

REFERAT Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget 2018 - 2025 d. 04-04-2024

Mødedato Torsdag d. 04. april 2024 kl. 08:00

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Dan Riise, Thomas Brücker, Janne Lunding Olsen, Tue Tortzen, Lars
Ole Skovgaard Larsen, Nikolaj Frank Natarak Frederiksen, Christoffer
Lorenzen

Indholdsfortegnelse

Budget 2025-2028, Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget.....	3
Byrumsmarkør i Helsingørsgade - beslutning.....	4
Brødeskovvej, cykelstirabat - anlægsbevilling.....	6
Asfaltreovering, enkeltstrækninger 2023 - anlægsregnskab.....	7
Forslag til Movias Mobilitetsplan 2024 - høring.....	8
Kommuneplantillæg 12 og dispositionsforslag for Stadionkvarteret i Favrholm - forslag til offentlig	10
Lokalplan 487 for plejehjem på Frederiksbro - tillæg til lokalplan 415 -endelig vedtagelse.....	17
Ny planlov - ændrede muligheder for planlægning af bynatur.....	20
Håndtering af lokalplanovertrædelser i haveboligforeningen Tirsdagsengen.....	22
Slotsgade 13-17 - byggeri udenfor byggefeltet.....	26
Nyt fra udvalgsformanden og forvaltningen.....	28
Digital godkendelse af referat.....	29

Punkt 1: Budget 2025-2028, Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget

23/14944

Indstilling

Direktionen indstiller, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget drøfter udvalgets forslag til omprioriteringskatalog, som omfatter forslag til finansiering til budget 2025-2028.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 04-04-2024

Udvalget drøftede forslag til omprioriteringskatalog til budget 2025-2028.

Udvalget besluttede, at der skal udarbejdes budgetforslag på undersøgelse af metode for genopretning af bredden ved Søstien fra Torvet til Murer-Tonnys Stræde og Byforums forslag om hæve/sænke pullerter i midtbyen.

Udvalget genbekræftede, vedrørende sti mellem Hammerholt og Favrholt St., at udvalget foretager en evaluering af effekten af den nye sti langs Overdrevsvejen.

Sagsfremstilling

Formålet med denne sag er at videreføre drøftelser fra marts af udvalgets forslag til budget 2025-2028.

På april mødet drøfter udvalget følgende:

- orientering om bemærkninger til regnskab 2023 inden for udvalgets område, regnskabsbemærkninger for udvalgets aktivitetsområde(r) er vedlagt som bilag 1
- gennemgang af basisbudgettet for udvalgets aktivitetsområde(r) er vedlagt som bilag 2
- forslag til finansieringsforslag, til investeringsforslag med positivt afkast, aktivitetsudvidelsesforslag og anlægsønsker.

Kommunaldirektøren deltager i alle fagudvalgenes budgetdrøftelser.

På baggrund af udvalgets drøftelser arbejder forvaltningen videre med udvalgets forslag og ideer, og resultatet af forvaltningens arbejde fremlægges på udvalgets møde i maj. På baggrund af udvalgets drøftelse i maj samles dette og andre udvalgs budgetdokumenter efter junimødet med henblik på at kunne indgå i direktionens budgetforslag, som er grundlaget for byrådets 1. behandling af budgettet i august 2024.

Retsgrundlag

Styrelsesloven § 40.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 Regnskabsbemærkninger til ABT

Bilag 2 Budgetredegyrelse til ABT

Punkt 2: Byrumsmarkør i Helsingørsgade - beslutning

20/14571

Indstilling

Direktionen indstiller til Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget at godkende, at det fremlagte projekt med i alt to byrumsmarkører til Helsingørsgade tilrettes, så eksempelvis bannere kan monteres på masten, og at markørerne belyses.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 04-04-2024

Udvalget besluttede at undlade at etablere byrumsmarkører for nærværende, og isolere den nuværende økonomi til markører. Samtidig opfordres Byforum til, i dialog med Helsingørgades beboere, at komme med et forslag til markører inden for den afsatte økonomi, som udvalget kan tage stilling til.

Sagsfremstilling

Sagen om byrumsmarkør har sidst været behandlet i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 8. februar 2024. Her besluttede udvalget at sende projektet for ny byrumsmarkør til udtalelse i arbejdsgruppen Vores Byrum i Byforum inden endelig godkendelse af projektet.

Arbejdsgruppen Vores Byrum har afholdt møde den 26. februar 2024, hvor byrumsmarkøren blev drøftet.

Nedenfor er de vigtigste synspunkter oplistet:

- Arbejdsgruppen synes overordnet set, at markøren har et enkelt og pænt design.
- Enkelte synes, at markøren er meget neutral og måske forsvinder lidt i gadebilledet.
- Flere ønskede to markører i begge ender af gaden, for at opnå en porteffekt, hvor der i forslagets nuværende form kun er placeret én markørmast i begge ender. På den måde vil det være muligt at benytte masterne til at udspænde wire imellem, som man kan hænge dekorationer, bannere etc. på.
- Flere ønskede mulighed for at bruge markørmasten i forbindelse med events ved at kunne montere eksempelvis vimpler eller reklamebannere på masten.
- Flere ønskede markørmasten oplyst, så den også er synlig i den mørke tid.

Referat fra mødet samt dokument med byrumsmarkør er vedlagt som bilag.

Forvaltningens bemærkninger til arbejdsgruppens ønsker:

Wireophæng:

Ønsket om at udspænde en wire imellem to markører vurderes ikke at være teknisk muligt af hensyn til passage for redningskøretøjer, renovation m.v. masten har en totalhøjde på 4.5 meter, hvilket vil betyde, at frihøjden ikke kan overholdes, når der hænges emner op på tværs af vejen. Forvaltningen peger i den forbindelse på muligheden for at montere en række wirer på bygninger i stil med dem, Hillerød Event tidligere har haft.

Dobbeltmaster til porteffekt:

Rent arkitektonisk kan det ikke anbefales, at der udføres to master i begge ender af gågaden, og den ønskede effekt med at danne port vurderes ikke at kunne opnås ved to master. Da det jævnfør ovenstående punkt ikke er muligt at spænde en wire ud mellem de to master, vil denne mulighed ikke være tilstede.

Belysning af markørmaster:

Det vil være teknisk muligt at etablere en enkel belysning af markørmasterne. Der er ikke indeholdt belysning af markørmaster i det nuværende projekt, men det forventes, at denne udgift kan indeholdes i det nuværende budget. Det skal undersøges, om belysningen skal være oppefra og ned eller nedfældes i belægningen og lyse opad.

Montering af banner m.v. på markørmasterne:

Det vil være teknisk muligt at udforme masterne, så de får et multifunktionelt sigte, og der eksempelvis kan monteres et banner. Dette skal naturligvis undersøges nærmere af rådgiver, men vurderes at være muligt.

På mødet gjorde forvaltningen desuden opmærksom på at rækken af flagbøsninger, som udføres i begge sider af gaden, frit kan benyttes til markering af f.eks. events eller andre midlertidige tiltag, når de ikke benyttes til flagallé.

Det vurderes at en mindre tilretning samt belysning af i alt to master, kan indeholdes i det nuværende budget.

Retsgrundlag

Lov om offentlige veje.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag Byrumsmarkør

Referat 26.02.24_Vores Byrum

Punkt 3: Brødeskovvej, cykelstirabat - anlægsbevilling

24/3775

Indstilling

Direktionen indstiller til Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget at indstille til økonomiudvalget og byrådet at meddele anlægsbevilling på 100.000 kr. idet beløbet finansieres af rådighedsbeløb afsat i budget 2024-2027 til udarbejdelse af projektforslag til cykelstirabat på to delstrækninger af Brødeskovvej vest for Hammersholt.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 04-04-2024

Udvalget godkendte indstillingen.

Sagsfremstilling

I budget 2024-2027 er der afsat midler til at udarbejde et projektforslag for etablering af rabat mellem den dobbeltrettede cykelsti og kørebanen på to delstrækninger på Brødeskovvej, hvor der i dag er kantpæle.

Vest for Hammersholt er der to delstrækninger på cirka 300 hhv. 700 meter (se bilag 1), hvor der er opsat stolper langs den dobbeltrettede cykelsti for at imødegå problemet med, at der ikke er rabat mellem cykelstien og kørebanen på nogle strækninger.

Den manglende rabat opfylder ikke det nuværende regler for indretning af dobbeltrettede cykelstier langs veje. I Cirkulære om etablering af dobbeltrettede cykelstier langs vej kræves det, at der skal være en rabat på minimum 1,5 meter ved dobbeltrettede cykelstier langs veje uden for bymæssig bebyggelse.

På de to strækninger er der i stedet opsat stolper som også er tilfældet andre steder i kommunen. Denne løsning er ikke i overensstemmelse med cirkulæret, men det vil kræve større anlægsarbejder og også ekspropriationer at ændre dette.

Der udarbejdes et projektforslag i løbet af 2024, hvorefter der kan udarbejdes et anlægsønske til det konkrete forslag.

Retsgrundlag

- Lov om offentlige veje.
- Cirkulære om etablering af dobbeltrettede cykelstier langs vej.

Økonomi

I budget 2024-2027 er afsat et rådighedsbeløb på 100.000 kr. på XA-0000022372.

Bilag

Delstrækninger, hvor der kun er kantpæle

Punkt 4: Asfalterovering, enkeltstrækninger 2023 - anlægsregnskab

24/3416

Indstilling

Direktionen indstiller, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget indstiller til økonomiudvalget og byrådet at godkende vedlagte anlægsregnskab på projekt nr. XA-0000022368 Asfalterovering, enkeltstrækninger 2023.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 04-04-2024

Udvalget godkendte indstillingen.

Sagsfremstilling

Formålet med sagen er, at økonomiudvalget og byrådet godkender anlægsregnskabet vedrørende asfalterovering, enkeltstrækninger 2023, jf. kommunens principper for økonomistyring.

Anlægssagen er afsluttet og byggeregnskabet færdiggjort.

På møde den 29. november 2023, punkt nr. 3, meddelte byrådet overflytning mellem drift og anlæg. En del heraf er anlægsbevilling på 19.6 mio. kr. til asfalterovering, enkeltstrækninger 2023, af det afsatte rådighedsbeløb på anlægskonto XA-0000022368.

Arbejdet har haft til formål at vedligeholde delstrækninger af kørebaner, stier og bygværker og har bestået af vedligeholdelse af belægninger, kørebaner, stier, samt vedligeholdelse af bygværker i form af broer.

Som det fremgår af vedlagte anlægsregnskab, har der været et forbrug på 19.6 mio. kr.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision m.v. § 1, jf. bilag 1, pkt. 7.2.2.1.f.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

XA-0000022368 Asfalterovering enkeltstrækninger 2023

Punkt 5: Forslag til Movias Mobilitetsplan 2024 - høring

19/21221

Indstilling

Direktionen indstiller, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget indstiller til økonomiudvalget og byrådet, at mobilitetsplanen fremlægges til godkendelse og eventuelle bemærkninger indarbejdes i høringssvaret.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 04-04-2024

Udvalget godkendte indstillingen.

Sagsfremstilling

Ifølge trafikselskabsloven skal trafikselskaberne hvert fjerde år i samarbejde med kommuner og regioner udarbejde en fælles trafikplan for den lokale og regionale kollektive trafik. Siden 2020 har Movia kaldt det en mobilitetsplan, da der er lagt et bredere strategisk fokus på borgernes samlede mobilitet. Arbejdet med at gøre den kollektive transport mere relevant for borgerne er derfor udvidet til også at omfatte, hvordan borgerne let kommer til og fra den kollektive transport på gåben, med cykel eller i bil, og nemt skifter ved stoppesteder, stationer og de større busterminaler.

Et obligatorisk element i mobilitetsplanen er, at der skal aftales et strategisk net af de vigtigste buslinjer og lokaltogsstrækninger med tilhørende flerårigt budget. Det strategiske net skal sammen med statens baner danne grundstammen i den kollektive transport de kommende år. Oversigten over linjerne i det strategiske net findes i mobilitetsplanens bilag 1, det flerårige budget i bilag 2. Movia anmoder om, at kommuner og regioner bekræfter forslaget til det strategiske net og tilhørende flerårigt budget. I forhold til Hillerød Kommune foreslår Movia mindre justeringer ved at medtage linje 335 som en del af det strategiske net efter ønske fra Allerød Kommune.

Med forslaget til Mobilitetsplan 2024 fremlægger Movia et bud på, hvordan vi sammen kan lægge en målrettet plan for udvikling af den kollektive transport til gavn for borgere, virksomheder og uddannelsesinstitutioner i både byerne og på landet. Movia foreslår med planen, at der fokuseres på fire temaer:

1. God sammenhæng til banerne og god service på de største buslinjer med forbedret bustrafik gennem prioritering af indsatser ved at rette fokus på betjening og fremkommelighed, så busserne på de største buslinjer kommer hurtigere frem i og omkring København og i købstæderne.
2. Idriftsættelse af nye typer af services, der fremmer mobiliteten i landområderne, hvor bosætningen er spredt, afstandene store og bus i rute ikke altid slår til. Her foreslås, at der skabes nye, fleksible løsninger, så paletten af mobilitetstilbud udvides med samkørsel og Nærbus, som er en ny service, der kombinerer fleksibiliteten i flextrafikken med forudsigeligheden af rutekørslen.
3. Løfte den kollektive transport gennem partnerskaber med virksomheder og ungdomsuddannelser såvel som foreninger og turisterhverv, idet det kan bane vejen for at få flere kunder i den kollektive transport, når virksomheder - som for eksempel FujiFilm i Hillerød Kommune og Bavarian Nordic i Helsingør Kommune - samarbejder med de respektive kommuner om at finansiere busdrift.
4. Fortsat fokus på grøn omstilling af den kollektive transport via en skærpelse af målet for omstilling af busserne, da vi allerede i 2026 har opfyldt den del af den oprindelige målsætning, der drejede sig om nulemission. Derfor foreslår Movia en tostrengt tilgang i flextrafikken, hvor alle nye personbiler i flextrafikken fra 2025 skal være elbiler, og fra 2030 alle personbiler skal være emissionsfrie, mens man med forsøgsordninger vil stille krav om, at nye, større flexbiler – som fortsat er afhængige af udviklingen i markedet – er nulemission fra senest 2030.

Forvaltningens kommentarer

Udkastet til mobilitetsplanen kommer samtidig med, at kommunen har igangsat arbejdet med en Trafikal Helhedsplan, en plan som har karakter af en egentlig mobilitetsplan, hvor kommunen i 2024:

1. skal se på sammenhængene mellem kapacitet og trafikafvikling frem mod 2030
2. skal belyse effekterne af at udvide kapaciteten på Peder Oxes Allé i takt med, at virksomhederne udvider
3. skal se mobilitet i et bredt bæredygtighedsperspektiv med inspiration til, hvordan kommunen kan bidrage til at motivere borgere og pendlere til at vælge cykel og kollektiv trafik som alternativ til bil.

I den sammenhæng kommer mobilitetsplanen belejligt, idet der er god synergi mellem temaet om 'sammenhæng på tværs (trængsel og knudepunkter via BRT-tiltag)' og de trafikale trængselsudfordringer vi i Hillerød Kommune står overfor. Højklasset kollektiv transport, der kan køre uhindret af den øvrige trafik, kan være med til at spille en afgørende rolle i Hillerød by for at få flere til at vælge bilen fra mellem arbejde/uddannelse og hjemmet, og derigennem få trafikken til at glide hurtigere for de borgere og pendlere, hvor cyklen eller bussen ikke er en oplagt mulighed. En ny mulighed er kommet med åbningen af Favrholm St., som giver et alternativ til at få koblet de store virksomheder omkring Peder Oxes Alle og det kommende Favrholm og nye hospital sammen med resten af byen med hyppig busdrift eksempelvis via Roskildevej. Der er allerede i dag er en stor efterspørgsel på mere busdrift og et uudnyttet potentiale.

Temaet om 'partnerskaber for flere passagerer' og samarbejde om bæredygtig pendling med kommuner og virksomheder er ligeledes relevant, da vi sammen kan skabe nye muligheder som hyppigere drift, nye buslinjer m.m. Arbejdet med samkørsel som et tilbud på tværs af kommunerne spiller sammen med den Trafikale Helhedsplan, som vil se mobilitet i et bæredygtighedsperspektiv, hvor kommunen kan være med til at understøtte virksomheder og deres ansatte i deres valg af transport eksempelvis ved at facilitere samkørsel på arbejdspladsen.

Movia har oplyst, at de håber, at Hillerød Kommune vil bidrage aktivt, så Mobilitetsplan 2024 bliver en plan, der handler om det, vi vil fokusere på sammen, og det nye, der skal udvikles, så vi i fællesskab kan levere en kollektiv transport, der passer til de mange borgere og virksomheder, der har brug for kollektiv mobilitet.

Høringsfristen for forslag og bemærkninger til Forslag til Mobilitetsplan 2024 er den 31. maj 2024.

Retsgrundlag

Lov om Trafikselskaber.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Forslag til Mobilitetsplan 2024

Forslag til Mobilitetsplan bilag 1

Forslag til Mobilitetsplan 2024 Bilag 2

Punkt 6: Kommuneplantillæg 12 og dispositionsforslag for Stadionkvarteret i Favrholm - forslag til offentlig fremlæggelse

22/9686

Indstilling

Direktionen indstiller til Idræt og Sundhedsudvalget, Natur, Miljø og Klimaudvalget, Børn, Familie og Ungeudvalget, Kultur og Fritidsudvalget og Omsorg og Livskraftsudvalget at afgive eventuelle bemærkninger til forslag til dispositionsforslag for stadionkvarteret til videre behandling i økonomiudvalget og byrådet.

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

1. forslag til dispositionsforslag for Stadionkvarteret og fremlægge det i offentlig høring i 8 uger
2. forslag til kommuneplantillæg 12 og fremlægge det i offentlig høring i 8 uger
3. tilhørende samlet miljørapport for begge planforslag og fremlægge den i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning i Idræt og Sundhedsudvalget den 02-04-2024

Udvalget godkendte indstillingen.

Udvalget anerkender den høje kvalitet i det store forarbejde, der er lagt i udviklingen af stadionkvarteret og dispositionsforslaget. Udvalget er meget positiv over for, at der kommer et helt nyt kvarter til kommunen med et særligt fokus på bevægelse og idræt.

Bilaget "Miljørapport for kommuneplantillæg 12 og dispositionsforslag, Favrholm Stadionkvarter, ny version" (dokument nr. 35691/24) blev sendt til byrådet forud for mødet. Bilaget erstatter "Miljørapport for kommuneplantillæg 12 og dispositionsforslag, Favrholm Stadionkvarter" (dokument nr. 32939/24) som ikke er læsbart.

Beslutning i Natur, Miljø og Klimaudvalget den 02-04-2024

Udvalget anbefaler byrådet at holde fast i, at den kommende lokalplan for Stadionkvarteret kan klare en 100 års regnhændelse, og at der er fokus på beplantning, som sikrer gode mikroklimaer, og som også kan tåle tørke.

Udvalget ønsker at få den kommende lokalplan til udtalelse, når der foreligger en habitatsvurdering.

Bilaget "Miljørapport for kommuneplantillæg 12 og dispositionsforslag, Favrholm Stadionkvarter, ny version" (dokument nr. 35691/24) blev sendt til byrådet forud for mødet. Bilaget erstatter "Miljørapport for kommuneplantillæg 12 og dispositionsforslag, Favrholm Stadionkvarter" (dokument nr. 32939/24) som ikke er læsbart.

Beslutning i Børn, Familie og Ungeudvalget den 03-04-2024

Bilaget "Miljørapport for kommuneplantillæg 12 og dispositionsforslag, Favrholm Stadionkvarter, ny version" (dokument nr. 35691/24) blev sendt til byrådet forud for mødet. Bilaget erstatter "Miljørapport for kommuneplantillæg 12 og dispositionsforslag, Favrholm Stadionkvarter" (dokument nr. 32939/24), som ikke er læsbart.

Børn, Familie og Ungeudvalget takker for muligheden for at komme med input, men har ingen bemærkninger til forslaget.

Afbud: Thomas Brücker (A)

Beslutning i Kultur og Fritidsudvalget den 03-04-2024

Udvalget ser frem til den nye spændende bydel med fokus på både kultur, bevægelse og fællesskaber. Det er vigtigt for udvalget, at faciliteterne bruges til så mange gode kulturelle tiltag som muligt, og udvalget ønsker derfor, at så mange muligheder som muligt holdes åbne i anlægget af Stadionkvarteret, herunder fx eventuelle mulighed for afholdelse af stadionkoncerter også med publikum på selve baneunderlaget. Det vil på fin vis supplere de muligheder for kulturtilbud, der er i kommunen allerede. I en kommende sag med udbudsmaterialet vil udvalget derfor give udtryk for ønsket om denne mulighed.

Udvalget understreger generelt behovet for midler til koordinering og facilitering af samarbejder, konkret i det nye stadionkvarter og især omkring Sportsfælleden. Der er behov for et godt værtskab, når mange grupper skal eksistere sammen og nye fællesskaber opstå. Det skaber rammer for gode liv og trykke byrum.

Sportsfælleden kunne i øvrigt med fordel fremad kaldes Fælleden for at understrege det brede formål med området.

Endelig sætter udvalget stor pris på materialets understregning af kulturarv, og udvalget understreger betydningen af at inddrage den lokale kulturarv bl.a. fra arkæologien i udviklingen af Stadionkvarteret og hele Favrholm.

Bilaget "Miljørapport for kommuneplantillæg 12 og dispositionsforslag, Favrholm Stadionkvarter, ny version" (dokument nr. 35691/24) blev sendt til byrådet forud for mødet. Bilaget erstatter "Miljørapport for kommuneplantillæg 12 og dispositionsforslag, Favrholm Stadionkvarter" (dokument nr. 32939/24) som ikke er læsbart.

Beslutning i Omsorg og Livskraftsudvalget den 03-04-2024

Udvalget drøftede dispositionsforslaget og har et ønske om, at der er yderligere fokus på tilgængelighed for borgere med handicap og handicap-parkeringspladser.

Bilaget "Miljørapport for kommuneplantillæg 12 og dispositionsforslag, Favrholm Stadionkvarter, ny version" (dokument nr. 35691/24) blev sendt til byrådet forud for mødet. Bilaget erstatter "Miljørapport for kommuneplantillæg 12 og dispositionsforslag, Favrholm Stadionkvarter" (dokument nr. 32939/24) som ikke er læsbart.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 04-04-2024

Udvalget godkendte indstillingen.

Bilaget "Miljørapport for kommuneplantillæg 12 og dispositionsforslag, Favrholm Stadionkvarter, ny version" (dokument nr. 35691/24) blev sendt til byrådet forud for mødet. Bilaget erstatter "Miljørapport for kommuneplantillæg 12 og dispositionsforslag, Favrholm Stadionkvarter" (dokument nr. 32939/24) som ikke er læsbart.

Sagsfremstilling

Formålet med sagen er, at byrådet beslutter om forslag til dispositionsforslag og forslag til kommuneplantillæg 12 for Stadionkvarteret samt tilhørende miljørapport kan godkendes til offentlig høring. Planforslagene er et led i realiseringen af den udviklingsaftale byrådet i december 2019 indgik med Stadionkvarteret Favrholm ApS (udviklingsselskabet). I henhold til aftalen skal udviklingsselskabet udarbejde et samlet projektmateriale for Stadionkvarteret, herunder dispositionsforslaget, som vederlag for en forkøbsret.

Byrådet har i 2020 godkendt en vision og i 2022 en masterplan for udviklingsområdet. I 2023 er afholdt arkitektkonkurrence for området omkring stadion. Dispositionsforslaget er udarbejdet af udviklingsselskabet i samarbejde med forvaltningen. Hillerød Forsyning er inddraget løbende i forhold til løsninger for forsyningsforhold, herunder primært regnvandsløsninger. Forslag til dispositionsforslag, forslag til kommuneplantillæg og miljørapport er vedlagt som bilag.

Dispositionsforslag

Dispositionsforslaget er en konkretisering af masterplanen med særlig fokus på 1. etape af området. Dispositionsforslaget danner del af grundlaget for kommende udbud og lokalplanlægning.

Området omkring stadion, akademi og sportsfælled er bearbejdet med udgangspunkt i vinderforslaget fra den afholdte arkitektkonkurrence. Dispositionsforslaget beskriver blandt andet nærmere, hvordan stadion kan fungere som kvarterets dagligstue i hverdag og eventsituation, udformning og højde på stadion og akademi, herunder at begge bygninger ligger forsænket i terrænet, præcisering af mulighed for erhverv på stadion og at stadionkapacitet er udvidet til 10.000 tilskuere. Sportsfælledens indretning er bearbejdet i forhold til terræn, antal fodboldbaner og supplerende baner/faciliteter, der gør fælleden attraktiv for en bred målgruppe og til både idræt, kultur og fritid. Samtidig er vist uplanlagte steder (blank spots) der skal angive, at områdets indretning ikke er låst, men kan videreudvikles i dialog med kommende brugere og beboere.

I området til kontorerhverv, hotel og klinik nordvest for stadion er bebyggelse, byrum og parkering præciseret. Dette område er relativt låst af de omgivende veje og støjen herfra. Dispositionsforslaget viser, at området rummer potentiale for en forøgelse på ca. 6000 m² erhverv set i forhold til masterplanen, hvilket fx muliggør et større hotel. I alt er der i dispositionsforslaget angivet 30.000 m² erhverv i dette område. Se afsnit om miljøvurdering for trafik påvirkning ved forøgelsen. Parkering i dette område er ændret fra p-hus til parkering under bygningerne og på terræn.

Storparceller til skole med idrætshal og dagtilbud er placeret som i masterplanen og med samme samlede areal, men parcellerne er tilpasset, for at muliggøre et samlet kommunalt skole og dagtilbud.

I boligområderne i 1. etape er bebyggelsesstruktur, gårdrum, kantzoner, overgang til landskabskilerne og parkering for cykler og biler konkretiseret. Der er i bearbejdningen lagt vægt på at videreføre masterplanens principper om et tæt, blandet boligområde med fokus på fællesskaber og der er arbejdet med at skabe mindre naboskaber med egen identitet og varieret arkitektur, der er sikret gode uderum i form af skærmede have- og gårdrum til den nære leg og til ophold og frirum på kanten af landskabet og boligområderne til endnu mere fri udfoldelse og større fællesskaber. Med princippet om frirum på kanten foreslås mulighed for at op til 25% af normen for opholdsareal kan placeres uden for storparcellerne i de grønne områder. Storparcellernes afgrænsning er justeret i forhold til masterplanen, men antallet af etagemeter til boliger er uændret og udgør i 1. etape 42.500 m² boligareal.

Landskab og beplantning er præciseret med fokus på bynatur og øget biodiversitet. Projektet indeholder således en række forskellige landskabs- og naturtyper som beplantede kiler med større træer, søer, vådeng, græsarealer, gårdrum mv. Oplevelsesmæssigt bidrager bynaturen til, at man som beboer og besøgende har adgang til grønne områder med forskellig karakter, ro og sanselige oplevelser og mulighed for at følge årstidernes gang. Regnvandsbassiner er i dispositionsforslaget samlet i færre større bassiner, som er flyttet ud i de grønne kiler. Derved opnås et mere oplevelsesrigt landskab med permanent vand i kilerne og en optimeret drift af bassinerne.

Dispositionsforslaget indeholder et afsnit om anbefalinger til emner, der skal arbejdes videre med, fx i kommende lokalplaner. Anbefalingerne omfatter blandt andet tilpasninger af terrænet med henblik på bedre jordbalance og optimeret vandhåndtering (blandt andet med anbefaling fra Hillerød Forsyning), fleksibilitet til mindre tilpasninger af storparceller og bebyggelsesprocent, adgangsvej til Brødeskov Erhvervspark samt adgang til muligt nyt lokalbanestop i forbindelse med konkretisering af etape 2.

Udviklingsselskabet giver et oplæg om dispositionsforslaget, herunder særligt om arkitektur og parkering, på Arkitektur, Byplan og Trafikudvalgets møde.

Kommuneplantillæg 12

Forslag til Kommuneplantillæg 12 omhandler gældende rammeområde FH.B.2 og en del af FH.E.1 i Kommuneplan 2021-33. Kommuneplantillægget skal sikre, at placeringen af et stadion, hotel og kontorerhverv i Stadionkvarteret er i overensstemmelse med stationsnærhedsprincippet i Fingerplan 2019 og indarbejde masterplan og dispositionsforslag i kommuneplanen. Kommuneplantillæg 12 er digitalt og kan ses i den digitale kommuneplan 2021-33. Kopier evt. sti til din browser:

<https://hillerod.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?TillaegId=35>

I tillægget foreslås, at rammeområde FH.B.2 opdeles i to rammeområder med et nyt rammeområde FH.C.4, som omfatter stadion, hotel og kontorerhverv. Rammernes bestemmelser præciseres i forhold til anvendelse og bebyggelsesregulerende bestemmelser. Anvendelsen fastlægges i FH.C.4 til kontor- og serviceerhverv, bydelscenter, sports- og idrætsanlæg, kulturelle institutioner, parkeringsanlæg, etageboliger og tæt-lav boliger og i FH.B.2 til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, butikker til lokalområdets forsyning, sports- og idrætsanlæg, område til offentlige formål (plejehjem), uddannelsesinstitution (skole), daginstitutioner, kulturelle institutioner og religiøse institutioner eksempelvis en kirke. Rammen til dagligvarebutikker i bydelscentret i FH.C.4 hæves fra et bruttoetageareal på 3200 m² til 3700m². Bebyggelsesprocenten for FH.C.4 er maksimalt 75% og for FC.B.2 maksimalt 35% for det samlede rammeområde. Højden for stadion fastlægges til maks. 20 meter og højden for idrætshallen (akademiet) fastlægges til maks. 28 meter. Etageboliger og erhverv kan opføres i op til 5 etager. P-huset kan opføres i op til 4 etager. Tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse kan opføres i op til 3 etager, som i gældende kommuneplanramme. For begge rammeområder foreslås, at op til 25% af opholdsarealerne til boliger jf. retningslinje 1.13.10 kan findes i de grønne fælles rekreative arealer.

I tillægget foreslås, at der i rammeområde FH.B.2 (det vil sige boligområderne i etape 1-4, jf. dispositionsforslaget) kan anlægges parkeringspladser svarende til en reduceret parkeringsnorm på min. 1,25 p-plads pr. 100 m² boligareal for tæt-lav og etageboliger. Der skal inden for rammeområde FH.B.2. stadig udlægges parkeringspladser i overensstemmelse med normen for øvrige områder, som er 1,5 p-plads pr. 100 m² boligareal for tæt-lav og etageboliger, jf. retningslinje 3.6.1. Dette følger op på Arkitektur, Byplan og Trafikudvalgets og økonomiudvalgets beslutning i marts 2023 om, at udvikler i dispositionsforslaget skal arbejde med at anvise areal til etablering af ekstra p-pladser op til p-normen, hvis p-normen sænkes. Se mere om parkering nedenfor.

Tillægget indeholder en ny rækkefølgebestemmelse for FH.B.2 og FH.E.1 i overensstemmelse med etaperne i masterplanen og dispositionsforslaget.

I tilknytning til udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg 12 er udarbejdet en mobilitetsanalyse, som er en analyse af hvilke transportformer (bil, tog, cykel mm) kommende brugere og beboere forventes at vælge. I analysen redegøres for mål og indsats for mobiliteten i Stadionkvarteret, som sikrer at udviklingen af byområdet lever op til stationærhedsprincippet i Fingerplan 2019. Se vedlagte bilag 'Mobilitetsanalyse, Favrholm Stadionkvarter'.

Parkering

Parkering er, som i masterplanen, løst ved a) et centralt parkeringshus ved stadion og parkering ved erhvervsbygningerne med dobbeltudnyttelse for de forskellige funktioner omkring p-huset, herunder stadion, butikker, hotel, klinik og etageboliger og b) parkering i plinte (under bebyggelsen) og på terræn i boligområderne. Redegørelse for parkering fremgår af vedlagte bilag 'Parkeringsstrategi, Favrholm Stadionkvarter'.

For funktionerne omkring p-huset gælder parkeringsnormen for 'parkeringszone 2' i Kommuneplan 2021-33, jf. ovenstående bilag s. 3. Den gældende parkeringsnorm for etageboliger i 'parkeringszone 2' er 1,1 p-plads per 100m² boligareal jf. retningslinje 3.6.1. Der er i kommuneplanen ikke fastsat en norm for stadion. Udviklingsselskabet har derfor vurderet og redegjort for parkeringsbehovet for stadion. Samlet set er behovet for parkeringspladser ved gennemsnitlige kampe (ca. 5100 tilskuere) vurderet til 850 p-pladser og ved fuldt udnyttet tilskuerkapacitet (10.000 tilskuere) vurderet til 1670 p-pladser. Dette antal p-pladser vurderes af udvikler at ligge i den høje ende sammenlignet med andre stadions. Forvaltningen vurderer, at redegørelsen indeholder en del usikkerhed og skøn, men at det er naturligt på dette tidlige tidspunkt i udviklingen og set i lyset af at stadion er en særlig type anvendelse med meget begrænset sammenligningsgrundlag. Forvaltningen vurderer, at redegørelsen er tilstrækkelig på det nuværende vidensgrundlag. Parkeringskrav for stadion fastsættes endeligt i forbindelse med kommende lokalplanlægning.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har i sit krav til redegørelse i forhold til stationsnærhed, så stadion kan placeres længere end 600 meter fra Favrholm Station, lagt vægt på, at det store udbud af parkeringspladser til at dække en eventsituation ved stadion ikke må medføre, at der bliver for stort parkeringspladsudbud i en hverdagssituation. Parkeringsforholdene omkring stadion skal blandt andet ses i lyset af ønsket om at motivere både tilskuernes og hverdagsbrugernes transportmiddelvalg i retning af bæredygtig transport på bekostning af biltransport, og undgå etablering af store parkeringsarealer, som i en hverdagssituation vil ligge øde hen.

I dispositionsforslaget forudsættes derfor, som i masterplanen, at der kan ske dobbeltudnyttelse af p-pladser for funktionerne omkring stadion, herunder stadion, hotel, kontorerhverv og dagligvarebutikker samt at der i eventsituationer med kampe på stadion kan anvendes parkeringspladser uden for Stadionkvarteret, herunder ved hospitalet og Favrholm Station. I alt er forudsat, at der ved gennemsnitlige kampe (omkring 15 gange om året) vil være behov for at anvende op til 500 p-pladser uden for Stadionkvarteret og ved topkampe (4-8 gange om året) vil være behov for at anvende ca. 1200 p-pladser uden for Stadionkvarteret. Kampe finder sted i weekender og aftener. Det er forudsat, at der kan anvendes op til 225 p-pladser ved Favrholm Station (svarende til omkring 50% af p-pladserne ved stationen) og knap 1000 p-pladser ved hospitalet (svarende til omkring 50% af p-pladserne ved hospitalet). Der er på nuværende tidspunkt usikkerhed omkring både behov og kapacitet i forhold til denne dobbeltudnyttelse uden for stadionkvarteret. Forvaltningen vurderer, at der er redegjort tilstrækkeligt på dette planniveau, men at emnet skal genbesøges i den videre proces, senest i forbindelse med byggeretsgivende lokalplan.

Region Hovedstaden og udviklingsselskabet har fremsendt en hensigtserklæring omkring dobbeltudnyttelsen af parkeringspladser ved Nyt Hospital Nordsjælland og stadion som understøtter udviklingsselskabets redegørelse, se vedlagte bilag 'Hensigtserklæring om parkering'.

Boligområderne er omfattet af gældende parkeringsnorm for 'øvrige områder' i Kommuneplan 2021-33 (undtagen boligerne lige syd for stadion, der tilknyttes p-huset og er omfattet af normen for parkeringszone 2). Den gældende parkeringsnorm for tæt-lav og etageboliger i 'øvrige områder' er 1,5 p-pladser per 100m² boligareal jf. retningslinje 3.6.1. I planforslagene foreslås, at der *udlægges* parkeringspladser svarende til normen, men at der kan *anlægges* færre pladser svarende til 1,25 p-pladser per 100 m² boligareal. Hermed menes, at kommende bygherrer kan nøjes med at anlægge en del af p-pladserne fra start, samtidig med at der i planerne sikres areal til p-pladserne svarende til gældende norm (udlæg). Det fremgår af dispositionsforslaget, hvor de udlagte p-pladser kan placeres for etape 1 samt hvilke p-pladser der skal anlægges. Forslaget om justeret norm er indarbejdet i kommuneplan-tillægget for rammeområde FH.B.2, som omfatter etape 1-4 i Stadionkvarteret. Udviklingsselskabet begrundes den justerede norm ud fra at Stadionkvarteret udvikles som et byområde, der skal fremme grønne mobilitetsvalg. Herunder bygges Stadionkvarteret op om konceptet "15-minutter-byen", hvor alle beboere har adgang til de væsentligste daglige funktioner inden for en radius af 15 minutters gang- eller cykeltid fra deres bopæl. Stadionkvarteret er placeret tæt på Favrholm Station og planlægges med et attraktivt og let tilgængeligt gå- og cykelnetværk i og omkring bykvarteret. Forvaltningen vurderer, at forslaget har en fornuftig balance i parkeringsudbud i forhold til områdets karakter og centrale beliggenhed og understøtter visionen om Favrholm og Stadionkvarteret som en bæredygtig bydel.

Byfunktioner som stadion, kontorerhverv og hotel, skal i henhold til Fingerplan 2019 ligge inden for det stationsnære kerneområde (600 meter fra en S-banestation) eller i særlige tilfælde det stationsnære område (1200 meter). Forvaltningen har været i forhåndsdialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Styrelsen har i januar 2022 givet en indledende tilbagemelding om, at de vurderer, at ovenstående byfunktioner i masterplanen er placeret i overensstemmelse med fingerplanens stationsnærhedsprincip, men at endelig udtalelse afventer, at kommunen sender kommuneplantillæg i høring. Det er forvaltningens vurdering, at planforslagene og mobilitetsanalysen er i overensstemmelse med det, der tidligere er forelagt styrelsen.

Den sydvestlige del af Stadionkvarteret, beliggende længere end 2 km fra S-banelinjen, er i Fingerplan 2019 forbeholdt særligt arealkrævende og strømforbrugende erhverv (datacentre). Kommuneplantillæg 12 muliggør derfor ikke planlægning for boliger udenfor 2-km linjen, som beskrevet i dispositionsforslaget og masterplanen for Stadionkvarteret. Videre kommune- og lokalplanlægning for denne del af Stadionkvarteret kræver en ændring af fingerplanen. Borgmesteren vil bede minister for byer og landdistrikter om et møde om dette forhold.

Miljøvurdering

Planforslagene er miljøvurderet i henhold til miljøvurderingsloven. I den udarbejdede miljørapport vurderes miljøpåvirkningerne af de to planforslag samlet - set i forhold til de allerede tidligere miljøvurderede planer for området, herunder masterplanen. Det er således ændringer fra tidligere planer, der miljøvurderes. På baggrund af en miljøscreening er emnerne i miljøvurderingen afgrænset til landskab, trafik og støj fra stadion. Påvirkning af landskabet er vurderet ift den nu konkretiserede højde af stadion og akademi. Planforslagene vurderes ikke at medføre en væsentlig landskabelig visuel merpåvirkning set i forhold til masterplanen. Forøgelsen af etagearealet i dispositionsforslaget er vurderet at medføre en marginal forringelse af kapaciteten i det vestlige kryds på Overdrevsvejen set i forhold til masterplanen. Det er et kryds der i forvejen er presset. Med det nuværende oplæg til tilskuerkapacitet og udformning af stadion vurderes, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj kan overholdes for boligerne omkring stadion ved støj fra sportsarrangementer. Der er ved støjberegningerne ikke forudsat koncerter på stadion. Dette er dog ikke til hinder for, at koncerter senere, fx i forbindelse med lokalplanlægning kan indgå i planforslag og tilhørende miljøvurdering.

Udtalelse arkitekturrådet

Arkitekturrådet har i maj 2023 afgivet indledende bemærkninger til udarbejdelsen af dispositionsforslaget – og i februar 2024 egentlig udtalelse til dispositionsforslaget i dets nuværende form. Rådets udtalelse er vedlagt som bilag. Udtalelsen beskriver overordnet dispositionsforslaget som ambitiøst og gennearbejdet. Udtalelsen indeholder rådets anbefalinger til emner, der med fordel kan arbejdes videre med i den videre udvikling af Stadionkvarteret, fx ifm lokalplanlægning. Anbefalingerne omhandler:

1. at der bør arbejdes med detaljering, arkitektonisk kvalitet og karakter for erhvervsbygningerne nordøst for stadion med henblik på at nedskalere bygningerne, så de opleves mindre tunge
2. at der åbnes for de attraktive indre gårdrum i erhvervsbygningerne, så de kan ses og tilgås udefra
3. at der ses nærmere på flow af bløde trafikanter over vejen mellem stadion og erhvervsbygninger
4. at der ses på robustheden i landskabet mellem stadion og akademi i eventsituationer med mange mennesker
5. at boligklyngernes kanter og møder med vejene kan styrkes – især for de 2 sydligste parceller
6. at der arbejdes med boligernes tagformer, facader og materialitet, så der sikres variation og ”pauser” især i den sammenhængende karré op mod stadion.

Forvaltningen vurderer at punkt 2 allerede delvist er opfyldt, da stueetagen i erhvervsbygningerne er transparent så gårdrummene kan ses udefra. Forvaltningen vurderer, at boligklyngerne er disponeret i overensstemmelse med masterplanens principper om blandede boligtypologier og at den varierede, delvist opløste struktur er en del af dette princip. Forvaltningen vurderer derfor ikke, at der bør arbejdes videre med punkt 5. Forvaltningen anbefaler, at rådets øvrige anbefalinger indgår i det videre arbejde med projektet.

Bæredygtigheds certificering

Masterplanen for Stadionkvarteret blev i december 2023 certificeret med et guld DGNB-plancertifikat for byområder. DGNB-certificeringen er med til at sætte og sikre en bæredygtig dagsorden i den fremadrettede udvikling af byområdet. Plancertificeringen er det første ud af tre certificeringer, for at Stadionkvarteret kan opnå det endelige guld DGNB-certifikat. Når Stadionkvarteret er længere i sin fysiske udvikling, skal byområdet certificeres med en midtvejscertificering og den endelig certificering. Dispositionsforslaget og kommuneplantillægget er i overensstemmelse med målsætninger og kriterier i plancertificeringen.

Høring og borgerinddragelse

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene og tilhørende miljørapport efter godkendelse sendes i otte ugers offentlig høring i perioden fra 6. maj til 1. juli, med borgermøde den 30. maj.

Videre proces

I henhold til udviklingsaftalen vil Stadionkvarteret efter vedtagelsen af dispositionsforslaget blive udbudt til salg. Hovedvilkår for det kommende udbud forventes forelagt til politisk behandling i 2. halvår 2024.

Retsgrundlag

- Planloven.
- Miljøvurderingsloven, afsnit II.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Dispositionsforslag, Favrholm Stadionkvarter

Forslag til kommuneplantillæg 12

Miljørapport for forslag til kommuneplantillæg 12 og dispositionsforslag, Favrholm Stadionkvarter

Mobilitetsanalyse, Favrholm Stadionkvarter

Parkeringsstrategi, Favrholm Stadionkvarter

Hensigtserklæring om parkering

Hillerød Kommunes Arkitekturraad_u dtalelse om dispositionsforslag for Stadionkvarteret

Miljørapport for kommuneplantillæg 12 og dispositionsforslag, Favrholm Stadionkvarter, ny version

Punkt 7: Lokalplan 487 for plejehjem på Frederiksbro - tillæg til lokalplan 415 -endelig vedtagelse

22/14582

Indstilling

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

1. vedtage lokalplan 487 endeligt med de foreslåede ændringer
2. godkende miljøscreeningsafgørelse om at lokalplan ikke skal miljøvurderes
3. besvare indsigelserne i henhold til høringsnotatet.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 04-04-2024

Udvalget stemte om indstillingen.

5 stemte for: V, A, C og Æ

2 stemte imod: F og Ø

Indstillingen blev godkendt.

Udvalget ønskede som vanligt at behandle byggetilladelsen for projektet.

F og Ø stemmer imod med den begrundelse, at hverken lokalplan 487 eller 415 giver en indikation af, hvor et fremtidigt privat plejehjem bliver placeret og hvordan det kommer til at se ud. Dertil kommer, at der fortsat ikke er overblik over, hvad en evt. friplejehjemsløsning vil påføre Hillerød Kommune af ekstra udgifter.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 20. december 2023, at sende forslag til lokalplan 487 i offentlig høring i 8 uger. Der er under høringsperioden holdt borgermøde torsdag den 25. januar 2024.

Formålet med sagen er, at endeligt vedtage lokalplan 487 for plejehjem på Frederiksbro.

Se den endelige lokalplan på Hillerød Kommunes Lokalplanportal

Lokalplan 487 er digital og kan ses på Hillerød Kommunes Lokalplanportal. Kopier evt. sti til din browser:

<https://hillerod.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=382>

En PDF af lokalplan er også vedlagt som bilag, men vi anbefaler at du læser den digitale version, da links ikke virker i PDF'en.

Formålet med lokalplanen er, at tilføje anvendelse for et plejehjem på maksimalt 9000 m² med maksimalt 100 plejeboliger i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er i gældende lokalplan 415 for boligkvarter Møllebro i Hillerød (Frederiksbro) udlagt til boliger i form af punkthuse og etageboliger. Området kan herudover anvendes til offentlig service i form af dagtilbud, veje, parkering, parkeringshuse, parkering i konstruktion, liberale erhverv, privat service i form af caféer, klinikker, fitness etc., samt andre ikke genegivende erhverv, som byrådet finder naturligt kan indpasses i området.

Lokalplanforslagets indhold er en tilføjelse af en anvendelse, samt tilhørende parkeringskrav. Anvendelsen for et plejehjem er et supplement til anvendelserne tilladt i lokalplan 415, der i øvrigt regulerer bebyggelsens placering, udformning m.v.

Høringssvar

Forslaget har været i offentlig høring i 8 uger.

I høringsperioden er der indkommet tre høringssvar til planforslaget. Alle høringssvar er samlet i et høringsnotat med forvaltningens bemærkninger, som er vedlagt som bilag.

Høringssvarene kommer fra to borgere samt Hillerød Kommunes Omsorg og Livskraftsudvalg.

Høringssvaret fra høringspart 1 handler om at der *ikke* ønskes en tilføjelse til anvendelse for plejehjem i lokalplanområdet. Forvaltningen har noteret høringssvaret, men anbefaler ikke nogen ændringer i lokalplanen som følge af høringssvaret.

Høringssvaret fra høringspart 2 omhandler et ønske om en mere konkret placering af plejehjemmet, samt en konkret bebyggelsesform, med facader og en situationsplan for plejehjemmet. Derudover har høringsparten ønsket at lokalplanprocessen skulle gå om, da bygherres skitseforslag fra borgermødet den 25. januar 2024 ikke er i visuel overensstemmelse med dispensationsansøgningen for lokalplan 415 fremlagt den 5. januar 2023.

Forvaltningen kender ikke den konkrete placering af plejehjemmet. Lokalplan 487 giver mulighed for, der kan placeres ét plejehjem i lokalplanområdet. Plejehjemmet skal holde sig inden for bestemmelserne i lokalplan 415, dispensationer til lokalplan 415 og lokalplan 487. Hvis lokalplan 487 vedtages, er det op til bygherre, om der søges byggetilladelse til et plejehjem eller anden tilladt anvendelse i lokalplanområdet. Forvaltningen bemærker, at det er tilladt at bygge på tværs af byggezoner, så længe bebyggelsen overholder bestemmelserne og dispensationerne for byggezonerne i lokalplanområdet. Forvaltningen anbefaler ikke nogen ændringer i lokalplanen som følge af høringssvaret.

Høringssvaret fra Hillerød Kommunes Omsorg og Livskraftsudvalg omhandler emnerne parkeringspladser til ansatte, besøgende og frivillige medarbejdere, samt parkeringspladser til minibusser. Derudover foreslår udvalget en særskilt adgang til beboere som afhentes af bedemanden. Forvaltningen anbefaler, at der sættes krav om en ekstra parkeringsplads til minibusser/kassevogne med lift, og vurderer behovet for parkering til ansatte, besøgende og frivillige medarbejdere er dækket af den fastsatte parkering i lokalplanen, som er 0,9 pladser per. 100 m². Forvaltningen vurderer, at der ikke skal stilles krav til afskærmning af tilkørselsforhold, men selve høringssvaret sendes til bygherre.

På baggrund af de tre indkomne høringssvar forslår forvaltningen nedenstående rettelser i lokalplanen:

Forslag til ændringer i lokalplan

På baggrund af debatten på borgermødet, og de høringssvar der er indsendt til planforslaget anbefaler forvaltningen, at lokalplanen vedtages med følgende rettelser og præciseringer til planen:

- § 1 at give mulighed for offentlig service i form af ét plejehjem.
- § 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske, som vist på bilag B.
- § 5.2 at der skal udlægges minimum 2 handicapparkeringspladser til almindelige personbiler og 3 handicapparkeringspladser til kassebiler/minibusser med lift.

Derudover har forvaltningen foretaget mindre redaktionelle rettelser.

Miljøscreening af lokalplan 487:

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport af lokalplan 487 blev offentliggjort, iht. Miljøvurderingslovens § 33 samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget. Efter den offentlige høring af lokalplanforslaget er der imidlertid foretaget ændringer af planforslaget, forvaltningen har på baggrund af dette gennemført en ny miljøscreening af planforslaget.

Det er forvaltningens vurdering, at ændringerne af lokalplanen ikke kan få væsentlig indflydelse på miljøet, og at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Screeningsafgørelsen offentliggøres samtidig med den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan. Miljøscreeningen indgår som bilag i lokalplanen.

Retsgrundlag

Planlovens kapitel 5.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Lokalplan 487 for plejehjem på Frederiksbro - endelig

Fornyset miljøscreening lokalplan 487

Høringsnotat til lokalplan 487 for plejehjem på Frederiksbro

Punkt 8: Ny planlov - ændrede muligheder for planlægning af bynatur

24/2361

Indstilling

Direktionen indstiller til Natur, Miljø og Klimaudvalget og Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget at tage følgende orientering omkring planlovens nye muligheder for at skabe mere bynatur til efterretning.

Beslutning i Natur, Miljø og Klimaudvalget den 02-04-2024

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 04-04-2024

Udvalget udsatte sagen.

Sagsfremstilling

Den 4. oktober 2023 vedtog byrådet budget 2024-2027. I budgetaftalens punkt 23 står der om Bynatur, at *"Vi ønsker at fremme biologisk mangfoldighed også gennem lokalplaner. Vi forventer, at planloven ændres fra januar 2024, så det bliver en mulighed. Vi fortsætter med at anvende biofaktoropgørelser i lokalplanlægningen, da det hjælper med at vurdere om lokalplanen giver et område mere natur. Vi vil arbejde med grønne korridorer i Hillerød by med udgangspunkt i de grønne kiler."*

På baggrund af denne beslutning, fremlægger forvaltningen denne orienteringssag om, hvordan planlovens nye muligheder kan udnyttes til at skabe mere bynatur.

Først en beskrivelse af hvordan vi forstår og bruger begreberne som nævnes i budgetaftalen; bynatur, biologisk mangfoldighed, biofaktor og natur. I Hillerød Kommunes "Strategi for mere bynatur" defineres *"bynatur"* som *"plante-, svampe-, og dyresamfund med deres levesteder, inden for byens grænse"*. "Biologisk mangfoldighed", svarende til "biodiversitet", er variationen indenfor og imellem arterne, såvel som det er variationen af økosystemerne. "Biofaktor" er et beregningsværktøj, som giver et område en samlet score for dets mængde af grønt/beplantet areal. "Natur" forstås vidt forskelligt og rummer alt det, vi (mennesket/den brede befolkning) opfatter som natur.

Det er således den biologiske mangfoldighed byrådet ønsker at fremme. Den er i tilbagegang og omend det er begrænset, hvor rig mangfoldighed bynaturen kan opnå. Byerne er kun en lille del af vores areal (se bilag: "Biodiversitet på forskellige arealer") og biologisk mangfoldighed kræver de store sammenhængende naturarealer, som findes uden for byerne. Derfor er det vigtigt at gøre det klart, at det ikke er planlægning for bynatur igennem lokalplaner, der har størst potentiale for fremme af biologisk mangfoldighed. Bynaturen kan således ikke stå alene i fortællingen om Hillerød Kommunes fremme af biologisk mangfoldighed. Trods det giver det stadig rigtig god mening at planlægge for mere bynatur. Bynatur bidrager nemlig med økosystemtjenester, dvs. de tjenester som økosystemerne giver til os mennesker og vores velbefindende; det kan være alt fra levering af fødevarer til regulering af klima og kulturelle/rekreative tjenester. Bynatur giver bedre klima i byerne, sundere byrum, smukke byrum og så bringer bynatur os tættere på at forstå og passe på naturen.

Den 19. december 2023 vedtog folketetinget ændringer af planloven, som trådte i kraft den. 1. januar 2024. En række af ændringerne giver nye muligheder for mere og bedre bynatur igennem lokalplanlægning. Den første ændring er i planlovens § 11b, stk 1. Her tilføjes det, at der i kommuneplanens rammer for indholdet af lokalplaner kan fastsættes en "procentdel med grønne arealer". Der gives altså mulighed for at sætte en minimumsprocent for grønne arealer i rammeområderne til efterfølgende brug for lokalplanlægning, hvilket kan sikre ensartede krav og skabe mere forudsigelighed for borgere og bygherre.

Derudover er der sket ændringer i planlovens lokalplankatalog, altså §15 stk. 2 om, hvilke emner der må optages bestemmelser om i en lokalplan. I § 15 stk. 2 nr. 10 tilføjes ”naturforhold” som hørende under ”ubebyggede arealer”, hvorom der kan optages bestemmelser om udformning, anvendelse og vedligeholdelse. I § 15 stk. 2 nr. 12 om tilvejebringelse af fællesanlæg som betingelse for ibrugtagning præciseres det, at ”fælles anlæg” også kan være ”grønne arealer”. De to ændringer i lokalplankataloget giver mulighed for, i kommende lokalplaner, at stille krav til kvaliteten af bynatur. Det giver også mulighed for at sætte krav til beplantningens vækstbetingelser, både under og over jorden, og at ibrugtagning af bebyggelse er betinget af, at der forinden er etableret de grønne arealer som lokalplanen bestemmer.

Det blev besluttet på byrådsmødet d. 28 feb. 2024, om Kommuneplan 2025, at der indarbejdes nye retningslinjer for bynatur i den kommende kommuneplan. Forvaltningen har udarbejdet forslag til nye retningslinjer for bynatur med udgangspunkt i ”Strategi for mere bynatur” samt planlovens nye muligheder (se bilag: ”Udkast til retningslinjer for bynatur i Kommuneplan 2025”).

Forvaltningen forslår, at vi fortsætter med at anvende biofaktoropgørelser i forbindelse med lokalplanlægning, som et værktøj til at kvantificere bynaturen, men at der fastsættes en minimums biofaktor for det færdige projekt. Forvaltningen forslår, at den fastsættes i forbindelse med startrededegørelsen og konkret for det enkelte projekt på baggrund af eksisterende beplantning, byggeriets type, bebyggelsesprocent, eksisterende biofaktor mm. At bruge biofaktoren i lokalplanlægning kan hjælpe med at vurdere om et område får mere natur i form af mere grønt/beplantet areal. Biofaktoren fortæller ikke noget om kvaliteten af det grønne eller hvor biologisk mangfoldig området er. Derfor skal en række øvrige retningslinjer sikre kvaliteten af ny bynatur og hensyntagen til eksisterende bynatur og dens eventuelle biologiske mangfoldighed. Forvaltningen foreslår retningslinjer omhandlende følgende temaer:

- Lokalplaner skal indeholde bestemmelser, der har til formål at bynaturen skal være af en kvalitet så den biologiske mangfoldighed fremmes.
- Minimumskrav for biofaktor skal præciseres for det enkelte konkrete projekt og tage hensyn til eksisterende beplantning.
- Levebetingelser for ny beplantning skal sikres og beplantning skal som udgangspunkt, være hjemmehørende arter.
- Fokus på at beskytte eksisterende træer og alternativt erstatte med nye.
- Ny beplantning planlægges i forlængelse af eksisterende grønne struktur i og uden for byen for at forbedre vilkårene for spredning.
- Bynaturen, eksisterende som ny, skal skabe smukke rum og rumlige oplevelser i byen.

Forvaltningen anbefaler ikke at gøre brug af den nye planlovs mulighed for at tilføje en begrønningsprocent i kommuneplanrammer. Det kræver et stort forudgående arbejde med at analysere hvert enkelt område både ud fra arkitektonisk og biologisk perspektiv for at vurdere, hvad et givent områdes begrønningsprocent bør være. Dette kan foretages i lokalplanprocessen, hvor der arbejdes med et konkret projekt.

Ud over de muligheder den nye planlov giver, er der en række andre muligheder for fremme af biologisk mangfoldighed igennem planlægningen. For eksempel at udpege og beskytte eksisterende store solitære træer med en bevarende lokalplan, friholde grønne områder for ny bebyggelse og udlægge arealer til ny natur i lokalplan og kommuneplan på samme vis som eks. areal til bebyggelse/byudvikling.

Retsgrundlag

Planloven §11 og §15.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Biodiversitet på forskellige areal_figur_CONCITO

Udkast til retningslinjer for bynatur i Kommuneplan 2025

Punkt 9: Håndtering af lokalplanovertrædelser i haveboligforeningen Tirsdagsengen

23/15776

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget beslutter, om der skal ske lovliggørelse af forhold i Haveboligforeningen Tirsdagsengen ud fra sædvanlig praksis eller så vidt det vil være muligt ved vidtgående dispensationer.
2. at forvaltningen udarbejder budgetønske med udgangspunkt i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalgets beslutning om valg af scenarie, jf. ovenstående pkt. 1.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 04-04-2024

Sagen blev behandlet som sag nr. 10

Udvalget besluttede at udsætte sagen og gennemføre en besigtigelse af området.

Fraværende: Tue Tortzen (Ø)

Sagsfremstilling

Formålet med sagen er at orientere Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget om omfanget af overtrædelser i forhold til den gældende lokalplan, så udvalget kan beslutte sig for hvilket scenarie, der skal være retningsgivende for forvaltningens sagsbehandling.

Forholdene har tidligere været omtalt som orienteringspunkt på Arkitektur, Byplan og Trafikudvalgets møde den 8. september 2022, idet forvaltningen på daværende tidspunkt afventede en forventet ændring af kolonihaveloven. Sagsfremstillingen er vedlagt (bilag 1).

Baggrund

Hillerød Kommune modtog ultimo 2020 en klage over opførelse af lokalplanstridig bebyggelse i Haveboligforeningen Tirsdagsengen.

Kommunen har siden februar 2021 været i dialog med haveforeningen for at afklare omfanget af overskridelser og for at søge forholdene bragt i overensstemmelse med bestemmelserne i Lokalplan 344 For et område ved Tirsdagsskoven til haveboliger og fritidsformål (bilag 2).

Med henblik på at få afklaret omfanget af lokalplanovertrædelser, har forvaltningen i efteråret 2023 modtaget opmålingsdata fra en droneflyvning over haveforeningen, hvilket har givet et omtrentligt overblik over omfanget af bebyggelse mv. i haveforeningen (bilag 3, 4 og 5).

Der er aftalt et møde med haveboligforeningens bestyrelse onsdag den 3. april, 2024. På mødet vil forvaltningen orientere om omfanget af foreløbige registreringer og om, at denne sag forelægges for udvalget, hvorefter vi kender den fremtidige proces.

Lokalplan 344

Haveforeningen er omfattet af *Lokalplan 344 For et område ved Tirsdagsskoven til haveboliger og fritidsformål*. Lokalplanen blev vedtaget den 31. januar, 2006, og fastlægger en række bestemmelser om omfanget af bebyggelse, som skønnes at være overtrådt, herunder bestemmelser om bebyggelsens maksimalt tilladte omfang vedrørende: arealer, højder, etageantal og placering ift. matrikelstel, jf. §§ 7.2-7.7 i lokalplanen.

I øvrigt skønnes lokalplanens bestemmelser om anvendelse, parkeringsforhold og terrænregulering at være overtrådt på flere ejendomme, jf. §§ 3.3, 5.7 og 9.6 i lokalplanen (bilag 2).

Haveforeningen er beliggende i landzone, men da lokalplanen har bonusvirkning, kræver forhold, der er reguleret i lokalplanen ikke landzonetilladelse. Dog kan lokalplandispensationer kræve særskilt landzonetilladelse.

Overtrædelser af lokalplan mv.

På baggrund af data fra droneflyvningen skønner forvaltningen, at der er lokalplanovertrædelser på størstedelen af de 72 haveboligmatrikler.

Lovliggørelse og præcedens

Lovliggørelse af ulovlige forhold kan enten ske som *retlig* eller som *fysisk* lovgiggørelse, eller i en kombination heraf. I Haveboligforeningen Tirsdagsengen skønnes der at være tale om mange og forskelligartede overskridelser, og forvaltningen skønner på den baggrund, at der kan være tale om forskellige lovgiggørelsesscenarier i de enkelte sager.

Såfremt konstaterede lovovertrædelser skal behandles i henhold til sædvanlig praksis for lovgiggørelsessager, skal forvaltningen i hver enkelt sag foretage en vurdering af, om der kan ske hel eller delvis retlig lovgiggørelse (dispensation fra lokalplanen). Her har det betydning om forvaltningen ville have meddelt en dispensation til forholdet, hvis der var blevet søgt herom, inden forholdet blev etableret. I de tilfælde, hvor der ansøges om retlig lovgiggørelse, vurderer forvaltningen derfor om en tilladelse kan opnås eller om forholdet i stedet skal kræves fjernet. Fysisk lovgiggørelse (ved nedrivning/ombygning el. lign.) kommer normalt på tale, hvis dispensationen er for vidtgående i forhold til lokalplanen og/eller hvis der er tale om overtrædelse af tungtvejende hensyn som f.eks. sikkerheds- og sundhedsmæssige hensyn. I disse sager eksempelvis i forhold til en vurdering af bebyggelsernes omfang og placering, idet overskridelser af bestemmelserne i lokalplanen på disse punkter vil indebære en risiko for brandsmitte.

Det vil alternativt være muligt for Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget at bede om, at der i de enkelte sager foretages en vurdering af muligheden for at meddele vidtgående lokalplandispensationer til bibeholdelse af forholdene som de forefindes, med henblik på at forelægge en sag for udvalget. Som ovenfor skal der i vurderingen indgå vurdering af de sikkerhedsmæssige forhold, herunder om der skal ske fysisk lovgiggørelse af forhold der måtte være i strid med lokalplanens afstandskrav ift. skel og anden bebyggelse for at forhindre brandsmitte.

Endelig vil det være en mulighed, at der udarbejdes en ny lokalplan til bibeholdelse af forholdene som de er i dag, idet det dog skal vurderes, om der er forhold, hvor der skal ske fysisk lovgiggørelse af hensyn til sikkerheden, for eksempel brandsmitte.

Fremgangsmåden for lovgiggørelse af forholdene i Tirsdagsengen vil få betydning for fremtidig sagsbehandling i kolonihaver. En lempelig sagsbehandling med meddelelse af vidtgående dispensationer kan således indebære en risiko

for, at forvaltningen vil få svært ved at kræve fysisk lovliggørelse af lignende forhold i andre kolonihaver/haveforeninger.

Det er på denne baggrund forvaltningens anbefaling, at lovliggørelse behandles i henhold til sædvanlig praksis.

Ressourcebehov

Forvaltningen har været i kontakt med Kolonihave-Teamet i Ballerup Kommunes for at drage nytte af erfaringerne herfra. Disse peger på, at der ofte er tale om både langvarige og konfliktfyldte processer, hvor der kan være behov for at tilknytte yderligere fagligheder for at behandle de ofte komplekse lovliggørelsessager både korrekt og hensigtsmæssigt. Ballerup Kommune har desuden valgt at anvende en landinspektør til registrering af bebyggelsernes omfang i forbindelse med kommunens besigtigelse af de enkelte bebyggelser. Formålet er at sikre, at der ikke efterfølgende stilles spørgsmålstejn ved kvaliteten af de opmålingsdata kommunen anvender i sagsbehandlingen om lovliggørelse. De forventede udgifter hertil vil således også indgå i et eventuelt budgetønske.

Det er på den baggrund forvaltningens vurdering, at lovliggørelse af ulovlig bebyggelse i Haveboligforeningen Tirsdagsengen vil trække 1 person på fuld tid i 3 år, og dertil kommer udgifterne til landinspektør. Såfremt ressourcerne skal findes inden for de nuværende ressourcer i sektionen Byg, må der forventes en væsentlig forlængelse af sagsbehandlingstiden til byggesager og forvaltningens øvrige myndighedsbehandling.

Da skønnet over ressourcer vedrører sagsbehandling om lovliggørelse af forhold i Haveboligforeningen Tirsdagsengen, er der ikke i denne sag taget stilling til eventuelle lovliggørelsessager i kommunens øvrige haveforeninger, der ikke er lokalplanlagte.

Omfanget af overskridelser i Tirsdagsengen er ikke fastlagt, men der skønnes at være overskridelser på størstedelen af haveboligforeningens lodder. Præcis fastlæggelse af omfanget af lokalplanoverskridelser forudsætter dog opmåling af de pågældende bebyggelser. Dette skønnes mest hensigtsmæssigt at ske ved en besigtigelse med deltagelse af en sagsbehandler og en landinspektør. Det kan ikke udelukkes, at der i den sammenhæng konstateres overskridelser af anden lovgivning, som kan medføre behov for anden sagsbehandling om lovliggørelse.

Derfor anbefaler forvaltningen, at der for nuværende udarbejdes et budgetønske, som med udgangspunkt i det anbefalede lovliggørelsesscenarie omfatter udgiften til sagsbehandling på ca. 0,65 mio. kr./år i 3 år samt et skøn for udgift til ekstern landinspektør.

Retsgrundlag

Lokalplan 344 og Planloven.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - dagsordenspunkt af d. 08 september 2022

Bilag 2 - Lokalplan 344

Bilag 3 - skematisk opgørelse over haveforeningens bebyggelse

Bilag 4 - Luftfoto med angivelser af m² og højder

Bilag 5 - kort m. terrænoverskridelser

Fraværende Tue Tortzen

Punkt 10: Slotsgade 13-17 - byggeri udenfor byggefelter

24/2909

Indstilling

Direktionen indstiller, at sagen drøftes yderligere i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget med henblik på muligheder for at realisere projektet med en lokalplan.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 04-04-2024

Sagen blev behandlet som sag nr. 9.

Udvalget stemte om følgende forslag:

”Udvalget beslutter, at bygherrer fortsat kan søge en lokalplan evt. med en mindre midlertidig dispensation, skur eller lign, i dialog med byggemyndigheden.”

4 stemte for: A, F, V, Æ

3 stemte imod: C, Ø

Forslaget blev vedtaget.

C og Ø stemte imod med begrundelse om, at de ønsker at give en dispensation, med henvisning til byggeriets kvalitet, historiske værdier og projektets bidrag til bymidtens liv.

C begærede sagen i byrådet.

Sagsfremstilling

Sagen har været behandlet på Arkitektur, Byplan og Trafikudvalgets møde den 4. januar 2024. Her besluttede man, at der ikke kan meddeles dispensation til opførelse af byggeri i område 2 (infill-bygningen) og område 3 (den 1-etages tilbygning) uden for de i Lokalplan 207 angivne byggefelter. Dette blandt andet for at undgå uheldig præcedens.

Efterfølgende er byrådet blevet yderligere orienteret om sagen i forlængelse af et temamøde den 24. januar 2024, og sagen blev rejst på byrådets møde den 28. februar. Her besluttede byrådet at sende sagen til Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget med henblik på at drøfte mulighederne for, om projektet kan realiseres på anden vis. Dette evt. ved lokalplan samtidig med enkelte små midlertidige dispensationer.

Bygherre, Frederiksborggruppen har den 13. marts indsendt et tilrettet projekt, som vedlægges som bilag. Grundet det sene tidspunkt har forvaltningen ikke nået at forholde sig til forslaget, men forvaltningen vil på mødet forelægge en foreløbig vurdering, ligesom forvaltningen vil vurdere det nærmere, når Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget har fastlagt den videre færd for projektet.

Retsgrundlag

- Planloven.

- Lokalplan 207.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Kopi_Punkt_Slotsgade 13-17 - dispensation lokalplan 207

Situationsplan med de 3 nye bygninger

Slotsgade projekt

Punkt 11: Nyt fra udvalgsformanden og forvaltningen

21/18058

Indstilling

Direktionen indstiller, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 04-04-2024

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Fraværende: Tue Tortzen (Ø)

Sagsfremstilling

Udvalgsformanden og forvaltningen giver en opfølgende orientering om udvalgets sager, årsplan samt orienterer om aktuelle emner med interesse for udvalget.

Udvalgets årsplan er vedlagt som bilag.

Retsgrundlag

Ikke relevant for sagen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

ABT årsplan 2024 - april

Fraværende Tue Tortzen

Punkt 12: Digital godkendelse af referat

23/16655

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 04-04-2024

Godkendt.

Fraværende: Tue Tortzen (Ø)

Fraværende Tue Tortzen