



Vejledning om produktionsvirksomheder i kommune- og lokalplanlægningen

Planlægning og Byudvikling

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning

1 Produktionsvirksomheder introduktion og definition

- 1.1 Definition af produktionsvirksomheder
- 1.2 Produktionsvirksomheder af national interesse

2 Planlægningen for produktionsvirksomheder – formål og overblik

- 2.1 Hensyn der indgår i planlægningen
- 2.2 Regulering af støj, lugt, støv og anden luftforurening

3 Planlægning omkring produktionsvirksomheder

- 3.1 Afstandskrav
- 3.2 Zonering
- 3.3 Afværgeforanstaltninger

4 Planlægning for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder

- 4.1 Dialog med virksomheder
- 4.2 Udpegning af erhvervsområder til produktionsvirksomheder
- 4.3 Udpegning og afgrænsning af konsekvensområder omkring erhvervsområder
- 4.4 Lokalplanlægning

5 Planlægning for nye boliger på støjbelastede arealer - en dansk planlægningsmodel med inspiration fra Hamborg

- 5.1 Udpegning af transformationsområder
- 5.2 Planlægningen for transformationsområder
- 5.3 Lokalplanlægning i transformationsområder
- 5.4 Produktionsvirksomhedernes udviklingsmuligheder

6 Beskyttelse af kommunale og statslige anlæg i landzone

- 6.1 Udpegning af konsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg
- 6.2 Kortlægning af støjkonsekvensområder og konsekvensområder i landzone

Bilag A. Dialogværktøj

Bilag B. Tjekliste

Indledning

Formålet med denne vejledning er at vejlede omkring de hensyn og bestemmelser, der er for planlægning for og omkring produktionsvirksomheder, herunder de statslige og kommunale anlæg i landzone.

Vejledningen henvender sig primært til planlæggere og miljøteknikere i kommunerne. Vejledningen er inddelt i to dele.

Første del giver et overblik og vejledning i planlovens bestemmelser for udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv, afgrænsning af konsekvensområder, lokalplanlægning for ændret arealanvendelse i konsekvensområderne og brug af den danske planlægningsmodel for permanent støjbelastede centralt beliggende arealer.

Anden del består af et dialogværktøj til brug for kommunen i dialogen med produktionsvirksomhederne samt tjeklister til brug for kommunens planlægning i ovennævnte planlægningssituationer.

1. Produktionsvirksomheder introduktion og definition

1.1 Definition af produktionsvirksomheder

Kommunerne skal i deres planlægning tage udgangspunkt i, at produktionsvirksomheder defineres som virksomheder, der er omfattet af kravet om miljøgodkendelse eller om regelmæssige tilsyn. Definitionen af produktionsvirksomheder tager udgangspunkt i følgende bekendtgørelser:

- » Virksomheder omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen¹,
- » virksomheder omfattet af maskinværkstedsbekendtgørelsen, og²
- » virksomheder anført på brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1, dog ikke husdyrbrug.³

Dermed indgår ca. 15.000 produktionsvirksomheder i definitionen. En mindre del af disse produktionsvirksomheder vil også være omfattet af bestemmelserne for risikovirksomheder.

Eksempler på produktionsvirksomheder er virksomheder indenfor fødevarer-, medicinal-, foder-, fiske-, metal-, plast-, papir-, råstofudvinding- og energiindustrien.

Mindre virksomheder som cafeer, restauranter, mindre værksteder m.v. er af underordnet karakter og er ikke omfattet af definitionen.

1.2 Produktionsvirksomheder af national interesse

Det er et overordnet nationalt hensyn at sikre vækst og erhvervsudvikling, herunder at undgå skærpede miljøkrav og dermed sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og vækstbetingelser. Kommunerne skal derfor i deres planlægning tage hensyn til produktionsvirksomheder, så det sikres, at der stadig er plads til produktionsvirksomheder, som er med til at skabe vækst, udvikling og arbejdspladser.

Erhvervsministeren skal fremsætte indsigelse mod en kommune- eller lokalplan, hvor der ikke er taget tilstrækkelig hensyn til drifts- og udviklingsmulighederne for virksomheder af national interesse. Nærmere herom findes i publikationen *Oversigten over nationale interesser i planlægningen*.

1 Godkendelsesbekendtgørelsen/2016

2 Maskinværkstedsbekendtgørelsen/2015

3 Brugerbetalingsbekendtgørelsen/2016

2. Planlægningen for produktionsvirksomheder – formål og overblik

De fleste miljøkonflikter opstår som regel i de tætte byområder, hvor gamle industri- og havneområder delvis fraflyttes af produktionsvirksomhederne. I disse områder er der ofte fortsat velfungerende produktionsvirksomheder tilbage, samtidig med at der planlægges for boliger eller kontorer på de tiloversblevne arealer. Miljøkonflikter opstår dog også andre steder, blandt andet i områder, hvor virksomheder som giver anledning til f.eks. lugtforurening kommer til at ligge for tæt på kontorvirksomheder.

For at undgå miljøkonflikterne og hermed bevare produktionsvirksomhedernes fortsatte drifts- og udviklingsmuligheder, skal kommunerne i deres planlægning tage hensyn til både støjpåvirkning af omgivelserne og påvirkning af omgivelserne med lugt-, støv- og anden luftforurening.

Karakteren af de ovennævnte områder er vist i figur 1. Figuren viser overgangen fra det åbne land til den centrale del af byen, som kan være særlig attraktivt beliggende i forhold til byudvikling. Jo tættere på den centrale del af byen, jo større er incitamentet til omdannelse af arealer og dermed risiko for miljøkonflikter.

2.1 Hensyn der indgår i planlægningen

Planlovens regler vedrørende produktionserhverv har baggrund i et ønske om hensyntagen til produktionsvirksomheder i den kommunale planlægning. Opførelse af nye boliger i nærheden af eksisterende produktionsvirksomheder kan f.eks. medføre skærpede miljøvilkår for virksomhederne og dermed usikkerhed omkring deres investeringsikkerhed og udviklingsmuligheder.

Ændret arealanvendelse af naboarealer til f.eks. boliger, kan medføre lavere grænseværdier for støj, og kan dermed medføre skærpede krav til produktionsvirksomheden i nærheden i forbindelse med en evt. revidering af virksomhedens miljøgodkendelse. Ligeledes kan der opstå en miljøkonflikt i planlægningen for en luftforurenende produktionsvirksomhed, hvis der f.eks. planlægges for etageboliger, der når op i røgfanen fra produktionsvirksomheden.
Hensyn til drifts- og udviklingsmuligheder

Kommunerne skal derfor i deres planlægning tage et større hensyn til produktionsvirksomhederne end tidligere, således at virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder sikres bedst muligt.

Hensynet til virksomhederne skal gerne give det resultat, at potentielle miljøkonflikter undgås, hvorfor kommunerne skal:

- » Udpege og afgrænse områder, som forbeholdes produktionsvirksomheder og derfor friholdes for boliger, kontorbyggeri m.v.
- » tage højde for produktionsvirksomhedernes driftsvilkår og udviklingsplaner, når der planlægges for anvendelse af naboarealer til udpegede områder for produktionsvirksomheder og"
- » tage højde for alle relevante miljøkonflikter, herunder hensyn til støj, lugt, støv og anden luftforurening.

Fig. 1



2.1.1 Udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder

Kommunerne skal i kommuneplanen udpege erhvervsområder, som fremover helt eller delvist skal være forbeholdt produktionsvirksomheder. Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder skal friholdes for anden anvendelse for at imødegå miljøkonflikter og dermed undgå at inddrage produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder. Produktionsområder kan også indeholde transport- og logistikerhverv

Udpegningen af erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder beskrives nærmere i kapitel 4.2.

2.1.2 Konsekvensområder omkring udpegede erhvervsområder

Kommunen skal udlægge et konsekvensområde omkring de udpegede erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder. Inden for konsekvensområderne skal kommunerne tage hensyn til produktionsvirksomhederne, hvis der sker en ændring af arealanvendelsen inden for dette område.

Konsekvensområderne kan som udgangspunkt afgrænses som en fast grænse på mindst 500 meter omkring de udpegede erhvervsområder for produktionserhverv. Kommunen kan også afgrænse konsekvensområder ud fra en konkret vurdering af, hvilken forureningsbelastning de pågældende virksomheder har og virksomhedernes udviklingsbehov, f.eks. med udgangspunkt i virksomhedernes gældende miljøvilkår. I denne vurdering bør kommunerne inddrage virksomhederne.

Udpegning og afgrænsning af konsekvensområder beskrives nærmere i kapitel 4.3

2.1.3 Redegørelse i lokalplanen ved planlægning inden for et konsekvensområde

Ved ændring af arealanvendelsen inden for konsekvensområderne, skal kommunerne ved tilvejebringelsen af en lokalplan, redegøre for, hvordan planen tager højde for produktionsvirksomhederne i området. Det kan f.eks. være oplysninger om, hvordan etablering af støjafskærmninger kan sikre at Miljøstyrelsens grænseværdier er overholdt, så det ikke giver grundlag for at skærpe vilkårene for virksomhederne efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven om miljøgodkendelser og påbud. Lokalplanredegørelsen skal ligeledes indeholde en vurdering af, hvordan lokalplanen tager højde for

virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

Kravet om lokalplanredegørelse udfoldes yderligere i kapitel 4.4.

2.1.4 Støj, støv, lugt og anden luftforurening

Det er et krav i planloven, at kommunerne skal inddrage støj, lugt, støv og anden luftforurening i deres planlægning. Dette krav indebærer, at der kun må planlægges for et forureningsbelastet areal til boliger m.v., hvis der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om bygningshøjder og placering, der sikrer, at miljøbeskyttelseslovens gældende grænseværdier kan overholdes.

Planlægning for støj, støv, lugt og anden luftforurening beskrives i kapitel 4 og kapitel 5 (dog kun for støj).

2.1.5 Dansk planlægningsmodel med inspiration fra Hamborg på støjbelastede areal

For at muliggøre opførelse af nye boliger på varigt støjbelastede og centralt beliggende arealer i byen, uden at det giver grundlag for skærpede miljøvilkår for de omkringliggende eksisterende virksomheder, er der indført en dansk planlægningsmodel med inspiration fra Hamborg. Planlægningsmodellen indebærer at kommunerne som udgangspunkt kan udpege op til to transformationsområder pr. 4 årlige planperiode, ud fra en række betingelser og kriterier.

Den danske planlægningsmodel med inspiration fra Hamborg beskrives i kapitel 5.

2.1.6 Beskyttelse af kommunale og statslige anlæg i landzone

Planlovens mulighed for at etablere boliger i alle overflødiggjorte bygninger uden landzonetilladelse (umiddelbar rettighed), kan potentielt have en negativ påvirkning for kommunale og statslige anlæg, herunder flyvepladser og militære øvelsesområder, hvor de støjende aktiviteter i området kan risikere at blive begrænset.

Kommunen kan, ud fra konkrete vurderinger, vælge at udpege konsekvensområder omkring kommunale og statslige anlæg. Konsekvensområder medfører en ophævelse af de umiddelbare rettigheder for alle overflødiggjorte bygninger.

Kommunen kan dog i konsekvensområder for kommunale og statslige anlæg vælge, at give en landszonetilladelse, såfremt landszonetilladelsen ikke skaber grundlag for skærpede miljøkrav til de tekniske anlæg. Beskyttelse af kommunale og statslige anlæg i landzone beskrives i kapitel 6.

2.2 Regulering af støj, lugt, støv og anden luftforurening

Kommunen skal i sin planlægning have fokus på at undgå at planlægge sig ind i en miljøkonflikt. Kommunen skal derfor tage højde for, hvordan nye eller ændrede funktioner/anvendelser på naboarealer til produktionsvirksomheder kan få indvirkning på deres miljøvilkår og udviklingsmuligheder.

2.2.1 Regulering af støj

Miljøstyrelsen har udarbejdet en række bekendtgørelser og vejledninger, herunder vejledning om ekstern støj fra virksomheder⁴, supplement til vejledning om ekstern støj fra virksomheder⁵ og vejledning om ekstern støj i byomdannelsesområder⁶, der beskriver rammerne for regulering af støj fra virksomheder. Det følger af planlovens § 15 a stk. 1 at en lokalplan kun må udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 13, 20 og 23, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Lokalplaner, der tilvejebringes for arealer i et område, som i kommuneplanen er fastlagt som et transformationsområde, kan dog uanset bestemmelsen i § 15 a, stk. 1, udlægge arealer, som er belastet af støj fra eksisterende produktionsvirksomheder til boligformål. Dette er en undtagelse fra hovedreglen, hvor der i områder med særlige byudviklingsinteresser kan tillades planlægning på arealer belastet af støj over grænseværdierne, og hvis det kan opfylde en række bestemmelser. Dette beskrives nærmere i kapitel 6.

Planlovens bestemmelser henviser således til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder, som der også tages udgangspunkt i ved planlægning af boliger.

2.2.2 Regulering af lugt-, støv- og anden luftforurening fra virksomheder

Immissioner af støv og anden luftforurening fra

virksomheder reguleres via vilkår i miljøgodkendelser og ved eventuelt § 42-påbud, hvis der er tale om en ikke-godkendelsespligtig virksomhed, med undtagelse af virksomheder omfattet af maskinværkstedsbekendtgørelsen, som indeholder krav om overholdelse af relevante B-værdier. Regulering af støv og anden luftforurening fra punktkilder sker ved hjælp af B-værdier, mens støv og anden luftforurening fra diffuse kilder, som f.eks. åbne porte og bassiner, reguleres via krav til indretning og drift.

Miljøstyrelsens har udarbejdet en B-værdivejledning⁷ for støv og anden luftforurening. B-værdier er den enkelte virksomheds samlede maksimale tilladelige bidrag til tilstedeværelse af forurenende stof i omgivelserne. B-værdier for støv og anden luftforurening er udendørs grænseværdier, som skal overholdes uden for virksomhedens skel uanset virksomhedens beliggenhed.

Miljøstyrelsens Luftvejledningen⁸ angiver, at overholdelse af B-værdier normalt skal ske i 1½ meters højde, men hvis mennesker opholder sig i højere bygninger, gælder grænseværdien også i den højde, hvor mennesker kan blive udsat for luftforurening.

Miljøstyrelsen forventer i 2018 at påbegynde en revision af Luftvejledningen, som bl.a. vil omfatte konsekvensrettelser som opfølgning på planloven.

2.2.3 Regulering af lugtgener fra virksomheder

Lugtgener fra virksomheder reguleres via vilkår i miljøgodkendelser, dog ved eventuelt § 42-påbud i miljøbeskyttelsesloven, hvis der er tale om en ikke-godkendelsespligtig virksomhed. Regulering af lugt fra punktkilder sker ved hjælp af lugtgrænseværdier, mens diffuse lugtkilder, som f.eks. åbne porte og bassiner, reguleres via krav til indretning og drift.

Lugtgrænseværdier for den enkelte virksomhed fastsættes efter retningslinjer i Lugtvejledningen⁹, som indeholder vejledende lugtgrænseværdier for boligområder. Overholdelse af lugtgrænseværdier skal normalt ske i 1½ meters højde, men hvis mennesker opholder sig i højere bygninger, gælder grænseværdien også i den højde, hvor mennesker kan blive udsat for lugtgener.

4 Vejledning nr. 5/1984

5 Vejledning nr. 3/1996

6 Vejledning nr. 3/2003

7 Miljøstyrelsens vejledning nr. 20 2016 om B-værdier.

8 Miljøstyrelsens vejledning nr. 2 2002 Luftvejledningen.

9 Miljøstyrelsens vejledning nr. 2 2002 Luftvejledningen.

Lugtvejledningen anviser, hvordan man ved hjælp af den såkaldte OML-model (Operationel Meteorologisk Luftkvalitetsmodel) beregner skorstens- og afkasthøjder, der sikrer en tilstrækkelig fortynding af udledningen af lugtstoffer til atmosfæren, så lugtgrænseværdierne overholdes.

Miljøstyrelsen arbejder pt. på en revision af lugtvejledningen, som bl.a. vil omfatte konsekvensrettelser som opfølgning på planloven.

3. Planlægning omkring produktionsvirksomheder

Miljøkonflikter kan variere i både type og omfang alt afhængig af virksomhedens produktion, dens forureningskilder, placering og udviklingsbehov. Det samme gælder for forebyggelsen af miljøkonflikterne. Mens flere miljøkonflikter kan undgås eller minimeres vha. tekniske løsninger og ændrede procedurer, kan andre miljøkonflikter, som følge af f.eks. lugtgener, være vanskelige at håndtere på tilstrækkelig eller tilfredsstillende vis. I alle tilfælde er det afgørende, at det rette planlægningsgreb vælges ud fra den konkrete planlægningsituation.

God planlægning forudsætter oftest dialog (se kapitel 5.1) mellem den pågældende kommune og den enkelte produktionsvirksomhed. I den sammenhæng er det relevant, at kommunen identificerer, hvilke planer og ønsker den enkelte virksomhed har i forhold til udvidelse af produktionen m.v., og de miljøkonflikter der evt. kan opstå som følge heraf til brug for kommunens planlægning.

Planloven rummer flere muligheder for, at kommunerne kan forebygge miljøkonflikter gennem helhedsorienteret planlægning. Når kommuner ønsker at planlægge i nærheden af en produktionsvirksomhed, og kommunen samtidig skal sikre virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, kan den benytte en række planlægningsgreb som beskrives nærmere i dette kapitel.

Kommunen kan i deres planlægning anvende tre traditionelle hovedgreb:

- » Afstandskrav,
- » zoner og/eller
- » afværgeforanstaltninger.

Kommunen kan anvende disse hovedgreb som værktøjer til at forebygge og mindske potentielle miljøkonflikter.

I forbindelse med planlægningen skal kommunen som udgangspunkt sikre god afstand og adskillelse af forureningsbelastende aktiviteter og områder udlagt til boliger, institutioner m.v. Såfremt dette ikke er muligt eller hensigtsmæssigt pga. områdets byudviklingspotentiale, kan kommunen vælge at anvende zoner og afværgeforanstaltninger. Uanset hvilket greb der benyttes, bør kommunen sikre, at der ikke planlægges helt op til grænseværdierne, så der fortsat er råderum for, at virksomhederne kan udvide deres produktion.

3.1 Afstandskrav

Kommunen bør som udgangspunkt i sin planlægning sikre god afstand og adskillelse mellem forureningsbelastende aktiviteter og områder udlagt til boliger, institutioner, rekreative anvendelser m.v.

Kommunen kan sikre afstand og adskillelse ved i planlægningen at placere nye bebyggelser i passende afstand til eksisterende forureningsbelastende aktiviteter, sådan at produktionsvirksomheden kan overholde sine miljøkrav.

Afstand er nemmere at benytte i det åbne land og i yderkanten af byen, og bør derfor være det første planlægningsværktøj, der benyttes disse steder.

3.2 Zoner

I de tilfælde, hvor det ikke er muligt at skabe tilstrækkelig afstand til forureningsbelastende aktiviteter, kan kommunen anvende zoner som værktøj i planlægningen.

Placering af f.eks. parkeringsanlæg, kontorbyggeri, butikker m.v., mellem produktionsvirksomheder og boliger, kan være en velegnet måde at imødegå miljøkonflikter i forhold til støj mellem eksisterende erhvervsområder med forureningsbelastende aktiviteter og nye boligområder, da der ikke stilles krav om

overholdelse af de samme grænseværdier for støj, som ved områder til f.eks. boliger, daginstitutioner, skoler, rekreative områder m.v. Ved placering af f.eks. parkeringsanlæg, kontorbyggeri, butikker m.v. mellem produktionsvirksomheder og områder til støjfølsom anvendelse, kan der skabes passende afstand til støjforureningen samtidig med, at etableringen af kontorbyggeri og lignende evt. kan medvirke til at afskærme for støjen.

Hvorvidt det er muligt at anvende zoner, vil bero på en konkret vurdering baseret på nødvendige analyser og beregninger af de relevante forureningskilder. Normalt kan der ikke anvendes zoner for at undgå støv-, lugt- og anden luftforurening, da spredningen af disse former for forurening ikke udbredes på samme måde som spredningen af støj.

Kommunen bør ved brug af zoner i planlægningen være opmærksom på, at realiseringen af f.eks. et parkeringshus, kontorbyggeri m.v. mellem produktionsvirksomheden og det kommende boligbyggeri kan være afgørende for, om gældende grænseværdier kan overholdes. Hvis etableringen af et parkeringshus eller kontorbyggeri derimod ikke realiseres, f.eks. begrundet i manglende finansiering, vil boligbyggeriet således ikke kunne opføres før anden afværgeforanstaltning eller zoner er opført, jf. planlovens § 15 a og § 15 b.

3.3 Afværgeforanstaltninger

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse jf. planlovens § 15 a, hvis planen indeholder bestemmelser om etablering af afskærmingsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 13, 19 og 22, som kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Det følger videre af planlovens § 15 b, at en lokalplan kun må udlægge arealer belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

En lokalplan kan dog uanset dette, i konsekvensområder udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til kontorformål og lignende f. eks., showrooms, liberale erhverv og serviceerhverv, hvis planen ved bestemmelser om etablering af af-

skærmingsforanstaltninger, jf. § 15, stk. 2, nr. 14, kan sikre, at grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening overholdes indendørs og på udendørs opholdsarealer.

Kommunen skal således inddrage alle kortlagte og relevante miljøkonflikter i deres planlægning som følge af støj-, støv-, lugt- og anden luftforurening.

Mens støj kan afværges ved hjælp af støjskærme og bygninger, kræver afværgeforanstaltninger for lugt-, støv og anden luftforurening mekanisk ventilation, hvor luftindtaget placeres i en højde, hvor Miljøstyrelsens grænseværdier er overholdt.

Mekanisk ventilation som afværgeforanstaltning er dog kun mulig at benytte for kontorbyggeri og lignende, f.eks. showrooms, liberale erhverv og serviceerhverv, m.v., og kan ikke benyttes til boliger, institutioner, rekreativ anvendelse m.v. da denne type byggeri skal have mulighed for at kunne åbne vinduerne.

4. Planlægning for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder

I medfør af planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 23-24, skal kommunen som led i kommuneplanen udarbejde retningslinjer for:

» Udpegning af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder herunder lagervirksomheder samt friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til produktionsvirksomheder (se kapitel 4.2)

» Udpegning af konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, hvor planlægningen skal ledsages af en redegørelse for planens virkning på produktionsvirksomheder, herunder virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder (se kapitel 4.3)

Såfremt kommunen, efter udpegning af erhvervsområder og konsekvensområder, ønsker at ændre anvendelsen af et areal indenfor det udpegede konsekvensområde, er det et krav, i medfør af planlovens § 16, stk. 8, at lokalplanen ledsages af en redegørelse vedr. miljøpåvirkningen af naboarealet, og hvad der evt. skal anvendes af afværgeforanstaltninger for, at produktionsvirksomheden ikke berøres negativt (se kapitel 4.3).

Det vil fortsat være muligt for produktionsvirksomheder at ligge i et almindeligt erhvervsområde, som ikke er forbeholdt produktionsvirksomheder. Kommunen skal dog stadig ved ændret anvendelse på naboarealet opfylde planlovens § 15 a, og § 15, b.

4.1 Dialog med virksomheder

Forebyggelse af miljøkonflikter forudsætter ofte en god dialog mellem kommunen og virksomheden. Kommunen bør derfor indgå i dialog med produktionsvirksomhederne, når erhvervsområder og konsekvensområder omkring de udpegede erhvervsområder skal udpeges og afgrænses.

Det samme gælder, når der skal lokalplanlægges for en ændret anvendelse i et konsekvensområde, jf. kapitel 4.4, eller planlægges for et transformationsområde, jf. kapitel 5.2, nær en støjende virksomhed. Det er vigtigt, at kommunen inddrager virksomhedens eksisterende driftsmuligheder og udviklingsplaner i en samlet afvejning af kommunens ønsker og muligheder for dens byudvikling.

I dialogen med virksomheden er det vigtigt, at kommunen har fokus på, om der er særlige oplysninger, som kommunen har behov for at indhente før udpegningsen af et erhvervsområde og konsekvensområde. Dette kan f.eks. være, hvor den højeste koncentration af støj-, lugt, støv- eller anden luftforurening fra virksomheden konkret er placeret, så det evt. er muligt at identificere, hvilke områder udenfor virksomheden, der påvirkes. Oplysningerne kan hentes internt hos kommunens miljømyndighed eller miljømyndigheder hos Miljøstyrelsen.

I dialogen med produktionsvirksomheden kan det være relevant at modtage oplysninger om, hvorvidt produktionsvirksomheden planlægger at udvide, omlægge eller ændre sine aktiviteter på en måde, som kan have betydning for virksomhedens forurening og påvirkning af de omkringliggende områder. Oplysningerne kan anvendes i vurderingen af om virksomheden har planer, som senere hen kan betyde en miljøkonflikt i forhold til den planlagte ændrede anvendelse af naboområderne.

Kommunen kan til brug for både forberedelse og gennemførelse af dialogen tage udgangspunkt i dialogværktøjet, som fremgår af bilag A til denne vejledning. Dialogværktøjet kan hjælpe til at få afklaret den enkelte virksomheds drifts- og udviklingsplaner.

4.2 Udpegning af erhvervsområder til produktionsvirksomheder

§ 11 a stk. 1 Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for

23) beliggenheden af erhvervsområder herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport og logistikvirksomheder og friholdes for anden anvendelse uden til-

I henhold til planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 23, skal kommunen udpege de erhvervsområder herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport og logistikvirksomheder og dermed friholdes for anden anvendelse, som ikke har tilknytning til disse. Udpegningen foretages igennem udarbejdelse af retningslinjer med tilhørende kort i kommuneplanen for beliggenheden af erhvervsområder, der skal forbeholdes produktionsvirksomheder.

Kommunerne skal tage udgangspunkt i beskrivelsen i kapitel 3. Ved "produktionsvirksomheder forstås virksomheder omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen, maskinværkstedsbekendtgørelsen og virksomheder anført på brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1, dog ikke husdyrbrug". Desuden kan transport og logistikvirksomheder herunder lagervirksomheder, som ofte ligger i tilknytning til produktionsvirksomheder være beliggende i et erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder. Det vil f.eks. ofte være tilfældet på havne.

Udpegningen af erhvervsområder omfatter således ikke f.eks. pizzeriaer, cafeer, restauranter o.l., der kan indpasses i de øvrige byområder. Formålet med udpegningen af et erhvervsområde er at gøre det klart, hvor kommunen ikke vil tillade omdannelse til andre formål end produktionserhverv af hensyn til produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

Kommunerne kan ved udpegningen medtage enten et helt eller et begrænset areal inden for et eksisterende erhvervsområde, der indeholder en eller flere produktionsvirksomheder. Der kan også være tilfælde, hvor kommunen ikke vælger at medtage et område med produktionsvirksomheder, f.eks. erhvervsområder som i forvejen ligger i passende afstand til boligområder, og hvor der ikke umiddelbart foreligger ønsker om byudvikling i nærheden.

Kommunerne kan i udpegningen af erhvervsområder eksempelvis foretage følgende trin:

- » Lokalisering og kortlægning af kommunens eksisterende produktionsvirksomheder m.v.
- » Dialog mellem kommunen og produktionsvirksomheden om eksisterende driftsmuligheder og evt. planer om udvidelse.
- » Udarbejdelse af en kort planlægningsanalyse på baggrund af forudgående kortlægning og dialog.
- » Den endelige udpegning af erhvervsområder foretages af kommunen, og der gennemføres en eventuel korrektion af eksisterende planlægning.
- » Da planlægning er en dynamisk proces og virksomhedernes miljøpåvirkning af omgivelserne kan ændres henover årene, opfordres kommunerne til at gennemgå planlægningen for produktionsvirksomhederne i hver kommuneplanrevision.

I følgende afsnit redegøres nærmere for de enkelte trin.

4.2.1 Kortlægning af eksisterende produktionsvirksomheder

Som grundlag for lokalisering og kortlægning af eksisterende produktionsvirksomheder m.v. i kommunen, kan kommunen finde de ca. 15.000 produktionsvirksomheder ved hjælp af oplysningerne fra Miljøstyrelsens Digital Miljø Administration (DMA), som rummer data om visse virksomheder. Endvidere kan kommunen indhente oplysninger fra CVR-registeret eller bruge sit eksisterende kendskab til virksomheder (f. eks. via udstedte miljøgodkendelser) som grundlag eller gennem kommunens erhvervsservice.

Endelig kan lokale virksomhedsklubber og lignende være behjælpelige med at kortlægge eksisterende produktionsvirksomheder.

4.2.2 Beslutning om den fremtidige planlægning

På baggrund af den ovenfor nævnte kortlægning af produktionsvirksomheder i kommunen, dialog med virksomhederne og kommunens ønsker om byudvikling, skal kommunen beslutte, hvorvidt et erhvervsområde skal udpeges til at være forbeholdt produktionsvirksomheder.

Udpegningen skal foretages ud fra en vurdering af produktionsvirksomhedernes forurening i området og en afvejning af om kommunen ønsker at fastholde produktionsvirksomhederne og derfor ikke accepterer omdannelse af arealer til kontorer eller boliger på naboarealerne, hvis ikke der kan etableres afværgeforanstaltninger m.v.. Kommunen bør ved en afvejning til fordel for boliger og kontorer altid undersøge, om produktionsvirksomhederne kan vurderes til at være omfattet af definitionen for produktionsvirksomheder af national interesse (se kapitel 1).

Ved udpegningen af arealer til produktionsvirksomheder skal hensynet til adgang til og fra den overordnede infrastruktur, herunder havne, også inddrages. Det kan også være hensigtsmæssigt at overveje, om en ændret anvendelse vil have afledte effekter, såsom øget persontrafik, der forhindrer anden tung transport m.v., og som kan ende med at give problemer for den eller de pågældende produktionsvirksomheder.

Kommunen udpeger erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv ved at udarbejde nye retningslinjer i kommuneplanen evt. som et kommuneplantillæg.

4.3 Udpegning og afgrænsning af konsekvensområder omkring erhvervsområder

§ 11 a, stk. 1 Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for

24) beliggenheden af konsekvensområder omkring erhvervsområder, jf. nr. 23.

§ 11 b, stk. 1 Rammer for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til

15) konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder og transfor-

Foruden udpegning af erhvervsområder til produktionsvirksomheder skal kommunen i medfør af planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 24, og § 11 b, stk. 1, nr. 15, udpege og afgrænse konsekvensområder omkring de udpegede erhvervsområder, hvor der skal tages tilstrækkelig hensyn til produktionsvirksomhederne i kommuneplanens retningslinjer og rammer.

Konsekvensområder (se figur. 2 og 3) kan sammenlignes med "opmærksomhedszoner", der anviser, hvor kommunen i sin planlægning skal være særlig opmærksom på produktionsvirksomheden. Derfor skal kommunen udover at udarbejde retningslinjer i kommuneplanen også udarbejde kommuneplanrammer for konsekvensområder omkring erhvervsområder, hvor der kan stilles krav til f.eks. afværgeforanstaltninger når der sker en ændret arealanvendelse. I den forbindelse skal der gennemføres de nødvendige miljøundersøgelser med henblik på etablering af eventuelle afværgeforanstaltninger.

Med afgrænsningen af konsekvensområder, skal kommunen synliggøre i kommuneplanen, hvor der i planlægningen skal tages hensyn til produktionsvirksomhederne for at undgå miljøkonflikter i forhold til støj-, lugt-, støv- og anden luftforurening.

Endelig kan lokale virksomhedsklubber og lignende være behjælpelige med at kortlægge eksisterende produktionsvirksomheder.

Konsekvensområdet skal placeres, hvor det vurderes, at en produktionsvirksomheds miljøbelastning potentielt kan medføre miljøkonflikter ved ændret anvendelse eller byggeri på dets naboarealer. Kommunen skal ved afgrænsning af konsekvensområdet sikre, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, lugt, støv og anden luftforurening kan overholdes, så det ikke giver grundlag for at skærpe vilkårene for virksomhederne efter reglerne om miljøgodkendelse og påbud i miljøbeskyttelsesloven, og at virksomhedens udviklingsmuligheder ikke begrænses.

Ved afgrænsning af konsekvensområdet kan kommunen vælge:

» Om konsekvensområdet skal afgrænses indenfor en fast grænse på 500 meter, eller

» At afgrænse konsekvensområdet baseret på kommunens kendskab til virksomhedens miljøforhold, evt. oplysninger der fremgår af en dialog med virksomhederne og kendskab til øvrige forhold i området, der kan have betydning for afgrænsningen.

Udpegning af konsekvensområder i kommuneplanen er alene en begrænsning af kommunens muligheder i planlægningen indenfor konsekvensområdet, og udelukkende en begrænsning i de tilfælde, hvor planlægningen påvirker produktionsvirksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder negativt. Udpegning af konsekvensområder vil derfor ikke påvirke den eksisterende anvendelse i området.

4.3.1 500 m fast grænse eller konkret vurdering af konsekvensområde

Som udgangspunkt kan kommunen vælge at afgrænse konsekvensområderne som en fast grænse på 500 meter omkring de udpegede erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder. Grænsen på 500 meter svarer til den afstand, der normalt

anvendes i planlægningen for særligt forurenende virksomheder (miljøklasse 7) og for planlægningen omkring risikovirksomheder.

Såfremt kommunen vurderer, at en fast grænse på minimum 500 meter omkring de udpegede erhvervsområder for produktionsvirksomheder ikke er hensigtsmæssig i forbindelse med planlægning af det konkrete naboareale, kan kommunen i stedet vælge at afgrænse konsekvensområderne på baggrund af en konkret vurdering af forureningsbelastningen fra de pågældende produktionsvirksomheder og de udviklingsbehov, som virksomhederne har.

Afgrænsning af konsekvensområdet baseret på en konkret vurdering kan være relevant, hvis der foreligger et konkret kendskab til produktionsvirksomheden og dennes udviklingsbehov samt kendskab til øvrige forhold i området, der kan have betydning for afgrænsningen og derfor optimere planlægningen omkring virksomheden. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis der allerede er et andet konsekvensområde i nærheden pga. beliggenheden af en risikovirksomhed, der pga. afstandskrav eller krav til beredskab ikke gør det muligt at planlægge for boliger, institutioner, kontorer m.v. eller omvendt hvis det udpegede område med produktionsvirksomheder kun indeholder virksomheder med en meget lille miljøpåvirkning jf. virksomhederne miljøgodkendelser m.v. kan konsekvensområdet indskrænkes.

Hvis kommunen ønsker at fastlægge konsekvensområderne baseret på en konkret vurdering, kan disse i praksis fastlægges igennem en screening/analyse af de pågældende produktionsvirksomheders forurening og miljøvilkår, deres udviklingsmuligheder og deres påvirkning af omkringliggende omgivelser og afledte konsekvenser for naboarealerne.

En konkret afgrænsningsmetode kan være relevant, hvor kommunen i forbindelse med dialog (se kapitel 4.1 og bilag A) med produktionsvirksomheden er blevet bekendt med, at virksomheden f.eks. har planer om at sløjfe visse aktiviteter, hvorfor der ikke vil være behov for et konsekvensområde på minimum 500 meter omkring det udpegede erhvervsområde.

Fig. 2

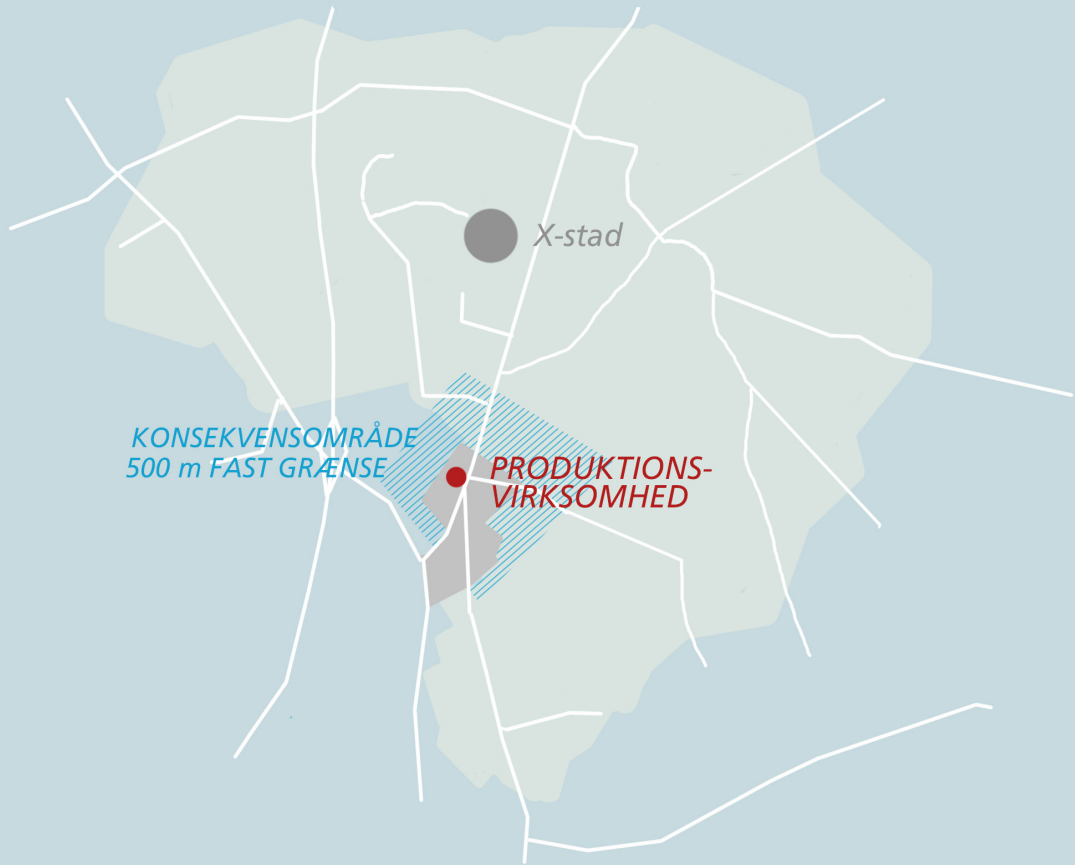


Fig. 3



For produktionsvirksomheder med stor miljøbelastning kan der ofte være behov for et større konsekvensområde for at sikre virksomhedernes drifts og udviklingsmuligheder. Det kan f.eks. være tilfældet for et komposteringsanlæg, hvis lugtforurening har vist sig uforudsigelig og derfor vil kræve en større afstand til arealer udlagt til anden anvendelse. Det kan ligeledes være tilfældet med en virksomhed med særligt støjende aktiviteter.

Ved analyse af virksomhedens forurening kan der indhentes informationer om den pågældende forureningskilde fra miljømyndighederne. Typisk vil der være udarbejdet beregninger af den pågældende forureningskilde. En sådan analyse vil give kommunen mulighed for at fastslå, hvilke funktioner og hvilken bebyggelse de omkringliggende arealer kan benyttes til, uden at det får indvirkning på virksomheden. F.eks. kan analysen vise, at støj fra en produktionsvirksomhed vil overstige grænseværdierne for boliger, hvorfor der ikke kan planlægges for boligbyggeri i konsekvensområdet, men at der muligvis vil kunne planlægges for kontorbyggeri eller anden mindre støjfølsom anvendelse. Omvendt vil en analyse og kendskab til virksomheden ofte betyde en indskrænkning af konsekvensområdet, idet mange produktionsvirksomheder ikke har særlig store indvirkninger på omgivelser.

For at sikre udviklingsmuligheder for virksomheden bør kommunen vælge at planlægge således, at der fortsat er mulighed for udvidelser. Dette kan gøres ved, at der ikke planlægges helt op til grænseværdierne for støj, men at der ved afskærmning, zonerings eller afstand til virksomheden sikres, at virksomheden fortsat vil kunne udvide sin produktion og evt. øge støjbelastningen. Ved støv, lugt og anden luftforurening sikres virksomhedens udviklingsmuligheder ved at holde afstand.

Da virksomheders miljøbelastning og udviklingsønsker ændrer sig over tid kan det være hensigtsmæssigt, at kommunen ved hver kommuneplanrevision gennemgår sin planlægning for produktionsvirksomhederne med henblik på f.eks. indskrænkning, udvidelse af konsekvensområdet. I denne sammenhæng skal kommunen også vurdere udviklingsønskerne og afveje disse med ønskerne til byomdannelsen og byudviklingen.

4.4 Lokalplanlægning

§ 16. En lokalplan skal ledsages af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Stk. 8. I redegørelsen til lokalplanforslag, som nævnt i § 15 b, stk. 2, skal der gøres rede for, hvordan planen tager højde for, at vilkårene for produktionsvirksomheder indenfor erhvervsområdet ikke skærpes efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven. Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne.

Hvis kommunen ønsker at udarbejde en ny lokalplan for ændret anvendelse af et areal inden for et udpeget konsekvensområde – f.eks. i det tilfælde, hvor en bygherre ønsker at etablere et nyt kontor- eller boligbyggeri, skal lokalplanen, jf. planlovens § 16, stk. 8, ledsages af en lokalplanredegørelse.

I lokalplanredegørelsen skal kommunen beskrive, hvordan der tages højde for, at den ændrede anvendelse ikke påvirker den eksisterende produktionsvirksomheds drifts- og udviklingsmuligheder, og at produktionsvirksomheden dermed har mulighed for at overholde dens miljøkrav som følge af den ønskede planlægning. Lokalplanredegørelsen kan f.eks. omfatte en beskrivelse af, hvordan etablering af støjafskærmninger kan sikre, at Miljøstyrelsens grænseværdier er overholdt, så det ikke giver grundlag for at skærpe vilkårene for virksomhederne efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven om miljøgodkendelser og påbud.

Tilvejebringelse af disse oplysninger må som udgangspunkt ske ved, at kommunen går i dialog med bygherren, der ønsker at opføre et nyt byggeri i området samt med de eksisterende produktionsvirksomheder, hvis forhold og vilkår skal beskyttes. Kommunen kan i den forbindelse anvende dialogværktøjet, som fremgår af bilag A, jf. kapitel 4.1 om dialog.

Kommunen skal således - i overensstemmelse med princippet om, at en offentlig myndighed har pligt til at indhente alle relevante oplysninger, før der træffes afgørelse (officialprincippet) – sikre, at sagen er tilstrækkelig oplyst og ved hjælp af dialog tilvejebringe de nødvendige oplysninger, som kan danne grundlag for lokalplanredegørelsen.

4.4.1 Afværgeforanstaltninger

For at sikre, at produktionsvirksomhedernes driftsmuligheder ikke påvirkes negativt, kan kommunen foretage en vurdering af, om der er behov for særlige tiltag og i bekræftende fald hvilke.

Hvis der er ønske om at opføre f.eks. kontorbyggeri eller boliger i konsekvensområdet, skal kommunen først vurdere om grænseværdier for støj-, lugt-, støv- og anden luftforurening kan overholdes,

Hvis kommunen vurderer, at der er behov for særlige tiltag, skal der efterfølgende tages stilling til, hvilke afværgeforanstaltninger, der kan anvendes i den pågældende situation (se kapitel 3.3).

Der gælder forskellige krav ift. henholdsvis støj og lugt, støv og anden luftforurening.

» For støj gælder det, jf. planlovens § 15 a, at en lokalplan kun må udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

» forhold til luftforurening er det jf. planlovens § 15b, stk. 2, alene kontorbyggeri, showrooms, liberale erhverv, serviceerhverv og lignende indenfor udpegede konsekvensområder som kan gøre brug af afskærmningsforanstaltninger i form af mekanisk luftindtag i de højder, hvor grænseværdierne er overholdt. For boliger, institutioner, rekreative områder m.v. gælder denne mulighed ikke.

Bestemmelsen for støj har til formål at sikre, at der ikke udlægges ny støjfølsom anvendelse, som f.eks. boligbebyggelse, hvor boligerne bliver belastet med et støjniveau over de vejledende grænseværdier. De vejledende grænseværdier fremgår af Miljøstyrelsens vejledninger og indebærer blandt andet, at de vejledende grænseværdier er overholdt på facaden og på alle udendørs opholdsarealer.

For lugt, støv og anden luftforurening gælder det, jf. planlovens § 15 b, stk. 1, at en lokalplan kun må udlægge arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens højde og placering, som sikrer den fremtidige anvendelse mod lugt, støv og anden luftforurening.

Der kan dog ved opførelse af byggeri til kontorformål, showrooms, liberale erhverv, serviceerhverv og lignende, jf. § 15, stk. 2, nr. 14, etableres afværgeforanstaltninger i form af mekanisk ventilation, hvor luftindtag er placeret i en højde, hvor grænseværdierne er overholdt. Kontorformål og lignende omfatter også showrooms, liberale erhverv og serviceerhverv.

4.4.2 Overvejelser i planlægningen

Hvis arealanvendelsen på en produktionsvirksomheds naboareal ændres fra erhverv til boligformål, vil de gældende grænseværdier for støj blive skærpet, da grænseværdierne for støj er baseret på områdets funktionsanvendelse (f.eks. industri, lettere erhverv, bolig m.v.). Derfor er det centralt, at planlægningen inden for konsekvensområder tager udgangspunkt i virksomhedens gældende miljøvilkår, og at det gennem afstand, zoner og evt. afværgeforanstaltninger sikres, at virksomhedens miljøvilkår ikke ændres som følge af ønsker om en ændret planlægning på naboarealerne.

I planlægningen kan det i nogle tilfælde, f.eks. ved etablering af støjskærme eller zoner med kontorbygninger, sikres, at de vejledende grænseværdier for støj er overholdt i et nyt bagvedliggende boligområde, selvom virksomhederne fortsat støjer op til grænsen for det konkrete erhvervsområde.

Hvis luftforureningen fra produktionsvirksomheden overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier, kan der være arealer, som ikke kan bebygges og derfor kan være bedre egnet til andre anvendelser så som parkeringsplads eller lignende. Det kan også være nødvendigt evt. at reducere højden på en bygning, hvis den f.eks. kommer op i røgfanen fra skorsten, og hvor grænseværdierne ikke overholdes.

Ved planlægning i konsekvensområder er det væsentligt, at kommunen overvejer forskellige løsninger for anvendelsen af området. Det kan f.eks. overvejes, om det er hensigtsmæssigt at placere en boligbebyggelse omkranset af en støjskærm, eller om arealet egner sig bedre til en parkeringsplads eller lignende.

Afskærmningsforanstaltninger for støv-, lugt- og luftforurening betyder, at bygningens vinduer ikke kan åbnes. For at sikre, at beboerne og brugerne kan åbne deres vinduer uden at udsættes for lugt, støv eller anden luftforurening, kan indkapslede bygninger med mekanisk ventilation ikke bruges som afværgeforanstaltning for boliger, institutioner, rekreative områder m.v.

4.4.3 Planlægning med hensyntagen til produktionsvirksomhedens udviklingsplaner

For at sikre produktionsvirksomheder bør kommunerne ikke kun tage virksomhedernes driftsmuligheder med i deres planlægning, men også deres udviklingsmuligheder. For at kommunen kan tage hensyn til en produktionsvirksomheds udviklingsmuligheder, er der oftest behov for, at kommunen går i dialog med virksomheden for at klarlægge dens eventuelle udvikelsesplaner, se kapitel 5.1 samt dialogværktøjet i bilag A.

Det er dog væsentligt at være opmærksom på, at virksomheden alene vil kunne forurene op til de vilkår, der er fastsat i dens miljøgodkendelse, og som er fastsat med udgangspunkt i de gældende grænseværdier. I nogle tilfælde har virksomheden i forvejen lempede miljøkrav, som kommunen skal tage udgangspunkt i, hvilket kan sætte begrænsninger på planlægningen af det pågældende areal.

Ud over de miljøgodkendelsespligtige virksomheder, kan der også i erhvervsområder være virksomheder, som udsender forurening, som ikke er godkendelsespligtige. Disse virksomheder kan være:

» Virksomheder, som er reguleret af generelle regler i særskilte bekendtgørelser (f.eks. maskinværkstedsbekendtgørelsen).

» Virksomheder, der reguleres gennem påbud efter miljøbeskyttelseslovens § 42. samt containerterminaler, færgeterminaler, bilterminaler, bulkterminaler, transport- og logistikvirksomheder m.v., der falder ind under godshavnsaktiviteter.

Ved en generel analyse af virksomheders udvidelsesplaner, bør kommunen inddrage viden om de eksisterende virksomheder i et erhvervsområde fra kommunens miljøforvaltning.

Herigennem kan kommunen sikre, at den aktuelle viden om virksomheder i området indgår som en del af planlægningen.

Det skal præciseres, at det er kommunen, der endelig vurderer, hvor store udviklingsmuligheder en virksomhed har i den gennemførte planlægning.

5. Planlægning for nye boliger på støjbelastede arealer

Kommuner har under opfyldelse af en række betingelser mulighed for at planlægge for nye boliger på centralt beliggende varigt støjbelastede arealer.

De fortsat gældende regler for opførelse af nye boliger ved støjbelastede områder omfatter planlovens regler for "byomdannelse" og "huludfyldning". Disse regler gør det muligt at opføre boliger i støjbelastede byomdannelsesområder og eksisterende boligområder på betingelse af en række kriterier.

Kommunen kan anvende planlægningsmodellen for støjbelastede arealer for at muliggøre opførelse af nye boliger på varigt støjbelastede arealer, uden at det kan give grundlag for at pålægge eksisterende virksomheder skærpede støjvilkår.

Den danske planlægningsmodel kan alene bruges for planlægning på arealer, som er støjbelastede af støj fra produktionsvirksomheder. Modellen vil derfor ikke kunne finde anvendelse på arealer belastet af støj fra veje, jernbaner, lufthavne m.v. Modellen gælder alene for støj, dvs. at grænseværdierne for lugt, støv og anden luftforurening fortsat skal overholdes.

Modellen giver mulighed for:

- » at planlægge for boliger ved permanent støjbelastede områder
- » at der kan opføres en 1. række af boliger vendt overfor virksomhederne på varigt støjbelastede arealer
- » at der tillades en overskridelse på max 5 dB for en permanent og momentvis overskridelse af de vejledende støjgrænseværdier på facaden og udvalgte udendørs opholdsarealer (f.eks. altaner), som vender mod virksomheden

5.1 Udpegning af transformationsområder

Kommunen kan som udgangspunkt udpege op til to transformationsområder inden for den 4-årige planperiode. Dog vil kommunen under særlige omstændigheder kunne udpege yderligere transformationsområder indenfor samme 4 års planperiode. Udpegning af endnu et yderligere transformationsområde indenfor de 4 år kan ske, forudsat at der er givet byggetilladelse, svarende til 80 % af byggeretten, i et af de udpegede transformationsområder.

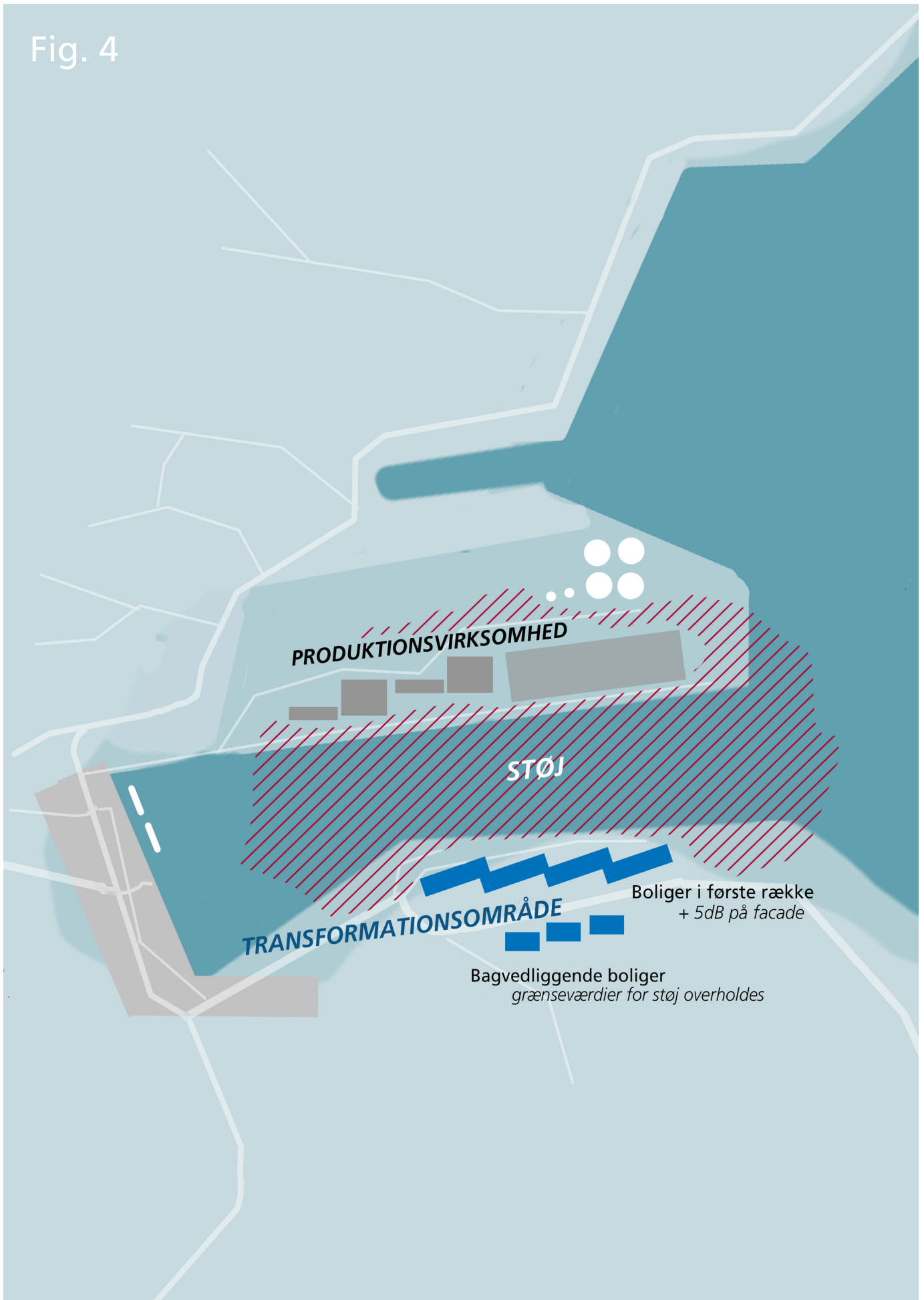
Et transformationsområde er typisk et område, der består af ældre erhvervsområder i de centrale dele af byerne, hvor dele af erhvervsvirksomheder med tiden er udflyttet, f.eks. havneområder eller nedlagte slagterier og kraftværker.

5.2 Planlægningen for transformationsområder

En udpegning af et transformationsområde beror på, at mange interesser er knyttet til et givent areal. Transformationsområdet er således en balance mellem virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder og de øvrige økonomiske interesser i byudviklingen. Udpegning af et område som transformationsområde kan således anvendes, når arealet er belastet af støj fra produktionsvirksomheder over de vejledende grænseværdier med max 5 dB, og hvis der er særlige byudviklingsinteresser.

Hensigten med den danske planlægningsmodel for støjbelastede områder er, at muliggøre opførelse af en række nye boliger på støjplagede områder, samtidig med beskyttelsen af eksisterende produktionsvirksomheders vækst- og udviklingsmuligheder inden for et råderum, der indebærer en permanent overskridelse af de vejledende grænseværdier på op til 5 dB ved de nye boliger. Dette indebærer, at der i lokalplanforslaget for boliger i transformationsområderne redegøres for, at disse hensyn kan overholdes.

Fig. 4



Kommunerne kan med fordel tage hensyn til produktionsvirksomhedens eventuelle udviklingsmuligheder og derfor ikke planlægge helt op til grænseværdien på de ekstra 5 dB, men overlade et fortsat rum for virksomhedernes udvidelsesmuligheder, som beskrevet nærmere i kapitel 4.4.3.

§ 11 a. Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for

25) Udpegning af op til 2 beliggenheder af transformationsområder hvert 4. år indenfor konsekvensområder, jf. nr. 24, som er arealer, der er belastet af støj fra eksisterende produktionsvirksomheder og er centralt beliggende i byen, og hvor der er særlige byudviklingsinteresser. Dog kan der udpeges et yderligere transformationsområde inden for den 4. årlige periode, hver gang der er givet byggetilladelse svarende til 80 % af byggeretten i et af de udpegede områder.

§ 11 b. Rammer for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til

15) konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder og transformationsområder indenfor konsekvensområder.

Kommunen kan alene udpege transformationsområder i områder med særlige byudviklingsinteresser knyttet til området. Transformationsområder vil derfor typisk bestå af ældre erhvervsområder i de centrale dele af byerne, f.eks. havneområder eller nedlagte slagterier og kraftværker.

Transformationsområderne – ikke mindst havnene – er dog også kendetegnet ved mange velfungerende virksomheder, hvor placeringen i havnen er central i forhold til transport af varer til og fra Danmark samt for fiskerierhvervet.

5.2.1 Udpegning af maksimalt 2 transformationsområder

Transformationsområder udpeges af kommunen i kommuneplanen, der skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af transformationsområderne. Det skal fremgå af kommuneplanens redegørelse, at de ovenfor nævnte kriterier er opfyldt i forbindelse med udpegningen.

Kommunen kan, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 25, som udgangspunkt udpege op til to transformationsområder inden for den 4-årige planperiode.

Begrænsningen i antallet af udpegede transformationsområder indenfor den enkelte planperiode på 4 år er dels for at sikre, at udpegningen sker i de områder, hvor der er en aktuel interesse for udvikling, og hvor udviklingen reelt finder sted, og dels for at produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder ikke begrænses unødigt.

Kommunen har mulighed for at udpege yderligere et transformationsområde inden for den 4-årige planperiode, når der er givet byggetilladelse svarende til 80 % af byggeretten i et af de to andre udpegede transformationsområder udpeget i samme periode. Det betyder, at udpegningen af flere transformationsområder muliggøres, når udviklingsmulighederne i de andre områder, inden for den 4-årige planperiode, er ved at være udnyttet, og der dermed opstår et behov for yderligere udvikling. Det er en mulighed, som kan være særligt aktuel for kommuner, hvor der er stort pres på boligbyggeriet.

Hvis det vurderes, at udpegningen af et transformationsområde ikke længere er aktuel, kan kommunen vælge at ophæve udpegningerne i kommuneplanen for området og i stedet udpege et andet transformationsområde. Dette vil indebære, at kommunen dermed ophæver områdets status som transformationsområde, hvormed området heller ikke tæller med i opgørelse af de 2 områder pr. planperiode.

Med muligheden for at ophæve en plan, begrænses risikoen for, at der udpeges en række transformationsområder, hvor der ikke sker en reel udvikling, og samtidig forhindrer udpegning af andre områder, som evt. er mere aktuelle og relevante at udvikle.

Ved udpegning og afgrænsning af transformationsområder skal kommunen være opmærksom på følgende betingelser:

- » Kommunen kan som udgangspunkt udpege op til to transformationsområder inden for hver 4. årlig planperiode. Der kan dog under særlige omstændigheder udpeges yderligere transformationsområder.
- » Transformationsområder kan alene udpeges på støjbelastede arealer indenfor konsekvensområder omkring udpegede erhvervsområder.
- » Der skal være særlige byudviklingsinteresser knyttet til transformationsområdet og det skal være centralt beliggende.
- » Transformationsområdet skal støde op til produktionsvirksomheden, dvs. arealet skal ligge i 1. række mellem det udpegede erhvervsområde og bagvedliggende byområder.
- » At det i ibrugtagningstilladelsen til bagvedliggende boliger fremgår at "første række" boliger, som skal fungere som støjskærm, er opført inden anden række kan tages i brug.
- » At det skal tinglyses på de enkelte boliger i første række, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er overskredet.

Miljøstyrelsens grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening skal være overholdt indenfor transformationsområderne.

De pågældende betingelser skal foreligge samtidig.

5.3 Lokalplanlægning i transformationsområder

§ 15. Stk. 2. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:

13) foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende, herunder bebyggelse i første række i transformationsområder, som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

§ 15 a Stk. 3. Lokalplaner, der tilvejebringes for arealer i et område, som i kommuneplanen er fastlagt som et transformationsområde, kan uanset stk. 1 udlægge arealer, som er belastet af støj fra eksisterende produktionsvirksomheder til boligformål, hvis:

1) arealet er beliggende i første række mod produktionsvirksomheden,

2) støjen på arealet ikke overskrider grænseværdier for støj med mere end 5 dB på den facade og udendørs opholdsarealer, der vender ud mod virksomheden,

3) lokalplanen fastsætter krav om isolering mod støj, der sikrer, at grænseværdier for støj indendørs med åbne vinduer er overholdt,

4) der i umiddelbar tilknytning til boligbebyggelsen er adgang til udendørs opholdsarealer, hvor grænseværdier for støj er overholdt, og

5) grænseværdier for støj kan overholdes for bagvedliggende boliger og udendørs opholdsarealer i tilknytning hertil.

15 a Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal på ejendomme, der er omfattet af en lokalplans arealudlæg til boligformål, jf. stk. 3, lade tinglyse, at grænseværdier for virksomhedsstøj kan være overskredet med op til 5 dB, jf. stk. 3, nr. 2.

§ 16. En lokalplan skal ledsages af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Stk. 9. Redegørelsen til lokalplanforslag for et transformationsområde, jf. 11 a, stk. 25, skal indeholde de i stk. 8 nævnte forhold samt oplysninger om de særlige støjvilkår i transformationsområdet.

Kommunen skal, når de udarbejder nye lokalplaner, redegøre for, hvordan lokalplanen tager højde for, at der ikke er grundlag for at skærpe vilkårene for produktionsvirksomhederne inden for erhvervsområdet, som følge af regler eller afgørelser efter miljøbeskyttelsesloven. Hvis virksomheden har udviklingsplaner, skal der ligeledes redegøres for, hvorledes lokalplanen tager højde for disse. Samtidig skal redegørelsen indeholde oplysninger om de særlige støjvilkår i transformationsområdet.

5.3.1 Planlægning i "første række"

Anvendelse af den danske planlægningsmodel for transformationsområder bygger blandt andet på, at der er tale om opførelse af én række af boliger i første række mod de støjende virksomheder, og at der for boligerne beliggende i første række gives mulighed for, at der kan ske en overskridelse af de vejledende grænseværdier for støj på op til 5 dB. For boliger bagved "første række" og udendørsopholdsarealer i tilknytning hertil skal Miljøstyrelsens grænseværdier for støj være overholdt.

For øvrige boligbyggerier bagved boligerne i "første række" i transformationsområdet gælder de almindelige vejledende grænseværdier for støj. Dette indebærer, at øvrig boligbebyggelse, herunder bagvedliggende bygninger og eventuelle tilknyttede opholdsarealer, skal kunne overholde de eksisterende vejledende grænseværdier for støj.

5.3.2 Betingelser for ibrugtagning

Der skal jf. § 15, stk. 2, nr. 13, stilles krav om afværgeforanstaltninger som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse. Dermed skal kommunen i lokalplanen stille krav om, at der skal opføres afskærmende bebyggelse mod støj før nye boliger, som ligger bagved boligerne i første række, kan tages i brug. Dette skal fremgå af ibrugtagningstilladelsen for bagvedliggende boliger.

5.3.3 Maksimal støjoverskridelse på 5 dB

Med en maksimal støjoverskridelse på 5 dB sikres det, at støjniveauet holdes inden for en fast grænse samtidig med, at virksomhedernes eksisterende driftsmuligheder sikres og kommunen i sin udpegning kan tage højde for virksomhedens udvidelsesplaner, jf. kapitel 4.4.3.

Overskridelse af grænseværdierne for støj med max 5 dB gælder kun i forhold til de vejledende grænseværdier. Dette betyder, at hvis en virksomhed har en miljøgodkendelse med vilkår, der er fastsat over de vejledende grænseværdier, kan disse ikke overskrides yderligere.

5.3.4 Krav til bygningerne

Det er en forudsætning for anvendelse af modellen, at de nye boliger, uanset bygningens form og placering, skal fungere som en støjskærm for alle de bagvedliggende boliger, som skal overholde de almindelige vejledende støjgrænseværdier for boliger m.v.

Lokalplanen skal indeholde krav om isolering mod støj. Ved støjisolering af bygningen skal det sikres, at de af Miljøstyrelsens fastsatte vejledende grænseværdier for støj er overholdt indendørs i bygningen med åbne vinduer.

Det kan herudover være hensigtsmæssigt at indrette rum til overnatning væk fra støjkilden.

5.3.5 Planlægning af udendørs opholdsarealer

Den danske planlægningsmodel for transformationsområder giver mulighed for, at der kan opføres boliger, hvor de vejledende grænseværdier for støj overskrides med max 5 dB på udvalgte udendørs opholdsarealer. De udvalgte udendørs opholdsarealer kan f.eks. være altaner, terrasser eller havnepromenader, som vender ud mod den støjende produktionsvirksomhed.

Det er en forudsætning, at der fortsat er adgang til andre udendørs opholdsarealer, f.eks. gårdrum eller altaner på modsatte side, hvor de vejledende grænseværdier er overholdt. Det er kommunen, der selv fastlægger, hvor stor en andel af de udendørs opholdsarealer, der skal være støjbeskyttet.

5.3.6 Tinglysning

For at gøre boligejere opmærksomme på, at der kan ske en overskridelse på maksimalt 5 dB over de vejledende grænseværdier for støj, er det et krav efter § 15 a, stk. 4, at kommunen på ejendomme, der er omfattet af en lokalplan til boligformål for et transformationsområde, jf. § 15 a, stk. 3, skal lade tinglyse, at grænseværdierne for støj kan overskrides med 5 dB. Ligeledes bør ejere, der lejer boliger ud, oplyse lejerne om de særlige støjregler.

5.4 Produktionsvirksomhedernes udviklingsmuligheder

For at tage højde for produktionsvirksomhedernes udviklingsmuligheder kan kommunen med fordel tænke eventuelle produktionsvirksomheders udviklingsønsker med ind i planlægningen fra begyndelsen, ved at vælge ikke at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse helt op til grænsen for, hvad støjen fra virksomheden giver mulighed for. Se kapitel 4.1 om dialog med virksomheder.

En kommune skal således ved planlægningen af boligerne tage højde for virksomhedernes udviklingsmuligheder ved at sikre en afstand, således at råderummet på de max 5 dB ikke udnyttes fuldt ud ved det nye boligbyggeri. Vælger kommunen at muliggøre opførelse af boligerne, så støjniveau vil være en 5 dB overskridelse af de vejledende grænseværdier, vil virksomhederne som udgangspunkt ikke kunne øge deres støjniveau fremadrettet.

Kommunen kan tage højde for virksomhedens udviklingsmuligheder ved ikke at planlægge helt til op til grænsen på de 5 dB, f.eks. ved at stille krav om bebyggelsens placering, så de vejledende støjgrænser kun er overskredet med eksempelvis 3 dB. Dermed kan skabes et 2 dB råderum for virksomheden til at udvide sine aktiviteter og dermed støjen. Denne mulighed gælder dog kun i forhold til nye boliger. Såfremt der er eksisterende boliger, som i forvejen begrænser virksomhedens støjniveau, vil virksomheden ikke have mulighed for at kunne øge støjen yderligere.

6. Beskyttelse af kommunale og statslige anlæg i landzone

I landzone er der en række anlæg, som potentielt kan komme i konflikt med omkringliggende naboer, og som derfor kan blive pålagt skærpede miljøkrav eller krav om afværgeforanstaltninger. Dette gælder blandt andet for anlæg beliggende indenfor udpegede statslige og kommunale støjkonsekvensområder samt tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg.

§ 11 a. Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for

Stk. 1

26) beliggenheden af konsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg m.v. i landzone, som skal friholdes for ny støjfølsom anvendelse.

§ 37.

Stk. 6. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, til ændret anvendelse af bygninger som omhandlet i stk. 1 og 2 i følgende områder

1) udpegede statslige og kommunale støjkonsekvensområder omkring flyvepladser godkendt efter luftfartslovens § 55, lægehelikopterflyvepladser, militære flyvepladser, forsvarets skydebaner, forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner og vindmøller,

2) de af kommunalbestyrelsen udpegede konsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg m.v., jf. § 11 a, stk. 1, nr. 26.

For at sikre, at udnyttelsen af de umiddelbare rettigheder ikke bliver en begrænsning på anvendelsen af anlæg beliggende i landzone, er det nærmere præciseret i planlovens § 37, stk. 6, hvor de umiddelbare rettigheder ikke finder anvendelse.

6.1 Udpegede statslige støjkonsekvensområder

For at sikre, at udnyttelsen af de umiddelbare rettigheder til at ændre anvendelse af overflødiggjorte bygninger i landzone ikke medfører en begrænsning på anvendelsen af anlæg i udpegede statslige støjkonsekvensområder, er det præciseret i planlovens § 37, stk. 6, nr. 1, at der kræves landzonetilladelse til ændret anvendelse af alle overflødiggjorte bygninger, som er beliggende i disse områder.

Det betyder således, at den umiddelbare ret til at ibrugtage overflødiggjorte bygninger i landzone ikke finder anvendelse inden for udpegede statslige støjkonsekvensområder omkring:

- » flyvepladser godkendt efter luftfartslovens § 55,
- » lægehelikopterflyvepladser,
- » militære flyvepladser, forsvarets skydebaner, forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelses terræner, og
- » vindmøller.

For vindmøllers vedkommende kan der også være kommunalt udpegede støjkonsekvensområder.

De statslige og kommunale støjkonsekvensområder omkring flyvepladser godkendt efter luftfartslovens § 55, lægehelikopterflyvepladser, militære flyvepladser, forsvarets skydebaner, forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner og vindmøller er allerede udpeget. De statslige støjkonsekvensområder fremgår af PlansystemDK.

Kommunen skal jf. § 11 a, stk. 1 nr. 26 optage støjkonsekvensområderne omkring disse i kommuneplanen, så det tydeliggøres, hvor de umiddelbare rettigheder ikke gælder, og hvor der derfor skal søges om landzonetilladelse, hvis der er ønske om at ændre anvendelsen af en overflødiggjort bygning. En visning af støjkonsekvensområderne i kommuneplanen kan hjælpe byggesagsbehandlerne med vurdering af, om en byggetilladelse evt. ikke kan gives, før der er en evt. landzonetilladelse.

6.2 Udpegning af konsekvensområder omkring kommunale tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg

Kommunen har mulighed for at udpege konsekvensområder, hvori de umiddelbare rettigheder ikke gælder for at sikre beskyttelse af andre støjende anlæg i landzone, og at de umiddelbare rettigheder til at ændre anvendelsen af overflødiggjorte bygninger ikke medfører en begrænsning på anvendelsen af disse anlæg.

Kommunen skal jf. § 11 a, stk. 1, nr. 26, i kommuneplanen udpege konsekvensområder omkring de tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg, som kommunen ønsker at friholde for støjfølsom anvendelse. Kommunen skal ved afgrænsningen af konsekvensområderne benytte en konkret vurdering, som beskrevet i kapitel 4.3 vedrørende afgrænsning af konsekvensområder omkring erhvervsområder.

I medfør af planlovens § 37, stk. 6, nr. 2, skal kommunen give tilladelse efter § 35, stk. 1, til ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger til boligformål, der er beliggende i disse af kommunen udpegede konsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg.

Bilag A Dialogværktøj

Undersøgelser har vist, at mange miljøkonflikter mellem produktionsvirksomheder og byudviklingsprojekter kunne have været undgået, hvis kommunerne havde været i tidlig dialog med produktionsvirksomhederne. Vejledningen suppleres derfor med et dialogværktøj, som kommunerne kan bruge i forberedelsen til deres dialog med produktionsvirksomhederne.

Dialogværktøjet bør anvendes som et afsæt for en åben dialog med produktionsvirksomheden om, hvilke problematikker der potentielt kan opstå og ikke som en facitliste over mulige spørgsmål.

Tjekliste inden dialog med virksomheden	
Kommunen indsamler miljøoplysninger om virksomheden hos dens egen miljømyndighed eller Miljøstyrelsens myndigheder.	
Kommunen kan opliste, hvilke oplysninger der ikke umiddelbart fremgår af ovenstående miljøoplysninger til brug for dialogen med virksomheden. (Transportbehov, produktionsmønstre der skaber udsving i miljøbelastningerne over året m.v.)	

Dialogværktøj: Spørgsmål til virksomheden	
Spørgsmål:	Svar:
Hvad er baggrunden for virksomhedens aktuelle placering?	
Hvad er fordelene ved at drive virksomheder i området, og hvad kunne evt. være bedre?	
Har virksomheden planer om at omplacere produktionen?	
Har virksomheden ønsker eller aktuelle planer om at udvide produktionen. Hvis ja, hvad kan det betyde for virksomheden? (F.eks. Udvidelse af ejendommen, behov for forhøjede miljøkrav m.v.)	
Hvilke muligheder er der for at udvikle virksomheden i området?	

Dialogværktøj: Spørgsmål til virksomheden fortsat..

Spørgsmål:	Svar:
Hvilke barrierer er der for at udvikle virksomheden i området?	
Har virksomheden interesse i de omkringliggende arealer (dem som de selv ejer)? Hvis ja, hvilke? (F.eks. udvidelse af produktionen, udvikling af anden anvendelse?)	
Har virksomheden planer om ændringer af produktionen, drift m.v., som har betydning for planlægning i området?	
Forekommer forureningsbelastningen konstant eller i bestemte perioder, enten over døgnet eller over året.	
Er der arealer eller områder som virksomheden mener, helt bør friholdes for anden anvendelse. Hvis ja, af hvilke årsager?	

Bilag B Tjekliste

I det følgende præsenteres en række tjeklister til praktisk anvendelse i kommuneplanlægningen. Hensigten med tjeklisterne er, at de kan fungere som et screeningsværktøj for kommunen, når der i forbindelse med kommuneplanlægningen planlægges for ændret anvendelse af arealer i nærheden af produktionsvirksomheder.

Beskyttelse af produktionsvirksomheder

For at tage større hensyn til produktionsvirksomhederne i kommuneplanlægningen er der i planloven indført en række nye bestemmelser. Nedenstående tjeklister kan anvendes i forbindelse med udpegning af erhvervsområder, afgrænsning af konsekvensområder og lokalplanlægning for arealer beliggende indenfor konsekvensområderne (se kapitel 4) og anvendelse af den danske planlægningsmodel på permanent støjbelastede arealer (se kapitel 5).

- » Tjekliste 1: Udpegning af erhvervsområder omkring produktionsvirksomheder
- » Tjekliste 2: Konkret vurdering af afgrænsningen af konsekvensområder omkring de udpegede erhvervsområder
- » Tjekliste 3: Lokalplanlægning for ændret anvendelse af arealer, som er beliggende inden for et konsekvensområde.
- » Tjekliste 4: Anvendelse af den danske planlægningsmodel på permanent støjbelastet areal.

Tjekliste 1: Udpegning af erhvervsområder

Spørgsmål:	Kommentarer:
Kommunens erhvervsstrategi	
Hvad er kommunens erhvervsstrategi?	
Hvad er kommunens ønsker til byudvikling?	
Kortlægning af produktionsvirksomheder	
Kommunens produktionsvirksomheder identificeres og kortlægges (se kapitel 4.2).	
Kommunen kan vælge at kortlægge hvilke forureningskilder der findes i området ved at inddrage relevante miljømyndigheder og indsamle de relevante miljøoplysninger og miljøgodkendelser.	

Kortlægning af produktionsvirksomheder	
I forlængelse af indsamlingen af relevante miljøoplysninger, godkendelser, påbud m.v. kan kommunen udvælge de virksomheder, hvor der er behov for at indgå i en dialog. F.eks. til indhentning af informationer om virksomhedens udviklingsplaner, eventuelle driftsplaner m.v. (se bilag A).	
Planlægningsanalyse	
Kommunen oplister områder/virksomheder, der potentielt kan udpeges som erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder.	
Kommunen undersøger om en udpegning er relevant og hensigtsmæssig, herunder hvilke konsekvenser det har for eventuelt omkringliggende virksomheder eller andre planer for naboarealerne.	
Udpegning af erhvervsområder	
Er det kommunens ønske, at området skal være forbeholdt produktionsvirksomheder?	
Er udpegning af erhvervsområder relevant/hensigtsmæssig?	

Tjekliste 2: Konkret vurdering af afgrænsningen af konsekvensområder omkring de udpegede erhvervsområder

Spørgsmål:	Kommentarer:
Fast afgrænsning på 500 m eller afgrænsning på baggrund af en konkret vurdering	
<p>Kommunen overvejer på baggrund af miljøoplysninger, dialog med virksomheder m.v., om kommunen med fordel kan afgrænse konsekvensområdet til en fast 500 m grænse eller foretage en anden afgrænsning på baggrund af en konkret vurdering (se kapitel 4.3).</p>	
Afgræsning af konsekvensområdet på baggrund af en konkret vurdering	
<p>Kommunen kan kortlægge, hvilke omkringliggende områder der påvirkes af forureningen, og hvor stort et areal der påvirkes, enten på baggrund af indhentede miljøoplysninger eller nye analyser.</p>	
<p>Kommunen kan undersøge, om der er lokalplanlagt for anden anvendelse eller kortlægge den eventuelt eksisterende anvendelse (boliger, kontorer m.v.), der findes i området omkring erhvervsområdet. Oplysningerne kan være nyttige i en afvejning af afgrænsningen for konsekvensområdet.</p>	
Kortlægning af øvrige forhold	
<p>Kommunen kan, eventuelt vha. dialog med virksomheden, kortlægge andre relevante forhold. (F.eks. trafik, vibrationer m.v.).</p>	
<p>Hvis der findes flere forskellige forureningskilder og forureningstyper i erhvervsområdet, kan kommunen med fordel kortlægge de samlede effekter af forureningen til brug i en konkret vurdering.</p>	

Tjekliste 3: Lokalplanlægning for arealer beliggende i nærheden af produktionsvirksomheder

Spørgsmål:	Kommentarer:
Planlægning for ændret anvendelse	
<p>Kommunen skal vurdere, om den ændrede anvendelse af naboarealet vil medføre at produktionsvirksomheden ikke kan overholde sine miljøkrav. Dette kan foretages ved at indhente miljøoplysninger hos miljømyndighederne og vha. dialog med virksomheden.</p>	
<p>Vurderer kommunen, at der er risiko for, at produktionsvirksomheden berøres negativt af den ændrede anvendelse, bør kommunen indlede en dialog med produktionsvirksomheden og bygherren, der skal bestemme eventuelle afværgeforanstaltninger.</p>	
<p>Viser det sig nødvendigt at planlægge for afværgeforanstaltninger, bør kommunen i videst muligt omfang holde produktionsvirksomheden ajour med kommunens planer herom.</p>	
<p>Kommunen skal som minimum i lokalplanen redegøre for, at planlægningen for den ændrede anvendelse i konsekvensområdet ikke medvirker til, at produktionsvirksomhedens miljøkrav må skærpes. Kommunen skal stille krav om og redegøre for eventuelle afskærmnings- og afværgeforanstaltninger og zonerings, der er nødvendige for, at produktionsvirksomheden kan overholde dens eksisterende miljøkrav.</p> <p>Kommunen bør redegøre for, på hvilket grundlag kommunen foretager planlægningen. Herunder indsamling af miljøoplysninger eller dialog med virksomheden.</p>	

Tjekliste 4: Anvendelse af den danske planlægningsmodel på permanent støjbela- stet areal

Spørgsmål:	Kommentarer:
Opfyldelse af betingelser for anvendelse af den danske støjmodel	
Transformationsområde skal ligge inden for et konsekvensområde.	
Kommunen skal undersøge om arealet kan udpeges som transformationsområde, jf. kriterierne herfor i kapitel 5.1 (areal belastet af støj, centralt beliggende i byen, særlige byudviklingsinteresser)	
Transformationsområdet skal være beliggende i "første række" mod produktionsvirksomheden og afskærme for støj for eventuelt bagvedliggende boligbyggeri.	
Kommunen skal sikre, at støjniveauet ikke overskrider de vejledende grænseværdier med mere end 5 dB på boligbyggeriets facade, der vender ud mod støjbelastningen, og yderligere at støjniveauet er overholdt indendørs med åbne vinduer for det endelige opførte boligbyggeri. Kommunen kan vha. støjberegninger og i dialog med bygherren sikre den passende afstand og at støjniveauet udendørs og indendørs overholdes.	
Kommunen skal sikre, at der er adgang til udendørs opholdsarealer i tilknytning til boligen, hvor de vejledende grænseværdier er overholdt. Kommunen kan sikre dette ved at indgå i dialog med bygherren.	
Kommunen kan udelukkende planlægge for en overskridelse af grænseværdien for støj. Kommunen skal sikre, at grænseværdier for støv, lugt og anden luftforurening overholdes. Kommunen kan planlægge for dette ved at kortlægge hvilke forureningskilder, der findes i området, hvis dette ikke er foretaget i forvejen. Se tjekliste 1. for udpegning af erhvervsområde forbeholdt produktionserhverv.	

Hensyn til virksomhedens driftsmuligheder	
Til brug for en fyldestgørende redegørelse kan kommunen foretage tekniske forundersøgelser til brug for anvendelse af den danske planlægningsmodel.	
Kommunen bør inddrage virksomheden i en dialog om eventuelle driftsforhold, der har betydning for støjmønstret for transformationsområdet. F.eks. drift der påvirker støjniveauet på forskellige tidspunkter af døgnet eller perioder over året.	
Kommunen bør inddrage virksomheden i en dialog om eventuelle udviklingsplaner for virksomheden. Udviklingsplaner for virksomheden kan anvendes i en afvejning af placeringen af boligprojektet og en afvejning af, at der ikke planlægges op til den maximale grænse på 5 dB over gældende grænseværdier for støj.	
Planlægning for transformationsområder	
Før eventuelle bagvedliggende boligbyggeri i transformationsområdet kan ibrugtages, skal boligbyggeriet foran i "første række" være opført, så byggeriet kan virke som støjafskærmning. Kommunen kan sikre dette ved at indskrive et ibrugtagningskrav i lokalplanen om, at bebyggelse i første række i et transformationsområde kan anvendes som afskærmningsforanstaltning mod støj.	
Kommunen kan overveje om andre planlægningsgreb (zoning og afværgeforanstaltninger for støj) kan forbedre støjkonsekvenserne.	
Kommunen skal i lokalplanforslaget redegøre for, at der gælder særlige støjvilkår i transformationsområdet. En nærmere beskrivelse af støjmønsteret for området kan medvirke til at imødekomme eventuelle bekymringer for de udvidede støjkonsekvenser.	
Kommunen skal tinglyse, at Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj kan overskrides med op til 5 dB.	

I redegørelsen til lokalplanen for transformationsområdet skal kommunen som minimum redegøre for:

at planlægningen ikke medvirker til, at produktionsvirksomhedens støjkrav skærpes,

at tilladte støjniveauer overholdes indendørs og udendørs,

at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser om transformationsområder,

at der findes opholdsarealer tilknyttet boligbyggeriet, hvor grænseværdierne for støj overholdes,

at boligbyggeriet ligger i "første række" overfor støj-kilden,

at bagvedliggende boligbyggeri overholder gældende grænseværdier for støj, og

at ibrugtagningen af evt. bagvedliggende boligbyggeri forudsætter opførelsen af boligbyggeriet i "første række", som kan fungere som en afskærmning for støj.

at grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening overholdes i transformationsområdet.

Kommunen bør redegøre for på hvilket grundlag kommunen foretager planlægningen. Herunder indsamling af miljøoplysninger og dialog med virksomheden.

Kommunen bør videst muligt omfang holde produktionsvirksomheden ajour om kommunens planlægningsforløb for ikke at skabe usikkerhed om virksomhedens drifts- og eventuelle udviklingsmuligheder.

Erhvervsstyrelsen
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Tlf 35 29 10 00
www.erst.dk