



BYGHERREVEJLEDNING

Vejledning til lokalplanprocessen
- i sager hvor bygherres rådgiver udarbejder forslaget til lokalplanen





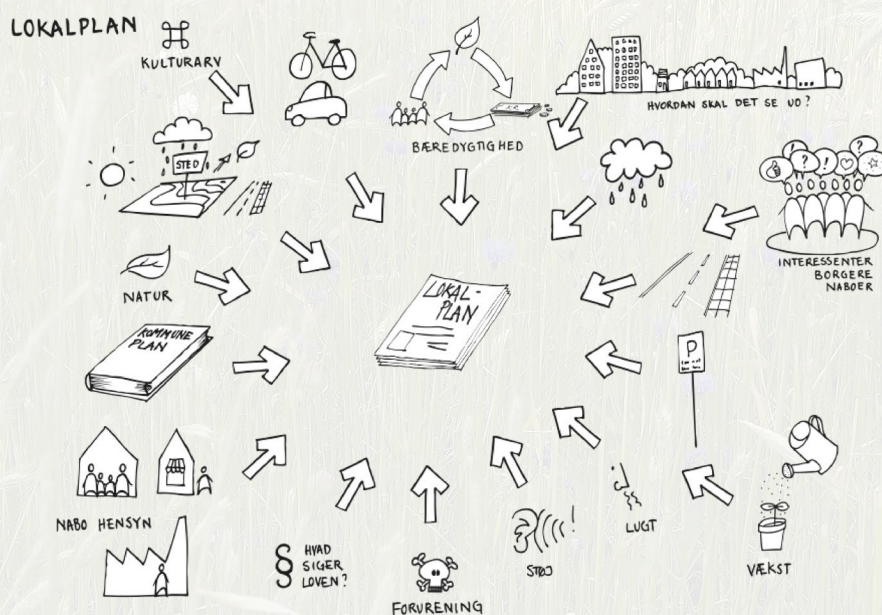
INDHOLD

- 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.

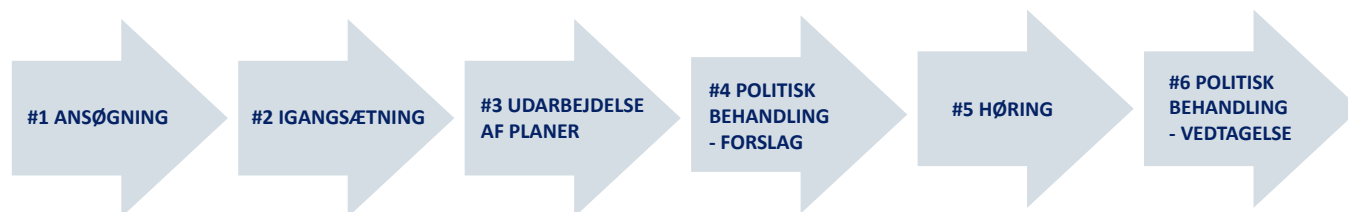


En lokalplan giver offentligheden mulighed for at læse hvad, der kan ske på et sted. Det betyder, at lokalplanen skal være præcis i beskrivelsen af hvad området kan bruges til, og hvor bygninger og grønne områder mv. kan placeres.

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



Denne vejledning omhandler sager, hvor bygherres rådgiver udarbejder forslaget til lokalplanen.

Kommunen kan (jf. planlovens § 13, stk. 3) kræve at bygherre bidrager til udarbejdelsen af et lokalplanforslag i sager, hvor det ansøgte byggearbejde er i overensstemmelse med kommuneplanen. I øvrige sager kan kommunen og bygherre på frivillig basis indgå en aftale om, at bygherre lader en rådgiver udarbejde forslag til lokalplanen samt evt. tilhørende kommuneplantillæg. Det aftales på forhånd, om det er kommunen som varetager hele udarbejdelsen af lokalplanen (og evt. kommuneplantillæg), eller bygherres rådgiver udarbejder planforslagene.

I Faaborg-Midtfyn Kommune tager planprocessen cirka 1 år fra udarbejdelsen af lokalplanen påbegyndes. Afhængig af projektets omfang og kompleksitet og behovet for tekniske undersøgelser og andre leverancer fra bygherre eller dennes rådgiver, 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, hvordan det skal udformes m.v.

#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.

Selvom det er aftalt, at bygherres rådgiver står for udarbejdelsen af forslaget til lokalplanen, kan arbejdet først påbegyndes, når der er ressourcer til det i kommunens planafdeling, som er ansvarlig for kvalificering af planforslaget og den efterfølgende proces med politisk behandling og offentlig høring.

#3 Udarbejdelse af planer (og evt. foroffentlighed)

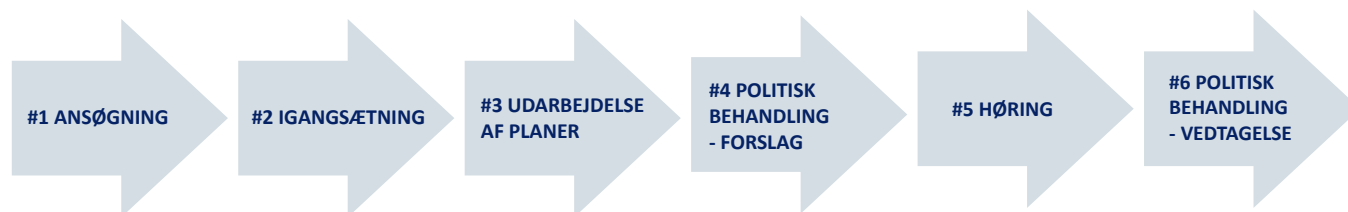
Kommunen udarbejder indledningsvist et udkast til en tids- og leveranceplan, som tilpasses i samarbejde med bygherre og/eller dennes rådgiver. Tids- og leveranceplanen danner grundlaget for samarbejdet mellem bygherre og kommunen og bruges som redskab til forventningsafstemning om hvem, der leverer hvad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

Planafdelingen afholder 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/rådgiver informeres om opmærksomhedspunkter fra mødet.

Bygherres rådgiver udarbejder et udkast til lokalplanen og evt. tilhørende kommuneplantillæg. Under udarbejdelsen er der typisk en løbende dialog mellem rådgiveren og den ansvarlige byplanlægger i kommunen. Det er kommunens byplanlægger som varetager dialogen med andre afdelinger i kommunen samt evt. eksterne myndigheder.

Der kan være behov for en foroffentlighedsfase, hvor naboer og andre relevante parter inviteres til at indsende ideer og forslag til planlægningen. Foroffentlighedsfasen gennemføres typisk, hvis lokalplanen kræver ændring af kommuneplanen.

LOKALPLANPROCES



Når bygherres rådgiver har et udkast til lokalplanforslaget klar sendes dette til kommunens byplanlægger, som gennemgår og kommenterer udkastet, hvorefter udkastet tilrettes af rådgiver. Herefter sendes udkastet i intern høring i kommunen i 2 uger, hvorefter der igen må forventes tilpasninger af planforslaget, før det er klar til politisk behandling.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemfører bygherres rådgiver en miljøscreening, som skal afgøre om en miljøvurdering er nødvendig.

En miljøvurdering har til formål at kortlægge planers indvirkning på miljøet fx natur, kulturarv og befolkning. Hvis lokalplanen kræver miljøvurdering, skal det forventes, at lokalplanprocessen tager længere tid.

#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 ferieperioder forlænges høringen. I forbindelse med den politiske behandling, bliver det også besluttet om, der skal afholdes borgermøde om planforslaget.

Den samlede politiske beslutningsproces - fra første behandling af lokalplanforslaget til endelig vedtagelse - tager som minimum 6 måneder for lokalplaner, som er i overensstemmelse med kommuneplanen og 8 måneder for lokalplaner, som forudsætter et tillæg til kommuneplanen.

#5 Høring og tilpasning af planerne

Når den offentlige høring starter, annonceres det på kommunens hjemmeside og den nationale platform Plandata.dk. Derudover sendes der orientering til alle ejere og lejere inden for lokalplanområdet, interessenter og 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 høringssvar 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. Tids- og leveranceplanen tilpasses i samarbejde med bygherre eller bygherres rådgiver.

Det er en vurdering fra projekt til projekt, hvad der skal leveres i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen. 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.

HVAD LEVERER BYGHERRE/RÅDGIVER?

- Udfyldt ansøgningsskema
- Udarbejdelse af miljøscreening
- Udarbejdelse af planforslag i kommunens lokalplan-skabelon (InDesign fil), herunder:
 - Redegørelse for lokalplanens indhold
 - Redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
 - Bestemmelser
 - Kortbilag
- Shape-filer til kortbilag og plandata
- Servitutredegørelse og ledningsoplysninger
- Udarbejdelse af nødvendige miljøundersøgelser som støjredegørelse, vandhåndteringsplan og lign.
- Evt. visualiseringer, skyggediagrammer og lign.
- Evt. kommuneplantillæg
- Evt. udarbejde forhøringsmateriale
- Evt. deltagelse på borgermøder

HVAD LEVERER KOMMUNEN?

- Udarbejdelse af tids- og leveranceplan
- Fremsendelse af skabeloner til lokalplan, evt. kommuneplantillæg, miljøscreening, forhøringsmateriale osv.
- Afholdelse opstartsmøde internt i kommunen
- Løbende kvalitetssikring af lokalplanforslagets indhold og kortbilag
- Løbende koordinering med interne afdelinger i kommunen samt evt. statslige myndigheder
- Afholdelse af intern høring i kommunen
- Sagsfremstilling til politisk behandling af lokalplanforslag og endelig lokalplan
- 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.

VALG AF RÅDGIVER

For at opnå et godt og effektivt samarbejde forventer Faaborg-Midtfyn Kommune at bygherre benytter en rådgiver som har kompetencer og erfaring inden for lokalplanlægning. Det forventes som udgangspunkt at rådgiver har 5-10 års erfaring afhængigt af planens kompleksitet.

PROGRAMMER

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanerne, skal plandokument og kortmateriale afleveres i de programmer, som kommunen bruger:

- Lokalplanforslag leveres som pdf, der overholder reglerne om tilgængelighed samt som Indesign fil (.indd) og med links og lænker i en pakket mappe.
- Kortbilag skal leveres i filformater, der kan redigeres.
- Der skal leveres GIS-filer for lokalplanområde, delområder, byggefelter eller lignende, som skal uploades til Plandata.dk. GIS-filerne skal leveres som shapefiler (.shp). Hver afgrænsning skal ligge i hvert deres lag, dvs. at hvis der er to delområder, skal der være to lag.

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