

Bygherrevejledning Lokalplanlægning i Kalundborg Kommune



PLAN, BYG OG MILJØ



Om lokalplaner



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en samling detaljerede bestemmelser, der gælder for et lokalområde i kommunen. Det kan typisk være en bydel, et lokalt afgrænset område eller blot en enkelt ejendom. Lokalplanen kan karakteriseres som en 'lokal lov', som er retslig bindende for områdets ejere og brugere.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter forskellige bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og regulering af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme. Det vil sige, om der må bygges boliger, erhverv, offentlige institutioner, hvor der må bygges, hvordan bebyggelsen skal se ud, eller om der eventuelt slet ikke må bygges.

En lokalplan kan derudover indeholde bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold og eventuelle forudsætninger for at tage ny bebyggelse i brug. Det kan eksempelvis dreje sig om udført kloakering, tilslutning til fællesanlæg eller etablering af fælles opholds- og parkeringsarealer.

En lokalplan skal indeholde retningslinjer (nærmere regler) om områdets fremtidige anvendelse og udformning, så det på grundlag af planen er muligt at forestille sig, hvordan området vil blive med hensyn til bebyggelses art og omfang samt veje og friarealer, når planen er gennemført.

Om lokalplaner



Eksisterende lovlig anvendelse
Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af ejendom. Men hvis en ejer, lejer eller bruger af en ejendom ønsker at ændre de eksisterende forhold må dette ikke ske i strid med lokalplanen.

En lokalplan medfører ikke handlepligt for grundejerne. Derfor fremgår det ikke af planen, hvornår den bliver gennemført.

Lokalplanpligt

Kommunalbestyrelsen har pligt til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en udstyknings sættes i gang. Hensigten med denne pligt er at sikre større sammenhæng i den kommunale planlægning og give offentligheden kendskab til denne. Overførsel af arealer fra landzone til

byzone sker også ved en lokalplan.

Derudover kan Kommunalbestyrelsen skønne, at der er behov for at udarbejde en lokalplan for et givent område, fx for at løse nogle konkrete problemer.

Iht. planlovens § 13, stk. 3, skal kommunen snarest udarbejde et forslag til lokalplan, hvis en ønsket foranstaltning er i overensstemmelse med kommuneplanen og er lokalplanpligtig.

Hvis ejendommen allerede er omfattet af en lokalplan, som er i overensstemmelse med kommuneplanen, kan bygherren ikke rejse krav efter § 13, stk. 3, uanset om han ville foretrække en anden af de anvendelser m.m., som kommuneplanen giver mulighed for. Hvis en gældende lokalplan for ejendommen derimod er i strid med kommuneplanen, kan bygherren rejse krav

Om lokalplaner



efter § 13, stk. 3.

Bestemmelsen giver ikke bygherren sikkerhed for, at lokalplanforslaget bliver endeligt vedtaget, eller at planen får det af bygherren ønskede indhold. Kommunen er berettiget til at ændre kommuneplanen ved et tillæg i stedet for at udarbejde en lokalplan.

Forholdet til anden planlægning

En lokalplan må ikke være i strid med kommuneplanen eller anden lovgivning.

Hvis en lokalplan ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen kræver lokalplanens vedtagelse en ændring af kommuneplanen. Dette kan ske ved at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillæg er også omfattet af en lovbestemt procedure.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige byggeselsregulerende bestemmelser i byggeloven, planloven m.v.

Borgernes deltagelse

Gennemførelse af en lokalplanprocedure er en del af den demokratiske proces, der sikrer kommunens borgere indsigt og mulighed for at få indflydelse på den løbende planlægning, der foregår i kommunen.

Derfor skal alle lokalplaner være fremlagt i offentlig høring i mindst 8 uger, inden planen kan vedtages endeligt.

PlansystemDK

Når lokalplanen er vedtaget, bliver den indberettet på PlansystemDK, der er et digitalt system og register, der dels indeholder planer tilvejebragt efter reglerne i planloven, dels stiller planer-

Om lokalplaner



ne til rådighed på internettet.

Lokalplanens opbygning
En lokalplan består af tre dele:

- 1) Et redegørelsesafsnit
- 2) Et bestemmelsesafsnit
- 3) Kortbilag og eventuelt andre bilag

Redegørelsesafsnittet:

- En kort beskrivelse af lokalplanens hovedindhold.
- En beskrivelse af lokalplanens forhold til anden planlægning for området, relevant lovgivning samt miljøforhold, forsyning m.v. Hensigten er at beskrive forhold, der har indflydelse på udformningen af de senere bestemmelser.

Bestemmelsesafsnittet:

Lokalplanens bestemmelser gør rede for, hvad der er bindende for de ejendomme planen gælder for. Det gælder lokalplanens formål, lokalplanens område, hvad ejendommene må anvendes til, bebyggelsesregulerende bestemmelser osv. samt lokalplanens retsvirkninger.

Kortbilag:

Lokalplanens kortbilag understøtter og præciserer lokalplanens bestemmelser. Typisk skal der udarbejdes et matrikelkort, et administrationskort og evt. en illustrationsplan eller et ledningskort.

Lovgrundlag

Proceduren for at vedtage en lokalplan fremgår af lov om planlægning (Lovbkg. nr. 587 af 27. maj 2013 med eventuelle senere ændringer til forskriften).

Opstart



Indledning

Lokalplaner udarbejdes i samarbejde mellem Teknik og Miljø og den pågældende rådgiver/ bygherre/ ejer.

Teknik og Miljø skal som planmyndighed sikre, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og anden overordnet planlægning, og i øvrigt findes hensigtsmæssig i den pågældende bymæssige eller landskabelige sammenhæng. Lokalplanen skal sikre, at der skabes og bevares værdifulde miljøer så udviklingen sker under hensyn til omgivelserne og eksempelvis de mål om tryghed i det fysiske miljø, som kommuneplanen indeholder.

Lokalplaner udarbejdes efter en prioriteret liste, der vedtages af Teknik- og Miljøudvalget. Det sker som udgangspunkt 2-3 gange om året. Nyeste udgave af lokalplanoversigten kan bestil-

les ved henvendelse til Team Plan og Byg.

I gang sættelse af lokalplanlægning
Før lokalplanlægning igangsættes skal kommunen modtage anmodning fra rådgiver/ bygherre/ ejer. Hertil benyttes et skema, som udfyldes, og sendes til kommunen. Skemaet kan hentes på www.kalundborg.dk/lokalplaner

Anmodningen skal indeholde:

- Projektforslagets indhold
- Basisoplysninger

Hvis andre end ejer foretager anmodningen, skal anmodningen vedlægges fuldmagt fra ejer.

Ansøger opfordres til at kontakte Teknik og Miljø med henblik på et møde eller en telefonisk drøftelse af lokalplanønsket inden fremsendelse af anmodning om udarbejdelse af lokalplan.

Opstart



Det forventes at rekvirenten bistår til lokalplanudarbejdelsen ved at afholde udgifterne til en byplankonsulent der stilles til rådighed for Teknik og Miljø. Det forudsættes, at der leveres relevant bistand.

Projektforslagets indhold
I anmodningen skal oplyses:

- Formålet med projektet og den fremtidige anvendelse
- Ved boligbebyggelse oplyses antal, type og størrelsen af boligerne
- Ved erhverv oplyses virksomhedstype og miljøklasse, jf. kommuneplanens rammebestemmelser

Basisoplysninger
I anmodningen skal oplyses:

- Lokalplanområdets adresse og matrikelbetegnelse
- Lokalplanområdets zonestatus og areal
- Lokalplanområdets nuværende anvendelse
- Hvordan forholder projektet sig til kommuneplanens retningslinjer, generelle rammebestemmelser samt rammer for lokalplanlægning
- Eventuelle gældende byplanvedtægter eller lokalplaner for området
- Hvis projektet fraviger kommuneplanen, oplyses planlægningsmæssige og eventuelle andre begrundelser herfor

Den videre lokalplanproces



Den videre lokalplanproces
Vurdering af anmodningen om lokalplan foretages, når fyldestgørende redegørelse inkl. dispositionsplan (med områdets indretning) er modtaget.

Hvis anmodningen imødekommes udpeges en sagsbehandler, der vil være bygherres kontaktperson i kommunen. Afhængigt af projektets karakter sammensættes en projektgruppe af medarbejdere fra relevante fagområder.

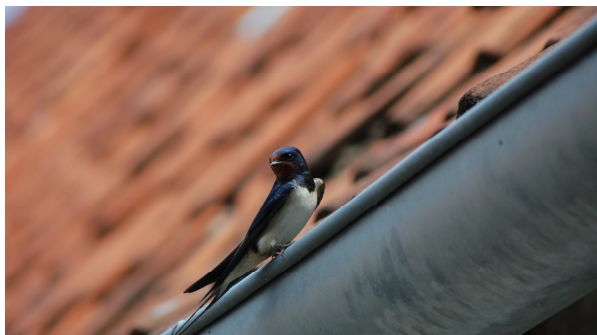
Udarbejdelse af tidsplan, screening/scoping iht. lov om miljøvurdering af planer og programmer og selve lokalplandokumentet kan igangsættes, når anmodning er imødekommet og der foreligger en godkendt dispositionsplan/ bebyggelsesplan. Lokalplaner udarbejdes efter en prioriteret liste.

Sagsbehandleren udleverer skabelon til lokalplan. Denne udfyldes efter nærmere aftale i et samarbejde mellem sagsbehandler og bygherres rådgiver.

Hvis bygherres rådgiver ønsker at rekvirere kortdata fra kommunen kan rettes henvendelse til Kalundborg Kommunes GIS afdeling. Da kommunen kun har en anvendelsesret til det digitale matrikelkort, kan det ikke udleveres til kommercielle formål. Oplysning om levering af matrikelkort kan fås ved henvendelse til Geodatastyrelsen.

Som udgangspunkt udarbejder Plan, Byg og Miljø lokalplanens redegørelse og kortbilag, ud fra oplæg fra bygherres rådgiver.

Den videre lokalplanproces



Plan, Byg og Miljø er planmyndighed, og det er væsentligt, at myndigheden sikrer, at lokalplanen udformes i overensstemmelse med aktuel lovgivning, under hensyn til omgivelserne og med et indhold myndigheden kan anbefale.

I det tilfælde, at der skal udarbejdes miljørapport jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer og/eller VVM foregår dette med bidrag fra bygherre.

Retsvirkninger



Lokalplanforslag

Indtil et offentliggjort lokalplanforslag er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Dette gælder dog højst 1 år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen under visse forudsætninger give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Endeligt vedtaget lokalplan

Efter en lokalplan er offentligt bekendtgjort må en ændret anvendelse af ejendomme, der er omfattet af planen kun ske i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige afvigelser fra planen, under forudsætning af, at det ikke strider mod planens principper.

Iht. planlovens § 47, kan private ejendomme eller rettigheder over ejendomme eksproprieres, hvis det er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Lokalplanen fortrænger privatretlige tilstandsservitutter der er uforenelige med planen, når planen er offentligt bekendtgjort.

Ideel tidsplan



Ideel tidsplan for udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan
Tidsplanen tager afsæt i, at det er besluttet at udarbejde en lokalplan. Enkelte punkter kan foregå sideløbende.

- 1) Evt. forudgående høring mhp. udarbejdelse af kommuneplantillæg. *(forberedelse og høring 6 uger)*
- 2) Politisk behandling af forudgående høring *(indstilling og politisk behandling 6 uger)*
- 3) Udarbejdelse af dispositionsplan for området *(variabelt)*
- 4) Screening iht. lov om miljøvurdering af planer og programmer *(forberedelse og høring af berørte myndigheder 6 uger)*
- 5) Udarbejdelse af udkast til lokalplan inkl. kommuneplantillæg *(4-6 uger)* og evt. tilhørende VVM (miljørapport)
- 6) Lokalplanudkast i intern høring blandt relevante fagenheder i Kalundborg Kommune *(4 uger)*
- 7) Planforslag til politisk behandling *(indstilling og politisk behandling 4-6 uger)*
- 8) Offentlig fremlæggelse *(annoncering og offentlig høring 1 + 8 uger)*
- 9) Evt. indarbejdelse af ændringer jf. høringssvar og politisk behandling *(6-8 uger)*
- 10) Offentlig bekendtgørelse *(annoncering og bekendtgørelse 2-3 uger)*.

PLAN, BYG & MILJØ

Kontaktoplysninger

Lokalplanlægning:
Plan, Byg og Miljø, Team Plan og Byg
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

dto@kalundborg.dk

Version af d. 26. juni 2013

PLAN, BYG OG MILJØ

