



Lokalplan  
238 - OP1 - Aflysning af lokalplan 238

Lokalplanen er kladde

# Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? .....	1
Redegørelse .....	2
Baggrund og områdets faktiske forhold .....	3
Administration indenfor planområdet .....	5
Retsvirkninger .....	6
Vedtagelse .....	7
Kort og bilag .....	8
Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	9
Kommentarer .....	10

# Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed. En lokalplan skal udarbejdes før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

## Hvorfor ophæve en lokalplan helt eller delvist?

Når byrådet vedtager en lokalplan fastlægges fremadrettet et formål og en anvendelse for et område, der ikke senere kan dispenseres fra. Det betyder, at der som udgangspunkt skal udarbejdes en ny lokalplan, hvis den planlagte anvendelse af et område skal ændres.

Byrådet har dog mulighed for at aflyse en lokalplan helt eller delvist, hvis udviklingen inden for planområdet ikke gør det muligt at administrere tilladelser inden for området, uden at skulle dispensere eller nedlægge forbud mod en konkret anvendelse. Når en lokalplan er ophævet helt eller delvist, er det som udgangspunkt kommuneplanens rammer og bygningsreglementet, der fastlægger, hvordan området kan anvendes. Der kan også være tilfælde, hvor andre lokalplaner gælder for området.

# Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for, hvorfor lokalplanen ophæves helt eller delvist. Desuden redegøres for de retlige og faktiske konsekvenser ved ophævelsen, således det tydeliggøres overfor berørte borgere, hvad retsgrundlaget er indenfor området.

## Baggrund og områdets faktiske forhold



Lokalplanens 32 delområder. Luftfoto 2023.

Lokalplan 238 er en rammelokalplan som har haft til formål at overføre berørte områder til byzone. Der er 32 delområder fordelt over hele kommunen. Rammelokalplanen fastsætter at lokalplanområderne udlægges til byformål, hvilket også er den aktuelle anvendelse af lokalplanområderne i dag. Den fremtidige plan for områderne er de fortsat anvendes til byformål. Der vil ikke ske en ændring i den nuværende anvendelse af områderne ved ophævelse af lokalplan 238, eftersom den ikke regulerer anvendelse, men blot overfører områderne til byzone og det vil også forblive sådan efter ophævelsen.

Planlægningen er uhensigtsmæssig eftersom rammelokalplanen blot fastsætter anvendelsen til byformål. Ved ophævelse af lokalplan 238, bliver kommuneplanrammerne bestemmende for de enkelt områder, som der er taget højde for i planlægningen.

Arealerne som foreslås aflyst er alle overført til byzone og derved er formålet med lokalplan 238 opfyldt. Eftersom lokalplan 238 er en ramme lokalplan har den ingen bestemmelser, det sætter også en stopper for udvikling af de 32 delområder.

# Administration indenfor planområdet

Ved en hel eller delvis ophævelse af en lokalplan efter § 33, stk. 1, nr. 2 er konsekvensen, at området fremover skal administreres på grundlag af kommuneplanens rammebestemmelser og de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

Administration på baggrund af bygningsreglementet indebærer, at der er en umiddelbar byggeret på arealet, og der kan ikke uden fornyet planlægning nægtes byggetilladelse, hvis byggeriet ligger indenfor byggeretten jf. bygningsreglementet og kommuneplanens ramme for området.

Ansøges der om byggeri, der ikke er i overensstemmelse med eller ikke er reguleret af byggeretten, skal kommunen foretage en helhedsvurdering af det ansøgte. Ved en helhedsvurdering vurderes bebyggelsens samlede omfang og påvirkning på omgivelserne i forhold til grundstørrelse, bebyggelsesprocent, afstandsforhold, etageantal, bebyggelsens højde og indretning af de ubebyggede arealer.

Der er fortsat krav om tilvejebringelse af en ny lokalplan, hvis der skal foretages større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, eller hvis der sker en væsentlig ændring i anvendelsen af bebyggelse og arealer m.v.

Kommuneplanen er ikke umiddelbart direkte bindende overfor borgerne, dog er der mulighed for at nedlægge forbud mod byggeri og ændret anvendelse, der kræver en tilladelse fra kommunen. Dermed vil administration på baggrund af kommuneplanens rammer bl.a. medføre, at der er mulighed for at nedlægge forbud mod udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med kommuneplanens rammedel efter planlovens § 12, stk. 2 eller 3.

Områderne er i Kommuneplan 2021 omfattet af flere forskellige rammer. Hvert område er tilpasset den tilhørende ramme. Der er 13 delområder som overgår til offentlige områder, 4 områder til rekreative områder, 12 til boligområder, 3 til tekniske anlæg, 2 til center område og 1 til erhvervsområde. Nogle af delområderne indeholder flere rammer og det er medtaget i denne opgørelse.

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, eller hvis der sker en væsentlig ændring i anvendelsen af bebyggelse og arealer mv. Det vurderes ikke, at etablering af opholdsareal i tilknytning til boliger er så stor en ændring, at det kræver udarbejdelse af en lokalplan.

Der er ikke nogle umildbare konsekvenser ved ophævelsen.

## Retsvirkninger

Efter den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanens ophævelse sker administrationen af arealet på baggrund af kommuneplanens rammebestemmelser og de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet. Det betyder bl.a., at der er mulighed for at nedlægge forbud mod udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, der er i strid med kommuneplanens rammedel. Det betyder også, at der er en umiddelbar byggeret til byggeri, der er i overensstemmelse med bygningsreglementet.

Der er fortsat krav om tilvejebringelse af en ny lokalplan, hvis der skal foretages større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, eller hvis der sker en væsentlig ændring i anvendelsen af bebyggelse og arealer m.v..