

Retsvirkninger af Helhedsplan11

Vedrørende retsvirkninger af Helhedsplan11's rammedel

Rammebestemmelserne er kommunens redskab til at styre udviklingen i byer og landsbyer. Gennem rammedelen omsættes hovedstrukturens mål og handlinger til mere bindende bestemmelser for, hvordan de forskellige lokale by- og landsbyområder skal anvendes og bebygges. Herunder hvor og hvor meget der kan bygges, i hvor mange etager, og hvor høje bygningerne må være.

Rammebestemmelserne er grundlaget for fremtidens lokalplaner

Retsgrundlag

Rammebestemmelsernes betydning for den enkelte grundejer. Rammerne for lokalplanlægningen angiver som regel maksimale grænser for udnyttelsen, og bygger ikke på detaljerede analyser af de konkrete byggemuligheder. Rammebestemmelserne er samtidigt udarbejdet, så der er en vis fleksibilitet i grundlaget for lokalplanlægningen. Byggemulighederne kan derfor blive reduceret i forbindelse med en lokalplan, hvis forholdene taler for en mindre udnyttelse. Det skal derfor altid tages i betragtning at

- rammerne ikke giver den enkelte borger/grundejer en direkte ret til at anvende sin ejendom som anført i rammerne
- en bygherre eller investor ikke umiddelbart kan forvente at et lokalplanforslag kan endeligt vedtages uden ændringer
- en bygherre eller investor ikke umiddelbart kan forvente at et lokalplanforslag får det indhold han ønsker
- rammerne ikke umiddelbart sætter anden lovgivning sættes ud af kraft

Først når rammerne er omsat til endeligt vedtagne lokalplaner, er bestemmelserne juridisk bindende for de grundejere, der er omfattet af planen.

Bestemmelserne medfører ikke handlepligt

Kommuneplanen regulerer kun fremtidige forhold og medfører ikke handlepligt for grundejerne. Det betyder bl.a. at uanset bestemmelserne i kommuneplanens rammer, kan en lovlig eksisterende anvendelse af en ejendom fortsætte uændret. Først når der skal bygges nyt, eller foretages væsentlige ændringer i ejendommens anvendelse eller udformning, skal det være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer eller en lokalplan, der gælder for området.

Anvendelse af en ejendom i overensstemmelse med rammebestemmelserne

Kommuneplanens rammer er et direkte administrationsgrundlag for sager der vedrører byggeri og anvendelse, som ikke kræver lokalplan. Hvis anvendelsen er i overensstemmelse med Jammerbugts Kommunes ønsker, som de er beskrevet i kommuneplanen eller i en lokalplan for området, kan der i almindelighed meddeles byggetilladelse uden at projektet skal behandles efter planloven.

Selv om anvendelsen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne kan

projektet dog have et omfang, så det er lokalplanpligtigt (se lokalplanpligt).

Anvendelse af en ejendom i strid med rammebestemmelserne

Jammerbugt Kommune vil i almindelighed afslå at give tilladelse til at en ejendom ændrer anvendelse eller bebygges i strid med rammerne.

I særlige tilfælde kan Jammerbugt Kommune dog vurdere, at det vil være hensigtsmæssigt at ændre anvendelsen til det ønskede. I et sådant tilfælde kan kommunen vælge at ændre kommuneplanen. Det kan ske gennem et tillæg til kommuneplanen, der tilgodeser den ønskede anvendelse. På baggrund heraf udarbejdes en lokalplan, der regulerer anvendelse og bebyggelsesforhold i henhold til de nye rammer.

Rammebestemmelsernes forhold til anden lovgivning

Bestemmelserne kan ikke uden særlig hjemmel tilsidesætte anden lovgivning. Det betyder, at anden lovgivning kan medføre, at en ejendom ikke kan udnyttes fuldt ud i overensstemmelse med angivelserne i rammebestemmelserne.

Udarbejdelse af lokalplan

Jammerbugt Kommune har både ret- og pligt til at udarbejde lokalplaner, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Retten og pligten til at udarbejde lokalplan er dermed kommunens redskab til at sikre mål og visioner i Helhedsplan¹¹ bliver til virklighed

Hvis et lokalplanpligtigt projekt er i overensstemmelse med Helhedsplanens bestemmelser, er det kommunens pligt at lade en lokalplan udarbejde. Grundejeren vil ofte selv blive bedt om at bidrage med et udkast til lokalplanen.

Kommunen har også ret til selv at udarbejde lokalplaner, hvis - og når kommunen finder det ønskeligt, og lokalplanen er i overensstemmelse med Helhedsplanen.

En lokalplan er juridisk bindende for grundejeren.