

herom og finder det hensigtsmæssigt, fordi der er fællesanlæg, som kræver en fælles administration.

3.2. Forslag

3.2.1. Byomdannelsesområder

Der foreslås indsat en bestemmelse i planloven om, at der kan udlægges byomdannelsesområder. De defineres som områder, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres, således at områderne kan anvendes til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål samt erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål.

Et byomdannelsesområde kan således være et område, der hidtil overvejende har været anvendt til industri, håndværk, værksteder, lager- og engrosvirksomhed og transportvirksomhed med dertil hørende administration. Der vil godt kunne være tale om en vis boligandel, men der kan ikke udpeges områder, hvor der eksempelvis er tale om baggårdserhverv til en boligrandbebyggelse. Der kan både være tale om ældre, centralt beliggende områder og nyere erhvervsområder. Der kan også være tale om offentlige anlæg som erhvervshavne, godsbanearerale, kaserner, institutioner og lignende.

Det væsentlige for, at et område kan udpeges som byomdannelsesområde er, at der er en omstillingsproces i gang, hvor den hidtidige anvendelse enten er stoppet, eller at der er tale om en gradvis ændringsproces, hvor flere af virksomhederne er forsvundet eller er på vej til det, og hvor dele af områdets bygninger og arealer henligger uudnyttet.

Bestemmelserne for den fremtidige anvendelse af og bebyggelsesstrukturer for et byomdannelsesområde fastsættes i kommuneplanens rammedel, og de vil slå igennem efterhånden som grundejerne eller kommunen tager initiativ til at realisere de ændrede muligheder.

Der er imidlertid større vanskeligheder forbundet med at realisere omdannelsen af et eksisterende byområde end at bebygge et nyt område, og der foreslås derfor knyttet nogle værktøjer til planlægningen for et byomdannelsesområde. Byfornyelsesloven indeholder ikke hjemmel til omdannelse af nedlagte erhvervs- og havnearealer.

3.2.2. Overgangsregler for støj

Det er tanken, at reglerne om varetagelse af støjbeskyttelseshensyn i bekendtgørelse nr. 428 af 2. juni 1999 om supplerende regler i medfør af lov om planlægning (samlebekendtgørelse) skal ændres, og at der

skal ske en supplerende af Miljøstyrelsens vejledning om støj fra virksomheder. Ændringerne skal åbne mulighed for en gradvis omdannelse af et byomdannelsesområde ved at den nye støjfølsomme bebyggelse i en tidsbegrænset periode kan udsættes for en højere støjbelastning end de sædvanlige vejledende støjgrænser. Reglerne skal sikre, at bebyggelsen ikke udsættes for en uforvarselig høj støjbelastning, og at de lempede støjgrænser kun kommer til at gælde i en overgangsperiode, dvs. at der skal være sikkerhed for, at de eksisterende erhvervsvirksomheder enten kan nedbringe støjen til et acceptabelt niveau eller vil flytte.

Efter de gældende regler i samlebekendtgørelsen kan der ikke i kommune- og lokalplaner udlægges støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, medmindre der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. Reglerne skal forhindre, at der ved lokalplan tillades opført eksempelvis boliger i et område, der er belastet med støj fra erhvervsvirksomheder, vejtrafik m.v. Det vurderes på grundlag af de vejledende støjgrænser i de af Miljøstyrelsen udgivne vejledninger. For støj fra erhvervsvirksomheder findes grænserne i Vejledning nr. 5/1984 »Ekstern støj fra virksomheder«. For støj fra vejtrafik findes grænserne i Vejledning nr. 3/1984 »Trafikstøj i boligområder«, for jernbaner i Vejledning nr. 1/1997 »Støj og vibrationer fra jernbaner« og for flyvepladser i Vejledning nr. 5/1994 »Støj fra flyvepladser«. Reglerne sikrer samtidig de eksisterende virksomheder mod at blive presset væk af boliger.

Reglerne i samlebekendtgørelsen skal sikre, at nye boliger, institutioner m.v. ikke udsættes for uacceptabel støj, men de giver samtidig eksisterende erhvervsvirksomheder en beskyttelse mod, at der placeres boliger m.v. så tæt på, at der er risiko for klager, som kan resultere i krav til virksomhederne om støjdæmpning m.v.

I den påtænkte ændring af samlebekendtgørelsen foreslås det tilladt at tilvejebringe lokalplaner i byomdannelsesområder, som udlægger støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Redegørelsen for lokalplanen skal indeholde oplysning om, hvordan det sikres, at støjbelastningen bringes til ophør.

Den påtænkte ændring af samlebekendtgørelsen skal virke sammen med en ny vejledning fra Miljøstyrelsen om behandlingen af støjhensyn i byomdannelsesområder. I denne vejledning vil der blive fastlagt