2006/1 LSF 204

Miljøministeriet

Yderligere oplysninger

Fremsat den 28. marts 2007 af miljøministeren (Connie Hedegaard)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om planlægning

(Bypolitik m.v.)

§ 1

I lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, som ændret bl.a. ved lov nr. 571 af 24. juni 2005 og senest ved § 9 i lov nr. 1587 af 20. december 2006, foretages følgende ændringer:

1. I *§ 10 a, stk. 2,* indsættes efter »§ 3«: »eller offentliggjorte forslag hertil, jf. § 22 a, stk. 1«

2. I *§ 11, stk. 4,* indsættes efter nr. 2 som nyt nummer:

»3) offentliggjorte forslag til regler efter §§ 3 og 5 j, jf. § 22 a, stk. 1,«

Nr. 3-5 bliver herefter nr. 4-6.

3. I *§ 11 a, nr. 2,* indsættes efter »erhvervsformål,«:» blandede byfunktioner,«.

4. I *§ 11 b, stk. 1,* indsættes efter nr. 1 som nyt nummer:

»2) områder for blandede byfunktioner,«

Nr. 2-11 bliver herefter nr. 3-12.

5. I *§ 11 b, stk. 1, nr. 10,* ændres »sommerhusområder og« til: »sommerhusområder,«.

6. I *§ 11 b, stk. 1, nr. 11,* som bliver nr. 12, udgår »nye« og »sommerhusområder.« ændres til: »sommerhusområder og«.

7. I *§ 11 b, stk. 1,* indsættes som nr. 13:

»13) anvendelsen af vandområder og udformning af anlæg på vandområder i et byomdannelsesområde inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker.«.

8. I *§ 11 d,* ændres »nr. 4« til: »nr. 5«.

9. I *§ 11 e, stk. 4,* ændres »nr. 6« til: »nr. 7«.

10. I *§ 13, stk. 1,* indsættes efter nr. 2 som nyt nummer:

»3) offentliggjorte forslag til regler efter §§ 3 og 5 j, jf. § 22 a, stk.1,«

Nr. 3-5 bliver herefter nr. 4-6.

11. I *§ 15, stk. 2, nr. 9,* indsættes efter »beplantningsforhold i øvrigt«:», herunder beplantningens tilladte højde,«.

12. I *§ 15, stk. 2, nr. 19* udgår »og«.

13. I *§ 15, stk. 2, nr. 20,* ændres »haveafståelser.« til: »haveafståelser,«

14. I *§ 15, stk. 2,* indsættes som *nr. 21 - 24:*

»21) isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 2,

22) krav om at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a,

23) anvendelsen af vandområder i et byomdannelsesområde, jf. § 11 d, inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker, og

24) udformningen af anlæg på vandområder i et byomdannelsesområde, jf. § 11 d, inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker, herunder inddæmning og opfyldning, etablering af faste anlæg og anbringelse af faste eller forankrede indretninger eller genstande, anbringelse af fartøjer, der agtes anvendt til andet end sejlads, uddybning eller gravning m.v.«.

15. I *15 a , stk. 1,* ændres »§ 15, stk. 2, nr. 12 og 18,« til: »§ 15, stk. 2, nr. 12, 18 og 21,«.

16. I *§ 16* indsættes som *stk. 8:*

»Stk. 8. Redegørelsen til lokalplanforslag, der har tilknytning til indgåelsen af en udbygningsaftale, jf. § 21 b, skal indeholde oplysninger om, hvordan lokalplanforslagets indhold og udformning af bestemmelser har sammenhæng med udbygningsaftalen.«.

17. I *§ 19, stk. 4,* ændres »lavenergihus« til: »lavenergibebyggelse, jf. § 21 a«.

18. Efter § 21 indsættes:

»§ 21a. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder den energiramme for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Kapitel 5 a

Udbygningsaftaler om infrastruktur

§ 21b. På opfordring fra en grundejer kan kommunalbestyrelsen indgå en udbygningsaftale med grundejeren for områder, der i kommuneplanen er udlagt til byzone, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 1.

Stk. 2. Udbygningsaftaler kan indgås med henblik på at

1) opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i et område,

2) fremrykke lokalplanlægningen for et område, der i kommuneplanens rammebestemmelser er forudsat lokalplanlagt for bebyggelse, herunder byomdannelse, men hvor lokalplanlægning vil være i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, eller

3) ændre eller udvide de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser eller lokalplanen for det pågældende område på betingelse af, at grundejeren kun skal bidrage til at finansiere infrastrukturanlæg, som det ikke vil påhvile kommunen at etablere.

Stk. 3. Udbygningsaftalen kan kun indeholde bestemmelser om, at grundejeren helt eller delvis skal udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen. Aftalen kan endvidere bestemme, at omkostningerne til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan afholdes af grundejeren.

Stk. 4. Oplysning om, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale, skal offentliggøres samtidig med offentliggørelsen efter § 24 af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. § 26, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse for oplysningerne om udkastet til udbygningsaftale.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens indgåelse af udbygningsaftalen skal vedtages samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse, og oplysning om aftalens indgåelse skal offentligt bekendtgøres. Oplysninger om udbygningsaftalen skal være offentligt tilgængelig. § 31, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse for udbygningsaftalen.«.

19. I *§ 41, stk. 1,* indsættes efter 1. pkt.:

»Anvendelsesskiftet af boligens benyttelse til helårsbeboelse kræver ikke byggesagsbehandling i henhold til byggelovens § 2, stk. 1, litra c.«

20. Efter § 58 a indsættes:

»**§ 58 b.** Klager vedrørende udbygningsaftaler, jf. § 21 b, kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.«.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2007.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

Indledning, jf. afsnit 1.

Baggrund, jf. afsnit 2.

Gældende ret, jf. afsnit 3.

Lovforslagets hovedindhold, jf. afsnit 4.

Frivillige udbygningsaftaler om infrastruktur, jf. afsnit 4.1.

Mangfoldige og integrerede byområder, jf. afsnit 4.2.

Planlægning på søterritoriet, jf. afsnit 4.3.

Miljøhensyn i lokalplaner, jf. afsnit 4.4.

Virkningen af offentliggjorte forslag til landsplandirektiver, jf. afsnit 4.5.

Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige, jf. afsnit 5.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet, jf. afsnit 6.

Miljømæssige konsekvenser, jf. afsnit 7.

Administrative konsekvenser for borgerne, jf. afsnit 8.

Forholdet til EU-retten, jf. afsnit 9.

Hørte myndigheder og organisationer, jf. afsnit 10.

1. Indledning

De foreslåede ændringer af planloven skal bidrage til at fremme kvaliteten i det byggede miljø ved at fjerne barrierer for byomdannelse og byudvikling og fremme udviklingen af levende og mangfoldige byer. Lovforslaget skal endvidere bidrage til, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag.

Lovforslaget har til hensigt at forbedre mulighederne for, at kommunerne aktivt kan anvende planlægningen som et redskab til at udvikle byernes kvaliteter. Det gælder f.eks. ønsket om at udvikle ældre, nedslidte områder i byerne til moderne, attraktive og mangfoldige byområder, samt ønsket om at fremme en samlet udvikling af nedlagte havneområder på land og på søterritoriet til moderne byområder og rekreative arealer. Den form for planlægning, der bygger på en opdeling af byområder med adskillelse mellem arbejde, bolig og fritid ønskes erstattet med en kommunal planlægning for byerne, der stimulerer udviklingen af mangefacetterede og levende bymiljøer med rige muligheder for menneskelig udfoldelse og kreativitet. I den forbindelse er det også vigtigt at understrege, at parker og grønne områder er væsentlige for, at byerne skal være attraktive steder at være og opholde sig i. Der er en øget bevidsthed om de grønne områders store betydning for sundhed og livskvalitet, øgede herlighedsværdier, og bedre miljø og klima i byerne, og det er derfor et vigtigt emne for kommunernes planlægning at sikre tilstrækkelige grønne områder, parker og andre rekreative områder af høj værdi i byerne.

Lovforslaget er en opfølgning på lov nr. 440 af 10. juni 2003 om ændring af lov om planlægning (byomdannelse). Med denne lov fik kommunerne mulighed for at planlægge for omdannelsen af erhvervsområder til boliger og andre byformål, hvis støjgener fra eksisterende virksomheder kan fjernes inden for en overgangsperiode, der ikke væsentligt overstiger 8 år.

Med nærværende forslag til ændringer af lov om planlægning foreslås kommunernes kompetence til at fremme byomdannelsen og understøtte udviklingen af mangfoldige, integrerede bysamfund yderligere styrket ved hjælp af følgende nye redskaber:

– frivillige udbygningsaftaler om infrastruktur

– planlægning for blandede byfunktioner

– støjisolering af nye boliger

– planlægning for vandområder i havneområder

– miljøhensyn i lokalplaner

I lovforslaget er endelig medtaget en præcisering af § 41 om pensionisters anvendelse af boliger i sommerhusområder til helårsbeboelse. Præciseringen indebærer i overensstemmelse med gældende praksis, som fremgår af bemærkningerne i forslaget til den nugældende § 41, at der ikke skal ske byggesagsbehandling ved en pensionists anvendelse af en bolig i et sommerhusområde til helårsbeboelse.

2. Baggrund

Byerne gennemgår i disse år store forandringer, og mulighederne for at udvikle og modernisere de eksisterende byområder vil være i fokus for den kommunale byplanlægning i de kommende år. Det er der flere grunde til.

Erhvervslivets sammensætning ændres, og der sker en proces med flytning af produktion til udlandet og hjemlig vækst i produktudvikling, forskning samt i serviceerhvervene.

Nye virksomheder inden for innovation, service og kreative erhverv erstatter arbejdspladser inden for de traditionelle produktionserhverv. Velfungerende industrivirksomheder styrker konkurrenceevnen ved satsning på udvikling, forskning og ny, højteknologisk produktion m.v.

Omstillingen inden for erhvervslivet indebærer forandringer i det byggede miljø. De traditionelle produktionserhverv, som ikke forsvinder, udvikler ofte nye teknikker, der giver færre gener i forhold til omgivelserne. De nye erhverv har oftest ikke de samme behov for store arealer og produktionshaller og efterspørger andre placeringer inde i byerne. Generelt ligger der et stort potentiale for byomdannelse og udvikling i de ældre erhvervsområder, hvis der kan ske et løft og skabes nye, bymæssige rammer for genanvendelse til andre byfunktioner.

Den ændrede erhvervssammensætning giver større muligheder for at blande forskellige byfunktioner og derved skabe levende og mangfoldige byområder. Men der vil dog også fremover være virksomheder inden for visse brancher med traditionel produktion, som i større eller mindre grad belaster det omgivende miljø, og som derfor fortsat vil have brug for særlige lokaliseringer i byen. Der vil derfor også fremover være brug for at sikre, at der ikke sker en uhensigtsmæssig placering af nye støj- og miljøfølsomme anvendelser i forhold til de eksisterende, traditionelle produktionsvirksomheder.

Mange omdannelsesmodne erhvervsområder har især i kraft af deres beliggenhed gode forudsætninger for at kunne blive velfungerende by- og boligområder. Udviklingen resulterer i en række byggemuligheder og byomdannelsesmuligheder i ældre havne- og erhvervsområder, og især mange havneområder rummer ofte store herlighedsværdier, som gør dem attraktive for omdannelse og udvikling til integrerede byområder.

De nye kommuner står over for store udfordringer i planlægningen for omdannelse og modernisering af de eksisterende byområder, der kan modsvare tidens krav og ønsker til nye kvaliteter i de forskellige bysamfund.

Det kan konstateres, at kvalitet i stigende grad bliver en vigtig faktor i byernes indbyrdes konkurrence om at tiltrække virksomheder og nye indbyggere. Kvalitetsbegrebet er i denne sammenhæng bredt, spændende fra udformningen af det byggede miljø og byens rum, herunder de værdifulde grønne områder som parker og rekreative områder, bevaring af kulturmiljøinteresser og andre landskabelige kvaliteter i og omkring byen og miljøkvaliteter som ren luft og et forsvarligt støjniveau over til kvaliteten af de forskellige offentlige serviceydelser og undervisningstilbud.

Planlovens byomdannelsesregler fra 2003 omfatter erhvervs- og havneområder, hvor miljøbelastende aktiviteter er under afvikling, og hvor det er muligt inden for en overgangsperiode på ca. 8 år, at nedbringe støjbelastningen til 40 dB om natten ved boliger. Men i flere potentielle omdannelsesområder er der fortsat virksomheder, der arbejder med betydeligt højere støjbelastninger på op til 60 – 70 dB døgnet rundt. Især i havneområderne kan der være tale om aktiviteter, som hverken kan dæmpes yderligere ved kilden, eller begrænses yderligere i nattetimerne, og som ikke uden videre kan henvises til andre områder end havne.

Der er ikke en opgørelse over, hvilke kommuner der har benyttet sig af byomdannelsesreglerne, men Miljøministeriet vurderer, at reglerne endnu ikke har været anvendt fuldt ud. Til gengæld er der flere kommuner, der har påbegyndt planlægningsprocessen ved at udlægge byomdannelsesområder i kommuneplanlægningen, og der er flere kommuner, der forbereder beslutninger om byomdannelse efter de nye regler. Det er indtrykket, at der er en lang forberedelsesfase, som indeholder mange overvejelser, men når beslutningerne er truffet og planerne er vedtaget, medvirker det i sig selv til at fremskynde den nødvendige omdannelse.

I Miljøministeriets partnerskabsprojekt med Fonden Realdania om Fornyelse af Planlægningen er 12 større kommuner interviewet om planerne for byomdannelse (København, Århus, Ålborg, Odense, Roskilde, Albertslund, Nyborg, Odense, Fredericia, Haderslev, Herning og Ringkøbing kommuner). 9 af kommunerne har enten udpeget byomdannelsesområder eller har planer om at gøre det i planperioden frem til 2009. Fremgangsmåden for byomdannelse skifter fra kommune til kommune; kommunerne indtager forskellige roller, omdannelser sker ud fra

forskellige begrundelser, og de sker med meget forskellig hastighed. Det skyldes dels, at hver omdannelsessituation er forskellig med hensyn til ejerforhold, beliggenhed, omdannelsesmuligheder, fremtidig anvendelse m.v., dels at der er forskellig tradition og praksis i kommunerne for, hvordan der planlægges.

Økonomien i omdannelsen er en vigtig faktor for beslutningerne om byomdannelse. I kommunerne er der fokus på sammenhængen mellem miljøbelastningen i et område og mulighederne for byomdannelse. I en del situationer kan der være ønsker om delvis at bevare eksisterende virksomheder, selvom resten af erhvervsområdet ønsket omdannet til andre byfunktioner. Andre steder vil det være en forudsætning, at der først sker en oprydning, hvis mulighederne for byomdannelse skal kunne udnyttes fuldt ud.

I alle tilfælde kræver beslutninger om omdannelse og fornyelse af eksisterende byområder omhyggelige overvejelser og nøje planlægning. I nogle tilfælde er omdannelsesprocessen besværliggjort af miljøkonflikter og komplicerede ejerforhold m.v., som medfører, at kommunerne udskyder beslutninger om byomdannelse eller virkeliggørelsen til efter den aktuelle planhorisont.

Såvel grundejere og bygherrer som kommuner har efterlyst klare regler om mulighederne for at indgå aftaler om udbygning og finansiering af infrastruktur. Sådanne aftaler vil bl.a. kunne rydde nogle af forhindringerne af vejen og kunne bidrage til at fremskynde en omdannelse. Lovforslaget indeholder et forslag om frivillige udbygningsaftaler, hvor grundejeren kan tage initiativ til at indgå en aftale om udbygning af infrastruktur i visse situationer.

Med dette forslag til lovændring tilsigtes det at give kommunerne yderligere redskaber som kan lette planlægningen og moderniseringen af de eksisterende byområder – også dem, hvor anvendelsen ikke ønskes væsentligt ændret, men hvor der er brug for en revitalisering eller modernisering af den eksisterende by.

3. Gældende ret

Som led i kommunalreformen blev planloven ændret ved lov nr. 571 af 24. juni 2005 om ændring af lov om planlægning (Udmøntning af kommunalreformen). Ændringen indebærer først og fremmest, at den fysiske planlægning bliver enklere, at den i højere grad baseres på inddragelse af borgere, virksomheder og interesseorganisationer, og at kommunerne får et større råderum. Kommuneplanen bliver det samlende dokument, hvor borgere, virksomheder og interesseorganisationer kan orientere sig om regler m.v. for arealanvendelsen i kommunen. I kommuneplanen fastlægges retningslinjer for arealanvendelsen, hovedstrukturen for kommunen, samt nærmere rammer for lokalplanlægningen og rækkefølgen for bebyggelse og ændret anvendelse af nye arealer til byformål, byomdannelsesområder og sommerhusområder.

Således skal kommuneplanen på baggrund af en samlet vurdering af udviklingen i kommunen indeholde retningslinjer for en række emner både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen skal f.eks. indeholde retningslinjer for udlæg af arealer til byzoner og sommerhusområder samt retningslinjer for beliggenheden af arealer til forskellige byformål inden for byzonen. Der skal fastsættes rammer for indholdet af lokalplaner for de enkelte dele af kommunen. Det sker i form af mere detaljerede bestemmelser for arealanvendelse, bebyggelse m.v. i de enkelte dele af kommunen.

Kommuneplanens rammer for indholdet af lokalplaner skal fastsætte rækkefølgen for bl.a. bebyggelse og ændret anvendelse af nye arealer til byformål og for byomdannelsesområder (rækkefølgebestemmelser). Kommunalbestyrelsen kan inden for byzoner modsætte sig bebyggelse m.v., som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i kommuneplanen. For lokalplanpligtigt byggeri, jf. § 13, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen nægte at tilvejebringe den nødvendige lokalplan med henvisning til, at planen vil være i strid med kommuneplanen. Disse rækkefølgebestemmelser giver kommunalbestyrelsen et grundlag for at styre byudviklingen med en udbygningstakt, der tilgodeser både kommunale og private investeringer.

De gældende regler i planloven indeholder desuden bestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller uden for et lokalplanområde som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse. Bestemmelsens rækkevidde kan udstrækkes til at omfatte en mængde forskelligartede anlæg, så længe anlægget henvender sig til brugerne inden for det i lokalplanen fastsatte område.

I lokalplaner kan kommunalbestyrelsen fastsætte bestemmelser om en lang række forhold, og bestemmelserne er bindende for de enkelte grundejere, når de vil ændre den eksisterende anvendelse eller opføre ny bebyggelse. Loven indeholder et katalog over emner, der kan behandles i en lokalplan. Det kan f.eks. gælde anvendelse af arealer eller bebyggelse, udformning og placering af bebyggelse, udstyknings- og vejforhold m.v. Der kan f.eks. i en lokalplan stilles krav om, at der skal etableres fællesanlæg i eller uden for lokalplanens område, og om at der er tilslutningspligt til fællesanlæg som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse. Endvidere kan der i en lokalplan bestemmes, at der skal oprettes 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.

Med planlovens byomdannelsesregler fra 2003 blev der skabt regler for, at kommunerne kan planlægge for omdannelsen af de ældre erhvervsområder til nye byformål. Der blev indføjet bestemmelser om, at kommunen kan udlægge særlige byomdannelsesområder i kommuneplanen i de situationer, hvor tidligere miljøbelastende aktiviteter er nedbragt eller er under afvikling og inden for en overgangsperiode

er bragt til ophør. Her kan anvendelsen af bebyggelse og bebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter ændres til boliger, institutioner, centre, rekreative formål eller erhverv, der er forenelige med anvendelse til boligformål.

Byomdannelsesreglerne gør det bl.a. muligt i en overgangsperiode, der ikke væsentligt overstiger 8 år, efter lokalplanens endelige vedtagelse at acceptere en højere støjbelastning ved f.eks. boliger, end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomheder ellers tilsiger. Miljøstyrelsen anbefaler en lempelse på op til ca. 5 dB i overgangsperioden, som vil indebære en støjbelastning om natten på 45 dB ved boliger (Miljøstyrelsens vejledning 3/2003; Ekstern støj i byomdannelsesområder).

4. Lovforslagets hovedindhold

4.1. Frivillige udbygningsaftaler

Det er en kommunal opgave at foretage de fornødne investeringer i forbindelse med udbygning af infrastruktur og byggemodning af et byområde. Det er ikke hensigten med dette lovforslag at ændre på kommunernes pligt til at etablere infrastrukturanlæg, hvis grundejeren er tilfreds og ellers vil vente. Men det skal være muligt for en grundejer at tage initiativ til en frivillig aftale om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse og benyttelse af en ejendom. Tilsvarende vil det stå kommunalbestyrelsen frit for at vurdere, om et ønske kan imødekommes.

I forbindelse med ændringen af planloven i 2003 om byomdannelse indeholdt det udkast til lovforslag, der blev udsendt i høring, et forslag om, at kommunalbestyrelsen kunne stille krav om bidrag fra bygherrer til finansiering af kommunalbestyrelsens tilvejebringelse eller overtagelse af infrastrukturanlæg. Investorbidragene ville, sådan som ordningen var udformet i udkastet, imidlertid efter Justitsministeriets vurdering udgøre en skat efter grundlovens § 43, som ikke kan gennemføres på grundlag af en aftale mellem borgeren og myndighederne, medmindre aftalen er fuldstændig i overensstemmelse med lovgivningen. Da Miljøministeriet ikke kunne finde hensigtsmæssige kriterier for beregningen af en skat, der kunne erstatte en aftale mellem kommunen og investorerne, blev forslaget udeladt.

Der blev ved behandlingen af lovforslaget i 2003 peget på behovet for, at der blev arbejdet videre med at finde en afklaring på, hvordan der kan skabes mulighed for investorer og grundejere til at bidrage til udbygning af infrastruktur i forbindelse med byudvikling. Endvidere har kommuner i Miljøministeriets partnerskabsprojekt med Fonden Realdania om Fornyelse af Planlægningen peget på, at muligheden for at indgå udbygningsaftaler er vigtig.

Indgåelse af aftaler mellem private og kommuner om finansiering af infrastrukturanlæg m.v. ved byomdannelse og byudvikling praktiseres i vid udstrækning allerede uden lovgrundlag, og parterne befinder sig derfor i en juridisk gråzone, hvor rammerne for indgåelsen af aftalerne er præget af uklarhed og manglende offentlighed.

Det kan således være vanskeligt at vurdere, i hvilken udstrækning indgåelsen af sådanne aftaler i dag bygger på reel frivillighed fra grundejerens eller kommunalbestyrelsens side. Kommuner, grundejere og investorer kan således i dag have incitamenter til at tilskynde hinanden til at indgå aftaler om etablering af infrastrukturprojekter, som det ellers ville påhvile kommunalbestyrelsen at finansiere.

På den baggrund er muligheden for frivillige udbygningsaftaler undersøgt, og der foreslås indsat en bestemmelse i planloven om, at en grundejer skal kunne tage initiativ til at indgå en frivillig udbygningsaftale med kommunalbestyrelsen om afholdelse af udgifter til infrastrukturanlæg i områder, der i kommuneplanen er udlagt til byzone. Udbygningsaftalen kan kun indeholde bestemmelser om, at grundejeren helt eller delvist skal udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg i og uden for området, som skal etableres eller udbygges for at virkeliggøre planlægningen. Aftalen kan endvidere bestemme, at omkostningerne til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan afholdes af grundejeren.

Forslaget om udbygningsaftaler giver blandt andet mulighed for privat medfinansiering af infrastrukturanlæg, som, hvis kommunalbestyrelsen ellers havde haft aktuelle planer om at etablere dem, skulle finansieres fuldt ud af kommunerne.

En anden væsentlig begrundelse for forslaget om at indføre regler om udbygningsaftaler i planloven er, at der derved kan sikres klare regler for og offentlighed om udbygningsaftaler. Der bliver skabt åbenhed om udbygningsaftaler, der har betydning for planlægningen, eftersom planforslag skal indeholde en redegørelse for planens forudsætninger. Planforslag, som udarbejdes som et led i en udbygningsaftale, skal således indeholde oplysning om, at planen er udarbejdet for at imødekomme et ønske om en udbygningsaftale. Det vil sige, at det skal fremgå af et planforslag, hvordan og i hvilket omfang planens indhold og nærmere udformning er udarbejdet som følge af et ønske om at indgå en udbygningsaftale.

Udbygningsaftaler kan dække tre aftaletyper, som indgås mellem kommuner og grundejere, og kan regulere mange forskellige forhold i forbindelse med udbygning af infrastrukturanlæg, som det er ønskeligt at etablere, ændre eller udbygge, hvis et byudviklingsområde eller byomdannelsesområde efterfølgende skal kunne fungere hensigtsmæssigt i overensstemmelse med lokalplanen.

Der har i debatten om mulighederne for at indgå udbygningsaftaler været henvist til, at der i lande, som f.eks. England og Norge er regler om indgåelse af sådanne aftaler. Det er i den forbindelse vigtigt at slå fast, at forslaget om at skabe en hjemmel i den danske planlovgivning alene omfatter aftaler om udgifter til infrastrukturanlæg, dvs. til udbygning, til færdiggørelse eller til efterbehandling af infrastrukturanlæg og arealer i forbindelse hermed. Bestemmelserne omfatter ikke udgifter til offentlig service og social infrastruktur, der er afledt af udbygningen.

Forslaget omfatter således alene muligheden for bidrag til fysiske infrastrukturanlæg som f.eks. etablering af infrastrukturanlæg til veje, vand og afløb inden for byområdet ved større byggeprojekter, eller anlæg uden for byområdet som f.eks. omlægning af en vej eller etablering af en broforbindelse til området i det omfang, det har betydning for det aktuelle områdes udbygning. Udbygningsaftaler kan derimod ikke omfatte bygninger og anlæg, som er et led i de offentlige tjenesteydelser, som skal bekostes af det offentlige. Det gælder f.eks. opførelse af skoler, børnehaver og andre institutioner m.v.

Justitsministeriet har overvejet, om de udgifter, som en grundejer i henhold til den foreslåede ordning vil kunne komme til at afholde som en del af en udbygningsaftale, vil udgøre en skat i grundlovens § 43's forstand.

Efter forslaget er det en betingelse for, at der kan indgås en udbygningsaftale, at vedkommende grundejer har opfordret kommunalbestyrelsen til at indgå aftalen. Ordningen bygger således på, at grundejeren frivilligt påtager sig at afholde udgifterne.

Særligt i forhold til de typer udbygningsaftaler, der er omfattet af den foreslåede § 21 b, stk. 2, nr. 1 og 3, vil der endvidere ifølge forslaget ikke være tale om, at grundejeren påtager sig at finansiere infrastrukturprojekter, som det ellers – aktuelt eller på et senere tidspunkt – ville påhvile kommunalbestyrelsen at finansiere.

Med hensyn til den form for udbygningsaftaler, som omfattes af forslaget til § 21 b, stk. 2, nr. 2, skabes der ifølge lovforslaget alene mulighed for at indgå aftaler om i forvejen fastsatte og sagligt (planmæssigt) begrundede hindringer for udbygningen af det pågældende område. Endvidere vil der i forhold til denne type udbygningsaftale – bortset fra en eventuel fremrykning af tidspunktet for udnyttelse af en byggetilladelse, som den pågældende grundejer i alle tilfælde vil kunne få – ikke ske nogen ændringer i indholdet af en byggetilladelse, som den pågældende grundejer har eller vil kunne få.

I hvert fald under disse omstændigheder er det Justitsministeriets opfattelse, at de udgifter, som en grundejer i henhold til den foreslåede ordning vil kunne komme til at afholde som en del af en udbygningsaftale, ikke vil udgøre en skat i grundlovens § 43's forstand.

De foreslåede bestemmelser indebærer, at grundejere og kommunalbestyrelsen kan indgå frivillige udbygningsaftaler, hvis grundejeren ønsker at bidrage økonomisk til fysiske infrastrukturanlæg. Hensigten med lovforslaget er at skabe klare regler og offentlighed omkring indgåelse af aftaler om bidrag til infrastruktur af betydning for planlægningen. Det er derfor afgrænset i lovforslaget, i hvilke tre situationer der kan indgås aftaler om infrastruktur og planlægning:

1) Grundejeren kan finansiere forbedringer i infrastrukturen, der sikrer en højere kvalitet og standard end de planlagte kommunale løsninger, som f.eks. granitbelægning på et allerede asfalteret kajanlæg, eller
2) Grundejeren kan bidrage økonomisk til infrastrukturprojekter, som medfører, at udviklingen af planlagte byudviklings- og omdannelsesområder fremrykkes i kommuneplanens tidsrækkefølge, som f.eks. flytning af en vej som forudsætning for at et område kan udbygges, men hvor kommunalbestyrelsens finansiering først ligger på et senere tidspunkt i investeringsplanen, eller
3) Grundejeren kan finansiere infrastrukturprojekter, som det ikke – aktuelt eller på et senere tidspunkt – ellers ville påhvile kommunalbestyrelsen at finansiere. Det forudsætter, at kommunalbestyrelsen vælger at udarbejde et n yt plangrundlag for de forbedrede udbygningsmuligheder. Det kan f.eks. være, at grundejeren bekoster omlægningen af en eksisterende vej, som kommunalbestyrelsen ellers ikke havde tanker om at flytte, hverken nu eller i fremtiden, men hvor flytning af vejen betyder, at grundejeren vil kunne etablere yderligere bebyggelse i området efter en ny plan.

Forbedringer af kvaliteten

Der kan blive aktuelt at indgå en udbygningsaftale, hvor den private grundejer ønsker at sikre et højere kvalitetsniveau, end det, som kommunalbestyrelsen har økonomiske ressourcer til at gennemføre. I disse tilfælde kan det være en fordel for grundejeren at indgå en aftale om at påtage sig eventuelle meromkostninger for byudviklingen i forhold til den standard og kvalitet, som kommunalbestyrelsen kan tilbyde. Det kan f.eks. handle om at etablere en park eller et torv med en højere standard som f.eks. at udføre en dyrere belægning på befæstede offentlige arealer, eller etablere andre udformninger af gadeudstyr som belysning m.v., end hvad kommunalbestyrelsen ville bekoste i den konkrete situation.

Forslaget tager sigte på situationer, hvor der i en lokalplan er behov for at fastsætte særlige bestemmelser om udformning m.v. til sikring af en særlig kvalitet i et område, f.eks. brostensbelægning for at højne gågadens kvalitet, eller f.eks. grus på parkeringspladser m.v. i et nyt rækkehusområde for at sikre nedsivning af regnvand.

Rækkefølge

Der er situationer, hvor det er den kommunale økonomi – og ikke efterspørgslen – der bliver styrende for, om der sker en byudvikling. Især mange kommuner, der har et stort udbygningspres, kan finde det vanskeligt at planlægge for nye indbyggere og de krav på kommunal infrastruktur, som det medfører, f.eks. krav om omlægning af en vej eller udbygning af et rensningsanlæg m.v. Kommunerne ser sig i disse situationer ofte nødsaget til at begrænse udbygningstakten ved at fastsætte bestemmelser om rækkefølge, der udskyder ellers attraktive udbygningsplaner, så de først kan realiseres senere i en planperiode eller først efter planperioden.

I mange kommuner kan udbygningen af infrastrukturen indebære en risiko for kommunale fejlinvesteringer, hvis den forventede efterfølgende interesse fra grundejerne for udvikling af det pågældende byområde udebliver eller først viser sig senere således, at de kommunale investeringer i byggemodning m.v. står ubenyttede hen. Denne risiko for samfundsmæssige tab ville mindskes, såfremt investorerne får mulighed for at indgå en frivillig aftale om udbygningen af konkrete, aktuelle projekter.

Indgåelse af en aftale om at bidrage til udbygningen med infrastruktur i et område kan indebære, at forhindringer, som medfører, at et område er placeret sent i kommuneplanens bestemmelser om rækkefølge, bliver ryddet af vejen. Det kan gælde rækkefølgebestemmelser som er en følge af, at et område ikke kan udbygges, før der er tilvejebragt en tilfredsstillende vandforsyning, kommunikationer m.v. I disse tilfælde er det en forudsætning for aftalen, at kommunalbestyrelsen ændrer rækkefølgebestemmelserne for det pågældende område. Det kan imidlertid også være tilfældet, at rækkefølgebestemmelserne, som forhindrer områdets umiddelbare udbygning beror på andre hensyn, som medfører, at kommunalbestyrelsen ikke kan ændre rækkefølgen og derved er forhindret i at indgå en udbygningsaftale. Rækkefølgen kan f.eks. være fastsat ud fra et ønske om, at udbygningen i flere områder skal ske på en indbyrdes koordineret og hensigtsmæssig måde for derved at sikre sammenhængen i udbygningen af flere områder, eller udbygningen af et område kan bero på, at kommunalbestyrelsen først tilvejebringer den nødvendige udbygning af institutioner og anden offentlig, social service, dvs. forhold, som ikke kan indgå i en udbygningsaftale, jf. bemærkningerne til forslaget § 21b.

Nyt plangrundlag

Der er situationer, hvor en grundejer ønsker at bidrage til finansieringen af infrastrukturprojekter, som hvis de etableres, vil ændre forudsætningerne for udbygningen af et område, og hvor grundejeren med sit forslag om bidrag derfor har en forventning om, at kommunalbestyrelsen ændrer det gældende plangrundlag. Det skal ifølge forslaget være muligt for kommunalbestyrelsen at imødekomme sådanne ønsker i de situationer, hvor det ikke ifølge det gældende plangrundlag – aktuelt eller på et senere tidspunkt – ellers ville påhvile kommunalbestyrelsen at finansiere det pågældende infrastrukturanlæg.

Det kan f.eks. handle om byggemulighederne i et byområde, der i den gældende plan er fastsat ud fra den eksisterende vejbetjening, der har en begrænset kapacitet. Kommunalbestyrelsen har ikke planer om at ændre vejbetjeningen til området og er heller ikke forpligtet hertil, og det er derfor udlagt til en relativt begrænset udnyttelse til ny bebyggelse som f.eks. åben-lav bebyggelse. En rundkørsel kunne forbedre vejbetjeningen til området, og grundejeren foreslår derfor at bidrage til etableringen heraf. Derved ændres forudsætningerne for udnyttelsen af området til bebyggelse, og kommunalbestyrelsen finder det relevant at ændre plangrundlaget fra åben-lav til f.eks. tæt-lav bebyggelse.

4.2. Mangfoldige og integrerede byområder og støjbeskyttelse

Det foreslås præciseret i lovens bestemmelser om kommuneplanlægning, at der kan fastsættes retningslinjer om beliggenheden af områder til blandede byfunktioner.

Bestemmelsen skal stimulere kommunerne til på et tidligt tidspunkt i planlægningsprocessen at tage stilling til, i hvilket omfang eksisterende byområder mere hensigtsmæssigt kan rumme mere varierede anvendelser til mange forskellige byformål, end der hidtil har været planlagt for.

Kataloget over de nærmere rammer for lokalplanlægningen, som kan behandles i kommuneplanen, udvides til som et nyt punkt at omfatte muligheden for at fastsætte rammer for områder til blandede byfunktioner.

Det foreslås desuden, at lovens bestemmelse om, at en lokalplan kan indeholde bestemmelser om isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj udvides til som noget nyt også at omfatte muligheden for at stille krav om, at ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller i områder, der udlægges til blandede byfunktioner, skal isoleres mod støj. De nærmere regler om udformning og krav til støjisolering forudsættes fastsat i tillæg til Miljøstyrelsens vejledninger om ekstern støj fra virksomheder og om støj fra jernbaner, og desuden i den ny vejledning om støj fra veje.

Bestemmelsen har til hensigt at sikre, at der kan planlægges for fornyelse af boligbestanden også i områder, hvor der er tale om vedblivende støj fra virksomheder eller støj fra veje og jernbaner i byerne, og hvor det ikke er muligt at forhindre støjulemper alene ved at opsætte støjskærme. Her skal det efter forslaget være muligt at planlægge for støjisolering af bygningerne, som kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Begrundelsen for de foreslåede ændringer af planlovens regler er ønsket om, at de eksisterende boligområder og blandede byområder skal kunne planlægges for fornyelse og udvikling. Det skal være muligt at planlægge områder for blandede byformål, og det skal være muligt at planlægge for nye boliger, der kan integreres i eksisterende byområder også i tilfælde, hvor støjbelastningen uden særlige støjdæmpende

foranstaltninger på bygningerne ikke ville være acceptabel.

Der kan f.eks. være ønsker om at opgradere og fortætte et centralt beliggende boligområde, som er blevet forsømt, fordi det ligger tæt ved en virksomhed med vedblivende støj. Selvom området er støjbelastet, kan der være ræson i at modernisere boligområdet pga. den i øvrigt attraktive beliggenhed i byen. Det kan ikke lade sig gøre at planlægge for en sådan modernisering med de nuværende regler, men forslaget åbner mulighed for, at der kan opføres ny bebyggelse, der med støjisolering kan fungere som en støjskærm for de øvrige boliger og opholdsarealer i området.

Kreative erhverv

Det er en særlig opgave for planlægningen af byerne fremover at skabe plads til, at de nye, kreative og innovative erhverv, hvor væksten i arbejdspladser er stor, kan finde rum til udfoldelse. De nye erhverv, som erstatter de gamle, stiller nye og anderledes krav til et innovativt og attraktivt bymiljø. De nye, kreative brancher er karakteriseret ved virksomheder, som udvikler, producerer eller sælger produkter på grundlag af kreativ arbejdskraft. De findes f.eks. inden for mode, design, reklame, musik, computerspil og film og omfatter bl.a. grafikere, designere, kunsthåndværkere, IT-virksomheder, atelierer, studier, mindre værksteder og tegnestuer o.lign. virksomheder, som typisk har en mere ukonventionel måde at etablere sig på, end de gængse erhvervs- og industrivirksomheder.

De kreative erhverv efterspørger ofte inspirerende placeringer i den tætte by, gerne centralt, men hvor omkostningsniveauet er lavt, og hvor der er fleksible fysiske rammer, der kan tilgodese individuelle behov for udfoldelse. Samtidig er der ofte inden for disse kreative erhverv en mere flydende grænse mellem arbejde, hjem og fritid, så der også af denne grund er behov for, at funktionerne kan blandes og integreres.

De kreative erhverv har en selvstændig positiv betydning for erhvervsudviklingen. De er befordrende for udviklingen af innovative miljøer og er med til at præge byens profil og identitet som en kreativ og attraktiv by, rig på oplevelser og udfoldelsesmuligheder, som er tiltrækkende for nye virksomheder, indbyggere og turister.

En mulighed for at skabe gode rammer for disse kreative erhverv i planlægningen vil være at sikre, at der i den eksisterende by er områder, der kan fastholdes og udvikles til åndehuller og rugekasser for de nye erhverv, hvor boliger kan rummes side om side med forskellige former for små værksteder og håndværkere, atelierer og tegnestuer, caféer o.lign.

Der vil blive fastsat vejledende støjgrænser i Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder for sådanne blandede områder, der er noget højere end i rene boligområder, især i dagtimerne svarende til de støjgrænser, der normalt praktiseres i byernes centerområder. Derved kan der sikres udfoldelsesmuligheder for de kreative typer af erhverv også uden for almindelig kontortid.

Støjisolering af nye boliger

I visse situationer kan der opstå problemer med at opretholde et acceptabelt støjniveau inde i byerne. Planlovens forbud mod at planlægge for støjfølsom anvendelse, medmindre der i lokalplanen kan fastsættes bestemmelser om støjafskærmning (planlovens § 15 a) blev indført ved ændringen af planloven i 2003 om byomdannelse. Det har vist sig, at forbudet i visse tilfælde forhindrer en hensigtsmæssig planlægning for fornyelse af eksisterende byområder med nye boliger. De foreslåede nye bestemmelser, der dels giver mulighed for at udlægge områder til blandede byfunktioner, dels giver mulighed for at planlægge for nye støjisolerede boliger i byernes eksisterende boligområder, vil give bedre forudsætninger for at planlægge for mangfoldige og varierede byområder med et stort miks af forskellige byfunktioner.

Der kan f.eks. være behov for at planlægge for et nyt indslag af boliger i ældre, eksisterende byområder, der grænser op til ældre, men velfungerende erhvervsområder, hvor der fortsat kan være virksomheder, der belaster omgivelserne med støj. Med de nuværende regler kan der i sådanne områder være svært at etablere en tilstrækkelig støjafskærmning i dag, hvis man samtidig ønsker at fastholde en bymæssig, tæt bebyggelse. Vist kan der planlægges for støjskærme, eller der kan placeres mindre støjfølsom anvendelse som f.eks. kontorbyggerier som støjafskærmning, men det er ikke altid muligt i situationer, hvor der f.eks. er begrænset efterspørgsel – eller det slet ikke er ønskeligt – at opføre yderligere kontorbyggeri som støjafskærmning i et område. I sådanne situationer vil forslaget om støjisolering af ny boligbebyggelse gøre det muligt også at indrette og udforme ny boligbebyggelse på en sådan måde, at den i sig selv kan udgøre en tilstrækkelig støjafskærmning af det øvrige område. Det vil være en forudsætning, at bebyggelsen kan udformes, placeres og støjisoleres på en sådan måde, at boligerne fortsat kan luftes ud, at fri- og opholdsarealerne er afskærmet mod støj og at støjen især i nattetimerne kan begrænses. De nærmere regler herfor vil derfor blive fastsat i tillæg til Miljøstyrelsens vejledninger om ekstern støj fra virksomheder og om støj fra jernbaner, og desuden i den ny vejledning om støj fra veje.

4.3. Planlægning på søterritoriet

Planlovens regler gælder som udgangspunkt landarealer og ikke for planlægning på vandområder, som er omfattet af statens højhedsret over søterritoriet.

Anlæg på søterritoriet administreres efter statens højhedsret over søterritoriet. Det indebærer, at der ikke uden statens tilladelse må ske inddæmning/opfyldning eller uddybning/udgravning på søterritoriet, eller anbringes faste indretninger/anlæg, herunder fartøjer, der agtes anvendt til andet end sejlads. Det er Kystdirektoratet, der administrerer reglerne. Derudover administrer Kystdirektoratet også havneloven og giver tilladelser om anlæg og udvidelse af havne.

Undtaget fra kravet om tilladelse på søterritoriet er udvidelser af erhvervshavne inden for havnens dækkende værker ved etablering af faste anlæg, uddybning og opfyldning – medmindre udvidelsen kræver en vurdering af de miljømæssige konsekvenser af anlægget (VVM). For øvrige havne, som f.eks. lystbådehavne, små jollehavne m.v., gælder kravet om tilladelse efter statens højhedsret over søterritoriet.

I mange havne udfases de erhvervsmæssige havneaktiviteter, og tidligere erhvervshavne planlægges i stort omfang omdannet til moderne by- og boligområder. I situationer, hvor en kommunalbestyrelse ønsker at udlægge et havneområde, der er under afvikling, til byomdannelse i kommuneplanen, kan der opstå uklarheder om, hvilket sæt regler, der skal gælde for myndighedshåndteringen. Det gælder f.eks. i situationer, hvor der opstår ønsker om at inddrage vandområder i havnene til nye anlæg og formål som f.eks. til rekreativ anvendelse, men også f.eks. udgravning til kanaler eller opfyldning til rekreative formål som strandpromenader o. lign. Interessen er stor blandt både kommuner og investorer for at inddrage og udvikle vandområderne i havneomdannelsen. Det gælder f.eks. mulighederne for ved både udgravning og opfyldning at skabe nye havnefronter og vandlandskaber, der kan bidrage til nye byområder med nye kvaliteter og nye rekreative områder på og i søterritoriet. I sådanne situationer vil der være behov for en helhedsorienteret planlægning for den samlede omdannelse af de tidligere havnearealer, der både omfatter havnearealerne på land og dem på søterritoriet i og ved havnen. Det er i flere sammenhænge foreslået, at den kommunale plankompetence, dvs. kommunalbestyrelsens mulighed for at tilvejebringe et plangrundlag og hjemmel til at udøve beføjelser i henhold hertil, også for så vidt angår vandområder i havne, præciseres i planloven.

Det foreslås derfor, at kommunalbestyrelsen i en lokalplan kan fastsætte bestemmelser om dels anvendelsen af de vandområder i et byomdannelsesområde, der ligger inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker, dels om udformningen af anlæg på disse vandområder. Det gælder f.eks. inddæmning og opfyldning af nye landarealer og etablering af kajanlæg og andre faste anlæg til anbringelse af bl.a. fartøjer, der agtes anvendt til andet end sejlads, herunder husbåde.

Hensigten med forslaget er, at bebyggelse og anlæg af friarealer samt andre rekreative anlæg skal kunne ske helhedsorienteret efter en samlet plan, hvori også indgår opfyldte landområder til ophold og rekreation som f.eks. strande og faste anlæg til badning, svømning og andre rekreative vandaktiviteter. Desuden præciseres det, at der kan planlægges for vandområders anvendelse i forbindelse med udlæg af områder til husbåde m.v.

Nye projekter til omdannelse af havne til byforrmål vil herefter forudsætte, at kommunalbestyrelsen har tilvejebragt det fornødne plangrundlag for både land- og vandområdernes anvendelse, og at evt. tilladelser efter statens højhedsret over søterritoriet og anden lovgivning meddeles i overensstemmelse med planlægningen. Det forudsættes, at Transport- og Energiministeriet (Kystdirektoratet) fortsat vurderer behovet for at gøre indsigelse mod planforslag, der ikke er i overensstemmelse med de interesser, der skal varetages på søterritoriet. Forslaget indebærer i øvrigt ikke ændringer i forhold til de regler, som Kystdirektoratet administrerer. Der vil som hidtil i den konkrete sag kræves tilladelse til opfyldning, udgravning og faste anlæg m.v.

4.4. Miljøhensyn i lokalplaner

Det foreslås, at planlovens nuværende katalog over emner, som behandles i en lokalplan (§ 15, stk. 2), udvides med en bestemmelse om, at der i en lokalplan kan fastsættes visse, nærmere angivne miljøkrav.

Forslaget omfatter en bestemmelse om, at kommunen i lokalplanen kan fastsætte bestemmelser om, at nye boliger skal etableres som lavenergiboliger i områder, hvor det f.eks. ikke er oplagt med kollektiv varmeforsyning. Bestemmelsen tager sigte på udlæg af arealer til byudvikling og byomdannelse, dvs. områder, hvor der i det væsentlige skal ske opførelse af ny bebyggelse. Det kan f.eks. typisk være landzonearealer på bar mark eller andre områder, som ikke i den kommunale varmeforsyningsplanlægning er forudsat forsynet fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg. En kommune vil også kunne stille krav om lavenergibebyggelse ud fra et ønske om at styrke hensynet til den miljømæssige bæredygtighed.

Derudover skabes der mulighed for, at kommunen kan regulere beplantningshøjden i et lokalplanområde, så det bliver muligt at tage hensyn til skyggeforhold og skabe bedre forhold for f.eks. solenergi og lysforhold i øvrigt.

Flere kommuner og interesseorganisationer efterlyser nye muligheder for at stille krav om miljøforhold i lokalplanerne, som kan fremme en bæredygtig udvikling, f.eks. muligheden for at stille krav om svanemærkede byggematerialer etc. En imødekommelse af disse ønsker forudsætter en vurdering af en række EU-retlige forhold. Der er imidlertid endnu ikke nået en afklaring af spørgsmålet om og i givet fald i hvilket omfang, det er muligt at stille særlige miljøkrav til byggematerialer m.v., herunder ved lokalplanlægning, uden at komme i konflikt med EU-retten. Det har

således ikke været muligt at medtage bestemmelser herom i dette lovforslag, men spørgsmålet bliver undersøgt. Derimod er der i Skov- og Naturstyrelsens nye lokalplanvejledning (som forventes sendt i høring i foråret 2007) indarbejdet et afsnit om mulighederne for at anvende planlovens eksisterende regler til varetagelse af bæredygtighedshensyn i lokalplanlægningen.

4.5. Virkningen af offentliggjorte forslag til landsplandirektiver

Herudover indeholder lovforslaget forslag om, at regionale udviklingsplaner, kommuneplaner og lokalplaner ikke må stride mod offentliggjorte forslag til bindende regler for indholdet af planlægningen, de såkaldte landsplandirektiver. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 1, 2 og 10.

5. De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

5.1. Staten

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

5.2. Kommunerne

Lovforslaget giver kommunerne nye og bedre redskaber til at planlægge for højere kvalitet i byerne. Lovforslaget indebærer, at kommunerne får nye muligheder og nye redskaber for at planlægge for en tidssvarende omdannelse og fornyelse af eksisterende byområder. Lovforslaget giver bedre muligheder for at planlægge for moderne byområder med blandede byfunktioner, hvor boliger og kreative og innovative erhverv m.v. kan mikses. Desuden får kommunerne muligheder for at planlægge for havnenære vandområder i byomdannelsesområder, samt muligheder for at varetage miljøhensyn i lokalplanlægningen. Endvidere gives kommunerne mulighed for på grundejeres initiativ at indgå aftaler om grundejeres bidrag til hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg. De nye muligheder indebærer ikke forøgede udgifter for kommunerne, men skønnes at kunne få en positiv effekt for den kommunale økonomi. Forslaget har ingen administrative konsekvenser for kommunerne.

5.3. Regionerne

Forslaget har ingen økonomiske eller administrative konsekvenser for regionerne.

6. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

For grundejerne og bygherrer kan lovforslaget medvirke til, at der bliver større muligheder for at sikre en højere kvalitet i byggeprojekter. Forslaget om mulighed for at grundejere kan indgå frivillige aftaler om bidrag til finansiering af infrastrukturanlæg har den økonomiske konsekvens, at udgifterne til byggeprojekter kan blive større, men til gengæld forventes det, at der kun indgås aftaler i de tilfælde, hvor grundejeren vurderer, at den samlede økonomi eller kvalitet i byggeriet forbedres. Lovforslaget skaber nye muligheder for en bedre udnyttelse af eksisterende, støjramte boligområder. For bygherrer, der ønsker at modernisere sådanne boligområder, kan der blive tale om øgede udgifter til støjdæmpning, til gengæld for en bedre udnyttelse af området.

Lovforslaget har ingen administrative konsekvenser for erhvervslivet.

7. De miljømæssige konsekvenser

Den foreslåede mulighed for at forny eksisterende, støjramte boligområder, hvis boligerne støjisoleres, og opholdsarealerne støjafskærmes, vil indebære, at brugerne af eksisterende boliger ikke mere skal udsættes for en uforsvarlig støjbelastning. Samtidig vil der i vejledninger fra Miljøstyrelsen gives anvisninger, som sikrer, at de nyopførte boliger i sådanne områder ikke bliver udsat for en uforsvarlig støjbelastning.

Forslaget om, at kommunerne kan planlægge for lavenergibebyggelse og beplantning, indebærer muligheder for at sikre en bebyggelse med en bedre energiøkonomi og derved et miljømæssigt mere hensigtsmæssigt byggeri.

8. De administrative konsekvenser for borgere

Lovforslaget indeholder ingen administrative konsekvenser for borgerne.

9. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

10. Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget har været sendt i høring til:

Advokatrådet/Advokatsamfundet, Akademiet for de tekniske Videnskaber, Akademikernes Centralorganisaton, Akademirådet, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arbejdstilsynet, Arkitektforeningen, Arkitektskolen i Århus, Beskæftigelsesministeriet, Boligselskabernes Landsforening, Byggesocietetet, Bygningskulturelt Råd, Danmarks Naturfredningsforening, Danmarks Tekniske Universitet, Danmarks Turistråd

(nu Visit Denmark), Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Byggeri, Dansk Byplanlaboratorium, Dansk Center for Byøkologi, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Landbrug, Danske Entreprenører, Danske Fjernvarmeværkers Forening, Danske Havne, Danske Landskabsarkitekter, De Samvirkende Invalideorganisationer, Den Danske Landinspektørforening, Den Kgl. Veterinær- og Landbohøjskole, Det Økologiske Råd & Selskab, DONG, Ejendomsforeningen Danmark, Energinet.dk, Erhvervslejernes Landsorganisation og Storkøbenhavns Erhvervslejer Forening, FAB – Foreningen af Byplanlæggere, Finansministeriet, Finansrådet, Finanssektorens Arbejdsgiverforening, Forbrugerrådet, Foreningen af Bæredygtige, Byer og Bygninger, Foreningen af Registrerede Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring og Pension, Forsvarsministeriet, Frederiksberg kommune, Friluftsrådet, Greenpeace Danmark, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Ingeniørforeningen, Justitsministeriet, Kirkeministeriet, Kommunernes Landsforening, Kulturministeriet, Kunstakademiets Arkitektskole, Københavns Havn, Københavns Kommune, Landbrugsrådet, Landsforeningen af Landsbysamfund, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Landsforeningen Ældre Sagen, Landsorganisationen i Danmark, LO, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Ministeriet for familie- og forbrugeranliggende, Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integration, Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, NOAH, Parcelhusejernes Landsforening, RealDania, Realkreditrådet, Reno-Sam, RUC – Roskilde, Universitetscenter, Skatteministeriet, Skov- og Landskab, Socialministeriet, Statens Byggeforskningsinstitut, Statsministeriet, Teknologirådet, Transport- og Energiministeriet, Udenrigsministeriet, Undervisningsministeriet, Verdensnaturfonden, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Aalborg Universitet, Aarhus Universitet.

11. Sammenfattende skema:

	Positive konsekvenser/mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Der er mulighed for kommunerne at indgå aftaler med grundejere om bidrag til finansiering af infrastrukturanlæg. Der er ingen konsekvenser for stat og regioner.	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	For *kommunerne* indebærer lovforslaget nye og bedre redskaber for at planlægge for højere kvalitet i byerne. Der er ingen konsekvenser for stat og regioner.	Ingen

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet	Samlet set forventes lovforslaget at give grundejere og bygherrer bedre muligheder for at udvikle og sikre et udbygningsområdes herlighedsværdier. Lovforslaget vil samtidig medvirke til at der skabes nye og attraktive lokaliseringsmuligheder for moderne bymæssige erhverv som videnserhverv, herunder kreative og innovative erhverv.	Forslaget kan medføre økonomiske omkostninger for bygherren til støjdæmpning af boliger.
Miljømæssige konsekvenser	Eksisterende boliger i byområder kan opnå bedre støjisolering, og lavenergibebyggelse og beplantning medvirker til en bedre husholdning med energiressourcen.	Ingen
Administrative konsekvenser for borgere	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1, 2 og 10:

Kommunalreformen, der på planlovens område blev gennemført ved lov nr. 571 af 24. juni 2005 om ændring af lov om planlægning (Udmøntning af kommunalreformen), indebærer bl.a., at der ikke længere skal udarbejdes regionplaner. Kommunerne har fået kompetence til at planlægge for de forhold, der tidligere var omfattet af regionplanlægningen. De hidtidige regionplanretningslinjer opretholdes dog med samme retsvirkning som et landsplandirektiv indtil de ophæves eller ændres af miljøministeren. Det vil sige, at kommunalbestyrelserne skal overholde sådanne regionplanretningslinjer, som om de var udstedt i medfør af § 3, stk. 1.

Den ændrede opgavefordeling har samtidig medført, at staten vil få en mere aktiv rolle for at sikre de overordnede planhensyn, som tidligere i meget vidt omfang blev varetaget gennem regionplanlægningen. Dette kan bl.a. ske ved varetagelse af konkrete planlægningsopgaver, der tidligere var en del af regionplanlægningen, f.eks. vedrørende offentlig infrastruktur af regional betydning, eller ved udstedelse af bindende regler for planlægningen i medfør af planlovens § 3, herunder regler for hovedstadsområdets planlægning jf. planlovens § 5 j, - de såkaldte landsplandirektiver.

Med forslaget vil forslag til landsplandirektiver, der offentliggøres i henhold til § 22 a, stk. 1, vil få retsvirkning fra tidspunktet for dets offentliggørelse, således at regionsrådet henholdsvis kommunalbestyrelsen ikke endeligt kan vedtage en plan, der er i strid med det offentliggjorte forslag.

En kommuneplan og en lokalplan må ikke stride mod regler eller beslutninger efter § 3, 5 e og § 5 j, jf. planlovens §§ 11, stk. 4, og 13, stk. 1. Den regionale udviklingsplan må ikke stride mod regler eller beslutninger efter § 3, jf. planlovens § 10 a, stk. 2.

Bekendtgørelse nr. 1006 af 20. oktober 2005 om supplerede regler i medfør af lov om planlægning (samlebekendtgørelse) indeholdt indtil 1. januar 2007 i § 2 en bestemmelse, der fastsatte, at beslutninger om at ændre en regionplan havde retsvirkning som regionplanlægning, hvilket indebar, at en kommuneplan og en lokalplan ikke måtte stride mod det offentliggjorte forslag til regionplanretningslinjer.

Planloven indeholder ikke en tilsvarende regel for så vidt angår miljøministerens forslag til landsplandirektiver, der (nu) efter bestemmelsen i § 22 a, stk. 1, skal offentliggøres og sendes til de berørte regionsråd og kommunalbestyrelser med en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af kommentarer til det fremsatte forslag.

Det foreslås derfor, at der i loven indsættes bestemmelser om, at en regional udviklingsplan ikke må stride mod et offentliggjort forslag til regler efter § 3, samt at en kommuneplan og en lokalplan ikke må stride mod offentliggjorte forslag til regler efter § 3 og § 5 j.

Forslag til landsplandirektiver, der offentliggøres i henhold til § 22 a, stk. 1, vil herefter få retsvirkning fra tidspunktet for dets offentliggørelse, således at regionsrådet henholdsvis kommunalbestyrelsen ikke endeligt kan vedtage en plan, der er i strid med det offentliggjorte forslag.

I det omfang et forslag til landsplandirektiv indebærer ændringer i eksisterende landsplandirektiver, herunder regionplanretningslinjer, der er opretholdt med samme retsvirkning som et landsplandirektiv, vil den kommunale og regionale planlægning således skulle respektere både den eksisterende overordnede planlægning og forslaget til nye regler for planlægningen, indtil den eksisterende er ophævet, f.eks. fordi de nye regler indeholder bestemmelser om ophævelse af de tidligere regler.

Til nr. 3:

Planlovens § 11 a, nr. 2 fastsætter, at kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af arealer til forskellige byfunktioner som boliger, erhverv, offentlige institutioner, service og byomdannelsesområder.

Efter praksis er disse regler fortolket snævert således, at hvert område som hovedregel kun udlægges til en hovedanvendelse. Planlovens regler har derved medvirket til en planlægning, som fremmer den funktionsopdelte by, hvor boligområder, arbejdspladser og centrumfunktioner er placeret i adskilte områder. De ændringer, der sker i erhvervslivet, indebærer, at miljøbelastningen fra mange eksisterende virksomheder minimeres eller hører op, samtidig med at miljøgenerne fra mange af de nye virksomheder som hovedregel er begrænsede. Denne udvikling i erhvervslivet gør det muligt i højere udstrækning at blande erhverv, boliger og service i det enkelte byområde.

I Miljøministeriets partnerskabsprojekt med Fonden Realdania om »Fornyelse af Planlægningen« er der fra kommunal side peget på, at de nuværende anvendelseskategorier ikke svarer til de udfordringer, byerne står over for i dag, og at der er behov for at revidere definitioner og anvendelsesbestemmelser. Der er således fra kommunal side et ønske om i højere grad at kunne blande boliger, service og forskellige former for erhverv for derved at skabe mangesidede anvendelser.

Ud fra ønskerne om at skabe et attraktivt, mangfoldigt og varieret bymiljø, der kan danne rammen om nye kreative og innovative erhverv, der blandes med boliger og forskellige former for service m.v. foreslås det derfor, at det præciseres, at der i byerne ikke alene kan planlægges for områder til en bestemt funktion som f.eks. enten boliger eller erhverv, men at der også kan udlægges integrerede byområder til blandede byfunktioner.

Med forslaget til ændring vil det således blive muligt at udlægge områder til blandede byfunktioner, hvilket kan medvirke til at fremme planlægningen for mangfoldige og integrerede byområder.

Til nr. 4:

Som konsekvens af forslagets § 1, nr. 3 (ændring af § 11 a), foreslås der indsat et nyt nummer i planlovens § 11 b, stk. 1, 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 b, stk. 2, nr. 2, foreslåede bestemmelse fastsættes, at der kan fastsættes rammer for indholdet af lokalplaner, der udlægger arealer til blandede byfunktioner. Bestemmelsen gør det muligt at fastsætte nærmere rammer for, hvilke forskellige anvendelser, der kan blandes i det enkelte delområde, og hvordan det kan ske. Rammerne kan f.eks. angive, at en vis andel af bebyggelsen forudsættes anvendt til boligformål, en vis andel til kreative erhverv, og en vis andel til service m.v. Men rammerne kan også angive, at bebyggelse, f.eks. baggårdsbebyggelsen, kan anvendes til både kreative erhverv og boliger, medens gadebebyggelsen forbeholdes boliger og butikker. Det er også muligt at udlægge områder til et tilfældigt miks, hvis der er et ønske om at skabe en sådan karakter i et område.

Miljøstyrelsen har i Vejledning nr. 3/2003 om ekstern støj i byomdannelsesområder advaret mod bestemmelser om, at der i velfungerende erhvervsområder kan etableres enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed, f.eks. portnerboliger. Miljøstyrelsen finder, at det i videst muligt omfang ved planlægningen skal undgås, at der etableres eller opstår boliger i miljøbelastede erhvervsområder, og at eksisterende boliger i sådanne områder så vidt muligt bliver ændret til erhvervsformål. Den foreslåede bestemmelse ændrer ikke på disse forhold. Hensigten er ikke, at der skal planlægges for boliger i velfungerende erhvervsområder, men at der i de eksisterende byområder skal være mulighed for at planlægge for en blanding af mange forskellige byfunktioner, der gør byen levende og sammensat, hvor det er muligt at indpasse forskellige moderne byerhverv, som ikke er miljøbelastende. Vejledende støjgrænser i sådanne blandede byområder vil derfor blive fastsat i tillæg til Miljøstyrelsens vejledninger om ekstern støj fra virksomheder og om støj fra jernbaner, og desuden i den ny vejledning om støj fra veje.

Til nr. 5:

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 6:

Der foreslås en ændret formulering af den gældende bestemmelse i § 11 b, stk. 1, nr. 11, således, at der kan fastsættes rækkefølgebestemmelser for såvel nye byområder som gamle byområder.

Til nr. 7:

Der foreslås indsat et nyt nummer i planlovens § 11 b, stk. 1, 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 b, stk. 2, nr. 13, foreslåede bestemmelse fastsættes, at der kan fastsættes rammer for vandområders anvendelse eller udformningen af anlæg på vandområder i et byomdannelsesområde, der ligger inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker.

Det betyder, at der kun kan planlægges for vandområder, der ligger inden for et byomdannelsesområde, der er afgrænset efter og i overensstemmelse med bestemmelsen i planlovens § 11 d (definitionen af byomdannelsesområde). Der kan desuden kun planlægges for vandområder, der ligger inden for en havns dækkende værker eller i en sådan tilknytning, at vandområdet kan siges at have en åbenlys sammenhæng med havnens dækkende værker. Det betyder, at der i et mindre omfang kan planlægges for anlæg eller anvendelsen af vandområder uden for en havns dækkende værker, men i tilknytning hertil.

Den foreslåede bestemmelse giver kommunalbestyrelsen mulighed for at fastsætte rammer for, hvordan anvendelsen af de nærmere udpegede vandområder skal kunne foregå. F.eks. vil der kunne fastsættes bestemmelser om, at vandområder skal kunne udnyttes til fritidsaktiviteter f.eks. vandski, vandcykling, dykning, svømmebassin o. lign. samt i øvrigt zoneres og reguleres, så interessekonflikter mellem offentligheden og andre med interesse i områderne forebygges.

Desuden giver bestemmelsen kommunalbestyrelsen mulighed for at planlægge større anlægsarbejder på vandområder, f.eks. udpege et vandområde hvor en opfyldning kan finde sted og hvordan, så arealet efterfølgende kan udnyttes til bebyggelse.

Bestemmelsen indebærer, at kommunen kan foretage en helhedsorienteret planlægning for byomdannelsesområder på tidligere havnearealer, og på et tidligt tidspunkt i planlægningsprocessen kan tage stilling til områdets fremtidige anvendelse både med hensyn til områdets landarealer og vandområder.

Nye projekter til omdannelse af havne til byformål vil herefter forudsætte, at kommunalbestyrelsen har tilvejebragt det fornødne plangrundlag for både land- og vandområdernes anvendelse, og at evt. tilladelser efter statens højhedsret over søterritoriet og anden lovgivning meddeles i overensstemmelse med planlægningen. Det forudsættes, at Transport- og Energiministeriet (Kystdirektoratet) fortsat vurderer behovet for at gøre indsigelse mod planforslag, der ikke er i overensstemmelse med de interesser, der skal varetages på søterritoriet. Forslaget indebærer i øvrigt ikke ændringer i forhold til de regler, som Kystdirektoratet administrerer. Der vil som hidtil i den konkrete sag kræves tilladelse til opfyldning, udgravning og faste anlæg m.v.

Til nr. 8:

Forslaget indebærer en ændring af henvisningen i § 11 d, stk. 1, til bestemmelsen i § 11 b, stk. 1, nr. 4, som en konsekvens af ændringsforslag nr. 4.

Til nr. 9:

Forslaget indebærer en ændring af henvisningen i § 11 e, stk. 4, til bestemmelsen i § 11 b, stk. 1, nr. 6, som en konsekvens af ændringsforslag nr. 4.

Til nr.10:

Se bemærkninger til forslaget til § 1, nr. 1 og 2 om retsvirkningerne af offentliggjorte forslag til landsplandirektiver.

Til nr. 11:

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 9, angiver, at en lokalplan kan indeholde bestemmelser om bl.a. beplantningsforhold i nye boligområder, herunder beplantningens placering på grundene, og hvilke beplantninger der er ønsket.

Bemærkningerne til kommuneplanloven fra 1975 bygger på, at lovgiver dengang ikke har haft til hensigt, at tilskynde til beplantningsbestemmelser, der kan bestemme beplantningens højde.

Der forslås en ændring, som gør det muligt i en lokalplan at bestemme højden på ny beplantning. Eksisterende beplantning vil forsat være tilladt, også selvom en ny lokalplan skulle blive tilvejebragt med bestemmelser om beplantningens højde. En regulering af beplantningens højde vil kun have betydning for ny beplantning.

Bestemmelsen giver bedre mulighed for at planlægge for bl.a. skyggeforhold, der har stor betydning i forhold til solenergianlæg og lysindfald. Bestemmelsen kan dermed bidrage til en bedre energiudnyttelse i de enkelte bebyggelser.

Forslaget bidrager til, at kommunalbestyrelsen kan varetage flere miljøhensyn sammen med den forslåede bestemmelse til § 15, stk. 2, nr. 22, hvorved områder kan udlægges til lavenergibebyggelse.

Forslaget bidrager også til en funktionel planlægning af beplantningen, hvorved nabohensyn kan medtages i fastsættelsen af beplantningens højde.

Samtidig gør den forslåede ændring det muligt at fastsætte beplantningshøjden for områder, hvor hensynene til bevaringsværdig bebyggelse eller udsigten i øvrigt vejer tungt.

Til nr. 12:

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 13:

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 14:

Ad nr. 21

Planlovens § 15, stk. 2, indeholder et katalog over, hvad der kan optages bestemmelser om i en lokalplan. Med den foreslåede ændrede bestemmelse fastsættes, at lokalplaner kan indeholde bestemmelser om, at ikke kun eksisterende, men også ny boligbebyggelse, der opføres, skal isoleres mod støj.

Ændringen af bestemmelsen sker med henblik på at fremme modernisering af eksisterende, støjramte boligområder og byområder med blandede byfunktioner, herunder til boligformål.

Det er samtidig tanken, at der skal ske en supplering af anvisningerne i Miljøstyrelsens vejledning om støj fra virksomheder. Ændringerne skal åbne mulighed for, at der i eksisterende byområder med vedblivende støj kan opføres boliger, der sikres et tilfredsstillende lydniveau indendørs med åbne vinduer og på udendørs opholdsarealer.

Ad nr. 22

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 11, kan der i en lokalplan optages bestemmelse om »tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller uden for det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse«.

Det kan således i en lokalplan bestemmes, at ny bebyggelse ved ibrugtagningen skal tilsluttes et kollektivt varmeforsyningsanlæg.

Ved § 5 i lov nr. 520 af 7. juni 2006 (Energispareaftalen, havvindmølleudbud, statens købepligt til regionale eltransmissionsnet og gasdistributionsnet, kommuners påbegyndelse af nye aktivitater i relation til bestemmelserne om modregning i bloktilskud m.v.) blev planloven ændret således, at kommunalbestyrelsen nu skal meddele dispensation fra lokalplanbestemmelser om tilslutningspligt til et kollektivt varmeforsyningsanlæg, når der er tale om opførelse af et lavenergihus.

I den som § 15, stk. 2, nr. 22, foreslåede bestemmelse fastsættes, at der i lokalplaner kan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse. For at en bebyggelse kan betegnes som lavenergibebyggelse skal bebyggelsen opfylde de særlige standarder i bygningsreglementet. Bestemmelsen vil kun finde anvendelse for ny bebyggelse, der opføres efter lokalplanens endelige vedtagelse. Der kan ikke med hjemmel i bestemmelsen stilles krav om, at allerede opført bebyggelse skal opfylde krav til lavenergibebyggelse.

Efter forslaget kan kommunalbestyrelsen i lokalplanen stille krav om, hvilken lavenergiklasse i bygningsreglementet, som byggeriet skal leve op til.

Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen en mulighed for at planlægge, hvor det er mest hensigtsmæssigt at placere lavenergibebyggelse, f.eks. på arealer, som ikke i den kommunale varmeforsyningsplanlægning er forudsat forsynet fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg. En kommune vil også kunne stille krav om lavenergibebyggelse ud fra et ønske om at styrke hensynet til den miljømæssige bæredygtighed.

Såfremt afgørelsen berører et kollektivt varmeforsyningsanlæg, skal kommunen i sin afgørelse inddrage hensynet til det kollektive varmeforsyningsanlæg.

Ad nr. 23

I den som § 15, stk. 2, nr. 23, foreslåede bestemmelse fastsættes, at der i lokalplaner kan optages bestemmelser om anvendelsen af vandområder inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker, så længe vandområdet ligger i et byomdannelsesområde, der er afgrænset efter bestemmelsen i planlovens § 11 d (definitionen af byomdannelsesområder), og som i øvrigt er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer,

jf. den forslåede bestemmelse i § 11 b, stk. 1, nr. 13.

Det betyder, at der kan lokalplanlægges for vandområder i et byomdannelsesområde, der ligger inden for en havns dækkende værker eller i en sådan tilknytning, at vandområdet kan siges at have en åbenlys sammenhæng med havnens dækkende værker.

Det bliver således muligt at planlægge i én sammenhæng for benyttelsen af både landarealer og vandområder i byomdannelsesområder i nedlagte havne, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, havneformål m.v. er ophørt eller under afvikling.

Nye projekter til omdannelse af havne til byformål vil herefter forudsætte, at kommunalbestyrelsen har tilvejebragt det fornødne plangrundlag for både land- og vandområdernes anvendelse, og at evt. tilladelser efter statens højhedsret over søterritoriet og anden lovgivning meddeles i overensstemmelse med planlægningen. Det forudsættes, at Transport- og Energiministeriet (Kystdirektoratet) fortsat vurderer behovet for at gøre indsigelse mod planforslag, der ikke er i overensstemmelse med de interesser, der skal varetages på søterritoriet. Forslaget indebærer i øvrigt ikke ændringer i forhold til de regler, som Kystdirektoratet administrerer. Der vil som hidtil i den konkrete sag kræves tilladelse til opfyldning, udgravning og faste anlæg m.v.

Ad nr. 24

I den som § 15, stk. 2, nr. 24, foreslåede bestemmelse fastsættes, at der i lokalplaner for udpegede byomdannelsesområder, jf. § 11 d, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, havneformål m.v. er ophørt eller under afvikling, kan optages bestemmelser om udformningen af anlæg på vandområder inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker, så længe vandområdet ligger i et byomdannelsesområde.

Kommunalbestyrelsen får en beføjelse til at lokalplanlægge for etablering m.v. af foranstaltninger på søterritoriet i byomdannelsesområder, herunder inddæmning og opfyldning, etablering af faste anlæg og anbringelse af faste eller forankrede indretninger eller genstande, anbringelse af fartøjer, der agtes anvendt til andet end sejlads, uddybning eller gravning m.v. Det bliver derved muligt at fastsætte bestemmelser for byomdannelsesområder både om bebyggelse på land og om anlæg på søterritoriet som f.eks. kanaler eller opfyldning til rekreative formål som badeanlæg eller strandpromenade.

Nye projekter til omdannelse af havne til byforrmål vil herefter forudsætte, at kommunalbestyrelsen har tilvejebragt det fornødne plangrundlag for både land- og vandområdernes anvendelse, og at evt. tilladelser efter statens højhedsret over søterritoriet og anden lovgivning meddeles i overensstemmelse med planlægningen. Det forudsættes, at Transport- og Energiministeriet (Kystdirektoratet) fortsat vurderer behovet for at gøre indsigelse mod planforslag, der ikke er i overensstemmelse med de interesser, der skal varetages på søterritoriet. Forslaget indebærer i øvrigt ikke ændringer i forhold til de regler, som Kystdirektoratet administrerer. Der vil som hidtil i den konkrete sag kræves tilladelse til opfyldning, udgravning og faste anlæg m.v.

Til nr. 15:

Efter planlovens § 15 a, stk. 1, er det kun muligt at lokalplanlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 12 og 18 kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Med den forslåede bestemmelse i § 15, stk. 2, nr. 21, udvides den gældende mulighed i § 15 a, stk. 1, for i en lokalplan at stille krav om isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj til også at omfatte muligheden for at stille krav om støjisolering af ny boligbebyggelse i en lokalplan for eksisterende boligområder og områder med blandede byfunktioner. Som en konsekvens af forslaget udvides listen i § 15 a, stk. 1, over hvilke foranstaltninger, der kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. lovforslagets nr. 14.

Til nr. 16:

Efter planlovens § 16, stk. 1, skal en lokalplan ledsages af en redegørelse for, hvordan planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Baggrunden for kravet om en redegørelse for lokalplanens sammenhæng med kommuneplanen og den øvrige planlægning er, at offentligheden og andre myndigheder skal have mulighed for at vurdere planforslaget og se, om deres interesser er varetaget, uden at de skal foretage omfattende undersøgelser eller indhente supplerende oplysninger.

I forslaget til § 16, stk. 8, foreslås en bestemmelse om, at redegørelsen til lokalplanforslag, der har tilknytning til indgåelsen af en udbygningsaftale, skal indeholde oplysninger om sammenhængen med udbygningsaftalen. Kravet om oplysninger i redegørelsen gælder i samtlige tilfælde, hvor en bestemmelse i et lokalplanforslag er udformet under hensyntagen til, at der fra en privat grundejer foreligger et ønske om at indgå en udbygningsaftale efter § 21 b. Det gælder uanset, om lokalplanforslaget omfatter det område, som har initieret ønsket om udbygning, eller et område udenfor, der bliver berørt af ønsket om en aftale.

Bestemmelsen har særligt til hensigt, at skabe klarhed og offentlighed omkring processen og baggrunden for lokalplanforslagets konkrete udformning, som er en følge af ønsket om at indgå en frivillig udbygningsaftale om infrastrukturanlæg. Når det fremgår af redegørelsen, har borgeren bedre mulighed for at få indsigt i den proces, der har påvirket det endelige planforslag.

Det betyder f.eks., at hvis udbygningen af et område forudsætter, at der etableres et infrastrukturanlæg, som er lokalplanpligtigt uden for udbygningsområdet, og en grundejer ønsker at indgå en frivillig aftale om medfinansiering heraf, skal lokalplanforslagene for begge områder indeholde oplysninger om sammenhængen med udbygningsaftalen.

Et eksempel kan være en bygherre, der ønsker at udbygge et boligområde, men som finder ud af, at byggegrundene i området kan udnyttes bedre, hvis tilfartsvejen får en anden forlægning. Grundejeren kan fremsætte det ønske over for kommunen, og hvis kommunen finder, at en forlægning af vejen vil være planlægningsmæssigt begrundet, kan kommunen indgå en aftale om vejforlægningen uden for området.

Til nr. 17:

Hermed forslås der sikret en ensrettet sprogbrug i loven, jf. også forslaget til nr. 14 og nr. 18.

Til nr. 18:

Ad § 21 a

I § 21 a foreslås, at der ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der opfylder den i bygningsreglementet fastsatte energiramme for energiforbrug for lavenergibygninger på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen.

Det er de til enhver tid gældende krav til energirammen, der efter lovforslaget er bindende for lokalplanen, dvs. for tiden bygningsreglement 1995 (BR 95) og bygningsreglement for småhuse 1998 (BR–S 98). Ved ikrafttræden af Bygningsreglement 2007 vil det være kravene til energirammen for energiforbrug for lavenergibygninger heri, der vil finde anvendelse.

Ad § 21 b

Forslaget til § 21 b, stk. 1, giver grundejere mulighed for at tage initiativ til at indgå en frivillig udbygningsaftale med kommunalbestyrelsen.

Grunde, for hvilke der ønskes udarbejdet en udbygningsaftale, skal i kommuneplanen være udlagt til byzone, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 1.

Kommunalbestyrelsen kan alene indgå i et samarbejde, hvis grundejeren henvender sig frivilligt til kommunen.

Forslaget ændrer ikke kommunalbestyrelsens planlægningskompetence eller ansvar for forsyningen med infrastruktur. Det er således alene i de tilfælde, hvor grundejeren selv ønsker, at en byggemodning sker hurtigere eller har ønsker om, at infrastrukturanlæggene skal være af en særlig kvalitet, eller at grundejeren ønsker ændrede eller udvidede byggemuligheder, at grundejeren ved hjælp af en udbygningsaftale kan bidrage til anlæggelse eller realisering af en planbestemmelse.

Ad stk. 2:

Det foreslås, at grundejere og kommunalbestyrelse kan indgå frivillige udbygningsaftaler i overensstemmelse med fælles ønsker til byudviklingen i følgende 3 situationer:

Grundejeren kan finansiere forbedringer i infrastrukturen, der sikrer en højere kvalitet og standard, end de planlagte kommunale løsninger, som f.eks. granitbelægning på et allerede asfalteret kajanlæg, eller

Grundejeren kan bidrage økonomisk til infrastrukturprojekter, som medfører, at udviklingen af planlagte byudviklings- og omdannelsesområder fremrykkes i kommuneplanens tidsrækkefølge, som f.eks flytning af en vej som forudsætning for at et område kan udbygges, men hvor kommunens finansiering først ligger på et senere tidspunkt i investeringsplanen, eller

Grundejeren kan finansiere infrastrukturprojekter, som det ikke – aktuelt eller på et senere tidspunkt – ellers ville påhvile kommunen at finansiere. Det forudsætter, at kommunalbestyrelsen vælger at udarbejde et nyt plangrundlag for de forbedrede udbygningsmuligheder. Det kan f.eks. være at grundejeren bekoster omlægningen af en eksisterende vej, som kommunen ellers ikke havde tanker om at flytte, hverken nu eller i fremtiden, men hvor flytning af vejen betyder, at grundejeren vil kunne etablere yderligere bebyggelse i området efter en ny plan.

Ad nr. 1:

Efter forslagets § 21 b, stk. 2, nr. 1, bliver det muligt for en grundejer at foreslå forbedringer i infrastrukturen og en hel eller delvis medfinansiering heraf, når forslaget sikrer en højere kvalitet og standard, end de planlagte kommunale løsninger.

Der kan blive aktuelt at indgå en udbygningsaftale, hvor den private grundejer ønsker at sikre et højere kvalitetsniveau, end det, som kommunalbestyrelsen har økonomiske ressourcer til at gennemføre. I disse tilfælde kan det være en fordel for grundejeren at indgå en aftale om at påtage sig eventuelle meromkostninger for byudviklingen i forhold til den standard og kvalitet, som kommunalbestyrelsen kan tilbyde.

Grundejere vil typisk se en fordel i at bidrage til at højne standarden eller kvaliteten af et infrastrukturanlæg i de tilfælde, hvor sådanne forbedringer også vil forbedre værdien af grundejerens ejendom. Det kan f.eks. være forslag om at bidrage til granitbelægning på et allerede asfalteret kajanlæg, eller til etablering af en park eller et torv med en højere kvalitet i udsmykningen som f.eks. gadeudstyr, belysning m.v., end hvad kommunalbestyrelsen ville bekoste i den konkrete situation.

Forslaget tager sigte på situationer, hvor der i en lokalplan er behov for at fastsætte særlige bestemmelser om udformning m.v. til sikring af en bedre kvalitet eller karakter i et område, f.eks.. brostensbelægning for at højne gågadens kvalitet, eller f.eks. grus på parkeringspladser m.v. i et nyt rækkehusområde for at sikre nedsivning af regnvand.

Ad nr. 2:

Efter forslagets § 21 b, stk. 2, nr. 2, bliver det muligt for en grundejer at foreslå en udbygningsaftale med kommunalbestyrelsen om en ændring af kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Det kan ske i situationer, hvor et område er placeret sent i kommuneplanens bestemmelser om rækkefølge, fordi området først kan udbygges, når der er tilvejebragt en tilfredsstillende infrastruktur som f.eks. vandforsyning, afløb, anlæg til kollektivtrafik eller vejanlæg m.v. Grundejeren kan i sådanne tilfælde foreslå at bidrage økonomisk til etablering af de infrastrukturanlæg, som er en forudsætning for planlægningens realisering, men som kommunen ikke har aktuelle planer om at etablere.

Fordelen for grundejeren vil være, at det bliver muligt at påbegynde et byggeri tidligere, hvis kommunen fremrykker udbygningen i kommuneplanens rækkefølge.

Ad nr. 3:

Det forslås i § 21 b, stk. 2, nr. 3, at det bliver muligt for en grundejer at stille forslag om at finansiere infrastrukturprojekter, som det ikke ifølge det gældende plangrundlag – aktuelt eller på et senere tidspunkt – ellers ville påhvile kommunen at finansiere, men som giver mulighed for, at kommunen kan tilvejebringe et nyt plangrundlag, der ændrer eller udvider grundejerens byggemuligheder.

Grundejeren vil have en fordel af at fremsætte et forslag om at bidrage til forbedringer eller forandringer af infrastruktur, når det er en forudsætning for, at byggemuligheder på hans ejendom kan forbedres, eller der i øvrigt kan foretages ændringer i plangrundlaget, som medfører, at værdien af hans ejendom forbedres. Det kan handle om bidrag til forbedringer af infrastrukturanlæg, herunder et anlægs kapacitet, når det er en forudsætning for en højere udnyttelse af en ejendom eller område.

Ad stk. 3:

Det forslås i stk. 3, at udbygningsaftaler kun kan indeholde bestemmelser om, at grundejeren helt eller delvist skal udføre eller afholde udgifterne til de infrastrukturanlæg i og uden for området, som skal etableres for at virkeliggøre en lokalplan. Bestemmelsen om udbygningsaftaler omfatter projekter, som medfører ændringer i plangrundlaget.

Forslaget om udbygningsaftaler giver blandt andet mulighed for privat medfinansiering af infrastrukturanlæg, som, hvis kommunen ellers havde haft aktuelle planer om at etablere dem, skulle finansieres fuldt ud af kommunen, jf. § 21 b, stk. 2, nr. 2.

De anlæg, der vil være omfattet af muligheden for at indgå udbygningsaftaler, er fysiske infrastrukturanlæg, og hvor anlæggene skal være offentligt tilgængelige. Kommunen kan således efterfølgende have vedligeholdelsesforpligtigelsen. Frivillige udbygningsaftaler er ikke tænkt at omfatte social infrastruktur som f.eks. skoler, børnehaver m.v., men alene forskellige former for fysisk infrastruktur, herunder rekreative friluftsanlæg, som forbedrer områdets eller bebyggelsens kvaliteter og dermed gør det mere attraktivt ved salg.

Eksempler på fysiske infrastrukturanlæg m.v., som ville kunne indgå i udbygningsaftaler:

– Etablering eller omlægning af overordnede, kommunale vejanlæg, broer samt sporanlæg og stoppesteder til den kollektive transport, som gennemførelsen af det lokalplanlagte byggeprojekt udløser.
– Etablering af kanaler og andre vandområder eller opfyldning samt etablering af kaj og havneanlæg i eller i umiddelbar tilknytning til havneområder.
– Anlæg eller opgradering af adgangsveje, interne veje og (cykel)stier, parkeringsanlæg og belysning.
– Etablering eller opgradering og omlægning af forsyningsnet til el, tele, bredbånd og andre forsyningskabler, antenner, master, vand og varme.
– Etablering og opgradering af områder for ophold, rekreation og friluftsaktiviteter i form af parker, torve og pladser, og andre rekreative anlæg på land samt strand- og badeanlæg på landarealer og vandområder i havneområder eller i umiddelbar tilknytning hertil.

Det vil således typisk være tale om bidrag til infrastruktur, som medfører en værdiforøgelse af grundene.

Det foreslås i stk. 3, 2. pkt., at grundejeren kan påtage sig udgifterne til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan. Ifølge den nugældende regel i planlovens § 13, stk. 3, påhviler det kommunalbestyrelsen at udarbejde et forslag til lokalplan, hvis et lokalplanpligtigt byggearbejde er i overensstemmelse med kommuneplanen, og derefter fremme sagen mest muligt. Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen mulighed for i disse tilfælde at forlange, at en bygherre yder kommunen bistand til udarbejdelsen af lokalplanen. Bistanden består i, at bygherren udarbejder udkast til bestemmelser i lokalplanen, hvorefter kommunalbestyrelsen kan offentliggøre lokalplanforslaget. Kommunalbestyrelsen vil imidlertid ikke efter bestemmelsen kunne kræve betaling i tilfælde, hvor kommunens tekniske forvaltning selv udfører arbejdet.

Efter den foreslåede bestemmelse i § 21b, stk. 3, nr. 2, kan det i en udbygningsaftale bestemmes, at omkostningerne til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan afholdes af grundejeren. I medfør af bestemmelsen kan det således aftales, at udkast til et nødvendigt kommuneplantillæg og udkast til lokalplan enten udarbejdes af grundejeren selv, eller at grundejeren betaler for, at kommunens tekniske forvaltning udarbejder planforslagene. Det vil endvidere kunne aftales, at kommunens omkostninger til trykning og annoncering m.v. afholdes af grundejeren. Det ændrer ikke ved, at det er kommunalbestyrelsen, der vedtager, herunder endeligt vedtager, planforslag.

Ad stk. 4:

Ifølge forslaget til stk. 4 skal oplysning om forslag til aftalen offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. Der skal endvidere gives skriftlig oplysning om, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale til ejere og lejere i området, ligesom ejere og lejere uden for området skal underrettes, hvis det skønnes af væsentlig betydning for dem. Tilsvarende skal foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og landsdækkede foreninger og organisationer, som overfor kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive informeret om forslag til udbygningsaftaler, underrettes.

Forslaget tilsigter at skabe åbenhed omkring planlægningen og det underliggende aftaleforhold. Som det fremgår af forslagets § 16, stk. 8, skal redegørelsen til lokalplanforslag, der har tilknytning til indgåelsen af en udbygningsaftale, jf. § 21 b, indeholde oplysninger om, hvordan lokalplanforslagets indhold og udformning af bestemmelser har sammenhæng med udbygningsaftalen.

Ad stk. 5:

Ifølge forslaget til stk. 5 kan udbygningsaftalen først endeligt vedtages på samme kommunalbestyrelsesmøde, hvor den samhørende lokalplan bliver endeligt vedtaget.

Oplysninger om udbygningsaftalens endelige indgåelse skal offentligt bekendtgøres. Oplysninger om den endelige udbygningsaftale skal være offentligt tilgængelige på samme måde som lokalplaner.

Oplysninger om den offentliggjorte bekendtgørelse (annonce) af indgåelse af udbygningsaftalen skal samtidig med offentliggørelsen sendes til ejere og lejere, der er omfattet af den samhørende lokalplan, og til enhver, der rettidig har fremsat indsigelser mod den samhørende lokalplan, samt de myndigheder, der er nævnt i § 25, og de foreninger, der er nævnt i § 26, stk. 1, nr. 3.

Oplysninger om udbygningsaftaler omfatter informationer om udbygningsaftalens parter, aftalens formål, herunder hvilke ændringer i plangrundlaget, der foretages som følge af udbygningsaftalen, samt hvilke infrastrukturanlæg grundejeren skal finansiere i forbindelse med aftalen.

Til nr. 19:

Forslaget er en præcisering af den gældende praksis, som fremgår af bemærkningerne i lovforslaget til den gældende bestemmelse i § 41, hvorefter der ikke skal ske byggesagsbehandling ved en pensionists anvendelse af en bolig i et sommerhusområde til helårsbeboelse.

Af bemærkningerne til § 41 fremgår »at spørgsmålet om sommerhusets egnethed til helårsbeboelse overlades til pensionisten selv således, at det eneste krav, der stilles til sommerhuset, er, at det ikke er kondemnabelt som helårsbolig. Herved undtages anvendelsesskiftet fra byggesagsbehandling efter byggeloven.« Med forslaget videreføres således hidtidig praksis.

Til nr. 20:

Retlige spørgsmål vedrørende kommuneplantillæggets og lokalplanens tilvejebringelse og indhold kan påklages til Naturklagenævnet, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 4. Der vil således kunne klages over, om kommunalbestyrelsens beslutning har hjemmel i loven, om planen lider af tilblivelsesmangler, og om planen er båret af den fornødne saglige planlægningsmæssige begrundelse.

Det foreslås, at selve indholdet af en aftale mellem en kommune og en grundejer om finansiering af infrastrukturanlæg og overholdelsen af den, ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2007.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering	*Lovforslaget*

§ 1

I lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, som ændret bl.a. ved lov nr. 571 af 24. juni 2005 og senest ved § 9 i lov nr. 1587 af 20. december 2006, foretages følgende ændringer:

§ 10 a , stk. 2. Den regionale udviklingsplan må ikke stride mod regler eller beslutninger efter § 3.

1. I *§ 10 a, stk. 2,* indsættes efter »§ 3«: »eller offentliggjorte forslag hertil, jf. § 22 a, stk. 1«

§ 11 , stk. 4. Kommuneplanen må ikke stride mod

1) beskrivelsen af den ønskelige fremtidige udvikling i den regionale udviklingsplan,
2) regler eller beslutninger efter §§ 3, 5 e og 5 j,

2. I *§ 11, stk. 4,* indsættes efter nr. 2 som nyt nummer:

»3) offentliggjorte forslag til regler efter §§ 3 og 5 j, jf. § 22 a, stk. 1,«

3) en vandplan, en Natura 2000-plan, handleplaner for realiseringen af disse planer, jf. lov om miljømål m.v. for vandforekomster og internationale naturbeskyttelsesområder (miljømålsloven), eller regler udstedt i medfør af samme lovs § 36, stk. 3,
4) en Natura 2000-skovplan, jf. kapitel 4 i lov om skove, eller
5) en råstofplan, jf. § 5 a i lov om råstoffer.

Nr. 3-5 bliver herefter nr. 4-6.

§ 11 a. Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for

2) beliggenheden af områder til forskellige byformål, f.eks. boligformål, erhvervsformål, beliggenheden af offentlige institutioner, serviceformål, byomdannelsesområder m.v.,

3. I *§ 11 a, nr. 2,* indsættes efter »erhvervsformål,«:» blandede byfunktioner,«.

§ 11 b , stk. 1. Rammer for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til

1) fordelingen af bebyggelsen efter art og anvendelsesformål,

4. I *§ 11 b, stk. 1,* indsættes efter nr. 1 som nyt nummer:

»2) områder for blandede byfunktioner,«

2) bebyggelsesforhold, herunder rammer for bevaring af bebyggelser eller bymiljøer,

3) byfornyelsen i eksisterende bysamfund,

Nr. 2-11 bliver herefter nr. 3-12.

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

5) forsyningen med offentlig og privat service,

6) områder til butiksformål, herunder rammer for det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål og for maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker,

7) institutioner og tekniske anlæg, herunder varmeforsyningsforhold,

8) områder til fritidsformål, herunder kolonihaveområder, jf. § 11 c,

9) trafikbetjeningen,

10) overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområder og

5. I *§ 11 b, stk. 1, nr. 10,* ændres »sommerhusområder og« til: »sommerhusområder,«.

6. I *§ 11 b, stk. 1, nr. 11,* som bliver nr. 12, udgår »nye« og »sommerhusområder.« ændres til: »sommerhusområder og«.

7. I *§ 11 b, stk. 1,* indsættes som nr. 13:

»13) anvendelsen af vandområder og udformning af anlæg på vandområder i et byomdannelsesområde inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker.«.

11) rækkefølgen for bebyggelse og ændret anvendelse af nye arealer til byformål, de i nr. 4 nævnte byomdannelsesområder og som-merhusområder.

§ 11 d. Et byomdannelsesområde, jf. § 11b, stk. 1, nr. 4, skal afgrænses således, at det kun omfatter et område, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling.

8. I *§ 11 d,* ændres »nr. 4« til: »nr. 5«.

§ 11 e. Kommuneplanen skal ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger, herunder om

.

Stk. 4. Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 6, skal indeholde

1) en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål for de enkelte byer og bydele fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
2) en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål,
3) en angivelse af målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,
4) oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butiksformål,
5) en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål og

9. I *§ 11 e, stk. 4,* ændres »nr. 6« til: »nr. 7«.

6) oplysning om de særlige planlægningsmæssige begrundelser for fastsættelse af eventuelle butiksstørrelser på mere end 3.000 m^2 bruttoetageareal for dagligvarebutikker eller 1.500 m^2 bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker.

§ 13 , stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan tilvejebringe lokalplaner efter reglerne i kapitel 6. En lokalplan må ikke stride mod

1) kommuneplanen,
2) regler eller beslutninger efter §§ 3, 5 e og 5 j,
3) en vandplan eller en Natura 2000-plan, jf. lov om miljømål m.v. for vandforekomster og internationale naturbeskyttelsesområder (miljømålsloven), en handleplan efter samme lovs §§ 31 a og 46 a eller regler udstedt i medfør af samme lovs § 36, stk. 3,
4) en Natura 2000-skovplan, jf. kapitel 4 i lov om skove, eller
5) en råstofplan, jf. § 5 a i lov om råstoffer.

10. I *§ 13, stk. 1,* indsættes efter nr. 2 som nyt nummer:

»3) offentliggjorte forslag til regler efter §§ 3 og 5 j, jf. § 22 a, stk.1,«

Nr. 3-5 bliver herefter nr. 4-6.

§ 15 , stk. 2. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:

.

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,

11. I *§ 15, stk. 2, nr. 9,* indsættes efter »beplantningsforhold i øvrigt«:», herunder beplantningens tilladte højde,«.

§ 15 , stk. 2. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:

.

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.

12. I *§ 15, stk. 2, nr. 19* udgår »og«.

13. I *§ 15, stk. 2, nr. 20,* ændres »haveafståelser.« til: »haveafståelser,«

14. I *§ 15, stk. 2,* indsættes som *nr. 21 - 24:*

»21) isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 2,

22) krav om at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a,

23) anvendelsen af vandområder i et byomdannelsesområde, jf. § 11 d, inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker, og

24) udformningen af anlæg på vandområder i et byomdannelsesområde, jf. § 11 d, inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker, herunder inddæmning og opfyldning, etablering af faste anlæg og anbringelse af faste eller forankrede indretninger eller genstande, anbringelse af fartøjer, der agtes anvendt til andet end sejlads, uddybning eller gravning m.v.«.

§ 15 a. En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 12 og 18, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

15. I *15 a , stk. 1,* ændres »§ 15, stk. 2, nr. 12 og 18,« til: »§ 15, stk. 2, nr. 12, 18 og 21,«.

16. I *§ 16* indsættes som stk. 8:

»Stk. 8. Redegørelsen til lokalplanforslag, der har tilknytning til indgåelsen af en udbygningsaftale, jf. § 21 b, skal indeholde oplysninger om, hvordan lokalplanforslagets indhold og udformning af bestemmelser har sammenhæng med udbygningsaftalen.«.

§ 16. En lokalplan skal ledsages af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Stk. 7. Redegørelsen til en lokalplan som nævnt i § 15 a, stk. 2, skal indeholde oplysning om, hvordan det sikres, at støjbelastningen bringes til ophør. En redegørelse, der forudsætter gennemførelse af støjdæmpende foranstaltninger på eksisterende virksomheder, skal indeholde nærmere oplysninger om grundlaget for vurderingen af de enkelte virksomheder, og oplysningerne skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med virksomhederne.

§ 19. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. dog § 40.

.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmeforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus.

17. I *§ 19, stk. 4,* ændres »lavenergihus« til: »lavenergibebyggelse, jf. § 21 a«.

18. Efter § 21 indsættes:

»**§ 21 a.** Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder den energiramme for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Kapitel 5 a

Udbygningsaftaler om infrastruktur

§ 21 b. På opfordring fra en grundejer kan kommunalbestyrelsen indgå en udbygningsaftale med grundejeren for områder, der i kommuneplanen er udlagt til byzone, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 1.

Stk. 2. Udbygningsaftaler kan indgås med henblik på at

1) opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i et område,
2) fremrykke lokalplanlægningen for et område, der i kommuneplanens rammebestemmelser er forudsat lokalplanlagt for bebyggelse, herunder byomdannelse, men hvor lokalplanlægning vil være i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, eller
3) ændre eller udvide de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser eller lokalplanen for det pågældende område på betingelse af, at grundejeren kun skal bidrage til at finansiere infrastrukturanlæg, som det ikke vil påhvile kommunen at etablere.

Stk. 3. Udbygningsaftalen kan kun indeholde bestemmelser om, at grundejeren helt eller delvis skal udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen. Aftalen kan endvidere bestemme, at

omkostningerne til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan afholdes af grundejeren.

Stk. 4. Oplysning om, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale, skal offentliggøres samtidig med offentliggørelsen efter § 24 af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. § 26, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse for oplysningerne om udkastet til udbygningsaftale.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens indgåelse af udbygningsaftalen skal vedtages samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse, og oplysning om aftalens indgåelse skal offentligt bekendtgøres. Oplysninger om udbygningsaftalen skal være offentligt tilgængelig. § 31, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse for udbygningsaftalen.«.

§ 41. En pensionist, der ejer en bolig i et sommerhusområde, har en personlig ret til at benytte boligen til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i 8 år. Retten til helårsbeboelse bortfalder dog, hvis der nedlægges forbud mod, at boligen anvendes til helårsbeboelse efter reglerne om boligtilsyn i kapitel 9 i lov om byfornyelse. Bestemmelserne i kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder ikke anvendelse på boliger, der benyttes til helårsbeboelse efter 1. pkt.

19. I *§ 41, stk. 1,* indsættes efter 1. pkt.:

»Anvendelsesskiftet af boligens benyttelse til helårsbeboelse kræver ikke byggesagsbehandling i henhold til byggelovens § 2, stk. 1, litra c.«

20. Efter § 58 a indsættes:

»**§ 58 b.** Klager vedrørende udbygningsaftaler, jf. § 21 b, kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.«.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2007.

Om

Retsinformation.dk er indgangen til det fælles statslige retsinformationssystem, der giver adgang til alle gældende love, bekendtgørelser og cirkulærer m.v. Der er også adgang til Folketingets dokumenter og beretninger fra Folketingets Ombudsmand.
På retsinformation.dk anvendes der ikke cookies.

Besøg også

Vælg site