



Notat

Øget tilgang af lokalplaner

Resumé

Tilgangen af nye lokalplaner er steget uventet, og tendensen synes at fortsætte i 2024. Den øgede tilgang af lokalplaner betyder en længere venteliste og dermed længere ventetid for igangsættelse af nye lokalplaner, hvilket forsinker udviklingen af byen, herunder nye boliger. Forvaltningen vil igangsætte nogle umiddelbare tiltag for at forkorte ventetiden.

Teknik- og Miljøudvalget har derudover mulighed for at henvise finansiering til kommende budgetforhandlinger, med henblik på at tilføre yderligere midler til lokalplanområdet for at imødekomme den øgede efterspørgsel.

Sagsfremstilling

I de seneste fem kvartaler har der været en større tilgang af nye lokalplansager end normalt. I 2023 var der 33 nye lokalplansager, hvilket er en markant stigning i forhold til 2022, hvor der alene var 13 nye sager. I første kvartal 2024 var der 11 nye sager.

Samtidig med den øgede tilgang af nye lokalplansager er kompleksiteten af de enkelte sager steget de seneste tre år. Samlet set betyder det, at sagsbehandlingstiden og som konsekvens deraf også ventetiden for igangsættelse af nye sager er stigende. Status for april 2024 er, at der er 31 planer på ventelisten og syv planer i indledende afklaring og at ventetiden er op til to år.

Sager på ventelisten omfatter alt fra større byudviklingsområder til mindre ombygninger af eksisterende ejendomme og skolebyggerier. To ud af tre af lokalplanerne på ventelisten er i eksisterende by, mens den sidste tredjedel er i byudviklingsområderne. Cirka 30 procent af sagerne omhandler anvendelsesændringer, fx erhverv til bolig eller ændret erhvervsanvendelse fra kontor til café, som spænder over en enkelt butik eller en hel ejendom. Dertil kommer, at §14-forbud skal behandles inde for et år og derfor er med til at skubbe andre sager længere ned på ventelisten.

Øget kompleksitet i lokalplanerne

I april 2024 er mere end halvdelen af alle lokalplansager kategoriseret som komplekse. Tidligere har andelen af komplekse sager været mindre. Forvaltningen vurderer kompleksiteten ud fra en række forskellige faktorer som bl.a. er størrelsen af lokalplanområdet, omfanget af byggeri, antallet af bygherrer, offentlighedens opmærksomhed på projektet, samt støjforhold og bygningsarv. Komplekse sager har et længere sagsforløb og er mere ressourcetunge.

07-06-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 8794

Dokumentnummer i F2
137385

Sagsnummer i eDoc
2024-0158413

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Tiltag som forvaltningen vil igangsætte

På baggrund af den voksende venteliste for lokalplaner gennemgår forvaltningen interne processer med henblik på at forkorte ventetiden. Forvaltningen vil umiddelbart igangsætte følgende tiltag for at afhjælpe den øgede ventetid for lokalplaner. Tiltagene vurderes at have en positiv effekt på ventelisten, men vil ikke alene kunne bringe den til et rimeligt niveau på 8-12 sager.

Færre startredegerelser

I dag udarbejdes der som udgangspunkt startredegerelser for komplekse lokalplaner, medmindre der er en tidligere politisk beslutning fx i forbindelse med budget, og/eller sagen vurderes at være uproblematisk. Der udarbejdes typisk startredegerelse for alle lokalplaner, hvis der er kommuneplantillæg.

Forvaltningen vil skærpe brugen af startredegerelser, så der kun udarbejdes startredegerelse for lokalplaner, hvor der er behov for politisk stillingtagen og væsentlige planmæssige dilemmaer som fx startredegerelsen for lokalplan Vermundsgade, Nørrebro, hvor der blev opstillet to scenarier. Det vil betyde, at der ikke nødvendigvis udarbejdes startredegerelse, selvom der kræves kommuneplantillæg.

Hurtigere lukning af sager

Forvaltningen oplever, at flere sager forsinkes på grund af manglende leverancer fra bygherre. Dette betyder ofte længere sagsbehandlingstider. Forvaltningen vil derfor indføre, at sager hurtigere lukkes ned, hvis der ikke afleveres til den aftalte tid, så medarbejderressourcerne hurtigere kan flyttes til igangsættelse af nye lokalplansager. Det vil gælde for alle planer, også igangværende. Tiltaget vil blive kommunikeret til de øvrige forvaltninger og bygherrerne. Denne type tiltag har tidligere vist sig effektiv i byggesagerne, men vil i implementeringen blive tilpasset lokalplaner grundet disse sagers større kompleksitet. I overgangsperioden kan det give anledning til henvendelser fra bygherrer.

Andre organisatoriske og procesmæssige tiltag

Forvaltningen vil undersøge, om der er andre tiltag, der kan understøtte mere effektiv sagsbehandling af lokalplaner, herunder organisatoriske tiltag. Forvaltningen vil orientere udvalget ved igangsættelse af væsentlige tiltag.

Mulighed for øvrige tiltag

Følgende tiltag er muligheder forvaltningen ikke umiddelbart anbefaler at implementere, men som vurderes at kunne hjælpe på ventelisten.

Acceptere færre lokalplananmodninger

Hvis en bygherre anmoder om en lokalplan på baggrund af et ønske om et byggeprojekt, er kommunen forpligtet til at udarbejde en lokalplan, hvis der ikke allerede er en lokalplan for området, eller hvis den gældende lokalplan ikke længere er i overensstemmelse med kommuneplanen. Det drejer sig om ca. 40 % af alle lokalplansager, hvor kommunen er forpligtet til at udarbejde en lokalplan. For de sager som ikke

falder i den kategori, kan kommunen vælge at være mere restriktiv i forhold til, hvilke lokalplananmodninger, der accepteres. Det kan fx være lokalplaner, hvor det er en anvendelsesændring eller mindre bebyggelser. Forvaltningen kan ikke generelt anbefale at acceptere færre lokalplananmodninger, da selv mindre lokalplaner kan være af stor betydning for byen. Et eksempel kan være lovliggørelse af caféer/erhverv i stueetagen, der er en mindre anvendelsesændring, men som har stor betydning for det lokale miljø. Det kan også være lokalplaner, hvor der ønskes fortætning og udvikling af et større antal boliger, men hvor der i forvejen er en lokalplan som muliggør et mindre omfang.

Tidligere tiltag

Forvaltningen har siden 2017 arbejdet målrettet på at overholde servicemålene ved at systematisere og effektivisere lokalplanarbejdet. Forvaltningen har blandt andet gjort lokalplanerne enklere, revideret delegation og ændret principper for udarbejdelse af startredegyrelser.

Forvaltningen har ved udgangen af 2022 taget en digital lokalplanportal i brug ved udarbejdelsen af nye lokalplaner. Lokalplanportalen medfører en effektivisering, men ikke i samme omfang som forudsat i investeringscasen eller som stigningen i nye sager.

Der er afsat ekstra midler, 2,1 mio. årligt i 2024 til 2027 (inden for TMUs eget råderum), til at nedbringe ventelisten for lokalplaner. Da der blev søgt om disse midler i 2023 forventedes det at kunne nedbringe ventelisten, som den så ud på daværende tidspunkt. Tilgangen af nye sager er siden vokset langt mere end forventet, hvorfor de ekstra midler ikke længere forventes at kunne nedbringe ventelisten til et rimeligt niveau på 8-12 sager.

Politisk handlerum

Det kan besluttes at,

- Hæve sagen til en beslutningssag, så den behandles på et kommende møde i Teknik- og Miljøudvalget. Det kan fx gøres med henblik på at vedtage andre, flere eller færre tiltag, som forvaltningen skal implementere. Andre tiltag kan fx være at acceptere færre lokalplananmodninger.
- Henvise finansiering til kommende budgetforhandlinger med henblik på at tilføre yderligere ressourcer.

Videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget har taget sagen til orientering, igangsætter forvaltningen de beskrevne tiltag.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør