

relsen 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 dyrene belægning på befæstede offentlige arealer, eller etablere andre udførelser 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 udførelse 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 nedsvivning 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 rækkefølgebemmelser 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 rækkefølgebemmelserne for det pågældende område. Det kan imidlertid også være tilfældet, at rækkefølgebemmelserne, 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.