

# Bedre lokalplanprocesser

**Jesper Vraa Andersen**

Afdelingsleder Plan og Byg  
Mariagerfjord Kommune

Københavns Kommune  
Køge Kommune  
Odsherred Kommune  
Randers Kommune  
Viborg Kommune  
Favrskov Kommune  
Aalborg Kommune  
Hjørring Kommune  
Odense Kommune  
Aarhus Kommune  
Mariagerfjord Kommune



## Mariagerfjord Kommune

### Tal

- 42.134 indbyggere (pr. 1.1.2015).
- 723 km<sup>2</sup>

### 4 hovedbyer:

- Hobro ca. 11.800 indbyggere
- Hadsund ca. 5.400 indbyggere
- Arden ca. 2.500 indbyggere
- Mariager ca. 2.600 indbyggere



Figur X // Lokalplanprocessen

| Tema  | Udfordringer   | Hvad         | Tiltag   | Hvorfor | Side |
|---|--|--------------|--|---------|------|
| Differentiere-<br>de, fokuserede<br>planprocesser                     | Hvordan bruges<br>kæfterne rigtigt<br>mellem<br>planlægningens<br>parter     | FORSLAG 1    | Brug de nye planlovmuligheder (afventer)   |         | 15   |
|   |  | FORSLAG 2    | Afklar plansituation, proces og hovedindhold                                       |         | 16   |
|   |  | METODE       | Diagram for differentierede, fokuserede lokalplanprocesser                         |         | 17   |
|   |  | EKSEMPEL     | VIBORG: Byzonetilladelse - udvidet byggetilladelse                                 |         | 17   |
|   |  | EKSEMPEL     | VIBORG: Forenklet procedure for lokalplantillæg                                    |         | 18   |
| Reel planlægning sker i den indledende planfase                       | Hvordan holdes fokus på relevante planspørgsmål og aktører                   | METODE       | Diagram for indledende planlægning   |         | 19   |
|   |  | FORSLAG 3    | Styrk opstartsgrundlaget   |         | 20   |
|   |  | FORSLAG 4    | Screen planen for kerne-interesser   |         | 21   |
|   |  | FORSLAG 5    | Skaerp fælles fokus gennem opstartredogørelser                                     |         | 22   |
|   |  | FORSLAG 5    | KØBENHAVN: Kortfattet startredogørelse til politisk accept af hovedide             |         | 24   |
| Politisk delegering kan effektivisere planprocesser                   | For mange lokalplaner med begrænsede planspørgsmål er ikke effektive nok     | EKSEMPEL     | AALBORG: Grundig startredogørelse til afgrænsning af planens indhold               |         | 26   |
|   |  | EKSEMPEL     | Delegering af lokalplanvedtagelser   |         | 29   |
|   |  | UNDERSØGELSE | Politisk delegering kan give betydelig tidsmæssig gevinst                          |         | 29   |
|   |  | FORSLAG 6    | Anvend kun politisk involvering i planer med reel politisk indhold                 |         | 30   |
|   |  | FORSLAG 7    | KOLDING: Opdeling i A-B-C planer med forskellig politisk involvering               |         | 32   |
| Bygherre som part i planlægningen                                     | Hvordan undgås uklare forventninger mellem kommune og bygherre               | EKSEMPEL     | MARIAGERFJORD: Hurtig politisk afklaring af den endelige vedtagelse                |         | 33   |
|   |  | EKSEMPEL     | GRIBSKOV: Delegering af planforslag og endelig vedtagelse                          |         | 35   |
|   |  | EKSEMPEL     | Fokuser på konsensus om planens mål  |         | 35   |
|   |  | FORSLAG 8    | Klar arbejdsdeling mellem bygherre og kommune                                      |         | 35   |
|   |  | FORSLAG 9    | Overvej at sikre bygherres investeringssikkerhed tidligt                           |         | 36   |
| Borgerinddragelse der giver mening                                    | Lange planprocesser kan være en økonomisk udfordring for bygherre og projekt | FORSLAG 10   | ODENSE: Samarbejdsafale med bygherre   |         | 37   |
|   |  | EKSEMPEL     | GRIBSKOV: Bygherre som omdrejningspunkt for konsensus                              |         | 38   |
|   |  | EKSEMPEL     | AALBORG: Kvalitetsprogram og workshop med developere                               |         | 41   |
|   |  | EKSEMPEL     | Screen for relevant inddragelse af interessenter                                   |         | 41   |
|   |  | FORSLAG 11   | Læg en strategi for hvilket planniveau, der giver mest mening at inddrage borgerne |         | 41   |
| Planlægningen som koordinatør og samskaber                            | Hvordan involveres borgerne bedst muligt i lokalplanprocesser                | FORSLAG 12   | Indledende involvering kan kvalificere lokalplanen og processen                    |         | 42   |
|   |  | FORSLAG 15   | AALBORG: Metode for relevant borgerinddragelse                                     |         | 45   |
|   |  | EKSEMPEL     | Styrk den ledelsesmæssige indsats  |         | 45   |
|   |  | FORSLAG 14   | Hav fokus på mental omstilling   |         | 45   |
|   |  | FORSLAG 15   | Nye planlæggerroller kræver fokuseret indsats og introducer konkrete redskaber     |         | 45   |
| Markeds-<br>mæssige<br>kvaliteter<br>som del af<br>lokalplanlægningen | Involvering bør ikke ske når der ikke er noget til diskussion                | FORSLAG 16   | Robust planlægning handler om samskabelse og fælles ejerskab                       |         | 50   |
|   |  | FORSLAG 17   | KOLDING: På vej mod nye planlæggerroller   |         | 51   |
|   |  | EKSEMPEL     | KOLDING: På vej mod nye planlæggerroller   |         | 51   |
|   |  | EKSEMPEL     | SKANDERBORG: Kommunen 3.0 - kommunens nye rolle som samskaber                      |         | 51   |
|   |  | EKSEMPEL     | SKANDERBORG: Kommunen 3.0 - kommunens nye rolle som samskaber                      |         | 51   |

# OVERSIGT OVER KATALOGETS TILTAG

Figur X // Tegnforklaring

|  |                     |  |   |
|--|---------------------|--|---|
|  | Forslag/ anbefaling |  | Tiltaget har effektiviseringspotentiale                   |
|  | Eksempel            |  | Tiltaget kan fremme kvaliteten i planlægningen            |
|  | Undersøgelse        |  | Tiltaget er et nyt redskab (frikommuneforsøg/lovsændring) |
|  | Metode              |  |   |

Figur X // Lokalplanens indhold

| Tema  | Udfordringer  | Hvad         | Tiltag   | Hvorfor | Side |
|---|---|--------------|--|---------|------|
| Differentieret, fokuseret planindhold - hvad skaber værdi?            | Hvordan holdes fokus på relevant værdiskabende planregulering   | FORSLAG 18   | Værn om lokalplanens kernekvaliteter   |         | 51   |
|   |   | FORSLAG 19   | Screen planens nødvendige situationsbestemte kvaliteter  |         | 51   |
|   |   | FORSLAG 20   | Hold fokus på planens værdiskabende kvaliteter   |         | 52   |
|   |   | FORSLAG 21   | Indarbejd overordnede mål og formidl tydeligt planens kvaliteter                                     |         | 53   |
|   |   | FORSLAG 22   | Overvej områdeplaner på 'mellemniveau' til at konkretisere mål                                       |         | 53   |
| Planens politiske kvaliteter - omsetning af mål/strategier            | Hvordan omsættes politiske mål og strategier i lokalplanlægningen   | EKSEMPEL     | KØBENHAVN: Bæredygtighedsrosetten  |         | 54   |
|   |   | EKSEMPEL     | KOLDING: Erfaringer med delområdeplaner  |         | 55   |
|   |   | EKSEMPEL     | KØBENHAVN: Realisering af strategier i lokalplan   |         | 56   |
|   |   | UNDERSØGELSE | Lokalplaners bestemmelser om æstetik, bygningshøjde og bebyggelsesprocenter                          |         | 58   |
|   |   | FORSLAG 23   | Hold fast i formålet med planen og tilpas reguleringen   |         | 59   |
| Planlægningsmæssige kvaliteter - hold fokus på planens værdier        | Hvordan sikres holdbar og nødvendig planregulering  | EKSEMPEL     | HJØRRING: Boliglokalplan med fokus på omgivelserne   |         | 59   |
|   |   | FORSLAG 24   | Et godt fraselager er en hjælp til holdbar og nødvendig regulering - og effektiviserer udarbejdelsen |         | 60   |
|   |   | EKSEMPEL     | 7-KOMMUNESAMARBEJDET: Fælles fraselager  |         | 62   |
|   |   | FORSLAG 25   | Fokuser på økonomisk bæredygtighed i lokalplanudarbejdelsen  |         | 69   |
|   |   | FORSLAG 26   | Overvej synergier med andre byinvesteringer  |         | 70   |
| Markeds-<br>mæssige<br>kvaliteter<br>som del af<br>lokalplanlægningen | Hvis planlægning ikke er underlagt en eller anden form for økonomisk vurdering, risikerer planen på trods af høj kvalitet at ende i skuffen fordi planen ikke kan realiseres. | METODE       | Metode: 4 niveauer i markedsvurderinger af plan  |         | 71   |
|   |   | EKSEMPEL     | FAVRSKOV: Markedsvurdering af påtænkt omdannelsesplan  |         | 72   |
|   |   | EKSEMPEL     | AALBORG: Markedstjek af byfortætningsplan  |         | 78   |

| Tema   | Udfordringer | Hvad     | Tiltag | Hvorfor | Side |
|--|--------------|----------|--------|---------|------|
| Differentierede, fokuserede planprocesser                      |              | Forslag  |        |         |      |
|  |              | Metode   |        |         |      |
|  |              | Eksempel |        |         |      |
| Reel planlægning sker i den indledende planfase                |              |          |        |         |      |
| Politisk delegering kan effektivisere planprocesser            |              |          |        |         |      |
| Bygherre som part i planlægningen                              |              |          |        |         |      |
| Borgerinddragelse, der giver mening                            |              |          |        |         |      |
| Planlæggeren som koordinator og samskaber                      |              |          |        |         |      |
| Differentieret, fokuseret planindhold                          |              |          |        |         |      |
| Planens politiske kvaliteter - omsætning af mål og strategier  |              |          |        |         |      |
| Planlægningsmæssige kvaliteter - hold fokus på planens værdier |              |          |        |         |      |
| Markedsmæssige kvaliteter som en del af lokalplanlægningen     |              |          |        |         |      |

# Hvor er Mariagerfjord Kommune udfordret?

## Den demokratiske udfordring

---

- Mange interessenter, som vil inddrages i lokalplanprocessen
- Og de vil inddrages - ikke blot høres!
- Derfor skal de inddrages i den indledende planfase - og ikke vente til den offentlige høring
- Mange - og ofte modstridende - kvalitetsparametre

## Den tidsmæssige udfordring

---

- "Det kan aldrig gå hurtigt nok!" - siger bygherren (og politikerne)
- Der hvor vi bruger mest tid i dag er i den indledende planfase (borger- og bygherredialog)

## Skisma:

---

- Processen skal gå hurtigere, men samtidig skal vi sikre en værdiskabende inddragelse af interessenter!

# Hvad gør vi i Mariagerfjord Kommune?

## Fokus på tre aktørgrupper i den indledende planfase

---

- Bygherren (forventingsafstemning)
- Øvrige interessenter (dialogprocesser)
- Politkerne (ejerskab)

## Løsningsområder

---

### Bygherren:

TEMA: Bygherre som part i Planlægningen

TILTAG: *Mere effektiv intern screening tidligt i processen  
(Afklaring af bindinger, interessenter, politisk inddragelse)*

### Øvrige interessenter:

TEMA: Borgerinddragelse der giver mening

TILTAG: *Effektiv inddragelsesproces - tilpasset opgaven (fra workshop til høring)*

### Politikerne:

TEMA: Kompetencedelegering

TILTAG: *Udarbejdelse af kompetencedelegeringsgrundlag*

# Anbefalinger til brug af inspirationskataloget

- Find jeres udfordringer
- Gå ind i kataloget og find relevante temaer
- Vælg tiltag
- Brug jeres netværk
- Kontakt evt. eksempelkommuner
- **Differentier jeres lokalplanprocesser**