

rksk.dk

VEJLEDNING TIL **BYGHERRER OG KONSULENTER**

Sådan samarbejder vi om lokalplaner i
Ringkøbing-Skjern Kommune



NATURENS RIGE
Ringkøbing-Skjern Kommune

KÆRE BYGHERRE OG KONSULENT

En af de væsentligste forudsætninger for en god planproces tager udgangspunkt i et vellykket samarbejde mellem kommune, bygherre og konsulent. Det er derfor vigtigt, at vi får forventningsafstemt i starten af lokalplanprocessen. Vi håber at denne lokalplanvejledning kan hjælpe til, at vi sammen får en fælles forståelse af både *proces, samarbejdsform og mål* mv.

Formålet med vejledningen:

- At skabe et fælles grundlag for et godt og effektivt samarbejde omkring lokalplanudarbejdelsen herunder forventningsafstemning
- At give et overblik over hvilke krav Ringkøbing-Skjern Kommune har til indhold og proces for en lokalplan
- At give et indblik i hvilke strategier, værdier og værktøjer vi arbejder med

Når du ønsker at opføre et større byggeri eller ændre væsentligt på anvendelsen af en ejendom, skal du ansøge om det hos Plan og Vejanlæg. Vi tager meget gerne en uformel tidlig dialog med dig om dit projekt.

Nærværende planlægning

Vi vil gøre fysisk planlægning mere nærværende, fordi planlægning skaber bedre rammer for det gode liv og vækst. En nærværende planlægning kræver en løbende og tæt dialog. At vi som planlæggere arbejder med nærværende planlægning kan i mange tilfælde få betydning for lokalplanprocessens forløb.

Hvorfor laver vi lokalplaner

- Sikre kvalitet og sammenhæng i planlægningen
- Give borgerne indsigt og medbestemmelse i den fysiske planlægning
- Angive bindende bestemmelser for et lokalplanområdes anvendelse og udnyttelse, udstykning, bebyggelse, veje mv. så vi sikrer attraktive byer og landområder.

Som planlæggere er det vores mission at bidrage til at skabe attraktive byer og landområder, for derved at understøtte det gode liv for borgere og gæster samt sikre væksten i erhvervslivet. Skulle du have spørgsmål er du meget velkommen til at kontakte os.

Med venlig hilsen

Lisbeth Andresen

Afdelingsleder i Plan og Vejanlæg

INDHOLD

KÆRE BYGHERRE OG KONSULENT	2	ANALYSER OG UNDERSØGELSER	19
SAMARBEJDE OG PROCES	4	Trafikanalyser	19
Sådan starter vi	5	Støjredegørelse	19
Hvor lang tid tager planlægningen?	6	Skyggediagrammer	20
Forudsætninger for tidsplanen	7	LER-oplysninger	20
POLITISK PROCES OG HØRINGER	8	Servitutundersøgelse	20
VÆRKTØJER TIL PLANLÆGNINGEN	12	Udbygningsaftaler	20
Lokalplanskabelon	12	MILJØVURDERING	21
Konfliktrapport	12	Screening	21
Planhjulet - 360 graders planlægning	12	Screeningsafgørelse	21
FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANEN	14	Miljørapport	21
Kommuneplan 2021-2033	14	Miljøvurdering af projekt	21
Undgå showstoppers	14	KORTBILAG	22
LOKALPLANEMNER	15	Krav til kortbilag	22
Natur	15	Aflevering af shapefiler til offentliggørelse på Plandata.dk	22
Landskab	15	KORTBILAG 1 - matrikelkort	23
Klima	16	KORTBILAG 2 - eksisterende forhold	24
Trafik	16	KORTBILAG 3 - arealanvendelse	25
Arkitektur	18	Særligt ved boliglokalplaner og erhvervslokalplaner	26
Visualiseringer	18	FRA PLAN TIL VIRKELIGHED	27

SAMARBEJDE OG PROCES

Et godt samarbejde er afgørende for hvor smidig og effektiv lokalplanprocessen forløber. Vi vil gøre alt, hvad vi kan for at fremme processen på bedst mulig vis i samarbejde med jer. Vi vægter åbenhed og ærlighed i samarbejdet.

I Ringkøbing-Skjern Kommune bliver mange lokalplaner udarbejdet af bygherres konsulent i tæt samarbejde med kommunens planlæggere.

Ved opstart af lokalplanprocessen tilknyttes altid en planlægger til opgaven. Den tilknyttede planlægger vil følge lokalplanen fra start til endelig vedtaget lokalplan.

Jo tidligere du som bygherre kontakter os med henblik på udvikling af dit projekt, des bedre. Vi kan hjælpe dig med at designe projektet, så det lever op til blandt andet *kommuneplanens retningslinjer* mv. Det sikrer, at dit projekt ikke skal tilrettes for meget i processen – og unødvendig spildtid undgås.

Konsulenthjælp

En lokalplan er et planlægningsredskab men også et juridisk dokument, og udarbejdelsen kræver indsigt i lovgivning og forståelse for administrationen af planen. Vi anbefaler derfor, at du som bygherre indhenter professionel hjælp hos

en konsulent/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.

Godkendt støjrådgiver

Hvis der planlægges på arealer, hvor der kan være risiko for støj fra eksempelvis veje, virksomheder, jernbaner, tekniske anlæg eller lignende, vil der ofte være krav om *støjberegninger*. Støjberegninger skal altid foretages af en certificeret støjrådgiver. På referencelaboratoriet.dk, som drives af Miljøstyrelsen, kan du finde en liste over certificerede støjrådgivere. Mange af disse rådgivere vil også kunne hjælpe med eksempelvis råd om afskærmende foranstaltninger.

Arkitektbistand

Har du behov for bistand til bebyggelsesplan, visualiseringer eller landskabelig bearbejdning, kan du søge hjælp hos en tegnestue eller et landskabsarkitektfirma, 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.



Foto: RKS

SÅDAN STARTER VI

Indledende møde

Lokalplanprocessen indledes altid med et *indledende møde* mellem bygherre og den tilknyttede planlægger i Plan og Vejanlæg. Her præsenterer du som bygherre dit oplæg til, hvordan du ønsker at anvende og bebygge arealet. Vi stiller ikke krav til et gennemarbejdet oplæg, da vi ønsker en åben dialog om, hvad der er vigtigt i netop dit projekt.

Vi drøfter umiddelbare problematikker, sammenhæng med kommuneplanen, formålet med den ønskede lokalplan, og det videre forløb, såfremt det vurderes, at der kan arbejdes videre med en lokalplan. På det indledende møde behøver du ikke medbringe en konsulent, og det er heller ikke nødvendigt, at du har indsendt en konkret lokalplanansøgning.

Projektdefinerings

Efter det indledende møde skal projektet defineres nærmere, og eventuelle problematikker skal klarlægges, før planlægningen kan igangsættes politisk. Jo grundigere forarbejdet er, jo mindre er risikoen for, at der opstår overraskelser undervejs. Særligt er det forhold omkring veje og vendepladser samt parkering og opholdsarealer, der kan blive problematiske, såfremt det bebyggede grundareal bliver højt.

HVOR LANG TID TAGER PLANLÆGNINGEN?

Den 'typiske' lokalplan tager mellem 10 og 12 måneder at udarbejde, fra politisk igangsætning til endelig vedtagelse. Hertil skal lægges den indledende dialog, som kan være lang. Tidshorisonten for udarbejdelse af en lokalplan afhænger af sagens kompleksitet og politisk prioritering.

Komplekse lokalplaner

Komplekse lokalplaner, kan være lokalplaner, der forudsætter et tillæg til kommuneplanen, eller omfatter arealer med særlige bindinger. Det kan også være lokalplaner, der kræver dialog og afklaring i samarbejde med andre myndigheder.

Prioritering af lokalplaner

Plan og Vejanlæg modtager mange henvendelser med ønske om udarbejdelse af lokalplaner til forskellige formål. Det er derfor nødvendigt med en prioritering. Det er ledelsen i Plan og Vejanlæg, der i samarbejde med Teknik- og Miljøudvalget prioriterer plansagerne på baggrund af blandt andet ressourcer og politiske ønsker.

Prioriteterne er som følger:

- 1:** Igangværende med førsteprioritet
- 2:** Der arbejdes på sagen periodisk
- 3:** Der arbejdes ikke på sagen
- 4:** Forundersøgelse pågår med henblik på eventuel igangsætning

Prioriteringen af lokalplaner revideres ca. hver tredje måned. Prioriteringen af en plan kan således ændre sig undervejs i processen.

Tidsplan

Når planlægningen er igangsat politisk udarbejder planlæggeren i Plan og Vejanlæg en tidsplan for den konkrete lokalplansag, hvor der tages højde for den politiske mødekalender og de aktuelle høringsfrister.

Tidsplanen er *retningsgivende*, og der tages altid forbehold for ændringer. Især ved prioritet 2-sager kan der forekomme ændringer, men Plan og Vejanlæg bestræber sig altid på at imødese tidsplanens milepæle. Det samme forventes naturligvis af jer som ansøger og konsulent.



FORUDSÆTNINGER FOR TIDSPLANEN

Med tidsplanen følger desuden en rollefordeling med overblik over, hvilke opgaver og ansvarsområder, der tilfalder henholdsvis kommune og konsulent.

Vores forventninger til konsulent...

- Du leverer alle aftalte dokumenter til tiden i henhold til den aftalte tids- og procesplan
- Du leverer alle dokumenter i ordentlig kvalitet. Dokumenter skal leveres så færdig som muligt, dvs. være gennemarbejdet og koordineret mellem ansøger og konsulent. Dokumenter skal være internt kvalitetssikret af konsulent inden fremsendelse
- Du anvender Ringkøbing-Skjern Kommunes skabeloner
- Du sikrer, at eventuelle beregninger, visualiseringer samt figurhenvisninger mv. er korrekte. Her tjekker kommunen kun for åbenlyse fejl. Der kan stilles krav om dokumentation for rigtigheden af det oplyste
- Du følger lovgivningen
- Du fungerer som bindeled – og sikrer løbende videndeling parterne imellem
- Du tænker projektet ind i en større planlægningsmæssig sammenhæng fra start af, således at dit projekt bidrager positivt til det omkringliggende byrum eller landskab – og samlet skaber en større merværdi for området og kommunen

Du kan forvente af os...

- Vi vil udarbejde en tids- og procesplan, når lokalplanen er politisk igangsat, og gøre hvad vi kan for at tidsplanen overholdes
- Vi vil arbejde for at fremme din sag i overensstemmelse med den politiske prioritering af sagen
- Vi vil bidrage med planfaglige kompetencer og erfaring, og vejlede i lokalplanens indhold
- Vi vil sikre, at dit projekt bliver kvalificeret af kommunens interne fagfolk blandt andet natur-, vej- og byggesmedarbejdere
- Vi vil fremlægge dit projekt til politisk behandling og i den forbindelse sikre, at sagen er fuldt oplyst
- Vi vil stå for høringer og offentliggørelser og i samarbejde med jer afholde eventuelle borgermøder

POLITISK PROCES OG HØRINGER

1. Projektdefinering og dialog

Et godt forarbejde er altafgørende for en smidig proces og for tidsplanen. Kun med et godt forarbejde og et klart defineret projekt kan man undgå overraskelser og dermed unødigt tidsforbrug senere hen.

Det er derfor vigtigt, at du som bygherre har gjort dig tanker om områdets *anvendelse, disponering* mm. Disse overvejelser præsenteres på et *indledende møde*.

Du kan læse mere om de indledende skridt under 'samarbejde og proces'.

2. Politisk behandling - igangsætning

Først når projektet er klart defineret, og sagens problematikker klarlagt, kan planlægningen igangsættes politisk. Hvis lokalplanen forudsætter et ikke ubetydeligt tillæg til kommuneplanen, skal planlægningen igangsættes både af Teknik- og Miljøudvalget og af Økonomiudvalget. Efter igangsætningen afholdes et *opstartsmøde*, hvor både bygherre og konsulent deltager. Her aftales blandt andet en tidsplan og processen fremadrettet.

3. Foroffentlig høring

Hvis lokalplanen forudsætter et større tillæg til kommuneplanen, vil der i nogle tilfælde være krav om *indkaldelse*

af idéer og forslag fra offentligheden. Det kaldes også en *foroffentlig høring* og den vil oftest starte umiddelbart efter den politiske igangsætning. Ved igangsætningen vil der desuden blive taget beslutning om, hvorvidt der skal afholdes et borgermøde i den foroffentlige høring. Den foroffentlige høring varer oftest mellem to og fire uger, og kan i nogle tilfælde medføre en ekstra politisk behandling, hvis der indkommer væsentlige bemærkninger fra borgere, virksomheder, organisationer eller fra staten. I så fald skal politikerne tage stilling til, om de vil fortsætte planlægningen.

4. Udarbejdelse af lokalplan inklusiv intern høring

Når den foroffentlige høring er afsluttet, udarbejdes lokalplanen. Det er bygherres konsulent, der udarbejder lokalplanen i dialog med planlæggeren fra kommunen. Før lokalplanforslaget kan sendes til politisk vedtagelse, sendes udkastet i intern høring hos kommunens fagpersoner. Ved den interne høring kan der komme bemærkninger, som gør, at lokalplanudkastet må tilrettes. Derefter sendes udkastet i høring hos eksterne samarbejdsparter som f.eks. Brand og Redning MidtVest, Ringkøbing-Skjern Museum, Politiet eller andre relevante samarbejdsparter. Igen kan der være behov for tilretninger efter den eksterne høring. Alt i alt kan der være behov for flere tilretningsrunder, før udkastet kan sendes til politisk behandling.



1 PROJEKTDEFINERING OG DIALOG

4 - 12 uger

- ☐ Forarbejde
- ☐ Indledende møde
- ☐ Endelig projektdefinering og disponering af lokalplanområdet



2 POLITISK BEHANDLING - IGANGSÆTNING

5 - 7 uger

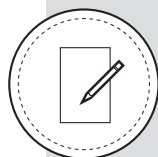
- ☐ Udarbejdelse af sagsfremstilling
- ☐ Politisk behandling i TMU
- ☐ Eventuel politisk behandling i ØU
- ☐ Udarbejdelse af eventuel tidsplan



3 FOROFFENTLIG HØRING

4-8 uger

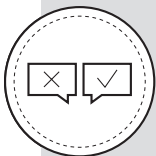
- ☐ Udsendelse af høringsbrev og offentliggørelse på hjemmesiden
- ☐ Høringsperiode (2-4 uger)
- ☐ Behandling af indkomne bemærkninger
- ☐ Eventuel supplerende politisk behandling, hvis der er kommet mange bemærkninger under den foroffentlige høring



4 UDARBEJDELSE AF LOKALPLAN INKLUSIV INTERN HØRING

8 - 12 uger

- ☐ Opstartsmøde
- ☐ Lokalplanen udarbejdes
- ☐ Intern høring i Land, By og Kultur
- ☐ Høring af berørte myndigheder og eksterne samarbejdspartnere



5. POLITISK BEHANDLING - VEDTAGELSE AF FORSLAG

5-8 uger

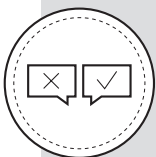
- ☐ Udarbejdelse af sagsfremstilling
- ☐ Politisk behandling i TMU
- ☐ Evt. politisk behandling i ØU
- ☐ Evt. politisk behandling i Byrådet



6. OFFENTLIG HØRING

6 - 10 uger

- ☐ Udsendelse af høringsbrev
- ☐ Offentliggørelse af planforslag på kommunens hjemmeside
- ☐ Offentlig høring (4 - 8 uger)
- ☐ Behandling af indkomne bemærkninger



7. POLITISK BEHANDLING - ENDELIG VEDTAGELSE

6 - 12 uger

- ☐ Udarbejdelse af sagsfremstilling
- ☐ Politisk behandling i TMU
- ☐ Evt. politisk behandling i ØU
- ☐ Evt. politisk behandling i Byrådet
- ☐ Offentliggørelse i Plandata og på kommunens hjemmeside



8. KLAGEPERIODE

4 uger

5. Politisk behandling - vedtagelse af forslag

Når planen er færdigudarbejdet, skal den vedtages politisk som et planforslag. Hvis lokalplanen forudsætter et tillæg til kommuneplanen, skal planforslagene godkendes af både Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet. Det kan, afhængigt af mødernes placering, betyde en længere behandlingstid

6. Offentlig høring og behandling af bemærkninger

Den offentlige høring skydes igang ved offentliggørelsen af lokalplanforslaget og ved høringsbrev til naboejendomme. Den offentlige høring varer oftest otte uger, men i tilfælde, hvor der er tale om en meget simpel lokalplan, kan den offentlige høring forkortes til fire uger.

Når den offentlige høring er slut, samles alle de indkomne bemærkninger, og der udarbejdes et skema, med forslag til svar på bemærkningerne og eventuelle rettelser til den endelige

lokalplan, som foranlediges af de indkomne bemærkninger.

7. Politisk behandling - endelig vedtagelse

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen, tager politikerne stilling til de indkomne bemærkninger, og beslutter eventuelle ændringer til lokalplanen. Såfremt lokalplanen har forudsat et tillæg til kommuneplanen, skal planerne igen vedtages i både Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Lokalplanen skal herefter tilrettes, inden den endelige lokalplan offentliggøres, og der sendes orienteringsbrev til naboejendomme og andre, der har indsendt bemærkninger.

8. Klagefrist

Fra offentliggørelsen af planen, følger en klageperiode på fire uger, hvor klageberettigede har mulighed for at indgive klager over lokalplanen.

VÆRKTØJER TIL PLANLÆGNINGEN

LOKALPLANSKABELON

Lokalplanskabelonen udleveres af Ringkøbing-Skjern Kommune ved påbegyndelse af lokalplanlægningen, så det sikres, at der altid arbejdes i den opdaterede skabelon.

Lokalplanskabelonen indeholder både standardredegørelser og -bestemmelser samt forslag til tekst, der kan medtages, hvis det er relevant.

Lokalplanskabelonen er ikke udtømmende, og standardteksterne kan derfor ikke bruges i samtlige planlægningssituationer. Det er op til konsulenten, i samarbejde med kommunens planlægger, at udarbejde lokalplanen, så den er fyldestgørende. Der kan med fordel tages inspiration i tidligere vedtagne lokalplaner.

KONFLIKTRAPPORT

Ved begyndelsen af enhver sag foretager kommunens planlægger en konfliktsøgning. Det vil sige, at der i kommunens GIS-system genereres en liste med de temaer, som berører planområdet. Det kan være temaer som beskyttet natur, spildevand, landskab, forsyning mm.

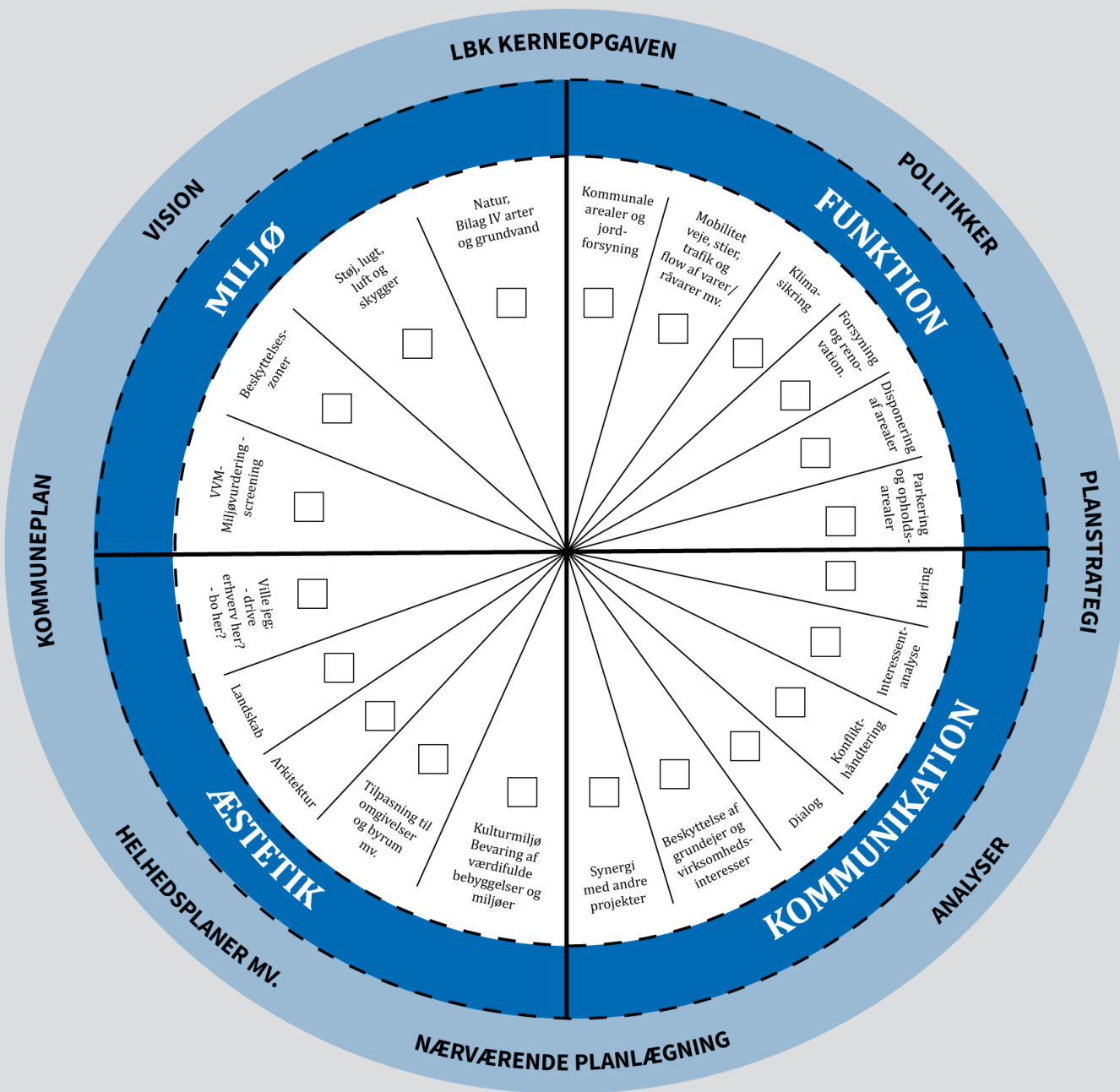
Konsulenten skal ved udarbejdelse af lokalplanen forholde sig til samtlige af de temaer, der fremgår af konflikt-rapporten.

PLANHJULET - 360 GRADERS PLANLÆGNING

I planprocessen er der en lang række emner, der har høj prioritet i forhold til at skabe kvalitet i vores byer og landdistrikter.

For at sikre, at alle tænkelige emner og aspekter af planlægningen belyses, anvender vi i Ringkøbing-Skjern Kommune et 360-graders planlægningsværktøj - det såkaldte *planhjulet*. Planhjulet kan ses på siden til højre, og vi håber, at du som konsulent kan få gavn af at anvende planhjulet i planlægningen.

I alle plansager benyttes planhjulet til at gennemgå, hvilke emner og problemstillinger, der skal være særligt fokus på i planlægningen. Brug gerne afkrydsningsfelterne til at markere alle relevante emner, og benyt planhjulet ved både det indledende møde og opstartsmødet.



Figur: RKSK - Planhjulet - 360 graders planlægning

FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANEN

KOMMUNEPLAN 2021-2033

Der skal altid redegøres for lokalplanens forhold til anden planlægning, herunder kommuneplanen. Det er derfor vigtigt, at der skabes overblik over relevante mål og retningslinjer i kommuneplanen samt rammebestemmelser for de enkelte områder.

Er lokalplanen ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, skal den ledsages af et kommuneplantillæg.

Det er også vigtigt at forholde sig til de generelle rammebestemmelser, som gælder for alle rammeområder. De generelle rammebestemmelser findes i kommuneplanen [her](#). Der er blandt andet bestemmelser vedrørende etagebyggeri, miljøklasser, parkeringskrav og opholdsarealer mv.

Opholdsarealer ved boligområder, erhvervsområder mv.

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser fastsætter krav til opholdsarealernes omfang og kvalitet i kommuneplanens rammeområder.

Lokalplanbestemmelserne for de enkelte områder kan

efterfølgende justeres, men i alle tilfælde skal det aftales med planlæggeren, hvad der kan accepteres i det konkrete område.

Ringkøbing-Skjern Kommune stiller følgende krav til kvaliteten af opholdsarealerne:

- Opholdsarealer kan ikke udgøres af en ejendoms adgangsarealer, parkeringspladser og de til parkeringspladserne nødvendige manøvrearealer
- Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes, så de kan benyttes af personer med fysisk handicap
- Opholdsarealer skal indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold
- Tagterrasser, altaner og altangange, som er egnet til ophold, kan indgå i det krævede private opholdsareal
- Grønne rekreative fælles opholdsarealer i tilknytning til bebyggede områder skal udformes sådan, at det fremmer oplevelser, natur, friluftsliv og sundhed.

Se mere under afsnittet opholdsarealer i kommuneplanens generelle rammer.

UNDGÅ SHOWSTOPPERS

Det er vigtigt at skabe sig overblik over problematikker og arealbindinger, som kan konflikte i forhold til realisering af det konkrete projekt, så tidligt som muligt i lokalplanplanprocessen blandt andet §3 udpegninger, fortidsminder mv. En tilpasning af lokalplanafrænsningen og evt. projektets omfang kan blive nødvendig, såfremt der ikke kan gives tilladelse/dispenstation.

Byrådet har den 20. april 2021 vedtaget Kommuneplan 2021-2033. Kommuneplanen sætter kursen for realiseringen af byrådets mål for kommunens fysiske udvikling i årene 2021-2033.

Planen er med til at virkeliggøre byrådets vision Naturens Rige samt Plan- og Udviklingsstrategi 2019-2022.

LOKALPLANEMNER

NATUR

Ringkøbing-Skjern Kommune rummer mange naturværdier og naturtyper, der har stor værdi for både dyre- og plantelivet, landskabet, kulturhistorien og følelsen af vestjysk identitet.

De lysåbne naturtyper er alle beskyttede efter Naturbeskyttelseslovens §3. Disse naturtyper omfatter hederne, engene, strandengene og overdrevene samt moserne og vandhullerne.

Når der planlægges, skal de beskyttede naturtyper som udgangspunkt friholdes helt for bebyggelse og anlæg. Der kan ikke forventes dispensation fra beskyttelsen.

Natura 2000

Ovennævnte naturværdier omfatter blandt andet de internationale naturbeskyttelsesområder - Natura 2000-områderne. Der må ikke i eller uden for Natura 2000-områderne planlægges for anlæg eller aktiviteter, der kan påvirke de internationale naturbeskyttelsesområder negativt.

Bilag IV-arter

Bilag IV-arter omfatter både plante- og dyrearter, der er beskyttet af EUs naturbeskyttelsesdirektiver. I Danmark findes der 39 dyrearter der er vurderet som særligt sårbare eller truede. Beskyttelsen indebærer derfor forbud mod forstyrrelse eller ødelæggelse af dyrenes yngle- og rasteområder. For de beskyttede planter gælder, at de ikke må beskæres eller graves op. Planlægningen skal altid tage hensyn til disse arter. Det kan f.eks. være ved at sikre yngle- og rastearealerne, eller sikre, at der etableres nye. I nogle tilfælde kan det ikke lade sig gøre at sikre disse, og planlægning vil derfor ikke være mulig.

LANDSKAB

Byggeri, anlæg og ændrede arealanvendelser, kan påvirke landskabet negativt, hvis der ikke tages hensyn til landskabets sårbarhed og karakter. Men i mange tilfælde kan anlæggene godt indpasses i landskabet, når blot der tages de rette hensyn, eksempelvis afskærmende beplantning.

Lokalplanlægning skal derfor ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for landskabelige hensyn. *Landskabskarakteranalysen*, som blev udarbejdet i 2019 har dannet grundlag for kommuneplanens retningslinjer, men indeholder mere detaljerede beskrivelser af de enkelte landskabskarakterområder.



Foto: RKSK. Snogdal Plantage

KLIMA

Kommuneplanens klimatilpasningsafsnit udpeger de områder, hvor der er risiko for oversvømmelse eller erosion som følge af nedbør, grundvand, havvandsstigninger og stormflod.

Mange oversvømmelsesrisici kan afhjælpes med afværgeforanstaltninger som høje sokler, diger, afvandingskanaler med mere.

Såfremt det vurderes, at der skal etableres afværgeforanstaltninger, skal der tages stilling til, hvilken slags afværgeforanstaltning til hvilket niveau, og om der i lokalplanen skal



Foto: colorbox. Fotoet viser en oversvømmet boliggade

stilles krav om, at afværgeforanstaltningerne etableres før ibrugtagning af det, der planlægges for.

Nogle arealer egner sig slet ikke til bebyggelse, eller afværgeforanstaltninger vil være uforholdsmæssigt dyre at etablere. Disse arealer bør helt friholdes for byggeri.

TRAFIK

Vejdirektoratets anbefalinger er generelt udgangspunktet for nye lokalplaner og anbefalingerne findes på vejregler.dk

Standardmål for veje

Et godt udgangspunkt for vejbredde i eksempelvis boligområder er 6 m. Vejbredden kan dog, afhængig af vejtypen, forlanges bredere eller tillades smallere. Det samlede vejudlæg inklusiv fortov og rabat skal være mindst 9 m. I



Foto: colorbox. Fotoet viser en skraldebil

erhvervsområdet må vejbredderne forventes noget bredere. På bolig- og fordelingsveje med krumning og kurver skal det sikres, at en bil og en 12 meter lastbil kan passere hinanden ved gældende hastighedsbegrænsning. Det skal dokumenteres ved indtegnning af kørekurver.

Af hensyn til de bløde trafikanter trafiksikkerhed må der ved beboelse som minimum forventes at blive stillet krav om

fortov på 1,5 m i én vejside.

Fællestier udlægges i 5 meters bredde og befæstes i 3 meters bredde. Der vil blive stillet krav om belysning. Krav til rekreative stier vurderes fra gang til gang.

Altid vendemulighed for lastbiler og renovation

På bolig- og fordelingsveje der ender blindt, skal der altid etableres vendepladser. Det dimensionsgivende køretøj er en 12 meter lastbil (f.eks. renovationskøretøj). Kravet gælder uanset hvor mange boliger, vejen betjener. Den mest almindelige udformning er en firkantet vendeplads på 15x15 meter. Andre eksempler på vendepladser kan findes i vejreglerne og godkendes også.

Alternativt kan veje udformes som et loop, så bakning undgås.

Såfremt lokalplanen giver mulighed for fælles affaldsløsninger, skal placering af renovation fremgå af kortbilaget, så det er godtgjort, at tilstrækkelig plads til renovationskøretøjet er sikret.

Så få vejadgange som muligt

Antallet af vejadgange vurderes fra gang til gang. Udgangspunktet er, at der altid planlægges så få vejadgange som muligt til det overordnende vejnet - ofte kun én.

Det skyldes, at fremkommelighed og trafikafvikling prioriteres højt på det overordnede vejnet - og jo flere vejadgange jo mindre fremkommelighed.

Vejtilslutninger

Vejtilslutninger skal placeres vinkelret på primærvejen. Det skyldes, at bilister har svært ved at orientere sig længere end 90 grader til hver side. Dermed er en skæv vejtilslutning en ulempe for trafiksikkerheden. Skæve vejtilslutninger er særligt problematiske for ældre bilister og folk med nedsat fysisk mobilitet. Desuden er større køretøjer udfordret i skæve vejtilslutninger.

Firebenede vejkryds er generelt en ulempe for trafiksikker-

heden. Der stilles derfor krav om, at krydset forsættes til to T-kryds, hvor den indbyrdes afstand afhænger af trafikken og vejklassen. Alternativt kan der etableres signalregulering eller en rundkørsel, hvis dette er foreneligt med primærvejens vejklasse og trafik. Det kan også blive nødvendigt at etablere svingbaner eller lignende for at sikre fremkommeligheden på primærvejen.

Oversigtsarealer

Oversigtsarealerne ved vejtilslutninger til primærvejen skal sikres i lokalplanen. Oversigtsarealer dimensioneres efter vejreglerne. Ved en hastighedsbegrænsning på 50 km/t på primærvejen, vil der f.eks. være krav om et oversigtsareal på minimum 95 m fra krydset. Vær desuden opmærksom på at terrænmæssige forhold eller andre genstande ikke må være højere end 80 cm i oversigtsarealet. Der kan ikke tillades parkering i oversigtsarealet.

Parkeringskrav

Antallet af parkeringspladser til ny bebyggelse eller ved tilbygning eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, skal altid følge parkeringskravene i kommuneplanens [generelle rammer](#) (findes også i parkeringsvedtægtens bilag A1). Udformningen af parkerings- og manøvrearealer skal altid følge kommunens [Parkeringsvedtægt for anlæg af p-pladser](#).

Gods og varelevering

Til butikker og særligt til dagligvarebutikker sker der ofte varelevering. Det skal i den forbindelse sikres, at varelevering kan foregå uden at komme i konflikt med den øvrige trafik, i særdeleshed gående og cyklende. Det skyldes, at bakkende lastbiler udgør en potentiel risiko for alvorlige trafikuheld. Sættevognstog skal kunne køre forlæns ind og forlæns ud mellem grundstykke og vej. Bakkemanøvre på offentlig vej må ikke være en forudsætning for indretning af egen grund og vil ikke blive accepteret.

ARKITEKTUR

Et emne, som ofte fylder meget i planlægningen, er arkitektur. Særligt er den særegne og bevaringsværdige rødstensarkitektur i Ringkøbings bymidte ofte årsag til, at ny arkitektur må tilpasses i skala og formsprog til den eksisterende by. Ofte har også landskabet betydning for, hvordan byggeri bør udformes, og særligt byggeriets skala.



Foto: RKSK. Fotoet viser Brejninggaard

VISUALISERINGER

Lokalplaner, som omfatter væsentlig bebyggelse eller anlæg der præger naboområdet, f.eks. høje bygninger, skal indeholde visualiseringer, der viser påvirkningen på omgivelserne.

For lokalplaner, der tillader bebyggelse inden for kystnærhedszonen, skal desuden redegøres særskilt for den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Visualiseringer kan udarbejdes som perspektivtegning, 3D-computermodel, som volumenstudie, opstalter eller fotomontage. Som hovedregel skal der både laves visualiseringer fra øjenhøjde (ca. 160-170 centimeter) uden brug af vidvinkel- eller televirkning, og fra fugleperspektiv, der viser helheden.



Visualisering: BayArch. Visualiseringen viser Njordhusene

Visualiseringer skal altid aftales nærmere med Plan og Vejanlæg, for at sikre enighed om synsvinkler og detaljegrad. Resultatet skal være troværdigt, og kommunen kan derfor forlange dokumentation for, at visualiseringen giver et korrekt billede af projektets omfang og placering uanset visualiseringsformen.

ANALYSER OG UNDERSØGELSER

TRAFIKANALYSER

Trafikafviklingen vil altid blive vurderet kritisk i forbindelse med lokalplaner. Forventer du at etablere et område, der vil generere en vis trafik, som fx dagligvarebutikker med opkobling til det overordnede vejnet, kan du forvente, at vi stiller krav om en trafikal redegørelse, der belyser kapacitet, trafikafvikling og nødvendige opgraderinger.

En trafikanalyse skal kortlægge de trafikale udfordringer ved en realisering af lokalplanen. Analysen medvirker til at skabe et dokumenteret grundlag for beslutningen om, hvorvidt det er nødvendigt at arbejde med omlægninger af trafik og infrastruktur, eller der ikke forventes kapacitetsproblemer mm. Analysen skal desuden dokumentere, at lokalplanen kan realiseres og udnyttes som planlagt. Trafikanalysen skal udføres af fagfolk, som er vant til at arbejde med trafikmodeller og lignende.

STØJREDEGØRELSE

For lokalplaner, der giver mulighed for støjfølsom anvendelse som f.eks. boliger eller nogle rekreative formål, skal overholdelsen af Planlovens §15a sikres. Det samme gælder, hvis lokalplanen tillader en anvendelse, der kan forventes at påføre naboområder støj, f.eks. erhvervsområder, støjende idrætsanlæg eller børnehaver. I de tilfælde, hvor der kan være tvivl om overholdelsen af §15a, skal der udarbejdes støjregninger/støjregørelse som bilag til planen. Hensigten er at sikre, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes, når lokalplanen realiseres.

Støjregningerne skal udarbejdes af konsulenter, der er certificerede til henholdsvis trafikstøj og virksomhedsstøj.

Liste over konsulenter kan ses på Miljøstyrelsens link www.referencelaboratoriet.dk.

Eventuelle støjdæmpende foranstaltninger som jordvolde og støjskærme skal beskrives og indarbejdes i lokalplanens formål samt bestemmelser for ibrugtagning.



Foto: colorbox. Fotoet viser en skydeplads

Vidste du....

Støjregninger skal altid udføres af en certificeret rådgiver. Find en rådgiver på www.referencelaboratoriet.dk

Mere info....

- [Planloven, § 15a](#)

- [Vejledning om støj fra veje \(Miljøstyrelsen 2007\)](#)

- [Støjvejledningen, støj fra virksomheder \(Miljøstyrelsen 1984\)](#)

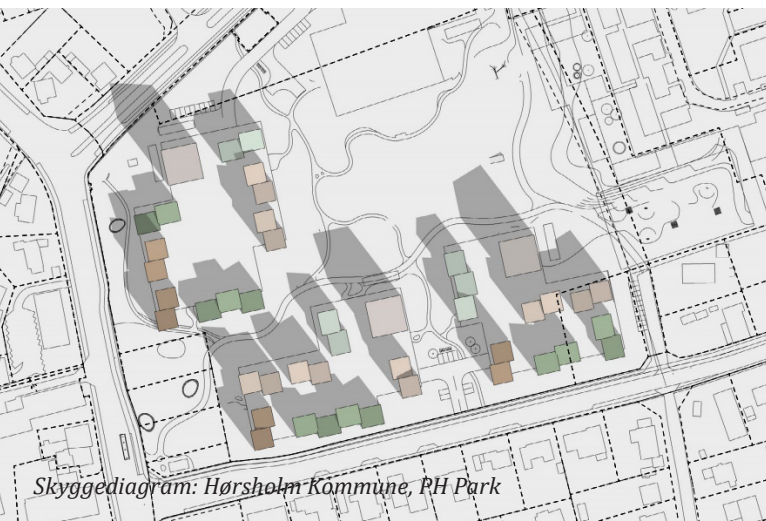
SKYGGEDIAGRAMMER

Kommunen stiller krav om udarbejdelse af skyggediagram, hvis et byggeprojekt kan give anledning til væsentlige skyggegener for naboer og omgivelser.

Et skyggediagram skal vise lys- og skyggeforhold hen over døgnet for forskellige af årets måneder.

Skyggediagrammet skal som udgangspunkt bestå af situationer for henholdsvis **kl. 8:00, kl. 12:00 og kl. 16:00** efter dansk normaltid ved **jævndøgn** (21. marts/21. september), **sommersolhverv** (den 21. juni) og **vintersolhverv** (den 21. december). For sommersolhverv vises situationen endvidere **kl. 20.**

Skyggefladen skal illustreres ud fra en digital volumenmodel af projektet med detaljer, der har indflydelse på skygeeffekten. Omgivelserne med de berørte bygninger og friarealer skal indgå i modellen.



LER-OPLYSNINGER

Ved udarbejdelse af lokalplaner, er det altid vigtigt at gøre sig bekendt med eventuelle ledningsanlæg på lokalplanområdet. Det forventes derfor, at konsulenter indhenter LER-oplysninger, så der ikke opstår overraskelser, når lokalplanen skal realiseres.

SERVITUTUNDERSØGELSE

Servitutundersøgelsen skal oplyse servitutter, som er uforenelige med lokalplanen og dermed kan overskrives af planen. Derudover skal redegøres for servitutter, som aflyses i forbindelse med planen, jf. Planlovens § 15 stk. 2 nr. 16. Hvis de relevante servitutter ikke aflyses i forbindelse med lokalplanens vedtagelse, kan de i værste fald forhindre, at lokalplanen kan realiseres.

Kommunen forventer derfor, at dette arbejde udføres af en landinspektør eller fagpersoner med tilsvarende kvalifikationer.

UDBYGNINGSAFTALER

En privat grundejer kan jf. Planlovens §21 b og c ønske at indgå en frivillig udbygningsaftale i tilknytning til udarbejdelse af en lokalplan. Det handler ofte om etablering af et konkret infrastrukturanlæg, fx et vejkryds, som en forudsætning for at den pågældende lokalplan kan realiseres.

Kommunen forestår selve udarbejdelsen af udbygningsaftalen og sikrer den juridisk og procesmæssigt. Kommunen fastsætter – fx på baggrund af en trafikanalyse – hvilke krav der skal opfyldes i det konkrete projekt.

Bygherre og dennes konsulent skal med det udgangspunkt udarbejde et skitseprojekt for det pågældende anlæg samt levere en række informationer om arealerhvervelse, parter, tidsplan, bygherre, økonomi mv.

Kommunen færdiggør ud fra dette udbygningsaftalen, som offentliggøres sammen med lokalplanforslaget i den videre proces.

MILJØVURDERING

Alle lokalplaner og kommuneplantillæg er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

SCREENING

En miljøscreening af planen afgør, om planen skal ledsages af en miljørapport, som redegør for planlægningens påvirkninger af miljøet. Miljøscreening af planlægningen skal ske med brug af kommunens screeningsskema.

Med baggrund i de relevante undersøgelser, kan der være behov for at tilrette lokalplanen. Det kan f.eks. være sikring af bygninger og udearealer mod trafik- eller virksomhedsstøj, eller det kan være justering af bygningers højde/placering af hensyn til skyggegener eller landskabspåvirkningen. Screenings konklusioner refereres i lokalplanens redegørelse.

SCREENINGSAFGØRELSE

Hvis screeningen indledningsvis resulterer i, at en miljøvurdering ikke er nødvendig, gennemfører Ringkøbing-Skjern Kommune en høring af berørte myndigheder inden der træffes afgørelse.

Screeningsafgørelsen annonceres sammen med offentliggørelse af planforslaget.

MILJØRAPPORT

Hvis screeningen resulterer i, at planen skal miljøvurderes, skal der gennemføres en afgrænsning af miljørapportens indhold. Miljørapporten skal udføres efter anvisning fra Plan og Vejanlæg i den konkrete sag.

MILJØVURDERING AF PROJEKTET

I nogle tilfælde planlægges der for projekter, som er omfattet af bilag 1 eller 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Det afklares i planprocessen, om screening og/eller gennemførelse af miljøkonsekvensvurdering med fordel kan ske sideløbende med planprocessen.

KORTBILAG

KRAV TIL KORTBILAG

For at sikre en genkendelighed i kortbilagene på tværs af lokalplaner, er der udarbejdet en opskrift, som skal anvendes ved udarbejdelse af lokalplanens kortbilag. I opskriften er det bestemt, hvilke oplysninger, der skal fremgå af henholdsvis *matrikelkort (kortbilag 1)*, *Eksisterende forhold (kortbilag 2)* og *arealanvendelseskort (kortbilag 3)* samt eventuelle supplerende kortbilag, som f.eks. grundejerforeningskort. Derudover er det i opskriften angivet, hvilke signaturer, der skal benyttes til kortoplysningerne.

AFLEVERING AF SHAPEFILER TIL OFFENTLIGGØRELSE PÅ PLANDATA.DK

Der findes mange forskellige typer software, som kan anvendes til at tegne kort. Ringkøbing-Skjern Kommune benytter ArcGIS Pro.

Tegnes kortene i AutoCAD, skal objekter bestå af lukkede polylines. Disse kan senere eksporteres som shape-filer, som kommunen kan indberette til Plandata.dk, der er det landsdækkende register til lokalplaner.

Hav særlig opmærksomhed på følgende:

1. Afgrænsninger af *lokalplanområder*, *delområder* og *byggefelter* skal tegnes som "rene" polygoner. En polygon må således ikke ligge dobbelt, indeholde dobbeltstreger eller dobbeltpunkter eller lignende. Hvis polygonen er upræcis eller ligger dobbelt kan den ikke indberettes i plandata.dk

2. Hver polygon skal ligge i sit eget lag. Det vil sige, at lokalplanafgrænsning, delområde I, delområde II, byggefelt A, byggefelt B osv., skal have hvert deres lag. Det skyldes, at de indberettes hver for sig i plandata.dk. Delområder og byggefelter skal ligge inden for lokalplanafgrænsningen - selv små, næsten usynlige overlap skaber problemer i plandata.dk.

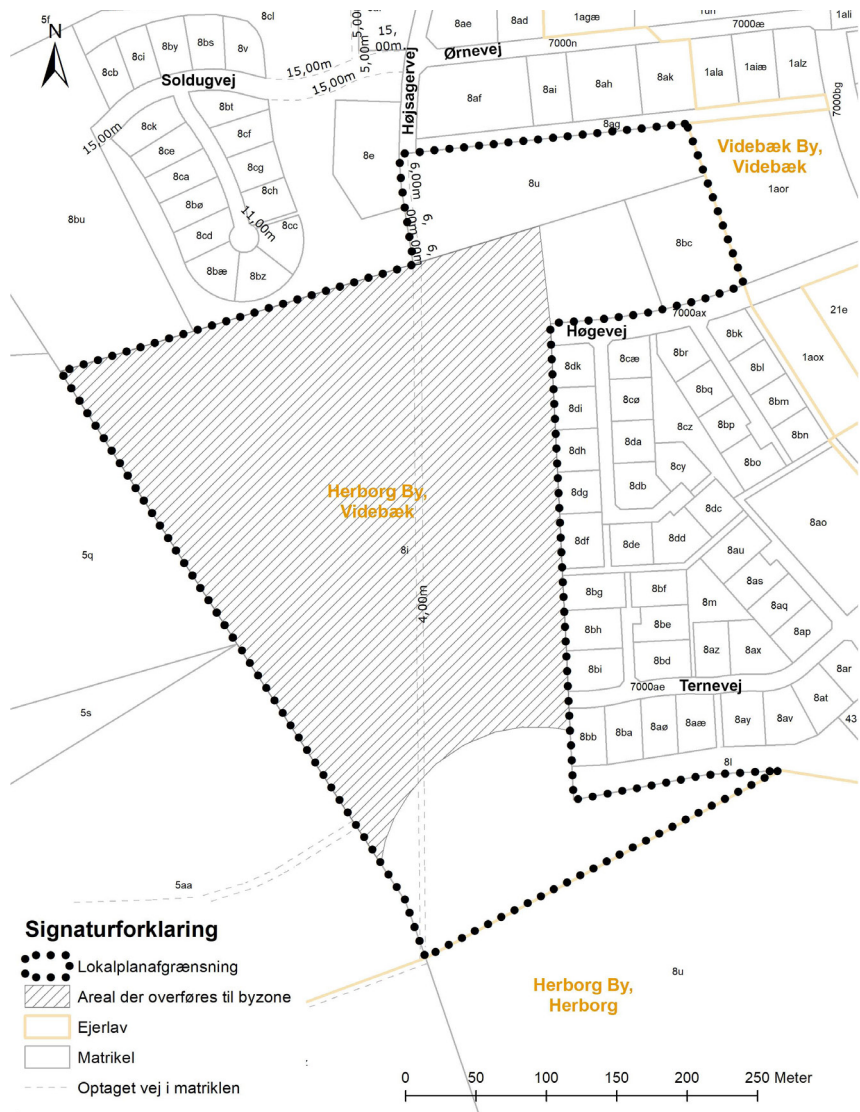
3. Lokalplanens afgrænsning, delområder og byggefelter afleveres som lukkede polygoner i shape-, DWG (AutoCAD) eller DXF-format. Afgrænsningerne skal være koordinatsat i henhold til UTM zone 32 N EUREF 89.

4. Data for delområder og byggefelter skal indeholde oplysninger om anvendelse jævnfør PlanDK3 datamodellen, se evt. [Bolig- og Planstyrelsens hjemmeside](#).

KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT

Matrikelkortet skal give overblik over, hvilke matrikler, der er omfattet af lokalplanen. Derudover skal det give overblik over, hvilke dele af lokalplanen, der eventuelt overføres til byzone mv.

- Nordpil
- Målestok (gerne med målepind)
- Matrikelskel
- Ejerlavsgrense og -navn
- Matrikelnummer
- Optaget vej i matriklen
- Arealer, der overføres til byzone/sommerhusområde, eller tilbageføres til landzone.
- Lokalplanafrænsning
- Vejnavne

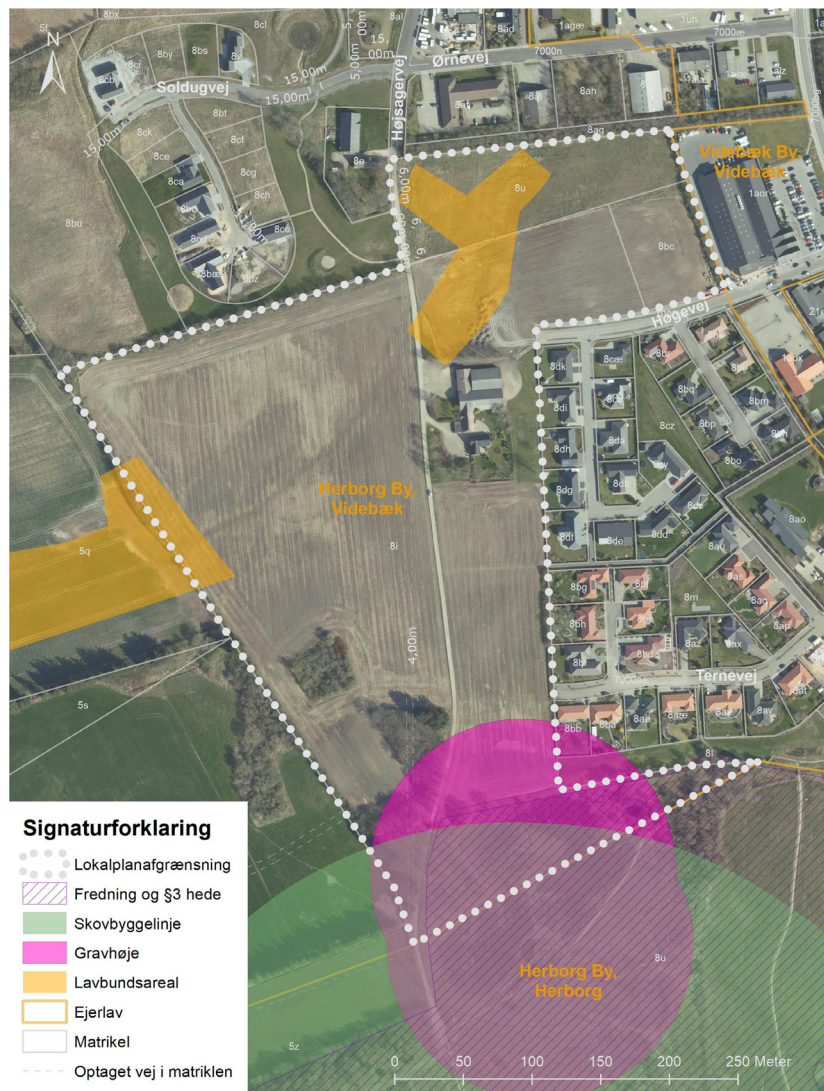


KORTBILAG 2 - EKSISTERENDE FORHOLD

Kortbilag 2 skal give et overblik over de eksisterende forhold og bindinger, der har betydning for lokalplanområdets fremtidige benyttelse.

Ved at anvende det nyeste luftfoto som baggrundskort, foræres mange af informationerne direkte via kortet.

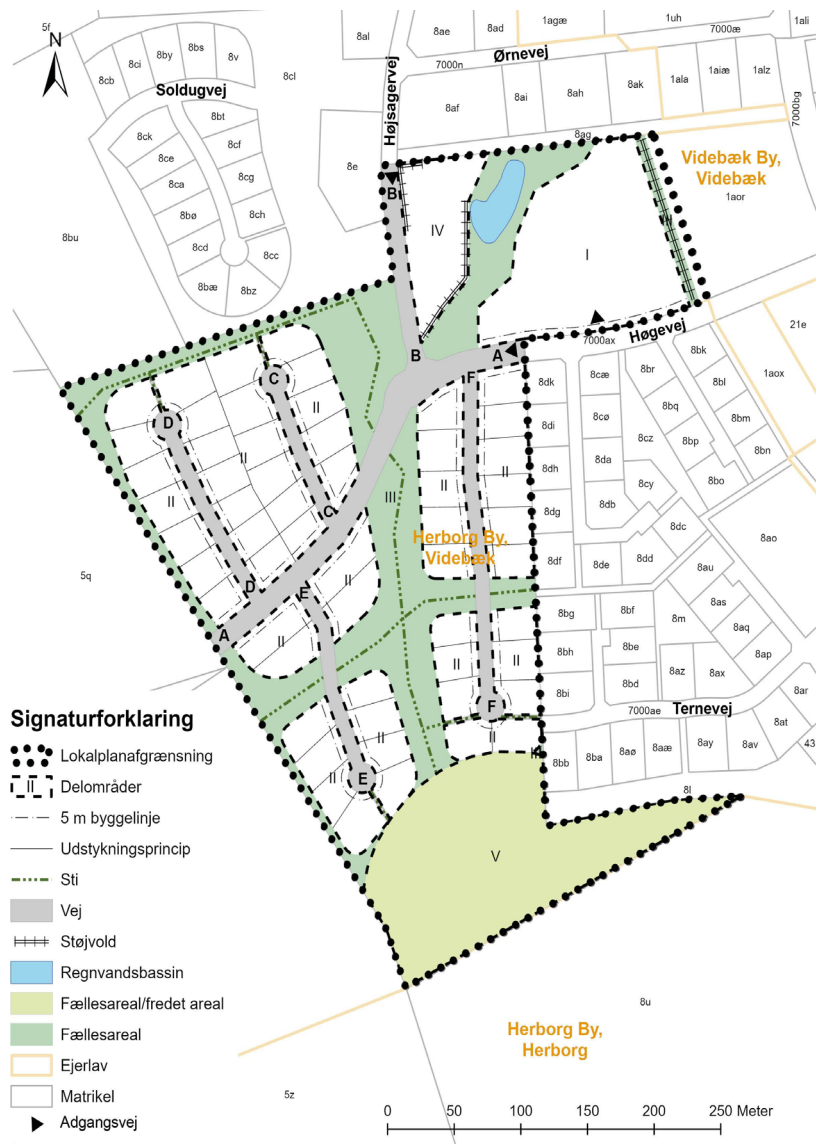
- Nordpil
- Målestok - gerne med målepind
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænser
- Matrikelskel
- Matrikelnumre
- Ejerlavsgrense og -navn
- Vejnavne
- Eksisterende vejadgange
- Arealbindinger (fredninger, beskyttelser, byggelinjer, vigtige forsyningsledninger, jordforureninger, konsekvenszoner osv.), hvis der er nogen.



KORTBILAG 3 - AREALANVENDELSE

Arealanvendelseskortet er lokalplanens vigtigste kortbilag. Kortet angiver, hvordan lokalplanområdet må anvendes og bebygges fremadrettet. Det er derfor vigtigt, at kortet er let forståeligt, og at signaturer og farver giver god mening. Det bør efterstræbes, at kortet kan læses selvstændigt, og ikke er afhængigt af forklaring via bestemmelser og redegørelse. Hvis der er mange informationer på kortet, kan det nogle gange være en fordel at dele bilag 3 op i flere - dvs. 3a, 3b osv.

- Nordpil
- Målestok - gerne med målepind
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Vejnavne
- Evt. fremtidige matrikelskel og matrikelnumre (afhængig af udstykningsbestemmelserne, og kun, hvis det giver mening)
- Vejadgang(e)
- Stiadgang(e)
- Vejudlæg inkl. vendepladser
- Stiudlæg
- Byggefelter
- Opholdsarealer og eventuelle friarealer - der skelnes mellem opholdsarealer og friarealer, da opholdsarealer ikke må være støjbelastede, og da der skal være et vist omfang af opholdsarealer afhængig af boligetagearealet.
- Øvrige relevante udlæg, f.eks. til fælles renovationsløsning, regnvandshåndtering osv.



SÆRLIGT VED BOLIGLOKALPLANER OG ERHVERVSLOKALPLANER

Ved boliglokalplaner eller erhvervslokalplaner med krav om oprettelse af grundejerforeninger, vil der ofte stilles krav om et supplerende kortbilag, med indtegning af grundejerforeningens ansvarsområder. Det sikrer klarhed om, hvad grundejerforeningen skal forestå af eventuel etablering, drift og vedligehold. Derudover sikrer det en uproblematisk sagsgang ved senere overdragelse af opgaverne til grundejerforeningen.





FRA PLAN TIL VIRKELIGHED

Såfremt der ikke indgives klager over den endelig vedtagne plan, kan du efter klagefristens udløb indhente alle de nødvendige tilladelser både fra kommunen samt andre myndigheder.

Vær på forkant og undgå tidsspilde

I forbindelse med lokalplanlægningen, skabes et overblik over, hvilke tilladelser, der er nødvendige at indhente fra andre myndigheder. Men det er også en god idé at skabe sig et overblik over, hvilke tilladelser, der kræves fra øvrige afdelinger i Land, By og Kultur til realisering af lokalplanen, og eventuelt være på forkant med ansøgninger - selv inden lokalplanen er vedtaget. På den måde er forvaltningen klar til opgaven, og sagsbehandlingen kan eventuelt gå hurtigere. Eksempler på tilladelser, der skal indhentes, før projektet kan realiseres er:

- Byggetilladelse,
- Miljøgodkendelse,
- Dispensation eller ophævelse af diverse beskyttelseslinjer,
- Tilladelser i forbindelse med vej- og graveprojekter,
- Tilladelser i forbindelse med spildevand, grundvand og udledning af overfladevand,
- Godkendelse fra politiet til overkørsler mv.,
- Projekttiladelse i forbindelse med miljøvurdering.

Det kan også være at grunden skal oprensnes eller der skal etableres afværgeforanstaltninger mv. hvis der er konstateret problemer med jordforurening.

Vejledning til konsulenter og bygherrer
April 2022

Folderen er udgivet af:

Plan og Vejanlæg
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing

Kontakt Land, By og Kultur
- Plan og Vejanlæg

Telefon: 99 74 15 15
e-mail: land.by.kultur@rksk.dk

