



KVALITETSMANUAL

- SÅDAN SAMARBEJDER VI OM LOKALPLANER I RANDERS KOMMUNE



Foto: Randers kommune

RANDERS

”

Vi bestræber os på en lokalplanproces, hvor forventninger til kvalitet og indhold er afstemt fra start.



KÆRE BYGHERRE

Velkommen til en kommune, hvor der er masser af initiativer og store ambitioner. Vi er glade for, at du vil være med.

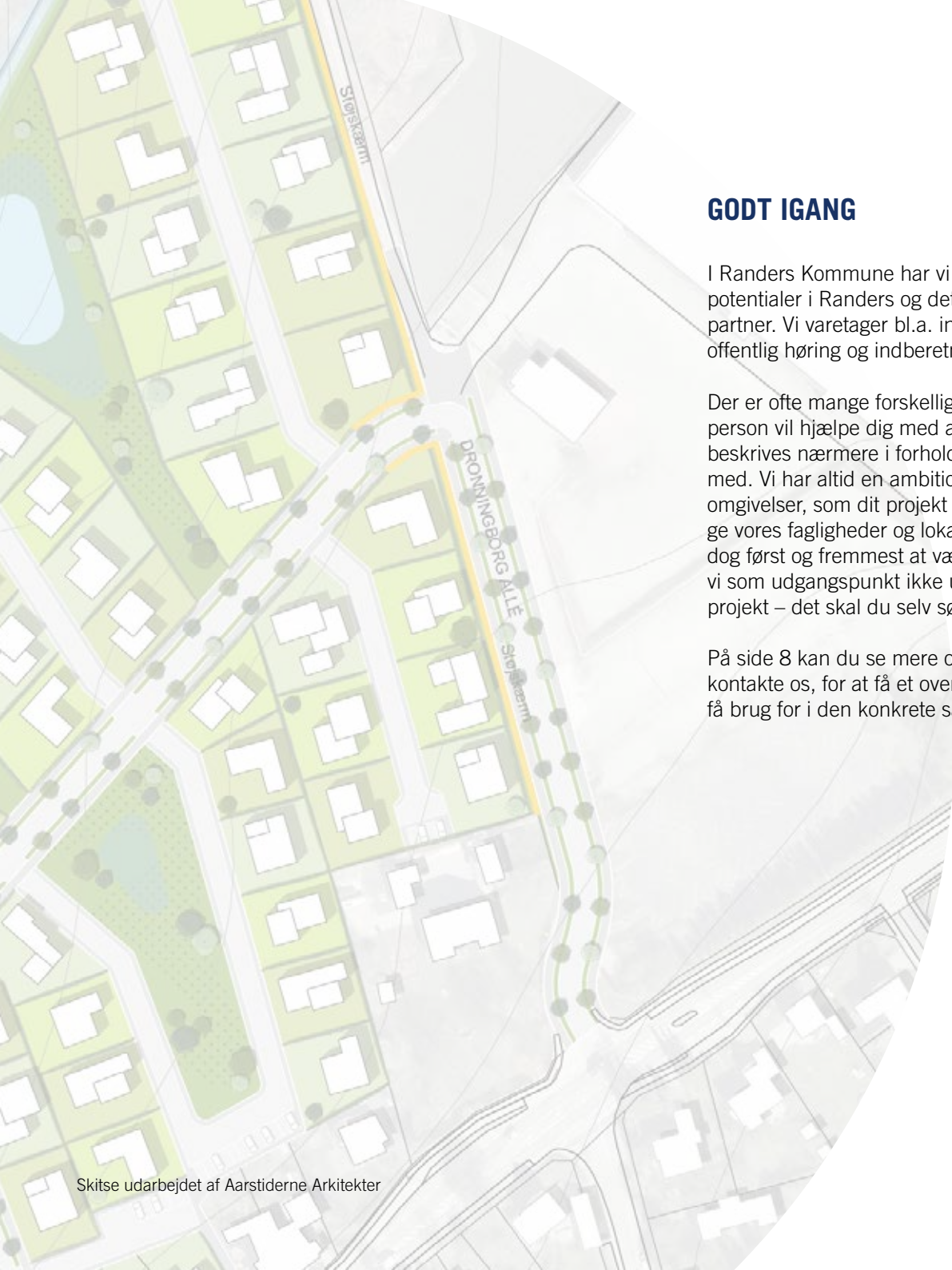
Når du møder os, er det sikkert fordi du har et spændende projekt, du gerne vil realisere eller en mulig byggegrund. For at give dig de bedste forudsætninger for at nå i mål med en lokalplan, der kan bane vejen for dine visioner, har vi lavet dette hæfte til dig.

I hæftet kan du se, hvordan vi samarbejder om lokalplanarbejdet og hvilken proces, du kan forvente, at vi skal igennem. Lokalplaner kan være komplekse sager. Derfor prioriterer vi altid dialogen om ønsker til ny planlægning højt, og vi bestræber os på at levere en koordineret indsats hvor samtlige fagligheder i Udvikling, Miljø og Teknik indgår.

Du er altid velkommen til at henvende dig - også selv om du ikke har tænkt dit projekt færdigt.

Vi håber på et godt samarbejde!

Jens Lyngborg Heslop
Direktør Udvikling, Miljø og Teknik



GODT IGANG

I Randers Kommune har vi viljen til at skabe rammer, der kan realisere særlige potentialer i Randers og det tror vi sker bedst ved at være en god samarbejds-partner. Vi varetager bl.a. indstillinger til udvalg og byråd, udsendelse af forslag i offentlig høring og indberetning af planen i plandata.dk.

Der er ofte mange forskellige fagligheder involveret i en lokalplan. Din kontaktperson vil hjælpe dig med at få et overblik over, hvad der skal undersøges og beskrives nærmere i forhold til det materiale, som du og dine rådgivere kommer med. Vi har altid en ambition om at sikre et godt resultat – både for dig og for de omgivelser, som dit projekt bliver en del af. Vi vil derfor gerne gå i dialog og bringe vores fagligheder og lokalkendskab i spil i forhold til dit projekt. Vores rolle er dog først og fremmest at være myndighed og sparringspartner. Det betyder, at vi som udgangspunkt ikke udarbejder skitser, analyser eller visualiseringer af dit projekt – det skal du selv sørge for.

På side 8 kan du se mere om brug af rådgivere. Du er altid velkommen til at kontakte os, for at få et overblik over, hvilken type rådgivning, du kan forvente at få brug for i den konkrete sag.



HVORNÅR SKAL DER LAVES EN LOKALPLAN?

I Randers Kommune udarbejder vi hvert år en række forskellige lokalplaner. Lokalplaner bruges til at fremme, regulere eller i særlige tilfælde forhindre et konkret projekt eller for at give mulighed for en fremtidig udstykning eller byudvikling.

Der skal laves lokalplaner, når byrådet ønsker at give mulighed for:

- Større bygge- og anlægsarbejder eller andre væsentlige ændringer i det bestående miljø.
- Anlæg og projekter, der er i strid med en gældende lokalplan eller byplanvedtægt.
- Projekter, som byrådet vurderer, at borgerne skal have mulighed for at få indflydelse på eller som skal vurderes i en større sammenhæng.

HVORDAN ER PROCESSEN OG HVOR LANG TID TAGER DET?

Lokalplanens vej fra ide til vedtaget plan varierer alt efter hvor kompleks en sag, der er tale om, og hvor store ændringer, der skal laves i det eksisterende plangrundlag.

Det har også betydning:

- Om lokalplanen forudsætter en større ændring af kommuneplanen med forbedat.
- Om der kræves gentagne politiske behandlinger.
- Om lokalplanen forudsætter miljøvurdering og VVM.

Herunder kan du se et eksempel på, hvordan et typisk lokalplanforløb kan se ud i Randers Kommune. Nederst er der vist en række eksempler på forhold, som kan spille ind på processen.

Når byrådet har igangsat planlægning udarbejder vi altid en skræddersyet tidsplan til den konkrete lokalplansag, hvor vi også tager højde for den politiske mødekalender og de aktuelle høringsfrister.

Tidsforbruget til selve lokalplanprocessen er også afhængigt af, hvor langt vi sammen er nået i forarbejdet og den indledende dialog om tilpasninger af projektet.





Tidsforbruget til en lokalplan regnes fra det tidspunkt, hvor udviklingsudvalget formelt beslutter at igangsætte planlægningen, og hvor der foreligger et afklaret projekt.

Inden da har forvaltningen og bygherre en afklarende dialog om det projekt, der er årsag til planlægningen.

Byrådet har mulighed for at delegerede vedtagelse af visse planforslag og planer til udviklingsudvalget.

Med ændringen af planloven i 2017 er der desuden åbnet mulighed for at forkorte den offentlige høring for nogle typer lokalplaner.

Randers Kommune vil altid foretage en konkret vurdering af, om det er muligt i det enkelte tilfælde.

Fra en lokalplan for et afklaret projekt er politisk igangsat tager det typisk 6-12 måneder før den er endelig vedtaget.

HVORNÅR KAN KOMMUNEN KRÆVE, AT JEG BIDRAGER MED KONSULENTHJÆLP?

Randers Kommune har under visse forudsætninger mulighed for at bede bygherrer om teknisk bistand til udarbejdelsen af en lokalplan. I praksis sker dette oftest ved at bygherre betaler for en plankonsulent, som i samarbejde med forvaltningen udarbejder et lokalplanforslag.

Det kan ske:

- Når der er tale om et lokalplanpligtigt projekt, som er i overensstemmelse med kommuneplanen, og som en privat bygherre har et aktuelt ønske om at gennemføre. Her kan der stilles krav om bistand til lokalplanforslaget. (PL § 13)
- Når der er tale om et lokalplanpligtigt projekt, som er i overensstemmelse med kommuneplanen, men hvor der er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt, som er i strid med kommuneplanen. Her kan der stilles krav om bistand til lokalplanforslaget. (PL § 13)
- Når der er tale om et projekt, hvor bygherre ønsker at indgå en udbygningsaftale. Her kan der stilles krav om bistand til al nødvendig planlægning for at udbygningsaftalens indhold kan realiseres. (PL § 21)



En lokalplan er et juridisk dokument, som skal være på plads inden der kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder.

Det gælder også for nedrivning af bebyggelse. Kommunens afgørelse af, om der er lokalplanpligt i en konkret sag, er et retligt spørgsmål, som kan påklages til Planklagenævnet.



Muligheden for at kræve bistand er indført for at private bygherrer kan få lokalplanpligtige projekter gennemført hurtigt.

Hvis en bygherre ikke ønsker at bidrage til planlægningen, kan planprocessen tage længere tid da der er begrænsede ressourcer i forvaltningen.



Kommunen kan ikke kræve, at en bygherre bidrager til lokalplanarbejdet, hvis projektet kræver ændringer af kommuneplanen, eller hvis der er nedlagt §14 forbud mod det ansøgte projekt.

En privat bygherre kan dog tilbyde at bidrage frivilligt.

HVEM KAN HJÆLPE MIG?

En lokalplan er et planlægningsredskab men også et juridisk dokument, og udarbejdelsen kræver indsigt i lovgivning og forståelse for administrationen af planen. Randers Kommune forudsætter, at du indhenter professionel hjælp hos en konsulent. Vi anbefaler, at du vælger en rådgiver, der er specialiseret inden for fysisk planlægning, og som kan fremvise referencer for lignende opgaver. Det gør processen smidigere og mindsker risikoen for fejl.

Har du brug for støjberegninger, kan du finde en liste over konsulenter, der udfører den type opgave på referencelaboratoriet.dk, som drives af Miljøstyrelsen. Mange af disse rådgivere vil også kunne hjælpe med f.eks. beregninger af trafik og råd om afskærmende foranstaltninger.

Har du behov for bistand til bebyggelsesplan, visualiseringer eller landskabelig bearbejdning, kan du søge hjælp hos en tegnestue eller et landinspektørfirma, der har erfaring med lignende typer opgaver. Særligt i forhold til visualiseringer er det vigtigt at sikre, at rådgiveren har de nødvendige faglige og tekniske kompetencer til at kunne give et retvisende produkt.



Bygge- og beskyttelseslinjer kan være afgørende for, hvordan et område kan udnyttes. Randers Kommune udarbejder i forbindelse med opstarten en konfliktsøgning, som viser, hvor der kan være særligt behov for tilpasning.

HVAD SKAL AFKLARES INDEN IGANGSÆTNING/FORDEBAT?

Til igangsætning og en eventuel fordebat skal projektet være så velbelyst, at politikere og naboer kan danne sig et tilstrækkeligt godt og retvisende indtryk af det, til at de kan forholde sig til det og dets påvirkning af omgivelserne.

Det betyder, at vi forventer en indledende dialog med bygherre og eventuelle rådgivere om projektet, hvor vi sammen kan udfolde muligheder og begrænsninger inden projektet finder sin endelige form. I forbindelse med den indledende dialog udarbejder Randers kommune en konfliktsøgning med de bindinger, der måtte være inden for området. Vi fastlægger også lokalplanens afgrænsning i samarbejde med bygherre, og skriver en igangsætningsdagsorden til udvalget.

Som udgangspunkt har vi minimum brug for følgende til igangsætning:

- En fuldmagt fra grundejer eller underskrevet købsaftale.
- En målfast dispositionsplan med nærmeste omgivelser.
- En beskrivelse af projektets intensioner og omfang.
- En redegørelse for vejadgange, disponering af friarealer, parkering, begrundelse for disponering samt udstykningsprincipper.
- En opgørelse over antal grunde, grundstørrelser, bygningshøjder, bebyggelsesprocenter og størrelser på opholdsarealer.
- En vurdering af områdets oversvømmelsesrisiko.
- En redegørelse for projektets påvirkning af omgivelserne.

Der ud over kan der være behov for:

At vedlægge volumenstudier, visualiseringer, snit, skyggediagrammer eller yderligere redegørelse, hvis der f.eks. er tale om et projekt, der afviger væsentligt fra omgivelserne, er placeret i sammenhæng med bevaringsværdig bebyggelse eller som ligger inden for kystnærhedszonen. Et vandhåndteringsnotat som redegør for oversvømmelsesrisici i og omkring området, strategi for håndtering af oversvømmelser i området, herunder eventuelle afværgetiltag. Ved terrænændringer skal der gøres rede for, om byggeri eller terrænreguleringer ændrer på strømningsveje.

Hvis projektet tænkes placeret tæt på støjklude skal der redegøres for de nødvendige afbødende foranstaltninger. Ligeledes skal der redegøres for forbrugsgrundlag og påvirkning, hvis der planlægges for detailhandel.

Hvis der er særlige forhold, som påvirker mulighederne for at udnytte grunden, skal dette beskrives.



Høgshøj


fredet dige

Birke Allé

Høgshøvej

Bisagervei

P



Der kan blive stillet krav om visualiseringer i 3D model.

For projekter, der adskiller sig væsentligt fra omgivelserne, stiller vi større krav til visualisering og belysning af projektets indvirkning på omgivelserne med f.eks. slagskygger, indblik og visuel fremtoning.

Vær også opmærksom på, at der kan gælde særlige redegørelseskrav - f.eks. for planer i kystnærhedszonen og planer, der giver mulighed for detailhandel.

HVAD SKAL LOKALPLANEN INDEHOLDE?

Når vi starter planprocessen, udfylder vi i fællesskab en tjekliste, så der er enighed om, hvilket materiale, der skal leveres og hvornår. Omfanget af materiale afhænger af, hvilken type lokalplan der er tale om, men generelt er der behov for følgende:

Projektet skal være velbelyst ifht. anvendelse, disponering, udstykningsprincipper, bygningshøjder, terrænregulering, trafikale betjening, håndtering af miljøforhold og påvirkning af det omgivende miljø.

Lokalplanforslaget skal leve op til Planlovens bestemmelser og øvrig lovgivning, der har direkte betydning for planen.

Alle planforslag skal screenes for miljøvurdering ud fra Randers Kommunes skema.

Det tekniske:

Lokalplanforslaget skal udarbejdes på et let forståeligt og korrekt dansk i Randers Kommunes InDesignskabelon og med afsæt i vores fraselager. Hvis der ændres i standardtekster, skal det fremgå tydeligt.

Kortbilag skal udarbejdes efter Randers Kommunes standarder og GIS-filer skal være geo-refererede i system UTM 32N-ETRS89, EPSG:25832.

Efter endelig vedtagelse skal alle digitale filer overdrages vederlagsfrit til Randers Kommune.

Der skal udarbejdes servitutundersøgelse med landinspektøransvar.

Det skal dokumenteres, at der er en bæredygtig sammenhæng imellem grundens bindinger, bebyggelsens omfang og placering, antal parkeringspladser og opholdsarealer.

HVOR FINDER JEG VÆRKTØJER OG SKABELONER?

Kortgrundlag og luftfoto kan du hente gratis på kortforsyningen.dk

Randers Kommunes lokalplanskabelon (InDesign format) og fraselager udleveres, når lokalplanen igangsættes.

Information om risikoen for oversvømmelse kan ses på klimatilpasning.dk

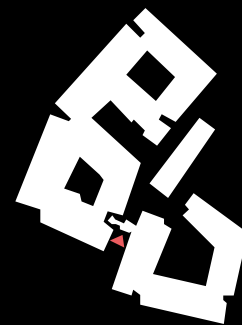
Kommuneplanens rammer og retningslinjer kan ses på Randers Kommunes hjemmeside plan.randers.dk

Gældende lokalplaner kan ses på plandata.dk

Servitutter kan ses på tinglysning.dk



Foto: Randers kommune



PLAN

Find os på Laksetorvet 1, 8900 Randers C
(indgang via kundecentret ved Odinsgade 7)
plan@randers.dk
www.plan.randers.dk
89 15 15 15

Illustrationer udarbejdet af Randers Kommune eller af rådgivere til konkrete lokalplansager.
V. 12.10.2021