

**FORNYELSE AF
PLANLÆGNINGEN**

#1 BYOMDANNELSE



Fonden Realdania
Medlemsdebat
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Telefon 32 88 52 43
medlemsdebat@realdania.dk

Skov og Naturstyrelsen
BYOMDANNELSE
Fornyelse af planlægningen
1. udgave

© Realdania Medlemsdebat, 2006

Grafik: Christian Rahbek Olsen og Niels Rinder
Fotos på forsiden: Frederikke Friedrichsen
Oplag: 1.500 stk.
Tryk: Hertz Bogtrykkergården A/S

ISBN 87-91643-07-4

Debathæftet er udarbejdet for Realdania
Medlemsdebat af Skov- og Naturstyrelsen ved
Karsten Jørgensen.

Yderligere eksemplarer af debathæftet kan
rekvireres ved henvendelse til Realdania
Medlemsdebat på medlemsdebat@realdania.dk
eller telefon 32 88 52 43.

Det er tilladt at benytte uddrag af "Byomdan-
nelse" ved angivelse af kilde.

Byomdannelsesområder - et nyt instrument i kommuneplanlægningen	6
Kommunernes rolle - planmyndighed eller byudvikler?	10
Byomdannelsesselskaber - er det vejen frem?	13
Udbygningsaftaler - bedre fordeling af udgifter?	16
Den franske model - omdannelse på markedsvilkår, men med boligsociale hensyn	20
Den mangfoldige by - er målet, men har vi midlerne?	24
Byens vandarealer - hvordan planlægger vi dem?	26
Byomdannelse - aktiv dialog giver god proces	29



PROLOG

Forudsætningerne for planlægningen er under kraftig udvikling. Nogle byer har vækst, mens andre har stagnation. Byomdannelse udgør en stigende del af byudviklingen, og mange kommuner arbejder med det udviklingspotentiale, som ældre erhvervs- og havneområder rummer for at skabe mangfoldige og attraktive bydele. I kraft af områdernes gode placering i byen, og mulighederne for at bygge videre på eksisterende kulturmiljøværdier, kan ældre erhvervs- og havneområder være med til at tiltrække nye indbyggere og virksomheder.

Planloven og byfornyelsesloven blev for få år siden ændret for at give kommunerne bedre muligheder for at gennemføre omdannelse af ældre erhvervs- og havneområder. Kommunerne har også fået visse muligheder for at blive partner i byomdannelsesselskaber. Men er planloven i tilstrækkelig grad indrettet til at overvinde de barrierer, som findes i forbindelse med byomdannelse?

Dette spørgsmål var ét blandt flere, som blev lanceret i den første del af projektet "Fornyelse af planlægningen – kvalitet i bydels- og lokalplanlægningen". I 2004 var Fonden Realdania initiativtager til projektet, som i november samme år blev afsluttet med et debatmøde for medlemmerne af Realdania Byudviklingsforum. På debatmødet efterlyste deltagerne yderligere diskussion af de fremtidige krav til plansystemet.

Derfor søsatte Fonden Realdania og Miljøministeriet ved Skov- og Naturstyrelsen i sommeren 2005 et samarbejdsprojekt for anden del af "Fornyelse af planlægningen – kvalitet i bydels- og lokalplanlægningen". Projektet består af seks delprojekter om byomdannelse, bydels- og lokalplanlægning, borgerinddragelse og andre centrale planlægningsproblematikker. På baggrund af de seks delprojekter er der udarbejdet fire debathæfter. Disse fire debathæfter skal danne grundlag for et nyt debatmøde: "Byernes fremtid", som finder sted torsdag den 20. april 2006.

I dette debathæfte vil vi lægge op til en debat om plankulturen i kommunerne og om, hvordan de planværktøjer, som kommunerne råder over, anvendes: Er værktøjerne tilstrækkelige, eller er der behov for justeringer af reglerne? Med udgangspunkt i udenlandske erfaringer forsøger vi desuden at pege på andre væsentlige diskussioner: Skal kommunerne have bedre muligheder for at sikre investorbidrag til udbygning af infrastrukturen? Er mulighederne for kommunernes deltagelse i byomdannelsesselskaber gode nok? Hvordan kan kommunerne medvirke til at sikre arealer til billige boliger?

Vi ser frem til at debattere, hvilke krav en fornyelse af planlægningen stiller til både planlov og plankultur.

Hans Peter Svendler
Direktør, Fonden Realdania

Niels Østergård
Vicedirektør, Skov- og Naturstyrelsen

METODE OG BAGGRUNDSMATERIALE

I forbindelse med projektet "Fornyelse af planlægningen – kvalitet i bydels- og lokalplanlægningen" har arbejdsgruppen bag projektet udarbejdet seks arbejdsrapporter på basis af seks delprojekter:

- Delprojekt 1: Planlovens muligheder for aktiv regulering – og samspillet med partnerskaber og byudviklingselskaber
- Delprojekt 2: Bydelsplanlægning med kvalitet
- Delprojekt 3: Byøkologi og bæredygtighed i lokalplanlægningen
- Delprojekt 4: Lokalplanlægning og byggesagsbehandling
- Delprojekt 5: Inddragelse af virksomheder og borgere i planlægningen
- Delprojekt 6: Europæiske erfaringer

Dette debathæfte "Byomdannelse" bygger på arbejdsrapporterne fra delprojekt 1 og 6.

Arbejdsrapport 1 består af en generel del med opsamling af erfaringer fra hidtidig lovgivning. Arbejdsgruppen har i den sammenhæng afholdt møder med Socialministeriet (byfornyelsesloven), Miljøstyrelsen (virksomhedsstøj), Naturklagenævnet (planloven), Dansk Industri (miljølovgivningen), Erhvervs- og Selskabsstyrelsen (Lov 384), Erhvervs- og Byggestyrelsen (byggningsreglementet) og Copenhagen Business School (planlægning på havnearealer).

Arbejdsgruppen har desuden gennemført interview og rundbordssamtaler med embedsmænd fra følgende kommuner og amter: Albertslund, Fredericia, Haderslev, Herning, Københavns Kommune, Københavns Amt, Nyborg, Odense, Ringkøbing, Roskilde, Svendborg, Aalborg og Århus. Ud over disse kommunale embedsmænd har også to developere deltaget i en rundbordssamtale.

Fra arbejdsrapport 6 er der trukket på de erfaringer, der via litteratur og interviews er tilvejebragt i delprojekt 6 fra Norge, Sverige, England og Frankrig.

Arbejdsgruppen bag delprojekterne 1 og 6 har bestået af Karsten Jørgensen og Anne Skovbro fra Skov- og Naturstyrelsen, Jakob Klint fra Kuben Byfornyelse Danmark, Michael Tophøj Sørensen fra Aalborg Universitet og Ulla Hellner fra Europlan Arkitekter.

De seks arbejdsrapporter kan ses på www.byplanlab.dk, www.skovognatur.dk og www.realdania.dk.

FREDERIKKE FRIEDRICHSEN



BYOMDANNELSESMULIGHEDER

- ET NYT INSTRUMENT I KOMMUNEPLANLÆGNINGEN

Muligheden for at udpege byomdannelsesområder blev i 2003 introduceret i planloven som et mere aktivt kommunalt værktøj til byomdannelse. Men kommunerne mangler stadig et værktøj, der kan fordele udgifter til infrastruktur mellem kommune og investor.

NYE MULIGHEDER MED LOVÆNDRING

I 2003 blev "byomdannelsesområde" introduceret som et nyt begreb i planloven, på baggrund af betænkningen fra Erhvervs- og Bypolitisk Udvalg. Formålet var, at give kommunerne et mere aktivt værktøj i forbindelse med byomdannelse. Lovændringen giver kommunerne mulighed for at udpege byomdannelsesområder, hvor der gælder særlige spilleregler for omdannelse af f.eks. ældre erhvervs- og havneområder.

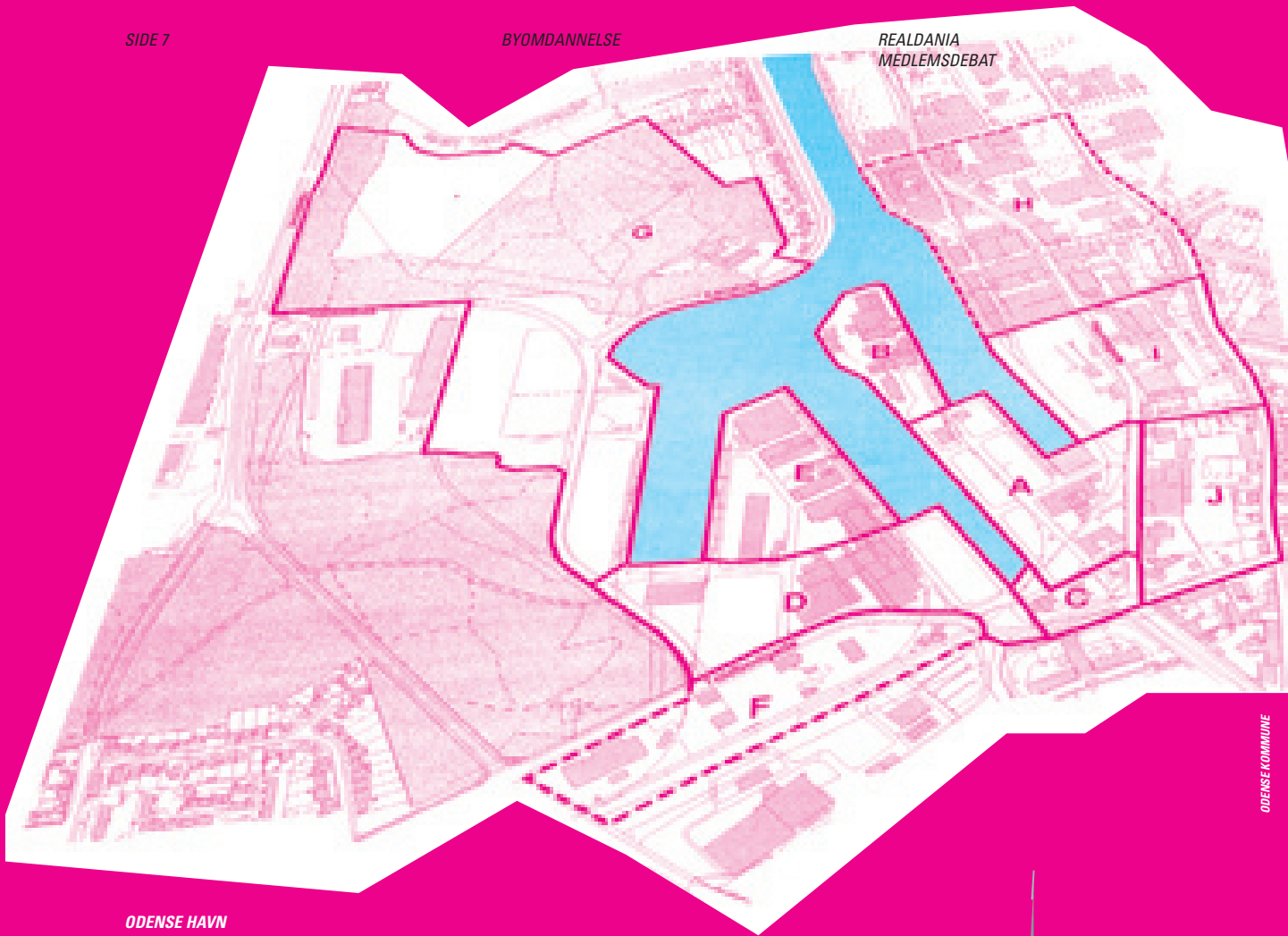
Dermed kan kommunerne bedre styre rækkefølgen for områdets omdannelse, så investeringer i infrastruktur anvendes bedst muligt. Lovændringen indeholder også en overgangsordning for virksomhedsstøj, så nybyggeri med støjfølsom anvendelse, dvs. boliger, institutioner eller serviceerhverv, kan begynde

samtidig med, at områdets virksomheder flytter eller støjdæmpes. Kommunerne kan desuden via lokalplanen stille krav om, at der oprettes en grundejerforening, som skal stå for etablering og drift af en række fællesfunktioner.

Byfornyelsesloven har samtidig fået bestemmelser, der gør det muligt for kommunerne at søge om statstilskud til forundersøgelser inden for et byomdannelsesområde.

Kommunerne kan i en lokalplan stille krav om, at visse fællesanlæg opføres, før en ny bebyggelse kan tages i brug. Udfordringen er, at der ikke eksisterer en lovgivning, som kan hjælpe kommunerne til at dele omkostningerne til infrastrukturanlæg med developere. Lovgivningen på dette område er ikke så vidtgående som i vore nabolande (se side 16-19 i dette hæfte). ►



**ODENSE HAVN**

Odense Havn forlader de ældre dele af havnen, som forventes at blive omdannet til bymæssige formål i løbet af 15-20 år.

Odense Kommune har vurderet, at overgangsordningen for støj har haft stor betydning for igangsættelsen af havneomdannelsen. Odense Havn rummer mange bevaringsværdige bygninger.



MULIGHEDERNE UDNYTTES

Det er tidligere anslået, at der i Danmark findes omkring 170 ældre erhvervs- og havneområder, som er potentielle byomdannelsesområder. Projektet "Fornyelse af planlægningen" har haft kontakt til kommuner, som repræsenterer mere end halvdelen af det samlede potentiale for byomdannelse.

Hovedparten af disse kommuner har udpeget eller vil udpege byomdannelsesområder i forbindelse med kommuneplanlægningen. Omkring halvdelen vil anvende bestemmelserne om rækkefølge og grundejerforeninger, mens to-tredjedele vil anvende overgangsbestemmelserne for støj.

OVERGANGSORDNING FOR STØJ

Støj udgør et særligt problem i byomdannelsesområderne. Over-

gangsordningen for støj omfatter alene støj fra virksomheder – i eller uden for området – og ikke trafikstøj. Ordningen muliggør, at eksisterende virksomheder kan nå at støjdæmpe, så de efter ordningens udløb overholder reglerne for virksomhedsstøj. Andre virksomheder vil se en fordel i at forlade området, og udnytte ejendomsværdistigningen til en nyetablering. Der kan imidlertid være tilfælde, hvor en målsætning om en blandet anvendelse af et område også på længere sigt vil være vanskelig at forene med opretholdelse af eksisterende virksomheder.

INDFLYDELSE OG ØKONOMI

Kommunernes råderum afhænger af, hvem der ejer jorden. I nogle tilfælde er kommunen grundejer eller har mulighed for at købe arealer. I andre tilfælde er der tale om private arealer, hvor kommunen som udgangspunkt alene har rollen som planlægningsmyndighed.

Denne rolle kan udvides ved at anvende de nye regler om grundejerforeninger: Kommunerne kan

via lokalplanen for et byomdannelsesområde kræve, at grundejeren er medlem af grundejerforeningen, hvor kommunerne kan være med til at fastlægge foreningens forpligtelser.

Mange kommuner oplever imidlertid stadig, at de står i en vanskelig situation, når de skal planlægge og investere i et større byomdannelsesområde på privatejede arealer, uden at kunne dele udgiften til infrastruktur med developeren. I vækstområder er byomdannelse forbundet med store værdistigninger og store investeringer i udbygning af infrastruktur.

Når der er tale om privatejede ejendomme, vil situationen typisk være den, at kommunerne investerer i infrastruktur, mens værdiforøgelsen tilfalder grundejerne.

*ER PLANLOVENS VÆRKTØJER
– INDEN FOR OMRÅDER UDPEGET
TIL BYOMDANNELSE – TILSTRÆKKE-
LIGE TIL AT GIVE KOMMUNERNE EN
STYRKET ROLLE I OMDANNELSES-
PROCESSEN?*

*ELLER ER DER BEHOV FOR YDERLI-
GERE VÆRKTØJER, F.EKS. I FORHOLD
TIL AT KUNNE FORETAGE SAMLEDE
MILJØMÆSSIGE AFVEJNINGER OG
I FORHOLD TIL INVESTORERNES
ØKONOMISKE FORPLIGTELSE?*



KOMMUNERNES ROLLE - PLANMYNDIGHED ELLER BYUDVIKLER?

Byomdannelse er kompliceret. Bestemmelser i kommuneplanen gør det ikke alene. For at gennemføre en omdannelse skal planbestemmelserne kombineres med et bredere kommunalt engagement, og her anvender kommunerne meget forskellige strategier og arbejdsmetoder.

HVORDAN GRIBER KOMMUNERNE BYOMDANNELSEN AN?

Det er meget forskelligt, hvordan kommunerne griber byomdannelsen an. Når en kommune bevæger sig fra rollen som planlægningsmyndighed til også at være aktiv byudvikler, skal flere redskaber tages i brug, og kommunens økonomiske involvering bliver dermed tilsvarende større.

Fundamentet for kommunens arbejde – både som planmyndighed og som byudvikler – er kommuneplanen. Via kommuneplanen fastlægger

kommunen, hvad et byomdannelsesområde skal anvendes til, og hvor tæt området skal bebygges. Kommuneplanen fastlægger, hvad en investor kan forvente at bygge på en ejendom, og dermed fastlægges ejendommens fremtidige værdi også. Planen viser samtidig, hvad de omgivende ejere og lejere kan forvente at se realiseret på ejendomme, hvor der gennemføres en byomdannelse.

Nogle kommuner bruger kommuneplanen meget aktivt til at styre byudviklingen og byomdannelsen. Disse kommuner signalerer deres prioriteringer og engagement ved brug af rækkefølgebestemmelser, en

stram jordpolitik og koordinering af investeringer i infrastruktur. En sådan strategi kan bidrage til at tiltrække private investeringer.

AKTIV KOMMUNAL JORDPOLITIK

I Danmark har vi en lang tradition for, at kommunerne køber landbrugsjord med henblik på byudvikling.

Kommunerne byggemodner arealerne og sælger dem med omkostningerne indregnet.

I en byomdannelsessammenhæng har mange kommuner mulighed for – uden udbud – at købe nedlagte havnearealer fra de kommunale selvstyrehavne. Mange kommuner investerer i infrastruktur og sælger byggefeltene efter udbud, mens kajarealer og andre fællesarealer beholdes som kommunal ejendom.

En anden mulighed er, at kommunen sælger hele området, men gennem planbestemmelser sikrer, at der er offentlig adgang langs kajerne. En tredje mulighed er, at kommunen undlader at opkøbe havnearealer, og i stedet gennem lokalplanbestemmelser sikrer sig indflydelse på den kommunale havns salgskontrakter.

Kommunens muligheder for at have en aktiv rolle er vanskeligere, hvis der er tale om privatejede arealer.

Ifølge planloven kan kommuner ekspropriere i forbindelse med gennemførelse af byomdannelse, men det er undtagelsen, at en kommune udnytter denne mulighed.

Kommunernes rolle i aktiv jordpolitik kan udvides ved, at kommunen deltager i et byomdannelsesselskab eller et partnerskab. I Danmark er der kun få eksempler på, at sådanne virkemidler har været anvendt til

byomdannelse. På side 16-22 omtaler vi udenlandske eksempler på værktøjer, som udvider kommunernes muligheder.

KOMMUNEN KAN STYRKE SIN ROLLE MED FLERE VIRKEMIDLER

Kommunerne kan kombinere kommuneplanen og jordpolitikken med andre virkemidler, f.eks. byfornyelseslovens muligheder for områdefornyelse og istandsættelse af boligejendomme, muligheder for opførelse af nyt alment boligbyggeri, muligheder for at placere kulturinstitutioner, idrætsfaciliteter og andre fællesanlæg i området samt investering i offentlige pladser, veje og promenader.

Nogle kommuner har gode erfaringer med at arbejde bredt, fordi man udnytter den synergi, der opstår i et område, når flere parallelle tiltag sættes i gang. Den enkelte kommune vil typisk have nogle projekter, hvor der arbejdes med en bred vifte af midler, og andre projekter, hvor kommunen i højere grad har rollen som planmyndighed.



ER DER BEHOV FOR MERE VEJLEDNING OM, HVORDAN KOMMUNERNE KAN ANVENDE FORSKELLIGE REGELSÆT TIL PLANLÆGNING, BYFORNYELSE, BOLIGBYGGERI, KULTURMILJØ OG KULTURPOLITIK?

HVILKE TYPER VEJLEDNING KAN STYRKE KOMMUNERNES BESTRÆBELSER PÅ FORNYELSE?

NYBORG HAVN

Nyborg havn er delt i en statslig og en kommunal havnedel. I den kommunale del køber kommunen arealer af Nyborg Havn. Kommunen byggermodner og videresælger byggefelter, men beholder veje, promenader og kajarealer og står for den fremtidige vedligeholdelse heraf.

Kommunen sætter havnearealer i udbud på baggrund af planbestemmelserne og supplerende bestemmelser om bl.a. byggeriets arkitektur, kvalitet, friarealforhold og parkeringsforhold.

Kommunen har ikke anvendt planlovens muligheder for at etablere grundejerforeninger, og der har ikke været behov for overgangsregler for støj.

**SLUSEHOLMEN**

Københavns Kommune har i samarbejde med Københavns Havn etableret byggemodnings-selskabet Sluseholmen i Københavns Sydhavn. Baggrunden var et ønske om at udvikle og bygge 135.000 m² etageareal overvejende til boligformål.

Bebyggelsesplan, træbeplantning mv.

-  Bebyggelse i 3-4 etager
-  Bebyggelse i 4-5 etager
-  Bebyggelse i 5-7 etager
-  Bebyggelse i 20 etager
-  Principper for træbeplantning
-  Principiel placering af støjskærm

BYOMDANNELSES- SELSKABER

- ER DET VEJEN FREM?

I Danmark har vi ganske få erfaringer med kommuners deltagelse i byomdannelsesselskaber. Vi har en lov om kommuners deltagelse i erhvervsdrivende selskaber, som giver kommunerne mulighed for at deltage i et byomdannelsesselskab, men loven bliver ikke anvendt til det.

MULIGHEDER FOR SAMARBEJDER MELLEM KOMMUNER OG PRIVATE

Kommunernes muligheder for at samarbejde med private investorer i forbindelse med en byomdannelse kan antage mange former. Men i Danmark er der meget få erfaringer med, at kommuner er aktivt deltagende i byomdannelsesselskaber. Blandt de mange samarbejdsformer finder man:

- mundtlige "gentleman agreement" aftaler – uformelle partnerskaber
- privatretlige aftaler som de norske udbygningsaftaler (se side 16)

- formaliserede partnerskaber
- byudviklingsselskab inden for rammerne af kommunalfuldmagten (som Sluseholmen)
- byudviklingsselskab på baggrund af lov om kommunernes deltagelse i erhvervsdrivende selskaber (Lov 384)
- byudviklingsselskab efter "den franske model" (se side 20)
- kommunen byggemodner med henblik på efterfølgende salg af kommunal jord til private.

LOVGIVNINGENS MULIGHEDER FOR DELTAGELSE I SELSKABER

I Danmark har kommunerne to forskellige muligheder for at deltage i byomdannelsesselskaber: Den ene mulighed er, at kommunen indgår i et selskab inden for de rammer, som kommunalfuldmagten sætter. Byggemodningsselskabet Sluseholmen, som omtales i dette afsnit, er et eksempel herpå.

Den anden mulighed er at anvende Erhvervs- og Selskabsstyrelsens lovgivning om kommunernes deltagelse i erhvervsdrivende selskaber (Lov 384). Aktiviteterne i et Lov 384-selskab skal bygge på en videreudvik- ►

ling af kommunal know-how eller på salg af varer eller tjenesteydelser baseret på kommunal know-how.

Der er i dag omkring tyve Lov 384-selskaber. Loven benyttes typisk til selskaber, som beskæftiger sig med rengøring, energi, transport, mad til ældre og lignende.

Selskaberne er overvejende organiseret som aktieselskaber eller anpartsselskaber, og kommunernes indskud er som udgangspunkt begrænset til 10 mio. kr. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen dispenserer i praksis væsentligt fra denne grænse.

Efter Lov 384 må kommunerne ikke have bestemmende indflydelse i selskabet. Flere kommuner må imidlertid godt tilsammen have bestemmende indflydelse. Denne mulighed



SLUSEHOLMEN, KØBENHAVN

Københavns Kommune har i samarbejde med Københavns Havn etableret byggemodningsselskabet Sluseholmen i Københavns Sydhavn. Baggrunden var et ønske om at udvikle og bygge 135.000 m² etageareal overvejende til boligformål.

Oprettelsen af byggemodningsselskabet skete ud fra et ønske om at få sat gang i en vanskelig byudvikling i et forholdsvis isoleret område.

Det er et ambitiøst projekt efter hollandske forbilleder med opførelse af boliger langs kanaler.

Selskabet blev oprettet som et kommanditaktieselskab inden for kommunalfuldmagten, og ikke efter Lov 384. Selskabets midler blev anvendt til at købe arealerne på Sluseholmen. Herefter kunne grundene sælges til investorer og developere – salgsaftalen indeholdt aftaler om deling af byrder og ansvar i forbindelse med byggemodning. Parallelt med denne proces udviklede selskabet et byarkitektonisk koncept for en kanalby. Konceptet var et centralt grundlag for salgsaftalen.

Københavns Kommune fik med engagementet en øget indflydelse på, at processen overhovedet kom i gang. Kommunen fik også gennem medejerskabet til grundene sidegevinster i form af påvirkning af fordelingen af ejerformer, arkitekturen og miljøet i byggeriet – alt sammen ting, som planloven ikke kunne hjælpe med.

kunne f.eks. udnyttes på Københavns Vestegn, hvor en række industriområder på tværs af kommunegrænserne står over for en omdannelses- og fornyelsesproces. Lov 384 er under revision for at tydeliggøre, at kommunerne ikke må konkurrere med det private erhvervsliv.

KOMMUNERNE ANVENDER IKKE LOVEN

Det er altså muligt for en dansk kommune at deltage i et byomdannelsesselskab. Men kommunerne anvender ikke muligheden, og det er der formodentlig flere grunde til. Nogle kommuner finder det ikke nødvendigt, fordi kommune- og lokalplanlægningen anses for at være en tilstrækkelig ramme, når de kombineres med andre bypolitiske tiltag.

Nogle kommuner er betænkelige

ved den økonomiske risiko, som de løber ved at deltage i et selskab.

De hæfter sig også ved den afgivelse af kommunal kompetence til selskabet, som deltagelse vil medføre.

Andre kommuner giver udtryk for, at der kan være fordele ved at deltage i et byomdannelsesselskab, men er alligevel tilbageholdende. Det skyldes formodentlig tvivl om de lovgivningsmæssige konsekvenser og om kommunens rolle i forhold til selskabet. Vil kommunen miste kontrollen, og kommer den til at optræde med flere kasketter?

HVORFOR ANVENDER KOMMUNERNE IKKE LOVGIVNINGENS MULIGHEDER FOR SELSKABSDANNELSER?

SKYLDES DET MANGLENDE KENDSKAB OG USIKKERHED OM INDFLYDELSEN?

ER DER BEHOV FOR YDERLIGERE VEJLEDNING OG ERFARINGSUDVEKSLING OM DEN EKSISTERENDE LOVGIVNING, OG OM HVILKE MULIGHEDER FORSKELLIGE SAMARBEJDSMODELLER GIVER KOMMUNEN?

ER DER BEHOV FOR EN NY LOVGIVNING, DER MÅLRETTES TIL BYOMDANNELSESELSKABER?



UDBYGNINGSAFTALER

- BEDRE FORDELING AF UDGIFTER?

I vækstområder resulterer byomdannelse ofte i store grundværdistigninger, og det kan synes rimeligt, at investorerne er med til at betale de betydelige omkostninger, der er forbundet med udbygningen af infrastrukturen. Det er der gode muligheder for, hvis kommunen ejer de ejendomme, der skal udvikles, mens det er vanskeligt ved private ejendomme. I Norge og England overvinder man denne barriere ved at indgå privatretlige aftaler i tilknytning til plangrundlaget.

NORSKE ERFARINGER MED AT DELE UDGIFTER TIL INFRASTRUKTUR – UDBYGNINGSAFTALER

I Norge har der gennem årene udviklet sig et system med udbygningsaftaler, dvs. privatretlige aftaler mellem kommuner og investorer om f.eks. udbygningstakt, nærmere udformning af friarealer og fordeling af omkostninger ved etablering af infrastrukturanlæg.

Som noget nyt er bestemmelser om udbygningsaftaler nu indføjet i den norske plan- og byggelov. Bestemmelserne specificerer, hvordan

udbygningsaftaler kan anvendes og hvordan aftalerne skal udarbejdes. En udbygningsaftale er en gensidig aftale mellem en kommune og en investor. Aftalen indebærer, at omkostninger fordeles, og forudsætter, at begge parter opnår en positiv nytteværdi ved at udbygge den offentlige infrastruktur. Aftalen kan f.eks. være, at investoren skal udføre eller delvist betale tiltag, som er nødvendige for at gennemføre den vedtagne plan. Tiltaget skal stå i et rimeligt forhold til udbygningens art og omfang, og til kommunens bidrag til gennemførelse af planen.

En udbygningsaftale kan også regulere antallet af boliger i et område, fastlægge største og mindste bolig- ►

OSLO HAVN

Planen for de tidligere havneområder i Oslo, Bjørvika og Bispevika, er at omdanne arealet til en bydel med blandede byfunktioner, som rummer boliger, kontorer, forretninger, hoteller, restauranter, skoler, idrætsanlæg, kulturinstitutioner – bl.a. en opera – rekreative områder og torveanlæg.

Omdannelsen af Bjørvika og Bispevika omfatter store investeringer i infrastruktur, herunder gennemførelse af en motorvej i tunnel under fjorden. Reguleringsplanen – lokalplanen – for området suppleres af otte udbygningsaftaler for forskellige dele af det samlede område. I disse aftaler fastlægges det offentlige og investorenes forpligtelser i forbindelse med realiseringen.

Efter omdannelsen vil der være sikret en god sammenhæng mellem by og fjord. En sådan kontakt er allerede sikret ved Aker Brygge.



ligstørrelse og stille nærmere krav til bygningers udformning. Aftalen kan give kommunen eller andre aktører forkøbsret til en andel af boligerne til samme pris, som investoren ville have fået ved ordinært salg under samme forudsætninger. Men det er ikke muligt at regulere boligernes ejerform.

Udbygningsaftalen og plangrundlaget skal, ifølge den norske plan- og byggelov, udarbejdes parallelt, og kommunen skal offentliggøre, at forhandlinger indledes. Aftaleudkastet skal lægges frem til offentlig debat i 30 dage, og den endelige aftale skal bekendtgøres offentligt.

Udbygningsaftaler kan ikke indgås, før arealplanen for området er vedtaget. Aftalerne er privatretlige og kan ikke påklages.

FORDELEN ER OFFENTLIG DEBAT OM DET ØKONOMISKE GRUNDLAG

Fordelen ved at koble udbygningsaftalen til lokalplanprocessen er, at man undgår, at diskussionen om det økonomiske grundlag for udbygningen finder sted i et lukket forum.

Da diskussionen er en væsentlig forudsætning for udbygningen, bør den indgå i den offentlige debat, ifølge lovbemærkninger i den norske planlov. Bygherrerne i Norge har ikke været interesseret i den offentlige debat, men alene i en afklaring af, hvad udbygningsaftalerne kan og må indeholde.

Udbygningsaftaler bliver mest anvendt i vækstområder med høje bolig- og ejendomspriser. Gennem de senere år har der været debat om, hvordan man finder den rette balance i aftalevilkårene. Det har også været diskuteret, om aftalerne har været anvendt til at finansiere investeringer, som går ud over forudsætningerne om gensidighed, rimelighed og saglig sagsbehandling. Under lovbehandlingen blev det f.eks. præciseret, at der er meget begrænsede muligheder for at kræve bidrag til social infrastruktur som bl.a. skoler. I den norske debat ligger erfaringer, som kan være nyttige i Danmark.

Efter den danske planlov kan kommunerne kræve, at bygherren etablerer visse fællesanlæg som forudsætning for at tage nye bebyggelser i brug. Dette kan dog ikke sammenlignes med de norske regler, som er mere vidtgående og klare. De norske regler præciserer desuden tydeligt kravene til rimelighed og forholdsmæssighed.

DEN ENGELSKE PLANLOV – PLANNING OBLIGATIONS

Den engelske planlovs bestemmelser om *planning obligations* medvirker til at begrænse offentlige merudgifter i forbindelse med udbygningsprojekter. *Planning obligations* er privatretlige aftaler mellem developere og de offentlige myndigheder, som nedfældes i servitutter. Aftalerne, som skal offentliggøres, er knyttet til kommunernes udarbejdelse af et planlægningsgrundlag – *planning permissions*.

Det forventes, at en developer betaler for den infrastruktur, som er en forudsætning for projektet.

Det gælder ikke alene trafik anlæg, men også bidrag til en forbedret offentlig transport. Infrastrukturanlæg kan også omfatte lokaler til skoler, hvis udbygningen medfører et behov for skoleudbygning, som ellers ikke ville have været aktuel.

Det er et nationalt boligpolitisk mål for de engelske planmyndigheder at sikre en andel af billige boliger i forbindelse med boligbyggeri.

De lokale myndigheder skal identificere behovet for billigt boligbyggeri og opstille forudsætninger for det bil-



lige boligbyggeris andel i kommende byggerier. *Planning obligations* kan anvendes til at sikre dette.

EN MULIGHED I DANMARK

Hovedparten af de kommuner, som har været kontaktet om byomdannelsesspørgsmål i forbindelse med projektet "Fornyelse af planlægningen", mener, at de norske og engelske bestemmelser kunne være velegnede redskaber i en dansk sammenhæng.

HVORDAN KAN MAN I HØJERE GRAD SIKRE, AT VÆRDISTIGNINGER SOM FØLGE AF EN BYOMDANNELSE, BLIVER ANVENDT I OMRÅDET, TIL UDBYGNING AF INFRASTRUKTUREN?

ER DER BEHOV FOR LOVGIVNING, DER SVARER TIL DE NORSKE UDBYGNINGSAFTALER ELLER DE ENGELSKE PLANNING OBLIGATIONS, SÅ KOMMUNE OG DEVELOPER KAN INDGÅ AFTALER OM FORDELING AF UDGIFTER TIL INFRASTRUKTUR?

OG SKAL AFTALERNE VÆRE EN DEL AF DET OFFENTLIGT TILGÆNGELIGE MATERIALE?

Byomdannelsen i Björvika handler også om samspillet mellem nybyggeri og ældre bebyggelser.



DEN FRANSKE MODEL

- OMDANNELSE PÅ MARKEDSVILKÅR, MEN MED BOLIGSOCIALE HENSYN

I Frankrig er der en lang tradition for udpegning af byomdannelsesområder og dannelse af byomdannelses-selskaber. Kombinationen af disse to værktøjer styrker kommunernes mulighed for at sikre variation i ejerformer, bebyggelsesstruktur og anvendelse.

ZAC – FRANSKE BYOMDANNELSESOMRÅDER

Frankrig har en omfattende tradition for at udpege særlige byomdannelsesområder – de såkaldte ZAC-områder (Zone d'Aménagement Concerté).

En ZAC er en aftaleplan for et større udviklingsområde, hvor der etableres et egentligt udviklingsselskab.

For det enkelte ZAC-område udarbejder kommunen bestemmelser, som svarer til en dansk lokalplans bestemmelser om anvendelse, bebyggelsesstruktur, bebyggelsestæthed, udbygningsrækkefølge osv.

Disse bestemmelser samles efter en offentlighedsfase i et dokument, som kommunen godkender. Dokumentet kan ikke ændres uden en ny offentlig høring.

Når et område er udpeget til ZAC-område, må grundejerne ikke sælge til andre end udviklingsselskabet. Kommunens mulighed for at ekspropriere overdrages i et ZAC-område til udviklingsselskabet. Normalt forhandler man sig dog frem uden at anvende ekspropriation.

Det franske finansministerium fastlægger prisniveauet ved udviklingsselskabets køb. Niveauet ligger i underkanten af markedets pris. Udviklingsselskabets udgifter og indtægter skal balancere, når byomdannelsen er gennemført. Der skal ikke være en økonomisk gevinst, og salget af de enkelte delområder skal betale de offentlige anlæg, parker, stier, pladser osv.

RIVE GAUCHE – ET BYOMDANNELSESOMRÅDE I PARIS

Rive Gauche er et af de største byomdannelsesprojekter i Paris. Området ligger i den østlige del af byen ved Seinen og Gare d'Austerlitz. Det 130 ha store område har været domineret af industri og et stort jernbaneterræn, som samtidig har dannet en barriere ud til Seinen.

Forarbejderne til byomdannelsen startede i 1988. I 1991 udpegede Paris' bystyre området som ZAC-område, og et udviklingsselskab blev dannet. Selskabet ejes alene af offentlige myndigheder, – heraf ejer byen Paris knap 60 pct. og de franske statsbaner (SNCF) ejer 20 pct.

Planen er, at Rive Gauche skal blive

et levende, blandet byområde med forskellige slags boliger, regionale og internationale virksomheder, universitet, Nationalbiblioteket, fællesanlæg, skoler og rekreative anlæg, forbindelser på tværs af jernbanen, fodgængerbro over Seinen, bevaring af værdifulde ældre bygninger og meget mere. Den samlede byggevolumen svarer til to-tredjedele af den københavnske Ørestad.

DIFFERENTIEREDE SALGSPRISER

Udviklingsselskabet arbejder i etaper med køb, udvikling og salg af arealer, og herefter med køb af yderligere arealer. Selskabet har lavet en sær aftale med SNCF, så arealerne først skal betales, når der er fundet en køber. Hovedprincippet er, som tidligere nævnt, at udgifter og indtægter skal balancere, når det samlede projekt er afsluttet. Når udviklingsselskabets opgaver er afsluttet, foregår køb og salg på et frit marked.

Selskabets salg til erhvervsformål sker til markedspris og efter offentligt udbud – prisniveauet ligger meget højt efter danske forhold. Selskabet sælger jorden efter bestemmelserne i den overordnede plan, og inden der er udarbejdet et konkret projekt for ejendommen.

Byggegrunde til ejerboliger sælges efter udbud til markedspris, som er ca. det halve af erhvervsprisen.

Ved salg til socialt boligbyggeri foretages ikke udbud, og det er udviklingsselskabet, der bestemmer, hvem der skal købe, og hvor boligerne skal placeres. Her bestemmer finansministeriet salgsprisen pr. kvadratmeter muligt nybyggeri. Denne pris reguleres hvert år, og er ens i hele Frankrig. I Rive Gauche-området svarer prisniveauet til en fjerdedel af prisen for byggeretten til ejerboliger.

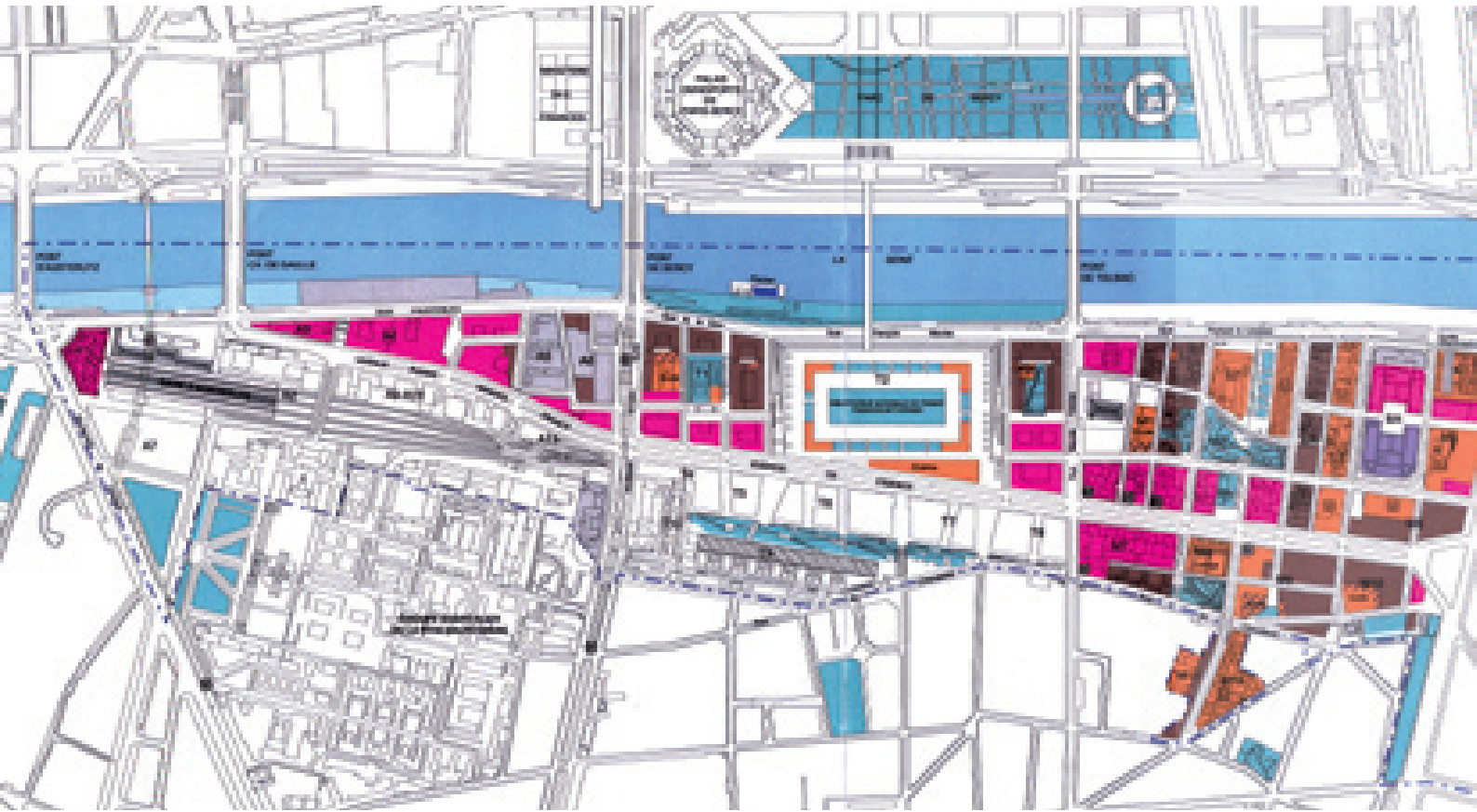
Der arbejdes også med salgspriser, der afviger fra markedsprisen, når der sælges arealer til skoler og offentlige eller private serviceinstitutioner. Denne pris bliver forhandlet mellem staten og bystyret i Paris.

Frankrig har en tradition for centraliseret styring af kommunerne. Kombinationen af ZAC-områder og de franske byomdannelsesselskaber er et stærkt værktøj, som kan være med til at sikre en fordeling af forskellige ejerformer for boliger i de enkelte bydele og kvarterer. Disse værktøjer er også med til at sikre variation i bebyggelsesstruktur og anvendelse.

HVORDAN KAN KOMMUNER OG UDVIKLINGSSKABER FÅ FLERE MULIGHEDER FOR AT REGULERE EJERFORHOLD OG ØKONOMISKE FORHOLD I BYOMDANNELSESSOMRÅDER?

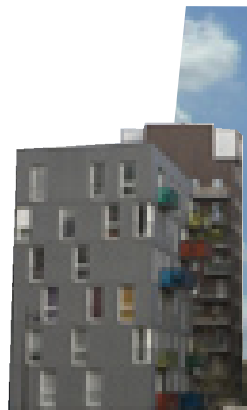
SKAL DER VÆRE MULIGHED FOR AT SIKRE EN VIS ANDEL BILLIGT BOLIGBYGGERI?

ELLER BEDRE MULIGHED FOR AT SIKRE LAVE GRUNDPRISER VED SALG TIL ALMENNUTTIGE FORMÅL?



Legend:
■ Lagemærke (Brown)
■ Bureaux (Pink)
■ Equipment (Orange)
■ Aktivitet (Purple)
□ Universitet (Blue square)
--- Linje-dalle (Dashed line)
--- Påvisning af (Dashed line)

BYUDVIKLINGSSELSKABET SEMAPA





RIVE GAUCHE, PARIS

Efter udbygningen vil området rumme 5.000 boliger (2.000 sociale, 2.000 ejerboliger og 1.000 studenterboliger), 15.000 indbyggere, 30.000 studenter og lærere, 60.000 arbejdspladser og et parkareal på 10 ha. Cirka halvdelen af projektet er realiseret.

Byudviklingsselskabet SEMAPA har i dag 20-25 butikker i området, som de lejer ud billigt for at sikre, at butikkerne ikke står tomme i udbygningsperioden. Når den samlede omdannelse er afsluttet, skal tingene fungere på markedsvilkår. For at højne kvaliteten i det fysiske miljø og kvalitetssikre det enkelte projekt, har SEMAPA tilknyttet 11 rådgivende arkitekter, som arbejder med hvert sit område, og som deltager i hele processen. Disse arkitekter kan ikke selv have opgaver inden for den del af det samlede område, hvor de varetager de arkitektoniske interesser. Målet om stor variation i bebyggelsen nås bl.a. gennem anvendelse af forskellige arkitekter inden for den enkelte karré.



DEN MANGFOLDIGE BY - ER MÅLET, MEN HAR VI MIDLERNE?

Både borgere og kommuner taler om den levende by med mangfoldige bykvarterer – især når centralt beliggende, tidligere erhvervs- og havnearealer omdannes.

Men resultaterne lever ikke altid op til forventningerne.

Mangler vi flere redskaber, eller mere engagerede investorer?

Hvor langt skal kommunerne gå for at regulere?

NYE TYPER BYERHVERV

Byernes erhvervsliv har forandret sig væsentligt i de seneste årtier: Tungere industrivirksomheder forsvinder og erstattes af virksomheder, som ikke er miljøbelastende. Det er dermed blevet muligt at blande de nye virksomheder med bl.a. boliger, butikker og institutioner. Men på trods af disse nye vilkår for byplanlægning, har det ofte vist sig vanskeligt at nå målet om levende bykvarterer.

udbygning eller omdannelse, bl.a. bebyggelsestætheden og blandingen mellem boliger, erhverv, lokale institutioner og fællesanlæg.

Lokalplanbestemmelser kan sikre, at nybyggeri tilpasses områdets kulturmiljøinteresser. En blanding af ældre bevaringsværdig bebyggelse og nyt byggeri kan være med til at gøre omdannelsesområdet til en attraktiv bydel. Omvendt stiller dette også krav til kommunerne og investorerne, idet

bevaring af ældre erhvervsbygninger som udgangspunkt ofte vil blive opfattet som en ekstra omkostning.

I lokalplaner kan kommunen desuden fastlægge bindende bestemmelser om anvendelse og udformning af byggeriet. Kommunen kan f.eks. stille som krav, at en bygning skal rumme forskellige anvendelser. Den mulighed anvendes ofte i ældre bycenterområder, hvor stueetager skal anvendes til butikker og andre udadvendte funktioner, første sal til liberale erhverv og de øvrige etager til boliger.

Kommuneplanen og lokalplanen kan således fastlægge nogle afgørende forudsætninger for, at et bykvarter kan blive levende. Men hverken lokalplanen eller kommuneplanen kan sikre, at intentionerne føres ud i livet, f.eks. at ejerformerne blandes eller at der kommer butikker og publikumsorienterede funktioner. Her må andre midler tages i brug.

INVESTORERNES BIDRAG: HURTIG REALISERING ELLER LANGSIGTET FORRENTNING

Der er forskellige slags investorer. Nogle lægger vægt på en relativ hurtig realisering af en værdigevinst efter udvikling og opførelse af projektet. De er ikke interesseret i, at lokalplanen stiller krav om forskellig anvendelse inden for samme bygning, for en sådan blanding anses for mindre fleksibel i udbygningsperioden. Blandingen af funktioner medfører problemer med forskellig døgnrytme i forhold til caféer og butikkers varelevering. Beboerne og virksomhederne i området har typisk også forskellige ønsker til friarealernes anvendelse: Ophold eller parkering?

KAN PLANLÆGNINGEN SIKRE DEN MANGFOLDIGE BY?

Kommuneplanen giver kommunerne mulighed for at fastlægge overordnede bestemmelser for et områdes

Andre investorer satser på en langsigtet forrentning af den investerede kapital, og lægger derfor stor vægt på områdets samlede bebyggelsesmæssige og bygningsmæssige kvalitet. Der er enkelte eksempler på, at udadvendte funktioner i en bygnings stueetage lejes ud til en reduceret husleje. Intentionen er at sikre liv i bebyggelsen, og dermed bidrage til en værditilvækst for hele området.

HVORDAN KAN KOMMUNE, DEVELOPERE OG INVESTORER FÅ EN ØGET FORSTÅELSE FOR, AT BLANDING AF FUNKTIONER OG DIFFERENTIERING AF HUSLEJER KAN VÆRE MED TIL AT GIVE ET OMRÅDE EN SAMLET LANGSIGTET MERVÆRDI?

HVORDAN FORENES INTERESSER I HURTIGT AFKAST MED LANGSIGTET KVALITET?

KAN UDBYGNINGSAFTALER MELLEM KOMMUNE OG INVESTORER VÆRE MED TIL AT SIKRE EN MERE MANGFOLDIG ANVENDELSE AF ET BYOMRÅDE?

HVOR LANGT MÅ KOMMUNER OG INVESTORER GÅ FOR AT ETABLERE FUNKTIONER, SOM KAN RISIKERE AT GIVE TAB?

NY BYMIDTE PÅ FREDERIKSBERG

Frederiksbergs nye bymidte består af fem sidestillede byrum med forskellige udtryk. Med ønsket om at forvandle restarealer mellem markante bygninger til rum, der kan byde på oplevelser og herlighedsværdier, er der skabt et levende byrum med fokus på foranderlighed, overraskelser og skærpet opmærksomhed på overgange og bevægelse i vej, årstid, brug og ældning.

Kilde: SLA



BYENS VANDAREALER - HVORDAN PLANLÆGGER VI DEM?

Det er et paradoks, at kommunerne kan opstille retningslinjer for anvendelsen af landarealer i både byzone og landzone, men ikke for anvendelsen af de vandarealer, som ligger i havne. En lovændring kunne give kommunerne bedre arbejdsbetingelser.

HAVNEBAD, SEJLBÅDE ELLER LYSTFISKERI?

Havneområder i byerne udgør en væsentlig del af de arealer, der byomdannes i disse år. Store arealer bliver rensset for erhvervshavneaktiviteter. Enten ved at hele havnen nedlægges, eller ved at havneaktiviteterne samles i de nyeste dele af havnen, og resten af havnen overgår til bymæssig anvendelse.

Kommunerne har store planlægningsmæssige interesser i havnearealer, der ofte er centralt beliggende. Hvordan skal vandarealer og kanten mellem by og vand anvendes i fremtiden? Som i en bypark kan der være behov for at tage stilling til, hvor støjende sportslige aktiviteter må være, og hvor der skal være stille zoner. Er der bademuligheder eller steder, hvor der kan fiskes? Skal der skaffes mere plads til lystbåde? Havnen kan rumme steder, der er egnet til et fri-luftsteater – måske et flydende teater. Skal der ligge husbåde i havnen, og i givet fald, hvor og hvor mange?

Men en omdannelse af havnearealer kan være vanskelig: Mange myndigheder skal høres og tilladelser skal indhentes, før kommunen har et overblik over havnens muligheder og begrænsninger.

LOKALPLANEN KAN REGULERE EN DEL

Ved hjælp af bestemmelser i en lokalplan kan kommunen stille krav til anvendelsen og udformningen af ubebyggede arealer. Kommunen har også mulighed for at fastlægge bestemmelser om vej- og stiforhold. Der er f.eks. en lang tradition for at kommunerne stiller krav om, at der skal være sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader for fodgængere og cyklister langs havnekajerne.

Da bestemmelserne om byomdannelse blev indføjet i planloven, blev det samtidig præciseret i lokalplankataloget, at en lokalplan for et byomdannelsesområde med havnearealer skal indeholde bestemmelser, der sikrer offentlig adgang til vandet.

I de situationer, hvor det ikke er muligt at færdes langs vandet, har kommunerne mulighed for at ekspropriere, så offentligheden får adgang til strækningen.

På selve vandarealerne har kommunerne i dag kun mulighed for at lokalplanlægge for bebyggelse som husbåde til bl.a. beboelse og restauranter. ►



UDEN FOR KOMMUNENS MYNDIGHED

Før en omdannelse af havnearealer skal man konsultere flere myndigheder end kommunen for at få de fornødne tilladelser. Havnearealer hører ligesom andre vandarealer til søteritoriet, som historisk er underlagt staten. Derfor er det nødvendigt at få tilladelser fra havnemyndigheden og/eller Kystdirektoratet til bygge- og anlægsarbejder i havnen, anbringelse af fartøjer og lignende.

Det kan diskuteres, om der er et misforhold mellem – på den ene side – de detaljerede, sektororienterede enkelttilladelser, som skal gives af havnemyndigheden og Kystdirektoratet, og – på den anden side – kommunens mulighed for at planlægge ud fra overordnede planlægningsmæssige overvejelser for det øvrige byområde.

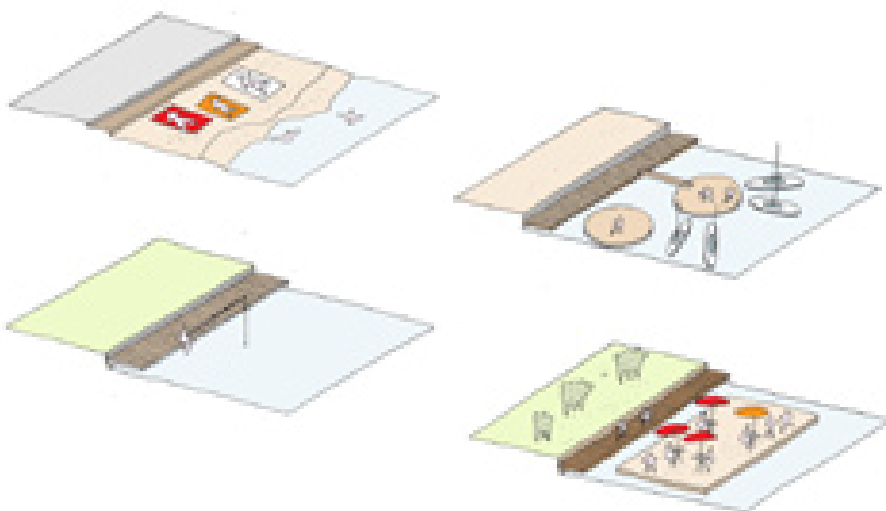
FREMTIDENS KOMPETENCEDELING

Hvis kommunernes planlægningsarbejde skal lettes på dette område, kunne man overveje at ændre planloven, så det klart fremgår, at kommunerne kan kommune- og lokalplanlægge for de vandarealer, som ikke mere anvendes til havneaktiviteter. Sådanne overvejelser vil skulle ske i samarbejde med Transport- og Energiministeriet.

SKAL PLANLOVEN STYRKE KOMMUNERNES KOMPETENCE TIL AT PLANLÆGGE PÅ TIDLIGERE HAVNEAREALER, SÅ KOMMUNERNE FÅR SAMME PLANLÆGNINGSKOMPETENCE SOM I ANDRE BYOMRÅDER?

DEN BLÅ PLAN

Ideer til en varieret udformning af mødet mellem land og vand. Fra Københavns Kommunes debatoplæg til en Blå Plan for Københavns havn.



VEJLEDNING OM HUSBÅDE

I september 2005 blev der udsendt en vejledning om lokalplanlægning for husbåde til helårsbeboelse. Vejledningen er udarbejdet i samarbejde mellem Transport- og Energiministeriet og Miljøministeriet ved Skov- og Naturstyrelsen.

BYOMDANNELSE

- AKTIV DIALOG GIVER GOD PROCES

Omdannelse af erhvervs- eller havneområder er en langsigtet proces, som kan hjælpes godt på vej af aktivt samarbejde mellem kommunen og virksomhederne. Hvis kommunerne skal have indflydelse på områdernes fremtid, skal dialogen tidligt i gang.

GODE ERFARINGER MED TIDLIG OG AKTIV DIALOG

Nogle erhvervs- eller havneområder består af en række større eller mindre virksomheder, hvoraf nogle trives, mens andre forfalder. I sådanne områder ses der eksempler på, at kommunen og virksomhederne etablerer en tidlig dialog om erhvervsområdets fremtid.

Dialogen kan resultere i en beslutning om, at erhvervsområdet – eller en del heraf – på sigt omdannes til boliger, institutioner, kulturelle formål eller måske ikke-miljøbelastende er-

hverv. Denne proces kan foregå som en del af den almindelige kommuneplanlægning eller som en bydelsplanlægning, som senere integreres i kommuneplanen.

Som led i en tidlig dialog har nogle kommuner gode erfaringer med at tilkendegive, at der ikke vil blive givet flere miljøgodkendelser til eksisterende virksomheder. Dialogen kan også følges op af en aktiv kommunal indsats for at hjælpe virksomheder med at flytte til et nyt erhvervsområde. Kommunen kan desuden have en aktiv rolle i forbindelse med udviklingen af området, som typisk giver virksomhederne en værdigevinst, der kan anvendes i forbindelse med en flytning.

VIGTIGE VIRKSOMHEDER PÅVIRKER DAGSORDENEN

Projektet "Fornyelse af planlægningen" har imidlertid vist, at kommunerne bruger forskellige arbejdsmetoder, når der planlægges for omdannelsen af ældre erhvervs- og havneområder. Kommunerne kan f.eks. ikke tillade sig overvejelser om, hvordan omdannelse af et erhvervsområde kunne finde sted på længere sigt, hvis området rummer store betydningsfulde virksomheder, som kommunen ikke vil provokere til at flytte eller lukke. ►

I sådanne situationer vil kommunen normalt i kommuneplanen forudsætte, at området skal anvendes som hidtil. I de tilfælde, hvor en større virksomhed – f.eks. et slagteri – lukker, kan kommunen derfor blive tvunget til at gennemføre en akut bydelsplanlægning uden for den almindelige rytme for revisioner af kommuneplanen (se hæfte 2, side 9)

FLERE OMDANNELSESPROJEKTER FREMOVER

Mange kommunale havne har svindende omsætning, og fremtiden vil sandsynligvis byde på en del nedlægninger af havne, som har mistet deres erhvervsmæssige funktion.

Dermed vil vi også se stadigt flere omdannelsesprojekter i de kommende år. Nogle kommuner går allerede nu aktivt ind i overvejelser om, hvad de overflødiggjorte arealer alternativt kunne anvendes til.

De konkrete erfaringer viser, at tidlig inddragelse af alle interessenter – virksomheder, interesseorganisationer og borgere – giver en god proces omkring en særlig planlægningssituation som f.eks. genanvendelse af ældre erhvervs- og havneområder. Resultatet kan efterfølgende integreres i kommuneplanen.

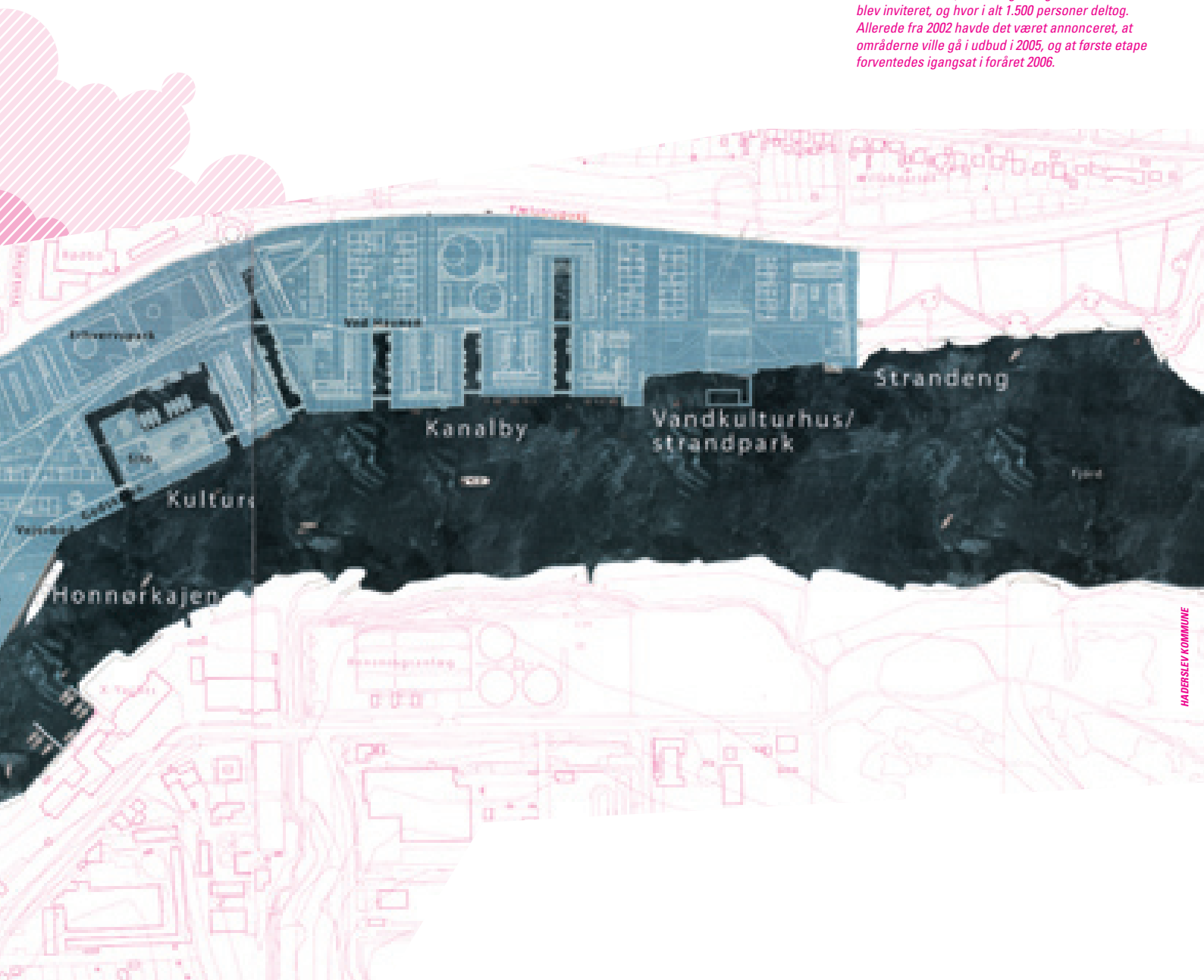
KOMMUNERNE HAR MANGE – BÅDE GODE OG MINDRE GODE – ERFARINGER MED OMDANNELSE AF ÆLDRE BYOMRÅDER, ISÆR ÆLDRE ERHVERVS- OG HAVNEOMRÅDER. LÆRER VI NOK AF HINANDENS ERFARINGER, ELLER ER DER BEHOV FOR EN MERE SYSTEMATISK ERFARINGSUDVEKSLING VIA BLA. MØDER, NETVÆRK, VEJLEDNINGER OG EKSEMPELPROJEKTER?



HADERSLEV HAVN

Haderslev Kommunes overvejelser om havnens fremtid begyndte i 2001 med nedsættelse af et såkaldt § 17, stk. 4 udvalg (lov om kommunernes styrelse) bestående af borgmesteren, tre udvalgsformænd samt repræsentanter for lokale interesseorganisationer. Udvalget fik tilknyttet rådgivere og et sekretariat. Der blev udarbejdet en vurdering af havnens økonomiske fremsigtsudsigter og en teknisk rapport om forurening, lejeforhold og planlægningsmæssige forudsætninger. På denne baggrund var byrådet enig om at drøfte en nedlæggelse af havnen og afholde et stort borgermøde herom. På mødet blev der nedsat arbejdsgrupper, som samlede ideer til områdets fremtidige anvendelse og udformning. Byrådet besluttede herefter at nedlægge havnen

og fremlægge en vision for områdets fremtid til offentlig drøftelse, som oplæg til en arkitektkonkurrence. Det vindende firma bearbejdede efterfølgende vinderprojektet til en masterplan. I denne masterplan indgik enkelte elementer fra et par af de øvrige projekter, som var med i finalen. Masterplanen blev senere fulgt op af en økonomisk-teknisk rapport, en designmanual og et kommuneplantillæg med bestemmelser om byomdannelse og rækkefølge. I hele planlægningen har kommunen lagt vægt på at være åben omkring områdets udvikling, og den har fra starten påtaget sig at markedsføre havneudviklingsprojektet. Kommunen har jævnligt sendt pressemeddelelser og nyhedsbreve ud, bl.a. for at øge investorerens interesse for området. I september 2004 afholdt kommunen desuden en havnekonference, hvor borgere og investorer blev inviteret, og hvor i alt 1.500 personer deltog. Allerede fra 2002 havde det været annonceret, at områderne ville gå i udbud i 2005, og at første etape forventedes igangsat i foråret 2006.





Fonden Realdania
Medlemsdebat
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

T: 70 11 66 66
F: 32 88 52 97
W: www.realdania.dk
E: medlemsdebat@realdania.dk

.....
MILJØMINISTERIET

Skov- og Naturstyrelsen

Skov- og Naturstyrelsen
Haraldsgade 53
2100 København Ø

T: 39 47 20 00
F: 39 27 98 99
W: www.skovognatur.dk
E: sns@sns.dk