

By og Miljø, Hillerød Kommune

Bygherrevejledning

- Proces
- Tidsplan
- Samarbejdsplan

Indholdsfortegnelse

Generel information om lokalplaner	3
Hvad er en lokalplan?	3
Formålet med lokalplaner	3
Hvad sikrer en lokalplan?	3
Hvornår udarbejdes en lokalplan?	3
Dispensation	4
Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen	4
Lokalplanprocessen	5
Den "typiske" lokalplanproces	5
Rollefordeling mellem Kommunen (By og Miljø) og Bygherre	6
Miljøvurderingsloven	6
Udbygningsaftale	7
By og Miljø / Byrådet som planmyndighed	7
Standardtidsplan	8
Samarbejdsplan	9

Generel information om lokalplaner

Lov om planlægning angiver i sin formålsparagraf, at formålet med den fysiske planlægning er, at

- Loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.
- Loven tilsigter blandt andet særligt, at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber, at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst, at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet, ...

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for en større eller mindre del af kommunen. En lokalplans bestemmelser er bindende for den enkelte grundejer inden for lokalplanens område.

Grundlaget for indholdet i en lokalplan fastlægges i kommuneplanen, der er den overordnede plan for Hillerød Kommune. I kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanlægningen, er der angivet et enkelt, men relativt detaljeret, grundlag for lokalplanlægningen.

Det er Hillerød Byråd, der godkender og offentliggør forslag til lokalplaner og vedtager lokalplanerne endeligt.

Formålet med lokalplaner

- Sikre kvalitet og sammenhæng i kommunens planlægning
- Give borgerne i kommunen indsigt og medbestemmelse i den fysiske planlægning af kommunens enkelte områder
- Angive bindende bestemmelser for et lokalplanområdes anvendelse og udnyttelse, udstykning, bebyggelse, veje, stier og parkering, friarealer og andre ubebyggede arealer med mere.

Hvad sikrer en lokalplan?

En lokalplan er juridisk bindende for de enkelte grundejere, der er omfattet af lokalplanen. Dette betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidige udstykninger, bebyggelse, ændret anvendelse og andre forhold, der er bestemmelser om i den pågældende lokalplan.

Eksisterende **lovlig** (lovligt etableret forud for lokalplanens vedtagelse) anvendelse og bebyggelse kan opretholdes uændret.

En lokalplan pålægger ikke en grundejer handlepligt. Virkeliggørelsen af en lokalplans indhold afhænger derfor af, om grundejeren ønsker at udstykke, opføre ny bebyggelse eller ændre anvendelse af sin ejendom. Planloven indeholder dog en bestemmelse (§ 47), der giver byrådet mulighed for at ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Byrådet kan til enhver tid beslutte at udarbejde et forslag til lokalplan for et givet område.

Der skal dog udarbejdes et forslag til lokalplan, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger.

Alle grundejere kan i princippet få udarbejdet et forslag til lokalplan forudsat, at der er overensstemmelse mellem de ønsker, som grundejeren har til lokalplanforslaget og den overordnede kommunale planlægning, Kommuneplanen.

Er der modstrid mellem en grundejers ønsker til indholdet i et lokalplanforslag og Kommuneplanen, kan byrådet beslutte at udarbejde et forslag til tillæg til den gældende Kommuneplan. Det er derefter en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at tillægget til Kommuneplanen er endeligt vedtaget forud herfor.

Dispensation

Byrådet kan beslutte at give dispensation fra bestemmelser i en lokalplan, forudsat at dispensationen ikke er i strid med lokalplanens formål og principper.

Ved en lokalplans principper forstås lokalplanens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med lokalplanen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer. Principperne omfatter derimod ikke lokalplaners bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder bestemmelser om bygningshøjden, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

En dispensation kan som hovedregel kun gives, efter at naboer og andre berørte parter er blevet orienteret om dispensationen.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen

Det er Kommuneplanen, der er byrådets grundlag for at udarbejde forslag til lokalplaner. Kommuneplanen viser de hovedstrukturer, der angiver den overordnede funktionelle opdeling af kommunen, herunder "Bystruktur", der blandt andet omfatter "Rækkefølgeplanen", der angiver hvornår byrådet vil udvikle de enkelte byområder. Rækkefølgeplanen er blandt andet fastlagt med henblik på at opnå en udviklingstakt, hvor mulighederne for at investeringer i infrastruktur og service kan følge med befolknings- og erhvervsudviklingen.

Herudover omfatter Kommuneplanen også et afsnit med rammebestemmelser, som byrådet skal følge ved udarbejdelse af forslag til lokalplaner. Kommuneplanens rammedel omfatter dels de generelle rammer, der omfatter større delområder eller angiver de generelle rammer for udvalgte emner fx parkering, opholdsarealer, genanvendelse af regnvand fra boligernes tage og meget mere, dels de specifikke rammebestemmelser for de enkelte mindre delområder.

De specifikke rammer for et enkeltområde angiver de planmæssige muligheder, hvilket vil sige områdets generelle arealanvendelse på hovedkategori, den specifikke anvendelse, bebyggelsestætheden / den maksimale bebyggelsesprocent, det maksimale etageantal / bygningshøjde med mere. Inden for delområder med mulighed for detailhandel vil rammebestemmelserne omfatte en angivelse af rammer for detailhandelsarealer.

Lokalplanprocessen

Udarbejdelsen af et forslag til lokalplan indledes med en beslutning i Økonomiudvalget om at igangsætte lokalplanproceduren, på baggrund af en startredegyørelse fra forvaltningen om lokalplanens indhold, forhold til anden planlægning med mere. Processen indledes i Udvalget for Arkitektur, Byplan og Trafik, der kommer med sin indstilling til Økonomiudvalgets behandling.

Når forvaltningen har udarbejdet et forslag til lokalplan, bliver lokalplanforslaget behandlet i Udvalget for Arkitektur, Byplan og Trafik og Økonomiudvalget, der kommer med sine indstillinger til byrådets behandling, hvor det besluttes, om et forslag til lokalplan kan vedtages med henblik på offentliggørelse og offentlig debat.

Den offentlige debat har typisk en varighed på 8 uger, hvori der er indlagt et offentligt borgermøde, hvor lokalplanforslaget fremlægges og debatteres. Offentlighedsperioden kan være længere end 8 uger fx i tilfælde af offentliggørelse i ferieperioder eller kortere end 8 uger dog mindst 4 uger eller hvis lokalplanforslagets karakter af en mindre betydende lokalplan giver byrådet anledning til at beslutte en endnu kortere varighed af den offentlige debat kan perioden reduceres til minimum 2 uger.

Efter udløbet af debatperioden behandler byrådet de enkelte modtagne hørings svar og kan vedtage lokalplanen endeligt. Lokalplanen kan dog tidligst vedtages 4 uger efter debatperiodens afslutning, hvis der er modtaget hørings svar, indsigelser eller bemærkninger til lokalplanforslaget. Byrådet kan, på baggrund af den offentlige debat, beslutte at foretage ændringer i lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse. Er ændringerne af en væsentlig karakter, der berører andre end de borgere eller myndigheder, der med sit hørings svar har foranlediget ændringen, kan den endelige vedtagelse ikke ske før der er foretaget en supplerende høring, typisk i 2 uger, om lokalplanforslaget.

Efter den endelige vedtagelse skal byrådet foretage en offentlig bekendtgørelse om lokalplanens vedtagelse og dermed er lokalplanen gyldig. En endelig vedtaget lokalplan kan dog påklages, for så vidt retlige spørgsmål, til Planklagenævnet inde for en frist på 4 uger, regnet fra den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse.

Den "typiske" lokalplanproces

Lokalplanprocessen indledes ofte med et møde mellem grundejer/bygherre og kommunen/By og Miljø, hvor bygherre præsenterer sit oplæg til udnyttelse og bebyggelse af et konkret areal. Fra By og Miljø side orienteres om grundlaget for en lokalplanlægning, som det foreligger i den overordnede planlægning, det vil sige Fingerplanen, Kommuneplanen samt eventuelle relevante sektorplaner. Er der umiddelbart grundlag for at arbejde videre mod udarbejdelsen af en lokalplan, aftales det hvad bygherre skal levere af materiale, der kan danne grundlag for en politisk behandling af en anmodning om at sætte lokalplanlægningen i gang. Herudover vil der blive skitseret en tidsplan lokalplanudarbejdelsen.

Forud for den politiske beslutning om at sætte lokalplanarbejdet i gang skal bygherre levere følgende til vurdering af projektet:

- En beskrivelse af det projekt, som ønskes fremmet med lokalplanen, herunder
- en beskrivelse af projektets forhold til den overordnede planlægning
- afgrænsning af lokalplanområdet med angivelse af berørte ejendomme med matrikulær betegnelse
- forslag til projektets tilpasning til det omliggende miljø og omgivelserne
- forslag til projektets løsning af de trafikale forhold
- forslag til projektets forsyningsforhold, herunder klimasikring
- en beskrivelse af eventuelle yderligere forhold, der kan være en forudsætning for en politisk stillingtagen til projektet
- maks. etage- og bygningshøjde
- byggelsesprocent og forventet placering af byggeri
- anvendelse af området
- anvisning af opholdsarealer og parkering
- beskrivelse af materialer for facader og tag

I forbindelse med den politiske behandling af en anmodning om lokalplan, vil byrådet prioritere anmodningen i forhold til de øvrige ønsker, der er modtaget med anmodning om udarbejdelse af lokalplan.

Udarbejdelsen af en lokalplan tager typisk omkring 12 måneder, men tidsplanen kan påvirkes af perioden for udarbejdelse af planforarbejder, mange indsigelser og bemærkninger i forbindelse med offentlighedsperioden, godkendelse fra andre myndigheder og af andre forhold, der kan påvirke processen.

Se eksempel på en tidsplan på side 8.

Rollefordeling mellem Kommunen (By og Miljø) og Bygherre

Bygherres leverancer

Det fremgår af Planloven, at byrådet er forpligtet til at udarbejde et forslag til lokalplan for et projekt, der er i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan. I den forbindelse kan kommunen jf. Planlovens § 13, stk. 3 kræve, at bygherre yder **teknisk bistand** til udarbejdelsen af et forslag til lokalplan. Den tekniske bistand vil typisk være i form af tegnings- og bilagsmateriale, udkast til bestemmelser, der kan indgå i et lokalplanforslag samt et udkast til en miljøvurdering af planforslaget, hvis det er påkrævet. Endelig kan den tekniske bistand også ydes ved, at kommunen, efter forudgående aftale med bygherre, lader en konsulent udarbejde et udkast til lokalplanforslag, for bygherres regning.

En bygherre har imidlertid ikke krav på, at et lokalplanforslag kan vedtages endeligt eller vedtages endeligt uden ændringer i forhold til det indhold eller med den udformning, som er udarbejdet af bygherre.

Beskrivelserne af projektet og af projektets tilpasning til det omliggende miljø og omgivelserne kan med fordel indeholde visualiseringer, der underbygger de skrevne ord. I flere tilfælde vil en eller flere visualiseringer være et krav fra kommunes side, fordi visualiseringer bedre end ord kan afdække et projekts stærke eller svage sider og dermed kan medvirke til en optimering af et projekt forud for indledningen af selve planlægningsprocessen.

Miljøvurderingsloven

Bygherre skal i øvrigt være opmærksom på, om det projekt, der ønskes fremmet, er omfattet af Miljøvurderingslovens afsnit III om **miljøvurdering m.v. af konkrete projekter**, da udarbejdelsen af en eventuel miljøkonsekvensrapport kan forlænge planprocessen. Bygherre skal indsende en ansøgning til miljømyndigheden om at igangsætte proceduren, ligesom det er bygherre der med bistand af relevante og kvalificerede rådgivere udfører miljøkonsekvensrapporten.

Udbygningsaftale

Ønsker en grundejer at fremskynde sit projekt i forhold til den rækkefølgeplan, som fremgår af Kommuneplanen eller ønsker han udvidede byggemuligheder i forhold til rammebestemmelserne kan han tilbyde byrådet en udbygningsaftale om infrastruktur og planlægning jf. Planlovens § 21b og § 21c. Indgås en udbygningsaftale som grundlag for planlægningen, skal et udkast til en aftale offentliggøres sammen med forslag til lokalplan og eventuelt kommuneplantillæg. Udbygningsaftalen indgås fra byrådets side samtidig med den endelige vedtagelse af planerne.

Byrådet og grundejer har mulighed for at indgå en udbygningsaftale med henblik på, at

- opnå en højere kvalitet eller bedre standard af den planlagte infrastruktur inden for et givent område
- fremrykke lokalplanlægningen af et område, der i kommuneplanens rammebestemmelser er forudsat lokalplanlagt for bebyggelse eller byomdannelse, men hvor en lokalplanlægning vil være i strid med Kommuneplanens rækkefølgebestemmelser

eller

- ændre eller udvide de udnyttelsesmuligheder, der fremgår af Kommuneplanens rammebestemmelser eller fremgår af en gældende lokalplan (udarbejdelse af kommuneplantillæg) for et givent område.

By og Miljø / Byrådet som planmyndighed

By og Miljø sammenskriver lokalplanforslaget, der omfatter en redegørelse for planens indhold og forhold til anden planlægning med mere, lokalplanens bestemmelser og bilag samt en miljøvurdering af planen, hvis dette er påkrævet.

Det er byrådet der, som planmyndighed, har ansvaret for indholdet og omfanget af et forslag til lokalplan. Det er også byrådets kompetence at behandle og vedtage lokalplanforslaget til efterfølgende offentliggørelse og debat samt træffe beslutning om afholdelse af et offentligt borgermøde. Tilsvarende er det også byrådet, der behandler de høringssvar, der er modtaget i forbindelse med den offentlige debat og byrådet, der foretager den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Efter offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse udgør lokalplanen en del af administrationsgrundlaget for kommunens myndighedsbehandling, f.eks. i forbindelse med behandlingen af byggesager eller udstykninger.

Samarbejdsplan

Denne samarbejdsplan anvendes til projekter, som forudsætter, at bygherre laver en ny lokalplan. Planen skal være med til at sikre et godt samarbejde om udarbejdelse af lokalplanen, ved at skabe klarhed over hvem der gør hvad og hvornår, og ved løbende at skabe overblik over, hvor vi er i processen. Bygherre skal være opmærksom på, at aftalen alene drejer sig om lokalplanprocessen. Kommunen er dog gerne behjælpelig med koordineringen med andre tilladelsesprocesser, som er nødvendige for projektet

Logbogen tænkes udfyldt og revideret løbende af kommunen og bygherre i fællesskab.

Fælles plan for samarbejdet mellem bygherre og kommunen om:

Lokalplan: _____ for: _____

Byggeønske indleveret til kommunen d. _____

Lokalplanansvarlige

	Firmanavn	Navn	Email	Telefon
Bygherre				
Bygherres byplanrådgiver				
Kommunens byplanlægger				

Øvrige kontaktpersoner

for Bygherre	Firmanavn	Navn	Email	Telefon
Arkitekt				
Trafikrådgiver				
Landinspektør				
...				
for Kommunen	Center/Team	Navn	Email	Telefon
Byg				
Trafik og Vej				
Park				
Miljø				
Klima og Natur				
...				

Beskrivelse	Beslutninger, konkrete opgaver, deadlines og mødedatoer	Tid	Bygherre	Forvaltning	Politiske udvalg
Fase 1: Forarbejde					
1. Indelende behandling Forvaltningen vurderer byggeønsket / materialet og melder tilbage. Tilbage melding kan ske på møde.	Byggeønsket kræver en lokalplan, og Udvalget for Arkitektur, Byplan og Trafik (ABT) samt ØkonomiUdvalget (ØU) skal tage stilling til, om kommunen vil igangsætte et lokalplanarbejde. Bygherre / rådgiver skal lave lokalplanen for bygherres regning. Forvaltningen har brug for følgende supplerende oplysninger / materiale for at kunne forelægge sagen for ØkonomiUdvalget.	2 uger (min.)		X	
2. Bearbejdning af byggeønske Bygherre / rådgiver bearbejder byggeønsket i dialog med forvaltningen.	Bygherre / rådgiver leverer supplerende oplysninger / materiale samt evt. tilbud om udbygningsaftale i færdig form senest d. _____	?	X		
3. Politisk stillingtagen til lokalplananmodning Forvaltningen udarbejder dagsorden til politisk behandling.	Lokalplananmodningen behandles på ABT d. _____ Udvalgets beslutning: Lokalplananmodningen behandles på ØU d. _____ Udvalgets beslutning:	5 uger (min)			X
Evt. forudgående offentlighed Hvis byggeønsket forudsætter en væsentlig ændring af Kommuneplanen eller ØkonomiUdvalget finder nødvendigt at høre offentligheden inden lokalplanforslaget udarbejdes.	Høringen gennemføres fra d. _____ til d. _____	4 uger (min)	X	X	
Evt. politisk behandling af høringsresultatet Forvaltningen samler op på høringen og forbereder sagen til politisk behandling	Høringsresultatet forelægges på ABT møde d. _____ Høringsresultatet forelægges på ØU møde d. _____ Udvalgets beslutning	5 uger (min)		X	

Beskrivelse	Beslutninger, konkrete opgaver, deadlines og mødedatoer	Tid	Bygherre	Forvaltning	Politiske udvalg
Fase 2: Lokalplanforslag					
4. Udarbejdelse af lokalplanforslag og evt. kommuneplanændring mm. Forvaltningen gennemfører høringer af relevante myndigheder.	Forvaltningen sender skabelon til lokalplanforslag til bygherre senest d. _____ Bygherre / Rådgiver sender udkast til lokalplanforslag til forvaltningen senest d. _____ Forvaltningen færdiggør lokalplanforslag samt kommuneplanændring i dialog med Bygherre / Rådgiver, så den ligger i færdig form senest d. _____	2 uger (min.)	X	X	
Evt. Miljøvurdering Hvis Konklusionen på Miljøscreeningen er, at lokalplanen vil få væsentlig indflydelse på miljøet, skal forvaltningen gennemføre en egentlig miljøvurdering og udarbejde en miljørapport.		4 uger (min)		X	
Evt. politisk behandling af høringsresultatet Forvaltningen samler op på høringen og forbereder sagen til politisk behandling.	Sagen behandles på ABT d. _____ ØU d. _____ Byrådet d. _____ Byrådets beslutning:	6 uger (min)		X	X

Beskrivelse	Beslutninger, konkrete opgaver, deadlines og mødedatoer	Tid	Bygherre	Forvaltning	Politiske udvalg
Fase 3: Offentlig høring					
6. Offentlig høring Forvaltningen indarbejder eventuelle politiske besluttede ændringer og sender lokalplanforslag og evt. kommuneplanændring og evt. miljørapport i offentlig høring med borgermøde.	Høringen gennemføres fra d. _____ til d. _____ Borgermøde afholdes d. _____ På adressen _____ Forvaltningen fremlægger de væsentlige planlægningsmæssige forhold. Bygherre / rådgiver præsenterer projektet.	9 uger (min.)	X	X	X
7. Behandling af høringsvar Forvaltningen udarbejder Høringsnotat med resume med vurdering og anbefaling af de indkomne høringssvar, samt evt. en sammenfattende miljøredegørelse. Eventuelle ændringer af planforslagene udarbejdes af forvaltningen i dialog med bygherre / rådgiver.		2 uger (min)	X	X	
Fase 4: Endelig lokalplan					
8. Politisk behandling af endelig lokalplan mm. Forvaltningen udarbejder dagsorden til politisk behandling af endelig lokalplan mm.	Sagen behandles på ABT d. _____ ØU d. _____ Byrådet d. _____ Byrådets beslutning:	6 uger (min)	X	X	X
Evt. supplerende høring Hvis der gennemføres mere end uvæsentlige ændringer efter den offentlige høring skal forvaltningen gennemføre en supplerende høring af parter som er væsentlig berørt af ændringerne.	Høringen gennemføres fra d. _____ til d. _____	4 uger (min)	X	X	
Evt. politisk behandling af høringssvar Forvaltningen udarbejder dagsorden til politisk behandling.	Sagen behandles på ABT d. _____ ØU d. _____ Byrådet d. _____ Byrådets beslutning:		X	X	X

Beskrivelse	Beslutninger, konkrete opgaver, deadlines og mødedatoer	Tid	Bygherre	Forvaltning	Politiske udvalg
9. Offentliggørelse af endelig lokalplan mm. Forvaltningen indarbejder eventuelle besluttede ændringer og offentliggør lokalplan, evt. kommuneplanændring, evt. miljørapport og evt. udbygningssaftale.		1 uge (min)		X	
Fase 5: Klageperiode					
8. Politisk behandling af endelig lokalplan mm.	Sagen behandles på ABT d. _____ ØU d. _____ Byrådet d. _____ Byrådets beslutning:	4 uger		X	
Evt. udtalelse til Planklagenævnet Eventuelle klager modtages hos kommunen. Forvaltningen skal, evt. i dialog med bygherre / rådgiver, afgive en udtalelse til Planklagenævnet, samt samle og sende relevante sagsdokumenter til nævnet.		3 uger	X	X	
Evt. sagsbehandlingstid hos Planklagenævnet Nævnets sagsbehandlingstid kan variere fra få uger til flere år. Undervejs kan nævnet bede om supplerende udtalelser og materiale fra såvel kommune som bygherre / rådgiver		?	X	X	