

REFERAT Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget 2018 - 2025 d. 29-10-2018

Mødedato Mandag d. 29. oktober 2018 kl. 17:45

Mødested Seglet

Mødedeltagere Peter Langer, Lars Ole Skovgaard Larsen, Özgen Yücel, Mie
Lausten, Dan Riise

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 433 - for Markedspladsen i Hillerød - forslag til offentlig fremlæggelse.....	3
Markedspladsen - byrum og ny busholdeplads.....	7
Nedlæggelse af vejareal på Markedspladsen.....	9

Punkt 1: Lokalplan 433 - for Markedspladsen i Hillerød - forslag til offentlig fremlæggelse

17/6324

Sagsfremstilling

Formålet med denne sag er, at byrådet godkender ”Forslag til lokalplan 433 for Markedspladsen i Hillerød” til offentlig fremlæggelse i 8 uger. Herunder om forslaget skal sendes i offentlig høring med krav om 96 parkeringsbåse eller 110 parkeringsbåse. Derudover er formålet med sagen at byrådet godkender ”Miljørapport af forslag til lokalplan 433 – Markedspladsen i Hillerød” til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

Hillerød Kommune er ejer af lokalplanområdet, og med baggrund i Helhedsplanen for Slotssøkarreen og Bykernevisionen, Byrådet besluttede den 21. december 2016 at sælge området til udvikling af centerbebyggelse med mulighed for anvendelse til ”centerformål, herunder butikker, boliger, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv, som byrådet finder naturligt kan indpasses i området. Der kan desuden opføres et hotel- og kongrescenter. ”. Køber er pensionsselskabet PFA.

Beslutningen blev taget på baggrund af det skitseprojekt, som ligger til grund for udarbejdelsen af lokalplanen. Det er sidenhen kun foretaget mindre realitetsjusteringer af skitseforslaget i lokalplanprocessen. Således er indholdet af lokalplanen i overensstemmelse med det projekt, som byrådet godkendte at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for. Der gives derfor mulighed for at bygge i 7 etager, med højeste punkt på 27,4 meter, på dele af bebyggelsen, som hovedsageligt er de dele, der vender ind mod lokalplanområdets indre torv. Bebyggelsen nedskales til 5 etager mod eksisterende nabobebyggelse. Der må opføres samlet 10.566 m² bebyggelse inden for området, som er ca. 4.000 m².

Byrådet besluttede på mødet den 21. december 2018 at fastsætte følgende vilkår, som har betydning for lokalplanlægningen af området:

1. Lokalplanlægningen igangsættes på baggrund af den arkitektur, der er vist i tilbuddet.
2. Det kan accepteres, at en dagligvarebutik bliver på knap 1.200 m² i forhold til udbuddets angivelse af en størrelse på ca. 1.000 m².
3. Det kan accepteres, at hotellet bliver på ca. 4.000 m² inkl. tilhørende faciliteter.
4. Byder accepterer at skulle etablere flowforløb helt fra fremtidig busparkering på den sydlige del af Markedspladsen og frem til passage ved Slotsgade, og at nærmere bestemmelser herom fastsættes i lokalplan.
5. I udbudsmaterialet er det beskrevet, at kommunen er sindet at udarbejde kommuneplantillæg, der ændrer det maksimale etageantal fra 3 til 5-6 etager. I kommuneplan 2017 er det i rammerne sidenhen vedtaget af byrådet, at en del af bebyggelsen kan blive i 7 etager, som vist i skitseprojektet, da den høje del vender væk fra nabobebyggelse og ind mod den centrale plads.
6. Der skal planlægges for i alt ca. 110 parkeringsbåse i området og der kan ikke accepteres kantparkering ved Slangerupgade.

Endvidere blev det aftalt, at der tinglyses en servitut på ejendommen om, at køber er forpligtet til at opføre et hotel som drives i en periode på mindst 3 år. Hvis det efter denne 3 årige periode ikke længere er muligt at drive et hotel, fx efter konkurs hos hotel operatør, og at det efterfølgende i en periode på 1 år kan dokumenteres at det er forsøgt at finde en anden hoteludbyder, kan hotellet konverteres til anden anvendelse.

Desuden blev det besluttet at provenuet fra salget bl.a. skal bruges til at etablere busparkeringspladser til turistbusser, som i dag parkerer i lokalplanområdet.

Forhold til Kommuneplanen

Lokalplanområdet er en del af rammeområde SB.C.3 i Kommuneplan 2017 for Hillerød Kommune. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017.

Lokalplanområdet kan anvendes til bydelscenter, herunder butikker, boliger, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv, som byrådet finder naturligt kan indpasses i området. Der kan desuden opføres et hotel- og kongrescenter. Det maksimale etageantal for bebyggelsen er 5 etager, men en mindre del af et byggeri med hotel, boliger mv. kan opføres i op til 6-7 etager. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017.

Miljøvurdering

Forvaltningen har foretaget en screening af de forventede miljømæssige konsekvenser af en realisering af lokalplanens anvendelses- og udnyttelsesmuligheder i henhold til lov om miljøvurdering (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 om miljøvurdering af planer og programmer af konkrete projekter (VVM)). Screeningen viser, at lokalplanen vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, hvad angår kulturhistoriske forhold (Frederiksborg Slot) samt parkering. Derfor er der gennemført en miljøvurdering af forslag til lokalplan 433 – Markedspladsen i Hillerød.

Set inde fra Frederiksborg Slot vurderes det, at selvom der er tale om en høj bebyggelse på Markedspladsen, så er det kun enkelte punkter af de offentligt tilgængelige dele af Frederiksborg Slot, der visuelt påvirkes af bebyggelsen.

Det er forvaltningens vurdering, at det indblik til Frederiksborg Slot, som reduceres fra indbliksvæjen Slingerupgade, er af mindre betydning. Der er tale om en afgrænset strækning, hvorfra slottet i dag kan ses over Markedspladsen, og hvorfra dette indblik vil forsvinde. Slottet vil stadig være synlig fra de øvrige dele af indbliksvæjen Slingerupgade.

Se yderligere vurdering af lokalplanforslagets miljøpåvirkning af kulturarven i Miljørapporten.

Parkering: Det vurderes i forhold til parkering, at der vil blive næsten samme antal parkeringsbåse i området, som der er i dag. Der vil således blive den nødvendige parkeringskapacitet i området, både specifikt til lokalplanområdets anvendelse og derudover til gæster og besøgende, der også har ærinde til andre dele af Hillerød end lokalplanområdet.

Lokalplan 433

Hovedformålet med lokalplanen er at skabe det planmæssige grundlag for en omdannelse af det nuværende parkeringsareal til en bebyggelse med boliger, hotel, restaurant, erhverv og dagligvarebutik. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen bliver arkitektonisk sammenhængende med sine omgivelser. Da lokalplanområdet er tæt beliggende ved Frederiksborg Slot, er der taget hensyn til dette ved placeringen, omfang og den mulige arkitektur i lokalplanområdet. Dette er gjort for at bevare slottets dominans i forhold til den omkringliggende by. Et andet hovedformål med planen er at sikre det tværgående fodgængerflow, som blev vedtaget med ”Helhedsplanen for Slotskarréen”. Helhedsplanen er vedlagt som bilag til forslag til lokalplan 433.

Omfang: I forhold til det projekt, som byrådet godkendte at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for, er projektet i forslag til lokalplan 433 blevet realitetsbehandlet, hvilket betyder, at højderne på det enkelte punkter af bebyggelsen enten er hævet eller reduceret. Der er gjort rede for de tilladte højder i lokalplanforslaget og der kan ikke dispenseres fra disse. Der gives mulighed for at bygge i 7 etager på dele af bebyggelsen, som hovedsageligt er dele, der vender ind mod lokalplanområdets indre torv. Således nedskaleres bebyggelsen til 5 etager mod eksisterende nabobebyggelse.

Placering og forhold til nabo mod syd-øst: Bebyggelsen på Markedspladsen er trukket tæt på skel mod den sydøstlige nabomatrikel matr.nr. 24a, Hillerød Bygrunde, som vist i lokalplanen. Dette er gjort for trække hele bebyggelsen så langt fra Slingerupgade som muligt, for at tage hensyn til Frederiksborg Slot og udlægge et brugbart vejudlæg på Slingerupgade. På nabomatriklen (matr.nr. 24a Hillerød, Bygrunde) giver kommuneplanen mulighed for at lokalplanlægge for ny byfortætning med etagebebyggelse på op til 5 etager. Ved eventuel placering af ny bebyggelse på denne matrikel skal der tages højde for den fredede Lowzons gård, der ligger på samme matrikel. Forvaltningen vurderer, at det er muligt rent byplanmæssigt at indplacere en større bebyggelse på ejendommen, men at placeringen og omfanget af bebyggelsen på Markedspladsen påvirker mulighederne for nabobebyggelsens placering og omfang.

Sol og skygge: I forhold til sol og skygge vurderes bebyggelse og tilhørende udearealer i og uden for lokalplanområdet ikke at blive berørt af skyggepåvirkninger, der ligger ud over, hvad der kan forventes fra bebyggelse i et centerområde centralt i bymidten. Solen leverer i sommerhalvåret dagen igennem lys til bebyggelsen i lokalplanområdet samt tilstødende nabobebyggelser og deres opholdsarealer. Bebyggelsen i lokalplanområdet er placeret på en sådan måde, at der vil blive tale om en vandrede skygge, hvor ingen af naboejendommene vil ligge i skygge hele dagen.

Kantzoner og Ophold: I relation til Markedspladsen og dens kantzoner gøres disse aktive ved at placere udadvendte funktioner som eksempelvis restaurant, café og ankomster til hotel og dagligvarebutik, og stuetaen er generelt forholdsvis transparent mod Markedspladsen og åben ind mod det fremtidige byrum. I planerne begrønnes tagfladen mellem hotel og boliger og udnyttes som en del af det samlede opholdsareal for boliger. Derudover lægges ophold på torvearealet og på altaner.

Parkering og alternativ parkeringsmulighed: Byrådet vedtog den 21. december 2016, at der skal etableres i alt 110 parkeringsbåse i området ved etablering af centerbebyggelsen på Markedspladsen. Der er i dag omtrent 120 offentligt tilgængelige parkeringspladser samlet i lokalplanområdet og parkeringspladsen umiddelbart syd for lokalplanområdet. Den sydlige parkeringsplads er det areal der omdannes til busholdepladser ved vedtagelsen af salg af lokalplanområdet. Denne beslutning om, at der skal etableres i alt 110 parkeringsbåse i området ligger til grund for udarbejdelsen af lokalplanforslaget. Kommuneplanens parkeringsnorm for anvendelsen af lokalplanområdet giver i alt kun et krav på omtrent 70 parkeringsbåse. I den trafikale vurdering vurderes det, at ud af de 110 parkeringsbåse vil der være ca. 50

offentligt tilgængelige parkeringsbåse imod de i dag ca. 120. Resten af parkeringskapaciteten i området må forventes at blive optaget af brugerne af den nye bebyggelse.

Udvikler af området har fremsendt et alternativt forslag til disponering af området, hvor der ikke etableres lige så meget parkering. I stedet ønsker udvikler at opgradere opholdsmulighederne og skabe et bytorv, der henvender sig mere til fodgængere i området. Dette skal opnås ved at etablere færre parkeringsbåse og således nøjes med etablering af i alt 96 parkeringsbåse. De to parkeringsoptioner er vedlagt som bilag til dagsordenspunktet, hvor baggrunden for lokalplanforslagets udarbejdelse vises på parkeringsoption 1, mens udviklers ønske vises på parkeringsoption 2. Der vil i begge tilfælde blive anlagt en lige så stor parkeringskælder, så de parkeringsbåse, der ønskes reduceret, er udelukkende parkeringsbåse, der ligger på et areal, der i stedet kan udnyttes til at skabe et bedre byrum. Betydningen af en reduktion af parkeringsbåsene, er en reduktion af de offentligt tilgængelige parkeringsbåse i området. Det vurderes af forvaltningen, at antallet af offentligt tilgængelige parkeringsbåse i så fald vil falde fra ca. 50 stk. til ca. 36 stk. afhængig af den fremtidige brug. I salgsforhandlingerne har Hillerød Kommune betinget sig ca. 40 offentligt tilgængelige parkeringsbåse, hvilket i så fald sandsynligvis vil blive reduceret, hvis denne parkeringsmulighed besluttet.

Når området er solgt, er det ikke længere kommunalt og derfor ikke omfattet af beslutningen om en times gratis parkering. Det er derfor op til ejeren at bestemme vilkårene for parkering på området. Beslutningen om en times gratis parkering på offentlige parkeringspladser forventes at betyde, at søgningen til den private parkering på Markedspladsen vil blive reduceret i forhold til, hvad der i første omgang var forventet ved salg af Markedspladsen.

Trafik: Der er i lokalplanprocessen udarbejdet en trafikal vurdering af de nye trafikmønstre ved bebyggelse af Markedspladsen, da trafikmønstre i området vil blive ændret. I den trafikale vurdering vurderes den nye beregnede trafikmængde at ligge inden for, hvad der er kapacitet til på det omkransende vejsystem samt tilstødende kryds.

Offentlighedsperiode

Forslag til lokalplan 433 og Miljørapport af forslag til lokalplan 433 – Markedspladsen i Hillerød fremlægges i offentlig høring fra den 7. november 2018 til den 2. januar 2019. Der afholdes et borgermøde i offentlighedsperioden den 22. november fra 17:00 – 19:00.

Retsgrundlag

Planloven og Miljøvurderingsloven.

Økonomi

Lokalplanen har ingen budgetmæssige konsekvenser.

Der blev på byrådsmødet den 29. november 2017 meddelt anlægsbevillinger på i alt 9.780.000,- kr. til trafikale foranstaltninger og ombygninger i forbindelse med etablering af ny parkeringsplads for busser og til trafikafvikling.

Indstilling

Direktionen indstiller til Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget at indstille til økonomiudvalget og byrådet, at:

1. godkende forslag til lokalplan 433 og fremlægge det i offentlig høring i 8 uger. Herunder at beslutte, om der skal anlægges 110 parkeringsbåse, som lokalplanforslaget tager udgangspunkt i, eller om kravet skal nedsættes til 96 parkeringsbåse, som vist i parkeringsoption 2 på bilag, og at lokalplanforslaget således skal udsendes i offentlig høring med dette parkeringskrav i stedet
2. godkende, at Miljørapport af forslag til lokalplan 433 – Markedspladsen i Hillerød fremlægges offentligt i 8 uger.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 03-10-2018

Udvalget besluttede at udsætte sagen.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 29-10-2018

Arkitekt Stig Mikkelsen og Victor Linus Engels fra Mikkelsengroup, Michael Sheikh fra Momentum og Michael Hansen fra PFA Pension præsenterede oplæg.

Udvalget besluttede at udsætte sagen til ordinært møde i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 7. november 2018.

Afbud: Lars Ole Skovgaard Larsen (V).

Bilag

Parkeringsmuligheder

lokalplanforslag 433 - Markedspladsen i Hillerød

Miljørapport - Miljømæssig vurdering af forslag til lokalplan 433 - Markedspladsen i Hillerød

Punkt 2: Markedspladsen - byrum og ny busholdeplads

18/14575

Sagsfremstilling

Formålet med dagsordenen er, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget godkender at skitseforslaget danner baggrund for den videre projektering og offentliggørelse af vejprojektet i forbindelse med Markedspladsen. Sagen forudsætter at forslag til lokalplan 433 er godkendt til offentligt fremlæggelse.

Vejprojektet omhandler etablering af en ny holdeplads til turistbusser samt renovering af tilstødende berørte vejarealer, jf. oversigtskort i bilag 1.

Markedspladsen er solgt, og der er planer om at etablere et kombineret byggeri med boliger, hotel og butikker. I skitseprojektet er det foreløbige projekt for byggeriet på markedspladsen indarbejdet.

Hensigten med forslaget er at skabe plads til turistbusser og få en flot adkomst til byen, både for turister og byens borgere. Fordi markedspladsen for mange besøgende er det første møde med Hillerød, er det vigtigt at få skabt et vedfugende byrum med den bedst mulige løsning for parkering af turistbusser og afvikling af trafikken i øvrigt, jf. bilag 2 og 3.

Den nordlige del af Markedspladsen foreslås som en sivegade, med køresporet markeret i en særskilt belægning. Træer vil markere gaderummet, og bænke med mulighed for ophold. Nye gadelygter oplyser gangarealer og eksisterende gavle, og er med til at skabe trykthed også i de mørke timer.

Mod Slingerupgade bevares den eksisterende indkørsel for busstrafik og busserne parkerer i et rum indrammet med træer og buske.

Længst mod syd formidler en opholdszone overgangen fra parkeringsplads til den lille grønne park, som kobles til området gennem et slynget stiforløb og yderligere en opholdszone ved søens vandflade. Herved er der skabt forbindelse og sammenhæng gennem hele området.

Tre eksisterende passager til Møllestræde og Slotsgade markeres med belægning og belysning, som harmonerer med pladsen, og naturligt leder besøgende ad disse veje fremfor ad Slingerupgade. Målet er at skabe gode smutveje undervejs til gågade og slot. På hele området etableres belysning og inventar, der understøtter helheden.

Forslaget arbejder generelt med enkle, klassiske og robuste materialer med kvalitet og høj driftssikkerhed. Den samlede belægning udgøres af hårdtbrændte teglklinker i en farve, der afklares i det videre projekteringsforløb.

Køreflader til busser og biler er asfalt, mens selve parkeringsarealet til busserne etableres i en særlig asfalt, som er meget robust overfor kørespor fra tung trafik. Der arbejdes med en farve, der harmonerer med klinkerne og afmærkning af parkeringsbåsene bliver udført på en måde, der både understøtter orientering og fremstår grafisk interessant, når arealet ikke er i brug. Stien i parken er grus, der er kantet, så den er nem at vedligeholde.

Der er plads til 14 busholdepladser, hvoraf den ene er en afsætningsplads, og der er ikke adgang for personbiler, hvilket er mere trafiksikkert. Der etableres fortove hele vejen rundt om busholdepladsen for at få de bedste, mest trafiksikre og tilgængelige forhold for fodgængere. For en nærmere beskrivelse af projektet henvises til bilag 2 og 3.

Retsgrundlag

Lov om offentlige veje.

Økonomi

Der er meddelt en anlægsbevilling til projektet som samlet udgør 9.780.000 kr. Heraf 1.186.000 kr. i 2018 til projektering og forundersøgelser samt 8.580.000 kr. i 2019 til entreprisens udførelse.

Indstilling

Direktionen indstiller til Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget at indstille til økonomiudvalget og byrådet at godkende at skitseforslaget danner baggrund for den videre projektering og offentlige inddragelse af vejprojektet.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 03-10-2018

Udvalget besluttede at udsætte sagen.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 29-10-2018

Udvalget besluttede at udsætte sagen til ordinært møde i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 7. november 2018.

Afbud: Lars Ole Skovgaard Larsen (V).

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

bilag 2 - skitseforslag

bilag 3 - skitseplan

bilag 4 - tidsplan

Punkt 3: Nedlæggelse af vejareal på Markedspladsen

18/10386

Sagsfremstilling

Formålet med denne sag er, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget indstiller til økonomiudvalget og byrådet at træffe foreløbig beslutning om nedlæggelse af offentligt vejareal på Markedspladsen iht. vejlovens § 15 og § 124-127.

Arealet der nedlægges er en del af litra "aa" Hillerød Bygrunde og udgør ca. 4.000 m², jf. vedlagte kortbilag. Arealet anvendes til parkeringspladser.

Baggrunden for nedlæggelsen af arealet som offentlig vej, er, at arealerne skal sælges med henblik på realisering af forslag til lokalplan 433 for Markedspladsen i Hillerød, når denne bliver vedtaget. Processen omkring nedlæggelse af vejarealet køres parallelt med vedtagelse af lokalplanen.

Jf. vejloven § 124 skal vejen opretholdes som vej, såfremt vejen ifølge matrikelkortet er eneste adgangsvej til en eller flere ejendomme. Dette er ikke tilfældet, da arealet alene anvendes til parkering, og de omkringliggende veje bevares.

Ifølge vejloven § 127 råder kommunalbestyrelsen frit over det nedlagte areal, da vejen ikke skal opretholdes som hverken privat vej eller privat fællesvej, og kommunen kan herefter foretage salg af arealet.

Offentlig høring

Såfremt indstillingen godkendes, sendes sagen i offentlig høring med frist på 8 uger til at kræve vejen opretholdt, såfremt en grundejer mener at vejen har en væsentlig betydning for adgangen til sin ejendom eller lignende. Herefter skal byrådet tage endelig stilling til om vejen kan nedlægges.

Retsgrundlag

Nedlæggelse af vejarealer sker efter reglerne i lov om offentlige veje, § 15 og § 124-127.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Hvis vejarealet ikke nedlægges, vil lokalplan 433 ikke kunne vedtages endeligt, hvilket bevirker, at salget af vejarealet ikke kan gennemføres.

Indstilling

Direktionen indstiller til Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget at indstille til økonomiudvalget og byrådet, at vejarealet, jf. vedlagte kortbilag, som i dag anvendes til parkering, nedlægges med henblik på salg.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 03-10-2018

Udvalget besluttede at udsætte sagen.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 29-10-2018

Udvalget besluttede at udsætte sagen til ordinært møde i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 7. november 2018.

Afbud: Lars Ole Skovgaard Larsen (V).

Bilag

vejareal der nedlægges