

Byudvikling af boligområder

Plan

Status: Gældende

Resume

Byudviklingsplaner for boligområder foregår i reglen på bar mark, men kan også udarbejdes i eksisterende byområder hvor der f.eks. er flyttet en erhvervsvirksomhed ud. Der er ikke formelle lovkrav til hvordan en byudviklingsplan skal udformes, men den vil være god som grundlag for kommuneplanens hovedstruktur og rammedel.

En byudviklingsplan viser hvordan og hvor byudviklingen tænkes at foregå og i hvilken sammenhæng med eksisterende by, overordnede veje, grønne områder og natur.

Der er stor metodefrihed. I arbejdet indgår typisk en overordnet analyse af de bindinger og muligheder der ligger i topografi, biotoper, naturbeskyttelseslinjer, jordbundsforhold, landskabelige værdier, veje, større ledningsanlæg, skov og sø m.v.

Byudviklingsplaner bruges som pejlemærker for den fysiske byudvikling og som et vigtigt element i kommuneplanens hovedstruktur og rammede.

I denne LovGuide omtales:

1. [Formål med lovgivningen](#)
2. [Myndighedsforhold og lovgrundlag](#)
3. [Forslag til sagsforløb](#)
4. [Sammenhæng med kommuneplan](#)
5. [Opmærksomhedspunkter](#)
6. [VVM- og Miljøvurdering / Ekspropriation](#)
7. [Hvor findes de relevante lovhjemler](#)
8. [Håndhævelse](#)
9. [Høring og klage](#)

1. Formålet med lovgivningen

Formålet med lovgivningen er at afstikke, de ret vide, rammer for hvordan man kan udarbejde byudviklingsplaner som en del af kommuneplanlægningen. Byudviklingsplaner vil typisk indeholde en overordnet struktur for fremtidige boliger, erhverv, skoler, overordnede veje og grønne områder.

Planloven ([PL](#)) afstikker indholdet i [kapitel 4](#) Kommuneplanlægning. Her er det [§ 11 a](#), kataloget over retningslinjer, [§ 11 b](#), rammer for indholdet af lokalplaner, [§ 11 e](#), stk. 1, om planlægningens rækkefølge, der udgør de vigtigste pejlemærker.

2. Myndighedsforhold og lovgrundlag

Myndigheden med ansvar for byudviklingsplaner er i langt de fleste tilfælde kommunalbestyrelsen.

Regionerne afstikker de overordnede rammer, dog mest i form af hensigter i den regionale udviklingsplan [PL § 10 a](#). Miljøministeriets myndighed udøves af miljøcentrene i Roskilde, Odense og Århus, der skal have alle kommuneplanforslag / forslag til tillæg ind til godkendelse.

De lovgivningsmæssige rammer for byudviklingsplaner ligger primært i lov om planlægning ([PL](#)), i lov om naturbeskyttelse ([NBL](#)), i miljøbeskyttelsesloven ([MBL](#)) og i lov om miljøvurdering af planer og programmer ([MPP](#)).

3. Forslag til sagsforløb

Det er vigtigt at foretage overordnede analyser af de bindinger og muligheder der ligger i topografi, biotoper, naturbeskyttelseslinjer, jordbundsforhold, landskabelige værdier, veje, større ledningsanlæg, skov og sø m.v. på kort. Så følger den grove skitsering af bebyggelser, fordeling af bebyggelsestæthed, veje, grønne områder og offentlige anlæg.

For eksempel kan en primær byudviklingsretning, og her må der gerne arbejdes ud over 12 års perspektivet, være sammensat af en primær vej, boligområder af forskellig tæthed, et erhvervsområde, en ny skole et lokalcenter og en grøn landskabskile ind mod bymidten. Her er det vigtigt at man får vurderet de forskellige anvendelser i en helhed før man koncentrerer sig om byudviklingsplanen for boligområderne. Det er allerede på det overordnede plan at mange miljøkonflikter mellem erhverv, trafik og bolig, kan forebygges.

Der arbejdes med flader (polygoner) der angiver areal til de forskellige typer anvendelse og linjer for veje. Man bør gøre sig klart hvor meget areal den pågældende anvendelse skal bruge, f.eks. 100 boliger på 10 ha. Da et byudviklingsområde skal ses i en større sammenhæng, bør der arbejdes i målestok 1:10.000 og 1:5.000.

En byudviklingsplan for et større boligområde bør indeholde den overordnede del af vejhierakiet, dvs. primærveje (70 km/t) og fordelingsveje (40-50 km/t), men ikke stamveje og boligveje. Dette for at tvinge sig til at holde sig på det overordnede plan og bevare overblikket. Den bør ligeledes kun bearbejdes boligtypepolygoner i grove træk med

flader i forskellige farver. Der kan skelnes mellem intensivt plejede naturtyper og ekstensivt plejede naturtyper i, og omkring de nye boligområder. Der bør også tages stilling til lokalisering af skole og lokalcenter, igen med flader i den forventede størrelse, med angivelse af hovedstiforbindelser.

4. Sammenhæng med kommuneplanen

Disse strukturelle planer danner typisk grundlag for kommuneplanlægningen. Kommuneplanens hovedstruktur skal indeholde de langsigtede mål, dvs. 12 år, for byudviklingen, [PL § 11](#), stk. 1.

De kvantitative boligsmål skal vurderes i forhold til en befolkningsprognose og en boligplan med vurdering af antal, geografisk placering og typefordeling samt en passende detailhandelsstruktur, [PL § 11 b](#), stk. 1, nr. 7, og [PL § 11 e](#), stk. 4-7. Desuden bruges byudviklingsplanlægningen til at vurdere udbygningsrækkefølge, [PL § 11 b](#), stk. 1, nr. 12. I overvejelserne indgår desuden de afledte konsekvenser for skoler og daginstitutioner.

5. Opmærksomhedspunkter

Det er vigtigt at se byudviklingsplanlægningen i en hierarkisk / detaljeringsmæssig sammenhæng med den efterfølgende planlægning i form af bebyggelsesplaner, der danner grundlaget for lokalplanlægningen, der igen danner grundlaget for egentlige udstykninger.

Byudviklingsplaner bør lægges tidligt i kommuneplanprocessen således, at de først bliver forelagt for kommunens økonomiudvalg, der er ansvarlig for den overordnede planlægning. Derpå kan man afholde et byrådsseminar for at sikre den politiske forankring om den helt overordnede fysiske byudvikling. Herefter kan byudviklingsplanen indgå i den offentlige debat i forbindelse med offentliggørelse af et forslag til kommuneplan. Se [LovGuide om vedtagelse og bekendtgørelse af kommuneplanen](#).

6. VVM- og Miljøvurdering / Ekspropriation

Til trods for at byudviklingsplanlægning gerne må række meget langt frem, vil byudviklingsplaner typisk indgå i kommuneplanlægningen når de ligger indenfor 12 års perspektivet. Derfor skal der foretages en screening for miljøvurdering, om fornødent en miljøvurderingsrapport, når man har et par alternativer klar, så de valgte byudviklingsplaner kan holde. Se [LovGuide om miljøvurdering af planer og programmer](#) og [LovGuide om VVM - vurdering af virkninger på miljøet. Proceduren](#).

Der kan foretages ekspropriation til byudviklingsformål på baggrund af en vedtaget kommuneplan eller på baggrund af en vedtaget lokalplan [PL § 47](#). Fordelen ved at ekspropriere allerede på grundlag af kommuneplanen er, at kommunen kan mindske jordspekulation, se [LovGuide om ekspropriation til byudvikling](#). Udbygningsrækkefølgen kan styres af Kommunen hvis den ejer al jord i lokalplanområdet. Når en lokalplan er vedtaget kan enhver lodsejer selv udnytte mulighederne i lokalplanen, eller sælge dem videre til højst bydende.

7. Hvor findes de relevante lovhjemler

Planloven

Byudvikling af boligområder har hjemmel i [PL kap. 1, § 2](#), om landsplanlægning, [kap. 2, § 11](#), om kommuneplanlægning, [kap. 3, § 15](#), om lokalplanlægning og [kap. 7, § 34](#), om zoneinddeling

Naturbeskyttelsesloven

[Naturbeskyttelsesloven](#) er vigtig i forhold til bebyggelsesplaner. Især de generelle beskyttelsesbestemmelser i:

- [§ 3](#) om tilstandsændringer af beskyttede søer, vandløb og naturtyper
- [§ 16](#) beskyttelseslinjer på 150 meter omkring søer og langs vandløb
- [§ 17](#) skovbyggelinjen på 300 meter fra skove
- [§ 18](#) fortidsmindebeskyttelseslinjen på 100 meter omkring fortidsminder
- [§ 19](#) kirkebyggelinjen om maksimal bebyggeshøjde 8,5 meter indenfor 300 meter fra kirker

Disse bestemmelser er ikke ensbetydende med at intet kan lade sig gøre inden for beskyttelseslinjerne, men man bør tænke nøje over formålet med NBL i forhold til en bebyggelsesplan, før man overvejer at søge om dispensation eller ophævelse.

Museumsloven

[Loven](#) kan være vigtig i forhold til bebyggelsesplaner i områder hvor der er mulighed for fund af fortidsminder. Det kan være en god idé, tidligt i forløbet, at indgå aftale med det pågældende museum og at få foretaget en vurdering af behovet for forundersøgelser, så man får et overblik over tid og pris, og evt. ændringer i bebyggelsesplanen.

8. Håndhævelse

Det er Kommunalbestyrelsens ansvar at byudviklingsplaner bliver fulgt op gennem kommuneplanlægning,

9. Høring og klage

Der er ingen formelle regler for høring eller klage for byudviklingsplaner fordi de ikke indgår formelt i lovgivningen, men når en byudviklingsplan er indarbejdet i et forslag til kommuneplan, følges reglerne for kommuneplanlægning [PL § 24](#). Det er mindst 8 uger i offentlig høring og klagemulighed over retlige forhold. Se [LovGuide om offentliggørelse af forslag til kommuneplan](#).

I særlige tilfælde kan en byudviklingsplanlægning være af så stor betydning for hele kommunen, at der bør foretages en særskilt offentlighedsfase.

Relaterede emner

Der er mange relaterede emner til en så overordnet og sammenfattende planlægning som byudvikling.

De vigtigste er:

[LovGuide om befolkningsprognose og boligbyggeprogram](#)

[LovGuide om planstrategiens indhold](#)

[LovGuide om udarbejdelse af forslag til kommuneplan](#)

[LovGuide om kommuneplan retningslinjer byområder \(under udarbejdelse\)](#)

[LovGuide om kommuneplanens rammebestemmelser](#)

[LovGuide om detailhandelsanalyse og -redegørelse](#)

[LovGuide om Agenda 21 samt klima- og energipolitik](#)

[LovGuide om kommuneplanlægning for naturområder og lavbundsområder](#)

[LovGuide om dispensation fra bygge og beskyttelseslinjer](#)

[LovGuide om ekspropriation til byudvikling](#)

[LovGuide om trafik overordnet infrastruktur \(under udarbejdelse\)](#)

[LovGuide om miljøvurdering af planer og programmer](#)

Henvisninger

Love

Planloven [§§ 11](#) og [15](#)