



Rammer for lokalplanlægning

Gode råd til fornyelse

PLAN09

Plan09 er et partnerskabsprojekt mellem Fonden Realdania og Miljøministeriet om udvikling og fornyelse af plankulturen i kommunerne. Formålet er at bidrage til kvalificering af det fremtidige plangrundlag i landets 98 kommuner.

Visionen er at fremme en kommunal planlægning,

- der fokuserer på værdifulde bymiljøer, bebyggelser og attraktive landskaber,
- der bygger på politisk ejerskab og engagement,
- der er præget af fagligt professionelle og innovative planlægningsmiljøer.

Midlet er opbygning af et fagligt planlægningsnetværk med alle kommuner samt støtte til et antal visionære kommunale eksempelprojekter.

Læs mere på www.plan09.dk

Rammer for lokalplanlægning

Udgivet af | Plan09
Udarbejdet af | Henrik Søe Lysgaard fra COWI A/S
i samarbejde med Plan09
Fotos og illustrationer | COWI A/S
og By- og Landskabsstyrelsen
Layout | Tegnestuen Jens V. Nielsen
ISBN | 978-87-92256-74-4

© Plan09 oktober 2008

INDHOLD

Forord
Indledning
1 – PROCES
2 – INDHOLD
3 – FORMIDLING
4 – STRUKTUR
Frem mod Kommuneplan 2013

FORORD

Kommuneplanlægningen har i de senere år gennemgået en markant udvikling med øget vægt på den strategiske og sammenfattende planlægning. Det har på mange måder bragt nyt liv i kommuneplanen, hvor der fx arbejdes med nye spændende planlægningsforløb for særlige udviklings- og omdannelsesområder i byerne. Rammedelen har ikke gennemgået samme udvikling. Rammerne for lokalplanlægning ligner i de fleste kommuneplaner stort set de §15 rammer, der for over 30 år siden blev overført til kommuneplanen. Der har kun været begrænset fokus på at forny rammerne i de løbende kommuneplanrevisi-oner. Rammedelen har på mange måder været kommuneplanlægningens stedbarn.

Plan09 har spurgt ud i vores netværk, og det viser sig, at hovedparten af kommunerne er i gang med at revidere rammerne for lokalplanlægning. Revisionen sker hovedsageligt for at sikre, at rammerne bliver harmoniseret i de nye storkommuner og kan indberettes til plansystemet. Kun yderst få kommuner arbejder kvalificeret med at forny og nytænke rammedelen af kommuneplanen. Mangel på tid og ressourcer gør, at det virker uoverskueligt at satse på mere og andet end en minimumsløsning. Men når man alligevel er i gang med at bruge en del ressourcer på at revidere rammerne, er det en god idé at genoverveje, om der med få ekstra ressourcer kan skabes et væsentligt bedre plangrundlag. For det viser sig også, at rammedelen er et vigtigt redskab, der bliver brugt flittigt inden for og uden for kommunen.

På den baggrund har Plan09 valgt at samle en række gode råd til fornyelse af rammerne for lokalplanlægning. Målet er at give inspiration til at udvikle og revidere rammedelen af kommuneplanen. Vi har taget udgangspunkt i erfaringerne fra nogle af de kommuner, der både nu og tidligere har arbejdet med at udvikle og forny rammerne for lokalplanlægning. Indsamlingen af erfaringerne er sket ved at interviewe og afholde en workshop med fagfolk fra en række kommuner. Bidragene kommer fra Aalborg, Albertslund, Bornholm, Gribskov, Hillerød, København, Odense, Randers, Silkeborg, Skanderborg og Viborg.

Plan09
Oktober 2008

INDLEDNING

Rammer for lokalplanlægning – kommuneplanens stedbarn

Rammernes indhold er defineret i planlovens § 11b. Der er ved flere planlovsændringer gennem tiden kommet enkelte flere emner i rammedelen som f.eks. om detailhandel og byomdannelsesområder. Indholdsmæssigt er der dog kun sket beskedne ændringer siden 1970'erne, og rammerne er da også stort set opbygget på samme form i langt hovedparten af de gældende ca. 270 kommuneplaner i de 98 kommuner.

I flere kommuner opleves nu et behov for at gennemgå rammeområderne i forhold til de senere års nye krav og tendenser, fx i forhold til arkitekturpolitik, højhuspolitik, detailhandel og byliv, kulturmiljø og bevaring mv. Det gælder også i tætbyområder med blandede anvendelser, hvor kommunerne kan have store interesser i at bruge rammerne som administrationsgrundlag for byggesager og/eller nedlægge forbud efter § 12.

Ligeledes har krav til digital indberetning og øget brug af digitale medier medført øget fokus på digitale kommuneplaner. I det digitale perspektiv indbyder netop rammedelen til flere nye måder at præsentere og opbygge indholdet på, som giver nye muligheder for at søge information på.

Fornyelse er tiltrængt

Grundlaget for denne publikation har været en række interviews og en workshop, hvor vi har samlet en række anbefalinger til måder at gribe en fornyelse an på. Der har været stor enighed om, at rammerne for lokalplanlægning er et vigtigt redskab at få udmøntet den fysiske planlægning, men også at de i høj grad trænger til et eftersyn.

Et eftersyn sikrer, at rammerne for lokalplanlægning opfylder deres rolle som forvaltningens mandat eller kommissorium fra politikerne til at administrere efter. Afspejler rammerne for lokalplanlægningen kommunens visioner og politikker giver det et bedre grundlag

for en god dialog med bygherre, developer m.m., da de derved på forhånd kender de rammer, der administreres efter.

Behovet for klare entydige rammer er blevet øget ved indførelse af flere helhedsvurderinger i BR08, men også som følge af Naturklagenævnets linje i klagesager. Det giver derfor mening at bruge flere ressourcer på at gennemarbejde kommuneplanrammerne og dermed administrationsgrundlaget for lokalplanlægning, landzone, byggesagsbehandling, naturbeskyttelse, miljøområde m.m. Der kan således i den efterfølgende administration spares tid og ressourcer på tolkningen af uforståelige rammer.

Udfordringen bliver at sikre administrerbare rammebestemmelser for byggesagsbehandlingen og landzoneadministrationen på den ene side samtidig med, at rammerne på den anden side i højere grad formidler (by)politiske intentioner og helhedsplanlægning.

Plan09 giver her en række gode råd og anbefaling på mulige tiltag til revision:

- **Proces** (Hvordan tilrettelægges den bedste arbejdsproces og hvem skal inddrages i arbejdet?)
- **Indhold** (Skal rammernes nuværende indhold suppleres med flere oplysninger, tegninger således at rammerne i højere grad skaber sammenhæng mellem strategi/kommuneplan og lokalplan/projekt?)
- **Formidling** (Hvem er den primære målgruppe og hvordan præsenteres rammerne bedst for dem?)
- **Struktur** (Hvilken form formidler kommunens rammebestemmelser bedst?)



Overvej hvordan rammerne kan styrkes ved at inddrage en bredere skare af kompetencer i arbejdsgruppen.



Skab tid til revision af rammer for lokalplanlægning

Når rammerne ikke har en fremtrædende rolle i kommuneplanprocessen, kan det hænge sammen med en opfattelse af, at rammerne i princippet ikke kan skrives før hovedstrukturen er klar. Arbejdet med rammerne udskydes derfor til sent i forløbet, hvilket giver tidspres på rammerne.

Det kan give en gevinst at indtænke rammerne i den samlede revisionsproces med områdegeografisk indgangsvinkel. Nogle kommuner sammentænker fx revisionen af rammeindholdet meget tæt til revisionen af hovedstrukturens temaer om byudvikling, detailhandel, byomdannelse mv. Herved sammentænkes overvejelser om de konkrete rammer for by(dels-)området med formuleringen af visioner og mål: "Når vi har denne vision for området og ønsker det og det – hvad betyder det så konkret i anvendelser, bebyggelsesstrukturer og tætheder?"

Interessentanalyse – hvem er rammedelen til for?

En fornyelse af kommuneplanens rammedel kan starte med at udpege, hvem der er rammedelens målgrupper? Samt overveje hvad er deres behov? Hvad skal rammerne kunne? I reglen nævnes fire typer af brugere af kommuneplanen:

- Borgerne
- Politikerne
- 'Professionelle' (ejendomsmæglere, bygherrer, entreprenører mv.)
- Interne kollegaer i kommunen/administrationen.

Der kan dog også være en række sekundære brugere som der skal tages højde for. Overvej om det er relevant at prioritere en primær målgruppe til jeres rammedel.

Sammensæt den rette arbejdsgruppe

Skal rammedelen moderniseres planfagligt forudsætter det, at rammerne ikke bliver "business as usual", men at rammerne indtænkes bevidst og tidligt i den samlede kommuneplanproces.

I reglen udarbejdes rammerne alene af Plan - eventuelt suppleret med GIS/IT og Byggesag - men hvis rammerne indholdsmæssigt skal spille sammen med en række sektorområder, begynder moderniseringen af rammerne bedst ved at nytænke arbejdsgruppen omkring rammerne.

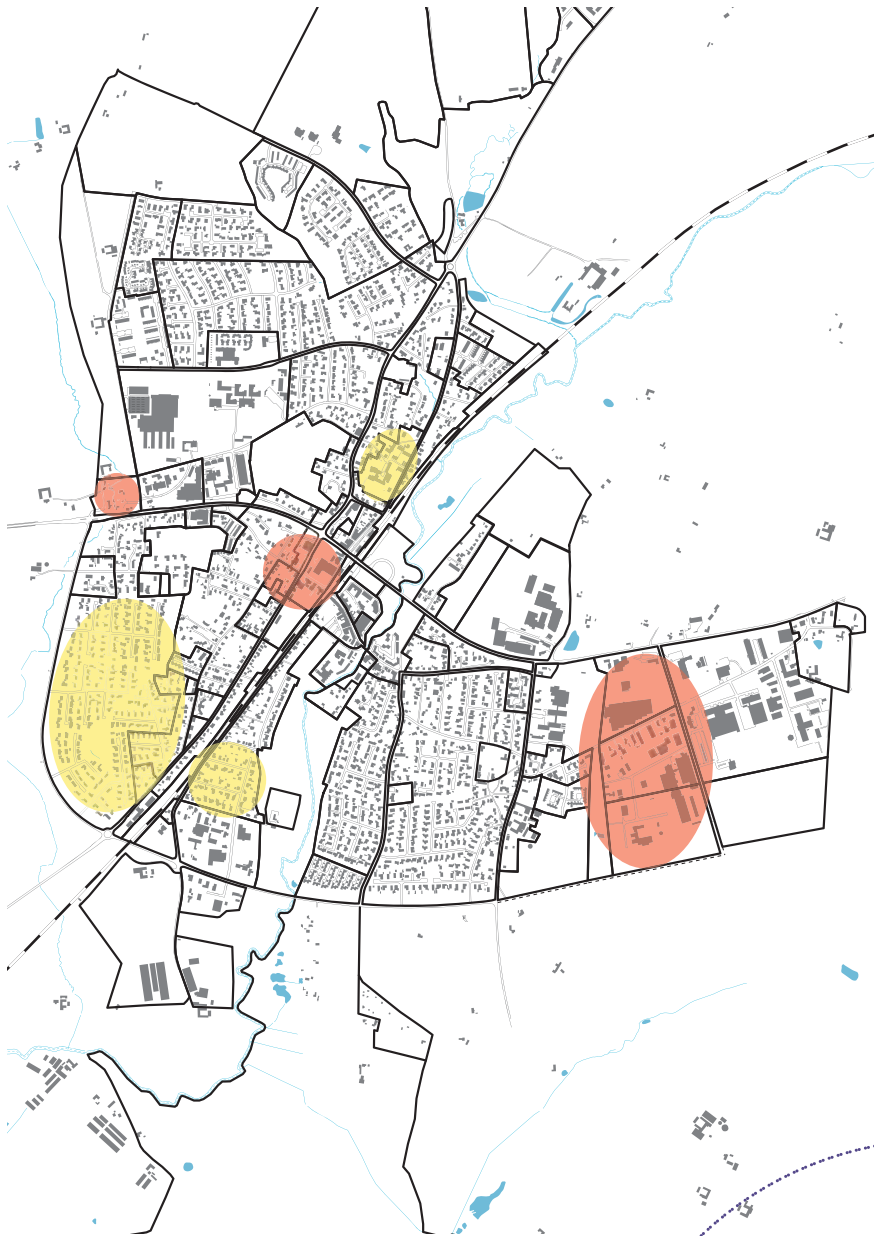
Rammerne har berøringsflade med en række forskellige kommunale afdelinger, der er relevante at inddrage i udarbejdelsen. Med udgangspunkt i fokusområderne i hovedstrukturen udvælges hvem der er relevant at inddrage i kommunen. Skal Plan, Byggesag, Vand, Vej, Natur, Forsyning, Kultur, Skole, Børn/unge, Ældre, Fritid, Handicap, Sundhed eller GIS/IT inddrages og hvornår? Desuden kan en række af sektorområder bidrage til en højere grad af nytæknin-gen i forhold anvendelsen af omdannelsesområder.

En bred involvering af andre kompetencer sikrer, at de overordnede visioner og politikker konkretiseres i konkret geografi. Rammernes styrke er netop, at de overordnede visioner konkretiseres fysisk/geografisk, og dermed udgør første kvalitetstjek af mulighederne for udmøntning af visionerne. Fx er en vision om dagligvarehandel, daginstitutioner eller ungdomsfaciliter i lokalsamfundene ikke meget værd, hvis ikke rammerne følger op på visionen og sikrer, at der er udlagt arealer til formålet.

Prioriteringer kan være nødvendige!

Revision af samtlige rammer er en ekstra stor opgave i sammenlagte kommuner, hvor flere rammetyper skal "harmoniseres". For at lette revisionen kan der være behov for at udvælge områder med det største revisionsbehov og nedprioritere/udskyde andre. Prioriteringen kan fx bygge på:

- områder med mange dispensationer (byggesag/ lokalplaner)
- områder, omfattet af "forældede" lokalplaner
- typer af områder med "forældede" bestemmelser



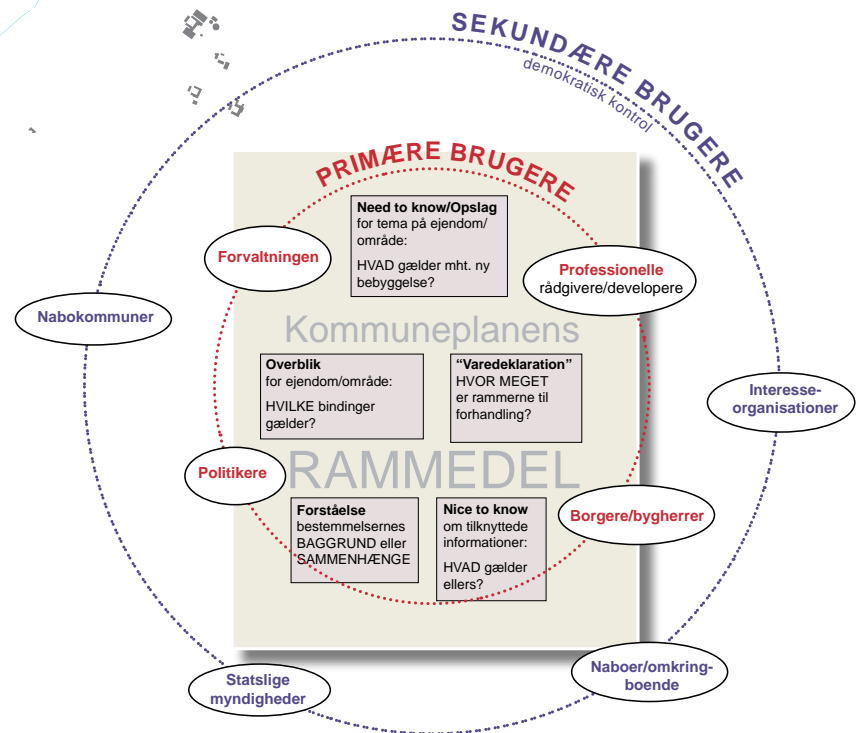
Revisionsbehov

En mulighed er at gennemgå kommunens områder med henblik på hvilke områder, der har det største revisionsbehov. Markér dem som henholdsvis røde områder, der behøver en revision nu, og gule områder, hvor revisionsbehovet måske kan vente til en tema- eller områderevision. Områder, der ikke behøver en revision kan eksempelvis være nyere lokalplanlagte områder, hvor kommunen ønsker at fastholde den hidtidige planlægning.

Målgrupper

I Plan09s "Netværk om digitale kommuneplaner" er der arbejdet med at afsøge hvilke målgrupper de digitale kommuneplaner har, samt hvordan man udpeger og prioriterer i sine målgrupper.

Læs mere på www.plan09.dk/digitalKP



Overvej at give rammedelen et kvalitetsløft på indholdssiden og at udvælge aktuelle emner til en særlig grundig gennemgang.

Formålet med rammerne

Rammedelen har forskellige funktioner, og udgangspunktet for at nytænke indholdet kan tages i at nuancere og målrette rammerne i forhold til både de primære formål og målgrupperne. Formålet med rammerne er at

- opstille rammer for efterfølgende lokalplanlægning,
- formulere bestemmelser, der er administrerbare i byggesagsbehandlingen i fx tætte byområder
- udstikke retningslinjer for øvrige sagsområder i kommunen som fx landzoneadministration, vej- og miljølovgivning, eller
- formidle udmøntning af øvrige sektorområder fx vej- og stiprojekter, skovrejsning, naturforvaltning mv.

Rammerne som led i en planproces

Bestemmelsernes udformning bør have baggrund i hvor i processen områdets udvikling er. Hvis rammerne bygger på en gennemarbejdet helhedsplan vil rammerne typisk være meget konkrete og "håndfaste", mens de vil være mere abstrakte eller færre for områder, der udviklingsmæssigt stadig er på idéstadiet. Det gælder fx byudviklingsområder, der tidligt inddrages i rammedelen før de følges op af konkretiserende helheds- og bebyggelsesplanlægning.

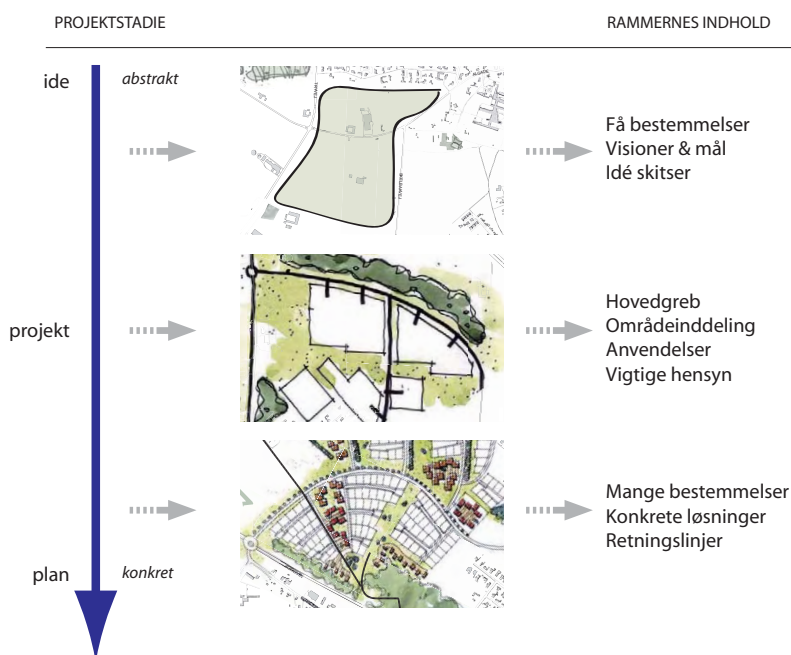
For områder, der står foran udbygning eller omdannelse har det værdi for den efterfølgende konkrete planlægning, at kommunen formidler sine konkrete mål for området. Hvilken form for byområde skal det være? Hvilket byliv skal udspilles og hvilket arkitektonisk udtryk skal være dominerende? Og er der konkrete hensyn til bevaring, udsigter eller grønne kiler, der skal sikres?

Aktuelle temaer fra hovedstrukturen

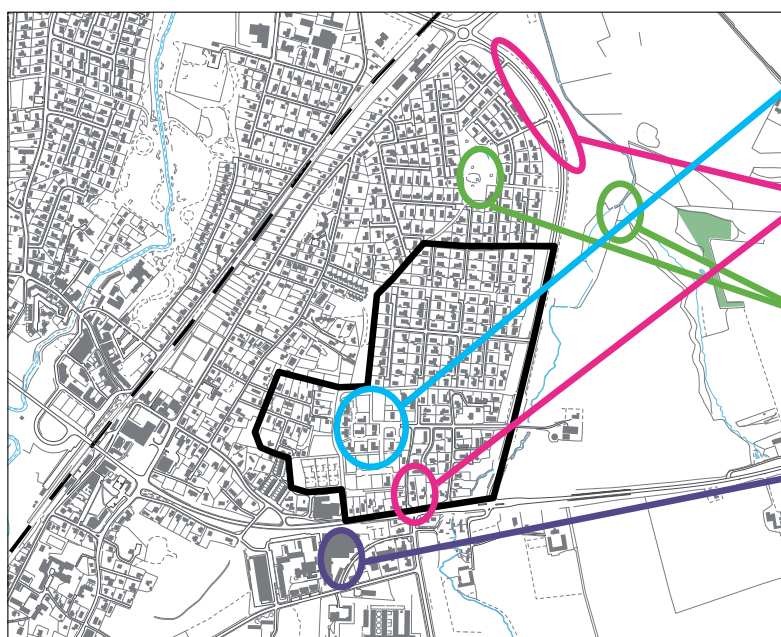
En del rammebestemmelser er slæbt med fra tidligere tiders kommuneplaner og trænger til at blive gennemgået med henblik på nutidens krav og tendenser i byplanlægningen. Der kan være en række temaer som har særlig politisk bevågenhed, og derfor også bør føres fra hovedstrukturen til rammebestemmelserne. Det er en god idé at gennemgå og reformulere rammerne i forhold til arkitekturpolitik, højhuspolitik, fortætning, detailhandel og byliv, klima, kulturmiljø og bevaring mv.

Supplerende emner

Rammerne bør i højere grad være indgangen for developere og bygherrer til at vurdere grundlaget for at investere i nye projekter i et område. Set fra denne målgruppes side kan rammerne indholdsmæssigt i højere grad knyttes til kommunale investeringer og initiativer. Derigennem afspejles planlagte vej-, sti- og naturprojekter, institutionsbyggerier mv. – initiativer der kan være udslagsgivende for bygherrens investering. Indholdsmæssigt kan det også handle om at supplere med oplysninger om ubebyggede grunde i området. Udfordringen her ligger i at tydeliggøre, hvad der er formelt rammeindhold og hvad der er supplerende oplysninger.



RAMMEOMRÅDE 1.B.3



Se grunde til salg i området her:

Se vej- og stiprojekter i området her:

Se Park & Natur's projekter i området her:

Se Skole & Kultur's projekter i området her:

Rammebestemmelserne suppleres

Rammerne for lokalplanlægning kan i højere grad knyttes til kommunale investeringer og initiativer, eksempelvis planlagte vej-, sti- og naturprojekter, eller grunde til salg i området. Det skal dog tydeliggøres, hvad der er rammeindhold og hvad der er supplerende oplysninger.

Kreative erhvervszoner i København

København har udlagt særlige områder møntet på at tiltrække kreative erhverv. Det har givet anledning til at revurdere rammebestemmelserne og gennemtænke de kreative erhvervs særlige karakteristika og behov. I lyset heraf er eksempelvis bebyggelsesprocenten sat rimeligt lavt til max 60 med baggrund i, at udnyttelsesgraden ikke må blive for høj og fordyre grundene i en sådan grad, at de kreative erhverv ikke vil kunne etablere sig.



Tydelige intentioner i Randers

I Randers understøtter kommunen i rammedelen sine intentioner med illustrative skitser og referencefotos. Det tydeliggør intentionerne med området. På den måde konkretiseres de politiske mål for området, og klæder kommunen på til en dialog med bygherrer og developere om projektudvikling og konkret planlægning.

Overvej hvordan rammedelens oplysninger bedst formidles til målgrupperne - og hvordan kan “need to know” suppleres med “nice to know”?

Rette formidling til rette målgruppe

Der er god grund til at overveje en ekstra gang, om rammedelens nødvendige informationer formidles på den bedste måde. Man kan med fordel gå tilbage til sin interessentanalyse, og tjekke at formidlingen understøtter de behov som rammedelens målgrupper har. Så tilstræber vi at møde målgrupperne på deres præmisser og formidle den information de er interesseret i.

En digital kommuneplan vil give mulighed for at skabe flere indgange med oplysninger i højere grad målrettede de enkelte målgrupper.

Formidling af udgangspunktet

Først og fremmest er det vigtigt, at rammedelens oplysninger om anvendelser og bebyggelsesregulerende bestemmelser formidles direkte og enkelt. For brugerne er rammerne udgangspunktet for vurdering af projekter til lokalplaner og byggesager.

Rammerne bør som minimum afspejle to grundlæggende tanker:

- hvad vil vi helt sikkert opnå?
- hvad vil vi helt sikkert undgå?

Indgang til mange oplysninger

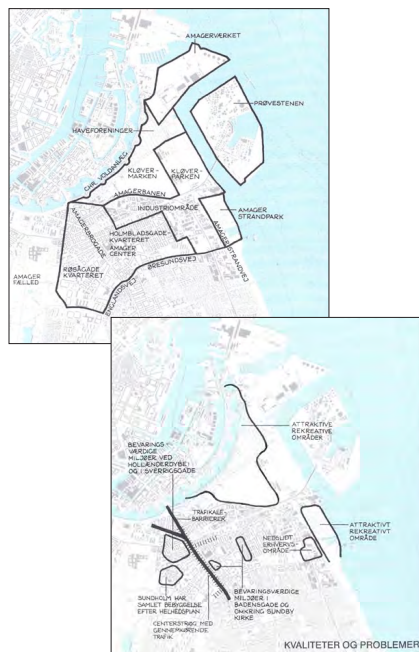
Den traditionelle opbygning af rammerne giver god mulighed for let at søge information om, HVAD der gælder for et givet område. Men hvis planlægningen skal kunne forstås af de implicerede parter – og dermed rigtig have værdi – skal der være let adgang til oplysning om HVORFOR det netop er disse rammebestemmelser, der gælder for området. Det er vigtig information for både politikeren, lokalplanlæggeren, byggesagsbehandleren og developeren:

- Hvad er baggrunden for netop disse bestemmelser?
- Hvorfor gælder der noget helt andet i naboområdet?
- Hvilke intentioner har kommunen egentlig med området? – boliger på x etager og y m's højde kan give mange forskellige løsninger.

Baggrunden for rammernes indhold kan gives sammen med rammerne eller i en forudgående områdeplanlægning, der for en afgrænset bydel giver forklaringer på rammeområdets bestemmelser, fx anvendelser, bebyggelsesstrukturer, bevaringshensyn mv. Når rammerne præsenteres på digital form, giver det mulighed for at hjælpe brugeren med at sammenstille information, der hører sammen på tværs af niveauer eller fx at samle information, der er målrettet den enkelte bruger. Det kan også være en idé at formidle de enkelte temaer som tværgående rammer, hvor bestemmelser om anvendelser og højder mv. kan klikkes på som "lag" enkeltvis eller samlet for et større geografisk område.

OMRÅDET

- karakteristiska
- kvalitet og problemer

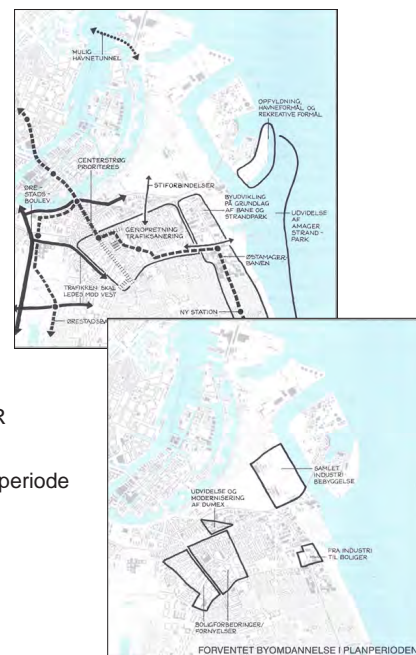


Løbende tilpasning til projektudvikling og revision



HOVEDSTRUKTUR

- visioner og mål
- langt sigt og planperiode



RAMMER

- konkretisering af fysisk udvikling
- rammer for lokalplanlægning og administration

Forståelse for planlægningen

Københavns Kommune formidler gennem tekst og kort rammernes afgrænsninger og bestemmelser. Derved skabes tydelig forbindelse til hovedstrukturen. Områdeplanlægningen er et eksempel på at en grundig, indledende planlægningsmetode giver et godt fundament for konkretisering af planlægningen og for formidling af sammenhænge.

RAMMEOMRÅDE 1.B.3

Se områdeplanen med visioner og mål for bydelen her:

Områdets udbygningsstatus:

NOTE om det politiske kommissorium/ rammernes fasthed her:

kort

Følgende LOKALPLANER gælder i området: LP XX [link] LP YY [link]

RAMMEBESTEMMELSER:

se generelt tema: [link]

overvejelser

Se illustrationsskitser her:

Se referencefotos på byggeri:

Se designmanual for byinventar her:

Standarder / retningslinjer
fx parkeringsnorm, friarealkrav mv.

Link til områdeplanlægning på hovedstrukturniveau. Giver forståelse for rammerne ud fra en bymæssig sammenhæng.

Er området udbygget? Drejer planindsatsen sig om bevaring eller om en større byomdannelse? Eller skal området nyudvikles på bar mark?

Reel oplysning om rammernes fasthed/fleksibilitet: Er rammerne et udspil til forhandling eller udtryk for smertegrænsen?

Oplæg og vejledning til udvikling af området. Illustration af visioner og mål for området.

Giv mulighed for flere forskellige baggrundskort som fx grundkort, ortofoto og matrikelkort. Oplys med hvilken unøjagtighed de skal aflæses.

Link gerne til lokalplanniveauet. Forklar gerne betydninger af rammerne, når der er andre bestemmelser i en lokalplan.

Digitale rammer er en stor matrix, der let kan illustreres horisontalt, dvs temavis, fx byggehøjde, etageareal osv.

Generelle rammer der supplerer de konkrete rammer udgør samtidig udgangspunkt for helhedsvurderinger i byggesagsbehandlingen efter BR09.

Muligheder for formidling

Eksemplet sammenfatter forskellige ideer til formidling af rammerne med nytænkning af indholdssiden, flere oplysninger om baggrund og sammenhænge, samt vejledninger til inspiration for byudviklingen.

Overvej hvilken struktur, der bedst understøtter rammernes formål, indhold og formidling til de primære målgrupper og herigennem kommunens vision og mål for den fremtidige udvikling.

Valg af struktur – tre forskellige modeller

Det er vigtigt, at valg af struktur understøtter den rolle rammedelen skal spille. Skal rammerne understøtte en bevarende hovedstruktur, eller skal rammerne i højere grad vise mulighederne for udvikling?

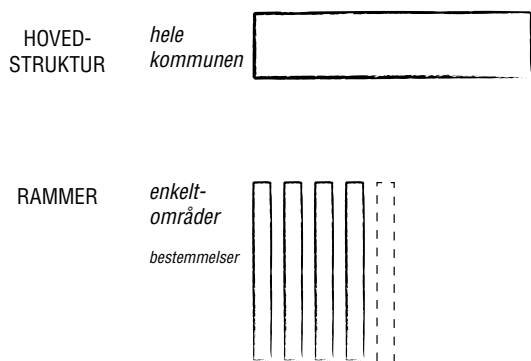
De klassiske, fragmenterede rammer

Med danske kommuners praksis består den "klassiske" rammedel af en skematisk visning af samtlige rammeområder med tilknyttede bestemmelser om anvendelse, bebyggelsesprocent, etageantal, bygningshøjde mm. Ofte suppleres med et sæt generelle rammebestemmelser om fx forsyning, parkeringsnormer etc.

Tilgangen er fragmenteret med fokus på enkeltområder, og nye rammeområder defineres typisk som følge af konkrete projekter, der medfører behov for et nyt sæt rammer, typisk på grund af en anden arealanvendelse. Tilgangen til rammerne har sin baggrund i den skarpt funktionsopdelte by.

I erkendelse af, at rammebestemmelserne i de enkelte rammeområder er meget ens for et stort antal rammeområder, vælger nogle kommuner at have et sæt tværgående bestemmelser for fx alle boligområder, erhvervsområder osv.

Den klassiske gengivelse af rammeområde efter rammeområde giver god mulighed for konkrete opslag på hvad der gælder i det enkelte område – en slags analog udgave af "hvad gælder for min ejendom?". Men den fragmenterede tilgang giver ikke baggrunden for bestemmelserne eller forståelse for sammenhængen til de tilstødende områder i byen/bydelen.



	B 1.1	B 1.2	B 1.3
Anvendelse			
Bebyg.pct.			
Bebyggelse			
Etager			

Klassiske fragmenterede rammer

I denne type rammer fastsættes ofte "standardkrav", der for mange områder ikke afviger fra bygningsreglementets byggeretsgivende krav. Man kan klandre denne typer rammer for ikke at være gennemarbejdede i forhold til konkret planfaglig vurdering af hvad det enkelte område kan eller bør rumme.

Områdeplanlægning

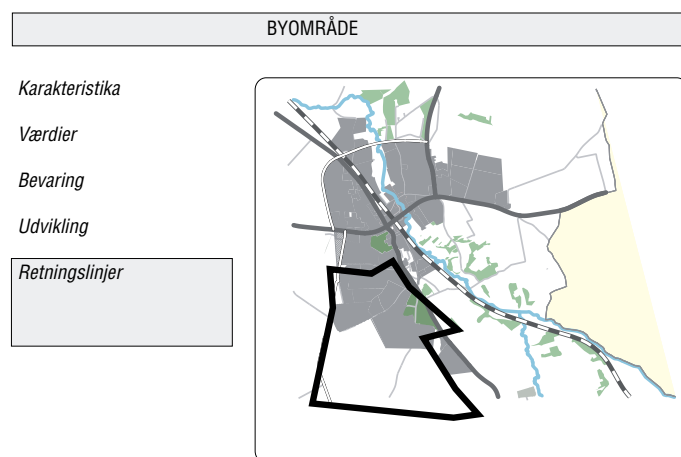
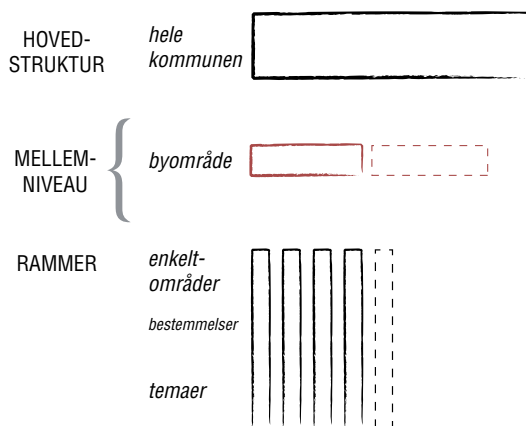
Flere og flere kommuner er i de senere år begyndt at arbejde med en områdebaseret tilgang i kommuneplanlægningen. Områdeplanlægningen giver mulighed for at tydeliggøre sammenhængen mellem hovedstrukturens politiske målsætninger og grundlaget for bebyggelses- og lokalplanlægningen.

Områdeplanlægningen udmønter sig på forskellig vis. Nogle kommuner laver en meget grundig beskrivelse af byområdets arkitektur, bindinger og udbygningsmuligheder, der udmøntes i et meget konkret administrationsgrundlag. Andre lægger vægt på en "blødere" tilgang, der mere formidler områdets værdier.

I flere tilfælde kører de områdebaserede planer (kvarters-, strukturplaner mv) som uformelle planer uden for plansystemet, som led i en involveringsproces af borgere, foreninger og politikere. Mange oplever nemlig, at "mellemskalaen" er velegnet til at skabe vedkommende debatter og konkretisere overordnede mål og problemstillinger.

Den uddybende områdetilgang bunder ofte i et ønske fra kommunens (forvaltningens) side om at stå godt rustet i dialogen om konkrete projekter i lokalplanlægningen og byggesagsbehandlingen. Herved står planfaglige intentioner stærkere over for privatøkonomiske interesser, hvilket flere forvaltninger har ønske om, både i forhold til bygherrer, borgere og politikere.

I den dialogbaserede tilgang til planlægningen er det dog væsentligt at være bevidst om rækkevidden af rammedelens juridiske holdbarhed.



Områdeplanlægning

Typologier – planprincipper

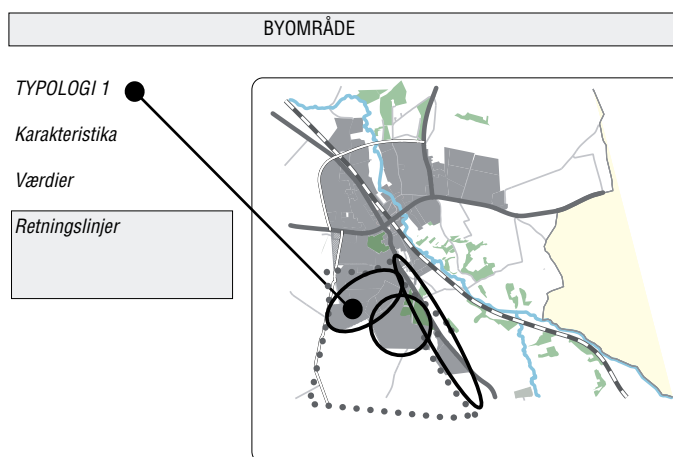
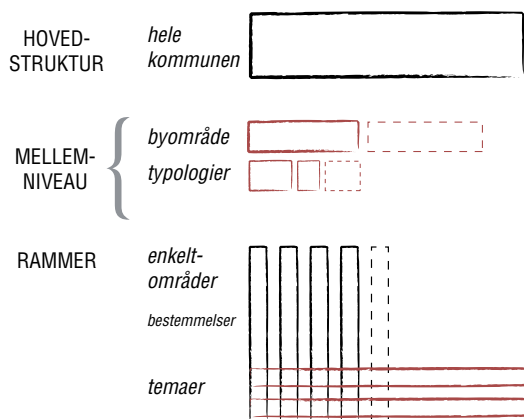
Områdeplanlægningens by- eller bydelsområder omfatter store geografiske områder med flere typer bymæssig bebyggelse, landsbyer og åben-land områder. Begynd med at definere områdernes karaktertræk mere fintmasket i forhold til typologier, der er mere sigende for områdets værdier.

Flere kommuner arbejder allerede med udvikling af planprincipper, der knytter sig til værdikortlægning og bymæssige typologier. Det er de nye redskaber til at formidle planintentioner. En af fordelene ved planprincipper er, at de tydeligere kommunikerer politiske målsætninger frem for traditionelle rammebestemmelser.

Med planprincipper er det muligt at forholde sig planfagligt til typologiske enheder, der fremtræder ved områder med fx ensartet byggeskik, samme anvendelse, en karakteristisk indfaldsvej eller et kulturmiljø. Opfattelsen er, at man herudfra kan fastsætte ret-

ningslinjer eller "planprincipper", der på hensigtsmæssig vis opfanger områdets værdier og konkrete muligheder.

Den store udfordring er, hvordan planprincippernes formidling af blødere planintentioner kan fungere side om side med formelle, juridiske bestemmelser, der er holdbare som administrationsgrundlag. Geografisk er disse enheder forholdsvis små og kan endvidere overlappe hinanden, hvilket kan være en udfordring for brugernes muligheder for at bevare overblik over hvad der gælder i et område.



Typologier

Meget tyder på, at de fleste kommuner ikke kommer i gang med at revidere alle rammerne lige grundigt i Kommuneplan 2009. Men det bør være muligt at udarbejde et arbejdsprogram for revisionen over den næste årrække.

Vurdér hvor der er størst behov for revision. Hør hvilke bestemmelser byggesagsafdelingen oplever problemer med, eller drøft hvor de næste store udbygninger kommer til at ske, og sæt ressourcer ind på at revidere der. Eller gennemse de områder, der ikke er lokalplanlagte for at sikre, at kommunen har et solidt administrationsgrundlag. Sæt ressourcerne ind på at revidere de områder, hvor der er forældede lokalplaner eller rammebestemmelser.

Beslut om der skal tages hul på diskussionerne om de fremtidige byomdannelsesområder med en hel kommuneplan eller bør områdets planlægning vente til et fremtidigt kommuneplantillæg. Er det vigtigt, at områdes planlægning ses i sammenhæng resten af kommunen, eller kræver drøftelserne om området fuld fokus med et kommuneplantillæg?

En rullende områdeplanlægning, hvor man udvælge rammeområde efter rammeområde til revision, frem for at tage hele kommunen på en gang, kan have mange fordele. En revision i etaper betyder, at det ressourcemæssigt er muligt at arbejde i dybden med hvert enkelt område. Desuden giver en etapeopdeling af kommuneplanrevisionen mulighed for at evaluere om revisionen rammer plet i forhold til målgruppe, forståelse af indhold m.m. eller der skal justeres i konceptet.

Fornyelse af rammerne for lokalplanlægning er tiltrængt. Rammerne bør være kommunens primære administrationsgrundlag for den fysiske planlægning. Der bør skabes en bedre sammenhæng mellem kommuneplanens hovedstruktur og rammerne for lokalplanlægning, således at de overordnede visioner for kommunen i højere grad udmøntes i de konkrete lokalplaner og projekter.

Plan09 har samlet en række gode råd og anbefalinger til revision af rammerne for lokalplanlægning på baggrund af en række interviews og en workshop.

PLAN09

Sekretariatet
Haraldsgade 53
2100 København Ø
T +45 72 54 47 40
plan09@blst.dk
www.plan09.dk



MILJØMINISTERIET
By- og Landskabsstyrelsen