



10. oktober 2018

Sagsnr.
2018-0263107

Dokumentnr.
2018-0263107-1

Konsekvenser ved lokalplan for Birketinget

Til Borgerrepræsentationen

I forbindelse med Økonomiudvalgets behandling af Forslag til kommuneplantillæg for Birketinget 6 m.fl., der har til formål at muliggøre omdannelse af den tidligere biblioteksskole til ungdomsboliger, afgav Enhedslisten følgende protokolbemærkning: *”Enhedslisten ønsker, at kommuneplantillægget ikke sendes i offentlig høring nu, men at kommunen i stedet bruger sin lokalplanret og udarbejder et nyt lokalplanforslag med krav om 25% almene boliger med forslag til kommuneplantillæg, som sendes samlet i offentlig høring.”*

Dette notat beskriver kort konsekvenserne for kommunen og for projektet på ejendommen, såfremt Borgerrepræsentationen ved vedtagelse af et eventuelt ændringsforslag beslutter at pålægge forvaltningen at udarbejde en lokalplan.

Ejendommen er beliggende i et skoledistrikt med 30 % almene boliger. Det følger af kommuneplanens retningslinjer, at når der i et skoledistrikt er mellem 20-30 % almene boliger, kan der fastsættes krav om 25 % almene boliger i lokalplanen, hvis det er hensigtsmæssigt ud fra en konkret vurdering. Henset til ejendommens beliggenhed tæt på Hørgården, Gyldenrisparken og Urbanplanen, vil Teknik- og Miljøforvaltningens faglige vurdering sandsynligvis blive, at det ikke kan anbefales at stille krav om 25 % almene boliger.

Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet, at omdannelsen til ungdomsboliger ikke er lokalplanpligtigt og dermed ikke kræver vedtagelse af lokalplan efter planlovens § 13, stk. 2 forud for byggetilladelsen. Kommunen har dog i medfør af planlovens § 13, stk. 1 lokalplanret. Det vil sige, at kommunen til hver en tid kan vedtage en lokalplan for enhver ejendom i kommunen, så længe dette kan begrundes i saglige planlægningsmæssige hensyn. Såfremt et ændringsforslag med samme indhold som protokolbemærkningen vedtages, vil det betyde, at Teknik- og Miljøforvaltningen skal udarbejde et lokalplanforslag, som skal forelægges politisk forud for udsendelse i offentlig høring i otte uger. Et lokalplanforslag for ejendommen forventes at kunne ligge klar til forelæggelse senest medio 2019. Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget vil herefter kunne blive forelagt til endelig vedtagelse ultimo 2019. I mellemtiden vil grundejer ikke kunne realisere det ønskede projekt, da dette

forudsætter en ændring af kommuneplanen. Sagsbehandlingen vil således blive forsinket med ca. 1 år.

Såfremt det besluttes at sende kommuneplantillægget i offentlig høring, med henblik på efterfølgende endelig vedtagelse, og det samtidigt besluttes at udarbejde et lokalplanforslag, vil grundejer kunne opnå byggetilladelse efter Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af kommuneplantillægget, selvom lokalplanforslaget endnu ikke er vedtaget. Dette skyldes, at projektet som nævnt ovenfor ikke er lokalplanpligtigt. Muligheden for at stille krav om almene boliger mv. i en lokalplan vil herefter være forspildt, da en lokalplan ikke kan regulere lovligt bestående forhold. Denne situation kan dog undgås ved nedlæggelse af et forbud i medfør planlovens § 14, et såkaldt § 14-forbud. Med et § 14-forbud kan kommunen nedlægge et forbud mod forhold, der kan reguleres i en lokalplan. Et § 14-forbud vil betyde, at bygherre ikke vil kunne få byggetilladelse til omdannelsen af ejendommen. Forbuddet gælder i ét år. Inden udløbet af denne periode skal kommunen have udsendt et lokalplanforslag for ejendommen. Omdannelsen af ejendommen vil herefter skulle ske i overensstemmelse med den vedtagne lokalplan og et eventuelt krav om 25 % almene boliger vil derfor være gældende.