

en mindre, midlertidig overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for nyopførte boliger i perioden indtil omdannelsen er gennemført.

Udvalget anbefalede det desuden overvejet, om der skal etableres et lovgrundlag med henblik på oprettelse af byomdannelsesselskaber, hvorved forstås selskaber med kommunal og privat deltagelse, som har til formål at forestå omdannelsen af de udpegede byomdannelsesområder.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har senere oplyst, at det er styrelsens vurdering, at der i L 384/1992 om kommuners og amtskommuners samarbejde med aktieselskaber m.v. er hjemmel til, at kommuner kan deltage i sådanne byomdannelsesselskaber.

2.5. *Det mulige omfang af byomdannelsesområder*

By- og Boligministeriet og Miljø- og Energiministeriet tog initiativ til en undersøgelse af omfanget af potentielle byomdannelsesområder samt by- og byggeomdogningsomkostningerne i forbindelse med en omdannelse.

Undersøgelsen bygger på oplysninger fra omkring 40 kommuner, og der blev identificeret omkring 170 ældre erhvervs- og havneområder, hvor der enten er en omdannelse i gang, eller hvor der potentielt vil kunne ske en omdannelse.

Det blev i undersøgelsen skønnet, at det samlede omdannelsesmodne areal i hele landet udgør ca. 2.700 ha. Det svarer til 6-8 procent af landets samlede bebyggede erhvervsarealer. Af de 2.700 ha er ca. 600 ha under omdannelse eller under projektering med henblik på omdannelse. Yderligere 600 ha forventes at blive omdannet, uden at der indgår boligformål i den fremtidige anvendelse.

Af de resterende 1.500 ha forventes ca. halvdelen at blive omdannelsesmodent inden for 10 år, mens den anden halvdel forventes at være modent for omdannelse inden for 10-20 år.

Opgørelsen bygger på en række forudsætninger og skal tages med de nødvendige forbehold. Det samlede areal kan vise sig at være større, fordi det er vanskeligt at forudsæ udviklingen 20 år frem. Omvendt kan dårlige konjunkturer begrænse omfanget, hvilket skyldes, at det i høj grad er markedsafhængigt og subjektivt, hvorvidt et givet område er omdannelsesmodent.

Det blev i undersøgelsen skønnet, at godt halvdelen af det samlede omdannelsespotentiale ligger i Aalborg, Århus, Odense samt Københavns Kommune. Det er endvidere skønnet, at 40-45 procent af de samlede arealer ligger i Hovedstadsregionen, knap 25 procent i Østjylland (Vejele og Århus amter), og resten spredt i den øvrige del af landet.

Det kan tilføjes, at der ikke vil være tale om en engangssituation – om 20 år vil andre erhvervsarealer stå over for en omdannelse.

2.6. *Workshops afholdt efteråret 2001*

By- og Boligministeriet og Miljø- og Energiministeriet gennemførte i efteråret 2001 to workshops om mulige lovændringer med henblik på at fremme omdannelsen af ældre erhvervs- og havneområder.

Til den ene var indbudt repræsentanter for byggeriets parter med developere og investorer m.v. Til den anden var der indbudt repræsentanter for en række kommuner, Hovedstadens Udviklingsråd og Kommunernes Landsforening. Til begge workshops var herudover indbudt repræsentanter for forskellige ministerier.

Der var såvel blandt developere og investorer som blandt kommunerne bred tilslutning til forslaget om udpegning af byomdannelsesområder. Der blev lagt vægt på, at kommunen tilkendegiver, hvor den vil udbygge infrastrukturen og prioritere en omdannelse, og hvor de enkelte områder bør have en størrelse, som er mulig at færdiggøre og afsætte i løbet af 5-7 år. Synspunktet var, at hvis kommunerne udpeger områderne, er det lettere at lade markedskræfterne klare resten.

Der var ligeledes tilslutning til princippet om, at der inden for de udpegede byomdannelsesområder kan gælde særlige spilleregler f.eks. midlertidige lempelser af de vejledende støjgrænser.

Bestemmelser om rækkefølge i kommuneplanen vil for developere og investorerne være med til at styrke grundlaget for at sætte projekter igang. Det skal ikke være for detaljeret, men en hjælp til en afvejning af, hvor stor en del af byggeriet der skal finde sted henholdsvis i ældre og i nye byområder. Hovedparten af kommunerne kunne også tilslutte sig mulighederne for rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen, idet det forudsattes, at der er tale om enkle bestemmelser. Nogle kommuner fremhævede, at der bør specificeres en rollefordeling mellem de forskellige omdannelsesområder, og at der skal være muligheder for at gennemføre en ny planlægning, hvis forudsætningerne ændres væsentligt.

I Hovedstadsområdet er situationen anderledes, og det blev af developere og investorer anset for en regional opgave at prioritere, hvor byggeri og omdannelse skal finde sted – der er tale om ét boligmarked og ét arbejdsmarked. Den overvejende del af de kommunale repræsentanter havde samme opfattelse.

Investorer og developere lagde vægt på, at der skabes klarhed over områdets fremtidige anvendelse med henblik på at få afdækket og afklaret forskellige risi-