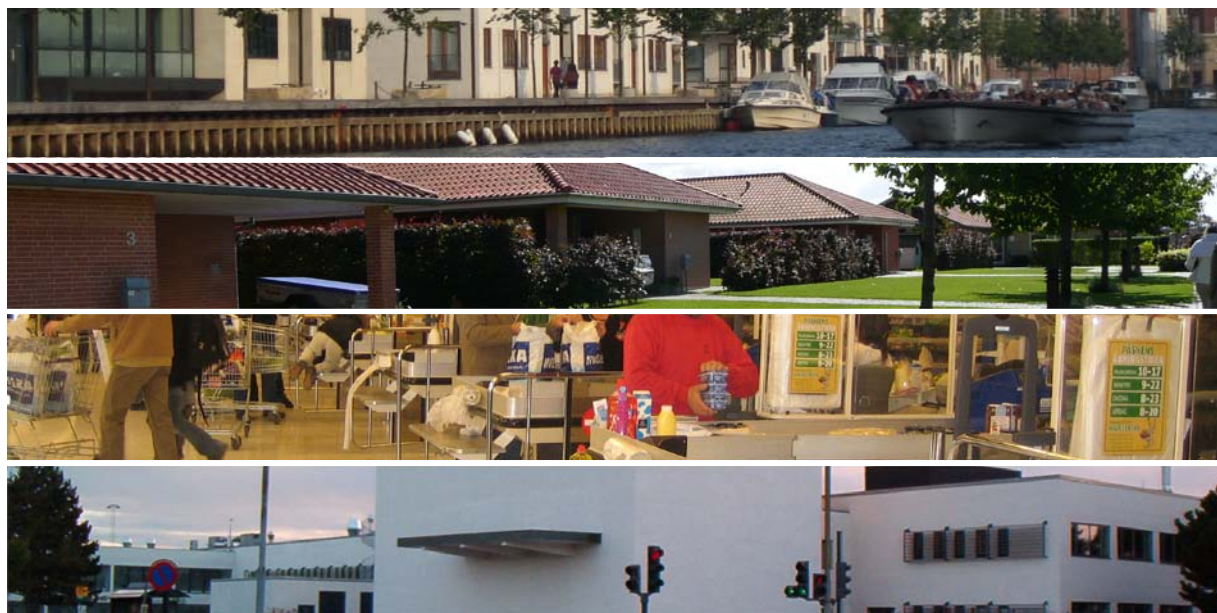


Vejledning om Lokalplanlægning for boligområder

Eksempelsamling



MILJØMINISTERIET

By- og Landskabsstyrelsen

Vejledning om
Lokalplanlægning for boligområder
Eksempelsamling

Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen,
J. nr. SNS 100-00001

Udarbejdet af

Byer, Solveig Øster,
i samarbejde med
AP Byplanraadgivning, Arne Post frem til høringsudgaven

Illustrationer:

Peter Juel Jeppesen for NIRAS konsulenterne

Europlan arkitekter har medvirket ved udarbejdelsen af lokalplan nr. 47 for Skive,
som eksemplet i kap. 3 tager udgangspunkt i.
Tegningerne til eksempel F-8.1 – F-8.6 er fra Lokalplan 04-017 for Aalborg Kommune

Udgivet september 2009

Foto:

Boliger på Christianshavn og
detailhandel: Lisbeth Øhrgaard
Boliger i Middelfart: Rasmus Hee Haastrup
Erhverv i Albertslund: Svend Otto Ott

Kun Internetudgave

ISBE 978-87-7091-031-6
ISBN 978-87-7091-032-3

© Miljøministeriet 2009
Publikationen kan citeres med kildeangivelse

Vejledning om
**Lokalplanlægning
for boligområder**

Eksempelsamling

Lokalplanlægning for boligområder

Indledning og læsevejledning



Indholdsfortegnelse

Indledning og læsevejledning	9
1.0 En blandt mange muligheder	10
1. Bidrag til en bæredygtig udvikling	10
2.0 Områdets placering og anvendelse	11
3.0 Bebyggelsesplan og bebyggelse	14
4.0 Klimaforandringer	17
5.0 Prioritering og vejledning	19
Introduktion til eksemplerne	20
2. Eksempelsamling	21
Afsnit 1. Præsentation af eksemplerne - Lokalplanens formål	21
Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse	21
Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner	23
Eksempel C: Etageboligområde.....	24
Eksempel D: Et ældre blandet boligområde.....	25
Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte	26
Eksempel F: Supplerende eksempler	27
Afsnit 2. Område, zonestatus og kortbilag	28
Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse	28
Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner	29
Eksempel C: Etageboligområde.....	30
Eksempel D: Et ældre blandet boligområde.....	31
Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte	32
Eksempel F: Supplerende eksempler	33
Afsnit 3. Områdernes anvendelse	34
Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse	34
Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner	35
Eksempel C: Etageboligområde.....	36
Eksempel D: Et ældre blandet boligområde.....	37
Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte	39
Eksempel F: Supplerende eksempler (Rammelokalplan)	40
Afsnit 4. Udstykninger	41
Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse	41
Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner	42
Eksempel C: Etageboligområde.....	43
Eksempel D: Et ældre blandet boligområde.....	44
Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte	45
Eksempel F: Supplerende eksempler (Rammelokalplan)	46



Afsnit 5. Veje og stier samt trafikforhold i øvrigt	47
Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse	47
Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner	48
Eksempel C: Etageboligområde.....	49
Eksempel D: Et ældre blandet boligområde.....	50
Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte	51
Eksempel F: Supplerende eksempler	52
Afsnit 6. Parkering	53
Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse	53
Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner	54
Eksempel C: Etageboligområde.....	55
Eksempel D: Et ældre blandet boligområde.....	56
Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte	57
Eksempel F: Supplerende eksempler	58
Afsnit 7. Ledningsanlæg og belysning	59
Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse	59
Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner	60
Eksempel C - F	61
Afsnit 8. Bebyggelsens placering og udformning	62
Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse	62
Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner	64
Eksempel C: Etageboligområde.....	66
Eksempel D: Et ældre blandet boligområde.....	68
Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte	70
Eksempel F: Supplerende eksempler	72
Afsnit 9. Bebyggelsens udseende/ydre fremtræden	75
Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse	75
Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner	76
Eksempel C: Etageboligområde.....	77
Eksempel D: Et ældre blandet boligområde.....	78
Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte	79
Eksempel F: Supplerende eksempler	80
Afsnit 10. Ubebyggede arealer.....	82
Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse	82
Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner	83
Eksempel C: Etageboligområde.....	84
Eksempel D: Et ældre blandet boligområde.....	85
Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte	86
Eksempel F: Supplerende eksempler	87

Lokalplanlægning for boligområder

Indledning og læsevejledning



Indholdsfortegnelse

Afsnit 11. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug	89
Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse	89
Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner	90
Eksempel C: Etageboligområde.....	91
Eksempel D: Et ældre blandet boligområde.....	92
Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte	93
Eksempel F: Supplerende eksempler	94
Afsnit 12. Grundejerforening	95
Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse	95
Eksempel B-F.....	96
Afsnit 13. Servitutter	97
Eksempel A, B, C, E og F.....	97
Eksempel D: Et ældre blandet boligområde.....	98
Afsnit 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	99
Eksempel A, B, C og E	99
Eksempel D: Et ældre blandet boligområde.....	100
Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte	101
Afsnit 15. Lokalplanens retsvirkninger	102
Afsnit 16. Vedtagelse	104
Afsnit 17. Offentlig bekendtgørelse	105
3. Eksempel på samlet lokalplan	106
Præsentation af eksemplet	106
Forside	108
Indholdsfortegnelse.....	109
Hvad er en lokalplan og en kommuneplan?.....	110
Forord.....	111
Redegørelse for lokalplanen	112
Illustrationsplan	115
Lokalplan X for Skive Kommune	116
Kortbilag 2 Hovedkort til lokalplanens bestemmelser	122
Bilag 3 Eksempler på taghældninger og højdegrænseplaner	123



Indledning og læsevejledning

Lokalplaner skal være bæredygtige, forstået på to måder:

- De skal være juridisk holdbare, med bestemmelser, der har hjemmel i planloven
- De skal bidrage til en bæredygtig udvikling i overensstemmelse med planlovens formålsparagraf.

Eksempelsamlingen indeholder en række eksempler på formulering af lokalplanbestemmelser. De handler hovedsageligt om boligområder, men mange formuleringer kan også bruges som inspiration ved udarbejdelse af lokalplaner for andre anvendelsesformål.

Eksempelsamlingen har primært til formål at kunne bruges af planlæggerne, der udarbejder lokalplaner, men den vil også kunne anvendes af andre, som ønsker at sætte sig ind i, hvad der kan reguleres i en lokalplan.

En lokalplan kan betragtes som en slags "kontrakt" mellem kommunalbestyrelsen og borgerne:

- Kommunalbestyrelsen skaffer sig ret til at give byggetilladelse til det, der beskrives i lokalplanen, og forpligtiger sig samtidigt til at sørge for, at anvendelse og bebyggelse mv. overholder lokalplanens bestemmelser, og til at inddrage berørte naboer m.fl., før der evt. dispenseres fra planen.
- Borgerne må til gengæld acceptere, at de skal benytte fremlæggelsesperioden, hvis de vil have indflydelse på, hvad lokalplanen åbner mulighed for, og at de som ejere eller brugere af ejendomme, der er omfattet af en lokalplan, skal overholde planens bestemmelser, medmindre de kan opnå at få dispensation.

I en del tilfælde indgås denne "kontrakt" imod nogle borgers ønske, og i mange tilfælde får borgere først interesse i en lokalplan, efter at den er endeligt vedtaget. Det er med til at understrege vigtigheden af, at planens bestemmelser er præcise og lovlige, samt at redegørelsen gør det let at forstå, hvad lokalplanen går ud på.

Planlæggere som arbejder på et forslag til lokalplan, vil ofte have brug for at se eksempler på forskellige formuleringer om fx anvendelse, udstykning, bebyggelsens placering og udformning etc. Eksemplerne er derfor samlet emnevis, så man let kan finde en række forskellige formuleringer inden

for de emner, lokalplaner som oftest er opdelt i. Endvidere er der vist et eksempel på en sammenhængende lokalplan, som bl.a. har til formål at fremme en miljømæssig bæredygtig udvikling gennem besparelse af resurser, udnyttelse af solvarme mv.

En lokalplan må altid formuleres som led i løsning af den konkrete planlægningsopgave. Det kan gøres på mange andre måder end vist i eksempletsamlingen, blot bestemmelserne har hjemmel i planloven, er præcise og entydige og planlægningsmæssigt begrundede.

De illustrationer, der er anvendt, har til formål at vise sammenhænge mellem tekst og tegninger og skal ikke ses som forbilleder for udformningen. Der er hovedsagelig tale om genbrug af illustrationer fra Planstyrelsens lokalplanvejledning fra 1989, og i illustrationerne udnyttes ikke altid de muligheder som beskrives i det følgende. Der er heller ikke forsøgt i eksemplerne at afspejle udviklingen i fx erhverv, selvom vi er velvidende at der sker rigtigt meget på virksomhedsområdet. Disse forhold vurderes ikke at være afgørende for eksempletsamlingens hovedformål. Det understreges, at der ikke er tale om en vejledning i, hvordan man udformer nye boligområder, men eksempler på hvordan lokalplanbestemmelser kan formuleres.

Bl.a. i forbindelse med projektet Fornyelse af planlægningen, der er gennemført i et samarbejde mellem Realdania og Miljøministeriet, har mange kommuner udtrykt interesse for mulighederne for at fremme en miljømæssig bæredygtig planlægning gennem lokalplaner. Eksempelsamlingen indledes derfor med et afsnit om muligheder for, inden for den nugældende lovgivning, at fremme miljømæssig bæredygtighed i lokalplaner, og den indeholder en række konkrete eksempler på, hvordan sådanne lokalplanbestemmelser kan formuleres.

Der henvises i øvrigt til Vejledning om lokalplanlægning, Indhold, Tilvejebringelse og Retsvirkning. Heri redegøres for lokalplanret- og pligt, dispensationsmuligheder, redegørelse i tilknytning til lokalplaner, klage, ekspropriation mv. Denne vejledning indeholder desuden som bilag en tjekliste med oversigt over en række spørgsmål, man skal være opmærksom på under udarbejdelse og tilvejebringelse af lokalplaner.



1.0 En blandt mange muligheder

1.1 Indledning

Fysisk planlægning er et vigtigt redskab i arbejdet med at sikre en miljømæssig bæredygtig udvikling, og at sikre tilpasning til klimaforandringer samt modvirke disse. Det bør være en selvfølge - ikke bare fordi det indgår i planlovens formålsparagraf - at planlægningen skal medvirke til, at samfundsudviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Det er et bidrag til vores fælles fremtid.

Mange kommunalbestyrelser vil gerne bruge bl.a. lokalplanlægningen til at fremme en miljømæssig bæredygtig udvikling. Det kan komme til udtryk på mange måder. Nogle muligheder gennemgås i dette kapitel, og en række konkrete formuleringer er indarbejdet i eksemplerne på lokalplanbestemmelser.

Lokalplanlægningen kan supplere de muligheder, der er i kommuneplanlægningen, og i forvaltningen af bl.a. miljøbeskyttelsesloven og naturbeskyttelsesloven, samt i arbejdet med Lokal Agenda 21. Hertil kommer bestemmelserne i bygningsreglementet, herunder ikke mindst muligheden for udformning som lavenergihuse.

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der som led i udarbejdelsen af lokalplaner foretages en screening for at se, om der skal udarbejdes en miljørapport. Intentionerne om at fremme en miljømæssig bæredygtig udvikling skal altså tænkes ind i arbejdet med lokalplanerne. Se også [Vejledning om strategisk miljøvurdering](#) (vejledning nr. 9664 af 18/06/2006) og [Eksempelsamling for miljøvurdering af planer og programmer](#), september 2007.

1.2 Lokalplankataloget

Ligesom det gælder for andre lokalplanbestemmelser, skal bestemmelser, som har til formål at fremme en bæredygtig udvikling, have hjemmel i "lokalplankataloget" i planlovens §15, stk. 2, og være planlægningsmæssigt begrundede. Planlovens formålsparagraf om, at planlægningen skal "medvirke til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag ..." udvider ikke mulighederne for at fastsætte bindende bestemmelser i en lokalplan ud over det, der fremgår af lokalplankataloget.

I det følgende gennemgås en række muligheder for gennem lokalplanlægning at bidrage til en miljømæssig bæredygtig udvikling. Gennemgangen er opdelt på hovedemner og er ikke udtømmende. I parentes er henvist til de relevante numre i "lokalplankataloget" i planlovens §15, stk. 2.

En række overordnede forhold, som må behandles i kommuneplanlægningen, er også behandlet i det følgende.



Lokalplanlægning for boligområder

1. Bidrag til en bæredygtig udvikling

2.0 Områdets placering og anvendelse

2.1 Forebyggelse af miljøkonflikter

Mange miljøkonflikter kan undgås ved en velplanlagt lokalisering af de forskellige anvendelser. Det gælder fx boligområdets placering i forhold til veje og andre større trafik anlæg samt i forhold til produktionsvirksomheder og andre anlæg, som kan medføre støj- og lugtgener mv.

Ved planlægning af arealer, der ligger nærmere end 500 m fra en virksomhed, som er omfattet af [cirkulære nr. 37 af 20/04/2006](#) om planlægning af arealanvendelsen inden for en afstand af 500 meter fra risikovirksomhed, skal kommunalbestyrelsen inddrage risikoen for uheld i planlægningen.

Ved lokalplaner for erhvervsområder kan angivelser af maksimale støjniveauer være med til at regulere karakteren af det pågældende erhvervsområde. (§15, stk. 2, nr. 2 og 8).

Ifølge planlovens §15 a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Det betyder, at lokalplanen skal indeholde bestemmelser om støjafskærmning, som sikrer, at de vejledende grænseværdier for støj i Miljøstyrelsens vejledninger kan overholdes i forhold til de planlagte anvendelser i lokalplanområdet. Bestemmelsen sikrer en planlægning, der forebygger konflikter med støjgener. Andre konflikter mellem erhverv og følsom anvendelse fx konflikter med lugtgener kan hindres med hensigtsmæssig lokalisering.

En lokalplan kan regulere placering og udformning af støjafskærmning, og etableringen kan stilles som vilkår for ibrugtagningen af ny bebyggelse. (§15, stk. 2, nr. 9 og 12).

2.2 Mindskelse af risiko for grundvandsforurening

Som udgangspunkt bør der ikke bygges oven på drikkevandsområder eller på andre steder, hvor der ved uheld kan ske nedsvivning, som forurener drikkevandet. Der er i øvrigt meget begrænsede muligheder for at sikre mod grundvandsforurening gennem lokalplaner. Der kan således ikke optages bestemmelser om forbud mod brug af plantegifte eller gødning.

2.3 Begrænsning af arealforbruget

Arealforbruget til byudvikling kan af ressourceøkonomiske hensyn begrænses gennem bl.a. lokalplanbestemmelser om grundstørrelser og bebyggelsesprocenter samt ved at kræve eller åbne mulighed for, at der bygges i flere etager.

Andre muligheder for at reducere inddragelse af nye arealer til byformål er fortætning af eksisterende byområder og omdannelse af tidligere industriområder eller havneområder til nye byfunktioner. (Bl.a. §15, stk. 2, nr. 3 og 7. Se også §15 a, stk. 2 og §16, stk. 7, vedr. byomdannelse).

2.4 Adgang til kollektiv trafik

Ved at medtænke betjening med kollektiv trafik i lokalplanlægningen og herunder planlægge gode stiforbindelser til stoppesteder, vil man kunne stimulere brugen af kollektiv trafik. (§15, stk. 2, nr. 4).

2.5 Gode forhold for fodgængere og cyklister

Brug af cykel (og på kortere strækninger gang) som alternativ til bilen kan stimuleres ved udformning af byplanen, så der er gode og sikre stiforbindelser fra boligområder til skole, bycenter, indkøbsmuligheder, idrætsområder, erhvervsområder, kollektiv trafik mv. (§15, stk. 2, nr. 4).

2.6 Trafiksanering i eksisterende boligområder

Miljøforholdene i eksisterende boligområder kan forbedres ved ændring af vejarealernes udformning, så trafikshastigheden nedsættes og evt. gennemkørende trafik reduceres. Trafiksanering kan introduceres i en lokalplan og realiseringen sker i samarbejde med politiet og vejmyndigheden. (§15, stk. 2, nr. 4).

2.7 Respekt for kulturværdier

En lokalplan kan være et redskab til bevaring af kulturhistoriske og arkitektonisk værdifulde enkeltelementer eller helheder. Der kan i en lokalplan optages bestemmelser om, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Hensyn til bevaringsværdige bygninger kan også komme til udtryk gennem lokalplanbestemmelser om proportioner, materialer- og farver mv. for nabobebyggelse til bevaringsværdige bygninger.



2.0 Områdets placering og anvendelse

Sten- og jorddiger samt fortidsminder er beskyttet gennem museumsloven, og omgivelserne til kirker og fortidsminder er beskyttet gennem byggelinjer i naturbeskyttelsesloven. Hvis der planlægges bebyggelse eller tekniske anlæg mv. i nærheden, kan lokalplanen udformes, så der tages fornødent hensyn til fortidsminderne. (§15, stk. 2, nr. 6, 7, 9, 10 og 14).

Man kan også bevare og beskytte enkeltstående træer, fx i forbindelse med konkrete ønsker for et bymiljø. (§15, stk. 2, nr. 9)

2.8 Respekt for naturværdier

Ud over de større, eventuelt fredede, naturområder, er der mange mindre områder, som lokalt kan være af væsentlig betydning. Det drejer sig bl.a. om arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge mv.) og arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer ved strandbredder, søer og åer samt skove. Som udgangspunkt skal disse områder og beskyttelseslinjer respekteres, og i tilfælde hvor der er en tilstrækkelig tungtvæjende planlægningsmæssig begrundelse for at søge dispensation fra dem, kan hensyn til naturværdierne (grønne områder, buskads, hække osv.) varetages gennem bestemmelser i lokalplanen. (Fx nr. §15, stk. 2, nr. 2, 4, 6, 7, 9 og 10). Lokalplanlægning medfører ikke i sig selv, at beskyttelseslinjer mv. bortfalder.

Vær i øvrigt opmærksom på de særlige retningslinjer for planlægning og administration i forhold til de udpegede internationale naturbeskyttelsesområder (habitat-, fuglebeskyttelses- og Ramsarområder) (se Vejledning om lokalplanlægning afsnit 1.5.7)

2.9 Biodiversitet

Ubebyggede grønne områder udgør væsentlige bidrag til oplevelsen af et byområde. En lokalplan kan ved bestemmelser om udformning af ubebyggede arealer og beplantning - herunder fastsættelse af en nærmere angivet beplantningsplan - bidrage til biodiversiteten. Der kan også fastsættes bestemmelser om et områdes fordeling mellem befæstede arealer (asfalt, fliser og grus mv.), beplantede arealer (§15, stk. 2, nr. 9) og beplantningstype (hæk, buskbeplantning, skovplantning, græs mv.).

2.10 Vedligeholdelse af grønne områder

Der kan ikke optages bestemmelser i en lokalplan om forbud mod brug af gødning eller plantegifte. Der kan heller ikke fastsættes bestemmelser om, at arealet skal benyttes til græsning eller slet. Heller ikke metoden eller niveauet for pleje af grønne områder kan reguleres, men derimod kan der fastlægges en beplantningsplan med plantearter, som er mindst mulig vedligeholdelseskrævende og med den tilladte højde. (§15, stk. 2, nr. 9).

2.11 Fælles varmforsyning

I tilfælde hvor der er mulighed for tilslutning til fælles varmforsyning i form af fjernvarme eller naturgas, kan en sådan tilslutning stilles som vilkår for ibrugtagning af ny bebyggelse. (§15, stk. 2, nr. 11)

Hvis bygningerne opfylder kravene til lavenergihuse, skal kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra en sådan bestemmelse. (§19, stk. 4).

2.12 Vindmøller

Vindmøller udgør et væsentligt bidrag til energiforsyningen i Danmark. Vindmølleenergi produceres primært af store vindmøller. Der findes små vindmøller med en højde på under 8,5 m, som er udformet med henblik på at kunne opsættes på eller ved et parcelhus. Både muligheden for opsætning af små vindmøller og forbud mod opsætning kan der optages bestemmelser om i en lokalplan. (§15, stk. 2, nr. 7).

2.13 Genanvendelse af overskudsjord

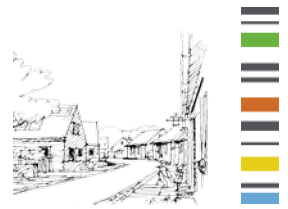
Resurseforbruget til flytning af jord fra byggemodningen og evt. regulering af arealet kan reduceres, hvis det indarbejdes i planen at genbruge overskudsjorden inden for lokalplanområdet som støjværn, terrænforbedringer eller til terrænformationer i friarealer. Som led heri kan fastsættes køtehøjde på bygninger. (§15, stk. 2, nr. 6 og 9).

2.14 En god planløsning

Generelt er der mange muligheder for gennem udformning af de enkelte lokalplaner at højne kvaliteten af de fysiske omgivelser, både ved planlægning af nye byområder og ændring af eksisterende byområder.

Lokalplanlægning for boligområder

1. Bidrag til en bæredygtig udvikling



2.0 Områdets placering og anvendelse

Lokalplanen kan være et redskab til fx at sikre kvaliteten i et byrum. For at opnå det ønskede resultat, er det vigtigt, at de mange muligheder i lokalplanen tænkes ind fra start. Blandt mulighederne kan nævnes arkitektur, grønne elementer, blå elementer samt tætheder. De kan ses som redskaber til at styre udviklingen i den ønskede retning og har alle stor betydning for miljøet og det oplevede byrum.

En god planløsning er en, hvor helheden og sammentænkningen af en lang række parametre er nøje overvejet fra starten.



3.0 Bebyggelsesplan og bebyggelse

3.1 Udformning af udstyknings- og bebyggelsesplan

Gennem en bevidst udformning af nye byområder kan der opnås resursebesparelser, fx ved at begrænse længden og bredden af veje og stier, omfanget af arealer med fast belægning etc. Tilsvarende kan man ved udformningen begrænse længden af forsyningsledninger, bl.a. ved bestemmelser om bebyggelsens placering i forhold til hvor ledningerne placeres. Ved bestemmelser i lokalplanen om forbud mod kældre vil spildevandsledningerne ikke skulle lægges så dybt, som hvis der skal være mulighed for afvanding fra kældre uden brug af pumpe. (§15, stk. 2, nr. 3, 4, 5 og 7).

3.2 Materialer

Der kan konstateres betydelige forskelle i bygningsmaterialernes energiforbrug og miljøbelastning når indvinding, fremstilling, transport og levetid mv. indgår i en samlet vurdering. Planloven giver dog ikke hjemmel til at vælge bestemte materialer ud fra hensynet til miljømæssig bæredygtighed. Derimod kan der i en lokalplan fastsættes detaljerede bestemmelser om brug af - eller forbud mod - nærmere angivne materialetyper under forudsætning af, at det kan underbygges med en planlægningsmæssig (saglig) begrundelse. Der kan ikke træffes bestemmelse om materialer bag facaden og heller ikke om forbud mod bestemte produkter, fx plastikvinduer, medmindre der i det konkrete tilfælde er en saglig begrundelse for at forbyde et sådant materiale af hensyn til bebyggelsens udseende. (§15, stk. 2, nr. 7).

3.3 Udnyttelse af solenergi

Inden for solenergi skelnes der mellem passiv og aktiv solenergi. Passiv solenergi defineres som udnyttelse af solvarme til bygningsopvarmning uden brug af tekniske installationer, hvor aktiv solenergi er udnyttelse af solvarme kan bestå af dels solvarmeanlæg til opvarmning af bygninger og brugsvand, dels solceller til produktion af strøm.

3.3.1 Passiv solenergi

Med passiv solvarme er princippet enkelt og baseret på, at solindstrålingen gennem vinduer og andre glaspartier omdannes til varme, som glasset forhindrer i at slippe ud igen.

Der er mange fordele i at sikre, at solindfaldet i bygninger er optimale. Ved nord-syd orientering af beboelseshuset

og en udformning med store vinduer mod syd opnås optimal udnyttelse af solens varme samtidig med, at man får sollys i stuerne. Det kan dog også medføre indeklimaproblemer om sommeren således, at energiforbrug til eliminering af overtemperatur og overophedning om sommeren neutraliserer gevinsten ved solindfald om vinteren.

Ved udformning af udstykningsplanen og en evt. bebyggelsesplan skal man være opmærksom på, om enkelte grunde har en størrelse og facon, så der er plads til at placere bygningerne med en orientering, som tager hensyn til både dagslysfald og muligheder for opsætning af solenergi-anlæg.

3.3.2 Aktiv solenergi

Kommunernes Landsforening og DOMUS arkitekter a/s i samarbejde med Energistyrelsen har udgivet en pjece "Solenergi i kommunerne".

Følgende oplysninger er hentet fra pjecen:

For at yde optimalt skal solfangeren ved solvarmeanlæg placeres, så den bliver så solbeskinnet som muligt. Det vil sige:

- Mellem sydøst og sydvest
- Med en hældning i forhold til vandret mellem 30° og 60°
- Fri af skyggen fra træer og nærliggende bygninger.

Helårsanlæg kan med fordel placeres stejlere end 45° og dermed udnytte den lave vintersol, mens anlæg der udelukkende anvendes til sommerbrug kan placeres med en lavere hældning end 45°.

Solcelleanlæg skal placeres, så det bliver så solbeskinnet som muligt. Den bedste hældning ligger mellem 15° og 60°, og orienteringen skal helst være mellem sydvest og sydøst. Et solcelleanlæg er meget følsomt over for skygger, og hvis en eller få solceller ligger i skygge, sætter de øvrige ud.

Pjecen indeholder også vejledning om og eksempler på placering af solcelle- og solfangeranlæg, herunder om varetagelse af arkitektoniske hensyn.

Forholdene kan reguleres med bestemmelser efter §15, stk. 2, nr. 6, 7, og 9.

Lokalplanlægning for boligområder

1. Bidrag til en bæredygtig udvikling



3.0 Bebyggelsesplan og bebyggelse

Mulighederne for etablering af solenergianlæg bør indgå i forberedelserne ved udformning af udstyknings- og bebyggelsesplanen. Så kan husene placeres med de bedste muligheder for opsætning, også selv om solenergianlæg måske ikke etableres i første omgang. Der vil normalt ikke være brug for direkte forbud mod opsætning af solenergianlæg, medmindre særlige planlægningsmæssige forhold taler for dette.

I en lokalplan kan fastsættes bestemmelser om bebyggelses orientering og taghældning mv. samt om placering, størrelse og dimensioner af solenergianlæg. Det kan også dreje sig om muligheden for at opsætte solenergianlæg på garager eller andre bygninger. På flade tage kan den skrå placering af anlægget løses med et stativ.

I tilfælde hvor solenergianlæg ikke på en arkitektonisk tilfredsstillende måde umiddelbart kan indpasses i husets arkitektur, kan der fastsættes nærmere bestemmelser om udformningen og evt. afskærmning af konstruktioner mv. (§15, stk. 2, nr. 3 og 7).

Mange lokalplaner indeholder krav om, at tagene skal udformes som symmetriske sadeltage. Hvis et sådant krav undlades, vil det fx åbne mulighed for en asymmetrisk tagprofil med en stejl taghældning mod syd, uden at huset overskrider den maksimale bygningshøjde.

3.3.3 Mindske skygge

For at optimere udbyttet af solen er der en række tiltag, som kan være hensigtsmæssige i forbindelse med både passiv og aktiv solenergi. Det kan være en konkret udformning af bebyggelses- og beplantningsplan, regulering af lokalplanbestemmelser om bygningshøjder mv. Ved at udarbejde et skyggediagram allerede i planlægningsfasen, kan man opnå størst mulig udnyttelse af solen. Man skal naturligvis være opmærksom på, at solen står lavt i vinterhalvåret, hvor behovet for opvarmning af bygninger er størst.

Der kan i en lokalplan fastsættes bestemmelser om placering og højde af de enkelte bygninger, så skygge på solvarmeanlæg bliver mindst mulige. Gives der mulighed for at bygge tæt og højt, er behovet for styring af bebyggelsens place-

ring for at mindske skyggevirksomheder selvstændigt større end ved en mere åben og lav bebyggelse.

En stejl taghældning er ideel for helårsanlæg til solvarme, men kaster mere skygge end en lav taghældning. Ved planlægning for udnyttelse af solvarmen må man derfor forholde sig til i hvilket omfang, der skal fastsættes bestemmelser om højeste og laveste taghældning. (§15, stk. 2, nr. 7).

I en lokalplan kan der fastsættes bestemmelser om placering og maksimal højde på træer og anden beplantning (§15, stk. 2, nr. 9). Det kan også bestemmes, hvilke typer træer, der må plantes, fx arter, som ikke får en højde, så de i væsentlig grad reducerer solindfaldet.

Det er også muligt at vælge løvtræer, der i mindre grad end nåletræer kaster skygge om vinteren, eller vælge løvtræer med en større eller mindre tæthed i kronen (se fx "Planter i miljøet" af Ib Asger Olsen).

Solindfaldet er større på en sydskråning end på en nord-skråning, ligesom terrænets hældning også er af betydning for, hvor langt skygger fra andre bygninger mv. rækker, hvilket også kan indgå i planlægningen.

Det skal dog nævnes, at skygge har en positiv virkning på andre områder, bl.a. mindsker det risikoen for overophedning om sommeren. Som følge af klimaforandringerne vil hedebløgger forekomme hyppigere end tidligere, og det gør det væsentligt at huske på de temperaturnedsættelser, som skygge giver. (§15, stk. 2, nr. 7 og 9).

3.4 Udformning som lavenergihuse

Planloven indeholder hjemmel til at stille krav om, at bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse (§15, stk. 2, nr. 22). Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder klassificeringskravene, der er fastsat i bygningsreglementet (§21a).

Bygningsreglementet indeholder pt. definitioner på lavenergihuse på to niveauer, nemlig klasse 1 og klasse 2. (for præcis definition, se tekstboks).



3.0 Bebyggelsesplan og bebyggelse

Definition på lavenergiklasser

BR 08, afsnit 7.2.4.1 Lavenergiramme for boliger, kollegier, hoteller m.m.

Stk. 1. Lavenergiramme for boliger, kollegier, hoteller m.m.

En bygning, hvis samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand pr. m² opvarmet etageareal ikke overstiger 35 kWh/m² pr. år tillagt 1.100 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal, kan klassificeres som en lavenergibygningsklasse 1.

Stk. 2. En bygning, hvis samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand pr. m² opvarmet etageareal ikke overstiger 50 kWh/m² pr. år tillagt 1600 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal, kan klassificeres som en lavenergibygningsklasse 2.

Stk. 3. Ved vurdering af, om boliger, kollegier, hoteller m.m. er lavenergibygningsklasse 1 eller klasse 2, indgår elforbruget til belysning ikke.

Vær opmærksom på, at kriterierne for lavenergihuse kan blive ændret.

Kommunen har mulighed for at planlægge, hvor det er mest hensigtsmæssigt at placere lavenergibebyggelse, fx på arealer, som ikke i den kommunale varmforsyningsplanlægning er forudsat forsynet fra et kollektivt varmforsyningsanlæg. I områder, hvor fjernvarmforsyning er en hensigtsmæssig opvarmningsform, bør dette indgå i vurderingen af, om der i lokalplanen skal stilles krav om lavenergibebyggelse, eftersom kommune i så fald vil være forpligtet til at dispensere fra tilslutningskravet.

3.5 Arkitektur og energi

Statens Byggeforskningsinstitut, SBI, har i 2006 udgivet en bog "Arkitektur og energi", som behandler en række forhold vedrørende samspillet mellem bygningsudformning og energiforbrug.

Bogen behandler primært temaerne dagslys, solvarme, råhus og teknik, og peger på en lang række faktorer, som skal tages i betragtning for at minimere energiforbruget i såvel bolig- som erhvervsbebyggelse. Det er faktorer, som kan indgå i arbejdet med at fremme bæredygtigheden via lokalplanlægning.

De vigtigste konklusioner fra bogen med hensyn til at minimere energiforbruget er bl.a., at traditionelle forestillinger om store fordele ved passiv solvarme ikke holder stik. Til gengæld vil en solvarme strategi, hvor faktorer som orientering af boligen og placering af rum, andelen af glasparti ift. rumdybde og højde, og ikke mindst brugen af solceller indgår, have betydning for bygningers energieffektivitet.

En kombination af elbesparelser og bygningsintegrerede solceller opfattes derfor som nøglen til fremtidens energineutrale bygninger. I lokalplanen kan der tages højde for disse hensyn ved at give mulighed for, at solceller kan opsættes (§15, stk. 2, nr. 3, 6, 7, og 9).

Er der ønske om yderligere eller uddybende beskrivelser af ovenstående, kan bogen downloades på <http://www.sbi.dk/arkitektur/bæredygtighed/arkitektur-og-energi/arkitektur-og-energi/>

3.6 Mindske afkøling

Kravene i bygningsreglementet til bygningernes isolering er så store, at vindens afkølingseffekt ingen rolle spiller. Derimod kan etablering af læbælter og den indbyrdes placering af bygninger forøge komforten på udendørs opholdsarealer. Etablering af beplantningsbælter kan stilles som vilkår for ibrugtagen af ny bebyggelse. (§15, stk.2, nr. 6, 7, 9 og 12).

3.7 Affaldscontainere og kompostering af haveaffald

Der kan udlægges areal til lokal affaldssortering og kompostering af haveaffald. (§15, stk. 2, nr. 9).

3.8 Tørreplads

Brug af tørretumbler kan reduceres, hvis der etableres overdækket tørreplads, hvilket kan forberedes ved arealudlæg og ved at åbne mulighed for flere småbygninger, end der umiddelbart er ret til efter BR 08. (§15, stk. 2, nr. 6 og 7).



Lokalplanlægning for boligområder

1. Bidrag til en bæredygtig udvikling

4.0 Klimaforandringer

4.1 Forudsætninger

Der er tre forandringer i klimaet som forøgelsen af udledningen af drivhusgasser har forårsaget og stadig vil forårsage. Det er havspejlsstigning, øget nedbør, og temperaturstigninger. Det er forventet, at Danmark vil opleve varmere og mere tørre somre, samt varmere og mere våde vintre. Derudover ventes flere ekstreme vejrforhold temperatur-, nedbørs- og vindmæssigt. Derfor må planlægningen se på både, hvordan vi tilpasser os klimaforandringerne, og også hvordan vi forebygger udledning af drivhusgasser.

4.1.1 Havspejlstigning

I den fjerde rapport fra FN's klimapanel forudses det, at havet i danske farvande gradvist vil stige med mellem 15 og 75 cm imod slutningen af dette århundrede.

Kort og Matrikelstyrelsen under Miljøministeriet er i gang med at færdiggøre en ny digital "Danmarks Højdemodel". Med højdemodellen vil det blive muligt at hæve havvandstanden visuelt og på den måde få et billede af arealer, som potentielt vil være i en risikozone. Den forventes at blive til gavn for offentlige myndigheder, men også den enkelte borger vil kunne anvende den til at finde højdekoten for udvalgte adresser. Denne service er dog endnu ikke fuldt udviklet. Følg med på www.klimatilpasning.dk

4.1.2 Øget nedbør

Danmark kan hen imod slutningen af dette århundrede forvente en stigning i årlig middelnedbør på mellem +5 til +20%, ifølge både Danmarks Miljøundersøgelser og EU's grønbog om klimaforandringer.

Mange kloaksystemer kan have svært ved at klare presset, når de kraftige vandmængder på op til 30 til 60 mm kan forekomme over et enkelt døgn. Det har allerede flere gange resulteret i oversvømmede veje og kældre.

4.1.3 Temperaturstigninger

Temperaturen i Danmark forventes ifølge FN's klimapanel at stige frem mod år 2100 med 3 - 5° C. Sådanne temperaturstigninger vil få indflydelse på mange aspekter af den menneskelige tilværelse.

4.2 Forebyggelse

En faktor, der kan bidrage til at forebygge klimaforandringerne i det omfang det er muligt, er nedsættelse af ressourceforbruget. I planlægningen er der mange tiltag, der kan være med til at sænke forbruget af ressourcer inden for byggeri, transport og forsyninger.

Se bl.a. i dette kapitel, afsnit 2.4 Adgang til kollektiv trafik, 2.5 Gode forhold for fodgængere og cyklister og 3.4 Udformning som lavenergihuse. se også §15, stk. 2, nr. 25.

4.3 Tilpasning

Klimaforandringerne medfører allerede nu konsekvenser for det byggede miljø, som gør en tilpasning til nutidens og fremtidens ændringer i lokalplanlægningen til en oplagt mulighed.

4.3.1 Havspejlstigning

I forbindelse med lokalplanlægningen kan kommunerne forholde sig til et stigende havniveau ved bl.a. at optage bestemmelser om bebyggelses placering på grunde, herunder den kote, hvori en bebyggelse skal opføres (§15, stk. 2, nr. 6), ligesom der kan fastsættes bestemmelser om friholdelse af områder for ny bebyggelse, når en bebyggelse kan blive udsat for eksempelvis oversvømmelse (§15, stk. 2, nr. 15). Derudover kan etablering af diger også stilles som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse. (§15, stk. 2, nr. 6 og 12).

4.3.2 Øget nedbør

I lokalplaner kan kommunen optage forskellige bestemmelser, for at komme den øgede regnmængde i forkøbet, bl.a.: Udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer (§15, stk. 2, nr.9). Det kan overvejes, om regnvand videst muligt kan sive ned i jorden. Jo færre hårde overflader, desto bedre er muligheden for at bortlede regnvandet til grundvandet. Det er naturligvis en forudsætning, at vandet til nedsivning er tilstrækkeligt rent.

Det kan endvidere indgå i overvejelserne, om ubebyggede arealer kan anvendes til overløbsbassiner ved ekstremregn for at undgå, at regnvand løber mod bebyggede områder.

Bevaring af landskabstræk i forbindelse med bebyggelse af et område, der inddrages til bymæssig bebyggelse eller sommerhusbebyggelse (§15, stk. 2, nr.10). Det kan over-



4.0 Klimaforandringer

vejes, om eksisterende vandløb og søer kan indgå som elementer i planlægningen med henblik på bortledning af vand og evt. anvendelse som forsinkelsesbassiner.

Udformning af spildevandsafledning, herunder om afledningen skal udformes som separat system, sker efter regler i miljøbeskyttelsesloven og kan ikke bestemmes i en lokalplan. Der kan dog i lokalplanen fastsættes bestemmelser om placering og udformning af eventuelle grøfter eller vandløb, søer til afledning og opsamling af overfladevand, regnvandsbassin mv., fx som en del af et rekreativt, grønt område.

I tilfælde hvor jordbunden er egnet til det, vil nedsivning af overfladevand kunne øges gennem lokalplanbestemmelser om brug af græsarmeringssten eller lignende vandgennemtrængelig belægning i stedet for asfalt og fliser. Andelen af arealer, der må dækkes med fast belægning kan også fastsættes, og mængden af overfladevand, som skal bortledes, kan derved mindskes.

Der kan udlægges areal til rensning af spildevand, som fx rodzoneanlæg. Ved lokalplanbestemmelser om sådanne fælles anlæg vil etablering og tilslutning kunne stilles som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Vandforsyningsloven åbner mulighed for at bruge opsamlet regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner. En lokalplan kan fastsætte bestemmelser om installation af anlæg til opsamling af regnvand til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse. Det kan både være som fællesanlæg og som enkeltstående ved hver parcel. Der kan ikke stilles krav om opsamling af regnvand til brug ved tøjvask og wc-skyl til institutionsbyggeri for særligt udsatte personer, f.eks. skoler, dag- og døgninstitutioner, hoteller og bygninger med offentlig adgang og der er ikke hjemmel i planloven til at stille krav om brug af det (§15, stk. 2, nr. 9, 11 og 25).

De regnvandsmængder, der vil kunne opsamles er ikke altid tilstrækkelige til at svare for den nødvendige forsyning med vand til wc og tøjvask. I områder med forholdsvis store tagflader og en mere ekstensiv udnyttelse, fx produktions- eller lagerhaller kan regnvandsopsamling være en mulighed,

medens andre måder at håndtere regnvandet på fx ved nedsivning kan være mere oplagte i andre typer af områder.

4.3.3 Temperaturstigninger

Det kan allerede nu være hensigtsmæssigt at overveje, hvorledes sikringen af skyggefulde og kølige steder og bygningsflader kan inddrages i planlægningen.

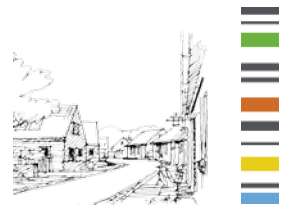
Helt konkret kan byens mange rum – parker, pladser og gader (både i de centrale dele af byen, som i de enkelte boligkvarterer) – vurderes i forhold til muligheder for forbedringer af skyggedannelser. Det kan bl.a. være i form af beplantning eller faste konstruktioner. Beplantning kan i sig selv sænke temperaturen både pga. skyggeeffekten, men også via fordampning. Græsarealer giver også en kølende effekt på grund af fordampningen.

4.4 Yderligere information

Der er mange tiltag som kan implementeres i lokalplanerne for at klimatilpasse et område. For mere information og uddybninger af problemstillinger og løsninger der her er taget op, henvises til www.klimatilpasning.dk.

Lokalplanlægning for boligområder

1. Bidrag til en bæredygtig udvikling



5.0 Prioritering og vejledning

Det optimale er at opnå et sammenfald mellem de forskellige krav og løsningsmuligheder, der indgår i planlægningen. Der vil i nogle tilfælde være tale om valg mellem forskellige muligheder, hvor prioritering af et hensyn kan være mindre gunstigt for andre hensyn. Det er dog under alle omstændigheder oplagt, at muligheder for at tage hensyn til miljømæssig bæredygtighed kan indgå i planlægningen af såvel eksisterende som nye bebyggelser mv. – og at det kan ske på en måde, så det er med til at skabe gode byområder.

Varetagelse af hensyn til miljømæssig bæredygtighed er i væsentlig udstrækning et spørgsmål om viden samt bevidsthed om betydningen af, hvad man gør i det daglige. Der kan opnås betydelige energibesparelser og miljøforbedringer ved at tænke det aktivt ind ved udarbejdelsen af lokalplanforslag.

I redegørelsen til en lokalplan kan der orientere om kommunalbestyrelsens intentioner om at medvirke til en miljømæssig bæredygtig udvikling, også udover hvad det er muligt at indarbejde bestemmelser om. I redegørelsen kan der fx henvises til kommunens lokal Agenda 21 strategi og de mål, som kommunens politikere har sat sig. Der kan også indarbejdes vejledning i miljørigtigt byggeri og opfordring til bæredygtig adfærd. Det er på den måde muligt at påvirke yderligere til en bæredygtig adfærd med råd og vejledning



Introduktion til eksemplerne

Det afgørende ved udarbejdelse af et forslag til lokalplan er, hvad kommunalbestyrelsen ønsker at opnå, herunder hvilken karakter den vil søge at give det aktuelle område. Det er bestemmende for i hvilket omfang planen skal regulere, hvad området kan anvendes til, og hvordan bebyggelse og friarealer skal udformes.

De følgende afsnit skal først og fremmest ses som eksempler på, hvordan lokalplanbestemmelser kan formuleres. Der er lagt større vægt på at vise spændvidden i muligheder end på at definere god byplanlægning. Det er vigtigt, at der er en planlægningsmæssig begrundelse for brug af alle planens bestemmelser.

Det er tilstræbt, at der i hovedtræk er sammenhæng mellem de enkelte afsnit i de respektive eksempler, så formålsbestemmelserne i A-1 svarer til bestemmelserne i A-3 om anvendelse, A-4 om udstykninger osv. De kan dog ikke sættes sammen til komplette lokalplaner.

Det kan gøres lettere for borgere og politikere at sætte sig ind i et forslag til lokalplan, hvis lokalplanens retligt bindende bestemmelser suppleres med bemærkninger, forklaringer og illustrationer. Sådanne bemærkninger – der er en del af redegørelsen – kan også støtte den senere sagsbehandling. Det er vigtigt, at man foretager en præcis vurdering af, om "bemærkninger" hellere skal indarbejdes i selve bestemmelsen. Man kan ikke lave supplement til bestemmelserne i redegørelsen – ved eventuel uoverensstemmelse mellem bestemmelse og redegørelse er det bestemmelsen der gælder.

Eksemplerne er bygget op, så de bindende bestemmelser står fremhævet med brunt og forklaringer – herunder illustrationer af det aktuelle eksempel.

De enkelte lokalplanbestemmelser og bemærkninger til disse skal altid tilpasses den konkrete situation. Bemærkningerne skal alene ses som eksempler på anvendelse af en sådan metode, og der er ikke behov for at knytte bemærkninger til alle formuleringer.

Det kan lette både administrationen og borgernes forståelse af lokalplanens bestemmelser, hvis der gives forklaring af fagudtryk i det omfang, der er behov for at benytte sådanne.

Der er med [] indsat enkelte supplerende bemærkninger eller angivet størrelser af bebyggelsesprocenter, butiksarealer mv. Indramningen skal understrege, at der ikke er tale om normer, men alene eksempler. "Kortbilag 1" til de enkelte eksempler gengives flere gange (i miniformat) for at lette oversigten.

De enkelte eksempler indledes med en kort karakteristik af området og et kort. I praksis skal kortbilag til lokalplanen naturligvis være i større målestok. De kort der henvises til i bestemmelserne, er ligeledes kun gengivet i lille målestok i bemærkningsspalten. Nogle gange har teksten henvisning til kortbilag, herunder matrikelkort, der ikke er gengivet.

Efter den indledende præsentation af de enkelte eksempler følger de tilhørende formålsbestemmelser. Disse er formuleret som politiske rammer for, hvad der primært søges opnået med den pågældende lokalplan. Se nærmere om formålsbestemmelser i Vejledning om lokalplanlægning, afsnit 2.1.

Lokalplanens indledning

..... kommune.

Lokalplan nr. ... for et boligområde ved ...

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. ... [skriv nyeste lovbekendtgørelse]) fastsættes:

Eksempel på indledning til tillæg til en lokalplan

..... kommune.

Lokalplan nr. ... for et boligområde ved

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. ...) tilføjes følgende til lokalplan nr. xx som blev offentligt bekendtgjort den

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 1. Præsentation af eksemplerne - Lokalplanens formål



Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse

De enkelte eksempler indledes med en kort karakteristik af området og et kort. I praksis skal kortbilag til lokalplanen naturligtvis være i større målestok. De kort der henvises til i bestemmelserne, er ligeledes kun gengivet i lille målestok i bemærkningsspalten. Nogle gange har teksten henvisning til kortbilag, herunder matrikelkort, der ikke er gengivet.

Efter den indledende præsentation af de enkelte eksempler følger de tilhørende formålsbestemmelser. Disse er formuleret som politiske rammer for, hvad der primært søges opnået med den pågældende lokalplan. Se nærmere om formålsbestemmelser i vejledningen, afsnit 2.1.

Eksempel A er et traditionelt parcelhusområde, hvor der fastlægges en udstykningsplan og bebyggelsesregulerende bestemmelser for henholdsvis:

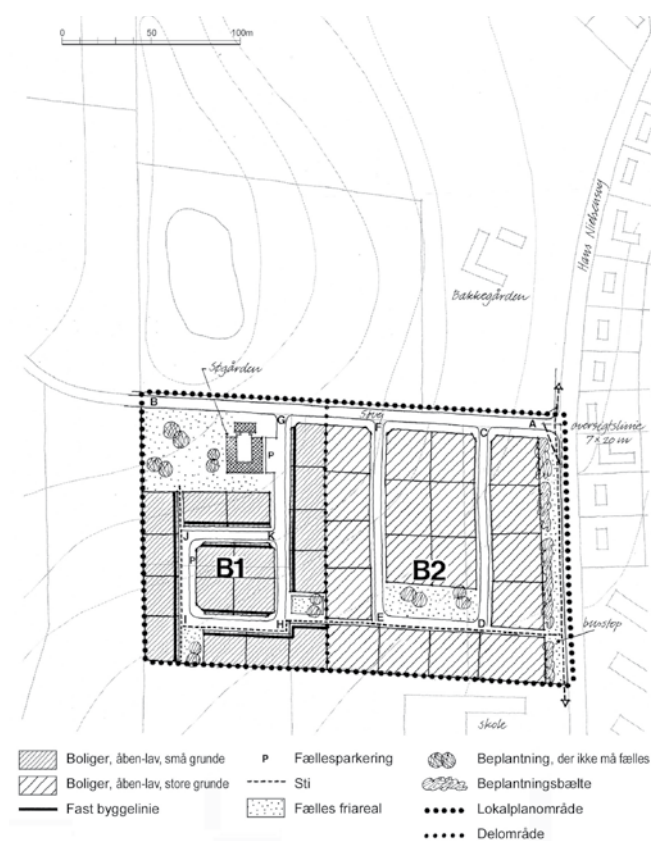
- et område med små grunde
- et område med grunde på 7-800 m².

Den forholdsvis tætte bebyggelse på de små grunde kræver en mere stram styring, end der er behov for på større grunde, hvor der i eksemplet gives stor frihed til at vælge bebyggelsesform og materialer. Det betyder, at man kan forvente et uensartet præg over bebyggelsen, hvad der er gjort opmærksom på i formålsbestemmelsen.

For området med små grunde indeholder eksemplet differentierede bestemmelser om placering og udformning af beboelsesbygninger for at illustrere muligheder for udnyttelse af passiv og aktiv solvarme, bl.a. ved at mindske skygger fra nabobygninger. Ved udarbejdelse af konkrete bestemmelser kan det være hensigtsmæssigt at udarbejde skyggediagrammer.

Desuden indeholder eksemplet forskellige andre bestemmelser som har til formål at give resursebesparelser.

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag A-1. Fritliggende parcelhusbebyggelse



Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse



Parcelhuse på små grunde omkring veje med grøn karakter



Parcelhuse på små grunde med bymæssig karakter

Planen er i overensstemmelse med kommunalbestyrelsens beslutning om, at planlægningen skal støtte en bæredygtig udvikling. Det sker bl.a. gennem krav til placering af bebyggelsen.

Lokalplanens bestemmelser

A-1. Lokalplanens formål

- A-1.1 Der skal planlægges et parcelhusområde opdelt i to områder med henholdsvis små og større grunde.
- A-1.2 Området som helhed skal udformes så resurseforbruget minimeres og bebyggelsen skal placeres bedst muligt for udnyttelse af passiv solvarme og opsætning af solvarmeanlæg.
- A-1.3 I området med små grunde tilstræbes en tæt, bymæssig karakter, samtidig med at bebyggelsen placeres og udformes, så den forholdsvis store tæthed ikke giver gener for naboer.
- A-1.4 I området med større grunde skal der være ret vide muligheder for bebyggelsens udformning.
- A-1.5 Søgården skal kunne anvendes som fælleshus og som daginstitution.
- A-1.6 Der skal være et større fælles friareal i tilknytning til Søgården samt mindre fællesarealer inden for begge boligområder.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 1. Præsentation af eksemplerne - Lokalplanens formål



Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner

Planloven åbner mulighed for at kommunalbestyrelsen fremlægger alternative forslag til lokalplan og træffer beslutning om valg af alternativ ved den endelige vedtagelse.

I nogle tilfælde kan det være hensigtsmæssigt, at den endeligt vedtagne lokalplan indeholder alternative muligheder, fx for valg mellem tæt eller åben boligbebyggelse eller mellem forskellige bebyggelsesplaner. Det forudsætter, at de forskellige muligheder fremgår konkret af lokalplanen, så naboer og købere har mulighed for at sætte sig ind i, hvilke præcist afgrænsede muligheder der er for udstykning og bebyggelse i området.

I eksempel B fastlægges den overordnede struktur i form af storparceller, og for nogle af disse er der alternative muligheder for udstykning og bebyggelse.

Valget mellem forskellige alternativer træffes af ejeren af det pågældende areal. Kommunalbestyrelsen kan ikke med hjemmel i planloven træffe beslutning om valg af alternativ, efter at lokalplanen er vedtaget. Ved private udstykninger må kommunalbestyrelsen derfor enten vælge alternativ ved den endelige vedtagelse af lokalplanen eller overlade beslutningen til den private grundejer.

Lokalplanens bestemmelser

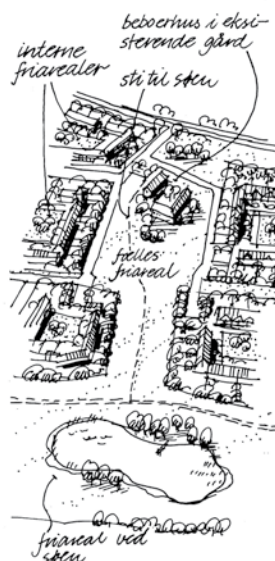
B-1. Lokalplanens formål

- B-1.1 Området skal anvendes til boligformål, men det skal være muligt at vælge mellem tæt/lav eller åben lav boligbebyggelse inden for nogle storparceller.
- B-1.2 Området skal planlægges, så udformning af bebyggelse og friarealer mv. bidrager til en bæredygtig udvikling.
- B-1.3 Der skal være mulighed for variation i bebyggelsens udformning mellem de enkelte storparceller. Samtidigt skal den samlede bebyggelse inden for den enkelte storparcel sikres et fælles præg mht. materialer og farver.
- B-1.4 Arealerne nord og syd for søen skal kunne bruges af beboerne til ophold og leg.
- B-1.5 Bakkegårdens bygninger skal bevares og overdrages til en grundejerforening for området og anvendes til fælleshus.

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag B-1 Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner



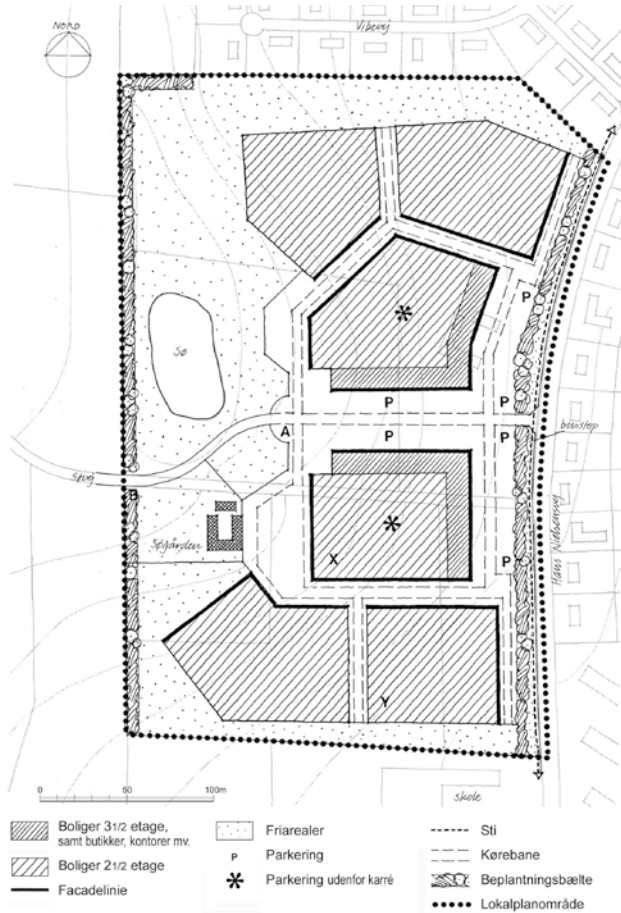
Hovedprincip for anlæg af fælles friarealer

På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er det usikkert, om der vil være efterspørgsel efter fritliggende parcelhuse eller tæt lav bebyggelse. Derfor åbnes mulighed for begge bebyggelsesformer i en del af området.



Eksempel C: Etageboligområde

Bemærkninger til bestemmelserne



Etageboliger med bymæssig karakter hvor bebyggelsen danner en markant grænse mellem by og land.

En lokalplan for et etageboligområde vil oftest være baseret på et konkret projekt. Hvis lokalplanen er snævert forbundet med dette, kan det blive nødvendigt at tilvejebringe en ny lokalplan, hvis projektet opgives.

I dette eksempel fastlægges hovedprincipperne med bl.a. en karréstruktur. For to af karréerne fastlægges principper for udformning gennem en bebyggelsesplan, mens der for de andre er flere muligheder for variation ved udformning af den endelige bebyggelsesplan.

Kommunalbestyrelsen kan stille krav til udformningen gennem de principper, der fastlægges i lokalplanen, samt præge udformningen gennem frivillig forhåndsdialog med bygherren og dennes repræsentant. Endvidere kan den fastsætte yderligere bestemmelser i en ny lokalplan, hvis det skulle vise sig nødvendigt.

Lokalplanens bestemmelser

C-1. Lokalplanens formål

- C-1.1 Arealerne til Bakkegården og Søgården skal planlægges til etageboliger.
- C-1.2 I den centrale del af området skal der være mulighed for indretning af butikker og kontorer i en del af bebyggelsen.
- C-1.3 Bebyggelsen skal udformes med en karréstruktur, så der opnås en bymæssig karakter, bl.a. ved etablering af gaderum, torve og pladser.
- C-1.4 Området skal opdeles i et antal enheder med forskellige muligheder for udformning af bebyggelsen.
- C-1.5 I en del af området fastlægges hovedprincipperne for udformningen, mens der for den øvrige – og største – del skal være flere muligheder for udformning af bebyggelsesplanen.
- C-1.6 Inden for de enkelte enheder (storparceller) skal bebyggelsen have et helhedspræg.
- C-1.7 Den samlede bebyggelse skal udformes, så der skabes en markant overgang mellem by og land.
- C-1.8 Søgården skal bevares og indrettes til daginstitution.
- C-1.9 Bakkegården forudsættes nedrevet.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 1. Præsentation af eksemplerne - Lokalplanens formål



Eksempel D: Et ældre blandet boligområde

Ældre villaområder med blandet bebyggelse rummer mange forskellige problemstillinger og forskellige behov for planlægning. Bestemmelser om bevaring af ældre villaer kan måske forenes med bestemmelser, der åbner mulighed for en vis erhvervsanvendelse. I andre tilfælde er der store grunde med relativt små huse, som giver mulighed for fortætning. En tredje situation kan være behov og mulighed for, evt. via ekspropriation, at erstatte en utidssvarende bebyggelse med en ny bebyggelse.

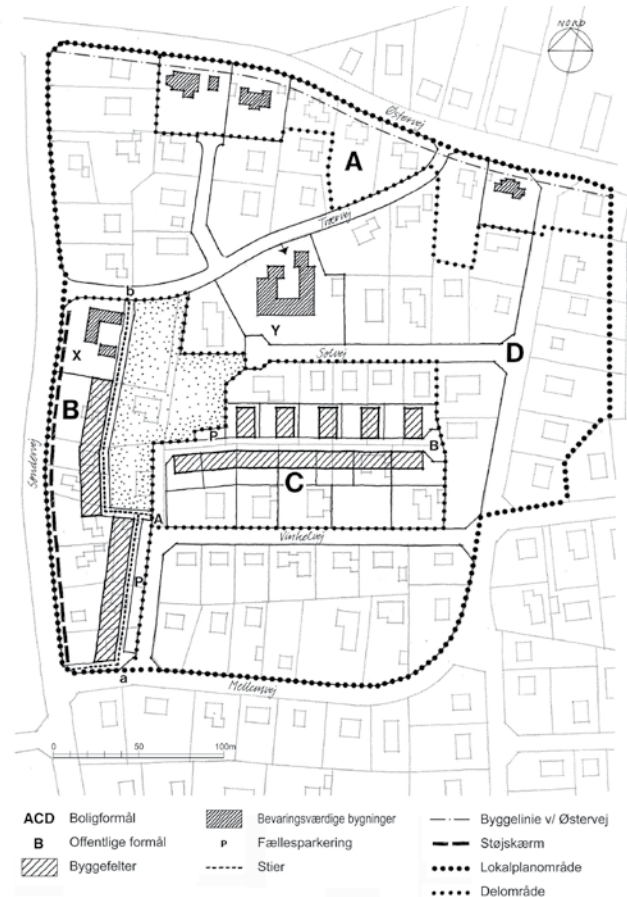
Eksempel D behandler sådanne planlægningsspørgsmål. Det forudsættes, at der langs Østervej er en del bevaringsværdige store villaer fra 20'erne, mens den øvrige bebyggelse er fra 1950–65. Parcellerne er fra ca. 600 m² til ca. 3.000 m². Bebyggelsen langs Søndervej er af dårlig kvalitet. Det forudsættes, at kommunen ønsker at bruge dette område til boliger for ældre og handicappede og har erhvervet nogle af ejendommene, men at det ikke har været muligt at købe dem alle. Derfor redegøres for reglerne om ekspropriation under beskrivelsen af lokalplanens retsvirkninger.

Lokalplanens bestemmelser

D-1. Lokalplanens formål

- D-1.1 Der skal åbnes mulighed for opførelse og indretning af flere boliger i området, så det medvirker til at begrænse arealforbruget til byudvikling.
- D-1.2 Området skal bevares som boligområde, men mellem Østervej og Solvej skal kunne placere liberale erhverv og lign.
- D-1.3 Der skal åbnes mulighed for fortætning af det eksisterende parcelhusområde mellem Solvej og Vinkelvej.
- D-1.4 Langs den sydlige del af Søndervej skal opføres tæt/lav boligbebyggelse og i tilknytning hertil skal være et grønt område.
- D-1.5 Den øvrige del af området fastholdes som fritliggende parcelhusbebyggelse.
- D-1.6 Karakteren af den eksisterende bebyggelse med store gamle villaer langs Østervej skal bevares, og arealerne mellem hus og vej fastholdes som forhaver.
- D-1.7 Der skal kunne sættes solvarmeanlæg på husene.
- D-1.8 Nogle gamle servitutter skal ophæves.

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag D-1. Et ældre blandet boligområde.



Ved fortætning bygges tæt - evt. med dobbelthuse ved den ny gade.

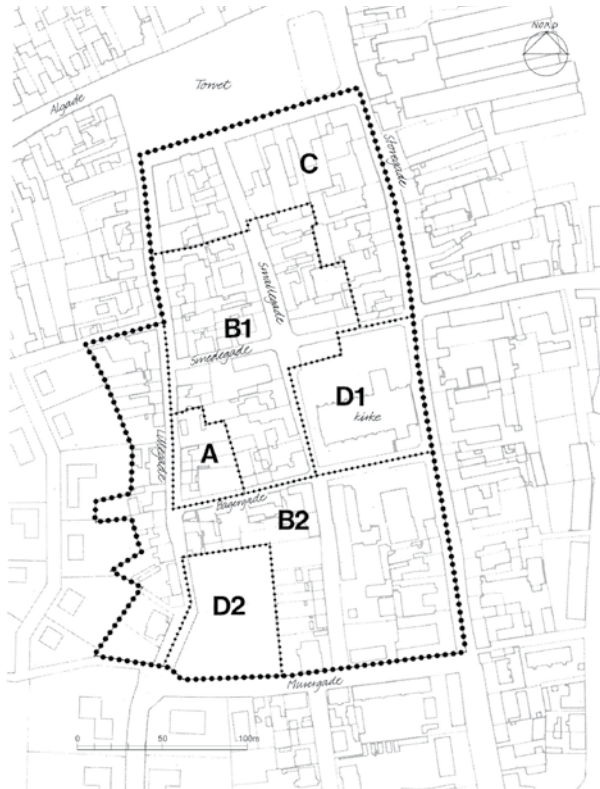


Bevaringsværdig bebyggelse.



Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte

Bemærkninger til bestemmelserne



- | | | | |
|---|---------------------------|-------|-------------------|
| A | Håndværksvirksomheder mv. | D | Offentlige formål |
| B | Boliger | | Lokalplanområde |
| C | Blandet bolig og erhverv | | Delområder |

Kortbilag E-1. En del af en bymidte.



Der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i Storegade.



Smallegade udlægges som gågade med cykeltracé.

Bymidterne indeholder planlægningsmæssige problemstillinger af forskellig karakter. Eksempel E har fokus på anvendelse til boligformål i kombination med centerformål.

Bl.a. lægges vægt på, at et område med god tilgængelighed reserveres til klinikker og lignende.

Der er i eksemplet lagt mindre vægt på butiksplanlægning ud over regulering af facader og skilte mv. For at vise flere muligheder er her brugt forskellige bestemmelser om facader og skilte for forskellige dele af området.

Eksempel E indeholder desuden bestemmelser, der tager sigte på at bevare og forstærke kvaliteter i den eksisterende bebyggelse og gadestruktur.

Lokalplanens bestemmelser

E-1. Lokalplanens formål

E-1.1 Området nærmest Torvet samt langs Storegade ned til Smedegade skal kunne udvikles med butikker og andre centerformål. Samtidigt skal dette område opretholdes til beboelse ved at 1. sal og højere liggende etager fortrinsvis fastholdes til boliganvendelse.

E-1.2 Hjørnet af Lillegade og Bagergade skal forbeholdes til klinikker og lignende offentlige og private serviceformål.

E-1.3 Hovedanvendelsen i den øvrige del af området skal være boligformål, men med mulighed for liberale erhverv og mindre udvalgsvarebutikker i stueetagerne.

E-1.4 Kirkekarréen fastholdes som offentligt formål.

E-1.5 Den ubebyggede grund på hjørnet af Lillegade og Murergade skal anvendes til park og legeplads.

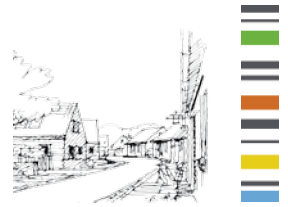
E-1.6 Bydelens arkitektoniske kvaliteter og strukturen med tæt bebyggelse langs gaderne skal fastholdes og forstærkes.

E-1.7 Trafikforholdene for cyklister og fodgængere skal forbedres.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 1. Præsentation af eksemplerne - Lokalplanens formål



Eksempel F: Supplerende eksempler

Lokalplanbestemmelser kan formuleres på mange måder, og eksempel F illustrerer en række muligheder, som ikke har kunnet finde plads i eksemplerne A-E.

Tillæg til en lokalplan

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at fastsætte nærmere bestemmelser om, at område C i lokalplan nr. skal kunne anvendes til [fx uddannelsesinstitutioner].

Bemærkninger til bestemmelserne

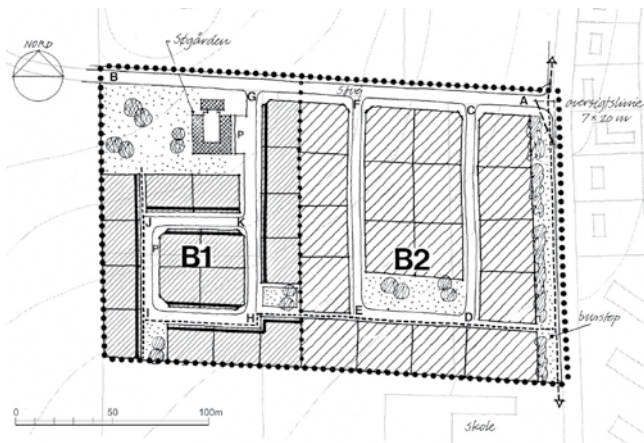
I lokalplan nr. xx er området ved [beskrivelse af sted] udlagt til offentlige formål uden nærmere angivelse af, hvad det skal bruges til. Det præciseres i dette tillæg.



Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse

En lokalplan gælder kun for de ejendomme, som er med i opstillingen af matrikelnumre. Det skal fremgå udtrykkeligt, hvis lokalplanområdet eller en del heraf skal overgå fra landzone til byzone. Se nærmere i Vejledning om lokalplanlægning, afsnit 2.2.4, hvor der bl.a. er redegjort for mulighed for bonusvirkning ved lokalplaner for arealer, der skal forblive i landzone.

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag A-1, i miniformat uden signatur.

Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den....
[datoen for udarbejdelse af fortegnelsen over matrikelnumre]
udstykket fra de nævnte ejendomme.

Ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse overføres lokalplanens område til byzone.

Lokalplanens bestemmelser

A-2. Område og zonestatus

A-2.1 Lokalplanområdets grænser er vist på kortbilag A-1 og på kortbilag A-2, [matrikelkortet ikke gengivet]. Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre ...
... [oplistning af matrikelnumre samt angivelse af ejerlav].

A-2.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag A-1 i område B1 og B2.

A-2.3 Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 2. Område, zonestatus og kortbilag



Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner

Lokalplanens bestemmelser

B-2. Område og zonestatus

B-2.1 [Som eksempel A-2.1]

B-2.2 Området opdeles i områderne 1-6 (storparceller til boligformål) samt område 7 (fællesareal samt eksisterende gård).

B-2.3 Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

Bemærkninger til bestemmelserne



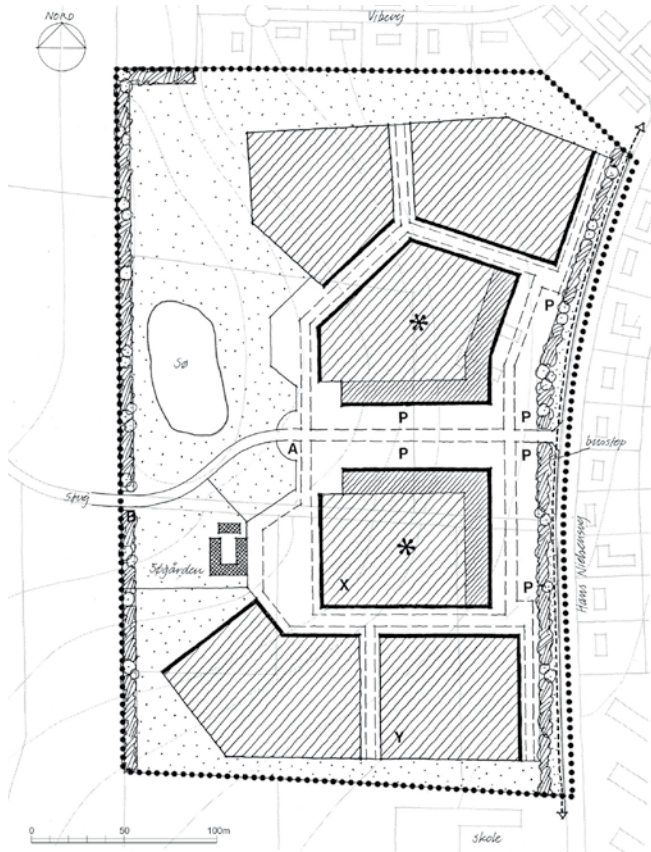
Kortbilag B-1, i miniformat uden signatur.

Ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse overføres lokalplanens område fra landzone til byzone



Eksempel C: Etageboligområde

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag C-1 i miniformat uden signatur

Lokalplanens bestemmelser

C-2. Område og zonestatus

C-2.1 [Som eksempel A-2.1]

Lokalplanens område opdeles i storparceller, i princippet som vist på kortbilag 1.

C-2.2 Ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse overføres matr. nr. [angivelse af matr. nr. og ejerlav] fra landzone til byzone. Området er fremhævet med .. [signatur] på kortbilag .. [matrikelkortet Ikke gengivet].

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 2. Område, zonestatus og kortbilag



Eksempel D: Et ældre blandet boligområde

Lokalplanens bestemmelser

D-2. Område og zonestatus

D-2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag D-1 og opdeles i område A-D.

Lokalplanområdet omfatter følgende ejendomme:

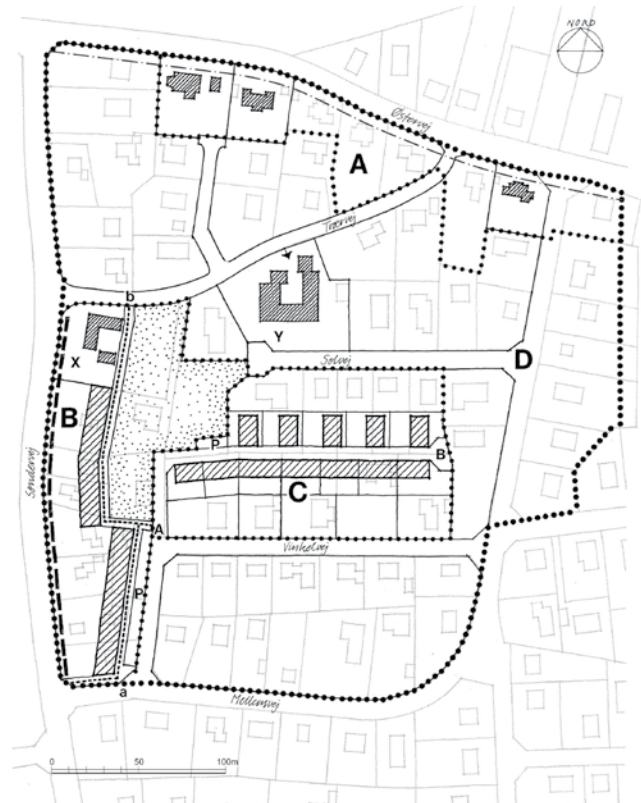
Område A: Matr. nr. [oplistning af matr. numre og ejerlav]

Område B: Matr. nr.

Område C: Matr. nr.

Område D: Matr. nr.

Bemærkninger til bestemmelserne



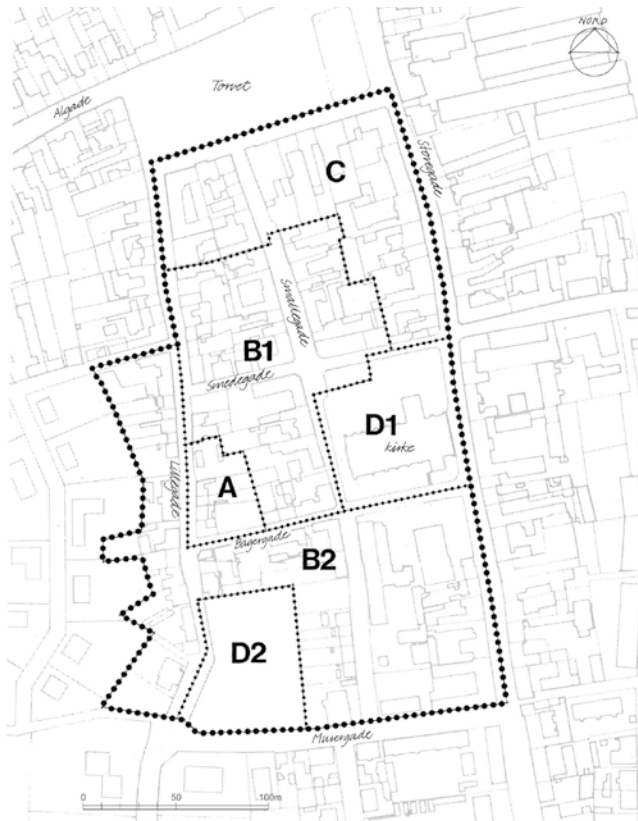
Kortbilag D-1, i miniformat uden signatur.

Lokalplanen omfatter også de ejendomme, der senere udstykses. Hele lokalplanens område er i byzone.



Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag E-1 i miniformat uden signatur

Området er byzone

Lokalplanens bestemmelser

E-2. Område og zonestatus

E-2.1 Lokalplanområdet omfatter det område, der er afgrænset med prikker på kortbilag 1. Området opdeles i delområder som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme:

A: Matr. nr. [oplistning af matr. numre og ejerlav]

B1: ...

C:

D1:

D2:

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 2. Område, zonestatus og kortbilag



Eksempel F: Supplerende eksempler

Lokalplanens bestemmelser

F-2. Område og zonestatus

F-2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag F-1 [ikke gengivet] og omfatter følgende matrikelnumre [oplistning af matr. numre og ejerlav]. Lokalplanen omfatter endvidere den del af matr. nr. [matr. nummer og ejerlav], som er vist på kortbilaget.

Bemærkninger til bestemmelserne

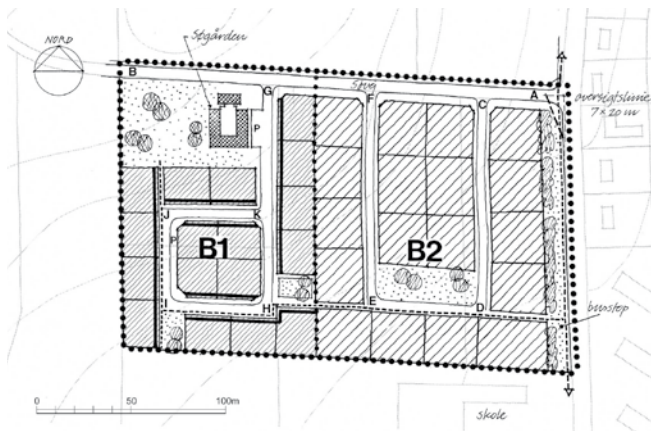
[En præcis afgrænsning af hvor stor en del af en ejendom lokalplanen omfatter, kan ske ved angivelse af koordinater ved målsætning på kortbilaget eller tilsvarende oplysninger i teksten. Hvis området skal overføres til byzone anføres det i bestemmelsen]



Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse

Lokalplanens principper kommer navnlig til udtryk i formålsbestemmelsen og bestemmelserne om, hvad lokalplanområdet kan anvendes til. Bestemmelser om anvendelse er et af de emner, der skal indgå i en lokalplan for et område, der overgår til byformål. En gennemtænkt udformning kan være med til at forebygge miljøkonflikter og i det hele taget lette den efterfølgende administration af lokalplanen. Se nærmere om anvendelsesbestemmelser for bl.a. erhvervsområder og områder til offentlige formål i Vejledning om lokalplanlægning, afsnit 2.3.2. (1.-5.).

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag A-1 i miniformat uden signatur

Der er tale om fritliggende huse, selv om der kan placeres garager i skel. Anvendelsen til boligformål indbefatter mulighed for erhverv, uden ansatte, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig, fx frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

Hvis en del af Søgården bruges til daginstitution skal mindst 25% af arealet kunne benyttes af beboerne i dagtimerne.

Lokalplanens bestemmelser

A-3. Områdets anvendelse

A-3.1 Område B1 og B2 må kun anvendes til helårsbeboelse i form af fritliggende parcelhuse.

A-3.2 Søgården må kun anvendes til beboerhus for områdets beboere samt til daginstitution. Indretning af daginstitution må højst omfatte 75% af etagearealet.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 3. Områdernes anvendelse



Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner

Lokalplanens bestemmelser

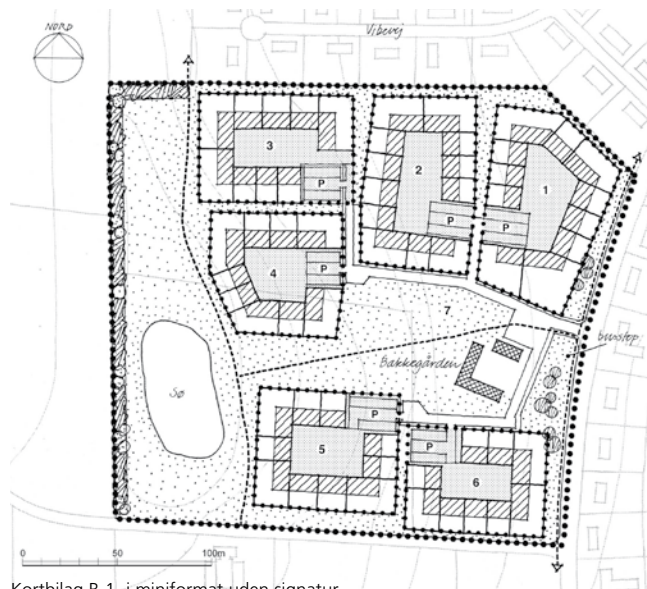
B-3. Områdets anvendelse

B-3.1 Områderne 1-6 må kun anvendes til boligformål.

B-3.2 Områderne 1-6 udlægges til tæt lav boligbebyggelse. Område 1 og 2 må dog alternativt anvendes til åben lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse). Det valgte alternativ skal være for det pågældende område som helhed.

B-3.3 Område 7 må kun anvendes til fællesareal samt indretning af fælleshus i de eksisterende bygninger i Bakkegården.

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag B-1, i miniformat uden signatur.

Tæt lav boligbebyggelse er huse som helt eller delvis er bygget sammen med en eller flere bygninger af tilsvarende art (kædehuse, rækkehuse, dobbelthuse og lign.) med lodret lejlighedsskel.

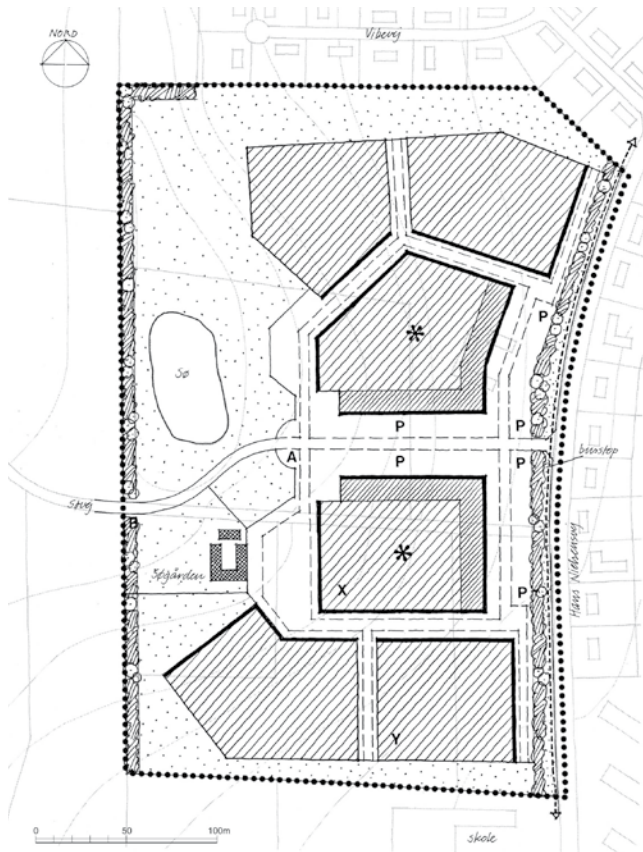
Parcelhuse er fritliggende huse, "som man kan gå rundt om." Det gælder også, selv om der sker en form for sammenbygning ved, at der placeres garage mellem beboelsesbygning og skel.

For område 1 og 2 kan der vælges mellem alternative bebyggelsesplaner. Se pkt. B-4 og B-8.



Eksempel C: Etageboligområde

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag C-1 i miniformat uden signatur

Lokalplanens bestemmelser

C-3. Områdets anvendelse

- C-3.1 Området må kun anvendes til etageboliger for helårsbeboelse.
- C-3.2 I de områder der er vist med tæt skravering på kortbilag C-1, må der dog indrettes butikker, restauranter, kontorer, liberale erhverv og lignende i stueetagen. Bruttoetagearealet for den enkelte virksomhed må højst være på [fx 350] m². Det samlede bruttoareal til butikker i området må højst være på [fx 850 m²]
- C-3.3 Søgården må kun anvendes til daginstitution.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 3. Områdernes anvendelse



Eksempel D: Et ældre blandet boligområde

Lokalplanens bestemmelser

D-3. Områdets anvendelse

D-3.1 Lokalplanens område udlægges til helårsbeboelse med de nedenfor angivne nærmere bestemmelser for de enkelte områder.

D-3.2 I områderne A og D må på hver parcel kun opføres og indrettes én bolig. På parceller der er større end [fx 1.000] m² må der dog indrettes indtil [fx 2] selvstændige lejligheder.

D-3.3 Område B må kun anvendes til tæt/lav bebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse og lignende, samt bygninger til fælles formål. Den del af område B, der er markeret med priksignatur på kortbilag D-1, udlægges til offentlige formål (park og legeplads).

D-3.4 I områderne A må der etableres liberalt erhverv (privat servicevirksomhed og lign.) under følgende forudsætninger:

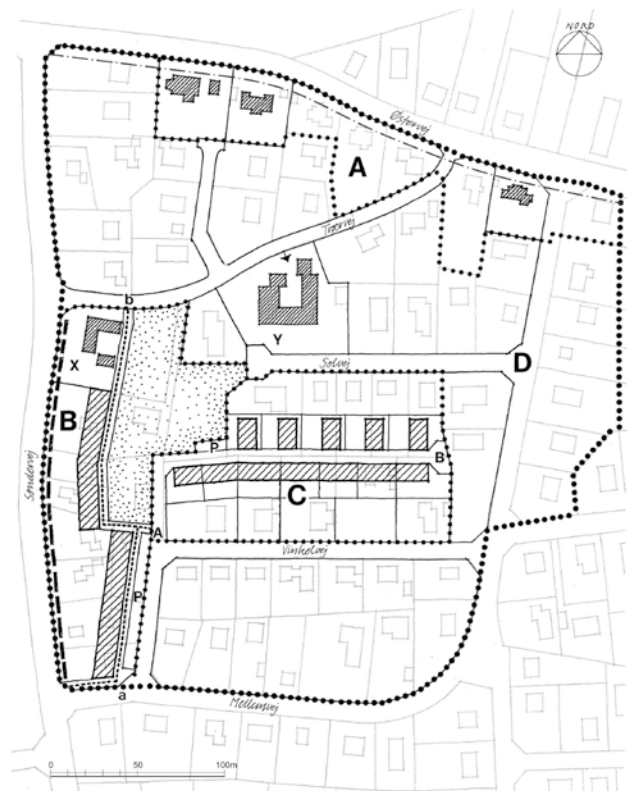
- hovedanvendelsen af ejendommen skal fortsat være helårsbeboelse,
- virksomhedens etageareal må højst udgøre [fx 30] % af det samlede etageareal, dog højst [fx 125] m²,
- ejendommen må ikke ved skiltning eller lignende ændre karakter af beboelsesejendom,
- behovet for parkering skal kunne opfyldes på ejendommen, uden at denne bliver domineret af parkering og mister præg af beboelsesejendom.

D-3.5 Med undtagelse af ejendommen mrk. Y på kortbilag D-1 må den del af område D, som ligger mellem Østervej og Solvej, endvidere anvendes til mindre erhvervsvirksomhed i form af liberale erhverv, småværksteder som elektronikværksteder og lign. virksomhed, der ligger inden for afstandsklasse 1 og 2 i Miljøministeriets håndbog om miljø og planlægning, 2004. Der må ikke være detailhandel. Erhvervsvirksomhed på en ejendom må højst udfylde ...m² etageareal.

D-3.6 Den ejendom, der ligger syd for Tværvej og mellem Søndervej og sti a-b (mrk. X på kortbilag D-1), må kun anvendes til formål som vuggestue, børnehave, daglejecenter og lignende.

D-3.7 På ejendommen mrk. Y på kortbilag D-1 må de eksisterende bygninger opdeles i indtil 3 boliger og indtil 50% af etagearealet må anvendes til liberale erhverv.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger



Kortbilag D-1 i miniformat uden signatur

Hovedparten af område B er ejet af kommunen, men enkelte ejendomme er privatejede. Se under beskrivelsen af lokalplanens retsvirkninger om overtagelsespligt og mulighed for at ekspropriere.

Det er umiddelbart tilladt at udøve visse former for erhverv i en bolig, fx beboernes egen udøvelse af liberalt erhverv, under forudsætning af, at det ikke får en karakter, som ændrer områdets præg af boligområde eller medfører gener for naboer.

Bestemmelserne i D-3.4, D-3.5 og D-3.7 er udformet, så de giver mulighed for visse former for erhverv ud over, hvad der umiddelbart er tilladt i en bolig i form af fx beboernes egen udøvelse af liberalt erhverv, samtidig med at områdets karakter af boligområde fastholdes.

Bestemmelsen skal støtte målet om at bevare områdets karakter med store gamle villaer. De store huse på de



Eksempel D: Et ældre blandet boligområde

største grunde kan udnyttes som tofamiliehuse. Opdeling af et enfamiliehus i flere lejligheder kræver byggetilladelse.

Den nuværende bebyggelse er i forfald. Kommunalbestyrelsen har købt flere af ejendommene og er indstillet på at opkøbe (eller om nødvendigt ekspropriere) de øvrige ejendomme, så der her kan opføres boliger for ældre og handicappede. Den nye park vil også kunne benyttes som fælles opholdsareal af beboerne.

Bestemmelsen åbner mulighed for at drive erhvervsvirksomhed i større udstrækning end det, der umiddelbart er tilladt fra en ejendom. Hovedparten af de pågældende ejendomme fastholdes som helårsbeboelse.

Se pkt. D-10.1 om bevaring af forhaverne langs Østervej.

Bestemmelsen betyder, at man ikke kan bruge hele ejendommen til erhverv. Derimod kan man godt bruge hele sin byggeret til bolig.

Afstandsklasse 1 omfatter bl.a. forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder, som ikke kræver afstand til boligområder.

Afstandsklasse 2 omfatter bl.a. elektronikværksteder og bl.a. laboratorier, hvor der anbefales en afstand på 20 m til boligområder.

Bestemmelsen om at ejendommen kun må anvendes til noget, der svarer til offentlige formål indebærer, at ejeren efter planlovens § 48 under forskellige forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Bygningerne til den tidligere gård er bevaringsværdige (se også pkt D-8.1). Bevaringen støttes bl.a. ved at åbne mulighed for anvendelse til både bolig- og erhvervsformål.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 3. Områdernes anvendelse



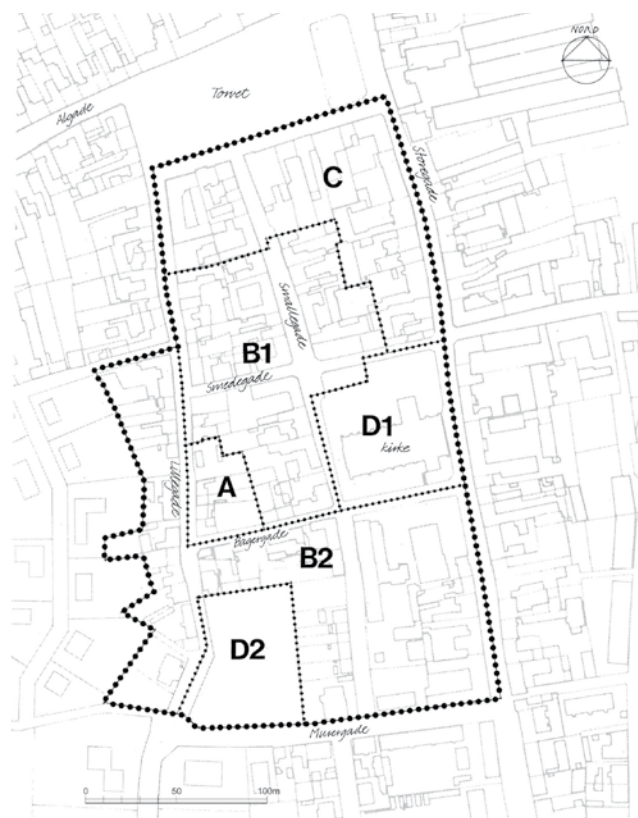
Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte

Lokalplanens bestemmelser

E-3. Områdets anvendelse

- E-3.1 Område A må kun anvendes til offentlige og private serviceformål, herunder lægehus, klinikker og lign.
- E-3.2 Område B1 udlægges til boligformål. Ejendommens stueetage må dog tillige anvendes til offentlig og privat service som klinikker, liberale erhverv, ejendomsmæglervirksomhed mv. Endvidere kan der i hjørneejendommens stueetage indrettes kiosker og dagligvarebutikker under forudsætning af:
- at det samlede bruttoetageareal til den enkelte butik ikke overstiger [fx 200] m² og
 - at det samlede bruttoetageareal til butikker i delområdet ikke overstiger [fx 800] m²
- E-3.3 Område B2 må kun anvendes til boligformål (herunder fællesfaciliteter for områdets beboere, som vaskeri, fællesrum, mødelokaler, selskabslokaler og lign.).
- E-3.4 Område C må kun anvendes til centerformål og boligformål efter følgende nærmere bestemmelser:
- Bebyggelsens stueetager må kun anvendes som udvalgs- og dagligvarebutikker, restauranter og caféer og lign. centerformål. Sådanne anvendelser må også etableres i kældre.
 - Bebyggelsens 1. sal må kun anvendes til helårsbeboelse samt kontorvirksomhed, liberale erhverv og lign.
 - Højere liggende etager må kun anvendes til helårsbeboelse.
- E-3.5 Område D1 må kun anvendes til offentlige formål (kirke).
- E-3.6 Område D2 må kun anvendes til offentlige formål, bydelspark og legeplads.

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag E-1 i miniformat uden signatur

Området på hjørnet af Lillegade og Bagergade er let at komme til, og der er kort afstand fra stoppested for bybus i Muregade, og det reserveres til etablering af lægehus og lignende klinikker.



Eksempel F: Supplerende eksempler (Rammelokalplan)

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Kommunalbestyrelsen ønsker at fastlægge områdets hovedanvendelse til offentlige formål [eller: erhvervsformål], men vil udskyde beslutningen om den mere konkrete anvendelse til [angivelse af tidspunkt eller proces]. Der vil til den tid blive tilvejebragt et tillæg til lokalplanen.

Bemærkninger til bestemmelserne

Området er i lokalplan nr. XX udlagt til [fx uspecificeret offentlige formål eller erhvervsformål]. Gennem dette tillæg præciseres den nærmere anvendelse.

Lokalplanens bestemmelser

F-3. Anvendelse

F-3.1 Område A udlægges til offentlige formål. [eller: erhvervsformål].

Tillæg til en lokalplan

Lokalplanens bestemmelser

F-3.2 Området udlægges til [specificering af den nærmere anvendelse]

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling Afsnit 4. Udstykninger



Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse

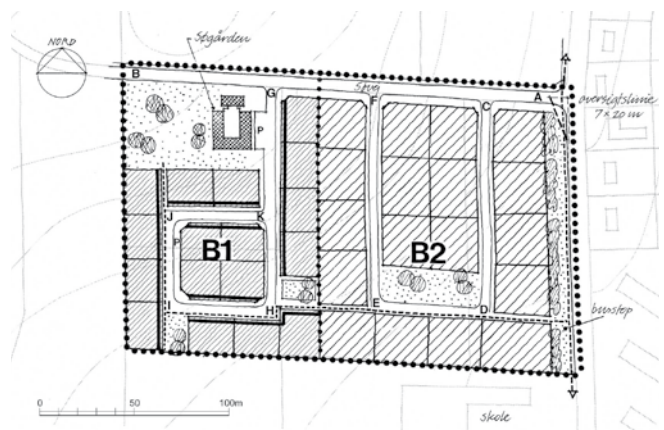
Bestemmelser om udstykning er et af de emner der skal indgå i lokalplaner for arealer, der overgår til byformål. Fastsættelse af en konkret udstykningsplan og bestemmelser om grundstørrelser mv. har tæt sammenhæng med bebyggelsesregulerende bestemmelser og med beregningsreglerne i BR 08. Se nærmere i Vejledning om lokalplanlægning, afsnit 2.4.

Lokalplanens bestemmelser

A-4. Udstykning

A-4.1 Udstykning af parceller til boligformål må kun foretages i overensstemmelse med den udstykningsplan, der er vist på kortbilag A-1. Grunde må ikke udstykkes større end .. m² i område B1 og ...m² i område B2.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger



Kortbilag A-1 i miniformat uden signatur

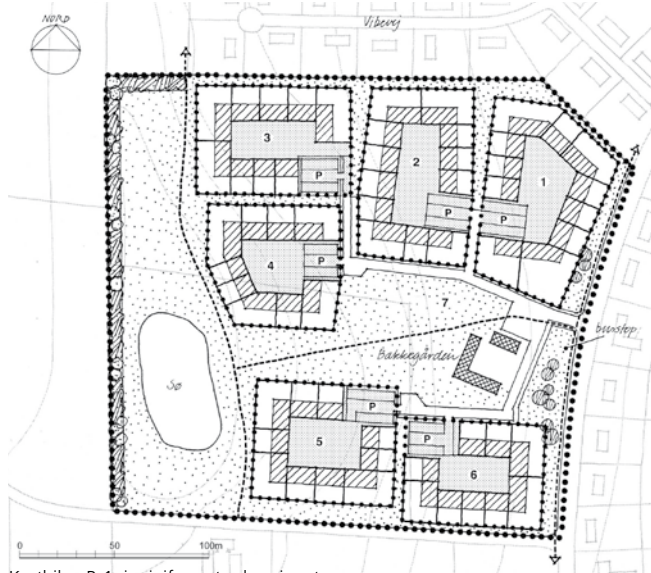
For at begrænse arealforbruget er grundene forholdsvis små, navnlig i den vestlige del af området, område B1.

Der er ingen bestemmelser om udstykning af Søgården, som derfor kan udstykkes efter reglerne i Bygningsreglementet.

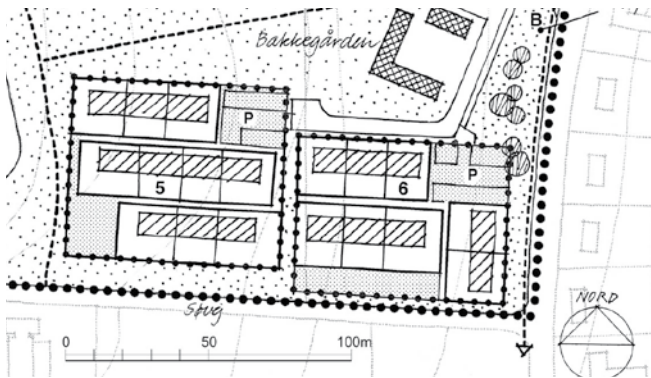


Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner

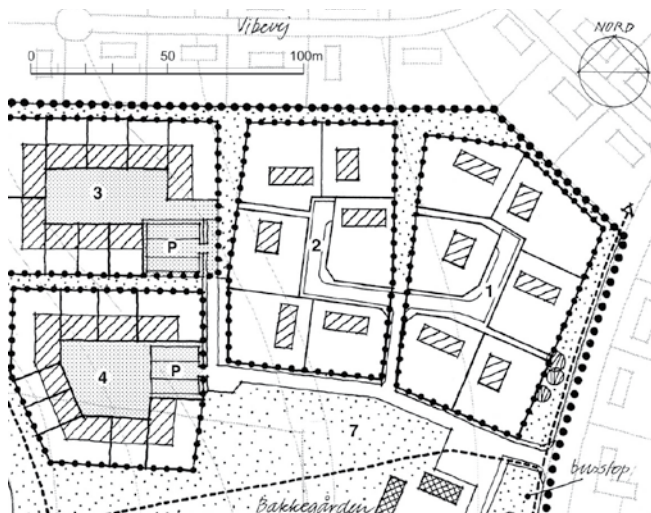
Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag B-1, i miniformat uden signatur.



Kortbilag B-2 i miniformat uden signatur



Kortbilag B-3 i miniformat uden signatur

Lokalplanens bestemmelser

B-4. Udstykning

- B-4.1 Området udstykkes i storparceller som vist på kortbilag B-1. Yderligere udstykning inden for de enkelte storparceller skal ske efter bestemmelserne i pkt. B-4.2-4.6.
- B-4.2 Udstykning til tæt lav bebyggelse skal være i overensstemmelse med de principper som vist på kortbilag B-1 eller den alternative bebyggelsesplan på kortbilag B-2 for område 5 og 6.
- B-4.3 Ved udstykning til tæt lav bebyggelse skal grundstørrelsen være mindst ... og højst ... m² og grundbredden må ikke være mindre end [fx 8] m.
- B-4.4 Ved valg af fritliggende parcelhuse i område 1 og 2 skal udstykning ske som vist på kortbilag B-3 og grundstørrelsen være mindst ... m² og højst ... m².

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling
Afsnit 4. Udstykninger



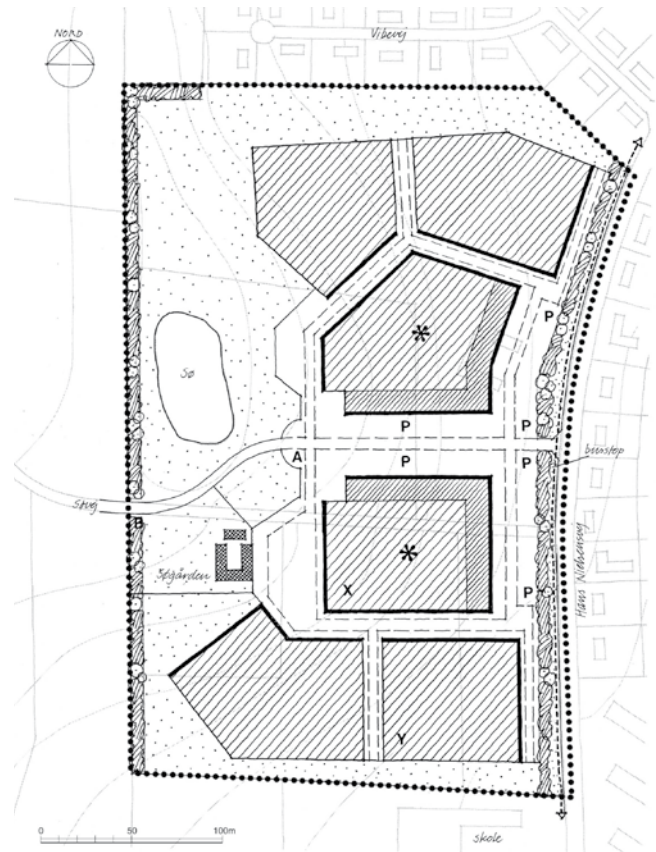
Eksempel C: Etageboligområde

Lokalplanens bestemmelser

C-4. Udstykning

C-4.1 Området må kun udstykkes som storparceller som vist på kortbilag C-1. Dog må Søgården udstykkes selvstændigt efter reglerne i Bygningsreglementet, se kortbilag C-1.

Bemærkninger til bestemmelserne

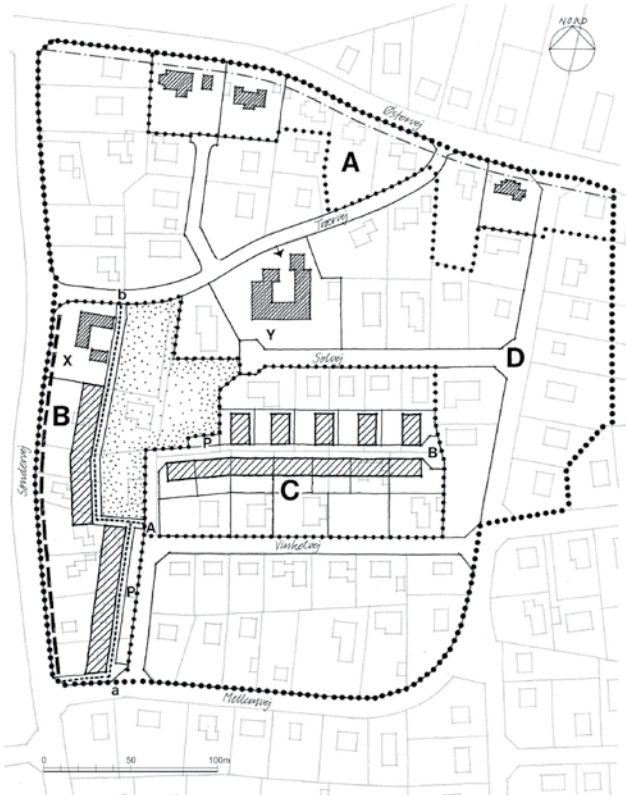


Kortbilag C-1 i miniformat uden signatur



Eksempel D: Et ældre blandet boligområde

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag D-1 i miniformat uden signatur

Bestemmelsen forhindrer ikke at der sker skelregulering eller andre justeringer af skellene mellem de enkelte parceller i området.

I område C skal der være mulighed for et tættere byggeri på en måde, så det samlede indtryk af villakvarter fastholdes.



Kortbilag D-2 i miniformat uden signatur

Lokalplanens bestemmelser

D-4 Udstykning

D-4.1 I område A må grundene ikke udstykes til nye parceller.

D-4.2 I område B må ingen grund udstykes mindre end [fx 200] m².

D-4.3 I område C må udstykning kun ske i overensstemmelse med udstykningsplanen der er vist på kortbilag D-2. De enkelte grunde må ikke udstykes mindre end [fx 400] m².

D-4.4 I område D kan der ske yderligere udstykning på betingelse af

- mindste grundstørrelse på [fx 600] m².
- mindste facadelængde mod vej på [fx 20] m.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling
Afsnit 4. Udstykninger



Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte

Lokalplanens bestemmelser

E-4 Udstykning

Bemærkninger til bestemmelserne

Da der ikke er bestemmelser om udstykning, kan det ske efter reglerne i Bygningsreglementet.



Eksempel F: Supplerende eksemple (Rammelokalplan)

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Kommunalbestyrelsen ønsker alene i første omgang at fastlægge områdets hovedanvendelse. Der vil senere blive fastsat nærmere bestemmelser om udstykning mv. i et tillæg til lokalplanen.

Lokalplanens bestemmelser

F-4. Udstykning

F-4.1 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med en samlet udstykningsplan for området, der fastlægges i et tillæg til lokalplanen.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 5. Veje og stier samt trafikforhold i øvrigt



Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse

Vej- og stiforhold er et af de emner, der skal indgå i en lokalplan for et område, der overgår til byformål. Lokalplanens bestemmelser om veje og stier mv. skal bl.a. ses i sammenhæng med vejlovgivningen. Afsnittet kan også omfatte parkeringsforhold, men det er i de fleste eksempler valgt at behandle parkeringsforhold i et selvstændigt afsnit. Se i øvrigt i Vejledning om lokalplanlægning, afsnit 1.5.5, 2.5 og 2.6.

Lokalplanens bestemmelser

A-5 Veje og stier samt trafikale forhold

A-5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier som vist på kortbilag A-1.

- Vejene i område B1 udlægges med en bredde på [fx 10] m og med en tværprofil som vist på illustration X.
- Vejene i område B2 udlægges med en bredde på [fx 8] m og med en tværprofil som vist på illustration Y.
- Stierne udlægges med en bredde på [fx 2] m. Stien langs Hans Niensens Vej udformes som dobbeltrettet cykel- og gangsti i en bredde af [fx 4] m.

A-5.2 Vejene i området skal udformes med henblik på, at færdsel kun kan ske med lav hastighed.

A-5.3 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag A-1.

A-5.4 Ved tilslutning af vej A-B til Hans Niensensvej skal sikres de oversigtsarealer, der er vist på kortbilag A-1. På oversigtsarealerne må ikke etableres beplantning, som får en større højde end [fx 0,8] m

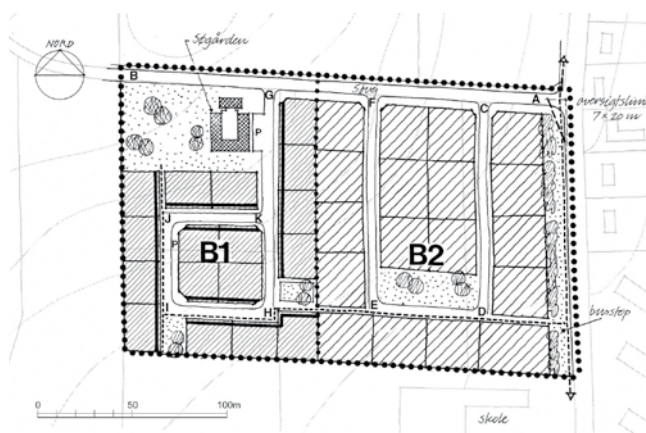
A-5.5 Der må ikke etableres direkte adgang til Søgårdsvej fra de tilstødende grunde.

A-5.6 Der må kun etableres én vejtilslutning for biler til hver grund.

A-5.7 Søvej /vej A-B) udvides så den får en udlægsbredde på 12 m.

A-5.8 Der udlægges areal til busstoppested ved tilslutning af den øst-vest gående sti til Hans Niensens Vej (se kortbilag A-1).

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag A-1 i miniformat uden signatur

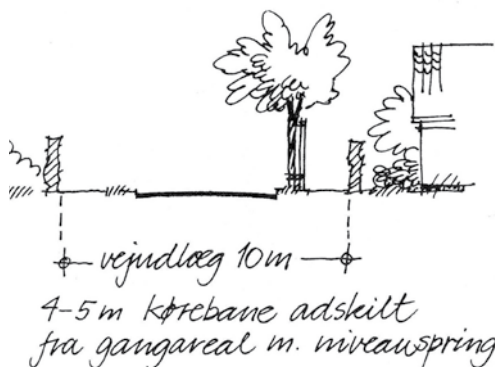


Illustration X, vejprofil i område B1- lege og opholdsgade.

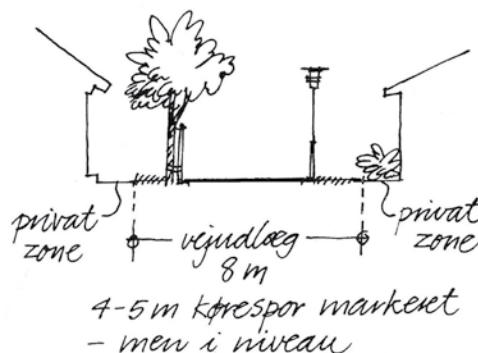


Illustration Y, vejprofil i område B2 - stillevej.



Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner

Lokalplanens bestemmelser

B-5 Veje og sti samt parkering

Fællesbestemmelser

- B-5.1 Der udlægges areal til adgangsveje til storparcellerne samt til stier. Bredde og beliggenhed fremgår af kortbilag B-1.
- B-5.2 Der må ikke etableres direkte adgang fra de enkelte ejendomme til de veje, der fører fra Hans Niensensvej og frem til de enkelte storparceller.
- B-5.3 Ved Bakkegården udlægges areal til parkering på arealet mrk. P. Der kan desuden etableres parkering på højst halvdelen af gårdspladsen, mens den øvrige del udlægges til opholdsareal.
- B-5.4 Der udlægges areal til busstoppested som vist på kortbilag B-1.
- B-5.5 Ved anvendelse af område 1 og/eller 2 til fritliggende parcelhuse gælder endvidere bestemmelserne i pkt. 5.6 og 5.7. Ved anvendelse af område 5 og/eller 6 til tæt lav boligbebyggelse gælder endvidere bestemmelserne i pkt. 5.8-5.9.

Alternativ for tæt lav boligbebyggelse

- B-5.6 Der udlægges areal til adgangsvej og -torv, sti og parkeringsplads med størrelse og udformning som vist på kortbilag B-2.
- B-5.7 Ved tæt lav boligbebyggelse skal til hver storparcel etableres [fx 1½] p-plads pr. bolig inden for den enkelte storparcel. Parkering kan ske ved de enkelte huse, suppleret med fælles parkeringsplads.

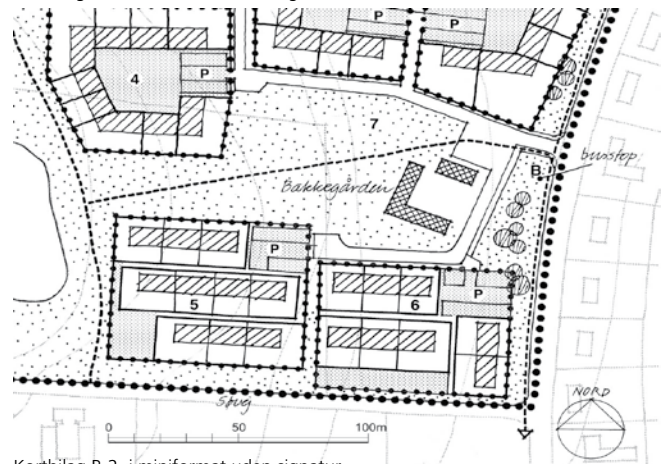
Alternativ for fritliggende parcelhuse

- B-5.8 Der udlægges areal til veje og stier som vist på kortbilag B-3. Veje udlægges med en bredde på [fx 7] m og stier med en bredde af [fx 2½] m.
- B-5.9 Ved fritliggende parcelhuse skal udlægges areal til 2 parkeringspladser på hver ejendom.

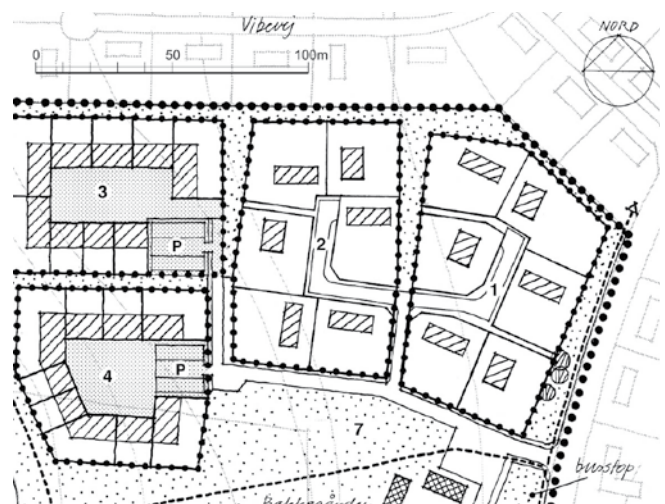
Forbuddet mod direkte adgang til de nævnte veje har til formål at forbedre trafiksikkerheden

Bemærkninger til bestemmelserne

Kortbilag B-1, i miniformat uden signatur.



Kortbilag B-2, i miniformat uden signatur.



Kortbilag B-3, i miniformat uden signatur.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 5. Veje og stier samt trafikforhold i øvrigt



Eksempel C: Etageboligområde

Lokalplanens bestemmelser

C-5 Veje og stier mv.

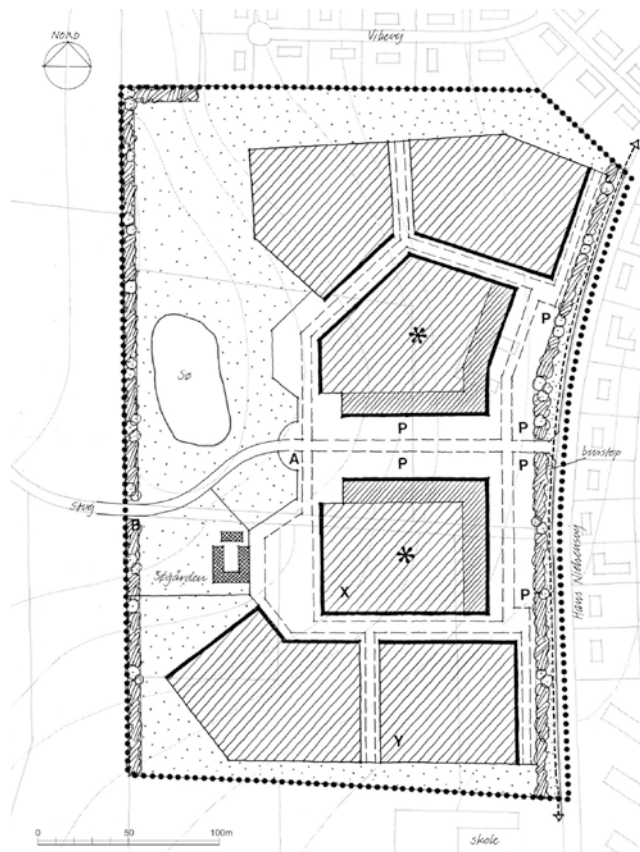
C-5.1 Der udlægges areal til boligveje og gader som vist med punkteret streg på kortbilag C-1. Endvidere udlægges areal til vej A-B til en ny forbindelse til Søvej.

C-5.2 Gader udlægges i en bredde af mindst [fx 12-16] m og med kørebanebredde på højst [fx 5] m foruden parkeringslommer langs gaden.

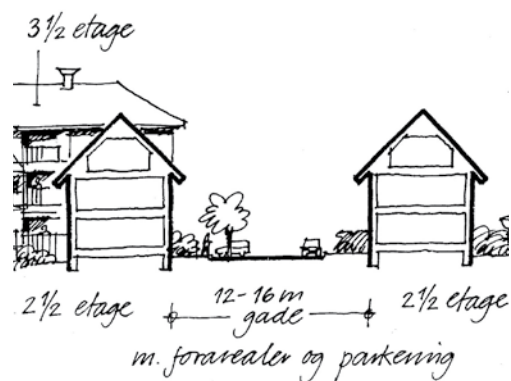
C-5.3 Der reserveres areal til stoppested for bybus ved den nye tilslutning af Søvej til Hans Nielsensvej.

C-5.4 Den del af Søvej, der ligger inden for lokalplanens område, nedlægges. Nedlæggelsen finder sted efter reglerne i vejlovgivningen.

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag C-1 i miniformat uden signatur



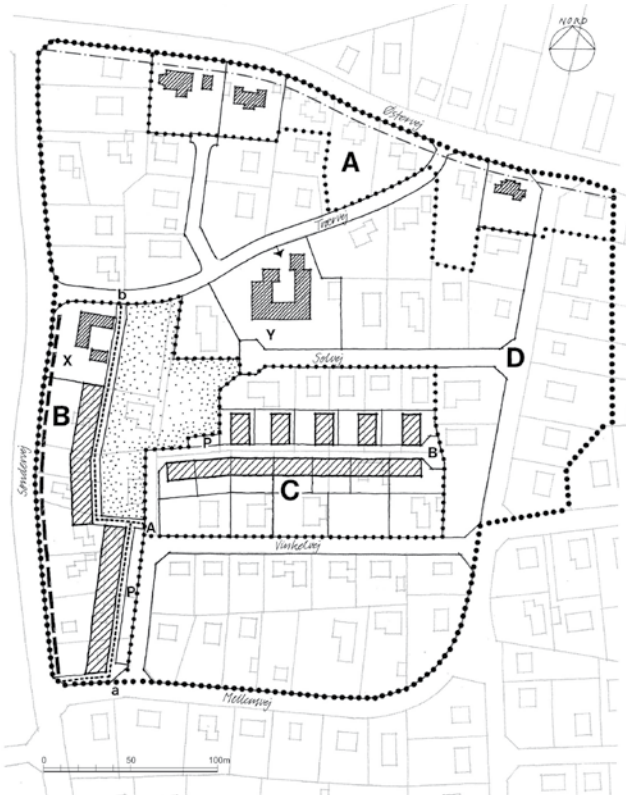
Tværsnit i parkerings- og adgangsgade i etagehusbebyggelse.

Af hensyn til den ønskede udformning af området, er det nødvendigt at flytte den del af Søvej, der ligger inden for lokalplanområdet. Reglerne om nedlæggelse af eksisterende offentlige og almene veje fremgår af vejlovens kapitel 9.



Eksempel D: Et ældre blandet boligområde

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag D-1 i miniformat uden signatur

Søndervej er stærkt trafikeret og forbudt mod direkte adgang har til formål at forbedre trafiksikkerheden. Når kommunen har overtaget ejendommene vil de nuværende vejadgange blive nedlagt. Reglerne om nedlæggelse af eksisterende offentlige og almene veje fremgår af vejlovens kapitel 9.

Lokalplanens bestemmelser

D-5 Veje og stier mv.

D-5.1 Der udlægges areal til følgende veje og stier, der er vist på kortbilag D-1:

- Vejen A-B i en bredde af [fx 8] m
- Stien a-b i en bredde af [fx 2½] m.

D-5.2 Vej A-B afsluttes med vendeplads med en bredde på ... m og en længde på ... m som vist på kortbilag D-1.

D-5.3 Vejadgang til ejendommen mrk. X i område B skal ske fra den nordligste del af stien b-a, som indtil 45 m fra Tværevej udlægges i en bredde af [fx 8] m.

D-5.4 I område B må der ikke etableres direkte adgang for kørende og gående til Søndervej.

D-5.5 Ejendommen mrk. Y i område D skal have vejadgang fra Tværevej som markeret med en pil på kortbilag D-1.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 5. Veje og stier samt trafikforhold i øvrigt



Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte

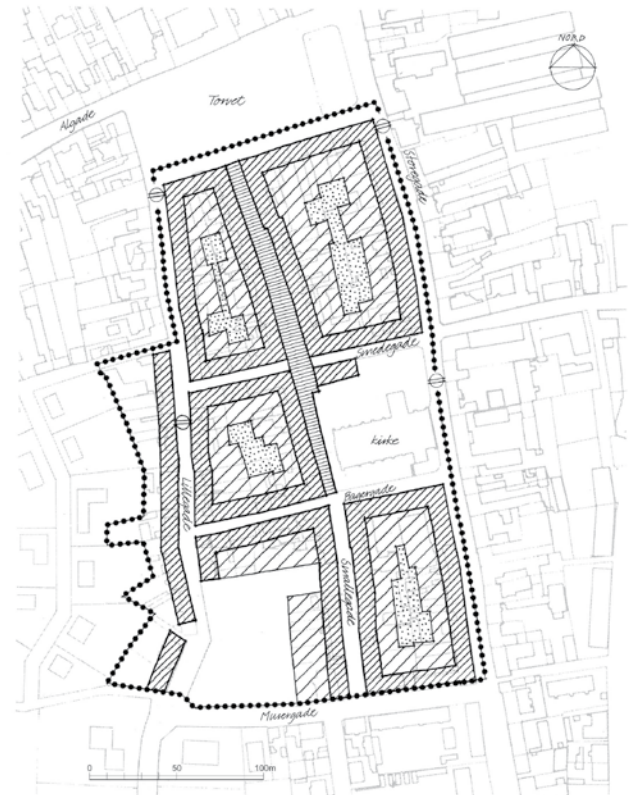
Lokalplanens bestemmelser

E-5 Vej- og stiforhold

E-5.1 Smallegade kan etableres som gågade med cykeltrace mellem Torvet og Bagergade, og der kan etableres hastighedsdæmpning i Lillegade og Storegade, i princippet som vist på kortbilag E-2.

E-5.2 Gader, fortove og andre færdselsarealer skal udformes efter retningslinjerne i Dansk Standards "Udearealer for alle - anvisning for planlægning og indretning med henblik på Handicappedes færden" (DS Håndbog 105).

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag E-1 i miniformat uden signatur

Beslutning om at etablere gågade træffes af kommunen efter reglerne i vejlovgivningen. Beslutningen kræver samtykke fra politiet (se Justitsministeriets cirkulære nr. 77 af 29. marts 1977 om hel eller delvis afspærring af veje og etablering af gågader)

Hastighedsdæmpningen vil blive gennemført i et samarbejde mellem kommunalbestyrelsen og politiet efter vejlovgivningen og færdselsloven.



Der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i Lillegade, og Storegade udlægges som gågade med cykeltrace.



Eksempel F: Supplerende eksempler

Bemærkninger til bestemmelserne

Lokalplanens bestemmelser

F-5 Vej- og stiforhold

F-5.1 Vejen C-D og stien a-b skal have niveaufri skæring.

F-5.2 Langs ...vej udlægges areal til busholdeplads med en bredde på ... m og en længde på ... m, som det er vist på kortbilag ...

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling Afsnit 6. Parkering



Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse

Bestemmelser om parkering kan placeres sammen med bestemmelser om veje og stier mv. eller i et særskilt afsnit. Se nærmere om forholdet til anden lovgivning, byggelovgivningen og vejlovgivningen i Vejledning om lokalplanlægning, afsnit 1.5.2 og 1.5.5 samt 2.5 og 2.6.

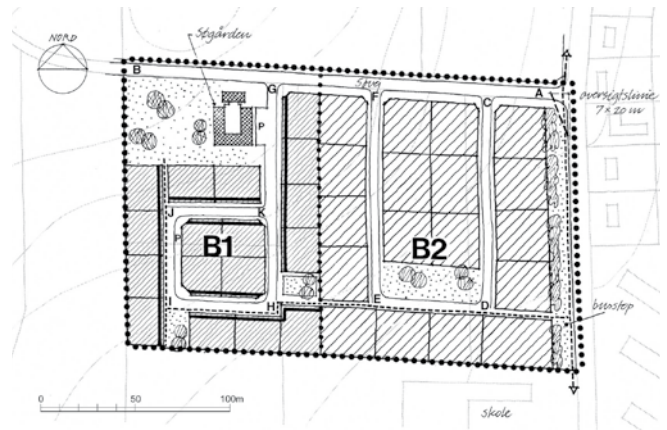
Lokalplanens bestemmelser

A-6 Parkering

A-6.1 Der skal etableres parkeringspladser svarende til [fx 1] p-plads pr. bolig inden for område B1 og [fx 2] p-pladser pr. bolig inden for område B2.

A-6.1 Der skal desuden udlægges areal til fælles parkering i område B1 samt til fælleshus og daginstitution, som det er markeret med P på kortbilaget.

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag A-1, i miniformat uden signatur.

**Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner****Bemærkninger til bestemmelserne**

Emnet er behandlet under afsnittet om veje.

Lokalplanens bestemmelser

B-6. Parkering

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling Afsnit 6. Parkering



Eksempel C: Etageboligområde

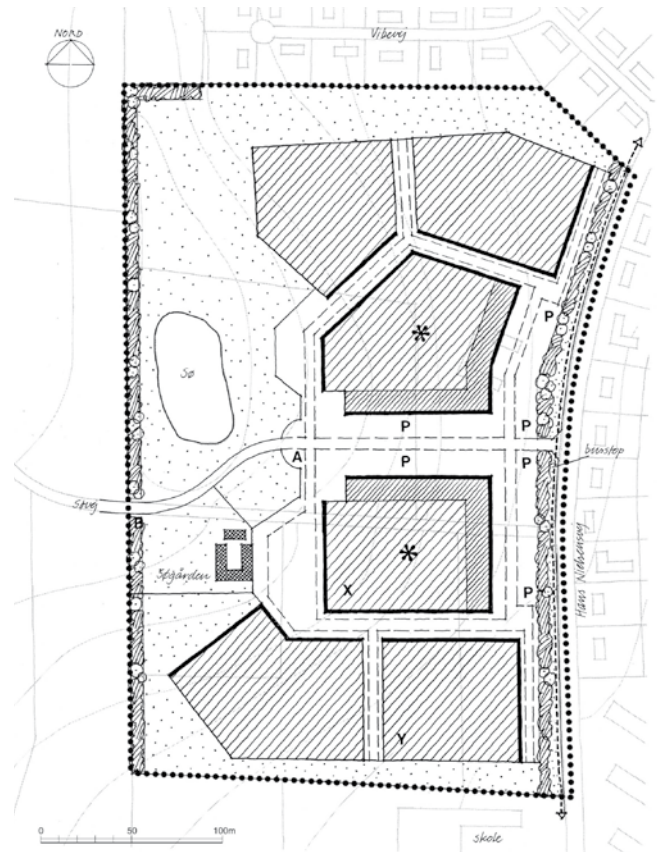
Lokalplanens bestemmelser

C-6 Parkering

C-6.1 Der skal etableres parkeringspladser svarende til [fx 1] p-plads pr bolig, [fx 3] p-pladser pr. 100 m² butiksareal ved dagligvarebutikker, [fx 2] p-pladser pr. 100 m² butiksareal ved udvalgsvarebutikker og [fx 1½] p-plads pr 100 m² erhvervsareal.

C-6.2 De arealer der er markeret med P på kortbilag C-1 skal udlægges som fælles parkering for storparceller markeret med *
I de øvrige storparceller skal parkeringspladserne anlægges inden for storparcellerne.

Bemærkninger til bestemmelserne

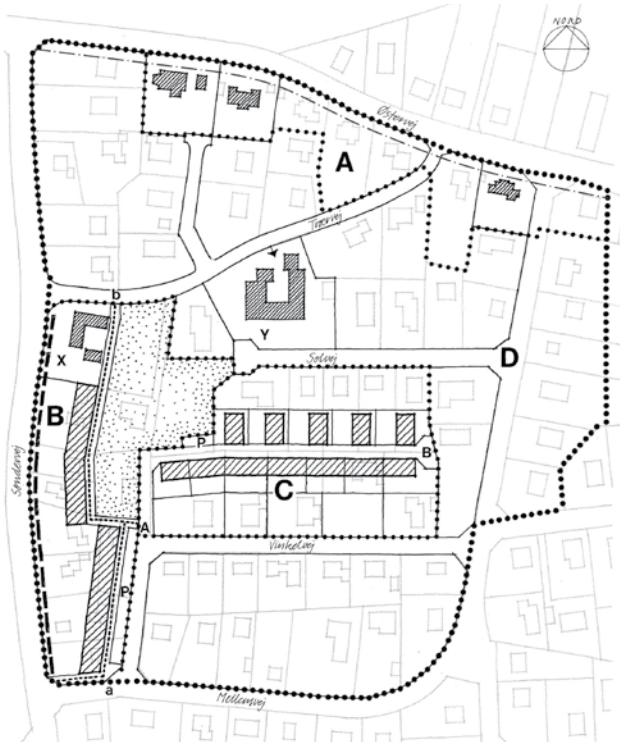


Kortbilag C-1 i miniformat uden signatur



Eksempel D: Et ældre blandet boligområde

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag D-1, i miniformat uden signatur.

Lokalplanens bestemmelser

D-6 Parkering

D-6.1 I område A og D skal udlægges areal til parkering til boligformål, så der er plads til mindst [fx 2] biler på hver grund, i område A, dog [fx 1½] for hver selvstændig bolig. Ved etablering af erhverv i område A, jf. pkt.3.4, skal der endvidere etableres parkering efter bygningsreglementet om parkering.

D-6.2 I område B skal der udlægges areal til fælles parkeringspladser svarende til [fx ½] parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne skal have adgang fra Mellemvej og placeres som vist på kortbilag D-1 mrk. P.

D-6.3 I område C skal der på grundene langs den nye vej A-B reserveres parkeringsareal til [fx 1] bil ved hver bolig. Herudover skal udlægges areal til fælles parkeringspladser til [fx 6] biler i tilknytning til vej A-B, i princippet som vist på kortbilag 1 og illustrationsplanen, kortbilag D-2.



Kortbilag D-2, i miniformat uden signatur.

Ud over kravet om parkeringspladser til boligerne skal der i område A etableres yderligere parkeringspladser, hvis der drives erhverv på en ejendom. Antallet fastsættes af kommunen i henhold til bygningsreglementet, hvorefter der skal etableres tilstrækkelige parkeringspladser til, at beboere og brugere af ejendommen kan parkere på ejendommens område.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling Afsnit 6. Parkering



Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte

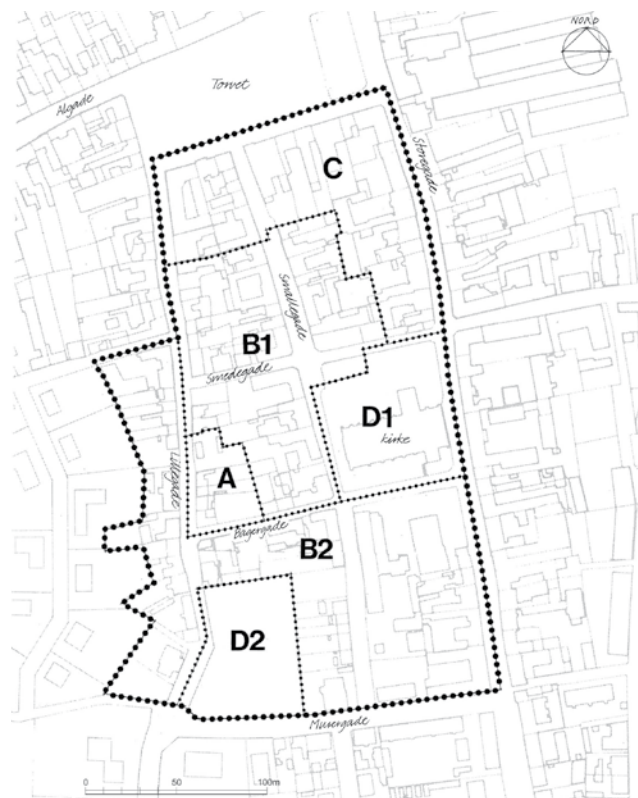
Lokalplanens bestemmelser

E-6. Parkering

E-6.1 Ved nybyggeri eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse til mere parkeringskrævende formål, skal der etableres parkeringspladser efter antal m² etageareal efter følgende:

- 1 p-plads pr. [fx 30] m² ved dagligvarer
- 1 p-plads pr [fx 40] m² ved udvalgsvarer
- 1 p-plads pr. [fx 50] m² ved liberalt erhverv, banker og kontorformål
- 1 p-plads pr. [fx 100] m² ved boligformål.

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag E-1 i miniformat uden signatur

Hvis der ikke kan skaffes de nødvendige parkeringspladser på ejendommene, er kommunalbestyrelsen indstillet på at meddele dispensation mod indbetaling til kommunens parkeringsfond og til at anlægge pladserne uden for området efter reglerne i cirkulæret om kommunale parkeringsfonde (Bygge- og Boligstyrelsens cirkulære nr. 10 af 17. januar 1994). Erstatningsparkeringspladser vil blive etableret ved den sydlige ende af Storegade.



Eksempel F: Supplerende eksempler

Bemærkninger til bestemmelserne

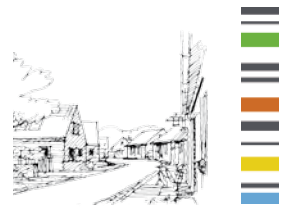
Lokalplanens bestemmelser

F- 6. Parkering
Se eksempel A-E.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 7. Ledningsanlæg og belysning



Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse

Det vil i mange tilfælde være unødvendigt med lokalplanbestemmelser om ledningsanlæg og belysning, og afsnittet indeholder derfor kun enkelte eksempler på sådanne formuleringer. Se i øvrigt i Vejledning om lokalplanlægning, afsnit 2.7.

Lokalplanens bestemmelser

A-7 Ledningsanlæg og belysning

A-7.1 Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.

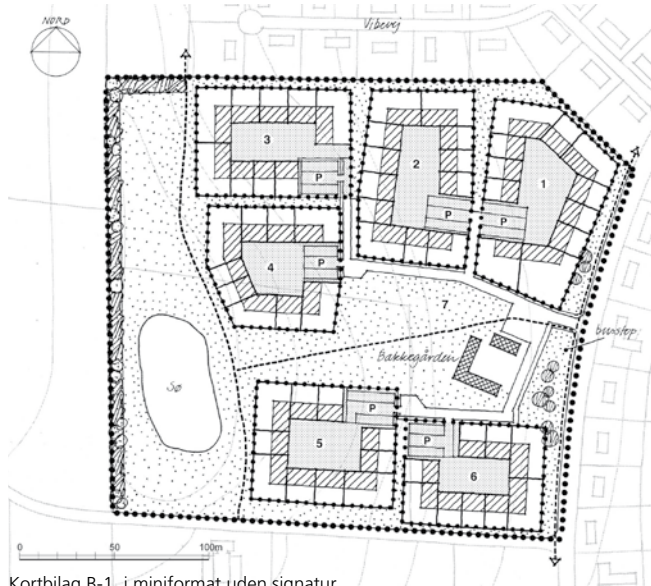
A-7.2 Belysningen på veje og stier skal bestå af [angivelse af belysningstyper]

Bemærkninger til bestemmelserne



Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag B-1, i miniformat uden signatur.

Spildevandsledningerne følger stierne, og placeres så der kan graves ned til dem, uden at stierne ødelægges.

Lokalplanens bestemmelser

B-7. Ledningsanlæg og belysning

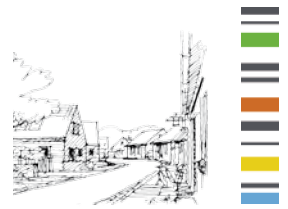
B-7.1 Der udlægges areal til spildevandsledninger umiddelbart vest og nord for de nord-sydgående og de øst-vestgående stier, der er vist på kortbilag B-1. Der må ikke placeres bebyggelse eller plantes træer inden for en afstand af [fx 5] m fra midterlinjen af stierne.

B-7.2 Belysning af interne veje og stier skal være afskærmet, så det ikke generer omboende. Belysningen skal etableres som lavtsiddende pullert-belysning eller som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på [fx 3,0] m.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 7. Ledningsanlæg og belysning



Eksempel C - F

Lokalplanens bestemmelser

Ledningsanlæg og belysning

Se eksempel A og B.

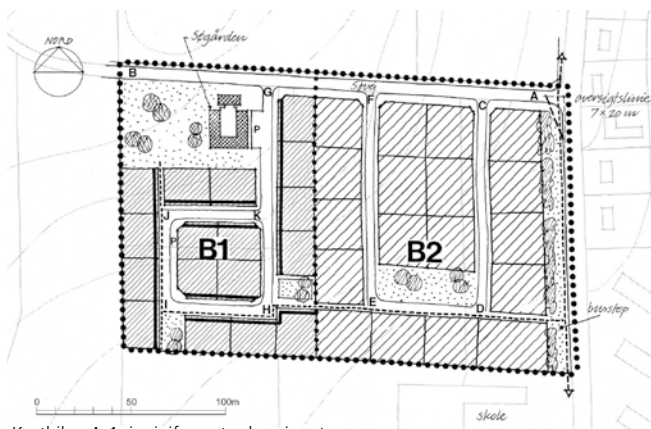
Bemærkninger til bestemmelserne



Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse

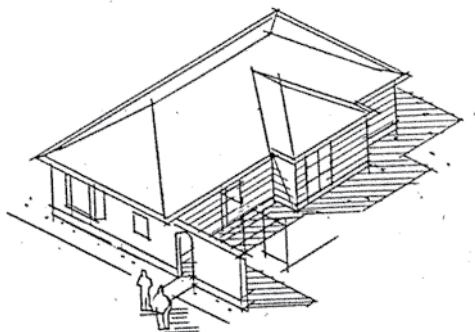
Gennem bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning har kommunalbestyrelsen muligheder for at præge kvaliteten af de fysiske omgivelser. Afsnittet omfatter også eksempler på bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse. Se nærmere i Vejledning om lokalplanlægning, afsnit 2.8 samt afsnit 1.5.2 om samspil med bygningsreglementet. Se også i vejledningen, afsnit 1.4.3 om kompetencenormer. Eksempler på bestemmelser om bebyggelsens udseende kan ses i afsnit 9. Særligt for bevarende lokalplaner henvises til Lokalplanvejledning, Bevarende lokalplanlægning, Skov- og Naturstyrelsen, 1998.

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag A-1, i miniformat uden signatur.

Efter Bygningsreglementets bilag 1, B.1.1.2, stk. 2, skal grundstykkets andel i et selvstændigt matrikuleret fælles friareal medregnes til den enkelte grund ved beregning af bebyggelsesprocenten med mindre kommunalbestyrelsen bestemmer, at det ikke skal medregnes. Kommunalbestyrelsen har besluttet, at de fælles friarealer ved Søgården og i område B2 ikke skal medregnes ved beregning af bebyggelsesmulighederne på de enkelte grunde. Bebyggelsesprocenten i område B2 er lavere end bestemmelserne i BR 08, idet kommunalbestyrelsen her ønsker at undgå en for tæt bebyggelse.



Et valmtag er et hustag, der har skrå flader på alle fire sider:

Lokalplanens bestemmelser

A-8 Bebyggelsens omfang, placering og udformning

A-8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige [fx 35] i område B1 og [fx 25] i område B2.

Område B1

A-8.2 Beboelsesbygninger skal holdes mindst 2½ m fra naboskel og placeres med facade eller gavl i en byggelinje 1 m fra skel mod vej (se kortbilag A-1).

A-8.3 Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, som ikke indgår som del af en beboelsesbygning, må højst være i én etage og med en taghældning på højst 30 grader.

A-8.4 Tage skal udføres som sadeltage uden valm.

A-8.5 For grunde syd for vejene H-I og J-K gælder endvidere følgende:

- Beboelsesbygninger må kun opføres med én etage og med en taghældning på højst 30 grader.
- Loftet i en eventuel kælder må ikke være mere end 0,8 m over terræn.
- Facadehøjden må ikke være over 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 7 m over terræn. Bortset fra gavltrekanter må intet punkt af en beboelsesbygning dog være højere end 1,4 x afstanden til naboskel.

A-8.6 For grunde nord for vejene H-I og J-K gælder endvidere følgende:

- Beboelsesbygninger må højst opføres med én etage med udnyttelig tagetage og med et taghældning på højst 45 grader.
- Loftet i en eventuel kælder må ikke være over niveau.
- Facadehøjden må ikke være over 3,5 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 8. Bebyggelsens placering og udformning



Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse

A-8.7 For grunde vest og øst for vejene G-H og I-J gælder desuden følgende:

Beboelsesbygninger må opføres enten i én etage med udnyttelig tagetage og en taghældning på højst 45 grader eller to etager mod syd og én etage mod nord.

Loftet i en eventuel kælder må ikke være over niveau.

Beboelsesbygninger skal placeres mindst 8 m fra grundens sydskel.

Område B2

A-8.8 Beboelsesbygninger skal placeres med hovedretning vinkelret på eller parallelt med adgangsvejen og med hovedfacaden mod syd. Ved huse med kvadratisk grundplan skal de største vinduer være orienteret mod syd og dernæst mod vest.

A-8.9 Beboelsesbygninger må højst opføres i to etager.

A-8.10 Taghældningen på beboeshuse må ikke overstige [fx 45] grader og tage må ikke udføres med valm.

A-8.11 Overkant af stuegulv må ikke være mere end [fx 30] cm over terræn.

A-8.12 Bygningens facadehøjde må ikke være over [fx 3] m målt fra terræn til underkant af tagrende.

A-8.13 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end [fx 7,5] m over terræn. Bortset fra gavltrekanter må intet punkt af en beboelsesbygning dog være højere end 1,4 x afstanden til naboskel og 2,0 x afstanden til sti.

A-8.14 Beboelsesbygninger skal placeres mindst [fx 1½] m fra skel mod vej og [fx 2,5] m fra naboskel, dog mindst [fx 8,0] m fra naboskel mod syd.

A-8.15 Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke placeres nærmere skel mod vej end 5 m.

A-8.16 De mindre bygninger der er nævnt i pkt. 8.15 skal holdes i en afstand på mindst 30 cm fra skel mod nabo eller sti. Inden for en afstand af 2,5 m fra skel må ingen del af en bygnings ydervæg eller tag være højere end 2,5 m.

Bestemmelserne om højde og placering er forskellige for at mindske skygge fra huse mod syd.

Hensigten med bestemmelsen er at få mest mulig gavn af solens varme til opvarmning af beboeshuset.

Grundene er kun meget svagt skrånende og højdeforhold måles derfor fra terræn (BR 08, bilag 1, B.1.1.4, stk. 1).

Bestemmelsen om afstand til naboskel mod syd tager sigte på at opnå størst mulig solindfald ved at holde afstand mellem husene.

Hensigten er at sikre parkeringsplads foran garage/carport, samt sikre at hovedhuset bliver det man ser fra vejen og give mulighed for, at der kan holde en bil mellem garage og vej.

Bestemmelsen om en mindste afstand for garager, udhuse mv. skal sikre, at der er plads til hæk mod naboen eller stien. Den øvrige del af bestemmelsen svarer til bestemmelser i bygningsreglementet.

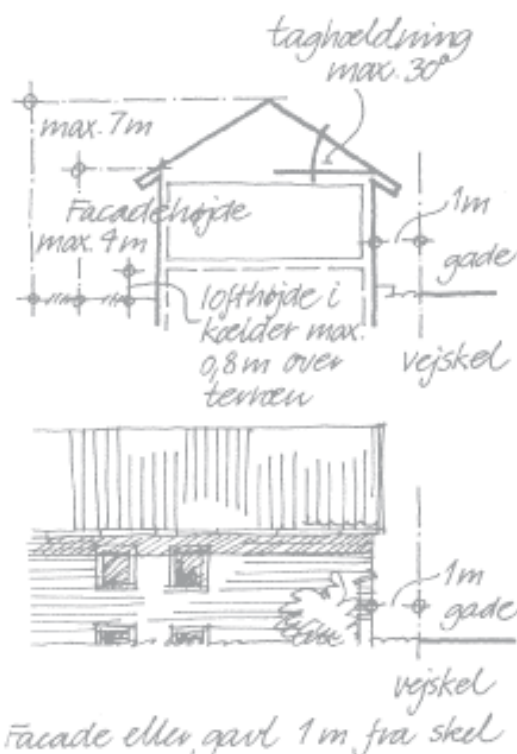
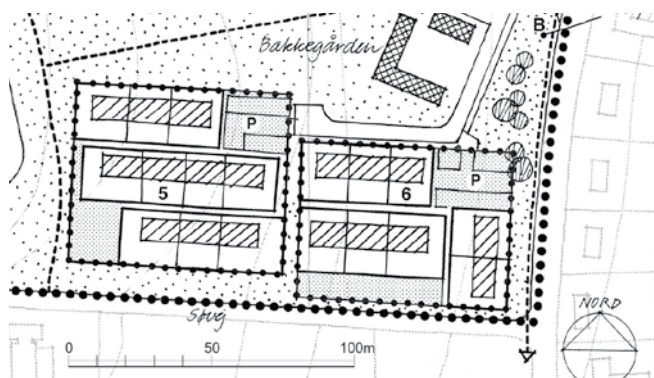


Illustration af bestemmelserne om højde- og afstandsbestemmelserne i en del af område B1.

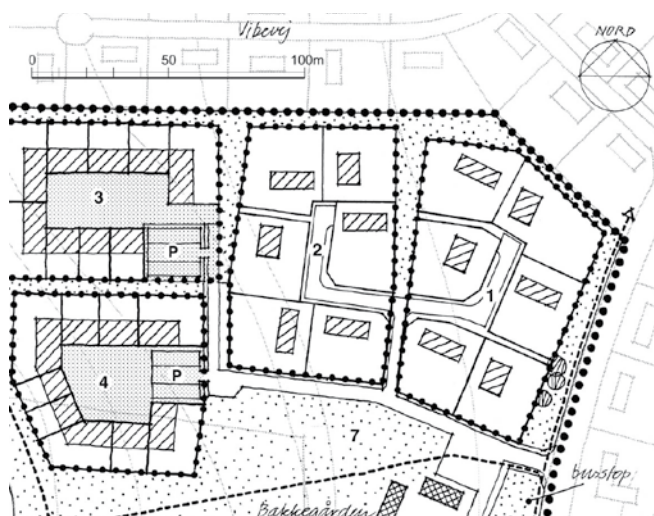
Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner



Kortbilag B-1, i miniformat uden signatur.



Kortbilag B-2 i miniformat uden signatur



Kortbilag B-3 i miniformat uden signatur

Lokalplanens bestemmelser

B-8 Bebyggelsens omfang, placering og udformning

B.8.1 Ved anvendelse af en storparcel til tæt lav boligbebyggelse gælder bestemmelserne i pkt.

B.8.2-8.5. Ved anvendelse af område 1 og 2 til fritliggende parcelhuse gælder bestemmelserne i pkt. B.8.6-8.8.

Tæt lav bebyggelse

B.8.2 Beboelsesbygninger må kun placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag B-1. Bebyggelser i område 5 og 6 må dog alternativt opføres som vist på kortbilag B-2. Bebyggelsen inden for hver storparcel skal udføres som samme hustype og med samme tagform.

B.8.3 Bebyggelse må opføres i skel mod nabo.

B.8.4 Hver boligenhed må maksimalt opføres med et samlet bebygget areal på 120 m².

B.8.5 Beboelsesbygninger må opføres i indtil 2 etager og med en højde på op til [fx 8,5] m højde. Facadehøjden må ikke overstige [fx 6,5] m.

Fritliggende parcelhuse

B.8.6 Ved anvendelse af område 1 og 2 til fritliggende parcelhuse som vist på kortbilag B-3, må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.

B.8.7 Bebyggelse må kun opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

B.8.8 Facadens højde må ikke overstige [fx 3,2] m målt fra terræn til facadens skæring med tagfladen, og intet punkt af en bygning må være højere end [fx 1,4] x afstanden til skel.

Fælleshus

B.8.9 Bakkegården, der er vist med krydsskravering på kortbilag B-1, må ikke rives ned, bygges om eller på anden måde ændres, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til det.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 8. Bebyggelsens placering og udformning



Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner

Det bebyggede areal omfatter bebyggelsens grundplan og omfatter foruden beboelsesbygning også småbygninger som skure, carporte mv.

Regler for hvordan facadehøjden måles, fremgår af bygningsreglementet.

Det er flere muligheder for udformning af tagformen, som enten kan være med saddetag eller med ensidig taghældning eller med fladt tag. Men der skal anvendes samme tagform inden for en storparcel.

Der er ikke stillet krav til husenes placering, og her gælder derfor bestemmelserne i bygningsreglementet.

Bestemmelsen betyder, at husene skal udformes, så der fra starten er indrettet en tagetage, eller at en tagetage senere kan indrettes.

Der er ikke stillet krav om tagform.

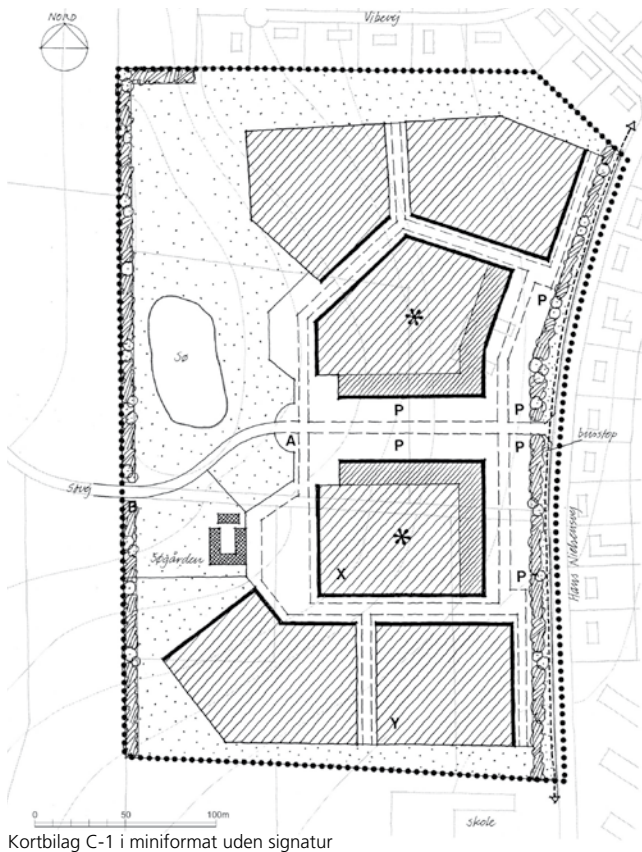
Der er ikke stillet krav om tagform.

Bakkegården er registreret som bevaringsværdig i kommuneatlas og kommuneplanen.

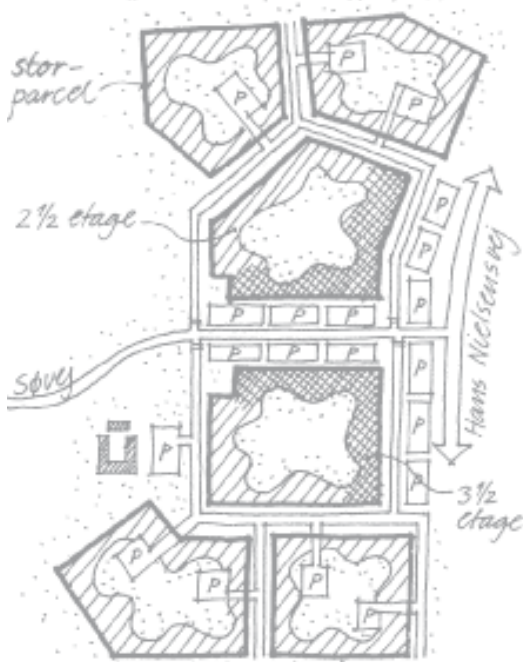


Eksempel C: Etageboligområde

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag C-1 i miniformat uden signatur



Kortbilag C-2 i miniformat uden signatur

Lokalplanens bestemmelser

- C-8 Bebyggelsens omfang, placering og udformning
- C-8.1 Beboelsesbygninger må kun opføres inden for de byggefelter, der er vist med skråskravering på kortbilag C-1 og skal udformes efter det hovedprincip, der er vist på kortbilag C-2.
- C-8.2 Det bebyggede areal må højst udgøre [fx 40] % af arealet inden for det enkelte byggefelt.
- C-8.3 Beboelsesbygninger skal placeres med en gavl eller facade i en af de facadelinjer, der er vist på kortbilag C-1. Der kan dog ske fremspring og tilbagerykninger på indtil [fx 2½ m] i forhold til facadelinjer, der vender mod nord og øst.
- C-8.4 Bebyggelsen i storparcellerne, mrk. X og Y, skal udformes efter det princip, der fremgår af kortbilag C-3.
- C-8.5 Inden for de dele af byggefelterne, der er vist med tæt skravering på kortbilag C-1, må bebyggelse opføres med indtil 3½ etager og med en største højde på 15 m.
- C-8.6 Inden for den øvrige del af byggefelterne må bebyggelsen opføres med indtil 2½ etage og med en største højde på 12,5 m.
- C-8.7 Bebyggelsen må ikke opføres med trempel på over 0,8 m.
- C-8.8 På beboelsesbygninger skal taghældningen være mellem 40 og 45 grader
- C-8.9 Der må etableres kviste, når disse fordeles regelmæssigt på tagfladen. Den samlede bredde af kvistene må ikke overstige [fx 1/3] af tagfladens længde, og den enkelte kvist må ikke være bredere end [fx 2] m.
- C-8.10 Søgårdens bygninger, der er vist med krydsskravering på kortbilag C-1, må ikke rives ned, og den ydre fremtræden må ikke ændres, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til det.
- C-8.11 Bakkegården kan rives ned.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 8. Bebyggelsens placering og udformning



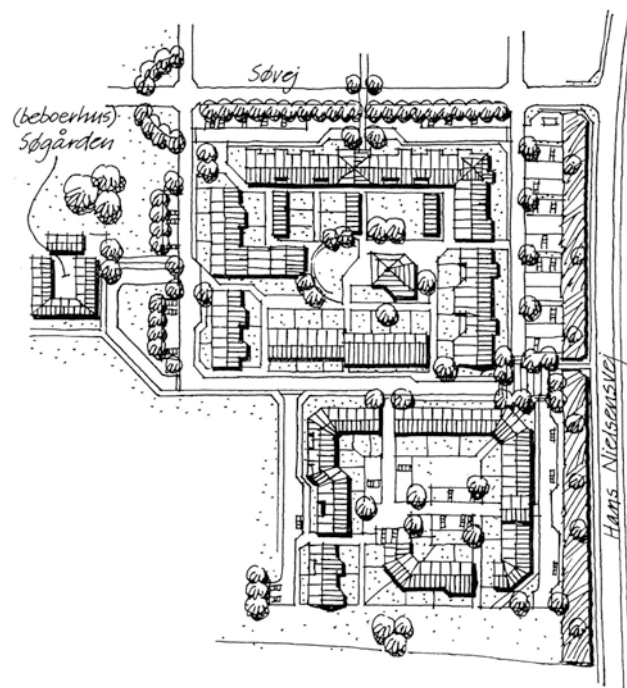
Eksempel C: Etageboligområde

Muligheden for fremspring og tilbagerykninger har til formål at øge variationen i bebyggelsen. For at undgå reduktion af solindfaldet på syd- og vestfacader kan sådanne variationer alene være på nord- og østfacader.

En trempel er en konstruktion oven på ydermuren, der forhøjer tagetagen. En trempel på 1 m og derover regnes for en etage.

Søgården er registreret som bevaringsværdig i kommuneatlas, og det er gengivet i kommuneplanen. Hvis der viser sig behov for ændringer, som kan ske uden på væsentlig måde at gå ud over bevaringshensynet, har kommunalbestyrelsen mulighed for at give dispensation.

Bakkegården er i meget dårlig stand og kan rives ned for at give mulighed for den planlagte bebyggelse.

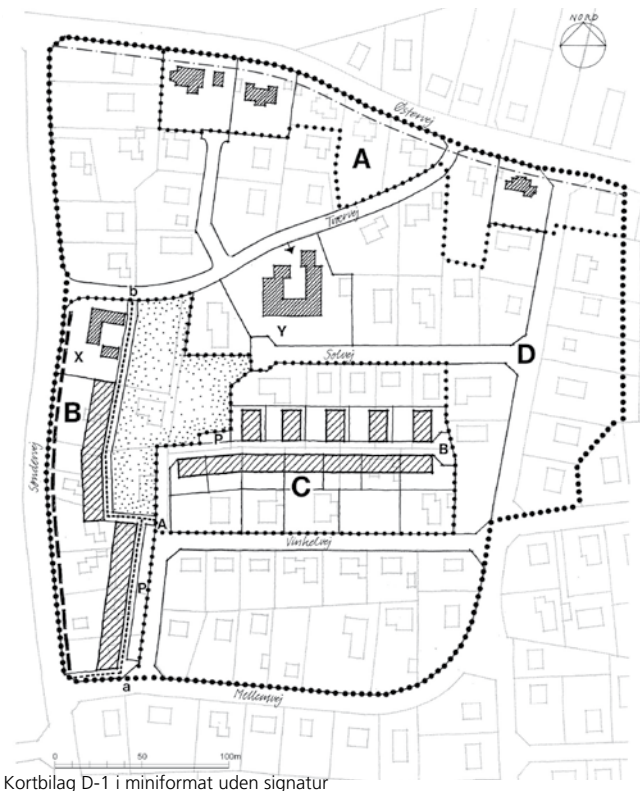


Kortblad C-5 i miniformat uden signatur



Eksempel D: Et ældre blandet boligområde

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag D-1 i miniformat uden signatur



Kortbilag D-3. Illustrationsplan, der viser hvordan bebyggelsen kan blive; men der er også andre muligheder.

Lokalplanens bestemmelser

D-8 Bebyggelsens omfang, placering og udformning

D-8.1 De bygninger der på kortbilag D-1 er markeret med tæt skravering må ikke nedrives eller gives en ændret ydre fremtræden.

D-8.2 Ved evt. udskiftning af vinduer i de bevaringsværdige bygninger langs Østervej, skal de nye vinduer udformes med sprosser i samme dimensioner som de nuværende, og de skal udføres i eller fremtræde som udført af træ.

D-8.3 I område A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke være højere end [fx 30].

- Bygninger må kun opføres med én etage med udnyttelig tagetage og med en taghældning på mellem [fx 45 og 50] grader.
- Tagene skal være symmetriske sadeltage og må ikke udføres med halvalm.
- Beboelsesbygninger må opføres med gavle indtil [fx 2,5] m fra naboskel mod øst og vest.
- Beboelsesbygninger skal placeres med nordfacade inden for en zone på 5-8 m fra Østervej.
- Udestue må kun placeres syd for beboelseshuset.

D-8.4 Bortset fra småhuse under 10 m² må bebyggelse i område B kun placeres i de byggefelter, der er vist på kortbilag D-1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke være højere end [fx 40]. Beboelsesbygninger må kun opføres i én etage uden udnyttelig tagetage og med en taghældning på højst [fx 30] grader.

D-8.5 I område C må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke være højere end [fx 30]. Beboelsesbygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage. Det højeste punkt af tagfladen må være hævet indtil 7,5 m over terræn på grunde syd for vejen og 8,5 m over terræn på grunde nord for vejen.

D-8.6 Al bebyggelse langs vej A-B i område C skal holdes inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag D-1. Bestemmelsen gælder også for småhuse under 10 m².

D-8.7 I område D må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke være højere end [fx 30]. Beboelsesbygninger må:

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 8. Bebyggelsens placering og udformning



Eksempel D: Et ældre blandet boligområde

- højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage og med en taghældning på højst [fx 45] grader.
- ikke være højere end [fx 1,4] x afstand til naboskel og skal placeres i en afstand af mindst [fx 5] m fra skel mod vej.



Huset til venstre har halvvalm

Hvis omstændighederne i en konkret sag taler for evt. at give tilladelse til nedrivning eller ombygning, skal der først foretages nabohøring.

Bestemmelsen åbner mulighed for udskiftning af de bygninger, der ikke er markeret som særligt bevaringsværdige.

En evt. ny bebyggelse skal udformes med hovedproportioner, som harmonerer med de bevaringsværdige bygninger. Det er derfor et krav, at nye beboelsesbygninger skal opføres med udnyttelig tagetage. De må i øvrigt gerne udformes i en nutidig arkitektur. Valmtag er tag, der har skrå flader på alle fire sider. Halvvalm er karakteristisk for området og er derfor tilladt.

Bestemmelserne suppleres af bygningsreglementets bestemmelser om byggeret, herunder højde (8,5 m), afstand til skel (2,5 m) og bestemmelser om garager og småhuse.

Bestemmelsen om placering af eventuelle udestuer er at undgå, at de påvirker synsindtrykket af beboelseshusene set fra vejen.

Højderne måles efter reglerne i bygningsreglementet. Terrænet er omtrent fladt, så der vil ikke være væsentlig forskel på den nuværende og fremtidige terrænhøjde.

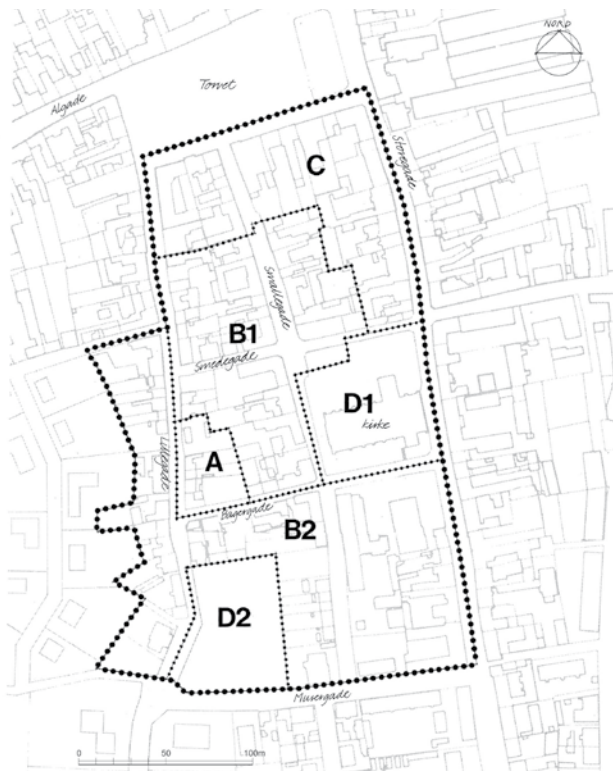
Der er ikke fastsat bestemmelser om garager, carporte, udhuse mv., og der gælder derfor de almindelige regler i bygningsreglementet.

Regler om måling af højde i forhold til naboskel findes i bygningsreglementet.

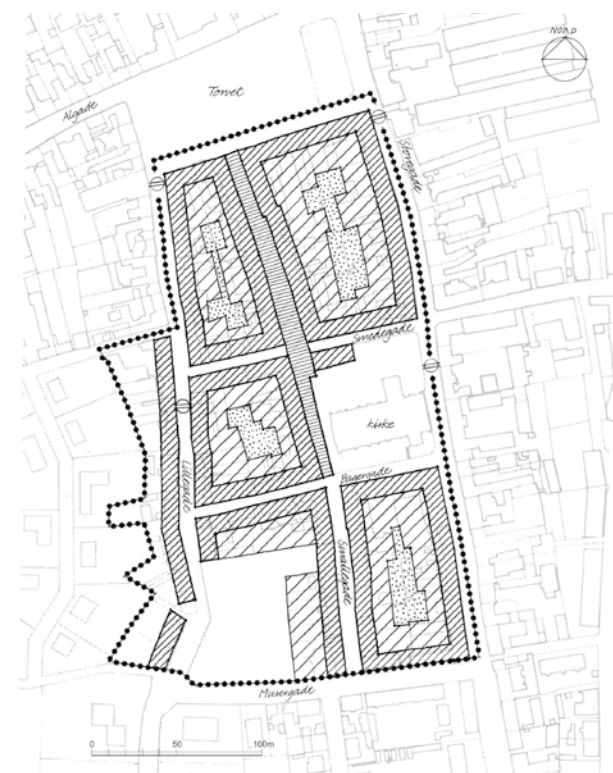


Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag E-1 i miniformat uden signatur



Kortbilag E-2 i miniformat uden signatur

Lokalplanens bestemmelser

E-8 Bebyggelsens omfang, placering og udformning

E-8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst være:

- I område A: [fx 75] %
- I område B1: [fx 90] %
- I område B2: [fx 60] %
- I område C: [fx 130] %

E-8.2 Bygninger der har facade mod Torvet må ikke nedrives, og den ydre fremtræden må ikke ombygges eller på anden måde ændres, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til det.

E-8.3 I område A, B1, B2 og C må ny bebyggelse kun placeres i de byggefelter, der er vist på kortbilag E-2 og med facade i byggefeltets afgrænsning mod de omgivende gader.

E-8.4 I byggefelt 1 (vist med tæt skråkravering på kortbilag E-2) skal bebyggelsen opføres i 2½ etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 12 m.

E-8.5 I byggefelt 1 skal facader på ejendomme inden for område B1 og C, der vender mod gaden, have samme højde som eller højst +/- 0,5 m i forhold til facaderne på de eksisterende tilstødende bygninger.

E-8.6 Facader på bygninger, der vender ud mod gade, skal brydes efter max 25 m i form af markant ændring i facadens udformning.

E-8.7 I byggefelt 2 (vist med åben skråkravering på kortbilag E-2) må bebyggelsen ikke opføres i mere end 1½ etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 9 m.

E-8.8 I område D1 må der ikke opføres ny bebyggelse. I område D2 må der kun opføres mindre bygninger, som er nødvendige for områdets funktion som bydelspark.

E-8.9 Taghældningen på bygninger, der har facade mod gade, skal være 45 grader i områderne A, B1, B2 og C.

E-8.10 Ved opsætning af kviste må den samlede bredde af kvistene højst udgøre 1/3 af tagets længde.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 8. Bebyggelsens placering og udformning



Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte

Bygningerne langs Torvet er registreret som bevaringsværdige i Kommuneatlas og i Kommuneplanen og udgør en værdifuld del af gadebilledet. Bestemmelsen forhindrer ikke indvendig ombygning og modernisering. Hvis omstændighederne i en konkret sag taler for evt. at give tilladelse til nedrivning eller ombygning, skal der først foretages nabohøring.

Langs gaderne (inden for byggefelt 1) skal ny bebyggelse af hensyn til indpasning i husrækken opføres i 2½ etage. I byggefelt 2 må ny bebyggelse (baghuse) derimod gerne være lavere end 1½ etage, jf. E-8.4.

Der er tale om mindre skure til redskaber, toilet og lign.

Opstilling af legeredskaber er umiddelbart tilladt.

Omtrent alle bygninger i området er med tage med en hældning på ca. 45 grader.

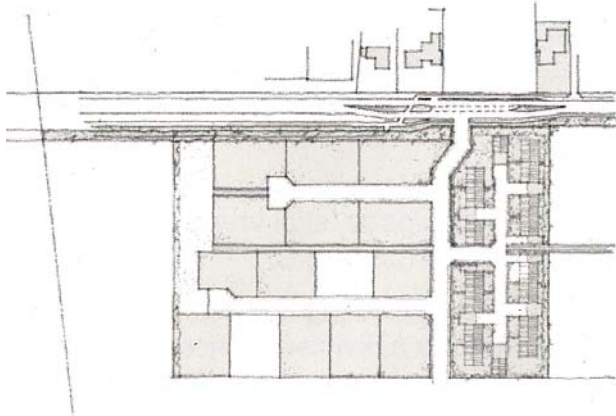


Tilpasning af ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse.

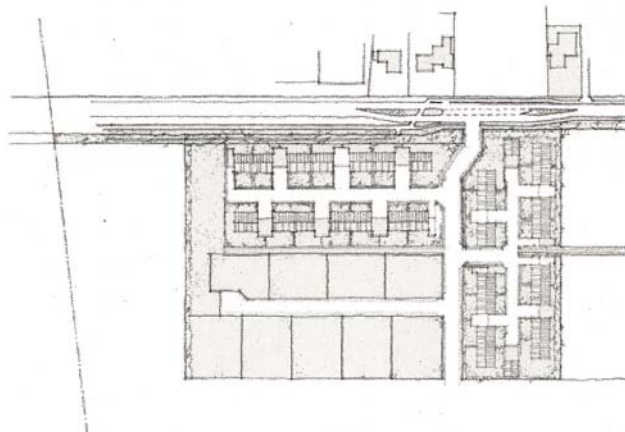


Eksempel F: Supplerende eksempler

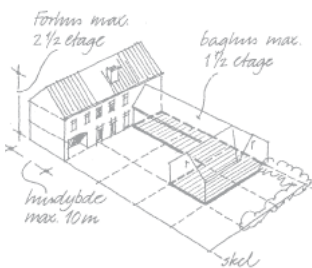
Bemærkninger til bestemmelserne



Alternativ a

Alternativ b
Kortbilag X

Byggemuligheder på bagareal



Der er ingen krav til udformningen af tage på bebyggelse bag byggefelterne. Disse kan således udføres med sadeltag, fladt tag eller ensidig taghældning.

Kravet om, at sokkelkoten skal være mindst 2,0 m over daglig vande, tager sigte på dels situationer med høj vandstand, dels på en situation, hvor havspejlet stiger som følge af klimaforandring.

Lokalplanens bestemmelser

Eksempel på alternativ plan

- F-8.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af enten åben lav eller tæt lav bebyggelse. Den valgte boligform skal være for området som helhed.
- F-8.2 Udstykning må kun ske som vist på kortbilag X, enten som alternativ a eller alternativ b, hvor skal placeres vinkelret på vejen mellem de enkelte bygninger.
- F-8.3 Til åben lav bebyggelse må grunde ikke udstykkes mindre end 700 m², og ved tæt lav bebyggelse må grunde ikke udstykkes mindre end 200 m².
- F-8.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 ved åben lav og 40 ved tæt lav bebyggelse.
- F-8.5 Beboelsesbygninger må ikke opføres i mere end 2 etager og med en største bygningshøjde på 7,5 m.
- F-8.6 Hvis området anvendes til tæt lav bebyggelse, skal beboelsesbygninger placeres som vist på kortbilag X, alternativ b.

Eksempel på forhus og sidehus

- F-8.7 Bebyggelse langs ...gade skal opføres som sluttet randbebyggelse. På op til 1/3 af det resterende grundareal på hver enkelt grund kan opføres bebyggelse på max 1 1/2 etage og i en højde af max [fx 8] m. Bebyggelse bag byggefelterne må højst udgøre halvdelen af grundens bredde og må ikke placeres i de udlagte opholdsarealer som vist på kortbilag XY [ikke gengivet].
- F-8.8 Ved nye bygninger skal sokkelkoten være mindst [fx 2,0] m DVR 90.
- F-8.9 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- F-8.10 Bebyggelsesprocenten må højst være [fx 30].
- F-8.11 Tage skal være symmetriske sadeltage uden valm. Taghældningen skal være [fx mellem 30 og 45] grader.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 8. Bebyggelsens placering og udformning



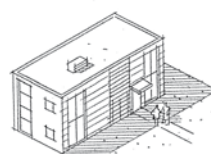
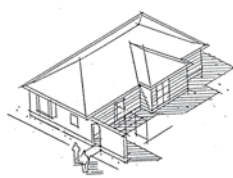
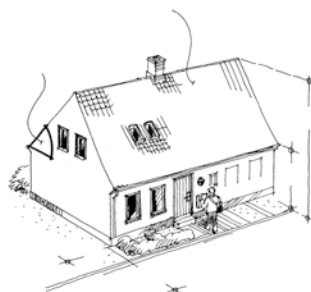
Eksempel F: Supplerende eksempler

Redaktionel bemærkning til eksemplet: Til at illustrere bestemmelser der fortrænger bestemmelser for de tilsvarende emner i BR 08, er valgt et traditionelt enfamiliehus med udnyttelig tagetage. Der er tilføjet bebyggelsesregulerende bestemmelser om emner, der ikke fremgår af BR 08.

Der vil udmærket kunne fastsættes lavere bygningshøjde end 8,5 m, og en facadehøjde på 3,5 m er høj for en bygning af den illustrerede type. Ved bestemmelser om højde i forhold til vej, sti og naboskel kan oplyses, fx i en bemærknings-spalte, at højden måles efter reglerne i bygningsreglementet (BR08, kap. 2.1, stk. 1, nr. 3, jf. bilag 1, B.1.1.4).

- F-8.12 Bygningshøjden må ikke være større end [fx 7,5] m, og facadehøjden må ikke være større end [fx 3,0] m.
- F-8.13 Bebyggelsen må dog ikke være højere end [fx 1,3] x afstanden til naboskel og skal holdes i en afstand af mindst 2,5 m fra dette skel.
- F-8.14 Beboelsesbygninger skal opføres med facade placeret mod og parallelt med vejen og i en afstand af [fx 5] m fra skel mod vej.
- F-8.15 (Ingen bestemmelser)
- F-8.17 Beboelsesbygninger må højst opføres i 2 etager mod nord og 1 etage mod syd.
- F-8.18 Intet punkt af bygningen, bortset fra skorsten, må være mere end 6,5 m over det nuværende terræn, og tagets hældning i forhold til det vandrette plan skal være mindst 300 mod syd.
- F-8.19 Intet punkt af en beboelsesbygning må være højere end 1,4 x afstanden til skel.
- F-8.20 Beboelsesbygninger må højst opføres i 2 etager og med en højde på 7,0 m over det fastsatte niveauplan.
- F-8.21 En del af tagfladen mod syd skal have en hældning på mellem 450 og 600 i forhold til det vandrette plan, så den er velegnet til opsætning af solvarmeanlæg.

Illustration af bebyggelsens placering og udformning.

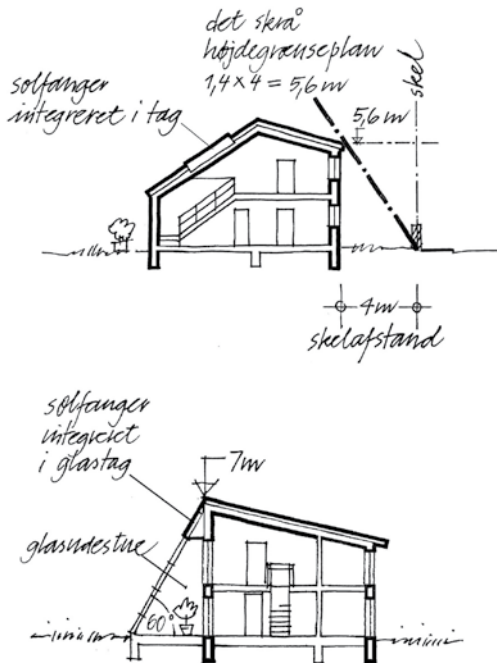


Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, som derfor alene er reguleret gennem bestemmelserne i BR 08 (byggeret mv.).

Ovenstående illustrationer viser enkelte blandt mange eksempler på mulighederne for udformningen af beboelsesbygningerne. Der er fx også mulighed for ensidig taghældning og pyramidetag, ligesom husene kan placeres skråt på grunden.



Eksempel F: Supplerende eksempler



Eksempler på asymmetrisk tagprofil.

Redaktionel bemærkning til eksemplet: Skitserne illustrerer bl.a. muligheder for opsætning af solvarmeanlæg. Hvis krav om lav bygningshøjde ønskes kombineret med mulighed for 2 etager i en del af huset og krav om udformning, som er velegnet til placering af solvarmeanlæg, vil det fx kunne ske ved et tværsnit, i princippet som den øverste skitse. Den nederste skitse illustrerer, hvordan krav om udformning af en del af tagfladen mod syd med henblik på opsætning af solvarmeanlæg, er opfyldt.

Kommunalbestyrelsen ønsker at fastlægge anvendelsen af området. Senere udarbejdes forslag til udstyknings- og bebyggelsesplan, der fastlægges i en ny lokalplan.

På kortbilag X [ikke gengivet] er vist udformningen af den planlagte bebyggelse samt betjeningen med veje, stier og friarealer mv. Bemærk, at det fremgår af kortet, hvor tæt bebyggelsen må placeres på naboskel, og hvor højt der må bygges inden for de forskellige dele af området.

Redaktionel bemærkning til eksemplet: Det forudsættes i dette eksempel, at de nærmere oplysninger om udstykning og om bebyggelsens omfang og placering fremgår af et, evt. flere kortbilag.]

Rammelokalplan

Lokalplanens bestemmelser

F-8.22 Bebyggelse inden for område B må kun opføres på grundlag af nærmere bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, der fastlægges i en ny lokalplan.

Tillæg til lokalplanen

Lokalplanens bestemmelser

F-8.23 Udstykning samt placering og udformning af bebyggelse, veje og stier samt friarealer inden for område B skal være i overensstemmelse med kortbilag X.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 9. Bebyggelsens udseende/ydre fremtræden



Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse

Bestemmelser om bebyggelsens udformning kan suppleres med nærmere bestemmelser om bebyggelsens udseende, herunder bl.a. om farver og skiltning mv. Se nærmere i Vejledning om lokalplanlægning, afsnit 2.9 og afsnit 1.4.3 vedr. kompetencenormer.

Lokalplanens bestemmelser

A-9 Bebyggelsens udseende

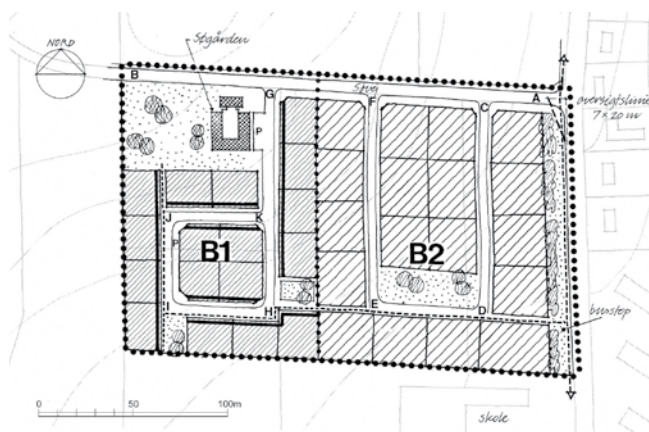
Fællesbestemmelser:

- A-9.1 På bebyggelse i området kan opsættes solfanger, solpaneler, solceller og lignende anlæg til aktiv solvarme.
- A-9.2 Kommerciel skiltning i området må ikke finde sted

Særlige bestemmelser for område B1:

- A-9.3 Ydervægge på boliger skal holdes i en lys farveskala inden for farverne [fx hvid, lys grå eller sandfarvet] som vist på farvekort med angivelse af farvenumre (NCS system), se bilag A. [Ikke gengivet]
- A-9.4 Tagene på boligerne skal udføres i ikke reflekterende materiale, og der må ikke bruges glaserede eller engoberede tagsten.
- A-9.5 Til behandling af udvendigt træværk på boliger og udhuse skal anvendes dæmpede farver som jordfarveskalaen.

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag A-1 i miniformat uden signatur

Hvis der er behov for skiltning til en virksomhed, som er lovlig, jf. A-3.1, kan der søges om dispensation.

For at opnå et harmonisk gadebillede i den forholdsvis tætte bebyggelse fastsættes bestemmelser om husenes udseende.



Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner

Bemærkninger til bestemmelserne



Solenergianlæg vil også kunne opstilles på garager og andre udhuse.

Lokalplanens bestemmelser

B-9. Bebyggelsens udseende

B-9.1 Ved tæt lav bebyggelse skal tage og facader inden for den enkelte storparcel fremstå i ensartede farver og materialer

Til facader må kun anvendes følgende materialer [...] og til tag [...]

Der kan til facader kun vælges mellem de farver [...], der er vist på farvekort med angivelse af farvenumre (NCS-system), se bilag...[ikke gengivet]

Tage skal holdes i farverne [...] som vist på farvekortet.

Til garager og udhuse, som ikke indgår som en del af beboelsesbygningen, kan vælges andre materialer og farver inden for det viste farvekort.

B-9.2 Ved udformning af tæt lav bebyggelse med flade tage må anvendes andre materialer og farver til tage.

B-9.3 Ved fritliggende parcelhuse skal garager udføres i samme materialer som beboelsehuset eller i [nærmere angivelse af materialer og evt. farver].

B-9.4 Der kan opsættes solenergianlæg på tage og facader.

B-9.5 Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal de placeres mindst [fx 1½] m fra facaden og stativer skal afskærms mod omgivelserne.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 9. Bebyggelsens udseende/ydre fremtræden



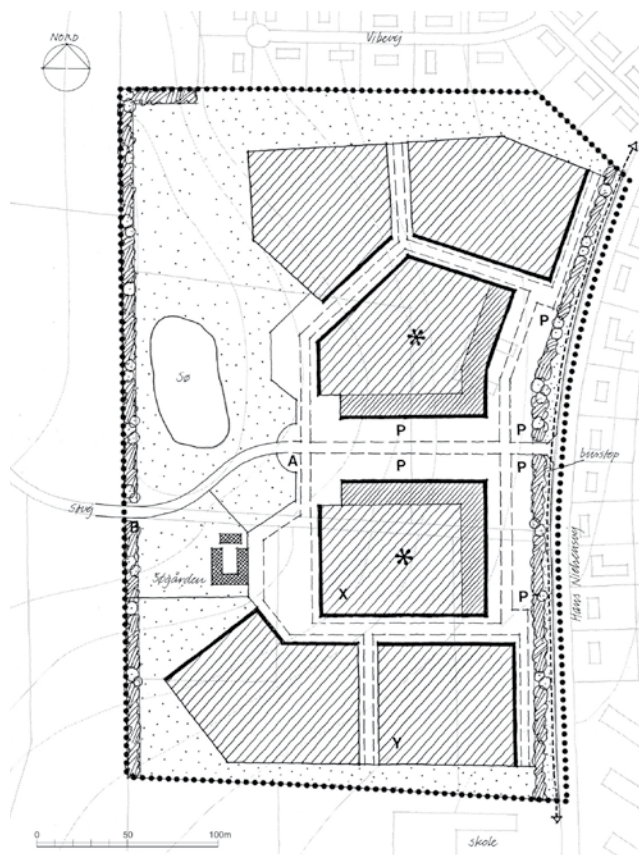
Eksempel C: Etageboligområde

Lokalplanens bestemmelser

C-9 Bebyggelsens udseende

- C-9.1 Bebyggelsen, inden for hver enkelt storparcel, skal udformes i samme stil og af ensartede materialer.
- C-9.2 Til udvendige facader og gavle skal anvendes tegl og/eller træ samt glas. Stål-, aluminiums- og plastikplader må ikke anvendes. Tage skal være belagt med tagpap.
- C-9.3 Facader og gavle skal holdes i en lys farveskala inden for farverne hvid, lys grå og sandfarvet som vist på farvekortet i bilag ... , eller i blank mur af gule teglsten.
- C-9.4 Bestemmelser om materialer gælder ikke for mindre bygningsdele, hvor andre materialer kan anvendes.
- C-9.5 Der må ikke sættes radio- eller tv-antenne (herunder parabol) op på bygningernes facade mod vej eller på tag.

Bemærkninger til bestemmelserne



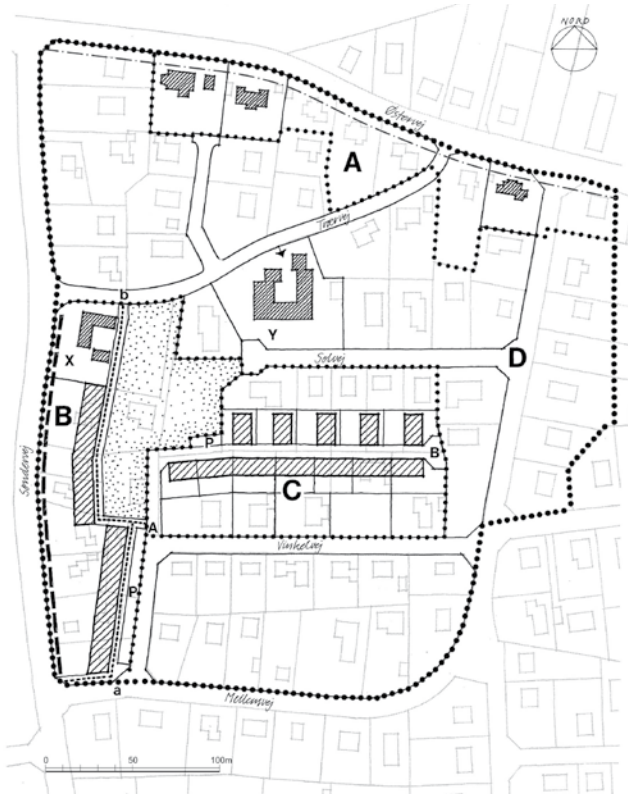
Kortbilag C-1 i miniformat uden signatur

Redaktionel bemærkning til eksemplet: Det vil være til støtte for forståelsen og den senere administration af bestemmelser, som i disse eksempler, hvis de ledsages af kommentarer og forklaring af, hvad man vil opnå med de enkelte bestemmelser



Eksempel D: Et ældre blandet boligområde

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag D-1 i miniformat uden signatur

Ved behandling af ansøgninger om dispensation til opsætning af solenergianlæg på de bevaringsværdige bygninger, vil der blive lagt vægt på anlæggets integration i bygningens arkitektur ved f.eks. fastholdelse af linjer og balance i bygningen, tilpasning af farve m.v.

Lokalplanens bestemmelser

D-9 Bebyggelsens udseende

D-9.1 Der må opsættes solenergianlæg på beboelsesbygninger bortset fra de bygninger, der på kortbilag D-1 er markeret som bevaringsværdige. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere til opsætning af solenergianlæg på de bevaringsværdige bygninger, hvis anlægget harmonerer med bygningens arkitektur.

D-9.2 Tage må kun udføres i røde, matte vingetegl, skifer eller sort eller grå fibercementskifer med mat overflader, svarende til en malet overflade med et maksimalt glanstal på 20.

D-9.3 Kommerciel skiltning må kun finde sted med tilknytning til erhverv på den pågældende ejendom, jf. ovenfor, og kun efter følgende retningslinjer:

- Der må kun etableres et skilt pr. virksomhed,
- Skiltet må højst være på [fx ½] m² og skal placeres på bygningens facade,
- Skilte må ikke lyse eller være direkte belyst.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 9. Bebyggelsens udseende/ydre fremtræden



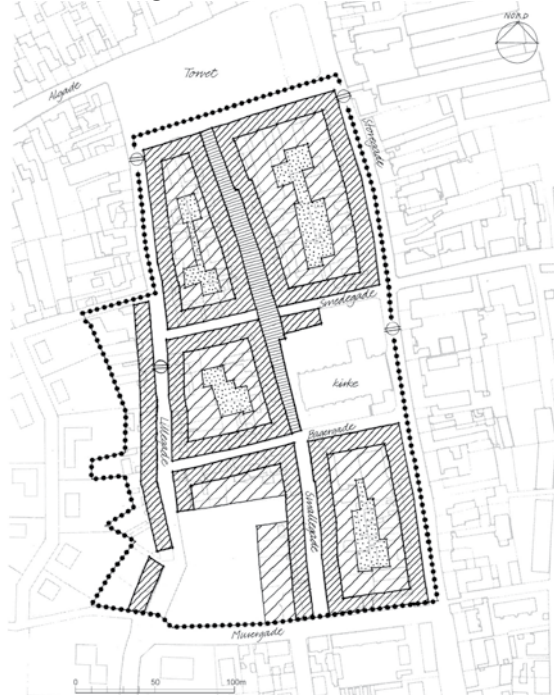
Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte

Lokalplanens bestemmelser

E-9 Bebyggelsens ydre fremtræden

- E-9.1 Bebyggelsens facade mod gaden skal brydes for mindst hver 25 m i form af bygningsfremspring, ændret gesimshøjde og eller ændring af facadens materialer
- E-9.2 Butikker med facade mod Torvet og Smallegade skal have hovedindgang fra gaden.
- E-9.3 Der må ikke etableres udvendige trapper og altangange som adgang til lejligheder på 1. sal og derover.
- E-9.4 Der må ikke opsættes synlige ventilationsanlæg.
- E-9.5 Skilte og reklamer må kun sættes op på stueetagens facade og må ikke placeres, så de dækker bygningsdetaljer.
- E-9.6 Inden for område C skal mindst [fx halv-]delen af stueetagens facade langs Torvet og Smallegade bestå af udstillingsvinduer, der ikke må blændes med plakater eller lign.
- E-9.7 Der må kun opsættes ét udhængsskilt og et facadeskilt for hver butik eller virksomhed.
- E-9.8 Facadeskilte må ikke være højere end [fx 40] cm eller længere end [fx 5] m. Facadeskilte skal udformes med enkeltbogstaver opsat direkte på facaden. Udhængsskilte må ikke være større end [fx 0,50] m².
- E-9.9 På den bevaringsværdige bebyggelse langs Torvet må skiltning, reklamering, facadebelysning samt opsætning af markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
- E-9.10 Skilte langs Smallegade må kun bestå af påsatte eller malede bogstaver og må ikke udføres i neonfarver, blanke materialer eller på anden måde være reflekterende
- E-9.11 Lysskilte må ikke virke blændende. Lyset skal primært komme fra bogstaver eller symboler og have en jævn lysstyrke.

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag E-1 i miniformat uden signatur



Bygningens facade mod gaden skal brydes for hver 25 m for at bidrage til variation i bybilledet.

Udvendige trapper mv. harmonerer ikke med bebyggelsens udformning.

Nødvendige ventilationsanlæg skal afskærmes med mur eller andre bygningsdele.

Bestemmelserne skal støtte målet om at udvikle denne del af området som et attraktivt forretningsområde, hvor butikkerne "åbner sig mod" fortovet og gade.

Bestemmelsen har hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 14, hvorefter der i en lokalplan kan kræves at bebyggelse kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Se også pkt.E- 8.2.

Bestemmelsen om lysskilte gælder for alle gader.



Eksempel F: Supplerende eksempler

Bemærkninger til bestemmelserne

Bestemmelsen omfatter alle bygninger, herunder også garager og udhuse mv.

Bestemmelserne i F-9.6 og F-9.7 vedrører bygninger, som i kommuneatlas er anført med en høj bevaringsværdi. Det er derfor vigtigt at fastholde samme materialer som de nuværende, når der er behov for udskiftning af de nævnte bygningsdele.

Gavlreklamer kan være stærkt skæmmende, og kommunalbestyrelsen har derfor besluttet at forbyde dem.

Lokalplanens bestemmelser

F-9 Bebyggelsens ydre fremtræden

Ydervægge og tagflader mv.

- F-9.1 Bygningers ydervægge skal have lodretstående naturtræsbeklædning (lærk, tuja eller tilsvarende træsort), der ikke må males med farver, der dækker træets naturlige udtryk.
- F-9.2 Uanset ovenstående bestemmelse kan der etableres drivhuse i glas på maks. [...] m².
- F-9.3 Tage skal udføres i mørkegrå eller sort tagpap eller i zink.
- F-9.4 Småbygninger, som carporte og garager, kan dog opføres med fladt tag og dækkes med mørkegråt eller sort tagpap
- F-9.5 Nye vinduers overkant skal placeres ... m fra tagryggen og ... m fra tagets afslutning mod gavl.

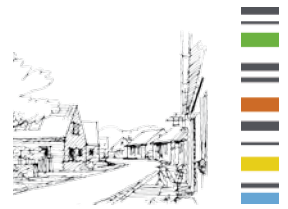
Solenergianlæg

- F-9.6 Solfangeranlæg og solpaneler må opsættes følgende steder:
 - På beboelsesbygningernes skrå tagflader.
 - På flade tage under forudsætning af [evt. krav til afskærmning].
 - På facader og gavle, rækværk eller på egen ejendom i øvrigt, når højden ikke kommer over [fx 2,5] m over terræn.
 - På tag af carport med fladt tag, når højden ikke kommer over [fx 1,0] m målt fra tagfladen.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 9. Bebyggelsens udseende/ydre fremtræden



Eksempel F: Supplerende eksempler

- F-9.7 Mod haveside må der højst isættes 3 tagvinduer, eller 2 tagvinduer og 1 solfanger, eller 1 tagvindue og 2 solfangere .
- F-9.8 Tagvinduer og solfangere skal have samme dimensioner. Bredden må ikke overstige [fx 1,0] m, og højden må ikke overstige [fx 1,8] m.
- F-9.9 Nye vinduers overkant skal placeres ... m fra tagryggen og ... m fra tagets afslutning mod gavl.

Antenner, parabolantenner

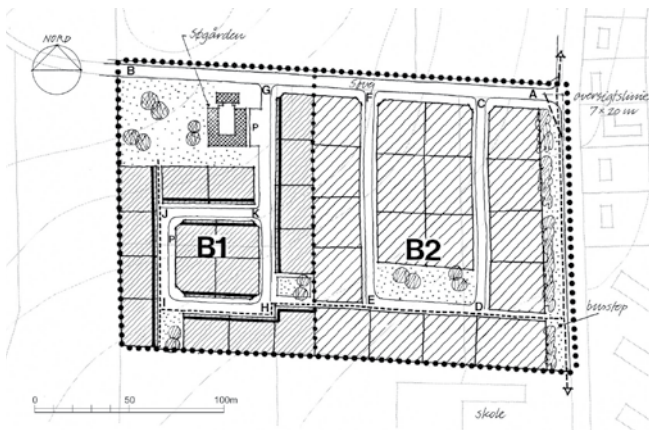
- F-9.10 Antenner og parabolantenner må ikke placeres på tage, bygningsfacader eller udvendigt på altaner, men derimod:
- indvendigt på altaner, når de har samme farvetone som baggrunden.
 - udvendigt på altanrækværker, når de har samme farvetone som rækværkerne
 - på egen ejendom i øvrigt, når højden ikke kommer over 1,8 m.
- F-9.11 Antenner, paraboler el.lign. må ikke opsættes på bebyggelsen, så de er synlige fra veje, stier eller fællesarealer.
- F-9.12 Døre og vinduer skal udføres i træ, og der må ikke anvendes plastmaterialer.
- F-9.13 Tagrender og tagnedløb må kun udføres i zink.
- F-9.14 Gavlne må ikke udsmykkes med billeder, herunder gavlreklamer.



Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse

Bestemmelser om ubebyggede arealer kan bl.a. omfatte beplantning, terrænregulering og bevaring af landskabstræk. Se i Vejledning om lokalplanlægning, afsnit 2.10 samt 1.5.3 om samspil med hegnsloven. Se også pkt. 1.4.3 om kompetence-normer.

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag A-1 i miniformat uden signatur

Hvis der indrettes daginstitution i en del af Søgården må op til 50 % af friarealet her anvendes til daginstitutionen. Om drift og vedligeholdelse af arealerne og grundejerfor-ening se A-12.

Det drejer sig om nogle flotte træer, som støtter målet om at skabe et attraktivt boligområde.

Sigtet med bestemmelserne i A-10.4-10.6 er at undgå, at træer skygger, når solen står lavt i vinterhalvåret. Kommunalbestyrelsen kan dispensere til arter, der som følge af vækstform og placering ikke skygger.

[Det forudsatte bilag er ikke gengivet]

Kravet til ens hække i område B2 skal samle området, hvor der er mulighed for mange forskellige hustyper. Kravet om levende hegn er ikke til hinder for trådhegn, som indgår i beplantningen. Der er ikke fastsat bestemmelser om hækkenes højde, og her gælder bestemmelserne i hegnsloven.

Beplantningsbæltet skal give visuel afskærmning mod vejen.

Lokalplanens bestemmelser

A-10 Ubebyggede arealer

- A-10.1 De arealer, der er vist med priksignatur på kortbilag A-1, må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles friarealer for bebyggelsen.
- A-10.2 Beplantningen, der er vist på kortbilag A-1, må ikke fjernes.
- A-10.3 Der må ikke etableres beplantning, plantes træer mv., med en højde over 6 m, da det kan medføre skygge, som reducerer mulighederne for udnyttelse af solenergianlæg.
- A-10.4 Der må ikke plantes træer, der får en højde på mere end [fx 10] m.
- A-10.5 Træer må kun bestå af løvfældende arter.
- A-10.6 I område B1 må hegn i naboskel og i vejskel kun etableres som raftehegn i en højde af højst 1,9 m, som skal fremstå som naturtræ, og kun må behandles med træbeskyttelse i farverne [angivelse af farver] som vist på farvekort i bilag B.
- A-10.7 I område B2 må hegn i naboskel og i skel mod vej, sti og fællesareal kun etableres som levende hegn bestående af [fx bøg]. Hegn mod vej eller sti skal placeres mindst [fx 0,5] m fra skel. Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse mm.
- A-10.8 Langs Hans Niensens vej udlægges areal til et 8 m bredt beplantningsbælte, som skal bestå af [angivelse af plantetyper].
- A-10.9 Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag eller placering af både, uindregistrerede campingvogne og lignende.
- A-10.10 Den stenbelagte gårdsplads ved Søgården må ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 10. Ubebyggede arealer



Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner

Lokalplanens bestemmelser

B-10 Ubebyggede arealer

- B-10.1 De arealer, der er vist med priksignatur på kortbilag B-1 (område 7), må ikke udstykkes, men udlægges som fælles friareal for bebyggelsen.
- B-10.2 Fællesarealet må ikke bebygges bortset fra opførelse af mindre bygninger til områdets drift og legehuse og lignende. Sådant bebyggelse skal holdes i en afstand af mindst [fx 5] m fra midten af de viste stier samt mindst [fx 30] m fra Bakkegården.
- B-10.3 Det område, der på kortbilag B-1 er vist med ... signatur [ikke gengivet], udlægges til legeplads/ tørreplads/ komposteringsplads, der er fælles for områdets beboere.
- B-10.4 Der udlægges areal til et 10 m bredt beplantningsbælte langs lokalplanområdets afgrænsning mod vest samt i det nordlige hjørne frem til boligområdet ved Vibevej. Beplantningen skal bestå af [angivelse af plantetyper med god lævirkning].
- B-10.5 Inden for en afstand af [fx 25] m fra beboelsesbygninger må ikke plantes træer, som får en højde på mere end [fx 10] m.

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag B-1, i miniformat uden signatur.

Søen er omfattet af beskyttelsesbestemmelser i naturbeskyttelseslovens §3.

Kravet om, at eventuelle mindre bygninger holdes mindst 5 m afstand til midten af stierne, giver mulighed for adgang til spildevandsledninger, som placeres under stierne.

De nævnte småbygninger må ikke placeres for tæt på Bakkegården, der er bevaringsværdig.

Der er tale om en reservation til legeplads/ tørreplads/ komposteringsplads. Det kan være hensigtsmæssigt at udpege arealer til specifikke anvendelser på fælles friarealer. Det vil være op til beboerne/ grundejerforeningen om, og hvornår de etableres.

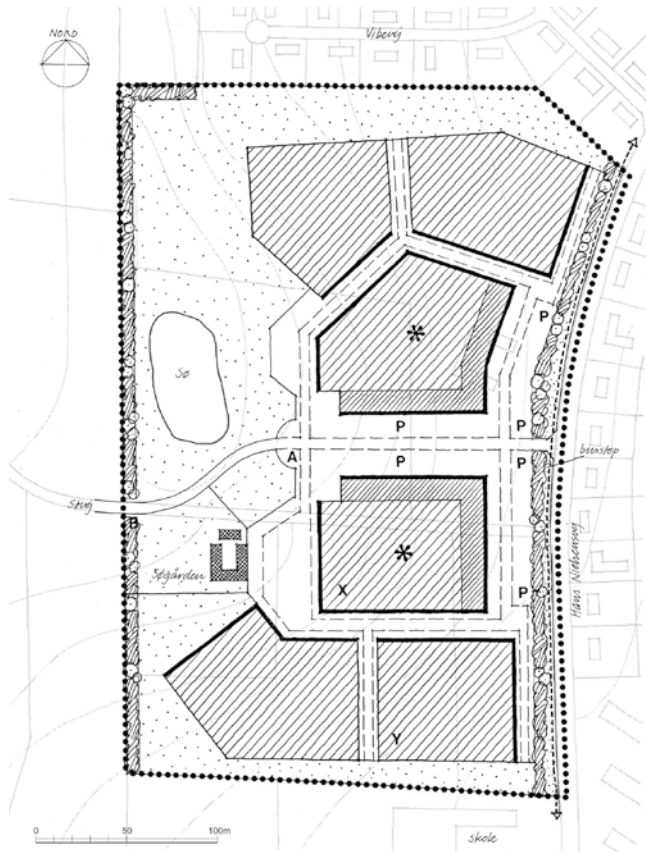
Sigtet med etablering af et beplantningsbælte er at skabe læ på fællesarealet. Beplantningsbæltet skal etableres, før den nye bebyggelse må tages i brug, se B-11.1.

Sigtet med bestemmelsen er at undgå, at udnyttelsen af solenergianlæg reduceres som følge af skygge fra høje træer.



Eksempel C: Etageboligområde

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag C-1 i miniformat uden signatur

Bestemmelsen betyder, at arealet fx ikke må anvendes til parkering. I C-11.2 kræves, at beplantningsbæltet skal være etableret, før ny bebyggelse må tages i brug.

Beplantningsbæltet har primært til formål at give en visuel indramning af fællesarealet. Begrænsningen af højden har til formål at opretholde udsigt mod vest og kan opnås ved valg af plantearter, som har en begrænset væksthøjde.

Lokalplanens bestemmelser

C-10 Ubebyggede arealer

- C-10.1 Langs Hans Nielsensvej udlægges areal til mindst [fx 10] m bredt beplantningsbælte. Beplantningen skal bestå af [angivelse af plantetyper]
- C-10.2 Langs lokalplanområdets afgrænsning mod vest udlægges areal til et mindst 10 m bredt beplantningsbælte. Bortset fra enkelte træer, der placeres i princippet som vist på kortbilag C-1, skal beplantningsbæltet udføres, så højden ikke overstiger 2,0 m.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 10. Ubebyggede arealer



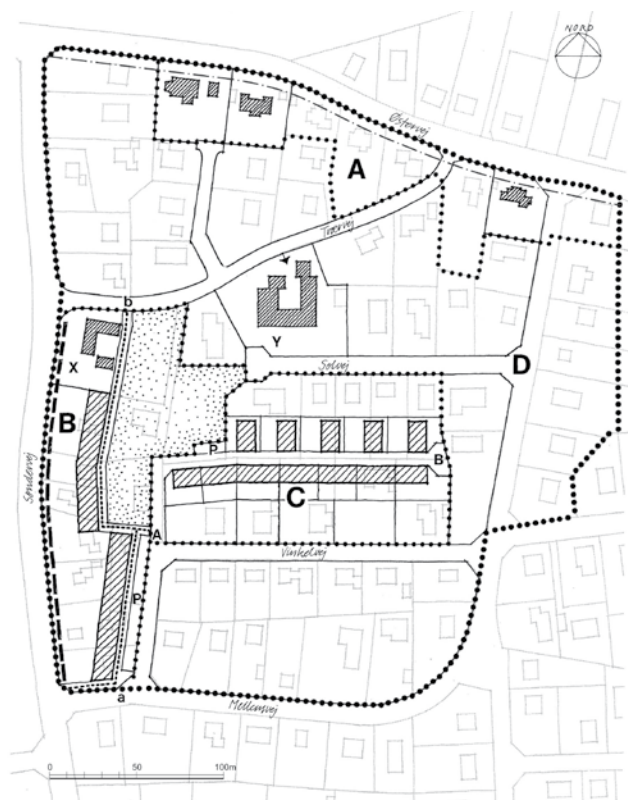
Eksempel D: Et ældre blandet boligområde

Lokalplanens bestemmelser

D-10 Ubebyggede arealer

- D-10.1 I område A skal arealet mellem hus og skel mod vej fastholdes som forhave og må ikke anvendes til parkering bortset fra i indkørslen til ejendommen, som ikke må gives en større bredde end [fx 3,5] m.
- D-10.2 I den del af område B, der er vist med priksignatur på kortbilag D-1, må ikke opføres bebyggelse bortset fra legehus, redskabshus og lignende små bygninger. Området kan indrettes til legeplads med legeredskaber, og der kan opstilles borde og bænke.
- D-10.3 Der udlægges areal til et mindst 8 m bredt beplantningsbælte langs Søndervej som vist på kortbilag D-2. Beplantningen skal bestå af [angivelse af beplantningsarter], suppleret af mindre træer som [angivelse af træarter] og lign. Eksisterende bevoksning kan helt eller delvis indgå i beplantningen.

Bemærkninger til bestemmelserne



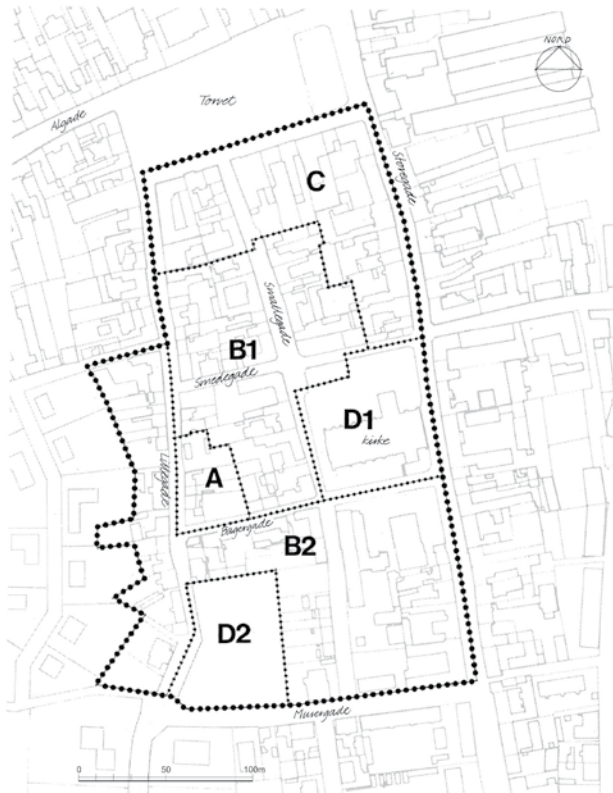
Kortbilag D-1, i miniformat uden signatur.

Den lille park er inspireret af tidligere tiders "anlæg" og skal tjene som mødested og ophold for unge som ældre, med legemuligheder for børn, der bor eller er i dagpleje, skole eller børneinstitution i nærheden.



Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag E-1 i miniformat uden signatur

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra parkeringskravene i pkt. E-6.1 mod indbetaling til parkeringsfonden efter reglerne i cirkulæret om kommunale parkeringsfonde (Bygge- og Boligstyrelsens cirkulære nr. 10 af 17. januar 1994).

Lokalplanens bestemmelser

E-10 Ubebyggede arealer

E 10.1 Ved nybyggeri eller ændret anvendelse skal der på den enkelte ejendom sikres opholdsareal svarende til:

- [fx 25] % af boligetagearealet
- [fx 10] % af erhvervsetagearealet

Inde i karréerne udlægges fælles opholdsarealer med en størrelse og form i princippet som vist på kortbilag E-2.

E 10.2 Hvis der på den enkelte ejendom ikke kan skaffes areal til både parkering og opholdsareal, skal opholdsarealet udlægges før parkeringsarealet.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 10. Ubebyggede arealer



Eksempel F: Supplerende eksempler

Lokalplanens bestemmelser

F-10 Ubebyggede arealer

- F 10.1 På arealet syd for ...-vej udlægges areal til containerplads (mærket X på kortbilag XX).
- F 10.2 De ubebyggede arealer langs-vej skal fremtræde som åbent græsareal uden slørende beplantning.
- F 10.3 Container- og parkeringspladsen skal udformes med asfaltbelægning og hegnes med bøgehæk. På containerpladsen reserveres plads til 6 campingvogne.
- F 10.4 Adgangsvejen fra Torvet skal på kørearealet have brostensbelægning af granit lagt i sildebensmønster og kantet med 2 m brede flisebelagte gangbaner. Ved gangbanerne skal der sikres mulighed for at opstille en række bænke.
- F 10.5 Kørevej og parkeringsareal mellem husene belægges med armeret græs, der følger det naturlige terræn.
- F 10.6 Hvor husrækken skifter karakter, gaden svinger eller brydes (fx ved parkeringslommer) markeres dette skift med belysning nedlagt i belægningen (landingslys) og ved en bænk og/eller en opstammet træbeplantning (uden for gangbanen).
- F 10.7 Arealet mellem hus og skel mod fortov kan udformes individuelt, men hvis der etableres fliser, skal der være en markering mod fortovsfliser, der kan mærkes af en mobilitystok.
- F 10.8 Inden for 1 m fra skel må ikke ske terrænregulering på mere end plus/minus ½ meter i forhold til eksisterende terræn.
- F 10.9 Adgangsvejen fra ...-vej og torvet skal på kørearealet have brostensbelægning af granit lagt i sildebensmønster og kantet med 2 m brede flisebelagte gangbaner. Ved gangbanerne skal der sikres mulighed for at opstille en række bænke.

Bemærkninger til bestemmelserne

Bundforholdene er velegnede til nedsivning af regnvand og ved valg af armeret græs til kørebaner mv. opnår man – udover det grønne præg – at regnvand kan sive direkte ned i jorden.

Arealet mellem husene består af 3 "zoner"

- en privat zone langs huset
- en halvprivat zone som fortov og kørestolsbane
- en offentlig zone til bilkørsel, der kan udvides til parkeringslommer

Hver af disse zoner skal markeres i sin egen belægning. Bestemmelserne skal sikre, at zonerne udformes, så de opfattes som klart adskilte. Det skal være med til at give området karakter, og det skal gøre det behageligt, at færdes og opholde sig her - også for handicappede



- F 10.10 Fortov skal have belægning af sammenhængende fliser, hvor terrænspring er reguleret.
- F 10.11 Færdselsarealer (veje, pladser og stier) og opholdsarealer, skal udføres i overensstemmelse med Dansk Standards "Udearealer for alle - anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" (DS Håndbog 105).
- F 10.12 På arealet langs vej A-B skal beplantningen bestå af solitære træer og/eller grupper bestående af [eg, naur, rødél] og lign.
- F 10.13 Hækkene må ikke være højere end 1,60 m mod de interne veje og stier og 1,80 m mod nabolod.
- F 10.14 Til hækkene må ikke anvendes sorter, som bliver højere end ... m
- F 10.15 Affaldscontainere må kun opstilles på det areal, der på kortbilag 1 er mærket med C.
- F 10.16 Der må ikke sættes fast hegn op om området. Der kan dog langs området grænse mod øst og vest sættes et åbent trådhegn op. Hegnet må ikke være højere end 1 m.
- F 10.17 Langs ...-vej skal etableres støjfaskærmning, således at ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer ikke påføres et støjniveau på over [fx 45] dB(A).

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 11. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug



Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse

Ibrugtagningen af ny bebyggelse kan gøres betinget af, at bebyggelsen tilsluttes nærmere angivne fællesanlæg, eller der etableres afskærmningsforanstaltninger, fx i form af læbælte eller støjskærmning. Se nærmere i Vejledning om lokalplanlægning, afsnit 2.11.

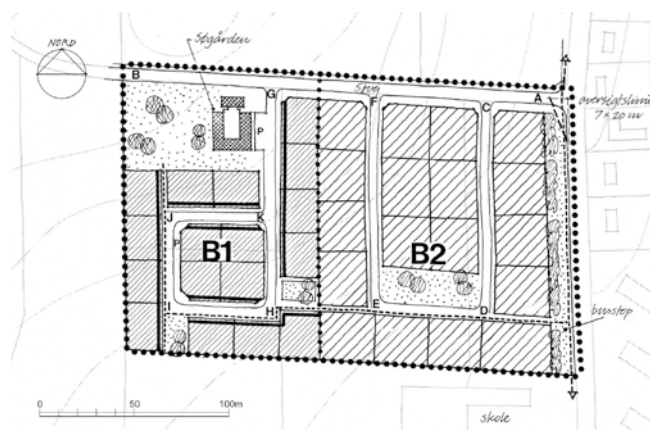
Lokalplanens bestemmelser

A-11 Betingelser for ibrugtagningen

A-11.1 Alle boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af naturgas. Boligbebyggelsen må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgas har fundet sted.

A-11.2 Før ny bebyggelse på de østlige grunde i område B2 tages i brug, skal beplantningsbæltet langs Hans Nielsensvej, som angivet i B-10.8, være etableret.

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag A-1 i miniformat uden signatur

Ved huse der opføres som lavenergihuse skal kommunalbestyrelsen meddele dispensation. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 4 og dispensationen kræver ikke naboorientering. Se også punkt 15.4.



Eksempel B: Storparceller med alternative udstyknings- og bebyggelsesplaner

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag B-1, i miniformat uden signatur.

Lokalplanens bestemmelser

B-11 Betingelser for ibrugtagen

- B-11.1 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal beplantningsbæltet, som angivet i pkt. B-10.4, være etableret.
- B-11.2 Før ny bebyggelse til tæt lav bebyggelse inden for en storparcel tages i brug, skal de fælles parkeringspladser være etableret (se punkt B-5.7 og 5.8).

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 11. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug



Eksempel C: Etageboligområde

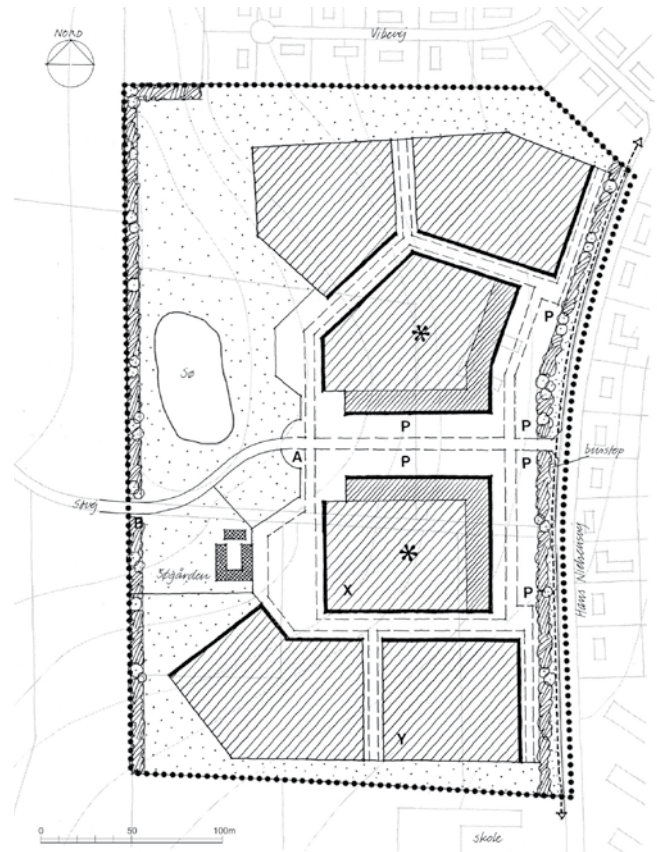
Lokalplanens bestemmelser

C-11 Betingelser for ibrugtagen

C-11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- boligerne er tilsluttet fjernvarme
- parkeringspladser, der hører til den pågældende storparcel er etableret, og
- beplantningsbælterne er etableret.

Bemærkninger til bestemmelserne

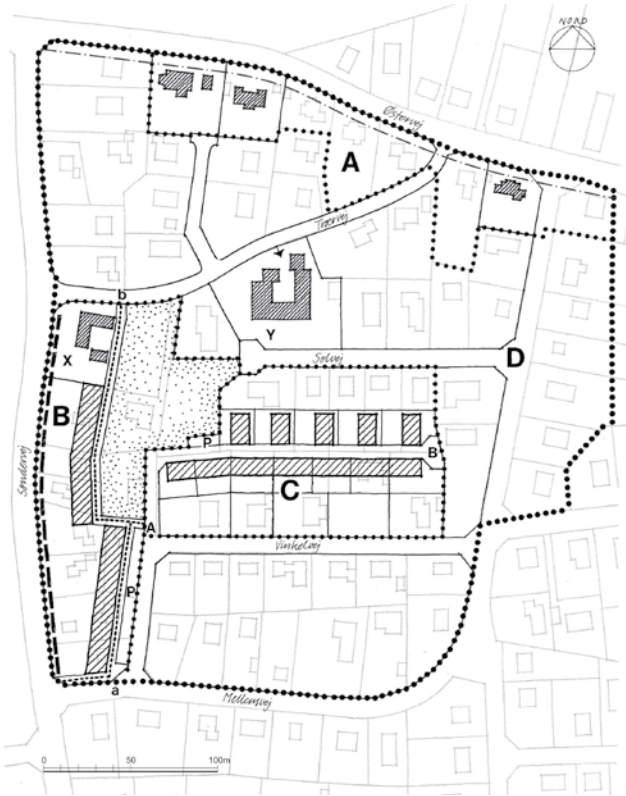


Kortbilag C-1 i miniformat uden signatur



Eksempel D: Et ældre blandet boligområde

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag D-1, i miniformat uden signatur.

Hvis husene opfylder kravene i bygningsreglementet til lavenergihuse, har kommunalbestyrelsen pligt til at dispensere fra kravet om tilslutning til fjernvarme. Se pkt. 15.4.

Lokalplanens bestemmelser

D-11 Betingelser for ibrugtagen

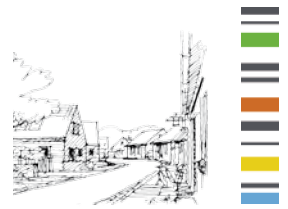
D-11.1 Ny bebyggelse i område B må ikke tages i brug, før boligerne er tilsluttet fjernvarme.

D-11.2 Ny bebyggelse i område B må ikke tages i brug, før beplantningsbæltet jf. pkt. D-10.3 er etableret.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 11. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug



Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte

Lokalplanens bestemmelser

Betingelser for ibrugtagen

Se eksempel A-D.

Bemærkninger til bestemmelserne



Eksempel F: Supplerende eksempler

Bemærkninger til bestemmelserne

Lokalplanens bestemmelser

Betingelser for ibrugtagen

F-11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før støjafskærmning efter pkt. F-10.17 er etableret.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 12. Grundejerforening



Eksempel A: Fritliggende parcelhusbebyggelse

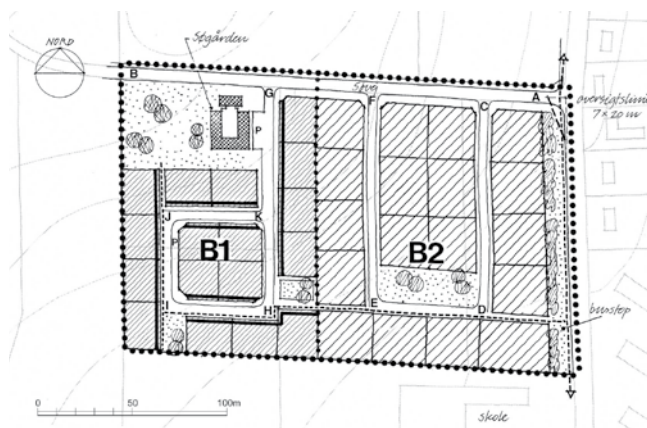
Der kan stilles krav om at der etableres grundejerforening for nye områder til haveboliger, erhverv og fritidsbebyggelse samt for byomdannelsesområder. Se nærmere i Vejledning om lokalplanlægning, afsnit 2.11 om muligheder for at pålægge pligt til etablering og drift af fællesarealer og –anlæg, afsnit 2.13 om grundejerforeninger samt afsnit 5.5 og 5.6 om overdragelse af kompetence til at dispensere fra en lokalplan. Se også Planstyrelsens vejledning nr. 7 fra 1983: "Grundejerforeninger og lokalplaner".

Lokalplanens bestemmelser

A-12 Grundejerforening

- A-12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grunde i lokalplanens område.
- A-12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.
- A-12.3 Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer (punkt A-10.1), læbælte (punkt A-10.8), veje, bortset fra vej A-B (punkt A-5.1) og fælleshus (punkt A-3.2).
- A-12.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.
- A-12.5 Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver og til at kræve nødvendig sikkerhed hos medlemmerne for eventuelle lån.
- A-12.6 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de fælles friarealer (punkt A-10.1 og A-10.8.4) og fælleshus (punkt A-3.2).
- A-12.7 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag A-1 i miniformat uden signatur

Bestemmelsen om vedligeholdelse af veje omfatter kun de interne veje, som vil få status som private fællesveje. Søgårdvej vil fortsat være kommunevej.

Bestemmelsen i pkt. A-3.2 åbner mulighed for, at grundejerforeningen udlejer en del af fælleshuset til brug som daginstitution.



Eksempel B-F

Bemærkninger til bestemmelserne

Redaktionel bemærkning: Der kan ikke stilles krav om grundejerforening for et område til etageboliger (bortset fra i byomdannelsesområder).

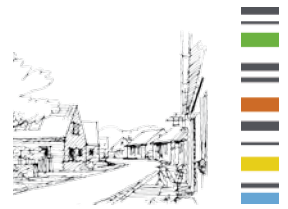
Lokalplanens bestemmelser

Grundejerforening

Se eksempel A.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling
Afsnit 13. Servitutter



Eksempel A, B, C, E og F

Tilstandsservitutter, som er i strid med bestemmelser i en lokalplan, fortrænges af lokalplanen og kan fjernes med bestemmelser i lokalplanen. Se nærmere i Vejledning om lokalplanlægning, afsnit 2.17 og kap. 9

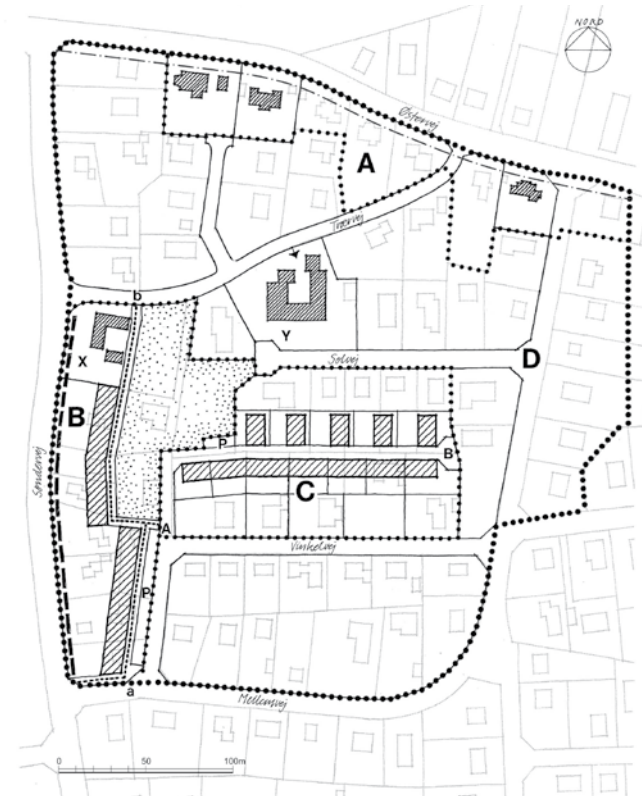
Eksemplet viser, hvordan et område tidligere har været reguleret ved deklARATIONER, der nu ophæves og erstattes af bestemmelser i lokalplanen.

Ingen eksempler



Eksempel D: Et ældre blandet boligområde

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag D-1 i miniformat uden signatur

Lokalplanens bestemmelser

D-13 Servitutter

D-13.1 I følgende dokumenter ophæves for lokalplanens område:

- Dokument om udstykning mv., tinglyst 02.12.75 på matr. nr. og ... ("Retningsplan for et boligområde ved Mellemvej")
- Dokument om bebyggelse, benyttelse, udstykning, tinglyst 16.06.1976 på matr. nr. ... (Tillæg til "Retningsplan for et boligområde ved Mellemvej")

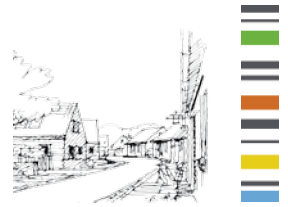
D-13.2 I følgende dokumenter ophæves de nævnte enkeltbestemmelser:

- I dokument om bebyggelsens udvendige fremtræden mv., forsynings- og afløbsledninger mv., tinglyst 01.10.1976 på matr. nr. og ... (Østervej 2-18), ophæves hele §2 om bebyggelsens ydre fremtræden. Dokumentet bibeholdes i øvrigt.
- I dokument om grundejerforening mv., samt udstykning mm., tinglyst 06.06.1977 for matr. nr. ..., (et boligområde ved Mellemvej), ophæves bestemmelse i §9, tredje afsnit om, at udvendige antenner ikke må findes på de enkelte grunde, samt hele §13 om bebyggelsens udvendige fremtræden og hele §16 om parkeringsforbud. Dokumentet opretholdes i øvrigt.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan



Eksempel A, B, C og E

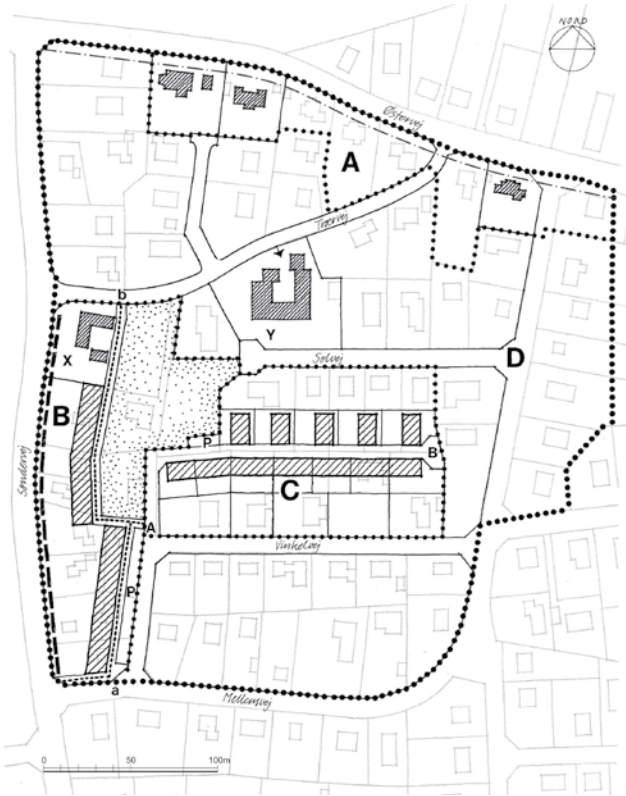
En lokalplan kan indeholde bestemmelser om delvis eller hel ophævelse af en eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt. Se i Vejledning om lokalplanlægning kap. 8.

Ingen eksempler



Eksempel D: Et ældre blandet boligområde

Bemærkninger til bestemmelserne



Kortbilag D-1 i miniformat uden signatur

Lokalplanens bestemmelser

- D-14 Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan
- D-14.1 Byplanvedtægt nr. 1 for et villaområde øst for Søndervej, der er godkendt af Boligministeriet den 7.11.1962, ophæves.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan



Eksempel E: Lokalplan for en del af en bymidte

Lokalplanens bestemmelser

- E-14 Ophævelse af bestemmelse i en ældre lokalplan
- E-14.1 I lokalplan nr. 37 for et parcelhusområde ved Villavej, som blev endeligt vedtaget af byrådet den 14.1996, ophæves forbuddet mod valm-tag. Dvs., at ordene "uden valm" udgår af lokalplanens §8.

Bemærkninger til bestemmelserne

Byrådet ønsker ikke at forhindre, at tage udføres med valm. Da forbuddet indgår i formålsparagraffen, kan der ikke dispenseres, og derfor fjernes forbuddet gennem dette tillæg til lokalplanen.



Oplysninger om lokalplanens retsvirkninger skal indgå i lokalplanen. Oplysninger om midlertidige retsvirkninger kan i lokalplanforslaget placeres i sammenhæng hermed, men kan også placeres i redegørelsen. Se i Vejledning om lokalplanlægning, afsnit 2.18 og kap. 4.

Vejledende bemærkninger

Lokalplanen gælder også for forhold, der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte skure og lign. og hegn og beplantning i område B2.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra anvendelsesbestemmelserne kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til mindre generende erhverv i boligen, som sagfører- arkitekt- og revisorvirksomhed med ganske få ansatte).

Derimod har kommunalbestyrelsen som hovedregel mulighed for at dispensere fra de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation skal kommunalbestyrelsen foretage en konkret vurdering af lokalplanens principper.

Det er taksationsmyndighederne (efter lov om offentlige veje), der afgør om et krav om overtagelse er berettiget, og som i givet fald fastsætter erstatningens størrelse.

Der er ikke grund til at medtage bestemmelsen, hvis arealet ejes af kommunen.

Det er taksationsmyndighederne (efter lov om offentlige veje), der afgør om et krav om overtagelse er berettiget, og som i givet fald fastsætter erstatningens størrelse.

Bestemmelsen medtages ikke, hvis ejeren ved overførelsen til byzone fraskriver sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen (jf. planlovens § 13, stk. 4).

Bestemmelsen indsættes ved den endelige vedtagelse, hvis der er fastlagt lokalplanbestemmelser som følge af

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser (Planlovens §18).
- 15.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 15.3 Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres med en ny lokalplan.
Dispensation kan kun gives efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§19 og 20).
- 15.4 I lokalplanens §. stilles krav om tilslutning til kollektivt varmforsyning som betingelse for ibrugtagningen af ny bebyggelse. For bebyggelse der opføres som lavenergibebyggelse, har kommunalbestyrelsen efter planlovens §19, stk. 4, pligt til at dispensere fra dette krav og efter §20, stk. 2, nr. 3, gives dispensationen uden naboorientering.
- 15.5 I lokalplanens udlægges arealer til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens §48 – når visse forudsætninger er opfyldt – kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.
- 15.6 Lokalplanen indeholder i§ ... bestemmelse om, at bebyggelsen i område ... ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Det betyder, at ejeren efter planlovens §49 – når visse forudsætninger er opfyldt – kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 15. Lokalplanens retsvirkninger



Lokalplanens retsvirkninger

- 15.7 Ved lokalplanen overføres arealer der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage til byzone. Det betyder, at ejeren (efter planlovens §47 a) inden 4 år kan kræve arealet overtaget af kommunalbestyrelsen mod erstatning. Det er dog en betingelse, at arealet fortsat bruges til landbrug mv. på det tidspunkt det kræves overtaget.
- 15.8 Efter §47 i planloven kan kommunalbestyrelsen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for gennemførelse af lokalplanen.
- 15.9 Bestemmelserne i lokalplanens §... er aftalt med ...ministeriet /...styrelsen / Miljøministeriet. Kommunalbestyrelsen kan derfor kun dispensere fra denne bestemmelse med samtykke fra [den pågældende myndighed].

Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens §17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens §17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra[dato for forslagets offentliggørelse] og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog senest indtil [dato:Højst et år efter offentliggørelsen af forslaget].

indsigelser efter planlovens §29 eller regler eller beslutninger efter §3.

Oplysninger om lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger udgår, når lokalplanen er vedtaget endeligt.

Denne mulighed kan ikke udnyttes, hvis der er tale om at påbegynde et byggearbejde mv., som er lokalplanpligtigt, hvis lokalplanforslaget forudsætter tillæg til kommuneplanen, eller hvis det pågældende område skal inddrages i byzone. I sådanne tilfælde bør oplysningen udelades.



Vedtagelse

Både forslaget til lokalplan og den endeligt vedtagne plan skal indeholde oplysninger om vedtagelse i kommunalbestyrelsen. Underskrift er uden betydning for retsvirkningen. Se også i Vejledning om lokalplanlægning afsnit 2.20 og kap. 7.6.

Lokalplanens bestemmelser**Lokalplanens retsvirkninger**

16 Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af ...kommunalbestyrelse ...den
... [dato] i henhold til planlovens §24.

På kommunalbestyrelsens vegne

.....[Underskrift].....

..... kommunalbestyrelse har den vedtaget lokal-
planen endeligt i henhold til planlovens §27.

På kommunalbestyrelsens vegne

.....[Underskrift].....

Lokalplanlægning for boligområder

2. Eksempelsamling

Afsnit 17. Offentlig bekendtgørelse



Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan skal offentliggøres inden 8 uger efter den endelige vedtagelse. Se Vejledning om lokalplanlægning afsnit 2.21 og kap. 7.7.

Lokalplanens bestemmelser

17 Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den [dato].



Præsentation af eksemplet

Dette afsnit indeholder et eksempel på en lokalplan. Eksemplet har til formål at illustrere opbygningen af en samlet lokalplan, inkl. redegørelse for sammenhæng med anden planlægning.

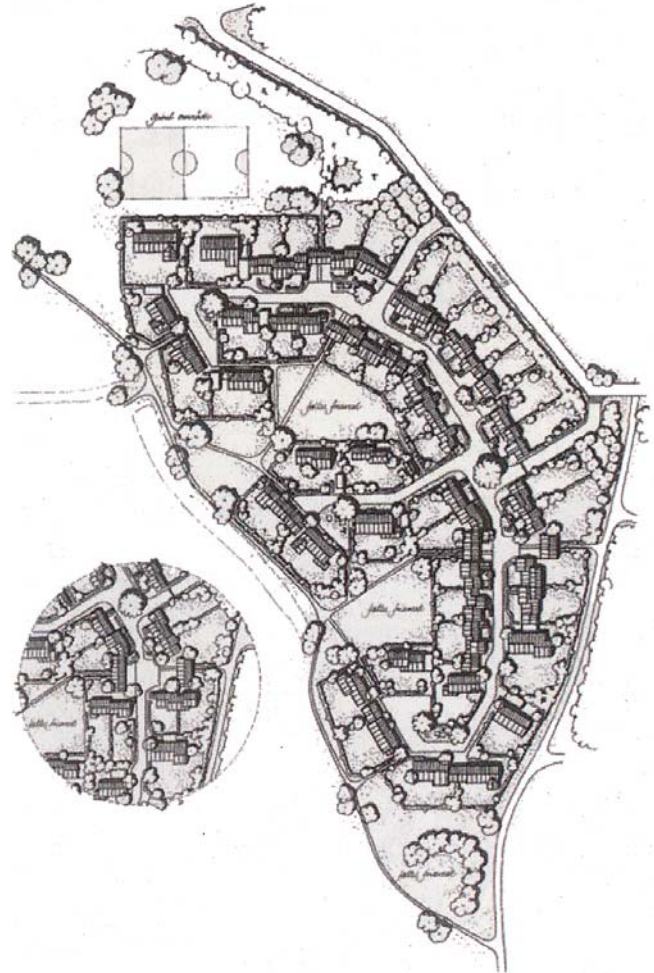
Herudover illustreres bl.a.:

- hvordan en lokalplan kan være et resultat af afvejning af forskellige hensyn,
- mulighed for alternativ udformning af et delområde, samt
- nogle muligheder for at fremme miljømæssig bæredygtighed gennem bestemmelser i en lokalplan.

Eksemplet er baseret på lokalplan nr. 47 for Skive Kommune, Et område til lavenergibebyggelse i Glattrup, som blev udarbejdet for lavenergibebyggelsen "Skive 84". Der er sket en bearbejdning og ajourføring af bestemmelserne og ligeledes af redegørelsen, så den svarer til situationen efter den 1.1.2007.

Området ligger inden for kystnærhedszonen. Det er forudsat, at arealudlægget er i overensstemmelse med regionplanen og kommuneplanen, og at der gennem tilvejebringelsen af disse planer er opnået accept af en kystnær placering af boligområdet.

Det skal understreges at eksemplet skal ses som én blandt flere måder at udforme en lokalplan på. Det samme gælder med hensyn til placering og udformning af redegørelsen for lokalplanen.



Illustrationer af plan og virkelighed – illustrationsplan fra lokalplanen samt teknisk kort der viser den realiserede bebyggelse

Lokalplanlægning for boligområder

3. Eksempel på samlet lokalplan Præsentation af eksemplet



Præsentation af eksemplet



Illustrationer af plan og virkelighed – illustrationsplan fra lokalplanen samt teknisk kort der viser den realiserede bebyggelse

Præsentation af eksemplet

Det var byrådets mål, at følgende hovedhensyn skulle tilgodeses i planen:

- Planen skulle udformes så der i størst mulig omfang spares energi og resurser. Både med hensyn til arealforbrug, ledningslængder og vejanlæg.
- De enkelte bygninger skulle placeres bedst muligt for modtagelse af passiv solvarme og for etablering af aktive solvarmeanlæg. Det betyder, at bygningerne så vidt muligt skulle have facade mod syd og helst ikke måtte afvige mere end 30-45° fra syd.
- Bebyggelsen skulle kunne opleves som en sammenhængende bydel med miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter.
- Bebyggelsen skulle bestå af både tæt- og fritliggende bebyggelse

Afgrænsningen af området var fastlagt på forhånd af terrænmæssige forhold, der blandt andet lagde op til en overvejende nord-sydgående gade/stiforbindelse. Bebyggelsesplanen blev derfor et resultat af en afvejning af bl.a. muligheder for at udnytte passiv solvarme over for bymæssige kvaliteter. Det skal bemærkes, at det var opfattelsen på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse, at der var en betydelig positiv effekt ved passiv solvarme. Se også kapitel 1, pkt. 4.2.

På sidestående illustrationer er lokalplanens illustrationsplan sammenholdt med et nyt teknisk kort over området. Det ses her, at det der er realiseret er i god overensstemmelse med lokalplanen.



Forside

**LOKALPLAN NR. 46 X FOR SKIVE KOMMUNE
ET BOLIGOMRÅDE OG OFFENTLIGT GRØNT OMRÅDE
ØST FOR BRÅRUP I SKIVE
LAVENERGIBEBYGGELSE I GLATTRUP**

[Kortet viser en situation, hvor der er sket en byudvikling, der alene var på de forberedende stadier, da lokalplanen blev udarbejdet.]

Lokalplanlægning for boligområder

3. Eksempel på samlet lokalplan Præsentation af eksemplet



Indholdsfortegnelse

Indledning	
Lokalplanens vedtagelse og fremlæggelse	
Redegørelse	
Beskrivelse af plansystemet	
Forord	
Oversigtskort	
Beskrivelse af lokalplanens indhold og forhold til anden planlægning	
Illustrationsplan	
Lokalplanens bestemmelser	
Illustrationsplan	
§ 1. Lokalplanens formål	
§ 2. Område og zonestatus	
Kort nr. 1, Matrikelkort	
§ 3. Områdets anvendelse	
§ 4. Udstykning	
§ 5. Vej- og stiforhold	
Illustration af tværsnit i veje	
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	
§ 7. Ubebyggede arealer	
§ 8. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse	
§ 9. Grundejerforening	
§ 10. Lokalplanens retsvirkninger	
§ 11. Påtegning om vedtagelse	
§ 12. Offentlig bekendtgørelse	
Kort nr. 2, Hovedkort til lokalplanens bestemmelser	
Bilag 3, Eksempler på taghældninger og højdegrænseplaner	

Vedtagelse og fremlæggelse

Forslaget er lagt frem i [mindst 8] uger fra den ... til den ... på Teknisk Forvaltning og på Skive Bibliotek. Forslaget kan også ses på Skive Kommunes hjemmeside: www... Hvis du har synspunkter eller ønsker ændringer i forslaget, skal du sende dem til[post- og mailadresse] inden ...dag den

Indsigelser og ændringsforslag mv. vil herefter blive forelagt Planlægningsudvalget, som indstiller til byrådet om lokalplanen skal vedtages endeligt, og om der forinden skal ske ændringer som følge af indsigelser og ændringsforslag. Dagsordener til møderne kan ses på kommunens hjemmeside. Yderligere oplysninger kan fås ved henvendelse til

Behandlingen søges gennemført efter følgende tidsplan:

Fra til	Offentlig fremlæggelse
...dag den	Frist for bemærkninger og indsigelser
...dag den...	Behandling i Planlægningsudvalget
...dag den...	Behandling i Byrådet

Der kan ske ændringer i tidsplanen, fx hvis der kommer bemærkninger og indsigelser, som giver anledning til undersøgelse, supplerende høring eller forhandling mv.

De som sender bemærkninger og indsigelser mv. vil modtage kvittering for modtagelse, og når lokalplanen er endeligt vedtaget, vil de blive orienteret om vedtagelsen og om byrådets behandling af indlægget.



Hvad er en lokalplan og en kommuneplan?

Lokalplaner og kommuneplaner udarbejdes på grundlag af lov om planlægning. Planloven blev vedtaget i 1991 som en sammenfatning af flere love vedr. planlægning. Loven er siden ændret flere gange.

Lokalplan

En lokalplan er en plan for, hvordan et område må anvendes og bebygges, og den må ikke være i strid med kommuneplanen eller den overordnede planlægning.

Lokalplanen er direkte bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil, men skal der ændres anvendelse, bygges eller foretages andre dispositioner reguleret i lokalplanen skal lokalplanen følges.

Ved offentliggørelse af et forslag til ny lokalplan, skal der redegøres for planens indhold og sammenhæng med anden planlægning. Kun selve lokalplanen, dvs. den del der er opdelt i paragraffer, er bindende. Det der står i redegørelsen, bidrager til fortolkningen - hvis der er tvivl - og dermed den efterfølgende administration.

Et forslag til lokalplan skal fremlægges offentligt i mindst 8 uger. I den tid har alle som er berørt af eller har interesse i lokalplanen, lejlighed til at fremsætte indsigelse mod eller ændringsforslag til planen. Herefter tager kommunalbestyrelsen stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt, og om der skal ske ændringer som led i vedtagelsen. Ved ændringer der berører andre end de, der ved indsigelse eller ændringsforslag har givet anledning til ændringen, skal der ske en høring af de pågældende.

Før der evt. dispenseres fra en lokalplan skal de personer, foreninger mv., der efter kommunalbestyrelsens skøn vil blive berørt af dispensationen, have lejlighed til at udtale sig i mindst 2 uger.

Kommuneplan

En kommuneplan er en sammenfattende plan for hele kommunen, og den må ikke være i strid med den overordnede planlægning. Kommuneplanen består af en hovedstruktur, retningslinjer for hele kommunen og rammer for lokalplaner for de enkelte dele af kommunen.

Rammer for lokalplaner skal forstås som ydre rammer, som lokalplaner skal holdes inden for. Man kan fx ikke fastsætte en bebyggelsesprocent, der er højere end den, der er fastsat i rammerne. Men hvis der er fastsat en maksimal bebyggelsesprocent i rammerne, kan kommunalbestyrelsen god fastsatte en lavere bebyggelsesprocent i lokalplanen.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Inden for byzonen kan byrådet dog modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af en ejendom, hvis en ønsket bebyggelse eller anvendelse vil være i strid med kommuneplanens rammer for lokalplaner. Dette gælder ikke for ejendomme, som er omfattet af en lokalplan, eller som i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Byrådet skal i første halvdel af hver valgperiode offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen og heri redegøre for revision af kommuneplanen.

Der kan tilvejebringes tillæg til kommuneplanen, fx hvis der er behov for i en lokalplan at åbne mulighed for noget, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen. Før udarbejdelse af sådanne forslag skal kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag mv. med henblik på planlægningsarbejdet. Ved mindre ændringer i rammedelen, der ikke strider mod planens hovedprincipper, samt ved uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur, kan en sådan foroffentlighed dog undlades. Forslag til tillæg skal offentliggøres i mindst 8 uger.

Lokalplanlægning for boligområder

3. Eksempel på samlet lokalplan Præsentation af eksemplet



Forord

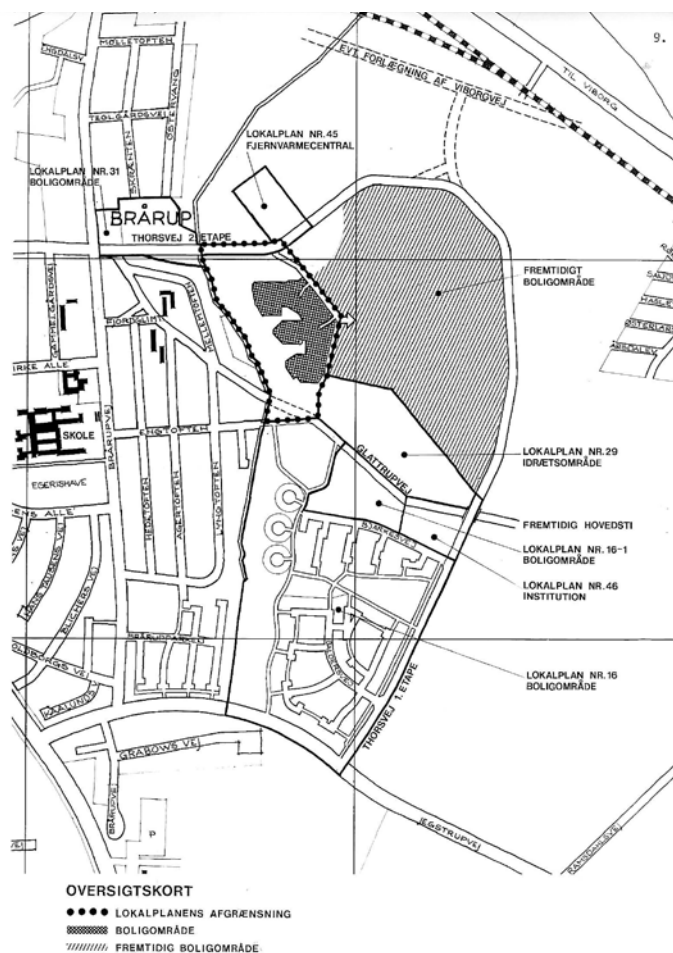
Forord

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan for et område til lavenergibebyggelse i Glattrup. Området ligger umiddelbart øst for Glattrup Bæk og syd for et område, der planlægges anvendt til en ny fjernvarmecentral.

Planen skal give mulighed for at opføre 45 – 50 boliger, og bebyggelsen skal omfatte både rækkehuse og parcelhuse. Engarealet ved Bilstrup Bæk, der adskiller bebyggelsen fra det eksisterende boligområde ved Mellemtøften og Glattrupvej, skal udlægges til offentligt grønt område.

Lokalplanforslaget består af bestemmelser samt nogle kortbilag som viser, hvordan det nye boligområde skal udformes.

De bindende lokalplanbestemmelser, der ses fra side ..., er fremhævet med grå skygge. Ved siden af selve lokalplanbestemmelserne er der nogle forklaringer og illustrationer, der skal gøre det lettere at forstå bestemmelserne.





Redegørelse for lokalplanen

Nuværende forhold

Området anvendes til landbrug og udgør hovedparten af jorden til Glattrupgård. Ejendommen blev købt af kommunen i begyndelsen af 1990'erne, og bygningerne blev herefter revet ned. Engarealet øst for Glattrup Bæk har ikke været dyrket.

En del af det område der planlægges til bebyggelse, skråner svagt mod nord, og det der ligger nærmest engarealet skråner mod vest.

Der går flere højspændingsledninger over arealet. I forbindelse med byggemodningen vil disse blive lagt i kabler.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser for udformning af et nyt boligområde. Ved udarbejdelse af planen er især lagt vægt på følgende:

Der skal opføres både tæt lav boligbebyggelse og fritliggende parcelhuse.

Planen ønskes udformet, så der i størst muligt omfang spares energi og resurser. Det gælder både med hensyn til arealforbrug, ledningslængder og vejanlæg.

Bygningerne ønskes placeret bedst muligt for udnyttelse af passiv solvarme (opvarmning som følge af solindfald gennem vinduerne) og for udnyttelse af aktiv solvarme (etablering af solfangere).

Bebyggelsen som helhed ønskes udformet, så den indeholder "bymæssige" kvaliteter i form af en relativ tæt bebyggelse omkring et gadeforløb.

I en mindre del af bebyggelsen ønskes valgmulighed mellem tæt bebyggelse (rækkehuse eller lignende) og fritliggende parcelhuse.

Det har ikke været muligt at opfylde alle intentioner fuldt ud. Ud fra hensynet til udnyttelse af passiv solvarme, skulle bygningerne helst have facaden mod syd og måtte helst ikke afvige mere end 30 – 45° fra denne orientering. Som følge af formen på den konkrete grund, har dette ikke kunnet op-

nås samtidigt med opfyldelse af intentioner om, at rækkehusene skulle udformes som relativ tæt bebyggelse langs et gadeforløb.

Planen består af rækkehuse langs en "bygade", og i begge ender samt ved en sidegade er der grupper af fritliggende parcelhuse på relativt små grunde. I den sydlige del af "bygaden" indeholder lokalplanen en alternativ udformning med 4 sydvendte dobbelthuse i stedet for øst-vest orienterede rækkehuse.

Rækkehusene må opføres i to etager. De huse der ligger øst og nord for gaden må have en højde på 8,5 m. På den anden side af gaden må bygningerne højst være 7,5 m for at øge solindfaldet på husene øst og nord for gaden.

De fritliggende parcelhuse må opføres i en etage med udnyttelig tagetage. Der må kun være kælder i enkelte af huse. Herved undgås det at grave spildevandsledninger så dybt ned, som det ville være nødvendigt, hvis der skulle kunne være direkte afløb fra kældre.

Der fastlægges byggefelter og koter som angiver hvor, og i hvilket niveau beboelsesbygninger kan placeres. Byggefelter og koter er fastsat for at mindske skygge fra nabo-huse og opnå korte ledningslængder.

For at undgå at skygge fra store træer reducerer udnyttelsen af solvarmen, må der ikke plantes store træer.

Boligerne skal tilsluttes fjernvarmeforsyning. Byrådet har pligt til at dispensere fra dette krav til huse, som opfylder bygningsreglementets kriterier for lavenergihuse. For at blive klassificeret som lavenergihus skal det samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand være lavt. Der er to energiklasser. Vær opmærksom på, at kravene til klassificering som lavenergihuse kan blive ændret i forhold til dem, der gælder nu.

Indpasning i byudviklingen

Lokalplanen udgør en del af en planlagt byudvikling i Glattrup. På oversigtskortet side .. er vist hovedstrukturen for denne byudvikling.



Lokalplanlægning for boligområder

3. Eksempel på samlet lokalplan Præsentation af eksemplet

Redegørelse for lokalplanen

Lokalplanområdet vejbetjenes af en etape af Thorsvej, som giver forbindelse til Egerisvej og Brårupvej. Nord for lokalplanområdet og nord for den planlagte etape af Thorsvej vil der blive placeret en fjernvarmecentral. For at sikre mod miljøkonflikter holdes boligerne 100 m fra fjernvarmecentralen, som vil blive reguleret i en miljøgodkendelse.

Ud over boligområder mv. omfatter lokalplanen også arealudlæg til en del af fordelingsvejen Thorsvej. Når vejen er ført igennem, vil der her blive bybusforbindelse.

Området hører under Brårup skoledistrikt, og der vil blive anlagt sti med forbindelse til Engtoften, der er ombygget, så der er trafikikker forbindelse til skolen.

Fra det nye boligområde vil der være 1-1½ km til Egeris Butikstorv. Det er tanken, at der som led i den videre byudvikling i Glattrup skal planlægges et lokalcenter.

Sydøst for lokalplanområdet (se oversigtskortet) har der ligget en losseplads. Affaldet er dækket til, og arealet vil blive anvendt til idrætsplads.

Forhold til overordnet planlægning

Den planlagte byudvikling ligger inden for kystnærhedszonen, som omfatter en zone på ca. 3 km fra kysten. Området har imidlertid været med i regionplanens angivelse af mulige byudviklingsområder fra før bestemmelserne om kystnærhedszonen kom ind i planloven, og er også omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplaner. Der er gennem den forudgående planlægning opnået accept af byudvikling inden for kystnærhedszonen.

Det kan supplerende oplyses, at lokalplanens område ligger ca. 1½ km fra kysten og er afskærmet fra denne med en jernbanedæmning. Udbygning med boliger i en maksimal højde af 8,5 m vil derfor ikke medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet.

Andre tilladelser

Lokalplanens område er pålagt landbrugspligt og realiseringen kræver, at jordbrugsdirektoratet ophæver landbrugspligten, hvilket forventes at ske i forbindelse med

udstyknings. Herudover kræver realiseringen ikke tilladelse fra andre myndigheder. Der er heller ikke behov for dispensationer eller tilladelser fra anden lovgivning, som administreres af byrådet.

Da der i lokalplanområdet muligvis er jordforurening (se neden for i afsnittet om miljøvurdering), skal anvisninger fra Skive Kommune i givet fald følges i forbindelse med bortskaffelse af jord fra lokalplanområdet eller ved anvendelser, som er følsom over for jordforurening. Dette fremgår af bestemmelser i jordforureningsloven.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer, for at se om der er behov for at foretage en miljøvurdering. Ved screeningen blev bemærket følgende:

Der inddrages landbrugsjord til byformål. Det drejer sig om sandjord, og der er således ikke tale om særligt værdifuldt jordbrugsområde.

Ved den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet er der et vandløb, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, og mellem vandløbet og den planlagte bebyggelse er der et område, som er registreret som ferske enge, der ligeledes er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Disse områder udlægges til offentlige formål, og realisering af lokalplanen er ikke i konflikt med disse beskyttelsesinteresser.

Nord for lokalplanområdet (nord for den nye fordelingsvej) er der planer om at opføre et fjernvarmeanlæg. For at forebygge miljøkonflikter placeres boligerne 100 m fra dette anlæg og i miljøgodkendelse for fjernvarmeanlægget stilles krav til driften, som skal sikre, at anlægget ikke medfører gener for boligområdet.

Skive Museum regner med, at der i stenalderen har ligget en boplads i området, og det er aftalt med museet, at det gennemfører prøvegravning og evt. yderligere udgravning, inden byggemodningen gennemføres. Kommunen er opmærksom på bestemmelserne i museumslovens § 27 om



Redegørelse for lokalplanen

standsning af byggemodningsarbejdet, hvis der under arbejdet findes spor af fortidsminder.

Sydøst for lokalplanområdet er der et areal, som for mange år siden har været brugt som losseplads. Der er ikke noget, der tyder på, at det har medført jordforurening inden for lokalplanområdet, og hvis det mod forventning skulle vise sig at være tilfældet, vil den forurenede jord blive fjernet efter reglerne i jordforureningsloven.

I den vestlige del af lokalplanområdet er der fire 60 kW højspændingsledninger, og i den østlige del er der to 10 kW højspændingsledninger. De vil alle blive lagt i jordkabler i forbindelse med byggemodningen og vil derfor ikke give gener for boligerne.

Lokalplanen er på en række punkter udformet, så der ved byggemodningen spares resurser, og så boligernes varmeudgifter reduceres ved udnyttelse af passiv og aktiv solvarme.

Konklusionen af screeningen er, at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering. Denne beslutning har været forelagt Kulturmiljørådet og Skive Museum, der ikke har haft bemærkninger.

Beslutningen om at der ikke skal foretages en miljøvurdering bekendtgøres samtidigt med fremlæggelse af lokalplanforslaget.

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan beslutningen om miljøvurdering påklages for så vidt angår retlige spørgsmål. Klageberettiget er Miljøministeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald samt visse landsdækkende foreninger og organisationer. Klage skal være indgivet skriftligt til Naturklagenævnet inden 4 uger regnet fra datoen for offentliggørelsen af forslaget til lokalplan.

Tekniske forsyningsanlæg

Elforsyning sker fra Energi Midt.

Forsyning med drikkevand sker fra Skive Kommunes vandværk.

Lokalplanen er ikke omfattet af spildevandsplanen for Skive Kommune, og der vil blive tilvejebragt et tillæg til spildevandsplanen.

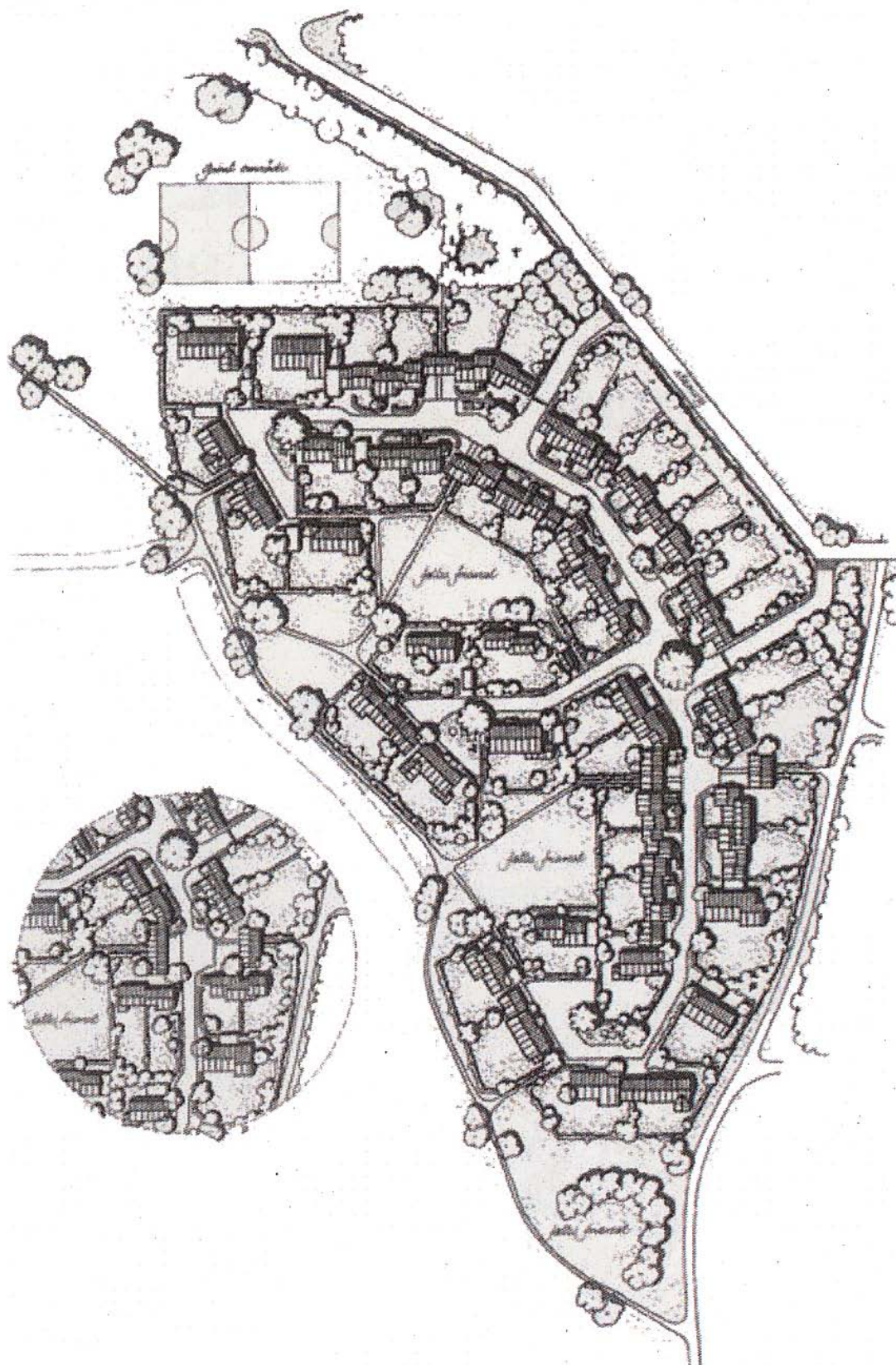
Varmeforsyningen skal ske fra Skive Fjernvarme, medmindre boligerne opføres som lavenergihuse.

Lokalplanlægning for boligområder

3. Eksempel på samlet lokalplan
Præsentation af eksemplet



Illustrationsplan



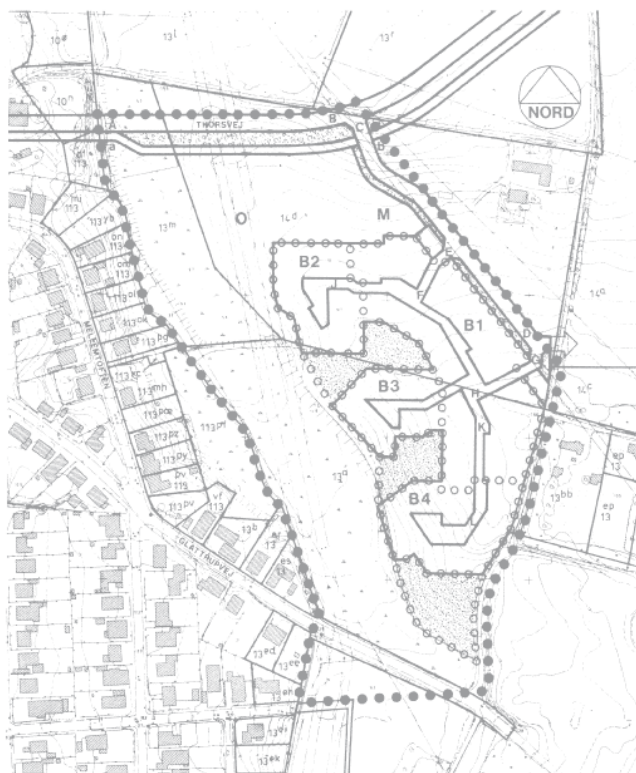


Lokalplan X for Skive Kommune

Et boligområde til parcel- og rækkehuse samt et offentligt grønt område

Bemærkninger til bestemmelserne

Det fremgår af planloven, hvad man kan regulere i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelser i anden lovgivning, først og fremmest byggelovgivningen.



KORT NR. 1

- LOKALPLANENS AFGRENSNING
- ○ ○ ○ AFGRENSNING AF DELOMRÅDER
- ○ ○ ○ FÆLLESAREAL TIL BEBYGGELSEN
- ○ ○ ○ BEPLANTINGSBELTE

100 0 100 200 M
1:2500

Lokalplanen omfatter ca. 7 ha, som ejes af kommunen.

Anvendelsen til boligformål indbefatter mulighed for erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig, fx frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende. Det forudsættes, at en sådan erhvervsvirksomhed ikke giver anledning til parkering, der ikke er plads til på ejendommen eller på anden måde ændrer områdets karakter af boligområde.

Lokalplanens bestemmelser

Indledning

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. ... af ...) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2:

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen skal danne grundlag for et boligområde med tæt lav og fritliggende bebyggelse, hvor der søges opnået energi- og resursebesparelser. Den vestlige og nordlige del af området skal fastlægges til offentligt grønt område.
- 1.2 Bebyggelsen skal udformes, så den opleves som en sammenhængende bydel med bymæssige kvaliteter, der kan stimulere til socialt fællesskab.
- 1.3 Samtidigt skal bebyggelsen søges udformet, så der spares på resurser, herunder areal, vej- og ledningsanlæg.
- 1.4 De enkelte bygninger skal placeres hensigtsmæssigt for opsætning af solenergianlæg.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdets grænser er vist på kortbilag 1 (matrikelkort) og omfatter matr. nr. 13a, 13m, og 14, Glattrup, Skive Jorder.
- 2.2 Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i områderne B1, B2, B3 og B4 samt O, som det er vist på kortbilag 1.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Områderne B1 – B4 må kun anvendes til helårsbeboelse og efter følgende bestemmelser om boligtyper:
 - I område B1 må kun opføres tæt/lav bebyggelse i form af rækkehuse. Dog kan der i den sydligste del i stedet opføres dobbelthuse, jf. pkt. 6.6.
 - I område B2 – B4 må kun opføres fritliggende bebyggelse.

Lokalplanlægning for boligområder

3. Eksempel på samlet lokalplan Præsentation af eksemplet



Lokalplan X for Skive Kommune

3.2 Område O må kun anvendes til offentlige formål (park/grønt område).

§ 4. Udstykning

4.1 Udstykning til boligformål må kun ske i overensstemmelse med den udstykningsplan, der er vist på kortbilag 2, herunder alternativ udformning af den sydlige del af område B1.

§ 5. Vej- og stiforhold

5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje, vendepladser og stier som vist på kortbilag 1 og 2:

- Vej A–B: 12 m bred
- Vej C–D: 10 m bred
- Vejene E–F og G–H: 7 m brede
- Sti a–b: 6 m bred.

Øvrige veje udlægges i en bredde af mindst 7 m og skal udformes med bredder og adgangstørve/vendepladser som vist på kortbilag 2.

5.2 Vejene skal udformes med tværprofiler efter retningslinjerne i fig. XX.

5.3 Der udlægges to arealer til gæsteparkering, opstilling af affaldscontainere, campingvogne, både og lign. Arealet er markeret Container mv. på kortbilag 2. Adgang til disse pladser må kun ske fra henholdsvis vej E–F og G–H.

5.4 Til vejene E–F og G–H må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende grunde.

5.5 På de grunde hvor indkørsel fra vejen er markeret med pil på kortbilag 2, må indkørsel kun etableres, som pilen angiver.

5.6 Der skal på ejendommene – uden for vejareal – udlægges areal til mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

5.7 Interne veje i boligområdet skal gives en udformning og belægning, så bilende trafik kun kan ske med lav hastighed.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Fælles for område B1 – B4

6.1 Beboelsesbygninger må kun opføres i de byggefelter, der er vist på kortbilag 2. Beboelsesbyg-

Bebyggelse i område B1 ventes at blive opført som en samlet bebyggelse uden udstykning af de enkelte boligenheder. Bestemmelsen er derfor særlig aktuell for de fritliggende parcelhuse i område B2 – B4. Men den sikrer også muligheden for en hensigtsmæssig udstykning af område B1.

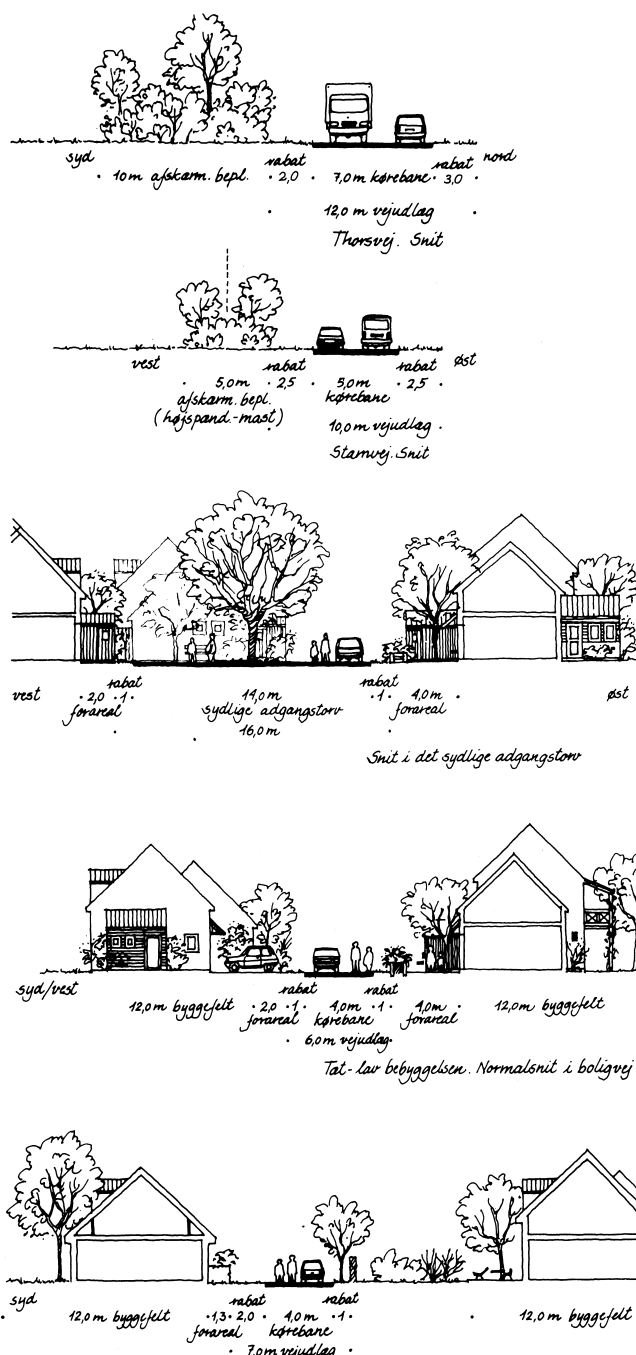


Fig. XX. Tværnit i forskellige veje.



Lokalplan X for Skive Kommune

Meningen med bestemmelsen er at få placeret garager mv., så det bliver til mindst mulig gene for naboerne og samtidig giver den bedst mulige udnyttelse af de pågældende grunde.

Byggefelterne fastlægger bebyggelsens hovedretninger. Garager, carporte og lign. mindre bygninger kan placeres uden for byggefelterne, jf. dog stk. 6.6 og 6.10

Bestemmelsen er begrundet dels arkitektonisk, dels af hensyn til udnyttelse af solfangere.

Ved en sokkelhøjde på op til 0,15 m vil bygningerne nord og øst for vej J-L blive en smule højere end de 8,5 m, der svarer til byggeretten ifølge bygningsreglementet. For bebyggelsen syd og vest for vejen er der fastsat lavere bygningshøjde for at mindske skyggeeffekter og dermed øge solindfaldet på bygningerne langs vejens nord- og østside. Bygningerne syd og vest for vej J-L kan udføres i 1½ etage eller med trempel.

I bilag 3 er vist husdybder og taghældninger, der kan anvendes samtidig med, at de maksimale bygningshøjder og taghældninger overholdes.

Efter hovedplanen er bygningerne i den sydlige del af vej K-L placeret, så de får hovedfacader mod vest. Det giver mindre god udnyttelse af solvarme, end hvis hovedfacaden var vendt mod syd. Til gengæld giver det bedre sammenhæng i bebyggelsen, bedre udnyttelse af grundene, mindre vej- og ledningslængde. Ved den alternative plan bliver der færre huse, men med en bedre solorientering af de sydligst placerede huse.

Meningen med bestemmelsen er at undgå at facaden bliver for monoton. Ved tilbagerykningen bliver der desuden plads til en bil foran garagen.

Ved parcellen forstås her den del af grunden, der ligger ved huset. Fællesareal indgår altså ikke i denne beregning.

For at reducere udgifterne til byggemodning er spildevandsledningerne placeret så højt som muligt. Det betyder, at der kun er mulighed for afløb fra kælder uden pumpning på de grunde, der er mærket y på kortbilag 2.

ninger skal have hovedretning parallelt med byggefeltets største udstrækning.

- 6.2 De maksimale bygningshøjder måles i forhold til de niveauplaner, der er fastlagt på kortbilag 2.
- 6.3 På beboelsesbygninger skal tagenes vinkel med det vandrette plan være mellem 40° og 50°.

Tæt lav bebyggelse

- 6.4 For område B1 gælder endvidere bestemmelserne i pkt. 6.5-6.10.
- 6.5 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for området som helhed.
- 6.6 Bebyggelsen må højst have en husdybde på 9 m.
- 6.7 Beboelsesbygninger må opføres i højst 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige:
 - 8,5 m i den del af område B1, der ligger nord og øst for vej J-L,
 - 7,5 m i den del af området, der ligger syd og vest for vej J-L.Bygningshøjderne måles fra de stuegulvskoter, som fremgår af kortbilag 2. Sokkelhøjden målt fra stuegulvskoten til terræn må ikke overstige 0,15 m. Der må ikke bygges kælder under husene.
- 6.8 Bebyggelsens facade mod vej J-K-L og torvepladser skal placeres inden for den udgangsbyggezonen, som er vist på kortbilag 2, jf. dog pkt. 6.9.
- 6.9 Der fastlægges en alternativ bebyggelsesplan for den sydligste del af område B1. Den alternative bebyggelsesplan er indsat på kortbilag 2.
- 6.10 Garager og carporte, der ikke indgår i beboelsesbygningen, skal placeres mindst 2,5 m fra byggefeltets grænse mod vej J-L.

Fritliggende bebyggelse

- 6.11 For områderne B2-B4 gælder endvidere bestemmelserne i pkt. 6.12-6.16.
- 6.12 Etagearealet på den enkelte parcel må ikke udgøre mere end 30% af parcellens areal. På parceller, der er mindre end 500 m², må der dog opføres op til 150 m² etageareal.
- 6.13 På de grunde, der er mærket med x, skal beboelsesbygninger placeres med facaden eller gav-

Lokalplanlægning for boligområder

3. Eksempel på samlet lokalplan Præsentation af eksemplet



Lokalplan X for Skive Kommune

len i byggefeltets grænse mod vej eller plads (se kortbilag 2).

- 6.14 Bebyggelse i områderne B1–B4 må ikke være i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Bygningerne må ikke være højere end 7,5 m og sokkelhøjden må ikke overstige 0,15 m på bygninger uden kælder.
- 6.15 På de grunde, der på kortbilag 2 er mærket med y, må bygges med høj kælder mod vest, når kælders højde ikke er mere end 1,2 m over terræn. På øvrige grunde må der ikke bygges kælder under husene
- 6.16 Garager og carporte må ikke placeres nærmere skel mod vej end 1,3 m.

Område O (offentligt grønt område)

- 6.17 Ud over mindre legehuse og redskabshuse må der ikke opføres bebyggelse i området. De nævnte huse må ikke placeres i engarealet.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 De arealer, der er vist med priksignatur på kortbilag 2, må ikke bebygges, men udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen.
- 7.2 Langs vejen A–B udlægges areal til et 10 m bredt beplantningsbælte.
Langs vejen C–D udlægges areal til et 5 m bredt beplantningsbælte.
- 7.3 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 0,5 m.
- 7.4 Hegn mod det fælles opholdsareal samt mod område O må kun etableres som levende hegn i form af bøg.
- 7.5 Der må ikke plantes træarter eller sorter der bliver så høje eller tætte, at de forringer udnyttelsen af solvarme på facader og solfangere væsentligt, eller medfører væsentlige skyggegener på nabohusenes opholdsarealer.
- 7.6 Henstilling af campingvogne, større både mv. eller parkering af lastbiler må ikke finde sted på de ubebyggede arealer ved husene.

Byrådet har dog mulighed for at dispensere fra bestemmelsen, jf. § 10.

Afstanden på 1,3 m svarer for de fleste grunde til afstanden mellem byggefeltets grænse mod vej/plads og skel mod vej/plads. De 1,3 m er den mindste bredde for eventuel etablering af rampe til en kørestol.

Arealet tilhører kommunen og indgår i det sammenhængende grønne område langs bækken samt afstandszonen i forhold til fjernvarmecentralen. Ud over legehuse mv. vil der kunne opstilles legeredskaber. Engarealet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden.

Bestemmelsen tager sigte på at forebygge gener for naboer.

Byrådet har mulighed for – efter en konkret vurdering – at dispensere fra bestemmelserne.

Som følge af at grundene er forholdsvis små, kan parkering af større køretøjer mv. næppe undgå at genere naboer. Campingvogne mv. kan kun placeres på arealer mrk. Container mv., jf. pkt. ... Ifølge bekendtgørelse om parkering på grundlag af færdselslovens § 92, stk. 1, må campingvogne samt biler med totalvægt på over 3.500 kg ikke parkere på veje i området ud over i kortere tidsrum.



Lokalplan X for Skive Kommune

Byrådet har pligt til at dispensere fra bestemmelsen, hvis huse opføres som lavenergihuse. I BR 08 er det beskrevet, hvad der forstås ved lavenergihuse.

Hvis varmforsyningsanlægget eller plantebæltet ikke er etableret, når de første boliger er klar til at blive taget i brug, har byrådet mulighed for at dispensere fra 8.1 og 8.2 på betingelse af, at der stilles økonomisk sikkerhed for en forholdsmæssig andel af udgifterne til anlæggets etablering.

Hvis den tætte bebyggelse i område B1 opføres som udlejningsboliger, vil kommunen søge at få skabt en ordening, hvor beboerne i disse boliger får indflydelse i grundejerforeningen på lige fod med beboerne i de fritliggende parcelhuse.

Lokalplanen gælder også for forhold, der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte skure og lign. og hegn og beplantning.

Hvis du er i tvivl om lokalplanen kan overholdes, er du velkommen til at rette henvendelse til Teknisk Forvaltning.

Princippet i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til mindre generende erhverv som sagfører- arkitekt- og revisorvirksomhed med ganske få ansatte).

Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål.

§ 8. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

- 8.1 Samtlige boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved Thorsvej. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.
- 8.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de plantebælter der er nævnt i punkt 7.2, være etableret.

§ 9. Grundejerforening

- 9.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 9.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.
- 9.3 Grundejerforeningen skal overtage og stå for vedligeholdelsen af:
 - Pladser til gæsteparkering, container mv., jf. pkt. 5.3,
 - Alle veje og stier inden for områderne B1-B4,
 - Fællesarealer, jf. pkt. 7.1,
- 9.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet. Ændringer i vedtægterne skal også godkendes af byrådet.

§ 10. Lokalplanens retsvirkninger

- 10.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 10.2 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Større fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20)

Lokalplanlægning for boligområder

3. Eksempel på samlet lokalplan Præsentation af eksemplet



Lokalplan X for Skive Kommune

10.3 I lokalplanens §8.1 stilles krav om tilslutning til kollektivt varmforsyning som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse. For bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse, har byrådet efter planlovens §19, stk. 4, pligt til at dispensere fra dette krav og efter §20, stk. 2, nr. 3, gives dispensationen uden naboorientering.

Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra [dato for forslagets offentliggørelse] og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil [dato: et år efter offentliggørelsen].

§ 11. Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af ...kommunalbestyrelse ...den ... [dato].

På byrådets vegne

.....[Underskrift].....

§ 12. Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den [dato].

.....[Underskrift].....

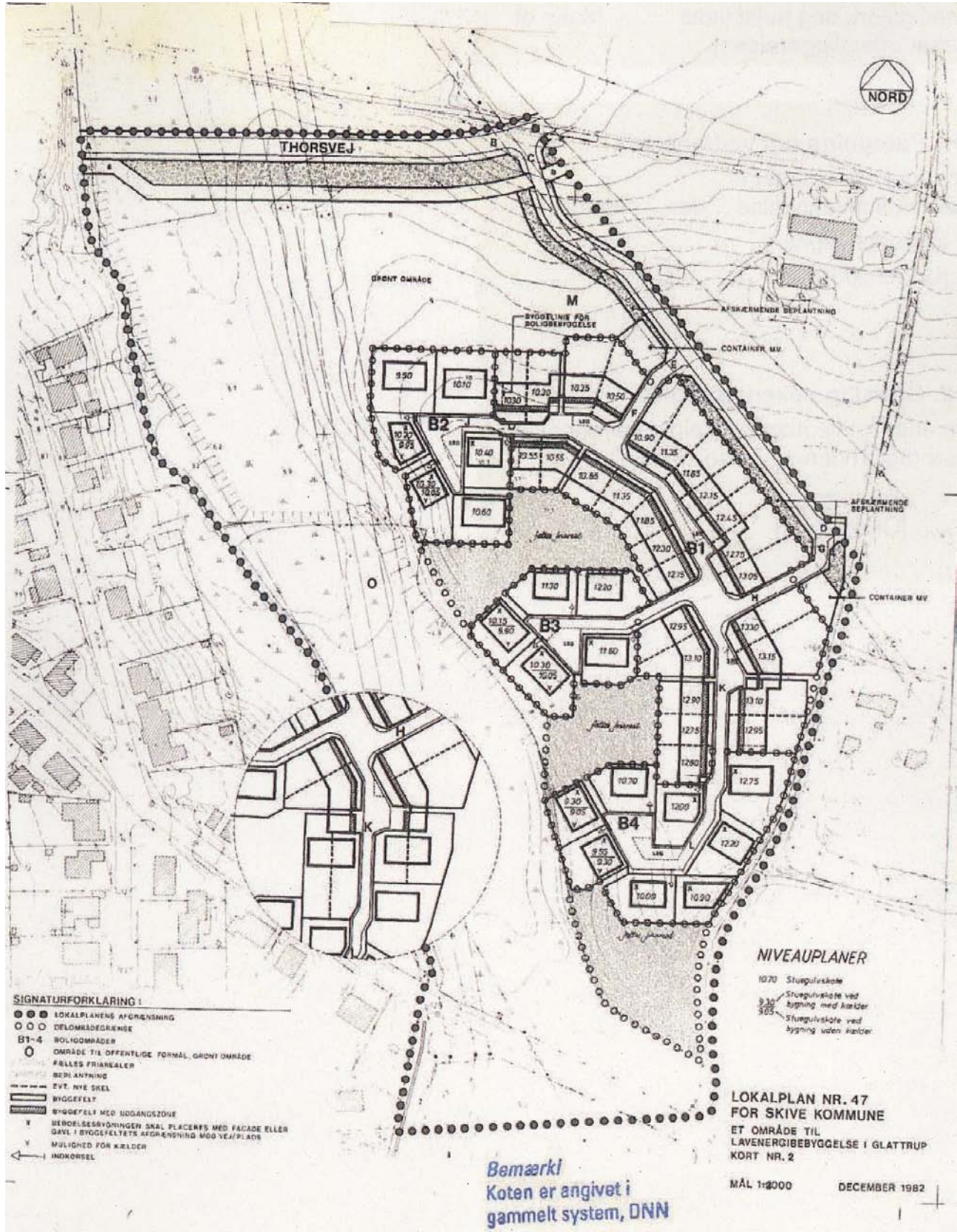
Oplysningerne om lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger vil blive slettet, når lokalplanen er endeligt vedtaget



Lokalplanlægning for boligområder

3. Eksempel på samlet lokalplan
Præsentation af eksemplet

Kortbilag 2 Hovedkort til lokalplanens bestemmelser



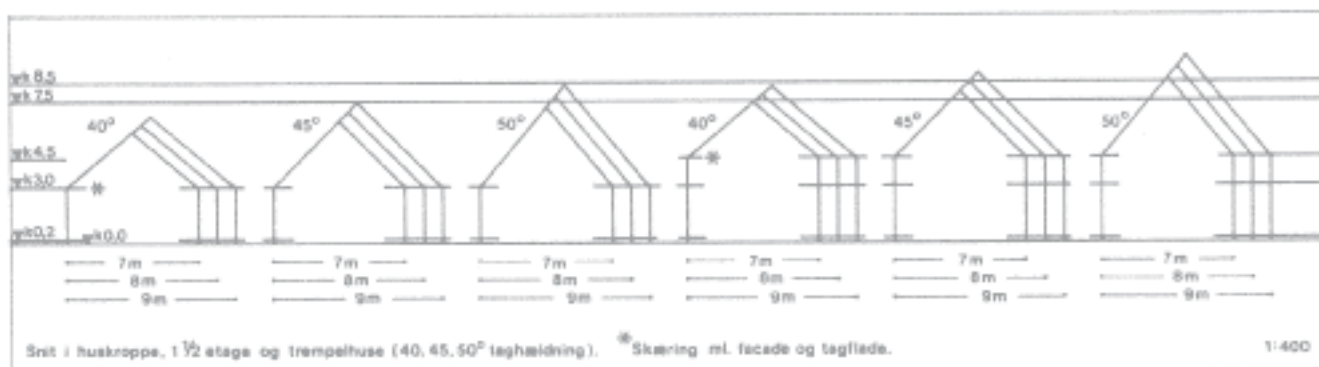
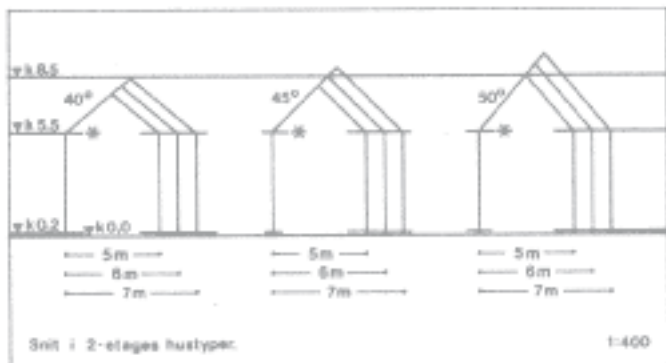
Lokalplanlægning for boligområder

3. Eksempel på samlet lokalplan

Præsentation af eksemplet



Bilag 3 Eksempler på taghældninger og højdegrænseplaner





Miljøministeriet
By- og Landskabsstyrelsen,
Haraldsgade 53
2100 København Ø

Telefon 72 54 47 00
blst@blst.dk
www.blst.dk