



12-03-2014

Bilag 8

Sagsnr.

2014-0229918

Til Teknik- og Miljøudvalget

Dokumentnr.

2014-0229918-4

Sagsbehandler

Annelise Sørensen

Lokalplan- og byggesagsprocessen

Teknik- og Miljøudvalget har i mødet den 10. november 2014 bedt om en kortfattet redegørelse for lokalplan- og byggesagsprocessen herunder forvaltningens anvendelse af skyggediagrammer.

Lokalplan – hvornår?

Lokalplanpligt

En lokalplan skal tilvejebringes, før der kan gennemføres større ændringer på en ejendom. Det kan være i form af nybyggeri eller nedrivninger af bebyggelse, samt andre anlægsarbejder. Ved en vurdering af, om der er lokalplanpligt, tager man altid udgangspunkt i, hvordan de konkrete byggeønsker kan påvirke det omgivende miljø, forstået i bred forstand. Det betyder, at nogle byggerier kan være lokalplanpligtige, fordi de for eksempel ligger omgivet af bevaringsværdige bygninger, mens tilsvarende byggerier ikke vil være lokalplanpligtige, hvis de ligger i mindre sårbare områder.

Hvis et byggeønske ikke kræver lokalplan, kan der umiddelbart ske en byggesagsbehandling med efterfølgende byggetilladelse.

Hvis byggeønskerne er i overensstemmelse med kommuneplanen, har kommunen pligt til at udarbejde en lokalplan. I modsat fald kræves der et tillæg til kommuneplanen, som udarbejdes samtidig med lokalplanen.

Lokalplanret

En kommune har også mulighed for på eget initiativ at tage skridt til at udarbejde en lokalplan. Det har Københavns Kommune for eksempel gjort med de såkaldte Strøggadelokalplaner, hvor der fastlægges anvendelsesbestemmelser i stueetagerne for Vesterbrogade m.fl.

Som regel starter en lokalplanproces dog med en henvendelse fra en eller flere grundejere, der ønsker at udvikle et område.

Rammer for en lokalplans indhold

En lokalplan indeholder en redegørelsesdel og en juridisk del med lokalplanbestemmelser og lokalplantegninger.

Redegørelsesdelen

Der er en række krav til indholdet af en redegørelse i planloven, men hovedprincippet er, at den skal beskrive, hvad det er, lokalplanen giver mulighed

for, og hvordan det vil påvirke omgivelserne. Endvidere skal det fremgå, hvilke andre tilladelser, der er nødvendige for at realisere planerne.

Informationerne skal gøre det muligt for borgerne at sætte sig ind i, hvad der planlægges for, og myndigheder skal kunne vurdere, om deres område er tilgodeset med planlægningen.

Redegørelsen kan også bruges til at informere om kommunens politikker på forskellige områder, for eksempel miljøområdet.

Redegørelsen er ikke juridisk bindende, men kan indgå som et fortolkningsbidrag til den juridiske del.

Skyggediagrammer

Det er fast praksis i København, at lokalplanerne som en del af redegørelsen har diagrammer for skyggevirkningerne af de bygninger og anlæg, som lokalplanen muliggør.

Bygherren leverer skyggediagrammerne, som skal vise skyggevirkningerne på minimum disse tidspunkter:

- 21. marts (jævndøgn) kl. 9, 12 og 16
- 21. juni (sommersolhverv) kl. 9, 12, 16 og 19

Om vinteren er skyggerne så lange og dagene så korte, at det ikke giver mening at udarbejde skyggediagrammer for vintermånederne.

Den juridiske del

Den juridiske del med paragrafferne og tegningerne er lokalplanens bindende del, som gælder, hvis man vil ændre udnyttelsen af en grund.

De fleste lokalplaner indeholder bestemmelser om:

- Formålet med lokalplanen (obligatorisk)
- Anvendelsen (obligatorisk)
- Vejforhold
- Bebyggelsesplan
- Bebyggelsens ydre fremtræden
- Byrum
- Ubebyggede arealer, herunder parkering
- Miljøforhold

Listen er ikke udtømmende.

Lokalplantyper

Lokalplaner generelt

En lokalplan skal definere et bestemt område, som den gælder for, og den kan godt omfatte et relativt stort område og regulere nogle få temaer. Et eksempel på det er strøggadelokalplanerne, som er nævnt ovenfor.

For nogle områder i København er der udarbejdet såkaldte bevarende lokalplaner. Her er formålet at bevare udtrykket for nogle særlige bygninger, eksempelvis byggeforeningshuse, eller sikre bevarings-værdier i et større område.

Endelig er der udarbejdet en række lokalplaner for de have-foreningsområder, der er overgået til helårsbeboelse eller lignende. Et eksempel på det er lokalplanen for Nokken.

Som regel omfatter lokalplanerne områder, hvor en eller flere grundejere ønsker at udvikle området. Ofte er sådanne lokalplaner baseret på et konkret projekt, der er skitseret relativt detaljeret. Dem kalder man i daglig tale for projektlokalplaner.

Andre fastlægger bebyggelsesplaner, som kan være ret detaljerede, men som ikke er skitseret så langt, som projektlokalplaner. Et eksempel på det, er lokalplanen for Enghave Brygge.

Der er de samme krav til en lokalplans indhold, uanset hvad den omfatter, men den kan have forskelligt omfang afhængigt af, hvad den skal regulere.

Tillæg til lokalplaner og rammelokalplaner

Der kan være behov for at ændre en lokalplan for et mindre område eller en enkelt bestemmelse i lokalplanen, uden at der dog er brug for en helt ny lokalplan. Så laver man et tillæg, og der er i princippet de samme krav til indholdet af tillæg, som der er til helt nye lokalplaner. Tillæg er ikke et begreb i planloven, men det er bare almindeligt i Københavns Kommune at kalde det tillæg.

Tillæg laver man, når det ikke er muligt at dispensere. Se om det nedenfor.

For nogle større udviklingsområder som for eksempel Carlsberg og Nordhavn, har vi valgt at udarbejde såkaldte rammelokalplaner, som fastlægger de overordnede strukturer for området i form af det samlede antal kvadratmeter, der kan bygges, vejstrukturen og anvendelsen m.m. Disse rammelokalplaner er ikke byggeretsgivende, og det betyder, at grundene ikke kan bebygges, før kommunen har vedtaget et tillæg til rammelokalplanen, som mere detaljeret fastlægger, hvordan de enkelte delområder kan bebygges.

Enkelte andre lokalplaner kan også for delområder have bestemmelser om, at der ikke kan bygges her, før der er tilvejebragt en supplerende lokalplan, i form af et tillæg til lokalplanen.

Lokalplanprocessen

Lokalplan processen er opdelt i følgende fire faser:



Samarbejdsaftale

Første fase af lokalplanprocessen omfatter de første kontakter med bygherren. I denne fase indgås en samarbejdsaftale mellem bygherren og forvaltningen (BU). Det er en

hensigtserklæring, som har til formål at afstemme forventninger mellem bygherre og Center for Byplanlægning med hensyn til tid, indhold og forpligtigelser i lokalplanprocessen.

Startredegørelse

I mange tilfælde udarbejdes en startredegørelse, hvor udvalget tager stilling til grundlaget for det videre arbejde med lokalplanen (TMU1). Hvis lokalplanen kræver et tillæg til kommuneplanen forelægges startredegørelsen også for Økonomiudvalget. I ukomplicerede sager, springes startredegørelsesfasen over.

Forslag til lokalplan

Efter godkendelsen af startredegørelsen udarbejder forvaltningen et forslag til lokalplan, som forelægges Teknik- og Miljøudvalget (TMU2) og Økonomiudvalget. Økonomiudvalget kontrollerer, at forslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen og vedtager et eventuelt forslag til kommuneplantillæg. Herefter beslutter Borgerrepræsentationen, om lokalplanforslaget og eventuelt kommuneplantillægget skal sendes i offentlig høring og dermed gå videre i processen.

Forslaget sendes i offentlig høring i 8 uger. Indstillingen til udvalget indeholder et forslag til, hvordan den offentlige høring tilrettelægges. Som minimum gennemføres den lovpligtige høring via kommunens hjemmeside og høringsportalen ”Bliv Hørt”. Naboer og andre særligt berørte parter får skriftlig besked om høringen via digital post. Den offentlige høring suppleres ofte med et borgermøde eller andre former for borgerinddragelse, men det er ikke et lovkrav.

Den færdige lokalplan

Efter den offentlige høring forelægges en indstilling for Teknik- og Miljøudvalget (TMU3), Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen med en redegørelse for høringens forløb og eventuelle forslag til ændringer med henblik på endelig vedtagelse af lokalplanen og eventuelt kommuneplantillæg.

Når lokalplanen er vedtaget i Borgerrepræsentationen og bekendtgjort kan grundejeren få byggetilladelse.

Ofte indledes byggesagsbehandlingen under lokalplanprocessen, således at byggetilladelsen kan gives straks, når lokalplanen er bekendtgjort.

Byggesager og dispensationer

Indimellem er det nødvendigt at dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan for at kunne gennemføre det, bygherren ønsker.

Denne situation opstår ofte, når der er forløbet noget tid efter lokalplanen er vedtaget, og grunden måske har skiftet ejer, projektet har ændret sig eller bygherren har fået en bedre idé.

Andre gange er det nødvendigt at give en tidsbegrænset dispensation, for eksempel til udførelse af fællesanlæg, som kræver, at flere bygherrer er klar til at gennemføre lokalplanen. Den første, der bygger, kan således ikke altid bære den

økonomiske byrde alene til fællesanlæggene, og får derfor en dispensation til for eksempel at vente med at anlægge fællesarealerne.

Dispensationer fra lokalplanen kan som regel gives af forvaltningen efter nabohøring i to uger, men kommer der vægtige eller mange indsigelser, forelægges sagen for Teknik- og Miljøudvalget i overensstemmelse med den delegation af beslutningskompetencen, udvalget har givet til forvaltningen.

Hvis det, der søges dispensation til, er i strid med principperne i lokalplanen, kan der ikke gives en dispensation, og man må derfor lave en ny lokalplan eller et tillæg, hvis man fortsat ønsker ændringen. Anvendelsesbestemmelser er som hovedregel et princip i planen, men om en bestemmelse er et princip afhænger i øvrigt af, hvordan formålsbestemmelsen er formuleret. Man kan ikke ved en dispensation ændre planen væsentligt.

Hvis der ikke kan dispenseres, skal der laves et nyt plangrundlag, som regel i form af et lokalplantillæg.