

Administrationsgrundlag for udarbejdelse og administration af lokalplaner samt servitutter i Sorø Kommune

Vedtaget af Natur, Teknik og Planudvalget den 6. april 2022

Indholdsfortegnelse

1. Planlovens formål	3
2. Udarbejdelse af lokalplaner	3
2.1 Skabelon	3
2.2 Indhold	3
2.3 Bemyndigelse	4
2.4 Politisk behandling	4
3. Administration af lokalplaner - meddelelse af dispensationer	4
3.1 Politisk behandling	5
3.2 Dispensationer fra lokalplaner	5
3.2.1 Størrelse på mindre bygninger	6
3.2.2 Ændring af byggematerialer	6
3.2.3 Erhverv i boligområder	6
3.2.4 Byggelinjer	6
3.2.5 Flytning af indkørsler	7
3.2.6 Opsætning af parabolantenner	7
3.2.7 Sager af underordnet betydning	7
4. Administration af servitutter	7
5. Opfølgning og revision	8

1. Planlovens formål

§ 1. 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.

Stk. 2. Loven tilsigter særlig,

- 1) at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund,
- 2) at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,
- 3) at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst
- 4) at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi,
- 5) at biodiversiteten understøttes, og at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og
- 6) at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet, og
- 7) at alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.

Kommunerne skal, jf. § 13 i planloven, tilvejebringe lokalplaner efter en nærmere fastlagt procedure i lovens Kapitel 6.

Lokalplaner må ikke stride mod kommuneplanen, en vandplan eller Natura 2000-plan, jf. Lov om miljømål m.v.

Lokalplaner skal fastlægge områdets anvendelse og zonestatus samt fastlægge dets karakter igennem bestemmelser om bebyggelses placering, omfang og fremtræden, vejbetjening, parkeringsforhold og beplantning m.v.

2. Udarbejdelse af lokalplaner

2.1 Skabelon

Lokalplaner udarbejdes med udgangspunkt i en skabelon for at sikre, at der tages stilling til alle relevante forhold vedrørende den konkrete plan. Skabelonen skal både tjene som tjekliste for udarbejdelse af planer og sikre en rimelig ensartet opbygning, der letter såvel brugernes som administrationens arbejde med planerne.

2.2 Indhold

I en lokalplans formål skal der redegøres for planens overordnede målsætninger. Endvidere skal der i planens anvendelsesbestemmelser redegøres for de overordnede principper for disponeringen af området, som lokalplanen skal varetage, herunder om der er tale om erhvervs- eller boligbebyggelse og om byggeriets type (f.eks. åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse).

Der skal således redegøres for afgrænsningen af lokalplanområdet og for eventuelle underopdelinger af området til forskellige anvendelsesformål samt for hvilken zonestatus, området vil have efter planens vedtagelse. Lokalplaner skal endvidere fastlægge karakteren af området samt de deraf følgende bestemmelser om byggeri, friarealer, vejanlæg og lignende. Der skal ligeledes redegøres for i hvilket omfang, der skal tages særlige hensyn til miljøet, samt om der skal gennemføres særlige foranstaltninger på denne baggrund.

2.3 Bemyndigelse

Natur, Teknik og Planudvalget har vedtaget at bemyndige Fagcenter Teknik, Miljø og Drift til:

- At afgøre, om et bygge- eller anlægsprojekt er lokalplanpligtigt eller ej.
- At varsle forbud i henhold til planlovens § 14.
- At igangsætte lokalplanudarbejdelse inden for de vedtagne kommuneplanrammer.
- At igangsætte revision (eller aflysning/ophævelse) af gældende lokalplaner, som vurderes at være utidssvarende.
- At forhandle og samarbejde med grundejere/bygherrer om udarbejdelse af lokalplanforslag med afsæt i den til administrationsgrundlaget hørende skabelon for lokalplaner.

2.4 Politisk behandling

Ved ønske om/behov for udarbejdelse af en lokalplan, som forudsætter en ændring af kommuneplanrammerne, er det Økonomiudvalget, der afgør, om en planlægning skal igangsættes, fordi det i henhold til styrelsesvedtægten er dette udvalg, der har kommuneplankompetencen. Beslutningen træffes efter indstilling fra såvel fagcentret som Natur, Teknik og Planudvalget.

I sager, hvor de påkrævede kommuneplanændringer, efter Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts vurdering, er af så underordnet betydning, at de ikke berettiger forhøring/indkaldelse af idéer og forslag i henhold til planlovens § 23c, kan et lokalplanforslag ledsaget af et forslag til kommuneplantillæg dog forelægges til politisk behandling uden forudgående behandling i Økonomiudvalget.

Forslag til lokalplaner (evt. inkl. forslag til kommuneplantillæg) forelægges Natur, Teknik og Planudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen inden en offentlig høringsperiode på 8 uger igangsættes. Lokalplanforslag, der respekterer den gældende kommuneplan, eller kun ledsages af kommuneplantillæg af underordnet betydning, skal dog kun fremlægges i offentlig høring i 4 uger. Hvis der er tale om en lokalplan af mindre betydning, skal den kun fremlægges i offentlig høring i mindst 4 uger.

3. Administration af lokalplaner - meddelelse af dispensationer

Administrationsgrundlaget indeholder de retningslinjer, Sorø Kommunes Natur, Teknik og Planudvalg ønsker, at administrationen af lokalplaner skal ske efter.

Udvalget har vedtaget at bemyndige Fagcenter Teknik, Miljø og Drift til at meddele dispensationer fra lokalplaner på det i det følgende angivne grundlag.

3.1 Politisk behandling

Hvilke sager forelægges udvalget:

- Sager der indeholder principielle og/eller særlige forhold.
- Sager der ligger uden for administrationsgrundlagets rammer og samtidig indeholder principielle og/eller særlige forhold.
- Sager hvor der i høringsperioden er indkommet væsentlige og saglige indsigelser mod det ansøgte.

Hvornår foretages høring:

- I sager, der i henhold til administrationsgrundlaget kræver politisk behandling, gennemfører fagcentret naboorientering forinden den politiske behandling.
- I sager hvor der er tale om principielle og/eller særlige forhold eller politiske temaer orienteres Natur, Teknik og Planudvalget pr. mail når naboorienteringen udsendes.

Klager over afgørelser vil administrativt blive sendt til Planklagenævnet. Natur, Teknik og Planudvalget bliver orienteret pr. mail om klager og afgørelser i sager, der har været behandlet:

- 1) i udvalget
- 2) administrativt, men er blevet omgjort.

Øvrige afgørelser fra klagenævnet vil fremgå af den samlede opgørelse af sager ved en årlig afrapportering.

3.2 Dispensationer fra lokalplaner

Planlovens § 19 giver en kommune mulighed for at meddele dispensation fra en lokalplan, såfremt en dispensation ikke strider mod planens principper. Dog kan en lokalplans principper (f.eks. i form af planens bestemmelser om anvendelse) fraviges med en tidsbegrænset dispensation på op til tre år.

Kommunen kan således meddele dispensation fra de materielle bestemmelser om højder, afstande og andre forhold, som ikke på væsentlig måde eller permanent bryder med principperne for områdets karakter, f.eks. taghældninger, farver og bygningernes ydre fremtræden.

Dog bør der ikke meddeles dispensation til ændring af tages udformning. F.eks. bør der ikke gives mulighed for at udføre valmede tage, hvis lokalplanen eller deklARATIONEN udelukker dette.

Som udgangspunkt dispenseres der ikke fra en lokalplan, hvor forudsætningerne for planen ikke er væsentligt ændret, f.eks. på grund af nye, generelle bestemmelser i bygningsreglementet. I nogle tilfælde vil det således være rimeligt at meddele dispensationer. Eksempelvis kan der være kommet nye regler, eller tiden kan være løbet fra konkrete byggematerialer.

Neden for er beskrevet en række situationer, hvor Fagcenter Teknik, Miljø og Drift kan meddele dispensationer, fordi det ikke vil ændre et områdes karakter væsentligt.

3.2.1 Størrelse på mindre bygninger

Tidligere er ofte fastlagt en største størrelse på garager, carport og udhuse m.m. på 35 m² på baggrund af de daværende bygningsreglementer. Udviklingen går imidlertid i retning af, at garager og carporte bliver 50 m² eller mere. En dispensation på dette område findes ikke at ville ændre et område væsentligt, såfremt øvrige bestemmelser om højder og placering i forhold til naboer og vejskel fastholdes. Der meddeles ikke dispensation til småbygninger større end 75 m² uden forudgående politisk behandling.

3.2.2 Ændring af byggematerialer

Mange lokalplaner og byplanvedtægter indeholder bestemmelser om materialevalg, f.eks. at tage skal være udført af sort eternit. I disse tilfælde kan der være behov for en mere nuanceret holdning til materialevalget i takt med udviklingen af nye byggematerialer. Det er dog vigtigt at fastholde sigtet med bestemmelsen om, at tage skal være sorte eller røde for at fastholde områdets karakter. Der bør kunne gives dispensation til anvendelse af nyere byggematerialer i det omfang, områdets karakter kan fastholdes.

I mange lokalplaner og byplanvedtægter er det bestemt, at tagbeklædninger skal være ubehandlede. Mange nyere byggematerialer har en eller anden form for overfladebehandling for at sikre farven. Bestemmelsen har i de fleste tilfælde skullet sikre, at der ikke blev bygget med materialer med reflekterende overflader. Dette formål kan sikres ved at fastlægge, at overfladebehandlingerne skal være matte. Teknologisk Institut har til Naturklagenævnet udtalt, at overfladebehandling med en glans lavere end 30 er ikke-reflekterende.

Der kan meddeles dispensationer til anvendelse af nyere byggematerialer, som fastholder områdets karakter.

3.2.3 Erhverv i boligområder

I de lokalplaner og byplanvedtægter, hvor der ikke konkret er taget stilling til hvilke erhverv, der kan udføres i tilknytning til boliger i boligområder bør følgende retningslinjer lægges til grund for vurdering af, om erhverv kan etableres i et boligområde:

Det kan tillades, at en del af en beboelsejendom anvendes til selvstændig virksomhed, som er almindeligt i boligområder, f.eks. kontor, klinik, salon samt dagpleje under forudsætning af,

- at virksomheden drives af den der bebor den pågældende bolig eller ejendom,
- at ejendommen drives sådan, at områdets eller beboelsejendommens karakter efter kommunens skøn ikke forandres/brydes, herunder ved skiltning mv., og
- at virksomheden ikke medfører ulempe og gene for de omboende, herunder med fokus på miljøhensyn (støj, røg o. lign.) samt ved særlig trafikbelastning eller parkeringsbehov.

3.2.4 Byggelinjer

De fleste lokalplaner og byplanvedtægter indeholder bestemmelser om byggelinjer. I nogle tilfælde betyder disse byggelinjer, at det på nogle grunde, især ved vendepladser, kan blive vanskeligt at placere en beboelsesbygning hensigtsmæssigt. I de tilfælde bør der meddeles dispensation fra byggelinjerne under hensyn til, at der alligevel sikres harmoni med de øvrige bebyggelser i området. Dette kan f.eks. gøres ved at sikre, at byggeriet placeres på linje med bygninger på nabogrunde, som ikke ligger ved en vendeplads.

3.2.5 Flytning af indkørsler

En anden, mindre væsentlig ændring kan være flytning af en indkørsel. Her findes det ubetænkeligt at flytte en indkørsel på en grund på en boligvej. Ændring af indkørsel fra en boligvej til en stamvej bør ikke foretages, hvorimod en ændring af indkørsel til en anden boligvej bør kunne imødekommes. Uanset om indkørslers placering er reguleret i en lokalplan, er det dog vejmyndigheden, der - evt. i forbindelse med en lokalplandispensation - træffer den endelige afgørelse om tilladelse til flytning.

3.2.6 Opsætning af parabolantennener

En række af kommunens ældre lokalplaner forbyder opsætning af blandt andet parabolantennener. Nyere klagenævnsafgørelser har imidlertid - under henvisning til en sag afgjort i den europæiske menneskerettighedsdomstol - slået fast, at en kommune ikke kan nægte opsætning af en sådan antenne, hvis ansøger ikke på anden måde har mulighed for at modtage et ønsket tv-signal.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift kan (efter forudgående naboorientering i henhold til planlovens § 20) administrativt dispensere i sådanne sager. Dispensationerne gives på vilkår, der sikrer en placering af antennerne, der ikke virker skæmmende i forhold til omgivelserne. Herved vil lokalplaner med antenne-forbud blive administreret på samme måde som de planer, der - af hensyn til omgivelserne - indeholder krav til placering og godkendelse af sådanne antenner.

3.2.7 Sager af underordnet betydning

Udover dispensationer i relation til ovennævnte temaer/situationer, er Fagcenter Teknik, Miljø og Drift generelt bemyndiget til at meddele dispensation i sager, hvor dispensationen er af så underordnet betydning, at det efter fagcentrets vurdering er unødvendigt at gennemføre naboorientering i henhold til planlovens § 20. Et eksempel herpå er, at fagcentret som hovedregel administrativt kan dispensere til overskridelse af bebyggelsesprocenten for en ejendom op til de aktuelle, maksimale bebyggelsesprocenter i bygningsreglementet.

Fagcentret kan desuden dispensere i sager, hvor der vurderes at være tale om dispensationer uden betydning for andre end de nærmeste omkringboende og dermed uden principielle og/eller politiske problemstillinger.

Endelig har fagcentret mulighed for at dispensere i sager, hvor det ansøgte og omstændighederne er umiddelbart sammenlignelige med forholdene i en eller flere lignende sager, hvor Natur, Teknik og Planudvalget har truffet beslutning om at dispensere.

4. Administration af servitutter

Før lokalplanerne blev normen, har man i mange boligområder tinglyst servitutter, som i mange tilfælde indeholder bestemmelser vedrørende blandt andet anvendelse, udstykningsforhold, bebyggelsesplacering og -udformning. Disse kaldes også ofte for deklARATIONER.

Efter planlovens § 43 er det ikke muligt at dispensere fra en servitut og de kan derfor ikke administreres på helt samme måde som lokalplaner. Planlovens § 43 lyder således: ”Kommunalbestyrelsen kan ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.”

Det er kommunens egen beslutning, om den ønsker at bringe planlovens § 43 i anvendelse/håndhæve servituten, i dét ordlyden er ”Kommunalbestyrelsen kan (...)”. Dette fremgår

ligeledes af flere Planklagenævnsafgørelser. Beslutningen vil dog altid bero på en konkret vurdering på baggrund af den enkelte ansøgning.

Ligeledes fremgår det indirekte af § 43, at kommunalbestyrelsen ikke kan *dispensere* fra servitutter, men kun "(...) ved *påbud* eller *forbud* sikre overholdelsen (...)".

Slutteligt fremgår det, at kommunalbestyrelsen kun kan sikre overholdelse af bestemmelser om forhold, *hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan*. Disse forhold fremgår af planlovens § 15.

Fagcentret vil ved ansøgninger om forhold, som er i strid med tinglyste servitutter - på baggrund af en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde - tage stilling til, om servitутten skal håndhæves jf. planlovens § 43. Altså, om fagcentret vil håndhæve den enkelte bestemmelse i servitутten med et forbud eller denne bestemmelse ikke håndhæves.

Snitfladen for, hvornår en sådan ansøgning, hvor planlovens § 43 bringes i anvendelse, skal politisk behandles og forelægges Natur, Teknik og Planudvalget, vil lægge sig op ad praksis for lokalplaner som beskrevet i forrige kapitel 3 "Administration af lokalplaner -meddelelse af dispensationer".

I mange servitutter i Sorø er Sorø Kommune desuden påtaleberettiget. Hvis Sorø Kommune vælger at benytte sin påtaleret, er det et civilretligt anliggende. I sager om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, vil Sorø Kommune derfor - som myndighed - benytte planlovens § 43 og ikke sin påtaleret.

5. Opfølgning og revision

Administrationsgrundlaget opdateres som udgangspunkt hvert fjerde år umiddelbart efter tiltrædelse af ny Kommunalbestyrelse.

Udvalget bemyndiger Fagcenter Teknik, Miljø og Drift til at foretage redaktionelle ændringer i administrationsgrundlaget i forbindelse med opdateringen hvert fjerde år, uden at disse ændringer skal forelægges udvalget. Ved redaktionel ændring forstås en opdatering, ændring eller tilføjelse, der hverken ændrer på den hidtidige praksis eller på kompetencefordelingen mellem det politiske og det administrative niveau.