



Notat

Lokalplaner

Teknik- og Miljøudvalget har jf. styrelsesvedtægtens § 19, stk. 2 nr. 4 ansvaret for lokalplanlægning og arkitektur.

1. Hvad er en lokalplan

En lokalplan gælder for et afgrænset geografisk område og fastsætter bindende bestemmelser for grundejere. En lokalplan kan bestemme forhold om områdets anvendelse, omfang og placering af nye bygninger, anvendelse af de enkelte bygninger og arkitektur.

En lokalplan gælder for fremtiden (ikke for eksisterende forhold) og gælder, indtil der vedtages en ny lokalplan eller planen aflyses. Ved større bygge- og anlægsarbejder kan der være pligt til at udarbejde en lokalplan, og kommunen har altid ret til at lave en ny lokalplan. Vedtagelsen af en lokalplan indebærer ikke en pligt for grundejeren til at realisere planens indhold.

2. Den lovgivningsmæssige ramme

Lokalplaner indgår også i det såkaldte planhieraki. Det betyder, at lokalplaner ikke må stride imod en række andre overordnede planer.

Kommuneplanen er en af de overordnede planer, som lokalplanerne skal indordne sig under.

Kommuneplanen, der er Økonomiudvalgets ressort, indeholder overordnede mål for arealanvendelsen i kommunen for de kommende 12 år med en løbende revision hvert 4. år – seneste kommuneplan er fra 2019.

Kommuneplanen indeholder rammer og retningslinjer, som lokalplanerne skal overholde på en lang række områder, fx i forhold til boligstørrelser, bebyggelsesprocent, friarealer og parkering.

Det betyder fx, at Teknik- og Miljøudvalget ikke kan bestemme, at parkeringsnormen skal være en anden end i kommuneplanen eller tillade en bebyggelsesprocent, der er højere end angivet i kommuneplanen, medmindre der i forbindelsen med lokalplanen udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Bebyggelsesprocenten i kommuneplanen er et maksimum, og derfor kan lokalplanen godt fastsætte en lavere bebyggelsesprocent uden at komme i strid med kommuneplanen.

Andre relevante planer, som lokalplanen skal indordne sig under, er fx Fingerplanen.

En lokalplan skal herudover overholde planlovens bestemmelser for tilvejebringelse af lokalplaner (processen) og planlovens bestemmelser om lokalplaners indhold.

3. Strategier og politisk vedtagne planer

Borgerrepræsentationen har vedtaget en række overordnede planer og strategier inden for teknik- og miljøområdet, som er retningsgivende i lokalplanarbejdet. Det er fx:

- Fællesskab København 2025 - en vision for byudviklingen, som rummer tre pejlemærker, der bygger videre på byens nuværende styrker - "en levende by", "en by med kant" og "en ansvarlig by".
- Arkitekturpolitikken 2017-2025 - tilstræber at skabe en by, der sætter mennesket først gennem 3 temaer: Arkitektur der fortæller, Bygget til københavnertil og Ansvarligt designet
- Træpolitikken 2018-2025 - Træpolitikken omfatter alle arealer i København og har til formål at sikre, at byens eksisterende og nye træer prioriteres uden at hindre en udvikling af byen.
- Servicemål for lokalplaner 2017 - beslutning om at fastsætte servicemål på henholdsvis 41 og 64 uger for den samlede lokalplanproces afhængig af sagernes kompleksitet.
- Forenkling af lokalplaner samt retningslinjer for dispensationer 2017 - beslutninger om at forenkle og standardisere lokalplaner og beslutning om, at ændre dispensationspraksis, således, at der som udgangspunkt ikke meddeles dispensationer fra lokalplaner, der er mindre end 4 år gamle.

4. Lokalplanprocessen

Afklaring

Lokalplanarbejdet indledes normalt ved en ansøgning fra en bygherre til forvaltningen om at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for et større byggeri eller ny byudvikling. Ved den indledningsvise visitation af ansøgningerne tager forvaltningen bl.a. stilling til, om det er nødvendigt at tilvejebringe en lokalplan eller om sagen kan køre som en byggesag.

Når det er besluttet at tilvejebringe et plangrundlag, indledes en dialog med bygherre om byggeønskerne sammenholdt med kommunens ønsker til f.eks. kommunale funktioner, infrastruktur, grønne byrum mv. Projektet tilpasses så det kan realiseres i forhold til f.eks. brandkrav, sikker skolevej, afhentning af renovation og det tilpasses i forhold til stedets kontekst i forhold til volumen og arkitektur.

Startredegerelse

Ved større og komplekse lokalplaner, fx i nye byudviklingsområder, udarbejder forvaltningen en startredegerelse, der skitserer de overordnede rammer for projektet.

Startredegerelsen behandles som udgangspunkt kun i Teknik- og Miljøudvalget og har til formål at sætte retningen for lokalplanforslaget og dermed lave en forventningsafstemning til brug for forvaltningens videre dialog med bygherre. Teknik- og Miljøudvalget kan i den forbindelse beslutte, om der er særlige punkter, forvaltningen skal være opmærksomme på i det videre arbejde, fx bevaring af bebyggelse, tæthed, forbindelser mv.

Lokalplanforslag

Lokalplanforslaget består af en redegørelsesdel, bindende bestemmelser og kortbilag. Bestemmelserne skal være klare og entydige, og handler typisk om områdets anvendelse (fx boliger/erhverv), placering og udformning af veje, placering og udformning af bygninger og friarealer mv. Forslaget er resultatet af et længere dialogforløb med bygherren. Der er i medfør af planloven grænser for, hvad der kan fastsættes bestemmelser for i en lokalplan, da reguleringen skal vedrøre den fysiske arealanvendelse. Det er fx ikke lovligt regulere det indvendige af en bygning, materialernes bæredygtighed eller lægge vægt på økonomiske forhold.

Teknik- og Miljøudvalget behandler lokalplanforslaget og beslutter, om forslaget skal sendes i offentlig høring i 8 uger.

Principielle sager, sager med kommuneplantillæg og sager med udbygningsaftaler sendes videre til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen med en anbefaling om offentlig høring.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget er i høring i op til otte uger, og i denne periode vil der ofte blive afholdt et borgermøde, hvor naboer, virksomheder og andre interesserede kan stille spørgsmål til forslaget.

Den offentlige høring er et væsentlig led i offentlighedens inddragelse i planlægningsarbejdet efter planloven.

Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

Når høringen er slut, vil alle høringssvar blive behandlet af forvaltningen, og Teknik- og Miljøudvalget bliver forelagt lokalplanforslaget med eventuelle forslag til ændringer sammen med et resumé af høringssvarene med henblik på endelig vedtagelse.

Hvis Teknik- og Miljøudvalget godkender lokalplanforslaget, sender udvalget det videre til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen med anbefaling om endelig vedtagelse. Borgerrepræsentationen beslutter, om lokalplanen skal vedtages endeligt.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, skal den bekendtgøres for at være gældende, og umiddelbart herefter kan lokalplanen realiseres.



5. Det politiske handlerum

Hvis der ønskes ændringer efter en lokalplan er vedtaget, kan Teknik- og Miljøudvalget:

- Beslutte udarbejdelse af en ny lokalplan for området
- Beslutte at anvende planlovens §14

Udarbejdelse af ny lokalplan for området

Hvis udvalget ønsker større ændringer til en lokalplan, kan der udarbejdes en ny lokalplan. En ny lokalplan kan udarbejdes med udgangspunkt i de gældende lokalplaner, men følger samme proces som lokalplaner både i forhold til politisk behandling og til offentlig høring.

Planlovens §14

Udvalget kan under visse betingelser nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år, og det bortfalder således automatisk, hvis der ikke efterfølgende vedtages en ny lokalplan. Som følge af tidsfristen på 1 år, vil lokalplanforslag, der følger op på et § 14-forbud, blive behandlet forlods, og kan således påvirke afviklingen af andre ansøgninger om lokalplaner.

6. Emner i fokus

Almene boliger

Efter planloven er det muligt at stille krav om, at op til 25 % af nyt boligetageareal skal være almene boliger. Som udgangspunkt stilles kravet om almene boliger i alle sager, hvor det er muligt under hensyn til det politisk vedtagne administrationsgrundlag, som indeholder retningslinjer for bl.a. størrelsen og den bymæssige placering af den enkelte almene boligafdeling.

Bæredygtighed

Bæredygtighedsværktøjet er et politisk vedtaget redskab, der bruges i dialogen med bygherre/rådgiver ved udarbejdelse af lokalplaner. Værktøjet er et opslagsværk over bæredygtige initiativer, der med fordel kan indarbejdes i bygherres byggeprojekt. Bæredygtighedsværktøjet guider desuden bygherre ift., hvordan de kan opnå certificeringer inden for de gængse certificeringsordninger som DGNB, Svanemærket og Den Frivillige Bæredygtighedsklasse. Værktøjet er primært et dialogværktøj, da det efter planloven ikke er muligt at regulere f.eks. genanvendelse eller bæredygtige materialer, adfærd, drift af bygninger mv. i en lokalplan.

Bynatur og træer

Det er med træpolitikken vedtaget at bevare flest mulige træer. Ved udarbejdelsen af lokalplaner undersøges det, om der er træer i området, der bør fastlægges som bevaringsværdige og derfor ikke må fældes. Det er typisk træer på mere end 20 år med en restlevetid på mere end 25 år, der udpeges som bevaringsværdige.

Parkering

Parkeringsnormerne er i en række tilfælde fastlagt i kommuneplanen så præcist, at det ikke i lokalplanen er muligt at fravige disse. I mange tilfælde åbner kommuneplanen dog mulighed for at foretage en konkret vurdering af parkeringsbehovet. Den konkrete vurdering sker på baggrund af de kriterier, som er fastlagt i kommuneplanen og vedtagne administrationsgrundlag.

Bevaring af bygninger og kulturmiljøer

Kommuneplanen udpeger en række bygninger med SAVE-registrering 1-3 som bevaringsværdige. De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives medmindre kommunen efter offentliggørelse af en anmodning herom meddeler, at den ikke modsætter sig nedrivning. Hvis kommunen vil hindre en nedrivning, kan dette kun ske ved at nedlægge et forbud efter § 14 i planloven og udarbejde en lokalplan, som indeholder bevaringsbestemmelser for bygningen. En lokalplan kan også udpege andre bygninger – med ingen eller en lavere SAVE-værdi – som bevaringsværdig, f.eks. af hensyn til at bevare et kulturmiljø.