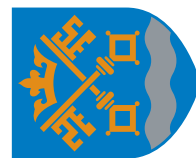


LOKALPLANPROCESS '19



NESTVED
DE/US/NI

Forord

Lokalplanlægning er ikke en eksakt videnskab og vi er i Næstved Kommune derfor meget bevidste om den præmis der hedder at; Prototypen på den gode lokalplan findes ikke. Enhver lokalplan er unik, med sine egne forhold, etableringsønsker og formål.

Indhold

04	Indledning
06	Borgerinddragelse
07	Lokalplanlægning
07	Lokalplanudarbejdelse
07	Samarbejde
08	Lokalplanens indhold
08	Servitutredegørelse
18	Kortbilag
13	Grafik
13	Visualiseringer
14	Anden dokumentation
17	Lokalplanens bestemmelser og formulering
19	Afleveringsformat

Indledning

For at sikre en høj standard og ensartethed i Næstved Kommunes lokalplaner, har kommunen lavet en beskrivelse af processen i forbindelse med tilblivelsen af en lokalplan. Processen skal følges såvel af kommunens planlæggere som af eksterne rådgivere (uagtet om disse er hyret direkte af kommunen, eller af privat bygherre). Beskrivelsen følges af en konsulentpakke, indeholdende lokalplanmaster, fraselager mv.

Udarbejdelse af en lokalplan, har til hver en tid til formål, at varetage Næstved Kommunes interesse. Det betyder, at lokalplanerne uagtet om de er startet af kommunen selv eller om de er et privat initiativ, forankres i kommunens visioner om god byplanlægning. En lokalplan er en varig regulering af et område – den skal ikke blot muliggøre et bestemt ønske her og nu. Det er derfor til hver en tid kommunens anbefaling at man som bygherre indgår et tæt samarbejde med kommunens planlæggere, for at sikre lokalplanens interesser så tidligt i processen som muligt. Et samarbejde stiller krav til begge parter om åbenhed, dialog og rettidig omhu.

Såfremt hele eller dele af en lokalplan (fx projektlokalplan) er lavet udenom kommunens redskaber, har kommunen ret til, at sende dokumentet retur med den risiko, at processen bliver forlænget. Det er derfor altid vores anbefaling at man som ekstern rådgiver eller bygherre, læner sig op ad kommunens eksisterende redskabsbank.

Er man som bygherre interesseret i, at få lavet en lokalplan (fx på baggrund af et eksisterende projekt), anbefales det at man kontakter kommunens planafdeling. Her vil det blive afklaret om projektet er lokalplanpligtigt hvorefter den officielle proces pågår. En ansøgning om udarbejdelse af lokalplan skal som minimum indeholde følgende;

00 Redegørelse

- 01 Adresse og matrikler som lokalplanen dækker ejerforhold. Såfremt ansøgningen fremsendes af andre end ejer, skal ansøger have en fuldmagt.
- 02 Projektbeskrivelse
- 03 Illustration af projektet (herunder plantegning, snit, visualiseringer o.lign. som kan være med til at skabe et retvisende billede af projektet)
- 04 Indretning af ude-, opholdsareal, fælles friarealer samt kantzoner
- 05 Redegørelse for evt. bygnings- og landskabsfredning, bevaringsværdige bygninger, naturbeskyttelsesinteresser o.lign.

00 Kortbilag

- 01 Kort med områdets afgrænsning, eventuelle opdelinger i anvendelsesområder og etaper, matrikler
- 02 Kort med placering af bebyggelse og byggelinjer, beplantning, adgangsveje, parkeringsarealer og opholdsarealer/fælles friarealer og andre forhold, der fremgår af bestemmelserne. Desuden skal kortet indeholde eksisterende forhold (bebyggelse, beplantning og vejforløb). På kortet angives i øvrigt evt. planlagt nedrivning samt planlagt fældning og rydning af eksisterende beplantning
- 03 Kort med eksisterende og kommende terræn inkl. evt. placering af regnvands bassin
- 04 Helhedsplan/situationsplan

BORGERINDDRAGELSE

Såfremt en aktuell lokalplan har stor borger - og politisk interesse, bør det vurderes om der i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan skal laves borgerinddragelse. Det er Næstved Kommunes erfaring, at tidlig borgerinddragelse kan have en positiv indflydelse på lokalplanerne tilvejebringelse. Det er dog vigtigt at holde sig for øje, i hvilket omfang man inddrager offentligheden i planprocessen og med hvilket formål. Det er derfor noget som i høj grad bør afvejes og koordinere mellem parterne.

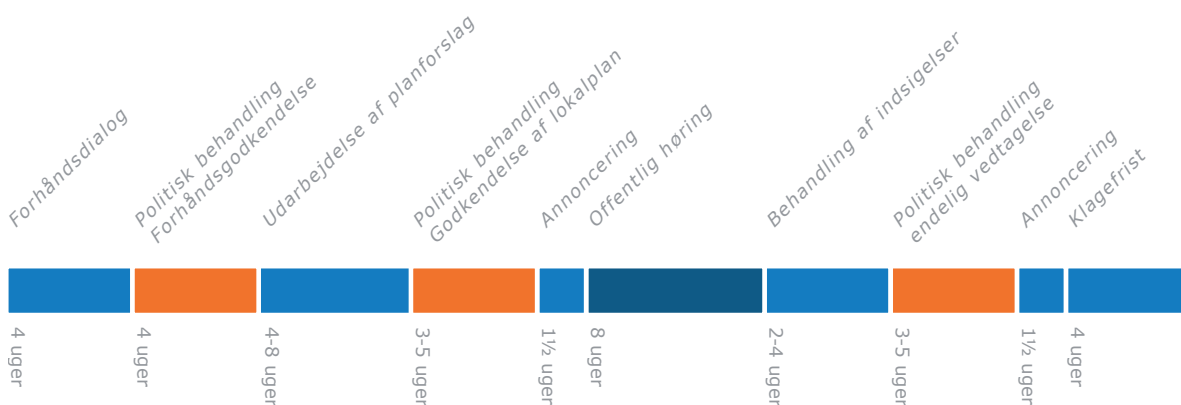
LOKALPLANLÆGNING

I Næstved Kommune tages der løbende stilling til igangsættelse af lokalplaner. Alle lokalplaner prioriteres i henhold til den politiske dagsorden og det er Plan- og Erhvervsudvalget som godkender prioriteringen af lokalplaner.

Som udgangspunkt tager udarbejdelsen af en lokalplan ca. 10-12 måneder (afhængig af størrelse og kompleksitet) fra kommunen modtager en ansøgning, til lokalplanen er udarbejdet, politisk godkendt, har været i høring og er endeligt vedtaget.

Igangsættelse af en lokalplan (uagtet planens størrelse) godkendes af Plan- og erhvervsudvalget på baggrund af en redegørelse, fremsat af Næstved Kommune.

LOKALPLANPROCESSEN



LOKALPLANUDARBEJDELSE

Lokalplanen skal i alle henseender udarbejdes i henhold til planloven og lokalplanens bestemmelser skal være i overensstemmelse med planlovens § 15. stk. 2. Lokalplanen må ikke være betinget af forhold som ikke har hjemmel i lovgivningen.

Som del af Næstved Kommunes konsulentpakke findes et fraselager med standardformuleringer til bestemmelserne i en lokalplan. Disse kan bruges som inspiration, med skarpt fokus på, at de endelige bestemmelser i lokalplanen bliver dækkende for den konkrete lokalplan.

Redegørelsen i en lokalplan, skal understøtte og forklare hensigten med bestemmelserne. Det er vigtigt at redegørelsen fremstår kort, præcis og overskuelig, uden at være mangelfuld. Særligt i tilfælde hvor der skal ske skøn i forbindelse med lokalplanens realisering skal redegørelsen være klar og tydelig. For lokalplaner, som kræver et tilhørende lokalplantillæg, skal dette udarbejdes i henhold til kommunens skabelon.

SAMARBEJDE

Uagtet om en ekstern rådgiver er hyret af en privat bygherre eller af Næstved Kommune, forventes en høj grad af samarbejde. Medmindre andet er aftalt, vil arbejdsfordelingen mellem kommune og rådgiver ske som anført nedenfor. I tilfælde hvor kommunen selv hyrer en ekstern rådgiver fremgår arbejdsdelingen af rådgivningsaftalen som begge parter underskriver.

I hovedreglen, udarbejder ekstern konsulent et lokalplanudkast (lokalplanudkast rev 1.) med tilhørende kortmateriale, grafisk materiale (diagrammer mv) samt evt. illustrationer o.lign.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen opbygges som udgangspunkt efter Næstved Kommunes lokalplanmaster. Forhold og indhold anført i masteren skal være undersøgt eller berørt, såfremt de er relevante for den enkelte lokalplan. Det kan ikke forventes at masteren vil være fuldt gældende i forhold til alle planlægningsituationer. Det er i sidste ende planlæggerens ansvar at alle forhold medtages i det endelige lokalplanudkast.

SERVITUTREDEGØRELSE

Der skal i forbindelse med en lokalplan udarbejdes en servitutundersøgelse indenfor lokalplanens afgrænsning. Servitutter som er uforenelige med lokalplanen og derved overskrides skal oplistes. Der skal ligeledes redegøres for tilstandsservitutter, som skal aflyses i forbindelse med planen, jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 17.

KORTBILAG

Alle kortbilag skal laves i henhold til Næstved Kommunes retningslinjer for lokalplankort.

Alle kort skal være i passende mål i forhold til lokalplanens størrelse, område og detaljering. Almindelig brugte målestoksforhold skal altid bruges. Her kan nævnes; 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:2500, 1:5000 osv.

Som hovedregel skal matrikelkort, lokalplankort og illustrationsplan/situationsplan være i samme målestok. Alle kort forsynes med signaturforklaring, målforhold, målestok, dato og nordpil. Nord skal altid vende opad på kortet. Kortene skal ligeledes forsynes med relevante vejnavne og/eller eventuelt stednavne.

Lokalplanområdets placering i Næstved Kommune

Det blå oversigtskort i lokalplanens indledning laver planlæggeren i Næstved Kommune.

Matrikelkort

Matrikelkortet skal angive lokalplanafgrænsningen samt matrikelskel og nummer på de matrikler som findes i området. Såfremt lokalplanafgrænsningen følger

00 Følgende grundlag leveres af Næstved Kommune

- 01 Tidsplan for lokalplanprocessen.
- 02 Kortgrundlag og relevante planmæssige oplysninger som kommunen måtte være i besiddelse af (fx juridiske og planmæssige bindinger iht. anden lovgivning, BBR, bygge- og beskyttelseslinjer, forsyning mv.)
- 03 Involvering og kontakt til interne og eksterne samarbejdspartnere såsom Erhvervstyrelsen, BaneDanmark, Naturstyrelsen, Vejdirektoratet o.lign.
- 04 Dialog med borgere, borgergrupper og interessenter.
- 05 Afholdelse af fordialog og borgermøder.
- 06 Færdiggørelse af endelig lokalplanudkast til politisk behandling.
- 07 Sagsfremstilling til politisk behandling i udvalg og byråd.
- 08 Behandling af indsigelser.
- 09 Annoncering og udsendelse af lokalplandokument.
- 10 Aflysning af servitutter.
- 11 Miljøvurdering.
- 12 VVM.
- 13 Indberetning på plan.dk

eksisterende matrikelskel er, en grafisk markering af lokalplanområdet nok. Skærer lokalplanafgrænsningen gennem eksisterende matrikler, skal kortet ligeledes forsynes med mål-informationer vedr. grænsens placering sådan at dette ikke senere hen kan blive et tvivlsspørgsmål.

Baggrundskort skal være kommunens matrikelkort, rekvireret via GIS idet disse indeholder (XXX) . Det er vigtigt at kortene kan forstås både i farver og som sort/hvid kopi.

Eksisterende forhold

Såfremt det har betydning for lokalplanen, skal relevante eksisterende forhold samles og vises på et kortbilag. Det kan fx være transmissionsledning, beskyttelseslinjer, byggelinjer, fredninger osv. Ligesom kendte forhold omkring jordforurening ligeledes kan vises her.

Desuden har Næstved Kommune en politik vedr. terrænregulering som skal sikre, at udviklingen i og af Næstved sker med hensyntagen til den eksisterende topografi. Da topografien er en karakter af høj værdi, er det ligeledes et element man ønsker at fastholde i Næstved Kommune. Såfremt man ønsker at terrænregulere i forbindelse med et projekt, skal omfanget heraf ligeledes fremgå af et kortbilag.

Lokalplankort

Lokalplankortet, skal vise områdets anvendelse og bebyggelse. Kortet knytter sig til bestemmelserne i lokalplanen og er derved bindende for borgerne. Det er derfor vigtigt at kortet er klart og entydigt. Såfremt kortets kompleksitet er for stort, kan det deles på flere kort i henhold til at sikre læsbarheden. Det er desuden vigtigt, at kortet kan læses i sort/hvid kopi og derfor skal brug af farver eller skraveringsmønstre tage hensyn hertil. Det er fx ikke hensigtsmæssigt at lave kort med tonede farver. Til inspiration kan Næstved Kommunes farvekoder bruges.

Kortet skal vise fremtidige forhold, og indeholde lokalplanafgrænsningen, evt delområder, byggelinjer og byggefelt, beplantningsbælter, veje, grønne områder,

00 Følgende opgaver pålægges ekstern rådgiver i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan. Såfremt andet aftales, fremgår dette af rådgivningsaftalen (mellem Næstved Kommune og rådgiver) eller af myndighedsudtalelsen i forbindelse med bygherre eller rådgivers ansøgning til udarbejdelse af lokalplanen.

01 Plantegning, bebyggelsesplan, dispositionsplan og visualisering.

02 Projektbeskrivelse / Synopsis.

03 Udarbejdelse af lokalplanudkast (lokalplanudkast rev 1.), med tilhørende kortbilag, grafik, diagrammer mv.

04 Ved store bygge- og anlægsprojekter udarbejdes visualiseringer i passende format og antal, fx et bird-eye-view over hele området samt en til to billeder, der viser projektet i sin kontekst.

05 Dokumentation og formidling af skalaforhold, fx i form af 3d modellering.

06 Udarbejdelse af servitutredegrørelse for lokalplanområdet (såfremt denne allerede findes, udleveres den af kommunen).

07 Udarbejdelse af evt. jordbundsundersøgelse eller andre lokale forhold som kan være afgørende for projektets realisering.

08 Udarbejdelse af støjberegninger, skyggediagrammer, risikovurderinger, vindpåvirkning, trafikundersøgelse o.lign.

09 I henhold til lokalplanens karakter, være repræsenteret på møder med borgere og interessent grupper.

værn, støjvolde, tilkørselsmuligheder osv. Kortet (eller kortene) skal indeholde information, svarende det der står formuleret i §'erne.

Alle forhold vist på kortet, skal ligeledes være formuleret i en bestemmelse i lokalplanen.

Byggelinjer og lignende skal angives med mål på kortet.

Baggrundskort skal være kommunens matrikelkort, rekvireret via GIS idet disse indeholder (XXX) . Det er vigtigt at kortene kan forstås både i farver og som sort/hvid kopi.

Etape-/udviklingsplan

Såfremt projektet kræver det, skal der udarbejdes en etapeplan. Etaperne kan angives som zoner, lagt over et forenklet lokalplankort og skal vise udstykningsetaper, vej- og stiforløb, beplantning og håndtering af regnvand på terræn(såfremt dette er del af projektet).

Illustrationsplan

Ved store udviklingsprojekter, skal lokalplanen indeholde en illustrationsplan. For mindre lokalplaner kan nødvendigheden af en illustrationsplan aftales mellem rådgiver og kommunen. Det vil dog altid være noget som Næstved Kommune kan stille krav til.

Planen skal illustrere, hvordan projektet efter anlæggelsen ser ud, i forhold til det omkringliggende miljø. Planen skal indeholde lokalplanafgrænsningen, men derudover skal den være af illustrativ karakter og vise udnyttelsen af området i henhold til lokalplanens bestemmelser. Illustrationsplanen er kun vejledende og altså ikke retsgyldig. Det er dog muligt at henvis til principper i illustrationsplanen, fx udstykning, placering af parkeringsarealer, veje o.lign. såfremt planen viser et tydeligt og forståeligt princip.

GRAFIK

Lokalplan skal indeholde fotos, der kan underbygge redegørelsen og beskrivelsen af området. Dette gør lokalplanen letlæselig og imødekommende. Særligt bør eksisterende forhold så som bebyggelse, beplantning, tekniske anlæg og landskabelige elementer som er benævnt i lokalplanen illustreres.

Næstved kommune har mulighed for, at foretage droneflyvninger og herved bistå med billedmateriale af eksisterende forhold.

Forhold i lokalplanen som kan være vanskelige at forstå i tekst, skal underbygges med princip skitser, tegninger eller reference-fotos. Det kan fx gøre sig gældende for bestemmelser omhandlende skilte og facader, bygningsdele (vinduer, tage, kviste mv.), farver, materialer og bygningstypologier.

VISUALISERINGER

I forbindelse med større udviklingsprojekter, vil der blive stillet krav til visualiseringer af projektet. Detaljeringsgraden kan variere fra projekt til projekt, men det er vigtigt at det bliver vist hvordan projektet i sin helhed fremstår og præger det eksisterende by- og landskabsmiljø samt evt. kystprofil.

Visualiseringer skal til hver en tid være retvisende og kan udarbejdes som perspektivtegning, 3D renderinger eller fotomontage. Visualiseringerne skal være af så troværdig karakter, at rumlige forhold, anvendelse og karakter kan vurderes.

Det kan ofte være relevant at lave et bird-eye-view som viser området i sin helhed og som kan vise hvordan projektet indpasser sig bymæssigt og landskabeligt. Dertil kan 1-2 visualiseringer af nedslag lokalt i projektet være med til at vise områdekarakterer, specifikke funktioner, programmer eller tekniske løsninger såsom hvordan synlig håndtering af regnvand kan have en positiv indvirkning på et kvarter som helhed. Sådanne visualiseringer skal som hovedregel vises i øjenhøjde (ca. 160-170 cm) uden vidvinkel eller televinkel.

ANDEN DOKUMENTATION

I særlige tilfælde kan en lokalplan kræve yderligere dokumentation i henhold til at sikre projektets endelige resultat. Dette kan fx gøres med det formål at vise den skalamæssige sammenhæng, dokumentere overgange mellem ny og eksisterende by, eller vise hvordan natur og boligkvarterer kan spille sammen.

Animation

Kommunen kan stille krav til, at der laves en dynamiske fremstilling af de fysiske forhold som angives i lokalplanen. Det kan gøre sig gældende i store byggeprojekter hvor man ønsker at opleve projektet gennem en særlig passage eller hvor det arkitektoniske greb forstås bedst, når det opleves i bevægelse.

Næstved kommune har mulighed for, at foretage droneflyvninger og kan herved bistå med animationsmateriale.

Skyggediagrammer

Såfremt projektet vurderes at have væsentlig skyggepåvirkning på dets interne eller omkringliggende miljøer, skal der udarbejdes et skyggediagram. Skyggediagrammet skal laves på baggrund af en digital model som retvisende kan illustrere skyggepåvirkningen på følgende tidspunkter; kl. 8:00, kl. 12:00, kl. 16:00 efter dansk normaltid ved jævndøgn (21. marts/21. september), sommarsolhverv (21. juni) og vintersolhverv (21. december).

Støjrapport

Omfatter lokalplanen støjfølsom anvendelse som er påvirket af støj, eller skal lokalplanen give mulighed for støjende anvendelse, skal der udarbejdes en støjrapport. Dette skal ske som støjberregninger med kort, der kan vise støjens udbredelse.

Redegørelsen skal ligeledes indeholde konkrete løsningsforslag, til hvordan støjen nedbringes fx ved placering af afskærmning, afstande osv. Næstved Kommune kan bistå med dette.



Vindpåvirkning

Giver en lokalplan mulighed for udvikling i områder som på forhånd kan frygtes kraftigt vindpåvirket, eller indeholder et projekt høje bygninger eller bygningsværker, skal der redegøres for hvordan vindforholdene påvirker området og bygningerne.

Redegørelsen skal ligeledes indeholde konkrete løsningsforslag, fx placering af beplantningsbælter, bygningsvolumner osv.

Trafikundersøgelse

Ved trafikgenererende anlæg som fx store butikker, butikcentre, idrætsanlæg, forlystelser eller store virksomheder med mange ansatte kan Næstved Kommune stille krav til, at det kortlægges hvordan anlægget vil påvirke områdets fremtidige trafikbelastning.

Næstved Kommune kan bistå med dette.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER OG FORMULERING

Det er vigtigt at lokalplanens bestemmelser formuleres klart og tydeligt, så ikke kun fagfolk forstår indholdet men at borgere ligeledes kan forstå lokalplanens indhold og formål. Bestemmelserne skal kunne forstås og håndhæves og altså ikke afføde tvivl. Heri ligger, at redegørelse og bestemmelser skal være sagligt og planlægningsmæssigt begrundet.

Lokalplanen skal holdes sig indenfor den overordnede planlægning og respektere anden lovgivning. En lokalplan må altså ikke være i strid med kommuneplanen og skal have hjemmel heri. Det betyder at lokalplanens indhold skal være dækket af kommuneplanrammen. Gør den ikke det, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg.

En lokalplan skal opfylde lovens krav til planens mindsteindhold, til redegørelsen og til proceduren. Desuden skal planen altid have hjemmel i planlovens § 15 (bl.a. stk. 2 – "lokalplankataloget"). Alle planer skal indeholde;

- Entydig angivelse af det område, lokalplanen skal gælde for (§31)
- Udtrykkelig angivelse af planens formål (§ 15, stk. 1)
- Oplysning om planens retsvirkninger (§15, stk. 1)

Forholdsnormer og kompetencenormer skal som udgangspunkt anvendes med omtanke. Normer der giver ret til senere at præcisere eller supplere lokalplanens indhold uden ny lokalplan skal som hovedregel undgås da dette strider mod kravet om præcision og klarhed samt offentlighedsreglerne.



Afleveringsformat

Alt materiale afleveres til Næstved Kommune.

Medmindre andet er aftalt skal materialet afleveres som følgende;

PLANMATERIALE

Lokalplaner, kommuneplantillæg og miljørapporter skal indskrives digitalt.

(XXX) input fra GIS / Peter H ?

KORT

Kort afleveres i pdf format.

Lokalplankortet inkl. alle projektlag (såsom lokalplanafgrænsning, byggefelter, byggelinjer mv.) skal afleveres i GIS format, geokodet i UTM32N ETRS89 i henhold til at indskrive informationer digitalt (plandata.dk).

GRAFIK

Vektorgrafik skal afleveres i pdf- og eller dxf- eller dwg format.

Grafik i form af fotos og des lige skal afleveres som jpeg eller tiff-filer og skal have en opløsning på mindst 200 dpi for farver og mindst 300 dpi for sort/hvid og gråtone i den aftalte størrelse.

VISUALISERINGER

Visualiseringer skal afleveres som jpeg eller tiff-filer og skal have en opløsning på mindst 200 dpi for farver og mindst 300 dpi for sort/hvid og gråtone i den aftalte størrelse.

MODEL

Afleveringsformat aftales nærmere.

Video og animationer

Afleveringsformat aftales nærmere.

