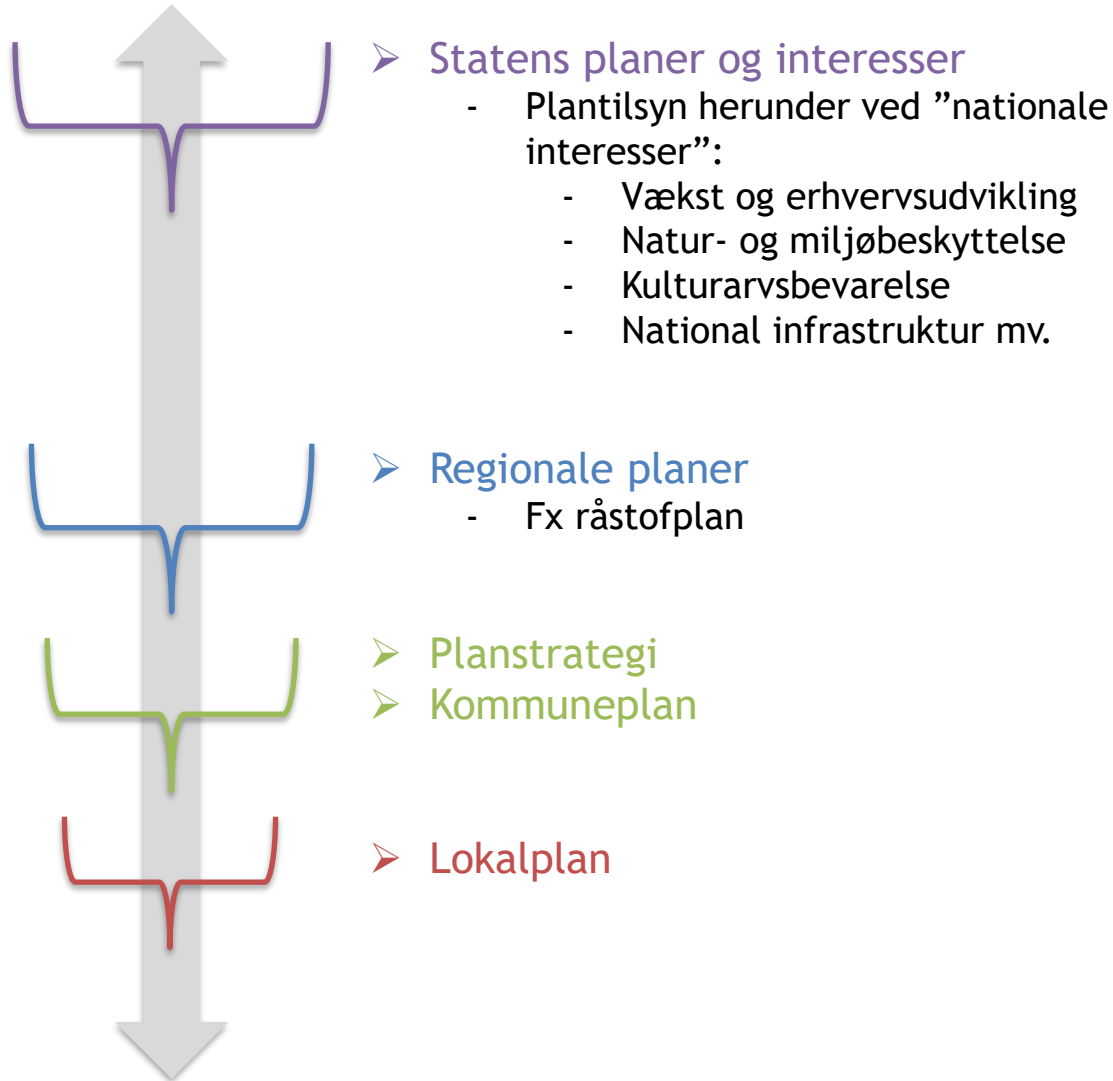


Planlovens formål

- 1) at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk **helhedsvurdering** sker en **hensigtsmæssig** udvikling i hele landet og i de enkelte regioner og kommuner,
- 2) at der skabes og bevares værdifulde **bebyggelser, bymiljøer og landskaber**,
- 3) at de **åbne kyster** fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource,
- 4) at **forurening** af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og
- 5) at **offentligheden** i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

Planhierarkiet



Planlægningen afvejer interesser og offentlighedens inddragelse



UDMØNTER POLITISKE VISIONER

- udviklingsmål om f.eks. bosætning, vækst og arbejdspladser
- servicemål om f.eks. institutioner, forsyning og infrastruktur
- klimamål om f.eks. grøn energi, bæredygtighed og klimatilpasning
- Beskyttelsesmål om f.eks. grundvandsbeskyttelse, kulturmiljø, natur og miljø

GIVER INVESTERINGSSIKKERHED

- sikring af udviklingsmuligheder
- beskyttelse af konkrete grundejerinteresser, herunder i forhold til naboejendomme

GIVER BORGERNE INDSIGT OG INDFLYDELSE

- information om et større bygge- og anlægsarbejde i lokalområdet
- mulighed for at vurdere lokale gener
- mulighed for bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser

Hvad er en kommuneplan...

- **Lovpligtig** (og digital)
 - Kommunalbestyrelse skal hvert 4. år tage stilling til revision
- Kommuneplanen tager stilling til den fysiske udvikling i et **12-års perspektiv**
 - Det betyder fx at der i Kommuneplanen ikke må udlægges flere arealer til fremtidig erhvervsudvikling, end det der svarer til den forventede udvikling i de kommende 12 år

Hvad er en kommuneplan...

- Kommunalbestyrelsens overordnede **plan for den fysiske udvikling**
- Kommuneplanen beskriver **hvor** og **hvordan** kommunens fysiske udvikling skal ske
- Omfatter **hele kommunens geografi** – både byer og det åbne land

Hvad består en Kommuneplan af...

- **Hovedstruktur**
 - overordnede mål for kommunens udvikling og arealanvendelse
- **Retningslinjer for arealanvendelsen**
 - ofte m. udpegninger på kort fx bevaringsværdigt landskab, område med særlig værdifulde landbrugsjorde, ...
- **Rammer for lokalplanlægningen**
 - konkrete områder på kort med specifikke bestemmelser (fx anvendelse, tæthed, højde, ...).
 - Lokalplanlægning og byggesagsbehandling – men kan også være relevant i andre typer af sager
 - Generelle rammebestemmelser

Kommuneplanen som prioriteringsredskab

- Definerer grænserne mellem by og land
- Sætter den politiske retning for byers udvikling
- Sætter rammerne for byggeri og lokalplaner.
- Sætter grænserne for brugen af arealressourcerne

Forholdet mellem kommuneplan og lokalplan

Hvad bestemmes i en kommuneplan?



Retningslinjer – dvs. administrationsgrundlag ift. byudvikling, detailhandel, åben land, veje og tekniske anlæg.

Rammer for lokalplanlægning, typisk med:

- anvendelse (erhverv, bolig, fritids- eller off. formål)
- bebyggelsesprocent
- max bygningshøjde

Bindende for kommunen (byråd og admin.)

[Kommuneplan 2025](#)

Hvad bestemmes i en lokalplan?



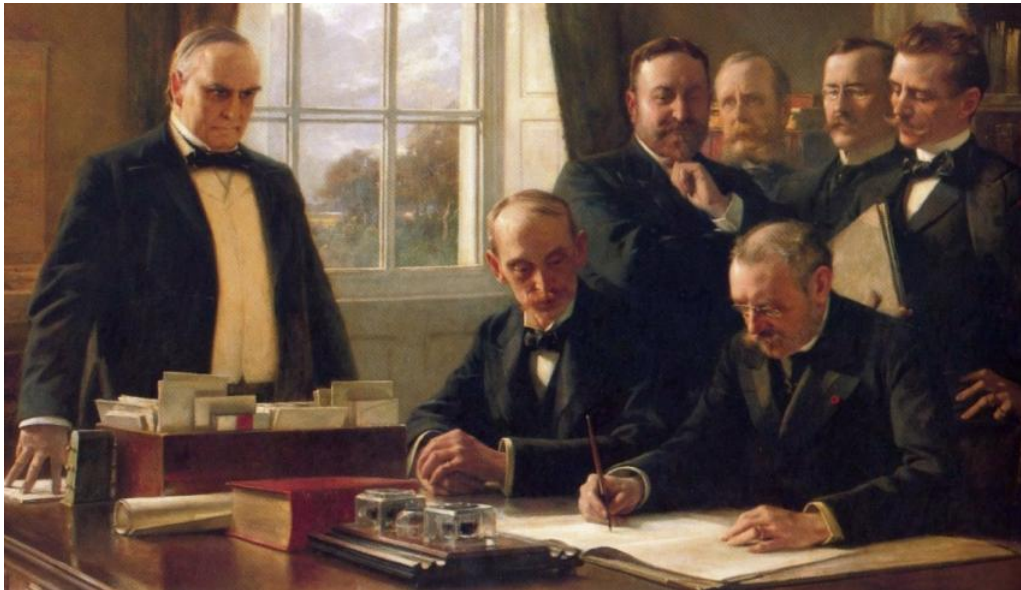
Rammer for byggeansøgning, typisk med:

- bebyggelsens placering
- vejadgang til området
- materialer og beplantninger

Juridisk bindende for lodsejere.

Hvad er en lokalplan?

- Et bindende juridisk dokument
- Kontrakt mellem borgerne og kommunalbestyrelsen
- Regulerer privat ejendomsret (også mulighed for ekspropriation gennem lokalplan)



- Investeringsikkerhed
- Administrationsgrundlag
- Klarhed og sikkerhed om fremtidig udvikling - afstemt på grundlag af en nærdemokratisk proces

Hvornår laves der lokalplan?

(Lokalplanpligt vs. lokalplanret)

- Ved væsentlige ændringer af det bestående miljø (*lokalplanpligt*)
- Ved uoverensstemmelse med gældende lokalplan, hvor der ikke kan dispenseres (*lokalplanpligt*)
- Kommunen har ret til at udarbejde en lokalplan. Den skal varetage planlægningsmæssige hensyn og ikke stride mod kommuneplanen (*lokalplanret*)
- Kommunen kan hindre forhold, der kan reguleres i en lokalplan, med et §14-forbud (hvis der ikke er vedtaget og offentliggjort et lokalplanforslag inden et år, bortfalder forbuddet)

OBS: Lokalplaner regulerer fremtidig udvikling - eksisterende lovlig anvendelse kan derfor fortsætte.

Læsevejledning til lokalplanen

- Redegørelsen:
 - beskriver, hvorfor lokalplanen er udarbejdet og grundlaget for planens reguleringer samt redegør for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
- Bestemmelserne:
 - fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes fremover og er juridisk bindende for områdets fremtidige udvikling
- Et matrikelkort:
 - viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel
- Et eller flere lokalplankort
 - knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridiske bindende for områdets udnyttelse

Hvad kan lokalplaner regulere?

Lokalplankataloget (Planlovens § 15, stk. 1, 1-27) er en **udtømmende liste**, f.eks.:

- Overførsel til byzone (kan kun ske gennem lokalplan)
- Områdets anvendelse (fx parcelhuse, butik, børnehave etc.)
- Ejendommens størrelse og afgrænsning
- Bebyggelsens omfang og udformning
- Udformning og anvendelse af ubebyggede arealer
- Bevaring af eksisterende bebyggelse
- Bevaring af landskabstræk



Det er fortrinsvist fysiske og funktionelle forhold, der kan reguleres.

Fx placering, udformning, anvendelse og udseende af bygninger, arealer, veje og stier

Planprocessen

- Forbered igangsættelse
- "Indledende dialog" - grundlag for lokalplan
- Interne samarbejdspartnere
- Politisk igangsætning - beslutningsgrundlag
- Dialog med eksterne samarbejdspartnere/interessenter
- Borgerinddragelse
- Kommuneplan/Lokalplan
- Miljøvurdering
- Offentlig høring
- Politisk beslutningsproces

**En ukompliceret lokalplanproces
varer som minimum ét år fra politisk
igangsætning til endelig vedtagelse**

En kommuneplanproces 2-3 år

