



Ikast-Brande
Kommune

Bygherrevejledning

Vejledning for bygherrer og deres rådgivere om lokalplanprocessen i Ikast-Brande Kommune



Indhold

Introduktion	2
Hvad er en lokalplan	3
Udarbejdelse og samarbejde	3
Lokalplanret og lokalplanpligt	3
Lokalplanlægning i Ikast-Brande Kommune	5
Udarbejdelse og samarbejde	5
Hvor lang tid tager det typisk?	6
Forholdet til Kommuneplanen og anden lovgivning	6
Lokalplanproces	6
Illustrationer, analyser og redegørelser	7
Beskrivelse af illustrationer, analyser og redegørelser	8
Kontakt	12

Kolofon

Bygherrevejledning

Vejledning for bygherrer og deres rådgivere om lokalplanprocessen i Ikast-Brande Kommune

3. udgave, august 2025

Plan og Udvikling, Teknik og Miljø
Ikast-Brande Kommune

Introduktion

Denne vejledning skal give et overblik over lokalplanprocessen i Ikast-Brande Kommune og danne grundlag for det gode samarbejde mellem kommunen, bygherrer og deres rådgivere. Samtidig skal vejledningen bidrage til gensidig forventningsafstemning om fordelingen af roller og ansvar gennem processen.

Gennem kommune- og lokalplanlægning skal vi som kommune sikre, at borgere, bygherrer, erhvervslivet og detailhandlen har de bedste rammer og udfoldelsesmuligheder. Det betyder, at vi skal sikre en balance i vores arealudlæg til boliger, erhverv og rekreative interesser og foretage en afvejning mellem beskyttelse og benyttelse af arealerne i og omkring kommunens byer.

Ved en tidlig og konstruktiv dialog, kan kommunen i samarbejde med bygherre og dennes rådgivere skabe gode lokalplaner, som danner rammerne for større og mindre projekter i kommunens byer og i det åbne land.

En lokalplan er et godt redskab til at præge udviklingen i kommunen. Lokalplaner kan bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover kan anvendes til samt hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes. Herigennem kan byrådet påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen. Samtidig er udarbejdelsen af et forslag til en lokalplan velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige problemstillinger. Planlægningsprocessen giver god mulighed for dialog med offentligheden om den fremtidige udvikling og anvendelse af et lokalområde.

Som myndighed og samarbejdspartner er Ikast-Brande Kommune bevidste om, at processen fra projektidé til lokalplan kan virke uoverskuelig, kompleks og tidskrævende.



Eksempel på visualisering fra Lokalplan 344 - Blandet byområde Stationen, Ikast - nov. 2016

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan udarbejdes efter Planloven, som regulerer anvendelse af arealerne i Danmark på et overordnet niveau. Loven sikrer, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan som minimum skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

Lokalplanen fastlægger rammerne for konkrete bygge- og anlægsprojekter i kommunen og en række bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og regulering af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme. Den bindende virkning betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidig anvendelse, udstykning, bebyggelse, beplantning m.m. Lokalplanen bestemmer således, om der f.eks. må bygges boliger, erhverv eller offentlige institutioner, hvor der må bygges, hvordan bebyggelsen skal se ud, og om der eventuelt ikke må bygges på dele af arealet udlagt i lokalplanen.

En lokalplan forhindrer ikke, at eksisterende lovlig bebyggelse eller anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen giver altså ikke grundejerne handlepligt, og man er ikke forpligtet til at realisere de muligheder lokalplanen giver.

Lokalplanen er opdelt i tre dele:

- 1) Redegørelse, 2) Lokalplanbestemmelser og 3) korttbilag og eventuelt andre bilag

Redegørelsen indeholder lokalplanens baggrund, forudsætning og mål, mens bestemmelserne udgør den lovmæssige og juridisk bindende del af planen. Lokalplanens kortbilag understøtter og præciserer lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanret og lokalplanligt

Byrådet i Ikast-Brande Kommune kan altid vælge at lave en ny lokalplan for et område. Dette kaldes *lokalplanretten*. Byrådet kan til enhver tid bruge lokalplanretten, hvis man vil fremme eller forhindre et bygge- og/eller anlægsprojekt. Lokalplanen må dog ikke stride mod retningslinjer og/eller ramme-

bestemmelser i Ikast-Brande Kommuneplan, som er Byrådets overordnede plan for den fysiske udvikling i Ikast-Brande kommune.

Nogle gange er byrådet forpligtet til at udarbejde en ny lokalplan for et område. Dette kaldes *lokalplanpligten*. Reglen skal sikre, at der bliver foretaget en vurdering af konsekvenserne, før der sker større ændringer i det bestående miljø. Reglen skal desuden sikre, at offentligheden og berørte myndigheder får lejlighed til at kommentere på lokalplanens indhold. Lokalplanpligten vurderes konkret og med udgangspunkt i det konkrete sted.

Vurderingen af om et projekt udløser lokalplanpligt er en planfaglig vurdering, som foretages af Ikast-Brande Kommune.

Der er pligt til at udarbejde en lokalplan:

- når der skal ske større ændringer i det bestående miljø, som f.eks. en væsentlig ændret anvendelse
- når der gennemføres større bygge- og anlægsarbejder, herunder også større til- eller ombygninger af eksisterende bebyggelse
- når der f.eks. skal bygges eller nedrives bygninger, og dette bør ses i en større planlægningsmæssig sammenhæng
- når der ønskes opført et byggeri, som er i strid med principperne i en eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt
- når borgerne skal have lejlighed til at have indflydelse på planlægningen og debattere f.eks. et nyt byggeri og komme med ændringsforslag hertil.



Lokalplanlægning i Ikast-Brande Kommune

Udarbejdelse og samarbejde

Har du som bygherre planer om et bygge- eller anlægsprojekt, så kontakt Plan og Udvikling i Teknik og Miljø, der vurderer om det kan udløse krav om en lokalplan. En tidlig dialog kan sikre en mere effektiv og smidig sagsbehandling.

Ikast-Brande Kommune udarbejder, som hovedregel, lokalplanerne selv. Men udarbejdelsen foregår altid i tæt samarbejde med bygherre/rådgiver. I særlige tilfælde kan Kommunen bede bygherre og dennes rådgiver stå for udarbejdelsen af lokalplanen.

Ikast-Brande Kommune bestræber sig på at få samarbejdet til at fungere så smidigt som muligt, og det er derfor vigtigt, at der helt fra starten laves en forventningsafstemning og rollefordeling samt en realistisk tidsplan for alle parter. En forudsætning for at tidsplanen kan overholdes er, at alle parter bestræber sig på at leve op til de indgåede aftaler og deadlines.

I forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan kan der være behov for udarbejdelse af supplerende analyser og redegørelse, der skal afdække eventuelle konflikter og kvalificere planen. Se mere på s.7.

Bygherre/rådgiver vil blive bedt om at:

- Leverer fyldestgørende ansøgningsmateriale, herunder situationsplan og udstykningsplan samt de nødvendige illustrationer, analyser og redegørelser
- Redegøre for de trafikale forhold og vandhåndtering (vandhåndteringsplan) forud for miljøscreening og udarbejdelse af lokalplan
- Overholde afleveringsfrister for leverancer af projektmateriale, tegningsmateriale, analyser, redegørelser, bilag, m.v. samt at sikre, at det fremsendte materiale lever op til aftalte krav og kvalitet
- Deltage i dialogmøder og borgermøder med borgere og interessenter efter behov - evt. med oplæg.

Når du henvender dig med et projekt, der kan være lokalplanpligtigt, vil du indledningsvist blive mødt med et krav om at oplyse/levere:

- Ejerforhold
Hvis anmodningen fremsendes af andre end ejeren, skal der medsendes dokumentation fra ejeren af arealet med fuldmagt fra ejeren til at forestå udarbejdelsen af lokalplan
- Adresser og matrikler omfattet af projektet
- Nuværende og fremtidige zoneforhold
- Nuværende og fremtidige anvendelse
- Beskrivelse af projektet, herunder bebyggelsesomfang og placering, trafikhåndtering, vandhåndtering m.m.
- Kort med angivelse af projektområdets afgrænsning
- Illustration med en skitse der viser disponeringen af det påtænkte projekt.



Ved opstarten af en lokalplan vil bygherre/rådgiver blive bedt om, at oplyse kontakthinformationer, ejerforhold og indledende oplysninger om projektet på skemaet: "**Oplysningsskema ved anmodning om udarbejdelse af lokalplan**" som kan findes på kommunens hjemmeside via dette link: www.ikast-brande.dk/lokalplaner eller ved henvendelse til Plan og Udvikling.

Hvor lang tid tager det typisk?

Når Ikast-Brande Kommune modtager en ansøgning om udarbejdelse af en lokalplan foretages en vurdering af lokalplanens mulige opstartstidspunkt. Det kan derfor ikke forventes, at lokalplanen vil blive igangsat straks efter modtaget ansøgning.

Lokalplanprocessen er kompleks, så tidsforløbet kan være svært at forudsige. Der er mange interesser, der skal varetages, og mange ubekendte faktorer kan dukke op undervejs, som kræver yderligere undersøgelser.

Lokalplaner i Ikast-Brande Kommune skal som udgangspunkt igennem samme proces, men nogle kræver sideløbende tiltag som f.eks. kommuneplantillæg, miljøvurdering og andre myndighedstilladelser som har betydning for sagsbehandlingstiden.

Udarbejdelsestiden for en lokalplan er typisk 9-12 måneder afhængigt af planens kompleksitet. Ved større og komplekse sager skal man regne med en udarbejdelsestid på over ét år. Særlige undersøgelser og koordinering med tidspunkter for politiske udvalgsmøder kan ændre tidsplanen væsentligt.

Tidsplanen samt afleveringsdatoer for den enkelte lokalplan aftales med bygherre og dennes rådgivere.

Forholdet til Kommuneplanen og anden lovgivning

Kommunen skal som planmyndighed sikre, at lokalplanen er i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommuneplan og anden overordnet planlægning og lovgivning.

Hvis en lokalplan er i strid med kommuneplanens retningslinjer og/eller rammebestemmelser, kræver lokalplanens vedtagelse en ændring af kommuneplanen. Dette kan ske ved at udarbejde et kommuneplantillæg, der som udgangspunkt udarbejdes sideløbende med lokalplanen.

Ikast-Brande Kommuneplan er en digital plan som kan ses på <https://kommuneplan.ikast-brande.dk/>

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven, planloven m.v.

Lokalplanprocs

Når Ikast-Brande Kommune udarbejder lokalplaner, inddeles processen i fire faser:

1. Forhåndsdialog og igangsættelse



- Dialog med bygherre om projekt
- Afgørelse om lokalplanpligt
- Afklaring af forhold til kommuneplanen og anden lovgivning
- Afklaring om vandhåndtering og trafikale forhold
- Forundersøgelser af bindinger/konflikter
- Miljøscreening for miljøvurdering
- Politisk eller administrativ igangsættelse af lokalplan og evt. kommuneplantillæg

2. Udarbejdelse af lokalplan



- Koordineret sagsbehandling i Teknik og Miljø
- Færdiggørelse af miljøscreening
- Udarbejdelse/levering af analyser og redegørelser
- Tilpasning af projektet
- Udarbejdelse af lokalplanforslag
- Evt. udarbejdelse af miljøvurdering

3. Politisk behandling og høring



- Politisk godkendelse af lokalplanforslag
- Offentlig høring i min. 4 uger
- Evt. afholdelse af borgermøde
- Behandling/vurdering af hørings svar
- Evt. tilpasning af lokalplan

4. Endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse



- Politisk vedtagelse af lokalplan
- Offentlig bekendtgørelse
- 4 ugers klagefrist
- Byggetilladelse og øvrige nødvendige tilladelser og dispensationer gives efter udløb af klagefrist

Illustrationer, analyser og redegørelser

I forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan, er der behov for illustrations- og kortmateriale, der visuelt skal være med til at formidle hensigten og formålet med lokalplanen.

Bygherre skal altid levere en illustrationsplan, der viser disponering af lokalplanområdet. Derudover kan der være behov for en række illustrationer, analyser og redegørelser, der skal afdække eventuelle konflikter og kvalificere planen.

Typen og omfanget af supplerende materiale aftales ifb. med det konkrete projekt, og i samarbejde med Plan og Udvikling i Ikast-Brande Kommune. Det aftales ligeledes, om bygherre skal levere materialet.

Listen til højre er ikke udtømmende, og det er individuelt, hvad der er behov for til lokalplanlægningen. Behovet afhænger af projektområdets placering, anvendelse og omfang af bebyggelse og anlæg. Der kan også være brug for yderligere analyser, redegørelser og illustrationer overover de oplyste.

- Udstykningsplan
- Situationsplan
- Visualiseringer af projektet
- Miljøvurdering
- Servitutredigørelse
- Museumsundersøgelser
- Vandhåndteringsplan
- Terrænregulering
- Bilag IV-arter
- Trafikhåndtering og redegørelse
- Detailhandelsredigørelse
- Vurdering af lys og skygge
- Skyggediagrammer
- Vindstudier/simulationer
- Redigørelse for støj og vibrationer
- Redigørelse for støv, lugt og luftforurening
- Hensyn til produktionserhverv
- Risikovurdering ved planlægning nær risikovirksomheder
- Geotekniske analyser
- Landskabsanalyser
- Skitseprojekt ved frivillig udbygningsaftale



Eksempel på illustrationsplan fra Lokalplan 323 - Boliger, Hyvildvej øst, Brande - sept. 2020

Beskrivelse af illustrationer, analyser og redegørelser

Illustrationsplan

Illustrationsplanen er en grafisk visning af, hvordan området kan se ud ved unyttelse af lokalplanens muligheder. Den er ikke et retvisende billede af, hvordan området kommer til at se ud.

Illustrationsplanen kan sammen med andet tegningsmateriale, fotos, visualiseringer mv., medvirke til at gøre lokalplanen lettere for borgerne at forstå.

Udstykningsplan

Udstykningsplanen skal vise lokalplanområdets afgrænsning og udmatrikulering samt de enkelte grundes størrelse.

Situationsplan

Situationsplanen skal vise de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som lokalplanen angiver. Den skal anvendes til at lave kortbilaget, samt vise lokalplanområdets afgrænsning og de fremtidige forhold, herunder f.eks. placering af byggefeltet og byggelinjer, beplantningsbælter, vejadgange og parkeringsforhold m.m.

Visualiseringer af projektet

Lokalplaner, som omfatter væsentlig bebyggelse eller anlæg, der påvirker naboområdet, f.eks. høje bygninger, vindmøller eller telemaster/antennemaster skal indeholde visualiseringer, der viser påvirkningen af omgivelserne. Hvis bebyggelsen eller anlægget vil kunne ses fra større afstand, skal det overvejes, om der skal udarbejdes visualiseringer der viser bebyggelsen eller anlægget set fra større afstande.

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

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



Eksempel på visualisering
Lokalplan 305 - Bolig og Erhverv, Møllegade, Ikast

Miljøvurdering

Forslag til lokalplaner er omfattet af miljøvurderingsloven. Det betyder, at man skal vurdere, om der kan være sandsynlige, væsentlige miljøbelastninger, hvis man realiserer lokalplanen. Derfor skal alle lokalplanforslag miljøscreenes.

Hvis en lokalplan kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller kun medfører mindre ændringer i eksisterende planer, så skal Ikast-Brande Kommune på baggrund af en screening vurdere, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Hvis det vurderes, at det ikke er nødvendigt at gennemføre en miljøvurdering, skal afgørelsen offentliggøres sammen med lokalplanforslaget.

En miljøvurdering giver ikke i sig selv svaret på om en lokalplan kan gennemføres. Miljøvurderingen skal sikre, at der bliver gennemført en grundig analyse af de forskellige mulige miljøpåvirkninger. Derudover giver den et overblik over konsekvenserne af forskellige alternative mulige løsninger.

I miljøvurderinger arbejder man ud fra det såkaldte "brede miljøbegreb" fra Miljøvurderingsloven. Miljøvurderinger bidrager derfor til, at byrådet træffer oplyste og miljømæssigt bedre beslutninger.

Et væsentligt led i processen er, at miljøvurderingen sendes i offentlig høring i en Miljørapport, inden byrådet træffer den endelige beslutning om vedtagelse af en lokalplan.

Miljørapporter skal være udført i henhold til et afgrænsningsnotat, som har været i høring hos berørte myndigheder efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Før byrådet kan vedtage en lokalplan endeligt skal Ikast-Brande Kommune udarbejde en sammenfattende redegørelse, der samler op på de udtalelser og bemærkninger, der er indkommet til miljørapporten i høringsperioden fra offentligheden og andre myndigheder.

Servitutredegørelse

En servitutredegørelse oplister servitutter, som er uforenelige med lokalplanen og dermed kan overskrives af planen. Derudover redegøres for servitutter, som aflyses i forbindelse med planen. Hvis de relevante servitutter ikke aflyses i forbindelse med lokalplanens vedtagelse, kan de i værste fald forhindre, at lokalplanen realiseres. Ikast-Brande Kommune forventer derfor, at dette arbejde udføres af en landinspektør eller fagpersoner med tilsvarende kvalifikationer.

Museumsundersøgelser

I forbindelse med miljøscreeningen foretager Ikast-Brande Kommune en høring hos Museum Midtjylland. Formålet er, at der så tidligt i planarbejdet som muligt skabes kendskab til fortidsminder, deres udbredelse, bevaringstilstand og videnskabelige værdi, så det sikres, at der tages hensyn til forekomsten af fortidsminder i den videre planlægning. På denne måde kan bygherre og anlægsmyndighed bedre foretage prioriteringer for byggearealerne. Museet høres ligeledes når lokalplanforslaget sendes i offentlig høring.

Ved køb af større arealer kan køber med fordel via sælger henvende sig til Museum Midtjylland for at få information om eventuelle fortidsminder på arealet. Desuden kan sælger forud for et salg bede museet om en arkæologisk undersøgelse af området for at få kortlagt mulige skjulte fortidsminder. På samme måde kan bygherren forud for byggeriet anmode om en udtalelse om mulige fortidsminder på arealet. Museets udtalelse baseres i første omgang på arkivalisk kontrol, og vil indeholde en vurdering af risikoen for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

Vandhåndteringsplan

I forbindelse med opstarten af en lokalplan skal der altid laves en plan, hvor der skal redegøres for grundvandsforhold samt håndtering af både hverdagsregn og ekstremregn i starten af planprocessen.

Der kræves bl.a. en beskrivelse af strømningsveje, lavningsvolumener og grundvandsforhold i både førsituationen og eftersituationen. Herunder også skitsering af det fremtidige system til håndtering af regnvand, herunder placering og dimensionering af evt. regnvandsbassiner.

Ved separatkloakering skal regnvandssystemet til hverdagsregn planlægges og dimensioneres i tæt samarbejde med Ikast-Brande Spildevand A/S, der som udgangspunkt kommer til at eje og drive anlægget, da de har forsyningspligten frem til skel for de enkelte matrikler.

Lokalplanområdet skal indrettes så alt ekstremregn håndteres lokalt. Byggeri, terrænregulering og øget befæstelse må ikke øge risikoen for oversvømmelse opstrøms og nedstrøms for lokalplanområdet ved ekstremregn. Ved spildevandskloakering skal alt regnvand håndteres lokalt, dvs. inden for lokallanområdet/egen grund.

Vandhåndteringsplanen skal være i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes gældende spildevandsplan og skal være med til at sikre, at der planlægges for forsinkelse og afledning af vand, samt at bebyggelse og tekniske anlæg placeres eller sikres i henhold til risiko for oversvømmelse.

Terrænregulering

Det kan være nødvendigt at terrænregulere. Ved terrænregulering er der forskellige forhold som kræver opmærksomhed herunder bestemmelser i lokalplanen, håndtering af vand på egen grund og mulige gener for naboer. Læs mere i Folder om Terrænregulering på kommunens hjemmeside.

Bilag IV-arter

I forbindelse med lokalplanlægningen af et område skal miljøscreeningen belyse, om planen vil kunne påvirke arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Arterne kaldes i daglig tale bilag IV-arter og omfatter bl.a. flagermus, odder, ulv, en række insektarter samt flere forskellige padder og nogle plantearter.

Bilag IV-arternes yngle- og rasteområder er strengt beskyttede, hvilket betyder at der skal tages særlige

hensyn, når der planlægges for projekter, som kan påvirke arterne eller deres levested.

Som et eksempel kan nævnes tilfælde, hvor lokalplanen forudsætter, at bygninger skal nedrives eller træer skal fældes. Både træer og bygninger kan udgøre levesteder for flagermus. Derfor kan træer ikke fældes og bygninger ikke fjernes, før det er vurderet, om de benyttes af flagermus.

Vurderingen vil ofte indebære, at der skal laves feltundersøgelser, hvor træerne og bygningerne gennemgås for egnede hulheder og sprækker. Derudover kan det også være nødvendigt med egentlige lytteundersøgelser med ultralydsdetektorer.

Trafikhåndtering og redegørelse

I forbindelse med opstarten af en lokalplan skal der laves en plan for trafikhåndteringen for planområdet. Her skal tages stilling til hvordan planområdet trafikbetjenes, så det nødvendige transportbehov tilgodeses samtidig med, at der tages hensyn til nærområdet. Det er vigtigt, at der sikres en fornuftig sammenhæng og forbindelser til de omkringliggende områder.

Bygherre skal redegøre for parkeringsforhold, vejadgange til og fra området samt sikre en optimal disponering af arealerne til affaldshåndtering og adgang for renovationsbiler og eventuelle vareleverancer.

Lokalplanlægges der for en anvendelse, der vil generere en vis trafik som f.eks. dagligvarebutikker og større beboelses- og/eller kontorbyggeri med opkobling til det overordnede vejnet, kan der blive stillet krav om en trafikal redegørelse, der belyser kapacitet, trafikafvikling og nødvendige opgraderinger af den eksisterende infrastruktur.

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

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

Realisering af infrastrukturen uden for selve lokalplanområdet kan evt. ske med indgåelse af en frivillig udbygningsaftale (se side 12).

Detailhandelsredegørelse

Det er planloven, som regulerer kommunernes planlægning for detailhandel. Kommunens detailhandelsstruktur bliver fastlagt i retningslinjer i Ikast-Brande Kommuneplan, hvor byrådet bl.a. afgrænser de detailhandelsmæssige bymidter, lokalcentre, aflastningsområder osv.

Når der skal planlægges for nye dagligvare- eller udvalgswarebutikker og/eller lokalplanlægningen medfører ændringer i detailhandelsstrukturen i kommuneplanen, skal der sideløbende med lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg. Planændringerne kan medføre, at der i forbindelse med kommuneplantillægget skal udarbejdes en detailhandelsredegørelse. Der skal i hvert enkelt tilfælde vurderes, hvorvidt planændringer udløser krav om redegørelse.

Detailhandelsredegørelser udføres som udgangspunkt af konsulenter med erfaring i detailhandelsplanlægning.

Redegørelsen skal udarbejdes i overensstemmelse med Planlovens redegørelseskrav. Jævnfør Planloven skal redegørelsen indeholde:

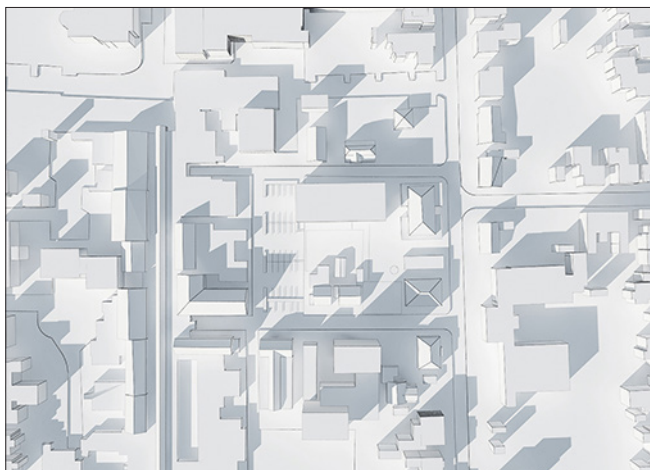
1. en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i byen,
2. en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål,
3. en vurdering af nr. 1 og 2 i relation til målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,
4. oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butikksformål, og
5. en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butikksformål.

Vurdering af lys og skygge (skyggediagram)

Ikast-Brande Kommune stiller krav om udarbejdelse af skyggediagrammer, hvis det vurderes, at et bygge- eller anlægsprojekt kan give anledning til væsentlige skyggegener for omgivelserne og naboer. Dette vil typisk være relevant ved etagebebygning eller bygning af andre høje bygninger og anlæg.

Skyggediagrammet skal som udgangspunkt bestå af situationer for henholdsvis kl. 8:00, kl. 12:00 og kl. 16:00 efter dansk normaltid ved jævndøgn (21. marts/21. september), sommersonhverv (den 21. juni) og vintersolhverv (den 21. december). For sommersonhverv vises situationen endvidere kl. 18.

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



Eksempel på skyggediagram
Lokalplan 328 - Etageboliger, Smallegade, Ikast

Vindstudier/simulationer

I forbindelse med lokalplanlægning for bygninger af høje huse, kan der være behov for vindstudier, der belyser vindforholdene omkring bygningen.

Som hovedregel er vindstudier en simulering af vindkomforten med den planlagte bebyggelse for typiske vindretninger. Skalaen for vindkomfort går fra områder med ingen eller lav vindhastighed, der er optimale til siddende ophold/aktiviteter i længere tidsrum, til områder med kraftig vind, der kun er egnet til gang. Formålet med vindstudier er at vurdere, om der skal laves særlige afværgeforanstaltninger, og alternativt om bebyggelsen skal placeres anderledes.

Redegørelse støj og vibrationer

For lokalplaner, der udlægger støjfølsom anvendelse eller anvendelse, der forventes at påføre naboer støj, skal der udarbejdes støjberegninger som bilag i planen. Hensigten er at sikre, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes, når lokalplanen realiseres.

Støjberegningerne skal udarbejdes af konsulenter, der er certificerede for henholdsvis trafikstøj og virksomhedsstøj. Liste over konsulenter kan ses på Miljøstyrelsens link www.referencelaboratoriet.dk.

Omhandler planlægning f.eks. etablering af boligområder op ad jernbane, erhvervsområder og detailhandel med vareleveringer, større parkeringspladser eller lignende vil det være nødvendigt med en forudgående støjberegning. Eventuelle støjdæmpende foranstaltninger som jordvolde og støjskærme skal beskrives og indarbejdes i lokalplanens bestemmelser for ibrugtagning.

Redegørelse for støv, lugt og luftforurening

For lokalplaner, der udlægger miljøfølsom anvendelse, eksempelvis boliger, og placeringen er tæt på produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug der belaster lokalplanområdet med lugt, støv eller anden luftforurening skal der udarbejdes redegørelse, der påviser at den fremtidige anvendelse kan sikres mod en sådan forurening, jf. planlovens § 15b.

Røg og lugt fra nogle virksomheder kan måles på lokalplanområdet selv langt fra forureningskilden. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på evt. forureningskilder.

Det skal sikres, at lokalplanens område ikke er lugt- eller luftforurennet. Hertil kan OML-beregninger anvendes både til vurdering af spredning af luftforurening fra industrien og spredning af lugt fra f.eks. landbruget.

Hensyn til produktionserhverv

Det er en national interesse, at den kommunale planlægning skal sikre produktionsvirksomheders fortsatte drifts- og udviklingsmuligheder. Det skal ske ved i tilstrækkeligt omfang at tage hensyn til produktionsvirksomheders vækst- og udviklingsmuligheder i forhold til f.eks. udvikling af områder til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål mv. og omdannelse af erhvervsarealer til førnævnte funktioner.

Derfor skal der i forbindelse med planlægningen redegøres for at en planlægning ikke påvirker nærliggende produktionserhvervs drift eller udviklingsmuligheder. Formålet er at sikre, at den pågældende produktionsvirksomhed ikke risikerer at blive pålagt skærpede krav ifb. med en kommende miljøgodkendelse.

Risikovurdering ved planlægning nær risikovirksomheder

Den kommunale planlægning skal sikre, at der fortsat er tilstrækkelige arealer til risikovirksomheder, således at vækst- og udviklingsmulighederne for risikovirksomheder opretholdes. Risikoforholdene omkring eksisterende risikovirksomheder indgår eksplicit i kommuneplanlægningen, så det sikres, at der ikke sker uhensigtsmæssig planlægning af arealanvendelsen omkring risikovirksomheder til fare for mennesker og miljø.

Hensynet til risikoen for større uheld skal inddrages i lokalplanlægningen, før der fastlægges bestemmelser for en arealanvendelse i kommune- og lokalplaner for arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed jf. Bekendtgørelsen om planlægning omkring risikovirksomheder.

Bekendtgørelsen nævner hvilke yderligere forhold, der gælder, og bygherre kan i forbindelse med risikovurderingen blive bedt om at bidrage til redegørelsen omkring projektets påvirkning af samfundsrisikoen.

Skitseprojekt ved frivillig udbygningsaftale

Udbygningsaftaler er en mulighed, der er introduceret i 2007, og er bestemt af Planlovens kapitel 5a.

Muligheden består i at Ikast-Brande Kommune kan indgå frivillige aftaler med private grundejere om at medfinansiere en række fysiske infrastrukturanlæg i forbindelse med en byudvikling, som f.eks. signalanlæg, svingbaner eller lignende. Sociale infrastrukturanlæg såsom skoler, daginstitutioner, m.m. er ikke omfattet af planlovens bestemmelser om udbygningsaftaler.

Det er vigtigt, at der er et tæt samarbejde mellem Bygherre og Teknik og Miljø i de situationer, hvor grundejere ønsker at indgå udbygningsaftaler.

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

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte Plan og Udvikling på direkte telefon nr. 9960 3350.

Du kan alternativt sende en e-mail til Teknik og Miljø på: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Teknik og Miljø
Administration Vest
Sjællandsgade 6
7430 Ikast