



Bilag 3

Notat om lokalplanlægning

Resumé

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget introduceres her til lokalplaner, herunder proces og politisk styring på området. Forvaltningen laver lokalplaner, der bestemmer, hvordan områder må bruges og bebygges. Lokalplanprocessen omfatter dialog med bygherre, politisk behandling og offentlig høring, inden planen vedtages. Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan i høj grad påvirke lokalplaners indhold ved fx at foreslå konkrete ændringer og udpege bevaringsværdige bygninger.

Introduktion til området

Kommunen laver lokalplaner, som fastsætter, hvordan et bestemt område må bruges og bebygges – fx hvor meget man må bygge, hvad bygninger må bruges til, og hvordan de skal se ud. Lokalplanen gælder indtil kommunen ændrer eller aflyser den. Store byggeprojekter der bryder med det eksisterende plangrundlag, udløser typisk, at der skal laves en ny lokalplan. Grundejere har ikke pligt til at bygge eller realisere indholdet i lokalplanen.

Lokalplaner skal følge kommuneplanen og nationale planer som fx Fingerplanen. Kommunen må kun regulere det, planloven giver lov til – fx ikke bygningers indretning eller økonomiske forhold.

Lokalplanprocessen

Når en bygherre vil bygge nyt eller ændre brugen af en bygning, og kommunen vurderer, at der skal laves en lokalplan, starter processen med en afklaringsfase. Her taler forvaltningen og bygherren om, hvad bygherren ønsker, og hvad kommunen har brug for i området. Det kan fx handle om:

- Kommunale funktioner – skal der fx være en daginstitution eller et bibliotek?
- Infrastruktur – hvordan kommer biler, cykler og fodgængere til og fra området?
- Grønne byrum – skal der være parker, legepladser eller træer?
- Lovkrav – fx at brandbiler skal kunne komme frem, hvis der opstår brand.

Ved større eller mere komplekse lokalplaner kan forvaltningen lave en startredegerelse. Den hjælper udvalget med at afklare de svære eller uklare ting, så den politiske retning for lokalplanen bliver sat fra start.

Udvalget beslutter normalt, om et lokalplanforslag skal sendes videre til endelig vedtagelse i Borgerrepræsentationen. Borgerrepræsentationen har besluttet, at forvaltningen kan sende nogle typer lokalplaner direkte i høring – fx helt enkle lokalplaner. Disse lokalplaner bliver derfor først behandlet politisk ved den endelige vedtagelse. Forvaltningen orienterer løbende udvalget om, hvilke sager der er omfattet.

Når udvalget godkender et lokalplanforslag, beslutter det også, om det skal sendes i offentlig høring i otte uger. Lokalplanforslag, som der gælder særlige vilkår for, som

fx et kommuneplantillæg, en udbygningsaftale eller kommunale byggerier, sendes videre til behandling i Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Den offentlige høring informerer naboer, virksomheder og andre interesserede om lokalplanforslaget, så de kan stille spørgsmål og indgive hørings svar.

Når forvaltningen har gennemgået hørings svarene, sendes de sammen med lokalplanforslaget til udvalget. Hvis udvalget godkender forslaget, går det videre til Økonomiudvalget og til sidst Borgerrepræsentationen, som beslutter, om lokalplanen skal vedtages endeligt. Når lokalplanen er vedtaget, offentliggøres den og træder i kraft.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede ultimo 2024 at igangsætte en indsats for at nedbringe ventelisten for opstart af lokalplaner. Tiltagene i indsatsen består bl.a. af optimering af interne processer, revidering af servicemål og midlertidig opnormering. Indsatsen forventes at nedbringe ventelisten til et niveau på 5-10 sager og en gennemsnitlig ventetid på op til seks måneder i løbet af 2027.

Politisk styring af området

Vores København – kommunens fælles vision for teknik og miljø – og de otte strategier, der allerede er vedtaget eller bliver det senest i 2026, sætter retningen for dialogen med bygherrer om nye lokalplaner. Det gælder især temaer som arkitektur, byliv, bynatur, klima, mobilitet, biodiversitet og ressourcer. De mest konkrete retningslinjer vil tage udgangspunkt i strategierne om arkitektur og planlægning samt byliv og byrum.

Derudover kan udvalget og Borgerrepræsentationen påvirke lokalplanerne ved at vedtage administrationsgrundlag, der regulerer på områder som bilfri byudviklingsområder, træer, altaner og tagterrasser samt krav om og placering af almene boliger.

Gennem forhandlingen med bygherre og beslutninger om, hvor man ønsker at placere kommunale funktioner som skoler, daginstitutioner, kultur- og idrætsanlæg m.m., kan Klima-, Miljø- og Teknikudvalget og Borgerrepræsentationen træffe en række beslutninger, som påvirker lokalplanens indhold og omfang.

Dertil har udvalget mulighed for at stille konkrete ændringsforslag i forbindelse af vedtagelsen af et lokalplanforslag. Her kan udvalget fx tage stilling til konkrete forhold som:

- Udpegning af bevaringsværdige bygninger
- Udformning af bygningers ydre fremtræden
- Hvilke præcise anvendelser, der skal muliggøres i området (som følger Kommuneplan 2024)

Hvis der ønskes ændringer, efter en lokalplan er vedtaget, kan udvalget beslutte, at forvaltningen skal udarbejde et nyt lokalplanforslag, fx i form af et lokalplantillæg, der ændrer, supplerer eller udmønter beslutninger i den gældende lokalplan.

Hvis kommunen modtager en ansøgning om byggetilladelse eller nedrivning, kan udvalget med udgangspunkt i planlovens § 14 under visse betingelser nedlægge forbud. Forbuddet bortfalder, hvis forbuddet ikke er omsat til ny lokalplan inden for et år.

Kommuneplanen udpeger en række bygninger som bevaringsværdige. De må ikke nedrives uden kommunens accept. Hvis kommunen vil hindre en nedrivning, skal den nedlægge forbud som beskrevet ovenfor og udarbejde en lokalplan, som

indeholder bevaringsbestemmelser for bygningen. En lokalplan kan også udpege andre bygninger som bevaringsværdige, fx for at bevare et kulturmiljø.

Kommunen kan stille krav om, at op til 25 % af en ny lokalplans boligetageareal skal reserveres til almene boliger.

I mange tilfælde er kommuneplanens parkeringsnormer for nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse af eksisterende byggeri fastlagt så præcist, at en lokalplan ikke kan fravige dem. I andre tilfælde åbner kommuneplanen dog mulighed for at foretage en konkret vurdering af parkeringsbehovet ud fra specifikke kriterier.

Borgerrepræsentationen har besluttet, at Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan sende lokalplanforslag i offentlig høring, medmindre lokalplanforslaget også kræver kommuneplantillæg, der er forhandlet en udbygningsaftale med bygherre eller sagen er principiel.

For at undgå, at ønsker om lokalplaner står længe på venteliste, har Borgerrepræsentationen besluttet et servicemål for lokalplanområdet, så den maksimale ventetid for at opstarte en lokalplan gennemsnitligt er seks måneder.