

Forslag til samarbejde mellem arealudviklingsselskabet for Flodbyen Randers og planmyndigheden om lokalplanlægning

Det er forventningen, at der i de kommende år skal udarbejdes en række byggeretsgivende lokalplaner for mindre dele af etape 1 og 2 af Flodbyen. Disse vil ligeledes forudsætte tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanlægningen skal ske på baggrund af Udviklingsplanen og tilhørende kvalitetskrav. Der vil være behov for en bearbejdning og konkretisering af disse i regi af udviklingsselskabet frem mod lokalplanlægningen.

Der vil være behov for en tæt indledende dialog mellem arealudviklingsselskabet og plansektionen forud for opstart af planlægningen i de enkelte etaper og i de enkelte mindre områder. Det er vigtigt med en fælles forståelse for roller og ansvar konkret i forbindelse med lokalplanprocessen. Nedenstående er et bud på dette.

For at understøtte det generelle samarbejde mellem arealudviklingsselskabet og Randers Kommune som myndighed etableres der en kommunal koordinationsgruppe, som har til formål at sikre smidig myndighedsbehandling under hensyn til kommunens øvrige opgaver. Gruppen ledes af Direktøren for Udvikling, Miljø og Teknik med deltagelse af chefer, sektionsledere og relevante projektledere. Denne gruppe vil ligeledes varetage den overordnede koordination af myndighedsopgaven lokalplanlægning.

Derudover vil det være hensigtsmæssigt, at der både i arealudviklingsselskabet og i Randers kommune arbejdes med gennemgående rådgivere og lokalplanlæggere, så der sikres erfaringsopsamling, og så der bygges videre på samarbejdsrelationer. Samtidig skal videndeling sikres, således sårbarheden ved forfald minimeres.

Skiftende roller i lokalplanlægningen

I samarbejdet med udviklingsselskabet udfører plansektionen myndighedsrollen, som i alle andre lokalplanprocesser. Arealudviklingsselskabet er udviklere og "bestillere" af en lokalplanopgave, og plansektionen udfører myndighedsopgaven lokalplanlægning.

Til at understøtte dette samarbejde har plansektionen udarbejdet en kvalitetsmanual for samarbejdet mellem plansektionen og udviklere samt en række procedurebeskrivelser, screeningsværktøjer og skabeloner for lokalplanlægning.

Fase 1: Udarbejdelse af projekt

Den konkrete lokalplanproces starter med en indledende dialog/ forarbejde til lokalplanlægningen. Det er på dette stade, at projektudviklingen for Flodbyen konkretiseres, og der tages stilling til, hvad der ønskes lokalplanlagt for, hvad lokalplanen skal regulere, og hvad der evt. skal reguleres på anden måde af udviklingsselskabet for at sikre de overordnede intentioner i helhedsplanen og kvalitetskravene.

Det er i denne fase, at det er afgørende at selskabet og myndigheden i tæt dialog afklarer kritiske punkter, potentielle konflikter med fx naboer mv, således dette kan fremgå af den politiske igangsætningssag. Dialogen kan også omfatte et afklaringsforløb med kommende bygherrer om ønsker til lokalplanlægningen.

Denne fase er den længste og mest ressourcekrævende. Hensigten er, at alle sten vendes, udfordringer håndteres og projektet klargøres til myndighedsbehandling. Det omfatter blandt andet stillingtagen til byggeretter, opholdsarealer, parkeringsdækning, vejforsyning, krav til bebyggelsens udformning med videre.

I den indledende fase udarbejdes en fælles procesplan for lokalplanlægningen og en fælles beskrivelse af formål og indhold i lokalplanlægningen samt væsentlige udfordringer.

Såfremt der opstår tvivl eller uenighed om indholdet af den kommende lokalplanlægning i den indledende fase, skal alle parter understøtte en afklaring forud for den egentlige igangsætning. Dette kan i sidste ende betyde en behandling i udviklingsselskabets bestyrelse eller byrådet afhængig af temaet. Hensigten er at sikre, at lokalplanprocessen kan gennemføres som forventes, når den egentlige lokalplanproces igangsættes.

Det vil være udviklingsselskabet v. programleder og rådgivere, som er ansvarlige for at sikre tilstrækkeligt med materiale til denne indledende dialog og plansektionen samt evt. øvrige sektioner indgår i dialogen på samme måde som ved øvrige udviklingsprojekter. I denne fase gennemfører planafdelingen en indledende screening med videre internt i kommunen, så det sikres, at den ønskede lokalplanlægning kan gennemføres.

Fase 2: Udarbejdelse af forslag til lokalplan

Når den indledende dialog er afsluttet, projektet screenet og skåret til startes den formelle lokalplanproces op med en politisk igangsætning af lokalplanlægningen, hvor formål og hovedtrækkene i lokalplanen lægges fast. Udarbejdelsen af forslag til lokalplanen ses primært som en fase, hvor projektet – der er opnået enighed om i fase 1 – omsættes til bestemmelser og en byggeretsgivende lokalplan. I denne og i den resterende del af lokalplanprocessen vil det være plansektionen, som er ansvarlige for processen herunder evt. miljøvurdering med reference til Byrådet. Denne model ønskes, da det er erfaringen, at samarbejdet om at skrive lokalplanen med myndigheden som pennefører og bygherre som leverandør er den mest smidige vej til enighed om specifikke formuleringer. Det er mere konstruktivt end at myndigheden får en kontrollerende funktion frem mod den politiske proces. Det betyder, at selve lokalplanen udarbejdes af plansektionen i tæt dialog og med teknisk bistand fra arealudviklingsselskabet i det omfang, det aftales i den konkrete plan. Udarbejdelse og formuleringen kan fx ske på arbejds møder/dage, så den tætte dialog fra den indledende fase bibeholdes.

Opstår der undervejs i denne fase uenigheder, søges de løst på lavest mulige niveau. Kan der ikke opnås enighed kan sagen i sidste ende betyde en behandling i udviklingsselskabets bestyrelse eller byrådet afhængig af temaet.

Fase 3: Høring og endelig vedtagelse

Der gennemføres de nødvendige høringer af tillæg til kommuneplan og forslag til lokalplaner. De indkomne høringssvar drøftes parterne imellem med henblik på at udarbejde en endelig lokalplan til politisk behandling.



Flowdiagrammet fra "Kvalitetsmanualen – sådan samarbejder vi om lokalplaner i Randers Kommune"

Evaluering

Efter hver lokalplanproces eller efter behov evalueres samarbejdet, og der foretages en opsamling med henblik på løbende optimering af samarbejdsprocesser.