HILLERØD
KOMMUNE

# Bygherre vejledning

- for lokalplanlægning



# FORMÅL

**BYGHERREVEJLEDNINGENS FORMÅL**
Denne vejledning har til formål at informere bygherre og bygherres rådgivere om lokalplanprocessen, samt at fremme samarbejdet mellem kommunens forvaltning og bygherre. Ligeledes skal bygherrevejledningen skabe klarhed over hvilket materiale der skal udarbejdes af bygherre.

**LÆSEVEJLEDNING TIL DOKUMENTET**
Vejledningen er opdelt i tre dele der omhandler henholdsvis forventninger til samarbejdet, lokalplanprocessen (herunder den politiske proces), samt kravene til lokalplanens indhold. Det er vigtigt for en smidig proces at bygherre og bygherres rådgivere bruger vejledningen aktivt. Bygherre kan med fordel bruge bygherrevejledningen som opslagsværk gennem hele processen.
Vi modtager gerne spørgsmål om evt. uklarheder, for løbende at kunne forbedre vejledningen.

**Hillerød Kommune**
Trollesmindealle 27
3400 Hillerød

Publikationen kan hentes elektronisk på
www.hillerød.dk

# INDHOLD


| | |
|---|---|
| PLANHIERARKIET | 6 |
| LOKALPLANENS ROLLE | 8 |
| DET GODE SAMARBEJDE | 10 |
| LOKALPLANPROCESSEN | 13 |
| 0. Forhåndsdialog | 14 |
| 1. Startredegørelse | 16 |
| 2. Politisk behandling af startredegørelse | 20 |
| 3. Udarbejdelse af lokalplanforslag | 22 |
| 4. Politisk vedtagelse af lokalplanforslag | 24 |
| 5. Ikrafttrædelse af endelig lokalplan | 26 |
| 6. Byggesag | 28 |
| INVOLVERING OG VISNINGSPLATFORME | 30 |
| LEVERANCER | 31 |
| TEKNISKE SPECIFIKATIONER | 33 |
| Lokalplan afgrænsning | 34 |
| Servitutredegørelse | 35 |
| Arkitekturpolitik | 36 |
| Materialer | 38 |
| Opholdsarealer | 40 |
| Skyggediagrammer | 42 |
| Natur | 44 |
| Biofaktor | 46 |
| Vandhåndtering | 48 |
| Trafikanalyser | 50 |
| Støj, lugt og luftforurening | 52 |
| Frivillige udbygningsaftaler | 54 |
| Brandredning og brandforhold | 55 |
| Håndtering af affald | 56 |
| Øvrige tekniske specifikationer | 57 |
| Illustrationer | 58 |
| KORTBILAG | 62 |
| LEVERANCELISTE | 64 |

# PLANHIERARKIET

Byudviklingen i Hillerød Kommune sker i samarbejde med bygherre, borgere og øvrige interessenter med afsæt i den gældende lovgivning på området.

På nationalt plan fastsættes de overordnede rammer for landsplanlægningen - disse træder i kraft gennem landsplandirektiver. Fx er Fingerplanen et landsplandirektiv. Fingerplanen gælder for hele hovedstadsområdet og er med til at fastsætte den overordnede udvikling i Hillerød Kommune.
De overordnede rammer for landsplanlægningen danner også grundlag for den regionale udvikling og sektorplaner, som fx rådstofplaner, spildevandsplaner m.fl.

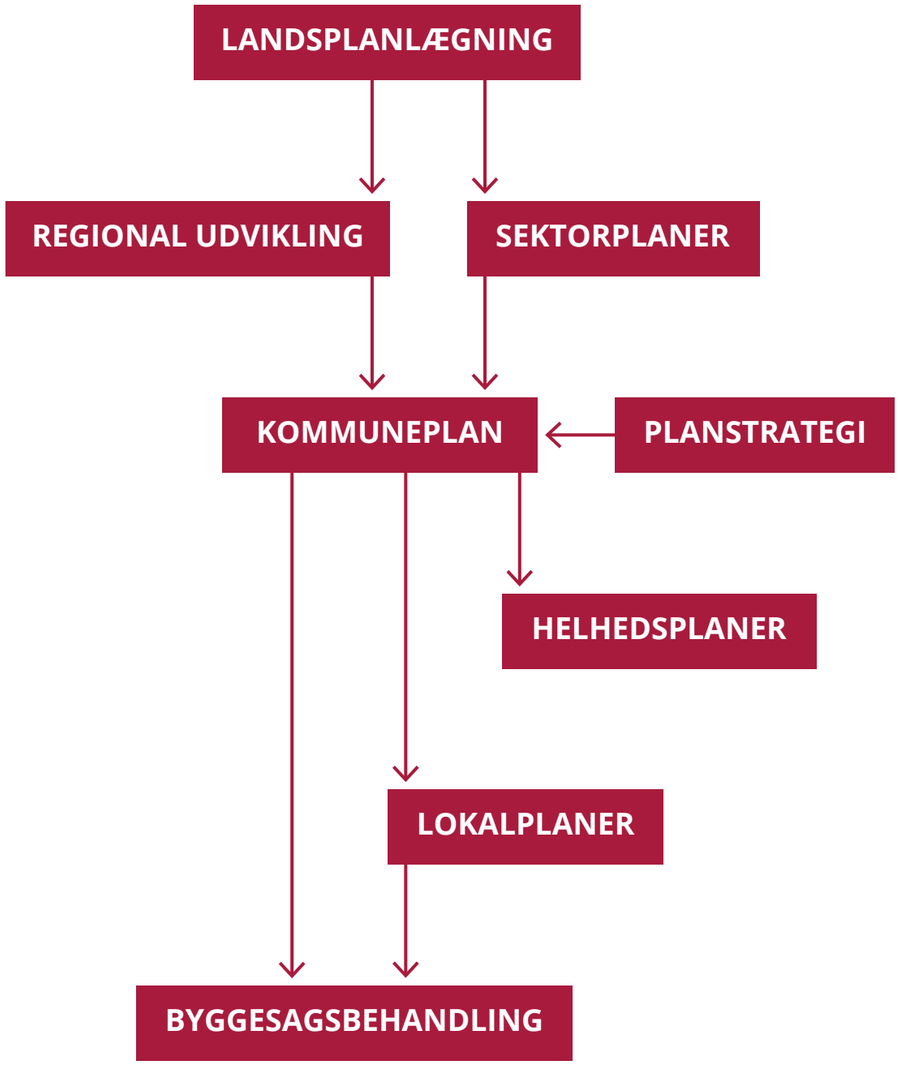
**KOMMUNEPLANEN**
er grundlaget for al kommunal planlægning, herunder helhedsplaner, lokalplaner og byggesager, og herudover bindeleddet til den overordnede statslige og regionale fysiske planlægning. Kommuneplanen må ikke være i strid med de overordnede statslige interesser og planer. Kommuneplanen indeholder rammebestemmelser for lokalplanlægningen, der angiver et enkelt, men relativt detaljeret, grundlag for lokalplanlægningen.
Kommuneplanen skal revideres hvert fjerde år, revideringen baseres på en planstrategi. Planstrategien udarbejdes i begyndelsen af hver ny kommunalbestyrelsesperiode, og er en beskrivelse af de politiske mål og visioner, den siddende Kommunalbestyrelse har for udviklingen af den næste kommuneplan.

**HELHEDSPLANER**
udstikker de overordnede fysiske visioner for udviklingen af et område. Helhedsplaner kan igangsættes på initiativ af en bygherre eller af Hillerød Kommune.

**LOKALPLANER**
fastlægger rammerne for hvordan et område kan udnyttes og udformes med fx vejadgang, beplantning, arkitektonisk udtryk og omfang af bebyggelse osv. Læs mere herom i næste afsnit.








Planhierarkiet viser planernes "fødekæde". De øverste planer danner grundlaget for de nederste.

# LOKALPLANENS ROLLE

Udarbejdelsen af lokalplaner skal sikre sammenhæng i den fysiske planlægning i Hillerød Kommune. Gennem en åben lokalplanproces, sikres medejerskab og kvalitet i lokalplanen. Det er Kommunalbestyrelsen, der er planmyndighed og som godkender og offentliggør forslag til lokalplaner og vedtager lokalplanerne endeligt.

**HVAD ER EN LOKALPLAN?**
En lokalplan er en detaljeret plan for et større eller mindre område i kommunen. Lokalplanens 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 kommunen. Lokalplanen er underlagt kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

**LOKALPLANENS FORMÅL**

» 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

**LOV OM PLANLÆGNING ANGIVER I SIN FORMÅLSPARAGRAF 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 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. Eksisterende lovlig (lovligt etableret forud for lokalplanens vedtagelse) anvendelse og bebyggelse kan opretholdes.
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.

**HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?**
Kommunalbestyrelsen 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 ansøge om en lokalplan, forudsat at der er overensstemmelse mellem de ønsker, som grundejeren har til lokalplanforslaget og den overordnede kommunale planlægning, fx Kommuneplanen, sektorplaner mv.

# DET GODE SAMARBEJDE

Det gode samarbejde er et fælles ansvar og er afgørende for en vellykket lokalplanproces og dermed en vellykket byudvikling i Hillerød Kommune. Det gode samarbejde skabes ved tidligt at afklare ansvarsområder og roller i planprocessen, samt at have en åben og klar dialog under hele processen.
Det gode samarbejde afhænger også af at der bruges relevante og kvalificerede rådgivere, samt at tidsplaner udarbejdet i fællesskab overholdes.
Som myndighed har Hillerød Kommune det overordnede ansvar for indholdet i kommunens lokalplaner, hvilket betyder at det også er kommunen der bestemmer den endelige ordlyd af startredegørelse og lokalplan.

**ROLLEFORDELING**
Det gode samarbejde starter med en indledende dialog mellem Hillerød Kommune og bygherre med henblik på placering af ansøgningen på lokalplanventelisten. Når lokalplanprocessen opstartes, tildeles der en projektleder fra Byudvikling i By og Miljø til lokalplanen.
Lokalplanens projektleder er indgang til Hillerød Kommune. Projektlederen er koordinator til kommunens andre faggrupper, kommunens politiske ledelse, samt andre borgergrupper der involveres i planprocessen
Som led i planprocessen, nedsætter kommunen en intern projektgruppe, styret af projektlederen, hvoraf bl.a. fagpersoner fra sektionerne Natur, Miljø og Klima, Trafik, Vej og Park og Byg fra By og Miljø deltager. Projektgruppen giver faglige bidrag til startredegørelsen og lokalplanen. Projektgruppen kan ligeledes deltage i møder med bygherre hvor det vurderes nødvendigt. Det er dog projektlederen der vurderer behovet for projektgruppens inddragelse og omfang i planprocessen.
Økonomiudvalget beslutter på grundlag af en startredegørelse, om lokalplanen skal igangsættes eller afvises.
Hvis lokalplanen igangsættes, udarbejder forvaltningen et lokalplanforslag i samarbejde med bygherre og bygherres rådgivere. Projektlederen vurderer hvilket materiale bygherres rådgivere skal aflevere, samt niveauet heraf for at det kan danne grundlag for lokalplanforslaget.

**BESLUTNINGSKOMPETENCE**
Kommunen er planmyndighed og har ansvaret for indholdet og omfanget af et forslag til lokalplan. I Hillerød kommune er det som udgangspunkt altid forvaltningen der udarbejder lokalplanforslaget på baggrund af det materiale der leveres af bygherre og dennes rådgivere.
Det er Kommunalbestyrelsens kompetence at behandle og vedtage lokalplanforslaget.
Det endelige lokalplanforslag bliver politisk behandlet af Kommunalbestyrelsen. Hvis lokalplanforslaget vedtages, sættes det i offentlig høring. Efter den offentlige høring, vedtages lokalplanen endeligt via samme politiske behandling som lokalplanforslaget.
Efter offentliggørelsen af lokalplanens endelige vedtagelse udgør lokalplanen en del af administrationsgrundlaget for kommunens myndighedsbehandling, fx i forbindelse med behandlingen af byggesager eller udstykninger.



BYGHERREVEJLEDNING

**AKTØRER FRA BYGHERRES TEAM**
Bygherre er sædvanligvis initiativtager til ansøgning om igangsættelse af en ny lokalplan.
Det forventes, at bygherre enten ejer eller har adkomst (juridisk råderet) over det pågældende lokalplanområde, f.eks. i form af en fuldmagt fra ejer.
Bygherre skal altid stille én projektkoordinator til rådighed som indgang til bygherres samlede team af rådgivere.
Det er bygherres ansvar at levere alt nødvendigt materiale til udarbejdelsen af lokalplanen. Det forventes at bygherre erhverver sig kvalificerede rådgivere, som kan udarbejde det nødvendige materiale og bistå i lokalplanprocessen.
Se afsnit vedrørende tekniske specifikationer ift. udarbejdelse af påkrævet materiale til lokalplanen.

**ANDRE INTERESSENTER I LOKALPLANEN**
Ved udarbejdelse af en ny lokalplan, involveres en lang række interessenter. Det ansøgte lokalplanområde skal ses i forhold til visioner og større sammenhænge i Hillerød Kommune, samt i sammenhæng med tilstødende lokalplanområder.

**INTERNE FAGLIGHEDER I HILLERØD KOMMUNE**
Der bliver inddraget forskellige interne fagligheder i Hillerød Kommune, alt afhængig af hvilken fase planprocessen er i. Det er projektlederen for lokalplanen der er kontaktperson til de interne fagligheder.

**EKSTERNE INTERESSENTER I HILLERØD KOMMUNE**
Der bliver også inddraget eksterne interessenter i planprocessen. Fx lokalråd, fællesråd, andre myndigheder, museer, relevante naboer m.fl.
Hillerød Kommunes borgere bliver altid hørt i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan, bl.a. gennem borgerinddragelse og borgermøder. Yderligere borgerinddragelse kan også ske på bygherres initiativ, efter aftale med projektleder.



# LOKALPLANPROCESSEN

**0. FORHÅNDSDIALOG**
Indledende dialog med bygherre, herunder vurdering af plananmodning vedrørende lokalplanpligt og forhold til kommuneplanen.

**1. STARTREDEGØRELSE**
Plangrundlag undersøges ved en forundersøgelse og der udarbejdes en startredegørelse.

**2. POLITISK BEHANDLING AF STARTREDEGØRELSE**
Afklaret plangrundlag og startredegørelse klargøres og fremsendes til politisk behandling.

**3. UDARBEJDELSE AF LOKALPLANFORSLAG**
Lokalplanudkast, samt evt. kommuneplangrundlag og miljøvurdering udarbejdes og klargøres til politisk behandling.

**4. POLITISK VEDTAGELSE AF LOKALPLANFORSLAG**
Lokalplan behandles politisk som forslag og ved endelig vedtagelse. Lokalplanen sendes i forbindelse med den politiske behandling i offentlig

**5. IKRAFTTRÆDELSE AF ENDELIG LOKALPLAN**
Lokalplanen er endeligt vedtaget og bekendtgøres.

**6. BYGGESAG**
Sagen overgår til bygningmyndigheden.
Mulighed for ansøgning om byggetilladelse.

# FORHÅNDSDIALOG

0

**FORMÅL**
Formålet med denne fase er at få afklaret lokalplanpligt og at få placeret jeres ansøgning på lokalplanventelisten. Dette sker ved at bygherre indleder dialog med kommune. Herunder anmoder Hillerød Kommune om opstart af en lokalplanproces.

**PROCES**
Når bygherre ønsker at opføre et større byggeri eller ændre væsentligt på anvendelsen af en ejendom, kontaktes Byudvikling.
Ved anmodning om lokalplan bedes ansøgningsmaterialet fremsendes pr. mail til sektion for Byudvikling. Ansøgningen skal altid indeholde en fuldmagt fra grundejer, der lægger jord til de arealer lokalplananmodningen omfatter.
Inden ansøgningen sendes ind skal bygherre have forholdt sig til kommuneplanens rammebestemmelser og retningslinjer, herunder normer for parkering og udendørs opholdsarealer, samt bebyggelsesprincipper i det område der ønskes lokalplanlagt.
Byudvikling står til rådighed for en forhåndsdialog i forbindelse med ansøgningsprocessen. Byudvikling gennemgår det modtagne materiale, derudover vurderes der om projektet er lokalplanpligtigt, eller om det kan behandles som en byggesag.

Hillerød Kommune har pligt til at udarbejde en lokalplan ved:

» større byggerier og/eller nedrivninger, anlægsarbejder eller udstykninger.

» ændring af områdets anvendelse

» væsentlige ændringer, som kan få betydning for borgerne

» bevaring af et eksisterende område, herunder kulturhistoriske miljøer og områder der indeholder bevaringsværdige bygninger

Lokalplanpligten gælder kun hvis projektet overholder kommmuneplanens rammer og der ikke er en lokalplan for områder i forvejen.





**KONTAKT:**

Ønskes det at udvikle et område eller igangsætte et større byggeri i Hillerød Kommune, kontaktes
Byudvikling, samt indsende en lokalplananmodning.

Kontakt
Mail: byudvikling@hillerod.dk
Tlf.: 72322146

Lokalplananmodningen sættes på lokalplanventelisten der jævnligt prioriteres politisk i Plan- og Byudviklingsudvalget samt Økonomiudvalget. Økonomiudvalget beslutter om en lokalplananmodning prioriteres herunder placering på ventelisten, samt om en planproces for det ansøgte projekt opstartes.

Når plananmodningen er accepteret, vil Byudvikling, så snart det er muligt når forvaltningen når til anmodningen på lokalplanventelisten, starte en planproces op. Bygherre inviteres til et opstartsmøde med en projektleder fra Byudvikling, og projektet vil overgå til FASE 1 – STARTREDEGØRELSE.

**FORHÅNDSDIALOG:**
Henvendelse til Byudvikling; Indledende dialog og levering af ansøgningsmateriale; Vurdering af lokalplanpligt;
Forvaltningen vurderer om materialet er fyldestgørende

# STARTREDEGØRELSE

1

**FORMÅL**
Formålet med denne fase er at afklare problemstillinger i forbindelse med det ønskede projekt samt at udarbejde en startredegørelse, der kan danne grundlag for økonomiudvalgets beslutning om der skal udarbejdes et lokalplanforslag.

**OPSTARTSMØDE**
Fasen starter med et opstartsmøde mellem bygherre og projektleder i Byudvikling. På opstartsmødet drøftes et udkast til en tidsplan, samt bygherre skal levere og hvornår. Leverancelisten på s. 64, giver et fælles overblik over hvad, hvordan og hvornår det nødvendige materiale til udarbejdelse af lokalplanen leveres.

**BYGHERRES RÅDGIVNINGSTEAM**
Det forventes at bygherre indhenter relevant og kompetent rådgivning inden for de forskellige emner lokalplanen dækker over. Fx forventes det at der rekrutteres en landskabsarkitekt til bearbejdelsen af det landskabelige, indhentes specialist viden ved udarbejdelsen af en flagermusregistrering og afrapportering mv. Rådgiverteamet forventes at levere materialet til de tekniske analyser, der skal belyse om projektet kan realiseres.
Undervejs i processen er det muligt at bygherre skal supplere i rådgiverteamet for at sikre projektet belyses fyldestgørende.





**FORUNDERSØGELSE**
Formålet med forundersøgelsen er tidligt i processen at kunne identificere eventuelle udfordringer og muligheder samt sætte rammerne for planlægningen i et givent område. Forundersøgelsen skal blandt andet belyse hvilke miljømæssige forhold der skal håndteres, om der indenfor området er andre interesser som fx kulturarv eller landskab, som skal indarbejdes i planen, pladsreservation til klimasikringsløsninger såsom regnvandsbassiner, krav til parkering, opholdsarealer, almene boliger mv. Forundersøgelsen gennemføres internt i forvaltningen. Når forundersøgelsen er færdig, præsenteres bygherre for resultatet.

**SCREENING FOR MILJØVURDERING**
I forlængelse af forundersøgelsen screener kommunen planen for potentielle miljøpåvirkninger. Hvis det vurderes, at lokalplanen skal miljøvurderes, gennemfører kommunen miljøvurderingen af med bidrag og materiale fra de relevante rådgiver som bygherre anvender. Bygherre er selv ansvarlig for at undersøge om det konkrete projekt skal miljøvurderes.

**VIDERE AFTALE OM LEVERANCER, TIDSRAMME OG PROCES**
I arbejdet med forundersøgelsen er der skabt et overblik over hvilke opgaver, der skal løses, herunder det konkrete behov for tekniske analyser, herunder miljøvurdering af planen. På den baggrund opdateres leverancelisten og tidsplanen for den konkrete plansag. Tidsplanen tager udgangspunkt i, hvornår bygherre forventer at kunne levere det aftalte materiale samt afstemmes med hvornår de politiske udvalgsmøder er fastlagt til.

**PROJEKTTILPASNING**
I den afklarende fase vil der ofte ske en projekttilpasning i takt med at viden om projektet udvides og materialet granskes nærmere, herunder vil de tekniske analyser bidrage til at afklare hvilken retning en given projekttilpasning bør tage. Projekttilpasningen sker løbende og i en tæt dialog mellem projektleder og det rådgiverteam bygherre anvender.

**BORGERINDDRAGELSE**
I nogle tilfælde kan det være relevant at lave tidlig borgerinddragelse. Processen for en tidlig borgerinddragelse afhænger af det enkelte projekt og skitseres og tilrettelægges af projektlederen med input og deltagelse fra bygherre. Det kan fx være gennem afholdelse af borgermøder, workshops eller ved at nedsætte en følgegruppe, der repræsenterer borgerinteresserne.

**FRIVILLIG UDBYGNINGSAFTALE**
Bygherre har, i henhold til planloven, mulighed for at tilbyde en frivillig udbygningsaftale, hvor bygherre bidrager til etableringen af visse infrastrukturelle eller rekreative anlæg, hvis disse er en forudsætning for at lokalplanens udbygningsmuligheder kan udnyttes. Den frivillige udbygningsaftale benævnes i forbindelse med startredegørelsen, mens udkastet til aftalen skal forelægge senest ved politisk behandling af lokalplanforslaget.

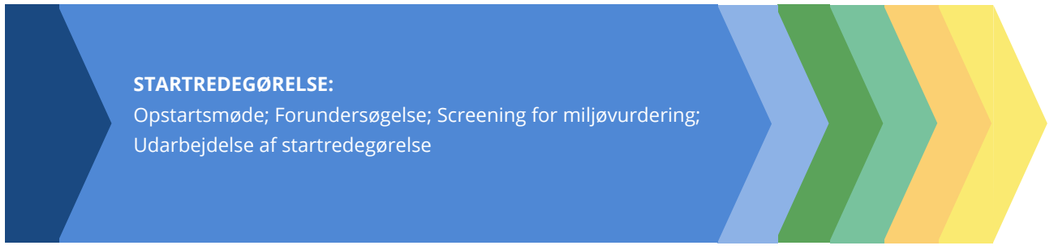
**ARKITEKTURRÅDET**
Arkitekturrådet er kommunens faglige rådgiver i sager, hvor arkitektonisk kvalitet, bymæssig sammenhæng, landskab, kulturarv og byrum har særlig betydning. Rådet bidrager med uvildig faglig sparring og belyser projekter ud fra flere perspektiver, herunder bygningsarkitektur, byplanlægning og landskabsarkitektur. Rådets anbefalinger skal være med til at styrke kvaliteten i projektet og skabe et bedre grundlag for den videre planlægning og behandling af sagen.
Arkitekturrådet bliver som udgangspunkt inddraget i alle lokalplaner med en besigtigelse og en udtalelse om projekt, før den politiske behandling af startredegørelsen.
Arkitekturrådet træffer ikke afgørelser i sagen, men giver faglige anbefalinger, som indgår i den videre sagsbehandling og i den politiske behandling.





**STARTREDEGØRELSE**
På baggrund af forundersøgelsen, den efterfølgende projekttilpasning og i tæt dialog med bygherre, udarbejder projektlederen herefter en startredegørelse til politisk behandling. Startredegørelsen består af tre dele; baggrunden for at udarbejde en lokalplan for området (herunder projektets relation til Kommuneplanen og andre planer m.m), bygherres præsentation af projektet, samt forvaltningens beskrivelse og vurdering af projektet. Detaljegraden i startredegørelsen afhænger bl.a. det enkelte projekts kompleksitet, herunder beliggenhed, særlige interesser såsom kulturarv og bebyggelsestætheden. Det grundlæggende formål med startredegørelsen er at projektet belyses i en sådan grad at det sandsynliggøres, at projektet kan realiseres. En grundig og godt belyst startredegørelse vil lette processen efterfølgende og mindske udfordringerne i selve udarbejdelsen af lokalplanforslaget og den efterfølgende politiske behandling.

Når der foreligger et afklaret plangrundlag og en startredegørelse overgår man til FASE 2 - POLITISK BEHANDLING AF STARTREDEGØRELSE.



# POLITISK BEHANDLING AF STARTREDEGØRELSE

**FORMÅL**
Formålet med igangsætningsfasen er at fremlægge et afklaret plangrundlag til politisk behandling i form af en startredegørelse.

**IGANGSÆTNING AF LOKALPLAN**
Når projektlederen vurderer, at plangrundlaget er på plads jf. leverancelisten, og startredegørelsen for lokalplanen er endeligt udarbejdet, sendes denne til politisk behandling. Bygherren har mulighed for at deltage på mødet for Plan- og Byudviklingsudvalget og præsentere projektet for politikerne. Hvis Økonomiudvalget godkender startredegørelsen overgår processen til FASE 3 - UDARBEJDELSE AF LOKALPLANFORSLAG.

2

**POLITISK BEHANDLING AF STARTREDEGØRELSE:**
Startredegørelse behandles politisk







# UDARBEJDELSE AF LOKALPLANFORSLAG

3

**FORMÅL**
Formålet med denne fase er at udarbejde et lokalplanudkast samt eventuelt kommuneplantillæg og miljøvurdering. Detaljeringsgrad i lokalplanen kan variere og fastlægges af projektlederen i dialog med bygherre.

**BORGERMØDE**
Der afholdes efter igangsætningen af lokalplanen et borgermøde med det formål at informere borgerne og øvrige interessenter om startredegørelsen. Kommunen planlægger og faciliterer borgermødet. Det forventes at bygherren med relevante personer fra rådgiverteamet deltager på borgermødet og præsenterer det projekt der ønskes fremmet med lokalplanen. Inputs fra borgermødet tages med i den videre lokalplanproces.

**PROCES FOR UDARBEJDELSEN**
Under udarbejdelsen af lokalplanforslaget detaljeres projektet yderligere, herunder konkretisering af samtlige punkter belyst i forbindelse med startredegørelsen, herunder 'forvaltningens anbefalinger'. Bygherre vil derfor blive bedt om at levere supplerende materiale til lokalplanen efter aftale med projektlederen.

Projektlederen skriver lokalplanforslaget med input fra bygherre samt kommunes interne projektgruppe.

Bygherre skal som hovedregel levere temalag til kortbilag og illustrationer til lokalplanen. I nogle tilfælde kan projektlederen bede om udkast og forslag til tekst og formuleringer i lokalplanen. Projektlederen udarbejder ligeledes et eventuelt tillæg til kommuneplanen, samt evt. miljøvurdering af planen.

Når lokalplanforslaget er gennemskrevet af projektlederen, sendes den til kommentering hos bygherre. Der kan være behov for flere kommenteringsrunder, før lokalplanforslaget er på plads.





**MILJØVURDERING**
Miljøvurderingen foretages på baggrund af eksisterende viden, herunder de analyser og rapporter, som bygherre har leveret i startredegørelsen. Det kan i denne fase være nødvendigt at bygherre leverer yderligere tekniske specifikationer og rapporter for at sikre at et givent emne er belyst fyldestgørende forud for udarbejdelsen af miljøvurderingen. Omfang og leverance aftales med projektlederen. Miljøvurderingen vedlægges som bilag til lokalplanforslaget.

Når lokalplanforslaget er skrevet færdigt, overgår det til FASE 4 - POLITISK VEDTAGELSE AF LOKALPLANFORSLAG, hvor det sendes til politisk behandling.



# POLITISK VEDTAGELSE AF LOKALPLANFORSLAG

4

**FORMÅL**
Formålet med denne fase er at gennemføre den politiske behandling af lokalplanforslaget, borgerinddragelse i form af den lovpligtige offentlige høring samt at gennemføre den endelige politiske behandling af lokalplanen.

**1. POLITISKE BEHANDLING**
Når lokalplanforslaget er færdigt, skal det i politisk behandling.
Plan- og byudviklingsudvalget og Økonomiudvalget indstiller lokalplanforslaget til Kommunalbestyrelsen. Hvis Kommunalbestyrelsen godkender forslaget ved den første politiske behandling, sendes det i offentlig høring.
Den politiske behandling af lokalplanforslaget kan indeholde relevante aftaler fx udbygningsaftaler. Disse skal fremlægge i underskrevet form.

**OFFENTLIG HØRING**
Den offentlige høring af lokalplanforslaget giver offentligheden (borgere, virksomheder og institutioner mv.) mulighed for at komme med ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget gennem høringssvar eller indsigelser. Høringen er lovpligtig og varer som regel otte uger.

**BORGERMØDE**
Der afholdes i forbindelse med den offentlige høring et borgermøde med formål at informere borgerne og øvrige interessenter om lokalplanen og klæde dem på til at indgive eventuelle høringssvar. Kommunen planlægger og faciliteterne borgermødet. På borgermødet præsenteres lokalplanen af projektleder og evt. relevante medlemmer af projektgruppen. Det forventes at bygherre sammen med rådgiverteamet deltager på borgermødet og præsenterer det projekt der ønskes fremmet med lokalplanen.





**BEHANDLING AF HØRINGSSVAR**
Efter høringsfristens udløb gennemgår kommunen de indkomne høringssvar og vurderer, om høringssvarene giver anledning til ændringer i lokalplanen. Der kan fx være behov for, at dele af lokalplanens bestemmelser justeres eller at dele af redegørelsen justeres. Der kan som følge af dette evt. være behov for at bygherre justerer projektet eller dele af lokalplanens illustrationer eller andet. Høringen kan i nogle tilfælde medføre så væsentlige ændringer, at der kan blive behov for en supplerende høringsrunde. De indkomne høringssvar og kommunens forslag til besvarelse vedlægges lokalplansforslaget.

**2. POLITISKE BEHANDLING**
Ved anden politiske behandling sendes lokalplanen til endelig vedtagelse i Kommunalbestyrelsen. Hvis Kommunalbestyrelsen vedtager lokalplanen ved den anden politiske behandling, er lokalplanen endeligt.



# IKRAFTTRÆDELSE AF ENDELIG LOKALPLAN

5

**FORMÅL**
Formålet med denne fase er få lokalplanen og evt. kommuneplantillæg samt miljøvurdering af planen offentliggjort.

**OFFENTLIGGØRELSE OG BEKENDTGØRELSE**
Når lokalplanen med evt. tilhørende kommuneplantillæg og miljøvurdering af planen er endeligt vedtaget, bliver det bekendtgjort på kommunes hjemmeside.

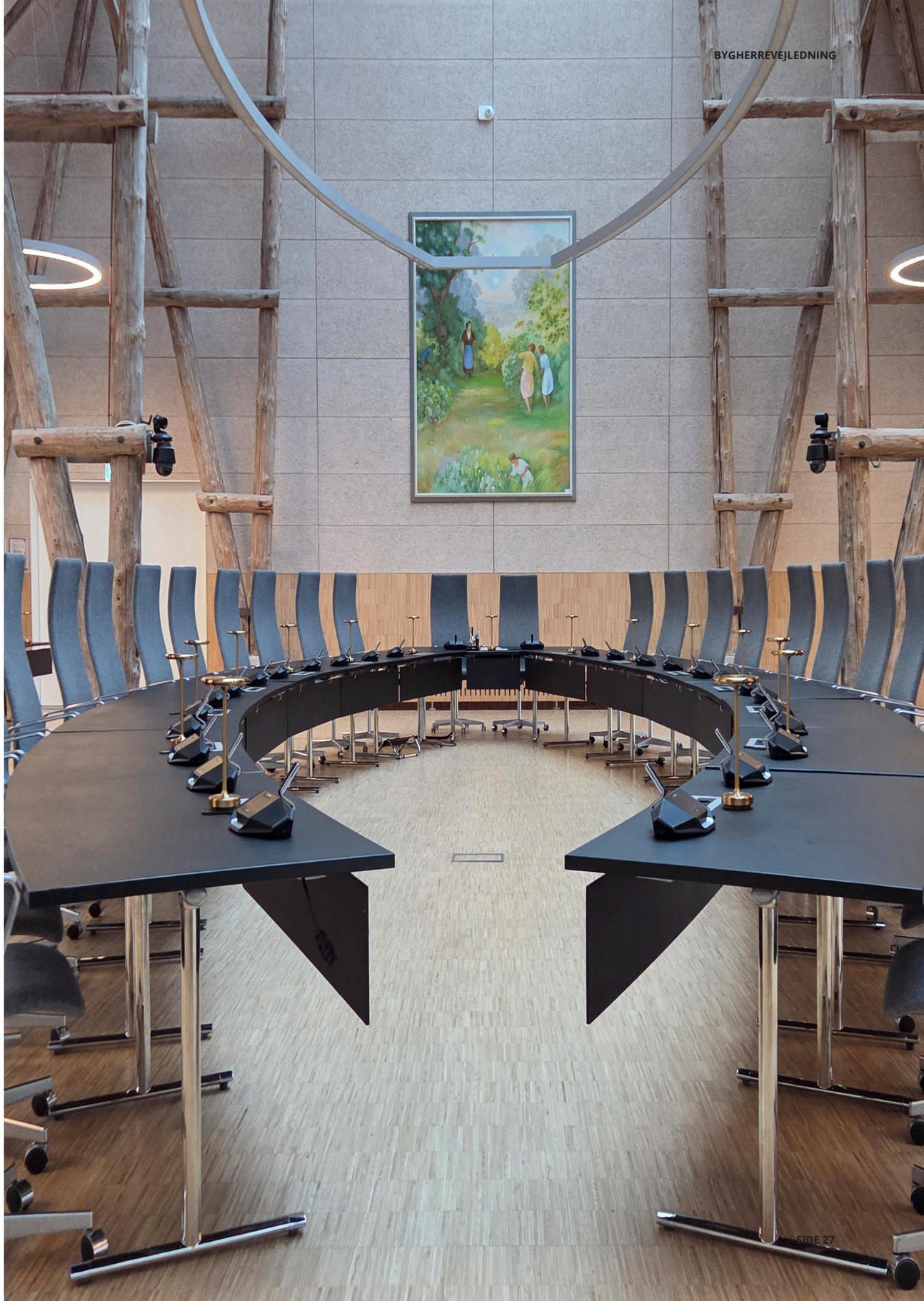
Projektlederen indberetter lokalplanafgrænsning, delområder og byggefelter til Plandata, og miljøvurderingen indberettes til EA-Hub, Danmarks Miljøportal.

Offentliggørelsen sker hurtigst muligt og senest otte uger efter vedtagelsen. Efter bekendtgørelsen er der en klagefrist på fire uger, hvor der kan klages over retslige fejl til Planklagenævnet. Når klagefristen udløber, overdrages sagen til bygningsmyndigheden, hvor der kan ansøges om byggetilladelse.

**IKRAFTTRÆDELSE AF ENDELIG LOKALPLAN:**
Lokalplanen er endeligt vedtaget og bekendtgøres







# BYGGESAG

6

**FORMÅL**
Formålet med denne fase er at kunne opnå byggetilladelse og øvrige relevante myndighedstilladelser til det projekt der muliggøres med den vedtagne lokalplan.

**BYGNINGSMYNDIGHED**
Når lokalplanen er endelig vedtaget, overdrager projektlederen sagen til bygningsmyndigheden. Det vil derefter være muligt for bygherre at ansøge om byggetilladelse til det projekt lokalplanen muliggøre.

Forud for ansøgning om byggetilladelse opfordres til et forhåndsdialogmøde med bygningsmyndigheden.

**KONTAKT:**

Når projektet overgår til byggesag kontakte Hillerød Kommunes bygningsmynddighed

Kontakt
Mail: byg@hillerod.dk
Tlf.: 72322129

På Hillerød Kommunes hjemmeside findes vejledning til selve ansøgningsprocessen.

**BYGGESAG:**
Lokalplanen overgår til Hillerød Kommunes bygningsmyndighed

# INVOLVERING OG VISNINGSPLATFORME

I Hillerød Kommune bruges forskellige værktøjer til offentliggørelse af kommunens planlægningsproces og visning af vedtagne lokalplaner, for at leve op til de nationale digitale krav og sikre god dialog med borgerne i kommunen.

**DIGITAL DELTAGELSESPLATFORM**
Sammen om Hillerød er en digital platform til borgerinvolvering. Platformen bruges i visse tilfælde som et supplement til fysiske borgermøder, særligt på større projekter. Det er op til projektlederen om det vurderes at der kræves en anderledes borgerinddragelse end de normale borgermøder i den konkrete sag. Her kan Sammen om Hillerød fungere som et aktiv for inddragelsen. Sammen om Hillerød findes på hjemmesiden Sammen om Hillerød.

**DKPLAN OG LOKALPLANPORTALEN**
DKplan er det webbaseret system, som Byudvikling benytter til udarbejdelse og offentliggørelse af lokalplaner. Via dette er det muligt for offentligheden at orientere sig om status på lokalplanerne i Hillerød Kommune.
Høringer fra borgere og andre interessenter foretages via platformens høringsmodul.

**PLANDATA - ERHVERVSTYRELSENS INDBERETNINGSSYSTEM**
Plandata er Erhvervsstyrelsens samlede digitale indberetningssystem for al fysisk planlægning i Danmark.
Hillerød Kommune indberetter foruden lokalplanafgrænsningen også alle delområder og samtlige byggefelter til Plandata., Indberetningerne er baseret på kortdata leveret af bygherre, benyttes i forbindelse med projektets videre forløb i byggesagsbehandlingen.





# LEVERANCER

**AFLEVERINGSFORMAT**
Bygherre skal aflevere materiale der beskriver det ansøgte projekt i en samlet projektmappe. Projektmappen afleveres i pdf form, i A3-format, medmindre andet aftales med projektlederen.
Projektmappen inddeles i afsnit der følger de leverancer der efterspørges i leverancelisten. Projektmappen opbygges så det sikres at den omfatter de afsnit der senere skal fremgå i lokalplanen. Samtlige afsnit i projektmappen indsættes fra start, således det fremstår tydeligt i processen hvad den endelige projektmappe skal indeholde. Projektmappen udfyldes undervejs med opslag der belyser de forskellige emner, i form af opslag 'under udarbejdelse', som 'udkast' eller som 'endelig' version.
Længere tekniske notater kan med fordel vedlægges som bilag til projektmappen, med et opslag i projektmappen der henviser til bilaget, samt en kortfattet og let forståelig opsummering af det tekniske notat i projektmappen.

**LEVERANCE TIL ARKITEKTURRÅDET**
Til inddragelse af Arkitekturrådet skal bygherre levere et relevant uddrag af projektmappen indeholdende en beskrivelse af projektet, kortfattet i ord og visuel fremstilling. Formatet for dette er det ligeledes A3-format, medmindre andet aftales.

**LEVERANCELISTE**
Bagerst i bygherrevejledningen findes en liste med angivelse af de leverancer der skal afleveres i løbet at processen. Listen angiver hvornår der skal afleveres et udkast, samt endelig materiale. Listen er ikke udtømmelig, yderligere leverancer aftales med projektlederen.

**WEBTILGÆNGELIGHED**
I Hillerød Kommune er vi – ligesom alle andre offentlige instanser i Danmark – forpligtet til at overholde loven om webtilgængelighed (Lov nr. 692 af 8. juni 2018). Lovgivningen bygger på den internationale WCAG 2.1 standard, hvorfor vores krav til leverandører gør det samme, da det skal kunne udgives på Hillerød Kommunes hjemmeside. Loven omfatter alt webbaseret indhold. Læs mere om loven på Digitaliseringsstyrelsens hjemmeside.

Fælles for alle typer af digitalt indhold er, at vi forventer, at WCAG 2.1-standarden bliver overholdt på A- og AA niveau. Krav til dokumenter Uanset filformatet gælder der de samme krav til dokumenter. Dokumenterne skal være opmærket korrekt med typografier, alternative tekster, etc. Derudover skal de overholde de samme krav til kontrastfarver, billedbrug, etc. som andet indhold, der er omfattet af WCAG 2.1 standarden. Vi vurderer dokumenternes tilgængelighedsniveau ved hjælp af programmet PAC 3, der tester ud fra PDF/UA standarden. Visse dele af lovgivningen kræver dog en manuel test, for at sikre at det bliver overholdt. PAC 3 kan således eksempelvis kun tjekke hvorvidt billeder er opmærket med alternative tekster, men ikke vurdere hvorvidt teksterne giver semantisk mening. Derfor vil vurderingen af hvorvidt dokumenter er webtilgængelige være baseret på automatiske og manuelle tests med udgangspunkt i WCAG 2.1- og PDF/UA-standarden. Det forventes, at dokumenter overholder begge type af tests på A- og AA-niveau.

BYGHERREVEJLEDNING

# TEKNISKE SPECIFIKATIONER

Dette afsnit samler de tekniske specifikationer på de leverancer der skal leveres for at sikre, at projekter er tilstrækkeligt belyst og dokumenteret. De tekniske specifikationer omfatter både planmæssige, tekniske og miljømæssige forhold.

# LOKALPLAN AFGRÆNSNING

**LOKALPLANAFGRÆNSNING OG MATRIKULÆR BESKRIVELSE**

I forbindelse med ansøgningen om lokalplan skal bygherre indlevere et forslag til lokalplanens geografiske afgrænsning samt en beskrivelse af de matrikulære forhold inden for området. Beskrivelsen skal omfatte matrikelnumre og oplysninger om ejerforhold.

Hvis lokalplanens område omfatter flere ejendomme, skal der vedlægges fuldmagt fra samtlige grundejere inden for den foreslåede afgrænsning.





# SERVITUTREDEGØRELSE

Servitutredegørelsen skal opliste hvilke servitutter der er tinglyst inden for lokalplanområdet, samt oplyse hvilke servitutter, der er uforenelige med lokalplanen og dermed forudsættes fortrængt af planen. Servitutredegørelsen skal 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 påhviler altid bygherre at aflyse servitutterne. Dokumentation for aflysningen skal forelægges Hillerød Kommune.

**SERVITUTREDEGØRELSEN SKAL INDEHOLDE:**

- Beskrivelse af indholdet i den enkelte servitut, herunder om den er relevant for lokalplanområdet.
- Angivelse af om servitutten er offentlig eller privatretlig.
- Angivelse af om det er en tilstand- eller rådighedsservitut. Kun tilstandsservitutter kan aflyses med lokalplanen. Rådighedsservitutter, der er i strid med lokalplanen, skal søges aflyst af ejeren med accept fra de påtaleberettigede.
- Angivelse af, hvem der er påtaleberettigede Vurdering af, om servitutterne er til hinder for planlægning.
- Angivelse af hvilke servitutter der aflyses og hvilke der skal respekteres i forbindelse med lokalplanen.
- En samlet pdf med samtlige servitutter.

BYGHERREVEJLEDNING

# ARKITEKTURPOLITIK

Tilstanden af de fysiske miljøer vi færdes i og omgives af, har stor betydning for vores livskvalitet. Arkitektonisk vellykkede bygninger og byrum styrker bymiljøerne og bidrager positivt til det fysiske miljø. Alle projekter skal vurderes i henhold til Hillerød kommunes arkitekturpolitiks seks pejlemærker for god arkitektur.

Til brug for startredegørelsen skal bygherre redegøre skriftligt for hvordan projektet forholder sig til hver af de seks pejlemærker.

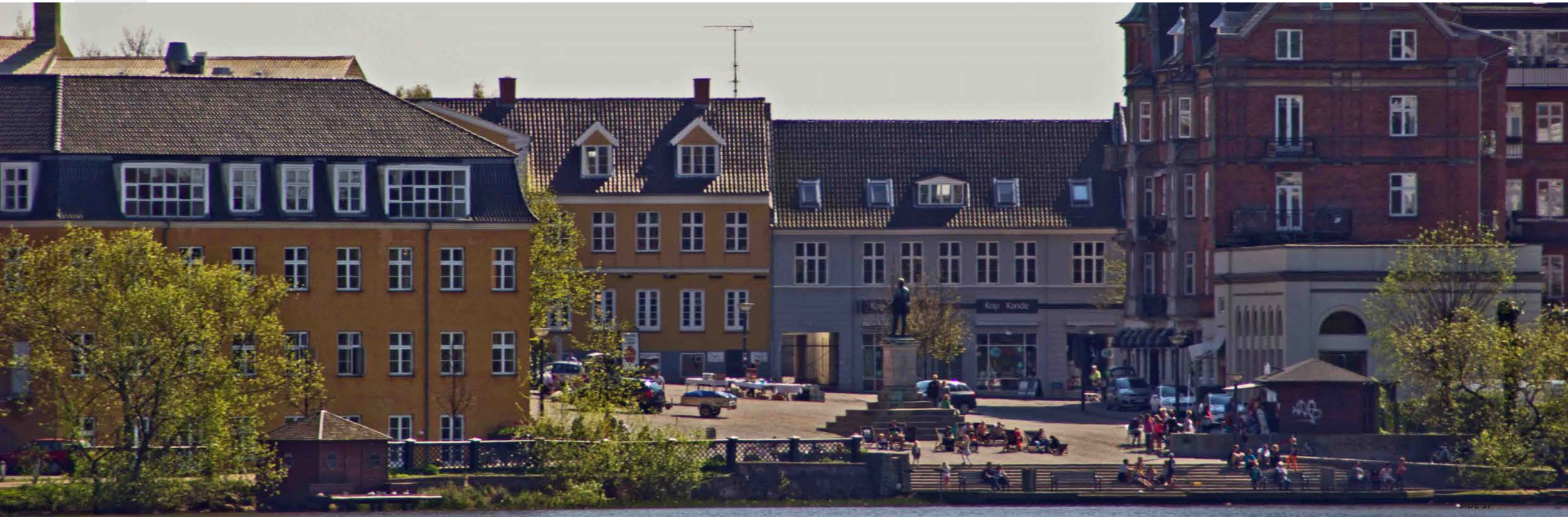
Pejlemærkerne er:

» passe ind i helheden
» give noget til byen
» fortælle videre på kulturarven
» understøtte byens hierarki
» være bæredygtig
» indbyde til bevægelse

Arkitekturpolitikken kan findes på Hillerød kommunes hjemmeside

**UDDRAG FRA ARKITEKTURPOLITIKKEN:**
Formålet med politikken er at klarlægge, hvad byråd og forvaltning kan yde indflydelse på, når visionerne om arkitektonisk kvalitet skal udleves i både kommuneplan, lokalplaner og byggetilladelser. Det handler om at sikre en god balance mellem nyt og gammelt, hvor der værnes om eksisterende kulturmiljøer, samtidig med, at der skabes fortsat udvikling i vores byer. Hvor vi værner om det åbne land, og hvor vi sikrer de landskabelige værdier, som kommunen er så rig på.

**LOKALPLANER I FAVRHOLM:**
Ved lokalplaner i byudviklingsområdet Favrholm skal kvalitetsmålene i Favrholm Helhedsplan 2022 (side 20) bruges i stedet for de seks pejlemærker. Kvalitetsmålene er opstillet på baggrund af Favrholms vision og kommunens arkitekturpolitik og boligpolitik.
Helhedsplanen kan findes på favrholm.dk.



# MATERIALER

I forbindelse med udarbejdelse af startredegørelsen forventes det, at bygherre indleverer en beskrivelse af den materialepalette, der ønskes anvendt på bygnings facader, tage og faste belægninger.
Beskrivelsen skal være så præcis, at materialernes udtryk, kvalitet og variation tydeligt kan vurderes. Materialebeskrivelsen kan suppleres med fotos, referenceprojekter og farvekoder, der underbygger det ønskede arkitektoniske udtryk.

**FACADEMATERIALER**
For facadematerialer skal beskrivelsen redegøre for materialetypen, såsom tegl, puds, træ eller metal, samt beskrive farver og overfladebehandlinger.
For en teglfacade skal beskrivelsen fx omfatte fugetype, fugefarve, forbandt samt valg af sten, herunder format, farvevariation og struktur.
For pudsede facader skal pudstype, struktur og farve indgå. For træfacader skal der redegøres for træsort, profilering, behandlingsmetode, farve, mens en metalfacade skal beskrives i forhold til pladetype, struktur, perforering, farve og glans.

**TAGMATERIALER**
For tagmaterialer skal beskrivelsen redegøre for materialetypen, såsom teglsten, betonsten, tagpap, metal eller skiffer, samt beskrive materialets farve, glans, profil eller form, fx vingetagsten eller falstagsten.
Der skal desuden indgå relevante detaljer, fx integration af solceller

**FASTE BELÆGNINGER**
For faste belægninger skal beskrivelsen redegøre for materialetypen, såsom betonfliser, granit, teglklinker, asfalt eller grus, samt for farver, formater og mønstre.
For en teglbelægning skal beskrivelsen fx angive detaljer om format, overfladestruktur, læggemønster og farvetoner.



BYGHERREVEJLEDNING



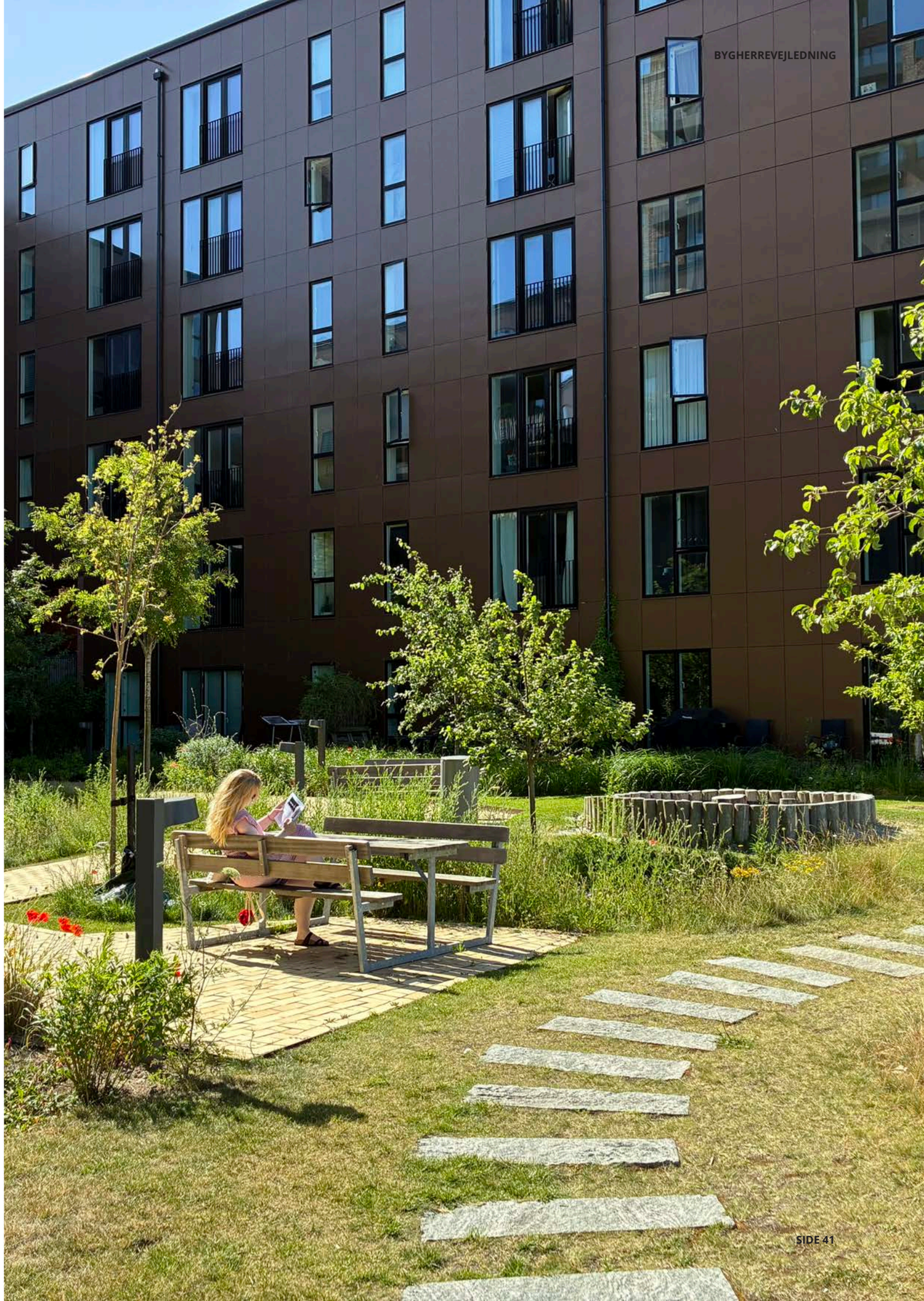
# OPHOLDSAREALER

Både bolig og erhvervsbyggeri skal sikres gode udendørs opholdsarealer.
Udendørs opholdsarealer har en betydelig indflydelse på boligkvaliteten, da de bidrager til at skabe et sundt og indbydende miljø for beboerne, samt sikrer mulighed for rekreation og social interaktion.
Kvaliteten af arealerne skal være høj og kan have forskellige fokus og være mere eller mindre grønne, alt efter arealets funktioner. Nogle arealer inviterer til ophold med for eksempel bænke og nicher, andre arealer bringer særligt det grønne i spil, mens andre igen indbyder til leg og fysisk aktivitet.
Opholdsarealer skal som udgangspunkt indrettes med tilgængelighed for alle, uanset alder, fysik og psykisk formåen. Udformning af gader, stier, pladser m.v. skal sikre god tilgængelighed ved hensigtsmæssige belægninger, bredder og hældninger.
Der skal skabes tryghed for alle ved gode belysnings- og beplantningsforhold, og gode overskuelige orienterings- og adgangsforhold.
Byrum og grønne områder skal udformes som gode mødesteder, og dermed understøtter fællesskaber i bebyggelsen og i lokalsamfundet.
Nærrekreative opholdsarealer er særligt vigtigt i tættere bebyggede områder, hvor privat udendørs plads kan være begrænset. Udendørs opholdsarealer af høj kvalitet er dermed en essentiel del af et boligområde, og især for børn, ældre og personer med begrænset mobilitet er det vigtigt, at disse er placeret i direkte tilknytning til boligerne.

**HVAD REGNES SOM ET OPHOLDSAREAL?**
Størrelsen på opholdsarealerne skal sikre, at der er reel mulighed for ophold, og de skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for ekstern støj. I beregningen af opholdsareal kan man inkludere arealer på terræn, i gårdrum, hævet over terræn, større altaner og terrasser. Arealer anvendt til regnvandshåndtering eller klimatilpasning kan somme tider tælles med, når der er tale om opholdsegnede arealer, der kun sjældent er oversvømmet.
Mindre overdækkede arealer og uopvarmede drivhuse eller væksthuse, der er tilgængelige for beboerne og placeret i forbindelse med andre opholdsarealer, kan medregnes efter konkret vurdering.
Det er afgørende at skelne mellem udendørs friarealer og opholdsarealer. Friarealer er typisk offentlige rum såsom stier, veje og parkeringspladser, der er tilgængelige for fodgængere og cyklister, herunder cykelparkering.
Opholdsarealer er derimod et specifikt defineret areal, designet til ophold og er ofte knyttet til en bestemt bebyggelse. Denne skelnen mellem friarealer og opholdsarealer er afgørende for at sikre, at der er tilstrækkelige og passende rum til både bevægelse og ophold.
Arealer der primært tjener som færdselsarealer, fx parkeringspladser, renovationsområder og gangarealer kan ikke medregnes opholdsarealerne. Ligeledes kan arealer som regnvandsbassiner, beplantningsbælter og arealer med væsentlige naturbeskyttelsesinteresser ikke tælles med. Arealer der er for små til ophold eller aktivitet, fx under altaner med lav frihøjde eller restarealer mellem parkering og renovation, kan heller ikke medregnes som opholdsarealer.
Det er vigtigt at sikre, at opholdsarealerne bidrager positivt til beboernes livskvalitet og ikke blot opfylder tekniske krav.







# SKYGGEDIAGRAMMER

Når der bygges i et område med tæt bebyggelse, beskyttet natur eller steder hvor der er en risiko for at byggeriet påvirker naboer, kan det være nødvendigt at der udarbejdes skyggediagrammer for projektet. Disse beregninger kan være med til at give en forståelse af bebyggelsens påvirkninger på dets nære omgivelser, en forståelse af kvaliteten af de opholdsarealer projektet kræver mv.

Niveauet for vurderingerne afhænger af det enkelte projekt og aftales med projektlederen. Vurderingerne bruges dels i forbindelse med selve planlægningen, samt i forbindelse med miljøvurderingen af planen.

Som udgangspunkt beregnes skyggeoplysninger for alle fire årstider på bestemte datoer og tidspunkter.

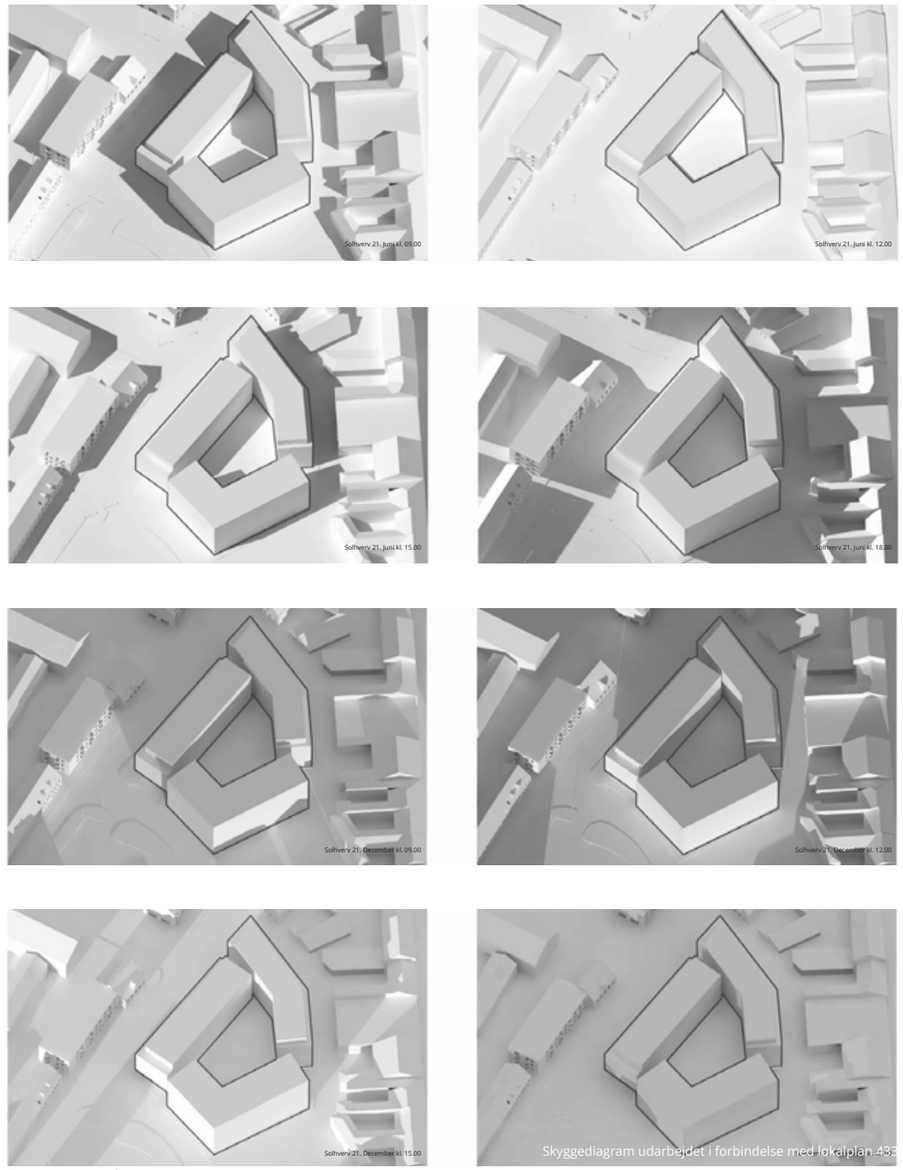
» Forårsjævndøgn 21/3
» Sommersolhverv 21/6
» Efterårsjævndøgn 21/9
» Vintersolhverv 21/12

Skyggerne angives på følgende tidspunkter kl. 09, 12, 15, 18 og 21

Der skal i beregningerne tages højde for terrænet.








Eksempel på skyggediagrammer

# NATUR

Der skal i forbindelse med lokalplanprocessen og som led i miljøvurderingen af planen redegøres for natur, herunder § 3-beskyttet natur, bilag IV-arter og Natura 2000 områder. Der skal både redegøres for påvirkninger indenfor lokalplanafgrænsningen, samt de påvirkninger realiseringen af projektet kan have på den omkringliggende natur.
Indledningsvis skal det beskrives hvad der eksisterer af natur indenfor lokalplanafgrænsningen og i umiddelbar nærhed, samt omkringliggende Natura 2000 områder. De indledende analyser skal ligge til grund for hvilke yderligere undersøgelser der skal leveres i forbindelse med lokalplanprocessen for at sikre at der ikke sker en negativ påvirkning på bilag IV-arter, § 3 natur eller Natura 2000 områder.
Alt efter hvad de indledende analyser viser vil der ofte være behov for levestedsregistreringer af bilag IV-arter. Hvis levestedsregistreringerne viser at der er tegn på tilstedeværelse af bilag IV-arter vil der skulle foretages yderligere undersøgelser for de givne arter.

For mere viden om dyrearter på Habitatdirektivets bilag IV samt tekniske anvisninger for levestedsvurdering og overvågning naturtyper og arter henvises til:

Opdatering af: Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets bilag IV

Opdatering af: Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets bilag IV, Del 2 - Odder og flagermus

AU Ecoscience - Fagdatacenter for Biodiversitets tekniske anvisninger

Bygherre skal være opmærksom på at undersøgelserne for de forskellige arter ofte kun kan foretages indenfor en given og ofte snæver periode på året, det er derfor en god ide at sætte rådgivere på denne opgave så tidligt så muligt i processen.
Det forventes at bygherre indhenter disse vurderinger via kvalificerede rådgivere.







# BIOFAKTOR

I forbindelse med lokalplanprocessen skal der beregnes en samlet biofaktor. Biofaktorberegningen angiver en score der indikerer et givet projekts grønne aftryk.
På lokalplanområdet gives en samlet score baseret på de forskellige arealtyper i området – som asfalt, grus, græs, krat og buske eller træer. Hver arealtype er i beregningsskemaet tilknyttet point efter biologisk værdi, jo større biologisk værdi et areal har, desto højere score vil det få. Eks. opnår bevaring af en træ- og skovbevoksning mange point, klippet græs opnår få mens asfalt slet ingen point opnår.

I Hillerød Kommune ønskes det så vidt muligt at bevare eksisterende beplantning. Eksisterende beplantning sikrer allerede etablerede levesteder for plante- og dyrearter samt bidrager til et godt bymiljø fra dag ét i nybyggede områder.

Der skal udarbejdes beregning for den nuværende situation på arealerne, når projektet er realiseret samt 10 år efter realiseringen. Beregningerne benyttes som dialogværktøj til, gennem belysning af det grønne aftryk, at træffe valg der medvirker til at planlægge bedst mulige grønne løsninger.

Biofaktorberegningerne skal ledsages af en beregningsplan der anviser disponeringen af de forskellige elementer der indgår i biofaktorberegningen til lokalplanen. Ligeledes skal de forskellige grønne elementer uddybes i projektbeskrivelsen, herunder størrelse på træer på etableringstidspunktet og forventet slutstørrelse samt et udvalg af mulige arter på træer, buske, og evt. urtelag.

Biofaktorberegning med beregningsplanen, sammenholdt med beskrivelsen af de grønne elementer, skal fungere som supplement til lokalplanens bestemmelser.

Vejledning til beregning af biofaktor findes på Hillerød kommunes hjemmeside

Beregningsark til biofaktor findes ligeledes på Hillerød kommunes hjemmeside



BYGHERREVEJLEDNING




Eksempel på en beplantningsplan til biofaktorberegningen

# VANDHÅNDTERING

I forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan skal bygherre levere en vandhåndteringsplan for det konkrete område. Der skelnes mellem hverdagsregn og ekstremregn. Vandhåndteringsplanen skal omfatte begge dele. Ydermere skal vandhåndteringsplanen sikre at den hydrauliske kapacitet ved udledningen til vandløb og søer ikke overskrides, samt redegøre for om planen medfører ændringer på grundvandsstanden.

**VANDHÅNDTERINGSPLANEN SKAL OMFATTE:**

- En topografisk analyse, der viser terræn, strømningsveje, herunder strømningsretning og oversvømmelsesarealer, både før og efter realisering af lokalplanen.
- En beskrivelse af dimensioneringskriterierne for fremtidige regnvandsanlæg som f.eks trug, render, regnvandsbassiner m.fl. til en hverdagsregnhændelse, som anvist i Hillerød Kommunes Spildevandsplan under afsnittet Serviceniveau og dimensionering af afløbssystemer.
- En beskrivelse af byggefelter og befæstelsesgrader.
- En beskrivelse af opbygningen og dimensionering af lokalplansområdes klimasikring, heraf f.eks. oversvømmelsesarealer til ekstremregn mv. Se Hillerød Kommunes Spildevandsplan under afsnittet Klimatilpasning og skybrudssikring.
- Tilslutningspunkter til kloak, udledning til vandløb, sø samt nedsivning af regnvand, se Hillerød Kommunes Spildevandsplans administrationsgrundlag.
- En beskrivelse af ansvarsfordelingen for det samlede vandhåndteringssystem, mellem Hillerød Forsyning og f.eks. de fremtidige private grundejere.
- Ved flere ejere skal det angives, hvilke forpligtelser, der påhviler hver enkelt grundejer ved byggemodningen (herunder ansvar for etablering af fælles anlæg).

**UDLEDNING TIL VANDLØB OG SØER**

Vandhåndteringsplanen har bl.a. til formål at sikre at den hydrauliske kapacitet ved udledningen, ikke vil medføre hyppigere eller større oversvømmelser af vandløb og søer.

**TERRÆNNÆRT GRUNDVANDSSTAND**

Ligger lokalplanområdet indenfor områder med høj grundvandsstand, skal det undersøges så tidligt som muligt hvilken betydning dette har for den øvrige vandhåndtering og klimasikring. Der skal redegøres for, at der fortsat er plads til grundvandsstanden, samt hvilken ekstra kapacitet dette afføder.

**HILLERØD KOMMUNES SPILDEVANDSPLAN**

Hillerød Kommunes spildevandsplan findes på Hillerød Kommunes hjemmeside

Vejledning til beregning af vandhåndtering under udarbejdelse.








Grafik fra vandhåndteringsplan udarbejdet i forbindelse med lokalplan 442

Eksempel på grafik fra en vandhåndteringsplan

# TRAFIKANALYSER

I forbindelse med lokalplanprocessen skal bygherre udarbejde en analyse og vurdering af de trafikale forhold i og omkring lokalplanområdet. Analysen skal forholde sig til samtlige trafikantgrupper, fodgængere, cyklister og bilister og evt. tung trafik.

De trafikale konsekvenser på det eksisterende vejnet, afledt af projektet, skal belyses, herunder den kollektive trafik. Det skal belyses hvor meget og hvilken type trafik lokalplanen genererer, samt hvordan denne forventes afviklet i det omkringliggende vejnet.

Vurderes det at den trafikale afvikling som følge af projektet afføder påvirkninger der giver anledning til ændringer i det offentlige sti- og vejnet i form af etablering af trafiksanering, belysning, kryds mv. kan det medføre, at kommune stiller krav efter vejloven, om etablering af infrastruktur så planen kan realiseres.

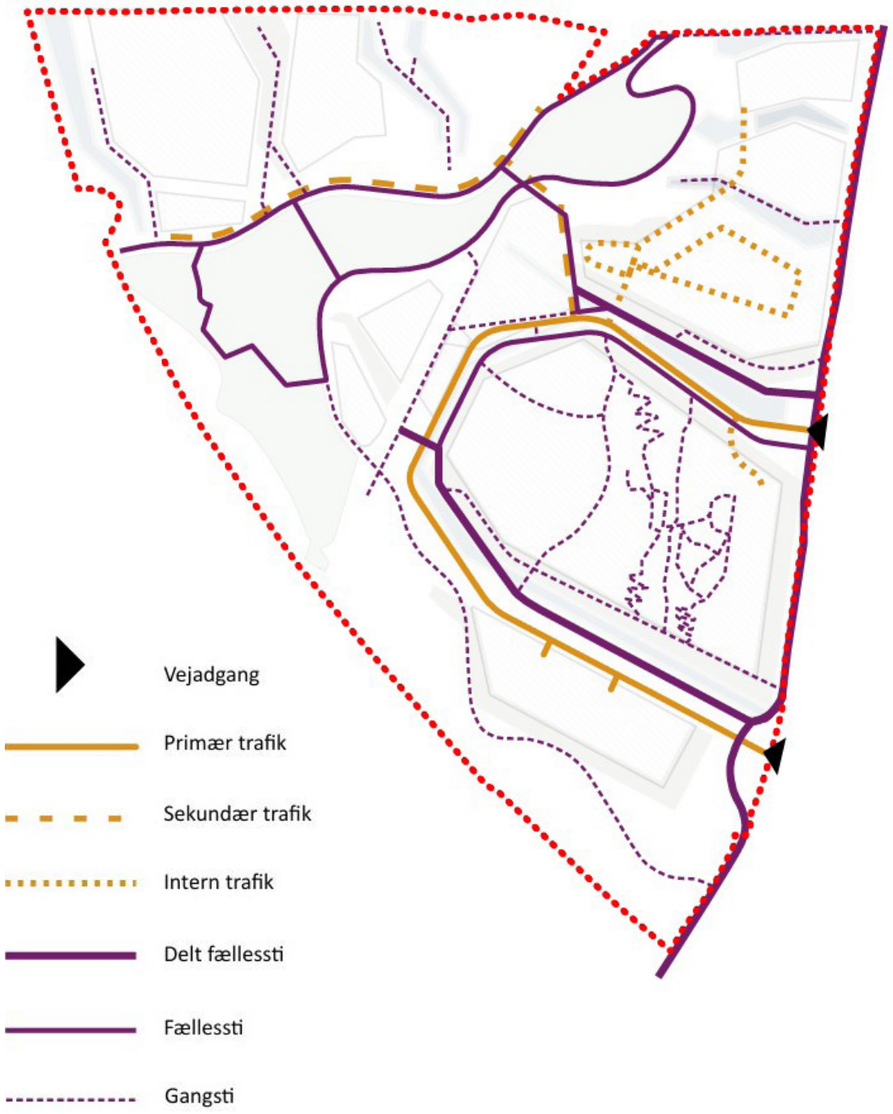
Analyserne skal danne baggrund for projektets løsning på de trafikale forhold.

Projektet skal belyse adgangsforhold og parkeringsforhold for fodgængere, cyklister og bilister. Herunder en vurdering af, hvordan området bedst muligt kobles sammen med det eksisterende sti- og vejnet. Det skal beskrives hvordan der inden for lokalplanområdet sikres areal med en hensigtsmæssig placering til opfyldelse af kommuneplanens parkeringskrav for både cykler og biler.

Det kan være nødvendigt at der udarbejdes en vejstøjsanalyse der redegør for støjforhold ved realiseringen af projektet, samt redegør for om projektet opfylder bestemmelser i lovgivningen omkring støjbelastning på nye boliger, opholdsarealer, erhverv eller andre støjfølsomme anvendelser.



BYGHERREVEJLEDNING




Grafik fra trafikredegørelse udarbejdet i forbindelse med lokalplan 442

Eksempel på grafik fra en trafikredegørelse

# STØJ, LUGT OG LUFTFORURENING

I forbindelse med lokalplanlægning for boliger, erhverv og anden følsom anvendelse forventes det at der leveres viden om støj, lugt og luftforurening.

Bygherre forventes at indhente disse vurderinger via kvalificerede rådgivere. Omfanget af vurderinger afhænger blandt andet af afstanden til større veje, jernbaner, virksomheder og bebyggelseshøjden.

Niveauet for vurderingerne afhænger af det enkelte projekt og aftales med projektlederen. Som udgangspunkt forventes der udarbejdet en indledende screening af potentielle støj-, lugt- og luftgener. Screeningen danner grundlag for at vurdere behovet for eventuelle yderligere beregninger. Vurderingerne bruges dels i forbindelse med selve planlægningen, samt i forbindelse med miljøvurderingen af planen. Dokumentationen skal udarbejdes på et fagligt niveau, der kan indgå direkte i kommunens miljøvurdering og lokalplantekst.

Ved byggeri beliggende nær produktionsvirksomheder kan der være behov for OML-beregninger for at sandsynliggøre, om Miljøstyrelsens vejledende grænser for lugt og luftforurening kan overholdes. De relevante vurderinger skal som udgangspunkt baseres på Miljøstyrelsens gældende vejledninger for støj, lugt og luftforurening.



BYGHERREVEJLEDNING




Eksempel på grafik fra en støjredegørelse

# FRIVILLIGE UDBYGNINGSAFTALER

Hillerød Kommune kan indgå en frivillig udbygningsaftale i tilknytning til vedtagelse af en lokalplan. Frivillige udbygningsaftaler har hjemmel i planlovens §21 b og c. En frivillig udbygningsaftale skal indgås på grundejerens initiativ og være frivillig for grundejeren.

Udbygningsaftaler omhandler ofte etablering af infrastrukturanlæg, som fx et vejkryds eller andre forhold, der er en forudsætning for, at den pågældende lokalplan kan realiseres.

Den frivillige udbygningsaftale udarbejdes i fællesskab mellem kommunen og bygherre. Det er kommunen, der sikrer aftalen juridisk og procesmæssigt. Kommunen fastsætter fx, hvilke krav, der skal opfyldes i det konkrete projekt. Bygherre skal udarbejde et skitseprojekt for de anlæg, der er en forudsætning for lokalplanens realisering samt levere en række andre informationer fx anlæggenes pris.

Bygherre stiller bankgaranti for udgifterne til etableringen af anlægget.





# BRANDREDNING OG BRANDFORHOLD

I forbindelse med startredegørelsen skal bygherre sandsynliggøre, at projektet indeholder tilstrækkelig plads til brandredning samt adgang for brand- og redningskøretøjer. Bygherre skal, gennem en certificeret brandrådgiver, udarbejde en beskrivelse, suppleret med relevant kortmateriale, der viser de planlagte brandforhold – herunder adgangsveje, vendepladser, udstigningsarealer, vandforsyningsmuligheder (brandhane) samt eventuelle særlige forhold.

Det anbefales, at bygherre tidligt i processen kontakter Frederiksborg Brand & Redning (FBBR) for at drøfte de brandtekniske forudsætninger og sikre, at projektets brandforhold lever op til de krav, som bygningsmyndigheden og FBBR forventeligt vil stille i forbindelse med myndighedsbehandlingen.

Efter godkendelse af lokalplanen, og ved den efterfølgende ansøgning om byggetilladelse til det endelige projekt, er det bygherres og dennes rådgiveres ansvar at dokumentere, at de krav, som blev accepteret i forbindelse med startredegørelsen, er opfyldt. Samtidig skal de underbygge de indsatstaktiske, traditionelle (ITT) forhold eller dokumentere de forhold, som FBBR eller bygningsmyndigheden godkendte i forbindelse med startredegørelsen i lokalplanprocessen.

Hvis projektet i startredegørelsen ikke opfylder bygningsreglementets bestemmelser – herunder krav vedrørende brandvæsenets indsatstaktiske forhold – skal dette afklares og dokumenteres, inden startredegørelsen politisk godkendes.

**KONTAKT:**

Frederiksborg Brand & Redning kan kontaktes på:

beredskab@fbbr.dk
Tlf.: 47376100

Information om Frederiksborg Brand og Redning findes på fbbr.dk.

Vejledning til brandhaner findes ligeledes på Frederiksborg Brand og Rednings hjemmeside.

# HÅNDTERING AF AFFALD

Projektet skal reservere plads til affaldshåndtering i henhold til Hillerød Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ. Standpladsen skal som udgangspunkt placeres med en gangafstand på maks. 50 meter fra opgang eller hoveddør.

Ud over de funktionelle krav forventes det, at affaldsløsningen udformes som en integreret del af projektets arkitektur og udearealer.

Skure, afskærmning og nedgravede affaldscontainere skal udformes med materialer, der harmonerer med projektets øvrige bygninger og landskabselementer. Det kan fx. være ved at anvende samme materialepalet som i facader eller hegn, eller afskærmning med beplantning.

Standpladser skal placeres og udformes, så de ikke dominerer opholdsarealer eller de primære facader, og samtidigt er let tilgængelige for både brugere og renovationskøretøjer.

Projektets illustrationer skal tydeligt vise, hvordan affaldsområderne indgår i en helhed, med gode adgangsforhold og en visuel sammenhæng til bebyggelsen.

Dimensionering af affaldsløsning kan findes i nedenstående regulativer.

Gældende affaldsregulativ:

Regulativ for husholdningsaffald

Regulativ for erhvervsaffald





# ØVRIGE TEKNISKE SPECIFIKATIONER

**TERRÆNBEARBEJDNING**
Der skal arbejdes aktivt med, at projektet indpasses i de eksisterende omgivelser, herunder at terrænreguleringer tilpasses landskab, bebyggelse og adgangsforhold. Der skal samtidig være fokus på jordbalance, så jorden håndteres hensigtsmæssigt inden for projektområdet, hvor det er muligt. Terrænhåndtering kræver plads, og behovet for midlertidige og permanente terrænarbejder skal derfor indgå tidligt i planlægningen. Ved terrænændringer skal projektmaterialet indeholde angivelser af eksisterende og fremtidige koter.

**GRUNDEJERFORENINGER**
Hvis der skal etableres en grundejerforening i forbindelse med lokalplanen, er det bygherre, der udarbejder deklaration og tinglyser den. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Hillerød Kommune, og afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Hillerød Kommune.

**UDTRÆK AF LEDNINGSOPLYSNINGER**
Senest ved opstart af udarbejdelsen af lokalplanforslaget skal bygherre skulle indhente et udtræk af ledningsoplysninger fra LER. Udtrækket skal suppleres med en vurdering af, om der findes ledninger i området, som kan udgøre en udfordring for projektet og den videre planlægning.

**BELYSNING**
Belysningen skal understøtte trafiksikkerhed, tryghed og forskønnelse af byrummet. Belysningsanlæg skal udføres i overensstemmelse med vejens eller områdets trafikale funktion, og stier, pladser samt andre opholdsarealer skal belyses, så orientering og overblik forbedres. Anlægget skal æstetisk tilpasset omgivelserne både dag og nat. Der skal desuden anvendes god afskærmning og retningsbestemt lys, så omkringliggende boliger og haver i mindst muligt omfang generes.

**SUPPLERENDE TEKNISKE SPECIFIKATIONER**
Afhængigt af projektets karakter, omfang og placering kan kommunen stille krav om yderligere redegørelser og analyser. Det kan fx omfatte vindforhold eller tilgængelighed. Behovet for supplerende dokumentation afklares i dialogen med projektlederen.

# ILLUSTRATIONER

Lokalplanen skal indeholde illustrationer af det projekt lokalplanen muliggør, således at projektet aflæses letforståeligt både af fagpersoner og lægfolk.
Bygherre skal sikre at der udarbejdes kort, kortudsnit, illustrationsplaner, terrænsnit, opstalter, diagrammer, rumlige skitser og visualiseringer til lokalplanen i et nødvendigt omfang der aftales med projektlederen for at kunne illustrere projektforslaget. Illustrationsbehovet vil altid variere fra lokalplan til lokalplan. Det må forventes at der skal foretages justering i illustrationsmaterialet undervejs i processen frem mod det endelige forslag til lokalplanen.

Alle illustrationer skal afleveres separat i JPEG med en max størrelse på 1500 x 1200 pixel.

**ILLUSTRATIONSPLAN**
Illustrationsplanen skal være målfast. Den skal angive hvad der gives mulighed for at bygge samt hvordan veje, parkering, landskab, beplantning, byliv mm. er indtænkt i projektet. Udover at angive placering af de forskellige elementer i planen skal illustrationsplanen medvirke til at formidle stemninger i det programmerede, således at planen formidler projektets stoflighed og taktilitet. Illustrationsplanerne skal ligeledes formidle hvordan projektet kobles til lokalplanens kontekst.

**VISUALISERINGER**
Visualiseringerne skal på realistisk vis afspejle den færdige bebyggelse. Visualiseringerne skal særligt formidle arkitekturen, herunder facadeudformning samt disponering af opholdsarealer og beplantning imellem bygningerne.







Eksempel på en illustrationsplan





Grafik fra Kragh Berglund og Kjaer & Richter i forbindelse med lokalplan 498

Eksempel på visualiseringer af bebyggelse  og facadeudsnit

**BEPLANTNINGSPLAN**
Beplantningsplanen skal tydeligt formidle disponeringen af udendørsarealerne, herunder bevarelse af eksisterende beplantning, placering af rekreativ regnvandshåndtering (LAR), nyplantninger, belagte flader og opholdsarealer. Planen skal desuden redegøre for plantevalg. Samspillet mellem grønne strukturer, ophold, stiforløb og tekniske anlæg skal fremgå, ligesom overgange mellem private og offentlige zoner.

**SNIT**
Snit anvendes til at formidle projektets overordnede greb og skabe en rumlig forståelse gennem visning af skala, proportioner og sammenhæng med omgivelserne. De illustrerer de landskabelige forhold, herunder terrænregulering, beplantningsvolumener og samspillet mellem bygninger og opholdsareal, der tilsammen danner de rum der skabes i livet mellem husene. Snit kan desuden tydeliggøre overgange mellem forskellige zoner, fx private, halvprivate og offentlige arealer, samt vise lysforhold, sigtelinjer og rumlig variation. Endelig bruges snit til at formidle tekniske løsninger i detaljer, såsom LAR-anlæg, bassiner, belægningsopbygninger og kantzoner, så funktion, æstetik og drift tænkes sammen..

**DIAGRAMMER**
Diagrammer kan med fordel anvendes til at formidle koncepter, hovedgreb og sammenhænge i planen på en enkel og overskuelig måde. De kan illustrere hierarkiet i de trafikale forbindelser, herunder adskillelse af bløde og hårde trafikanter, samt vise strukturer for ophold, bevægelse og funktioner. Diagrammer kan desuden tydeliggøre projektets relation til konteksten, fx forbindelser til omgivelserne, landskabelige greb og grønne strukturer. Endelig er diagrammer velegnede til at formidle principper for regnvandshåndtering og disponering af fælles og private arealer, så de overordnede intentioner fremstår klare.

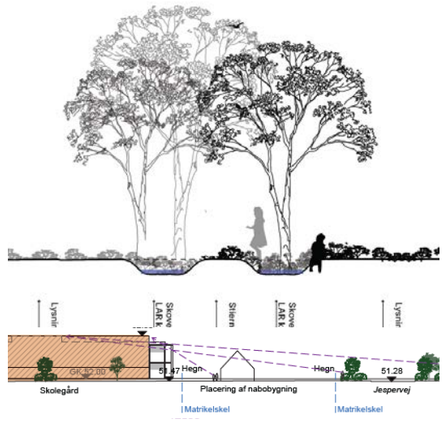
**REFERENCEBILLEDER**
Lokalplanen vedlægges ofte referencebilleder af sammenlignelige projekter, koncepter og stemninger for at give en mere intuitiv og visuel forståelse af det projekt, der ønskes realiseret. Billederne kan understøtte beskrivelser af arkitektonisk udtryk, materialer, beplantning og rumlige kvaliteter. Det er væsentligt, at det tydeligt fremgår, hvilke elementer læseren skal hæfte sig ved, fx skala, disponering, atmosfære eller funktionelle løsninger. Referencebillederne skal derfor ledsages af korte forklaringer, der kobler dem direkte til planens intentioner.



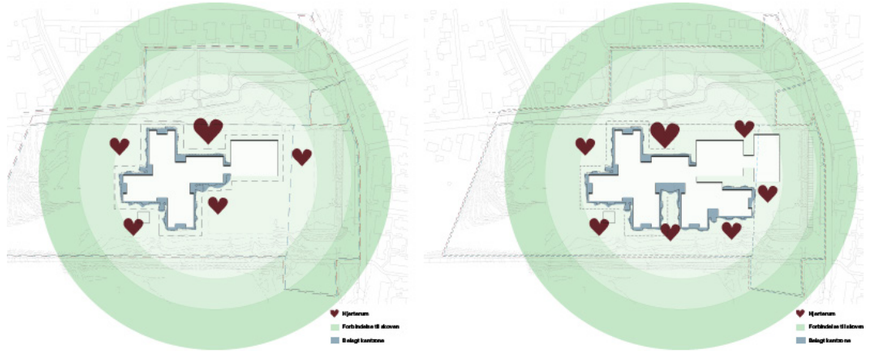




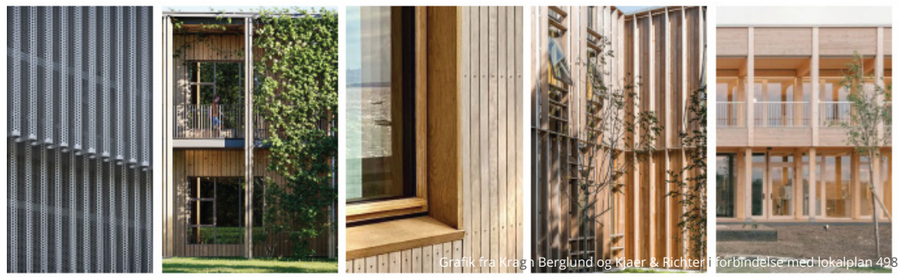

Eksempel på udsnit af beplantningsplan




Eksempeler på principsnit og snit



Eksempel på diagrammer der formidler koncepter




Eksempel på referancebilleder

# KORTBILAG

Hillerød Kommune arbejder med digitale lokalplankort, som udstilles i kommunens kortløsning KortInfo (WebGIS). Den digitale kortvisning supplerer lokalplanens juridisk bindende kortbilag i pdf.

Det er bygherres opgave at levere alle nødvendige temalag, der skal indgå i lokalplanarbejdet. Kommunen kvalitetssikrer materialet og udarbejder herefter de endelige kortbilag, som indgår i lokalplanen. Kortbilagene udformes i kommunens faste kortdesign, så der opnås ensartethed på tværs af planerne.

Ud over temalag skal bygherre levere en målfast illustrationsplan, som visualiserer projektets hovedgreb og bebyggelsesdisponering. I projekter hvor terrænet ændres, skal bygherre desuden indsende et kort over eksisterende og fremtidigt terræn, der viser terrænbearbejdningens omfang og konsekvenser.
Illustrationsplan og terrænplaner afleveres i pdf.

**REGLER OG GOD PRAKSIS**
Flader skal digitaliseres som polygoner, mens linjer skal tegnes som linjer, dvs. der må ikke arbejdes med multigeometrier.
Hvis et element har et fælles forløb med et andet element, skal de to linjer digitaliseres med fælles digitaliseringspunkter. Dette gælder fx ved sammenfald mellem en lokalplanafgrænsning og en matrikelgrænse.
Der må ikke digitaliseres elementer uden for de afgrænsede områder, såsom lokalplanafgrænsningen eller et delområde.
På rette linjer bør der ikke indlægges unødige digitaliseringspunkter mellem start- og slutpunktet. Vurder altid, hvor tæt digitaliseringspunkterne skal ligge for at repræsentere linjen korrekt, hverken for tæt eller for spredt.
Linjer tegnet med kurvefunktioner vil ofte i konverteringen til shape, resultere i mange små rette linjer og unødigt mange punkter. Kurver skal derfor konverteres til linjesegmenter med en passende tolerance, afhængigt af skala. Hvor to elementer følger samme linje, er det vigtigt med en ensartet segmentering.





**TEKNISKE SPECIFIKATIONER**
Digitale kort leveres som udgangspunkt som shape-filer, med koordinaterne UTM zone32/ Euref89. ESPG 25832.
Nedenfor er en liste med de temalag Hillerød Kommune anvender ved udarbejdelsen af kortbilag. Det fremgår af listen om laget skal tegnes som polygon, linje eller punkt.

Uddybende forklaring til lagenes indhold kan læses på Hillerød Kommunes hjemmeside.

- Altan (linje)
- Altangang (polygon)
- Belægningstype1 (polygon)
- Belægningstype2 (polygon)
- Belægningstype3 (polygon)
- Beplantning (polygon)
- Bevaringsværdig belægning (polygon)
- Bevaringsværdig beplantning (polygon)
- Bevaringsværdige bygninger (polygon)
- Byggefelt (polygon)
- Byggelinje (linje)
- Byzone (polygon)
- Chikane (polygon)
- Cykelparkering (polygon)
- Cykelsti (polygon)
- Delområde (polygon)
- Eksisterende beplantning (polygon)
- Eksisterende bygning (polygon)
- Fortov (polygon)
- Fremtidig bebyggelse (polygon)
- Fremtidige skel (linje)
- Hegn (linje)
- Indgange (punkt)
- Kantzone (polygon)
- Kommuneplanramme (polygon)
- Kørebane (polygon)
- Label (punkt)
- Landzone (polygon)
- LAR (linje)
- Legeplads (polygon)
- Lokalplanafgrænsning (polygon)
- Maske_hvid_baggrund (polygon)
- Max etageantal (polygon)
- Max_højde (polygon)
- Opholdsareal (polygon)
- Opstuvningsareal (polygon)
- Paddehegn (linje)
- Parkering (polygon)
- Pladser (polygon)
- Regnvandsbassin (polygon)
- Renovation (polygon)
- Sti (polygon)
- Sti_Kategori_linje (linje)
- Sti_linje (linje)
- Støjafskærmning (linje)
- Udbygningsaftale område (polygon)
- Udeservering (polygon)
- Vej (polygon)
- Vej_linje (linje)
- Vejadgang (Punkt)

# LEVERANCELISTE

| KATEGORI | MATERIALE | 0. Forhåndsdialog | 1. Startredegørelse | 2. Politisk behandling af startredegørelse | 3. Udarbejdelse af lokalplanforslag | 4. Politisk vedtagelse af lokalplanforslag | 5. Ikrafttrædelse af endelig lokalplan | 6. Byggesag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ANSØGNINGS-MATERIALE** | Fuldmagt fra grundejer | X | | | | | | |
| | Lokalplanens afgrænsning | / | | | X | | | |
| | Indledende projektbeskrivelse<br>◦ Tekst der beskriver det ansøgt projekt, suppleret med:<br>◦ Vision for hvordan projektet bidrager positivt, kortmateriale og referancer. | X | | | | | | |
| **HOVEDGREB** | Projektbeskrivelse<br>◦ Målfast illustrationsplan.<br>◦ Tegningsmateriale der viser arkitektoniske hovedgreb.<br>◦ Tekst der gør rede for planens indhold.<br>◦ Vision for udvikling af området.<br>◦ Beskrivelse af forholdet til omgivelserne (bebyggelse og landskab).<br>◦ Beskrivelse af forventninger til bebyggelsens omfang og indhold. | | | | X | X* | | |
| | Forhold til den overordnede planlægning<br>◦ En beskrivelse af projektets forhold til den overordnede planlægning, bl.a:<br>◦ Kommuneplanens rammer og retningslinjer<br>◦ Anvendelse af området<br>◦ Øvrige planer, sådan Klimaplanen, Spildevandsplanen mv. | | / | | X | X* | | |
| | Arkitekturpolitik<br>◦ En skriftlig redegørelse for hvordan projektet forholder sig til hver af de seks pejlemærker i Hillerød Kommunes arkitekturpolitik. | | / | | X | X* | | |
| **BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG YDRE FREMTRÆDEN** | Nøgletal for projektet<br>◦ Bebyggelse, maks etage og bygningshøjde, bebyggelsesprocent og placering af bebyggelse, boligstørrelser | | / | | X | X* | | |
| | Volumenstudier | | / | | X | X* | | |
| | Facadeopstalt<br>◦ Beskrivelse at materialer.<br>◦ Konkret fremstilling af bebyggelsens ydre fremtoning | | / | | X | X* | | |
| | Skyggediagrammer | | / | | X | X* | | |





| KATEGORI | MATERIALE | 0. Forhåndsdialog | 1. Startredegørelse | 2. Politisk behandling af startredegørelse | 3. Udarbejdelse af lokalplanforslag | 4. Politisk vedtagelse af lokalplanforslag | 5. Ikrafttrædelse af endelig lokalplan | 6. Byggesag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Snit<br>◦ Målfaste snit der viser bebyggelsens placering i terræn, og indbyrdes forhold. Principsnit der formidler løsningsforslag. | | / | | X | X* | | |
| | Bevaringsværdige bygninger | | | | | | | |
| | Visualiseringer<br>◦ Visuel fremstilling af bebyggelses ydre, stemningsformidlende renderinger af projektet.<br>◦ Visuel fremstilling af udearealerne og bebyggelsen i kontekst. | | | | | | | |
| | Rumlig tegning<br>◦ En rumlig formidling af projektet som fx en rejst plan, en perspektivtegning eller anden 3D-tegning. | | / | | X | X* | | |
| **UBEBYGGEDE AREALER** | Opholdsarealer<br>◦ Anvisning af opholdsarealer inklusiv en opgørelse der viser at kommunepla-nens krav til andel af opholdsarealer er overholdt.<br>◦ Beskrivelse af kvaliteterne i opholdsarealerne. | | / | | X | X* | | |
| | Beplantningsplan<br>◦ Plan der anviser hvordan beplantningen skal disponeres, herunder anvisning definerende struktur og artsvalg | | / | | X | X* | | |
| | Biofaktor<br>◦ Redegørelse for projektets biofaktor, anvist i tal og beregningsplan herun-der biofaktor for eksisterende, projektets og ved 10 årig fremskrivning. | | / | | X | X* | | |
| | Træregistering | | / | | X | X* | | |
| | Redegørelse for håndtering af affald | | / | | X | X* | | |
| **NATUR** | Registering af natur<br>◦ Redegørelse for naturforhold i og omkring lokalplanområdet, herunder § 3 natur, Natura 2000 og bilag IV-arter. | | / | | X | X* | | |

| KATEGORI | MATERIALE | 0. Forhåndsdialog | 1. Startredegørelse | 2. Politisk behandling af startredegørelse | 3. Udarbejdelse af lokalplanforslag | 4. Politisk vedtagelse af lokalplanforslag | 5. Ikræftrædelse af endelig lokalplan | 6. Byggesag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **TRAFIKALE FORHOLD** | Trafikanalyse<br>◦ Trafikflow, forhold til eksisterende vej- og stinet.<br>◦ Forslag til projektets løsning af de trafikale forhold. | | / | | X | X* | | |
| | Parkering<br>◦ Anvisning af parkering for både biler og cykler (parkeringsnorm fremgår af kommuneplanen). | | / | | X | X* | | |
| **MILJØ** | Støjredegørelse<br>◦ Redegørelse for støjpåvirkninger fra trafik og evt. nabovirksomheder. | | / | | X | X* | | |
| | Vandhåndtering<br>◦ Forslag til projektets forsyningsforhold<br>◦ Vandhåndteringsplan, herunder håndtering af hverdagsregn, klimasikring, udledning til søer og vandløb, samt grundvand. | | / | | X | X* | | |
| **TEKNISKE FORHOLD** | Brand<br>◦ Redegørelse for projektets brandstrategi. Skal afstemmes med Frederiksborg Brand og Redning. | | / | | X | X* | | |
| | Tekniske installationer<br>◦ Anvisning af tekniske instalationer på bebyggelse, herunder sol på tage, transformerstationer, ventilation mv. | | / | | X | X* | | |
| **KORTBILAG** | Lokalplankort<br>◦ Kortfiler efter anvisning til udarbejdelse af endelige lokalplankort. | | | | | | | |
| **ØVRIGE** | Eksisterende forhold<br>◦ Beskrivelse af eksisterende forhold med fokus på dét der kan få betydning for projektet, fx bygninger og arkitektur. | | | | | | | |
| | Referencer<br>◦ Referencer der beskriver projektets arkitektur, materialer, stemninger mv. | | / | | X | X* | | |





| KATEGORI | MATERIALE FORMAT | 0. Forhåndsdialog | 1. Startredegørelse | 2. Politisk behandling af startredegørelse | 3. Udarbejdelse af lokalplanforslag | 4. Politisk vedtagelse af lokalplanforslag | 5. Ikræftrædelse af endelig lokalplan | 6. Byggesag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Udtræk af ledningsoplysninger | | | | X | | | |
| | Servitutredegørelse | | | | X | | | |
| | Øvrige forhold<br>◦ En beskrivelse af evt. yderligere forhold, der kan være en forudsætning for en politisk stillingtagen til projektet. | | X | | X* | | | |
| | Miljøvurdering<br>◦ Yderligere leverencer til understøttelse af miljøvurdering af lokalplanen afstemmes ud fra en konkret vurdering. | | / | | X | X* | | |
| | Udbygningsaftale | | | | X | | | |
| | Detailhandelsundersøgelse | | | | X | | | |
| | Redegørelse for håndtering af jordforurening | | | | X | X* | | |
| | Redegørelse for landskabskarakteranalysen | | / | | X | X* | | |
| | Konsekvenszoner for erhvervsvirksomheder | | / | | X | X* | | |

/ udkast, materialet kan viderebearbejedes i forbindelse med den kommende proces

X endeligt, materialet bearbejdes til endelig form

X* i forbindelse med politiske vedtagelse af lokalplanforslaget kan der ske ændringer der skal indarbejdes inden endelig vedtagelse af lokalplanen

**Hillerød Kommune**
Byudvikling
Trollesmindealle 27
3400 Hillerød

www.hillerød.dk
Telefon: 7232 2246
Mail: byudvikling@hillerod.dk