



Lokalplanprocessen

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byg & Plan

Dato

18. marts 2020

Notat om lokalplaner – indhold og proces

- 1. Generelt om lokalplaner**
- 2. Den normale proces**
- 3. Fast-track for simple lokalplaner**

1. Generelt om lokalplaner

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret, fysisk plan, som fastlægger den mulige udvikling indenfor et afgrænset geografisk område. Det kan være for et større byområde eller for blot en enkelt ejendom.

Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvor og hvordan der kan bygges,
- hvad området og bygningerne kan bruges til,
- hvad der skal bevares og hvad der kan rives ned,
- hvordan veje, stier og friarealer skal indrettes.

Hvad sikrer en lokalplan?

En lokalplan er som en slags kontrakt mellem borgere, grundejere og kommune, om hvad der kan forventes i et bestemt område fremover. Lokalplanen er juridisk bindende for ejer af en grund, og planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidige udstykninger, bebyggelser og anvendelse.

Eksisterende lovlig bebyggelse eller anvendelse kan fortsætte som hidtil, selv om en lokalplan måtte sige noget andet. Lokalplanen pålægger ikke grundejerne en handlepligt. Virkeliggørelsen af en lokalplan afhænger derfor af, om pågældende grundejer fx vil opføre et byggeri eller udstykke sin grund.

Hvornår skal der laves en lokalplan?

Kommunen har pligt og ret til at lave en lokalplan, inden den kan give tilladelse til væsentlige ændringer i et bestående miljø. Det kan være større

18. marts 2020

udstyknings, større nedrivninger eller større byggerier og anlægsarbejder. Dertil er det nødvendigt at lave lokalplaner for at sikre en realisering af kommuneplanen, eller for at sikre bevaringsværdier.

En lokalplan udarbejdes, når et projekt er i overensstemmelse med kommuneplanlægningen, eller det vurderes at være nødvendigt eller hensigtsmæssigt for kommunens udvikling. Alle grundejere kan i princippet få udarbejdet en lokalplan, og initiativet til lokalplaner kommer derfor både fra borgere, virksomheder og kommunen selv. Det forudsættes dog, at der er overensstemmelse mellem byggeønsker og den overordnede planlægning i kommuneplanen.

Udarbejdelse af lokalplan

Udarbejdelse af et forslag til lokalplan sker i samarbejde med Byg & Plan på baggrund af en prioritering i Klima- og Planudvalget. Bygherre udarbejder beskrivelse af byggeriet, tegninger og kortbilag. Ofte leverer bygherre også udkast til lokalplanens bestemmelser og redegørelse, ligesom der kan stilles krav om at levere analyser mv. i form af trafiksikkerheds-revisioner, støjberegninger eller skyggediagrammer.

Byg & Plan redigerer og skriver planforslaget færdigt.

Hvordan prioriteres lokalplaner

Kommunen modtager løbende ønsker om lokalplaner og vurderer hvert enkelt projekts planmæssige vigtighed i forhold til kommunens overordnede udvikling. Prioriteringen af en plan sker på baggrund af kommuneplanens rækkefølgeplan – og den præcise tidsplan aftales mellem kommunen og bygherre ud fra projektets "afklarethed" og forvaltningens ressourcer.

Selv om en bygherre leverer store dele af en lokalplan, skal der sikres tid og ressourcer til forvaltningens færdiggørelse, til den politiske behandling og til den offentlige høringsproces.

Forvaltningens liste med igangværende og kommende lokalplaner forelægges Klima- og Planudvalget til prioritering 2-3 gange årligt.

18. marts 2020

2. Proces for udarbejdelse af lokalplaner

Det tager minimum 7-8 måneder fra en lokalplan igangsættes i Klima- og Planudvalget til den kan vedtages endeligt, men dette forudsætter, at plangrundlaget allerede er udarbejdet – hvilket kan tage flere måneder. Oftest tager processen 8-12 måneder og kan tage længere tid, hvis der opstår komplikationer.

Hvor lang tid det tager, afhænger af planens omfang, kompleksitet, og graden af aktiv inddragelse af de relevante interessenter for eksempel i form af tæt samarbejde med bygherre.

	måned	...	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Forarbejde til en lokalplan										
2. Startredegørelse i KPU										
3. For-offentligheds møde										
4. Udkast til lokalplanforslag										
5. Eventuel miljøvurdering af planen										
6. Færdiggørelse af lokalplanforslag										
7. Politisk behandling af lokalplanforslag										
8. Offentlig høring af planforslag 4-8 uger										
9. Behandling af indsigelser, mv.										
10. Endelig vedtagelse af lokalplanen										
11. Offentlig bekendtgørelse og klagefrist										

Skemaet viser de væsentligste step i lokalplanprocessen.

2.1 Forarbejde til en lokalplan

Initiativet til en lokalplan tages både af kommunen selv, virksomheder eller af private projektudviklere. Oftest modtager kommunen en idé til et projekt, hvorefter det kan tage flere måneder at nå til enighed om det projekt, der skal danne grundlag for et planudkast. I enkelte tilfælde modtager kommunen et mere færdigt projektudspil, hvorefter lokalplanforslaget umiddelbart kan udarbejdes.

Officielt skal bygherre indsende en anmodning om igangsættelse af lokalplanlægningen. I den forbindelse beskrives projektet overordnet, og på denne baggrund kan forvaltningen tage foreløbig stilling til projektet og eventuelt tilrette projektet i dialog med bygherre. Det må forventes, at der i løbet af denne proces kan blive stillet krav om ændringer af dele af projektet, om udarbejdelse af nye tegninger mm.

Hvis projektet ikke er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen, skal det vurderes, om der kan og bør udarbejdes et kommuneplantillæg parallelt med lokalplanen. Det kan ikke umiddelbart forventes, at Byrådet vil arbejde for en ændring af kommuneplanen, som vil kunne skabe mulighed for det ønskede lokalplanprojekt.

18. marts 2020

2.2 Startredegerelse i KPU

Når projektet er tilstrækkeligt oplyst, og der mellem forvaltning og bygherre er opnået enighed om det projekt, der skal danne grundlag for et planudkast, lægges en sag op i Klima- og Planudvalget, som beslutter at igangsætte lokalplanprocessen. Forvaltningen vil inden mødet etablere en tværfaglig projektgruppe, der i en startredegerelse beskriver lokalplanens formål og baggrund og de væsentligste problemstillinger.

Denne indledende, politiske behandling har tre væsentlige formål:

- at skabe politisk ejerskab og kendskab til projektet,
- at sikre forvaltningens forhandlingsmandat i forhold til væsentlige, uafklarede forhold,
- at udbrede kendskabet til projektet offentligt på dette tidlige stadie i processen.

Som en del af startredegerelsen udarbejdes en vejledende tidsplan for processen. Den samlede afklaring, der sker via udvalgets første behandling, kan medvirke til at afkorte sagsprocessen.

2.3 For-offentlighedsmøde

Umiddelbart efter den politiske behandling af en startredegerelse afholdes normalt et offentligt møde i lokalplanområdet. Mødet bør have en uformel karakter og afholdes gerne udendørs i lokalplanområdet. Mødets formål er at informere om projekt og planproces, så naboer m.fl. kan komme med input tidligt i processen.

2.4 Udkast til lokalplanforslag

Forslag til lokalplan udarbejdes i samarbejde mellem Byg & Plan og bygherre. Den tværfaglige projektgruppe i Teknik- og Miljøforvaltningen bidrager med relevante, faglige bidrag.

Når der er tale om et forslag til et lokalplanprojekt, hvor bygherre udarbejder dele af lokalplanen, skal bygherre bidrage med følgende:

- En beskrivelse af formålet med projektet; hvad ønskes etableret og hvor?
- Forslag til bebyggelsesplan med bebyggelsens omfang og placering
- Perspektivtegning af projektet med skygger og farver
- Kort beskrivelse af materialevalg, farver mm. på de ydre bygningssider
- Disponering af udearealer; opholdsarealer, beplantning, stier, veje, p-pladser mm.
- Redegørelse for hvordan projektet kan passes ind i nærmiljøet.

Det kan konkret aftales, om bygherre også skal levere udkast til lokalplanens bestemmelser og redegørelse, hvilket i realiteten vil sige, at en ekstern rådgiver udarbejder hele lokalplanen ud fra kommunens vejledning og skabelon/paradigme.

18. marts 2020

Uanset graden af eksterne bidrag skal Byg & Plan redigere planforslaget færdigt og forberede den politiske proces og den efterfølgende offentlige høring.

2.5 Eventuel miljøvurdering af planen

Alle planforslag skal screenes for at afgøre, om der skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget. Det vil være tilfældet, hvis planen vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Inden det kan besluttes, at der ikke udarbejdes miljøvurdering, skal berørte myndigheder høres. Det gælder alle – interne og eksterne myndigheder, der efterfølgende skal give tilladelser til hele eller dele af projektet.

Hvis screeningen viser, at der skal udarbejdes en miljøvurdering, skal det konkrete indhold fastlægges (scoping) ud fra planens væsentligste miljømæssige problemstillinger. Udgangspunktet for miljøvurderingen er eksisterende viden, men ofte vil processen blive forlænget i takt med antallet og graden af de miljømæssige problemstillinger.

2.6 Færdiggørelse af lokalplanforslag

Når planudkastet er MV-screenet, og når der foreligger kommentarer fra interne og eksterne myndigheder, kan planforslaget med kortbilag gøres færdigt. Ofte vil der være grundlag for større eller mindre tilpasninger af projektet – eller for at indskrive nødvendige bestemmelser til regulering af de konsekvenser, projektet vil have for omgivelserne.

2.7 Politisk behandling af lokalplanforslag

Et forslag til lokalplan skal indstilles til byrådet via Klima- og Planudvalget og Økonomiudvalget. Denne proces tager op til seks uger.

Ethvert byrådsmedlem kan få en eventuel mindretalsudtalelse sendt ud sammen med den offentlige bekendtgørelse.

2.8 Offentlig høring af planforslag

Når Byrådet har godkendt et lokalplanforslag, skal det sendes i offentlig høring i mindst 4 uger. Enkelte lokalplaner kan nøjes med 2 uger. Byrådet skal for hver plan fastsætte en frist, som sikrer rimelig tid til inddragelse af offentligheden. Det betyder, at der i visse tilfælde skal fastsættes længere frister end de angivne minimumsfrister, hvis det vurderes nødvendigt i det konkrete tilfælde. Det kan være på grund af sagens kompleksitet eller betydning for omgivelserne, eller i ferieperioder.

Planforslaget lægges på kommunens hjemmeside og på www.plandata.dk. Samtidig med offentliggørelsen sendes lokalplanforslaget til grundejere, lejere og virksomheder for de ejendomme, der er omfattet af planforslaget, samt berørte naboer, foreninger ol. der vurderes at have interesse i planforslaget.

I offentlighedsfasen har alle mulighed for at indsende indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag til lokalplanen.

18. marts 2020

Normalt afholdes et borgermøde ca. midt i perioden. Her vil planforslaget blive præsenteret, og de fremmødte kan stille spørgsmål mv. Formen for borgermøder tænkes udviklet i den kommende periode - bl.a. ved at differentiere tid, sted og form efter planens indhold.

2.9 Behandling af indsigelser, mv.

Når høringsfristen er udløbet, samler forvaltningen alle modtagne hørings svar i et skema, hvor forvaltningen vil kommentere de modtagne svar i forhold til planen og relevant lovgivning. Forvaltningen vil på denne baggrund indstille eventuelle ændringer til byrådet.

2.10 Endelig vedtagelse af lokalplanen

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt. Hvis der er modtaget indsigelser, kan Byrådet tidligst vedtage lokalplanen 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

I forbindelse med den endelige vedtagelse tager Byrådet stilling til, om de indkomne indsigelser giver anledning til ændringer af det offentliggjorte planforslag. Hvis ændringen berører andre myndigheder eller borgere væsentligt, skal disse have lejlighed til at udtale sig, inden planen vedtages endeligt.

Større ændringer, der har karakter af en helt ny plan, kan kun vedtages efter en fornyet planproces.

Hvis en myndighed nedlægger veto mod lokalplanforslaget må Byrådet først vedtage lokalplanen endeligt, når Byrådet har opnået enighed med den pågældende myndighed om de nødvendige ændringer.

2.11 Offentlig bekendtgørelse og klagefrist

Når Byrådet har endeligt vedtaget en lokalplan, skal beslutningen offentliggøres på kommunens hjemmeside og på plandata.dk.

Oplysninger om vedtagelsen sendes samtidig til de berørte grundejere, lejere, virksomheder, foreninger og organisationer. De der har indsendt kommentarer, ændringsforslag, indsigelser ol. til lokalplanforslaget modtager også direkte orientering om byrådets beslutning.

Hvis man ønsker at klage over den endeligt vedtagne lokalplan, skal dette ske inden 4 uger efter annonceringen af vedtagelsen. Spørgsmål om planens lovlighed kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra annonceringsdatoen.

18. marts 2020

3. Fast-track – en alternativ proces med udnyttelse af alle muligheder i Planloven

Vi oplever et stigende pres for at få udarbejdet nye lokalplaner – både fra private bygherrer og fra kommunale projekter. Derfor har vi undersøgt muligheden for at vedtage visse lokalplaner hurtigere – efter en forenklet proces, der udnytter alle planlovens muligheder.

Aktuelle eksempler på lokalplaner, der kunne gennemføres hurtigere kunne være:

- P-pladser ved Køge Nord station
- Boliger i 4-længet gård i Ølby landsby
- anvendelsesændringer på lokalt niveau

Delegering

En ændring af Planloven i 2012 har gjort det muligt for byrådet at uddelegere beslutninger vedrørende lokalplaner – og mindre, ikke-principielle kommuneplantillæg. Vedtagelse af sådanne planforslag og endelig vedtagelse af planerne kan delegeres til udvalg eller forvaltningen.

Undtaget herfra er alene de tilfælde, hvor det vurderes, at der er tale om en beslutning af principiel betydning – dvs. planstrategi, kommuneplan eller større og principielle kommuneplantillæg.

Byrådet tilrettelægger selv, hvordan delegationen skal ske. Det kan ske løbende eller fra sag til sag. F.eks. kan byrådet ud fra en liste over forventede planforslag for det kommende år eller kvartal træffe beslutning om, hvilke af planforslagene, der skal delegeres, i hvilket omfang de skal delegeres (om det kun er selve vedtagelsen af planforslag der delegeres, eller kun den endelige vedtagelse, eller begge dele), og om der skal delegeres til et relevant udvalg eller til forvaltningen.

Byrådet kan også vælge at vedtage nærmere retningslinjer for, hvilke typer planforslag der skal delegeres, og til hvilket niveau. Med hensyn til delegationens omfang kan der også fastsættes generelle retningslinjer, eksempelvis således at det alene er den endelige vedtagelse af en plan, som delegeres og kun, hvis der ikke er fremkommet indsigelser eller ændringsforslag.

Offentlig høring

Med planlovsændringen i 2017 blev det muligt at begrænse høringsperioden til 2 uger, fx for lokalplanforslag som kun i begrænset omfang berører andre end ansøger, som en ændring af anvendelsen, eller mindre ændringer af byggefeltet eller andre bygningsregulerende bestemmelser, som kun berører et fåtal.

Der skal være tale om lokalplaner af mindre betydning - fx lokalplaner, som alene indebærer mindre ændringer i eksisterende lokalplaner og lokalplaner, som alene har til formål at overføre arealer fra landzone til byzone eller omvendt i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

18. marts 2020

Fast-track

Med udgangspunkt i disse muligheder har forvaltningen herunder skitseret en mulig planproces, der vil kunne gennemføres på 5-6 måneder. Ligesom i den normale proces vil det forudsætte, at plangrundlaget allerede er udarbejdet, eller at det hurtigt kan udarbejdes af udvikler eller af kommunen – fx hvis der er tale om mindre ændringer i en gældende lokalplan.

For at opnå den fulde gevinst af disse muligheder, må KPU samtidig være indstillet på at reducere tidsforbruget til inddragelse, herunder borgermøder.

Lokalplaninstrumentet med sine krav til indhold og procedurer sikrer, at større ændringer i det fysiske miljø sker efter modne overvejelser, med inddragelse af borgere m.fl. samt i en politisk proces i udvalg og byråd.

De begrænsninger, der findes i planloven i relation til reglerne om både delegering og kort høringsperiode sikrer, at der fortsat opretholdes en langsigtet planlægning.

Mulighederne for delegering og kort høringsperiode kan sikre en hurtig og smidig proces i visse sager. Samtidig kan der dog være en risiko for, at de simple lokalplaner fører til en planlægning, der får karakter af enkelt-sagsbehandling. Mulighed for en hurtig, simpel proces kan også føre til flere lokalplaner, der i dag afviser – og dermed en der ikke vundet tid.

Hvis det besluttes at indføre en form for fast-track, bør det ikke føre til, at simple lokalplaner opprioriteres på lokalplanlisten – men "holder sin plads i køen" og blot gennemføres hurtigere. Hvis en planproces opprioriteres, vil det nødvendigvis betyde, at andre planer nedprioriteres – selv om den simple plan gennemføres hurtigere.

	måned	...	1	2	3	4	5	6
1. Forarbejde til en lokalplan								
2. Startredegørelse og delegation i KPU/byråd								
3. For offentligheds møde								
4. Udkast til lokalplanforslag								
5. Miljøvurderings-screening af planen								
6. Færdiggørelse af lokalplanforslag								
7. Politisk behandling i KPU ?								
8. Offentlig høring af planforslag								
9. Behandling af indsigelser, mv.								
10. Endelig vedtagelse af lokalplanen								
11. Offentlig bekendtgørelse og klagefrist								

Skemaet viser de væsentligste step i en fast-track lokalplanproces.

18. marts 2020

Fast track proces

1. Forarbejde til en lokalplan

Man må gå ud fra, at en lokalplan, som kun skal i offentlig høring i 14 dage, er uproblematisk og derfor kun kræver begrænset tid at udarbejde og miljøscreene.

Nøglen til en hurtig proces ligger i forarbejdet - og i sagens karakter. Hvis byrådet på forhånd har delegeret beslutningskompetencen til KPU eller til forvaltningen i visse, entydigt definerede sagstyper, kan processen hurtigt sættes i gang.

2. Startredegørelse i KPU

Selv de små plan-sager skal indledes med en startredegørelse, der beskriver det ansøgte, lokalplanområdet samt de plan- og miljømæssige problemstillinger. Måske skal der ikke nedsættes en projektgruppe, men der vil altid være behov for bidrag fra hele forvaltningen.

Startredegørelsen skal ikke forelægges KPU, hvis kompetencen allerede er delegeret til forvaltningen. Den skal udarbejdes og lægges på eDoc-sagen.

Startredegørelsen kan også bruges ad hoc til at delegere beslutningskompetencen. Sagen sendes videre til ØU og Byråd, som kan beslutte at delegere beslutningskompetencen til KPU eller til forvaltningen.

3. For-offentlighedsmøde

Hvis der skal vindes tid i processen, skal der ikke afholdes offentlige møder. Eventuel orientering kan ske på nettet eller med et brev, der kort opridser sagen overfor naboer m.fl.

4. Udkast til lokalplanforslag

Et simpelt planforslag er allerede skrevet som led i forarbejdet eller startredegørelsen. Alternativet kan det hurtigt skrives færdigt.

5. Eventuel miljøvurdering af planen

Screening af lokalplanforslag fører normalt til, at der ikke er så væsentlige miljøpåvirkninger, at der skal udarbejdes en miljørapport. Simple lokalplaner vil aldrig kunne medføre væsentlige påvirkninger - så ville de forudsætte den normale, længere proces.

6. Færdiggørelse af lokalplanforslag

Se 4.

7. Politisk behandling af lokalplanforslag

Overflødig, hvis sager er delegeret til forvaltningen.

Delegering til KPU vil betyde, at der vil gå 2-3 uger med politisk behandling.

8. Offentlig høring af planforslag

Uanset hvem, der beslutter et planforslag, skal det offentliggøres på hjemmesiden og plandata.dk.

18. marts 2020

Høringsfristen fastsættes til to uger. I offentlighedsfasen har alle mulighed for at indsende indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag til lokalplanen.

Der afholdes ikke borgermøde i perioden.

9. Behandling af indsigelser, mv.

Mængden og karakteren af modtagne indsigelser afgør, hvor lang tid der vil gå med sagsbehandling.

En uddelegeret sag til forvaltningen kan vise sig at blive en KPU sag - ligesom en KPU-delegeret sag kan blive en sag for byrådet, hvis KPU eller et medlem ønsker det.

10. Endelig vedtagelse af lokalplanen

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan lokalplanen vedtages endeligt. Hvis der er modtaget indsigelser, kan planen tidligst vedtages fire uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Ved delegation til forvaltningen kan planen vedtages fra dag til dag – med efterfølgende orientering til KPU.

Ved delegation til KPU vil den politiske behandling tage 2-3 uger, mens en beslutning i byrådet tager i alt seks uger.

11. Offentlig bekendtgørelse og klagefrist

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, skal beslutningen offentligt bekendtgøres på kommunens hjemmeside og på plandata.dk – og sendes til de berørte grundejere, lejere, virksomheder, foreninger og organisationer.

Klagefristen for alle lokalplaner – også fast-track – er fire uger efter annonceringen af vedtagelsen.