

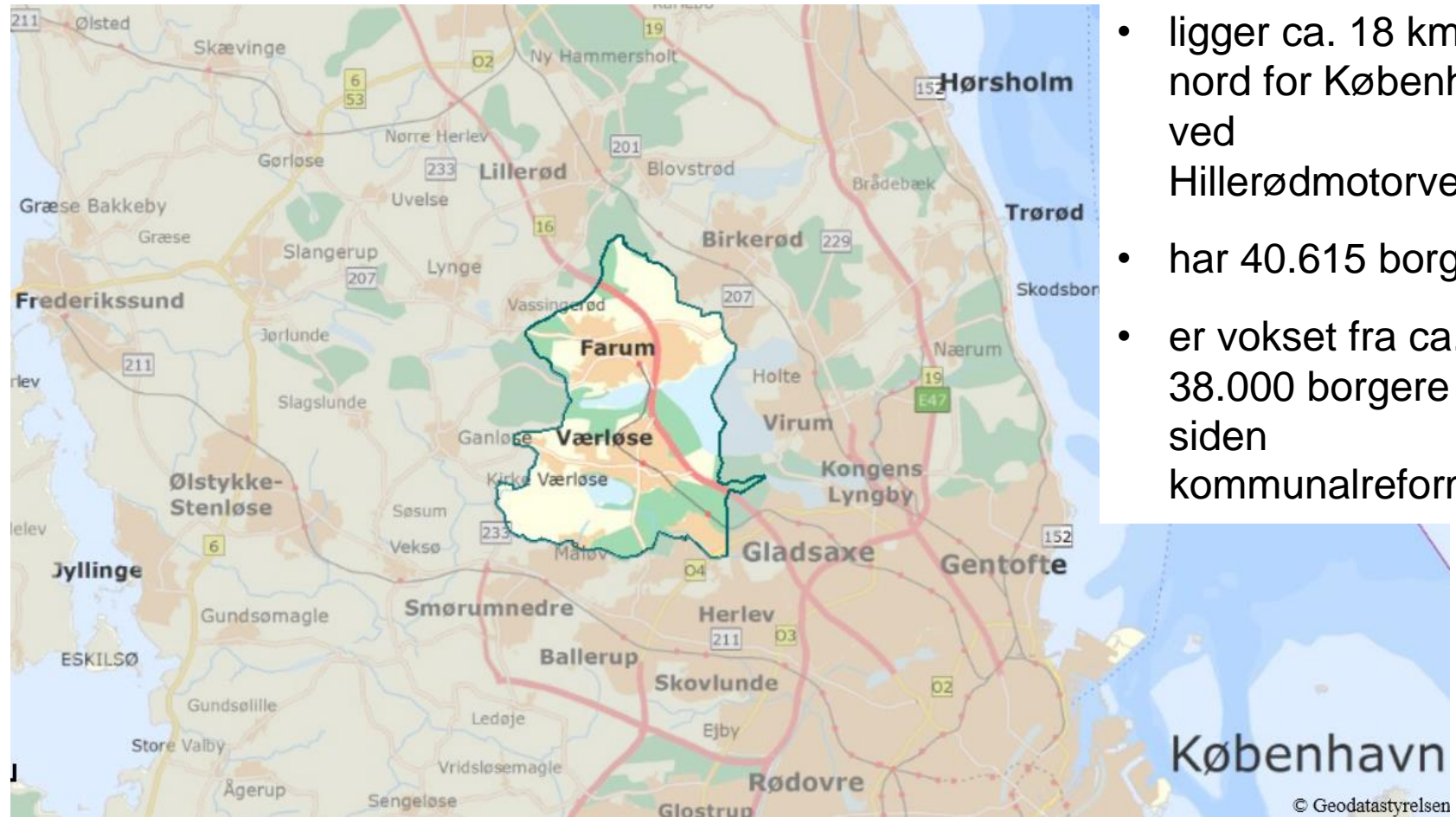
Baré ✓ Lidt om lokalplanlægning

Susanne Birkeland

Byplanarkitekt m.a.a.
Chefplanlægger i Furesø Kommune

Lidt om lokalplanlægning

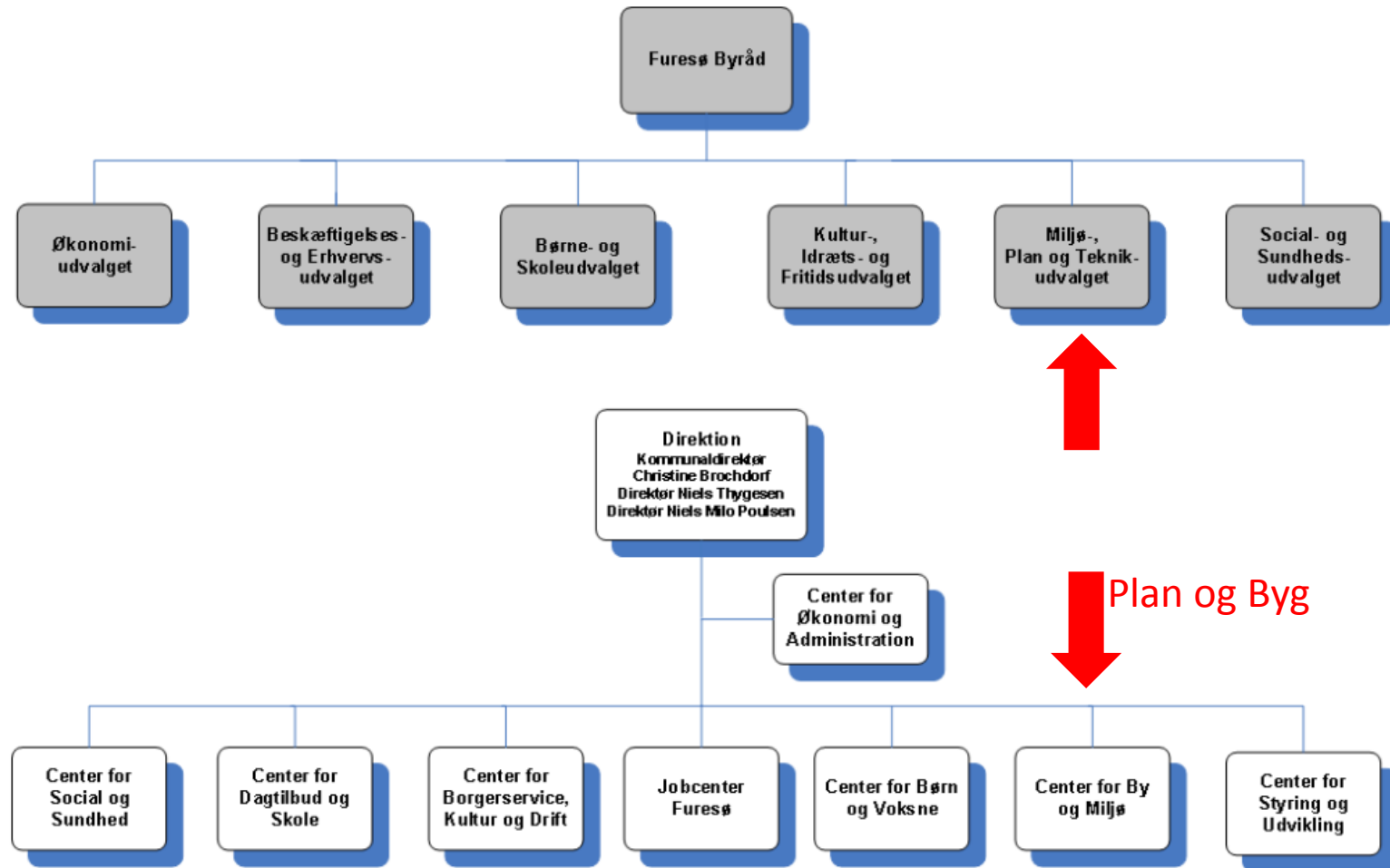
Furesø Kommune



- ligger ca. 18 km nord for København ved Hillerødmotorvejen
- har 40.615 borgere
- er vokset fra ca. 38.000 borgere siden kommunalreformen

Lidt om lokalplanlægning

Organisationsdiagram Furesø Kommune



Lidt om lokalplanlægning

Mit oplæg:

Lidt overordnet om måden at tænke lokalplanlægning på

Hvad er en lokalplan?

Lidt om lokalplanlægning

En lokalplan

- er en (lokal) lov - et juridisk dokument
- omsætter arkitektur/fysik til jura
- regulerer forholdene i området i fremtiden - og varigt

Lidt om lokalplanlægning

En lokalplan

- er mulighed~~en~~ for at stille særlige krav
 - kommunen som myndighed kan ikke bestemme noget uden §'er
- er juridisk bindende for enhver
 - til forskel fra kommuneplanen, der kun er bindende for kommunen
- medfører ikke handlepligt
 - eksisterende lovlige forhold kan fortsætte
- kan ikke tilsidesætte anden lovgivning uden særlig hjemmel
 - som i bygningsreglementets kap. 2

Hvorfor lokalplan?

Lidt om lokalplanlægning

Lokalplan fordi

- Myndigheden skal være åben, demokratisk, inddragende
- Myndigheden har ansvar for fælles værdier, de mange hensyn, det langsigtede perspektiv
- Regelsættet skal tage udgangspunkt i de lokale, fysiske forhold, afveje og koordinere de mange hensyn og sikre helhed – i modsætning til BR's generelle regler
- Både bygherrer og naboer har krav på (en vis) investeringssikkerhed

Lidt om lokalplanlægning

Lokalplanens tre hovedfaser:

1. Grundlaget for lokalplanen

Hvad vil vi i området? Hvad kan vi i området – bindinger og rammer?

2. Tilvejebringelsen af lokalplanen

Udarbejdelsen af lokalplanen

3. Administrationen af lokalplanen

Realiseringen af lokalplanen for området – over tid

Lidt om lokalplanlægning

Hvad er en *god* lokalplan?

Lidt om lokalplanlægning

En lokalplan er god

- hvis den kan **administreres**, dvs. hvis
 - den er gyldig
 - bestemmelserne kan forstås umiddelbart og håndhæves
- og hvis
 - der er taget stilling i tilstrækkeligt omfang
 - bestemmelserne er de rigtige i forhold til det, man vil opnå i området

Tænk altid i administration af planen

Lidt om lokalplanlægning

Hvad skal der til?

Lidt om lokalplanlægning

Lokalplanlægning er at tage stilling til et område

- ikke en projektbeskrivelse eller en udvidet byggetilladelse

Enhver lokalplan er unik

- har sine egne omstændigheder og skal udarbejdes ud fra disse

Skriv aldrig af

- tænk selv hver gang

Men:

Vær ikke opfindsom med juraen

- følg normerne – af hensyn til administrationen

Lidt om lokalplanlægning

En lokalplan skal:

- overholde planlovens krav til og rammer for indholdet
(Husk: Lovens § 15 – lokalplankataloget - er udtømmende!)
- respektere ”specialitetsprincippet”
Forhold, der er specifikt reguleret i anden lovgivning, skal lokalplanen ikke regulere (arbejdsdeling i forhold til f. eks. vejloven og miljølovgivningen)
- være planlægningsmæssigt begrundet
Arkitektur, funktion, klimatilpasning, forebyggelse af forurening – vækst og økonomisk velstand?
- opfylde klarhedskravet – være præcis og entydig
Det skal klart fremgå, hvad man må og ikke må – skriv aldrig: ”tilstræbes”, ”så vidt muligt”, ”fortrinsvis”, ”eventuelt”, ”ca.”, ”el. lign.” - el.lign.

Lidt om lokalplanlægning

- have reelt indhold

Hvis f. eks. alle materialer tillades, er planen uden reelt indhold

- være formuleret som §'er - sprogligt træfsikkert og korrekt

Ex. Altid: "må kun", "må ikke", "skal" – aldrig: "kan", "må"

- skelne skarpt mellem bestemmelser og oplysninger

Bestemmelser skal stå i lokalplanen.

Oplysninger, kommentarer, noter skal stå i redegørelsen – de bliver ikke til bestemmelser af at stå som sådan.

Det som står i redegørelsen har **ikke** juridisk virkning men kan støtte forståelsen af bestemmelserne.

Lidt om lokalplanlægning

Klarhedskravet

- væsentligt for bestemmelsernes virkning
- bestemmelserne skal kunne forstås ens af alle og altid betyde det samme
- uklarhed, flertydighed koster dyrt i ressourcer

Klarhedskravet gælder tekst og kort, i enhver henseende og betyder bl.a.:

- at bestemmelser som hovedregel skal formuleres som **forholdsnormer**
- at **kompetencenormer** kun bør anvendes undtagelsesvis og med stor omtanke

Lidt om lokalplanlægning

Forholdsnorm

Enhver bygning og enhver del af en bygning skal holde en afstand på mindst 2, 5 m til alle skel

Ejendomme inden for lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse i form af fritliggende enfamiliehuse

Lidt om lokalplanlægning

Kompetencenorm

- Kendes på krav om tilladelse eller godkendelse eller om en uddybende plan

”Ingen del af en bygning, et bygværk eller et anlæg må være højere mere end 8,5m over terræn” [*Forholdsnorm*]

Dog kan kommunalbestyrelsen tillade, at skorstene er højst 2 m højere over tagets højeste punkt.” [*Kompetencenorm*]

Lidt om lokalplanlægning

Kompetencenorm

- Som udgangspunkt ikke hjemmel til at bestemme, at man senere kan stille krav – krav kan kun stilles, når de er konkret formuleret i lokalplanbestemmelser
 - ellers omgås planlovens procedurer/krav om borgerinddragelse
- Nogle kompetencenormer er dog lovlige, ex:
 - de særligt hjemlede i § 15 (ex bevaringsbestemmelse)
 - et formuleret forbud, der efterfølges af: Dog kan kommunalbestyrelsen tillade [en nærmere bestemt fravigelse fra forbuddet]
- Med gyldige kompetencenormer henviser man i realiteten til dispensationsadgangen i planlovens § 19
- Tilladelse kan kun gives som en dispensation efter planlovens § 19 og 20

Lidt om lokalplanlægning

Kompetencenorm

- ”Bebyggelse må kun opføres efter en samlet bebyggelsesplan, der er godkendt af kommunalbestyrelsen”
 - betyder som regel, at bebyggelse ikke må opføres, før en ny lokalplan er tilvejebragt!

Lidt om lokalplanlægning

Proces – ex:

- Ansøgning modtages
- Overordnet stillingtagen – evt. politisk
 - projektet i forhold til området, bindinger, rammer, hensyn - principper
- Bearbejdning og detaljering af projektet – dialog med ansøger
- Evt. borgerinddragelse
- Godkendelse af grundlaget for lokalplanen – evt. politisk
- Udarbejdelse af lokalplanforslag
- Vedtagelse af lokalplanforslaget – evt. politisk
- Offentliggørelse af lokalplanforslaget og offentlighedsfase
- Kommentering af indkomne bemærkninger
- Evt. høring af berørte om ændringer af lokalplanforslaget
- Endelig vedtagelse af lokalplanen – evt. politisk
- Offentliggørelse af lokalplanen

Lidt om lokalplanlægning

Det handler om
at tage stilling, når man planlægger
og
at undgå tvivl, når planen skal administreres

Hvad skal man kunne?

Lidt om lokalplanlægning

Væsentlige kompetencer:

- Relevant fagligt udgangspunkt
- Godt inde i fag-lovgivningen
 - især planloven, byggelovgivningen, naturbeskyttelsesloven, miljølovgivningen, vejlovgivningen
- Indsigt i forvaltningsloven og de juridiske grundregler
- Viden om klagenævnsafgørelser (og domme)
- Rumlig forståelse og æstetisk sans
- Sproglig styrke
- Digitale færdigheder
- God til at samarbejde på tværs af fagligheder
- Grundig og systematisk
- Erfaring med at administrere planer/ sagsbehandling

Lidt om lokalplanlægning

Vejen frem:

Læs først

- lovene, den kommenterede planlov, vejledninger, afgørelser, bøger – alt du kan finde
- læs igen og igen

Spørg så

- om det du ikke kan læse dig til eller ikke forstår
- spørg dine kolleger, spørg ministerier

Lidt om lokalplanlægning

God arbejdslyst



Lidt om lokalplanlægning

Reflekterende spørgsmål

- Hvad er en god lokalplanlæggeres primære kompetencer - og hvorledes opnås disse?
- Hvorledes sikres en god politisk inddragelse og indvovering i udarbejdelsen af lokalplaner - og hvordan ser et traditionelt politisk behandlingsforløb ud?
- Skal der generelt gøres mere i forhold til den borgerrettet indvovering i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplaner?
- Hvorledes skabes en konstruktiv dialog med udvikler - og hvorledes sikre lokalplanlæggeren, at der ikke gives køb af centrale principper i planen?
- Hvor meget (og hvordan) fylder den efterfølgende sagsbehandling - håndhævelse og retlig og fysisk lovliggørelse?
- Hvad er dansk lokalplanlægnings største udfordring - og hvorledes håndterer vi disse?