

Notat

MILJØMINISTERIET

Skov- og Naturstyrelsen

Juridisk kon-
tor/landsplanområdet
J.nr. SNS-100-00078

Den 27. marts 2007

NOTAT

om høringssvar til L 204 forslag til lov om ændring af lov om planlægning (Bypolitik mv.)

Udkast til lovforslaget blev udsendt i ekstern høring med brev af 31. januar 2007. Høringsfristen udløb den 16. februar 2007.

Lovforslaget, der tager sigte på at give kommunerne bedre redskaber i byplanlægningen blev sendt i høring hos 94 eksterne myndigheder, organisationer mv., jf. udsendelsesliste.

Miljøministeriet har modtaget i alt 39 høringssvar. Af dem har 13 ikke haft bemærkninger til forslaget. Københavns Kommunes svar er fremsendt med forbehold for Borgerrepræsentationens behandling den 29. marts.

I det følgende gennemgås de væsentligste emner fra høringssvarene til lovforslaget. Kommentarer hertil er angivet i *kursiv*.

Foruden de ændringer, der fremgår af dette notat, er der foretaget mindre tekniske ændringer på baggrund af Transport- og Energiministeriets bemærkninger. Der er endvidere foretaget lovtekniske ændringer i lovforslaget og uddybninger af bemærkningerne efter drøftelse med Justitsministeriet.

Høringssvarene er kun gengivet i hovedtræk, og ikke alle høringssvar er kommenteret. Enkelte høringssvar indeholder hovedsageligt kommentarer og spørgsmål til lovforslaget. En del høringssvar foreslår blot mindre justeringer af teknisk karakter, eller detaljerede ønsker til mindre ændringer af bemærkninger eller bestemmelser i lovforslaget.

Hvis en bemærkning omfatter flere af de nedenfor nævnte punkter, vil den som udgangspunkt alene være beskrevet ét sted, evt. med henvisning.

Ønskes detaljerede oplysninger om høringssvarenes indhold, henvises til de fremsendte høringssvar.

Der er indsat en ny bestemmelse i lovforslaget (§ 1, nr. 18), der præciserer planlovens § 41 om pensionisters anvendelse af boliger i sommerhusområder. Den gældende praksis, hvorefter der ikke skal ske byggesagsbehandling ved en pensionists anvendelse af en bolig i et sommerhusområde til helårsbeboelse, bliver herved lovfæstet. Forslaget har sammen med udkast til ændring af bl.a. udstykningsloven været udsendt i høring. Der indkom ingen bemærkninger til bestemmelsen. Forslaget har ikke sammenhæng med andre dele af lovforslaget.

Høringsvarene har især berørt følgende punkter:

1. Generelt
2. Udbygningsaftaler
3. Blandede byfunktioner
4. Støjisolering
5. Planlægning på vand
6. Miljøhensyn i planlægningen
7. Retsvirkning af forslag til landsplandirektiver
8. Diverse

1. Generelt

Generelt er høringssvarene meget positive over for de yderligere muligheder, som lovforslaget giver kommunerne i arbejdet med at udvikle kvaliteten i byerne.

Kommunernes Landsforening, KL, finder, at lovforslaget er et vigtigt skridt i den rigtige retning og imødekommer en række ønsker, som kommunerne har haft i en årrække. Det lægger op til fornuftige og anvendelige nye redskaber til kommunerne, men det er ikke vidtgående nok. På baggrund af de begrænsede muligheder for dialog på grund af den korte høringsperiode vil KLs bestyrelse behandle sagen med henblik på at kontakte miljøministeren for en drøftelse af problemstillinger, som ikke er løst med lovforslaget. Der peges på muligheder for at sikre en socialt afbalanceret byudvikling, flere redskaber for at varetage nationale og lokale miljøpolitiske mål i lokalplanlægningen, kobling mellem planloven og sociallovgivningen om nedrivning af almene boliger, samt muligheder for at stille yderligere krav om grundejerforeninger. KL ser frem til at samarbejde med Miljøministeriet om en fortsat udvikling af planlovens redskaber. *Københavns Kommune* ser planlovsændringerne som en historisk mulighed for at give kommunerne nogle konkrete redskaber til at løfte nogle bypolitiske udfordringer. Kommunen bemærker, at lovforslaget generelt er fornuftigt og imødekommer en række ønsker, som Københavns Kommune har haft i en årrække. *Landbrugsrådet* finder, at det er en væsentlig problematik, som lovforslaget tager hul på, nemlig den dynamiske udvikling af vore byer. *Dansk Industri, DI*, er også generelt positiv over for ændringerne, der skal styrke kommunernes kompetence til at fremme byomdannelsen og understøtte udviklingen af mangfoldige og integrerede bysamfund. *Friluftsrådet* roser forslaget for den vægt, der lægges på bæredygtig og helhedsorienteret planlægning samt betydningen af grønne og blå områders kvalitet. *Dansk Byplanlaboratorium, DBL*, kan fuldt ud tilslutte sig intentionerne i lovforslaget. Det er positivt at lovforslaget giver kommunerne nye redskaber til at føre en aktiv bypolitik. Med disse redskaber vil kommunerne i højere grad kunne planlægge for kvalitet i det bebyggede miljø. Alle forslagene peger i den rigtige retning, men ikke alle er vidtgående nok. *Akademisk Arkitektforening, AA*, finder, at lovforslaget rummer en række tiltrængte opdateringer og moderniseringer af planloven.

Mange høringssvar indeholder dog også yderligere ønsker til lovforslaget, eller konkrete bemærkninger til forskellige bestemmelser i lovforslaget. Disse høringssvar er behandlet under de følgende punkter:

2. Udbygningsaftaler

Dansk Industri, DI, er positiv overfor den fleksibilitet, som ligger i lovforslaget, og har som udgangspunkt intet imod lovforslaget, eftersom der skabes klare regler for i hvilke situationer, det er muligt at indgå aftaler. DI forudsætter, at en grundejer først foreslår at indgå en aftale, hvis det kan være til fordel for udnyttelsen af hans ejendom enten i form af kvalitetsforbedringer, fremrykning af byg-

gestart eller i form af et forbedret plangrundlag for hans ejendom. Lovforslaget bidrager således væsentligt til at afklare den situation, vi har i dag, hvor aftalerne befinder sig i en gråzone, og hvor der ikke er klare regler om, hvordan aftaler kan indgås.

DI ønsker imidlertid at påpege, at trods lovforslagets bidrag til at skabe klarhed, vil den reelle frivillighed i visse situationer kunne drages i tvivl. Ligeledes vil en gradvis forringelse af kvaliteten af kommunernes tilbud løbende kunne øge byrderne på de private parter i disse aftaler, med risiko for at mellemværendet får karakter af en skat. DI skal således foreslå, at forslaget på så ubureaukratisk måde som muligt suppleres med en overvågningsordning eller evaluering, så et eventuelt misbrug af ordningen kan erkendes og imødegås.

DI noterer med interesse, at afholdelse af udgifter til oprensning af jordforurening, som bygherren ikke er ansvarlig for, ikke kan indgå i en udbygningsaftale, og ser gerne dette præciseret.

Det fremgår af lovforslaget, at udbygningsaftaler alene kan indgås om udbygning af fysiske infrastruktur-anlæg, og hvor anlæggene skal være offentligt tilgængelige. Afholdelse af udgifter til oprensning af jordforurening er omfattet af reglerne i jordforureningsloven. De fremførte bemærkninger har ikke givet anledning til ændring af lovforslaget. Med hensyn til spørgsmålet om overvågning og evaluering vil Miljøministeriet følge kommunernes anvendelse af de nye regler om udbygningsaftaler og vil herved være særligt opmærksom på, hvilke virkninger brugen af udbygningsaftaler har for planlægningen.

Landbrugsraadet mener, at de frivillige udbygningsaftaler indeholder nogle interessante aspekter, og kan se en interesse fra virksomheder i at kunne bidrage til de ombygninger af vejanlæg, der kan blive nødvendige for, at de kan benyttes af modulvogntog under Transport- og Energiministerens kommende forsøgsordning med modulvogntog. Landbrugsraadet foreslår, at lovforslaget forberedes herpå.

Det fremgår af lovforslaget, at udbygningsaftaler kan indgås om udbygning af fysiske infrastruktur-anlæg, og hvor anlæggene skal være offentligt tilgængelige. Det vil efter omstændighederne kunne omfatte ombygninger af vejanlæg, herunder til modulvogntog, når betingelserne for indgåelse af en udbygningsaftale i øvrigt er opfyldt. De fremførte bemærkninger har ikke givet anledning til ændring af lovforslaget.

Friluftsrådet er bekymret for de utilsigtede konsekvenser, de frivillige udbygningsaftaler kan have og frygter for, at de kan anvendes som pression over for såvel grundejer som kommunalbestyrelse. Kommuner kan få et incitament til at have lave ambitioner med hensyn til kvalitet. Projekter, der gennemføres ved aftaler, kan blive prioriteret på bekostning af andre. Friluftsrådet finder dog muligheden for at indgå aftaler, som gør det muligt at forbedre plangrundlaget mindre problematisk. Friluftsrådet ønsker, at det af lovforslagets bemærkninger skal fremgå, at områder for ophold, rekreation og friluftaktiviteter ikke kan blive omfattet af frivillige udbygningsaftaler. Friluftsrådet finder det u hensigtsmæssigt, at indgåede frivillige udbygningsaftaler ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Det er vurderet, at netop bestemmelserne, der gør det muligt for grundejere at bidrage til forbedringer af kvaliteten på fx opholdsarealer, vil medvirke til en højnelse af kvaliteten på mange offentligt tilgængelige arealer. Med hensyn til spørgsmålet om klagemuligheder, har lovforslaget til hensigt, at udbygningsaftaler ikke skal kunne indbringes selvstændigt for Naturklagenævnet. Naturklagenævnet vil imidlertid kunne efterprøve om grundlaget for lokalplanens vedtagelse ligger inden for

lovens rammer, dvs. om lokalplanen er lovligt tilvejebragt og ikke er båret af usaglige hensyn. De fremførte bemærkninger har ikke givet anledning til ændring af lovforslaget.

Dansk Byplanlaboratorium mener ikke, at redskabet om udbygningsaftaler er så stærkt, som mange kommuner kunne ønske, men det er væsentligt, at der skabes gennemsigtighed og offentlighed om de indgåede aftaler. Derfor er der tale om en klar forbedring af loven. Byplanlaboratoriet havde gerne set en løsning, hvor kommunerne kunne stille krav om bidrag fra bygherrer til finansiering af infrastruktur, men da det åbenbart ikke er muligt at gennemføre grundet skattereglerne, ses det nuværende forslag som et godt alternativ.

Byplanlaboratoriet gør dog opmærksom på, at mange kommuner peger på muligheden for at planlægge for differentieret husleje eller blandede ejerformer. Kommunerne savner stadig redskaber til at skabe mangfoldige og blandede bykvarterer, og det kunne være ønskeligt, om lovforslaget havde inddraget disse aspekter, måske i forbindelse med en udvidelse af reglerne om byudviklingselskaber.

Københavns Kommune vurderer, at især aftaleredskabet er afgørende for kommunerne, men hæfter sig ved, at aftalerne alene vil kunne omfatte bidrag til infrastruktur, mens der ikke skabes hjemmel til at indgå aftaler om blandede ejerformer eller en vis andel billige boliger. Kommunen mener, at et væsentligt forhold for en vellykket planlægning er muligheden for at kunne gennemføre aftaler med en bygherre/investor om blandede ejerformer og huslejeniveau i nyt byggeri og henviser dels til rapporten om "Fornyelse af Planlægningen, juni 2006", der er gennemført i et partnerskab mellem Realdania og Miljøministeriet ved Skov- og Naturstyrelsen, hvor det fremgår, at mange kommuner er interesseret i et sådant redskab, dels til at flere andre lande, bl.a. England, har denne (lovhjemlede) mulighed for at fremme en bæredygtig udvikling, både socialt, miljømæssigt og økonomisk.

Kommunen henviser til, at billige boliger kan have afgørende betydning for kommunernes rekrutteringsmuligheder, for kommunernes muligheder for at begrænse den trafikale trængsel og luftforurening samt for kommunernes muligheder for at sikre blandede boligområder med en alsidig beboersammensætning. Kommunen finder det derfor ikke hensigtsmæssigt, at en væsentlig barriere for en alsidig befolkningssammensætning og en kvalitativ byudvikling med levende og mangfoldige byer, på afgørende punkter ikke er søgt overvundet i lovforslaget.

På den baggrund foreslår kommunen, at forslaget om udbygningsaftaler ud over udbygningsaftaler om infrastruktur suppleres med en bestemmelse om, at udbygningsaftaler kan indgås med henblik på at opnå en alsidig sammensætning af boliger, herunder ejerformer og lejeniveau således, at en aftale kan specificere, hvordan ønsket om, at nye boliger opnår en alsidig sammensætning, herunder ejerformer og lejeniveau, gennemføres.

Bygherreforeningen ser positivt på forslaget om, at planloven ændres, således at der kan indgås frivillige udbygningsaftaler om infrastruktur. Dette sikrer den fornødne hjemmel til indgåelse af aftaler mellem kommune og bygherre, og skaber langt klarere rammer og større offentlighed omkring sådanne aftaler. Bygherreforeningen finder det endvidere positivt, at det i lovforslaget er afgrænset i hvilke situationer, der kan indgås aftaler mellem bygherre og kommune. Dette giver sikkerhed for, at aftaler holder sig til de formål, der identificeres i planloven.

Bygherreforeningen anbefaler, at der åbnes mulighed for, at private og almene bygherrer og kommuner kan indgå frivillige udbygningsaftaler om boligbyggeri. Bygherrer kan have en interesse i at opføre boliger i blandede ejerformer, med forskellig prissætning og med forskellige finansierings-

former blandt andet fordi, det kan medvirke til at øge sikkerheden af byherrens investeringer. Her ved sikres et bredere udbud af boligtyper, som svarer til behovet hos familier med forskellige indkomster og præferencer. Bygherreforeningen henviser til, at det i de seneste år er blevet mere almindeligt, at bygherrer har et ønske om at tage socialt ansvar og sikre mangfoldige by- og boligkvarterer, hvor der fx udbydes en vis andel billige boliger. Bygherrer, som på denne måde vil bidrage til den sociale mangfoldighed i byerne, har krav på, at lovgivningen indeholder en klart defineret ramme for, hvordan de gennem boligbyggeri kan fremme udviklingen af blandede by- og boligområder. Bygherreforeningen anbefaler derfor, at planloven ændres, således at der kan indgås frivillige udbygningsaftaler om fx billige boliger. Bygherreforeningen henviser til erfaringer fra England med anvendelse af planlægningsaftaler til at sikre blandede ejerformer og priser i nyt boligbyggeri samt til rapporten om "Fornyelse af Planlægningen, juni 2006", der er gennemført i et partnerskab mellem Realdania og Miljøministeriet ved Skov- og Naturstyrelsen, hvor det fremgår, at mange kommuner er interesseret i et sådant redskab.

Landsorganisationen i Danmark, LO, mener ligeledes, med udgangspunkt i, at der skal være plads til alle samfundslag i landets hovedstad og større byer, at planloven bør ændres således, at kommunerne får mulighed for at indgå bindende, frivillige aftaler med private grundejere eller investorer om, at der i forbindelse med bebyggelse af et område leveres boliger i bestemte ejerformer eller at en nærmere fastsat andel af boligerne skal holde en aftalt pris.

Bygge-, Anlægs- og Trækartellet, BAT, Forbundet Træ-Industri-Byg, TIB, Politiforbundet, BUPL Hovedstaden, samt Københavns og Frederiksbergs Fællesrepræsentation tilslutter sig behovet for, at der sikres muligheder for at opføre boliger til familier i mellemindkomstgrupperne og andre helt almindelige, brede lønmodtagergrupper. Der bliver i svarene bl.a. henvist til rapporten om "Fornyelse af Planlægningen, juni 2006", der er gennemført i et partnerskab mellem Realdania og Miljøministeriet ved Skov- og Naturstyrelsen samt til rapporten "FTF-grupperne og boligmarkedet", som sætter fokus på de problemer, de stigende priser på ejerboliger i bl.a. hovedstadsområdet medfører for de offentligt og privat ansatte FTF-medlemmer.

Kommunernes Landsforening, KL, finder det positivt, at lovudkastet omfatter bestemmelser om udbygningsaftaler mellem kommunen og grundejere, når det gælder finansiering af infrastruktur. Det er et klart fremskridt, om end bestemmelserne ikke er så vidtgående, som der bl.a. blev lagt op til i "Fornyelse af planlægningen". KL, synes, at muligheden for at anvende redskabet er blevet for snævert afgrænset, og at de frivillige udbygningsaftaler også bør kunne bidrage til at sikre en alsidig boligsammensætning. Efter at have drøftet lovforslaget om bypolitik mv. på bestyrelsesmøde understreger KL med brev af 26. marts behovet for, at lovforslagets bestemmelser om frivillige udbygningsaftaler udvides til også at kunne omfatte frivillige og forpligtende aftaler mellem kommune og grundejer om alsidig boligsammensætning.

KL giver desuden nogle eksempler på uklarheder, især med hensyn til mulighederne for at indgå aftaler om den interne vejstruktur i et område og forholdet til reglerne om grundejerforeninger og fællesanlæg.

Principielt mener KL dog at muligheden for udbygningsaftaler er god og intentionen om et sikkert juridisk grundlag og offentlighed omkring aftaler positiv. Imidlertid mener KL, at de processuelle regler, fx om vedtagelse af udbygningsaftalen samtidig med endelig vedtagelse af lokalplanen, vil være en barriere for at benytte sådanne aftaler. Det fremgår ikke klart af lovudkastet, om kommunerne kan fortsætte med hidtidig praksis inden for den fri aftaleret. Hvis det ikke er tilfældet, vil udbygningsaftaler komme til at begrænse byomdannelsen. Ofte indgås aftaler mellem kommunen og

developper om ejendomshandel, infrastruktur osv., før der udarbejdes en lokalplan. Hvis kommunen ikke kan det, vil det vanskeliggøre igangsættelse af byomdannelse.

Det fremgår af lovforslaget, at udbygningsaftaler alene kan indgås om udbygning af fysiske infrastrukturanlæg, og hvor anlæggene skal være offentligt tilgængelige.

Med hensyn til spørgsmålet om interne veje i et område kan være omfattet af reglerne om udbygningsaftaler er svaret ja, udbygningsaftaler kan omfatte både eksterne og interne infrastrukturanlæg. Interne veje kan udlægges som offentlige veje efter aftale med private grundejere, hvor det bliver kommunen, der har ansvaret og vedligeholdelsespligten, eller der kan i en lokalplan fastsættes bestemmelser om, at interne veje skal være private fællesveje, der etableres og vedligeholdes af grundejerne. Aftale om grundejerens etablering af offentlige veje i et område kan fx fremskynde byggestart, hvis byggemodningen af et område afventer udbygning af vejnettet i den kommunale investeringsplan, eller det kan ske som følge af, at grundejeren ønsker en anden forlægning af det interne vejnet, der leder til, at kommunen ændrer lokalplanens indhold.

Med hensyn til spørgsmålet om de fastsatte bestemmelser om indgåelse af udbygningsaftaler om infrastruktur forhindrer fortsættelse af den hidtidige praksis inden for den fri aftaleret, henvises der til bemærkningerne til lovforslaget, hvor det fremgår, at indgåelse af aftaler mellem private og kommuner om finansiering af infrastrukturanlæg mv. 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 er baggrunden for at udforme regler om frivillige udbygningsaftaler i planloven, der skal sikre offentlighed om indgåelsen af aftaler i forbindelse med planlægningen, før kommunalbestyrelsen træffer de endelige beslutninger herom. De fremførte bemærkninger har ikke givet anledning til ændring af lovforslaget.

Planloven indeholder ikke hjemmel til at regulere ejer- eller brugerforhold på bestemte ejendomme. Der er ej heller hjemmel til at fastsætte bestemmelser om, at byggeri skal være i form af ejerlejligheder eller udlejningsbyggeri, herunder udlejningsbyggeri af en bestemt standard. Der er dog mulighed for at regulere boligtyper ved at fastsætte bestemmelser om fx lejlighedsstørrelser i en etageboligbebyggelse.

Det ligger således uden for planlovens nuværende anvendelsesområde at regulere ejerformer eller lejeniveauer.

Lovforslagets regler om udbygningsaftaler bygger på forudsætningen om, at grundejeren bidrager til at fjerne forhindringer for at gennemføre en plan. Men der er intet til hinder for, at en grundejer i et område, der i en lokalplan er udlagt til boligformål, opfører boliger med bestemte ejerformer eller lejeniveauer ud fra et ønske om at skabe variation eller en særlig boligsammensætning i området. Det står således allerede i dag en grundejer frit for at bestemme boligsammensætningen på sin ejendom, hvis han eller hun har særlige ønsker til ejerformer fx ud fra hensynet til at skabe større investeringssikkerhed, selvom der ikke i planlægningen kan fastsættes nærmere bestemmelser herom.

Det har ikke været hensigten med den foreslåede revision af planlovens bestemmelser om bypolitik at gå ud over lovens nuværende anvendelsesområde, hvorfor ønskerne om at indbygge mulighed for aftaler om boligsammensætning i planloven ikke er imødekommet.

Advokatrådet har ikke bemærkninger til grundtanken ved frivillige udbygningsaftaler, men kommentarer til forslagens bestemmelser. Advokatrådet foreslår følgende:

1. Advokatrådet anbefaler, at det af bemærkningerne til bestemmelsen i § 21 b fremgår, hvordan de privatretlige aspekter i udbygningsaftaler håndteres.
2. Det bør direkte af lovteksten i 21 b, stk. 2, fremgå, at bestemmelsen ikke omfatter udgifter til offentlig service og social infrastruktur, der er afledt af udbygningen.
3. Såfremt det også er hensigten, at private kan udføre opgaverne i forbindelse med infrastruktur-anlæg, bør de nærmere afgrænsningsmæssige overvejelser og problemstillinger i relation til udbudsreglerne nærmere beskrives.
4. Forskellen på de nuværende regler i § 13, stk. 3, om, at kommunen kan kræve, at en grundejer yder bistand til udarbejdelsen af en lokalplan, og lovforslagets § 21 b, stk. 3, nr. 2, der giver adgang til at opkræve betaling for kommunens omkostninger ved udarbejdelsen af planforslag i forbindelse med udbygningsaftaler bør beskrives. Det bør samtidig eksemplificeres, hvilke omkostninger der kan blive tale om. Det vil sige, om det er omkostninger ved positive udlæg, herunder til trykning mv. og til betaling af kommunens eventuelle udgifter til ekstern rådgiver i form af arkitekt eller lignende rådgivning, samt om kommunen også kan opkræve forholdsmæssige omkostninger for lønudgifter mv. til egne ansatte.
5. Det bør fremgå af lovforslaget, om vedtagelse af udbygningsaftalen, jf. § 21 b, stk. 4 og 5, er en egentlig forvaltningsakt, omfattet af aktindsigt og partshøring efter forvaltningsloven og offentlighedsloven.
6. Selve udbygningsaftalen kan ikke påklages til Naturklagenævnet, men det må være en forudsætning, at Naturklagenævnet, som et led i behandlingen af en klage over lokalplanen, også kan og skal forholde sig til, om indholdet af parternes aftale er i overensstemmelse med hjemmelsgrundlaget, særligt for at sikre at vedtagelsen af lokalplanen er båret af den fornødne saglige planlægningsmæssige begrundelse. Kommunens vedtagelse kan til dels være båret af usaglige hensyn, og det må derfor sikres, at Naturklagenævnet har mulighed for at påse sådanne forhold. Det kan kun ske, hvis Naturklagenævnet har mulighed for at forholde sig til, om den underliggende byudviklingsaftale er indgået i overensstemmelse med hjemmelsgrundlaget i § 21 b, stk. 2 og 3. Når udviklingsaftalen så vidt ses ikke indgår som en del af selve lokalplanen, jf. § 21 b, stk. 4 og 5, forekommer det derfor usikkert, om § 16, stk. 8, giver den fornødne sikkerhed for, at Naturklagenævnet også har adgang til at forholde sig til, om den indgåede aftale holder sig inden for hjemlen.

Ad 1: De aftaler, som lovforslaget åbner mulighed for at indgå, vil kunne have en meget varierende karakter. Det er forudsat, at parterne i aftalen tager stilling til elementerne i aftalen, herunder fx hvordan aftalen skal opfyldes. Der er ikke tænkt at skulle gælde særlige aftaleretlige principper for de enkelte aftaler.

Ad 2: Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at bestemmelserne ikke omfatter udgifter til offentlig service og social infrastruktur, der er afledt af udbygningen. Det findes ikke hensigtsmæssigt at foretage en negativ afgrænsning i selve lovteksten. Derimod er det i lovteksten præciseret, at aftalerne kun kan omfatte fysisk infrastruktur, således som det er beskrevet i lovforslagets bemærkninger til bestemmelsen, der tillige beskriver, at aftalemuligheden ikke omfatter social infrastruktur som fx skoler, børnehaver mv.

Ad 3: Forslaget om, at private kan bidrage til finansieringen, ændrer ikke området for anvendelsen af udbudsreglerne, der naturligvis skal overholdes.

Ad 4: Forskellen mellem mulighederne for at finansiere udgifterne til planlægningen i medfør af § 13, stk. 3, og § 21b, stk. 3, nr. 2, er præciseret i lovforslagets bemærkninger.

Ad 5: Lovforslaget begrænser ikke anvendelsesområdet for forvaltningsloven og offentlighedsloven. Det skal ifølge lovforslaget i øvrigt i redegørelsen til planforslag, der udarbejdes som led i indgåelse af en frivillig udbygningsaftale, oplyses om, hvordan lokalplanforslagets indhold og udformning af bestemmelser har sammenhæng med udbygningsaftalen, og oplysning om aftalens indgåelse skal

offentligt bekendtgøres. Derved sikres offentlighed om aftaler, som indgås i forbindelse med udarbejdelse af et planforslag.

Ad 6: Lovforslaget har til hensigt, at udbygningsaftaler ikke skal kunne indbringes selvstændigt for Naturklagenævnet. Naturklagenævnet vil imidlertid kunne efterprøve om grundlaget for lokalplanens vedtagelse ligger inden for lovens rammer, dvs. om lokalplanen er lovligt tilvejebragt og ikke er båret af usaglige hensyn.

Skatteministeriet gør opmærksom på, at grundejerens udgifter, hvad enten der er tale om udgifter ved at udføre infrastruktur anlæg, eller der er tale om udgifter, der afholdes til infrastruktur anlæg, kommuneplantillæg eller lokalplan, er omfattet af skattelovgivningens almindelige regler. Skatteministeriet har ikke taget stilling til, hvorvidt der er fradragsret eller afskrivningsret for de nævnte udgifter.

De fremførte bemærkninger har ikke givet anledning til ændring af lovforslaget.

3. Blandede byfunktioner

Dansk Byplanlaboratorium, DBL, finder, at intentionen om, at kommunerne skal kunne planlægge aktivt for at nå en målsætning om blandede boligområder, er god.

Dansk Industri, DI, finder det positivt for dannelsen af attraktive bymiljøer, at der er mulighed for at planlægge med varierede bymiljøer i lighed med de eksisterende centerområder.

Friluftsrådet støtter forslaget om at udlægge områder til blandede byfunktioner som vil fremme planlægningen for mangfoldige og integrerede byområder.

Landbrugsraadet finder, at det giver god mening at integrere let erhverv og boliger i tætte byområder, men at det er væsentligt, at lovforslaget også indeholder tydelige bemærkninger om, at der ikke skal bygges boliger ind omkring eksisterende miljøbelastende virksomheder.

Det fremgår af de specielle bemærkninger til nr. 4 om udlæg af områder til blandede byfunktioner, at Miljøministeriet 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. Landbrugsraadets synspunkt er således imødekommet, og har ikke derfor ikke givet anledning til ændring af lovforslaget.

Københavns Kommune mener ikke, at bestemmelsen giver nye muligheder i forhold til den praksis mange kommuner allerede har for at udlægge blandede byområder. Desuden forhindrer bestemmelserne ikke, at andre erhverv end de kreative kan etablere sig i et område til blandede byfunktioner. Efter kommunens opfattelse kan det give problemer, hvis en kreativ virksomhed ved ejerskifte overgår til en ikke-kreativ virksomhed.

Kommunernes Landsforening, KL, ser positivt på muligheden for at planlægge for blandede byområder med nye bestemmelser for støj. Forslaget giver nogle planlægningsmæssige friheder, som

mange kommuner har efterspurgt, KL tilslutter sig i øvrigt Københavns Kommunes synspunkter ovenfor.

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at bestemmelsen om blandede byfunktioner 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.

Lovforslagets bestemmelse om blandede byfunktioner gør det muligt i en lokalplan at bestemme, hvordan de enkelte lejemål i et område kan anvendes, herunder at der kan indrettes ikke-miljøbelastende erhverv i boligen, eller i tilknytning til boligen, således at det bliver muligt at bo og arbejde samme sted.

De fremførte bemærkninger er således imødekommet i lovforslaget og giver derfor ikke anledning til ændring af lovforslaget.

4. Støjsolering

Dansk Byplanlaboratorium, DBL, finder, at de nye støjbestemmelser, som gør det muligt at planlægge for mere blandede funktioner, er et klart fremskridt.

Danmarks Naturfredningsforening, DN, påskønner, at man åbner for muligheden for at forbedre boliger, som i dag er særligt støjbelastede, men finder det væsentligt at fastholde, at der ikke bør skabes flere boliger med høj støjbelastning. Det foreliggende lovforslag kan tolkes i retning af, at der åbnes for boligbebyggelse tæt ved støjende veje og anlæg.

Det er ikke hensigten, at åbne for nye boligområder langs støjende veje og anlæg. Reglerne indebærer, at eksisterende boligområder inde i byerne kan fornyes med nye boliger, hvis de kan støjisoleres, så der sikres et forsvarligt støjniveau både indendørs med åbne vinduer og udendørs. Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at 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. De fremførte bemærkninger er imødekommet og har ikke givet anledning til ændring af lovforslaget.

Det Økologiske Råd finder det generelt positivt, at forslaget åbner mulighed for at pålægge støjbegrænsende tiltag ved og integreret i ny bebyggelse i forhold til eksisterende støjplaget bebyggelse. Der bør dog indskrives, at støjbegrænsning ved kilden (f.eks. omlægning, hastighedsbegrænsning eller anden reduktion af trafik) fortsat er det væsentligste indsatsmiddel for reduktion af støjpåvirkningen på danske bygninger – især boliger.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at 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. Den ny vejstøjvejledning vil redegøre for de mange virkemidler, kommunerne har for at begrænse støjgener i byerne. Der vil indarbejdes et særligt afsnit om mulighederne for at begrænse vejstøj ved kilden, inden den når boligerne, dvs. muligheder for omfordeling af trafik, støjreducerende vejbelægninger, re-

duktion af hastigheden, mindre tung trafik om natten mv. De fremførte bemærkninger giver derfor ikke anledning til ændring af lovforslaget.

Dansk Industri, DI, ser positivt på muligheden for at stille krav om, at ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller i områder, der udlægges til blandede byfunktioner, skal isoleres mod støj. Herved kan selve bygningens skærmvirkning overfor støj udnyttes, hvilket forbedrer mulighederne for at virksomheder og andre formål kan eksistere side om side i byerne.

Afgørende for denne vurdering er dog, at virksomhederne fortsat har uændrede støjkrav, særligt om natten. Det skal således sikres, at virksomhederne ikke som følge af den ændrede anvendelse mødes med nye støjkrav, ej heller i det tilfælde, at støjisoleringen af boligbebyggelsen måtte vise sig ikke at have den forudsatte effekt.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at 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. Det vil efter planlovens § 15 a om støjbeskyttelse ikke være muligt at udlægge områder til boligbebyggelse, hvor krav om støjisolering ikke kan sikre de vejledende grænseværdier, der fastsættes i Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder. Det skal bemærkes, at der i den enkelte lokalplan skal gøres tydeligt rede for de forudsætninger om støjbelastningen, herunder fra virksomheder, der lægges til grund for lokalplanens bestemmelser om støjafskærmning og – isolering. De fremførte bemærkninger er således imødekommet og har ikke givet anledning til ændring af lovforslaget.

Landbrugsraadet anfører, at reglerne om støjisolering alene vil sikre støjniveauet indendørs, men at støjniveauet udendørs eller med åbne vinduer ikke vil være ændret.

Det fremgår af de specielle bemærkninger til lovforslaget, at der med hensyn til isolering af ny boligbebyggelse mod støj i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner skal ske en supplerende 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. Opfyldelse af disse krav vil således være en forudsætning for, at der efter planlovens § 15 a om støjbeskyttelse kan udlægges områder til boligbebyggelse, hvor der er støjbelastning fra virksomheder. Det skal bemærkes, at der i den enkelte lokalplan skal gøres tydeligt rede for de forudsætninger om støjbelastningen, herunder fra virksomheder, der lægges til grund for lokalplanens bestemmelser om støjafskærmning og – isolering. De fremførte bemærkninger er således imødekommet og har ikke givet anledning til ændring af lovforslaget.

Københavns Kommune vurderer, at reglerne giver forbedrede forudsætninger for at planlægge og udvikle mangfoldige bykvarterer, men at det er afgørende, at forslagets intentioner udmøntes på tilfredsstillende vis i Miljøstyrelsens vejledninger. Bl.a. bør det fremgå, at bestemmelsen omfatter nye boliger, der indrettes i eksisterende erhvervsbyggeri, herunder fx krav til isolering af etageadskillelse, hvis der fx indrettes nye boliger oven på restauranter og lignende. Der peges på ønsker om fleksible lejemål, herunder mulighed for at bo og arbejde samme sted. Kommunen ønsker desuden at kunne dispensere fra beboernes sædvanlige krav på støjbeskyttelse i udvalgte områder (kreative zoner). Kommunernes Landsforening, KL, tilslutter sig dette synspunkt.

Som det fremgår af svaret om blandede byfunktioner ovenfor, vil det med lovforslagets bestemmelser være muligt at udlægge sådanne områder til fleksible lejemål, hvor det bliver muligt at bo og arbejde samme sted, når der bl.a. kan sikres forsvarlige støjforhold i overensstemmelse med Miljø-

styrelsens vejledninger. Det er ikke hensigten at skabe mulighed for dispensation fra krav om støjbeskyttelse i visse områder, og som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget er det heller ikke hensigten at lette adgangen til at etablere boliger i velfungerende erhvervsområder. Derimod kan der med de nye regler etableres både boliger og ikke-miljøbelastende virksomheder side om side i områder, hvor støjforholdene giver mulighed herfor. Kravene til nye, støjisolerede boliger i støjbelastede områder vil fremgå af revisioner eller tillæg til de tre vejledninger fra Miljøstyrelsen. Disse krav vil også benyttes i situationer, hvor bolig og virksomhed, fx en restaurant, ligger i den samme bygning. Men i den situation er det de nuværende vejledende grænseværdier for støj, der transmitteres til en bolig fra en virksomhed i samme bygning, der skal lægges til grund for kravene til den nødvendige støjisolering. De fremførte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

Økonomi- og Erhvervsministeriet har vurderet, at forslaget kan medføre økonomiske omkostninger for erhvervslivet til støjdæmpning ved modernisering af støjramte boligområder.

Forslaget sikrer sammen med et tillæg til Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder, at støjbelastende virksomheder ikke skal foretage støjdæmpning, men at den bygherre, der ønsker at opføre boliger, skal foretage den fornødne støjisolering af boligerne. Uden de ændrede regler om støjisolering ville det ikke være muligt at opføre boligbebyggelse i sådanne områder, som er belastet med støj fra virksomheder. Forslaget påfører således ikke eksisterende virksomheder nye udgifter. De fremførte bemærkninger har givet anledning til, at de økonomiske konsekvenser for erhvervslivet er suppleret i lovforslaget.

5. Planlægning på vand

Friluftsrådet, støtter den vægt, der lægges på udviklingen af ældre og nedslidte områder i byerne – herunder især nedlagte havneområder – og finder det glædeligt, at der i bemærkningerne lægges stor vægt ved omdannelse til rekreativ anvendelse.

Friluftsrådet vil opfordre til, at der i bemærkningerne inddrages fokus på adgang til vandet for alle og opfordre til inddragelse af offentligheden.

Det fremgår af planlovens § 15, stk. 9, at lokalplanen skal sikre, at der er adgangsvej til vandet, og at offentligheden får ret til at opholde sig ved vandet i et byomdannelsesområde med havnearealer. De fremførte bemærkninger har ikke givet anledning til ændring af lovforslaget.

Danmarks Naturfredningsforening, DN, påpeger, at det er uklart, hvilke perspektiver og konsekvenser lovændringen kan medføre. De fremhæver følgende punkter, som kan give problemer:

- Lovens muligheder for planlægning for vandarealer i havneområder kan kun udnyttes inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker. DN finder det uklart, hvilke muligheder der ligger i at udnytte områder uden for havnenes dækkende værker, og mener generelt, at der ikke skal kunne planlægges uden for havneområdet.
- DN finder det uklart, om loven kan føre til en eskalering af opfyldning på havnearealer, og om det i sidste ende kan betyde en mangel på havne, eller ønsker om nyopførelse af havne uden på eller ved siden af et opfyldt havneareal.
- DN finder det uklart, om lovforslaget vil være medvirkende til en øget bymæssig bebyggelse og opfyldning på havnearealer i landzone eller meget små havneområder, og henviser til, at det fremgår af bemærkningerne, at lovforslaget kun omfatter havne i byomdannelsesområder.
- DN pointerer, at klimaforandringer er en realitet, og der bør generelt stilles spørgsmålstegn ved, om det er klogt i lovgivningen at stimulere udviklingen i risikoområder.

Generelt udtrykker DN tvivl om, hvilke perspektiver der ligger i lovforslagets muligheder for planlægning på vandarealer i havne, og mener således, at ovenstående punkter skal undersøges nærmere.

Dansk Industri, DI, finder det positivt med en præcisering af kommunernes plankompetence indenfor en havns dækkende værker, men finder formuleringen "I tilknytning til havneområder ..." uheldig. Dels forekommer den at være en udvidelse mere end en præcisering, dels forekommer den at være upræcis og potentielt i strid med Kystdirektoratets kompetence. Det vil således gøre det vanskeligt for en virksomhed i området at vide, om det er kommunen eller kystdirektoratet, som har den endelige afgørelse.

Lovforslaget har til hensigt, at bebyggelse og anlæg af friarealer i havneområder i byomdannelsesområder skal kunne ske helhedsorienteret efter en samlet plan, således at initiativtagere på et tidligere tidspunkt får kommunen i dialog og derved kan sikre et samlet plangrundlag.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at der kan lokalplanlægges for vandarealer i et byomdannelsesområde, der ligger inden for en havns dækkende værker eller i en sådan tilknytning, at vandarealet kan siges at have en åbenlys sammenhæng med havnens dækkende værker.

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 15, kan der i en lokalplan fastsættes bestemmelser om friholdelse af et område for ny bebyggelse, når en bebyggelse kan blive udsat for sammenstyrning, oversvømmelse eller anden skade, der kan medføre fare for brugernes liv, helbred eller ejendom. De fremførte bemærkninger har ikke givet anledning til ændring af lovforslaget.

Københavns Kommune er positiv over for, at der sker en præcisering af planlovens gyldighed for vandarealer. I projektet "Fornyelse af Planlægningen" blev behovet for en samlet kommunal planlægning for byernes land- og vandarealer understreget, og det blev anbefalet at overveje en regulering, der kunne forenkle eller erstatte den gældende praksis med enkelttilladelser fra Kystdirektoratet. Kommunen mener ikke, at lovforslagets bestemmelser fuldt ud opfylder behovene for helhed i planlægningen og sikkerhed og klarhed i kompetencefordelingen.

Kommunen peger på, at mange havne har været under omdannelse længe før muligheden for udpegning af byomdannelsesområder kom ind i planloven. Bl.a. derfor er kun mindre dele af havnen i København udpeget til byomdannelse, men det mindsker på ingen måde behovet for at planlægge for en fornuftig sammenhæng mellem vand- og landarealerne, fx opfyldninger ved Skuespilhuset, etablering af foreløbig to havnebade, ønsker om placering af fastliggende skibe og husbåde mv. Desuden peger kommunen på, at udpegningen af havneområder som byomdannelsesområder er ikke nødvendigvis varig. Når de påtænkte omdannelsesprocesser (f.eks. fra industri til boliger og kontorhverv) er afsluttede, har der ikke hidtil været grund til at opretholde udpegningen. Men det vil stille sig anderledes med lovforslaget. Kommunen vil på denne baggrund stærkt anbefale, at formuleringen "i et byomdannelsesområde udgår af lovforslagets § 1, stk. 6.

Københavns Kommune har allerede gennemført en samlet planlægning for placering og udformning af husbåde i havnen i overensstemmelse med vejledning nr. 9608 om husbåde. Med det foreliggende forslag mener kommunen, at mulighederne for at kunne regulere placering og udformning af husbåde falder bort for de fleste havneområders vedkommende.

Samtidig finder Københavns Kommune det beklageligt, at der ikke sker en regelforenklings, således at konkrete tilladelser til anlæg fra Kystdirektoratet kan afløses af bestemmelser i en lokalplan. Kystdirektoratet har i høringsperioden adgang til at sikre, at de hensyn, det skal varetage, er til-

fredsstillende behandlet. Derfor vil det uden en forringelse af sagsbehandlingen være muligt at undtage i det mindste nogle typer af anlæg fra en dobbelt myndighedsbehandling.

Kommunernes Landsforening, KL, bakker op om de lovmæssige justeringer, der forbedrer kommunernes muligheder for at kunne planlægge for vand i forbindelse med omdannelse af havnearealer. Samtidig tilslutter KL sig Københavns Kommunes redegørelse for problemerne ovenfor.

Danske Havne hilser forslaget om forbedring af mulighederne for at udnytte en række ældre havneområder til andet end de oprindelige formål velkomment. Det er dog afgørende, at sigtet med lovforslaget ikke er, at man skal nedlægge erhvervshavnens aktiviteter. Sigtet bør udelukkende være, at man finder en fornuftig anvendelse af utidssvarende arealer eller arealer, der ikke længere finder erhvervsmæssig anvendelse.

Danske Havne påpeger desuden, at der med det foreliggende forslag i modsætning til tidligere åbnes op for, at man med fordel kan være opmærksom på byggeriets udformning for at mindske støjgener. Danske Havne ønsker, at dette fokus på teknologiske og fysiske muligheder for at træffe støjdæmpende foranstaltninger bliver indarbejdet som krav ved nybyggeri i nærheden af havnearealer. Dette kunne ske på linie med kravet om lavenergibebyggelse i § 15, stk. 2, nr. 22.

For så vidt angår forslagets bestemmelser om planlægning på vand skal Danske Havne fastholde, at det er statens højhedsret over søterritorier, der fortsat er gældende for erhvervshavnene, og at planlovgivningen fortsat kun vil være gældende på land. Erhvervshavne har ret til at foretage udvidelse indenfor deres dækkende værker. Sådan skal det også fremover være. Det er vigtigt for en rentabel og effektiv afvikling af søtransporten, at det er havnen, der suverænt bestemmer udnyttelsen af kajanlæg etc.

Københavns Havn A/S ser som positivt på, at der i planloven tillægges en kommunalbestyrelse beføjelser til at lokalplanlægge visse foranstaltninger på søterritoriet i byomdannelsesområder, idet sammenhængen imellem anvendelsen af landarealer og vandarealer i disse områder er umiddelbar. Af hensyn til havneselskabernes muligheder for fortsat at varetage forpligtelserne vedrørende driften af havnene og den infrastruktur, som havnens søterritorium udgør, er det imidlertid af væsentlig betydning, at der ikke tillægges kommunalbestyrelserne beføjelser, som kan have direkte eller indirekte negative konsekvenser for havnedriften, det være sig af økonomisk eller logistisk karakter. Det skal i den forbindelse fremhæves, at der fortsat vil kunne være en betydelig havnevirksomhed, også i de områder, som er omfattet af eller støder op til byomdannelsesområder, og at det i nogle tilfælde vil være vanskeligt at definere grænsefladen imellem et byomdannelsesområde og et (erhvervs-)havneområde på søterritoriet.

Københavns Havn A/S foreslår det præciseret i loven, at lokalplanlægning af foranstaltninger på vand (søterritoriet) i byomdannelsesområder kun kan ske efter godkendelse fra Transport- og Energiministeriet (Kystdirektoratet). Endvidere foreslås det, at § 1, nr. 12: Pkt. 24, ændres således, at der sættes punktum efter "..., anbringelse af fartøjer, der agtes anvendt til andet end sejlads, uddybning eller gravning", idet anbringelse af kabler og rørledninger på søterritoriet ikke ses at være af betydning for udnyttelsen af et vandområde til byformål.

Lovforslaget begrænser sig til kun at handle om vandarealer i et byomdannelsesområde. Byomdannelsesområder defineres i planloven som havneområder, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, havneformål el. lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller er under afvikling inden for en årrække. Havneområdet skal således være planlægningsmæssigt egnet til at blive udlagt til et byomdannelsesområde.

Hensigten med lovforslaget er netop at skabe en mere helhedsorienteret planlægning for vandarealer i byomdannelsesområder med havnearealer, så interessekonflikter undgås. For at sikre dette er det nødvendigt at udvide planloven til også at kunne planlægge for vandarealer i havneområder.

Transport- og Energiministeriet (Kystdirektoratet) bibeholder indsigelsesretten mod planforslag, der ikke er i overensstemmelse med de interesser, der skal varetages på søterritoriet, og bibeholder tilladelseskompetencen i relation til konkrete ansøgninger om anlæg, mv.

Med hensyn til planlægning for husbåde, ændrer lovforslaget ikke ved de nuværende muligheder for at planlægge for husbåde på søterritoriet. Skov- og Naturstyrelsens vejledning nr. 9608 af 06. september 2005 om lokalplanlægning for husbåde til helårsbeboelse gælder uændret.

De fremførte bemærkninger fra Københavns Havn A/S om godkendelse har givet anledning til tekniske ændringer af lovforslaget. I øvrigt har bemærkningerne ikke givet anledning til ændringer.

Fødevarerministeriet forudsætter, at der i forbindelse med lokalplaner for erhvervshavne sker behørig inddragelse af de berørte interesser, herunder fiskeriet.

I forslaget ændres der ikke ved Fødevarerministeriets muligheder for at komme med indsigelser overfor et lokalplanforslag, der går imod de interesser Fødevarerministeriet skal varetage. De fremførte bemærkninger har ikke givet anledning til ændring af lovforslaget.

6. Miljøhensyn i planlægningen

Dansk Industri, DI, udtrykker, at der bør udvises forsigtighed fra lovgiverside. Overordnet er det vigtigt, at reglerne ikke åbner mulighed for konkurrenceforvridning. Det generelle princip om, at planer udelukkende må varetage planmæssige hensyn, skal ligeledes fastholdes uantastet. Et krav om lavenergiboliger kan f.eks. være velbegrunder i et område, som vanskeligt kan forsynes med kollektiv varmforsyning, ligesom krav om at anvende bestemte byggematerialer kan være velbegrunder i fredet byggeri.

DI fremhæver, at det i praksis har vist sig u hensigtsmæssigt at lade planmyndighederne varetage miljøhensyn, som de ikke kan forudsættes at besidde den fornødne faglige indsigt til at vurdere. Der er således eksempler på, at krav som angiveligt skulle bidrage til bæredygtighed konkret viser sig direkte at modvirke en bæredygtig udvikling. På denne baggrund finder DI det velbegrunder med forslagens begrænsede adgang til at varetage miljøhensyn i kommune- og lokalplaner.

Dansk Fjernvarme finder det positivt, at der skabes hjemmel til, at kommunen i lokalplanen kan fastsætte bestemmelser om, at nye boliger skal etableres som lavenergibebyggelse i områder, hvor det f.eks. ikke er oplagt med kollektiv varmforsyning. Dansk Fjernvarme opfordrer dog til, at de kollektive varmforsyningsanlæg inddrages, når kommunen udarbejder lokalplaner og dermed fastlægger, i hvilke områder der skal udlægges lavenergibebyggelse.

Dansk Byplanlaboratorium er ligeledes positiv omkring forslagens udvidelser af miljøhensyn og mener, at det er et stort fremskridt. Dog påpeger Byplanlaboratoriet, at der ikke er taget stilling til lokal håndtering af spildevand, ligesom regler om passivhuse ikke er taget op. Det fremhæves, at det er uhyre vigtigt, at kommuner, der ønsker at afprøve bæredygtige løsninger i fuldskala, ikke bremses i deres bestræbelser. Desuden peger Byplanlaboratoriet på behovet for at udpege et antal forsøgs-kommuner, der kan eksperimentere mere frit med at stille yderligere krav relateret til byøkologi og bæredygtighed i lokalplanerne. Der er mange, der ønsker at afprøve det store innovative potentiale, der ligger i bæredygtige løsninger.

OVE, Energitjenesten og Det Grønne Hus er generelt positive overfor lovforslaget, men fremhæver dog, at lovforslaget bør give kommunerne endnu mere frit spil til at planlægge for lavenergibebyggelse, end der lægges op til i forslaget. De forslår desuden, at der af hensyn til nyudvikling, demonstration m.v. bør gives kommunerne en mulighed for at udpege områder, hvor der kan eksperimenteres med særligt byggeri, og hvor der stilles særlige – også tekniske – krav til byggeriet. Herunder vil det være naturligt, at kommunerne kan udpege områder, hvor kravet f.eks. er, at byggeriet opfylder den internationalt kendte standard for passivhuse PHPP, som defineret af Passivhus Institutet i Darmstadt.

Af energimæssige, men også af miljø- og sundhedsmæssige årsager, fremhæver *OVE og Energitjenesten* endvidere, at det også bør være muligt at kunne stille krav til produkter og byggematerialer. Da der – af konkurrencemæssige årsager - ikke kan peges på særlige, ”mærkede” (f.eks. Svanemærkede) produkter, bør det i stedet være muligt også at kunne stille tekniske krav til produkter og materialers egenskaber og indhold af skadelige stoffer. Det bør derfor være muligt for en kommune at kunne stille krav til materialers tekniske egenskaber – evt. ved at støtte sig til Miljømærkernes tekniske krav til produkter, materialer m.v.

Danmarks Naturfredningsforening, DN, Det Økologiske Råd og Det Grønne Hus mener også, at det er vigtigt at give kommunerne mulighed for at specificere den laveste energiklasse eller andre krav, hvis de ønsker dette. Andre krav kunne f.eks. være kravene i den tyske passivhus-standard (PHPP som defineret af Passivhus-institutet i Darmstadt).

DN, Egedal Kommune og Det Grønne Hus mener, at det er vigtigt at åbne for muligheden for at stille specifikke krav om kemiske stoffer eller materialer, som man ikke ønsker i bebyggelsen, og om vandforbrug. Hermed skabes muligheder for ikke blot at spare på energiforbruget, men også for at generere mindre affald, mindre spildevand samt sprede færre problematiske kemiske stoffer i byggeriet.

Det Økologiske Råd uddyber endvidere, at der bør stilles krav om, at der ikke må anvendes stoffer i byggeriet, som er opført på Miljøstyrelsens liste over uønskede kemiske stoffer, at der ikke må anvendes pesticider inden for lokalplanens arealafgrænsning, at der ikke må anvendes nærmere specificerede ressourcer, som indenfor en overskuelig årrække vil blive en knap ressource, hvor der kan findes andre materialer med tilsvarende funktion og krav om, at der ikke må anvendes nærmere specificerede materialer eller overfladebehandlinger, der ved påvirkning af f.eks. regnvand giver anledning til forurening af spildevand eller regnvand med miljøskadelige stoffer.

Miljømærkenævnet, som har til formål at fremme udviklingen af frivillig miljømærkning af mindre miljøbelastende produkter både i europæisk og nordisk regi, har behandlet et høringssvar, men enkelte medlemmer har givet udtryk for, at de vil fremsende egne høringssvar, hvorfor disse organisationers holdning ikke nødvendigvis er tilkendegivet i nævnets svar. Miljømærkenævnets medlemmer er udover formanden Dansk Industri, Danske Erhverv, Danmarks Naturfredningsforening, Forbrugerrådet, WWF Verdensnaturfonden, CO Industri, Forbrugerstyrelsen, Miljøstyrelsen, FDB og Statens og Kommunernes Indkøbsservice A/S.

Miljømærkenævnets formand byder lovforslagets punkter 12 og 16 velkomne. Der er behov for, at kommunerne kan stille krav i henhold til planloven om miljøvenlig bebyggelse, og formanden påpeger, at der i henhold til EU's nye udbudsdirektiver i dag er tilladt at stille miljøkrav, som svarer til kriterierne for miljømærker som Svanen og Blomsten. Kravene til Svanen og Blomsten er officielle, åbne standarder for miljøaspekter - herunder krav til energiforbrug i drift. Formanden mener derfor,

at lovforslaget skal tilrettes, så sådanne krav også kan stilles til bebyggelse som led i planlægningen.

Københavns Kommune udtrykker, at det er positivt, at planlovens nuværende katalog over emner, som behandles i en lokalplan udvides med en bestemmelse om, at der i en lokalplan kan fastsættes visse, nærmere angivne miljøkrav således, at både at nye boliger kan etableres som lavenergiboliger i områder, hvor det ikke er oplagt med kollektiv varmforsyning, og at en kommune også vil kunne stille krav om lavenergibebyggelse ud fra et ønske om at styrke hensynet til den miljømæssige bæredygtighed.

Københavns Kommune peger dog på, at det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at der ved lavenergibebyggelse skal forstås enfamiliehuse. Når kommunen ønsker at styrke den miljømæssige bæredygtighed og dermed ønsker at stille krav om lavenergibebyggelse, vil forslaget til ændring ikke have nogen væsentlig miljøeffekt i København, idet den overvejende del af boligbyggeriet i København er etagebyggeri. Det anbefales derfor, at lavenergibebyggelse også kommer til at omfatte etagebyggeri.

Københavns Kommune anbefaler, at lavenergibestemmelsen formuleres således, at det også ved lokalplanlægning for anvendelsesændringer og deraf følgende ombygninger af eksisterende bebyggelse bliver muligt at stille krav om udformning som lavenergibebyggelse, hvor dette ikke vil medføre en urimelig teknisk løsning eller økonomisk belastning for bygherren.

Københavns Kommune fremhæver en række punkter, som bør kunne reguleres i planloven:

- at der i forsøgsområder af byen kan stilles mere vidtgående miljøkrav til bygge- og anlægsprojekter end i resten af byen
- at det i bygninger med stort energiforbrug bliver muligt at stille krav om produktion af vedvarende energi og energilager
- at det bliver muligt at stille krav om særlige løsninger (havvand, grundvand, absorption) ved stort kølebehov i kontorbygninger
- at det bliver muligt at stille krav til, hvilke energikilder der skal anvendes til lys, varme og madlavning
- at det bliver muligt at stille krav til opsamling og nedsivning af regnvand, evt. brug af regnvand som sekundavand, til udledning til vandløb, søer og havn eller til etablering af nye vandelementer i byen
- at sikre at der i lokalplaner afsættes plads til affaldssorteringsanlæg:
 - i konstruktion og på terræn - arealmæssigt dimensioneret efter antallet af beboere.
 - reserveres plads til affaldssortering og indsamling til genbrug (analogt med parkering)
- at det bliver muligt at stille krav om fornybare og genanvendelige materialer samt anvendelse af bygningsdele, der kan adskilles i genbrugelige funktioner
- at forbyde brug af stoffer i byggeriet fra Miljøstyrelsens liste over uønskede stoffer.

Kommunernes Landsforening, KL, konstaterer med glæde, at lovudkastet indeholder tiltag til øgede miljøhensyn i lokalplanlægningen men finder samtidig, at ambitionsniveauet er for lavt. Kommunerne har ønsket om at kunne koble overordnede miljøpolitiske målsætninger og indsatsområder med lokalplanlægningen, og i den sammenhæng er lovudkastets ensidige fokus på lavenergibebyggelse ikke tilstrækkeligt.

KL tilslutter sig Københavns Kommunes bemærkninger omkring lavenergibebyggelse og de supplerende forslag om ændringer af planloven, som er beskrevet i punktform ovenfor, Desuden peger

KL på, at kommunerne efterlyser mulighed for at kunne indarbejde miljøkrav i lokalplanlægningen på følgende områder:

- Miljøskadelige byggematerialer:

Kommunerne savner mulighed for at stille krav om fornybare og genanvendelige materialer, og at bestemte indholdsstoffer som f.eks. PVC og trykimprægneringsvæsker i byggematerialer ikke må forekomme. Det er stoffer, som kræver ekstra ressourcer i den kommunale affaldsbehandling, og som sendes til varigt deponi, hvorved brændværdien ikke udnyttes. Kommunerne peger desuden på et behov for at kunne stille krav om, at der i byggeri undlades brug af produkter, som er opført på "Miljøstyrelsens liste over uønskede kemiske stoffer".

- Genanvendelse af regnvand:

Flere kommuner efterlyser mulighed for at stille yderligere krav til genanvendelse af regnvand i lokalplaner. Det handler fx om mulighed for at genanvende regnvand som sekundavand til udledning i vandløb, søer og havn eller til etablering af nye vandelementer i byen.

- Krav til beskyttelse af rent grundvand:

Der er behov for, at kommunerne ud fra lokale forhold og forudsætninger i særlige områder får mulighed for i lokalplanlægningen at begrænse eller forbyde brugen af pesticider, fungicider o.l. "hjelpestoffer" og regulere aktiviteter, som kan true drikkevandsressourcen.

Endelig finder KL forslaget om, at kommunerne kan regulere beplantningshøjden i et lokalplanområde, lidt pudsigt, og desuden sætter flere kommuner spørgsmålstejn ved mulighederne for i praksis at håndhæve en regulering af beplantningshøjden.

Med hensyn til spørgsmålene om lavenergibebyggelse kan kommunerne som udgangspunkt ifølge lovforslaget stille krav om lavenergibebyggelse for ny bebyggelse ud fra en bred række hensyn. Lovforslaget beskriver således ikke nærmere rammer for, i hvilke tilfælde kommunerne vil kunne fastsætte krav om lavenergibebyggelse. Kommunerne vil således f.eks. kunne stille krav om lavenergibebyggelse ud fra et politisk ønske om at styrke hensynet til miljømæssig bæredygtighed eller ud fra forsyningsmæssige hensyn i områder, hvor der ikke er mulighed for kollektiv varmforsyning. Det fremgår dog af bemærkningerne til lovforslaget, at kommunen i sin afgørelse skal inddrage hensynet til den lokale kollektive varmforsyning. Bemærkningerne til lovforslaget vil på dette punkt blive præciseret.

Det vil blive præciseret i bemærkningerne til lovforslaget, at der i lokalplanen kan fastsættes krav om hvilken energiklasse byggeriet skal leve op til, så længe kravene er i overensstemmelse med det til enhver tid gældende bygningsreglement. Det vil således i fremtiden være muligt at tilføje nye krav til lavenergibebyggelse – f.eks. den tyske passivhus-standard så længe det sker i Erhvervs- og Byggestyrelsens regi.

I bemærkningerne til lovforslaget henvises der til, at der ved lavenergibebyggelse forstås enfamiliehuse, der kan dokumentere, at de opfylder klassificeringskravene Bygningsreglement for småhuse 1998. Det vil blive ændret i bemærkningerne, så lavenergibebyggelse er alt byggeri, der opfylder de nye krav i det kommende bygningsreglement 2007.

Med hensyn til spørgsmålene om varetagelse af andre miljøhensyn i planlægningen forudsætter en imødekomme af disse ønsker 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, hvilket vil blive præciseret i bemærkningerne til lovforslaget.

Planlovens nuværende regler er ikke til hinder for, at der i en lokalplan fastsættes bestemmelser om nedsivning af regnvand og placering af affaldsanlæg i det omfang, det vurderes relevant.

Det fremgår af lovforslaget, at Skov- og Naturstyrelsen er ved at udarbejde en lokalplanvejledning, hvor mulighederne for at anvende planlovens eksisterende regler til varetagelse af bæredygtighedshensyn beskrives.

Lovforslaget ændrer ikke ved kommunernes mulighed for ved en aktiv jordkøbspolitik at sikre arealer til eksperimenterende byggerier i samarbejde med andre myndigheder eller interesseorganisationer. De fremførte bemærkninger har ikke givet anledning til ændring af lovforslaget.

7. Retsvirkning af forslag til landsplandirektiver

Danmarks Naturfredningsforening støtter, at forslag til landsplandirektiver får retsvirkning fra tidspunktet for dets offentliggørelse.

Foreningen anfører, at det af bemærkningerne fremgår, at formålet bl.a. er, at regionsrådet hhv. kommunalbestyrelsen ikke endeligt kan vedtage en plan, der er i strid med det offentliggjorte forslag. Foreningen mener dog, at også den omvendte situation bør fremgå af bemærkningerne. Når det eksisterende plangrundlag gælder samtidigt med et forslag til nyt plangrundlag, vil det være det mest restriktive plangrundlag, der gælder. Giver et forslag til landsplandirektiv således udvidede muligheder, vil disse ikke kunne udnyttes, før direktivet er endeligt vedtaget. Strammer forslaget til landsplandirektiv derimod op på gældende regler, altså den situation som er beskrevet i bemærkningerne, vil det betyde, at nye planforslag ikke kan udnytte den eksisterende mulighed i den gældende planlægning, da et nyt landsplandirektiv, der er mere restriktivt, er i forslag.

Det følger af planloven og de ændringer heri, der er en følge af kommunalreformen, at fx kommuneplaner og lokalplaner ikke må stride mod landsplandirektiver, herunder regionplanretningslinjer, der er opretholdt med samme retsvirkning som et landsplandirektiv.

Ifølge forslaget må de ej heller stride mod offentliggjorte forslag til landsplandirektiver. Kommuneplaner og lokalplaner mv. skal således overholde både gældende landsplandirektiver og forslag til landsplandirektiver. I det omfang forslaget til landsplandirektiv udstedes endeligt med bestemmelser om ophævelse af de gældende regler, skal planlægningen fremover kun respektere bestemmelserne i det nye direktiv. Det vil blive præciseret i bemærkningerne til lovforslaget, at planlægningen både skal respektere eksisterende overordnet planlægning og forslag til ny planlægning, indtil den eksisterende er ophævet.

8. Diverse

Områder til almene boliger:

Boligselskabernes Landsforening foreslår, at de overordnede samfundsmæssige hensyn om sikring af blandede byer for forskellige befolkningsgrupper skal tilgodeses ved, at kommunerne skal kunne vedtage planer om, at der på givne arealer skal tilvejebringes boliger til forskellige befolkningsgrupper, herunder at arealer forbeholdes almene boliger.

Det ligger uden for planlovens nuværende anvendelsesområde at regulere ejer- eller brugerkredsen som foreslået. Der er i planloven intet til hinder for, at en bygherre kan opføre lejligheder med forskellige ejerformer i et område, der i en lokalplan er udlagt til boligformål som fx etageboligbebyggelse. De fremførte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

Grønne områder:

Akademisk Arkitektforening, AA, anbefaler, at der i loven indbygges en særlig sikring af byens parker og grønne områder i stil med den, som kolonihaver har, og at det bør kræves, at alle større byer udarbejder en naturplan for sikring og udbygning af byernes naturindhold.

Lovforslaget indeholder en række nye redskaber, som det er frivilligt for kommunerne at bruge. Forslaget stiller ikke krav til, hvordan kommunerne skal planlægge for de grønne områder i byerne, men planloven indeholder allerede redskaber, som gør det muligt for kommunerne at beskytte de grønne områder og naturindholdet i byerne i planlægningen. Det er meldt ud til de nye kommuner i "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2009", at det er et statsligt mål, at der i kommuneplanlægningen sikres rekreative områder som parker og grønne områder med en relativ stilhed i byerne. De fremførte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

Grundejerforeninger i eksisterende boligområder:

Akademisk Arkitektforening, AA, foreslår, at det skal være muligt i en lokalplan at bestemme, at der skal etableres grundejerforeninger ikke kun i nye boligområder, men også i allerede udbyggede parcelhusområder, hvor der er brug for fælles løsninger ved renovering af fælles anlæg.

Der er ikke i planloven noget til hinder for, at der på privat initiativ etableres en grundejerforening ved aftale eller pålæg af en deklaration, hvis de implicerede grundejere kan enes herom og finder det hensigtsmæssigt, fordi der er fællesanlæg, som kræver en fælles administration. De fremførte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.