



02-06-2017

Sagsnr.
2017-0214014

Dokumentnr.
2017-0214014-2

Bilag 1

Retningslinjer for meddelelse af dispensation fra en lokalplan

Formålet med retningslinjerne er at sikre en ensartet behandling af ansøgninger om dispensation fra lokalplaner i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Mange byggeansøgninger indeholder ansøgninger om dispensation, og det vil ofte være en forudsætning for at kunne give byggetilladelse, at der samtidig gives dispensation fra konkrete bestemmelser i lokalplanen.

Ønskerne om dispensation er meget forskelligartede. De kan fx bunde i konstruktionsmæssige forhold, et ønske om en anden udformning eller æstetik, eller ønsker som reelt er en udvidelse af byggemuligheden. Retningslinjerne er et værktøj, som skal hjælpe sagsbehandleren til at vurdere, om der skal gives dispensation eller afslag i den konkrete situation.

Retningslinjerne gælder også ved dispensation fra byplanvedtægter.

Hvornår kan der meddeles dispensation?

En dispensation er en tilladelse til at fravige en konkret lokalplanbestemmelse, eventuelt med betingelse om at opfylde særlige vilkår.

Formålet med dispensationsmuligheden er at give en vis fleksibilitet i administrationen af lokalplaner.

Efter planlovens § 19 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Hvad er lokalplanens principper, og hvornår kan de fraviges?

En lokalplans principper er lokalplanens formålsbestemmelse og anvendelsesbestemmelser, der er fastlagt i forlængelse heraf, samt den i lokalplanen fastlagte struktur med fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Principperne omfatter som hovedregel ikke de lokalplanbestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre bestemmelserne netop er fastlagt for at sikre en bestemt bebyggelse opført, fx ved en henvisning hertil i formålsbestemmelsen.

Der er dog mulighed for at dispensere fra alle bestemmelser i en lokalplan, herunder principperne, til midlertidig anvendelse i op til 3 år (10 år for studieboliger) med mulighed for fornyelse. Der kan således gives dispensation til midlertidig anvendelse af områder, hvor en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke er erstattet af en ny plan, eller hvor der er planlagt for en anvendelse som først forventes realiseret senere.

Der kan gives dispensation, selvom det strider mod kommuneplanen. Hvis det ansøgte i sig selv er lokalplanpligtigt, kan der ikke gives dispensation.

Hvornår skal der naboorienteres?

Efter planlovens § 20 kan dispensationer efter § 19 først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter kommunen skriftligt har orienteret ejere, lejere, brugere, naboer mv. samt særlige foreninger om ansøgningen (naboorientering), medmindre kommunen skønner at en forudgående orientering er af underordnet betydning for de nævnte personer og foreninger.

En dispensation kan således som hovedregel først meddeles, når der er foretaget naboorientering. Orienteringen skal rettes direkte til de relevante naboer mv. Det er ikke tilstrækkeligt at orientere på nettet eller i lokalavisen, ligesom andre ikke kan foretage naboorienteringen på kommunens vegne. Orienteringen skal indeholde oplysning om ansøgningen og fristen for at indsende kommentarer (mindst 2 uger).

Afgrænsningen af høringskredsen beror på en vurdering af, hvem der berøres af dispensationen. Udgangspunktet for vurderingen er som hidtil, hvem der kan se det berørte byggeri.

I praksis skal 2 ugers fristen tillægges 1 uge af hensyn til borgere som er fritaget for Digital Post. Dvs. fristen er minimum 3 uger fra udsendelsesdatoen. Juli indgår ikke i fristen.

Hvornår en forudgående orientering kan anses for at være af underordnet betydning og derfor undlades, beror ligeledes på en konkret vurdering. Orientering kan fx undlades, når de bestemmelser der dispenseres fra ikke har betydning for naboer mv., når dispensationen er så beskeden, at den ikke kan ses, eller når alene ansøger påvirkes af dispensation. Dispensationens eventuelle betydning for naboer mv. har altså afgørende betydning for, om det anses for at være af underordnet betydning at naboorientere. Det kan fx være dispensation til udvidelse af byggefeltet inde i en karré eller dispensation til altaner mod gård. Vurderingen kan alene efterprøves af Planklagenævnet, hvis den er åbenbart urimelig.

Hvornår er noget en bagatel?

Fravigelsen fra lokalplanen kan være så ubetydelig, at den anses for at være en bagatel. Hvis en fravigelse anses for at være en bagatel, er der ikke tale om en dispensation.

Det er en konkret vurdering om fravigelsen forudsætter en dispensation eller er en bagatel. Som udgangspunkt må fravigelsen ikke være synlig for omgivelserne, hvis det skal falde under bagatelgrænsen. Men det er ikke nødvendigvis i sig selv tilstrækkeligt til, at en fravigelse er en bagatel. Når der er tale om en fravigelse på under 3 % kan det som en tommelfingerregel overvejes om fravigelsen er en bagatel, dog skal det indgå i vurderingen hvad den procentvise fravigelse er i forhold til – 3 % i forhold til 10 meter er ikke det samme som 3 % i forhold til 50 meter.

Delegation

I de tilfælde, hvor dispensationen ikke er af principiel karakter, eller naboorienteringen ikke har medført mange og/eller vægtige indsigelser, har Teknik- og Miljøudvalget delegeret sin beslutningskompetence til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Forvaltningen orienterer udvalget om meddelte dispensationer. Et udvalgsmedlem kan altid beslutte, at en konkret ansøgning om dispensation skal behandles af udvalget, uanset om naboorienteringen har medført mange eller vægtige høringssvar. Ved vurderingen af om der er tale om mange høringssvar skal indgå, hvor mange modtagere naboorienteringen er sendt til. Hvis en naboorientering er sendt til 10 naboer, og der er modtaget 5 høringssvar, kan der være tale om mange. Vurderingen af *mange* og *vægtige* vil ofte være en samlet vurdering. Ved tvivl skal sagen forelægges til politisk godkendelse.

Udvalget eller et udvalgsmedlem kan også beslutte, at udvalget skal behandle samtlige ansøgninger om dispensation indenfor en konkret lokalplan. Det er fx sket ift. lokalplan 432 'Carlsberg II', hvor borgmesteren har besluttet, at alle sager, som har været i naboorientering samt sager om nedrivning af bevaringsværdige bygninger eller fældning af bevaringsværdige træer, skal forelægges udvalget.

Dispensation eller en lokalplan af mindre betydning?

Den nye planlov, der træder i kraft 15. juni 2017, giver mulighed for, at der ved mindre lokalplaner, dvs. lokalplaner der indeholder mindre betydende eller ikke væsentlige ændringer i omgivelserne, kan fastsættes en høringsperiode på ned til 2 uger. Det kan fx være et tillæg til en lokalplan, som alene indeholder en ajourføring af anvendelsesbestemmelserne, så de er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Den kortere høringsfrist for lokalplaner af mindre betydning kan i nogle situationer udgøre et alternativ til en dispensation. Der vil være tale om en længere proces for bygherre, men udarbejdelse af en lokalplan vil i modsætning til en dispensation give mulighed for en offentlig høring samt politisk drøftelse og godkendelse af ændringen.

Som udgangspunkt behandles en ansøgning som en dispensation, hvis der indenfor planlovens § 19 kan meddeles dispensation. Udarbejdelse af en lokalplan med en kort høringsfrist kan dog overvejes i de situationer, hvor lokalplanen er udarbejdet under stor offentlig bevågenhed, se nærmere under *Planens tilblivelse*, og hvor det derfor kan være hensigtsmæssigt med politisk behandling og offentlig høring i stedet for 'blot' naboorientering.

Vurdering af ønske om dispensation

Vurderingen af, om der i en konkret situation skal meddeles dispensation eller afslag, eller evt. i stedet udarbejdes en ny lokalplan, beror på en samlet vurdering af ansøgningens konkrete omstændigheder.

Vurdering af om en ansøgning om dispensation kan imødekommes skal i øvrigt tage udgangspunkt i følgende 6 kategorier:

- Planens sammenhæng med kommuneplanen
- Planens indhold
- Planens tilblivelse
- Kompetencenorm
- Udsættelse af etableringstidspunkt
- Midlertidighed

I forhold til de tre første kategorier gælder som overordnet hovedregel, at der ikke gives dispensation, hvis en lokalplan er mindre end 4 år gammel, medmindre konkrete forhold taler for, at der meddeles dispensation, fx et forhold man ikke kendte til på tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplanen. De sidste 3 kategorier er undtaget fra hovedreglen.

I mange tilfælde vil en ansøgning om dispensation være omfattet af flere af de nævnte kategorier.

Der er som udgangspunkt ikke tale om en prioriteret rækkefølge af kategorierne. De tre første kategorier – sammenhæng med kommuneplanen, indhold og tilblivelse – supplerer hinanden, og det vil bero på en konkret vurdering, hvilke elementer som skal tillægges størst betydning i den konkrete sag.

De sidste tre kategorier – kompetencenormer, udsættelse af etableringstidspunkt og midlertidighed – er som nævnt undtaget fra hovedreglen om, at der ikke gives dispensation, hvis lokalplanen er

mindre en 4 år gammel, idet lokalplanens alder ikke er relevant, da der kan være en saglig begrundelse for at give en dispensation selv umiddelbart efter en lokalplans vedtagelse, se nærmere under de enkelte kategorier. Når en ansøgning falder ind under en af disse kategorier, vil elementer vedrørende lokalplanens tilblivelse, indhold og alder, som taler imod en dispensation, ofte ikke være relevante at inddrage.

Dvs. indledningsvist skal det vurderes, om lokalplanen er over eller under 4 år gammel. Herefter skal det vurderes, hvilke af kategorierne – sammenhæng med kommuneplanen, indhold og tilblivelse – det er relevant at vurdere ansøgningen i forhold til.

I alle tilfælde skal der dog foretages en konkret vurdering af samtlige relevante elementer i den konkrete ansøgning. Retningslinjerne under de enkelte kategorier skal hjælpe med at vægte de forskellige elementer i forhold til hinanden i det konkrete tilfælde og dermed sikre en ensartet behandling af ansøgningerne.

Under de enkelte kategorier er nævnt, hvilke forhold der kan tale for en dispensation, og hvilke forhold der kan tale imod. Når en konkret ansøgning indeholder forhold, som hører under flere kategorier eller forhold som taler både imod og for en dispensation, skal der foretages en vurdering af, hvad der vejer tungest i den konkrete situation.

Modsatrettede forhold kan også tale for, at en dispensation skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget til godkendelse, uanset at sagen ikke umiddelbart er omfattet af retningslinjerne for, hvornår dispensationer skal forelægges udvalget.

De enkelte kategorier er nærmere beskrevet herunder.

Planens sammenhæng med kommuneplanen

Hvornår er en lokalplan gammel?

Kategorien omhandler, hvor mange nye kommuneplaner der er vedtaget siden lokalplanens vedtagelse. Kategorien supplerer den overordnede hovedregel om, at der ikke gives dispensation, hvis en lokalplan er mindre end 4 år gammel.

Lokalplaner, der er bekendtgjort inden for de seneste 2 kommuneplanrevisioner, dvs. mindst godt 4 år, betragtes som ”nye” lokalplaner, mens lokalplaner, der er bekendtgjort før, anses for at være ”gamle” lokalplaner.

Hvornår kan der dispenseres?

Generelt bør der vises tilbageholdenhed med at dispensere fra en lokalplan, der er bekendtgjort inden for de sidste 2 kommuneplanrevisioner.

Jo ældre en lokalplan er, jo lempeligere tilgang til et ønske om dispensation.

Dispensationer kan overvejes, når

- der er tale om lokalplaner, hvor kommuneplanen siden lokalplanens vedtagelse er ændret fx i forhold til norm for cykel- og bilparkering, bebyggelsesprocent, friareal, bygningshøjde/etageangivelse o.l.
- det med dispensationen er muligt at tage hensyn til den udvikling, der er sket på bygge- og anlægsområdet (fx vægtykkelse og energikrav) og de ændringer i kravene til og forståelsen af byen, der er sket gennem årene (fx nye politikker og strategier for en række byudviklingsrelaterede emner; Klimaplan, Fællesskab København, Træpolitik mv.)

Planens indhold

Forskellige typer lokalplaner

En lokalplan er udtryk for en samlet planmæssig vurdering af, hvad der kan etableres på et konkret sted. Fastlagte bygningshøjder, placering af kommende bebyggelse og krav til ydre fremtræden mv. er udtryk for en konkret stillingtagen til, hvad forvaltningen – i dialog med grundejer – og Teknik- og Miljøudvalget har anset for hensigtsmæssigt og planmæssigt begrundet ud fra den konkrete beliggenhed, trafikale hensyn og hensyn til naboer mv. Formuleringer i en lokalplan kan bygge på længerevarende forhandlinger med grundejer. Det er således en mening med de krav, som fremgår af en lokalplans bestemmelser.

Der er forskellige typer af lokalplaner – projektlokalplaner, generelle lokalplaner og rammelokalplaner.

Endvidere er der *bevarende lokalplaner* som har til formål at bevare den eksisterende egenart i et bestemt område.

Projektlokalplaner er lokalplaner, der er udarbejdet med udgangspunkt i et konkret projekt, indeholder ofte detaljerede bestemmelser, der skal sikre netop det af bygherre foreslåede projekt.

Generelle lokalplaner indeholder i højere grad mere principielle bestemmelser, som muliggør stor differentiering ved den endelige udformning af de konkrete byggerier.

En *rammelokalplan* er en lokalplan, som fastlægger de overordnede rammer for et større område, fx trafikstruktur og den overordnede bebyggelsesstruktur i et udviklingsområde, men hvor alene en mindre del af byggefeltene er byggeretsgivende, og hvor der således skal udarbejdes tillæg til lokalplanen inden øvrige byggefelt kan udnyttes. Den byggeretsgivende del af en rammelokalplan kan være udformet lige så detaljeret som en projektlokalplan.

Hvornår kan der dispenseres?

Uanset typen af lokalplan skal der udvises tilbageholdenhed med at dispensere, hvis ansøger har deltaget i udarbejdelsen af lokalplanen, medmindre der er tale om forhold, som blev overset, eller ikke var en viden om i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen.

I de tilfælde, hvor ansøger har overtaget ejendommen efter lokalplanens vedtagelse, kan meddelelse af dispensation i højere grad komme på tale.

Behovet for at dispensere vil ofte være større ved detaljerede projektlokalplaner, særligt hvis ansøger ikke har været involveret i udarbejdelsen af lokalplanen.

Ved alle typer af lokalplaner undtagen bevarende lokalplaner kan der som udgangspunkt alene dispenseres fra bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden og indretning af friarealer. Der kan kun i helt særlige situationer gives tilladelse til at dispensere fra bestemmelser om ydre fremtræden i bevarende lokalplaner, da hensigten med lokalplanen netop er at bevare det eksisterende udtryk.

Der skal ved alle typer lokalplaner udvises tilbageholdenhed med at dispensere fra bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering.

Dispensation kan overvejes, når

- en særlig situation gør, at opførelse af det oprindelige projekt af forskellige årsager ikke kan realiseres.
- det vurderes, at der opnås en bedre kvalitet eller mindst lige så god en kvalitet, forudsat at andre forhold taler for, i det konkrete projekt eller for området generelt, end lokalplanen muliggør.
- en dispensation har minimal betydning for omgivelserne.

Ændringerne skal ligge inden for intentionerne med planen, og de arkitektoniske og planmæssige hovedgreb for projektet/området, højde eller placering må ikke være gjort til et princip i planen.

Ansøgninger skal som udgangspunkt i naboorientering.

Planens tilblivelse

Hvilke særlige forhold gør sig gældende?

Planens tilblivelse relaterer sig til lokalplaner, der er udarbejdet under stor offentlig og politisk bevågenhed eller er blevet debatteret intenst i forbindelse med vedtagelsen, ofte på baggrund af mange indsigelser mod planens indhold i høringsperioden.

Pt. drejer det sig om følgende lokalplaner: lokalplan 425 'Krimsvvej', lokalplan 477 'Strandgade Nord' (Krøyers Plads) og lokalplan 494 'Enghave Brygge'. Listen opdateres løbende.

Lokalplaner af denne karakter er ofte karakteriseret ved, at der er tale om anvendelse i et særligt område, bygningshøjde i et historisk/arkitekturhistorisk følsomt kvarter, eller en offentlig debat om selve formålet med at udvikle et specifikt område. Ved en dispensation fra planen er der således risiko for kritik for at underløbe en forudgående debat om planen.

Hvornår kan der dispenseres?

Dispensationer bør kun meddeles i begrænset omfang, også når der er forløbet 4 år fra vedtagelsen, men kan overvejes, når

- en særlig situation gør, at opførelse af det oprindelige projekt ikke kan realiseres.
- det vurderes, at der helt overordnet opnås en bedre kvalitet i projektet end planen fastlægger, fx en løsning, der muligvis har været til debat som alternativ i høringsperioden eller den forudgående debat.

Ansøgninger om ændringer skal som udgangspunkt i naboorientering, fordi disse planer som regel har indebåret en stor debat eller også utilfredshed, eller har været båret oppe af en særlig politisk bevågenhed. Det kan indgå i vurderingen af, om der skal foretages naboorientering, om en ændring berører emner, der for enten naboer, interessenter eller også politikerne har haft en særlig interesse i tilblivelsen af planen.

Kompetencenorm

Hvad er en kompetencenorm?

En kompetencenorm er en bestemmelse, som ikke giver en umiddelbar ret til at udnytte en lokalplanbestemmelse, men forudsætter at udvalget eller forvaltningen giver tilladelse hertil. Denne tilladelse skal meddeles som en dispensation. Da lokalplanbestemmelser som udgangspunkt skal udarbejdes som forholdsnormer, så det klart fremgår, hvad der er tilladt, og hvad der ikke er tilladt på de omhandlede ejendomme, er brugen af kompetencenormer i nye lokalplaner begrænset.

Mange ældre lokalplaner indeholder imidlertid en del kompetencenormer, der giver kommunen kompetence til på et senere tidspunkt at præcisere eller supplere indholdet i lokalplanen. En del af disse kompetencenormer er ikke gyldige og kan ikke håndhæves på grund af den manglende klarhed i formuleringen. Der skal dog altid foretages en vurdering af, om en kompetencenorm kan håndhæves i den konkrete situation. Muligheden for at håndhæve kompetencenormerne har ofte stor betydning for udformningen af det konkrete byggeri. I bevarende lokalplaner eller ved fastlæggelse af bevaringsværdig bebyggelse i øvrigt kan der fastsættes bestemmelse om, at der kun må foretages nedrivning, ombygning eller ændring af bevaringsværdig bebyggelse med kommunens tilladelse. Disse kompetencenormer kan altid håndhæves.

Eksempel på en kompetencenorm i ældre lokalplaner:

"Bygningen materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden, skal efter magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden magistratens tilladelse."

Denne nævnte kompetencenorm er en tidligere standardbestemmelse, som findes i mange ældre lokalplaner, og som har været prøvet af Planklagenævnet flere gange med forskelligt resultat.

I nyere lokalplaner er kompetencenormer som oftest knyttet til forbudsbestemmelser, hvor der åbnes mulighed for konkret at fravige forbuddet i bestemmelsen, fx ved af nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse og fældning af bevaringsværdige træer. Derudover anvendes kompetencenormer til at muliggøre særlige anvendelses- og bebyggelsesforhold under forudsætning af, at en række beskrevne forhold i og ved bebyggelsen er opfyldt.

Eksempler på sådanne nyere kompetencenormer:

”[...] markerede bevaringsværdige bygninger må nedrives på baggrund af et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt projekt til nybyggeri”

eller

”[...] de med rødt markerede bevaringsværdige træer må fældes, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri og på betingelse af, at der plantes nye træer efter Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse”.

Hvornår kan der dispenseres?

Der kan dispenseres, når de betingelser som er nævnt i lokalplanen, er opfyldt.

Hvis de betingelser, som fremgår af lokalplanen, ikke er opfyldt, skal der som udgangspunkt gives afslag, alternativt opstilles vilkår.

Hvis betingelserne i lokalplanen giver mulighed for at dispensere til forhold, som i sig selv vil være lokalplanpligtige, kan der ikke dispenseres. I sådanne tilfælde skal der meddeles afslag eller udarbejdes et forslag til lokalplan.

Udsættelse af etableringstidspunkt

Hvornår er der tale om udsættelse?

Ved udsættelse forstås den situation, hvor etableringstidspunktet for et krav i lokalplanen ønskes udsat. Særligt i større udviklingsområder, eller hvor der ellers er fastlagt en kompleks bebyggelsesstruktur, vil der være behov for at kunne udsætte etableringen af fx friarealer, parkering på terræn eller i konstruktion eller større fællesanlæg, som i en lokalplan er knyttet til opførelsen af en konkret bebyggelse, til det er praktisk muligt eller økonomisk forsvarligt. Det kan fx være at friarealerne midlertidigt skal bruges som byggeplads og derfor først kan anlægges efterfølgende, eller at et større fællesanlæg er knyttet til opførelsen af flere bebyggelser.

Hvornår kan der dispenseres?

Jo tættere et område er på at være færdigudviklet, des større tilbageholdenhed skal der udvises i forhold til at give dispensation til udsættelse af etableringstidspunktet.

Dispensationer kan være relevante, når

- en kompleks bebyggelsesstruktur fx i et udviklingsområde gør, at de første byggeprojekter enten har gavn af eller er direkte afhængige af, at der dispenseres.

Der kan ikke dispenseres til forhold, som er en forudsætning for brugen af en bebyggelse eller tilhørende friarealer, fx etablering af en støjskærm eller cykelparkering, men dispensationen kan overvejes, når ved en delvis etablering af forhold, som er en forudsætning for brugen af en bebyggelse eller tilhørende friarealer.

Der kan heller ikke dispenseres til en udsættelse, hvis etableringen er en del af planens principper, og fx er nævnt i lokalplanens formålsbestemmelse.

Hvis der er tale om flere forhold, der ønskes udsat, skal hver enkelt vurderes for sig. Det kan være, at der grundlag for at udsætte etableringstidspunktet for fx et parkeringshus, men ikke for et fælles grønt område.

Hvis forvaltningen vurderer, at der ikke på tilstrækkelig vis er redegjort for behovet for at udsætte etableringen af det konkrete fællesanlæg, meddeler forvaltningen afslag.

Der kan dispenseres til udsættelse af etableringstidspunktet, når

- bygherre konkret dokumenterer behovet og begrundelsen for, at en udsættelse er nødvendig, samt hvornår det tidligst vil være muligt at etablere fællesanlægget.

- bygherre redegør for, hvordan der i den mellemliggende periode kan sikres tilfredsstillende forhold.
- forvaltningen vurderer, at redegørelsen er realistisk og veldokumenteret nok til, at der kan dispenseres til en nærmere fastsat periode i hvilken etablering af fællesanlægget kan undlades.

Dispensationen skal indeholde en tidsfrist for etablering. Tidsfristen skal fastsættes konservativt, men realistisk, da der sidst i perioden skal søges, naboorienteres og meddeles dispensation på ny, hvis tidsfristen efterfølgende ønskes udsat yderligere.

Ansøgninger om udsættelse af etablering af fællesanlæg skal som udgangspunkt i naboorientering. Det kan indgå i vurderingen af, om der skal foretages naboorientering, om en udsættelse vil få betydning for naboer, fx i startfasen af opførelse af ny bebyggelse i et udviklingsområde, hvor udsættelsen i sig selv ville få betydning for naboer, men der endnu ingen naboer er i området.

Midlertidighed

Definition – *hvornår er der tale om midlertidighed?*

Ved midlertidighed forstås den situation, hvor der ønskes dispensation til en midlertidig aktivitet, som ikke er i overensstemmelse med det eksisterende plangrundlag. Dvs. tilladelser til forhold, der ønskes etableret i en årrække, for derefter at ophøre.

Definitionen af midlertidige aktiviteter omfatter som udgangspunkt *ikke* aktiviteter, der har en varighed på 6 uger, som fx koncerter og festivaler (Distortion, Madfestivaler, karneval el.lign.), idet det planmæssigt betragtes som enkeltstående begivenheder med en så begrænset varighed, at de ikke forudsætter dispensation fra lokalplanen.

Aktiviteter der uanset den midlertidige varighed indebærer en større ændring i omgivelserne kan dog forudsætte en dispensation. Der skal foretages en konkret vurdering af den enkelte ansøgning. Det bemærkes, at opstilling af midlertidige scene- og tilskuerkonstruktioner mv. forudsætter byggetilladelse, herunder godkendelse af forhold vedrørende konstruktion, brand og tilgængelighed.

Ønsker om midlertidig udnyttelse af en ejendom, som henligger ubenyttet i kortere eller længere tid, dukker op med jævne mellemrum. Det kan fx være et ønske om midlertidigt at etablere aktiviteter eller bebyggelse i et område, hvor der er lokalplanlagt for en bebyggelse og anvendelse, som først forventes realiseret senere, eller et ønske om midlertidig bebyggelse eller anvendelse i et område, hvor en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke er erstattet af en ny plan. Ønsker om midlertidig anvendelse til andet, end det lokalplanen giver mulighed for, vil som udgangspunkt være i strid med lokalplanens principper.

Dispensationer til midlertidige aktiviteter, der ikke er i strid med lokalplanens principper, vil som udgangspunkt skulle tidsbegrænses til 5 år, idet aktiviteter der rækker ud over 5 år ikke kan anses for midlertidige i planmæssig forstand, og skal behandles som permanente forhold.

Det er dog muligt at give dispensation til, at et område eller en bygning midlertidigt kan udnyttes på en hensigtsmæssig måde, selvom det strider mod den anvendelse, der er lokalplanlagt for eller mod lokalplanens principper i øvrigt. Det vil således efter omstændighederne være muligt at tillade midlertidig anvendelse til øvelokaler, kunstudstillinger, parkering på terræn,

musikarrangementer, teater, sportsaktiviteter, lokaler til iværksættere og andre virksomheder samt midlertidige studieboliger mv. Sådanne dispensationer kan gives tidsbegrænset i maksimalt 3 år og 10 år for studieboliger. Dispensationen vil efter udløb kunne fornyes, dog må der ikke på forhånd gives tilsagn om eller opstilles forventninger til en sådan fornyelse.

Hvornår kan der dispenseres?

- Hvis den ansøgte anvendelse/aktivitet ikke er til gene for sine omgivelser og ikke forhindrer realiseringen af gældende planlægning eller forventet kommende planlægning, kan der gives dispensation til det ansøgte forhold i en periode på maksimalt 3, 5 eller 10 år.
- det kan være relevant at overveje, om der skal knyttes betingelser til en eventuel dispensation, fx ved dispensation til midlertidige studieboliger

Ansøgninger om midlertidig anvendelse eller aktivitet skal som udgangspunkt i naboorientering.