

Notat

26. januar 2021

Om LAR i planlægning

Planloven fastlægger i §15 stk. 2, det såkaldte "lokalplankatalog", hvilke emner der kan omfattes af en lokalplan. Altså hvilke forhold som Planloven giver hjemmel til at regulere gennem lokalplanlægning. Lokalplankataloget er vedhæftet dette notat.

Vi har i Glostrup Kommune tidligere haft kotyme for at tilføje forskellige ekstra forhold til lokalplanerne, som ikke er hjemlet i lovgivningen – fx forbud mod sprøjtemidler. Sådanne forhold kan ikke håndhæves og har formelt set status af venlig henstilling. For at undgå tvivl om den retslige virkning af lokalplanerne har vi tilpasset vores lokalplanskabelon, så planerne kun får det indhold der rent faktisk kan håndhæves.

LAR og afledning af regnvand er ikke et af de emner som kan omfattes af en lokalplan. LAR og afledning af regnvand er omfattet af Miljøbeskyttelsesloven og reguleres gennem spildevandsplanlægning, vandplaner etc.

En lokalplan kan jf. lokalplankatalogets pkt. 10, fastlægge bestemmelser om hvordan ubebyggede arealer skal udformes. I forhold til LAR-løsninger kan en lokalplanen således fastlægge krav til udførelsen (materialer, placering af anlægget etc.), men lokalplanen kan ikke stille krav om hvordan den konkrete afledning af regnvandet skal udføres – altså om der skal nedsives, opmagasineres, afkobles eller andet. Det er alene spildevandsplanen, der fastlægger disse forhold.

Typisk beskriver en lokalplan afvanding af en ejendom på en måde som med sikkerhed ikke vil kunne konflikte med Spildevandsplanen. I generelle vendinger beskrives Spildevandsplanens helt overordnede målsætninger for afvanding:

- At der skal udføres separate regnvandsledninger frem til offentlig kloak
- At regnvand ledes til lokale forsinkede anlæg/nedsivningsanlæg inden tilslutning
- At forsinkelsesanlæg skal dimensioneres, så afledningsretten for arealet ikke overskrides og så regnvand ikke løber ind til naboejendomme.

I princippet er ovenstående ikke omfattet af lokalplankataloget og derfor uden hjemmel. Men da det er almengyldige principper og formuleret meget generelt, vil der aldrig kunne opstå konflikt med Spildevandsplanen, hvor den egentlige

hjemmel findes. På den måde fungerer lokalplanen som et resume af Spildevandsplanen - som de færreste trods alt læser. Der bliver gjort opmærksom på den generelle pligt til at forsinke regnvandet inden det løber i kloakken og derved sikres at bygherrer i rette tid går i dialog med Glostrup Kommune om håndtering af regnvand – herunder etablering af LAR-anlæg.

Imidlertid kan mere detaljerede bestemmelser om tilslutning, forsinkelse, afledningsforhold eller andet ikke tilføjes lokalplanen, da der meget hurtigt risikeres konflikt med spildevandsplanen i efterfølgende revisioner af denne. Lokalplaner har typisk en meget længere levetid end Spildevandsplanen. For at sikre borgernes retsstilling og undgå klagesager, er det besluttet at henvise til Spildevandsplanen med hensyn til de konkrete bestemmelser for et område.

Spildevandsplanen fastlægger krav til afledning af regnvand for enhver ejendom i Glostrup og i ethvert tilfælde vil en bygherre blive pålagt at forsinke sit regnvand, når en ejendom ændres. Forsinkelse af regnvandet er vigtigt for at undgå overbelastning af kloaksystemet.

Mange steder i Glostrup Kommune er det svært at komme af med regnvandet inden for egen matrikel på grund af lerbund og højt grundvand. Derfor giver det ikke mening at kræve en generel frakobling af regnvand til fuldstændig nedsivning eller LAR-anlæg uden overløb til kloak, da dette vil forsumpe jordbunden og skabe oversvømmelser som kunne være ansvarspådragende for Glostrup Kommune. Spildevandsplanen tager højde for dette forhold og stiller alene et generelt krav om forsinkelse af regnvandet.

Der er til enhver tid en bygherres egen beslutning hvordan Spildevandsplanens krav om forsinkelse skal effektueres. Altså om der udføres nedsivning, underjordisk opmagasinering, regnvand til toiletskyl, grønne tage, LAR i åbne render eller andet.

En lokalplan kan stille krav om eksempelvis grønne tage eller at LAR-render skal udføres i hugget granit/beton/græs, men lokalplanen kan ikke kræve det udført og det kan ikke i en lokalplan fastlægges, om der graves et rørsystem ned eller om der skal være åbne render på terræn.

RH

Planlovens § 15, stk. 2

I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:

1. overførsel til byzone eller sommerhusområde af arealer, som planen omfatter,
2. områdets anvendelse, herunder om at nærmere angivne arealer forbeholdes til offentlige formål,
3. ejendommens størrelse og afgrænsning,
4. vej- og stiforhold og andre forhold af færdselsmæssig betydning, herunder om adgangsforholdene til færdselsarealer og med henblik på adskillelse af trafikarterne,
5. beliggenhed af spor- og ledningsanlæg, herunder til elforsyning,
6. bebyggelsers beliggenhed på grundene, herunder om den terrænhøjde, hvori en bebyggelse skal opføres,
7. bebyggelsers omfang og udformning, herunder til regulering af boligtætheden,
8. anvendelse af de enkelte bygninger,
9. krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.,
10. udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforskel, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og andre færdselsarealer,
11. bevaring af landskabstræk i forbindelse med bebyggelse af et område, der inddrages til bymæssig bebyggelse eller sommerhusbebyggelse,
12. tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller uden for det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse,
13. foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende, herunder bebyggelse i første række i transformationsområder, som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal,
14. krav om mekanisk ventilation, hvor luftindtag skal placeres i en højde, hvor grænseværdier for lugt, støj og anden luftforurening er overholdt til opførelse af ny bebyggelse til kontorformål og lign. og ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse til kontorformål og lign.,
15. meddelelse af ibrugtagningstilladelse til en udvalgswarebutik i et aflastningsområde som betingelse for ibrugtagning af en dagligvarebutik i området,
16. oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelseområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg,

17. bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres,
18. etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion i områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, som betingelse for ibrugtagning af det, som skal sikres mod oversvømmelse,
19. friholdelse af et område for ny bebyggelse, når en bebyggelse kan blive udsat for sammenstyrtning, oversvømmelse eller anden skade, der kan medføre fare for brugernes liv, helbred eller ejendom,
20. ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servitutten ikke vil bortfalde som følge af § 18,
21. sammenlægning af lejligheder i eksisterende boligbebyggelse,
22. isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj,
23. forbud mod større byggearbejder på eksisterende bebyggelse, således at sådanne arbejder kun kan udføres med kommunalbestyrelsens tilladelse eller efter krav fra en offentlig myndighed med hjemmel i lovgivningen,
24. oprettelse af haveforeninger for nye kolonihaveområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at vedtage bestemmelser, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen, om opsigelse eller ophævelse af brugsretskontrakter og haveafståelser,
25. isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 2,
26. anvendelsen af vandområder i et byomdannelsesområde, jf. § 11 d, inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker,
27. udformningen af anlæg på vandområder i et byomdannelsesområde, jf. § 11 d, inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker, herunder inddæmning og opfyldning, etablering af faste anlæg og anbringelse af faste eller forankrede indretninger eller genstande samt anbringelse af fartøjer, der agtes anvendt til andet end sejlads, uddybning eller gravning m.v., og
28. installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.