

Udskriftsdato: 1. januar 2026

VEJ nr 9495 af 04/07/2024 (Gældende)

Vejledning om produktions-, transport- og logistikvirksomheder i kommune- og lokalplanlægningen

Ministerium: By-, Land- og Kirkeministeriet

Journalnummer: By-, Land- og Kirkemin.,
Plan- og Landdistriktsstyrelsen, j.nr. 2023-5238

Vejledning om produktions-, transport- og logistikvirksomheder i kommune- og lokalplanlægningen

Forord

Produktions-, transport- og logistikvirksomheder er afgørende for vækst og udvikling i hele Danmark, og kommunernes planlægning er et vigtigt rammevilkår for virksomheder på tværs af brancher og sektorer. For at sikre udviklingsmuligheder og investeringssikkerhed for produktions-, transport- og logistikvirksomheder blev der i 2017 indført nye regler i planloven for kommunernes planlægning for og omkring produktions-, transport- og logistikvirksomheder bl.a. med indførelse af regler om lugt, støv og anden luftforurening. Dette skete samtidig med indførelsen af en række øvrige ændringer i planloven som udmøntning af den politiske aftale *Danmark i bedre balance – Bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet* fra 2016.

Hensigten med reglerne om produktions-, transport- og logistikvirksomheder er at undgå, at der opstår miljøkonflikter mellem virksomheder og brugere af omkringliggende arealer og dermed skabe stabile, investeringssikre og attraktive erhvervsområder. Reglerne skal således både sikre virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, og at mennesker ikke udsættes for miljøpåvirkninger, der er eller kan være sundhedsskadelige, eller uacceptable gener.

Denne vejledning er en opdatering af *Vejledning om produktionsvirksomheder i kommune- og lokalplanlægningen* fra 2017. Vejledningen er opdateret med de lovændringer, som er trådt i kraft siden udstedelse af den første version. Vejledningen er opdateret med en række ændringer og tilføjelser, som skal give planlæggere i kommunerne en håndgribelig vejledning, der tydeliggør planlovens regler om planlægning for produktions-, transport- og logistikvirksomheder og de særlige muligheder for planlægning og byudvikling, som kommunerne har, når der er planlagt for produktions-, transport- og logistikvirksomheder.

Læsevejledning

Kapitel 1 giver et overblik over planlovens bestemmelser for og omkring produktions-, transport- og logistikvirksomheder og beskriver snitfladerne mellem planlovens regler om planlægning for og omkring virksomheder og miljøområdets regulering af de enkelte virksomheder.

Kapitel 2 omhandler definitionen af produktions-, transport- og logistikvirksomheder, og hvordan disse kan identificeres. Endvidere indeholder kapitlet et afsnit, der beskriver havnenes særkende som erhvervsområder samt et afsnit om statens tilsyn med virksomheder af national interesse.

Kapitel 3 omhandler planlovens generelle bestemmelser om planlægning på arealer belastet af støj, lugt, støv og anden luftforurening både på kommune- og lokalplanniveau. Disse bestemmelser gælder ikke kun for produktions-, transport- og logistikvirksomheder, men de er med til at sikre, at der tages hensyn til disse virksomheders drifts- og udviklingsmuligheder i kommunens planlægning.

Kapitel 4 omhandler planlovens regler specifikt om planlægning for produktions-, transport- og logistikvirksomheder på kommuneplanniveau og de særlige planlægningsmuligheder, der gælder, når kommunen har udpeget transformationsområder og lugtbelastede arealer i kommuneplanen. Disse udpegninger mu-

liggør lokalplanlægning for arealer, hvor der ellers ikke kunne ske byudvikling med boliger m.v. på grund af eksisterende virksomheders miljøpåvirkning.

Bilagssamlingen indeholder et værktøj til dialog med virksomheder, en række tjeklister til brug for kommune- og lokalplanlægning efter reglerne om produktions-, transport- og logistikvirksomheder og et eksempel på en deklaration til tinglysning af særlige vilkår i transformationsområder.

Indholdsfortegnelse

1 Formål og overblik

- 1.1 Overblik over planlovens regler om støj, lugt, støv og anden luftforurening og om produktions-, transport- og logistikvirksomheder**
- 1.2 Snitflader mellem plan- og miljøområdet**
 - 1.2.1 Regulering af virksomhedsstøj
 - 1.2.2 Regulering af virksomheders udledning af lugt, støv og anden luftforurening

2 Definition og identifikation

- 2.1 Definition af produktionsvirksomheder**
- 2.2 Definition af transport- og logistikvirksomheder**
- 2.3 Havnevirksomheder**
- 2.4 Virksomheder af national interesse**
- 2.5 Identifikation og kortlægning af produktions-, transport- og logistikvirksomheder**
- 2.6 Dialog med virksomheder**

3 Planlovens generelle bestemmelser vedr. støj, lugt, støv og anden luftforurening

- 3.1 Kommuneplanlægning - Retningslinjer for områder belastet af støj, lugt, støv og anden luftforurening**
 - 3.1.1 Støjbelastede arealer
 - 3.1.2 Arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening
- 3.2 Lokalplanlægning – forebyggelse af miljøkonflikter**
 - 3.2.1 Afstand
 - 3.2.2 Zonering
 - 3.2.3 Afskærmningsforanstaltninger
 - 3.2.4 Sagsoplysning i forbindelse med lokalplanlægning på arealer belastet af støj, lugt, støv og anden luftforurening
- 3.3 Lokalplanlægning på støjbelastede arealer**
 - 3.3.1 Forbud mod lokalplanlægning på støjbelastede arealer
 - 3.3.2 Afskærmningsforanstaltninger mod støj

3.4 Lokalplanlægning på arealer belastet af lugt, støv eller anden luftforurening

4 Planlovens bestemmelser om produktions-, transport- og logistikvirksomheder

4.1 Erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder

4.1.1 Overvejelser ved udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder i kommuneplanen

4.2 Konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder

4.2.1 Kommuneplanens retningslinjer

4.2.2 Rammer for lokalplanlægning i konsekvensområder

4.3 Transformationsområder

4.3.1 Udpegning af transformationsområder i kommuneplanen

4.3.2 Lokalplanlægning i transformationsområder

4.4 Lokalplanlægning for kontorformål og lign. på arealer belastet af lugt, støv eller anden luftforurening i konsekvensområder

4.4.1 Redegørelseskrav

4.5 Lugtbelastede arealer

4.5.1 Udpegning af lugtbelastede arealer i kommuneplanen

4.5.2 Lokalplanlægning for boliger på lugtbelastede arealer

Bilag

Dialogværktøj

Tjeklister til planlægning

Eksempel på tekst til servitut (deklaration) til tinglysning af transformationsområder

1. Formål og overblik

Kommunerne skal i deres planlægning sikre drifts- og udviklingsmuligheder for produktions-, transport- og logistikvirksomheder bedst muligt. Disse regler skal forebygge, at der opstår miljøkonflikter ved ændret arealanvendelse på områder omkring virksomheder, som kan medføre betydelige omkostninger for den enkelte virksomhed pga. krav om miljøtiltag, der medfører, at virksomheder bliver presset og ender med at flytte.

Hensyn til virksomhederne varetages i kommuneplanen bl.a. gennem retningslinjer og tilhørende udpegninger på kort samt rammebestemmelser for lokalplanlægningen.

1.1 Overblik over planlovens regler om støj, lugt, støv og anden luftforurening og om produktions-, transport- og logistikvirksomheder

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer til sikring af, at arealer belastet af støj ikke udlægges til støjfølsom anvendelse og til sikring af, at arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening ikke udlægges til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v.

I kommuneplanen skal der endvidere fastsættes retningslinjer for beliggenheden af erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, og der skal foretages tilhørende udpegninger af disse på retningslinjekort. Samtidig skal der fastsættes retningslinjer for konsekvensområder omkring disse erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder, og der skal foretages udpegninger af disse konsekvensområder på retningslinjekort. Retningslinjerne skal sikre, at der ikke opstår miljøkonflikter mellem f.eks. boliger og produktionsvirksomheder m.v. som følge af støj, lugt, støv og anden luftforurening.

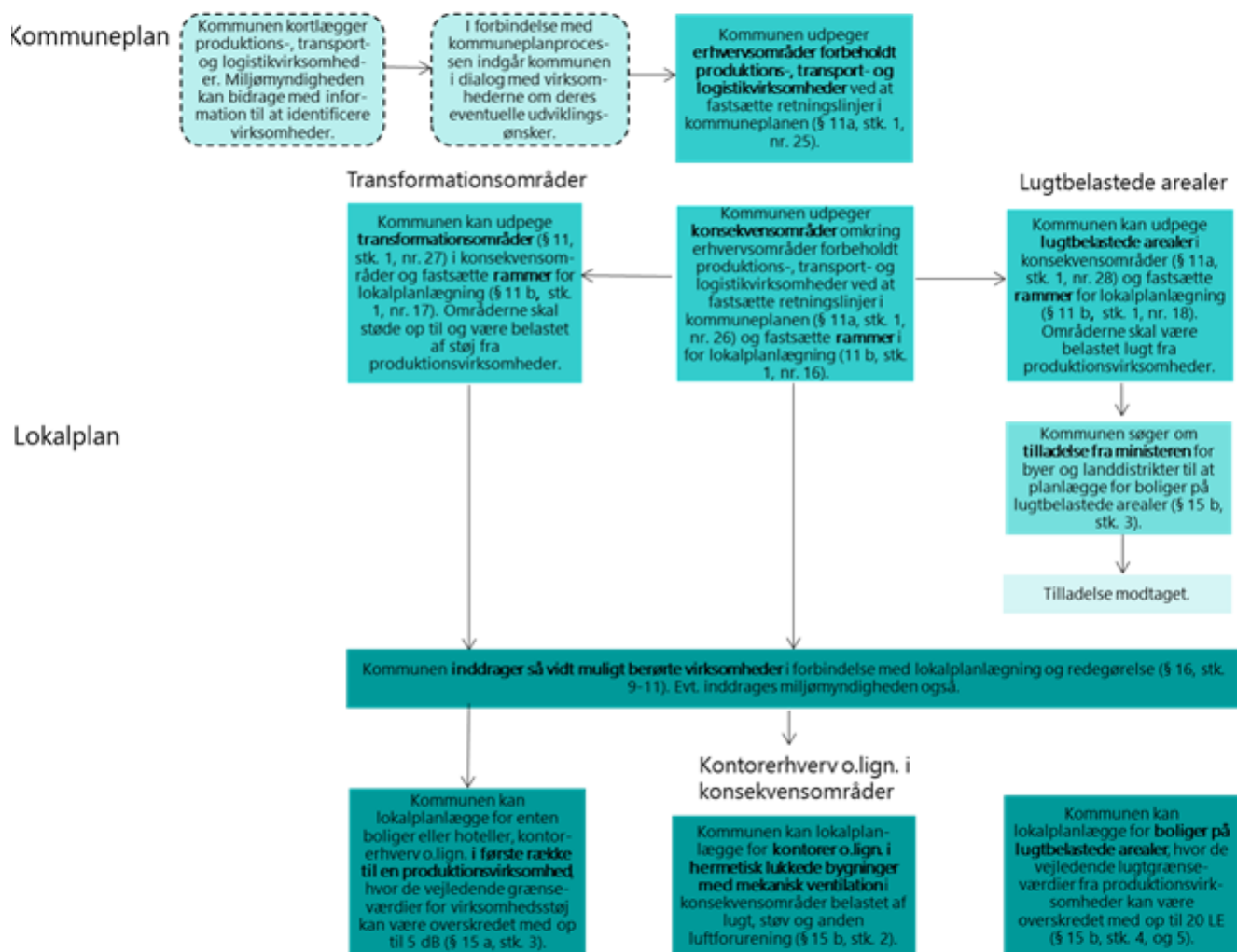
I kommuneplanen skal der fastsættes rammer for lokalplanlægningen inden for konsekvensområder til erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder.

Planlægning til sikring af produktions-, transport- og logistikvirksomheder i kommuneplanen, giver efterfølgende kommunen følgende særlige planlægningsmuligheder:

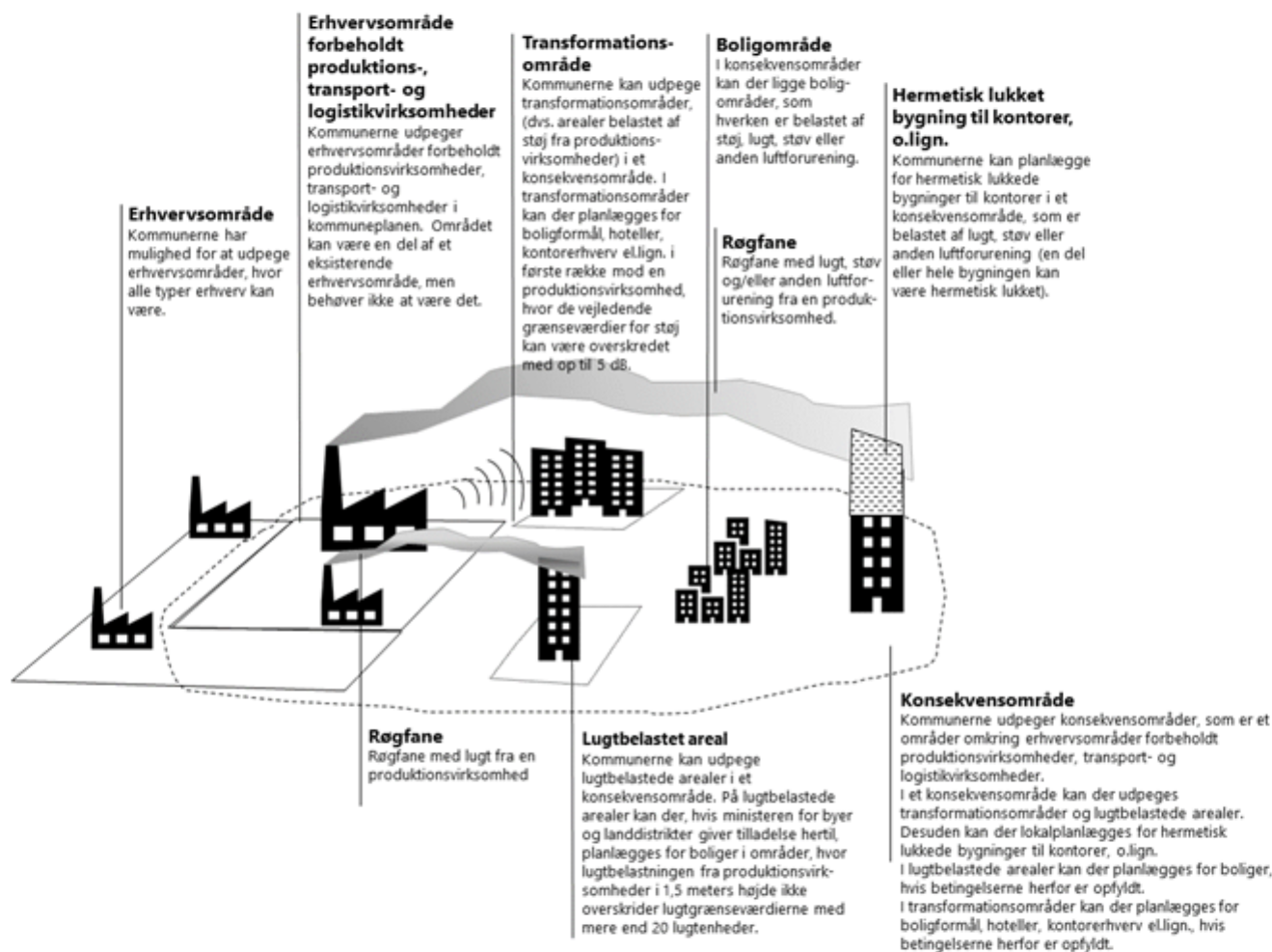
- Udpegning i kommuneplanen af transformationsområder på arealer belastet af støj fra produktionsvirksomheder (fastsættelse af retningslinjer og rammer) og efterfølgende lokalplanlægning for boliger eller hoteller, kontor erhverv el.lign.
- Udpegning i kommuneplanen af lugtbelastede arealer (fastsættelse af retningslinjer og rammer) og under forudsætning af ministerens tilladelse efterfølgende lokalplanlægning for boliger.
- Lokalplanlægning for kontorformål og lign. på arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening fra produktionsvirksomheder ved anvendelse af afværgeforanstaltninger.

Disse planlægningsmuligheder imødekommer de ønsker, som mange kommuner har om at udvikle attraktive byområder, f.eks. i centralt beliggende erhvervsområder, hvor flere grunde og/eller bygninger henligger uudnyttet. Lokalplanlægning forudsætter, at nogle særlige betingelser er opfyldt. Betingelserne varierer afhængigt af, hvilken planlægningsmulighed, kommunen ønsker at benytte, og hvilken miljøpåvirkning, der er i det pågældende område.

Planlægningsproces ved byudvikling omkring produktions-, transport- og logistikvirksomheder



Processen illustrerer sammenhængen imellem planlovens bestemmelser om produktions-, transport- og logistikvirksomheder. De stiplede bokse viser anbefalede skridt i processen, som ikke følger af planlovens regler. Den lyse farve indikerer planlægning på kommuneplanniveau, og den mørke farve indikerer lokalplanlægning. Andre nuancer viser processen for at indhente tilladelse fra ministeren for byer og landdistrikter til lokalplanlægning for boliger på lugtblastede arealer.



Figur 1. Illustration af reglerne om planlægning for og omkring produktions-, transport- og logistikvirksomheder.

1.2 Snitflader mellem plan- og miljøområdet

I dette kapitel gives en overordnet indføring i samspillet mellem planlovens regler om produktions-, transport- og logistikvirksomheder og regler og vejledninger om støj, lugt, støv og anden luftforurening på miljøområdet.

Samspillet mellem miljø- og planområdet har over årene været genstand for en række problemstillinger, der har givet anledning til fortolkningsspørgsmål, bl.a. i forhold til reglerne om produktions-, transport- og logistikvirksomheder.

Det er Miljøstyrelsen, som fastsætter de vejledende grænseværdier i form af støjgrænser, lugtgrænser og B-værdier. De er fastsat ud fra en vurdering af, hvilken belastning, der er acceptabel for mennesker og miljø.

Selve reguleringen af virksomhedernes miljøforhold sker i henhold til miljølovgivningen, herunder miljøbeskyttelsesloven og godkendelsesbekendtgørelsen m.fl. Til brug herfor har Miljøstyrelsen udarbejdet en række vejledninger, som indeholder vejledende grænseværdier for støj og lugt, samt B-værdier for støv og anden luftforurening. Desuden fastsætter branchebekendtgørelser bindende grænseværdier i form af støjgrænser og B-værdier. Miljømyndigheden, som er enten kommunens miljøafdeling eller

Miljøstyrelsen, anvender de vejledende grænseværdier til at regulere virksomheders miljøbelastning af omgivelserne. Regulering sker ved fastsættelse af vilkår i tilladelser og godkendelser m.v. og i forbindelse med tilsyn og håndhævelse heraf. Desuden fastsætter maskinværkstedsbekendtgørelsen direkte bindende grænseværdier for støj og støv og anden luftforurening, mens bekendtgørelsen om miljøkrav for mellemstore fyringsanlæg fastsætter direkte bindende grænseværdier for støj og støv og anden luftforurening, der gælder for anmeldepligtige mellemstore fyringsanlæg.

Miljøstyrelsens vejledninger er primært målrettet miljømyndighedens opgave med regulering af den enkelte virksomheds miljøforhold efter miljøbeskyttelsesloven. Det betyder, at det for planmyndigheden kan opleves som uklart, hvordan man skal forholde sig til overholdelse af de vejledende grænseværdier i en planlægningssituation.

Det fremgår af planlovens formålsbestemmelse, at loven bl.a. særligt tilsigter, at forurening af luft og støjulemper forebygges. Kommunen skal i planlægningen tage højde for, at nye eller ændrede anvendelser ikke må få indvirkning på miljøkrav og udviklingsmuligheder for produktions-, transport- og logistikvirksomheder. Planloven indeholder ikke regler, der regulerer virksomheders udledning af støj, lugt, støv eller anden luftforurening. Planloven indeholder derimod bestemmelser, som begrænser mulighederne for planlægning i områder, som er belastet af forurening fra virksomheder. Et område er belastet af forurening, hvis de vejledende grænseværdier for anvendelsen er overskredet.

Det er Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, der er afgørende for, om et areal er belastet af støj, lugt, støv eller anden luftforurening i forbindelse med lokalplanlægning, og dermed om planlovens §§ 15 a, stk. 1, og 15 b, stk. 1, er overholdt. Som planmyndighed anvender kommunen Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier som grundlag for at vurdere, hvilken anvendelse, der kan planlægges for i et givent område.

Planlægningsmulighederne vurderes f.eks. ud fra støjpåvirkningen forårsaget af nærliggende virksomheder, eller om der er røgfaner fra skorstene på virksomheder. Dermed sikres både hensynet til omkringliggende virksomheder og hensynet til, at de mennesker, der skal bo og opholde sig i områderne, ikke udsættes for en uacceptabel miljøpåvirkning. Planloven understøtter på den måde også opfyldelsen af miljøreguleringens formål om at beskytte mennesker og miljø.

Problemstillinger om samspil mellem miljø- og planområdet er særligt adresseret i Håndbog om Miljø og Planlægning fra 2004¹⁾. Håndbogen omfatter overvejelser om virksomheder og planlægning, som fortsat kan være anvendelige, selvom håndbogen er udgivet før reglerne om produktions-, transport- og logistikvirksomheder blev indført.

1.2.1 Regulering af virksomhedsstøj

Støj måles i decibel (dB), som er en logaritmisk skala, hvilket betyder, at en ændring på 10 dB svarer til ændring med en faktor 10. For menneskets øre opfattes ca. 10 dB som en fordobling af støjen.

Støj vurderes og reguleres som udgangspunkt udendørs i hele det betragtede område, (ofte udtrykt ved det lokalplanlagte område), herunder på udendørs opholdsarealer, i skel og på bygningsfacader. Om et støjniveau opleves som generende, kommer bl.a. an på, i hvilken sammenhæng støjpåvirkningen sker. Derfor er der forskellige grænseværdier for samme type støj i forskellige sammenhænge, herunder tidspunkt på dagen og anvendelsen af de støjpåvirkede arealer f.eks. om det er boliger eller erhvervsområde. Herudover vurderes støjgenen ved forskellige typer af støj forskelligt. Derfor er der forskellige vejledende grænseværdier for forskellige typer af støj. Som eksempler kan nævnes støj fra vejtrafik, støj fra virksomheder, støj fra jernbaner samt støj fra motorsportsbaner. Grænseværdierne for støj er

fastsat på et niveau, hvor 10-15 % af befolkningen vil være stærkt generede.²⁾ Det er således inden for miljølovgivningens område, at der er foretaget en afvejning af, hvor stor en påvirkning, der rimeligvis kan være på mennesker i forhold til andre samfundsmæssige interesser.

Ved miljøgodkendelse af virksomheder anvender miljømyndighederne de vejledende støjgrænser sammen med en redegørelse for, hvilket niveau støjforureningen kan nedbringes til med den bedste tilgængelige teknologi som grundlag for virksomhedens støjvilkår. Vilkårene for den enkelte virksomhed angiver, hvor højt et støjniveau den må belaste omgivelserne med. Vilkårene er bindende.³⁾

De fleste virksomheder har flere støjklender. Brugen af støjklenderne og den deraf afledte støjpåvirkning af omgivelserne kan variere væsentligt i løbet af en almindelig arbejdsdag. De vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj er udtryk for en middelværdi af støjniveauet i forskellige tidsintervaller, der afhænger af tidspunkt på døgnet. I dagtimerne (kl. 7-18) skal grænseværdierne være overholdt inden for et interval på 8 timer. Om aftenen (kl. 18-22) er tidsintervallet én time og om natten (kl. 22-07) en halv time. Interval-lerne er kortere i aften- og nattetimerne, hvor de fleste menneskers aktiviteter er mere følsomme over for støjpåvirkning. Tidsintervallet betyder, at hvis en virksomhed f.eks. kun har støjende aktiviteter i 6 timer i dagperioden (kl. 7-18) gælder grænseværdierne for det ækvivalente støjniveau for en periode på 8 timer. I natperioden er der desuden en grænseværdi for maksimalt niveau i støjen.

Der skal i reguleringen af en virksomhed tages højde for, om den har flere forskelligartede kilder til støjpåvirkning, f.eks. både udsugning fra skorstene og støj fra på-/aflæsning. Forskellige typer af støjklender eller støjpåvirkning fra flere retninger kan opleves som mere støjende end ensartede støjklender eller støjpåvirkning fra kun én retning. Har virksomhedens støj et indhold af enten tone eller impulser, gives et tillæg, da dette vurderes at være ekstra generende.

Vejledning om ekstern støj fra virksomheder⁴⁾ fra 1984 er den første af Miljøstyrelsens vejledninger om støj, som planlovens bestemmelser henviser til. Som følge af planlovens regler har Miljøstyrelsen desuden udgivet følgende:

- Ekstern støj i byomdannelsesområder⁵⁾ (2003)
- Tillæg om støjisolerede boliger i eksisterende støjbelastede områder⁶⁾ (2007)
- Støj i transformationsområder⁷⁾ (2022) (forventes opdateret som følge af ændrede regler om transformationsområder i planloven)

1.2.2 Regulering af virksomheders udledning af lugt, støj og anden luftforurening

Der skelnes i miljøreguleringen af virksomheder mellem, om der er tale om lugt eller støj og anden luftforurening. De vejledende grænseværdier for støj og anden luftforurening (B-værdier) er fastsat som udendørs grænseværdier, der skal være overholdt uden for virksomhedens skel i 1,5 meters højde og i relevante højder, hvis mennesker opholder sig i højere bygninger. B-værdierne er således ikke differentierede i forhold til arealanvendelsen, som det er tilfældet med støj- og lugtgrænser. De vejledende B-værdier fremgår af Miljøstyrelsens vejledning om B-værdier⁸⁾. Desuden har maskinværkstedsbekendtgørelsen⁹⁾ og bekendtgørelsen om miljøkrav for mellemstore fyringsanlæg¹⁰⁾ direkte bindende B-værdier for hhv. maskinværksteder og anmeldte mellemstore fyringsanlæg. Standardvilkårsbekendtgørelsen¹¹⁾ fastsætter også standardvilkår om B-værdier for visse aktiviteter. B-værdierne i de tre bekendtgørelser stammer fra B-værdivejledningen. B-værdier er sundhedsbaserede grænseværdier.

De vejledende lugtgrænser i Miljøstyrelsens vejledning om lugtgener fra virksomheder¹²⁾ er fastsat som udendørs grænseværdier, der skal være overholdt i 1,5 meters højde i konkrete områder, f.eks. boligområder, industriområder og det åbne land. De vejledende lugtgrænser for boligområder er 5 - 10

lugtenheder. Lugt omfattet af lugtvejledningen er en forureningsparameter, som bunder i en gene og med den nuværende viden, ikke i en sundhedsfare.

Lugtgrænser og B-værdier anvendes af miljømyndigheden i forbindelse med regulering af virksomheders udledninger af lugt, støv og andre luftforurenende stoffer fra virksomhedens punktkilder (afkast og skorstene) til udeluften. Skorstene og afkast dimensioneres, så der sikres en tilstrækkelig fortynding af udledningen til atmosfæren til, at B-værdier og lugtgrænser overholdes. Dimensioneringen foretages ved hjælp af spredningsberegninger med den såkaldte OML-model (Operationel Meteorologisk Luftkvalitetsmodel), der er nærmere beskrevet i Miljøstyrelsens Luftvejledning¹³). Lugtgrænser og B-værdier er grænseværdier, der gælder for den enkelte virksomheds samlede maksimale tilladelige bidrag til tilstedeværelse af hhv. lugt samt støv og andre luftforurenende stoffer i omgivelserne. Lugtgrænser og B-værdier anvendes ikke ved regulering af lugt, støv og anden luftforurening fra diffuse kilder (f.eks. oplag, kompostmiler, åbne porte og bassiner), der i stedet reguleres af krav til indretning og drift.

En revision af lugtvejledningen er undervejs, og vil bl.a. omfatte konsekvensrettelser som opfølgning på planloven.

2. Definition og identifikation

I dette kapitel uddybes, hvad der forstås ved produktions-, transport- og logistikvirksomheder i relation til planlovens bestemmelser. Endvidere indeholder kapitlet et afsnit med identifikation, som beskriver, hvor man kan finde information til at afgøre om en virksomhed er en produktionsvirksomhed. Endelig indeholder kapitlet et afsnit med en beskrivelse af statens tilsyn med planlægning, som kan føre til miljøkonflikter med virksomheder af national interesse.

2.1 Definition af produktionsvirksomheder

Produktionsvirksomheder er jf. planlovens § 11 a, stk. 12, virksomheder, som er omfattet af:

- bekendtgørelse nr. 1458 af 12. december 2017 om godkendelse af listevirksomhed (godkendelsesbekendtgørelsen)
- bekendtgørelse om miljøkrav for mellemstore fyringsanlæg
- bekendtgørelse om virksomheder, der forarbejder emner af jern, stål eller andre metaller (maskinværkstedsbekendtgørelsen) eller
- virksomheder anført på bilag 1 til bekendtgørelse om brugerbetaling for godkendelse m.v. og tilsyn efter lov om miljøbeskyttelse og lov om husdyrbrug og anvendelse af gødning m.v. (brugerbetalingsbekendtgørelsen)

Husdyrbrug er ikke omfattet af begrebet produktionsvirksomheder.

Planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder er afgrænset til virksomheder, som er omfattet af definitionen i § 11 a, stk. 12. Definitionen i § 11 a, stk. 12, henviser til bekendtgørelser på miljøområdet. Indholdet i de forskellige bekendtgørelser beskrives nærmere nedenfor. Der kan være produktionsvirksomheder, som er omfattet af mere end én af de bekendtgørelser, der henvises til.

Miljømyndigheden (Miljøstyrelsen eller kommunens miljøafdeling) kan hjælpe med at afklare, om en konkret virksomhed er omfattet af definitionen af produktionsvirksomheder (se mere herom i kap. 2.4).

Virksomheder omfattet af bekendtgørelse nr. 1458 af 12. december 2017 (godkendelsesbekendtgørelsen)

Planlovens definition af produktionsvirksomheder er bl.a. virksomheder omfattet af bekendtgørelse nr. 1458 af 12. december 2017 om godkendelse af listevirksomhed (godkendelsesbekendtgørelsen).

Virksomheder, der er omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen, er virksomheder, anlæg, aktiviteter og indretninger, der er omfattet af listepunkter på bekendtgørelsens bilag 1 og 2, de såkaldte listevirksomheder. Desuden er aktiviteter, der er teknisk og forureningsmæssigt forbundet med en listevirksomhed, omfattet af bekendtgørelsen.

Godkendelsesbekendtgørelsen fra 2017 er ikke længere gældende, men henvisningen til den specifikke bekendtgørelse i planlovens § 11 a, stk. 12, betyder, at virksomheder, der er omfattet af et bestemt listepunkt, også vil være at betragte som produktionsvirksomheder efter planlovens definition, hvis et listepunkt ophæves, f.eks. fordi branchen bliver omfattet af en branchebekendtgørelse. Omvendt betyder det også, at hvis der skulle komme nye listepunkter til, som omfatter anlæg, aktiviteter og indretninger, der ikke er omfattet af listepunkt på bilag til godkendelsesbekendtgørelsen fra 2017, så vil virksomheder omfattet af de nye listepunkter, ikke være at betragte som produktionsvirksomheder efter planloven, medmindre planlovens definition bliver ændret.

Risikovirksomheder

Nogle miljøgodkendelsespligtige produktionsvirksomheder er også kategoriserede som risikovirksomheder. Omkring risikovirksomheder¹⁴⁾ gælder særlige regler for planlægning, som planmyndigheden skal være opmærksom på, hvis en produktionsvirksomhed også er kategoriseret som en risikovirksomhed. De særlige regler for planlægning er en følge af, at der på risikovirksomheder produceres eller håndteres farlige stoffer i et omfang, hvor større uheld kan medføre giftige udslip, brand eller eksplosion til fare for mennesker og miljø.

Risikovirksomheder er virksomheder, hvor farlige stoffer er til stede i en given mængde. De konkrete stoffer og mængder fremgår af risikobekendtgørelsen.¹⁵⁾ Planmyndigheden skal forud for kommune- og lokalplanlægning for arealer, der ligger nærmere end 500 m eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra en risikovirksomhed, inddrage hensynet til risikoen for større uheld på risikovirksomheden. Planmyndigheden skal høre risikomyndighederne¹⁶⁾ og inddrage høringssvarene i planlægningen og ved vedtagelsen af kommune- og lokalplaner tage hensyn til udfaldet af høringen.¹⁷⁾ Formålet med reglerne om planlægning omkring risikovirksomheder er at sikre, at der ikke på de omkringliggende arealer planlægges for en arealanvendelse, som udfordrer evakuering af alle borgere i tilfælde af uheld på en risikovirksomhed.

Virksomheder omfattet af bekendtgørelsen om miljøkrav for mellemstore fyringsanlæg¹⁸⁾

Bekendtgørelse om miljøkrav for mellemstore fyringsanlæg er en branchebekendtgørelse, der fastsætter bestemmelser om en række miljøkrav, herunder støjgrænser og B-værdier for støv og anden luftforurening. Bekendtgørelsen omfatter både anmeldtepligtige og godkendelsespligtige mellemstore fyringsanlæg.

Nye mellemstore fyringsanlæg, dvs. mellemstore fyringsanlæg der sættes i drift den 20. december 2018 eller herefter, er omfattet af bekendtgørelsens miljøkrav fra idriftsættelsesdatoen. Bestående mellemstore fyringsanlæg på 5 - 50 MW bliver omfattet af bekendtgørelsens miljøkrav fra den 1. januar 2025, mens bestående mellemstore fyringsanlæg på 1 - 5 MW bliver omfattet den 1. januar 2030.

Bekendtgørelsens støjgrænser og B-værdier er direkte bindende for de mellemstore fyringsanlæg, der er omfattet af bekendtgørelsens anmelderegler. Tilsynsmyndigheden kan dispensere fra bekendtgørelsens støjgrænser.

Bekendtgørelsens støjgrænser og B-værdier finder ikke anvendelse for de mellemstore fyringsanlæg, der er omfattet af bekendtgørelsens særlige regler om listevirksomheder. For disse mellemstore fyringsanlæg fastsættes vilkår om støjgrænser og afkasthøjder (B-værdier) i virksomhedens miljøgodkendelse.

For yderligere oplysninger om bekendtgørelsen om miljøkrav for mellemstore fyringsanlæg henvises til vejledende udtalelser om mellemstore fyringsanlæg på Miljøstyrelsens hjemmeside.

Virksomheder omfattet af maskinværkstedsbekendtgørelsen¹⁹⁾

Maskinværkstedsbekendtgørelsen er en branchebekendtgørelse, der fastsætter bestemmelser om en række miljøkrav, herunder støjgrænser og B-værdier, der er direkte bindende over for virksomheden.

En virksomhed, som er omfattet af maskinværkstedsbekendtgørelsen, skal forinden den etablerer sig, udvider eller ændrer sin drift sende en anmeldelse til kommunen. Hvis kommunen ikke, senest fire uger fra modtagelsen af en fuldstændig anmeldelse, har gjort indsigelse mod det anmeldte, kan det anmeldte gennemføres i overensstemmelse med reglerne i denne bekendtgørelse som beskrevet i den fuldstændige anmeldelse.

Hvis et maskinværksted ligger på en godkendelsespligtig virksomhed og er teknisk og forureningsmæssigt forbundet med virksomheden, skal maskinværkstedet omfattes af virksomhedens samlede miljøgodkendelse. Miljømyndigheden skal dermed stille vilkår til maskinværkstedet i den samlede miljøgodkendelse, som mindst svarer til bekendtgørelsens miljøkrav.

For visse aktiviteter omfattet af maskinværkstedsbekendtgørelsen er der krav om, at virksomhedens afkast skal dimensioneres, så virksomhedens samlede bidrag til tilstedeværelse af forurenende stoffer uden for virksomhedens skel overholder relevante B-værdier for støv og anden luftforurening anført i bilag til bekendtgørelsen. Øvrige aktiviteter omfattet af bekendtgørelsen har direkte krav til afkasthøjden i meter.

Maskinværkstedsbekendtgørelsen har direkte bindende bestemmelser om støjgrænser. Kommunen kan dispensere fra støjgrænserne, hvis det er begrundet i virksomhedens konkrete forhold.

For yderligere oplysninger om maskinværkstedsbekendtgørelsen henvises til Miljøstyrelsens hjemmeside.

Virksomheder omfattet af brugerbetalingsbekendtgørelsens²⁰⁾ bilag 1

Brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1 omfatter en bred vifte af virksomhedstyper, f.eks. fødevarer- og råstofferarbejdsvirksomheder. Disse virksomheder kan reguleres via påbud efter miljøbeskyttelseslovens § 42.

Husdyrbrug

Husdyrbrug er ikke omfattet af planlovens definition af produktionsvirksomheder. Ved husdyrbrug forstås husdyrbrug, som er omfattet af husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen²¹⁾ eller den til enhver tid gældende godkendelsesbekendtgørelse²²⁾.

2.2 Definition af transport- og logistikvirksomheder

Planloven omtaler transport- og logistikvirksomheder i to sammenhænge, dels i planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 26, om retningslinjer og dels i planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 16, om rammer for lokalplanlægning.

Transport- og logistikvirksomheder i erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder

Transport- og logistikvirksomheder kan være beliggende i erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 26, fordi de i høj grad understøtter produktionsvirksomheders rammevilkår. Disse transport- og logistikvirksomheder er ikke nærmere defineret i planloven. Transport- og logistikvirksomheder er det, der vil falde ind under den almindelige betegnelse transport- og logistikvirksomhed, såsom vognmandsforretninger og logistikvirksomheder og vil f.eks. kunne være medlem af en sådan brancheorganisation og med en relateret branchekode.

Transport- og logistikvirksomheder på erhvervsarealer langs motorvejen

Dernæst er der de transport- og logistikvirksomheder, som er omfattet af planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 16. I henhold til § 11 b, stk. 1, nr. 16, skal motorvejsnære arealer prioriteres til transport- og logistikvirksomheder og andre transporttunge virksomheder.

Transport- og logistikvirksomheder beliggende i de motorvejsnære erhvervsområder omfatter virksomheder, hvis udviklingsmuligheder er afhængige af god tilgængelighed til det overordnede vejnet, og som primært genererer godstransport, der så vidt muligt skal ledes uden om bymæssig bebyggelse. Der er samtidig tale om virksomheder med behov for bygninger til lager, oplagsplads, rangerområder m.v., som gør dem pladskrævende.

Transport- og distributionserhverv i Fingerplanen²³⁾ (Hovedstadsområdet)

I Fingerplanen er der udlagt erhvervsområder til transport- og distributionserhverv. Kommuneplanlægningen skal sikre, at disse områder forbeholdes transport- og distributionserhverv. Kommuner i hovedstadsområdet kan uanset statens udlæg af erhvervsområder i Fingerplanen udpege erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder andre steder.

2.3 Havnevirksomheder

Havnevirksomheder er afhængige af beliggenheden i en havn. Det vil være relevant at afveje havnevirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder i forhold til byudviklingsinteresser i nærheden af en aktiv erhvervshavn.

Havnevirksomheder kan være produktionsvirksomheder, jf. planlovens definition, men det kan også være transport- og logistikvirksomheder eller helt andre virksomheder. Havnevirksomheder har et internt afhængighedsforhold, som adskiller sig fra andre typer af virksomheder og erhvervsområder. En erhvervshavn har en fælles infrastruktur, som benyttes og finansieres i fællesskab af alle de virksomheder, der opererer på havnen. Derudover understøtter de forskellige havnevirksomheder ofte hinanden i forhold til deres drift og forretning. Denne gensidige afhængighed betyder, at et samlet havneområdes drift risikerer at blive påvirket, hvis en eller flere af havnevirksomhederne presses på grund af miljøkonflikter som følge af byomdannelse til anvendelser som boliger eller blandede byfunktioner.

Havne er underlagt modtagepligt efter havneloven. En miljømyndighed bør som udgangspunkt ikke stille krav vedrørende tidspunkt for ankomst af et skib f.eks. om natten, selvom det forurener med støj, lugt, støv eller anden luftforurening²⁴⁾. En planmyndighed bør derfor være særligt opmærksom på de gener, som en havn kan påføre nye boliger på havnen.

I en planlægningssituation bør havnevirksomhedernes fremtidige drift tages i betragtning. Kommunen bør inddrage virksomhederne og skabe overblik over deres interne afhængighedsforhold og evt. stedbundethed. Denne information bør indgå i kommunens vurdering af, om det er hensigtsmæssigt at planlægge for ændret arealanvendelse på og omkring en havn.

2.4 Virksomheder af national interesse

Det er en national interesse i medfør af planlovens § 29, at drifts- og udviklingsmuligheder for produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse sikres, og at disse virksomheder ikke vil kunne blive stillet over for skærpede miljøkrav som følge af realisering af ny planlægning.²⁵⁾

Plan- og Landdistriktsstyrelsen fører tilsyn med om hensynene er varetaget f.s.v.a. virksomheder af national interesse. Hvis der i kommune- eller lokalplanlægningen ikke er taget tilstrækkeligt hensyn til drifts- og udviklingsmulighederne for virksomheder af national interesse, kan det medføre en indsigelse efter planlovens § 29. Hvis der fremsættes indsigelse imod et planforslag, kan forslaget ikke endeligt vedtages, før der er indgået aftale mellem staten og kommunen om tilpasninger, som sikrer, at den nationale interesse er varetaget, og indsigelsen er frafaldet skriftligt, jf. § 28, stk. 1.

Planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder gælder alle produktionsvirksomheder, jf. planlovens § 11 a, stk. 12, og transport- og logistikvirksomheder uanset om de er af national interesse eller ej.

På Plandata.dk er der udstillet et vejledende kort over virksomheder af national interesse. Dette kort forventes at ændre sig løbende, da virksomheder vækster, lukker, flytter, omlægges, fusioneres eller investerer. Plan- og Landdistriktsstyrelsen foretager i forbindelse med den offentlige høring af planforslag altid en konkret vurdering af, om en produktionsvirksomhed eller transport- og logistikvirksomhed er af national interesse.

2.5 Identifikation og kortlægning af produktions-, transport- og logistikvirksomheder

Anvendelse af planlovens bestemmelser om produktions-, transport- og logistikvirksomheder forudsætter, at der er tale om virksomheder omfattet af planlovens definition, jf. kap. 2.1.

Det er muligt at finde oplysninger om, hvorvidt en konkret virksomhed er en produktionsvirksomhed via miljømyndigheden. Miljømyndigheden er enten kommunens miljøafdeling eller Miljøstyrelsen.

Oplysninger kan også findes via Miljøstyrelsens database Digital MiljøAdministration (DMA). Miljømyndigheden indberetter tilsyn, påbud og miljøgodkendelser, som vedrører en virksomhed, til DMA. Her fremgår også virksomhedernes *hovedaktivitet*, som kan indikere, om en given virksomhed er omfattet af planlovens definition af produktionsvirksomheder, jf. § 11 a, stk. 12. DMA kan således være grundlag for identifikation og kortlægning af virksomheder. Det fremgår af DMA, hvem der er miljømyndighed for hver enkelt virksomhed.

Endelig kan kommunen indhente oplysninger fra CVR-registeret, hvor virksomhederne selv er ansvarlige for registrering, herunder valg af branchekode. I nogle kommuner kan kommunens erhvervsservice, lokale virksomhedsklubber og lignende også være behjælpelige med oplysninger til brug for kortlægningen.

En kortlægning af alle kommunens produktions-, transport- og logistikvirksomheder kan udgøre en del af grundlaget for at planlægge for og omkring dem. I forbindelse med en kortlægning bør kommunen gå i dialog med virksomhederne om deres eventuelle udviklingsplaner, og om kommunens ønsker til byudvikling.

2.6 Dialog med virksomheder

En konstruktiv dialog mellem kommunen og virksomhederne kan bidrage væsentligt til, at kommunen kan forebygge potentielle miljøkonflikter i sin planlægning. Det anbefales at gå i dialog med virksomhederne, og det kan med fordel ske allerede på kommuneplanniveau.

Det er vigtigt, at kommunen tager højde for virksomhedens eksisterende drift og vilkår, og at planlægning ikke medfører skærpede miljøkrav til virksomheder, hvis aktiviteter er uændrede.

I dialogen med virksomheder kan det være relevant at afdække, om der er konkrete planer om at udvide, omlægge eller ændre aktiviteter på en måde, som kan have betydning for virksomhedens miljøbelastning af omkringliggende områder. Oplysningerne kan anvendes i vurderingen af, om virksomheden har planer, som senere hen kan forårsage en miljøkonflikt i forhold til ønskede ændringer i arealanvendelse. Kommunen kan lægge eksisterende data til grund for planlægningen. De relevante oplysninger kan indhentes hos miljømyndigheden eller evt. virksomheden. Det kan f.eks. være oplysninger om, hvor kilden til støj eller luftforurening konkret er placeret på virksomheden, så det evt. er muligt at identificere områder omkring virksomheden, som potentielt påvirkes. Erhvervslivets behov kan være meget dynamisk, og kommunen opfordres til at genbesøge planlægningen og dialogen ved hver kommuneplanrevision, og når der skal lokalplanlægges for ændret anvendelse på arealer omkring virksomheder. Ved lokalplanlægning i konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder, i transformationsområder og på lugtbelastede arealer skal redegørelsen så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne, jf. § 16, stk. 9, 10, og 11).

Dialog anbefales imidlertid uanset, om de konkrete virksomheder er omfattet af udpegninger efter reglerne om produktions-, transport- og logistikvirksomheder eller ej.

Kommunen kan til brug for forberedelse og dialog med virksomhederne om deres drifts- og udviklingsplaner tage udgangspunkt i dialogværktøjet i bilag 1 og tjeklisterne i bilag 2.

3 Planlovens generelle bestemmelser vedr. støj, lugt, støv og anden luftforurening

Dette kapitel omhandler planlovens generelle regler om planlægning på arealer belastet af støj, lugt, støv og anden luftforurening. De bestemmelser, som gennemgås i dette kapitel, har et bredere anvendelsesområde end blot produktions-, transport- og logistikvirksomheder. Reglerne er relevante i forhold til produktions-, transport- og logistikvirksomheder, selvom de ikke er specifikt målrettet disse. Kapitel 3.1 omhandler kommuneplanlægning, mens kapitel 3.2, 3.3 og 3.4 omhandler lokalplanlægning.

Planlovens generelle bestemmelser om lokalplanlægning på arealer belastet af støj, støv, lugt og anden luftforurening (§ 15 a, stk. 1, og § 15 b, stk. 1) skal overholdes uanset, hvordan retningslinjerne på kommuneplanniveau er udformet.

Kapitel 3.1 gennemgår krav på kommuneplanniveau vedr. arealer belastet af støj, lugt, støv og anden luftforurening.

Kapitel 3.2 omhandler lokalplanlægning og muligheder for forebyggelse af miljøkonflikter gennem planlægning samt vejledning om sagsoplysning i forbindelse med lokalplanlægning.

Kapitel 3.3 omhandler reglerne om forbud mod lokalplanlægning for støjfølsom anvendelse på støjbelastede arealer samt undtagelserne til forbuddet ved brug af afskærmningsforanstaltninger.

Kapitel 3.4 gennemgår forbuddet mod lokalplanlægning på arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening.

3.1 Retningslinjer for områder belastet af støj, lugt, støv og anden luftforurening

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

7) sikring af, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener, jf. § 15 a,

8) sikring af, at arealer, der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening, ikke udlægges til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., jf. dog § 15 b.

Planlovens § 11 a, stk. 1, indeholder et katalog over emner, som kommunalbestyrelsen skal fastsætte retningslinjer for i kommuneplanen (kommuneplankataloget).

Kommuneplanen skal bl.a. indeholde retningslinjer for sikring af, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 7.

Kommuneplanen skal endvidere indeholde retningslinjer for sikring af, at arealer, der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening, ikke udlægges til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., jf. § 11 a, stk. 1, nr. 8.

Retningslinjerne skal sikre, at planlægning for nye områder til boliger m.v. kun sker på arealer og i højder, hvor miljøbelastningen fra eksisterende produktionsvirksomheder ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, så mennesker i de nye områder ikke udsættes for støj, lugt, støv eller anden luftforurening ud over de vejledende grænseværdier.

Samtidig skal retningslinjerne sikre, at eksisterende virksomheder beskyttes mod, at der planlægges for boliger m.v. på arealer, hvor der er risiko for overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier og for klager, som kan resultere i skærper af miljøkrav for omkringliggende virksomheder.

Kommunalbestyrelsen skal tage hensyn til retningslinjerne i den efterfølgende planlægning ved at afdække potentielle miljøkonflikter og undersøge muligheder for at afværge eller forebygge dem.

I kommuneplankataloget er der ikke fastsat nærmere krav til indholdet af retningslinjer om støj, lugt, støv eller anden luftforurening. Det kan være en fordel, hvis retningslinjerne ikke blot gengiver ordlyden af planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 7 og 8, men specificeres yderligere af hensyn til at sikre, at der ikke planlægges for forureningsfølsom anvendelse omkring virksomheder (se eksempel på retningslinjer nedenfor). Det kan f.eks. være, at der i kommuneplanens retningslinjer fastsættes bestemmelser om, hvilke hensyn kommunalbestyrelsen skal tage, når der lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse. Dette kan gøres på baggrund af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening og de relevante støjtyper (vejstøj, jernbanestøj, støj fra virksomheder, støj fra skydebaner m.v.).

Den kommunale planlægning skal sikre, at der ikke planlægges for nye anlæg eller ændrede anvendelser, der belastes af støj eller udledning af lugt, støv og anden luftforurening over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Ved udlæg af nye områder til støjfølsom anvendelse (boliger, rekreative områder m.v.) skal der sikres tilstrækkelig afstand til eksisterende eller planlagte støjende anlæg (erhvervsområder, infrastruktur, støjende fritidsaktiviteter m.v.). Hvis de vejledende grænseværdier for støj ikke kan overholdes ved hjælp af afstand, skal der i forbindelse med lokalplanlægning tages højde for etablering af støjafskærmende foranstaltninger.

Ved udlæg af nye områder til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v. skal der sikres tilstrækkelig afstand til eksisterende eller planlagte luftforurenende aktiviteter (erhvervsområder, husdyrbrug m.v.). Hvis de vejledende grænseværdier ikke kan sikres ved hjælp af afstand, skal der i forbindelse med lokalplanlægning tages højde for etablering af afværgeforanstaltninger, som f.eks. områdets udformning, bebyggelsens højde eller placering.

Retningslinjerne i kommuneplanen kan suppleres med udpegninger på kort af områder, som er belastet af støj, lugt, støv og anden luftforurening, og hvor det derfor ikke er hensigtsmæssigt at planlægge for boliger m.v., eller områder, som kun er egnede til boliger m.v., hvis det gennem planlægningen eller på anden måde kan sikres, at området ikke belastes af støj eller udledning af lugt, støv og anden luftforurening over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

3.1.1 Støjbelastede arealer

Med "støjbelastede arealer" forstås arealer, hvor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for den pågældende anvendelse ikke kan overholdes uden etablering af afskærmningsforanstaltninger²⁶⁾. Med "støjfølsom anvendelse" forstås bl.a. anvendelse til boliger²⁷⁾.

De vejledende grænseværdier for støj er differentieret efter anvendelsen af arealerne, således at nogle arealanvendelser betragtes som mere følsomme end andre, f.eks. boliger og døgninstitutioner. Grænseværdierne skal være overholdt på alle facader, skel og udendørs opholdsarealer.

3.1.2 Arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening

Ved "arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening" forstås arealer, der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening.

Grænseværdierne for lugt er ikke differentieret i forhold til arealanvendelsen, f.eks. boliger, industri og det åbne land. Grænseværdier (B-værdier) for støv og anden luftforurening gælder i et hvert punkt uden for virksomhedens skel (se kap. 1.2.2).

Planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 8, gælder i 1,5 meters højder og i relevante højder over 1,5 meter.

Grænseværdierne skal kunne overholdes der, hvor mennesker opholder sig, dvs. indendørs og på udendørs opholdsarealer, herunder evt. altaner eller tagterrasser på etagebyggeri.

3.2 Lokalplanlægning – forebyggelse af miljøkonflikter

I forbindelse med lokalplanlægningen skal det sikres, at nye arealer til boliger og anden forureningsfølsom anvendelse m.v. placeres på arealer og i højder, hvor miljøbelastningen fra eksisterende produktionsvirksomheder ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, lugt, støv og anden

luftforurening, jf. planlovens § 15 a og § 15 b. Nogle miljøkonflikter kan undgås eller minimeres ved hjælp af tekniske løsninger såsom afskærmning. Mulige afskærmningsforanstaltninger iht. planloven fremgår af § 15 a og 15 b (kap. 3.3 og 3.4). Andre miljøkonflikter kan være vanskeligere at håndtere. I alle tilfælde er det afgørende, at det rette planlægningsgreb vælges ud fra den konkrete planlægningsituation.

Hvis kommunen påtænker at planlægge for forureningsfølsom anvendelse på arealer, som er påvirket af miljøbelastning fra en eller flere virksomheder, anbefales det, at kommunen går i dialog med virksomhederne og miljømyndigheden. I den sammenhæng er det relevant, at kommunen identificerer, hvilke planer og ønsker de enkelte virksomheder har i forhold til ændring, udvidelse eller reduktion af produktionen m.v., og de miljøkonflikter, der evt. kan opstå, og hvilke begrænsninger kommunens planlægning kan medføre for virksomhederne. Kommunen kan undlade at planlægge helt op til grænsen for den aktuelle udledning fra virksomheden og på den måde efterlade et vist udviklingsrum.

Det forhold, at produktionsvirksomheders eventuelle udviklingsplaner indgår som kriterie, giver ikke produktionsvirksomheden et retskrav på at kunne øge sin udledning, ligesom det heller ikke udelukker, at virksomhedens vilkår kan skærpes. Det er miljømyndigheden, der træffer afgørelse om udvidelse eller ændring af en konkret virksomhed, og om evt. skærpelse af miljøkrav, idet skærpelse kan udspringe af andre omstændigheder end udlagte boliger, f.eks. mulighed for anvendelse af ny teknologi.

Planloven rummer flere muligheder for, at kommunerne kan forebygge miljøkonflikter både generelt og specifikt i relation til produktions-, transport-, og logistikvirksomheder. Når kommuner ønsker at planlægge i nærheden af produktions-, transport-, og logistikvirksomheder, og kommunen samtidig skal sikre virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, kan der benyttes en række planlægningsgreb som beskrives nærmere i de følgende kapitler. Kommunen kan i udgangspunktet anvende tre traditionelle hovedgreb for at forebygge og mindske potentielle miljøkonflikter: Afstand, zonerings og afskærmningsforanstaltninger. Kommunen skal 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 zonerings og afskærmning.

3.2.1 Afstand

Ved afstand forstås, at forureningsfølsom arealanvendelse placeres i tilstrækkelig afstand fra miljøbelastende virksomheder eller andre kilder til forurening. Kommunen bør i sin planlægning sikre god afstand og adskillelse mellem forureningsbelastende aktiviteter og områder udlagt til boliger, institutioner, rekreative formål og lignende anvendelser.

Afstand bør være det første planlægningsværktøj, der benyttes for at forebygge risiko for miljøkonflikter imellem virksomheder og andre typer anvendelser. I tæt bebyggede områder som større provinsbyer og i hovedstadsområdet, kan det dog være svært at skabe tilstrækkelig afstand mellem eksisterende virksomheder og ønsket byudvikling, hvorfor det her ofte er nødvendigt at tage andre planlægningsværktøjer i form af zonerings og afskærmningsforanstaltninger i brug, jf. nedenfor.

3.2.2 Zonerings

I tilfælde, hvor der ikke kan skabes tilstrækkelig afstand til forureningsbelastende (særligt støjende) aktiviteter i områder med byudviklingsinteresser, kan zonerings anvendes som værktøj i planlægningen. Det er generelt muligt at anvende zonerings i forhold til støj, men sjældnere i forhold til støv, lugt og anden luftforurening, da spredningen ikke udbredes på samme måde som støj.

Ved zonerings placering f.eks. parkeringsanlæg, kontorerhverv, butikker o.lign. imellem miljøbelastende virksomheder og områder med mere følsom anvendelse såsom boliger. Der er ikke lige så skærpede grænseværdier for støj i forhold til kontorerhverv, butikker o.lign. som for boliger, daginstitutioner, skoler, rekreative arealer m.v. Zonerings i form af placering af parkeringsanlæg, kontorbyggeri, butikker o.lign. imellem eksempelvis produktionsvirksomheder og boliger kan være velegnet til at forebygge miljøkonflikter i forhold til støj. Der skabes afstand mellem produktionsvirksomheder og boliger samtidig med, at mellemliggende bebyggelse kan fungere som afskærmning, primært i forhold til støj.

Ved brug af zonerings er det væsentligt at være opmærksom på, at en realisering af bebyggelse, der skal fungere som afskærmning, kan være afgørende for, om de vejledende grænseværdier kan overholdes i de delområder, hvor der etableres mere følsomme arealanvendelser. Hvis afskærmende bebyggelse er afgørende for, om de vejledende grænseværdier kan overholdes, skal det fremgå som en betingelse for ibrugtagning af følsom anvendelse i lokalplanen, at den afskærmende bebyggelse, skal være opført inden.

Erfaringer med zonerings har vist, at det kan være vanskeligt at udvikle de delområder, der udlægges til mindre følsomme arealanvendelser som butikker o.lign, fordi der ikke er efterspørgsel på den type arealer på de pågældende steder.²⁸⁾ Disse arealer kan derfor komme til at ligge helt eller delvist ubenyttede hen. I sådanne tilfælde kan følsom anvendelse ikke tages i brug, før anden afskærmningsforanstaltning eller zonerings er udført, jf. planlovens § 15 a og § 15 b.

Hvis kommunen oplever udfordringer med at udvikle mellemliggende delområder, kan man undersøge muligheder for at zonere inden for et eksisterende erhvervsområde for at muliggøre udvikling på omkringliggende arealer. Dette kræver grundig planlægning, og det vurderes at forudsætte tæt samarbejde med miljømyndigheden og virksomhederne. En kortlægning af virksomhedernes miljøpåvirkninger kan skabe et præcist billede af, hvor der er miljøbelastninger, og der kan laves beregninger på, om der kan laves initiativer til begrænsning af påvirkningerne. Mulighederne kan f.eks. være, at miljøbelastende virksomheder om muligt tilpasser deres indretning sådan, at kontor, lager og andre lignende aktiviteter med begrænsede miljøpåvirkninger placeres mod de følsomme anvendelser. Dermed udgør de en form for afskærmning mellem de miljøbelastende aktiviteter i den modsatte ende af bebyggelsen. Realisering af denne form for zonerings forudsætter virksomhedernes frivillige medvirken og må forventes at være langsigtet.

3.2.3 Afskærmningsforanstaltninger

Planloven indeholder en række muligheder for etablering af afskærmningsforanstaltninger, som muliggør lokalplanlægning for områder belastet af støj, lugt, stov og anden luftforurening.

Støj kan afværges ved at etablere afskærmningsforanstaltninger i form af f.eks. støjskærme og bygninger. Mulige afskærmningsforanstaltninger for støj er fastsat i planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, 26 og 29, og gennemgås i kap. 3.3.2.

Lugt, stov og anden luftforurening kan afværges for bygninger til kontorformål o.lign. ved etablering af afskærmningsforanstaltninger i form af mekanisk ventilation i kombination med hermetisk lukkede bygninger. Disse afskærmningsforanstaltninger er fastsat i planlovens § 15, stk. 2, nr. 17 og 18 og gennemgås i kap. 4.4.

Dertil kommer de muligheder for lokalplanlægning, der gør sig gældende, hvis der i kommuneplanen er udlagt et transformationsområde, et byomdannelsesområde eller et lugtbelastet areal (hhv. kap. 4.3 og 4.5).

3.2.4 Sagsoplysning i forbindelse med lokalplanlægning på arealer belastet af støj, lugt, støv og anden luftforurening

Når kommunalbestyrelsen lokalplanlægger for boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., skal det sikres, at reglerne om lokalplanlægning i områder belastet af støj, lugt, støv og anden luftforurening er overholdt, jf. §§ 15 a, stk. 1, og 15 b, stk. 1. Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse sikre, at sagen er tilstrækkeligt oplyst. Dette følger af princippet om, at en offentlig myndighed har pligt til at indhente alle relevante oplysninger, før der træffes afgørelse (officialprincippet). Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse indhente de nødvendige oplysninger, som kan belyse, om arealet er belastet af støj, støv, lugt eller anden luftforurening over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Hvornår sagen er tilstrækkeligt oplyst, afhænger af de konkrete forhold på og omkring det areal, hvor der ønskes lokalplanlagt. Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse være opmærksom på, at §§ 15 a, stk. 1, og 15 b, stk. 1 udgør planlægningsforbud, som skal sikre både borgere og omkringliggende virksomheder. Der vil derfor skulle foreligge sikre oplysninger om, hvorvidt arealet er belastet af støj, lugt m.v. over de vejledende grænseværdier.

Når det skal afdækkes om et areal, inklusive de højder, hvor der opføres følsom anvendelse, er belastet af støj, støv, lugt eller anden luftforurening over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for den ønskede anvendelse, vil der normalt skulle foretages beregninger med udgangspunkt i virksomhedens miljøkrav. Virksomhedens miljøkrav kan f.eks. være virksomhedens miljøgodkendelse eller et påbud, som miljømyndigheden har udstedt til virksomheden, eller direkte bindende krav i branchebekendtgørelse.

Kommunalbestyrelsen kan bede bygherren om at yde teknisk bistand til udarbejdelse af lokalplanforslaget, jf. planlovens § 13, stk. 3. I den forbindelse kan kommunalbestyrelsen bede bygherre om at tilvejebringe beregninger af, hvilken belastning med støj, støv, lugt eller anden luftforurening, som de omkringliggende virksomheder yder til lokalplanområdet.

Hvis de vejledende grænseværdier for støj, støv, lugt eller anden luftforurening er overskredet på det areal, der planlægges for, kan der som udgangspunkt ikke lokalplanlægges på arealet for den pågældende anvendelse, medmindre der gøres særlige tiltag for at sikre de pågældende boliger m.v. mod støj, støv, lugt eller anden luftforurening. Disse tiltag kan f.eks. være at ændre på bebyggelsens højde og placering (se kap. 3.4) eller opdeling af lokalplanområdet i flere delområder (zoner), således at der ikke placeres boliger m.v. på de dele af lokalplanområdet, der er belastet af forurening (se kap. 3.2.2). Det kan også være at etablere afskærmningsforanstaltninger i form af støjmur (se kap. 3.2.3 og 3.3.2) eller mekanisk ventilation og hermetisk lukkede bygninger (se kap. 4.4).

3.3 Lokalplanlægning på støjbelastede arealer

3.3.1 Forbud mod lokalplanlægning på støjbelastede arealer

§ 15 a, stk. 1. En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv., jf. § 15, stk. 2, nr. 16, 26 og 29, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Planlovens § 15 a, stk. 1, udgør et planlægningsforbud og sikrer, at der ikke kan lokalplanlægges for støjfølsom anvendelse på støjbelastede arealer. Bestemmelsen gælder i forhold til støj fra virksomheder, veje, jernbaner, vindmøller, skydebaner, flyvepladser, hurtigfærger og motorsportsbaner, som Miljøstyrelsen har fastsat vejledende grænseværdier for. Kommunerne skal navigere i det samlede regelsæt for støj, da

der i praksis i planlægningssituationer ofte vil være behov for at håndtere både vejstøj, virksomhedsstøj m.v. Denne vejledning handler dog alene om virksomhedsstøj.

Der gælder undtagelser til planlægningsforbuddet i § 15 a, stk. 1, i form af afskærmningsforanstaltninger samt lokalplanlægning i byomdannelsesområder og transformationsområder.

Bestemmelsen har til formål både at sikre hensynet til virksomheder og hensynet til de mennesker, der skal bo og opholde sig i lokalplanområdet.

Planklagenævnet har udgivet to orienteringer, som udførligt redegør for praksis om reglerne for lokalplanlægning på støjbelastede arealer. Se "Planklagenævnet orienterer nr. 18 – Lokalplanlægning på støjbelastede arealer" fra 9. november 2021 og "Planklagenævnet orienterer nr. 38 – Lokalplanlægning på støjbelastede arealer – eksisterende byområder og blandede byfunktioner" fra 6. november 2023.

Støjbelastede arealer og støjfølsom anvendelse

"Støjbelastede arealer" er arealer, hvor Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for den pågældende anvendelse ikke kan overholdes uden etablering af afskærmningsforanstaltninger.²⁹⁾ Afdækning af om et areal er støjbelastet vil normalt ske ved beregninger med udgangspunkt i virksomhedens miljøkrav, jf. kapitel 3.2.4.

Der er ikke en entydig definition af, hvad der forstås ved "støjfølsom anvendelse" efter planlovens § 15 a, stk. 1. I almindelighed vil en anvendelse være støjfølsom, hvis Miljøstyrelsen har fastsat vejledende grænseværdier for den pågældende anvendelse. I Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder er der fastsat grænseværdier for forskellige anvendelsestyper. Miljøstyrelsens vejledning 3/2003 om ekstern støj i byomdannelsesområder indeholder supplement til disse anvendelsestyper, f.eks. om institutioner, skoler, kontorer og hoteller. Det vil bero på en vurdering af den konkrete anvendelse, som ønskes muliggjort med lokalplanen, om anvendelsen kan anses for at være støjfølsom.

Eksempler på støjfølsom anvendelse er boliger og institutioner, hvor der foregår overnatning, som for eksempel plejecentre, bosteder, døgninstitutioner og hospitaler er støjfølsomme. Andre eksempler er daginstitutioner, skoler og andre institutioner til undervisning af børn.

Vejarealer, cykel- og gangstier uden opholdsfaciliteter, parkeringsarealer og tilsvarende områder, som er kendetegnet ved ikke at være opholdsarealer, betragtes som udgangspunkt ikke som støjfølsomme.

3.3.2 Afskærmningsforanstaltninger mod støj

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

- 16)** 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 eller ændret anvendelse af et ubebygget areal
- 26)** isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj
- 29)** isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 2

I dette kapitel gennemgås de afskærmningsforanstaltninger, som efter planlovens § 15 a, stk. 1, vil kunne sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Der kan efter § 15 a, stk. 1, optages bestemmelser om tre former for afskærmningsforanstaltninger i en lokalplan, jf. § 15, stk. 2, nr. 16, 26 og 29. Planlovens § 15, stk. 2, er en udtømmende liste over, hvad der kan fastsættes bestemmelser om i en lokalplan (lokalplankataloget).

Hvis disse afskærmningsforanstaltninger vil kunne sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, kan der lokalplanlægges for støjfølsom anvendelse på støjbelastede arealer.

Støjvold, -mur og lignende

Kommunalbestyrelsen kan i en lokalplan optage bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal, jf. § 15, stk. 2, nr. 16. Disse afskærmningsforanstaltninger kan f.eks. være støjvolde, støjskærme, mure og bygninger.

Ved etagebyggeri vil støjskærme typisk (afhængigt af højden) mindske støjbelastningen på de nederste én til to etager og på de udendørs opholdsarealer, mens støjen ikke dæmpes ved de øverste etager. Det er derfor især i områder med lav bebyggelse og ved udendørs opholdsarealer, at støjskærme er egnede virkemidler³⁰.

Effekten af en støjvold, -mur eller lignende er størst lige bag afskærmningen. Afskærmning har således den bedste virkning, hvis den placeres enten lige op ad støjkilden eller lige op af den forureningsfølsomme anvendelse, som skal afskærmes.

Ifølge Planklagenævnets praksis kan der ikke stilles krav om, at støjen skal afskærmes på en bestemt måde efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 16. Planklagenævnet har således udtalt om § 15, stk. 2, nr. 16 (daværende § 15, stk. 2, nr. 13), at:

“Som følge af den brede formulering af § 15, stk. 2, nr. 13, kan der ifølge praksis ikke stilles krav om, at støjensynet skal varetages på en bestemt måde. Bestemmelser, der på anden vis sikrer tilstrækkeligt lavt støjniveau, og således f.eks. giver muligheder for anvendelse af teknik, der ikke er kendt ved lokalplanens vedtagelse, og som ikke er en afskærmning eller isolering af eksisterende eller ny boligbebyggelse, er derfor ikke i strid med planloven. Det er således i praksis anset for tilstrækkeligt, at lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at udnyttelsen af lokalplanområdet kun kan ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Kravet skal i så fald være udtrykkeligt formuleret som en betingelse for ibrugtagning, jf. også formuleringen af bestemmelsen.

Når en kommune vælger at overholde planlovens § 15 a, stk. 1, ved at fastsætte lokalplanbestemmelser, som nærmere fastlægger en støjafskærmnings udformning, placering og karakter, skal disse nærmere krav til støjafskærmningen imidlertid være egnede til at sikre, at de vejledende støjgrænseværdier kan overholdes.”³¹)

Isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 26, giver hjemmel til, at der i en lokalplan kan fastsættes bestemmelser om isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj.

En lokalplan indebærer ikke handlepligt, og vedtagelsen af en lokalplan er ikke til hinder for, at den hidtidige lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte. Realiseringen af lokalplanen sker derfor normalt, når grundejerne selv ønsker at opføre ny bebyggelse, at bygge om eller at ændre anvendelsen af ejendomme-

ne med hensyn til forhold, som er reguleret i lokalplanen. Bestemmelsen i nr. 26 vil typisk være relevant i forbindelse med byfornyelse efter lov om byfornyelse og udvikling af byer (lovbekendtgørelse nr. 146 af 24. februar 2009), herunder i byomdannelsesområder udpeget efter planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 6.

Isolering mod støj af ny boligbebyggelse i byområder

Der kan i en lokalplan fastsættes bestemmelser om, at ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner skal isoleres mod støj, jf. § 15, stk. 2, nr. 29. Bestemmelsen giver mulighed for at lokalplanlægge for støjfølsom anvendelse på støjbelastede arealer, da den udgør en af de afskærmningsforanstaltninger m.v., der er henvist til i § 15 a, stk. 1. Bestemmelsen giver således mulighed for at etablere nye boliger i eksisterende byområder, herunder såkaldt 'huludfyldning', selvom det pågældende område er støjbelastet. Der gælder særlige betingelser for at anvende bestemmelsen. Disse betingelser gennemgås nedenfor.

Bestemmelsen kan efter Planklagenævnets praksis alene anvendes til etablering af ny boligbebyggelse, hvis der lokalplanlægges for omdannelse af faktisk eksisterende byområder med tilhørende byfunktioner, herunder eksempelvis eksisterende erhvervsområder.³²⁾ Bestemmelsen vil således f.eks. ikke kunne anvendes på barmarksarealer. Der er ikke nogen fast definition på, hvornår et område er et faktisk eksisterende byområde med tilhørende byfunktioner. Af Planklagenævnets praksis ses det f.eks., at et område, hvor der fandtes selskabslokaler, autoværksted og oplag af fiskergarn, var at anse for et faktisk eksisterende byområde med tilhørende byfunktioner.³³⁾ Ifølge Planklagenævnets praksis har det også betydning, hvilken anvendelse arealerne rundt om lokalplanområdet har, samt om lokalplanområdet i forvejen ligger i byzone.³⁴⁾

Det er desuden en betingelse for at anvende bestemmelsen, at der er tale om enten et eksisterende boligområde, eller at området er udlagt til blandede byfunktioner i kommuneplanen.

Efter Planklagenævnets praksis er der tale om et eksisterende boligområde, hvis området er "[...] et faktisk, eksisterende boligkvarter, hvor man ønsker at forny eller fortætte den eksisterende boligbebyggelse på grund af en attraktiv bymæssig beliggenhed. Det har således ikke betydning, at der tidligere har været planlagt for boliger i området, hvis planlægningen ikke er blevet realiseret."³⁵⁾

Der er ikke en fast definition på, hvornår et område er udlagt til blandede byfunktioner i kommuneplanen. Af Planklagenævnets praksis ses det, at områder, som i kommuneplanrammen var udlagt til boligformål og serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kontor erhverv m.v., kan være at anse for udlagt til blandede byfunktioner.³⁶⁾ Efter Planklagenævnets praksis er det tilstrækkeligt, at området i kommuneplanen (eventuelt ved et kommuneplantillæg) bliver udlagt til et område for blandede byfunktioner senest samtidig med lokalplanen.³⁷⁾ Efter Planklagenævnets praksis er det også en forudsætning, at lokalplanen udlægger arealet til blandede byfunktioner.

Det er en forudsætning for at opføre ny støjisoleret boligbebyggelse, at der bliver gennemført støjisoleringen på de nye boliger samt støjafskærmning af de udendørs opholdsarealer. For de nærmere regler herfor henvises til Miljøstyrelsens 'Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007.' Hvis anvisningerne i Miljøstyrelsens tillæg er imødekommet, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de almindelige vejledende grænseværdier i vejledning nr. 5/1984. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Hvis der lokalplanlægges på arealer, der er belastet af støj fra virksomheder, er det ydermere en betingelse, at støjen fra virksomhederne er vedblivende. Dette er forudsat i forarbejderne til § 15, stk. 2, nr. 29,

hvoraf det bl.a. fremgår, at bestemmelsen skal åbne mulighed for, at der i eksisterende byområder med vedblivende støj kan opføres boliger.

Ved "vedblivende støj" fra virksomheder forstås støj, som det ikke er teknisk og økonomisk muligt at nedbringe til de vejledende grænseværdier for boliger, som fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984. At det ikke er teknisk og økonomisk muligt at nedbringe støjen fra en virksomhed kan f.eks. komme til udtryk ved, at virksomheden kan have fået tilsynsmyndighedens accept af højere støjgrænser ved nabobeboelser i form af vilkår i en miljøgodkendelse eller et påbud, hvor støjgrænserne er lempet i forhold til de vejledende grænseværdier for den aktuelle arealanvendelse, eller hvor der er fastsat en særlig regulering af støjende aktiviteter, for eksempel at de skal foregå indendørs for lukkede døre og vinduer.³⁸⁾ Det er miljømyndigheden for den pågældende virksomhed, der vurderer, om der er tale om "vedblivende støj".

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 29, kan således kun anvendes, hvis støjen fra virksomheden er vedblivende. Hvis der lokalplanlægges for boliger på arealer, hvor støj fra virksomheden ikke er vedblivende, er der risiko for, at virksomheden vil blive meddelt et påbud efter miljøbeskyttelsesloven om at nedbringe støjen til de vejledende grænseværdier for boliger, når virksomhedens miljøgodkendelse skal revurderes. Planlovens § 15 a, stk. 1, skal bl.a. sikre, at eksisterende virksomheder ikke presses væk af boliger. For at sikre dette forudsættes det, at kommunalbestyrelsen allerede ved planlægningen forholder sig til, om der er vedblivende støj fra virksomheder eller ej, hvis undtagelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 29, ønskes anvendt.

3.4 Lokalplanlægning på arealer belastet af lugt, støv eller anden luftforurening

§ 15 b, stk. 1 En lokalplan må kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål mv., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Planlovens § 15 b, stk. 1, udgør et planlægningsforbud og sikrer, at der ikke kan lokalplanlægges for boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v. i områder og højder, som er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, medmindre lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening. Der gælder dog undtagelser til dette planlægningsforbud, jf. planlovens § 15 b, stk. 2-4, hvis der er foretaget udpegninger i kommuneplanen efter reglerne om produktions-, transport- og logistikvirksomheder (se kap. 4.4 og 4.5).

Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at eksisterende produktions-, transport- og logistikvirksomheder samt husdyrbrug ikke påføres omkostninger til afværgeforanstaltninger, som ligger ud over deres gældende miljøkrav³⁹⁾, fordi der planlægges for ændret anvendelse på omkringliggende arealer.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening er fastsat som udendørs værdier, der som udgangspunkt skal være overholdt i 1,5 meters højde. Hvis mennesker opholder sig i højere bygninger, gælder de vejledende grænseværdier i den højde, hvor mennesker kan blive udsat for den forurenende luft. Det vil sige, at der kan være arealer tæt på en virksomhed, hvor de vejledende grænseværdier er overholdt i 1,5 meters højde, men hvor de vejledende grænseværdier ikke nødvendigvis er overholdt, hvis der bygges i større højde.

Det betyder, at der kun må lokalplanlægges for boliger m.v. på et areal og i en højde, hvor den enkelte eksisterende produktionsvirksomheds bidrag til belastning fra lugt, støv og anden luftforurening ikke overstiger de vejledende grænseværdier herfor. Dette kan f.eks. betyde, at der ikke må lokalplanlægges for boliger m.v. i en højde, som vil medføre, at boligerne ligger i røgfanen fra en produktionsvirksomheds skorsten.

Hvis der planlægges for følsom anvendelse på et areal belastet lugt, støv eller anden luftforurening, er det en forudsætning, at byggeriet kan placeres på delarealer i lokalplanområdet eller i højder, hvor grænseværdierne er overholdt.

Afdækning af den enkelte produktionsvirksomheds bidrag til belastning af lugt, støv eller anden luftforurening på et areal inklusive de højder, hvor der muliggøres forureningsfølsom anvendelse, vil normalt skulle foretages på baggrund af beregninger med udgangspunkt i virksomhedens miljøkrav, jf. kap. 3.2.4.

Forbuddet i § 15 b, stk. 1, gælder for udlæg af arealer til ”boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål mv.” Oplistningen af forureningsfølsomme anvendelser er ikke nærmere afgrænset. Om anvendelsen kan anses for at være omfattet af forbuddet mod udlæg af arealer til ”boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v.”, vil bero på en konkret vurdering af den anvendelse, som ønskes muliggjort med lokalplanen.

4 Planlovens bestemmelser om produktions-, transport- og logistikvirksomheder

Kommunerne skal i deres planlægning tage hensyn til produktions-, transport- og logistikvirksomheder, således at virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder sikres bedst muligt. Bestemmelserne skal således sikre, at der ikke planlægges for ændret anvendelse af arealer, hvor miljøbelastningen fra eksisterende produktionsvirksomheder overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, og at eksisterende produktionsvirksomheder ikke påføres omkostninger til afværgeforanstaltninger, som ligger ud over deres gældende miljøkrav som følge af, at der planlægges for ændret anvendelse på omkringliggende arealer. Hensynet til virksomhederne skal gerne give det resultat, at potentielle miljøkonflikter undgås. Samtidig har kommunerne nogle særlige muligheder for lokalplanlægning på arealer belastet af støj, lugt, støv og anden luftforurening fra produktionsvirksomheder.

Dette kapitel omhandler planlovens bestemmelser om produktions-, transport- og logistikvirksomheder. I planloven er der både fastsat bestemmelser, som omhandler planlægning *for* virksomheder og planlægningsmuligheder for områder beliggende *omkring* virksomheder.

Kapitel 4.1 omhandler planlovens bestemmelser om udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder i kommuneplanen. Kapitel 4.2 omhandler bestemmelser om udpegning af konsekvensområder *omkring* erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder på kommuneplanniveau og fastsættelse af rammer for lokalplanlægning i konsekvensområderne.

Kap. 4.3, 4.4 og 4.5 omhandler de særlige muligheder for at byudvikle *omkring* produktions-, transport- og logistikvirksomheder på arealer, der er belastet af støj eller lugt, støv eller anden luftforurening. Kapitel 4.3 omhandler udpegning af transformationsområder og lokalplanlægning inden for disse. Kap. 4.4 omhandler lokalplanlægning for kontorhverv o.lign. i områder belastet af lugt, støv eller anden luftforurening i konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder. Kap. 4.5 omhandler lugtbelastede arealer og lokalplanlægning inden for disse udpegninger.

4.1 Erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder

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

26) beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder.

Kommunen skal i kommuneplanen udpege erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder og dermed friholdes for anden anvendelse, som ikke har tilknytning til disse virksomheder, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 26.

Formålet med udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder er at gøre det klart, hvor kommunen ikke vil give mulighed for omdannelse til andre formål end produktions-, transport- og logistikerhverv. Udpegningerne af erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder vil styrke investeringssikkerheden for eksisterende virksomheder og for virksomheder, der ønsker at etablere sig i erhvervsområderne.

Udpegningen af erhvervsområderne foretages igennem udarbejdelse af retningslinjer med tilhørende kort i kommuneplanen. Det er ikke et krav, at alle produktions-, transport- og logistikvirksomheder i kommunen skal være omfattet af en udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder.

Uanset om virksomhederne er beliggende i et erhvervsområde forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder eller ej, skal kommunen ved lokalplanlægning sikre, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, og at arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug ikke udlægges til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., jf. kap. 3.1, 3.3 og 3.4.

4.1.1 Overvejelser ved udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder i kommuneplanen

Kommunen skal beslutte, hvor der skal udpeges erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder.

Erhvervsområder, der forbeholdes produktions-, transport- og logistikvirksomheder, er tiltænkt virksomheder med en vis miljøbelastning og f.eks. med investeringer knyttet til deres beliggenhed, og som derfor ikke kan flyttes uden væsentlige omkostninger, eller som i kraft af særlige geografiske forhold har en vis stedbundethed med området.

Udpegningen af erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder skal således foretages ud fra en vurdering af virksomhedernes miljøbelastning og af, om kommunen fremadrettet ønsker at forbeholde området til produktions-, transport- og logistikvirksomheder.

Ved udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder bør overvejelser om adgang til og fra den overordnende infrastruktur, herunder havne, også inddrages. Det kan f.eks. overvejes, om der er mulighed for hensigtsmæssig afvikling af tung trafik til og fra et erhvervsområde. Det bemærkes at havne også kan være omfattet af udpegninger som trafikanlæg i kommuneplanen, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 4.

Specifikt om havne som erhvervsområder

Et havneområde er et eksempel på en type erhvervsområde, som i kraft af særlige geografiske forhold har en stedbundethed til området og som ville kunne sikres gennem en udpegning af et erhvervsområde forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder. Det kan f.eks. være containerterminaler, færgeterminaler, bilterminaler, bulkterminaler, transport- og logistikvirksomheder m.v., der falder ind under godshavneaktiviteter.

Et havneområde adskiller sig fra andre erhvervsområder på en række punkter. Havnenes særkende betyder, at byudvikling på og omkring erhvervshavne rummer en række problemstillinger. Forskellige havne rummer forskellige faciliteter, som er afgørende for driften af en del af de virksomheder, der opererer på dem. Det kan f.eks. være dybden af sejlrenden eller den overordnede infrastruktur på land. Der kan være langt imellem eller ingen andre havneområder med tilsvarende faciliteter, og det kan være meget svært at flytte forretning og medarbejdere til en anden havn.

Anvendelser som ikke kan indgå i udpegningen

Idet erhvervsområder skal friholdes for anvendelse uden tilknytning til de forbeholdte produktions-, transport- og logistikvirksomheder, omfatter erhvervsområderne ikke virksomheder som pizzeriaer, cafeer, restauranter m.v., da disse ikke er omfattet af definitionen af produktionsvirksomheder og i øvrigt kan indpasses i de øvrige byområder.

Proces for udpegning

Udpegningen af erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder kan omfatte hele erhvervsområder, men kan også udgøre et delareal. Hvis udpegningen sker inden for et almindeligt erhvervsområde, er det i nogle tilfælde mest hensigtsmæssigt at afgrænse udpegningen til de dele af det almindelige erhvervsområde, hvor der reelt stadig er eksisterende produktions-, transport- og logistikvirksomheder, som har behov for beskyttelse mod miljøkonflikter (jf. figur 2).

Kommuneplanens retningslinjer for og tilhørende udpegning af erhvervsområder eller ajourføring af eksisterende retningslinjer og udpegninger kan eksempelvis følge nedenstående trin (se evt. også kap. 2.4):

- Lokalisering og kortlægning af eksisterende produktions-, transport- og logistikvirksomheder i kommunen
- Dialog mellem kommune og virksomheder om eksisterende drift og evt. planer om udvidelse
- Udarbejdelse af en kort planlægningsanalyse på baggrund af forudgående kortlægning og dialog
- Endelig udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder og eventuel korrektion af eksisterende planlægning som konsekvens af udpegning

Da virksomhedernes miljøpåvirkning af omgivelserne kan ændres hen over årene, bør udpegningen af erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder med fordel gennemgås ved hver kommuneplanrevision.

Redegørelse hvis udpegning fravælges

En kommune kan vurdere, at det ikke er relevant at udpege erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder, f.eks. hvis virksomhederne ligger i passende afstand til byudvikling eller i et velfungerende erhvervsområde, der er tilpasset omgivelserne, og hvor der ikke umiddelbart foreligger ønsker om byudvikling i nærheden. Hvis kommunen vælger ikke at udpege erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder i kommuneplanen, bør begrundelsen for dette fremgå af kommuneplanens redegørelse, så det fremgår, at kommunen har forholdt sig til behovet for udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder.

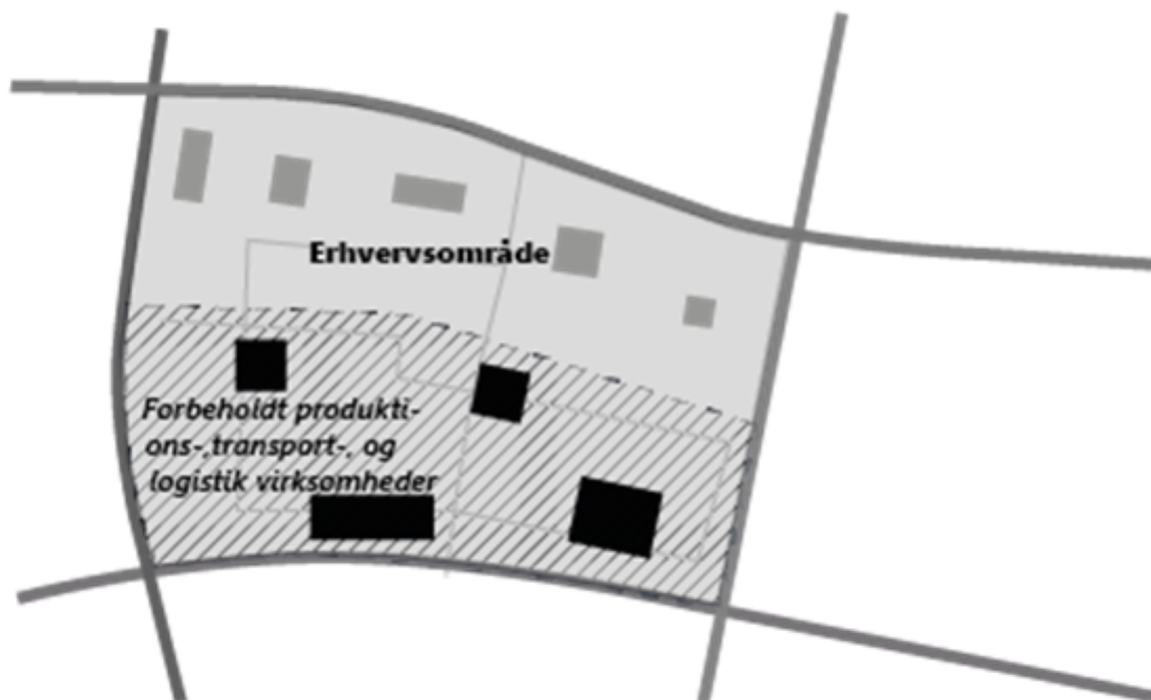


Fig. 2. Kortet viser afgrænsningen af et erhvervsområde, hvor en del af erhvervsområdet er forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder. Udpegningen foretages igennem udarbejdelse af retningslinjer med tilhørende kort i kommuneplanen.

4.2 Konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder

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

27) beliggenheden af konsekvensområder omkring erhvervsområder, jf. nr. 26.

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

17) konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 27.

4.2.1 Kommuneplanens retningslinjer

Kommunen skal fastsætte retningslinjer for konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder med tilhørende udpegninger på kort, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 27.

Konsekvensområder er ”opmærksomhedszoner”, som viser, hvor der er miljøbelastning fra produktions-, transport- og logistikvirksomheder og dermed risiko for miljøkonflikter. På den måde forebygger udpegningen af konsekvensområder risikoen for, at der opstår nye miljøkonflikter som følge af planlægning.

Udpegning af konsekvensområder medfører ikke i sig selv en begrænsning af kommunens planlægning, men er en opmærksomhedszone. Konsekvensområderne udgør heller ikke en begrænsning for virksomheden.

Konsekvensområder skal udpeges, hvor det vurderes, at en produktions-, transport- og logistikvirksomheds miljøbelastning potentielt kan medføre miljøkonflikter ved ændret anvendelse eller byggeri i omkringliggende områder. Det vil typisk være hensigtsmæssigt omkring erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder, som er beliggende centralt i byen, og hvor der er særlige byudviklingsinteresser, som kan presse virksomhederne.

Konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder er en forudsætning for, at kommunen kan udlægge transformationsområder eller lugtbelastede arealer, hvilket giver særlige muligheder for lokalplanlægning på områder belastet af henholdsvis støj og lugt, jf. kapitel 4.3 og 4.5.

Ved afgrænsning af et konsekvensområde kan kommunen vælge:

- en fast grænse på mindst 500 meter omkring de udpegede erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder
- afgrænsning ud fra en konkret vurdering af, hvilken forureningsbelastning de pågældende virksomheder har og virksomhedernes udviklingsbehov.

Valg af afgrænsning har betydning for den efterfølgende fastsættelse af rammebestemmelser. Se nærmere om rammebestemmelser nedenfor.

Fast afgrænsning

En fast afgrænsning på 500 meter svarer til den vejledende afstand, der normalt anvendes i planlægningen for særligt forurenende virksomheder (miljøklasse 7⁴⁰⁾).

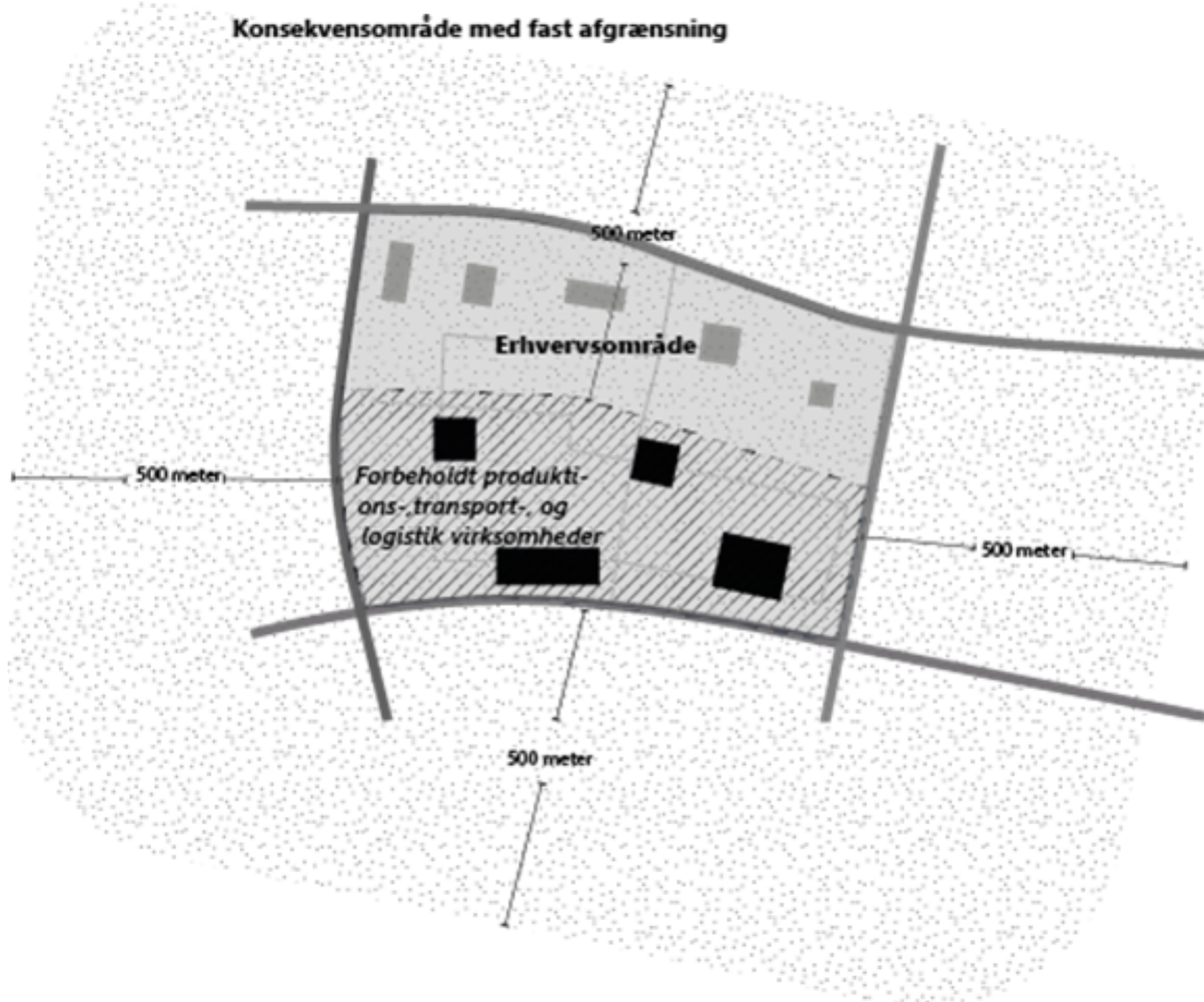


Fig. 3. Kortet viser et erhvervsområde forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder med et fast afgrænset konsekvensområde på 500 m. Udpegningen af konsekvensområder foretages igennem udarbejdelse af retningslinjer med tilhørende kort i kommuneplanen. Der skal fastsættes rammer for lokalplanlægningen i konsekvensområdet. I rammerne fastlægges et krav om, at der skal foretages en vurdering af, hvilke effekter den planlagte anvendelse i konsekvensområdet vil have for produktionsvirksomhedernes gældende og fremtidige miljøvilkår.

Afgrænsning på baggrund af en konkret vurdering

Kommunalbestyrelsen kan afgrænse konsekvensområder ud fra en konkret vurdering af, hvilken forureningsbelastning de pågældende virksomheder har og virksomhedernes udviklingsbehov. Det kan være en fordel, fordi det dermed allerede i kommuneplanen angives, hvilke funktioner og omfang af bebyggelse, der er muligt inden for konsekvensområdet. F.eks. kan en konkret vurdering af området omkring et erhvervsområde forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder vise, at støj fra en produktionsvirksomhed vil overstige grænseværdierne for boliger. Der kan således umiddelbart ikke lokalplanlægges for boligbyggeri i området, men muligvis for kontorbyggeri eller anden mindre støjfølsom anvendelse.

En konkret vurdering kan også medføre, at konsekvensområdet ikke bliver større end højst nødvendigt, idet mange produktionsvirksomheder ikke har særlig store indvirkninger på omgivelserne, eller fordi en produktionsvirksomhed kun forurener i én bestemt retning.

Afgrænsning af et konsekvensområde på baggrund af en konkret vurdering forudsætter kendskab til virksomhederne i erhvervsområdet. Afgrænsningen kan f.eks. foretages på baggrund af et overordnet kendskab til virksomhedernes forurening, f.eks. gældende miljøkrav, eller på baggrund af et mere detaljeret kendskab til virksomhedernes forurening i form af beregninger af støj, lugt, støv eller anden luftforurening.

På den baggrund kan der allerede på kommuneplanniveau fastlægges mere præcise krav til lokalplanlægningen, der sikrer, at der ikke udlægges arealer belastet af støj, lugt, støv og anden luftforurening, så planlægningen ikke giver grundlag for at skærpe vilkårene for virksomhederne efter miljøbeskyttelseslovens regler om miljøgodkendelser og påbud. Den relevante miljømyndighed (kommunen eller Miljøstyrelsen) vil ofte være i besiddelse af relevante beregninger af den enkelte virksomheds bidrag af støj, lugt, støv og anden luftforurening til omgivelserne.

Afgrænsningen af konsekvensområder kan også ske ud fra virksomhedernes eventuelle udviklingsbehov. For eksempel kan det for virksomheder med stor miljøbelastning være en fordel med et større konsekvensområde for at tage højde for virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder. Udvidelse af virksomheder vil dog fortsat forudsætte en miljøgodkendelse, hvis der er tale om en godkendelsespligtig udvidelse, eller at tilsynsmyndigheden har behandlet anmeldelse af udvidelsen efter regler i branchebekendtgørelse. Kommunen bør inddrage virksomhedernes synspunkter i forbindelse med udpegning af konsekvensområder (se evt. kap. 2.4 vedr. dialog med virksomheder).

Da virksomheders miljøbelastning og udviklingsønsker ændrer sig over tid, kan det være hensigtsmæssigt, at kommunen gennemgår udpegninger af konsekvensområder ved hver kommuneplanrevision og vurderer behovet for evt. indskrænkning eller udvidelse. I denne sammenhæng bør kommunalbestyrelsen også afdække virksomhedernes eventuelle udviklingsønsker og afveje disse i forhold til ønsker om byomdannelse og -udvikling.

Ved afgrænsning ud fra en konkret vurdering kan konsekvensområderne have forskellige størrelser og kan være regulære eller irregulære lige såvel, som de kan ligge på en eller flere matrikler. For eksempel kan konsekvensområdet blive meget aflangt, hvis en virksomhed har en røgfane, som forurener på et areal mere end en kilometer fra virksomheden, hvor der er ønsker om byudvikling.

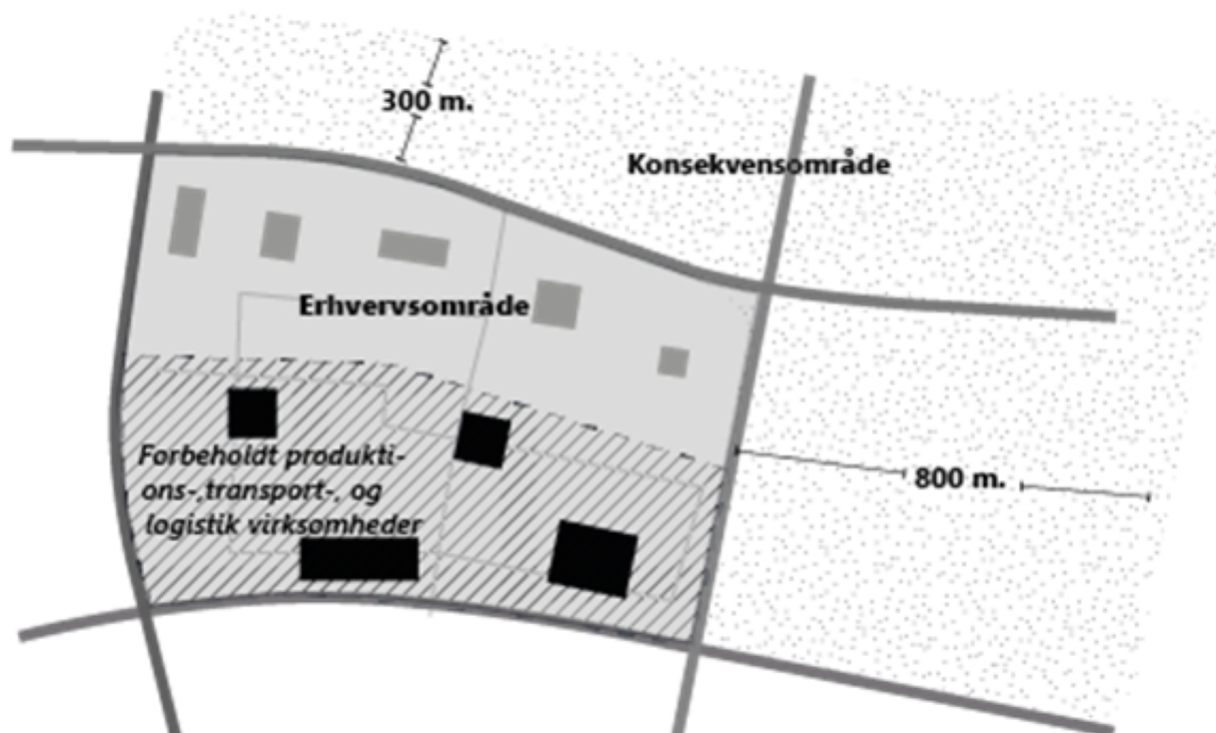


Fig. 4. Kortet viser et erhvervsområde forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder med et konsekvensområde, der er afgrænset på baggrund af en konkret vurdering af virksomhedernes miljøpåvirkning. På kortet er der ikke udpeget et konsekvensområde syd og vest for erhvervsområdet, da der ikke er interesse for byudvikling her. Udpegningen af konsekvensområder foretages igennem udarbejdelse af retningslinjer med tilhørende kort i kommuneplanen. Der skal fastsættes rammer for lokalplanlægningen i konsekvensområdet. I rammerne fastlægges de begrænsninger for byggeriets udformning (f.eks. højde), placering på grunden (afstand) m.v. og støj, lugt, støv eller anden luftforurening, herunder de eventuelle afskærmningsforanstaltninger, som sikrer, at grænseværdierne kan overholdes, så det ikke giver grundlag for at skærpe vilkårene for virksomhederne efter reglerne om miljøgodkendelser og påbud i lov om miljøbeskyttelse.

4.2.2 Rammer for lokalplanlægning i konsekvensområder

Lokalplanlægning sker på baggrund af retningslinjer og rammer i kommuneplanen. Lokalplanlægning inden for konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder forudsætter, at kommunalbestyrelsen har fastsat både retningslinjer og rammer for lokalplanlægningen i kommuneplanen, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 17.

Kommunen kan i kommuneplanen vælge at udarbejde generelle rammebestemmelser for konsekvensområder, herunder overordnede bestemmelser for afskærmningsforanstaltninger i forhold til støj og kontorbygningers højde, placering m.v. i forhold til støv, lugt og anden luftforurening. De konkrete bestemmelser skal beskrives og fastsættes i den enkelte lokalplan.

Hvis afgrænsningen af konsekvensområdet er foretaget som en 500 meters afgrænsning uden nogen nærmere vurdering af miljøforholdene, skal der i rammerne fastlægges et krav om, at der skal foretages en vurdering af, hvilke effekter den planlagte anvendelse i konsekvensområdet vil have for produktionsvirksomhedernes gældende og fremtidige miljøvilkår.

Hvis afgrænsningen af konsekvensområdet er foretaget ud fra en konkret vurdering af virksomhedernes miljøvilkår, skal der i rammerne fastlægges de begrænsninger for byggeriets udformning (f.eks. højde), placering på grunden (afstand) m.v. og støj, lugt, støv eller anden luftforurening, herunder de eventuelle afskærmningsforanstaltninger, som sikrer, at grænseværdierne kan overholdes, så det ikke giver grundlag for at skærpe vilkårene for virksomhederne efter reglerne om miljøgodkendelser og påbud i lov om miljøbeskyttelse.

Kommunen kan også vælge at udarbejde specifikke rammebestemmelser for det enkelte rammeområde. Dette giver f.eks. særligt mening, hvis konsekvensområdet er fastlagt på baggrund af en konkret vurdering, jf. kapitel 4.2.1.

For at kunne benytte planlovens særlige muligheder for lokalplanlægning inden for transformationsområder eller lugtbelastede arealer skal der være fastsat rammebestemmelser for disse arealer (§ 11 b, stk. 1, nr. 18 og 19).

4.3 Transformationsområder

Hvis der er udpeget erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder i kommuneplanen, og der er udlagt konsekvensområder omkring disse erhvervsområder, kan der inden for konsekvensområderne udlægges transformationsområder. Transformationsområder kan udpeges i områder, der er belastet af støj fra produktionsvirksomheder.

I transformationsområder er der mulighed for at lokalplanlægge for enten boliger eller bebyggelse til hotelformål, kontorerhverv el.lign. på arealer, som er belastet af støj fra eksisterende produktionsvirksomheder, hvis en nærmere række betingelser er opfyldt, jf. planlovens § 15 a, stk. 3.

Hensigten med reglerne om planlægning i transformationsområder er at muliggøre opførelse af nye boliger eller bebyggelse til hotelformål, kontorerhverv el.lign. på særligt attraktive og centralt beliggende arealer i byerne, hvor støjniveauet overstiger de vejledende grænseværdier og hvor det ikke forventes at blive nedbragt, samtidig med at eksisterende produktionsvirksomheders drifts- og udviklingsmuligheder bliver sikret.

4.3.1 Udpegning af transformationsområder i kommuneplanen

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

28) udpegning af op til to transformations-områder hvert fjerde år inden for konsekvens-områder, jf. nr. 26, som er arealer, der er belastet af støj fra eksisterende produktionsvirksomheder og er centralt beliggende i byen, og hvor der er særlige byudviklingsinteresser, idet der dog kan udpeges et yderligere transformationsområde inden for den 4-årige periode, hver gang der er givet byggetilladelse svarende til 80 pct. af byggeretten i et af de udpegede område.

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

17) konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 27,

18) transformationsområder inden for konsekvensområder, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 27,

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for udpegning af op til to transformationsområder hvert fjerde år inden for konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder. Kommunen kan undlade at udpege transformationsområder, hvis der ikke er behov herfor.

Transformationsområder kan alene udpeges i områder, som er centralt beliggende i byen. Det er desuden en betingelse for at kunne udpege et areal til transformationsområde, at der er særlige byudviklingsinteresser knyttet til arealet. Et transformationsområde kan f.eks. være ældre, delvist forladte industriområder, da disse ofte ligger centralt i byerne, f.eks. havneområder eller nedlagte slagterier og kraftværker. Områdernes beliggenhed gør dem attraktive til etablering af boliger, kontorer m.v.

Transformationsområder vil dog også typisk være kendetegnet ved mange velfungerende virksomheder, hvor placeringen, særligt for f.eks. havne, er væsentlig i forhold til transport af varer til og fra Danmark, forsyningssikkerhed, militær aktivitet, energi, færgefart, fiskerierhvervet samt bidrag til den grønne omstilling.

Der kan udpeges yderligere et transformationsområde inden for kommuneplanens 4-årige periode, hver gang der er givet byggetilladelse svarende til 80 % af byggeretten i et af de udpegede områder. Der vil således kunne udpeges flere end to transformationsområder, såfremt der er behov herfor.

Hvis det vurderes, at udpegningen af et transformationsområde ikke længere er aktuel, kan kommunalbestyrelsen vælge at ophæve udpegningen i kommuneplanen og i stedet udpege et andet transformationsområde. Da kommunalbestyrelsen derved ophæver områdets status som transformationsområde, tæller området ikke med i opgørelsen af de to områder pr. 4-årige kommuneplanperiode. Med muligheden for at ophæve en udpegning begrænses risikoen for, at der udpeges en række transformationsområder, hvor der ikke sker en reel udvikling, og som samtidig forhindrer udpegning af andre områder, der evt. er mere aktuelle at udvikle.

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

- Kommunalbestyrelsen kan som udgangspunkt udpege op til to transformationsområder inden for hver 4-årige kommuneplanperiode. Der kan dog under særlige omstændigheder udpeges yderligere transformationsområder inden for den 4-årige kommuneplanperiode.
- Et transformationsområde kan alene udpeges på støjbelastede arealer inden for konsekvensområder omkring udpegede erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder.
- Arealet skal være centralt beliggende i byen.
- Der skal være særlige byudviklingsinteresser knyttet til arealet.
- Transformationsområdet skal støde op til produktionsvirksomheder, dvs. ligge i første række mellem området udpeget til erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder og bagvedliggende byområder.
- Arealet skal være belastet af støj fra eksisterende produktionsvirksomheder.
- Bestemmelserne om transformationsområder giver ikke mulighed for at planlægge med lempede støjgrænseværdier for støj fra transport- og logistikvirksomheder, vejstøj eller andre typer af støj.

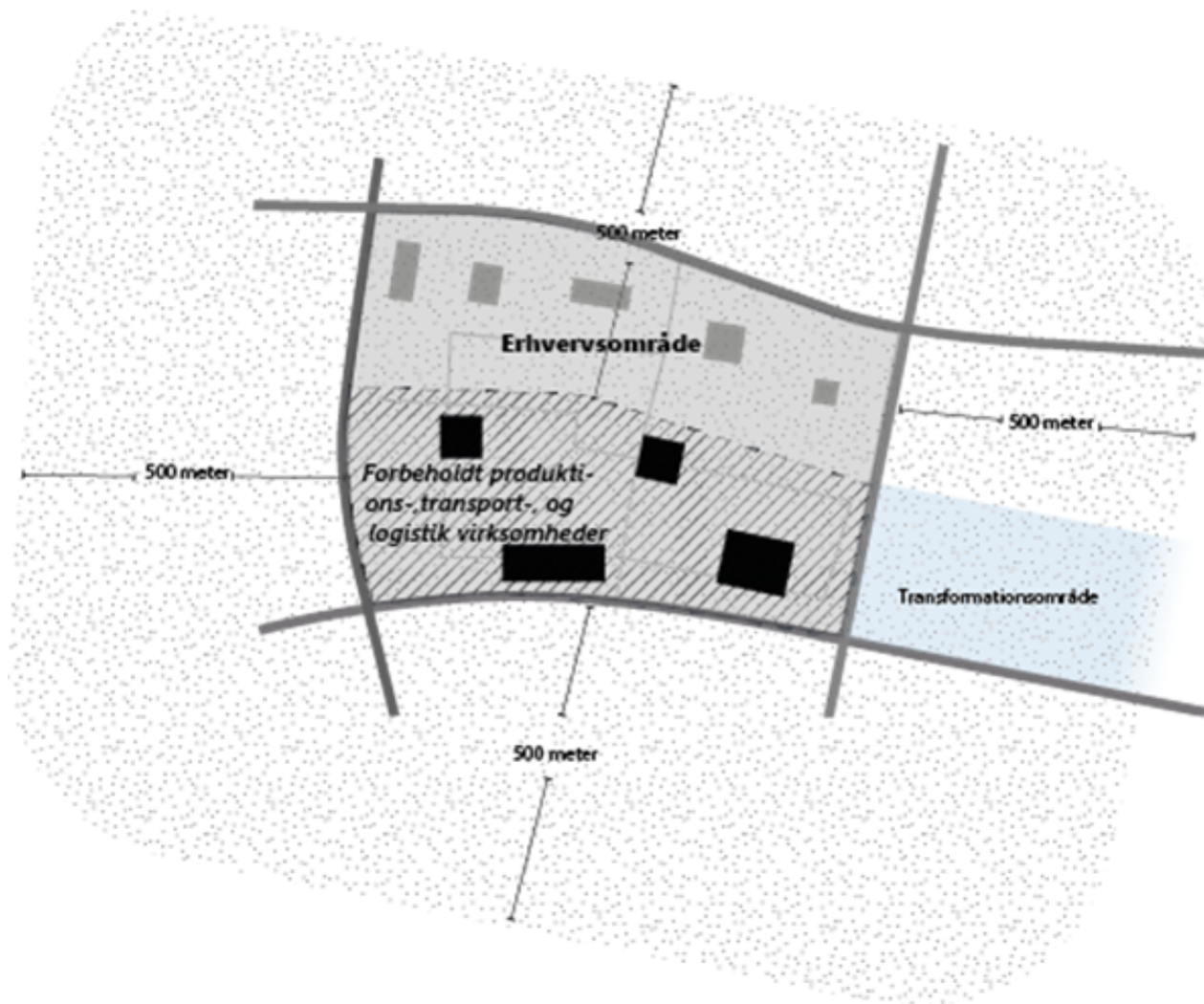


Fig. 5. Kortet viser et transformationsområde placeret i et konsekvensområde i første række til et erhvervsområde forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder. Området er belastet af støj fra produktionsvirksomheder. Konsekvensområdet har en fast afgrænsning på 500 m uden konkret vurdering af støjpåvirkningen, og derfor skal kommuneplanrammerne fastlægge et krav om, at der ved lokalplanlægning skal foretages en vurdering af, hvilke effekter den planlagte anvendelse i transformationsområdet vil have for virksomhedernes gældende og fremtidige miljøvilkår.

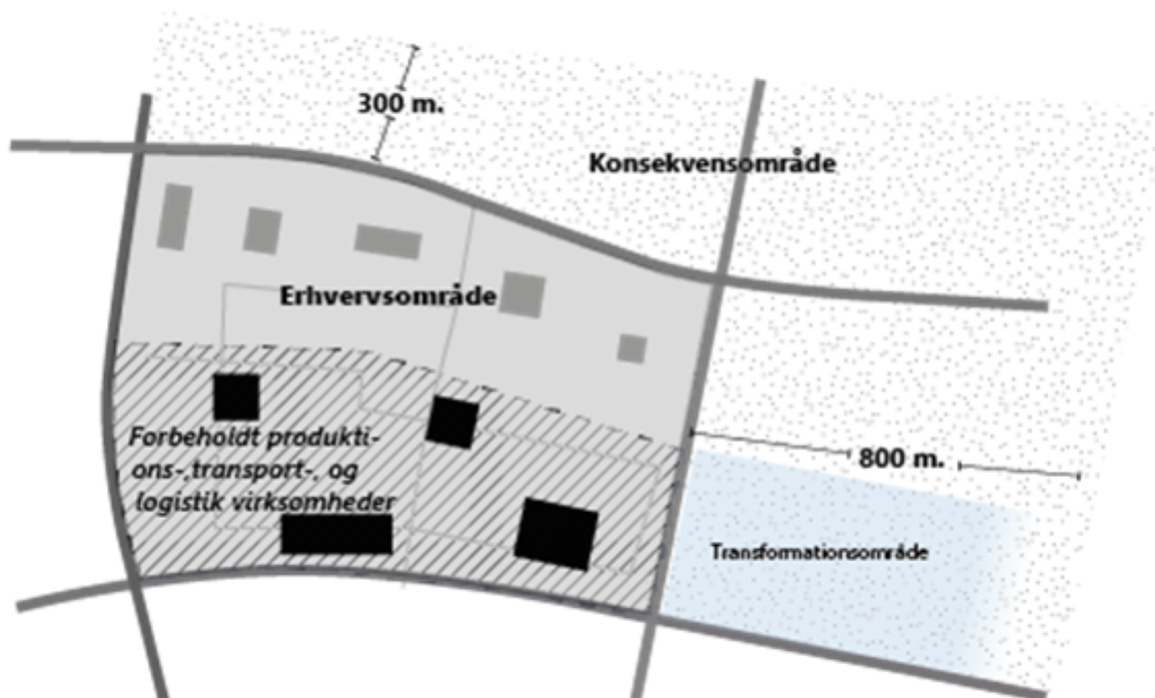


Fig. 6. Kortet viser et transformationsområde placeret i et konsekvensområde i første række til et erhvervsområde forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder. Området er belastet af støj fra produktionsvirksomheder. Konsekvensområdet er afgrænset på baggrund af en konkret vurdering af miljøpåvirkningen fra virksomhederne. I kommuneplanrammerne fastlægges de begrænsninger for byggeriets udformning (f.eks. første række), placering (afstand) m.v. og for støj, herunder eventuelle afskærmningsforanstaltninger, som sikrer, at grænseværdierne kan overholdes bag ved den første række af byggeri, så planlægningen ikke giver grundlag for at skærpe virksomhedernes miljøkrav.

Rammer for lokalplanlægning

Udpegning af et transformationsområde giver kommunerne en særlig mulighed for at lokalplanlægge for enten boliger eller bebyggelse til hotelformål, kontorerhverv el.lign. på arealer, der er belastet af støj fra produktionsvirksomheder over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Bebyggelsen skal ligge i første række til en produktionsvirksomhed.

Lokalplanlægning for enten boliger eller bebyggelse til hotelformål, kontorerhverv el.lign. i et transformationsområde forudsætter, at kommunalbestyrelsen har fastsat rammer (som beskrevet i kap. 4.2):

- Rammer for lokalplanlægningen i konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 17, og
- Rammer for transformationsområder inden for konsekvensområder belastet af støj fra eksisterende produktionsvirksomheder, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 18.

4.3.2 Lokalplanlægning i transformationsområder

§ 15 a, stk. 3. Lokalplaner, der tilvejebringes for arealer i et område, som i kommuneplanen er fastlagt som et transformationsområde, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 27, kan uanset stk. 1 udlægge arealer, som er belastet af støj fra eksisterende produktionsvirksomheder, til enten boligformål eller hoteller, kontorerhverv el.lign., hvis

- 1) arealet er beliggende i første række mod produktionsvirksomhederne,
- 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, bebyggelsen til hotelformål, kontorerhverv el.lign. 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.

Efter planlovens § 15 a, stk. 3, kan lokalplaner, der tilvejebringes for arealer i et område, som i kommuneplanen er fastlagt som et transformationsområde, udlægge arealer, som er belastet af støj fra eksisterende produktionsvirksomheder, til enten boligformål eller hoteller, kontorerhverv el. lign., hvis en række nærmere betingelser er opfyldt. Bestemmelsen muliggør således en fravigelse af planlovens forbud mod at udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse.

Et transformationsområde giver mulighed for at lokalplanlægge for enten nye boliger eller hoteller, kontorerhverv el.lign. i første række mod en produktionsvirksomhed på støjbelastede områder inden for udpegede transformationsområder, hvor støjen kan være op til 5 dB over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra produktionsvirksomheder på den facade og de udendørs opholdsarealer, der vender ud mod virksomheden.

Miljøstyrelsen har i *Vejledning om støj fra virksomheder i transformationsområder*⁴¹⁾ fastsat vejledende grænseværdier for støj fra produktionsvirksomheder udendørs på boligernes facader og udendørs opholdsarealer i transformationsområder samt grænseværdier indendørs (med åbne vinduer) i boliger på arealer udlagt i transformationsområder i første række mod produktionsvirksomheder.

Med ændringen af planloven, der trådte i kraft den 1. januar 2024⁴²⁾, blev muligheden for at planlægge i første række i transformationsområder udvidet til også at omfatte hoteller, kontorerhverv el.lign. Som følge af ændringen vil Miljøstyrelsen udarbejde en vejledning med fastsættelse af grænseværdier for hoteller, kontorerhverv el.lign. i transformationsområder.

Ved ”hoteller, kontorerhverv el.lign. ” forstås hoteller, kontorerhverv og anden anvendelse, som har en tilsvarende støjfølsomhed.

Der kan efter § 15 a, stk. 3, ikke lokalplanlægges for både boligformål og hoteller, kontorerhverv el.lign. – dvs. områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Områder til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse har en højere vejledende støjgrænseværdi end rene boligområder. En mulighed for lokalplanlægning til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i første række mod de eksisterende produktionsvirksomheder med tilhørende mulighed for at overskride grænseværdier for støj med op til 5 dB på facaden m.v. ville dermed kunne medføre et støjniveau på boligernes facade, som svarer til støjniveauet i erhvervs- og industriområder.

4.3.2.1 Betingelser for lokalplanlægning i et transformationsområde

Planlovens § 15 a, stk. 3 fastsætter en række betingelser, som skal overholdes ved lokalplanlægning i et transformationsområde. Disse gennemgås nedenfor. Der gælder desuden særlige krav til redegørelsen for lokalplanforslag for transformationsområder og til tinglysning af støjoverskridelser. Disse er omtalt i kap. 4.3.2.2 og 4.3.2.3.

Transformationsområde

Arealet skal være udpeget som transformationsområde i kommuneplanens retningslinjer, og der skal være fastsat rammer for lokalplanlægningen i transformationsområder i kommuneplanen (se kapitel 4.2 om rammer).

Placering

Arealet skal være beliggende i første række mod de støjende produktionsvirksomheder. Det er ikke altid, at bebyggelsen i første række kan placeres umiddelbart op til virksomheden. For at sikre, at overskridelsen på bebyggelsens facade ikke overskrider 5 dB kan det være nødvendigt at lave en vis afstand imellem virksomheden og bebyggelsen. Inden for transformationsområdet vil der på arealerne imellem produktionsvirksomheden og bebyggelsen i første række kunne placeres vejarealer, parkeringsarealer og lign., som kommunen vurderer, ikke er støjfølsomme, se figur 7 og 8.

Det er ikke et krav, at der planlægges for bebyggelse på arealerne bag ved den første række. Der kan godt opføres en enkelt række enten boliger eller hoteller, kontorerhverv el.lign., så længe betingelserne i § 15 a, stk. 3, overholdes.

Maksimal støjoverskridelse på 5 dB

Støjniveauet på den facade og de udendørs opholdsarealer, herunder f.eks. altaner, terrasser og havnepromenader, der vender ud mod produktionsvirksomheden, må maksimalt overskride de vejledende grænseværdier med 5 dB. Der kan således være udendørs opholdsarealer, hvor de vejledende grænseværdier er overskredet med op til 5 dB. Der skal dog være adgang til udendørs opholdsarealer uden støjbelastning, som beskrevet nedenfor.

Overskridelse af grænseværdierne for støj med max 5 dB gælder kun i forhold til de vejledende grænseværdier. Det betyder, at hvis en virksomhed f.eks. har en miljøgodkendelse med lempede støjvilkår, dvs. vilkår, der er fastsat over de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj, kan disse vilkår ikke overskrides med yderligere 5 dB. I sådanne tilfælde kan det ved planlægningen overvejes, om det er muligt at benytte sig af delområder, afstande osv. (se kap. 3.2).

Støjisolering af bygningen

Lokalplanen skal fastsætte krav om isolering mod støj, der sikrer, at de vejledende grænseværdier for støj indendørs med åbne vinduer er overholdt.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, giver mulighed for i en lokalplan at fastsætte nærmere bestemmelser om udformning af mure, vinduer og støjisolering af facader m.v. som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Ved støjisolering af bygningen skal det sikres, at grænseværdier for støj er overholdt indendørs i bygningen med åbne vinduer.⁴³⁾

Udendørs opholdsarealer uden støjbelastning

Der skal i umiddelbar tilknytning til boligbebyggelsen eller bebyggelsen til hotelformål, kontorerhverv el.lign. være adgang til udendørs opholdsarealer, hvor de vejledende grænseværdier for støj er overholdt. Dette kan f.eks. være gårdum eller altaner på den side af bygningen, der vender væk fra virksomheden.

Grænseværdier for bagvedliggende anvendelser og udendørs opholdsarealer i tilknytning hertil

For arealer bagved første række gælder planlovens almindelige regler for planlægning til støjfølsom anvendelse, jf. planlovens § 15 a, stk. 1. Miljøstyrelsens almindelige grænseværdier for støj skal således være overholdt for bagvedliggende anvendelser som f.eks. boliger og for udendørs opholdsarealer i tilknytning hertil.⁴⁴⁾

Det kan være nødvendigt at fastsætte krav i lokalplanen om opførelse af bygningerne i første række som betingelse for ibrugtagning af de bagvedliggende støjfølsomme anvendelser, hvis de bagvedliggende støjfølsomme anvendelser ellers vil blive støjbelastede. Dette for at sikre, at de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes for de bagvedliggende støjfølsomme anvendelser. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, giver mulighed for at fastsætte en sådan ibrugtningsbestemmelse.

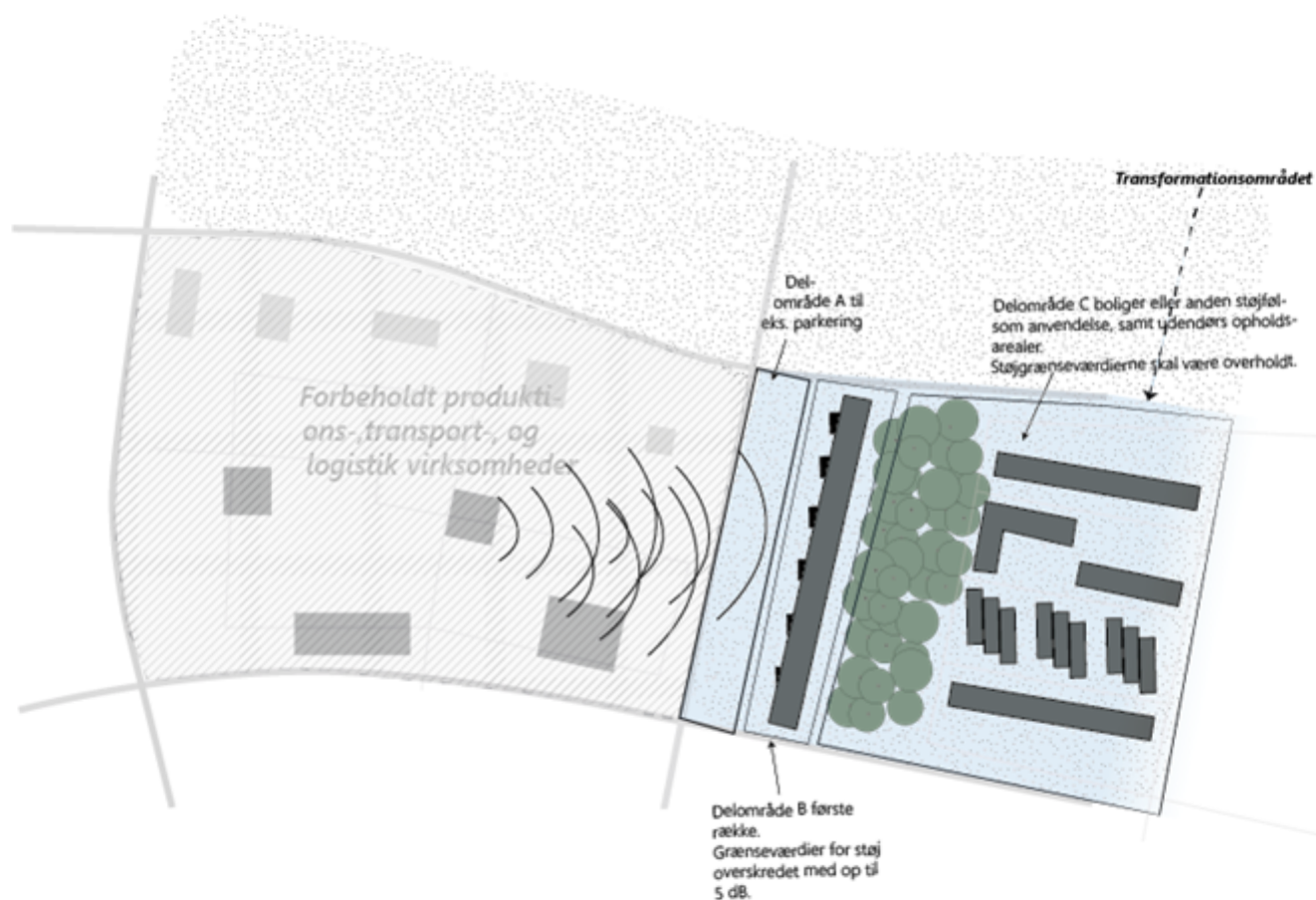


Fig. 7: Lokalplanlægning i transformationsområde: Oversigtskort med forskellige delområder. Delområde A er udlagt til ikke støjfølsom anvendelse såsom adgangsvej, parkering, affaldssortering m.v. For bebyggelsen i første række, delområde B, gælder de lempede støjgrænseværdier for transformationsområder. Delområde C er arealer bagved første række, som er udlagt til udendørs opholdsarealer, boliger og anden støjfølsom anvendelse, hvor de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj skal være overholdt.

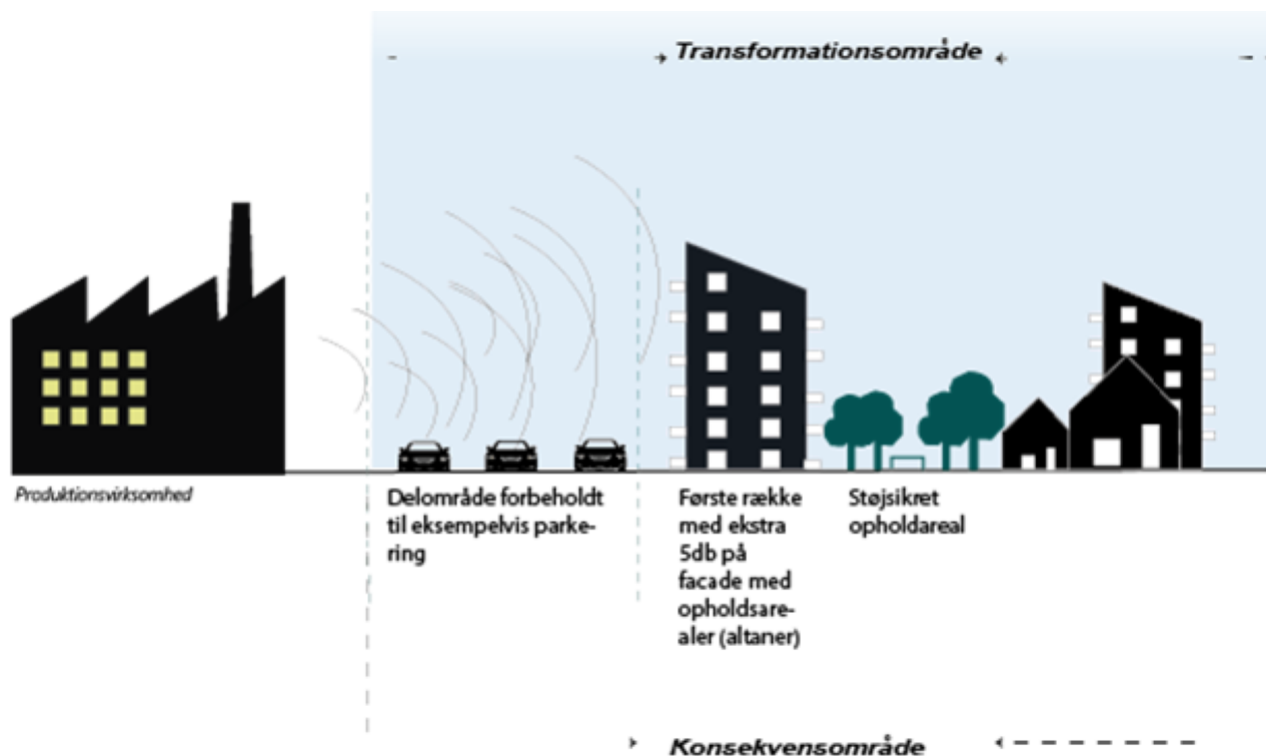


Fig. 8. Lokalplanlægning i transformationsområde: Snittegning af lokalplanlægning i transformationsområde. Der kan etableres udendørs opholdsarealer i form af altaner som vist her, hvor grænseværdierne for støj er oversteget med op til 5 dB, så længe der også er adgang til andre udendørs opholdsarealer, hvor grænseværdierne er overholdt ('støjsikret opholdsareal').

4.3.2.2 Redegørelseskrav

§ 16, stk. 9. Redegørelsen til lokalplanforslag som nævnt i § 15 a, stk. 3, skal gøre rede for, hvordan planen tager højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 26. Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne. Derudover skal redegørelsen indeholde oplysninger om støj i transformationsområdet.

I redegørelsen til lokalplanforslag for transformationsområder skal der gøres rede for, hvordan der i planen tages højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder, jf. planlovens § 16, stk. 9.

Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne. Det vil være mest hensigtsmæssigt, at berørte produktionsvirksomheder inddrages i arbejdet, hvis de er villige til at medvirke, eller at de berørte produktionsvirksomheder som minimum forelægges et udkast til lokalplan i god tid, inden et lokalplanforslag offentliggøres.

Derudover skal redegørelsen indeholde oplysninger om støj i transformationsområdet. Det kan f.eks. være oplysninger om, hvordan etablering af støjafskærmninger kan sikre, at grænseværdierne er overholdt, så det ikke giver grundlag for at skærpe vilkårene for virksomhederne efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven⁴⁵⁾ om miljøgodkendelser og påbud. Redegørelsen skal ligeledes indeholde en vurdering af, hvordan lokalplanen tager højde for virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder. Kommunen skal tage udgangspunkt i virksomhedens eventuelle lempede vilkår.

For at tage højde for produktionsvirksomhedernes udviklingsmuligheder kan deres eventuelle udviklingsønsker tænkes ind i planlægningen fra begyndelsen, ved at sørge for at arealerne til støjfølsom bliver placeret med en vis afstand til virksomhederne.

4.3.2.3 Tinglysning af støjoverskridelser

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

Kommunalbestyrelsen skal på ejendomme omfattet af en lokalplans arealudlæg til boligformål, hoteller, kontorerhverv el.lign. i et transformationsområde tinglyse, at grænseværdier for støj kan være overskredet med op til 5 dB, jf. planlovens § 15 a, stk. 4.

Tinglysningen bevirker, at købere og andre rettighedshavere bliver gjort særligt opmærksomme på, at ejendommen er beliggende i et støjbelastet område, hvor støjen på den facade og de udendørs opholdsarealer, der vender ud mod virksomheden, kan være op til 5 dB over gældende grænseværdier. Tinglysningen tjener et informativt formål og er ikke en gyldighedsbetingelse i forhold til lokalplanen og dens indhold.

Det kan i tinglysningen beskrives, hvilke forhold der gør sig gældende for overskridelsen af grænseværdierne for støj, herunder tidspunkt på døgnet hvor overskridelsen af støjgrænseværdierne finder sted, en nærmere beskrivelse af støjkilden, om støjen er af længere- eller korterevarende karakter m.v. Forslag til eksempel på tinglysning kan ses i bilag 3.

4.4 Lokalplanlægning for kontorformål og lign. på arealer belastet af lugt, støv eller anden luftforurening i konsekvensområder

§ 15 b, stk. 2. En lokalplan kan uanset stk. 1 udlægge arealer i konsekvensområder, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 27, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til opførelse af ny bebyggelse til kontorformål og lign., hvis planen ved bestemmelser om hermetisk lukkede bygninger, jf. § 15, stk. 2, nr. 18, og om etablering af mekanisk ventilation, jf. § 15, stk. 2, nr. 17, kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

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

17) krav om mekanisk ventilation, hvor luftindtag skal placeres i en højde, hvor grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening er overholdt til opførelse af ny bebyggelse til boligformål eller kontorformål og lign. og ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse til boligformål eller kontorformål og lign. som betingelse for ibrugtagning af bebyggelsen,

18) krav om, at en bygning til kontorformål og lign. skal være hermetisk lukket, således at det sikres, at luft, hvor grænseværdierne for lugt, støv og anden luftforurening er overskredet, ikke kommer ind i bygningen, som betingelse for ibrugtagning af bebyggelsen.

Planlovens § 15 b, stk. 2, indeholder en undtagelse fra forbuddet mod lokalplanlægning for boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v. på arealer belastet af lugt, støv eller anden luftforurening, jf. planlovens § 15 b, stk. 1. Undtagelsen giver mulighed for at planlægge for ny bebyggelse til kontorformål og lign. i konsekvensområder, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktions-, transport- og logistikvirksomheder, hvis det kan sikres, at der etableres de nødvendige afskærmningsforanstaltninger i form af hermetisk lukkede bygninger med mekanisk ventilation, hvor luftindtag placeres i en højde, hvor grænseværdier for lugt, støv eller anden luftforurening er overholdt. Luftindtaget vil typisk skulle placeres højere end 1,5 meter over terræn for at undgå indtag af udstødning fra biler.

Kravet om hermetisk lukkede bygninger med mekanisk ventilation indebærer, at det ikke må være muligt at åbne vinduer og døre i de højder, hvor miljøbelastningen overstiger grænseværdierne, således at luften udefra ikke kan trænge ind, og at ventilationsluften i bygningen ikke er belastet af lugt, støv og anden luftforurening. Afværgeforanstaltningerne skal således sikre, at mennesker, som opholder sig i bygningerne, ikke udsættes for lugt, støv eller anden luftforurening, selvom miljøbelastningen udendørs overstiger grænseværdierne.

Omvendt må lokalplanlægningen godt muliggøre, at der kan være åbne vinduer og etableres altaner i de højder og på de arealer, hvor miljøbelastningen ikke overstiger grænseværdierne for lugt, støv eller anden luftforurening. En bygning kan derfor være hermetisk lukket nogle steder og have mulighed for åbne vinduer og altaner andre steder. Bygningen kan f.eks. være hermetisk lukket på de øverste etager, men have mulighed for oplukkelige vinduer og altaner på de nederste etager.

Bestemmelsen omfatter alene udlæg af arealer til kontorformål og lignende. Den omfatter således ikke udlæg til boliger, institutioner, rekreative formål m.v. Kontorformål og lign. kan eksempelvis være showrooms, liberale erhverv og serviceerhverv, herunder hoteller. Planlovens § 15 b, stk. 2, gælder ikke for arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening fra husdyrbrug.

Planlovens § 15 b, stk. 2, skal ses i sammenhæng med planlovens § 15, stk. 2, nr. 17-18, om mekanisk ventilation og hermetisk lukkede bygninger.

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, kan der i en lokalplan fastsættes krav om mekanisk ventilation, hvor luftindtag skal placeres i en højde, hvor grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening er overholdt ift. opførelse af ny bebyggelse til kontorformål og lign. Samme krav kan fastsættes ved lokalplanlægning for ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse til kontorformål og lign. som betingelse for ibrugtagning af bebyggelsen.

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 18, kan der i en lokalplan fastsættes krav om, at en bygning til kontorformål og lign. skal være hermetisk lukket, således at det sikres, at luft, fra områder, hvor miljøbelastningen overstiger grænseværdierne for lugt, støv og anden luftforurening, ikke kommer ind i bygningen, som betingelse for ibrugtagning af bebyggelsen.

I forbindelse med opførelse af bebyggelse efter planlovens § 15 b, stk. 2, vil det være bygherre, og altså ikke produktionsvirksomhederne, der skal afholde udgifterne til afskærmningsforanstaltninger i form af mekanisk ventilation og hermetisk lukkede bygninger samt udgifter som følge af disse afskærmningsforanstaltninger. Udgifter som følge af afskærmningsforanstaltningerne kan f.eks. være udgifter til opfyldelse af brandkravene i bygningsreglementet.

**Kontorerhverv i
område belastet af
lugt, støv m.v.**

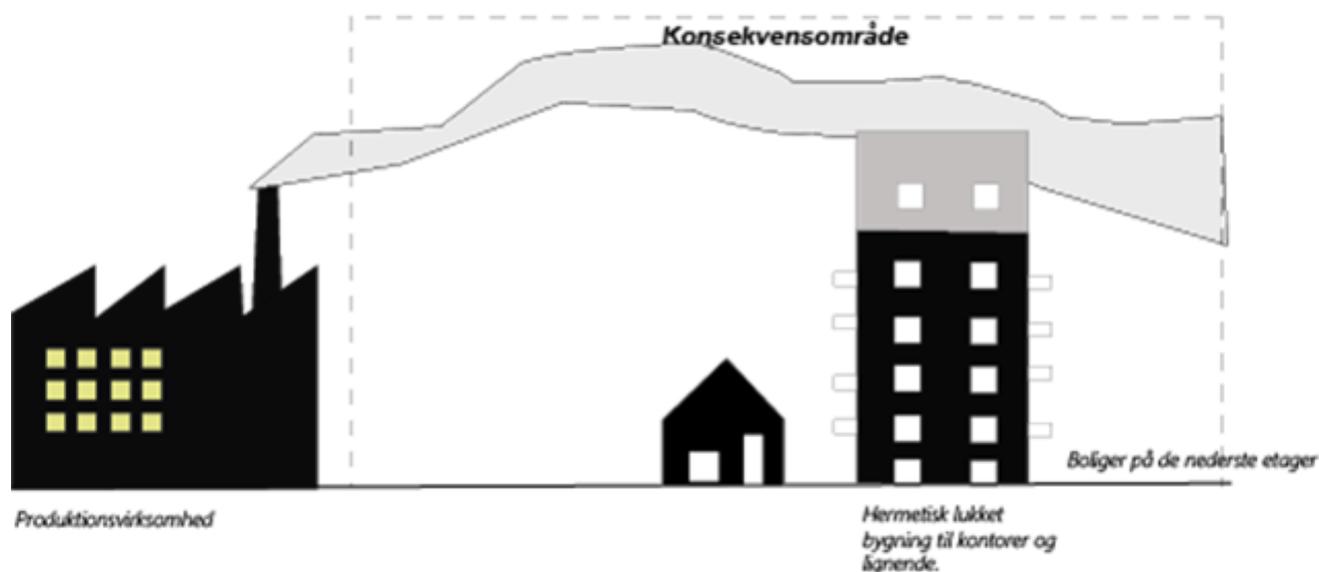


Fig. 9. Eksempel på planlægning på arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening ved brug af afskærmningsforanstaltninger. Den øverste del af etagebyggeriet, som rammes af en forureningsfane fra en produktionsvirksomhed, er hermetisk lukket med mekanisk ventilation. Der kan være kontorerhverv på de øverste lukkede etager. På de øvrige etager, hvor der ikke er en forureningsfane, kan der etableres boliger med altaner.

4.4.1 Redegørelseskrav

§ 16, stk. 10. Redegørelsen til lokalplanforslag som nævnt i § 15 b, stk. 2, skal gøre rede for, hvordan planen tager højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 26. Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne.

Efter planlovens § 16, stk. 10, skal der i redegørelsen til lokalplanforslag som nævnt i § 15 b, stk. 2, gøres rede for, hvordan planen tager højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 26.

Redegørelsen kan f.eks. indeholde oplysninger om, hvordan etablering af afskærmningsforanstaltninger i form af mekanisk ventilation og hermetisk lukkede bygninger kan sikre mod forurening indenfor, så det ikke giver grundlag for at skærpe miljøkrav for virksomhederne efter deres miljøgodkendelser m.v.⁴⁶⁾

Redegørelsen skal ligeledes indeholde en vurdering af, hvordan lokalplanen tager højde for virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne. Det vil være mest hensigtsmæssigt, at berørte produktionsvirksomheder inddrages i arbejdet, hvis de er villige til at medvirke, eller at de berørte produktionsvirksomheder som minimum forelægges et udkast til lokalplan i god tid, inden den offentliggøres.

4.5 Lugtbelastede arealer

Der er som udgangspunkt ikke mulighed for at lokalplanlægge for boliger i områder belastet af lugt, støv og anden luftforurening. Udpegning af konsekvensområder og lugtbelastede arealer giver imidlertid en særlig mulighed for at lokalplanlægge for boliger på lugtbelastede arealer, hvis en række betingelser er opfyldt. Hensigten med bestemmelsen om planlægningsmuligheder for boliger på lugtbelastede arealer er at skabe mulighed for at imødekomme den stigende efterspørgsel på boliger. Bestemmelsen skal ses i lyset af, at lugt er en forureningsparameter, som bunder i en gene, og som med den nuværende viden ikke er sundhedsskadelig.

Muligheden omfatter ikke døgninstitutioner, bosteder, boliger til mennesker med særlige behov og lign. Det skyldes, at det skal være frivilligt at vælge at bo på et lugtbelastet areal og ikke kunne åbne sine vinduer. Dette er ikke et reelt valg, hvis f.eks. ældreboliger, handicapboliger eller bosteder for psykisk syge placeres i boliger på et lugtbelastet areal, idet der er et begrænset antal ældreboliger, handicapboliger eller bosteder for psykisk syge i den enkelte kommune.

4.5.1 Udpegning af lugtbelastede arealer i kommuneplanen

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

27) beliggenheden af konsekvensområder omkring erhvervsområder, jf. nr. 26

29) udpegning af op til to lugtbelastede arealer hvert fjerde år inden for konsekvensområder, jf. nr. 27, som er arealer, der er belastet af lugt fra eksisterende produktionsvirksomheder og er beliggende i en by, og hvor der er særlige byudviklingsinteresser, idet der dog kan udpeges et yderligere lugtbelastet areal inden for den 4-årige periode, hver gang der er givet byggetilladelse svarende til 80 pct. af byggeretten på et af de udpegede arealer

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

17) konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 27,

19) arealer belastet af lugt inden for konsekvens-områder, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 29.

Der kan hvert fjerde år i kommuneplanen udpeges op til to lugtbelastede arealer inden for konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder. De lugtbelastede arealer udpeges ved fastsættelse af retningslinjer i kommuneplanen, jf. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 29. De lugtbelastede arealer skal være arealer, der er belastet af lugt fra produktionsvirksomheder, og udpegningen kan ikke ske med henvisning til lugt fra transport- og logistikvirksomheder.

Lugtbelastede arealer er arealer, hvor en eller flere eksisterende produktionsvirksomheder hver især bidrager med en lugtbelastning, som overstiger de vejledende grænseværdier for lugt, som er fastsat i Miljøstyrelsens lugtvejledning. I lugtvejledningen er de vejledende lugtgrænseværdier for den enkelte produktionsvirksomhed i forhold til boligområder på 5 - 10 lugtenheder. Der er alene fastsat vejledende grænseværdier for lugt fra punktkilder, dvs. skorstene og afkast, og bestemmelsen omhandler således ikke lugt fra andre lugtkilder, som f.eks. oplag, kompostmiler, bassiner, tanke, åbne døre og porte, mv.

Der er som udgangspunkt mulighed for hvert 4. år at udpege op til to arealer, der er belastet af lugt. Kommunalbestyrelsen kan også vælge, at der ikke skal udpeges nogen lugtbelastede arealer.

Der kan udpeges et yderligere lugtbelastet areal inden for den 4-årige kommuneplanperiode, hver gang der er givet byggetilladelse svarende til 80 % af byggeretten på et af de udpegede arealer. Der vil således kunne udpeges flere end to lugtbelastede arealer, såfremt der er behov herfor.

Lugtbelastede arealer kan alene udpeges i byer, og der skal være særlige byudviklingsinteresser knyttet til arealet. I modsætning til transformationsområder er det for udpegning af lugtbelastede arealer ikke et krav, at det lugtbelastede areal skal være centralt beliggende i byen. Dette skyldes, at lugt er sværere at afgrænse og ofte bevæger sig længere væk fra produktionsvirksomheden end støj.

Lugtbelastede arealer kan være ældre erhvervsområder i de centrale dele af byerne, eksempelvis havneområder eller områder med nedlagte slagterier og kraftværker. Arealer, der er belastet af lugt – ikke mindst havnene – vil samtidig være kendetegnet ved at rumme velfungerende virksomheder, hvor placeringen i havnen er central i forhold til transport af varer til og fra Danmark forsyningssikkerhed, militær aktivitet, energi, færgefart, fiskerierhvervet samt bidrag til den grønne omstilling. Arealer, der er belastet af lugt, vil imidlertid også kunne være i andre dele af byen bl.a. på grund af røgfaner fra produktionsvirksomheder beliggende i de centrale dele af byen.

De lugtbelastede arealer udpeget efter § 11 a, stk. 1, nr. 29, inden for konsekvensområder vil desuden være karakteriseret ved at være områder af byen, hvor der er særlig efterspørgsel efter attraktivt beliggende arealer og dermed stærke økonomiske incitamenter for grundejere, herunder kommuner og bygherrer, til at skabe blandede byudviklingsområder med høj tæthed.

Det er kun arealet, hvor byudviklingsinteressen er, der kan udpeges til et lugtbelastet areal. Hvis et areal med en særlig byudviklingsinteresse f.eks. ligger 1,5 km væk fra den forurenende produktionsvirksomhed, idet røgfanen gør, at der kan forurennes på lang afstand, er det således ikke hele strækningen på 1,5 km, der kan udpeges. Forskellen på lugtbelastede arealer og transformationsområder vil således ofte være, at transformationsområder ligger uden om eller ved siden af produktionsvirksomheden, der støjer, imens lugtbelastede arealer kan ligge væsentligt længere væk fra produktionsvirksomheden, som udleder lugt.

Arealer belastet af lugt kan imidlertid også være ved siden af produktionsvirksomheden, og udpegningen af lugtbelastede arealer kan derfor også ligge uden om og ved siden af produktionsvirksomheden, hvis der er en særlig byudviklingsinteresse der.

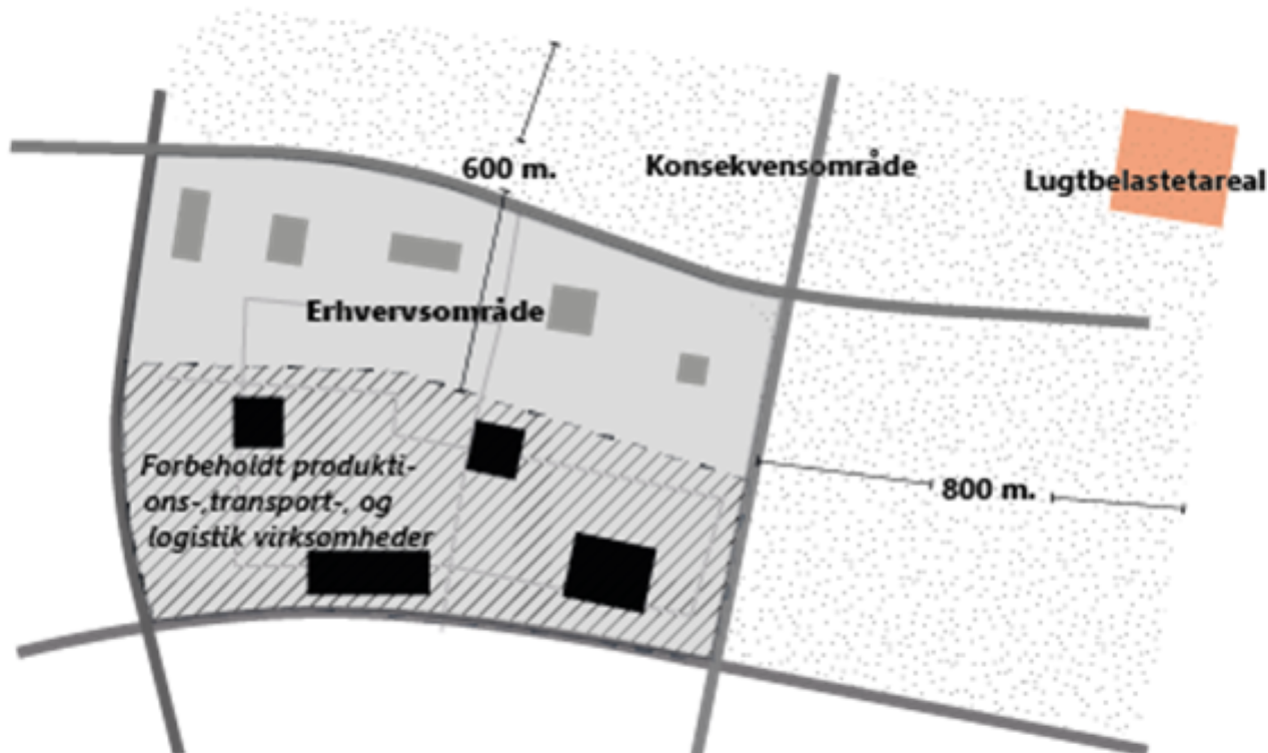
Et lugtbelastet areal kan kun udpeges inden for et konsekvensområde omkring udpegede erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder. Konsekvensområdet bliver stort i de tilfælde, hvor det lugtbelastede areal ligger langt væk fra produktionsvirksomheden, idet konsekvensområdet ligger i direkte forlængelse af erhvervsområdet forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder og strækker sig som minimum ud til der, hvor kommunen ønsker at udpege et lugtbelastet areal.

Ved udpegning og afgrænsning af lugtbelastede arealer i kommuneplanen skal kommunen være opmærksom på følgende betingelser:

- Kommunalbestyrelsen kan som udgangspunkt udpege op til to lugtbelastede arealer inden for hver 4-årig kommuneplanperiode. Der kan dog under særlige omstændigheder udpeges yderligere lugtbelastede områder inden for den 4-årige kommuneplanperiode.
- Et lugtbelastet areal kan alene udpeges på arealer belastet af lugt inden for konsekvensområder omkring udpegede erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder.
- Arealet skal være beliggende i en by.
- Der skal være særlige byudviklingsinteresser knyttet til arealet.
- Arealet skal være belastet af lugt fra eksisterende produktionsvirksomheder.

Endvidere skal kommunen være opmærksom på, at lokalplanlægning for boliger på lugtbelastede arealer, jf. planlovens § 15 b, stk. 3, forudsætter, at kommunalbestyrelsen har fastsat rammer for følgende (som beskrevet i kapitel 4.2):

- Rammer for lokalplanlægningen inden for konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 17, og
- Rammer for lugtbelastede arealer inden for konsekvensområder, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 19.



Figur 10. Udpegning af lugtbelastet areal inden for konsekvensområder til erhvervsområde forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder.

4.5.2 Lokalplanlægning for boliger på lugtbelastede arealer

§ 15 b, stk. 4. Lokalplaner, der tilvejebringes for arealer i et område, som i kommuneplanen er fastlagt som et areal, der er belastet af lugt, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 29, kan uanset stk. 1 udlægge arealer, som er belastet af lugt fra eksisterende produktionsvirksomheder, til boliger bortset fra døgninstitutioner, bosteder, boliger til mennesker med særlige behov og lign., hvis:

- 1) der foreligger en tilladelse fra ministeren for byer og landdistrikter, jf. § 15 b, stk. 3,
- 2) lugtbelastningen ikke overstiger grænseværdier for lugt med mere end det, som er fastsat i ministeren for byer og landdistrikters tilladelse, jf. § 15 b, stk. 3,
- 3) lokalplanen med bestemmelser om etablering af mekanisk ventilation, jf. § 15, stk. 2, nr. 17, kan sikre, at ventilationsluften i bygningen ikke er belastet af lugt, og
- 4) der i umiddelbar tilknytning til boligbebyggelsen er adgang til udendørs opholdsarealer, hvor grænseværdier for lugt er overholdt

Planlovens § 15 b, stk. 4, er en undtagelse til planlægningsforbuddet i planlovens § 15 b, stk. 1. Bestemmelsen giver således kommunen mulighed for at søge om at lokalplanlægge for boliger på arealer, som er belastet af lugt fra eksisterende produktionsvirksomheder. Det er en mulighed, som kommunen har, forudsat at der er udpeget lugtbelastede arealer inden for konsekvensområder, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 29. Bestemmelsen omfatter alene lugt og gælder ikke for støv og anden luftforurening.

Formålet med § 15 b, stk. 4, er, at der med ministeren for byer og landdistrikters tilladelse i særlige tilfælde kan planlægges for boliger på arealer belastet af lugt. Bestemmelsen har til formål at imødekomme den store efterspørgsel efter boliger. Hensigten med bestemmelsen er, at miljømyndighederne ikke alene på grundlag af etablering af boliger i udlagte arealer, skal kunne skærpe vilkårene for lugt for en bestående produktionsvirksomhed med uændrede aktiviteter, selv om Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt overskrides. Miljøstyrelsen vil supplere lugtvejledningen på dette område.

Med bestemmelsen sænkes beskyttelsesniveauet for lugt i boligerne i de udlagte områder, hvilket medfører, at beboere skal tåle en større gene i form af højere lugtbelastning, end den som følger af lugtgrænserne.

Bestemmelsen giver mulighed for at etablere boliger med altaner og vinduer, som kan åbnes, på arealer og i højder, hvor lugtbelastningen overstiger de vejledende grænseværdier for lugt med op til 20 LE. Det vil være op til den enkelte beboer at vurdere, hvorvidt det er attraktivt at benytte sin altan eller åbne sit vindue, alt efter om vindretningen fører en fane af lugt i boligens retning eller ej.

Bestemmelsen gælder ikke for døgninstitutioner, bosteder, boliger til mennesker med særlige behov og lign. Herved forstås boliger, hvor mennesker har døgnophold, som institutioner, plejehjem, boliger til ældre og personer med handicap, plejeboliger, kostskoler, bosteder for handicappede eller psykisk syge, eller andre boliger specielt indrettet til psykisk syge eller socialt udsatte, m.v.

Anvendelsen af § 15 b, stk. 4, om boliger på lugtbelastede arealer forudsætter opfyldelsen af fire betingelser, som gennemgås nedenfor. Der gælder desuden særlige regler om redegørelse og tinglysning samt om ophævelse og dispensation fra lokalplanbestemmelser (se kap. 4.5.2.3-4.5.2.6).

4.5.2.1 Betingelser for lokalplanlægning for boliger på lugtbelastede arealer

Tilladelse fra ministeren for byer og landdistrikter

Den første betingelse er, at der foreligger en tilladelse fra ministeren for byer og landdistrikter efter planlovens § 15 b, stk. 3, før der lokalplanlægges for boliger på lugtbelastede arealer. En lokalplan kan således ikke udlægge boliger på lugtbelastede arealer, hvis ministeren for byer og landdistrikter ikke har givet tilladelse til det. For nærmere omtale af tilladelsesordningen se kap. 4.5.2.2.

Lugtbelastningen skal overholde grænser fastsat i tilladelsen fra ministeren for byer og landdistrikter

Den anden betingelse er, at lugtbelastningen ikke overstiger grænseværdien for lugt med mere end det, som er fastsat i tilladelsen fra ministeren for byer og landdistrikter efter planlovens § 15 b, stk. 3. Der kan ikke gives tilladelse til at planlægge for boliger, hvor lugtbelastningen fra den enkelte produktionsvirksomhed i over 1,5 meters højde overstiger grænseværdier med mere end 20 lugtenheder. Tilladelsen vil kunne omfatte lugtbelastning fra en eller flere eksisterende produktionsvirksomheder.

Etablering af mekanisk ventilation

Den tredje betingelse er, at lokalplanen skal indeholde bestemmelser om mekanisk ventilation, hvor luftindtaget skal placeres i en højde, hvor lugtbelastningen ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt, så den fremtidige anvendelse er beskyttet mod en sådan forurening. Luftindtaget bør også placeres, så indtag af udstødning fra biler undgås. Lokalplanen skal indeholde bestemmelser om, at mekanisk ventilation er en betingelse for ibrugtagning af bebyggelsen, jf. § 15, stk. 2, nr. 17. I forbindelse med opførelse af bebyggelse efter § 15 b, stk. 4, vil det være bygherre, der skal afholde udgifterne til både etablering og drift af den mekaniske ventilation og ikke produktionsvirksomhederne.

Adgang til udendørs opholdsarealer, hvor grænseværdier for lugt er overholdt

Den fjerde og sidste betingelse er, at der i umiddelbar tilknytning til ejendommen er adgang til udendørs opholdsarealer, hvor lugtbelastningen ikke overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier for lugt. Boligbebyggelsen kan bestå af en eller flere bygninger, og udendørs opholdsarealer skal ligge i nærheden af boligbebyggelsen for at overholde kravet om at være i umiddelbar tilknytning til. Det udendørs opholdsareal kan godt være et fælles opholdsareal til bygningerne i boligbebyggelsen. Kravet er vigtigt for, at beboere i en bolig fortsat har adgang til at komme udenfor på et areal, der ikke er belastet af lugt, og som ligger i umiddelbar tilknytning til boligen. Et sådant udendørs opholdsareal kan f.eks. være et gårdmiljø eller et græsareal tilknyttet et højhus, idet forurening, som belaster de højere etager pga. røgfaner fra produktionsvirksomheder, ikke må belaste luften i 1,5 meters højde.

4.5.2.2 Ministerens tilladelse til lokalplanlægning for boliger på lugtbelastede arealer

§ 15 b, stk. 3. Ministeren for byer og landdistrikter kan uanset § 15 b, stk. 1, efter ansøgning fra en kommunalbestyrelse i særlige tilfælde meddele kommunalbestyrelsen tilladelse til at planlægge for boliger på lugtbelastede arealer, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 29, hvor lugtbelastningen fra eksisterende produktionsvirksomheder i over 1,5 m's højde overstiger grænseværdier for lugt. Ministeren for byer og landdistrikter kan dog ikke give tilladelse til at planlægge for boligerne, hvor lugtbelastningen fra den enkelte produktionsvirksomhed i over 1,5 m's højde overstiger grænseværdierne med mere end 20 lugtenheder.

Ministeren for byer og landdistrikter kan efter ansøgning fra en kommunalbestyrelse i særlige tilfælde meddele en tilladelse til at planlægge for boliger på udpegede lugtbelastede arealer, hvor lugtbelastningen fra eksisterende produktionsvirksomheder i over 1,5 meters højde overstiger grænseværdier for lugt, jf. § 15 b, stk. 3. Ministeren for byer og landdistrikter kan dog ikke give tilladelse til at planlægge for boliger på arealer, hvor lugtbelastningen fra den enkelte produktionsvirksomhed i over 1,5 meters højde overstiger grænseværdierne med mere end 20 lugtenheder.

Det fremgår af Miljøstyrelsens lugtvejledning, at de vejledende lugtgrænseværdier for den enkelte produktionsvirksomhed i forhold til boligområder er 5 - 10 lugtenheder. En overskridelse af grænseværdierne med 20 lugtenheder svarer dermed til 25 - 30 lugtenheder. Det betyder, at der kun kan gives tilladelse til at planlægge for boliger på arealer, hvor lugtbelastningen fra den enkelte produktionsvirksomhed i over 1,5 meters højde er maksimalt 25 - 30 lugtenheder.

Det vil fremgå af ministeren for byer og landdistrikters tilladelse til kommunalbestyrelsen, hvilken lugtbelastning den enkelte eksisterende produktionsvirksomhed højst vil kunne bidrage med i relevante højder på arealet. Ministeren kan meddele tilladelse til, at der kan planlægges for boliger på et areal, der er belastet af lugt fra en eller flere eksisterende produktionsvirksomheder. Hvis der er tale om flere produktionsvirksomheder, kan lugtbelastningen fra hver produktionsvirksomhed således være på op til 25

- 30 lugtenheder i over 1,5 meters højde, men de enkelte produktionsvirksomheder vil typisk ikke bidrage med den samme lugtbelastning i hver af de relevante højder.

Der vil ikke kunne gives tilladelse til, at der planlægges for boliger på arealer, hvor den enkelte eksisterende produktionsvirksomhed bidrager med en lugtbelastning, der overstiger grænseværdien for lugt i 1,5 meters højde. Kravet vil derfor medføre, at boligerne typisk vil være etagebyggeri og ikke etplans huse.

Såfremt en kommunalbestyrelse ønsker at ansøge om en tilladelse efter § 15 b, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen gå i dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen om de nærmere krav til planlægningen og ansøgningen.

4.5.2.3 Forbud mod ophævelse af en lokal-planbestemmelse på baggrund af en tilladelse

§ 15 b, stk. 5. Der kan ikke vedtages en ny lokalplan, der ophæver en bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med en tilladelse efter stk. 3, jf. stk. 4, medmindre ministeren for byer og landdistrikter har givet samtykke hertil.

Kommunalbestyrelsen kan ikke vedtage en ny lokalplan, der ophæver en bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med en tilladelse efter § 15 b, stk. 3, jf. stk. 4, medmindre ministeren for byer og landdistrikter har givet samtykke hertil, jf. planlovens § 15 b, stk. 5.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at et stigende pres fra beboere i form af klager over lugt, ikke vil kunne give kommunalbestyrelsen anledning til at lave en ny lokalplan, der ophæver bestemmelser i en lokalplan om boliger på lugtbelastede arealer, således at der pga. planlægningen kan opstå et grundlag for at skærpe vilkårene for virksomhederne efter miljøbeskyttelseslovens⁴⁷⁾ regler om miljøgodkendelser og påbud.

En ny lokalplan, som ophæver en lokalplans bestemmelser om boliger på lugtbelastede arealer, kan omvendt vise sig relevant, såfremt arealet ikke længere er belastet af lugt, der hvor boligerne ligger, f.eks. fordi den forurenende virksomhed er ophørt med at lugte enten pga. produktionsændringer eller fraflytning. I et sådant tilfælde kan kommunalbestyrelsen efter samtykke fra ministeren for byer og landdistrikter vedtage en ny lokalplan, som ophæver bestemmelser om boliger i en lokalplan. Hvis en virksomhed kun midlertidigt er ophørt med at lugte, men ved normal drift igen vil lugte, vil der imidlertid ikke være grundlag for at lave en ny lokalplan.

4.5.2.4 Dispensation fra en lokalplanbestemmelse på baggrund af en tilladelse

§ 19, stk. 3. En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med regler eller beslutning efter § 3 eller en tilladelse efter § 15 b, stk. 3, eller en aftale med en nationalparkfond eller en statslig, regional eller kommunal myndighed, kan kun fraviges med ministeren for byer og landdistrikters henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke.

Det følger af planlovens § 19, stk. 3, at en bestemmelse i en lokalplan hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med en tilladelse efter § 15 b, stk. 3, kun kan fraviges med ministeren for byer og landdistrikters samtykke.

Hvis kommunalbestyrelsen har et ønske om at dispensere fra en bestemmelse i en lokalplan om boliger i lugtbelastede områder, som er fastsat i overensstemmelse med ministerens tilladelse, skal kommunalbestyrelsen indhente samtykke hertil fra ministeren for byer og landdistrikter.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at et stigende pres fra beboere i form af klager over lugt ikke vil kunne give kommunalbestyrelsen anledning til at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan om boliger, således at der pga. planlægningen kan opstå et grundlag for at skærpe vilkårene for virksomhederne efter Miljøbeskyttelseslovens regler om miljøgodkendelser og påbud.

En dispensation fra en lokalplans bestemmelser kan omvendt vise sig relevant, såfremt arealet ikke længere er belastet af lugt, der hvor boligerne ligger, f.eks. fordi den forurenende virksomhed er ophørt med at lugte eller er fraflyttet. I et sådant tilfælde kan kommunalbestyrelsen efter samtykke fra ministeren for byer og landdistrikter dispensere fra bestemmelser i en lokalplan. Hvis en virksomhed kun midlertidigt er ophørt med at lugte, men ved normal drift igen vil lugte, vil der imidlertid ikke være grundlag for at dispensere.

4.5.2.5 Krav om tinglysning af lugtbelastningen

§ 15 b, stk. 6. Kommunalbestyrelsen skal på ejendomme, der er omfattet af en lokalplans arealudlæg til boliger efter stk. 4, lade tinglyse, at lugtbelastningen kan overstige grænseværdier for lugt med op til det antal lugtenheder, som er fastsat i ministeren for byer og landdistrikters tilladelse, jf. stk. 3. Endvidere skal det fremgå af servitutten, at ejer ved salg og udlejning i overdragelses- eller lejeaftalen skal orientere køber og lejer om servitutten og dens indhold, og at lejere, hvis de udlejer, i den nye lejeaftale skal orientere den nye lejer om servitutten og dens indhold. Servitutten har prioritet forud for al pantegæld. Kommunalbestyrelsen kan ikke aflyse servitutten, medmindre ministeren for byer og landdistrikter har givet samtykke hertil.

Kommunalbestyrelsen skal på ejendomme, der er omfattet af en lokalplans arealudlæg til boliger i et lugtbelastet område efter § 15 b, stk. 4, lade tinglyse, at lugtbelastningen kan overstige grænseværdier for lugt med op til det antal lugtenheder, som er fastsat i ministeren for byer og landdistrikters tilladelse, jf. § 15 b, stk. 5.

At lugtbelastningen kan overstige grænseværdien for lugt betyder, at en eksisterende produktionsvirksomheds bidrag til lugtbelastningen overstiger grænseværdien for lugt, eller at flere eksisterende produktionsvirksomheders bidrag til lugtbelastningen, hver især overstiger grænseværdien for lugt.

Kravet om tinglysning har til formål at sikre, at der ved ejendomshandler og udlejning er gennemsigtighed omkring de særlige forhold, der gør sig gældende i forhold til, at lugtbelastningen overstiger lugtgrænseværdierne. Dette for at imødegå, at købere og lejere uforvarende kommer til at købe eller leje en lejlighed, hvor lugtbelastningen overstiger grænseværdierne for lugt.

Endvidere skal det fremgå af servitutten, at ejer ved salg og udlejning i overdragelses- eller lejeaftalen skal orientere køber og lejer om servitutten og dens indhold. Hvis lejere udlejer deres bolig, skal de i den nye lejeaftale orientere den nye lejer om servitutten og dens indhold.

En ejer eller en lejer har opfyldt sin oplysningsforpligtelse ved at indskrive servitutens indhold i overdragelses- eller lejeaftalen.

Kommunalbestyrelsen kan ikke aflyse servitutten, medmindre ministeren for byer og landdistrikter har givet samtykke hertil.

Såfremt servitutten ønskes aflyst, er det kommunalbestyrelsen, der som påtaleberettiget skal aflyse servitutten efter at have indhentet samtykke fra ministeren for byer og landdistrikter. Aflysningen vil dog alene have betydning for de lugtgrænseværdier, der gælder for ejendommen, hvis også lokalplanen

ændres. En ændring af de lugtgrænseværdier, der gælder i forhold til den enkelte ejendom, vil således både kræve samtykke fra ministeren for byer og landdistrikter, en ændring af lokalplanen og en afløsning af servitutten.

4.5.2.6 Redegørelseskrav ved lokalplanlægning for boliger på lugtbelastede arealer

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

Stk. 11. Redegørelsen til lokalplanforslag som nævnt i § 15 b, stk. 4, skal gøre rede for, hvordan planen tager højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 26. Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne. Derudover skal redegørelsen indeholde oplysninger om lugt på det lugtbelastede areal.

Det skal fremgå af redegørelsen til lokalplanforslag for boliger på et lugtbelastet areal, hvordan planen tager højde for produktionsvirksomheder beliggende inden for erhvervsområdet forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder, jf. § 16, stk. 11.

Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne. Det vil være hensigtsmæssigt, at berørte produktionsvirksomheder inddrages i arbejdet, hvis de er villige til at medvirke, eller at de som minimum forelægges et udkast i god tid, inden lokalplanforslaget offentliggøres. Redegørelsen skal indeholde en vurdering af, hvordan lokalplanen tager højde for virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

Derudover skal redegørelsen indeholde oplysninger om lugt på det lugtbelastede areal og om de udendørs opholdsarealer, der forudsættes etableret i umiddelbar tilknytning til de lugtbelastede boliger.

Lokalplanens redegørelse om lugt på det lugtbelastede areal kan f.eks. være en beskrivelse af de enkelte produktionsvirksomheders bidrag til lugtbelastningen og af, hvor meget og hvor hyppigt lugtbelastningen fra de enkelte produktionsvirksomheder hver især overstiger de vejledende grænseværdier på det lugtbelastede areal i 1,5 meters højde og i andre relevante højder.

Redegørelsen om de tilknyttede udendørs opholdsarealer kan f.eks. være en beskrivelse af deres beliggenhed i forhold til de lugtbelastede boliger og om produktionsvirksomhederne bidrager til lugtbelastning på opholdsarealerne.

Der bør endvidere redegøres for etablering af mekanisk ventilation.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen, den 4. juli 2024

CHRISTINA AAGESEN

- 1) Håndbog om Miljø og Planlægning er udkommet i to udgaver i hhv. 1991 og 2004. Udarbejdet af Miljøministeriet v. Miljøstyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen.
- 2) Ekstern støj fra virksomheder nr. 5/1984, Miljøstyrelsen, november 1984.
- 3) <https://mst.dk/erhverv/rent-miljoe-og-sikker-forsyning/stoej/stoejgraenser>
- 4) Ekstern støj fra virksomheder nr. 5/1984, Miljøstyrelsen. November 1984.
- 5) Vejledning nr. 3/2003 om Ekstern støj i byomdannelsesområder.
- 6) Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder. Juli 2007.
- 7) Vejledning nr. 56. Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder. Vejledning om støj fra virksomheder i transformationsområder. Februar 2022.
- 8) B-værdivejledningen, Miljøstyrelsens vejledning nr. 20/2016.
- 9) Bekendtgørelse nr. 1477 af 12/12/2017 om virksomheder, der forarbejder emner af jern, stål eller andre metaller.
- 10) Bekendtgørelse nr. 1408 af 23/11/2023 om miljøkrav for mellemstore fyringsanlæg.
- 11) Bekendtgørelse nr. 2079 af 15/11/2021 om standardvilkår i godkendelse af listevirksomhed.
- 12) Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/1985 om begrænsning af lugtgener fra virksomheder.
- 13) Luftvejledningen, Miljøstyrelsens vejledning nr. 2/2001.
- 14) Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder (BEK nr 371 af 21/04/2016)
- 15) Bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer (BEK nr 372 af 25/04/2016)
- 16) § 2 i Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder (BEK nr 371 af 21/04/2016)
- 17) § 3, stk. 3, i Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder (BEK nr 371 af 21/04/2016)
- 18) Bekendtgørelse om miljøkrav for mellemstore fyringsanlæg (BEK nr. 1535 af 09/12/2019).
- 19) Bekendtgørelse nr. 1477 af 12/12/2017 om virksomheder, der forarbejder emner af jern, stål eller andre metaller
- 20) Bekendtgørelse nr. 1519 af 29/06/2021 om brugerbetaling for godkendelse m.v. og tilsyn efter lov om miljøbeskyttelse og lov om husdyrbrug og anvendelse af gødning m.v.
- 21) Bekendtgørelse nr. 1261 af 29/11/2019 om godkendelse og tilladelse m.v. af husdyrbrug.
- 22) Bekendtgørelse nr. 1083 af 09/08/2023 om godkendelse af listevirksomhed.
- 23) Bekendtgørelse nr. 312 af 28/03/2019 om hovedstadsområdets planlægning.
- 24) Problematikken er uddybet i Miljøstyrelsens vejledende udtalelse om regulering af støj fra skibe i havn af 31. maj 2010 (https://mst.dk/media/103hcdxu/regulering_af_stoej_fra_skibe_i_havn_2010.pdf)
- 25) Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning. Plan- og Landdistriktsstyrelsen 2023
- 26) Planklagenævnet orienterer nr. 18 – Lokalplanlægning på støjbelastede arealer.
- 27) Planklagenævnet orienterer nr. 18 – Lokalplanlægning på støjbelastede arealer.
- 28) Strategi for byernes erhverv. Naturstyrelsen 2015
- 29) Planklagenævnet orienterer nr. 18 – Lokalplanlægning på støjbelastede arealer
- 30) Støj fra veje, Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4. 2007
- 31) Planklagenævnet orienterer nr. 18 – Lokalplanlægning på støjbelastede arealer
- 32) Planklagenævnets afgørelse af 7. juli 2022 i sag 21/03691 og 21/03700
- 33) Planklagenævnets afgørelse af 7. juli 2022 i sag 21/03691 og 21/03700
- 34) Planklagenævnets afgørelse af 7. juli 2022 i sag 21/03691 og 21/03700
- 35) Planklagenævnet Orienterer nr. 38 – Lokalplanlægning på støjbelastede arealer – eksisterende byområder og blandede byfunktioner
- 36) Planklagenævnets afgørelse af 7. juli 2022 i sag 21/03691 og 21/03700 og Planklagenævnets afgørelse af 16. november 2022 i sag 21/03782, 21/05672, 21/05498
- 37) Planklagenævnets afgørelse af 23. september 2020 i sag 20/03225
- 38) Miljøstyrelsens tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder fra juli 2007
- 39) Måling af miljøkrav kan være fastsat i virksomhedernes miljøgodkendelse, påbud eller branchebekendtgørelser
- 40) Håndbog om Miljø og Planlægning – *Bolig og erhverv i byerne*. Miljøministeriet. November 2004.
- 41) Miljøstyrelsens Vejledning nr. 56/2022. Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder Vejledning om støj fra virksomheder i transformationsområder.
- 42) Lov nr. 1790 af 28/12/2023 om lov om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love.
- 43) Miljøstyrelsens Vejledning nr. 56/2022. Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder Vejledning om støj fra virksomheder i transformationsområder.
- 44) Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder.
- 45) Lovbekendtgørelse nr. 100 af 19. januar 2022 om miljøbeskyttelse.
- 46) Måling af miljøkrav kan være fastsat i virksomhedernes miljøgodkendelse, påbud eller branchebekendtgørelser
- 47) Lovbekendtgørelse nr. 100 af 19. januar 2022 om miljøbeskyttelse.

Dialogværktøj

Undersøgelser har vist, at mange miljøkonflikter mellem produktionsvirksomheder og byudviklingsprojekter kan forebygges ved tidlig dialog mellem kommuner og virksomhederne. Kommunerne kan benytte dialogværktøjet i dette bilag til forberedelse af og under dialog med virksomhederne.

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

Forberedelse inden dialog med virksomheden	
Kommunen indsamler miljøoplysninger om virksomheden hos miljømyndigheden (kommunens miljøafdeling eller Miljøstyrelsen).	
Kommunen oplister, hvilke oplysninger, der ikke umiddelbart fremgår af miljømyndighedens miljøoplysninger til brug for dialogen med virksomheden (transportbehov, udsving i produktionsmønstre, der påvirker miljøbelastningerne over året m.v.)	

Spørgsmål til virksomheden	
Spørgsmål	Svar
Hvad er baggrunden for virksomhedens aktuelle placering?	
Hvad er fordelene ved at drive virksomhed i området, og hvad kunne evt. være bedre?	
Har virksomheden ønsker eller aktuelle planer om at udvide produktionen. Hvis ja, hvad kan det betyde for virksomheden? (f.eks. udvidelse af ejendommen, øget udledning m.v.)	
Hvilke muligheder eller barrierer er der for at udvikle virksomheden i området?	
Har virksomheden interesse i omkringliggende arealer (som de selv ejer)? Hvis ja, hvilke? (F.eks. udvidelse af produktionen, udvikling af anden anvendelse?)	

Spørgsmål	Svar
Har virksomheden planer om ændringer eller omplacering af produktionen, drift m.v., som har betydning for planlægning i området?	
Hvor på produktionsvirksomhedens areal forekommer forureningsbelastningen?	
Forekommer forureningsbelastningen konstant eller i bestemte perioder, enten over døgnet eller over året.	
Er der arealer i nærheden af virksomheden, som virksomheden ønsker friholdt for anden anvendelse. Hvis ja, angiv årsager?	

Tjeklister til planlægning

Nedenstående tjeklister er til praktisk anvendelse for kommunens planlægning. Tjeklisterne indeholder en skematisk opsummering af vejledningens gennemgang af reglerne om planlægning for og omkring produktions-, transport- og logistikvirksomheder i kap. 4. I tjeklisterne er der suppleret med punkter (f.eks. forberedende overvejelser/vidensindsamling), som ikke følger direkte af planlovens regler, men som er opfordringer til kommunerne i forbindelse med planlægning. Hensigten med tjeklisterne er, at de kan benyttes af kommunerne til at sikre, at der er taget højde for alle betingelserne i planloven, når der planlægges for og omkring produktions-, transport- og logistikvirksomheder.

Tjeklisterne kan anvendes i forbindelse med udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder, afgrænsning af konsekvensområder og planlægning inden for konsekvensområderne (se kap. 4).

Tjekliste 1: Udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder

Tjekliste 2: Udpegning af konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder

Tjekliste 3: Udpegning af og lokalplanlægning i transformationsområder (områder belastet af støj fra produktionsvirksomheder)

Tjekliste 4: Lokalplanlægning for kontorerhverv o. lign. på arealer belastet af lugt, støv eller anden luftforurening i konsekvensområder

Tjekliste 5: Udpegning af og lokalplanlægning på lugtbelastede arealer

Tjekliste 1: Udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder

Tjekliste punkt	Kommentarer (udfyldes efter behov)
Kommunens strategi for erhvervs- og byudvikling	
Hvad er kommunens erhvervsstrategi? (kan evt. afgrænses til strategi i forhold til produktions-, transport- og logistikvirksomheder)	
Hvad er kommunens ønsker til byudvikling? (kan evt. afgrænses, det kunne f.eks. være til byudvikling i områder beliggende i nærheden af eksisterende aktive erhvervsområder)?	
Kortlægning af produktions-, transport- og logistikvirksomheder	
Kommunen identificerer og kortlægger produktions-, transport- og logistikvirksomheder beliggende i kommunen (se kapitel 2.4).	

Kommunen kan evt. kortlægge forureningskilder i området ved at inddrage miljømyndigheden og indsamle de relevante miljøoplysninger.	
I forlængelse af indsamlingen af relevante miljøoplysninger (miljøgodkendelser, påbud m.v.) overvejer kommunen, om der er behov for dialog med virksomhederne, f.eks. til indhentning af informationer om virksomhedens udviklingsplaner, eventuelle driftsplaner m.v. (se dialogværktøj i bilag 1).	
Særligt for transport- og logistikvirksomheder kan kommunen med fordel til brug for sin analyse kortlægge adgangen til den overordnede infrastruktur, døgnrytmen for transporten, vibrationer, og om der er mulighed for at bygge i højden (f.eks. til højlagre). Hvis der er tale om transport- og logistikvirksomheder tilknyttet erhvervshavne, kan kommunen evt. også kortlægge skibenes støjniveau, vibrationer i forbindelse med lastning og losning, samt frekvensen af, hvor tit skibene ligger til kaj ved havnen.	

Planlægningsanalyse	
Kommunen oplister områder/virksomheder, der potentielt kan udpeges som erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder.	
Kommunen undersøger, om en udpegning er relevant og hensigtsmæssig, bl.a. i forhold til kommunens overordnede erhvervsstrategi, herunder hvilke konsekvenser det har for eventuelt omkringliggende virksomheder eller kommunens ønsker for udvikling på omkringliggende arealer og for eksisterende og fremtidig overordnet infrastruktur.	
Kommunen kan også vælge at gå i dialog med ejendomsrådgivere og forhøre sig om, hvilke erhvervsinteresser, der har været for at etablere nye virksomheder.	
Udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder	

Er det kommunens hensigt, at et erhvervsområde skal være helt eller delvist forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder?	
Kommunen kan også på baggrund af kortlægningen af produktions-, transport- og logistikvirksomheder vurdere, at der ikke er behov for en udpegning, f.eks. fordi virksomhederne er tilstrækkeligt beskyttet på deres respektive lokaliteter. Det bør fremgå af kommuneplanens redegørelse.	

Tjekliste 2: Udpegning af konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder

Tjekliste punkt	Kommentarer (udfyldes efter behov)
Fast afgrænsning på 500 meter eller afgrænsning på baggrund af en konkret vurdering	
Kommunen overvejer på baggrund af miljøoplysninger, dialog med virksomheder m.v., om kommunen vil afgrænse konsekvensområdet til en fast 500 meter grænse eller foretage en afgrænsning på baggrund af en konkret vurdering (se kapitel 4.2).	
Afgrænsning af konsekvensområdet på baggrund af en konkret vurdering	
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 (se evt. kap. 4.2).	
Kommunen kan undersøge, om der er planlagt 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 af konsekvensområdet.	
Kortlægning af øvrige forhold	
Kommunen kan, eventuelt vha. dialog med virksomheden, kortlægge andre relevante forhold (f.eks. trafik eller vibrationer).	

Kommunen kan kortlægge den samlede påvirkning (kumulative forhold), hvis der findes flere forskellige forureningskilder og forureningstyper i erhvervsområdet, til brug for en konkret vurdering. Miljømyndigheden kan inddrages med henblik på at bidrage med oplysninger om virksomhedernes miljøpåvirkninger (herunder beregninger).	
Fastsættelse af rammer for lokalplanlægning i konsekvensområder	
Kommunen skal fastsætte rammer for lokalplanlægning i konsekvensområder, uanset om konsekvensområdet har en fast afgrænsning på 500 meter eller en afgrænsning på baggrund af en konkret vurdering.	

Tjekliste 3: Udpegning af og lokalplanlægning i transformationsområder (områder belastet af støj fra produktionsvirksomheder)

Tjekliste punkt	Kommentarer (udfyldes efter behov)
Betingelser for udpegning af transformationsområder i kommuneplanen	
Transformationsområdet skal ligge inden for et konsekvensområde til et udpeget erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder. Kommunen skal undersøge, om arealet kan udpeges som transformationsområde, jf. nedenfor (uddybnet i kap. 4.3.1.)	
Arealet skal være belastet af støj fra (en) produktionsvirksomhed(er). Bestemmelserne om transformationsområder giver ikke mulighed for at planlægge med lempede støjgrænseværdier for støj fra transport- og logistikvirksomheder, vejstøj eller andre typer af støj.	
Arealet skal være centralt beliggende i byen, og der skal være særlige byudviklingsinteresser knyttet til arealet.	
Transformationsområdet skal støde op til produktionsvirksomheder, dvs. ligge i første række mellem området udpeget til erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder og bagvedliggende byområder.	

Lokalplanlægning forudsætter, at kommunalbestyrelsen har fastsat rammer for følgende: – Rammer for lokalplanlægningen inden for konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 16, og – Rammer for transformationsområder inden for konsekvensområder belastet af støj fra eksisterende produktionsvirksomheder, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 17.	
Sikring af, at virksomheden ikke får skærpede miljøkrav Kommunen skal tage højde for virksomhedens driftsmuligheder og for, at virksomheden ikke får påført skærpede miljøkrav.	
Kommunen bør foretage tekniske forundersøgelser inden der udpeges et transformationsområde for at afklare, om det er muligt at realisere planlægning inden for en evt. udpegning, f.eks. om det er muligt at overholde de lempede grænseværdier.	
Kommunen bør inddrage virksomheden i en dialog om eventuelle driftsforhold, der har betydning for støjmønstret for transformationsområdet. Det kan f.eks. være 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 afvejning af, om det er hensigtsmæssigt at planlægge for et transformationsområde. Hvis der udpeges et transformationsområde, kan eventuelle udviklingsplaner indgå i overvejelser om placering af byggeri og evt. afvejning af, om der skal planlægges op til den maximale grænse på 5 dB over Miljøstyrelsens grænseværdier for støj.	
Lokalplanlægning i transformationsområder	
Arealet skal være udpeget som transformationsområde i kommuneplanens retningslinjer, og der skal være fastsat rammer for lokalplanlægningen i transformationsområder i kommuneplanen (se kapitel 4.2 om rammer).	

Arealet skal være beliggende i første række mod produktionsvirksomhederne. Det er ikke altid, at bebyggelsen i første række kan placeres umiddelbart op til virksomheden. For at sikre, at overskridelsen på bebyggelsens facade ikke overskrider 5 dB kan det være nødvendigt at lave en vis afstand mellem virksomheden og bebyggelsen.	
Støjniveauet på den facade og de udendørs opholdsarealer, herunder f.eks. altaner, terrasser og havnepromenader, der vender ud mod produktionsvirksomheden, må maksimalt overskride de vejledende grænseværdier med 5 dB. Der kan således være udendørs opholdsarealer, hvor de vejledende grænseværdier er overskredet med op til 5 dB. Kommunen kan vha. støjberegninger og i dialog med bygherren sikre passende afstand, og at støjniveauet udendørs overholdes.	
Lokalplanen skal fastsætte krav om isolering mod støj, der sikrer, at de vejledende grænseværdier for støj indendørs med åbne vinduer er overholdt. Ved støjisolering af bygningen skal det sikres, at grænseværdier for støj er overholdt indendørs i bygningen med åbne vinduer. Kommunen kan vha. støjberegninger og i dialog med bygherren sikre passende afstand, og at støjniveauet indendørs overholdes.	
Der skal i umiddelbar tilknytning til boligbebyggelsen eller bebyggelsen til hotelformål, kontorerhverv el.lign. være adgang til udendørs opholdsarealer, hvor de vejledende grænseværdier for støj er overholdt. Dette kan f.eks. være gårdum eller altaner på den side af bygningen, der vender væk fra virksomheden.	

For bygninger og udendørs opholdsarealer, der etableres bagved første række, skal Miljøstyrelsens almindelige vejledende grænseværdier for støj være overholdt. Det kan være nødvendigt at fastsætte krav i lokalplanen om opførelse af bygningerne i første række som betingelse for ibrugtagning af de bagvedliggende støjfølsomme anvendelser, hvis de bagvedliggende støjfølsomme anvendelser ellers vil blive støjbelastede. Dette for at sikre, at de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes for de bagvedliggende støjfølsomme anvendelser. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, giver mulighed for at fastsætte en sådan ibrugtningsbestemmelse.	
Kommunen bør i videst muligt omfang holde produktionsvirksomheden ajour om kommunens planlægningsforløb for ikke at skabe usikkerhed om virksomhedens drifts- og eventuelle udviklingsmuligheder.	
Kommunen skal tinglyse, at Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj kan overskrides med op til 5 dB (eksempel på tinglysning i bilag 3).	
Redegørelse for lokalplanlægning i transformationsområder	
I redegørelsen til lokalplanforslag for transformationsområder skal der gøres rede for, hvordan der i planen tages højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder, jf. planlovens § 16, stk. 9. Det kan f.eks. være, at planlægningen ikke medvirker til, at produktionsvirksomhedens støjkrav skærpes.	
Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne.	
Derudover skal redegørelsen indeholde oplysninger om støj i transformationsområdet. Det kan f.eks. være oplysninger om: – at grænseværdierne både udendørs og indendørs med åbne vinduer er overholdt, så det ikke giver grundlag for at skærpe vilkårene for virksomhederne efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven om miljøgodkendelser og påbud. – at der findes opholdsarealer tilknyttet byggeriet, hvor grænseværdierne for støj overholdes, – at byggeriet ligger i ”første række” over for støjkilden,	

- at bagvedliggende byggeri overholder gældende grænseværdier for støj, og - evt. at ibrugtagningen af 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.	
---	--

Tjekliste 4: Lokalplanlægning for kontorformål og lign. på arealer belastet af lugt, støv eller anden luftforurening i konsekvensområder

Tjekliste punkt	Kommentarer (udfyldes efter behov)
Betingelser for lokalplanlægning	
Lokalplanområdet skal ligge inden for et konsekvensområde til et udpeget erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder.	
Der skal være fastsat rammer for lokalplanlægningen inden for konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 16.	
Lokalplanområdet skal være belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktions-, transport- og logistikvirksomheder.	
I lokalplanen skal der fastsættes krav om mekanisk ventilation, hvor luftindtag skal placeres i en højde, hvor grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening er overholdt ift. opførelse af ny bebyggelse til kontorformål og lign. Samme krav kan fastsættes ved lokalplanlægning for ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse til kontorformål og lign. som betingelse for ibrugtagning af bebyggelsen. Det er bygherre, der skal afholde udgifterne til afskærmningsforanstaltninger i form af mekanisk ventilation og hermetisk lukkede bygninger samt udgifter som følge af disse afskærmningsforanstaltninger.	
Hvis det muliggøres, at der kan være åbne vinduer og etableres altaner m.v. i nogle højder og på nogle arealer, skal det sikres,	

at grænseværdierne for lugt, støv eller anden luftforurening kan overholdes her.	
Redegørelse for lokalplanlægning for kontorformål og lign. på arealer belastet af lugt, støv eller anden luftforurening i konsekvensområder	
I lokalplanen skal der gøres rede for, hvordan der i planen tages højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder, jf. planlovens § 16, stk. 10. Det kan f.eks. være redegørelse for, at planlægningen ikke medvirker til skærpelse af virksomhedens krav til støj eller udledning af lugt, støj, støv eller anden luftforurening. Rede-gørelsen kan f.eks. indeholde oplysninger om, hvordan eta-blering af afskærmningsforanstaltninger i form af mekanisk ventilation og hermetisk lukkede bygninger kan sikre mod forurening indenfor, så det ikke giver grundlag for at skærpe virksomhedernes miljøkrav. Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne.	

Tjekliste 5: Udpegning af og lokalplanlægning på lugtbelastede arealer

Tjekliste punkt	Kommentarer (udfyldes efter behov)
Betingelser for udpegning af lugtbelastede arealer i kommuneplanen	
Det lugtbelastede areal skal ligge inden for et konsekvensområde til et udpeget erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder	
Kommunen skal undersøge om arealet kan udpeges som lugtbelastet areal, jf. nedenfor (uddybnet i kapitel 4.5.1)	
Kommunen kan udelukkende anvende bestemmelsen om lugtbelastede arealer til at planlægge for en overskridelse af grænseværdien for lugt fra produktionsvirksomheder, og ikke for støv og anden luftforurening.	
Kommunen skal sikre, at grænseværdier for støj, støv og anden luftforurening kan overholdes på området.	
Det lugtbelastede areal skal være beliggende i en by, og der skal være særlige byudviklingsinteresser knyttet til arealet.	

Lokalplanlægning forudsætter, at kommunalbestyrelsen har fastsat rammer for følgende: – Rammer for lokalplanlægningen inden for konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 16, og – Rammer for lugtbelastede arealer inden for konsekvensområder, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 18.	
Sikring af, at virksomheden ikke får skærpede miljøkrav Kommunen skal tage højde for virksomhedens driftsmuligheder og for, at virksomheden ikke får påført skærpede miljøkrav.	
Kommunen bør foretage tekniske forundersøgelser inden der udpeges et lugtbelastet areal for at afklare, om det er muligt at realisere planlægning inden for en evt. udpegning, f.eks. om det er muligt at overholde de lempede lugtgrænseværdier.	
Kommunen bør inddrage virksomheden i en dialog om eventuelle driftsforhold, der har betydning for lugtmønstret for det lugtbelastede areal. Det kan f.eks. være drift, der påvirker lugtniveauet på forskellige tidspunkter af døgnet eller perioder over året.	
Kommunen bør inddrage virksomheden i en dialog om eventuelle udviklingsplaner. Udviklingsplaner for virksomheden kan anvendes i en afvejning af, om det er hensigtsmæssigt at planlægge for et lugtbelastet areal.	
Lokalplanlægning for boliger på lugtbelastede arealer	
Arealet skal være udpeget som lugtbelastet areal i kommuneplanens retningslinjer, og der skal være fastsat rammer for lokalplanlægningen i lugtbelastede arealer. (se kap. 4.2 om rammer).	
Planlægning for boliger på lugtbelastede arealer forudsætter, at kommunen har ansøgt ministeren for byer og landdistrikter om tilladelse til dette, og ministeren har givet tilladelse. Lugtbelastningen på arealet skal overholde grænser fastsat i tilladelsen fra ministeren for byer og landdistrikter.	

Lokalplanen skal indeholde bestemmelser om mekanisk ventilation, hvor luftindtaget skal placeres i en højde, hvor Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening er overholdt, så den fremtidige anvendelse er beskyttet mod en sådan forurening. Luftindtaget bør også placeres, så indtag af udstødning fra biler undgås. Lokalplanen skal indeholde bestemmelser om, at mekanisk ventilation er en betingelse for ibrugtagning af bebyggelsen, jf. § 15, stk. 2, nr. 14.	
Der skal være adgang til udendørs opholdsarealer, hvor grænseværdier for lugt er overholdt.	
Kommunen bør i videst muligt omfang holde produktionsvirksomheden ajour om kommunens planlægningsforløb for ikke at skabe usikkerhed om virksomhedens drifts- og eventuelle udviklingsmuligheder.	
Kommunen skal tinglyse, at lugtbelastningen kan overstige grænseværdier for lugt med op til det antal lugtenheder, som er fastsat i ministeren for byer og landdistrikters tilladelse.	
Redegørelse for lokalplanlægning på lugtbelastede arealer	
I redegørelsen til lokalplanforslag for transformationsområder skal der redegøres for, hvordan der i planen tages højde for produktionsvirksomheder inden for erhvervsområdet forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder, jf. planlovens § 16, stk. 11. Det kan f.eks. være, at planlægningen ikke medvirker til, at produktionsvirksomhedens lugtkrav skærpes.	
Redegørelsen skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med produktionsvirksomhederne.	

Derudover skal redegørelsen indeholde oplysninger om lugt på det lugtbelastede areal og om de udendørs opholdsarealer, der forudsættes etableret i umiddelbar tilknytning til de lugtbelastede boliger. Det kan f.eks. være en beskrivelse af de enkelte produktionsvirksomheders bidrag til lugtbelastningen og af, hvor meget, og hvor hyppigt lugtbelastningen fra de enkelte produktionsvirksomheder, hver især overstiger de vejledende grænseværdier på det lugtbelastede areal i 1,5 meters højde og i andre relevante højder. Redegørelsen om de tilknyttede udendørs opholdsarealer kan f.eks. være en beskrivelse af deres beliggenhed i forhold til de lugtbelastede boliger og om produktionsvirksomhederne bidrager til lugtbelastning på opholdsarealerne.	
Kommunen bør redegøre for, på hvilket grundlag kommunen foretager planlægningen. Herunder indsamling af miljøoplysninger og dialog med virksomheden. Der bør endvidere redegøres for etablering af mekanisk ventilation.	

Eksempel på tekst til servitut (deklaration) til tinglysning af transformationsområder

Matr. nr.:

Beliggenhed:

Anmelder:

Undertegnede ejer (navn og adresse) af ovennævnte matr.nr. pålægger herved, for mig selv og efterfølgende ejere af ejendommen, at acceptere følgende.

SERVITUT

Der vil være at tinglyse på ejendommen:

[Navn på kommune] kommunalbestyrelse har den [dato] vedtaget lokalplan [lokalplannummer og navn], som udlægger ejendommen til et transformationsområde, der giver hjemmel til at fravige de vejledende støjgrænseværdier på ejendommen, jf. planlovens § 15 a, stk. 3. Fravigelsen består af en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på ejendommens facade, altaner og øvrige opholdsarealer, der vender mod [virksomhedens navn, beliggenhed i form af adresse og matrikel nr.], på maksimalt x dB.

[Tilføjelser som den enkelte kommunalbestyrelse kan indsætte: Angivelse af, hvilke dage, og i hvilket tidsrum overskridelsen af støjgrænseværdierne må/vil forekomme. Angivelse af om støjen er momentvis eller af længevarende karakter. Angivelse af generelle oplysninger om selve støjilden, f.eks. om støjen kommer fra lastbiler i tomgang, aflastning af containere, brug af maskiner, ventilation m.v.]

Overskridelsen af støjgrænseværdierne på ejendommens facade forudsætter, at de indendørs grænseværdier for støj med åbne vinduer og øvrige opholdsarealer i tilknytning til ejendommen overholdes.

Der må ikke uden [navn på kommune] kommunalbestyrelses tilladelse ske udvidelse af bemyndigelsen efter denne servitut eller i øvrigt foretages ændringer i denne servitut. En fremtidig ændring i denne servitut vil uanset udelukkende kunne give tilladelse til en overskridelse af de vejledende støjgrænseværdier på maksimalt 5 dB på ejendommens facade.

Nærværende servitut, som skal påtegnes af [navn på kommune] kommunalbestyrelse i henhold til planlovens § 42, begæres tinglyst som byrde. Med hensyn til pantehæftelser, servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleret tilkommer [navn på kommune] kommunalbestyrelsen.