



Guide til bygherre

om lokalplanlægning



INFO

Denne guide er rettet mod dig, som ønsker at opføre et projekt, der kræver lokalplanlægning. Guidens formål er at oplyse om, hvilken proces som går forud for en færdig lokalplan.

Læs i denne folder om:

- det er nødvendigt med en lokalplan
- hvordan du kommer i gang med en lokalplanproces
- lokalplanproces fra ansøgning til endelig vedtagelse
- hvad der forventes af dig
- Planloven

INDHOLDSFORTEGNELSE

En lokalplan er	3
Lokalplanproces diagram	4
Lokalplanproces uddybende forklaring	5
Forventninger til bygherre/grundejer	6
Samarbejde med Center for Teknik & Miljø	6
Tjekliste til materiale	7
Servitutattest	8
Hvornår er en lokalplan nødvendig?	8
Hvad siger Planloven?	8
Hvilke planer skal en lokalplan forholde sig til?	8
Hvilke oplysninger og bestemmelser skal en lokalplan indeholde?	9
Udbygningssaftaler	9
Kontakt til ErhvervsCentret	9
Spørgsmål og videre kontakt	Bagside

En lokalplan er.....

en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom. Lokalplaner kan bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes. Herigennem kan Byrådet påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen. Samtidig er udarbejdelse af et forslag til lokalplan velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige problemstillinger, og tilvejebringelsesprocessen giver god mulighed for dialog med borgerne om planlægningen.

Lokalplanen er bygget op af en redegørelse og nogle bestemmelser. Indledningsvis beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lokalplanens bestemmelser fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger. De konkrete bestemmelser uddybes normalt med en redegørelsestekst.

Lokalplaner gælder fremtidige forhold. De er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende, ligesom de heller ikke hindrer, at hidtidig lovlig anvendelse kan fortsætte. Der er heller ikke handlepligt på lokalplanens bestemmelser, men ved fremtidige ændringer i området skal lokalplanens bestemmelser overholdes.

En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder, inden dit projekt kan realiseres.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 4-8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentligt kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

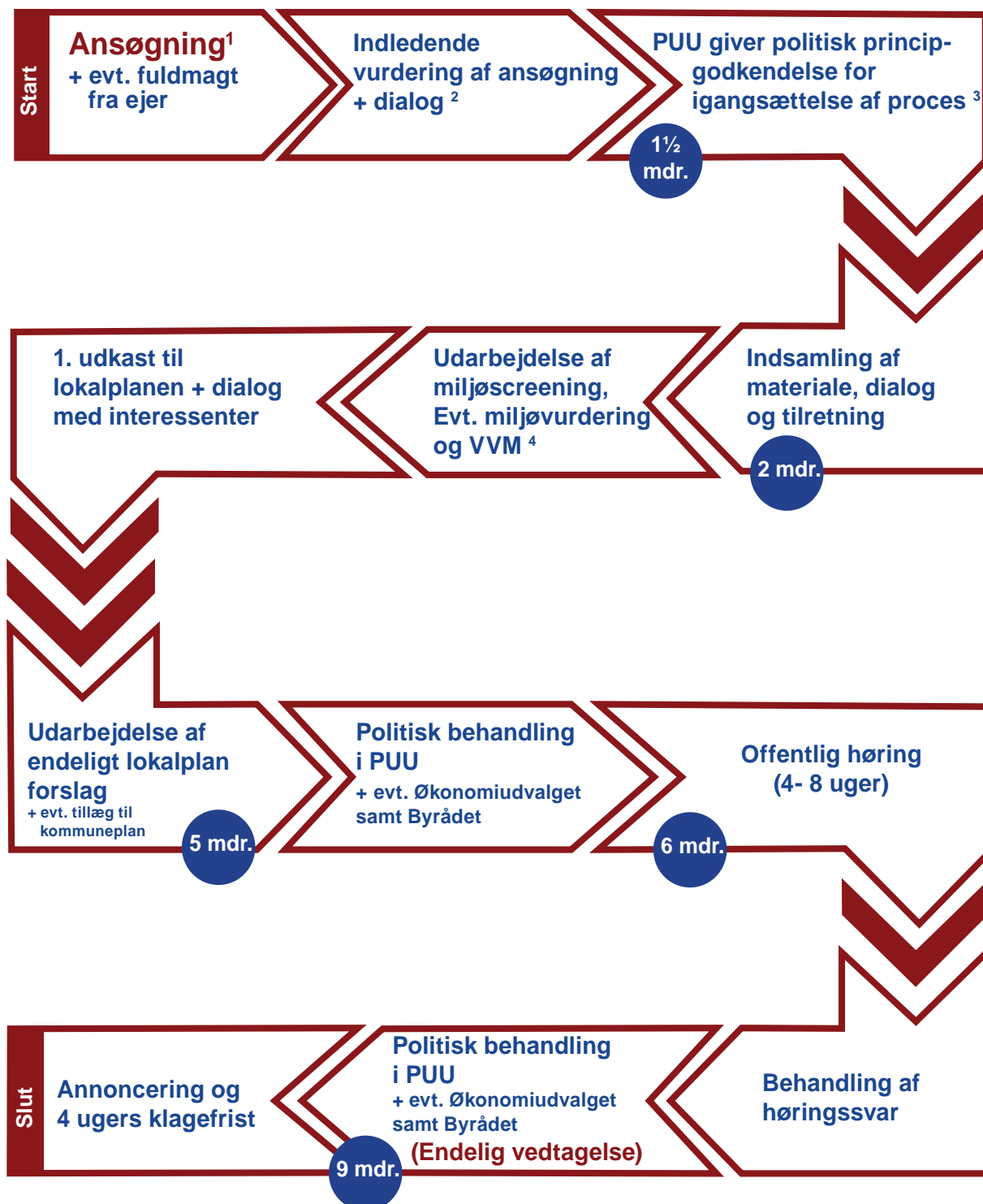


Husk – at denne guide kun er vejledende, da lokalplanprocesser aldrig er ens og dermed ikke kan standardiseres. Når din lokalplanproces startes, vil du i samråd med kommunen drøfte en tidsplan, krav til materiale mm, som er tilpasset dit projekt.

Lokalplanproces diagram (vejledende)

Forkortelse

PUU= Plan- og Udviklingsudvalget



Numrene henviser til næste side, hvor du finder en uddybende forklaring.

Bemærk at illustrationen kun er vejledende.

Processen og tidsplanen for dit projekt vil blive vurderet i samråd med kommunen.

Lokalplanproces uddybende forklaring

Ansøgning¹:

Er du sikker på, at dit projekt kræver en lokalplan sendes ansøgningsmateriale til plan@greve.dk, med evt. fuldmagt fra ejer.

Hvis du ikke er sikker på om dit projekt kræver lokalplan, kan du kontakte Plan, Byg & Miljø, for at få hjælp til at vurdere dit projekt.

Det kan også forekomme, at du f.eks. i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse bliver gjort opmærksom på, at projektet er lokalplanpligtigt. I sådanne tilfælde vil du blive kontaktet af Plan, Byg & Miljø.

Indledende vurdering²:

Plan, Byg & Miljø vil indledende vurdere om det er muligt at udarbejde en lokalplan for det ønskede projekt, og om der mangler ansøgningsmateriale. Herefter vil du typisk blive indkaldt til en indledende dialog og få at vide, hvilket yderligere materiale der skal tilvejebringes for, at Plan- og Udviklingsudvalget kan beslutte igangsætning af en lokalplan.



Principgodkendelse³:

En principgodkendelse betyder, at Plan- og Udviklingsudvalget har givet tilsagn om, at kommunen vil arbejde med projektet, og at der må udarbejdes en lokalplan. Der kan forekomme justeringer af projektet, og en principgodkendelse garanterer ikke, at lokalplanen bliver endeligt vedtaget.

Miljøscreening og -vurdering⁴:

Ved udarbejdelse af lokalplaner skal kommunen altid foretage en miljøscreening. Viser miljøscreeningen, at en realisering af lokalplanen får væsentlig indvirkning på miljøet, skal der udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen.

VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet):

Fremgår projektet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2 skal bygherre VVM-screene projektet og VVM-myndigheden vurdere, om der skal udarbejdes VVM rapport. Fremgår projektet af VVM-bekendtgørelsens bilag 1 over VVM-pligtige anlæg skal bygherre forestå, at der udarbejdes en VVM-rapport.

Skal der både laves en miljøvurdering og en VVM-rapport, er det muligt at koble dem sammen i en rapport.

En VVM-redegørelse kan også udarbejdes efter lokalplanens vedtagelse, hvis det vurderes at være hensigtsmæssigt.

Forventninger til bygherre/ grundejer

Under opstartsfasen af lokalplanprocessen afholdes typisk et møde mellem ansøger og Center for Teknik & Miljø.

På mødet afdækkes hvilket materiale der er nødvendigt for at lokalplanen kan udarbejdes. Det nødvendige materiale kan f.eks. være tegninger af projektet, teknisk data, støjberegninger, VVM-screening mm., som bygherre/grundejer eller dennes rådgiver skal levere.

På mødet drøftes ligeledes en realistisk tidsplan for levering af det nødvendige materiale og udarbejdelse af den færdige lokalplan.

Som udgangspunkt tager det ca. 8 til 10 måneder at udarbejde en lokalplan, såfremt ansøger hurtigt foretager nødvendig supplering og tilretning af sit projekt.

Generelt effektiviseres lokalplanarbejdet når:

- Bygherre har et projekt, som er klart med hensyn til, hvad der ønskes planlagt for.
- Projektet tager højde for alle sædvanlige myndighedskrav vedr. f.eks. parkeringsbehov, tilgængelighed, friarealer, miljø, støj, beskyttelseszoner mv.
- Bygherre responderer hurtigt på behov for supplerende oplysninger.



Samarbejde med Center for Teknik & Miljø

Samarbejdet mellem bygherre og Center for Teknik & Miljø bygger på dialog, som har til formål at sikre, at projektet er gangbart i forhold til de planmæssige rammer, interessenter, krav fra eksterne myndigheder, samt i overensstemmelse med Byrådets visioner for det pågældende område.

Det fremsendte projekt kan betragtes som en ansøgning, og er udgangspunkt for dialogen. I processen vil der ofte forekomme justeringer i projektet, inden det kan gennemføres.

For at lette kommunikationen anbefaler Center for Teknik & Miljø, at der udpeges en kontaktperson som repræsentant for bygherren, og kontaktpersonen vil stå for den løbende dialog med Center for Teknik & Miljø.

Tjekliste til materiale

Følgende oplysninger skal normalt indgå til udarbejdelse af en lokalplan:

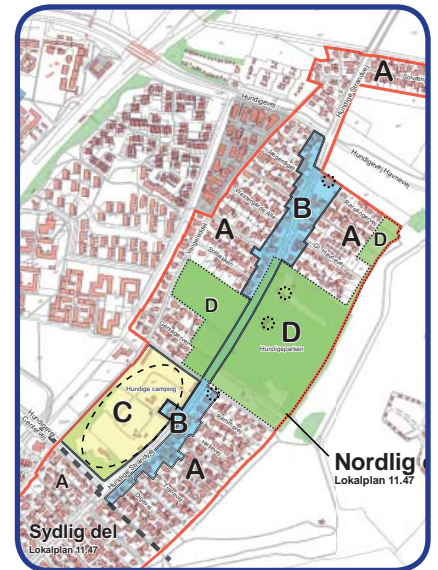
- Evt. fuldmagt fra ejer.
- Afgrænsning af lokalplanområdet og angivelse af berørte ejendomme med matrikulær betegnelse.
- Anvendelse af området.
- Beskrivelse af bebyggelsens ønskede placering.
- Beskrivelse af overfladematerialer for facader og tag.
- Anvisning af fælles udendørs opholdsarealer ved bebyggelse og oplysning om omfanget heraf maksimal etage- og bygningshøjde.
- Maksimal bebyggelsesprocent eller etage- m² for bebyggelse.
- Bevaringsbestemmelser for bebyggelse, anlæg, beplantning mv.
- Håndtering af miljølovgivningens bestemmelser (røg, støj, støv, vibrationer, lugt og jordforurening).
- Adgangsforhold til lokalplanområdet (vej, sti).
- Anlæg af friarealer: Veje og parkering herunder redningsveje, stier, ophold og beplantning.
- Renovationsløsning.
- Redegørelse for eventuelle bæredygtige tiltag.
- Redegørelse for håndtering af regnvand.
- Redegørelse for jordbalance/ evt. ønsket terrænregulering.

Illustrationer skal indeholde (målepind og målsat):

- Områdeinddeling.
- Arealanvendelse.
- Angivelse af byggefelter/byggelinier.
- Udstykningsplan.
- Vejadgang.

Andre illustrationer mv. der kan indgå i lokalplanen:

- Illustrationsplan med angivelse af bebyggelses-eksempel.
- Facadeillustrationer.
- Snittegninger.
- Perspektivtegninger.
- Beplantningsplan.
- Visualisering af projektet i dets omgivelser.



Servitutattest

Bygherre har ansvar for at levere en tolket servitutattest, der belyser eventuelle servitutter, der vil være uforenelige med lokalplanen.

Hvornår er en lokalplan nødvendig?

Bestemmelsen om lokalplanpligt i Planlovens § 13, stk. 2. fastslår, at der skal tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger, bygge- eller anlægsarbejde, herunder nedrivning af bebyggelse.

Greve Kommune vurderer i det konkrete tilfælde, om der skal laves en lokalplan som blandt andet beror på en fortolkning af begrebet "større". Når kommunen vurderer om det er et større projekt, betragtes projektet i forhold til karakteren og størrelsen af de omgivelser, hvor projektet ønskes etableret.

Hovedvægten ved vurderingen af lokalplanpligten lægges på, hvilken påvirkning projektet forventes at få på området. I vurderingen indgår en bedømmelse af projektets omfang samt dets visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser set i forhold til det eksisterende område. Lokalplanpligten har desuden til formål at inddrage offentligheden.



Hvad siger Planloven?

Planloven er den lov, som foreskriver hvilke overordnede rammer en lokalplan skal udarbejdes efter. Loven udstikker bl.a. retningslinjer for, hvornår der skal udarbejdes en lokalplan, hvilke øvrige love lokalplanen skal underlægge sig, samt hvilke forhold lokalplanen kan opstille bestemmelser om.

Hvilke planer skal en lokalplan forholde sig til?

En lokalplan skal jævnfør Planlovens §13, stk. 1 underlægge sig/forholde sig til følgende planer:

- Natura 2000 planer.
- Miljøministerens landsplanarbejde herunder Fingerplan 2017
Kommuneplanen - *hvis projektet ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen er der mulighed for at udarbejde et kommuneplantillæg.*
- Vandplan.
- Råstofplan.

Ifølge Planlovens §13, stk. 2-6 skal der udarbejdes lokalplan ved væsentlig ændring af det bestående miljø, herunder ved:

- Større udstykninger
- Større bygge- og anlægsarbejder
- Ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse eller område
- Overførsel fra landzone til byzone

Hvilke oplysninger og bestemmelser skal en lokalplan indeholde?

Lokalplanen skal jævnfør Planlovens §15, stk. 2 indeholde oplysninger om planens formål samt hvilke retsvirkninger der er gældende.

Planen skal indeholde bestemmelser omkring:

- Zonestatus.
- Områdets anvendelse.
- Udstykning.
- Veje og stier.
- Parkering.
- Bebyggelsens omfang og placering.
- Områdeinddeling.
- Bevaring af bebyggelse.
- Bebyggelsens udseende.
- Ubebyggede arealer.
- Afskærmende foranstaltninger.
- Lednings- og forsyningsanlæg.
- Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.
- Servitutter.
- Grundejerforening.

Udbygningsaftaler

Grundejer har mulighed for at indgå aftale med Byrådet om en udbygning for områder, der i kommuneplanen er udlagt til byzone eller for områder i landzone.

Udbygningsaftaler kan indgås med henblik på at:

- opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i et område.
- Fremrykke lokalplanlægningen for et område, der i kommuneplanens rammebestemmelser er forudsat lokalplanlagt for bebyggelse, herunder byomdannelse, men hvor lokalplanlægning vil være i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.
- Ændre eller udvide de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser eller lokalplanen for det pågældende område.

Udbygningsaftaler kan kun ske på betingelse af, at grundejeren finansierer infrastrukturanlæg, som det ikke vil påhvile kommunen at etablere.

Kontakt til ErhvervsCentret

Omhandler dit projekt erhverv er du også velkommen til at kontakte kommunens erhvervscenter, som kan hjælpe med at koordinere lokalplanprocessen, besvare spørgsmål og integrere andre processer som muligvis kan behandles sideløbende med lokalplanprocessen,

kontakt:

ErhvervsCentret
Korskildelund 6
2670 Greve
Tlf. 36 91 50 00
erhvervscentret@greve.dk



Spørgsmål og videre kontakt

Greve Kommune
Center for Teknik & Miljø
Plan, Byg & Miljø
Rådhusholmen 10
2670 Greve

plan@greve.dk
www.greve.dk
Tlf.: 43 97 96 40

