

en overgangsperiode på normalt 8 år fra offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan, hvor der kan arbejdes med en lempelse, som ikke er væsentligt større end 5 dB i forhold til de sædvanligt gældende grænseværdier. Overgangsperioden på 8 år svarer til retsbeskyttelsesperioden i miljøgodkendelser på 8 år. Efter udløbet af overgangsperioden gælder de sædvanlige grænseværdier, når tilsyns- og godkendelsesmyndigheden behandler påbudssager og sager om revision af vilkårene i en miljøgodkendelse.

Redegørelsen til lokalplanen skal offentliggøres sammen med lokalplanforslaget. Den skal indeholde oplysning om de nuværende støjforhold og støjkilderne inden for og uden for lokalplanområdet samt præcise oplysninger om, hvordan støjen dæmpes eller den nye bebyggelse skærmes, således at de sædvanlige støjgrænser bliver overholdt i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan. Det kan f.eks. være oplysning om, at en støjende virksomhed ophører, fordi virksomheden lukker eller flytter til et andet område. Det kan også være oplysning om, at en virksomhed har uudnyttede muligheder for at reducere støjen, og at det er teknisk og økonomisk realistisk at udnytte disse muligheder, således at der senere kan meddeles påbud om støjdemning eller en revision af vilkårene for virksomhedens miljøgodkendelse.

Redegørelsen udarbejdes af kommunalbestyrelsen, men det vil være hensigtsmæssigt, at de mest berørte virksomheder inddrages i arbejdet, hvis de er villige til at medvirke, eller som minimum at udkast til redegørelsen forelægges virksomhederne, inden den offentliggøres.

Redegørelsen bliver en del af kravene til tilvejebringelsen af lokalplanen, og der vil derfor kunne klages til Naturklagenævnet over en manglende eller mangelfuld redegørelse.

Hvis en virksomhed forventes at fortsætte i en længere årrække og ikke kan støjdemmes i tilstrækkelig grad, må omdannelsen respektere dette og holde afstand til virksomheden, så længe den ligger der, medmindre kommunalbestyrelsen vil fjerne den ved en ekspropriation. Derfor kan man i større byomdannelsesområder blive nødt til at arbejde med deling af området i enkelte områder og fastsætte rækkefølge for de enkelte områder, jvf. afsnittet nedenfor om rækkefølgebestemmelser. Det er ikke alle områder, det er muligt at omdanne. Hensigten er ikke at velfungerende virksomheder skal fordrives af byomdannelsen.

3.2.3. Rækkefølgebestemmelser

Der foreslås en ændret formulering af den gældende bestemmelse, hvorefter kommuneplanen kan indeholde rammer for "rækkefølgen for udbygning af arealer til byformål og sommerhusområder". Den ændrede formulering fastslår, at der kan fastsættes rækkefølgebestemmelser for både nye byområder og byomdannelsesområder samt sommerhusområder.

Kommunalbestyrelsen kan med rækkefølgebestemmelser til en vis grad styre, at udbygningen af nye områder og omdannelsen af ældre byområder og prioriteringen mellem nye og ældre områder finder sted i en takt, der sikrer en hensigtsmæssig byplanlægning og tager hensyn til kommunens og investorernes økonomiske muligheder, jf. ovf. under 3.1.

Rækkefølgeovervejelser kan sikre, at developere, investorer, erhvervsvirksomheder og kommunen er enige om, hvilke arealer der på et givet tidspunkt skal prioriteres. Herved samles kræfterne om disse områder, og omdannelsesperioden med støj og kørsel fra byggepladser bliver så kort som muligt. Endvidere kan det sikres, at den periode, hvor ny støjfølsom bebyggelse får gener fra ældre virksomheder i omdannelsesområdet bliver så kort som mulig. Det kan også sikres, at der ikke sættes omdannelsesprocesser i gang flere steder, end der er basis for at gennemføre, idet en bred udpegning af mange områder, hvor der ikke sker en målrettet omdannelse, vil være med til at maksimere miljøkonflikter i forhold til eksisterende erhvervsvirksomheder.

Rækkefølgebestemmelser i kommuneplaner i hovedstadsområdet skal være i overensstemmelse med regionplanen. I hovedstadsområdet skal regionplanen efter planlovens § 6, stk. 4, nr. 1, fastsætte retningslinier for "fordelingen af den fremtidige byggeaktivitet i byzone og rækkefølgen herfor". Ordet "byggeaktivitet" omfatter både bebyggelse i nye områder og bebyggelse i eksisterende byområder. Det omfatter således også byfornyelse og byomdannelse. Byggeaktiviteteten skal i alle tilfælde have et sådant omfang, at den har regional betydning, hvis den skal reguleres i regionplanen.

3.2.4. Grundejerforeninger

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen får mulighed for i en lokalplan at bestemme, at der skal oprettes en grundejerforening for et byomdannelsesområde. Bestemmelsen svarer for så vidt angår grundejerforeningens opgaver til den gældende bestemmelse for parcelhusområder m.v.

Den gældende bestemmelse om grundejerforeninger for parcelhusområder m.v. omfatter kun nye om-