

# Procedure for planproces og kvalitet i større byudviklingsprojekter, august 2019

Dette notat beskriver Skanderborg Kommunes proces i forbindelse med planlægning for nye projekter, der skaber store forandringer i vores byer, f.eks. større byfortætningsprojekter eller eksperimenterende nye boligområder.

## Baggrund

Byrådet lægger i Kommuneplanen op til, at en øget del af boligtilvæksten skal ske ved byfortætning inden for eksisterende byområder frem for ved udlæg af nye arealer i udkanten af byerne.

Byfortætningsprojekter betyder ofte en større ændring af det eksisterende bymiljø. Også andre større projekter kan betyde væsentlige forandringer af eksisterende bymiljø eller landskaber, f.eks. eksperimenterende boligprojekter i byernes udkant.

Byrådet ønsker en tidlig og åben borgerdialog forud for alle større projekter, der vil opleves som en væsentlig forandring af vores byer. I visse tilfælde kan denne tidlige dialog være sammenfaldende med den lovpligtige forhøring efter Planlovens § 23 c.

Skanderborg Kommune ønsker tilsvarende, at projekterne er grundigt belyst, før der gennemføres planlægning for projekterne. En del af dette handler om, hvilke baggrundsmaterialer, der skal udarbejdes for at belyse kvaliteten i byfortætningerne.

## Proces

Når Byrådet eller administrationen modtager henvendelse fra ejer og/eller projektudvikler, som ønsker at gennemføre et større boligprojekt, gennemløber projektet denne proces:

### 1. Indledende behandling af projektforslag

Administrationen vurderer indledningsvis, i hvilket omfang projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner, retningslinjer og rammer for byfortætning, og holder herefter et eller flere indledende møde med ejer og/eller projektudvikler, hvor evt. udfordringer og den videre proces drøftes.

Er projektet i overensstemmelse med kommuneplanen kan sagen gøres klar til indledende behandling i Miljø- og Planudvalget.

Er projektet ikke i overensstemmelse med kommuneplanen gøres sagen klar til Økonomiudvalget som skal beslutte om der skal igangsættes et kommuneplantillæg.

Miljø- og Planudvalget eller Økonomiudvalget drøfter herefter sagen og beslutter om der skal arbejdes videre med projektet, herunder om sagen er tilstrækkeligt belyst, og om projektet har en sådan karakter - medfører så store forandringer af eksisterende forhold eller eksisterende planlægning - at der skal gennemføres en indledende dialog.

Sagen skal indeholde oplysninger om projektets vision samt påtænkte højde og tæthed. Som udgangspunkt bør projektet dog ikke være så gennemarbejdet, at det er låst i sin udformning og evt. ønsker om ændringer ikke kan indpasses.

I sagen oplyser administrationen kort om, hvordan projektet forholder sig til Byrådets politikker og planer (herunder kommuneplanen), om evt. udfordringer ift. anden lovgivning, samt om projektet forventede betydning for institutions- og skolekapaciteten.

## **2. Indledende borgerdialog / forhøring efter Planlovens § 23 c**

Byrådet inviterer til det indledende borgermøde og er vært ved mødet.

Naboer og andre, der vurderes at have særlig interesse i projektet, inviteres særskilt til mødet. Dette sikrer, at flest mulige problemstillinger bliver drøftet tidlig i processen, og opfylder i øvrigt kravet om forhøring efter Planlovens § 23 c for de projekter, som kræver et kommuneplantillæg.

Formålet med den indledende dialog er firedobbelt:

1. At få ejer/projektudvikler til at vise sit projekt og den vision, projektet bygger på. Det skal stå klart for deltagerne, hvad projektet kan tilføre byen af kvaliteter, og mere konkret hvilken højde og tæthed, ejer/projektudvikler forestiller sig, det kommende byggeri har.
2. At give borgerne mulighed for at se, lytte, spørge og diskutere projektet direkte med ejer/projektudvikler.
3. At give ejer/projektudvikler mulighed for at lytte til inputs og udvikle projektet til gavn og glæde for lokalsamfundet og byen.
4. At give Byrådet mulighed for at lytte til alle input, før der træffes politisk beslutning om, hvorvidt - og i givet fald under, hvilke forudsætninger - der skal igangsættes planlægning for projektet.

Administrationen samler input fra mødet til brug for den videre proces og de fremmødte orienteres afslutningsvis om den videre planproces.

## **3. Igangsætning af lokalplan og evt. kommuneplantillæg.**

Efter den indledende borgerdialog/forhøring samler administration inputs fra den indledende dialog i en sag til Miljø- og Planudvalget eller Økonomiudvalget. Evt. dilemmaer, der i den indledende fase kræver politisk stillingtagen, beskrives i sagsfremstillingen.

I sagen orienteres om, hvilke evt. ændringer, den indledende dialog giver projektudviklerne anledning til at overveje.

Miljø- og Planudvalget eller Økonomiudvalget tager på baggrund af den indledende dialog stilling til:

- Om der skal igangsættes en lokalplan og evt. kommuneplanproces for projektet
- Hvilken retning og hvilke konkrete ønsker udvalget i givet fald har til proces og projekt, herunder om der er nogle konkrete forhold, der ønskes belyst særligt nøje.

Udvalgene kan alternativt beslutte, at der skal udarbejdes yderligere materialer, der belyser projektet, eller om projektets skal ændres væsentligt før lokal- og evt. kommuneplanlægningen kan igangsættes.

#### 4. Udarbejdelse af forslag til lokalplan og evt. kommuneplantillæg

På baggrund af den tidlige borgerdialog, den politiske behandling vurderer administrationen herefter, hvilke baggrundsmaterialer, der skal udarbejdes for at redegøre for hhv. projektets påvirkninger af omgivelserne og projektets bokvaliteter.

Baggrundsmaterialerne udarbejdes i et samarbejde mellem ejer/projektudvikler og kommunen. I det omfang, der skal benyttes eksterne rådgivere, afholdes udgifterne hertil som udgangspunkt af ejer/projektudvikler.

Eksempel på baggrundsmaterialer, der kan belyse projektets påvirkning af omgivelserne:

- Landskabelig påvirkning – forskellige visualiseringer af projektet set fra nær- og fjernafstande. Visualiseringerne skal baseres på kommunens 3D-bymodel.
- Æstetisk udtryk – beskrivelser og redegørelser af projektets indpasning i eksisterende bymiljø - disponering, proportioner, arkitektur, facadeudtryk, materialevalg o.lign.
- Indpasning i eksisterende bymiljø –vedr. valg af arkitektur og materialer.
- Skygge og indblik – skygge- og indblikdiagrammer, der belyser påvirkningen af nabobebyggelse og disses friarealer. Ejer/projektudvikler leverer oplysninger, som administrationen herefter indlægger i kommunens 3D bymodel.
- Trafikbelastning – trafikmodeller og støjanalyser, der angiver projektets forventede belastning af eksisterende veje og deraf støjpåvirkning af naboområder
- Håndtering af regnvand – beregninger af projektets påvirkning af og håndtering af skybrudshændelser

Eksempler på baggrundsmaterialer, der kan belyse projektets bokvaliteter:

- Støj og lysforhold – støj- og lysberetninger, der sandsynliggør støj og lysforhold i boliger og på friarealer, herunder dagslysniveau, refleksion og selvskygge i boliger og på private og fælles friarealer
- Tilgængelighed til fælles friarealer – redegørelse og visualisering af kvalitet og adgang til friarealer nær boligen, herunder vurdering/beregning af mikroklimaet på disse (sol, læ, skygge)
- Trafiksikkerhed og ændrede transportvaner – trafiksikkerhedsrevision og opgørelse over parkeringskapacitet for biler, el-/delebler og cykler.
- Tilgængelighed – tilgængelighedsrevision, der belyser om der sikres tilgængelighed for alle (Universelt design).

Opstår der i processen dilemmaer, der kræver politisk stillingtagen før en egentlig plan kan udarbejdes, forelægges disse for Miljø- og Planudvalg og evt. Økonomiudvalg.

Administrationen udarbejder herefter i samarbejde med projektudvikler de(n) egentlig(e) plan(er) samt evt. miljøkonsekvensvurdering.

Der gennemføres nu en tværfagligt og dybdegående gennemgang af de konkrete udkast til planer og vurderinger, således at alle faglige og tekniske hensyn behandles.

Udvalg og Byråd fremlægges de udarbejdede baggrundsmaterialer og beslutter herefter om forslag til lokalplan og evt. kommuneplantillæg har en sådan kvalitet, at det kan vedtages og sendes i offentlig høring. Udvalgene og Byrådet kan også beslutte, at projektet skal belyses yderligere for planforslag(ene) kan vedtages.

#### 5. Lovpligtig høringsperiode

Efter vedtagelsen af forslag til lokalplan og evt. kommuneplantillæg sendes planforslag(ene) i den lovpligtige høring efter Planlovens § 24.

I forbindelse med den politiske vedtagelse af planforslag(ene) træffer udvalg og Byråd beslutning om den lovpligtige høring skal suppleres med et høringsborgermøde.

På høringsborgermødet kan de udarbejdede baggrundsmaterialer gennemgås og drøftes.

## **6. Udarbejdelse af endelig lokalplan og evt. kommuneplantillæg**

Efter udløb af høringsperioden udarbejder administrationen et høringsnotat, der redegør for de indkomne bemærkninger og de muligheder, der er for at imødekomme disse, og sagen fremlægges for udvalg og Byråd til vedtagelse

Fremkommer der særlige dilemmaer i forbindelse med høringen, kan disse fremlægges ekstraordinært for Miljø- og Planudvalget, som herefter kan beslutte at igangsætte yderligere undersøgelser eller tilrette lokalplanen og evt. kommuneplantillægget, før disse fremlægges til endelig vedtagelse.