

Notatark

Sagsnr. 01.02.00-P00-10-21

Sagsbehandler

Mikkel Lindskov Petersen

23.2.2023

Lokalplanlægning og resurseforbrug

Hvordan kan private udviklere bidrage samt hvor og hvordan kan kommunen skaffe flere ressourcer til at imødekomme ønsket om nye planer

Det er fortsat stor efterspørgsel på nye lokalplaner til både bolig- erhvervs- og VE-projekter. Det er et luksusproblem. Kan Hedensted Kommune løse denne bedre end nabokommunerne, er der muligheder for at få det meste ud af den generelle vækst, Østjylland oplever i disse år.

I det følgende gennemgår forvaltningen:

- Hvor meget en privat udvikler selv må/kan bidrage i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan
- Hvad kommunen i en overgangsperiode kan købe i byen af ekstern hjælp hos tredje part.

Forvaltningen har forsøgt at beskrive særligt hvilke ressourcer, kommunen skal kunne kaste ind i et samarbejde med private omkring udvikling af boliger, erhverv og VE-anlæg.

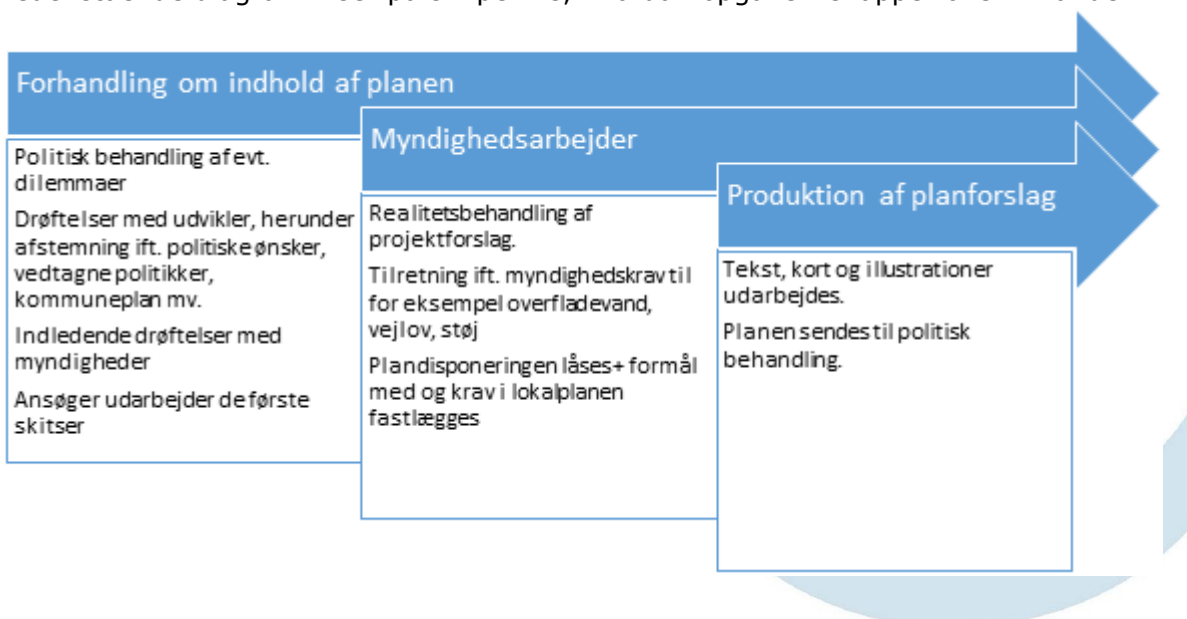
Der skelnes mellem *produktionstid*, som er det antal klokketimer, arbejdet tager, og så *gennemløbstid*, som er det antal kalenderdage, en proces løber over.

3 typer arbejde i en lokalplan

Der er grundlæggende 3 opgaver i lokalplanlægning for en lokalplanlægger:

1. Det at producere tekst, tegninger og undersøgelser, altså selve planforslaget
2. Myndighedsrollen, særligt i forhold til Planloven og Miljøvurderingsloven
3. Forhandling med ansøger om substansen i planen på vegne af Kommunalbestyrelsen

Nedenstående diagram viser på simpel vis, hvordan opgaverne lapper over hinanden:



Forvaltningen estimerer ud fra erfaring ved timeregistrering i andre kommuner samt indkøb af opgaven fra eksterne konsulenter, at det tager ca. 40 timers produktionstid at udarbejde en almindelig gennemsnitslokalplan til for eksempel boligformål.

Myndighedsrollen og forhandlingsrollen er sværere at sætte tid på, at disse roller ofte sammenfiltres. Anslår vi, at en gennemsnitlig lokalplan tager ca. 200 timer i produktionstid for en lokalplanlægger at gennemføre (hvilket svarer til 4 lokalplaner pr. årsværk, når ferier, personalemøder, besvarelse af henvendelser, efteruddannelse o.l. er trukket fra), vil forhandling og myndighedsrollen tage omkring 160 timer i en gennemsnitsbetragtning. Nogle lokalplaner meget mindre, andre langt mere.

Ad 1) Produktion af planen er det simpleste at købe hjælp til. Man kan både ansatte flere planlæggere i kommunen, eller købe ydelsen hos en af mange kvalificerede eksterne rådgivere. Vi har i Hedensted Kommune organiseret lokalplanlægning med en klar opdeling mellem de tre grundlæggende opgaver, sådan at produktionen af selve planforslaget kan udskilles rimeligt klart fra de andre dele af processen. Helt konkret produceres planforslaget først, når parterne (privat, politik og myndighed) er enige om, hvad det skal indeholde. Der er derfor ikke stor forskel i effektiviteten ved, om det er en intern eller ekstern planlægger, der producerer planen.

Det kræver lidt koordineringstid, når det er en ekstern, der skriver planen (uanset finansiering), men konsulentens arbejdstid på den bestilte plan er også ofte mere effektiv. Forskellen i timepris er, at en konsulent er mellem faktor 2 og 4 dyrere end en intern planlægger. Forvaltningen vurderer, at indkøbet af selve produktionen af planforslaget er en både effektiv og hurtig måde at skaffe ressourcer til lokalplanlægning på.

I vedlagte bilag "Bygherres bidrag ved udarbejdelse af lokalplaner" har forvaltning fået vurderet, hvilket bidrag der kan kræves af ansøger. Generelt har vi med Planloven i hånden lov til at bede ansøger om et udkast til lokalplanlægning (dette må også gælde for interne projekter og dermed deres finansiering), dog kun når et område er udlagt i kommuneplanen.

I praksis betyder det, at ansøger får en ekstern konsulent til at udarbejde lokalplanforslaget. Hedensted Kommune gør allerede dette i videst mulige omfang ved alle nye planer, der sættes i gang. Forvaltningen vurderer, at der ikke er yderligere potentiale til at indkøbe ekstern hjælp til produktion af planer for private udstykkere, men at der kan være en mulighed for at finansiere ekstern hjælp til produktion af kommunens egne lokalplaner til for eksempel vejprojekter eller ved salg af jord gennem, sådan som det er sket i sagen om byggemodning og salg af Kildeparken (Normal).

Ad 2) Myndighedsrollen er det også muligt at købe hjælp til. Myndighedsrollen består af to dele: Den planlægningsmæssige og for de øvrige tekniske områder. Den planlægningsmæssige handler om Planloven og Miljøvurderingsloven – står der noget i planen, som der ikke er hjemmel til, passer indholdet med kommuneplan og politikker, er der taget stilling til spørgsmålet om miljøvurdering på et oplyst grundlag? For de øvrige tekniske områder handler det om, at lokalplaner ikke må være i strid med anden lovgivning. Det skal altså være muligt at realisere planen, når også forhold jævnfør vejlovgivning, miljølovgivning og naturbeskyttelseslovgivning skal tages i agt. Konkret giver det også god mening: At lave en plan, der ikke kan realiseres efterfølgende, er spild af ressourcer.

Erfaringer fra timeregistreringer i andre østjyske kommuner viser, at et tilført planlæggerårsværk skal suppleres af et tilført årsværk til det resterende tekniske område for at sikre, at der er hænder til myndighedsbehandling i både lokalplanprocessen og efterfølgende tilladelser.

Den traditionelle løsning er at hyre flere interne medarbejdere til disse opgaver, hvilket dog har vist sig vanskeligt på korte aftaler som vikariater i de seneste års højkonjunktur. Der er en del rådgivningsvirksomheder, der tilbyder, at kommuner kan købe sig til myndighedsressurser for en periode. Både for eksterne og interne sagsbehandlere er tale om specialiserede medarbejdere med baggrund i kommuner. Forskellen i timepris er, at en konsulent er mellem faktor 3 og 5 dyrere end en intern konsulent. Ekstern hjælp til myndighedsarbejdet kræver en koordineringsindsats, der i praksis vil skulle foretages af en erfaren intern planlægger og/eller af ledelsen.

Hedensted Kommune har en mindre bevilling med driftsmidler til planområdet. Når planudkast leveres af eksterne konsulenter på ansøgers regning, er der ledige midler i denne bevilling til at indkøbe hjælp til myndighedsarbejdet, hvorfor forvaltningen allerede har indkøbt og er i gang med at øge indkøbet af ekstern konsulenthjælp til myndighedsarbejdet.

Forvaltningen vurderer, at det i et vist omfang er muligt at øge indkøbet af ekstern hjælp til myndighedsarbejdet.

Ad 3) Forhandlingsrollen er den sværeste og nogle gange også mest tidskrævende del af planarbejdet, da planlæggeren her skal mediere Kommunalbestyrelsens ønsker, ansøgers ønsker (under deres hensyn til projektets realiserbarhed), samt myndighedskrav i forhold til anden lovgivning (herunder nogle gange statens krav til planlægningen). Få rådgivningsvirksomheder kan tilbyde medarbejdere, der er kvalificerede til at varetage denne rolle uden at være en fast del af den kommunale organisation. Forskellen i timepris er igen, at en konsulent er mellem faktor 3 og 5 dyrere end en intern konsulent.

I praksis er det vanskeligt for konsulenter at føre disse forhandlinger på vegne af Kommunalbestyrelsen alene, da de vil have brug for rigtig meget koordinering med forvaltningen og ofte vil skulle støttes af meget erfarne planlæggere eller ledelsen. Af disse grunde er det vanskeligt at skabe god effekt af indkøbte eksterne ressourcer til forhandlingsarbejdet.

Potentielle muligheder for midlertidig udvidelse af kapaciteten for lokalplanlægning

Forvaltningen vurderer, at Hedensted Kommune er godt med i forhold til at strukturere lokalplanprocessen, så private udviklere kan bidrage til produktionen af lokalplaner. Forvaltningen vurderer også, at det er muligt i endnu højere grad at i en periode at indkøbe eksterne ressourcer til myndighedsarbejdet i forbindelse med lokalplaner, hvis det ikke er muligt at opnormere internt.