



SKIVEKOMMUNE

VEJLEDNING OM LOKALPLANER

til bygherre og konsulent



INDHOLD

Indhold og læsevejledning	2
---------------------------------	---

DEL 1 - INTRO TIL LOKALPLANLÆGNING

Hvornår laver vi nye lokalplaner?	4
Planhierarkiet	5
Hvor lang tid tager det?	6
Oversigt over lokalplanprocessen	7
Fase # 1 Forhåndsdialog	8
Fase # 2 Politisk igangsætning og planlægning	9
Fase #3 Miljøscreening og forslag til lokalplan	10
Fase #4 Politisk behandling, offentlig høring og endelig vedtagelse af lokalplan	11
Realisering af lokalplanen	12
Hvad skal jeg som bygherre være særligt opmærksom på?	13

DEL 2 - MATERIALER TIL LOKALPLANER

Konsulenthjælp	15
Kortbilag til lokalplanen	16
Illustrationer til lokalplanen	17
Visualiseringer	18
Skyggediagrammer	19
Trafikanalyse	20
Støjberegning	21
Redegørelse for miljøforhold ifht. lugt	22
Klimatilpasning, regnvand og stormflod	23
Nyttige links	24

Læsevejledning

Når vi laver lokalplaner i Skive Kommune sker det i tæt samarbejde med bygherre.

Da lokalplanprocessen er kompliceret giver denne vejledning en introduktion til processen.

DEL 1:

Denne del beskriver hvad en lokalplan er, hvornår det er nødvendigt at udarbejde en lokalplan, og giver et overblik over de faser en lokalplanproces består af.



DEL 2:

Her uddybes nogle af de mest omfattende materialer, undersøgelser og redegørelser, der oftest leveres af en konsulent.

Foto: Colourbox

DEL 1

Intro til lokalplanlægning



Hvornår laver vi nye lokalplaner?

Hvem står bag

Når en bygherre eller kommunen ønsker at opføre et større byggeri eller ændre væsentligt på anvendelsen af en ejendom, skal der ofte udarbejdes en lokalplan.

Byrådet har desuden altid mulighed for at igangsætte lokalplanlægning for at fremme en ønsket lokal udvikling eller sikre eksisterende bevaringsværdier.

Som grundejer eller bygherre har du desuden ret til at få udarbejdet en lokalplan, hvis dit projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen. Det betyder dog ikke, at der nødvendigvis planlægges for præcist det projekt, du ønsker.

Det er Skive Byråd, der på baggrund af en konkret skriftlig ansøgning vurderer, om der skal laves en lokalplan.

Hvor kan man se lokalplanerne

På Skive Kommunes lokalplanportal kan du finde alle vedtagne lokalplaner, samt se, hvilke lokalplaner, der er i høring. Se skive.dk/lokalplan.

Der er bl.a. pligt til at udarbejde en lokalplan når:

- ➔ *der skal ske større ændringer i det bestående miljø, f.eks. større byggerier, nedrivninger, anlægsarbejder eller udstykninger.*
- ➔ *der ønskes opført et byggeri, som er i strid med en eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.*
- ➔ *der f.eks. skal bygges eller nedrives bygninger, og dette bør ses i en større planlægningsmæssig sammenhæng.*
- ➔ *der skal ske væsentlige ændringer, som har betydning for borgerne.*

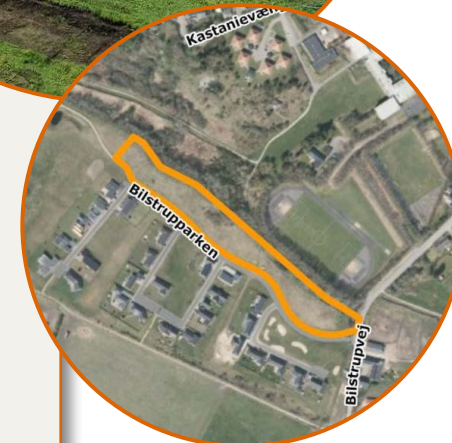


Foto og kort: Skive Kommune

Planhieraki

Kommuneplanen

Den overordnede fysiske planlægning i Skive Kommune fremgår af kommuneplanen. Her angives byrådets visioner og mål for kommunen i form af konkrete rammer og retningslinjer for, hvordan den fysiske udvikling skal ske.

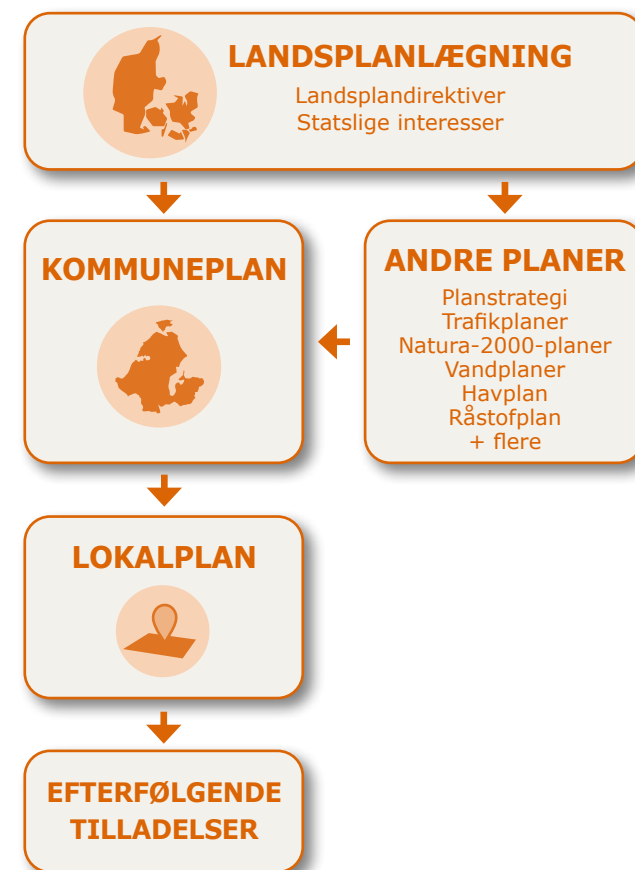
En lokalplan må ikke stride imod kommuneplanen. Er der ikke overensstemmelse mellem det ønskede projekt og kommuneplanen, har byrådet mulighed for at vedtage et tillæg til kommuneplanen. Udarbejdelse og vedtagelse af tillæg til kommuneplanen kan ske parallelt med lokalplanen.

Planstrategien

Skive Kommune har desuden en række visioner og strategier, der tages hensyn til i planlægningen. Det drejer sig eksempelvis om planstrategien, der udarbejdes i forbindelse med revision af kommuneplanen. Planstrategien udpeger konkrete indsatser samt de udviklingsspor som byrådet vil følge de kommende år.

Overensstemmelse mellem planer

Lokalplaner må ikke stride mod den overordnede planlægning. En del af den indledende afklaring i lokalplanprocessen er derfor at afdække eventuelle uoverensstemmelser og tilpasse projektet.



Planstrategi, forside: Skive Kommune

Hvor lang tid tager det?

Tidsperspektivet

Det varierer meget, hvor lang tid en lokalplanproces tager. Store komplekse planer tager længere tid end mindre og ukomplicerede planer, men der kan også være andre faktorer, som kan forlænge processen. Det kan f.eks. være konkrete udfordringer, der tager længere tid at undersøge og vurdere, behov for supplerende høringer, politiske møder eller ferier.

Oversigt

På næste side følger en oversigt over de faser, som alle lokalplaner skal igennem. Faserne beskrives mere detaljeret på de følgende sider.

Tidshorisonten for udarbejdelse af en lokalplan varierer. De største faktorer, der spiller ind, er følgende:

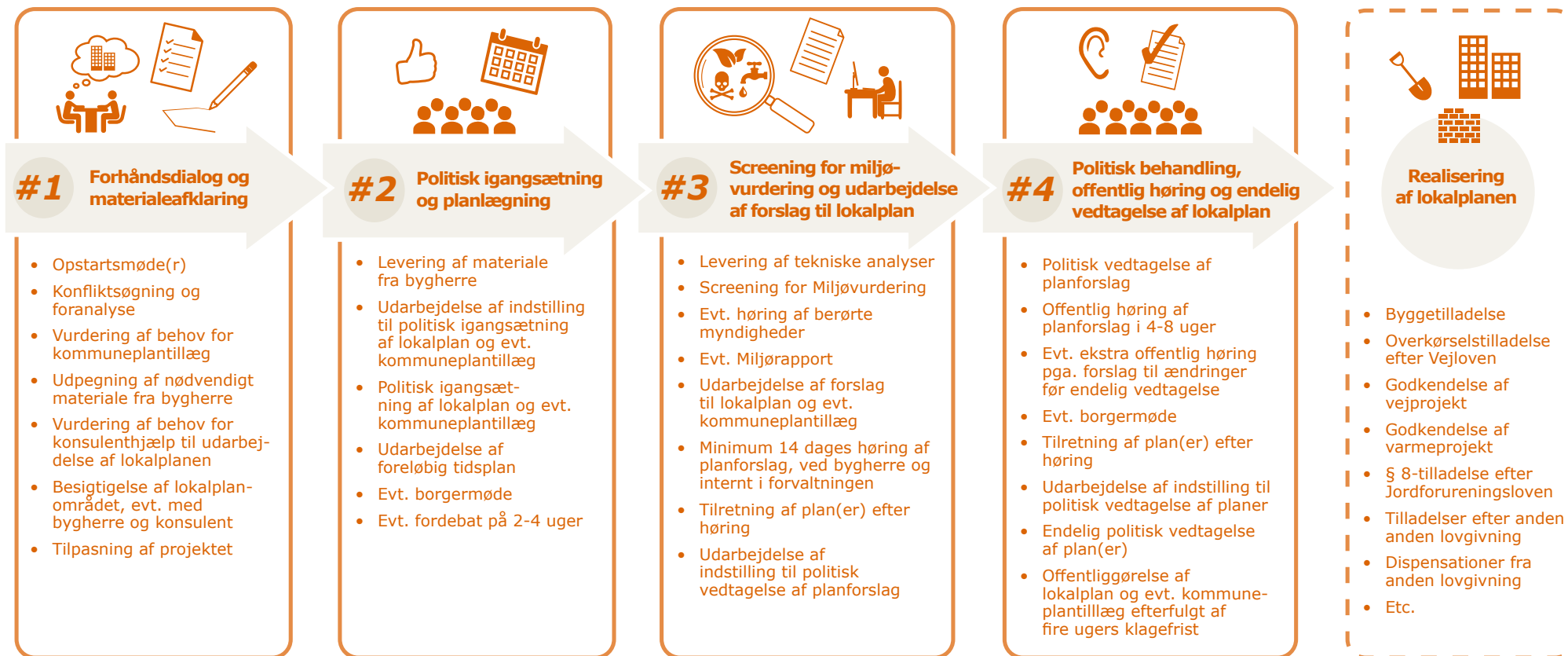
- ➔ **KOMPLEKSITET**
Er der f.eks. komplekse forhold i planområdet?
- ➔ **OMFANG**
Dækker lokalplanområdet f.eks. over et stort område?
- ➔ **FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN**
Kræver lokalplanen udarbejdelse af et kommuneplantillæg med væsentlige ændringer af kommuneplanen?
- ➔ **PÅVIRKNING AF MILJØET**
Kræves der udarbejdelse af miljørapport?



Kort: Skive Kommune

Oversigt over lokalplanprocessen

Handlinger



Tidsperspektiv



#1 Forhåndsdialog

Opstartsmøde

Når du henvender dig til Skive Kommune med et projekt, der kræver udarbejdelse af en ny lokalplan, inviterer vi dig og din eventuelle rådgiver til et opstartsmøde. Her har du mulighed for at præsentere os for dit projekt. Hvis du søger om en lokalplan på en ejendom, du ikke ejer, skal vi have en fuldmagt fra grundejeren.

I denne tidlige fase af lokalplanprocessen har vi fokus på at afklare, hvilke forhold, der skal undersøges nærmere og eventuelle tilpasninger af projektet, der er brug for. I den forbindelse er det dig som bygherre, der skal belyse en række forhold. Her har vi lavet en bruttoliste med mulige bidrag, der potentielt kan komme i spil. En nærmere gennemgang af de disse findes i vejledningens Del 2.

Kommunen udpeger en projektleder, der er din kontakt, og som sørger for at indsamle viden og udtalelser fra andre myndigheder og fagområder i Teknik, Miljø og Udvikling.



#1 Forhåndsdialog og materialeafklaring

- Opstartsmøde(r)
- Konfliktsøgning og foranalyse
- Vurdering af behov for kommuneplantillæg
- Udpegning af nødvendigt materiale fra bygherre
- Vurdering af behov for konsulenthjælp til udarbejdelsen af lokalplanen
- Besigtigelse af lokalplanområdet, evt. med bygherre og konsulent
- Tilpasning af projektet



Tidsperspektiv

Hvor længe den første fase varer, afhænger af projektets omfang og afklarethed. Der kan vise sig at være forhold, der nødvendiggør yderligere undersøgelser og tilpasninger i projektet. Et velbelyst og gennearbejdet projekt vil komme hurtigere igennem de kommende faser, så tiden er godt givet ud.

Som oftest vil det være nødvendigt med flere møder inden projektet er så afklaret, at Udvalget for Teknik og Miljø kan tage stilling til, om der skal igangsættes planlægning.

Fotos: Colourbox

#2 Politisk igangsætning og planlægning



#2 Politisk igangsætning og planlægning

- Levering af materiale fra bygherre
- Udarbejdelse af indstilling til politisk igangsætning af lokalplan og evt. kommuneplantillæg
- Politisk igangsætning af lokalplan og evt. kommuneplantillæg
- Udarbejdelse af foreløbig tidsplan
- Evt. borgermøde
- Evt. fordebat på 2-4 uger

Hvad er en lokalplan?

- 💡 En lokalplan er et juridisk dokument, der er bindende for såvel grundejer som myndighed.
- 💡 Lokalplanen skal udarbejdes i henhold til planloven og består altid af en redegørelse, en række bestemmelser og kortbilag. Vedtagelse af lokalplaner skal følge en række proceduremæssige krav om bl.a. annoncering og offentliggørelse.
- 💡 Lokalplaner skal altid igennem en miljøscreening, der indebærer en vurdering af, om lokalplanen er omfattet af krav om miljøvurdering. Hvis det vurderes at planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der udarbejdes en miljørapport.

Opstartsmøde

Når de overordnede linjer i projektet er afstemt mellem bygherre og forvaltning, udarbejder forvaltningen en indstilling til Udvalget for Teknik og Miljø, om igangsætning af lokalplanlægning for projektet. Her beslutter udvalget om der skal igangsættes planlægning, og hvad hovedindholdet i den kommende lokalplan skal være. På den måde får bygherre en indikation af, hvad byrådet er i sinde at imødekomme.

Det er også i forbindelse med den politiske igangsætning af lokalplanarbejdet, at vi laver en tidsplan for processen frem mod endelig vedtagelse af lokalplanen.

Kommuneplantillæg

Hvis lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Hvis der er tale om en væsentlig ændring af kommuneplanen forudsætter dette, at der holdes en fordebat, hvor der indkaldes forslag og ideer.



#3 Miljøscreening og forslag til lokalplan

Udarbejdelse

Når en lokalplan er politisk igangsat, udarbejdes selve lokalplanen.

Der er ofte mange forskellige emner og problemstillinger, der skal afvejes mod hinanden, og det er ofte i denne fase mange af de tekniske undersøgelser, som bygherre skal levere, kommer i spil.

Miljøscreening og evt. miljørapport

En lokalplans indvirkning på miljøet skal undersøges jf. Miljøvurderingsloven, og der skal træffes en afgørelse om hvor vidt lokalplanen er omfattet af krav om miljøvurdering. I praksis betyder at kommunen laver en såkaldt Miljøscreening, som er udgangspunktet for vurderingen. Hvis det vurderes, at lokalplanen har en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der efterfølgende laves en Miljørapport.

Inddragelse af myndigheder

Undervejs i denne fase inddrager vi de øvrige kommunale og statslige myndighedsområder, der har indflydelse på planens udformning og senere realisering. Disse input kan medføre tilpasninger af projektet,



#3 Screening for miljøvurdering og udarbejdelse af forslag til lokalplan

- Levering af tekniske analyser
- Screening for Miljøvurdering
- Evt. høring af berørte myndigheder
- Evt. Miljørapport
- Udarbejdelse af forslag til lokalplan og evt. kommuneplantillæg
- Minimum 14 dages høring af planforslag, ved bygherre og internt i forvaltningen
- Tilretning af plan(er) efter høring
- Udarbejdelse af indstilling til politisk vedtagelse af planforslag



der igen skal indarbejdes i lokalplanen. Da der er mange, der skal inddrages i denne fase, tager den mindst 7-8 uger og ofte længere.

Selve lokalplanen

I Skive Kommune udarbejder vi lokalplaner på den digitale platform DK-plan. (Læs mere på side 15.)

Uanset om det er bygherres konsulent eller kommunen, der udarbejder lokalplanen, er det altid Skive Kommune som planmyndighed, der skal stå inde for lokalplanens bestemmelser og øvrige indhold.

Fotos: Skive Kommune

#4 Politisk behandling, offentlig høring og endelig vedtagelse af lokalplan

Politisk behandling

Når et udkast til et lokalplanforslag er færdigt og har været i intern høring i kommunen og hos bygherre, udarbejder forvaltningen en indstilling til Skive Byråd om vedtagelse og offentliggørelse af planforslaget. Sagen skal behandles i Udvalget for Teknik og Miljø, Økonomiudvalget og byrådet. Denne proces varer ofte 5-7 uger og afhænger af, hvordan de politiske møder er kalendersat.

Offentlig høring

Når byrådet har godkendt planforslaget, sender kommunen det i offentlig høring i 4-8 uger. Her har naboer, foreninger og andre interessenter mulighed for at komme med deres kommentarer til planen. Længden af høringsperioden afhænger blandt andet af, om lokalplanen følges af et kommuneplantillæg, der udgør en væsentlig ændring af kommuneplanen og af, om processen rammer ind i afholdelse af ferier, helligedage eller lignende.

Høringssvar

Alle høringssvar bliver offentligt tilgængelige, når de vedlægges den politiske indstilling om endelig vedtagelse. Her kommenterer forvaltningen desuden de enkelte høringssvar og indstiller eventuelle ændringsforslag til byrådets beslutning.

Ændringer efter offentlig høring

I nogle tilfælde skal bygherre også forholde sig til høringssvar. Hvis forvaltningen lægger op til ændringer i forhold til forslaget til lokalplanen, hører vi ansøger/bygherre inden dagsordenspunktet sendes til politisk behandling.

Ekstra høringsperiode

Væsentlige ændringer i lokalplanen kræver en supplerende høring af de berørte parter eller at der udarbejdes et nyt planforslag.

Offentliggørelse af vedtaget lokalplan

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, offentliggøres den på Skive.dk/annoncering, på lokalplanportalen og på Plandata.dk. Dette sker hurtigst muligt efter indarbejdelsen af eventuelle ændringer.



#4

Politisk behandling, offentlig høring og endelig vedtagelse af lokalplan

- Politisk vedtagelse af planforslag
- Offentlig høring af planforslag i 4-8 uger
- Evt. ekstra offentlig høring pga. forslag til ændringer før endelig vedtagelse
- Evt. borgermøde
- Tilretning af plan(er) efter høring
- Udarbejdelse af indstilling til politisk vedtagelse af planer
- Endelig politisk vedtagelse af plan(er)
- Offentliggørelse af lokalplan og evt. kommuneplantillæg efterfulgt af fire ugers klagefrist



Realisering af lokalplanen

Hvornår er lokalplanen bindende?

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, er den retligt bindende for såvel grundejer som myndigheder. Der følger ingen handlepligt med lokalplanen, og grundejer er således ikke forpligtet til at udmønte lokalplanens muligheder. Afgørelsen om endelig vedtagelse af lokalplanen kan påklages i 4 uger.

Nødvendige tilladelser før udførelse

Som regel skal der forud for første spadestik søges om byggetilladelse, godkendelse af vejprojekt og byggemodning eller godkendelse af den nye udstykning. Realisering af lokalplanen kan også kræve andre tilladelser eller dispensationer, f.eks. dispensation fra byggelinjer eller § 8 tilladelse i forhold til forurenet jord.

Der kan også være tilladelser fra andre myndigheder, der skal behandles inden der kan gives byggetilladelse. Eksempelvis dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Husk at disse processer også kan tage tid, når du planlægger at realisere dit projekt.



Realisering af lokalplanen

- Byggetilladelse
- Overkørselstilladelse efter Vejloven
- Godkendelse af vejprojekt
- Godkendelse af varmeprojekt
- § 8-tilladelse efter Jordforureningsloven
- Tilladelser efter anden lovgivning
- Dispensationer fra anden lovgivning
- Etc.

Fotos: Skive Kommune

Hvad skal jeg som bygherre være særligt opmærksom på?

Offentlighed og borgerinddragelse

Lokalplanprocessen skal følge de lovgivningsbestemte procedurer – herunder inddragelsen af offentligheden. En af hjørnestenene i Planloven er, at naboer og andre interessenter har mulighed for at have indflydelse på deres fysiske omgivelser. I Skive Kommune afholder vi sommetider borgermøder i forbindelse med lokalplanlægningen, hvor alle, der har interesse i planens indhold, har mulighed for at stille spørgsmål og kommentere inden planen vedtages endeligt. Som bygherre vil det være en god ide at deltage på borgermøder for at forklare dine visioner og ønsker med planen.

Midlertidige retsvirkninger

Som bygherre skal du være opmærksom på, at der gælder midlertidige retsvirkninger fra det øjeblik et lokalplanforslag er offentliggjort. Det betyder, at de ejendomme, der er omfattet af planforslaget ikke må bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan (Planlovens §17).

De midlertidige retsvirkninger gælder indtil lokalplanen er endeligt vedtaget, dog højst et år.

Lokalplanen træder i kraft og kan udnyttes, når den offentliggøres efter endelig vedtagelse. Vær dog opmærksom på, at der er 4 ugers klagefrist efter offentliggørelsen.

Ejendomsbeskatning

Da lokalplanen ikke indeholder en handlepligt, er du som grundejer ikke forpligtet til at realisere lokalplanen. Dog skal du være opmærksom på, at ejendomsbeskatningen beregnes ud fra de byggemuligheder, som lokalplanen indeholder – uagtet om de udnyttes.

Mulighed for dispensation

Det er vigtigt, at du som bygherre bestræber dig på at udvise rettidig omhu undervejs i lokalplanprocessen. Du skal sikre dig, at dit projekt kan realiseres inden for lokalplanens bestemmelser, og at der er plads til eventuelle fremtidige ændringer i projektet eller senere udvidelser. Når først lokalplanen er

endeligt vedtaget, kan der kun dispenseres til mindre forhold, der ikke strider mod planens formål og principper. Det betyder blandt andet, at eventuelle delområder eller udpegninger til friarealer ikke efterfølgende kan ændres.



Fotos: Skive Kommune

DEL 2

Materialer til lokalplaner



Konsulenthjælp

Leverancer fra bygherre

Skive Kommune stiller krav om, at bygherre skal levere teknisk bistand til lokalplanlægningen i form af forskellige tegninger, redegørelser og analyser. Det er forskelligt fra plan til plan hvilke bidrag, der er nødvendige. Omfanget afklares som noget af det første i lokalplanprocessen. I den forbindelse har Skive Kommune en tjekliste, der kan anvendes. På den er alle potentielle materialer opremset og kort beskrevet. På de følgende sider er de fleste emner uddybet yderligere.

Konsulentlokalplaner

Ud over at leverancen fra bygherre kan bestå af undersøgelser og tegningsmateriale fra hyrede fageksperter og rådgivere, kan Skive Kommune desuden stille krav om, at bygherre bidrager med et udkast til lokalplanforslaget. Det vurderes, om dette

er hensigtsmæssigt ud fra bl.a. planens kompleksitet og forhold til anden lovgivning.

Skal der sideløbende med lokalplanen udarbejdes et kommuneplan-tillæg, er det Skive Kommune der udarbejder dette.

For at opnå et godt og effektivt samarbejde forventer Skive Kommune at du som bygherre vælger en konsulent, der har erfaring og kompetencer inden for lokalplanlægning.

Under lokalplanens udarbejdelse vil der være en tæt dialog mellem plankonsulenten og den ansvarlige sagsbehandler i Skive Kommune.

Digitale lokalplaner

Alle nye lokalplaner skal være digitale planer. Det vil sige, at de skal være tilgængelige i form af hjemmesider på Skive Kommunes lokalplanportal.

Denne løsning giver markant bedre muligheder i forhold til eksempelvis søgemuligheder og interaktive kort.



Lokalplanens opbygning og indhold

Lokalplanen skal udarbejdes efter Skive Kommunes lokalplanskabelon i DKPlan, og bygherres plankonsulent vil således få adgang til at udarbejde lokalplanen i dette system.

Fraserne i skabelonen er vejledende og dækker ikke alle tænkelige planlægnings-situationer. Det er konsulentens opgave i samarbejde med Skive Kommune at belyse alle relevante forhold til planens udarbejdelse.

Som hovedregel skal udformningen af lokalplanens bestemmelser bygge på fraserne i skabelonen. Tekst skal formuleres i et letlæseligt, teknisk og juridisk korrekt samt præcist sprog.

Lokalplanen skal udarbejdes i overensstemmelse med planlovens krav til redegørelse og bestemmelser.

Det er vigtigt, at redegørelsesdelen og bestemmelseskommentarerne understøtter og forklarer hensigten med bestemmelserne.

Fotos hhv.: Colourbox, Skive Kommune

Kortbilag til lokalplanen

Kortbilag

Lokalplanens bestemmelser refererer oftest til en serie kortbilag. Disse kortbilag udarbejdes af bygherres plankonsulent. Kortbilagene skal være i PDF-format i en afrundet skala og et layout fastsat af Skive Kommune.

I forbindelse med den digitale indberetning af planen skal Skive Kommune bruge planens geometrier. Dvs. lokalplanafgrænsning og evt. delområdet og byggefeltet. Disse geometrier skal leveres som shp-, dwg-, eller dxf-filer i koordinatsættet ETRS 1989, UTM-zone 32 N.

Kortbilag skal ligesom illustrationsplaner, oversigtskort mv. leveres som målfaste pdf-filer i A4 eller A3. Skalaen skal være afrundet til nærmeste hundrede. Kortbilagene skal så vidt muligt opsættes i Skive Kommunes skabelon i ArcGIS Pro eller med et lignende layout.

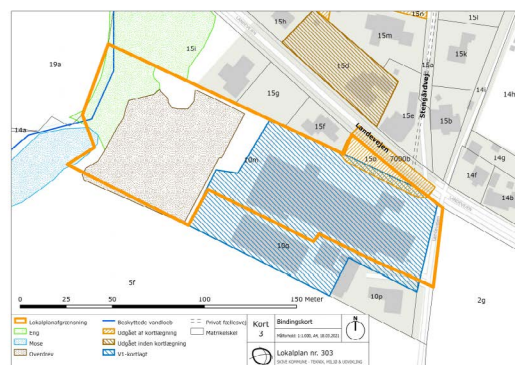
I nogle tilfælde kan Skive Kommune bede om at få tilsendt illustrationsplanen som redigerbart dokument i ai, psd eller dwg-format.

Typiske kortbilag i en lokalplan:

- ➔ Oversigtskort til redegørelsen
- ➔ Kortbilag 1: Matrikelkort
- ➔ Kortbilag 2: Lokalplankort
- ➔ Kortbilag 3: Bindingskort
- ➔ Kortbilag 4: Illustrationsplan
- ➔ Kortbilag 5: Udkast til udstykningsplan

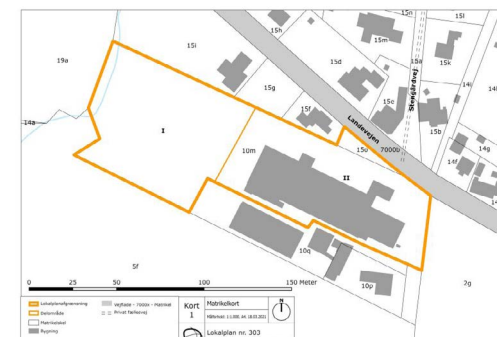


Kort 3 - Bindingskort



Kortbilag 1 - Matrikelkort

Original kortet findes bagerst i PDF'en.



Kort og illustrationer hhv.: Skive Kommune, Sweco Architects

Illustrationer til lokalplanen

Illustrationsplan

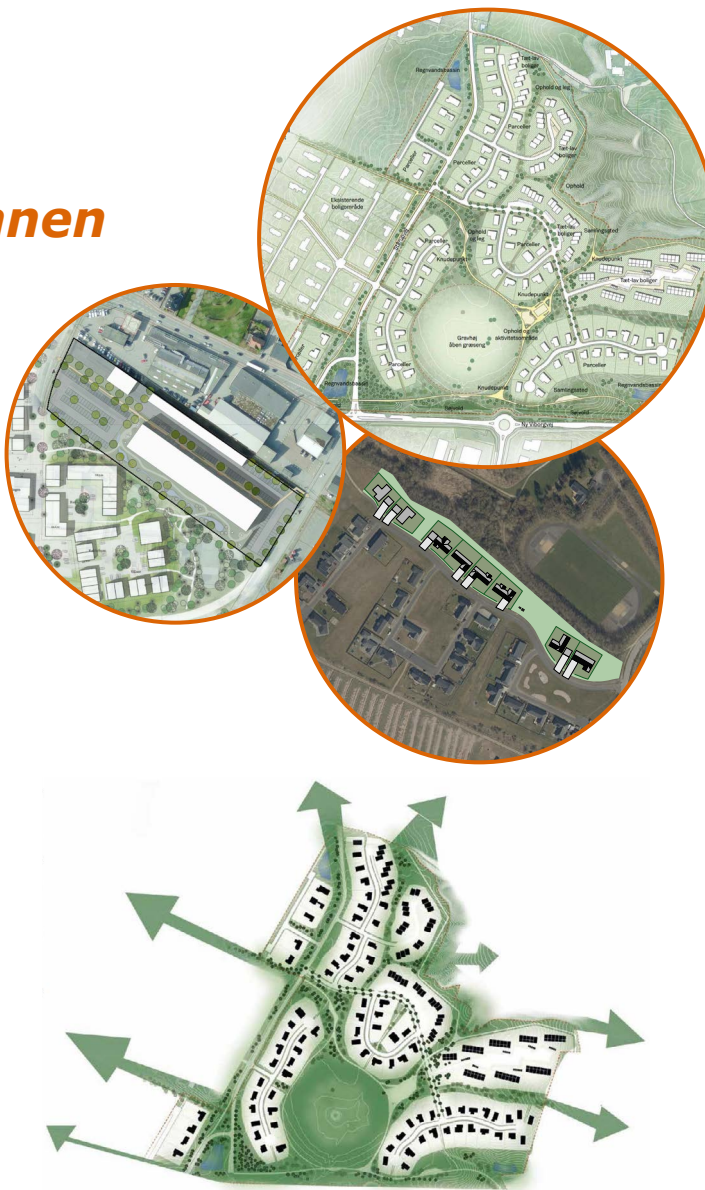
En illustrationsplan er ikke juridisk bindende men skal vise, hvordan lokalplanens bestemmelser kan udmøntes. Det er vigtigt, at planen viser lokalplanens maksimale udnyttelse. Illustrationsplanen kan f.eks. vise bebyggelse, parkering, friarealer og evt. beplantning samt udlæg til regnvandshåndtering, veje og stier.

Illustrationsplanen skal leveres som pdf i A3 eller A4.

Lokalplanens hovedgreb

Ved udarbejdelse af en lokalplan, og særligt ved større projekter, er det nødvendigt at udarbejde en beskrivelse af lokalplanens hovedidé i både tekst og illustration, f.eks. principdiagrammer.

Beskrivelse og illustrationer anvendes i politiske indstillinger, i lokalplanen, til annoncering, ved borgermøder og til anden offentliggørelse.

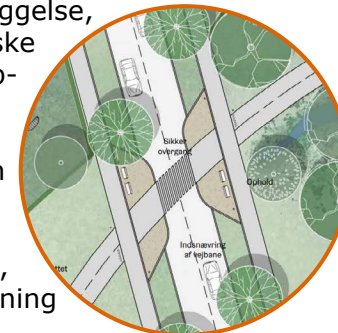


Illustrationer til redegørelsen

Lokalplanen kan illustreres med fotos eller visualiseringer, der underbygger redegørelsen og beskriver området mere præcist.

Eksisterende bebyggelse, bevoksning, tekniske anlæg og landskabselementer er oplagte emner.

I redegørelsen kan udsnit af illustrationsplanen vise principper for veje, parkering, beplantning og lignende.



Illustrationer til bestemmelserne

Som udgangspunkt må billeder og illustrationer ikke indsættes i bestemmelsen. Det er muligt at indsætte billeder, illustrationer og lignende i kommentarer til bestemmelserne, men de bør kun indsættes, hvis de understøtter bestemmelserne. I så fald er det vigtigt, at illustrationen er præcis og illustrerer bestemmelsen 1:1.

Illustrationerne kan vise et princip, der underbygger bestemmelser om eksempelvis arkitektur, designprincipper, principskitser for veje, placering af bebyggelse, tagformer, udsigtskiler, bygningstyper mv.

Kort og illustrationer: Skive Kommune

Visualiseringer

Visualiseringer i den nære kontekst

Visualisering af det fremtidige projekt giver borgere og byråd mulighed for at få en ide om, hvordan bebyggelsen kan se ud med de bestemmelser, som lokalplanen opstiller. Det kan derfor være en fordel at vise bebyggelsens volumen og sammenhæng med den nære kontekst.

Det aftales med Skive Kommune, hvor mange og hvilke visualiseringer, der er nødvendigt til den pågældende lokalplan. Hvis det vurderes nødvendigt skal der som hovedregel både laves en visualisering fra øjenhøjde (ca. 160-170 cm over terræn) uden brug af vidvinkel eller televirkning, og en visualisering i fugleperspektiv, der viser helheden.

Det er især vigtigt at illustrere bygningsvolumenerne i det omgivende miljø ved større terrænforskel, kulturmiljøer, bevaring, mere end 2 etagers forskel fra omkringliggende bebyggelse, samt indenfor kystnærhedszonen og den kystnære del af byzonen.



Bebyggelse ved kysten

I lokalplaner, der tillader bebyggelse inden for kystnærhedszonen eller i den kystnære del af byzonen, skal der redegøres særskilt for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Ved planlægning indenfor kystnærhedszonen er visualiseringer et krav i planloven. Samme krav kan forekomme ved planlægning i den kystnære del af byzonen, hvis f.eks. bebyggelsen adskiller sig fra omgivelserne i højden.



I disse tilfælde skal der fremvises visualiseringer af projektet set fra kyst siden.

Værktøj til udarbejdelse

Visualiseringer kan udarbejdes som perspektivtegning, 3D-computermode, volumenstudier, opstalter eller fotomontage.



Visualiseringer: Meissner og Sigh A/S, Arkitektfirmaet Andreas Ravn

Skyggediagrammer

Skyggegener

Skive Kommune stiller krav om udarbejdelse af skyggediagrammer, hvis et byggeprojekt er højere end to etager og kan give anledning til væsentlige skyggegener for naboer og omgivelser.

Skyggediagrammerne bruges til at vurdere, hvordan bebyggelsen påvirker omgivelserne samt om der etableres gode opholdsmuligheder inden for lokalplanområde.

Som udgangspunkt skal skyggediagrammerne som minimum bestå af situationerne op-listet her til højre, men der kan i det enkelte projekt kræves yderligere situationer.

Værktøj til udarbejdelse

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



Skyggediagrammerne skal bestå af følgende tre situationer:

1. Sommersolhverv (21. juni) hhv. kl. 8, 12, 16 og 18
2. Jævndøgn (21. marts og 21. september) hhv. kl. 8, 12 og 16
3. Vintersolhverv (21. december) hhv. kl. 9, 12 og 15



Skyggediagrammer: Arkitektfirmaet Andreas Ravn

Trafikanalyse

Øget trafik

Forventes det at projektet kommer til at generere en vis trafik eller medføre større trafikale ændringer, kan der blive stillet krav om en trafikal redegørelse.

Dét forventes eksempelvis ved detailhandel, ved større nyudstyknings og ved større beboelses- og/eller kontorbyggeri med opkobling til det overordnede vejnet.

Trafikanalysen kan blandt andet indeholde:

- ➔ Kapacitetsberegninger
- ➔ Modellering af trafikafviklinger
- ➔ Vurdering af trafiksikkerheden
- ➔ Behov for opgraderinger af de eksisterende anlæg.



Kort og fotos: Skive Kommune

Støjberegning

Støjfølsom anvendelse

Efter planlovens § 15 a, stk. 1, må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af støj-afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Kilder til støj kan f.eks. være veje og virksomheder.

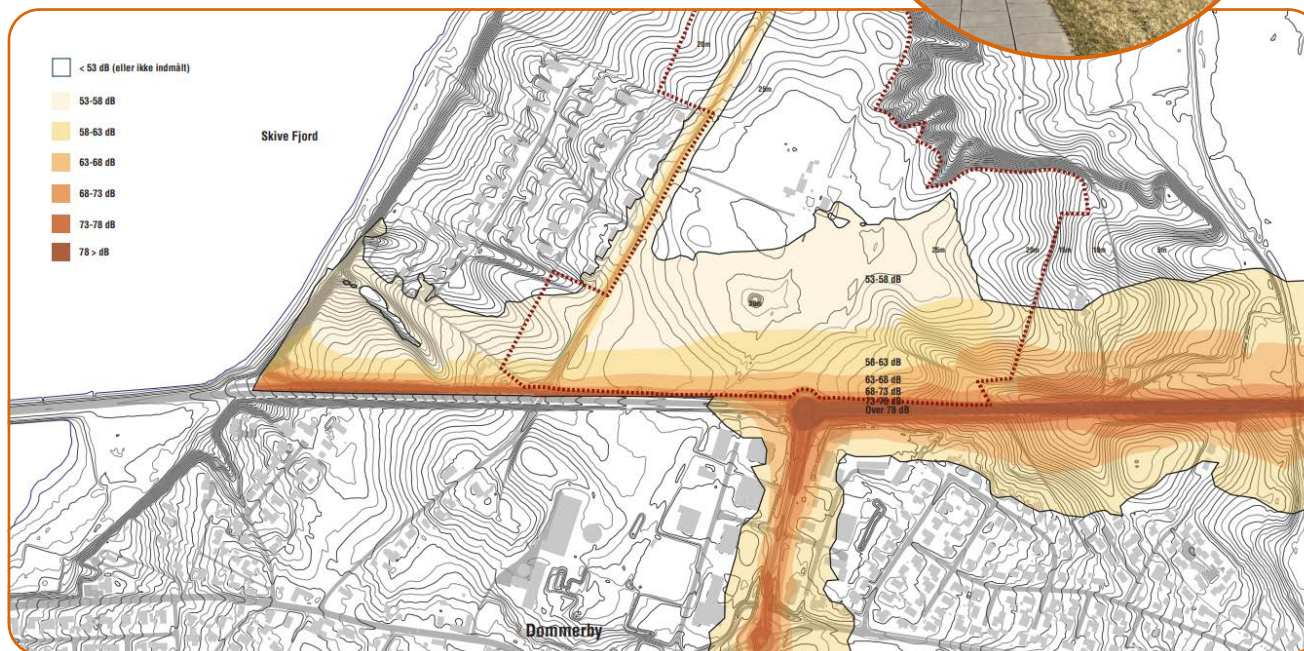
Ved at udarbejde en redegørelse for støjproblematikker tidligt i processen, kan lokalplanlægning forebygge miljøkonflikter gennem afgrænsning af muligheder for anvendelse af arealer, som er støjbelastede. Det er ofte større arealer, der skal afsættes til støjafskærmning, da eksempelvis en støjvold optager meget plads.

Konsulent

Støjberegningerne skal udarbejdes af konsulenter, der er certificerede til at beregne henholdsvis trafikstøj og virksomhedsstøj. På Miljøstyrelsens referencelaboratories hjemmeside ligger en liste over konsulenter. Se referencelaboratoriet.dk.

Indarbejdes i lokalplanen

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



Kort og fotos: SWECO, Skive Kommune

Redegørelse for miljøforhold ifht. lugt

Støv, lugt- og luftforurening

Efter planlovens §15b må en lokalplan kun udlægge arealer til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening, hvis lokalplanen med bestemmelser kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening. Generne kan eksempelvis komme fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug.

Røg og lugt fra nogle virksomheder kan måles selv langt fra forureningskilden. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på eventuelle forureningskilder, og måle udledningens størrelse.

Der findes forskellige beregningsmetoder til vurdering af spredning af luftforurening fra industrien og spredning af lugt fra eksempelvis landbruget. Ofte er det OML-beregninger der anvendes.

I mange tilfælde vil Skive Kommune selv være i besiddelse af den nødvendige data, men i andre tilfælde skal der yderligere undersøgelser til.

Hensyn til virksomheder og landbrug

Lokalplanlægning for områder i nærheden af eksisterende erhvervsarealer og husdyrbrug må ikke begrænse drifts- og udviklingsmuligheder for disse.

Eksempelvis skal der i planlægningen tages hensyn til risikoen for større uheld,

hvis der planlægges for et område, der ligger nærmere end 500 m fra en risikovirksomhed.



Fotos: Skive Kommune

Klimatilpasning, regnvand og stormflod

Håndtering af regnvand

I forbindelse lokalplanprocessen er det vigtigt at have håndtering af regnvand for øje. Skive Kommune kan stille krav om en redegørelse for, hvordan regnvandet håndteres i området jævnfør Spildevandsplanen.

Spildevandsplanen fastlægger en befæstelsesgrad for forskellige områdetyper. Skive Vand har ansvaret for at udlægge kloakering, der kan håndtere den regn-og spildevandsmængde, der vil blive udledt ved de fastlagte befæstelsesgrader.

Ifølge retningslinjerne for klimatilpasning, skal regnvand så vidt muligt håndteres lokalt, f.eks. på egen grund. Derfor er det vigtigt tidligt i processen at få lavet en nedsivningsundersøgelse, for at få afklaret om jordbundsforholdene gør det muligt at nedsive på egen grund. Ligeledes er det vigtigt at få afklaret om der er risiko for overløb af kloakker og vandløb, hvor der kan blive stillet krav om en overløbsundersøgelse.

Ekstremregn

I fremtiden forventes det, at der kommer hyppigere og kraftigere nedbør. Derfor er det vigtigt at afklare håndteringen og indtænke denne i lokalplanen. Skive Kommune har sammen med Skive Vand ansvaret for at udlægge kloakker der kan håndtere regnvand svarende til en 5-årshændelse. Mere ekstreme nedbørstilfælde skal derfor håndteres i planlægningen. Skive Kommune anbefaler, at nye områder mindst kan håndtere mindst en 50-årshændelse.

Håndtering af regnvand på overfladen

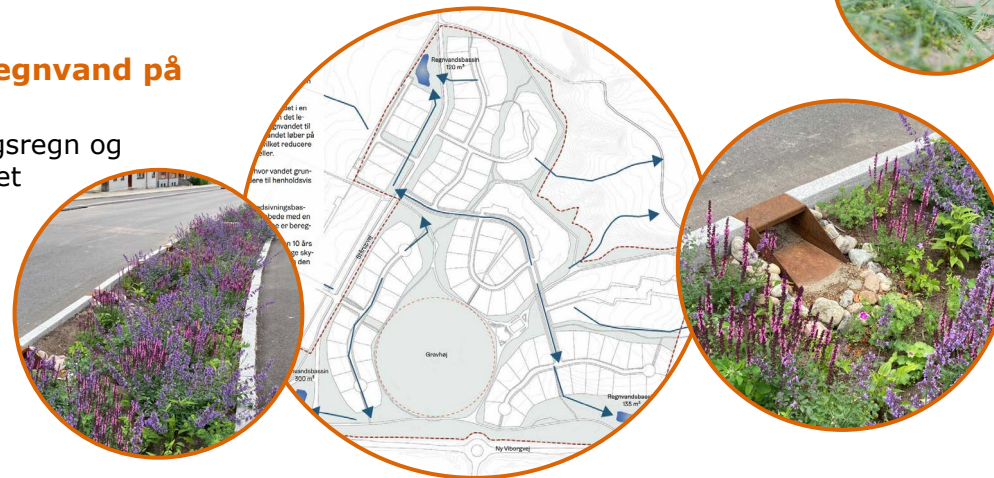
Både i hht. hverdagsregn og ekstremregn kan det være fordelagtigt at indtænke håndteringen på en rekreativt måde, eksempelvis med LAR-løsninger som regnvandsbassin, åbne vandløb samt regnbede.



Stormflod og klimatilpasning

Skive Kommune er omgivet af Limfjorden, hvorfor havvandstand og stormflod påvirker en stor del af kommunen. Ved kystnære områder, kan det derfor være nødvendigt at afklare, hvordan området beskyttes mod oversvømmelse.

Ny bebyggelse i et kystnært område, skal ifølge kommuneplanen beskyttes mod oversvømmelse eksempelvis ved fastsættelse af en minimumsbundkote/sokkelkote for nybyggeri.



Kort og fotos: Skive Kommune



Nyttige links

- Kortdata: download.kortforsyningen.dk/
- Miljøportalen: arealinformation.miljoeportal.dk/
- Skives Kommuneplan: skive.dk/kommuneplan
- Skive Kommunes lokalplanportal: skive.dk/lokalplan
- Skive Kommunes planstrategi: skive.dk/demokrati-og-kommune/vision-politikker-og-planer/planer-og-strategier/temu-planer-og-strategier/planstrategi-2019-2031/
- Miljøstyrelsens hjemmeside om klimatilpasning: klimatilpasning.dk/
- Skives Energi- og bæredygtighedsstrategi: energibyenskive.dk/media/ny0dwniu/skive-kommune-klima-energistrategi-2029-enkeltsidet-dk.pdf
- Godkendte støjmålingslaboratorier: referencelaboratoriet.dk/godkendte-laboratorier/samlet-oversigt/

Oversigt over lokalplanprocessen

Handlinger





Foto forside og bagside: Skive Kommune