



BYGHERREVEJLEDNING

Vejledning til lokalplanprocessen
- i sager hvor kommunen udarbejder lokalplanen





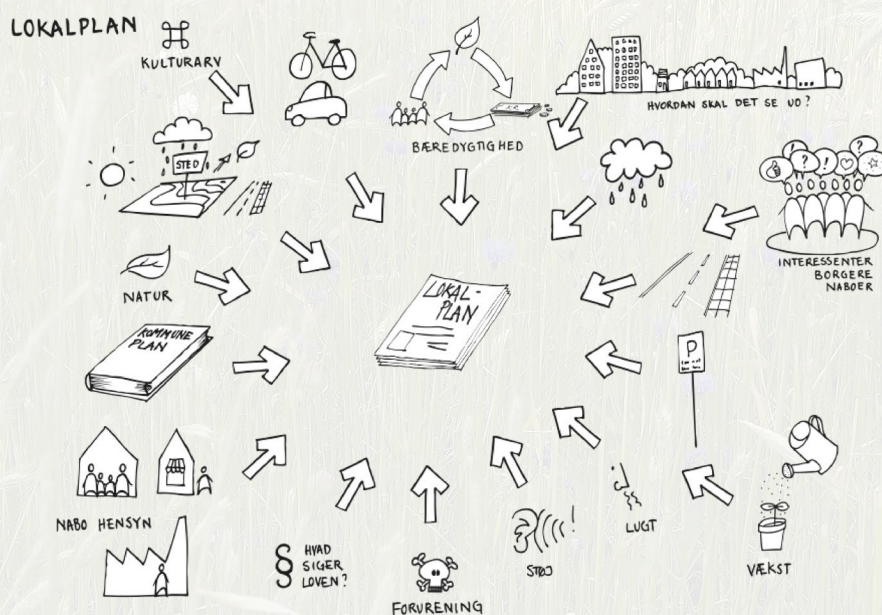
INDHOLD

- 3 Introduktion
- 4 Lokalplanproces
- 5 Hvem leverer hvad?
- 7 Kontakt
- 7 Relevante links

INTRODUKTION

Faaborg-Midtfyn Kommune er glad for din interesse i at udvikle kommunen sammen med os. Denne vejledning giver dig indsigt i, hvordan vi udarbejder en lokalplan i samarbejde med dig.

Før større bebyggelser eller ændringer af et områdes anvendelse kan gennemføres, skal der udarbejdes en lokalplan. Lokalplaner er kommunens redskab til at definere udviklingen af et afgrænset område og der er mange forhold, der skal tages højde for i udarbejdelsen af en lokalplan, herunder forskellige interesser, lovgivninger osv.

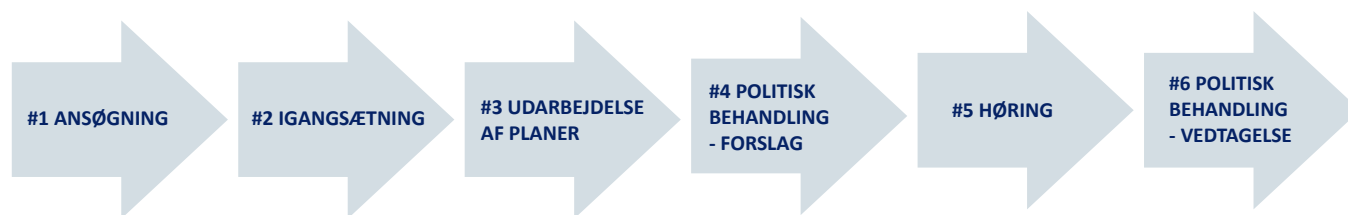


En lokalplan giver offentligheden mulighed for at læse hvad, der kan ske på et sted. Det betyder, at lokalplanen skal være præcis i beskrivelsen af hvad området kan bruges til, og hvor bygninger og grønne områder mv. kan placeres.

Vejledningen skal give dig et overblik over lokalplanprocessen og samarbejdet, herunder hvad der forventes af dig som bygherre. Ved at have et fælles overblik over processen og en god koordinering, skabes der gode forudsætninger for et afstemt og gensidigt samarbejde.

Vi ser frem til et godt samarbejde.

LOKALPLANPROCES



I Faaborg-Midtfyn kommune tager planprocessen cirka 1 år fra byplanlæggeren går i gang med udarbejdelsen. Afhængig af projektets omfang og kompleksitet og behovet for tekniske undersøgelser og andre leverancer fra bygherre, kan det dog tage længere tid.

Lokalplanprocessen består af en række faser, som du kan læse om her.

#1 Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan

I Faaborg-Midtfyn kommune skal der ansøges om udarbejdelse af lokalplaner via vores hjemmeside [her](#). Ansøgningen skal udfyldes med en beskrivelse af hvad der skal bygges, hvorhenne osv.

#2 Igangsætning

Det er Teknik- og Miljøudvalget, der behandler ønsker til ny planlægning. Forvaltningen udarbejder en planvurdering, som præsenteres for udvalget med udgangspunkt i den indsendte ansøgning og med opmærksomhedspunkter, som der skal tages højde for i den konkrete plan. Opmærksomhedspunkterne kan f.eks. være, hvis der er udfordringer med støj, vand eller lignende. Udvalget beslutter hvilke planer, der sættes i gang, hvilke der ikke kan imødekommes og hvilke der kommer på en venteliste.

#3 Udarbejdelse af planer (og evt. foroffentlighed)

Når der er ressourcer til det i kommunen, starter udarbejdelsen af planen op.

Kommunen udarbejder et udkast til en tids- og leveranceplan, som tilpasses i samarbejde med bygherre. Tids- og leveranceplanen danner grundlaget for samarbejdet mellem bygherre og kommunen og bruges som redskab til forventningsafstemning om hvem, der leverer hvad og hvornår - med henblik på at skabe fremdrift i processen.

Der afholdes et internt opstartsmøde med andre relevante afdelinger i kommunen, som har viden inden for vej, miljø, natur osv. Opstartsmødet skal være med til at sikre, at der tidligt i processen kan tages højde for udfordringer og muligheder. Bygherre informeres om opmærksomhedspunkter fra mødet.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen afgøres det om en miljøvurdering er nødvendig. En miljøvurdering har til formål at kortlægge planers indvirkning på miljøet fx natur, kulturarv og befolkning.

Under udarbejdelsen er der typisk en løbende dialog mellem byplanlæggeren og bygherre. Det forventes at bygherre står til rådighed ift. at besvare spørgsmål, og at dialogen prioriteres, så processen ikke går i stå.

Der kan være behov for en foroffentlighedsfase, hvor der laves en høring blandt naboer og relevante parter, hvis lokalplanen kræver ændring af kommuneplanen.

Bygherre får tilsendt planforslaget, når det er klar og der indgås en dialog om eventuelle bemærkninger inden, det sendes til politisk behandling.

#4 Politisk behandling - planforslag

Når der er udarbejdet et planforslag, skal politikerne godkende forslaget og træffe beslutning om at sende planen i offentlig høring. Varigheden på høringsperioden vil blive fastsat i forbindelse med den politiske behandling på baggrund af planens karakter, herunder om der også er udformet tillæg til kommuneplanen eller ej. Normalvis vil en høringsperiode være 4-8 uger. I forbindelse med den politiske behandling, bliver det også besluttet om, der skal afholdes borgermøde om planforslaget.

#5 Høring og tilpasning af planerne

Når den offentlige høring starter, annonceres det på kommunens hjemmeside og Plandata.dk. Derudover sendes der orientering til alle ejere og lejere inden for lokalplanområdet, interessenter og alle omkringboende, som kan forventes at have en interesse i planlægningen. I høringsperioden har alle med interesse for planlægningen mulighed for at indsende høringssvar til planforslaget. Er der høringssvar, der giver anledning til ændring af planlægningen, bliver bygherre orienteret og evt. inviteret til et møde, hvor ændringerne kan drøftes.

#6 Politisk behandling - endelig vedtagelse

Når der er lavet et endeligt bud på planlægningen, fremlægges det til politisk behandling og vedtagelse. Her vil høringsvar og rettelser blive fremlagt.

Når planen er vedtaget politisk, offentliggøres den, og er derfra det gældende plangrundlag for området. Fra offentliggørelsesdagen er der 4 ugers frist for at klage over vedtagelsen af planen. Der gives typisk ikke byggetilladelser før, klagefristen er udløbet.

HVEM LEVERER HVAD?

I begyndelsen af processen udarbejder kommunen en tids- og leveranceplan, som fastlægger hvad der skal leveres hvornår og hvem, der leverer det. Det er en vurdering fra projekt til projekt, hvad der skal leveres. Fx vil en støjredegørelse eller detaljeret vandhåndteringsplan være nødvendig i nogle sager, mens de er overflødige i andre. Leverancerne afhænger derfor af projektets kompleksitet og de specifikke udfordringer på stedet. Afhængigt af projektet kan der også blive stillet krav om andre leverancer, som ikke fremgår af nedenstående overblik.

Planlovens § 13 stk. 3 giver kommunen mulighed for at kræve teknisk bistand af bygherre i forbindelse med udformning af en lokalplan der er i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis planlægningen kræver et kommuneplantillæg kan kommunen ikke kræve teknisk bistand til planarbejdet af bygherre. Det vil sige at kommunen i de tilfælde udfører alt planarbejdet selv, medmindre bygherre selv tilbyder at bistå kommunens arbejde.

HVAD SKAL BYGHERRE LEVERE?

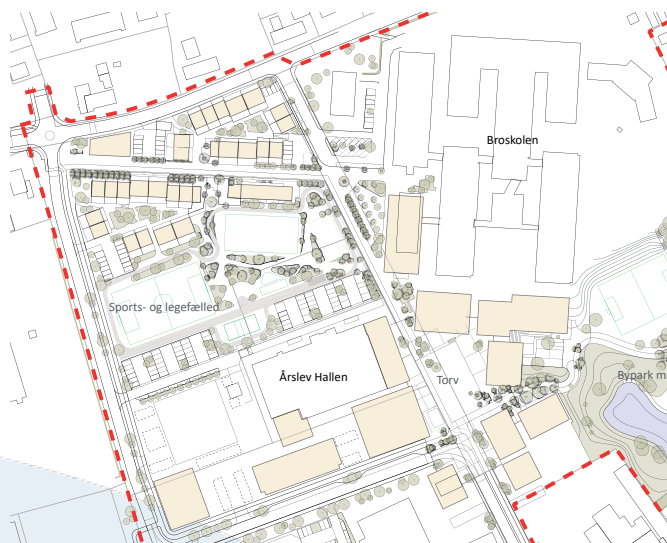
- Udfyldt ansøgningsskema
- Servitutredegørelse og ledningsoplysninger
- Relevant tegningsmateriale, herunder situationsplan, udstykningsplan, facadetegninger m.v.
- Oplysninger om bebyggelsesprocent, fordeling af friarealer, behov for terrænregulering, matrikulære ændringer og andre relevante oplysninger
- Redegørelse for veje, stier og trafik
- Udarbejdelse af nødvendige miljøundersøgelser som støjredegørelse, vandhåndteringsplan og lign.
- Evt. visualiseringer, skyggediagrammer og lign.

HVAD LEVERER KOMMUNEN?

- Udarbejdelse af en tids- og leveranceplan
- Afholdelse opstartsmøde internt i kommunen
- Udarbejdelse af miljøscreening
- Udarbejdelse af lokalplan og evt. kommuneplantillæg
- Sagsfremstilling til politisk behandling
- Afholdelse af offentlig høring, inkl. borgermøde
- Behandling af høringssvar
- Plandata og offentliggørelse (forslag/vedtagelse)
- Evt. udarbejde forhøringsmateriale og afholdelse af foroffentlighedsmøde

OVERHOLDELSE AF DEADLINES

Faaborg-Midtfyn Kommune og bygherre fastlægger i fællesskab tidsfristerne i tids- og leveranceplanen. Hvis bygherre overskrider eller udskyder deadlines mere end 3 gange forbeholder kommunen sig retten til at sætte planlægningen på standby af hensyn til arbejdet med andre opgaver.



Illustrationer fra Årsløv lavet af arkitektfirmaet Sted og tegnestuen Rum

Kontakt

Du er altid velkommen til at kontakte os i planafdelingen.

- Mail: plan@fmk.dk
- Tlf: 7253 2036

Relevante links

- Faaborg-Midtfyn Kommunes Kommuneplan: <https://kommuneplan2019.fmk.dk/>
- Faaborg-Midtfyn Kommunes Udviklingsstrategi: <https://www.fmk.dk/politik/politikker-planer-og-strategier/bosaetning-byudvikling-og-planer/udviklingsstrategi/>
- Kort: <https://kort.plandata.dk/spatialmap>
- Miljøportalen: arealinformation.miljoeportal.dk/





By, Land og Kultur
Plan
Mellemgade 15
5600 Faaborg
plan@fmk.dk
7253 2036