

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 ibrugtagning 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 ibrugtagning 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.