

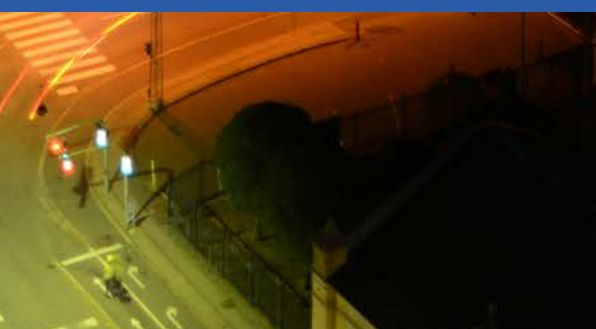


BYGHERREVEJLEDNING

Vejledning for bygherrer og deres rådgivere om lokalplanprocessen i Aarhus Kommune

Grundlag for det gode samarbejde

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



INDHOLD

FORORD	3
BYGHERREVEJLEDNINGENS FORMÅL	4
PLANLÆGNINGSHIERARKIET	4
LOKALPLANERNES ROLLE	5
DET GODE SAMARBEJDE	6
Rollefordeling.....	6
Aktører fra Aarhus Kommune.....	6
Aktører fra bygherres team	7
Andre interesser i lokalplanen	8
LOKALPLANPROCESSEN	10
FASE 0 – indledende dialog.....	11
FASE 1 – afklaring	14
FASE 2 – udarbejdelse	18
FASE 3 – politisk behandling og offentlig høring	20
FASE 4 – ikrafttrædelse	24
VÆRKTØJER	27
Digital deltagelsesplatform.....	27
DKplan – digital lokalplan.....	27
Plandata – Erhvervsstyrelsens indberetningssystem	27
3D-bymodel.....	28
360°-dialogværktøj.....	29
TEKNISKE SPECIFIKATIONER.....	30
Skyggediagrammer	30
Soltimeanalyser.....	32
Vindklimateanalyse	33
Regnvandshåndtering.....	34
Miljøvurdering	35
Trafikanalyser	36
Udbygningsaftaler.....	37
Grundejerforening	37
Servitutredegørelse.....	37
Støj, støv, lugt og luftforurening.....	38
ILLUSTRATIONER OG VISUALISERINGER	39
KORTBILAG	41
FLERE VEJLEDNINGER	42

Kolofon

Bygherrevejledning

Vejledning for bygherrer
og deres rådgivere om
lokalplanprocessen i Aarhus
Kommune

Grundlag for det gode
samarbejde

2. udgave, juli 2021

Plan og Byggeri,
Teknik og Miljø,
Aarhus Kommune,
Karen Blixens Boule-
vard 7
8220 Brabrand

FORORD

I Aarhus Kommune har det gode samarbejde og en effektiv sagsbehandling høj prioritet. Lokalplaner udarbejdes ofte i et tæt samarbejde mellem en eller flere private bygherrer og Teknik og Miljø i Aarhus Kommune. Et godt samarbejde, hvor vi er enige om processerne og ansvarsfordelingen, er det bedste fundament for en effektiv og smidig lokalplanproces. Det er et klart politisk ønske, at Aarhus er en erhvervsvenlig kommune, som tiltrækker aktivitet og investeringer.

Denne vejledning er målrettet bygherrer og deres rådgivere. Vejledningen skal give et overblik over lokalplanprocessen i Aarhus Kommune, samtidig med, at den skal bidrage til gensidig forventningsafstemning om fordelingen af roller og ansvar gennem processen.

Vejledningen præsenterer en række værktøjer, som danner basis for dialogen med Aarhus Kommune. Værktøjerne er vores grundlag for en fokuseret tilrettelagt lokalplanproces.

Udover det gode samarbejde med bygherrer og deres rådgivere ligger det Aarhus Kommune meget på sinde at skabe gennemsigtige og inddragende processer, så interessenter kan komme til orde. På den måde fungerer lokalplanerne som afsæt for den bedste udvikling af vores kommune med vores fællesskab for øje. Derfor indeholder vejledningen også værktøjer til interessentinddragelse, som bygherrer kan gøre brug af og dermed blive aktive i involveringen.

Vi håber, at du, som bygherre eller rådgiver, vil få glæde af denne vejledning som forberedelse til en positiv og aktiv lokalplanproces i samarbejde med Aarhus Kommune.

Med venlig hilsen

Bünyamin Simsek

**Rådmand for Teknik og Miljø,
Aarhus Kommune**



BYGHERREVEJLEDNINGENS FORMÅL

Denne vejledning har to formål:

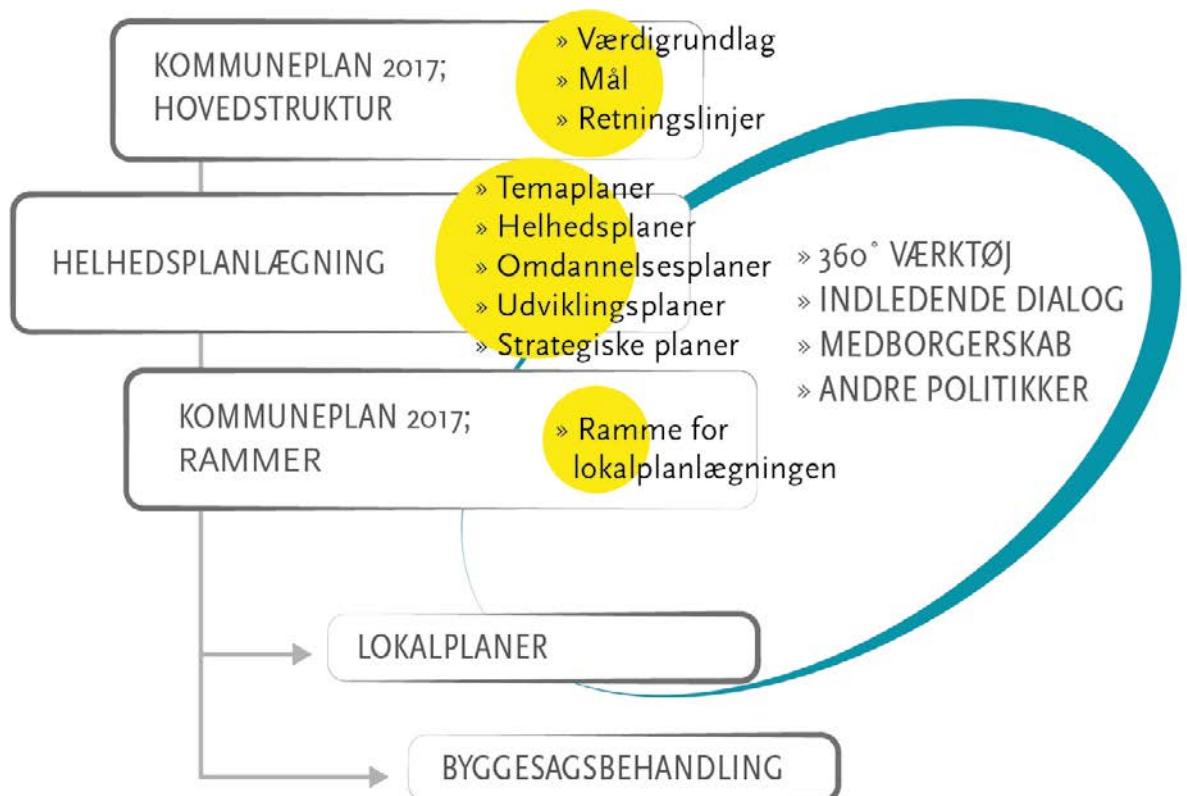
- At hjælpe bygherrer bedst muligt på vej med deres bidrag til lokalplanprocessen.
- At fremme det gode og smidige samarbejde mellem bygherrer og Aarhus Kommune.

Vi håber, vejledningen vil give bygherrer:

- overblik over lokalplanprocessen
- viden om ansvarsfordelingen mellem de forskellige parter
- hjælp til forventningsafstemning mellem bygherre og Aarhus Kommune
- overblik over det materiale, bygherre forventes at levere

PLANLÆGNINGSHIERARKIET

Den fysiske udvikling af Aarhus Kommune sker i samarbejde mellem kommunen, bygherrer, virksomheder og borgere med afsæt i den gældende lovgivning på området.



På nationalt plan fastsættes de overordnede rammer for landsplanlægningen af lovgivningen og den siddende regering. Disse rammer danner grundlag for den regionale udvikling og sektorplaner, som eksempelvis vandområdeplaner, Natura 2000-planer, havplan m.fl. Derudover er råstofplanen fra regionen bindende for den kommunale planlægning.

Med disse overordnede rammer som fundament vedtager Aarhus Byråd hvert fjerde år i slutningen af en byrådsperiode en kommuneplan for Aarhus Kommune. Kommuneplanen må ikke være i strid med de overordnede statslige interesser og råstofplanen.

Kommuneplanen suppleres af en planstrategi i begyndelsen af den nye byrådsperiode. Planstrategien udtrykker de politiske mål og visioner, det siddende byråd har for udviklingen af den næste kommuneplan, herunder hvilke planer, der forventes udarbejdet, og om der gennemføres en fuld revision af kommuneplanen.

Den til enhver tid gældende kommuneplan danner retningslinjer for al kommunal planlægning, herunder helhedsplaner, lokalplaner og byggesager.

Helhedsplaner iværksættes som oftest af kommunen selv og skal ses som et udtryk for de kommunale ønsker for udviklingen i et specifikt område.

Initiativet til en lokalplan kan komme fra flere kanter, herunder udviklere og bygherrer, der ønsker at bygge i Aarhus Kommune.

Helhedsplaner kan ses som en politisk hensigtserklæring og er retningsvisende, mens vedtagne lokalplaner er juridisk bindende. Lokalplaner har ikke handlepligt og udløber ikke - dog med undtagelse af ekspropriationsbestemmelser.

Er et byggeprojekt ikke lokalplanpligtigt, kan det iværksættes som en byggesag. En byggetilladelse gælder i en vis periode, hvorefter den udløber, hvis byggeriet ikke er påbegyndt.

Udarbejdelse af nye helhedsplaner, lokalplaner eller byggesager må ikke være i strid med den til en hver tid gældende kommuneplan.

LOKALPLANERNES ROLLE

Udarbejdelsen af lokalplaner sikrer sammenhæng i den fysiske planlægning i Aarhus Kommune. Gennem en åben proces for udarbejdelse og vedtagelse af lokalplaner sikres kvalitet og medejerskab for udviklingen i Aarhus.

Lokalplaner angiver detaljerede bestemmelser for et lokalt afgrænset område og regulerer anvendelse af arealer og bygninger samt placering og udformning af bebyggelse. Derudover anviser en lokalplan veje, stier og parkeringsforhold, fælles opholdsarealer og forudsætninger som kloakering og tilslutninger.

Lokalplaner udarbejdes som udgangspunkt af Plan og Byggeri under Teknik og Miljø med større eller mindre bidrag fra bygherre. Omfanget aftales fra sag til sag. Fællesråd og andre aktører inddrages efter behov.

I Aarhus Kommune er det rådmanden for Teknik og Miljø, der indstiller lokalplanforslag til offentliggørelse og endelig vedtagelse i Aarhus Byråd.

DET GODE SAMARBEJDE



For at smidiggøre lokalplanprocessen arbejder vi i Aarhus Kommune på at afklare roller og ansvarsområder så tidligt i lokalplanprocessen som muligt, ligesom vi har fokus på åbenhed og gensidig respekt i arbejdet undervejs.

Det overordnede ansvar for lokalplanerne er altid kommunens og kan ikke uddelegeres. Det er således også Aarhus Kommune, der har det sidste ord omkring indholdet i lokalplanerne. Men det er et fælles ansvar, at tidsplaner udarbejdes og overholdes, og at de rigtige ressourcer og eksperter kaldes ind i rette tid.

ROLLEFORDELING

En klar rollefordeling understøtter en smidig proces.

AKTØRER FRA AARHUS KOMMUNE

Når bygherre har fremsendt en anmodning om udarbejdelse af en lokalplan, starter den indledende dialog mellem bygherre og Aarhus Kommune. Når Aarhus Kommune har accepteret anmodningen, kan lokalplanprocessen starte op under ledelse af en **projektleder** fra Plan og Byggeri under Teknik og Miljø i Aarhus Kommune.

Projektlederen gennemfører en afklaringsproces, hvor bygherres forslag kvalificeres og tilrettes.

Projektlederen er bygherres indgang til Aarhus Kommune. Det er også projektlederen, der koordinerer kontakten til andre fagområder, til rådmanden samt til fællesråd og andre borgergrupper i processen.

Omkring projektlederen nedsættes en **intern projektgruppe**. Her deltager fagpersoner fra Mobilitet, Natur og Miljø og andre relevante afdelinger i Teknik og Miljø. Projektgruppen indgår i tæt dialog med projektlederen om de faglige løsninger i planen og vil ofte også deltage i

møder med bygherre og borgere. Det er projektlederen, der vurderer behovet og omfanget af projektgruppens deltagelse i møder.

Når der er opnået enighed om et plangrundlag, vurderer **Rådmanden for Teknik og Miljø**, om arbejdet med udarbejdelse af lokalplanforslag skal igangsættes, eller om forslaget skal afvises.

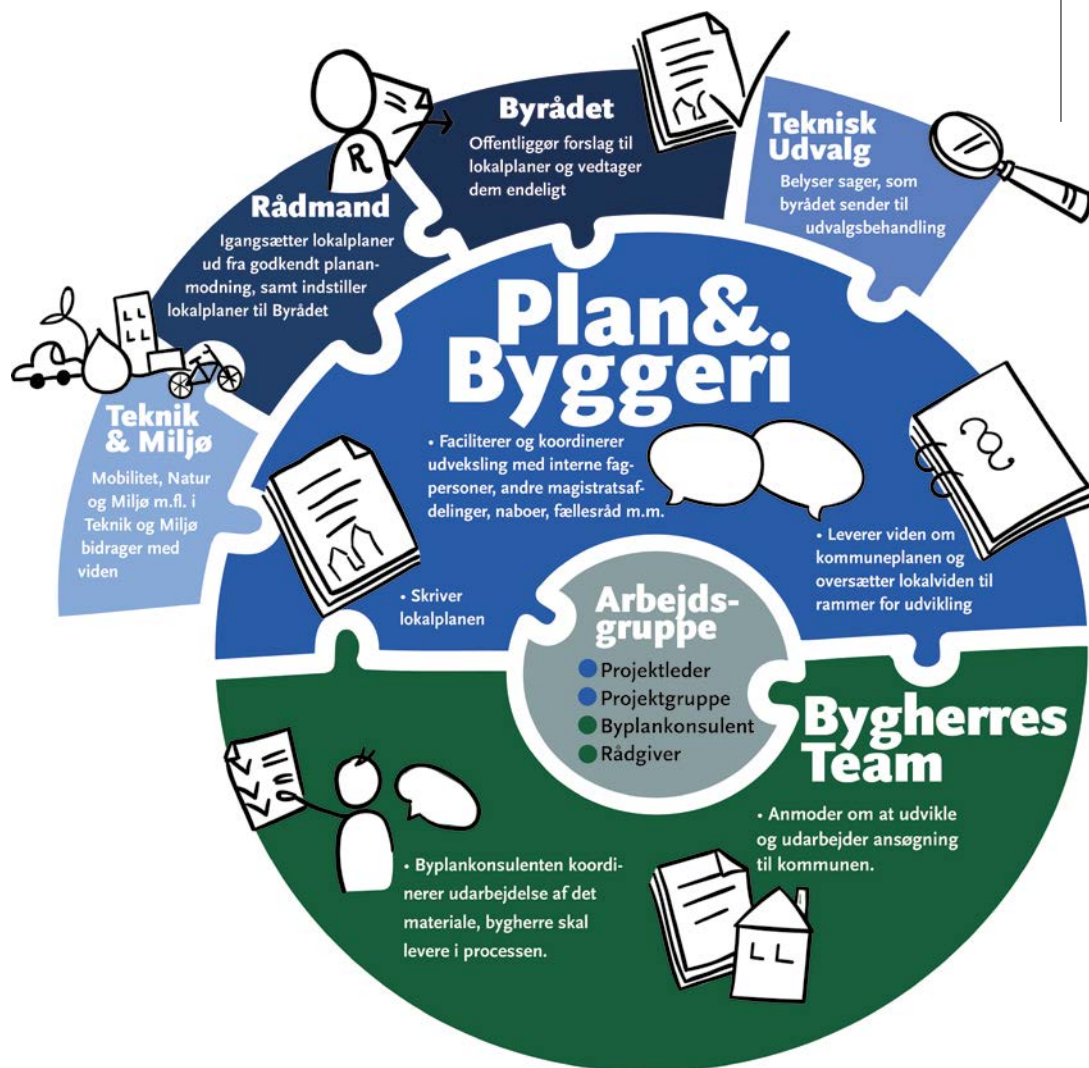
Som udgangspunkt skriver projektlederen lokalplanforslaget med bidrag fra bygherres rådgivere. Projektlederen vurderer, hvor meget materiale, bygherres rådgivere skal levere, men typisk vil det dreje sig om redegørelsesdelen, illustrationer og kortbilag.

Når lokalplanforslaget er skrevet færdigt, er det formelt rådmanden, der indstiller lokalplanforslaget til både offentliggørelse og endelig vedtagelse i Byrådet. Hele den politiske proces tager cirka seks måneder.

I visse tilfælde, hvor rådmanden vedtager en lokalplan på vegne af byrådet, kan processen forkortes til fire-fem måneder.

Plan og Byggeri arbejder på baggrund af et politisk mandat. Har et igangsat projekt ligget stille i lang tid, afventet leverancer eller ændrer bygherres ønske til projektet karakter? Så vil det ofte være nødvendigt for Plan og Byggeri at genstarte projektet.

Konkret vil det betyde en lukning af den pågældende sag og en genstart af projektet med en ny plananmodning.



Byrådet i Aarhus Kommune behandler lokalplaner, offentliggør dem og vedtager dem endeligt. Byrådet kan vælge at sende lokalplanforslag til behandling i **Teknisk Udvalg**, hvorefter de skal behandles i byrådet igen.

Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen kan bygherre søge om byggetilladelse ved [Byggesagsafdelingen](#) under Plan og Byggeri.

AKTØRER FRA BYGHERRES TEAM

En **bygherre**, også kaldet en byudvikler eller en investor, er en initiativtager til byudvikling. Bygherren ejer eller har adgang til det pågældende lokalplanområde. Bygherre er ansvarlig for at levere materiale til lokalplanforslaget. Som regel hyrer bygherre en byplankonsulent, som kan stå for udarbejdelsen af materialet.

En **byplankonsulent**, er typisk en plankyndig person, der skal være den primære kontaktperson for kommunen til bygherren. Byplankonsulenten står for den løbende dialog med kommunens projektleder og koordinerer behov for udarbejdelse af det materiale, bygherre skal levere som grundlag for processen. Bygherre afholder udgifterne til byplankonsulenten, der indgår i samarbejdet som bygherres repræsentant.

Udover byplankonsulenten vil bygherre typisk have behov for **tekniske rådgivere** i processen. Det kan være arkitekter og landskabsarkitekter med kompetencer indenfor bebyggelses- og landskabsplaner og udformning af bygninger og byrum, samt ingeniører, der kan bidrage med løsninger inden for eksempelvis trafik, regnvandshåndtering, støj og klimapåvirkninger. Rådgivernes bidrag koordineres af byplankonsulenten, som leverer til kommunens projektleder.

ANDRE INTERESSER I LOKALPLANEN

Udarbejdelsen af en ny lokalplan involverer en lang række interessenter. Lokalplanområdet skal både ses i sammenhæng med tilstødende lokalplanområder og i forhold til større sammenhænge og målsætninger for Aarhus Kommune.

Interne interesser i Aarhus Kommune

Aarhus Kommunes arealinteresser inden for lokalplanområdet afsøges første gang i forbindelse med den indledende dialog (FASE 0). Det kan for eksempel være Magistratsafdelingen for Børn og Unge, som vurderer, at der vil blive behov for en ny daginstitution, eller Magistratsafdelingen for Kultur og Borgerservice, som vurderer, at der skal indtænkes et nyt anlæg til sport og fritidsaktiviteter. Arealinteresserne kortlægges tidligt, så der kan tages højde for dem i planlægningen.

I løbet af afklaringsfasen (FASE 1) høres også andre interne parter i Teknik og Miljø, så det sikres, at hensyn til mobilitet, grundvand, klimasikring, miljø- og forureningsforhold, grønne interesser med mere varetages bedst muligt i planlægningen.

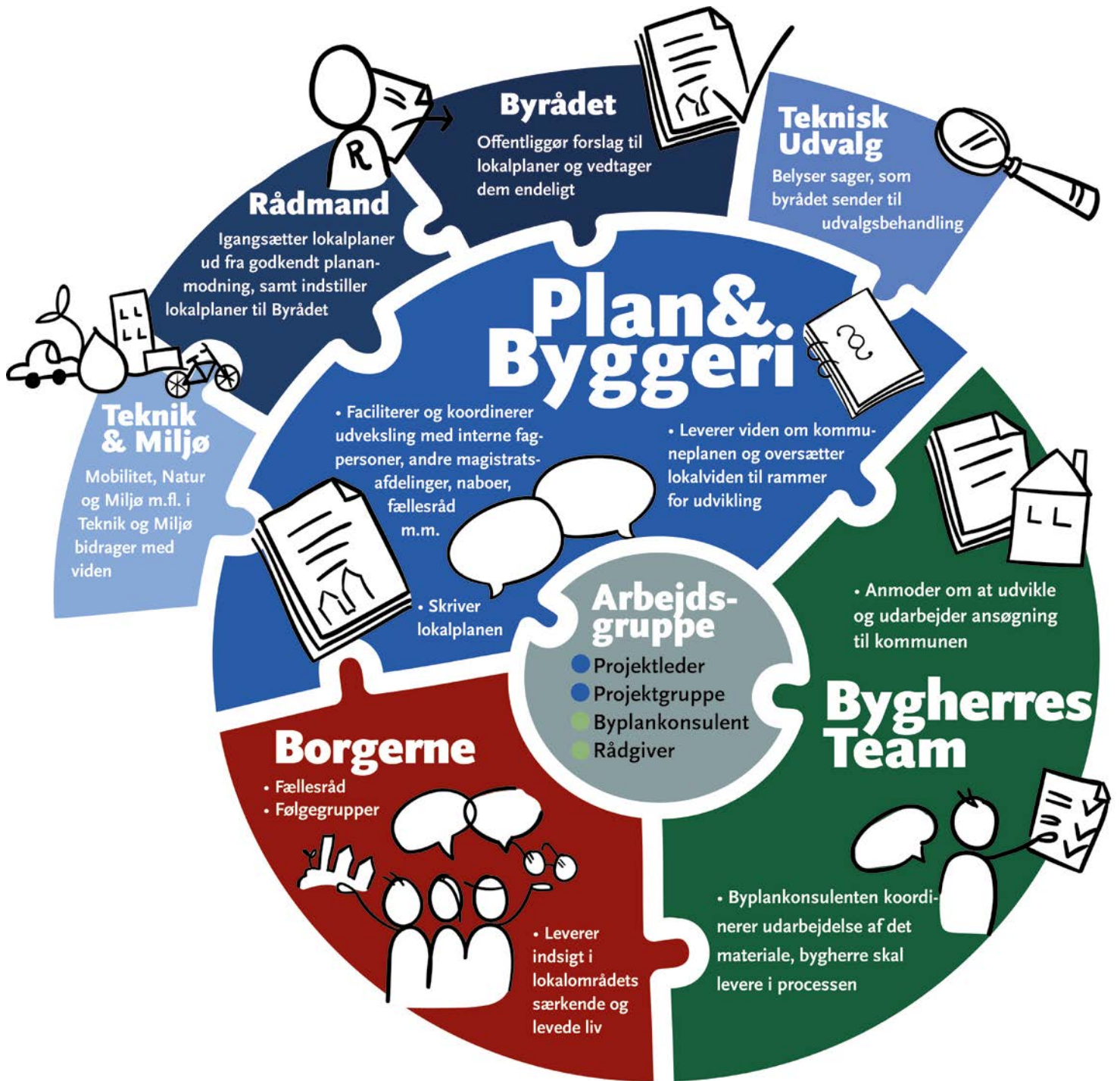
Det er projektlederens ansvar at informere bygherre om eventuelle arealinteresser og andre forhold, der kræver afklaring.

Eksterne interesser – fællesråd og borgerinddragelse

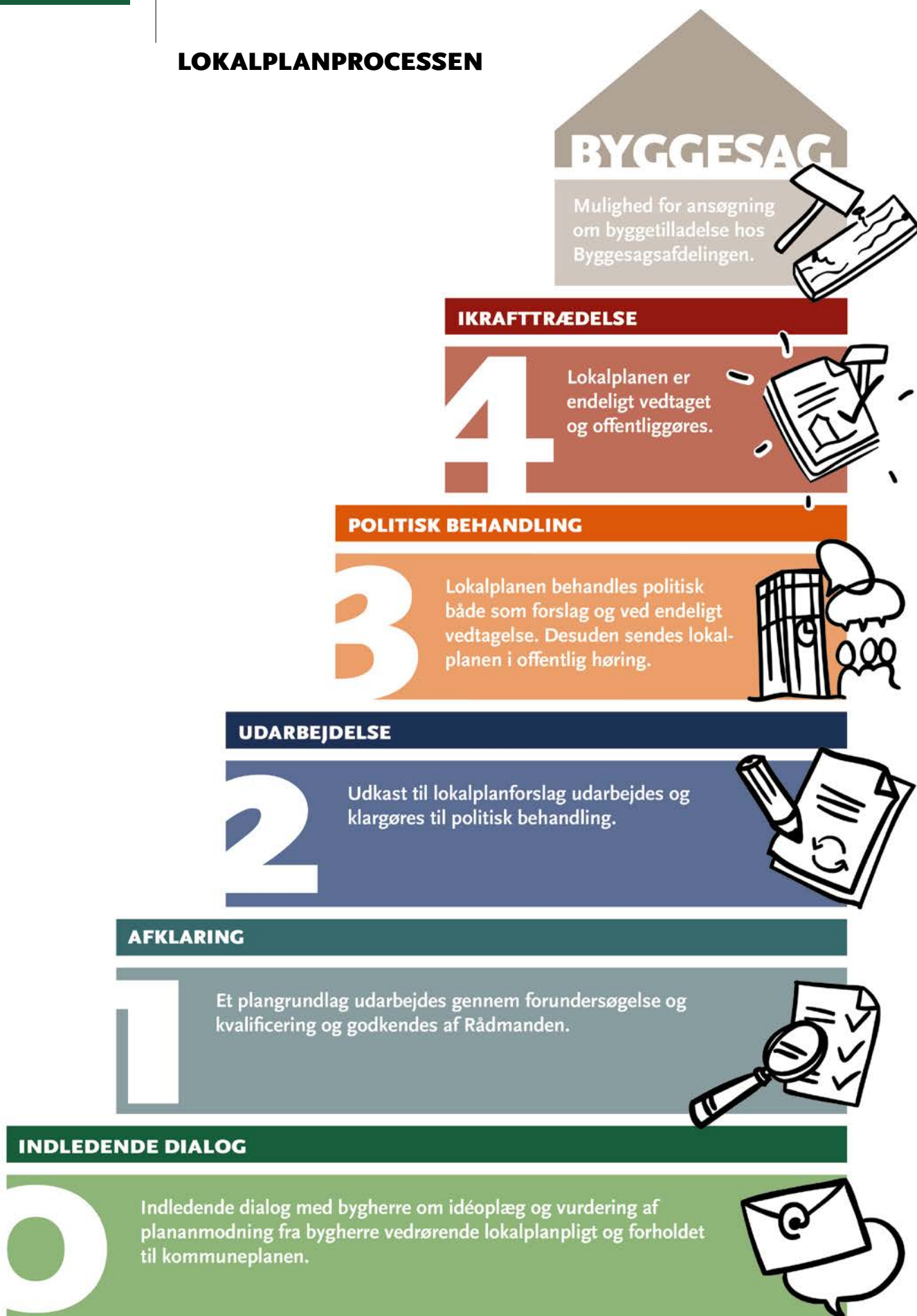
En række eksterne parter bliver også kontaktet i afklaringsfasen (FASE 1) mhp. at afdække øvrige interesser inden for lokalplanområdet. Det gælder for eksempel Kulturmiljørådet, andre myndigheder, relevante museer og de lokale fællesråd.

Fællesrådene er borgernes direkte indgang til dialog med Aarhus Kommune, og det er via fællesrådene, at Aarhus Kommune første gang får kontakt med borgerne i et udviklingsområde. Fællesrådene har udarbejdet en lokalsamfundsbeskrivelse og en række visioner for udviklingen i de enkelte lokalsamfund. Beskrivelserne og visionerne konsulteres, når der sker udvikling i de enkelte lokalområder.

Borgerne i Aarhus Kommune indgår også som interessenter i en mere bred forstand. Aarhusianerne er eksperter i det daglige levede liv i deres område, og de har viden og betragtninger, som er vigtige at få frem tidligt i processen. Borgerinddragelse er med til at sikre en god og bæredygtig byudvikling.



LOKALPLANPROCESSEN



INDLEDENDE DIALOG



FASE 0 – INDLEDENDE DIALOG

Formål

I FASE 0 - indledende dialog - anmoder bygherre om opstart af en lokalplanproces. Bygherre henvender sig til Team Indledende Dialog under Plan og Byggeri i Aarhus Kommune, som hjælper med anmodningen.

Proces

Når en bygherre ønsker at opføre et større byggeri eller ændre væsentligt på anvendelsen af ejendomme, kontaktes Team Indledende Dialog. I samarbejde med teamet aftales det materiale, som skal indgå for, at anmodningen er fyldestgørende. Der skal som minimum fremsendes:

- Fuldmagt fra grundejer, der beviser, at man har adgang til lokalplanområdet. ([skabelon](#))
- Idéoplæg med beskrivelse af det påtænkte lokalplanprojekt inkl. en overordnet disponering af grunden med bebyggelse, opholdsarealer og parkeringspladser.

Team Indledende Dialog undersøger, om projektet kan rummes inden for kommuneplanens rammer. Det vurderes endvidere, om projektet er lokalplanpligtigt, eller om det kan behandles som en byggesag. Der er pligt til at udarbejde en lokalplan ved:

- større byggerier/nedrivninger, anlægsarbejder eller udstykninger
- ændring af et områdes anvendelse
- bevaring af et eksisterende område (for eksempel bevaringsværdige bygninger og kulturhistorisk miljø)
- væsentlige ændringer i øvrigt, som har betydning for borgerne

KONTAKT

Har du et ønske om at igangsætte et større byggeri eller udvikling af et område, skal du kontakte Team Indledende Dialog med en anmodning.

Kontakt Team Indledende Dialog på:

plan-id@mtm.aarhus.dk
eller
89404400

Når anmodningen er fyldestgørende, undersøges henvendelsen i forskellige interne mødefora:

- På et internt sparringsmøde mellem Plan og Byggeris ledelse og Kommuneplan vurderes det, på baggrund af kommuneplanens retningslinjer, igangværende temaplaner, helhedsplaner etc., om en planproces kan anbefales.
- Via dialog med kommunens øvrige magistratsafdelinger vurderes det, om projektet udløser behov for at reservere areal til kommunal service. Eksempelvis kan der opstå behov for en ny daginstitution, hvis der med lokalplanen bliver mulighed for at bygge mange nye boliger.
- Henvendelsen drøftes med rådmanden for Teknik og Miljø, som i samarbejde med områdechefen for Plan og Byggeri afgør, om en planproces kan opstartes.

Når plananmodningen er accepteret, vil Teknik & Miljø, så snart det er muligt, starte en planproces op. Bygherre vil blive inviteret til et opstartsmøde med en projektleder fra Plan og projektet har da startet FASE 1 - afklaringsfasen.

Opstartsmødets fokus er at afklare tids- og procesplan. Inden opstartsmødet skal bygherre fremsende en servitutredøgørelse, som skal indeholde følgende:

1. beskrivelse af indholdet i den enkelte servitut, herunder om den er relevant for lokalplanområdet
2. angivelse af om servitutten er offentlig eller privat retlig
3. om det er en rådigheds- eller tilstandsservitut (Kun tilstandsservitutter kan aflyses med lokalplanen. Rådighedservitutter, der er i strid med lokalplanen, skal søges aflyst af ejeren med accept fra de påtaleberettigede)
4. angivelse af hvem der er påtaleberettigede
5. vurdering af, om servitutterne er til hinder for planlægning (bør den aflyses eller bør den respekteres)
6. mappe med pdf-filer af samtlige servitutter/deklarationer (gerne med dato + løbenummer som "navn").



INDLEDENDE DIALOG



BYGHERRES TJEKLISTE - FASE 0

- Kontakt Team Indledende Dialog
- Anmod om opstart af planproces. Anmodning skal indeholde:
 - Fuldmagt(er) fra grundejer(e) ([skabelon](#))
 - Idéoplæg med beskrivelse af projektet:
 1. Vision for udvikling af området, herunder overordnet arkitektonisk ide
 2. Bebyggelses- og landskabsplan for området
 3. Kort beskrivelse af forventninger til bebyggelsens omfang og indhold



AFKLARING



FASE 1 – AFKLARING

Formål

Formålet med afklaringsfasen er at udarbejde et materiale, der kan danne grundlag for udarbejdelsen af en lokalplan – det, vi kalder et afklaret plangrundlag.

Afklaringsfasen består overordnet af to dele (1) forundersøgelse og (2) kvalificering. Fasen starter med et opstartsmøde mellem bygherre (og byplankonsulent) og projektlederen i Plan og Byggeri.

Opstartsmøde

På opstartsmødet aftales et udkast til tidsplan, samt hvem, der skal leveres hvad, hvornår.

Bygherre kan forvente at skulle levere nedenstående. Listen varierer dog fra sag til sag:

- Højhuskonsekvensvurdering
- Vindrapport
- Støjredegørelse
- Lugtrapport
- Regnvandshåndteringsplan
- Bygningsregistrant
- Træregistrant
- Trafikrapport
- Brandredningsstrategi
- Illustrationsplan/dispositionsplan

- Landskabsplan
- Arealregnskab
- Arkitektonisk koncept
- Tekniske rapporter efter aftale
- Udfyldt 360°-dialogværktøj
- Servitutredegørelse
- Og, hvis relevant, desuden:
 - Udkast til aftale om almene boliger
 - Udkast til udbygningsaftale
 - Liste over nødvendige dispensationer

Forundersøgelse

Formålet med forundersøgelsen er at identificere rammerne for planlægningen i et givent område: Hvilke miljømæssige forhold skal håndteres, hvilke krav er der til etablering af almene boliger, offentlig service og parkering, og er der andre interesser som for eksempel kulturarv eller grønne interesser, som skal indarbejdes i planen. Som en del af forundersøgelsen går kommunen i dialog med borgerne via det lokale fællesråd.

For at projektlederen fra Plan og Byggeri kan gennemføre en forundersøgelse, skal bygherre levere et skitseprojekt (evt. det materiale, som blev indsendt ved anmodning om planproces), en disposi-

tionsplan, et arkitektonisk koncept og en kort projektbeskrivelse med en foreløbig opgørelse over anvendelse, etageantal, bebygget areal (etagemeter), parkering og opholdsarealer. Endvidere skal en regnvandshåndteringsplan påbegyndes.

Når forundersøgelsen er gennemført, og forslaget er screenet for krav om miljøvurdering, præsenteres bygherren for resultatet. Her gennemgås også kommunens 360°-dialogværktøj. Formålet med 360°-dialogen er at undersøge, hvordan forslaget understøtter de overordnede målsætninger for byens udvikling, som byrådet har fastlagt i kommuneplanen.

Aftale om tid og proces

I arbejdet med forundersøgelsen er der skabt et overblik over hvilke opgaver, der skal løses, herunder omfanget af borgerinddragelse, eventuelt en forudgående offentlig høring og behovet for tekniske analyser, miljøvurdering m.m. På den baggrund udarbejder projektlederen i samarbejde med byplankonsulenten en tidsplan for den resterende afklaringsfase. Tidsplanen tager udgangspunkt i, hvornår bygherre forventer at kunne levere det aftalte materiale.

Forudgående offentlig høring

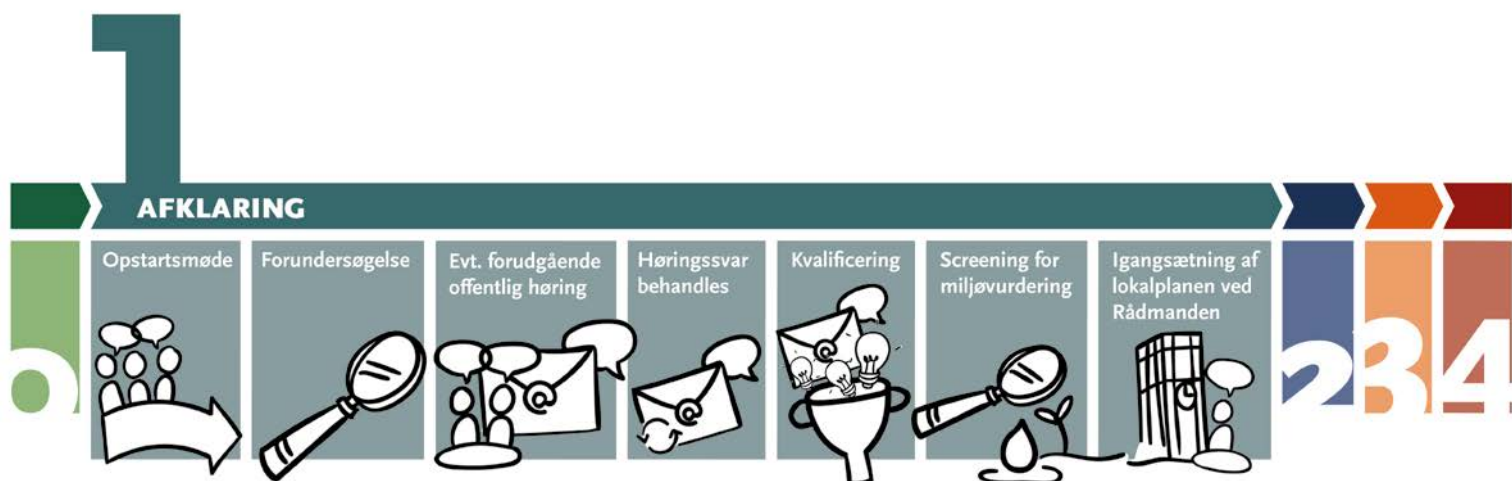
I nogle tilfælde afholdes en forudgående offentlig høring. Det er kommunen forpligtet til, hvis forslaget ikke kan rummes inden for den kommuneplanramme, som gælder for det konkrete planområde.

Den forudgående offentlige høring varer som regel tre uger, hvor kommunen beder offentligheden om ideer og forslag til den ændring af kommuneplanen, som er i høring. Høringen omhandler ikke et konkret projekt eller et forslag til en lokalplan, men alene ændringen af kommuneplanen.

Den forudgående offentlige høring afholdes inden, der foreligger et afklaret plangrundlag, og resultatet af høringen indgår i udarbejdelsen af plangrundlaget.

Kvalificering

På baggrund af forundersøgelsen og den efterfølgende projektilpasning og i tæt dialog med projektlederen udarbejder bygherre og byplankonsulent herefter udkast til et plangrundlag.



Plangrundlaget skal besvare spørgsmålene fra forundersøgelsen og indeholde et opdateret og detaljeret arealregnskab. Arealregnskabet skal redegøre for fordelingen af areal til forskellige formål, herunder eventuelle almene boliger og offentlig service, opholdsarealer og parkeringspladser. Desuden skal der i plangrundlaget tages stilling til anvendelse, omfang og udformning af bebyggelse, veje og udendørs arealer og foreligge en regnvandshåndteringsplan.

Detaljegraden afhænger bl.a. af beliggenheden, bygningshøjden, særlige interesser såsom kulturarv og bebyggelsestæthed.

Der kan være brug for, at bygherre leverer en række tekniske analyser: Trafik- og støjrapporter, vindanalyser, vandanalyser, skyggediagrammer og soltimeanalyser, beregninger af lugtpåvirkninger, visualiseringer mm. Disse skal bruges til at sandsynliggøre, at projektet kan realiseres.

Et grundigt og godt belyst plangrundlag kan lette processen og mindske udfordringerne frem mod den politiske behandling af lokalplanforslaget.

Screening for miljøvurdering

I forlængelse af forundersøgelsen screener projektgruppen planen for potentielle miljøpåvirkninger. Hvis det vurderes, at lokalplanen skal miljøvurderes, gennemfører Aarhus Kommune miljøvurderingen med bidrag fra bygherres konsulent.

Tidlig borgerinddragelse

I nogle sager er det relevant at lave tidlig borgerinddragelse, hvor borgerne via fællesrådet inviteres til at drøfte indholdet i lokalplanforslaget. Dette kan for eksempel gøres ved at afholde borgermøder, workshops eller ved at nedsætte en følgegruppe, der repræsenterer borgerinteresserne. Projektlederen tilrettelægger borgerprocessen med bidrag fra bygherre.

Udbygningsaftale

Bygherre har i henhold til planloven mulighed for at tilbyde en udbygningsaftale, hvor bygherre bidrager til etableringen og finansieringen af visse infrastrukturelle eller rekreative anlæg. Med en udbygningsaftale kan bygherre bidrage til, at etableringen af for eksempel et infrastrukturelt anlæg, som er en forudsætning for at kunne udnytte lokalplanens udbygningsmuligheder, fremrykkes. Udbygningsaftalen indgår i plangrundlaget.

Igangsætning af lokalplan

Når projektlederen og projektgruppen vurderer, at plangrundlaget er på plads, anmoder projektleder i samråd med Plan og Byggeris ledelse rådmanden om igangsætning af udarbejdelsen af et lokalplanforslag. Hvis anmodningen imødekommes, igangsættes udarbejdelsen af lokalplanforslaget og projektet overgår til FASE 2 – udarbejdelse.

BYGHERRES TJEKLISTE - FASE 1

- Aftale indgået med rådgiverteam (byplankonsulent, landskabsarkitekt, arkitekt mv.)
- Bebyggelses- og landskabsplan
- Arkitektonisk koncept for bebyggelse
- Indretning af udearealer
- Servitutredegørelse
- Projektbeskrivelse med arealregnskab over:
 - anvendelse
 - etageantal
 - etagemeter
 - parkering
 - opholdsarealer
- Eventuelt udkast til udbygningsaftale
- Relevante tekniske rapporter, for eksempel:
 - Trafktællinger
 - Støjrapporter (trafik og virksomheder)
 - Regnvandshåndtering
 - OML-beregninger af lugt- og luftforurening
 - Vindanalyser
 - Fotomatchede visualiseringer af projektet
 - Skyggestudier og soltimeanalyser



UDARBEJDELSE



FASE 2 – UDARBEJDELSE

Formål

Formålet med udarbejdelsesfasen er at udarbejde udkast til lokalplanforslaget samt eventuelt kommuneplantillæg og miljøvurdering. Detaljegraden i lokalplaner kan variere efter omfang og beliggenhed og fastlægges af projektlederen.

Proces for udarbejdelsen

Plan og Byggeris projektleder skriver udkastet til lokalplanen i samarbejde med projektgruppen. Bygherre leverer redegørelsestekst og forskelligt illustrationsmateriale.

Det er også projektlederen, der udarbejder et eventuelt tillæg til kommuneplanen og miljøvurdering.

Miljøvurderingen foretages på baggrund af eksisterende viden, herunder de analyser, som bygherre har leveret i afklaringsfasen.

Udkast til lokalplanen sendes til byplan-konsulenten til kommentering. Der kan være behov for 2-3 kommenteringsrunder, før lokalplanforslaget er på plads.

Lokalplanudkastet skal indeholde alle relevante aftaler i underskrevet form. Det kan for eksempel være (a) en aftale med et almennyttigt boligselskab om etablering af almene boliger, (b) en aftale om salg af arealer til offentlig service, (c) fraskrivelseserklæringer eller (d) en udbygningssaftale.

Når lokalplanforslaget er skrevet færdigt, overgår det til FASE 3, hvor det sendes i intern revision i Aarhus Kommune og herefter til politisk behandling.





BYGHERRES TJEKLISTE - FASE 2

- Redegørelsestekst
- Illustrationsmateriale (fx kort, diagrammer, snit, facadetegninger og visualiseringer)
- Geokodet lokalplankort
- Alle relevante aftaler i underskrevet form
- Servitutredøgørelse
- Regnvandshåndteringsplan
- Kommentering af udkast til lokalplanforslag (samt eventuelt kommuneplantillæg og miljøvurdering)
- 3D-model af projektet til indplacering i Aarhus Kommunes 3D-bymodel
- Eventuelt forslag til udbygningsaftale
- Eventuel udstykningsplan



3

POLITISK BEHANDLING



FASE 3 – POLITISK BEHANDLING OG OFFENTLIG HØRING

Formål

Formålet med denne fase er at gennemføre den politiske behandling af forslaget og den lovpligtige offentlige høring.

Politisk proces: A-, B- eller C-proces

Når lokalplanforslaget er færdigt skal det i politisk behandling. Denne behandling kan forløbe efter tre forskellige procedurer alt efter, om der er tale om A-, B- eller C-lokalplan.

Ved en A-proces indstiller Rådmanden for Teknik og Miljø lokalplanforslaget til politisk behandling i Magistraten og derefter i Byrådet. Hvis Magistraten og Byrådet godkender forslaget, sendes det i offentlig høring.

3

POLITISK BEHANDLING



A



Byrådet kan også sende forslaget til behandling i Teknisk Udvalg. Udvalget kan undersøge forhold i lokalplanen nærmere og beslutte af tage imod foretræde fra borgere. Derefter behandles forslaget igen i Byrådet.

Afhængigt af planens omfang og kompleksitet kan vedtagelsen af planen i nogle tilfælde helt eller delvist uddelegeres til administrativ vedtagelse – det, vi kalder en B- eller C-proces.

Den politiske proces deles således op i disse tre kategorier:

A-proces: Beslutningskompetence uddelegeres ikke fra Aarhus Byråd. Byrådet vedtager lokalplanen både som forslag og som endelig plan.

B-proces: Byrådet vedtager planen som forslag. Den endelige vedtagelse uddelegeres til Teknik og Miljø med Rådmanden som repræsentant herfor.

C-proces: Byrådet uddelegerer beslutningskompetencen til Teknik og Miljø med Rådmanden som repræsentant herfor, for vedtagelsen af lokalplanen både som forslag og som endelig plan.

Forløber planen efter en B- eller C-process kan dette forkorte vedtagelsesprocessen fra cirka seks måneder til fire eller fem måneder.

B



C



Offentlig fremlæggelse - høring

Den offentlige fremlæggelse af lokalplanforslaget giver offentligheden (borgere, virksomheder og institutioner m.v.) mulighed for at komme med kommentarer, ændringsforslag og bemærkninger, også kaldet høringssvar eller indsigelser.

Høringen er lovpligtig og varer som regel mellem fire og otte uger.

I nogle tilfælde afholdes et informationsmøde i offentlighedsfasen. Informationsmødet har til formål at informere borgerne om planen og klæde dem på til at indgive et eventuelt høringssvar.

Behandling af hørings svar

Efter høringsfristens udløb gennemgår projektlederen de indkomne hørings svar og vurderer i samarbejde med bygherre og evt. i samråd med Plan og Byggeris ledelse og Rådmanden, om det giver anledning til ændringer i lokalplanen. Der kan eksempelvis være behov for, at dele af lokalplanens bestemmelser justeres og at bygherre derfor reviderer dele af lokalplanens illustrationer.

Høringen kan medføre så væsentlige ændringer, at der kan blive behov for en supplerende høringsrunde.

De indkomne hørings svar og projektlederens forslag til besvarelser vedlægges lokalplanforslaget, når det sendes til politisk behandling i Magistrat og Byråd med henblik på endelig vedtagelse.

Hvis der ikke er modtaget væsentlige hørings svar, og planen er tilrettelagt efter en B- eller C-proces, kan lokalplanforslaget vedtages administrativt af rådmanden.



BYGHERRES TJEKLISTE - FASE 3

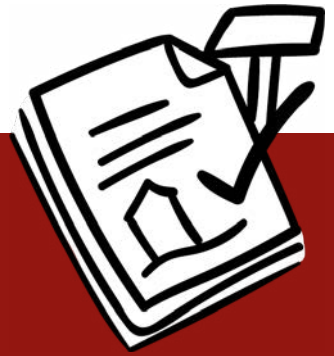
- Eventuel deltagelse i informationsmøde
- Eventuel revidering af illustrationsmaterialet





4

IKRAFTTRÆDELSE



FASE 4 – IKRAFTTRÆDELSE

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, bliver den offentliggjort på Aarhus Kommunes hjemmeside, og lokalplanafgrænsning, delområder og byggefelter indberettes til Plandata. Offentliggørelsen sker hurtigst muligt og senest otte uger efter vedtagelsen.

Efter offentliggørelsen er der en klagefrist på fire uger, hvor der kan klages over retslige fejl til Planklagenævnet. Når klagefristen udløber, overdrages sagen til [byggesagsafdelingen](#), hvor der kan ansøges om byggetilladelse.

Klagevejledning findes på aarhus.dk/lokalplaner.



BYGHERRENS TJEKLISTE - FASE 4

- Alle eventuelle rettelser er indarbejdet
- Dialog kan indledes med Byggesagsafdelingen under Teknik og Miljø

BYGGESAG

Mulighed for ansøgning om byggetilladelse hos Byggesagsafdelingen.



IKRAFTTRÆDELSE

4

Lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggøres.



POLITISK BEHANDLING

3

Lokalplanen behandles politisk både som forslag og ved endeligt vedtagelse. Desuden sendes lokalplanen i offentlig høring.



UDARBEJDELSE

2

Udkast til lokalplanforslag udarbejdes og klagøres til politisk behandling.



AFKLARING

1

Et plangrundlag udarbejdes gennem forundersøgelse og kvalificering og godkendes af Rådmanden.



INDLEDENDE DIALOG

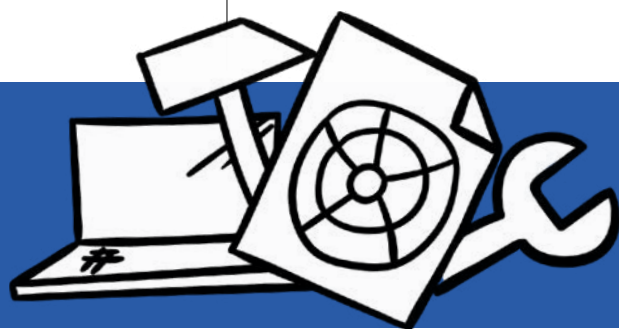
0

Indledende dialog med bygherre om idéoplæg og vurdering af plananmodning fra bygherre vedrørende lokalplanpligt og forholdet til kommuneplanen.





VÆRKTØJER



I Aarhus Kommune gør vi brug af en række værktøjer for at sikre kvalitet i byudviklingen, skabe grundlaget for en god dialog og at leve op til de digitale krav, der er fra både myndigheder, samarbejdspartnere og borgere.

DIGITAL DELTAGELSESPLOTTAM

Undervejs i udarbejdelsen af en lokalplan inddrages eksterne interessenter blandt andet via offentlige høringer, borgermøder, workshops og lignende. Alt dette formidles igennem Aarhus Kommunes Deltagelsesportal: www.deltag.aarhus.dk.

Deltagelsesportalen giver et overblik over alle mulighederne for at deltage som borger, virksomhed eller organisation vedrørende den aktuelle udvikling i Aarhus Kommune. Den rummer dels en høringsportal, hvor alle aktuelle offentlige høringer overskueligt fremgår og dels en begivenhedsportal, med en oversigt over relevante begivenheder, herunder informations-, dialog- og borgermøder samt workshops om forslag til lokalplaner.

Se mere på deltag.aarhus.dk

DKPLAN - DIGITAL LOKALPLAN

DKplan er et webbaseret IT-system som Teknik & Miljø benytter til udarbejdelse og offentliggørelse af lokalplaner.

DKplan taler direkte sammen med [lokalplanportalen](#). Via denne kan alle se status og tidsplaner på lokalplanerne i Aarhus Kommune.

PLANDATA - ERHVERVSSTYRELSENS INDBERETNINGSSYSTEM

Plandata er Erhvervsstyrelsens samlede digitale indberetningssystem for al fysisk planlægning i Danmark.

Aarhus Kommune indberetter foruden lokalplanafrænsningen også alle delområder og samtlige byggefelter til Plandata. Disse indberetninger er afgørende for projektets videre forløb i Byggeri og tager udgangspunkt i de geokodede kort, som leveres af bygherres team. Derfor er det afgørende, at kortene er præcise. Aarhus Kommune vejleder og leverer kortgrundlag.

3D-BYMODEL

Aarhus Kommunes 3D-bymodel er et værktøj til at præsentere, analysere og formidle ny fysisk planlægning i Aarhus Kommune.

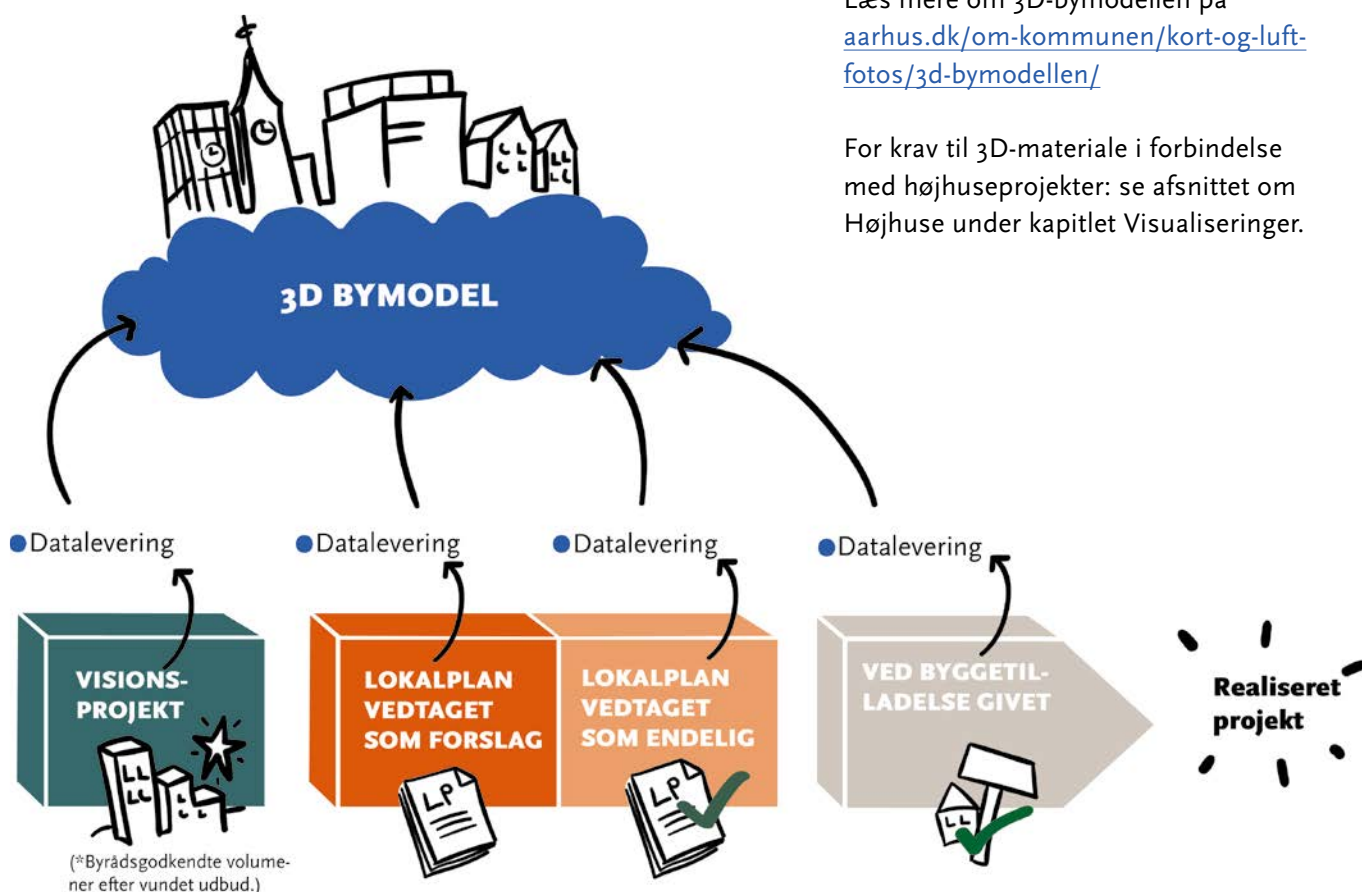
Aarhus Kommune ønsker at inddrage 3D-bymodellen så tidligt som muligt i processen, så platformen kan bruges som dialogværktøj og skabe fremdrift i ogighed om projektet.

Med 3D-bymodellen kan man se nyt byggeri i sammenhæng med eksisterende og få en fornemmelse af skala og sammenhæng med resten af byen eller det omgivende terræn. Værktøjet giver også gode forudsætninger for at lave vindanalyser, skyggediagrammer og soltimestudier.

3D-bymodellen ajourføres løbende af IT og GIS afdelingen bl.a. via materialer fra bygherrer. Afhængigt af lokalplantypen kan bygherre derfor blive mødt med forventning om at levere 3D data, der kan sættes direkte ind i modellen.

Læs mere om 3D-bymodellen på aarhus.dk/om-kommunen/kort-og-luft-fotos/3d-bymodellen/

For krav til 3D-materiale i forbindelse med højhuseprojekter: se afsnittet om Højhuse under kapitlet Visualiseringer.

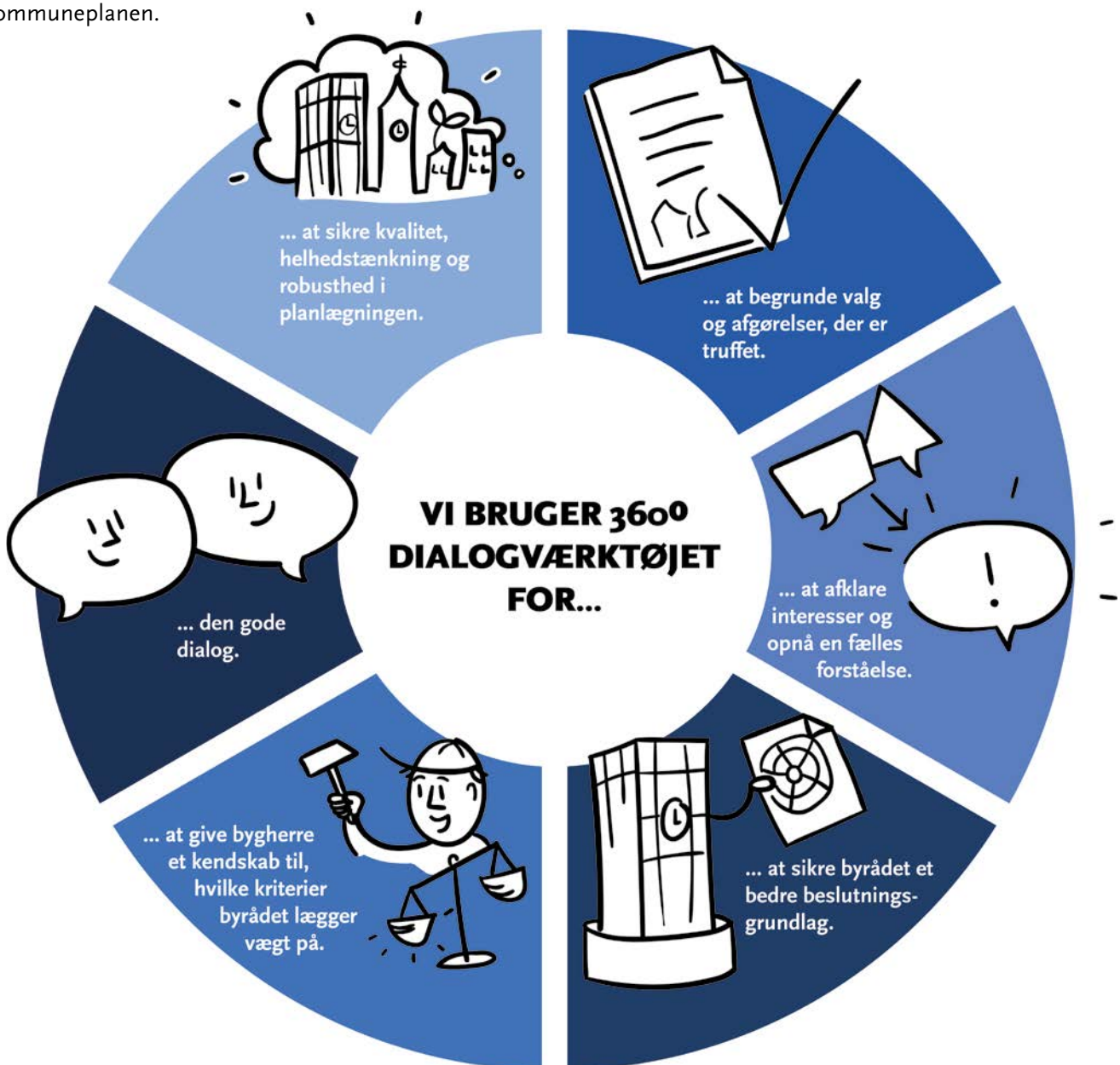


360°-DIALOGVÆRKTØJ

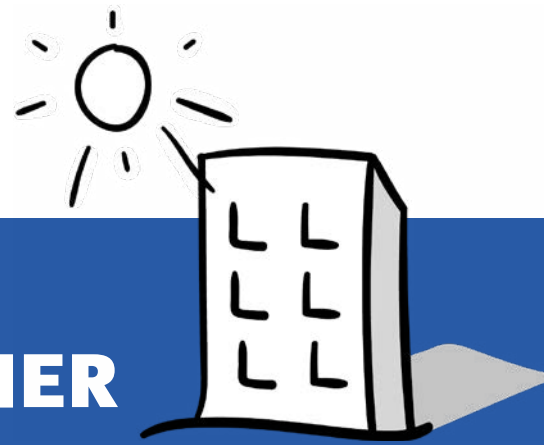
For at fremme helhedstænkning og sikre, at byrådets ambition om klog vækst videreføres og fastholdes i de konkrete planer og byggeprojekter har Aarhus Kommune udviklet 360°-dialogværktøjet.

360°-dialogværktøjet består af 14 spørgsmål, der har til formål at komme rundt om det enkelte projekt og undersøge, om projektet kan skærpes, så det i endnu højere grad kan understøtte de overordnede målsætninger for byens udvikling, som byrådet har fastlagt i kommuneplanen.

Værktøjet udfyldes i løbet af lokalplanprocessen i samarbejde mellem bygherre og projektleder. 360°-værktøjet vil følge lokalplanen som en del af det politiske beslutningsgrundlag, og målet er at tydeliggøre de kompromiser og valg, der er truffet undervejs.



TEKNISKE SPECIFIKATIONER

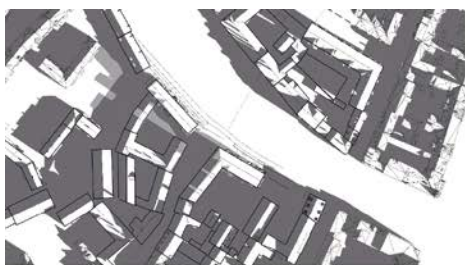


SKYGGEDIAGRAMMER

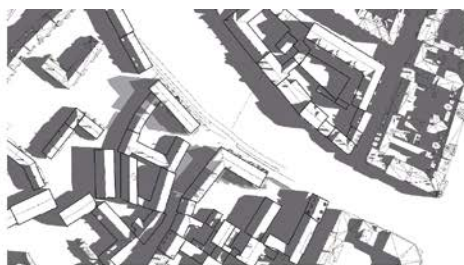
Det anbefales, at der standardmæssigt indhentes skyggeoplysninger for alle fire årstider på bestemte datoer og tidspunkter. Bygherre skal være opmærksom på følgende, når skyggediagrammer leveres:

- Der skal leveres skyggediagrammer for alle fire årstider
 - Forårsjævndøgn 21/3
 - Sommersolhverv 21/6
 - Efterårsjævndøgn 21/9
 - Vintersolhverv 21/12
- Skyggerne angives på følgende tidspunkter kl. 09, 12, 15, 18 og 21
- Det skal tages højde for terrænet
- Der skal vises skyggepåvirkninger på facader
- I den tættere by, hvor det er svært at aflæse forskellen, skal der laves skyggediagrammer af situationen både før og efter projektet.
- Skyggediagrammerne skal være zoomet så langt ud, at man kan se den fulde skyggepåvirkning.

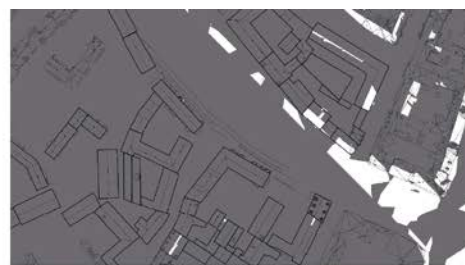




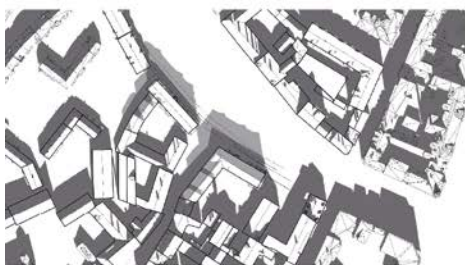
Dato: 21.03.
Kl. 9.00



Dato: 21.06.
Kl. 9.00



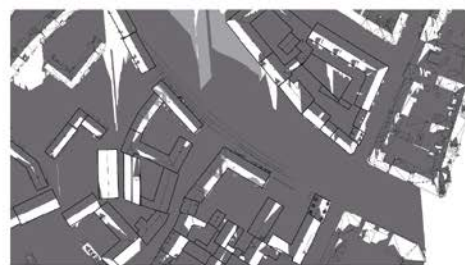
Dato: 21.12.
Kl. 9.00



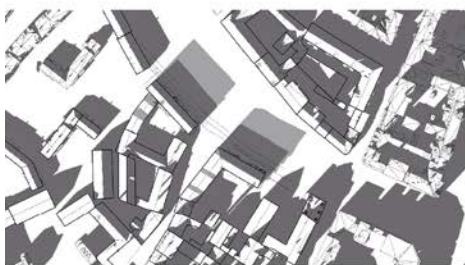
Dato: 21.03.
Kl. 12.00



Dato: 21.06.
Kl. 12.00



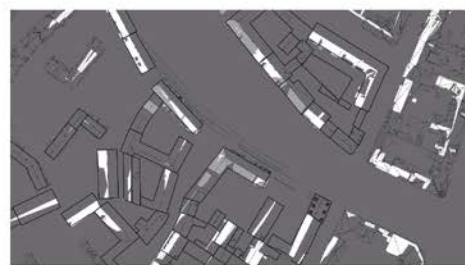
Dato: 21.12.
Kl. 12.00



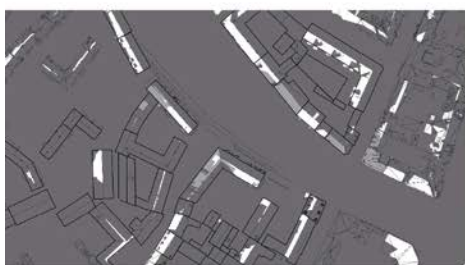
Dato: 21.03.
Kl. 15.00



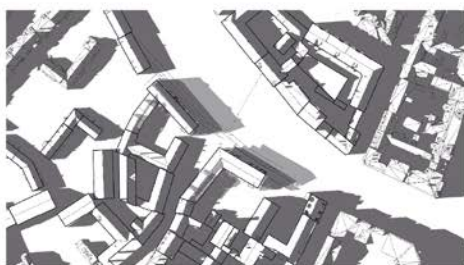
Dato: 21.06.
Kl. 15.00



Dato: 21.12.
Kl. 15.00



Dato: 21.03.
Kl. 18.00



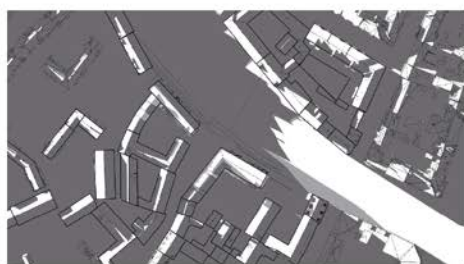
Dato: 21.06.
Kl. 18.00



Dato: 21.12.
Kl. 18.00



Dato: 21.03.
Kl. 21.00

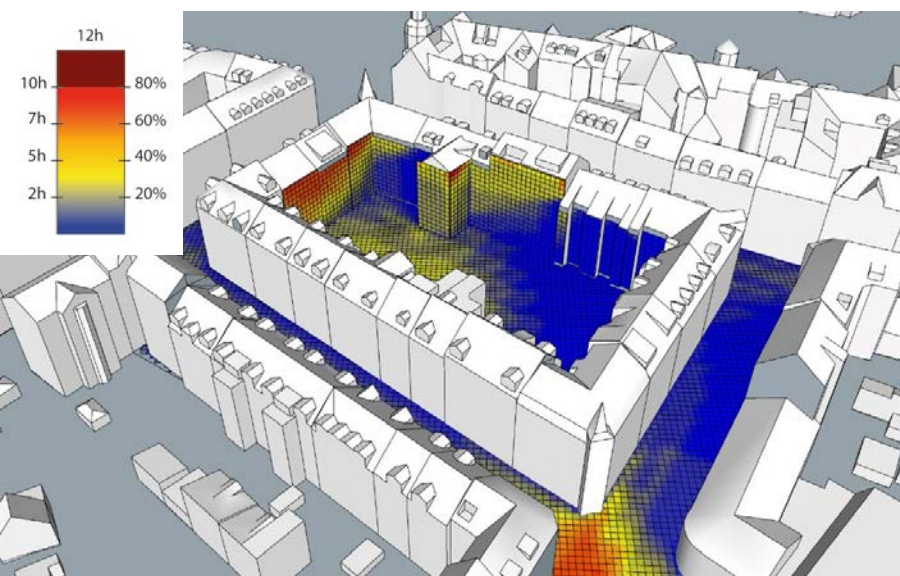


Dato: 21.06.
Kl. 21.00

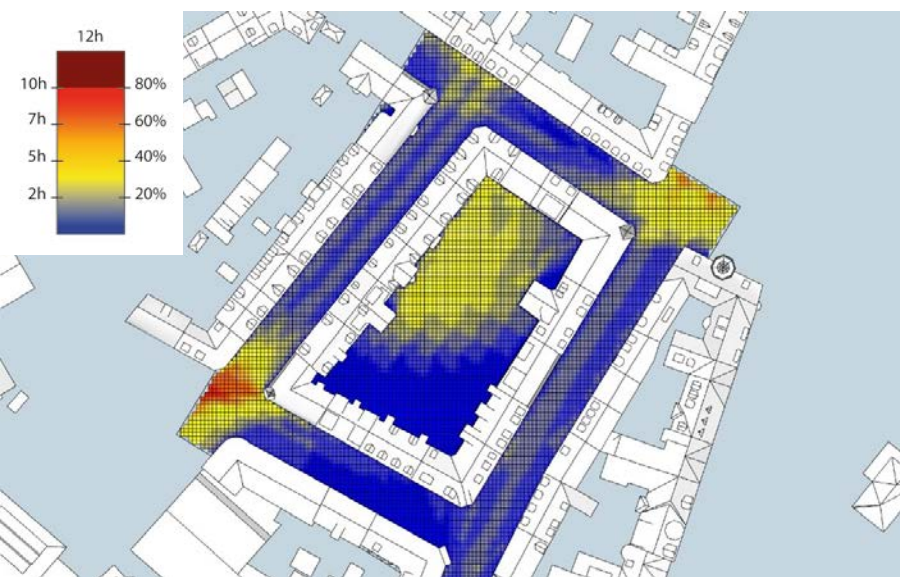


Dato: 21.12.
Kl. 21.00

Eksempel på skyggediagrammer



Soltimestudie af eksisterende boligkarré, inkl. soltimer på facader i gårdrummet (efterårsjævnøgn).



Soltimestudie af eksisterende boligkarré og omkringliggende gader (efterårsjævnøgn).

SOLTMEANALYSER

Bygherre skal være opmærksom på følgende, når soltimestudier leveres:

- Der skal leveres soltimestudier for følgende årstider
 - Sommersolhverv 21/6
 - Forårsjævnøgn 21/3 eller efterårsjævnøgn 21/9
- Soltimerne skal beregnes for alle døgnets 24 timer den pågældende dag fra kl. 00.00 til kl. 23.59.
- Der skal leveres soltimestudier for situationen både før og efter projektet.

Sol på opholdsarealer

Aarhus Kommune stiller krav til opholdsarealernes anvendelsesmuligheder og til mængden af soltimer og skyggekast.

- Områder med sol og områder med skygge. Det skal tilstræbes, at max 50% af de fælles opholdsarealer har under tre timers sol pr. døgn ved jævnøgn, og der skal gives konkrete bud på indretningen, der skal vise, at arealet er egnet til ophold. For private opholdsarealer på altaner tilstræbes min. to timers sol pr. døgn ved jævnøgn.

VINDKLIMAANALYSE

Til alle højhusprojekter og andre projekter, hvor det vurderes nødvendigt, skal der udarbejdes en vindklimatekst. Vindklimateksten skal vise, hvorvidt komforten og sikkerheden i et område er overskredet i et større tidsrum, end det kan accepteres.

Overskridelsessandsynligheden angives som en procentdel og skal som udgangspunkt betragtes fra 12 vindretninger, hvor den samlede årlige overskridelsessandsynlighed fås ved at samle resultaterne for alle vindretningerne.

Overskridelsessandsynligheden er derfor ikke situationen i én vindretning, men det samlede billede hen over året. Resultaterne af vindklimateksten kan danne baggrund for ændringer i byggeriets udformning eller påvise, hvor læggende foranstaltninger er nødvendige.



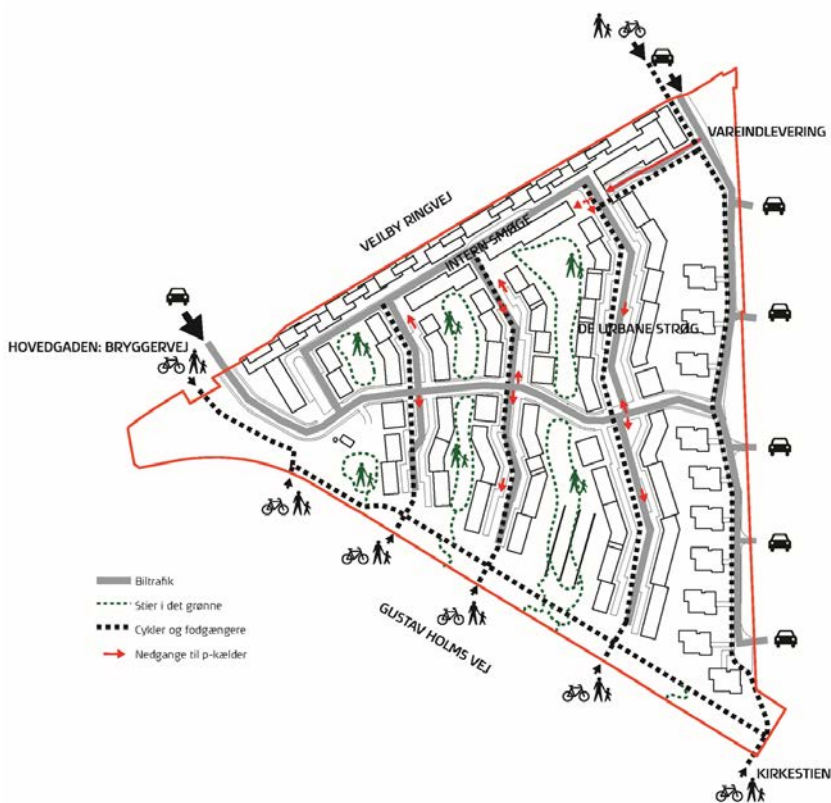
MILJØVURDERING

Alle lokalplanforslag skal screenes for væsentlige miljøpåvirkninger. Miljøvurderingsprocessen igangsættes så tidligt, at den kan bidrage til at afklare miljøpåvirkninger og til at afklare, om de kan fjernes eller begrænses ved at tilpasse forslaget.

Miljøvurderingsprocessen indledes med den interne forundersøgelse, screening og senere høring af berørte myndigheder. På baggrund af dette beslutter projektlederen, om lokalplanen skal miljøvurderes. Beslutning om miljøvurdering annonceres sammen med planforslaget.

Hvis planen skal miljøvurderes, udarbejder projektlederen en miljørapport, som er en vurdering af planens forventede påvirkninger af miljøet. Miljørapporten fremlægges i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget. På baggrund af høringen udarbejdes en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn og høringsbidrag er taget i betragtning i planen. Den sammenfattende redegørelse offentliggøres sammen med den endelige lokalplan.





To eksempler på diagrammer fra trafikanalyser

TRAFIKANALYSER

I forbindelse med lokalplanprocessen skal de interne og de eksterne trafikforhold analyseres og vurderes for alle trafikantgrupper - fodgængere, cyklister og bilister. Internt drejer det sig om adgangsforhold og parkeringsforhold for cyklister og bilister. Det vil sige en vurdering af, hvordan området mest hensigtsmæssigt kan kobles sammen med det omkringliggende vej- og stinet, samt hvordan området kan understøtte en hensigtsmæssig stisammenbinding, herunder en sikker skolevej, og hvordan der inden for lokalplanområdet kan sikres areal med en hensigtsmæssig placering til opfyldelse af kommunens parkeringskrav for cykler og biler.

Endvidere skal de trafikale konsekvenser på det eksisterende vejnet som konsekvens af realisering af lokalplanen vurderes, herunder også adgangen til den kollektive trafik. Hvor meget og hvilken type trafik genererer området, og hvordan kan denne afvikles på det nærliggende vej- og stinet. Samt hvorvidt udviklingen af området giver anledning til ændringer på det offentlige vejnet i form af eks. etablering af kryds, belysning, trafiksanering mv.

Vurderingerne kan medføre, at der stilles krav efter vejloven, eller at ejer tilbyder at indgå en frivillig udbygningsaftale om at etablere de fysiske infrastrukturanlæg, der sikrer, at den nødvendige infrastruktur er til stede.

Endelig skal der laves en vejstøjanalyse, der dels redegør for støjforholdene og dels redegør for, hvordan projektet opfylder bestemmelser i lovgivningen omkring støjbelastning på nye boliger, erhverv, opholdsarealer eller andre støjfølsomme anvendelser.

UDBYGNINGSAFTALER

Aarhus Kommune kan indgå udbygningsaftaler i tilknytning til vedtagelse af lokalplaner. Udbygningsaftaler har hjemmel i planlovens § 21 b og c. En udbygningsaftale skal indgås på grundejerens initiativ og være frivillig for grundejeren. Det handler ofte om etablering af konkrete infrastrukturanlæg, som eksempelvis et vejkryds, signalanlæg eller andre forhold, der er en forudsætning for at den pågældende lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan realiseres.

Udbygningsaftalen udarbejdes i fællesskab mellem kommunen, bygherre og byplankonsulenter. Det er kommunen, der sikrer aftalen juridisk og procesmæssigt. Kommunen fastsætter eksempelvis på baggrund af en trafikanalyse, hvilke krav, der skal opfyldes i det konkrete projekt. Bygherre og byplankonsulenter skal udarbejde et skitseprojekt for de anlæg, der er en forudsætning for lokalplanens realisering samt levere en række andre informationer eksempelvis anlæggenes pris.

Bygherre stiller bankgaranti for udgifterne til etableringen af anlægget.

GRUNDEJERFORENING

Såfremt, der skal etableres en grundejerforening i forbindelse med lokalplanen, er det bygherre, der udarbejder den supplerende deklaration og tinglyser den.

SERVITUTREDEGØRELSE

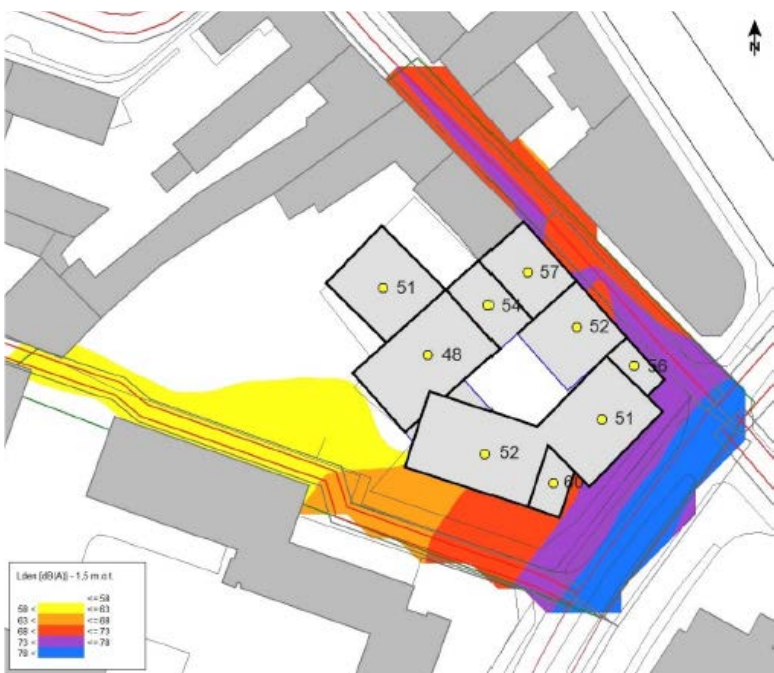
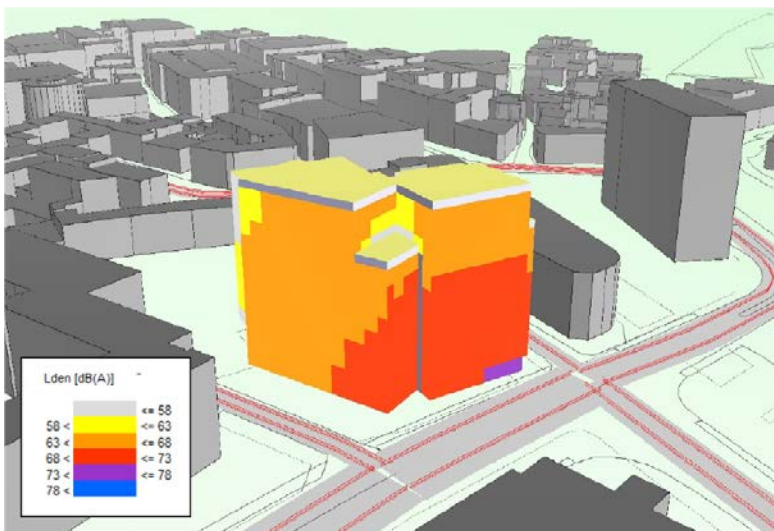
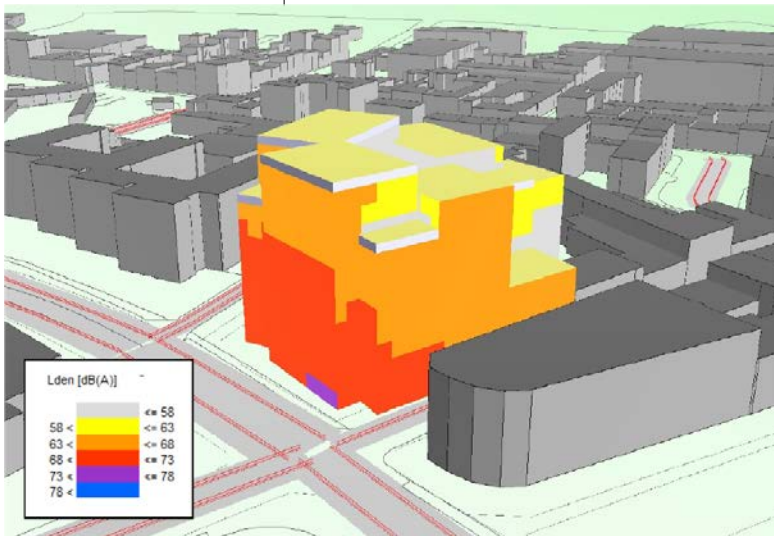
Servitutredøgørelsen skal oplyse samtlige servitutter og oplyse, hvilke servitutter, der er uforenelige med lokalplanen og dermed kan overskrives af planen. Servitutredøgørelsen skal endvidere redegøre for, hvilke servitutter, som kan aflyses i forbindelse med planen jf. Planloven.

Aflyses de relevante servitutter ikke i forbindelse med lokalplanens vedtagelse, kan de ske at forhindre, at lokalplanen kan realiseres.

Det er bygherres ansvar at aflyse servitutterne. Dokumentation for aflysningen skal forelægges Aarhus Kommune.

Se detaljer for, hvad servitutredøgørelsen konkret skal indeholde under kapitlet FASE o - Indledende Dialog.





Tre eksempler på diagrammer fra støjanalyser

STØJ, STØV, LUGT OG LUFTFORURENING

Ved planlægning for boliger og anden følsom anvendelse, skal bygherre, via kvalificerede konsulenter, levere viden om støj, støv, lugt og luftforurening (Planlovens §15a og 15b).

Omfanget af vurderinger afhænger af afstanden til større veje, jernbaner, virksomheder og bebyggeshøjden. Hvis det drejer sig om byggeri i niveau med omgivelserne og i pæn afstand fra større veje, kan en faglig vurdering være nok. Hvis det er byggeri i nærheden af en større vej eller en overordnet vej, kan der blive brug for egentlige støjberegninger. Niveaulet aftales, når planlægningen igangsættes.

Ved byggeri, der ligger i nærheden af virksomheder, og hvor dette overstiger den generelle bygningshøjde i området, er der behov for OML-beregninger for at sandsynliggøre, om Miljøstyrelsens vejledende grænser kan overholdes.

Ved planlægning tættere end 500 meter fra en risikovirksomhed eller 800 meter fra containerterminalen (se listen hos Østjyllands Politi), skal der desuden foretages en vurdering efter risikoreglerne.

Bemærk at efterfølgende grundvandssænkninger skal screenes efter VVM reglerne, og at det kan være en fordel at få emnet behandlet i forbindelse med planprocessen, så man tidligt ved, om det er muligt at bygge kælder m.m.

ILLUSTRATIONER OG VISUALISERINGER

ILLUSTRATIONER

I lokalplanen skal projektforslagene illustreres, så det er letforståeligt, hvad der gives mulighed for at bygge, og hvordan veje, parkering, landskab, beplantning, byliv mm. er indtænkt i projekterne. Der skal derfor udarbejdes kort, kortudsnit, illustrationsplaner, terrænsnit, opstalter, diagrammer, rumlige skitser og visualiseringer i et nødvendigt omfang til at illustrere projektforslaget.

Illustrationsbehovet vil variere fra lokalplan til lokalplan og alt efter hvor omfattende planen er.

VISUALISERINGER

Visualiseringer skal ligne den færdige bebyggelse. Og der er et særligt fokus på facadeudformning samt indretning og beplantning i arealerne mellem husene. Visualiseringerne skal vise, hvordan Aarhus Kommunes forventninger om udseende og kvalitet bliver opfyldt.

Højhuse

I særlige tilfælde skal visualiseringerne dokumenteres. Det gælder altid for højhusbyggeri. Aarhus Kommune har defineret højhusbyggeri således:

"I Aarhus defineres en bygning som høj, såfremt den har mere end 6 etager, er højere end 20-25 m (afhænger af anvendelsen, idet erhvervsetager er højere end boligetager) eller vil overstige det i rammebestemmelserne for det pågældende område foreskrevne etageantal med 2 eller flere etager."

Formålet med visualiseringen er at tydeliggøre, overfor byråd og borgere, hvordan projektet fremstår i forhold til sine omgivelser.

De konkrete tekniske krav findes i dokumentet "[3D kravsspecifikation til verificering af visualiseringer](#)".

Der kan være andre situationer end højhuse, hvor Aarhus Kommune vil bede bygherre om dokumenterede visualiseringer.



Eksempel på illustration



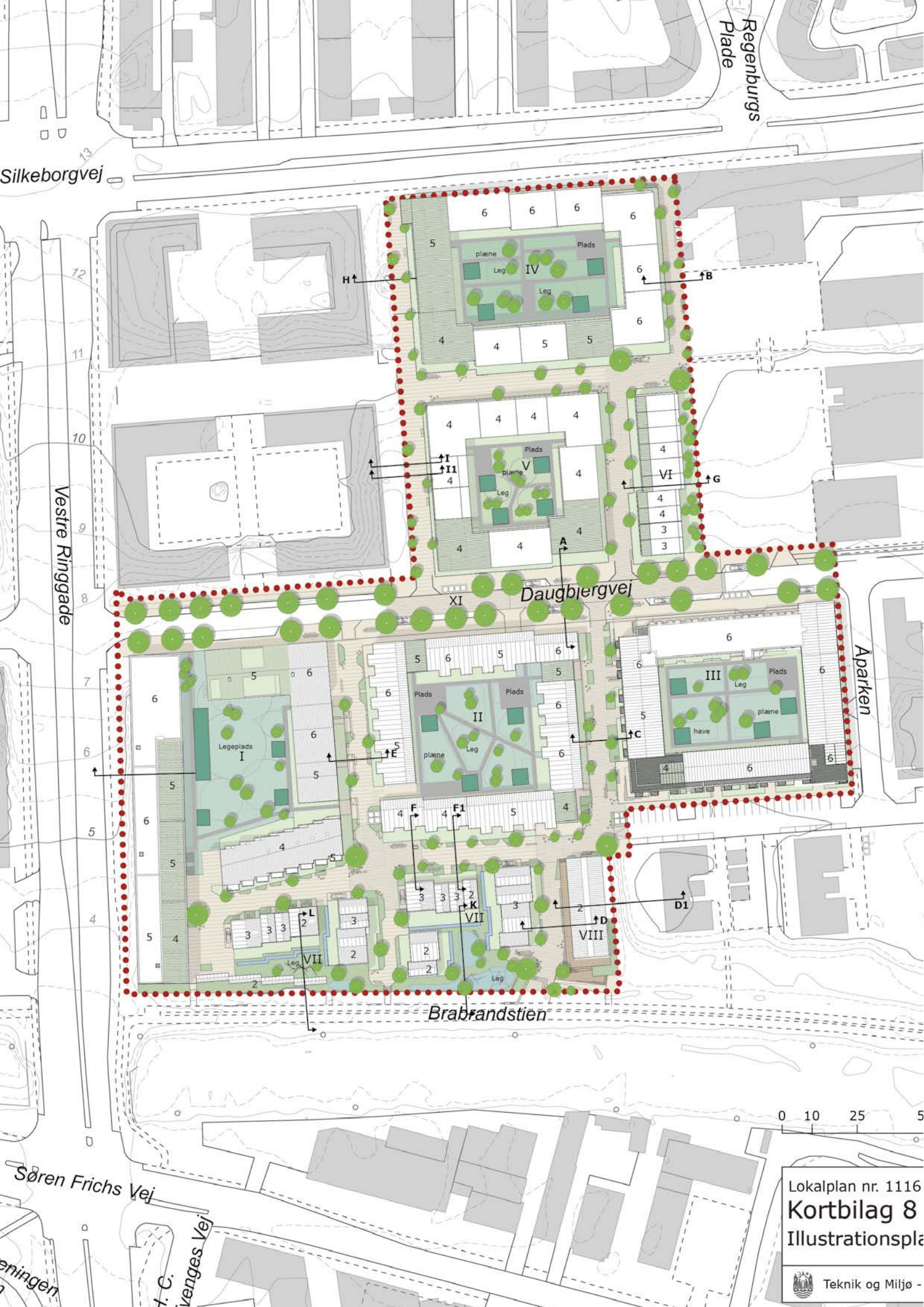
Eksempel på facadeopstalt



Eksempel på principskitse



Eksempel på snit



Silkeborgvej

Regenburgs Plade

Vestre Ringgade

Daugbjergvej

Aparken

Brabrandstien

Søren Frichs Vej

I. C. Svenges Vej

0 10 25 50

Lokalplan nr. 1116
Kortbilag 8
Illustrationspl

Teknik og Miljø -

KORTBILAG

Det er vigtigt, at lokalplanens kort er retvisende, præcise og overskuelige. Kortene knytter sig til lokalplanens bestemmelser. Aarhus Kommune har en række anvisninger og retningslinjer, som kortbilagene skal leve op til.

KORT, DER UDARBEJDES AF AARHUS KOMMUNE

Kortbilag 1: Matrikelkort

Matrikelkortet udarbejdes af Aarhus Kommune, og viser områdets ejerforhold og zonestatus.

Grundkort og signaturer

Aarhus Kommune udarbejder et geokodet grundkort, som byplankonsulentent tager udgangspunkt i til udarbejdelse af sit kortmateriale.

Grundkortet er udarbejdet i Adobe Illustrator, og når det sendes til byplankonsulentent, medsendes signaturer samt symbol-, pensel- og farvebiblioteker.

Rammekort

Aarhus Kommune udarbejder rammekort. Rammekortet viser Kommuneplanens rammer for området.

Suppleres lokalplanen af et tillæg til den gældende Kommuneplan, udarbejdes desuden et ekstra rammekort, der illustrerer tillæggets indflydelse på den kommende Kommuneplan.

KORT, DER UDARBEJDES AF BYGHERRES TEAM

Kortbilag 2: Arealanvendelse

På baggrund af grundkortet fra Aarhus Kommune udarbejder byplankonsulentent Kortbilag 2: Arealanvendelse. Dette kort viser lokalplanområdets anvendelse af det samlede areal med samtlige delområder og byggefelter. Dette kort danner grundlag for indberetningen til plandata i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Det er derfor vigtigt, at hvert delområde og byggefelt ligger som lukkede polygoner i hvert sit lag, og at geokodningen bibeholdes.

Kortbilag 3, 4, 5... osv.

Afhængigt af lokalplanen vil der typisk være behov for yderligere kortbilag, der illustrerer eksempelvis bevaringsværdige bygninger, terræn og beplantning, koter, udstykning, facader m.m. Disse yderligere kortbilag vil oftest slutte med en illustrationsplan.



FLERE VEJLEDNINGER

Som supplement til denne vejledning, findes en række flere dybdegående vejledninger for flere af de emner, som kun berøres overfladisk i denne vejledning.

Find alle tilgængelige vejledninger på Aarhus Kommunes hjemmeside, bl.a her: [faglige vejledninger](#)





TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

