



Bilag 1

10-08-2012

Notat vedr. fleksible lokalplaner i forbindelse med Budget 2012

Sagsnr.
2012-115649

Borgerrepræsentationen vedtog i forbindelse med Budget 2012 følgende bemærkning:

Dokumentnr.
2012-620779

”Lokalplaner har været en hindring for en hensigtsmæssig placering af arbejdspladser og skabelse af vækst, og det derfor været nødvendigt at beslutte nye lokalplaner førend der kan ske en hensigtsmæssig byudvikling. Parterne ønsker derfor, at Teknik- og Miljøforvaltningen i regi af Fast Track Forum afdækker potentialet for, at lokalplanerne ikke fremover er en unødige barriere i anlægsprocesserne. Dette bl.a. ved, at mulighederne afdækkes for mere rummelige lokalplaner, der bl.a. kan indeholde varierede typer af arbejdspladser mv. Resultaterne af processen præsenteres for Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget i foråret 2012.”

Sagsbehandler
Peter Juul Nielsen

Forvaltningen har på den baggrund foretaget en første kortlægning af behovet for at justere plangrundlaget i overensstemmelse med kommuneplanen. En redegørelse herom er forelagt Fast Track Forum i juni 2012.

Hvad er en fleksibel lokalplan

Ved en fleksibel lokalplan forstås, at anvendelsesmulighederne er brede og mange forskellige funktioner kan finde sted inden for et lokalplanområde. Anvendelsen skal dog være i overensstemmelse med de rammer som kommuneplanen sætter for lokalplanlægningen. Hovedparten af de gældende nyere lokalplaner, indeholder kommuneplanens fulde ordlyd for anvendelser.

Kommuneplanen revideres hvert fjerde år og i den forbindelse tages der stilling til ændringer af kommuneplanens rammer. Der vil derfor løbende være justeringer, der kan betyde, at lokalplaner udarbejdet på baggrund af en dagældende kommuneplan, vil blive i uoverensstemmelse med den reviderede kommuneplan. Der, hvor der er sket de mest markante ændringer, er dels erhvervsområder, hvor områder til blandet erhverv, industri eller havneformål i kommuneplanen er blevet fastlagt til andre anvendelser som boliger, boliger og serviceerhverv, serviceerhverv eller blandet erhverv, dels områder til offentlige formål, hvor anvendelsen er ændret tilsvarende. Desuden er rækkefølgebestemmelserne i kommuneplanen blevet mere præcise og inkluderer flere områder. Endvidere er der indført præcise bestemmelser om detailhandel.

At en lokalplan ikke er i fuld overensstemmelse med den aktuelle kommuneplan, medfører ikke nødvendigvis problemer. Mange

Center for Bydesign

Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1379

E-mail
peniel@tmf.kk.dk

områder er således fuldt udbyggede, og først når der fremkommer ønsker om ændringer af lokalplanen, i overensstemmelse med kommuneplanen, skal det overvejes om det kan imødekommes med en dispensation fra lokalplanen, aflysning af lokalplanen eller tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Fleksibilitet er også knyttet til bebyggelsens omfang, placering og æstetik. Disse bestemmelser er meget knyttet til det konkrete sted, og derfor er det vanskeligt at opstille generelle retningslinjer herfor.

Dispensationer er også et redskab til at skabe mere fleksibilitet indenfor et lokalplanområde. En dispensation kan kun meddeles, hvis den ikke er i strid med principperne i planen. Principperne i en lokalplan er planens formålsbestemmelser og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Formuleringen af formålsbestemmelserne skal derfor overvejes nøje, så der ikke skabes unødvendige bindinger som hindrer rimelige dispensationsmuligheder. Det bemærkes, at det netop er bestemmelser om bebyggelsens placering, omfang og udformning, hvor til der vil kunne dispenseres.

Eksempler på fleksible lokalplaner:

Forvaltningen har i 2011/2012 udarbejdet flere lokalplaner med bl.a. det formål at ændre anvendelsen så der opnås større fleksibilitet. Generelt har der været ønsker til udnyttelse af konkrete ejendomme inden for lokalplanområder til formål, der er i overensstemmelse med kommuneplanen, men strider mod lokalplanen. Plangrundlaget er på den baggrund ændret og gjort mere fleksibelt for følgende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 433-1 "Otto Busses Vej". Lokalplanen er bl.a. ændret således, at kommuneplanens bestemmelser om midlertidig anvendelse af bygninger i perspektivområderne, er indarbejdet.
- Lokalplan "Heimdalsgade II". Lokalplanen ændrer anvendelsen fra offentlige formål til serviceerhverv.
- Lokalplan "Jenagade". Lokalplanen ændrer anvendelsen fra industri til serviceerhverv.
- Lokalplan 260 "Borgervænget II". Lokalplanen ændrer anvendelsen fra offentlige formål til bl.a. serviceerhverv.
- Lokalplan nr. 417 "Skjulhøj". Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af rammerne for erhverv og E0-områder, idet området anses for at have et særligt potentiale for kreative erhverv, som bl.a. kan skabe grundlag for indpasning og videre udvikling af særlige kulturelle aktiviteter.

Nye lokalplaner

Forvaltningen har foretaget en første kortlægning af behovet for at forny plangrundlaget. Behovet for et fornyet plangrundlag knytter sig særligt til industri- og havneområder og de områder der i kommuneplanen er udpeget til perspektivområder.

I Kommuneplan 2011 er der optaget retningslinjer, der omfatter disse områder. Det er områder, hvor den oprindelige anvendelse til havneformål, industri eller tekniske anlæg er delvist under afvikling eller ophørt.

I disse områder kan tomme bygninger, omgivende ubebyggede arealer og vandarealer anvendes bredere end den i lokalplanen umiddelbare fastlagte hovedanvendelse, uanset at områdernes fremtidige anvendelse ikke er fastlagt. Det kan f.eks. være: mindre fremstillingsvirksomheder samt kollektive anlæg, sports- og fritidsanlæg, institutioner, erhvervs- og fritidsundervisning, museer, teatre, gallerier, koncertsale, restauranter og miljømæssige servicefunktioner. Mange af disse anvendelser vil ikke kunne etableres efter de gældende lokalplaner eller ved dispensation, idet det vil være i strid med principperne i de eksisterende lokalplaner.

Forvaltningen finder, at følgende lokalplaner kan fornyes umiddelbart, idet der primært er tale om indarbejdelse af kommuneplanens bestemmelser om midlertidighed i perspektivområderne.

- Lokalplan nr. 209 ”Refshaleøen”. Lokalplanen fastlægger området til bl.a. skibsværft og er i kommuneplanen udlagt til perspektivområde. Refshaleøens Ejendomsselskab ønsker at udnytte de muligheder der ligger i kommuneplanens retningslinjer om midlertidighed. Selskabet peger på en række projekter, som de ønsker at realisere: bylandbrug i tilknytning til områdets madværksteder, boliger i tilknytning til erhverv, husbåde, solcelleanlæg mv.
- Lokalplan nr. 177 ”Nordhavn”. Lokalplanen fastlægger området til havneformål og er i kommuneplanen udlagt som et perspektivområde. Ny lokalplan på baggrund af kommuneplanens bestemmelser om midlertidighed vil skabe mere fleksibilitet. Dialog med grundejer igangsættes efteråret 2012.

Endvidere er der lokalplaner, der bl.a. muliggør lettere industri, og hvor flere grundejere ønsker mulighed for at anvende bygningerne til andre formål, som f.eks. serviceerhverv, end tilladt i lokalplan. Endvidere er der en reguleringsplan, der omfatter dele af Nyhavn. Den vil kunne aflyses i forbindelse med tilvejebringelse af ny lokalplan for et større område omkring Nyhavn. Tilvejebringelse af et nyt plangrundlag for disse områder bør afvente den proces, der er igangsat, herunder dialog med grundejere.

- Lokalplan nr. 83 ”Poppelstykket” fastlægger området til blandet erhverv med salg af udvalgsvarer i tilknytning til virksomhed. Der er igangsat et planarbejde med en fornyelse af lokalplanen.
- Lokalplan 131 ”Blushøjvej”. Lokalplanen omfatter et mindre erhvervsområde ved Gl. Køge Landevej. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen. En fornyelse af planlægningen bør ses i sammenhæng med revitalisering af et større område og afvente en samlet plan herfor.
- Reguleringsplan ”Nyhavn”. Teknik- og Miljøudvalget er orienteret om, at der forventes uarbejdet en lokalplan for et større område omkring Nyhavn. Reguleringsplanen kan i den sammenhæng aflyses.

Aflysning af lokalplaner

Med ændring af planloven pr. 1. juli 2012 er der indført mulighed for at aflyse lokalplaner, uden tilvejebringelse af en ny lokalplan, som hidtil krævet. Aflysning kan ske, når udviklingen inden for lokalplanens område ikke længere gør det muligt at administrere tilladelser mv. uden anvendelse af lovens § 14 (nedlæggelse af planmæssigt begrundet forbud mod etablering af forhold, som kan hindres ved en lokalplan) og § 19 (dispensationer fra lokalplanen). Der er knyttet en offentlighedsprocedure til aflysning af en lokalplan.

Følgende lokalplaner bør overvejes aflyst, idet de alle i kommuneplanen er beliggende i områder, der er udlagt til kreative erhverv med en E0-ramme, hvor bebyggelsesprocenten er 60. I de nævnte lokalplaner er anvendelsen til blandet erhverv i overensstemmelse med kommuneplanen, men der er i lokalplanerne ikke muliggjort bolig i tilknytning til erhverv og bebyggelsesprocenten er 110. En aflysning vil betyde, at det er kommuneplanens rammer, der vil ligge til grund for udvikling af området. Den politiske proces herfor igangsættes på baggrund af konkrete ønsker. Ud fra de konkrete projekter skal det vurderes, om en aflysning af lokalplanen er formålstjenlig, eller om et nyt lokalplangrundlag er mere hensigtsmæssigt.

- Lokalplan nr. 261 ”Provstevej”
- Lokalplanerne omkring Glentevej (nr. 77, 146)

- Lokalplan nr. 274 ”Musvågevej”
- Lokalplan nr. 154 ”Karens-gade” og 169 ”Trekroner”

Følgende reguleringsplan kan aflyses:

- Reguleringsplanen ”Fehmergade” fastlægger en bebyggelsesplan for et mindre område ved Holmbladsgade. Bebyggelsesplanen har ikke kunnet realiseres siden den blev vedtaget i 60`erne og gentagne gange været til hinder for en fornyelse af området.