

# Kriminelle planlæggere?

*Juridiske udfordringer i byomdannelsen*



*"Som lovgivningen er i dag, er det nødvendigt med kreative løsninger, og der kan det ind imellem være en stor fordel, at arbejdet med midlertidige aktiviteter ligger i Kultur- og Fritidsforvaltningen og ikkeovre hos folkene i Teknik- og Miljø."*

Mads Uldal, leder af Musiconsekretariatet i Roskilde Kommune, hvor han til dagligt arbejder med kulturbåren planlægning og midlertidige aktiviteter.

Byomdannelse er komplekst og rummer mange udfordringer. En af de større er at finde gode og effektive løsninger i virvaret af love og reglementer på området. Ved byomdannelse involveres bl.a. planloven, miljølovgivningen og bygningsreglementet. Dette lovkompleks kommer særligt i spil ved byomdannelse med blandede ejerforhold, når planmyndigheden har et ønske om at sikre blandede funktioner i området, og når kommunen ønsker at give mulighed for etablering af midlertidige anvendelser. Nogle gange opleves lovgivningen som en medspiller og nogle gange som en modspiller.

## **- Hvordan omdanner man områder med blandede ejerforhold?**

Det stærkeste redskab til styring af udviklingen i et byområde er ejerskab. Har kommunen ikke dette redskab til rådighed og er der tilmed tale om et flersidigt ejerskab, skal der tænkes kreativt. Planlovgivningen er i sådan en sammenhæng blot et af flere værktøjer.

### - Hvordan sikrer man en blanding af funktioner i nye byområder?

Ved byomdannelse er visionen ofte at skabe et sammensat byområde. Et område hvor boliger, erhverv, institutioner og rekreative områder er integrerede. De fleste funktioner tilføres, men ofte er det også ønskeligt eller nødvendigt at fastholde forskellige eksisterende aktiviteter i området. Sammenblandingen udfordrer særligt lovgivningen på miljøområdet.

### - Hvordan kan kommunen arbejde med midlertidige aktiviteter?

Et lovkompleks er i sin natur fokuseret på permanens og egalitet. I et retssamfund gælder samme regler i dag som i morgen, og samme regler for dig som for mig. Men det er en udfordring, når man som planlægger arbejder med byomdannelse, og dermed med udviklings- og transformationsprocesser. Et område kan godt skifte status og opnå en ny zonebetegnelse og tilhørende anvendelsesbestemmelser. Men loven har vanskeligt ved at tilbyde brugbare rammer for udviklingseksperimenter i overgangsfaserne.

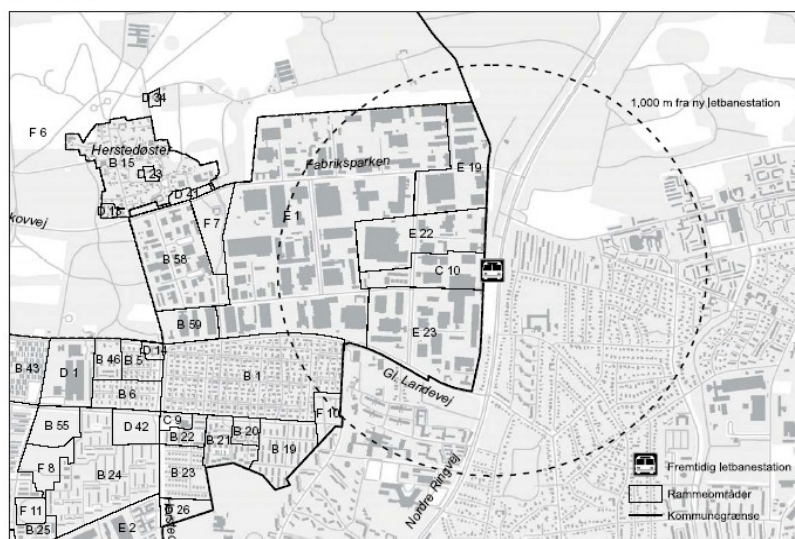
### *Der skal løsninger til!*

På netværksmødet hører vi først om Albertslunds konkrete erfaringer med omdannelsen af Hersted Industripark og udveksler dernæst erfaringer med paragrafferne og debatterer muligheder og løsninger med tre juridiske eksperter. Se program: [www.plan09.dk/Netvaerk/Byomdannelse/Kriminelle\\_planlaeggere](http://www.plan09.dk/Netvaerk/Byomdannelse/Kriminelle_planlaeggere)

### Helhedsplan for Hersted Industripark v. Anne Dan

Helhedsplanen for Hersted Industripark er udarbejdet efter visionerne i Kommuneplan 2017 for omdannelse af et af de store industriområder ved Ring 3. Den forudsætter, at samarbejdet mellem 10 forstadskommuner om en ringbane, der skal forbinde Lyngby, Glostrup og Ishøj, vil bære frugt i form af et statsligt tilsagn om medfinansiering af banen. Det vil åbne for et stort potentiale for udvikling af en banebetjent ringby i Region Hovedstad. (Om forudsætningen holder vil blive afsløret efter efterårsferien, når regeringen fremlægger sit infrastrukturprogram).

Omdannelsesområder i Hersted Industripark



Hersted Industripark ligger ved en af de planlagte letbanestationer. Helhedsplanen beskriver, hvordan områder inden for 600 m af stationen gradvist kan fortættes og

omdannes til kontor- og serviceerhverv med flere arbejdspladser. Et område i den anden ende af industriparken, der ligger op til Vestskoven og mellem eksisterende boligområder, kan omdannes til boliger, og det centrale område opretholdes til traditionelle produktions- lager- og transporterhverv.

Omdannelse af et udbygget industriområde som dette løber ind i en række vanskeligheder, som skal overvindes for at realisere planen:

- Kommunen ejer ingen omsættelige arealer, der kan afhændes til byudvikling.
- Planlovens nye hjemmel til at indgå aftale med en grundejer om medfinansiering af infrastruktur i byomdannelsesområder har uhensigtsmæssige konsekvenser for kommune- og lokalplanlægning.
- Omdannelse af det eks. industriområde til boligformål kan ikke finde sted, så længe der i området er virksomheder med miljøpåvirkninger, der forhindrer miljøfølsom anvendelse i nabolaget.

Forslaget til en helhedsplan er udarbejdet i 2007 af kommunen i dialog med grundejerforeningen, virksomheder og developere. Den er endnu ikke vedtaget politisk.

### **Mød tre juridiske eksperter**

#### *1. Birgitte Refn Wenzel*

Advokat (H), ekspert i miljøret hos advokatfirmaet Mazanti-Andersen, Korsø Jensen & Partnere.

Birgitte Refn Wenzel ser en særlig udfordring i at forene byomdannelsen med eksisterende virksomheders fortsatte forbliven på stedet.

#### *2. Mikkel Schaldemose*

Jurist og viceformand i Naturklagenævnet. Mikkel Schaldemose (MS) træffer afgørelser i konkrete sager om navnlig fysisk planlægning. MS er chef for den afdeling i nævnet, der inden for planlovgivningen bl.a. har specialerne detailhandelsplanlægning og ekspropriation. Har herudover almindelige plansager (planers tilvejebringelse, dispensation fra lokalplaner mv.).

Mikkel Schaldemose ser det som en særlig udfordring, at der bliver skabt et retligt grundlag (plan) der er sammenhængende, forståeligt (for borgerne) og enkelt at administrere.

#### *3. Mia Christierson*

Arkitekt maa og planlægger i By- og Landskabsstyrelsen. Har i en årrække arbejdet med bl.a. samspillet mellem plan- og miljølovgivningen samt med planlovens regler om byomdannelse og nu senest planlovsændringen om bypolitik.

Mia Christierson ser en særlig udfordring i, at planlægning for byomdannelse udnytter planlovens regler fuldt ud og sker i samspil med anden relevant lovgivning.

**Info og tilmelding:** [www.plan09.dk/byomdannelse](http://www.plan09.dk/byomdannelse)

Vel mødt!

#### **Læs mere:**

- Naturklagenævnet: [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk)
- By- og Landskabsstyrelsen: [www.blst.dk](http://www.blst.dk)
- Mazanti-Andersen, Korsø Jensen & Partnere: [www.mazanti.com](http://www.mazanti.com)