

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 Forsyning 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 redegø-