



ROSKILDE
KOMMUNE



ALLE
TIDERS
ROSKILDE



LOKALPLANER I ROSKILDE KOMMUNE

Vejledning til bygherrer og deres rådgivere



INDHOLD

Vejledningen består af to dele.

Første del er en overordnet og afklarende vejledning, der består af en grundig indføring i arbejdet, der ligger *før* en lokalplan, en gennemgang af lokalplaner i hovedtræk samt præsentation af en overordnet tidsplan.

Side 4-9

Anden del er mere specifik i sin vejledning til selve indholdet i lokalplanen og hvordan bygherre/rådgiver anbefales at gribe arbejdet an.

Side 10-11

KONTAKT OS

Arbejdet med lokalplaner er forankret i By, Kultur og Miljø i Roskilde Kommune, hvor Plan og Udvikling er ansvarlige for lokalplanens proces og indhold.

Ved konkrete spørgsmål og ønsker til en ny lokalplan, kan der rettes henvendelse til Plan og Udvikling på mail: planogudvikling@roskilde.dk eller telefon: +45 46 31 30 00

INTRODUKTION

Roskilde Kommune er i rivende udvikling. Mange grundejere, developere, investorer og bygherrer ønsker at bidrage til både fortætning af eksisterende byområder og udvikling af nye. Byudvikling kræver de rigtige planmæssige rammer - og hvis de ikke findes i dag, kan der blive behov for en ny lokalplan. I Roskilde Kommune står vi klar til at indgå i et professionelt og smidigt samarbejde omkring ny planlægning med udgangspunkt i god dialog, klare aftaler og gensidig respekt.

I en lokalplanproces skal mange parter høres og planen skal ofte tilgodese forskellige interesser, samtidigt med at det konkrete projekt skal kunne realiseres i overensstemmelse med de politiske visioner, den lokale bymæssige kontekst og bygherres ønsker. Som myndighed og samarbejdspartner er vi bevidste om, at processen fra ide til plan, og derefter fra plan til projekt, til tider kan virke uoverskuelig, kompleks og tidskrævende.

Som en hjælp til bygherrer har vi udarbejdet denne vejledning, der giver et grundlæggende overblik over lokalplanprocessen fra start til slut, herunder hvad det kræver fra begge parter at nå dertil. Vejledningen er målrettet bygherrer og rådgivere og giver indblik i, hvad der går forud for beslutning om igangsættelse af en ny lokalplan, hvad selve lokalplanfasen indeholder og hvilken politisk og demokratisk proces, der går forud for en vedtaget lokalplan.

Ved at skabe et fælles overblik over processen og tidshorisonten for en ny lokalplan, ønsker vi at skabe de bedste forudsætninger for et godt, gensidigt og afstemt samarbejde kommune og bygherre i mellem. Det skal bidrage til en ensartet, saglig og ordentlig lokalplanlægning i Roskilde Kommune med planer og projekter i høj kvalitet.

Vi ser frem til et godt samarbejde!

FØR VI NÅR TIL LOKALPLANEN

- udvikling og afstemning af skitseprojekt

NY LOKALPLAN - HVORNÅR?

Det er som regel nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan, hvis:

- der skal ske større ændringer i det bestående miljø,
- der der skal bygges eller nedrives bygninger, og dette bør ses i en større planlægningsmæssig sammenhæng,
- der ønskes opført et byggeri, som er i strid med en eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

Behovet for ny lokalplan vurderes konkret og med udgangspunkt i det konkrete sted. Hvor meget byggeri, der skal til, før der er tale om *"en større ændring i det bestående miljø"*, afhænger derfor af stedet. Vurderingen af, om et projekt udløser lokalplanpligt, er en planfaglig vurdering, som foretages af Roskilde Kommune.

Byrådet i Roskilde Kommune kan vælge altid at lave en ny lokalplan for et område. Dette kaldes lokalplanretten.

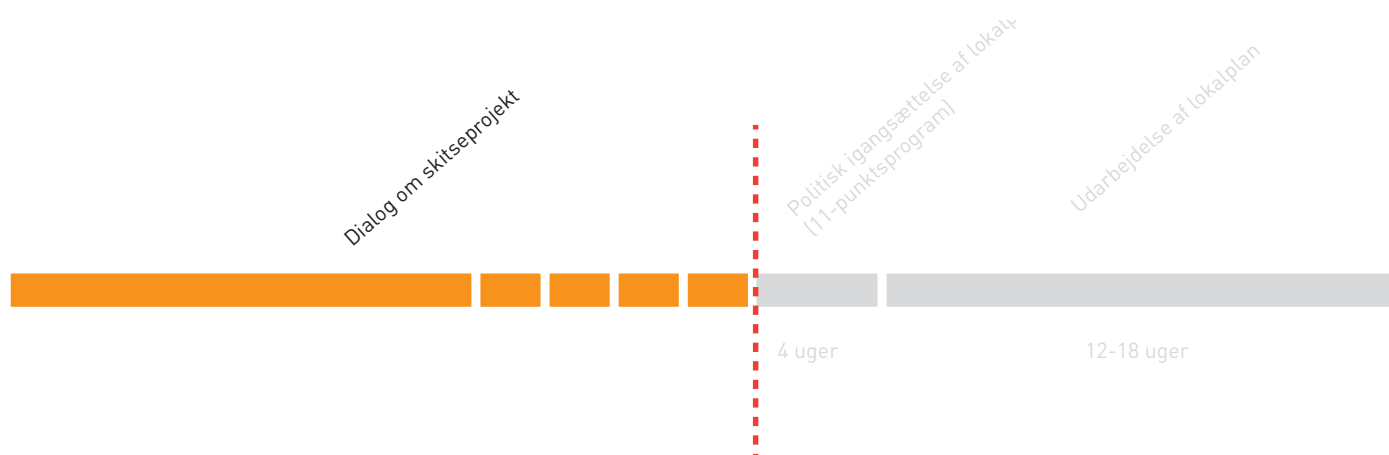
HENVENDELSE TIL ROSKILDE KOMMUNE

Har du planer om et byggeprojekt, der kan være lokalplanpligtigt, så kontakt Roskilde Kommune. En tidlig dialog kan sikre hurtigere og mere smidig sagsbehandling.

I en ansøgning om udarbejdelse af ny lokalplan skal du som minimum oplyse følgende:

- Grundejere (fremsendes ansøgningen af andre end ejeren, skal der medsendes dokumentation fra ejeren om adkomst til arealet eller fuldmagt til på ejerens vegne at gå i dialog med kommunen)
- Adresser og matrikler omfattet af projektet
- Kort med projektområdets afgrænsning
- Kort beskrivelse af projektet.
- Evt. illustration med skitser af den påtænkte ejendom

Denne indledende henvendelse, danner grundlag for afklaring af potentialer og det videre arbejde med et skitseprojekt, herunder forventningsafstemning på indhold, krav og forløb.



Tidslinjen viser, at dialogen om skitseprojektet går forud for opstart af en ny lokalplan, samt at dialogen kan variere meget i omfang og længde afhængig af det konkrete projekt.

UDARBEJDELSE AF SKITSEPROJEKT

En lokalplan i Roskilde Kommune skal altid politisk igangsættes med et såkaldt 11-punktsprogram, der skal godkendes af byrådet. Før 11-punktsprogrammet kan udarbejdes og indstilles politisk, skal Roskilde Kommune og bygherre/rådgiver have afstemt et indledende skitseprojekt for byggeriet.

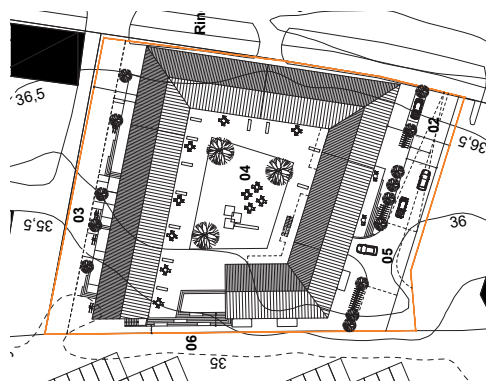
Skitseprojekt skal give indledende svar på disponeringen af arealet, bebyggelsesprocent, bygningstypologi, vejadgang, parkering og udearealer - og desuden forholde sig til den lokale kontekst og evt. eksisterende og aktuelle planforhold. Det kan variere fra sag til sag, hvilke elementer i skitseprojektet, der er vigtige at få styr på indledningsvist og i hvilken grad. Dette afstemmes i den indledende dialog med Roskilde Kommune.

Udarbejdelsen af skitseprojektet sker i løbende dialog med Roskilde Kommune mhp. afklaring og afstemning af de væsentlige forhold. Fasens varighed afhænger af projektets kompleksitet og hvor hurtigt, der opnås enighed om projektets væsentlige forhold.

EKSEMPEL PÅ INDHOLD I SKITSEPROJEKT

Indholdet varierer fra projekt til projekt og aftales i dialog med Roskilde Kommune. Det beror særligt på projektets kompleksitet og kontekst. Følgende er eksempler på indhold i et skitseprojekt, der efterfølgende er udarbejdet en lokalplan på baggrund af. Nogle elementer vil også detaljeres i arbejdet med lokalplanen.

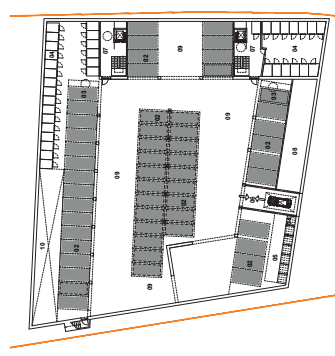
Situationsplan med byggeri, friareal, terræn m.m.



Tegninger af højder, facader, arkitektur m.m.



Principskitse for parkering, adgangsveje m.m.



EN NY LOKALPLAN I HOVEDTRÆK

- tidsplaner og rollefordeling

HVOR LANG TID TAGER EN LOKALPLAN?

Det varierer fra projekt til projekt, hvor lang tid det tager at udarbejde lokalplanen. Det beror bl.a. på projektets kompleksitet og kvaliteten af det projektmateriale som lokalplanen skal forholde sig til.

Vores erfaring viser, at sagsbehandlingstiden kan forventes at være som følger:

- For ukomplicerede lokalplaner er der en sagsbehandlingstid på ca. 9-10 måneder.
- Komplicerede lokalplaner, der kræver ændringer af kommuneplanen, har en sagsbehandlingstid på 9-12 måneder - og nogle gange mere.
- For komplicerede lokalplaner, der forudsætter miljørapport og/eller VVM redegørelse kan sagsbehandlingstiden være længere.

Sagsbehandlingstiden regnes fra, når planlægningen er igangsat af Byrådet med et vedtaget 11-punktsprogram. Det forudsætter derfor også, at der er enighed om grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen.

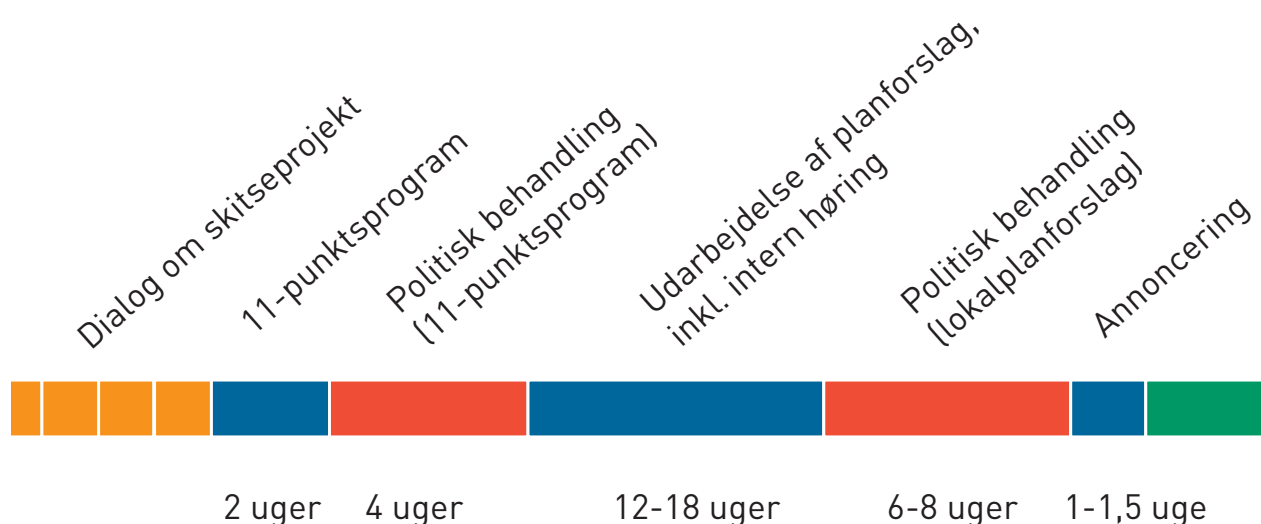
Nedenfor er præsenteret en typisk lokalplanproces for en ny lokalplan. Konkrete tidsplaner vil altid variere, da de bl.a. skal tage højde for placering af politiske udvalgsmøder.

IGANGSÆTTELSE AF NY LOKALPLAN

Nye lokalplaner igangsættes altid politisk af Plan- og Teknikudvalget med en sagsfremstilling og et 11-punkts program. 11-punkts programmet er en gennemgang af lokalplanens baggrund, formål, indhold og effekt. Denne udarbejdes af Roskilde Kommune med afsæt i det afstemte skitseprojekt. Den politiske behandling af 11-punkts programmet vil typisk give konkrete input og opmærksomhedspunkter med til det videre arbejde, herunder lokalplanens udformning og dermed også skitseprojektets principper.

Sammen med 11-punkts programmet konkretiseres også en detaljeret tidsplan for udarbejdelse af lokalplanen. På næste side ses et eksempel på en detaljeret tidsplan. Denne skal altid tilpasses det konkrete projekt.

Tidsplanen præciserer også den rollefordeling, der er imellem de forskellige aktører, og som alle er en del af processen, enten som producent eller interessent. Det er vigtigt at hæfte sig ved rollefordelingen mellem bygherre/rådgiver og Roskilde Kommune, når der er tale om en projektlokalplan. Her har bygherre/rådgiver det primære ansvar for produktionen af lokalplanen. Såfremt lokalplanens bestemmelser og redegørelser ikke leveres i en ordentlig kvalitet, må der forventes tillagt mere tid til lokalplanprocessen.



DET SKAL BYGHERRE/RÅDGIVER LEVERE

Ved projektlokalplaner har bygherre/rådgiver det primære ansvar for at producere en lokalplan med et indhold og af en kvalitet, der svarer til Roskilde Kommunes standarder.

Opsummeret skal bygherre/rådgiver:

- Udarbejde detaljeret tids- og procesplan for lokalplanarbejdet i samarbejde med Roskilde Kommune.
- Indhente baggrundsmateriale, herunder forhold til anden planlægning: Miljøportalen, kommuneplan m.v.
- Deltage i opstarts- og løbende dialogmøder med de tilknyttede parter fortrinsvis fra Roskilde Kommune
- Evt. udarbejde forhøringsmateriale
- Bestille og få leveret af LER-udtræk (herunder afholde udgifter hertil)
- Udarbejde servitutundersøgelse
- Udarbejde miljøscreening og evt. miljørapport
- Udarbejde lokalplanforslag inkl. kortbilag (se uddybning side 4)

DET SKAL ROSKILDE KOMMUNE LEVERE

Ved projektlokalplaner står Roskilde Kommune for den løbende kvalitetssikring af planens indhold, herunder bestemmelser og redegørelse.

Opsummeret skal Roskilde Kommune:

- Udarbejde detaljeret tids- og procesplan i samarbejde med bygherre/konsulent
- Nedsætte og facilitere intern faglig følgegruppe til lokalplan med repræs. fra relevante fagområder (miljø, byggesag, regnvand, affald m.m.)
- Tilrettelægge borgerinddragelse, herunder vurdering af om forhøring skal iværksættes
- Udarbejde interessentanalyse
- Udsende miljøscreening til teknisk høring i samarbejde med konsulent/bygherre
- Evt. udarbejde kommuneplantillæg
- Løbende kvalitetssikring af lokalplanforslagets indhold og kortbilag
- Udarbejde shape-filer i rette koordinater af lokalplanområde, delområde og byggefelter samt indberette til plandata.
- Bistå den politiske sagsbehandling
- Annoncere lokalplanforslag til høring
- Behandle indsigelser
- Offentliggøre endelig lokalplan
- Vejnavngivning
- Tinglysning
- Pressemeddelelser
- Journalisering

Offentlig høring

Behandling af indsigelser

Politisk behandling
(endelig lokalplan)

Annoncering

Klagefrist



4-8 uger

2-4 uger

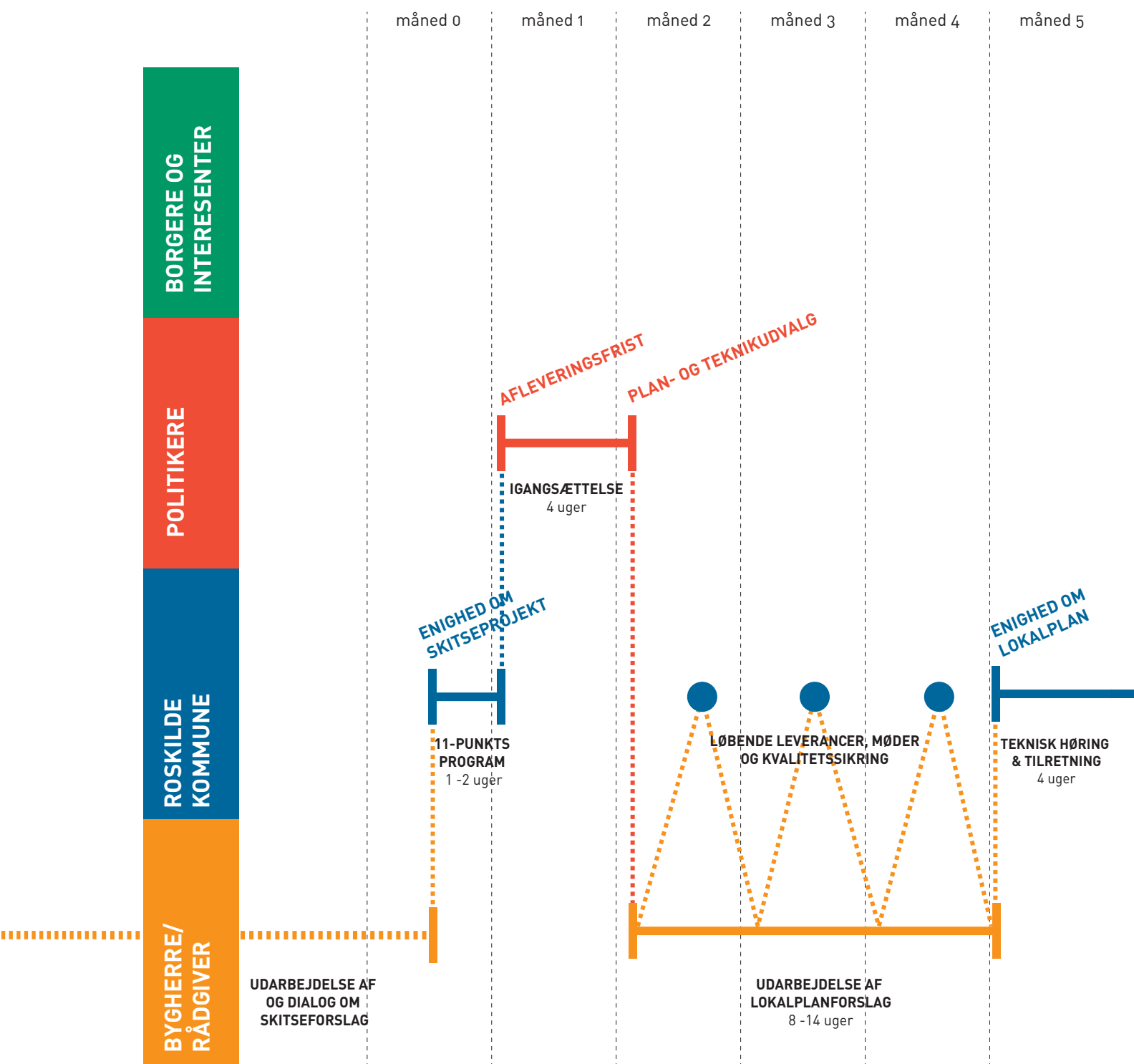
6-8 uger

1-1,5 uge

4 uger

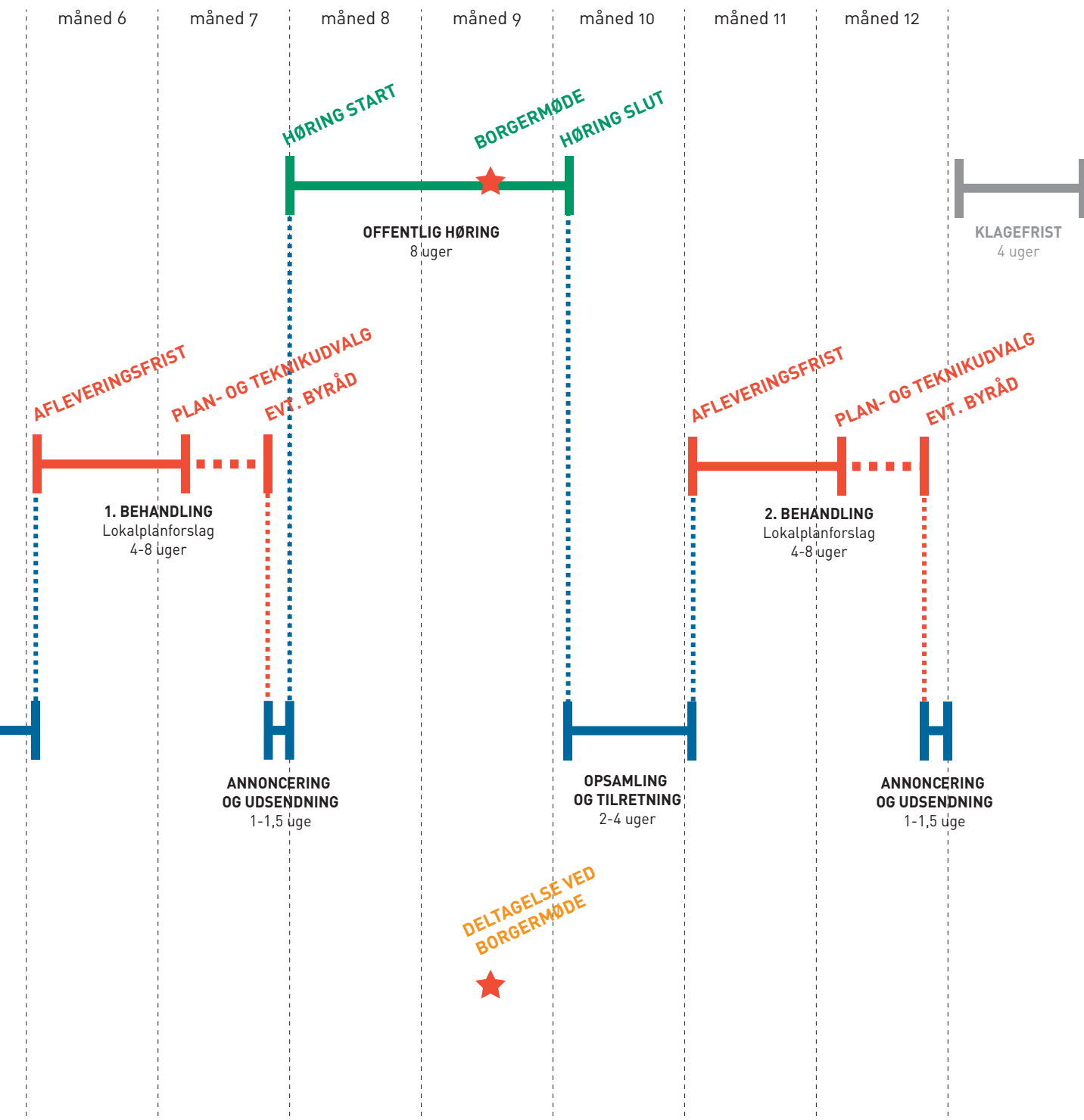
OVERORDNET TIDSPLAN FOR NY LOKALPLAN

- projektforløb med politisk proces og offentlig høring



Eksempel på en uddybet, generisk tidsplan for udarbejdelse af ny lokalplan og som tilpasses det konkrete projekt.

NB: Tidsplanen er under forudsætning af en smidig proces, at alle deadline overholdes og med forbehold for uforudsete begivenheder. Dertil skal der medregnes ferieperioder i tidsplanen, der vil øge delprocessernes varighed afhængig af, hvordan ferie falder i løbet af processen.



UDARBEJDELSE AF NY LOKALPLAN I ROSKILDE KOMMUNE

- konkret vejledning til rådgivere med erfaring i lokalplanlægning



HENT MERE VIDEN OG INSPIRATION

Der er mange gode lokalplaner at hente inspiration og viden fra. Derfor opfordrer vi også rådgivere, der skal udarbejde en ny lokalplan i Roskilde Kommune, til at læse nogle af de seneste lokalplaner, som er vedtaget. Det giver et indblik i på hvilken måde, i hvilket omfang og med hvilken type af bestemmelser, Roskilde Kommune plejer at gribe lokalplanarbejdet an. Lokalplanerne kan nemt søges frem på roskilde.dk eller plandata.dk. Vi anbefaler her to gode og forskellige lokalplaner:



LOKALPLAN 664 -
Boliger ved Kildegården

Type: Etageboliger centralt i Roskilde
Find lokalplan 664 ved at klikke [her](#).

EN FAST LOKALPLANSKABELON

Lokalplanlægning er en juridisk og faglig krævende disciplin, og hvis resultatet skal blive tilfredsstillende, skal erfarne rådgivere varetage opgaven på vegne af bygherre.

Lokalplaner skal altid følge planlovens bestemmelser og retningslinjer for lokalplaner. I Roskilde Kommune skal lokalplaner dertil opsættes efter samme skabelon og i samme layout.

Overordnet består Roskilde Kommunes lokalplanskabelon af fire hovedafsnit:

1. Indledning
2. Bestemmelser og redegørelse
3. Forhold til anden planlægning
4. Kortbilag

Skabelonen, der er opsat i InDesign, fremsendes til bygherres rådgivere, når lokalplanarbejdet er klar til at blive påbegyndt. Samtidig sendes en kortpakke i QGIS, som rådgiver skal bruge til at udarbejde og layoute lokalplanens kortbilag. Det er en forudsætning, at rådgiver kan håndtere begge type af dokumenter og programmer. På modsatte side oprides lokalplanskabelonens indhold i hovedtræk.



LOKALPLAN 691 -
Boliger ved Gundsø omsorgscenter i Ågerup

Type: Tæt/lav i landsbyen Ågerup
Find lokalplan 691 ved at klikke [her](#).

INDFLYVNING TIL LOKALPLANENS KAPITLER



INDLEDNING

Den første del af lokalplanens indledning består af en generel introduktion til, hvad en lokalplan er og hvilke klagemuligheder borgerne har. Denne del er fast og skal ikke redigeres.

Den anden del af lokalplanens indledning er en beskrivelse af baggrunden for lokalplanen, lokalplanområdet i dag og lokalplanområdet i fremtiden, når udviklingen er gennemført. Denne del skal altid redigeres og gennemskrives. Til afsnittet skal der bruges kort, billeder og evt. visualiseringer.

Afslutningsvist præsenteres en bæredygtighedsrosette.



BESTEMMELSER OG REDEGØRELSE

Bestemmelser og redegørelse skal præsenteres i samspil. Det skal sikre, at redegørelsesdelen taler direkte ind i de konkrete bestemmelser og bliver en uddybning heraf. Samtidig skal det sikre, at bestemmelserne bliver korte og præcise - og ikke rummer formuleringer, der hører til i en redegørelse.

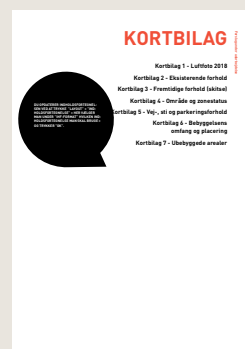
Dette afsnit er lokalplanens kerne. Det præciserer alle projektets forhold og derfor forudsætter det også, at der er løbende forhandling og afstemning omkring projektets detaljer, ligesom der typisk vil være møder og delafleveringer af bestemmelsesafsnittene undervejs. Det skal sikre at indholdet kvalitetssikres og afstemmes med Roskilde Kommune.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Afsnittet beskriver øvrige forhold, som planen har indflydelse på eller påvirkes af, ex. grundvandsbeskyttelse, kystnærhedszonen, naturbeskyttelse m.m. Det skal skrives på baggrund af miljøscreeningen og dialog med de relevante myndigheder,

Det vil variere fra lokalplan til lokalplan, hvad der kræver detaljerede beskrivelser i dette afsnit og skal afstemmes med Roskilde Kommunes forskellige fagligheder repræsenteret i By, Kultur og Miljø forvaltningen. Plan og Udvikling er torvholder på denne dialog.



KORTBILAG

Kortbilag er vigtige i en god lokalplan og kortene skal udarbejdes efter de standarder, som Roskilde Kommune har defineret. I den fremsendte kortpakke fremgår layoutprincipperne for kortbilag samt en vejledning til, hvordan disse udarbejdes. Roskilde Kommune leverer grundkort i en fast målestok, der skal bruges til kortenes udarbejdelse.



ROSKILDE
KOMMUNE



**ALLE
TIDERS**
ROSKILDE

KONTAKT OS

Ved konkrete spørgsmål
og ønsker til en ny lokalplan,
kan der rettes henvendelse til
Plan og Udvikling på mail:
planogudvikling@roskilde.dk eller
telefon: +45 46 31 30 00

Vi ser frem til et godt samarbejde!