



*Odsherred Kommune*

# LOKALPLANVEJLEDNING

TIL KONSULENTER OG BYGHERRER



# Indhold

Introduktion	3		
<b>Ny lokalplan</b>	<b>4</b>		
Hvornår kan eller skal der udarbejdes en lokalplan?	4		
<b>Hvordan gør vi i Odsherred?</b>	<b>5</b>		
Ønske om en ny lokalplan	5		
Hvor lang tid tager det?	5		
Gensidige tidsplaner	6		
Hvordan behandler vi en anmodning om en ny lokalplan?	7		
Projektbeskrivelse	7		
Samarbejde	8		
<b>Lokalplanskabelon</b>	<b>9</b>		
Lokalplanens opbygning og indhold	9		
Lokalplanskabelon	9		
Miljøscreeningsskabelon	9		
<b>Vejledninger</b>	<b>10</b>		
Undersøgelser og redegørelser	10		
Overordnet planlægning	10		
Visualiseringer	10		
Lokalplanens hovedgreb	10		
Servitutreddegørelse	11		
Skyggediagram	11		
Miljøvurdering	11		
Støjberegning	12		
Trafikanalyser	12		
Udbygningsaftaler	12		
Andre analyser	12		
		<b>Illustrationer</b>	<b>13</b>
		Illustrationer i redegørelsen	13
		Illustrationer af bestemmelser	15
		Reference-fotos og visualiseringer	16
		Kortbilag	17
		Tekniske anvisninger	17

Denne vejledning er  
udarbejdet af Klima, Plan og Trafik  
layoutet af Kommunikation  
Januar 2020

## Introduktion

Odsherred Kommune har i denne folder udarbejdet en vejledning til konsulenter og bygherrer, der ønsker at bygge et sted, hvor det kræves, at der udarbejdes en lokalplan.

Processen fra idé til endelig vedtaget lokalplan kan synes tidskrævende og til tider uoverskuelig og kompleks. Hensigten med denne vejledning er derfor at give et grundlæggende overblik over planprocessen, og derved skabe en guide, som ansøger af lokalplanen kan forholde sig til.

En lokalplan skal ofte tilgodese mange forskellige interesser: naboerne, lokalmiljøet, de politiske strategier, miljøet og bygherrens konkrete projekt. Den skal forsøge at balancere de forskellige interesser, og lokalplanprocessen skal sørge for, at involverede parter høres undervejs.

Hensigten med denne vejledning er også at sikre en smidig og fagligt velfunderet sagsbehandling, hvor rollefordelingen er præciseret således, at alle parter ved, hvad der forventes hvornår.

Ved at skabe et fælles overblik over processen og tidshorizonten for planens færdiggørelse håber vi, at der kan skabes en gensidig forståelse for projektet, så alle involverede parter er tilfredse med resultatet af den endelige plan. Planteamet er opmærksom på, at sagsbehandlingen bliver så optimal som muligt. Det er dog vigtigt at have for øje, at alle parter skal gøre deres arbejde så grundigt som muligt, og at der til trods for alles bestræbelser sandsynligvis vil opstå ændringer af både tidsplan og projekt. Et godt samarbejde stiller krav til begge parter om åbenhed, dialog og rettidig omhu.

# Ny lokalplan



## Hvornår kan eller skal der udarbejdes en lokalplan?

En lokalplan er et juridisk bindende dokument, der regulerer, hvordan et område må anvendes og indrettes fremadrettet. På den måde har Byrådet mulighed for at påvirke og styre udviklingen i området.

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af Planloven, der skal sikre en sammenhængende planlægning i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund.

Byrådet har både en lokalplanret og en lokalplanpligt.

Byrådet kan altid vælge at lave en lokalplan for et område, hvilket er lokalplanretten. Byrådet kan til enhver tid bruge deres lokalplanret, hvis de vil fremme eller forhindre et projekt.

Nogle gange er Byrådet forpligtet til at lave en lokalplan. Det kan være når:

- der skal ske større ændringer i det bestående miljø
- der fx 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
- borgerne skal have lejlighed til at debattere fx et nyt byggeri og komme med ændringsforslag hertil

Det er en konkret vurdering med udgangspunkt i det konkrete sted og projekt om lokalplanpligten gør sig gældende. Vurderingen foretages af Planteamet.



# Hvordan gør vi i Odsherred?

## Ønske om en ny lokalplan

Har du planer om et byggeri, der muligvis kan være lokalplanpligtigt, skal du kontakte Planteamet. En tidlig dialog kan sikre en mere smidig sagsbehandling.

I en ansøgning om at igangsætte lokalplanarbejdet skal du som minimum oplyse følgende:

- Hvem er grundejere (samt fuldmagt fra grundejer(e))?
- Adresser og matrikler omfattet af lokalplanen.
- Kort med lokalplanområdets afgrænsning.
- Illustration med en skitse af det påtænkte projekt.
- Beskrivelse af projektet.

Jo grundigere, der er redegjort for et projekt i opstartsfasen, desto lettere er det at målrette og optimere processen.

## Hvor lang tid tager det?

- Hvis lokalplanen er ukompliceret, er der en sagsbehandlingstid på cirka 12 måneder.
- Komplicerede lokalplaner og lokalplaner, der forudsætter et kommuneplantillæg, har en sagsbehandlingstid på cirka 18 måneder.
- Lokalplaner, der forudsætter VVM-redegørelse eller miljørapport, kan også have længere sagsbehandlingstid.
- Vær opmærksom på, at klager til Planklagenævnet, kan forlænge sagsbehandlingstiden betydeligt.

Sagsbehandlingstiden regnes, fra planlægningen er blevet igangsat af Planafdelingen, og der er enighed om grundlaget for udarbejdelse af lokalplanen. Det er op til kontaktpersonen at vurdere, hvordan tidsplanen vil være for den konkrete lokalplan.

Langt hovedparten af lokalplanprocessen er fastlagte procedurer i Planloven, fx offentlige høringer og politiske behandlinger. Konkrete tidsplaner vil derfor altid variere, da de bl.a. skal tage højde for placering af politiske udvalgsmøder mv.



## Gensidige tidsplaner

Kommunens kontaktperson er indgagen til kommunen i de afklaringer, der er nødvendige i løbet af processen. Vurderes det hensigtsmæssigt med en direkte kontakt til enkelte afdelinger aftales det nærmere med kontaktpersonen.

Når der aftales en forpligtende tidsplan for planarbejdet, skal parterne være bevidste om opgavernes omfang og afleveringsfristerne.

Forudsætningen for at tidsplanen kan overholdes er, at kravene til højre opfyldes af både bygherre, konsulent og Odsherred Kommune.

I tidsplanen skal der indlægges møder med Planafdelingen med henblik på løbende at afstemme planens indhold.



### BYGHERRE OG KONSULENT FORPLIGTER SIG TIL AT:

- Levere fyldestgørende ansøgningsmateriale, og at nødvendige afklaringer er tydeliggjort, herunder fx støjberegninger
- Bruge kommunens lokalplanskabelon, herunder opbygning og fraser
- Overholde afleveringsfrister for leverancen af lokalplan og bilag ifht. såvel den interne høring som den politiske godkendelse
- Kvalitetssikre planen ifht. planfagligt indhold før fremsendelse til Odsherred Kommune
- Levere efterspurgt materiale fx visualiseringer, kortmateriale m.m.
- Deltage i dialogmøder med Odsherred Kommune efter behov

### ODSHERRED KOMMUNE FORPLIGTER SIG TIL AT:

- Opdatere og stille digital lokalplanskabelon til rådighed
- Udpege en kontaktperson, som er ansvarlig for lokalplanen
- Udarbejde en realistisk tidsplan til politisk behandling
- Overholde tidsplanen, og ellers informere bygherre herom
- Holde løbende dialog omkring fremdriften af planen
- Vejlede ift. indhold af lokalplanen
- Facilitere den interne koordinering i kommunen og afveje interesser
- Udarbejde indstilling til politisk godkendelse
- Offentliggøre planforslag og stå for den offentlige høring
- Offentliggøre den endelige lokalplan

## Hvordan behandler vi en anmodning om en ny lokalplan?

Planafdelingen modtager mange henvendelser med ønsker om at få udarbejdet lokalplaner til forskellige formål, og en prioritering er nødvendig. Alle henvendelser med ønsker om lokalplaner bliver derfor vurderet på følgende spørgsmål:

- Kræver byggeprojektet en lokalplan, eller kan projektet gennemføres ved almindelig byggesagsbehandling?
- Vil den ønskede lokalplan medvirke til at virkeliggøre Kommuneplanen og den øvrige planlægning for området?
- Vil det projekt, som lokalplanen skal muliggøre, bidrage til en positiv udvikling det pågældende sted eller for kommunen som helhed?

Ved lokalplanens start bliver der sat en kontaktperson på sagen. Denne kontaktperson er bindeled mellem ansøger og kommunen gennem hele lokalplanforløbet. Der må forventes en dialog om lokalplanens indhold gennem planlægningsprocessen.

Tidspunktet for igangsætning af lokalplanen afhænger af administrationens ressourcer på det givne tidspunkt. Det er ledelsen i Center for Miljø og Trafik, der sammen med politikerne løbende prioriterer lokalplanønsker.

Det er Miljø- og Klimaudvalget, der beslutter om en anmodning om en ny lokalplan skal imødekommes. Anmodninger behandles på udvalgets månedlige møder.

## Projektbeskrivelse

En projektbeskrivelse beskriver i korte træk det konkrete projekt og/eller den problemstilling, der ligger til grund for, at man ønsker at få udarbejdet en lokalplan.

En projektbeskrivelse anvendes til en indledende politisk drøftelse og afklaring af rammerne for et kommende lokalplanarbejde. Den skal give mulighed for en stillingtagen til eksakte problemstillinger, og kan fastsætte, hvilke særlige intentioner, opmærksomhedspunkter, der er for netop denne plan.



## Samarbejde

Kommunen er forpligtet til at planlægge for projekter, initiativer mv., der er i overensstemmelse med kommuneplanen. Arbejdsdelingen mellem kommunen og eksterne konsulenter skal altid aftales, inden lokalplanarbejdet påbegyndes.

Hvis bygherre ønsker en lokalplan fremmet, kan det ske ved at benytte en konsulent, der medvirker til at udarbejde hele eller dele af lokalplanen. Hovedreglen er, at bygherre altid skal levere materiale, som danner grundlag for lokalplanen.



### HVORNÅR KAN DER KRÆVES TEKNISK BISTAND?

- Når en udstykker eller bygherre ønsker at udføre et lokalplanpligtigt projekt, der er i overensstemmelse med kommuneplanen.
- Er en gældende lokalplan i strid med kommuneplanen, skal kommunalbestyrelsen udarbejde en ny lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan her kræve teknisk bistand fra udstykker eller bygherre, der ønsker projektet.
- Kommunalbestyrelsen kan alene kræve teknisk bistand til udarbejdelsen af lokalplanforslaget - ikke til kommuneplantillæg og miljørapport (hvis krævet). Dog kan der kræves at dele af arbejdet udarbejdes af en ekstern rådgiver eller bygherre.

### HVORNÅR KAN DER IKKE KRÆVES TEKNISK BISTAND?

- Hvis projektet kræver en ændring af kommuneplanen i form af et kommuneplantillæg, kan kommunen ikke kræve, at bygherre yder bistand. Med mindre der er tale om arealer, der overføres fra landzone til byzone. Bygherre kan dog altid frivilligt tilbyde teknisk bistand.
- Hvis kommunalbestyrelsen nedlægger et §14-forbud mod et konkrete byggeønske, kan der ikke kræves bistand til det nye lokalplanforslag, som skal fremlægges inden for et år.
- Kommunen er til hver en tid ansvarlig for det faglige indhold, at planen er saglig samt at oplysningerne er korrekte.



# Lokalplanskabelon

## Lokalplanens opbygning og indhold

Lokalplanen skal udarbejdes efter Odsherred Kommunes lokalplanskabelon. Skabelonen er vejledende og dækker ikke alle tænkelige planlægningsituationer. Der er taget udgangspunkt i en ”typisk” lokalplan. Det er konsulenten og planlæggerens opgave at belyse alle relevante forhold til planens udarbejdelse.

Som hovedregel skal udformningen af lokalplanens bestemmelser opbygges med udgangspunkt i lokalplanskabelonens emneinddeling. Tekst skal formuleres i et letlæseligt og teknisk korrekt sprog.

Det er vigtigt, at redegørelsesdelen eller bestemmelseskommentarer understøtter og forklarer hensigten med bestemmelserne. Særligt hvor bestemmelserne henviser til principper og retningslinjer vist på kort-

bilag, og hvor der i øvrigt skal ske et skøn, når lokalplanen skal realiseres.

Lokalplanskabelonen skal anvendes i hele planforløbet for at sikre en ensartethed og høj kvalitet i lokalplanerne. Hensigten er at opnå endtydighed i materialet og i aftalerne mellem kommune og konsulent, så sagsforløbet smidiggøres.

## Lokalplanskabelon

Lokalplanskabelonen er lavet i InDesign. Såfremt det ikke er muligt at udarbejde lokalplanen i InDesign, skal et alternativ aftales med Odsherred kommune.

## Miljøscreeningskabelon

Miljøscreeningskabelonen er lavet i Word. Miljøscreeningskabelonens skema skal udfyldes i henhold til miljøvurderingslovens bestemmelser.

Vejledning, skabeloner mv. kan hentes her:  
[odsherred.dk/lokalplanvejledning](http://odsherred.dk/lokalplanvejledning)



# Vejledninger

## Undersøgelser og redegørelser

I forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan er der behov for en række afledte undersøgelser, der skal afdække eventuelle konflikter og kvalificere planen.

Erhvervsstyrelsen har udgivet hjemmesiden Planinfo.dk, hvor de samler al den information og vejledning om planlov og planlægning, som Erhvervsstyrelsen stiller til rådighed for kommunerne, herunder plandata.dk. På Planinfo kan tilgås vejledningen for Lokalplanlægning udgivet af Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen, som detaljeret beskriver kravene til lokalplanlægning.

Nedenfor er en kort gennemgang af undersøgelser og redegørelser, som lokalplanudarbejdelsen skal forholde sig til.

## Overordnet planlægning

En lokalplan skal til enhver tid overholde gældende planlægning. Det betyder, at det skal sikres, at lokalplanen kan realiseres inden for den gældende kommuneplanlægning,

men også i forhold til kommunens anden planlægning såsom trafikplanlægning, landskabskarakteranalysen og andre planer som kommunen måtte have udarbejdet, der kan have indvirkning på planen.

## Visualiseringer

Lokalplaner, som omfatter væsentlig bebyggelse eller anlæg, der præger naboområdet, fx 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, jf. Planlovens § 5 b.

Visualiseringer er et lovmæssigt krav, der kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet som et retligt forhold, hvis de mangler. Lokalplanen kan i værste fald underkendes og skulle fremlægges på ny.

Visualisering 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.

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

## Lokalplanens hovedgreb

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

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





## Servitutrederegørelse

Lokalplanlægning bør altid indledes med, at man undersøger, hvad der gælder af servitutter på ejendommene, og med at der tages stilling til, hvordan eventuelle servitutter skal behandles i lokalplanen.

Servitutter kan være tilstandsservitutter, byggeservitutter, udsigts-servitutter, rådighedsservitutter og privatretlige servitutter mv.

Servitutrederegørelsen skal opliste servitutter, som er uforenelige med lokalplanen og dermed kan ophæves og fortrænges af planen. Der skal redegøres for servitutter, som aflyses i forbindelse med planen, jf. Planlovens § 15 stk. 2 nr. 16.

(‘Servitut på matr. nr. ... tinglyst den ... (dato) ... af ... angående ... ophæves’).

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.

For nærmere uddybning læs vejledningen for Lokalplanlægning udgivet af Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen.

## Skyggediagram

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

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. 18.00.

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

## Miljøvurdering

Alle lokalplaner skal miljøvurderes.

Lovens formål er at sikre, at der for en plan, et program eller et konkret projekt tidligt i processen foretages en vurdering af indvirkningerne på miljøet dvs. en miljøvurdering. Miljøvurderingen er en proces, der gennem inddragelse af offentligheden og berørte myndigheder sikrer, at de væsentlige miljømæssige indvirkninger identificeres, beskrives og vurderes med henblik på at undgå,

forebygge eller begrænse og om muligt kompensere væsentlige skadelige virkninger. Ligeledes beskrives rimelige alternativer til hele eller dele af planen, programmet eller projektet, herunder baggrunden for til- og fravalg af alternativer. Hermed tilvejebringes et miljømæssigt oplyst grundlag for myndighedens beslutning om enten at vedtage eller nægte at vedtage planen eller programmet eller at tillade eller nægte at give tilladelse til det ansøgte projekt. Overordnet set bidrager miljøvurderinger af planer, programmer og af konkrete projekter derfor til et højt niveau af miljøbeskyttelse og til fremme af en bæredygtig udvikling, som bl.a. er til gavn for menneskers sundhed.

Loven om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) foreskriver, at der skal udarbejdes en miljøscreening af planen. Miljøscreeningen afgør, om planen skal ledsages af en miljøkonsekvensrapport, som redegør for planlægnings påvirkninger af miljøet. Miljøscreening af planlægningen skal ske med brug af kommunens screeningsskema. Screeningen kan udmunde i hhv. afgørelse om ”krav om miljøvurdering” eller ”Ikke krav om miljøvurdering”.

Det er Bygherren, der har ansvaret for at udarbejde en miljøkonsekvensrapport.

Formålet er at give mindre plads for tvivl senere i vurderingsprocessen om, hvorvidt de korrekte emner er medtaget i rapporten og er behandlet med den rigtige detaljeringsgrad.

Hvis screeningsafgørelsen stiller krav om miljøvurdering, udsendes der en høring af berørte myndigheder jf. § 32, stk. 1, nr. 2.

På baggrund af høringen foretages afgrænsningen af miljørapportens indhold jf. § 11 og Miljørapporten udarbejdes i henhold til § 12 og bilag 4.

Udkast til plan eller program og ledsagende miljørapport udsendes i høring af berørte myndigheder og offentligheden jf. § 32, stk. 1, nr. 3.

Efter høringen udarbejdes en sammenfattende redegørelse jf. § 13, stk 2 og endelig godkendelse/vedtagelse af plan offentliggøres med sammenfattende redegørelse.



## Støjberedning

Lokalplanen skal til hver en tid overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier.

For lokalplaner, der udlægger støjfølsom anvendelse eller anvendelse, der forventes at påføre naboområder støj, skal der udarbejdes støjberegninger som bilag til planen.

Hensigten er at sikre, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes, når lokalplanen realiseres.

Støjberedningerne skal udarbejdes af konsulenter, der er certificerede til henholdsvis trafikstøj og virksomhedsstøj. Liste over konsulenter kan ses på Miljøstyrelsens link [www.referencelaboratoriet.dk](http://www.referencelaboratoriet.dk).

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

Ved udarbejdelse af et støjudbredelseskort kan det illustreres, hvor opholdsarealer kan placeres i forhold til støjpåvirkning fra trafikken. Eventuelle afværgeforanstaltninger kan ligeledes simuleres ind i modellen. En illustration af støjudbredelsen kan således påvise, at lokalplanen kan realiseres inden for Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

## Trafikanalyser

Det skal i forbindelse med lokalplanarbejdet vurderes, hvilken trafik den ønskede bebyggelse og anvendelse genererer.

En trafikanalyse skal kortlægge de trafikale udfordringer ved en realisering af lokalplanen. Analysen medvirker til at skabe et dokumenteret grundlag for at tage beslutning om det er nødvendigt at arbejde med omlægninger af trafik og infrastruktur eller der ikke forventes kapacitetsproblemer mm.

Trafikanalyser udføres af fagfolk, som er vant til at arbejde med trafikmodeller og lignende.

## 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 byrum eller 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.

## Andre analyser

Afhængig af byggeprojektet og den enkelte lokalplan kan der være brug for øvrige analyser og redegørelser, fx geotekniske analyser, detailhandelsanalyser, landskabsanalyser, eller analyser af topografien.

Typen og omfanget af de konkrete analyser aftales i samarbejde med kommunens kontaktperson.





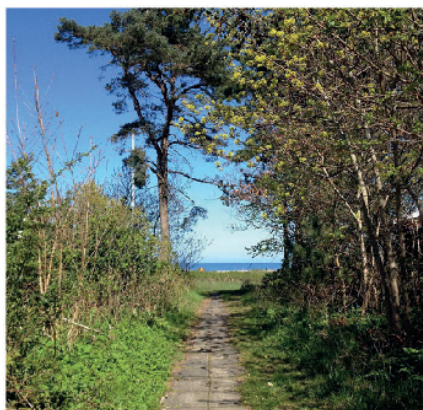
# Illustrationer og kort

## Illustrationer i redegørelsen

Lokalplanen kan illustreres med fotos, der underbygger redegørelsen og beskriver området mere præcist. Eksisterende bebyggelse, bevoksning, tekniske anlæg og landskabselementer, er oplagte emner. Redegørelsen kan ligeledes illustreres med skitser, som understøtter beskrivelsen af lokalplanens principper.

Natur- og landskabsbeskyttelse, fredninger, jordforurening, særlige tekniske anlæg og lignende, som har betydning for planens realisering, skal vises på illustrationer eller kortudsnit samt principper for veje, parkering, beplantning og lignende relevante steder i redegørelsen.

Eksempel på billeder, der beskriver særlige værdier indenfor et lokalplanområde.



*Sti og kig til havet.*

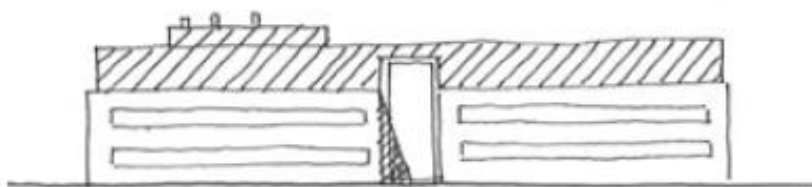


*Grønningen og de lave sommerhuse.*

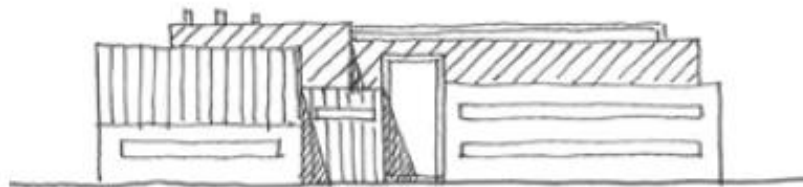


*Åben bebyggelsesstruktur med læhegn i tilknytning til bebyggelse og beplantning i skel.*

Eksempel på principskitser, der illustrerer designprincipper for bebyggelse.

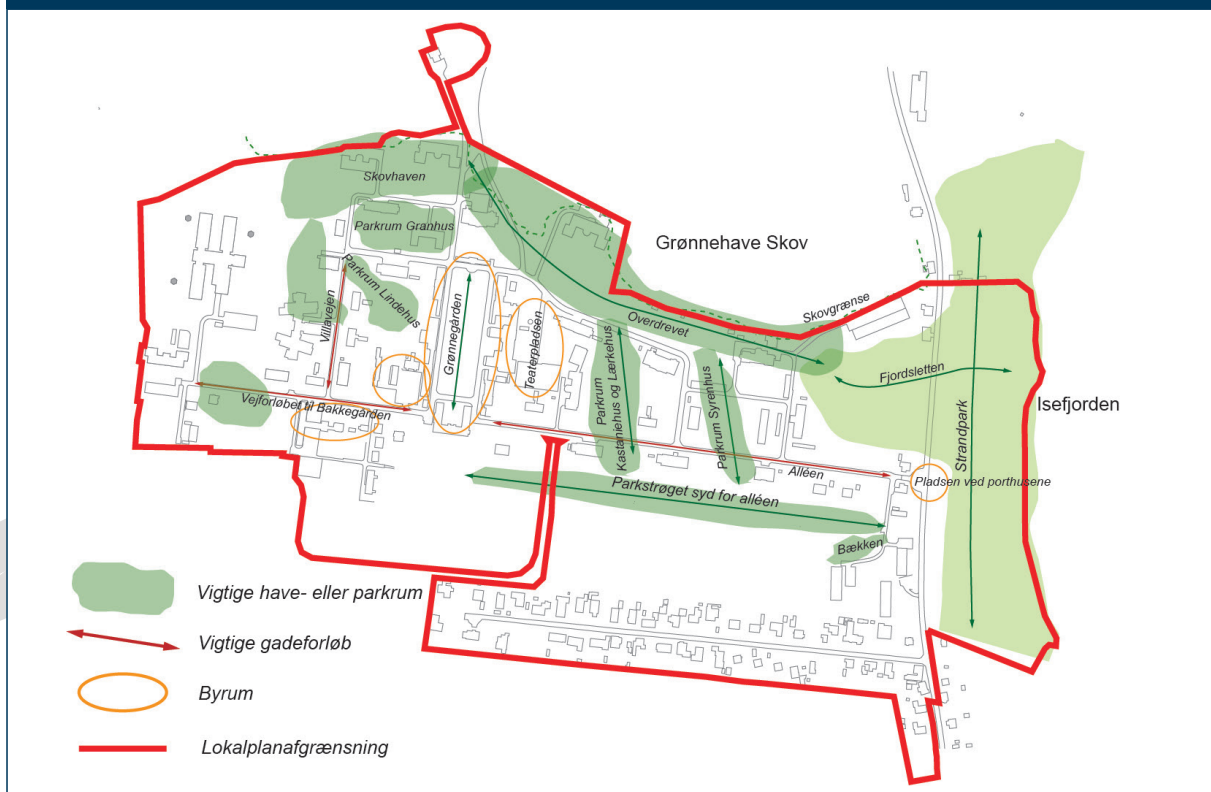


Figur A. Illustration af en principiel facetedegning, der viser hvorledes en 3 etages bygning kan synes af en 2 etages bygning.



Figur B. Illustration af hvordan en bygning kan bestå af sektioner af forskellige størrelser, der giver mulighed for forskellige anvendelser. Bygningen opfattes alligevel som en visuel rolig helhed, bl.a. på grund af brug af ensartede materialer og et enkelt formsprog

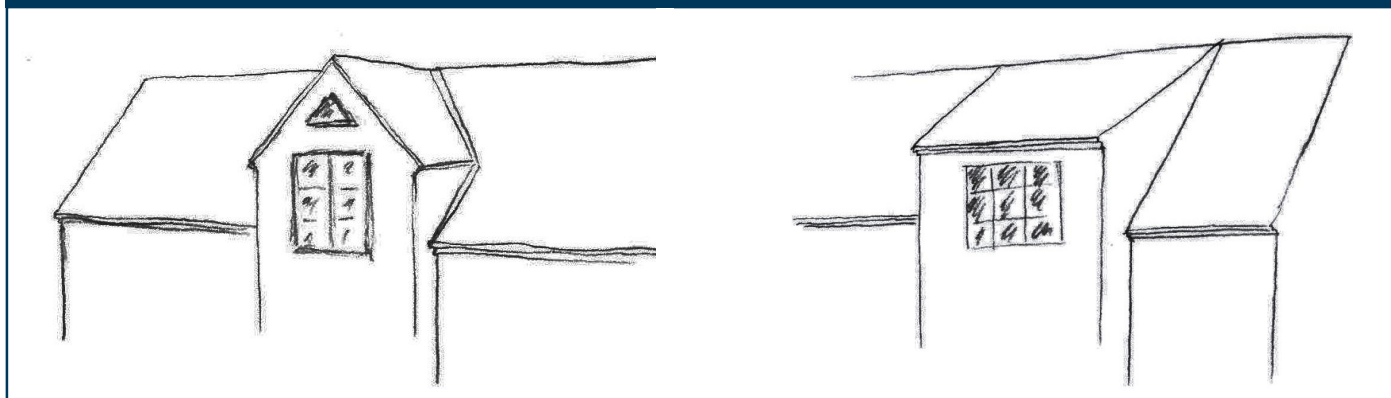
Eksempel på kortudsnit, som viser særlige eksisterende forhold indenfor et lokalplanområde.



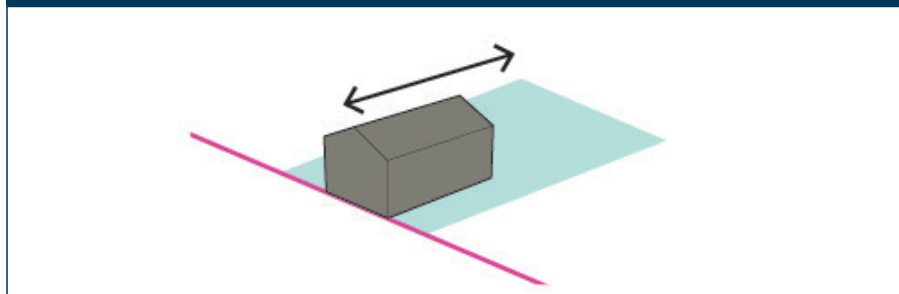
## Illustrationer af bestemmelser

Bestemmelserne kan underbygges med principskitser. Det kan være bestemmelser om arkitektur, design-principper, placering af bebyggelse, tagformer, udsigtskiler, bygningstyper mv.

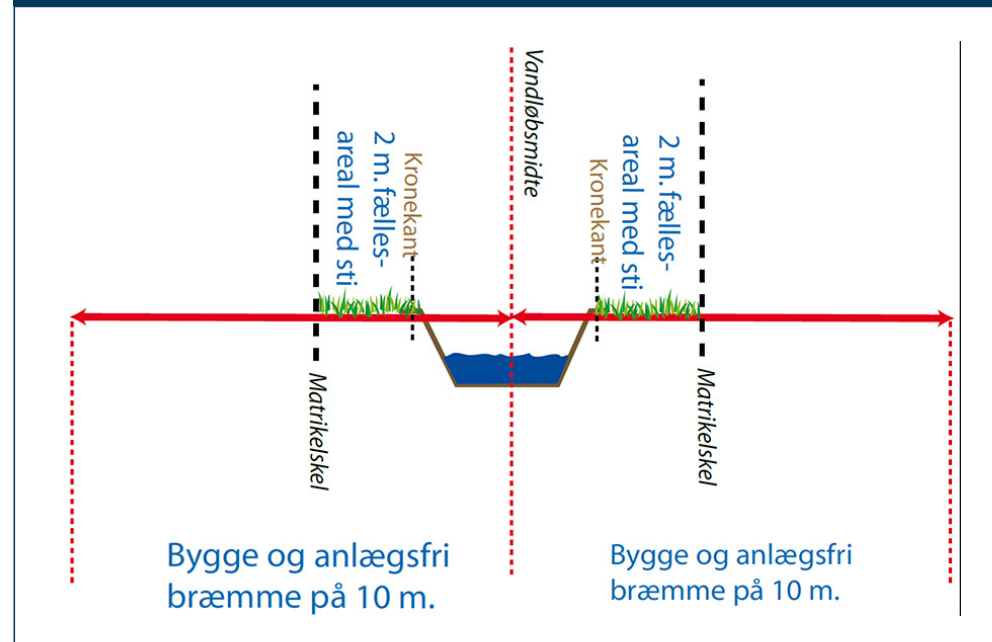
Eksempel på principskitser, der viser, hvordan kviste må udføres som gavlkviste eller taskekviste.



Eksempel på principskitse, der viser, hvordan huse skal opføres med en gavl i en angivet byggelinje og med en tagryg i en angivet retning.



Eksempel på principskitse for udlæg af fællesarealer og bygge- og anlægsgfrie bræmmer langs et vandløb.





## Reference-fotos og visualiseringer

Særlige forhold, som er vanskelige at beskrive i tekst, kan ofte med fordel underbygges med reference-fotos. Visualiseringer kan også give læseren et godt billede af lokalplanens byggemuligheder.

Eksempel på visualisering, som viser, hvordan et nyt biogasanlæg forventes opført.



Eksempel på visualisering, som viser, hvordan en tilbygning til Rådhuset forventes opført.





## Kortbilag

Kortbilag er en lovpåkrævet del af lokalplaner på linje med bestemmelser og redegørelse. Lokalplanens kortbilag knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er bindende for borgerne. De skal derfor være præcise, entydige og overskuelige. Det er vigtigt, at signaturforklaringen benytter de samme begreber som lokalplanens bestemmelser.

Kortbilag skal laves i overensstemmelse med kommunens anvisninger for lokalplankort, se til højre og næste side. Anvisningen er ikke udtømmende, men de mest gængse kort er vist og beskrevet. Yderligere kortbilag udformes med udgangspunkt i de viste principper.

Alle kortbilag skal være i det anviste layout og forsynes med målforhold, målestok, cm-pind, dato og nordpil. Kortbilag skal forsynes med væsentlige vej- og stednavne. Alle kortbilag skal være i et passende mål i forhold til lokalplanområdet størrelse og bestemmelsernes detaljering. Som hovedregel skal alle kortbilag være i samme målforhold, vise samme kortudsnit og være orienteret med nord opad. Oversigtskortet på ortofoto forsynes ikke med målforhold osv., men kun med målestok, nordpil samt vej- og stednavne.

## Tekniske anvisninger

Kortbilag skal afleveres i pdf-format. Kortbilag skal laves i A3 og A4 og enten som høj- eller lavformat afhængig af lokalområdets udformning.

Kortbilag skal altid tegnes med udgangspunkt i nyeste matrikelkort, kortdata og opdateret ortofoto. Matrikeldata, topografiske grunddata og ortofoto kan downloades fra [www.kortforsyningen.dk](http://www.kortforsyningen.dk).

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

Transparens kan bruges, når oplysninger på grundkortet under temaet er relevant for forståelsen af kortbilaget. Vær dog opmærksom på, at transparens i nogle programmer kan ændre kvaliteten, når det eksporteres til pdf, da vektorerne omdannes til grafik. Det er af hensyn til kortenes læsbarhed og præcision vigtigt, at kortbilagens data ikke pixelerer.

