalplan, som fastlægger den fremtidige anvendelse, men som indeholder bestemmelse om, at der ikke kan opføres ny bebyggelse, før der er tilvejebragt en supplerende lokalplan.

De supplerende lokalplaner kan derefter tilvejebringes efter den i kommuneplanen fastsatte rækkefølge. Kommunen vil være forpligtet til at udarbejde forslag til en lokalplan, hvis en bygherre fremsender en anmodning herom, og hvis projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen, herunder rækkefølgebestemmelserne.

Den gældende bestemmelse om rækkefølge for udbygning af arealer til byformål kan ikke med sikkerhed fortolkes som omfattende eksisterende byområder, som ønskes omdannet. Lovforslaget indeholder derfor et forslag om ændring af bestemmelsen.

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om oprettelse af *grundejerforeninger* for nye haveboligområder (dvs. parcelhusområder), erhvervsområder eller områder for fritidsbebyggelse (sommerhusområder). Der er endvidere i lovens § 15, stk. 2, nr. 20, en særlig bestemmelse om oprettelse af haveforeninger for nye kolonihaveområder.

Der er ikke i dag hjemmel i planloven til i en lokalplan at fastsætte krav om oprettelse af grundejerforening for et etageboligområde. Der er omvendt ikke noget til hinder for, at der på privat initiativ etableres en grundejerforening ved aftale eller pålæg af en deklaration, hvis de implicerede grundejere kan enes

herom og finder det hensigtsmæssigt, fordi der er fællesanlæg, som kræver en fælles administration.

3.2. Forslag

3.2.1. Byomdannelsesområder

Der foreslås indsat en bestemmelse i planloven om, at der kan udlægges byomdannelsesområder. De defineres som områder, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres, således at områderne kan anvendes til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål samt erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål.

Et byomdannelsesområde kan således være et område, der hidtil overvejende har været anvendt til industri, håndværk, værksteder, lager- og engrosvirksomhed og transportvirksomhed med dertil hørende administration. Der vil godt kunne være tale om en vis boligandel, men der kan ikke udpeges områder, hvor der eksempelvis er tale om baggårdserhverv til en boligrandbebyggelse. Der kan både være tale om ældre, centralt beliggende områder og nyere erhvervsområder. Der kan også være tale om offentlige anlæg som erhvervshavne, godsbanearerale, kaserner, institutioner og lignende.

Det væsentlige for, at et område kan udpeges som byomdannelsesområde er, at der er en omstillingsproces i gang, hvor den hidtidige anvendelse enten er stoppet, eller at der er tale om en gradvis ændringsproces, hvor flere af virksomhederne er forsvundet eller er på vej til det, og hvor dele af områdets bygninger og arealer henligger uudnyttet.

Bestemmelserne for den fremtidige anvendelse af og bebyggelsesstrukturer for et byomdannelsesområde fastsættes i kommuneplanens rammedel, og de vil slå igennem efterhånden som grundejerne eller kommunen tager initiativ til at realisere de ændrede muligheder.

Der er imidlertid større vanskeligheder forbundet med at realisere omdannelsen af et eksisterende byområde end at bebygge et nyt område, og der foreslås derfor knyttet nogle værktøjer til planlægningen for et byomdannelsesområde. Byfornyelsesloven indeholder ikke hjemmel til omdannelse af nedlagte erhvervs- og havnearealer.

3.2.2. Overgangsregler for støj

Det er tanken, at reglerne om varetagelse af støjbeskyttelseshensyn i bekendtgørelse nr. 428 af 2. juni 1999 om supplerende regler i medfør af lov om planlægning (samlebekendtgørelse) skal ændres, og at der

skal ske en supplerende af Miljøstyrelsens vejledning om støj fra virksomheder. Ændringerne skal åbne mulighed for en gradvis omdannelse af et byomdannelsesområde ved at den nye støjfølsomme bebyggelse i en tidsbegrænset periode kan udsættes for en højere støjbelastning end de sædvanlige vejledende støjgrænser. Reglerne skal sikre, at bebyggelsen ikke udsættes for en uforvarselig høj støjbelastning, og at de lempede støjgrænser kun kommer til at gælde i en overgangsperiode, dvs. at der skal være sikkerhed for, at de eksisterende erhvervsvirksomheder enten kan nedbringe støjen til et acceptabelt niveau eller vil flytte.

Efter de gældende regler i samlebekendtgørelsen kan der ikke i kommune- og lokalplaner udlægges støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, medmindre der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. Reglerne skal forhindre, at der ved lokalplan tillades opført eksempelvis boliger i et område, der er belastet med støj fra erhvervsvirksomheder, vejtrafik m.v. Det vurderes på grundlag af de vejledende støjgrænser i de af Miljøstyrelsen udgivne vejledninger. For støj fra erhvervsvirksomheder findes grænserne i Vejledning nr. 5/1984 »Ekstern støj fra virksomheder«. For støj fra vejtrafik findes grænserne i Vejledning nr. 3/1984 »Trafikstøj i boligområder«, for jernbaner i Vejledning nr. 1/1997 »Støj og vibrationer fra jernbaner« og for flyvepladser i Vejledning nr. 5/1994 »Støj fra flyvepladser«. Reglerne sikrer samtidig de eksisterende virksomheder mod at blive presset væk af boliger.

Reglerne i samlebekendtgørelsen skal sikre, at nye boliger, institutioner m.v. ikke udsættes for uacceptabel støj, men de giver samtidig eksisterende erhvervsvirksomheder en beskyttelse mod, at der placeres boliger m.v. så tæt på, at der er risiko for klager, som kan resultere i krav til virksomhederne om støjdæmpning m.v.

I den påtænkte ændring af samlebekendtgørelsen foreslås det tilladt at tilvejebringe lokalplaner i byomdannelsesområder, som udlægger støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Redegørelsen for lokalplanen skal indeholde oplysning om, hvordan det sikres, at støjbelastningen bringes til ophør.

Den påtænkte ændring af samlebekendtgørelsen skal virke sammen med en ny vejledning fra Miljøstyrelsen om behandlingen af støjhensyn i byomdannelsesområder. I denne vejledning vil der blive fastlagt

en overgangsperiode på normalt 8 år fra offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan, hvor der kan arbejdes med en lempelse, som ikke er væsentligt større end 5 dB i forhold til de sædvanligt gældende grænseværdier. Overgangsperioden på 8 år svarer til retsbeskyttelsesperioden i miljøgodkendelser på 8 år. Efter udløbet af overgangsperioden gælder de sædvanlige grænseværdier, når tilsyns- og godkendelsesmyndigheden behandler påbudssager og sager om revision af vilkårene i en miljøgodkendelse.

Redegørelsen til lokalplanen skal offentliggøres sammen med lokalplanforslaget. Den skal indeholde oplysning om de nuværende støjforhold og støjkilderne inden for og uden for lokalplanområdet samt præcise oplysninger om, hvordan støjen dæmpes eller den nye bebyggelse skærmes, således at de sædvanlige støjgrænser bliver overholdt i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan. Det kan f.eks. være oplysning om, at en støjende virksomhed ophører, fordi virksomheden lukker eller flytter til et andet område. Det kan også være oplysning om, at en virksomhed har uudnyttede muligheder for at reducere støjen, og at det er teknisk og økonomisk realistisk at udnytte disse muligheder, således at der senere kan meddeles påbud om støjdemning eller en revision af vilkårene for virksomhedens miljøgodkendelse.

Redegørelsen udarbejdes af kommunalbestyrelsen, men det vil være hensigtsmæssigt, at de mest berørte virksomheder inddrages i arbejdet, hvis de er villige til at medvirke, eller som minimum at udkast til redegørelsen forelægges virksomhederne, inden den offentliggøres.

Redegørelsen bliver en del af kravene til tilvejebringelsen af lokalplanen, og der vil derfor kunne klages til Naturklagenævnet over en manglende eller mangelfuld redegørelse.

Hvis en virksomhed forventes at fortsætte i en længere årrække og ikke kan støjdemmes i tilstrækkelig grad, må omdannelsen respektere dette og holde afstand til virksomheden, så længe den ligger der, medmindre kommunalbestyrelsen vil fjerne den ved en ekspropriation. Derfor kan man i større byomdannelsesområder blive nødt til at arbejde med deling af området i enkelte områder og fastsætte rækkefølge for de enkelte områder, jvf. afsnittet nedenfor om rækkefølgebestemmelser. Det er ikke alle områder, det er muligt at omdanne. Hensigten er ikke at velfungerende virksomheder skal fordrives af byomdannelsen.

3.2.3. Rækkefølgebestemmelser

Der foreslås en ændret formulering af den gældende bestemmelse, hvorefter kommuneplanen kan indeholde rammer for "rækkefølgen for udbygning af arealer til byformål og sommerhusområder". Den ændrede formulering fastslår, at der kan fastsættes rækkefølgebestemmelser for både nye byområder og byomdannelsesområder samt sommerhusområder.

Kommunalbestyrelsen kan med rækkefølgebestemmelser til en vis grad styre, at udbygningen af nye områder og omdannelsen af ældre byområder og prioriteringen mellem nye og ældre områder finder sted i en takt, der sikrer en hensigtsmæssig byplanlægning og tager hensyn til kommunens og investorernes økonomiske muligheder, jf. ovf. under 3.1.

Rækkefølgeovervejelser kan sikre, at developere, investorer, erhvervsvirksomheder og kommunen er enige om, hvilke arealer der på et givet tidspunkt skal prioriteres. Herved samles kræfterne om disse områder, og omdannelsesperioden med støj og kørsel fra byggepladser bliver så kort som muligt. Endvidere kan det sikres, at den periode, hvor ny støjfølsom bebyggelse får gener fra ældre virksomheder i omdannelsesområdet bliver så kort som mulig. Det kan også sikres, at der ikke sættes omdannelsesprocesser i gang flere steder, end der er basis for at gennemføre, idet en bred udpegning af mange områder, hvor der ikke sker en målrettet omdannelse, vil være med til at maksimere miljøkonflikter i forhold til eksisterende erhvervsvirksomheder.

Rækkefølgebestemmelser i kommuneplaner i hovedstadsområdet skal være i overensstemmelse med regionplanen. I hovedstadsområdet skal regionplanen efter planlovens § 6, stk. 4, nr. 1, fastsætte retningslinier for "fordelingen af den fremtidige byggeaktivitet i byzone og rækkefølgen herfor". Ordet "byggeaktivitet" omfatter både bebyggelse i nye områder og bebyggelse i eksisterende byområder. Det omfatter således også byfornyelse og byomdannelse. Byggeaktiviteteten skal i alle tilfælde have et sådant omfang, at den har regional betydning, hvis den skal reguleres i regionplanen.

3.2.4. Grundejerforeninger

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen får mulighed for i en lokalplan at bestemme, at der skal oprettes en grundejerforening for et byomdannelsesområde. Bestemmelsen svarer for så vidt angår grundejerforeningens opgaver til den gældende bestemmelse for parcelhusområder m.v.

Den gældende bestemmelse om grundejerforeninger for parcelhusområder m.v. omfatter kun nye om-

F. t. l. vedr. planlægning

råder, hvilket imidlertid også omfatter områder, der skifter til en ny anvendelse, som f.eks. et sommerhusområde, der skifter status til parcelhusområde i byzone. I de tilfælde, hvor der er tale om en grundejerforening for en ny anvendelse af et eksisterende område, er grundejerne først forpligtede til at blive medlemmer, når de benytter sig af de nye bygge- og anvendelsesmuligheder.

Den foreslåede bestemmelse skal omfatte eksisterende byområder, der skifter anvendelse, og pligten for grundejerne til medlemskab af en grundejerforening indtræder derfor først, når de benytter de nye muligheder. De ejere, som benytter deres ejendom som hidtil, bliver ikke forpligtet til medlemskab af den nye grundejerforening.

Den foreslåede bestemmelse er en mulighed, som kommunalbestyrelsen kan benytte, hvis der er behov for at få etableret en administration af fællesanlæg og fællesarealer i den nye bebyggelse.

4. Lovforslagets økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

Lovforslaget skønnes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for *staten* og *amtskommunerne*. De foreslåede bestemmelser skønnes ikke at ville kunne medføre nogen større forøgelse af antallet af klagesager i Naturklagenævnet.

For *kommunerne* indebærer lovforslaget en mulighed for anvendelse af bedre værktøjer ved omdannelsen af tidligere erhvervs- og havneområder til moderne bolig- og erhvervsområder.

5. Lovforslagets økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

For byggebranchen kan lovforslaget medvirke til, at der bliver bedre muligheder for at få igangsat nyt byggeri i byområdesområder. For de tilbageværende erhvervsvirksomheder i et byområdesområde under omdannelse kan der blive tale om øgede udgifter til støjdemping, når der ved en fornyelse af miljøgodkendelserne og i klagesager skal tages hensyn til, at virksomhederne ikke længere ligger i et industri- eller havneområde med stor afstand til støjfølsom anvendelse. Det er imidlertid en forudsætning for, at et område kan udpeges til byområdesområde, at støjbelastningen kan bringes til ophør inden for en begrænset overgangsperiode, og det forudsættes i den forbindelse, at det er teknisk og økonomisk muligt for de berørte virksomheder at dæmpe støjen. For en havn, der ligger i et byområdesområde kan der være tale om, at havnen kan blive pålagt ændrede ar-

bejds gange og ændret logistik på havnen, hvilket kan være meget omkostningskrævende.

Lovforslaget har været forelagt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for kvalitet i ErhvervsRegulering, som har vurderet, at forslaget kan have væsentlige administrative konsekvenser for virksomheder i de områder, der bliver omfattet af reglerne om byomdannelse. Det er på nuværende tidspunkt dog ikke muligt at konkretisere omfanget af erhvervslivets administrative konsekvenser, idet disse er snævert forbundet med den enkelte kommunes fastlæggelse af lokalplan og tiltag til byomdannelse. Forslaget er derfor ikke blevet vurderet i et af Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspaneler.

6. Lovforslagets miljømæssige konsekvenser

Lovforslagets bestemmelser forventes at kunne medvirke til, at nedslidte erhvervs- og havneområder omdannes til integrerede bolig- og erhvervsområder. Den ændrede anvendelse vil kunne bidrage til en bæredygtig udvikling med et mindre samlet transportarbejde, end hvis der havde været tale om en spredt byudvikling. Udnyttelsen af de ældre byområder til nye bymæssige formål vil ligeledes kunne bidrage til at styrke mulighederne for at afvikle en større del af transporten som gang- eller cykeltransport eller som kollektiv transport.

Der vil derimod lokalt i byområdesområderne kunne opstå en større trafikintensitet, idet der kan komme en større persontrafik, end der tidligere har været tale om. Dette opvejes dog til dels af en fjernelse eller væsentlig reduktion af den tunge trafik i området.

Den planlagte tilføjelse til Miljøstyrelsens støjvejledning om lempede vejledende støjgrænser i en overgangsperiode vil indebære, at brugerne af de nye boliger og institutioner i en overgangsperiode udsættes for en højere støjbelastning end det ellers accepteres ved nyt byggeri. Der gives anvisninger, som sikrer, at de nye boliger og institutioner ikke bliver udsat for en uforvarselig høj støjbelastning i overgangsperioden, og som sikrer, at støjbelastningen bringes til ophør.

7. Administrative konsekvenser for borgerne og konsekvenser for det frivillige foreningsliv.

Den foreslåede bestemmelse om kommunernes mulighed for i en lokalplan at fastsætte pligt til medlemskab af en grundejerforening indebærer kun en beskedne administrativ byrde for grundejerne. De fællesanlæg, der er tale om, skal under alle omstændigheder administreres, og grundejernes personlige arbejdsindsats hermed kan begrænses ved bestemmelser i grund-

erforeningens vedtægt om professionel bistand til administrationen.

Lovforslaget har i øvrigt ingen administrative konsekvenser for borgerne og ingen konsekvenser for det frivillige foreningsliv.

8. Regionale konsekvenser

Lovforslaget indeholder nogle værktøjer, der kan benyttes til at fremme omdannelsen af tidligere industri- og havneområder til moderne byområder med boliger og serviceerhverv. De henvender sig derfor til bykommuner med erhvervsområder, som ønskes byomdannet. Interessen og mulighederne for at an-

vende de nye regler må navnlig forventes at være til stede i de større byer, men reglerne vil også, jævnfør afsnit 2.5. være relevante i en række andre bykommuner.

9. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

10. Hørte myndigheder og organisationer.

En række myndigheder og organisationer m.fl. er hørt over et udkast til lovforslaget. Adressaterne er angivet på bilaget til lovforslaget.

Vurdering af konsekvenserne af lovforslaget

	Positive konsekvenser/mindre-udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	For <i>kommunerne</i> indebærer lovforslaget en mulighed for anvendelse af bedre værktøjer ved omdannelsen af tidligere erhvervs- og havneområder til moderne bolig- og erhvervsområder.	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	For byggebranchen kan lovforslaget medvirke til, at der bliver bedre muligheder for at få igangsat nyt byggeri i byomdannelsesområder. Der vil samtidig blive tilvejebragt nye attraktive lokaliseringmuligheder for nye videnserhverv.	Lovforslaget kan have væsentlige afledte økonomiske konsekvenser for virksomheder i de områder, der bliver omfattet af byomdannelse, idet virksomhederne kan blive nødt til at omlægge arbejdsprocesser eller udføre støjdæmpende foranstaltninger.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Lovforslaget kan have væsentlige administrative konsekvenser for virksomheder i de områder, der bliver omfattet af byomdannelse.
Miljømæssige konsekvenser	Lovforslagets bestemmelser forventes at kunne medvirke til, at nedslidte erhvervs- og havneområder omdannes til integrerede bolig- og erhvervsområder med en mindre belastning af det samlede miljø på grund af ændrede transportforhold, men med mulighed for mere intensiv transport i og omkring omdannelsesområderne.	Den i forbindelse med lovforslaget planlagte tilføjelse til Miljøstyrelsens støjvejledning indebærer, at brugerne af de nye boliger og institutioner i en begrænset overgangsperiode udsættes for en forsvarlig, højere støjbelastning end det ellers accepteres ved nyt byggeri.
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen af betydning.
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter	

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

Til nr. 1

Der foreslås indsat et nyt nummer i planlovens § 11, stk. 5, som indeholder et katalog over de emner, der skal behandles i kommuneplanens rammer for indholdet af lokalplaner, hvis der skal kunne tilvejebringes lokalplaner herom.

I den som § 11, stk. 5, nr. 4, foreslåede bestemmelse fastsættes, at der kan udlægges byomdannelseksområder. De defineres som områder, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres, således at områderne kan anvendes til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål.

Et byomdannelseksområde kan således være et område, der hidtil overvejende har været anvendt til industri, håndværk, værksteder, lager- og engrosvirksomhed og transportvirksomhed med dertil hørende administration. Der kan både være tale om ældre centralt beliggende områder og nyere erhvervsområder. Der kan også være tale om offentlige anlæg som erhvervs- og godsbanearerale, kaserne, institutioner og lignende.

Det væsentlige for, at et område kan udpeges som byomdannelseksområde er, at der er en omstillingsproces i gang, hvor den hidtidige anvendelse enten er stoppet, eller at der er tale om en gradvis ændringsproces, hvor flere af virksomhederne forsvinder, og hvor dele af områdets bygninger og arealer henligger uudnyttet.

Bestemmelserne for den fremtidige anvendelse af og bebyggelsesstruktur for et byomdannelseksområde fastsættes i kommuneplanens rammedel, og de vil slå igennem efterhånden som grundejerne eller kommunen tager initiativ til at realisere de ændrede muligheder.

Det er samtidig tanken, at reglerne om varetagelse af støjbekyttelseshensyn i bekendtgørelse nr. 428 af 2. juni 1999 om supplerende regler i medfør af lov om planlægning (samlebekendtgørelse) skal ændres, og at der skal ske en supplering af anvisningerne i Miljøstyrelsens vejledning om støj fra virksomheder. Ændringerne skal åbne mulighed for en gradvis omdannelse af et byomdannelseksområde ved, at den nye støjfølsomme bebyggelse i en tidsbegrænset periode må tåle, at støjniveauet i mindre grad overskrider de vejledende grænser.

Til nr. 2

Der foreslås en ændret formulering af den gældende bestemmelse, hvorefter kommuneplanen kan indeholde rammer for "rækkefølgen for udbygning af arealer til byformål og sommerhusområder". Den ændrede formulering betyder, at der kan fastsættes rækkefølgebestemmelser for både nye byområder og byomdannelseksområder samt sommerhusområder.

Kommunalbestyrelsen kan med rækkefølgebestemmelser til en vis grad styre, at udbygningen af nye områder og omdannelsen af ældre byområder og prioriteringen mellem nye og ældre områder finder sted i en takt, der sikrer en hensigtsmæssig byplanlægning og tager hensyn til kommunens og investorenes økonomiske muligheder.

Kommunalbestyrelsens rækkefølgeangivelse er desuden et vigtigt signal til bygherrer og investorer om, hvor kommunen agter at prioritere sin indsats i forbindelse med udbygning af institutioner m.v.

Er der rækkefølgebestemmelser i kommuneplanens rammer kan kommunalbestyrelsen nægte at tilvejebringe en lokalplan i strid med rækkefølgen, selvom grundejeren ønsker at bygge og anvende sin ejendom på en måde, der i øvrigt er i overensstemmelse med kommuneplanen. Er der tale om et byggeri eller en ændret anvendelse, som ikke kræver tilvejebringelse af en lokalplan, kan kommunalbestyrelsen benytte bestemmelsen i planlovens § 12, stk. 3. Den giver kommunalbestyrelsen mulighed for at nedlægge forbud mod en bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Bestemmelsen kan ikke anvendes, hvis ejendommen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

Rækkefølgebestemmelser i kommuneplaner i hovedstadsområdet skal være i overensstemmelse med regionplanen. I hovedstadsområdet skal regionplanen efter planlovens § 6, stk. 4, nr. 1, fastsætte retningslinier for "fordelingen af den fremtidige byggeaktivitet i byzone og rækkefølgen herfor". Ordet "byggeaktivitet" omfatter også bebyggelse i byomdannelseksområder, der har et sådant omfang, at de har regional betydning.

Til nr. 3.

Ændringsforslaget er en konsekvens af den under nr. 1 foreslåede ændring.

Til nr. 4

I den foreslåede ændrede affattelse af § 15, stk. 2, nr. 13, fastsættes, at der i lokalplaner kan optages bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger for byomdannelseksområder.

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder (dvs. parcelhusområder), erhvervsområder eller områder for fritidsbebyggelse (sommerhusområder). Der er endvidere i lovens § 15, stk. 2, nr. 20, en særlig bestemmelse om oprettelse af haveforeninger for nye kolonihaveområder.

Der er ikke i de gældende bestemmelser i planloven hjemmel til i en lokalplan at fastsætte krav om oprettelse af grundejerforening for et etageboligområde. Der er omvendt ikke i planloven noget til hinder for, at der på privat initiativ etableres en grundejerforening ved aftale eller pålæg af en deklaration, hvis de implicerede grundejere kan enes herom og finder det hensigtsmæssigt, fordi der er fællesanlæg, som kræver en fælles administration.

Efter den foreslåede bestemmelse får kommunalbestyrelsen mulighed for i en lokalplan at bestemme, at der skal oprettes en grundejerforening for et byomdannelsesområde. Bestemmelsen svarer for så vidt angår grundejerforeningens opgaver til den gældende bestemmelse for parcelhusområder m.v.

Den gældende bestemmelse om grundejerforeninger for parcelhusområder m.v. omfatter kun nye områder, hvilket imidlertid også omfatter områder, der skifter til en ny anvendelse, som f.eks. et sommerhusområde, der skifter status til parcelhusområde i byzone. I de tilfælde, hvor der er tale om en grundejerforening for en ny anvendelse af et eksisterende område, er grundejerne først forpligtede til at blive medlemmer, når de benytter sig af de nye bygge- og anvendelsesmuligheder.

Den foreslåede bestemmelse skal omfatte eksisterende byområder, der skifter anvendelse, og pligten for grundejerne til medlemskab af en grundejerforening indtræder derfor først, når de benytter de nye muligheder. De ejere, som benytter deres ejendom

som hidtil, bliver ikke forpligtet til medlemskab af den nye grundejerforening.

Den foreslåede bestemmelse er en mulighed, som kommunalbestyrelsen kan benytte, hvis der er behov for at få etableret en administration af fællesanlæg og fællesarealer i den nye bebyggelse. Det må imidlertid påregnes, at det kan være vanskeligere at få en grundejerforening til at fungere i et byområde med forskellige bebyggelsesarter, anvendelser og ejerformer end i et homogent parcelhusområde. De fællesanlæg, der tale om, skal imidlertid under alle omstændigheder administreres, og grundejernes personlige arbejdsindsats hermed kan begrænses ved bestemmelser i grundejerforeningens vedtægt om professionel bistand til administrationen.

Det er grundejerne, som skal være medlem af foreningen og varetage de fælles interesser. I vedtægterne må der fastsættes bestemmelser, der sikrer, at ejendommene får en forholdsmæssig andel i rettigheder og pligter. Er det f.eks. en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, eller som ejes af en andelsboligforening, er det ejerlejlighedsforeningen og andelsboligforeningen, der repræsenterer ejendommen i grundejerforeningen med det antal stemmer, som ejendommen er berettiget til. Indadtil i ejerlejlighedsforeningen og andelsboligforeningen træffes beslutningen om, hvorledes der skal stemmes, efter de regler, der gælder for disse foreninger.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juni 2003, og at den får virkning for kommune- og lokalplaner, hvortil forslag er offentliggjort efter lovens ikrafttræden. Det udelukker tvivl om, hvorvidt eventuelle bestemmelser i ældre planer kan tillægges de foreslåede retsvirkninger, og sikrer, at offentligheden får mulighed for at vurdere virkningerne af planerne.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lovbestemmelser

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002, foretages følgende ændringer:

§ 11.

Stk. 5. Rammerne for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til:

- 1) fordelingen af bebyggelsen efter art og anvendelsesformål,
- 2) bebyggelsesforhold, herunder rammer for bevaring af bebyggelser eller bymiljøer,
- 3) byfornyelsen i eksisterende bysamfund,
- 4) forsyningen med offentlig og privat service,
- 5) institutioner og tekniske anlæg, herunder varmforsyningsforhold,
- 6) områder til fritidsformål, herunder kolonihaveområder, jf. § 11 c,
- 7) trafikbetjeningen,
- 8) overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområder og
- 9) rækkefølgen for udbygning af arealer til byformål og sommerhusområder.

1. I § 11, stk. 5, indsættes efter nr. 3 som nyt nummer:

- »4) byomdannelsesområder, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter, skal ændres til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål.«

Nr. 4-9 bliver herefter nr. 5-10.

2. § 11 stk. 5, nr. 9, der bliver nr. 10, affattes således:

- »10) rækkefølgen for bebyggelse og ændret anvendelse af nye arealer til byformål, de i nr. 4 nævnte byomdannelsesområder og sommerhusområder.«

Gældende formulering

.....
Stk. 8. Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, jf. stk. 5, nr. 4, skal indeholde

§ 15.

Stk. 2. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:

- 1) overførsel til byzone eller sommerhusområde af arealer, som planen omfatter,
- 2) områdets anvendelse, herunder om, at nærmere angivne arealer forbeholdes til offentlige formål,
- 3) ejendommens størrelse og afgrænsning,
- 4) vej- og stiforhold og andre forhold af færdselsmæssig betydning, herunder om adgangsforholdene til færdselsarealer og med henblik på adskillelse af trafikarterne,
- 5) beliggenhed af spor- og ledningsanlæg, herunder til elforsyning,
- 6) bebyggelsers beliggenhed på grundene, herunder om den terrænhøjde, hvori en bebyggelse skal opføres,
- 7) bebyggelsers omfang og udformning, herunder til regulering af boligtaetheden,
- 8) anvendelse af de enkelte bygninger,
- 9) udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt samt belysning af veje og andre færdselsarealer,
- 10) bevaring af landskabstræk i forbindelse med bebyggelse af et område, der inddrages til bymæssig bebyggelse eller sommerhusbebyggelse,
- 11) tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller uden for det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse,
- 12) foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal,

Lovforslaget

3. I § 11, stk. 8, ændres »jf. stk. 5, nr. 4,« til: »jf. stk. 5, nr. 5«.

4. § 15, stk. 2, nr. 13, affattes således:

Gældende formulering

- 13) oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder eller områder for fritidsbebyggelse, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg,
- 14) bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres,
- 15) friholdelse af et område for ny bebyggelse, når en bebyggelse kan blive udsat for sammenstyrtning, oversvømmelse eller anden skade, der kan medføre fare for brugernes liv, helbred eller ejendom,
- 16) ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servituttens ikke vil bortfalde som følge af § 18,
- 17) sammenlægning af lejligheder i eksisterende boligbebyggelse,
- 18) isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj,
- 19) forbud mod større byggearbejder på eksisterende bebyggelse, således at sådanne arbejder kun kan udføres med kommunalbestyrelsens tilladelse eller efter krav fra en offentlig myndighed med hjemmel i lovgivningen, og
- 20) oprettelse af haveforeninger for nye kolonihaveområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at vedtage bestemmelser, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen, om opsigelse eller ophævelse af brugsretskontrakter og haveafståelser.

Lovforslaget

- »13)oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.«.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juni 2003. Den har virkning for kommune- og lokalplaner, hvortil forslag er offentliggjort efter ikrafttrædelsen.

Høringsliste vedrørende udkast til Forslag til lov om planlægning (Byomdannelse), udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om supplerende regler i medfør af lov om planlægning og udkast til »Vejledning fra Miljøstyrelsen. Ekstern støj i byomdannelsesområder«.

Acoustica, Advokatrådet, Advokatsamfundet, AHTS, Arbejdsgiverforeningen for Handel, Transport, og Service, Akademiet for de Tekniske Videnskaber, Akadimirådet, AkustikNet A/S, Amdsrådsforeningen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arbejdstilsynet, Arkitektskolen i Århus, Asfaltindustriens Arbejdsgiverforening, Banestyrelsen, Beskæftigelsesministeriet, Birch & Krogboe A/S, Boligselskabernes Landsforening, BST Esbjerg, BST Sorø, Byggeriets Arbejdsgivere, BYG, Byggesocietetet, By og Byg, Centralorganisationen af industriansatte i Danmark, COWI, cp test a/s, DAKOFA, DanAkustik, Danmarks Miljøundersøgelser, Danmarks Naturfredningsforening, Danmarks Tekniske Universitet, Danmarks Turistråd, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Byplanlaboratorium, Dansk Center for Byøkologi, Dansk Damburgerforening, Dansk Ejendomsæglerforening, Dansk Erhvervsgartnerforening, Dansk Familielandbrug, Dansk Handel og Service, Dansk Industri, Dansk Metal, Dansk Pelsdyravlerforening, Dansk Skovforening, Dansk Standard, Danske Arkitekters Landsforbund, Danske Elværkers Forening, Danske Entreprenører, Danske Fjernvarmeværkers Forening, Danske Vognmænd Hovedorganisationen af 1985, DAVID c/o Fyns Amt, De Danske Landboforeninger, DELTA Akustik og Vibration, Den Kgl. Veterinær- og Landbohøjskole, Den Danske Landinspektørforening, Det Centrale Handicapråd, DK- Teknik, Energi & Miljø, Det Økologiske Råd & Selskab, DONG, DSB, Ejendomsforeningen Danmark, Elkraft E2, Elsam, Embedslægeforeningen, Energistyrelsen, Entreprenørforeningen, Erhvervslejerens Landsorganisation, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Esbjerg Kommune, Miljø, FATCH, Finansforbundet, Finansministeriet, Finansrådet, Finanssektorens Arbejdsgiverforening, FMK, Forbrugerrådet, Foreningen af Byplanlæggere, Foreningen af Jernskibs- og maskinbyggerier i Danmark, Foreningen af Registrerede Revisorer, Foreningen

af Rådgivende Ingeniører, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forskningscentret for Skov og Landskab, Forsvarets Bygningstjeneste, Forsvarsministeriet, Frederiksberg Kommune, Friluftsrådet, Genvindingsindustrien, Green Network, Greenpeace Danmark, Grovvarerbranchens Miljøgruppe, Handelskartellet i Danmark, William Hansen & Co., Helsingør Kommune, HORESTA, HK/Handel, Hovedstadens Udviklingsråd, HTS, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Ingemansson Technology AB, Ingeniørforeningen i Danmark, Institut for Akustisk Teknologi, DTU, International Transport Danmark, Kommunalteknisk Chefforening, Kommunernes Landsforening, Kulturministeriet, Kunstakademiets Arkitektskole, Københavns Havn, Københavns Kommune, Københavns Kommune, Miljø- og Forsyningsforvaltningen, Københavns Universitet, Geografisk Institut, Landbrugets Rådgivningscenter, Landbrugsrådet, Landsforeningen Ældre Sagen, Landsforeningen Økologisk Jordbrug, Landsorganisationen i Danmark, LO, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Mejeriforeningen, Miljøcenter Fyn, Miljøcenter Østjylland, MILJØ-KEMI, Miljøklagenævnet, Miljøkontrollen, Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, MLK-Sammenslutningen, Naturfredningsrådet, Naturklagenævnet, NIRAS Rådgivende ingeniører og planlæggere, NOAH, Novo Nordisk Engineering, Plantedirektoratet, Rambøll, Reno Sam, ROVESTA Miljø I/S, RUC – Roskilde Universitetscenter, Rådet for Dansk Forsikring og Pension, Sammenslutningen af Danske Havne, Skatteministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, Socialministeriet, Specialarbejderforbundet i Danmark, Statsministeriet, Sundhedsstyrelsen, Tech-wise A/S, Trafikministeriet, Vejdirektoratet, Udenrigsministeriet, Undervisningsministeriet, Verdens Naturfonden, VM acoustics ApS, Ødegaard & Danneskiold-Samsøe A/S, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Aalborg Universitet.

Til lovforslag nr. L 103. Skriftlig fremsættelse (5. december 2002)

Miljøministeren (Hans Christian Schmidt):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om planlægning (Byomdannelse).

(Lovforslag nr. L 103).

Formålet med lovforslaget er at fremme kommunernes og erhvervslivets muligheder for at indpasse moderne ikke belastende virksomheder sammen med boliger og andre byfunktioner i ældre erhvervs- og havneområder.

Forslaget er en del af regeringens forenklingsplan (forenklingsforslag nr. 86). Det er tillige et første initiativ til opfyldelse af regeringens overordnede målsætning om at fremme en bæredygtig udvikling af byerne, jf. kapitel 14 i "Den nationale strategi for en bæredygtig udvikling".

I lovforslaget foreslås ændringer i planlovens regler om kommune- og lokalplaner, der skal skabe bedre muligheder for at gennemføre omdannelsen af ældre erhvervs- og havneområder til nye byområder.

Det foreslås, at der i kommuneplanen skal kunne udlægges byomdannelsesområder, hvor der kan anvendes særlige værktøjer til at fremme omdannelsen.

Et af værktøjerne skal være en overgangsordning for støj, som muliggør, at der i et byomdannelsesområde kan accepteres en midlertidig overskridelse af de vejledende støjgrænser for nyopførte boliger. På den måde bliver der åbnet

for, at byomdannelsen kan komme i gang, selv om der stadig er nogle støjende virksomheder i området. Overgangsordningen gennemføres ved en ændring af de regler om planlægning for placeringen af støjfølsom bebyggelse, der er fastsat i bekendtgørelse nr. 428 af 2. juni 1999 om supplerende regler i medfør af lov om planlægning (samlebekendtgørelse) og en ny vejledning fra Miljøstyrelsen.

Reglerne vil blive udformet således, at der tages hensyn til de tilbageværende erhvervsaktiviteter. Det er ikke meningen, at alle havneområder skal omdannes til boligområder, eller at velfungerende erhvervsaktiviteter skal fordrives, fordi der kommer boliger i nærheden.

Det foreslås endvidere, at kommuneplanen skal kunne fastsætte en rækkefølge for udbygningen af byomdannelsesområder. Det kan medvirke til, at udbygningen af nye områder og ombygningen af ældre byområder og prioriteringen mellem nye og ældre områder finder sted i en takt, der sikrer en hensigtsmæssig byplanlægning og tager hensyn til kommunens og investorerens økonomiske muligheder og til virksomhedernes muligheder for støjdæmpning.

Endelig foreslås det, at der i lokalplaner for byomdannelsesområder skal kunne fastsættes bestemmelser om etablering af grundejerforordninger.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget med bemærkninger, skal jeg anbefale Folketingets velvillige behandling af forslaget.