

Hvad er en lokalplan

– og hvordan bliver den til ?

” Miniguide ”



2. Udgave - 21.9.2018

Miniguide

Lokalplanlægning

Indhold

Planlægning **Side 2**

Skaber rammer for livet

Lokalplaner **Side 4**

Hvad/hvorfor/hvordan

Processen **Side 6**

Involvering og dialog

Miniordbog **side 8**

Forstå begreberne

Planlægning

Skaber rammer for livet



Samspillet mellem by - land - natur

Fysisk planlægning handler om de fysiske omgivelser.

Planlægning rummer både de store beslutninger om, hvor og hvordan by og land skal udvikles, men også de nære beslutninger, som vedrører den enkelte grundejer og naboer i forhold til f.eks. bygningshøjder, beplantning og byggematerialer.



Politik som planlægning

Planlægning er en tværfaglig disciplin, hvor der er regler og love, som skal følges.

Det er f.eks. viden om by- og samfundsudvikling, arkitektur og natur, og mange andre elementer, der sammenfattes i fysisk planlægning.

Og nok så væsentligt, så er planlægning politik – et fysisk aftryk af byrådets ønsker og prioriteringer.





Planlægning er dynamisk

Hver gang der planlægges for noget nyt, ændres forudsætningerne og der er nogle eller noget, som påvirkes.

Der kan være flere ønsker til brug af jord til f.eks. landbrug, byudvikling, skovrejsning, infrastruktur osv., end der er tilgængelige arealer.

Planlægning er dynamisk, og behov kan ændre sig over tid.

Valg og fravalg

Planlægning sker for at give et billede af, hvad man kan forvente af fremtiden.

Man foretager valg i forhold til, hvad der kan ske i de enkelte områder, og dermed også fravalg, hvad der ikke kan ske.

Det handler om prioriteter – hvad er vigtigst?

Lokalplaner

Hvad /hvorfor /hvordan

»Loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.«

Planlovens §1



LOKALPLAN
NR. 1005
For et område ved Vejle Havn
VEJLE KOMMUNE

Generelt

Hovedreglen er, at lokalplaner regulerer fysiske forhold og kan gå forud for dele af bygge-loven og hegnsløven. En lokalplan skal følge kommuneplanen og kan ikke tilsidesætte anden lovgivning.

Retsvirkning

- En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold - og giver ikke grundejeren handlepligt.
- En lokalplan er juridisk bindende for grundejeren - men eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte.
- Der kan dispenseres fra en lokalplan efter 14 dages nabohøring - dog ikke fra planens principper, dvs. formål og anvendelse.

Derfor lokalplaner

- Et krav i Planloven
- Skabe sikkerhed for den enkelte ift. hvad man selv og ens naboer kan forvente er tilladt i området.
- Afveje hensyn og interesser
- Forebygge miljøkonflikter
- Inddrage borgerne
- Tage hensyn til natur, landskab og kyster
- Bevare værdifulde bebyggelser og bymiljøer
- Give Investeringssikkerhed / gode rammer for erhvervsudvikling

Opbygningen af en lokalplan

En lokalplan består af 3 dele:

1. Redegørelse

Forklarende prosatekst, der understøtter bestemmelserne.

2. Bestemmelser

Paragraffer, der er juridisk bindende.

3. Kort

Bilag 1: Matrikler

Bilag 2: Eksisterende forhold

Bilag 3: Fremtidige forhold

Bilag 4: Evt. illustrationsplan

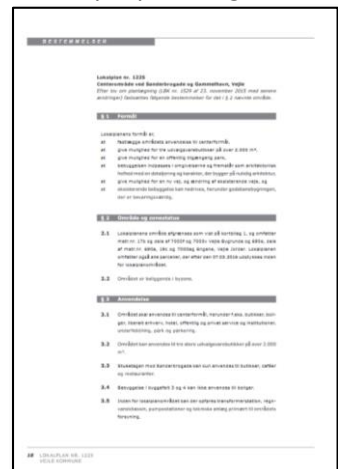
Det er altid bestemmelser – og ikke kortbilag - som er gældende ved tvivl.

I en lokalplan bl.a. reguleres :

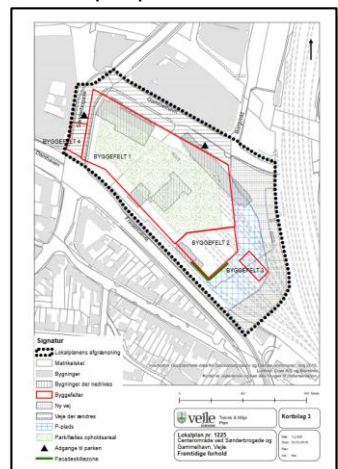
- Anvendelse
- Ny Bebyggelse
- Arkitektur
- Bevaring af bebyggelse og nedrivning
- Friholdelse for bebyggelse
- Veje og stier
- Lugt og støjafskærmning
- Beplantning
- Terrænændringer
- Grundejerforeninger
- Mv.



Eksempel på redegørelse



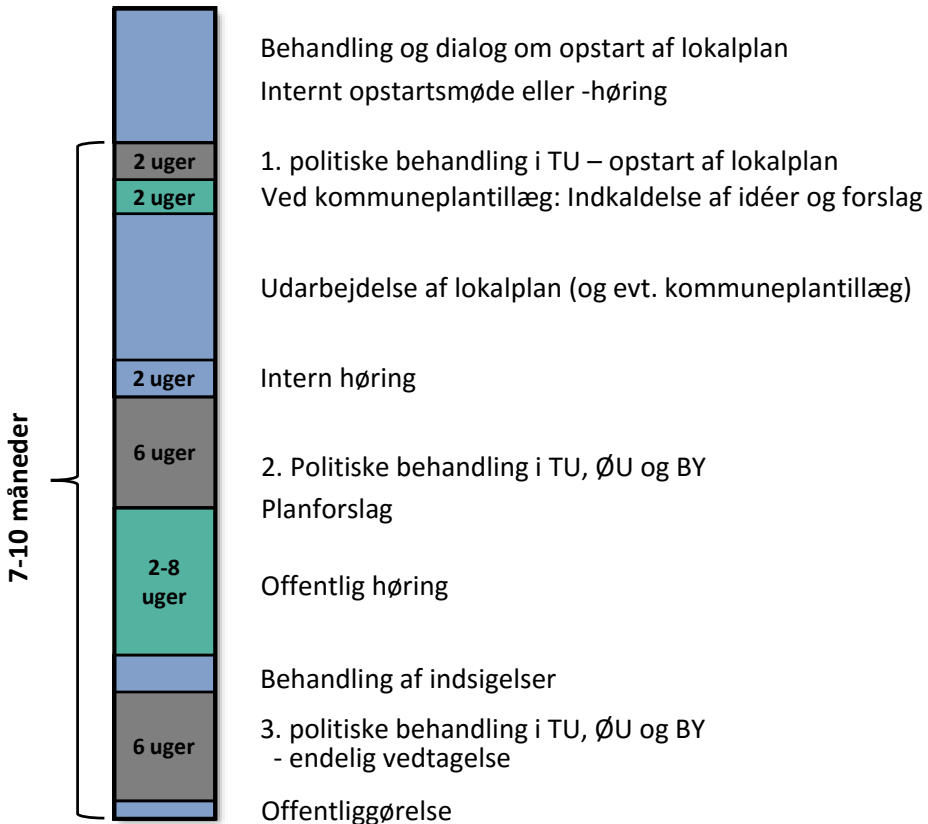
Eksempel på bestemmelser






Eksempel på kortbilag

Processen

Hvad/hvorfor/hvordan



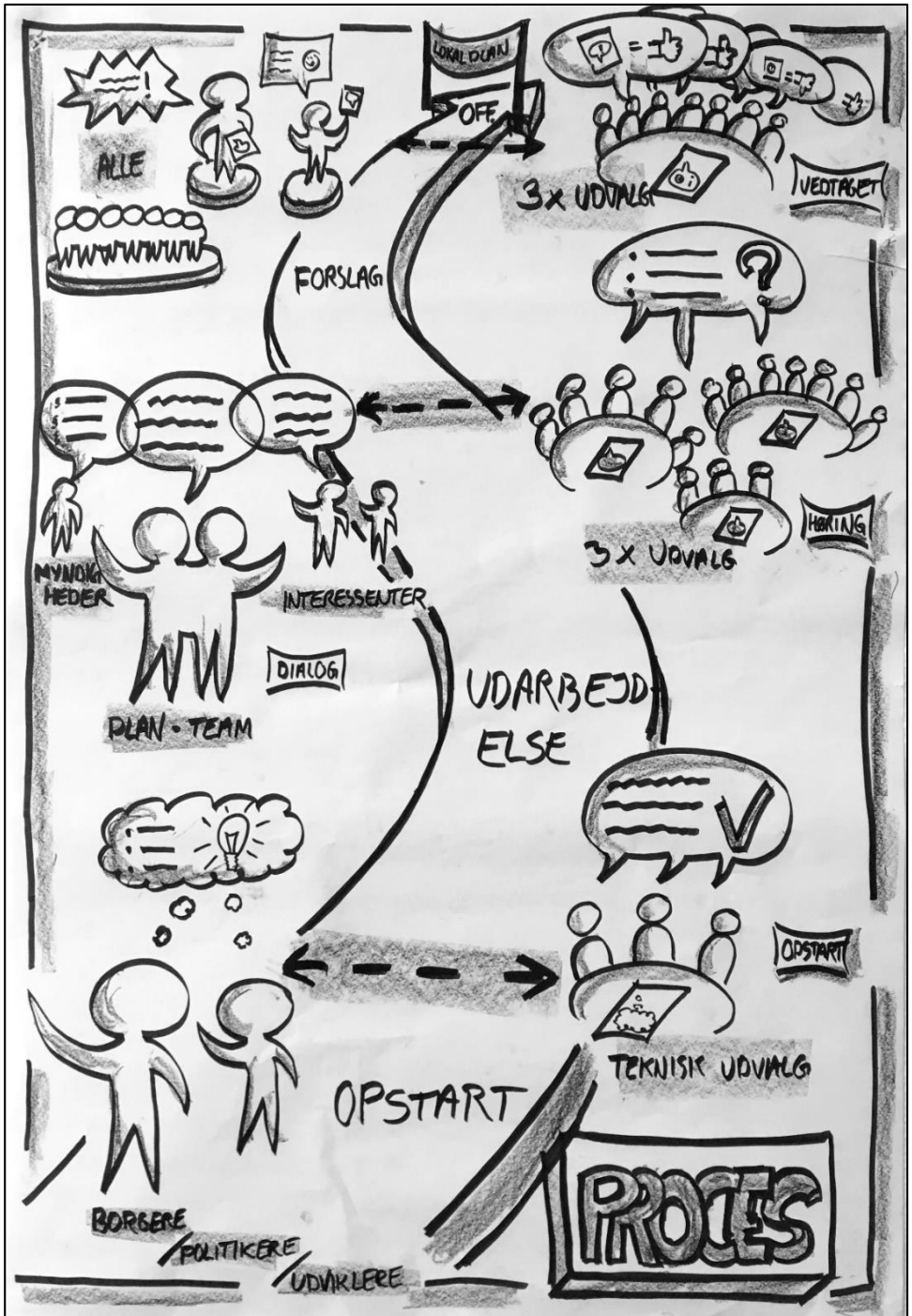
Processen som diagram

-  Sagsbehandling
-  Politisk behandling
-  Offentlig høring

En lokalplanproces er et samspil mellem sags-behandling, offentlig høring og politisk behandling.

Processen har til formål at få afdækket muligheder og udfordringer, skabe dialog samt sikre at lovgivningen overholdes.

Det tager typisk 1 år at lave en lokalplan fra start til slut – hvilket dog kan variere meget.



Processen illustreret af en planlægger

Miniordbog

Forstå begreberne i en lokalplan

Lokalplanpligt

Hvis en ønsket udvikling har en påvirkning, der vurderes at være af et sådan omfang at det kræver en lokalplan. Der udarbejdes typisk en lokalplan før der gennemføres større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse. Om f.eks. et byggeri eller en parcelhusudstyknig er lokalplanpligtig, kommer bl.a. an på omfanget, evt. anden eksisterende planlægning og omgivelserne.

Planens principper

De anvendelsesmuligheder som lokalplanen primært skal regulere, f.eks. hvordan bebyggelse placeres og skal se ud, hvordan man ankommer hertil, særlige karaktertræk, der ønskes bevares, osv. Fastsættes i §1 Formål og §3 Anvendelse.

Formål

Beskrivelse af hvorfor lokalplanen udarbejdes, hvad er det for en udvikling den skal tilgodese.

Anvendelse

Hvad det lokalplanlagte areal bruges til i fremtiden, hvilken funktion der gives mulighed for – f.eks. boliger, erhverv, rekreativt område osv.

Dispensation

Mulighed for at afvige fra planen. Kan kræve høring af naboer. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens principper.

Handlepligt

Der er ikke handlepligt i forhold til en lokalplan. En lokalplans bestemmelser skal først følges i det øjeblik, man ønsker at udnytte muligheder ved f.eks. bygge et hus, eller ændre på det eksisterende, f.eks. Ved at skifte tag.

Håndhævelse

Når der sker ting, som ikke er i overensstemmelse med planen. Mulighed for at lovliggøre ved dispensation eller påbud om at ændre eller fjerne elementer, der ikke følger lokalplanens bestemmelser.

Zonestatus

Alle arealer ligger i enten byzone, landzone eller sommerhusområde. Zonestatus fortæller om hvad området skal bruges til, men administreres forskelligt. I byzonen arbejdes der typisk med lokalplaner, mens der i landzone oftest administreres med landzonetilladelser. Sommerhusområder er typisk styret af lokalplaner med den specifikke zonestatus.

Frafaldserklæring

Et dokument, som kommunen kan kræve at grundejer underskriver, for at kommunen ikke skal få overtagelsespligt på arealet, når der planlægges for det.

Høringsperiode

Et tidsrum på 2, 4 eller 8 uger (som dog kan forlænges eks. ved helligdage/ferier), hvor lokalplanforslaget fremlægges offentligt og for berørte parter/ejere og lejere i planområdet og naboer grænsende op til, samt berørte myndigheder.

Miljøscreening af planer

En indledende analyse af en plans påvirkning af miljøet. Resultatet er en afgørelse om der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planen.

Miljøvurdering af planer

Hvis miljøscreening viser, at en plan har en væsentlig indflydelse på miljøet, skal planen miljøvurderes, før man træffer beslutning om endelige godkendelse eller vedtagelse af en plan. Miljøvurderingen skal indeholde beskrivelse af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet og rimelige alternativer.

Miljøklasser

Inddeling af erhvervsområder i forskellige kategorier fra 1-7, afhængig af hvor meget virksomhederne påvirker omgivelserne med forurening i form af larm, støv, lugt og partikler.

Bevaringsværdi og SAVE

Alle bygninger og byer i den gamle Vejle Kommune er SAVE-vurderet, og er altså kortlagt og registreret i forhold til en bevaringsværdi. Alle bygninger med en værdi på 1-4 er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige og kan ikke nedrives uden byrådets særlige tilladelse.

Se desuden "Byplanhåndbogen" fra 2009 af Arne Post, der har en fin og detaljeret gennemgang af plansystemet samt beskrivelse af faglige termer.

Spørgsmål ?

Du er altid velkommen til at kontakte planafdelingen

Teknik & Miljø – Plan
Kirketorvet 22
7100 Vejle

Tlf. 76812261
Mail: plan@vejle.dk