

Bilag 1b Forholdet mellem lokalplaner og dispensationer

	Overvejelser om DISPENSATIONSPRAKSIS	NY LOKALPLAN I STEDET FOR DISPENSATION	AFSLAG – HVERKEN DISPENSATION ELLER NY LOKALPLAN
KOMPETENCENORM	<p>Det kan overvejes at meddele dispensationer i vidt omfang når de særlige forhold der skal lægges vægt på ved en eventuel dispensation er tilstede, idet der ved vedtagelsen af lokalplanen på forhånd er taget stilling til indholdet af dispensationen. Dispensationer fra forbudsbestemmelser meddeles som udgangspunkt kun, når det vil være urimeligt over for grundejeren at opretholde forbuddet, og der i øvrigt kan opnås tilfredsstillende forhold eller eventuelt forøgede kvaliteter i området. Det bemærkes, at der med vedtagelse af Københavns Kommunes træpolitik den 26. maj 2016 er fastsat nye principper for bevaring af træer, der bl.a. betyder at træer kun må fældes når det er strengt nødvendigt, samt at særlige typer af træer kun må fældes med politisk vedtagelse.</p>		
	<p>FORDELE: TMF: Flexibel administration, udnytter planens kompetencenormer, sikrer udvikling af byens områder Bygherre: oplever KK som serviceminded men formel, investeringer sikres, Borger: nærdemokrati - 2 ugers naboorientering</p> <p>ULEMPER: TMF: Politikere usikre på hvor langt kompetencenormen rækker, kan opleve forvaltningen som for bygherrevenlig Bygherre: sagsbehandlingstid, evt. indsigelser Borger: oplever administration som vilkårlig, skuffede forventninger, forstår ikke kompetencenorm som planredskab</p>	<p>FORDELE: TMF: plangrundlag revurderet og opdateret, politikere har godkendt projektet, sikrer udvikling af byens områder, bedre forhandlingsposition overfor bygherre ved at fratage kompetencenorm Bygherre: ønskeprojektet kan gennemføres, investeringer sikres Borger: nærdemokrati - 8 ugers høring og mulighed for at påvirke sagens udfald, opnår planproces i stedet for dispensation</p> <p>ULEMPER: TMF: Stort ressourcetræk – lokalplan i stedet for kompetencenorm er u hensigtsmæssig Konflikt med bygherre, der har forventning om brug af kompetencenorm Bygherre: har forventning til brug af kompetencenormen, oplever kommunen som ufleksibel, længere proces - min. 52 uger, projektøkonomi påvirkes, planproces og usikkerhed om udfald kan skræmme banker/medinvestorer, mister tillid til forvaltning /politikere Borger: betragter ændringer som negative, og tvivler på høringen som et middel at kunne opretholde den nuværende situation</p>	<p>FORDELE: TMF: sparer ressourcer, sikrer plan- og dermed forhandlingsgrundlag, tillidsforhold til borger/politikere intakt Bygherre: ingen Borger: opretholder tillid til kommunen og status quo</p> <p>ULEMPER: TMF: konflikt med bygherre, udvikling af byen sat i bero/stå, investering i område udebliver Bygherre: får ikke opfyldt projektønske, mister investering, mister tillid til KK, Borger: umiddelbart ingen</p>

	Overvejelser om DISPENSATIONSPRAKSIS	NY LOKALPLAN I STEDET FOR DISPENSATION	AFSLAG – HVERKEN DISPENSATION ELLER NY LOKALPLAN
UDSÆTTELSE	<p>Det kan overvejes at meddele dispensationer til udsættelse af anlæg i vidt omfang, idet der dog skal lægges vægt på, at der i forbindelsen med dispensationen, sættes en overskuelig sluttid på udsættelsen i forhold til den forventede udbygning og ibrugtagning af området, eller anvises gode alternativer. Det vil bl.a. betyde, at bygherren vil blive afkrævet en konkret redegørelse for behovet for udsættelsen, hvorunder der skal redegøres for hvornår det objektivt set tidligst vil være muligt at etablere fællesanlægget, samt redegøres for hvordan der i mellemtiden kan etableres tilfredsstillende forhold.</p>		
	<p>FORDELE: TMF: Flexibel administration, sikrer bedre byggepolitik, sikrer udbygningen af et område kan påbegyndes, skaber en bedre forhandlingsposition ift. aftaler om udbygningstakt og projektets indhold/udformning Bygherre: oplever KK som serviceminded, investeringer sikres og fordeles over en længere tidsperiode, letter byggepolitik og samarbejde med evt. andre bygherrer Borger: mere gnidningsfri og mindre kompliceret udbygning af et område</p> <p>ULEMPER: TMF: ressourcetræk, da håndhævelse kan være en tung proces, klager over manglende fællesanlæg, Bygherre: Tidsperspektivet kan være svært at fastsætte og gode alternativer svære at fremskaffe, sagsbehandlingstid, evt. usikkerhed omkring afgørelse i udvalget Borger: forstår ikke begrundelsen for senere anlæg af f.eks. p-huse eller andre anlæg, et område fungerer dårligere i op til en årrække, fordi fællesanlæg ikke er etableret, risiko for at anlæg ikke bliver etableret alligevel, fordi udviklingen går i stå</p>	<p>FORDELE: TMF: ændring af evt. uaktuelt eller uhensigtsmæssig plan, politikere siger god for projektet, forhandlinger om planens indhold sikrer den bedst mulige løsning, sikrer fornyet fremdrift i udvikling af et byområde, hvor kravet om f.eks. fællesanlæg og ibrugtagning har været en hurdle Bygherre: ingen umiddelbart Borger: nærdemokrati - 8 ugers høring og mulighed for at påvirke sagens udfald</p> <p>ULEMPER: TMF: Stort ressourcetræk set ift. at projektet kunne realiseres ved dispensation til udsættelse, konflikt med bygherre Bygherre: skuffede forventninger, mere bøvl med medinvestorer, længere proces - min. 52 uger, projektøkonomi påvirkes, planproces og usikkerhed om udfald kan skræmme banker/medinvestorer, mister tillid til forvaltning /politikere Borger: området udvikles ikke som planlagt</p>	<p>FORDELE: TMF: sparer ressourcer, sikrer plan- og dermed forhandlingsgrundlag, tillidsforhold til borger/politikere intakt, sikrer fællesanlæg bliver krævet etableret Bygherre: ingen Borger: opretholder tillid til kommunen og status quo, får sikret etablering af fællesanlæg som krævet</p> <p>ULEMPER: TMF: afslag kan være vanskeligt at begrunde, konflikt med bygherre, udvikling af byen sat i bero/stå, investering i område udebliver muligvis eller forsinkes Bygherre: højere økonomisk pres, mere vanskelig byggepolitik, mister muligvis investering, mister tillid til kommunen Borger: udvikling i området udebliver eller forsinkes</p>

	Overvejelser om DISPENSATIONSPRAKSIS	NY LOKALPLAN I STEDET FOR DISPENSATION	AFSLAG – HVERKEN DISPENSATION ELLER NY LOKALPLAN
	<p>Det kan overvejes at der i videst muligt omfang gives dispensationer til ønsker om midlertidige forhold, når der ikke herved skabes gener for omgivelserne eller opstår forhindringer for realiseringen af gældende planlægning i og omkring ejendommen eller gennemførelse af en senere planlægning af området. Kommunen har i henhold til planloven en begrænset dispensationskompetence og vil ikke kunne dispensere til forhold der er i strid med planens principper. Da der oftest er tale om ønsker til midlertidige anvendelser af arealer og eksisterende bygninger, der er et af planens principper, vil der ikke i alle tilfælde være mulighed for at dispensere til de ønskede midlertidige forhold. Med den forventede ændring af planloven, vil der blive mulighed for at tillade midlertidige forhold i et videre omfang, herunder også midlertidige anvendelser i et endnu ukendt omfang. Med de forventede ændringer af planloven, ville eksempelvis sagen om ”Fodboldfabrikken” kunne have været behandlet som en dispensationssag eller som en ny form for forenklet lokalplan, hvor der bliver mulighed for at fravige bl.a. anvendelsesbestemmelserne.</p>		
MIDLERTIDIGHED	<p>FORDELE: TMF: Fleksibel administration, område aktiveres, modner et områdes udviklingspotentiale Bygherre: sikrer investering, indkomst i mellempriode, sikrer Borger: område aktiveres</p> <p>ULEMPER: TMF: dispensation kan være på kant med planlov og blive indklaget Bygherre: Bekymring for reaktioner ved ophør Borger: skuffede forventninger og gener eller anden forandring til det negative</p>	<p>FORDELE: TMF: forældet plangrundlag fornyet, plangrundlag opdateret opdateres ift. gældende politikker/strategier/kommuneplan, politikere har godkendt projektet, sikrer udvikling af byens områder, sikrer fornyet fremdrift i udvikling af byen Bygherre: får muliggjort ny anvendelse og investering sikres, grundværdi øges Borger: nærdemokrati - 8 ugers høring og mulighed for at påvirke sagens udfald</p> <p>ULEMPER: TMF: Stort ressourcetræk ift. at projektet kunne realiseres ved dispensation til midlertidig anvendelse, konflikt med bygherre Bygherre: længere proces - min. 52 uger, investering i ejendom kan blive uinteressant, mister tillid til forvaltning /politikere Borger: betragter ændringer som negative, et områdes historie og karakter kan forsvinde</p>	<p>FORDELE: TMF: sparer ressourcer, sikrer plan- og dermed forhandlingsgrundlag, tillidsforhold til borger/politikere intakt Bygherre: ingen Borger: område bevares</p> <p>ULEMPER: TMF: udvikling udebliver, konflikt med bygherre, udvikling af byen sat i bero/stå, investering i område udebliver, bygherre investerer i andre kommuner i stedet Bygherre: mister mulighed for at udvikle i mellempriode, mister tillid til kommunen, mister penge Borger: ingen</p>

	Overvejelser om DISPENSATIONSPRAKSIS	NY LOKALPLAN I STEDET FOR DISPENSATION	AFSLAG – HVERKEN DISPENSATION ELLER NY LOKALPLAN
	<p>Det kan overvejes at der kun meddeles dispensationer fra projektlokalplaner på enkeltejendomme, der er helt nødvendige for opførelsen af projektet. Det vil betyde, at bygherren skal være skarpere på sine ønsker til lokalplanens indhold i de indledende drøftelser om lokalplanen og foretage egentlige forundersøgelser af grunden, da han ikke vil kunne foretage ændringer i sit projekt længere hen i forløbet. Det vil kun være muligt ændre i det omfang, der er tale om forhold, der er overset eller der ikke kunne være viden om under udarbejdelsen af lokalplanen. For projektlokalplaner for større udviklingsområder, og generelle planer bør der imidlertid være plads til at tillade de projekterende en større frihed, når hensigten med planen fortsat kan indfries og der opnås større eller nye arkitektoniske kvaliteter, i den løbende udvikling af området, der respekter den allerede gennemførte udvikling i området, og de forventninger som de tidlige indflyttere i området har til den videre udvikling.</p>		
PLANENS INDHOLD:	<p>PROJEKTLOKALPLANER:</p> <p>FORDELE: TMF: sparer ressourcer, sikrer plan- og dermed forhandlingsgrundlag, tillidsforhold til borger/politikere intakt Bygherre: ingen Borger: nærdemokrati - 2 ugers naboorientering</p> <p>ULEMPER: TMF konflikt med bygherre, bygherre investerer i andre kommuner i stedet Bygherre: oplever kommunen som ufleksibel og vil have forøgede omkostninger i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen. Borger: umiddelbart ingen</p> <p>UDVIKLINGSOMRÅDER/GENERELLE PLANER:</p> <p>FORDELE: TMF: Fleksibel administration, sikrer udvikling af byens områder, grundig vurdering af ændringer, muliggør forhandling om projektet Bygherre: ønskeprojektet kan i princippet gennemføres, positiv oplevelse af kommunen, investeringer sikres Borger: nærdemokrati - 2 ugers naboorientering</p> <p>ULEMPER: TMF: ressourcetræk, mister evt. borgernes tillid Bygherre: sagsbehandlingstid, usikkerhed ved indsigelser Borger: skuffede forventninger</p>	<p>FORDELE: TMF: plangrundlag revurderet og opdateret, plangrundlaget opdateres ift. gældende politikker/strategier/kommuneplaner, politikere har godkendt projektet, sikrer udvikling af byens områder, bedre forhandlingsposition overfor bygherre Bygherre: ønskeprojektet kan gennemføres, investeringer sikres Borger: nærdemokrati - 8 ugers høring og mulighed for at påvirke sagens udfald</p> <p>ULEMPER: TMF: Stort ressourcetræk i udarbejdelse af lokalplan, flere sager til beslutning i TMU Bygherre: oplever kommunen som ufleksibel, længere proces - min. 52 uger, projektøkonomi påvirkes, planproces og usikkerhed om udfald kan skræmme banker/medinvestorer, Borger: betragter ændringer som negative, skuffede forventninger</p>	<p>FORDELE: TMF: sparer ressourcer, sikrer plan- og dermed forhandlingsgrundlag, tillidsforhold til borger/politikere intakt Bygherre: ingen Borger: opretholder status quo</p> <p>ULEMPER: TMF: konflikt med bygherre, udvikling af byen sat i bero/stå, investering i område udebliver, bygherre investerer i andre kommuner i stedet Bygherre: får ikke opfyldt projektønske, mister investering, dalende tillid til KK, Borger: umiddelbart ingen</p>

	Overvejelser om DISPENSATIONSPRAKSIS	NY LOKALPLAN I STEDET FOR DISPENSATION	AFSLAG – HVERKEN DISPENSATION ELLER NY LOKALPLAN
PLANENS TILBLIVELSE	<p>Det kan overvejes at der kun i meget begrænset omfang meddeles dispensationer fra lokalplaner, hvor der har været en stor offentlig og politisk bevågenhed i forbindelse med lokalplanens vedtagelse, fordi dispensationer i disse sager oftest bliver kritiseret for at underløbe den debat, der var omkring lokalplanens tilblivelse. Eksempelvis vil ønsker om dispensationer på Enghave Brygge kun skulle meddeles i meget begrænset omfang, fordi der netop i denne sag var tale om meget engagerede borgere i lokalområdet og en meget stor offentlig omtale af sagen, hvor ikke mindst politikerne i Teknik- og Miljøudvalget måtte stå for skud.</p>		
	<p>FORDELE: TMF: sparer ressourcer, sikrer plan- og dermed forhandlingsgrundlag, tillidsforhold til borger/politikere intakt Bygherre: ingen Borger: opretholder tillid til kommunen og status quo</p> <p>ULEMPER: TMF: konflikt med bygherre Bygherre får ikke opfyldt projektønske, dalende tillid til KK, Borger: umiddelbart ingen</p>	<p>FORDELE: TMF: plangrundlag revurderet og opdateret, plangrundlaget opdateres ift. gældende politikker/strategier/kommuneplaner, politikere har godkendt projektet, sikrer udvikling af byens områder, bedre forhandlingsposition overfor bygherre Bygherre: ønskeprojektet kan gennemføres, investeringer sikres Borger: nærdemokrati - 8 ugers høring og mulighed for at påvirke sagens udfald</p> <p>ULEMPER: TMF: Stort ressourcetræk i udarbejdelse af lokalplan, flere sager til beslutning i TMU ressourcer lagt i tidligere projekt spildt, borgere mister tillid til forvaltning og politikere Bygherre: oplever kommunen som ufleksibel, længere proces - min. 52 uger, projektøkonomi påvirkes, planproces og usikkerhed om udfald kan skræmme banker/medinvestorer, mister politikeres tillid Borger: betragter ændringer som negative, skuffede forventninger, mister medejerskabsfølelse</p>	<p>FORDELE: TMF: sparer ressourcer, sikrer plan- og dermed forhandlingsgrundlag, tillidsforhold til borger/politikere intakt Bygherre: ingen Borger: opretholder tillid til kommunen og status quo</p> <p>ULEMPER: TMF: konflikt med bygherre, udvikling af byen sat i bero/stå, investering i område udebliver, bygherre investerer i andre kommuner i stedet Bygherre: får ikke opfyldt projektønske, mister investering, dalende tillid til KK, Borger: umiddelbart ingen</p>

	Overvejelser om DISPENSATIONSPRAKSIS	NY LOKALPLAN I STEDET FOR DISPENSATION	AFSLAG – HVERKEN DISPENSATION ELLER NY LOKALPLAN
PLANENS ALDER	<p>Det kan overvejes, at differentiere meddelelse af dispensationer fra lokalplaner på baggrund af lokalplanernes alder baseret på hvor mange kommuneplaner der er udarbejdet siden planens vedtagelse, eksempelvis de seneste 3 kommuneplaner, således at kommunen vil være mere indstillet på at meddele dispensationer fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser inden for rammerne af gældende kommuneplan ved lokalplaner der er ældre. Det vil betyde at der eksempelvis meddeles dispensationer fra tidligere generelt fastsatte parkeringskrav i ældre lokalplaner (1 pr. 100) til parkeringskravene i seneste kommuneplan (eksempelvis 1:300 for ungdomsboliger).</p>		
	<p>PLANER TIDLIGERE END 3 SENESTE KOMMUNEPLANER: FORDELE: TMF: Fleksibel administration, sikrer udvikling af byens områder, Bygherre: positiv, investeringer sikres Borger: nærdemokrati - 2 ugers naboorientering ULEMPER: TMF: større ressourcetræk, kompromitterer evt. efterfølgende projekter, tillid til forvaltning og politikere falder Bygherre: sagsbehandlingstid, evt. indsigelser Borger: oplever administration som vilkårlig, skuffede forventninger, oplever at et områdes historie og karakter kan forsvinde, mister tillid til TMF/politikere</p>	<p>FORDELE: TMF: forældet plangrundlag fornyet, plangrundlag opdateret opdateres ift. gældende politikker/strategier/kommuneplan, politikere har godkendt projektet, sikrer udvikling af byens områder, sikrer fornyet fremdrift i udvikling af byen Bygherre: ønskeprojektet kan gennemføres, investeringer sikres, grundens værdi øget (højere bebyggelsesprocent, ny anvendelse, flere muligheder for ejendommens udnyttelse) Borger: nærdemokrati - 8 ugers høring og mulighed for at påvirke sagens udfald</p>	<p>FORDELE: TMF: sparer ressourcer, sikrer plan og dermed forhandlingsgrundlag, tillidsforhold til borger/politikere intakt Bygherre: ingen Borger: opretholder tillid til kommunen og status quo</p> <p>ULEMPER: TMF: konflikt med bygherre, udvikling af byen sat i bero/stå, investering i område udebliver, bygherre investerer i andre kommuner i stedet Bygherre: får ikke opfyldt projektønske, mister investering, mister tillid til KK, Borger: umiddelbart ingen</p>
	<p>PLANER INDENFOR SENESTE 3 KOMMUNEPLANER: FORDELE: TMF: sparer ressourcer, sikrer plan og dermed forhandlingsgrundlag, tillidsforhold til borger/politikere intakt Bygherre: ingen Borger: opretholder tillid til kommunen og status quo ULEMPER: TMF: konflikt med bygherre, udvikling af byen sat i bero/stå, investering i område udebliver, bygherre investerer i andre kommuner i stedet Bygherre: får ikke opfyldt projektønske, mister investering, mister tillid til KK, Borger: umiddelbart ingen</p>	<p>ULEMPER: TMF: Stort ressourcetræk i udarbejdelse af lokalplan, flere sager til beslutning i TMU Bygherre: Længere proces - min. 52 uger, projektøkonomi påvirkes, planproces og usikkerhed om udfald kan skræmme banker/medinvestorer Borger: oplever at et områdes historie og karakter kan forsvinde</p>	