

REFERAT Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget 2018 - 2025 d. 09-05-2018

Mødedato Onsdag d. 09. maj 2018 kl. 08:00

Mødested Seglet

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

Indholdsfortegnelse

Budget 2019-2022, Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget.....	3
Udviklingsmål 2019.....	4
Udmøntningsplan 2018 - 2021 - Statusrapport maj 2018.....	5
Evaluering af servicemålsaftalen.....	7
Smart City, oplæg til strategi.....	9
Kommuneplantillæg nr. 5 - revision af bestemmelser om opsamling af regnvand fra tage.....	11
Favrholm - Klima, Natur og Landskabsplan, endelig vedtagelse.....	13
Favrholm Stationsområde - igangsætning af lokalplan.....	17
Status for lokalplaner og andre planopgaver.....	21
Frederiksbro - præsentation af rækkehuse og etagebyggerier.....	23
Københavnsvej 26-28 - igangsætning af lokalplan.....	24
Lokalplan 423 for etageboliger ved Åmosevej, forslag.....	27
Lokalplan 424 for boligområde ved Baunetgården - behandling af høringssvar og endelig vedtagelse.....	29
Lokalplan 436 - boliger på Jespervej 21 og kommuneplantillæg 2, endelig vedtagelse.....	32
Ullerød Nord - Sti mellem Tulstrupvej og T. Rosenquistvej.....	35
Slidlags- og belægningsopgaver – anlægsbevilling.....	36
Etablering af Hillerød Torvemarked.....	37
Ændring af afholdelse vedr. Hillerød Loppemarked.....	39
Nyt fra udvalgsformanden og forvaltningen.....	40

Punkt 1: Budget 2019-2022, Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget

17/2074

Sagsfremstilling

Formålet med denne sag er at præsentere udvalget for resultaterne af de foregående måneders drøftelser af forslag til omprioriteringskatalog. På baggrund heraf drøfter udvalget udkast til finansieringsforslag, evt. aktivitetsudvidelsesforslag samt anlægsønsker (inkl. afledt drift). De vedlagte dokumenter viser nuværende status for udvalgets arbejde med omprioriteringskataloget.

Udvalget fastlægger således oplæg til deres sidste behandling af budgetforslag til udvalgets møde i juni. Fagudvalgets bilag til budgetforslag er derfor også i proces frem til den endelige version til junimødet.

Retsgrundlag

Styrelsesloven § 40.

Økonomi

Økonomiudvalgets rammeudmelding af 14. marts 2018 er udgangspunktet for fagudvalgenes videre arbejde.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget fører en afsluttende drøftelse af omprioriteringskataloget inkl. anlægsønsker (inkl. afledt drift), så udvalget til juni kan godkende det samlede omprioriteringskatalog samt indstille dette til første behandling i økonomiudvalget og byrådet.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget besluttede, at det ønsker et anlægsønske på kommunal udstykning af Dyremosegård.

Udvalget ønsker på næste møde at drøfte forslaget om stadsarkitekt, som er et aktivitetsudvidelsesforslag til økonomiudvalget.

Udvalget godkendte finansierings- og aktivitetsudvidelsesforslagene samt anlægsønsker.

Bilag

ABT Finansieringsforslag 2019-2022 maj

ABT Aktivitetsudvidelser 2019-2022 maj

ABT Anlægsønsker 2019-2022 maj

Punkt 2: Udviklingsmål 2019

18/3295

Sagsfremstilling

Formålet med denne sag er, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget på mødet i maj fastlægger de endelige udviklingsmål 2019.

Udvalget har på møder i marts og april drøftet udviklingsmål 2019. På baggrund af disse drøftelser fremsendes nu som bilag forslag til udviklingsmål for 2019.

Udvalgets udviklingsmål er:

1. Øget fremkommelighed
2. Færre uheld i trafikken
3. Arkitekturpolitik

Udviklingsmålene for 2019 vedlægges som bilag til endelig godkendelse sammen med udvalgets budgetforslag på junimødet.

Retsgrundlag

Ikke relevant for sagen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Indstilling

Direktionen indstiller til Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget at fastlægge de endelige udviklingsmål for 2019.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget godkendte de fremsendte forslag til udviklingsmål for 2019.

Bilag

Udviklingsmål ABT 2019 Arkitekturpolitik - maj

Udviklingsmål ABT 2019 Færre trafikuheld - maj

Udviklingsmål ABT 2019 Øget fremkommelighed på det overordnede vejnet - maj

Punkt 3: Udmøntningsplan 2018 - 2021 - Statusrapport maj 2018

17/1008

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog i december 2017 den gældende udmøntningsplan for budget 2018-2021. Som det fremgår af sagsfremstillingen fra december opdateres udmøntningsplanen ved budgetopfølgning 1 i maj og budgetopfølgning 3 i november.

Med denne sag gives en status på udmøntningsplanen for 2018-2021 efter 1. kvartal 2018.

Udmøntningsplanen 2018-21 indeholder 63 punkter - dog indeholder 2 initiativer (2 & 57) to spor således, at der er 65 individuelle politiske processer.

Status udmøntningsplan 2018-21 ultimo april 2018:

Statuskode	Antal
Ikke igangsat	0
I proces	52
I proces – justeret tidsplan	6
Afsluttet	7
I alt	65

Bemærk endvidere at initiativ 26 – ”Turisme”, der vedrører Hillerød Kommunes aktive deltagelse i udviklingen af Nationalpark Kongernes Nordsjælland, har fået ændret det ansvarlige udvalg fra EBT til KFU.

Retsgrundlag

Ikke relevant for sagen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Indstilling

Direktionen indstiller, at fagudvalget godkender den opdaterede udmøntningsplan 2018 – 2021 og sender udmøntningsplanen til godkendelse i økonomiudvalget og byrådet.

Beslutning i Omsorg og Livskraftsudvalget den 09-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen.

Beslutning i Kultur og Fritidsudvalget den 09-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen.

Beslutning i Idræt og Sundhedsudvalget den 08-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen.

Beslutning i Natur, Miljø og Klimaudvalget den 08-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen.

Udvalget besluttede vedr. punkt 61, at teksten under politisk proces og tidsplan justeres til budget 2019-2022.

Beslutning i Erhverv, Beskæftigelse og Turismeudvalget den 07-05-2018

Udvalget godkendte sagen.

Beslutning i Børn, Familie og Ungeudvalget den 07-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen.

Mette Thiesen (D) tog forbehold.

Bilag

Bilag 2 - administrativt ressourceforbrug

Udmøntningsplan 2018 - 2021 budgetopfølgning 1 - Fagudvalg

Punkt 4: Evaluering af servicemålsaftalen

18/6512

Sagsfremstilling

Formålet med sagen er at orientere Erhverv, Beskæftigelse og Turismeudvalget, Natur, Miljø og Klimaudvalget samt Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget, om den udarbejdede rapport vedrørende kommunernes overholdelse af servicemålsaftalen.

KL og regeringen indgik i december 2015 en aftale om fælles servicemål for kommunerne for byggesager og miljø- og husdyrgodkendelser. Aftalen var, at kommunerne skulle reducere sagsbehandlingstiderne for de tre områder med en tredjedel i forhold til 2012. Det blev samtidig besluttet, at aftalen skulle evalueres 1. halvår 2017.

Rambøll har evalueret aftalen. Evalueringen er vedlagt.

Evalueringen viser, at virksomhederne generelt er tilfredse med kommunernes sagsbehandling og service. Hovedkonklusionerne er for det første, at servicemålsaftalen har bidraget til, at flere kommuner har styrket indsatsen for at nedbringe sagsbehandlingstiden, og der er arbejdet med at styrke forhåndsdialogen med ansøgerne.

For det andet kan det konkluderes for husdysagerne, at sagsbehandlingstiden er reduceret med mere end 40% i 2016 i forhold til 2012, og at servicemålene overholdes. På grund af usikkerhed om opgørelsesmetoder, kan der ikke konkluderes på reduktionen af sagsbehandlingstider på bygge- og miljøområdet.

For det tredje overholder kommunerne i gennemsnit servicemålene for byggesager og i 80% af de enkelte sager. Det er især tre forhold, der forlænger sagsbehandlingstiden for byggesager.

Det drejer sig om følgende forhold, der forlænger sagsbehandlingstiden:

1. Sager, der skal i høring hos naboer m.fl.
2. Sager, der skal sagsbehandles hos ekstern myndighed
3. Sager, hvor der er behov for krydstjek af, om der er behov for en tilladelse efter anden lovgivning.

Ifølge evalueringen overholder Hillerød Kommune i gennemsnit servicemålene for de fem typer af byggesager (simple konstruktioner (garager, carport m.m.), enfamiliehuse, industri- og lagerbygninger, etagebyggeri for erhverv og etagebyggeri for boliger.

På miljøområdet er der afgjort for få sager til, at det kan konkluderes, om kommunerne overholder servicemålene.

Som opfølgning på evalueringen er der spørgsmål, der kræver nye drøftelser mellem aftaleparterne. Det har bl.a. vist sig, at byggelovsområdet er mere komplekst end ventet. Her er det først og fremmest en opgave at få alle kommuner med. Det er endvidere besluttet, at der skal sættes en undersøgelse i gang af, hvad der forlænger sagsbehandlingstiden i kommunernes samspil med eksterne myndigheder.

Retsgrundlag

Ikke relevant for sagen.

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser.

Indstilling

Direktionen indstiller til Erhverv, Beskæftigelse og Turismeudvalget, Natur, Miljø og Klimaudvalget samt Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget, at tage orienteringen til efterretning.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget tog sagen til efterretning.

Beslutning i Natur, Miljø og Klimaudvalget den 08-05-2018

Udvalget tog sagen til efterretning.

Beslutning i Erhverv, Beskæftigelse og Turismeudvalget den 07-05-2018

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Rambøll - Endelig rapport om evaluering af servicemålsaftalen

Punkt 5: Smart City, oplæg til strategi

18/3706

Sagsfremstilling

Formålet med denne sag er at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget beslutter en Smart City strategi, i henhold til det budgetpunkt der blev vedtaget af byrådet i 2017 samt godkender projektet med turist wi-fi.

I budgettet er besluttet:

Miljø- og Teknikudvalget vil arbejde videre med en strategi for Smart City-løsninger, der kan realiseres. Første prioritet er tilgængelig infrastruktur, men der skal også ses på tilgængelighed, tryghed, støj, nedbringelse af forurening osv. Dette skal indarbejdes i planlægning herunder i fremtidige byggemodninger og i forbindelse med realisering af den nye bydel Favrholm. Samtidig kan der i forbindelse med tilbagekøb af signaler og belysning arbejdes med forslag til, hvordan intelligent signalstyring kan hjælpe med en smidig trafikafvikling. Forvaltningen udarbejder derefter en business case, som forelægges til byrådets godkendelse ud fra antagelsen om at Smart City-løsninger også kan føre til driftsbesparelser.

Med udgangspunkt i budgetteksten samt de fem indsatsområder som Miljø- og Teknikudvalget vedtog i 2017 som er Smart Mobilitet og fremkommelighed, Smart hverdag og bevægelse, Indsamling af data, Smart og effektiv drift og Smart Favrholm, er udarbejdet et forslag til en strategi. Hele strategien har omdrejning omkring indsatsområderne, og hvad der skal til for at arbejde med dem.

Smart City strategi:

Infrastruktur

Som en del af den fremtidige lysstyring er det muligt at etablere et såkaldt LoRaWAN netværk. Netværket kan allerede nu etableres. Det vil så være muligt at kommunikere og styre alle de armaturer, der bliver tilkoblet systemet og kan ske i den takt hvor armaturerne bliver udskiftet. For at kunne understøtte de fleste af punkterne i Smart City strategien, kan denne ”infrastruktur” anvendes til opsamling og transport af data. Forvaltningen foreslår, at der etableres et LoRaWAN netværk. LoRaWAN er et radionetværk der gør det muligt at både sende og modtage mindre datamængder. Systemet kan efter etablering virke sammen de løsninger, der kan anvendes inden for de fem indsatsområder. Der er mulighed for at anvende LoRaWAN netværket i andre dele af kommunen. Derudover har Hillerød forsyning udtrykt interesse i LoRaWAN netværket. Forvaltningen taler med forsyningen for at finde muligheder for synergier og driftsbesparelser.

Forvaltningen foreslår, at der i nye vejprojekter samt i længdegravninger bliver lagt ”tomrør” hvor det er hensigtsmæssigt. ”Tomrør” er tomme rør, hvor det vil være muligt at trække fiber eller bredbånd gennem. Det vil kun være aktuelt, når ikke er leverandører, der etablerer det i forbindelse med byggemodningen. Fibernetværk er beregnet til store datamængder i højhastighed. Fibernetværk/bredbånd bliver etableret af de private udbydere efter markedsprincipper. Steder med god bredbåndsdækning er attraktive for både borgere og erhverv. Der er allerede i en række anlægsprojekter, hvor det har været økonomisk rentabelt og relevant, blevet nedlagt tomrør.

Strategien

Forvaltningen fremlægger et oplæg til en strategi. Oplægget er udarbejdet ud fra de fem hovedindsatsområder Miljø- og Teknikudvalget udpegede i 2017. Strategien tager også udgangspunkt i de initiativer som kommunen allerede gør i dag. Forvaltningen foreslår at strategien bliver offentliggjort med mulighed for at komme med bemærkninger og input.

Forvaltningen foreslår, at der som strategisk og Smart City tiltag arbejdes videre med parkeringshenvvisning. Forvaltningen foreslår, der udarbejdes anlægsforslag på opdatering af det eksisterende parkeringshenvisningssystem. Parkeringsystemet der eksisterer i dag skal opdateres da det ikke ”tæller rigtigt”. Der kan også ved en opdatering laves flere tællepunkter, så parkeringspladserne kan udnyttes bedre og der vil være mindre kørsel med søgning til pladser i midtbyen og dermed mindre trængsel.

I forbindelse med det fremtidige arbejde med strategien foreslår forvaltningen, at udvalget fremover årligt bliver orienteret om status for arbejdet.

I forbindelse med udbud af trafiksignaler som er i proces nu, og med udarbejdelsen af en belysningsplan efter kommunens tilbagekøb af gadelys og signaler er gennemført, vil der blive arbejdet videre med tiltag på dette område. Derefter vil der blive arbejdet videre med en businesscase.

Turist wi-fi

I forbindelse med arbejdet med tiltag i bymidten har der været fremsat ønske fra Byforum om etablering af wi-fi i byen. I den forbindelse kan forvaltningen oplyse, at EU har annonceret en pulje, hvor kommuner kan søge om midler til etablering af ”turist wi-fi”. Puljen indeholder 120 mio. kr. som alle kommuner i EU kan ansøge om tilskud fra.

Turist wi-fi giver muligheden for at tilbyde wi-fi, der er gratis tilgængeligt på udvalgte steder i det offentlige rum. Kravet er, at man skal logge på med en kode og så kun have adgang til netværket i en given periode. Byforum er interesseret i udbredelsen af turist wi-fi, da det kan understøtte en del af deres mål.

Teknologien vil også give mulighed for at ”tælle” antallet af wi-fi enheder, der passerer sendepunkterne.

Forvaltningen er meget opmærksom på, hvorvidt der registreres oplysninger på borgere og Databeskyttelseslovgivningen. Det primære formål er at tælle enheder, ikke at registrere enheder (f.eks. mac adresser som kan henføre til en person).

Såfremt der bliver et ønske i projektet om at registrere gengangere af enheder over en periode, vil det skulle undersøges nærmere hvordan og hvor længe der vil være et sagligt formål med at behandle de registrerede oplysninger i henhold til databeskyttelseslovgivningen.

For at komme i betragtning i EU’s pulje har forvaltningen undersøgt om projektet passer ind i formålet og har derfor registreret interessen for projektet hos EU i april måned. Den endelige ansøgning skal sendes i starten af maj for at komme i betragtning. Der er i forbindelse med etableringen ingen egenbetaling, men en mindre driftudgift til strøm til sendepunkterne.

Drift omkostningerne vil årligt ligge på under 10.000 kr. Finansiering af driften forslår forvaltningen sker via turist puljen og ved at nedlægge eksisterende installationer, som bliver overflødige ved installationen af turist wi-fi.

Retsgrundlag

Ikke relevant for sagen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser på nuværende tidspunkt.

Etablering af LoRaWAN netværket kan finansieres i forbindelse med udskiftningen af belysningen, den fremtidige drift vil blive betalt af de ”enheder” der bliver tilsluttet. Det vil sig at det i først omgang vil blive betalt via belysningsdriften. Ligeledes forventes en medfinansiering fra Hillerød Forsyning, svarende til deres forventede forbrug af anlægget.

Indstilling

Direktionen indstiller til Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget at:

1. godkende Smart City strategien til offentliggørelse og høring, samt
2. fortsætte arbejdet i gang med flere Smart City tiltag
3. indarbejde trækrør og fysisk infrastruktur i fremtidige anlægsprojekter
4. udarbejde anlægsønske til parkeringshenvísningssystem
5. ansøge EU puljen om midler til turist wi-fi
6. godkende anvendelsen af LoRaWAN til Smart City infrastruktur.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen med bemærkning om, at teksten under punkt nr. 5 i afsnittet ’En vision for Smart City’ ændres til ’Dele data med borgere og erhvervsliv under hensyntagen til databeskyttelse og sikring af borgernes privatliv’.

Udvalget sender sagen videre til økonomiudvalget og byrådet.

Bilag

Smart City Strategi 2018

Punkt 6: Kommuneplantillæg nr. 5 - revision af bestemmelser om opsamling af regnvand fra tage

18/6378

Sagsfremstilling

Formålet med sagen er at godkende forslag til kommuneplantillæg nr. 5 og miljøscreening til offentliggørelse i 8 uger. Sagen behandles både i Natur, Miljø og Klimaudvalget og Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget.

Kommuneplan 2017 indeholder et krav om opsamling af tagvand til toiletskyl og tøjvask. Kravet er i formuleret på en sådan måde, at det som udgangspunkt altid gælder, når der udarbejdes nye lokalplaner for boliger. Dog kan kravet i særlige tilfælde fraviges, hvis ”miljømæssige forhold taler for, at bebyggelsen i stedet opføres med grønne tage, eller hvis særlige arkitektoniske forhold nødvendiggør, at der anvendes materialer, som er uforenelige med anvendelsen af vand fra tage til toiletskyl”, jf. § 3.10.5.

Tanken med undtagelsesbestemmelsen er at give byrådet en mulighed for at fravige kravet, hvis det er uhensigtsmæssigt. Der skal dog være nogle helt særlige grunde, så det ikke danner præcedens og det skal være en planmæssig eller miljømæssig begrundelse ikke en økonomisk.

Som undtagelsesbestemmelsen er formuleret i kommuneplanen, går den meget specifikt på grønne tage og arkitektur, men ikke på miljøforhold eller tekniske løsninger. I forbindelse med lokalplan 423 for etageboliger ved Åmosevej, har det vist sig, at formuleringen ikke helt står mål med intensjonen, fordi bestemmelsen i kommuneplanen er for specifik. Samtidig kan kommuneplanen misforstås i retning af, at nye boliger skal opføres med enten grønne tage eller med opsamling af tagvand til toiletskyl og tøjvask.

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 5 er en revision af kommuneplanens retningslinjer om opsamling af tagvand til toiletskyl og tøjvask. Baggrunden for at tage retningslinjerne op nu er, at projektet med Almenbolig+ boliger ved Åmosevej ikke forventes at kunne gennemføres, hvis der opretholdes et krav om at etablere anlæg til opsamling af tagvand til toiletskyl og tøjvask. I forvejen er der underjordiske bassiner, med en kapacitet betydeligt større end det der er nødvendigt, for at forsinke overfladevandet fra grunden, inden det ledes videre til spildevandssystemet, men vandet herfra kan ikke anvendes til toiletskyl og tøjvask.

Kommuneplantillægget foreslår at ændre på kommuneplanens § 3.10.5 sådan, at det tydeligt fremgår, at kravet om installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage, til brug for toiletskyl og tøjvask kan fraviges, hvis der er væsentlige miljømæssige, arkitektoniske eller tekniske grunde til, at det ikke kan lade sig gøre eller at det ikke er nødvendigt, fordi det miljømæssige formål kan opnås på andre måder.

Der er tale om en ændring af kommuneplanens generelle rammer, som kan vedtages uafhængigt af lokalplan 423, men ændringen er en forudsætning for at forslag til lokalplan 423 kan vedtages, da lokalplanen ellers vil stride mod kommuneplanens §3.10.4 ved ikke at stille krav om opsamling af tagvand til toiletskyl og tøjvask. Vedtages kommuneplantillægget, vil det fortsat kræve byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde, hvis kravet om opsamling af tagvand skal fraviges.

Den 30. maj 2012 vedtog byrådet et kommuneplantillæg om opsamling af tagvand fra boligernes tage. Med ændringen af kommuneplanen blev det besluttet, at der i forbindelse med nye lokalplaner for boliger skal stilles krav om at installere anlæg til opsamling af tagvand til brug for toiletskyl og tøjvask. Hovedformålet var at spare på grundvandet. Retningslinjerne er indarbejdet i kommuneplan 2017 som §§ 3.10.4 og 3.10.5.

Ud over miljøscreening og forslag til kommuneplantillæg nr. 5 er notat fra den oprindelige sag om ændring af kommuneplanen i 2012 vedlagt sagen.

Retsgrundlag

Lov om planlægning og miljøvurderingsloven.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Indstilling

Direktionen indstiller, at udvalgene indstiller til økonomiudvalget og byrådet:

1. at godkende forslag til kommuneplantillæg nr. 5 til offentlig fremlæggelse i 8 uger fra den 4. juni til den 30. juli 2018.

2. at kommuneplantillægget ikke miljøvurderes.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen og sender sagen videre til økonomiudvalget og byrådet.

Beslutning i Natur, Miljø og Klimaudvalget den 08-05-2018

Udvalget stemte om indstillingen.

1 stemte imod: Tue Tortzen (Ø)

4 stemte for: Louise Colding Sørensen (A), Thomas Brücker (A), Dragan Popovic (V) og Lars Ole Skovgaard Larsen (V).

Udvalget godkendte indstillingen.

Tue Tortzen (Ø) stemte imod med henvisning til lighedsgrundsætningen samt at der ikke er nogen tekniske forudsætninger.

Udvalget indkalder KAB til næste udvalgmøde for, at KAB nærmere kan redegøre for den miljømæssige løsning vedr. Lokalplan 423 for etageboliger ved Åmosevej.

Udvalget sender sagen videre til økonomiudvalget og byrådet.

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg nr. 5

Notat om opsamling af regnvand 2011

Punkt 7: Favrholm - Klima, Natur og Landskabsplan, endelig vedtagelse

17/47874

Sagsfremstilling

Formålet med sagen er at Natur, Miljø og Klimaudvalget, Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget, økonomiudvalget og byrådet behandler høringssvar til Klima, Natur og Landskabsplan for Favrholm og ledsagende miljørapport med henblik på endelig godkendelse af planen.

Miljø- og Teknikudvalget besluttede den 7. november 2017 at sende udkast til Klima, Natur og Landskabsplan for Favrholm og ledsagende miljørapport i høring i 6 uger.

Klima, Natur og Landskabsplan for Favrholm

Klima, Natur og Landskabsplanen for Favrholm er udarbejdet som en naturlig forlængelse af Helhedsplan Favrholm fra 2014. Klima, Natur og Landskabsplanen har til formål at finde den rette balance mellem klimasikring, naturindhold og rekreative kvaliteter i den kommende bydel. Klima, Natur og Landskabsplanen omhandler indretningen af den grønne hovedstruktur, det vil sige landskabskiler og –fælder samt stamveje. Planen lægger sig i hovedlinjer op ad helhedsplanen, men beskriver, på et mere detaljeret niveau end helhedsplanen, dimensionering og placering af klimasikring og erstatningsnatur, terrænbearbejdning, beplantning samt rekreative aktiviteter og stier.

Miljøvurdering

Planen er miljøvurderet i henhold til lov om miljøvurdering. Miljørapporten er afgrænset til følgende emner; beskyttet natur, overfladevand og klimasikring samt jordhåndtering. Miljøvurdering blev behandlet i forbindelse med godkendelse af planforslaget.

Høringssvar

Planen og tilhørende miljøvurdering har været i høring fra den 1. december 2017 til den 12. januar 2018. Der er afholdt borgermøde i høringsperioden.

Der er indkommet 7 høringssvar til planen. Tre af høringssvarene er fra beboere i eller omkring Favrholm-området (1,2,7). Derudover er modtaget høringssvar fra Favrholmvenget Grundejerforening (3), Danmarks Naturfredningsforening (4), Hillerød Forsyning (5) og Byudviklingsselskabet Favrholm (6) (Tal henviser til høringssvarenes nummer i vedlagte høringsnotat).

Høringssvarene omhandler i hovedlinjer følgende punkter:

1. Placering og bredde af de grønne kiler (1, 3, 4)
2. Veje, stier og parkering (2, 3)
3. Legepladser (3)
4. Grundvand, vejvand, bassiner, skybrudsveje (2, 5, 7)
5. Natur- og landskabsværdier, herunder erstatningsnatur (4, 6)
6. Jordhåndtering (4, 6)
7. Planens status (6)
8. Krav til bygherre ift regnvandshåndtering (6)

I bilaget 'Høringsnotat Klima, Natur og Landskabsplan Favrholm' kan indsigelserne læses i deres fulde længde.

Hillerød Kommune har udarbejdet en sammenfattende redegørelse, jf Miljøvurderingsloven §13, stk. 2, hvoraf det fremgår, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvordan udtalelser, der er indkommet i høringen, er taget i betragtning, valg af alternativ samt overvågning af indvirkninger på miljøet. Den sammenfattende redegørelse er vedlagt som bilag.

Forvaltningens vurdering og anbefaling til ændringer

Forvaltningen har resumeret og vurderet høringssvarene i vedlagte høringsnotat.

På baggrund af de modtagne høringssvar, anbefaler forvaltningen, at Klima, Natur og Landskabsplanen for Favrholm vedtages endeligt med følgende ændringer:

- a) Side III; Teksten ændres ved at sætningen, der starter med: "Der er derfor stillet krav om, at bydelen forsinker ..." ændres til: "Planen er derfor udarbejdet under den forudsætning, at regnvand fra fx hustage og veje inden for området forsinkes i regnvandsbassiner, inden det ...".
- b) Side 2; Figur tilrettes ved Hestehavevej 14, så vej omlægges til at løbe umiddelbart nord for ejendommen i stedet for hen over ejendommen.
- c) Side 4, Figurtekst 2 og 3 ændres så rød linje forklares.
- d) Side 11; Tekst ændres ved at ordet overfladisk indskrives i følgende sætning: "Skybrudsvand der ikke kan tilbageholdes inden for områderne vil løbe *overfladisk* til Salpetermosen" og ordet Stationsby ændres til stationsområdet.

e) Side 21; Tekst ændres ved at sætningen, der starter med: ”Hvis der i den første sæson... ” ændres til: ”Hvis der i de første sæsoner etablerer sig en kraftig vegetation domineret af næringskrævende arter som ager-tidsel, hundegræs, vild kørvel, mm., anbefales det, at områderne plejes med 2 årlige høslæt for at udpine vegetationen og give plads til flere forskellige plantearter. Det anbefales, at der klippes i hhv. forsommer og sensommer og at afklippet fjernes. ”

Forvaltningen anbefaler desuden, at betegnelsen ”fællestier” ændres til ”hovedstier” for at stemme overens med betegnelsen anvendt i andre dokumenter om Favrholm.

De foreslåede ændringer fremgår med rødt i Klima, Natur og Landskabsplanen vedlagt som bilag.

Retsgrundlag

Miljøvurderingsloven, særligt afsnit II (LBK nr. 448 af 10. maj 2017).

Økonomi

Sagen har ikke i sig selv bevillingsmæssige konsekvenser, men gennemførelse af de i planen beskrevne anlæg forudsætter, at der i kommende budgetter afsættes midler til etablering af anlæggene, herunder stamveje, rekreative stier og aktivitetspunkter, beplantning, bastioner m.m. Der vil i forlængelse af planen blive arbejdet med etapeplanlægning og samarbejder med øvrige grundejere i området om etablering af anlæggene, herunder tidsplan og finansiering.

Indstilling

Direktionen indstiller til Udvalget for Natur, Miljø og Klima, at anbefale Udvalget for Arkitektur, Byplan og Trafik, økonomiudvalget og byrådet at Klima, Natur og Landskabsplan for Favrholm vedtages endeligt med de i sagsfremstillingen foreslåede ændringer.

Beslutning i Udvalget for Arkitektur, Byplan og Trafik den 07-03-2018

Sagen blev taget af dagsordenen.

Beslutning i Udvalget for Natur, Miljø og Klima den 06-03-2018

Udvalget godkendte indstillingen. Udvalget bemærkede, at der kan benyttes høslæt eller afgræsning.

Udvalget sender sagen videre til Udvalget for Arkitektur, Byplan og Trafik, økonomiudvalget og byrådet.

Supplerende sagsfremstilling efter møde i Udvalget for Arkitektur, Byplan og Trafik den 07-03-2018

Sagen har den 6. marts 2018 været forelagt Natur, Miljø og Klimaudvalget. Udvalget godkendte indstillingen og sendte sagen videre til Udvalget for Arkitektur, Byplan og Trafik, økonomiudvalget og byrådet.

Sagen blev imidlertid taget af dagsordenen for at give mulighed for at inddrage yderligere bemærkninger fra Hillerød Forsyning i behandlingen af planforslaget.

Sagen forelægges nu til behandling med forvaltningens forslag til justeringer på baggrund af Hillerød Forsynings bemærkninger. Bilagene ’Klima, Natur og Landskabsplan med forslag til ændringer’ og ’Sammenfattende redegørelse, Klima, Natur og Landskabsplan Favrholm’ er justeret og vedlagt som bilag.

Til orientering varetager Udvalget for Natur, Miljø og Klima klimaområdet. Klima, Natur og Landskabsplanen ligger derfor under dette udvalgs ressortområde. Udvalget for Arkitektur, Byplan og Trafik har, jf. delegationsplanen, kompetencen til at indstille beslutninger vedrørende miljøvurderingsloven, herunder godkendelse af den sammenfattende miljøredegørelse.

Bemærkninger fra Hillerød Forsyning

Hillerød Forsyning fremfører, at det ikke fremgår tydeligt nok af planforslaget, hvordan løsninger for hverdagsregn fra storparceller, det vil sige forsyningens ansvarsområde, hænger sammen med de i planen skitserede løsninger for skybrudsvand og hverdagsregn fra stamvejene.

For at imødegå dette forslår forvaltningen en række mindre justeringer i planforslaget, særligt i afsnittet Klimaplan. Med justeringerne opnås, at det bliver tydeligere, at:

- Der ønskes ét, samlet afløbssystem for hverdagsregn, som fortrinsvis vil være grøfter/wadier, som hvor muligt kombineres med ”skybrudsveje”
- Vandskel for både overfladeafstrømning og vejvand/tagvand foreslås ændret for en del af Smørkildedefingeren, hvilket dog kræver en vandløbsretslig kendelse.

De foreslåede justeringer vurderes at være af mindre væsentlig betydning.

De foreslåede justeringer er:

1. Side 8; Sætning om gældende spildevandsplan slettes. Ordet ’vejvand’ ændres til ’regnvand’.

2. Side 9; Tekst ændres ved at sætningen: "Hverdagsregn fra bebyggede ... og drosles derefter direkte til vandløbene, og fremgår ikke af indeværende Klimaplan." ændres til: "*Hverdagsregn fra bebyggede ... og drosles derefter til kilerne.*" Følgende sætning tilføjes: "*I den forbindelse skal findes løsninger for om hverdagsregn fra stamveje og storparceller kan ledes i ét samlet system til kilerne.*" Sætningen "Skybrud er defineret som regnhændelser ..." ændres til: "Skybrud betragtes i denne plan som regnhændelser ...".
3. Side 11; Overskriften "Vand fra veje" ændres til "*Vand fra veje og storparceller*". Følgende sætning tilføjes: "*Vej- og tagvand fra storparcellerne forsinkes i bassiner indenfor parcellerne og ledes til kilerne, om muligt via samme system som vejvandet fra stamvejene.*" Sætningen "Selvom Klimaplanen ... at stationsområdet kan tilbageholde en 20 års hændelse (T20), ligesom hospitalsområdet, der også tilbageholder T20, på egen grund." ændres til "*Selvom Klimaplanen ... at stationsområdet, ligesom hospitalsområdet, klimasikrer bygninger og veje udover T5. Klimasikringsniveauet skal senest fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for området.*"
4. Side 12; Figurteksten ændres ved, at der tilføjes "*forslag til*" lige før "nye vandoplande" og ordet "skybrudsvandet" ændres til "*vandet*". Teksten ændres ved at "... fremtidige oplande ..." ændres til "... *foreslåede oplande* ...". Sætningen "*De foreslåede ændringer i vandskel kræver en vandløbsretlig kendelse for at kunne gennemføres*" tilføjes.
5. Side 13; Overskriften "Bassiner" ændres til "*Bassiner i kilerne*". Overskriften "Vådbassiner" ændres til "*Vådbassiner i kilerne*". Teksten ændres ved at sætningen "I landskabskilerne ... som har til formål at rense vejvand ..." ændres til "*I landskabskilerne ... som har til formål primært at rense vejvand ...*", og sætningen "Det er nødvendigt med vandtæt membran i bunden af bassinet for at undgå at vandet i bassinet nedsiver, eller at det har kontakt til grundvandet." ændres til "*Det er nødvendigt at sikre, at der ikke sker udsivning til grundvandet.*" Følgende sætninger tilføjes i teksten: "*Det forventes at vådbassinerne også bliver en del af den øvrige håndtering af regnvand.*", "*Afledning af T5 fra storparcellerne er ikke medregnet i de angivne vådbassiners volumen. Det er vurderet at være en begrænset vandmængde. Dette skal dog fastlægges i den videre planlægning.*" og "*I denne fase skal størrelsen og placeringen af rense- og forsinkelsesbassiner til T5 fra storparcellerne også fastlægges.*"
6. Side 30; Teksten ændres ved at sætningen "De stiplede ... vandet langsomt ledes ~~der~~ videre i systemet, uden at ..." ændres til "*De stiplede ... vandet langsomt ledes videre i systemet, uden nødvendigvis at ...*" og sætningen "Til hverdag holdes regnvandet inden for byfingrene - ~~der ledes derfor ikke regnvand fra byfingrene~~ til landskabet." Ændres til "*Til hverdag holdes regnvandet inden for byfingrene - inden det ledes til landskabet.*"
7. Side 43; Teksten ændres ved at sætningen "Der er angivet to vejprofiler, hvor forskellen er ..." ændres til "*Der er angivet to principper for vejprofiler, hvor forskellen er ...*". Sætningen "*De angivne vejprofiler er udtryk for en mulig løsning for afvandingen af stamvejene. I det videre arbejde i forlængelse af planen, vil muligheder for anvendelse af wadier/grøfter og kombination af hverdagsregn fra stamveje og storparceller blive undersøgt.*" tilføjes.

De foreslåede justeringer fremgår i Klima, Natur og Landskabsplanen vedlagt som bilag.

Til orientering har Hillerød Forsyning og Hillerød Kommune, parallelt med vedtagelsen af Klima, Natur og Landskabsplanen, startet et konkret projekt for 'vandets vej' i Smørkildefingeren, herunder tekniske løsninger på stamvejen. Arbejdet er et led i den videre projektering af byggemodning og vejanlæg forud for lokalplanlægning og realisering. Resultaterne vil kunne fungere som guideline for arbejdet med de øvrige dele af Favrholt, efterhånden som behovet opstår.

Retsgrundlag

Miljøvurderingsloven, særligt afsnit II (LBK nr. 448 af 10. maj 2017).

Økonomi

Sagen har ikke i sig selv bevillingsmæssige konsekvenser, men gennemførelse af de i planen beskrevne anlæg forudsætter, at der i kommende budgetter afsættes midler til etablering af anlæggene, herunder stamveje, rekreative stier og aktivitetspunkter, beplantning, bastioner m.m. Der vil i forlængelse af planen blive arbejdet med etapeplanlægning og samarbejder med øvrige grundejere i området om etablering af anlæggene, herunder tidsplan og finansiering.

Indstilling

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

1. vedtage Klima, Natur og Landskabsplan for Favrholt endeligt med de i sagsfremstillingen og den supplerende sagsfremstilling foreslåede ændringer
2. godkende den sammenfattende miljøredegørelse.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen og sender sagen videre til økonomiudvalget og byrådet.

Beslutning i Natur, Miljø og Klimaudvalget den 08-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen og sender sagen videre til økonomiudvalget og byrådet.

Bilag

Klima, Natur og Landskabsplan med ændringsforslag

Sammenfattende redegørelse, Klima, Natur og Landskabsplan Favrholm

Høringsnotat Klima, Natur og Landskabsplan Favrholm

Punkt 8: Favrholm Stationsområde - igangsætning af lokalplan

18/4161

Sagsfremstilling

Formålet med denne sag er, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget skal udtale sig om, og økonomiudvalget skal beslutte, om der kan igangsættes en lokalplan for stationsområdet i Favrholm på baggrund af det projekt, der er nærmere beskrevet i bilaget ”Startredegyrelse for Favrholm Stationsområde” og de aftaler, der er beskrevet i bilagene ”Udkast til udbygningsaftale” og ”Udkast til supplerende aftale”.

I bilaget ”Startredegyrelse for Favrholm Stationsområde” beskrives:

1. Bygherres præsentation af det projekt som bygherre kalder ’Favrholm City’
2. Forvaltningens beskrivelse af planforhold og lokalplanområdet
3. Forvaltningens vurdering af projektet og de opmærksomhedspunkter, der bør adresseres i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplansforslaget.

Punkterne i bilaget gengives i kort form i sagsfremstillingen.

Baggrund

Byrådet vedtog i 2014 Helhedsplan Favrholm. Helhedsplanen fastlægger visionen og de overordnede strukturer for den ny bydel Favrholm i den sydlige del af Hillerød. Centralt i den ny bydel ligger et 10 ha stort område til centerformål, Favrholm Stationsområde.

Byudviklingsselskabet Favrholm A/S (bygherre) har, som ejer af størstedelen af stationsområdet, ansøgt om, at lokalplanarbejdet for området igangsættes. Bygherre har udarbejdet et projekt for området, ’Favrholm City’, som danner grundlag for lokalplananmodningen.

Projektet

Bygherre beskriver, at udgangspunktet for projektet, ”Favrholm City”, er, at udvikle et varieret og levende byområde i den ny bydel Favrholm. Gennem en relativt høj tæthed opnås en fortættet, nærværende og levende stemning i området. Rygraden i byområdet er den primære stiforbindelse mellem den nye station og det nye hospital.

Bebyggelsen er placeret og fordelt i området, så det er muligt at opnå samspil mellem det nye byområde og det omkringliggende landskab. Bebyggelsens højde varierer fra 4-7 etager, lavest mod hospitalet og højest mod stationen. Der kan desuden opføres et tårnhus på op til 15 etager. Bebyggelsen er koncentreret i den sydlige og østlige del af området, for derved at friholde store dele af det naturbeskyttede område i den nord/nordvestlige del af lokalplanområdet.

Det samlede antal etagemeter i området vil afhænge af hvilke detaljløsninger, der vælges, blandt andet for parkering og opholdsarealer. Bygherre forventer på nuværende tidspunkt, at der kan opføres op til 125.000 etagemeter fordelt på boliger, daginstitution, butikker og erhverv, dog op til ca. 150.000 etagemeter, hvis der senere lokalplanlægges for det nævnte tårnhus.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er ca. 10 ha og beliggende mellem jernbanen, Overdrevsvejen, Salpetermosen og Nyt Hospital Nordsjælland. Området er omfattet af matrikel 1t, 1u, 19b, 38 og 7000d, alle Favrholm, Hillerød Jorder. Lokalplanområdet er i dag dels ekstensivt, åbent græsareal og dels beskyttede mose- og søområder samt fredskov.

Planforhold

Området ligger indenfor stationsnært kerneområde til den kommende lokal- og S-togsstation i området, Favrholm Station, jf. Fingerplan 2017.

Området er i Kommuneplan 2017 omfattet af rammeområde FH.C.1, som er udlagt til centerområde. Maksimal bebyggelsesprocent er 100, dog 150 hvis parkering placeres i konstruktion. For et enkelt område til tårnhus er bebyggelsesprocenten maksimalt 250. Bebyggelsens højde må i gennemsnit være maksimalt 6 etager og maksimalt 7 etager for den enkelte bebyggelse. Derudover kan ét tårnhus opføres i maksimalt 15 etager. P-norm: 2-3 pr. 300m². Der er krav om opholdsareal svarende til 25% af etageareal til boliger og 5% af etageareal til erhverv. Området er i rækkefølgeplanen angivet til tidligst at kunne planlægges efter 2021.

Igangsætning af lokalplan før 2021 kræver tillæg til Kommuneplan 2017 for at fremrykke tidsrækkefølgen. Det kan ske på grundlag af en frivillig udbygningsaftale, se nedenfor. Ved udarbejdelsen af et kommuneplantillæg foreslår bygherre at

tillægget omfatter mindre justeringer i rammen vedrørende placering af et areal på 3000m² til offentlige formål samt at byggeriets højde bør angives i etageantal og ikke i både etageantal og meter.

Forvaltningens vurdering af projektet

Forvaltningen vurderer overordnet set, at projektet ”Favrholm City” imødekommer visionen og rammerne for området, som de er beskrevet i Helhedsplan Favrholm og Kommuneplan 2017. Projektet viser intentioner om høj arkitektonisk kvalitet, markant byggeri, et varieret og dynamisk byområde og et aktivt gademiljø omkring den centrale stiforbindelse. Projektet forholder sig til og tilpasser sig områdets omgivelser.

Forvaltningen vurderer, at der i forbindelse med udarbejdelse af et lokalplanforslag for området skal findes gode løsninger på en række opmærksomhedspunkter, herunder anvendelse, arkitektur, tårnhus, byrum, opholdsarealer, parkering, beskyttet natur, regnvandshåndtering, terrænregulering og etapevis udbygning.

En mere uddybende liste og nærmere beskrivelse af de enkelte opmærksomhedspunkter fremgår af vedlagte startredegørelse.

Miljøvurdering

Planforslagene vil blive screenet og vurderet i henhold til Miljøvurderingsloven. Det forventes på nuværende tidspunkt at lokalplanen skal miljøvurderes, særligt med henblik på en vurdering af planens påvirkning af beskyttet natur.

Udbygningsaftale og supplerende aftale

Byudviklingsselskabet har angivet at ville indgå en frivillig udbygningsaftale om opnåelse af en højere kvalitet af den planlagte stiforbindelse igennem området, såfremt rækkefølgen for planlægning af området fremrykkes, jævnfør planlovens § 21 b, stk. 2, nr. 1 og 2. Et udkast til udbygningsaftalen skal vedlægges planforslagene, når de sendes i offentlig høring.

Byudviklingsselskabets foreløbige tilbud til udbygningsaftale samt til en supplerende aftale om en eventuel midlertidig sti er vedlagt som bilag.

Udviklerens tilbudte aftale omfatter, at udvikleren forpligter sig til at etablere stiforbindelsen mellem skel til hospitalet i vest og brofæstet for den planlagte bro over Overdrevsvej i øst. Udvikler forpligter sig til at etablere stien i en højere kvalitet end planlagt. Kvalitetsniveauet vil blive fastlagt nærmere i aftalen ved hjælp af en estimeret forøgelse af prisniveauet pr. m². Kommunen betaler ikke for stiforbindelsen, men sikrer at den aftalte medfinansiering fra Region Hovedstaden, jf. Infrastrukturaftalen, tilgår udvikleren. Dog - hvis der er behov for en bro lignende konstruktion eller andre ekstraordinære tiltag på den del af stiforbindelsen, der ligger indenfor matrikel 1t, betaler kommunen. I det omfang stiforbindelsen forudsætter behov for arealer til erstatningsnatur eller -skov stiller kommunen disse arealer til rådighed uden udgift for udvikler. Kommunen betaler for arealet til stiforbindelsen ved overdragelsen af stien. Udbygningsaftalen omfatter desuden aftaler om påbegyndelse og færdiggørelse af arbejderne, der så vidt muligt skal sikre mulighed for ibrugtagning af stien inden 1. december 2021, inden station og hospital forventes at åbne. Aftalen omfatter samtidig mulighed for udskydelse af færdiggørelse til efter dette tidspunkt under bestemte vilkår.

Som supplement til udbygningsaftalen foreslås en aftale om kommunens råderet over arealer til etablering af en midlertidig sti. Udviklerens foreløbige tilbud til denne aftale giver kommunen ret til etablering af en midlertidig sti, hvis udbygningsaftalen bortfalder eller hvis udførelsen af stiforbindelsen udskydes og ikke kan igangsættes tidligt nok til at sikre ibrugtagning inden 1. december 2021. Aftalen fastlægger desuden vilkår for eventuel omlæggelse af midlertidig sti samt for betaling af diverse omkostninger.

Forvaltningen vurderer, at den tilbudte udbygningsaftale og supplerende aftale om en midlertidig sti bør forhandles nærmere på en række punkter, herunder blandt andet:

· Udbygningsaftalen:

- o Fastlæggelse af stiforbindelsens kvalitetsniveau
- o Beskrivelse af Region Hovedstadens medfinansiering tydeliggøres og afstemmes med Region Hovedstaden
- o Kommunens betaling af en eventuel bro lignende konstruktion på matr. 1t bør udgå
- o Kommunens betaling ved overdragelse af stiareal bør udgå
- o Udvikler bør betale for arealer til erstatningsnatur og -skov

· Supplerende aftale:

- o Kommunens betaling for etablering og nedlæggelse af en eventuel midlertidig sti eller omlægning af denne bør udgå.
- o Kommunens betaling ved overdragelse af stiareal bør udgå

Bygherre anslår værdien af det øgede kvalitetsniveau for stien til 3.000.000 kr. Dette vurderes umiddelbart lavt sat og skal præciseres nærmere. Selv med en højere værdisætning af det øgede kvalitetsniveau for stien, vurderer forvaltningen, at der samlet set er tale om et ganske beskedent tilbud i det foreliggende aftalegrundlag, hvis ikke i det mindste de ovennævnte ændringer indarbejdes. Dette set i lyset af projektets enorme omfang.

Forvaltningen vurderer således, at det tilbudte aftalegrundlag ikke kan godkendes, som det foreligger, men at udarbejdelsen af det nødvendige plangrundlag kan igangsættes under forudsætning af, at der parallelt med udarbejdelsen af planforslagene arbejdes videre med aftalegrundlaget. Det vil være en forudsætning for behandling af et forslag til lokalplan, at der foreligger enighed om udbygningsaftalen.

Proces og borgerinddragelse

Med igangsætning af en lokalplan beslutter økonomiudvalget, at forvaltningen skal udarbejde et forslag til lokalplan. Dette forslag skal senere behandles og besluttet af byrådet for at kunne blive sendt i offentlig høring. Først efter høringen behandler byrådet borgernes høringssvar og vedtager eventuelt lokalplanen endeligt.

På grund af projektets omfang og betydning for den ny bydel Favrholm, vurderer forvaltningen, at processen bør omfatte tidlig inddragelse af borgere og interessenter samt mulighed for politisk involvering forud for godkendelse af planforslagene. Forvaltningen foreslår tidlig inddragelse i form af et åbent dialogmøde omkring projektet, hvor emner som arkitektur, byrum og sikring af naturværdier kan diskuteres på et offentlig møde. Der kan derudover blive holdt et borgermøde i høringsperioden.

Forvaltningen vurderer, at denne proces tidligst giver mulighed for en endeligt vedtaget lokalplan i forsommeren 2019.

Til orientering er det bygherres stærke ønske, at der kan foreligge en endeligt vedtaget lokalplan inden udgangen af 2018. Dette ønske begrundes med, at det vil muliggøre opsætning af paddehegn og flytning af padder i marts 2019. Hvis dette ikke kan nås i marts 2019 vil næste mulighed først være i marts 2020.

Byrådet har mulighed for at forkorte planprocessen, fx ved at begrænse borgerinddragelse til den lovpligtige høringsperiode på min. 8 uger samt at delegere beslutningskompetence til fagudvalget, eller afholde ekstraordinære møder med kortere afleveringsfrister.

Forvaltningen vurderer ikke, at det er muligt eller hensigtsmæssigt at imødekomme bygherres ønske til tidsplan, da tiden til at udarbejde et forslag vil blive for kort til faglig kvalitetssikring med deraf følgende risiko for fejl, og da det ikke vil give tilstrækkelig mulighed for borgerinddragelse og politisk ejerskab.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at udarbejdelsen af forslag til tillæg til Kommuneplan 2017 samt lokalplan for stationsområdet igangsættes under forudsætning af:

- at der, i forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene, findes gode løsninger på de opmærksomhedspunkter til projektet som er beskrevet ovenfor i punktet "Forvaltningens vurdering af projektet"
- at der, parallelt med udarbejdelsen af plangrundlaget, ved forhandling opnås enighed om det af bygherre tilbudte aftalegrundlag som beskrevet ovenfor i punktet "Udbygningsaftale og supplerende aftale".

Forvaltningen anbefaler, at udarbejdelsen af planforslagene følger forvaltningens forslag til proces, herunder at der om muligt holdes et første, åbent borgermøde i juni 2018.

Retsgrundlag

Planloven, særligt kapitel 4 og 5 (LBK nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer).

Miljøvurderingsloven, særligt afsnit II (LBK nr. 448 af 10. maj 2017).

Økonomi

De bevillingsmæssige konsekvenser af en ændret udbygningsaftale og supplerende aftale vil blive vurderet nærmere i forbindelse med udarbejdelse af planforslagene og fremlægges sammen med planforslagene til godkendelse.

Indstilling

Direktionen indstiller til Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget at indstille til økonomiudvalget, at igangsætte udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan under følgende forudsætninger:

1. Det af bygherre tilbudte aftalegrundlag ændres på blandt andet følgende punkter:
 - a. Hillerød Kommune betaler ikke for etablering af stiforbindelsen, herunder eventuelle bro lignende eller andre ekstraordinære konstruktioner
 - b. Hillerød Kommune overdrages de arealer, stiforbindelsen er anlagt på, uden vederlag
 - c. I det omfang etablering af stiforbindelsen forudsætter arealer til erstatningsnatur og –skov betaler bygherre for retten til at anvende de pågældende arealer hertil
 - d. Bygherre betaler for etablering og nedlæggelse af en eventuel midlertidig sti og eventuel omlægning af denne

2. Der findes gode løsninger i plangrundlaget for de i sagsfremstillingen beskrevne opmærksomhedspunkter, herunder anvendelse, arkitektur, tårnhus, byrum, opholdsarealer, parkering, beskyttet natur, regnvandshåndtering, terrænregulering og etapevis udbygning.
3. Der tilrettelægges en tidsplan, der muliggør borgermøder, tilstrækkelig faglig kvalitetssikring samt den nødvendige politiske behandling i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget fik præsenteret oplæg af Hans Tjellesen fra Byudviklingsselskabet Favrholt, Martin Laursen fra Adept og Henrik Hvidt fra Adept.

Udvalget godkendte indstillingen og sender sagen videre til økonomiudvalget.

Udvalget inviterer §17 stk. 4 udvalget for borgerinvolvering til borgermødet.

Bilag

Startredegørelse Favrholt Stationsområde

Udkast udbygningsaftale

Udkast supplerende aftale

Punkt 9: Status for lokalplaner og andre planopgaver

17/885

Sagsfremstilling

Formålet med denne sag er at orientere om status for lokalplaner og andre planopgaver samt at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget og økonomiudvalget træffer beslutning om rækkefølgen af planopgaver.

Siden sidste orientering i december har byrådet endeligt vedtaget 2 lokalplaner for henholdsvis Campus og sognehus og boliger i Østergade. Økonomiudvalget har igangsat 4 nye lokalplaner for henholdsvis tandpleje med parkering ved Byskolen (Frederiksborg Gymnasium på naboejendommen har anmodet om en udvidelsesmulighed, som kan medtages i samme lokalplanforslag), Børnehus ved Roskildevej, udvidelse af plejecenter Sophienborg og Solrødgård med ny VVM.

Ansøger har frafaldet igangsat lokalplanforslag for boliger på Dyrehavevej 27/Helsevej 1-5 og Hillerød Forsyning har trukket anmodning om biogasanlæg på Solrødgård tilbage.

Bilag med status for lokalplanlægning og andre planopgaver, maj 2018, indeholder en oversigt.

Der verserer således 16 lokalplanforslag, som er ved at blive udarbejdet. 10 anmodninger om lokalplaner er under forberedelse til politisk behandling.

Derudover forventer forvaltningen på grundlag af en række forespørgsler at modtage 5-10 anmodninger om lokalplan over de kommende måneder.

Af større byplanopgaver gennemføres planlægning for Grønt Danmarkskort i samarbejde med Nordsjællandske kommuner i 2018.

Der forventes statslige forslag til landsplandirektiver for henholdsvis Fingerplanrevision – Spor 2 og aflastningsområde for store udvalgswarebutikker. Giver landsplandirektiverne nye muligheder, som byrådet ønsker at udnytte, skal der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan.

Planstrategi 2019, som er optakt til næste kommuneplanrevision, forslås udarbejdet i 2019.

Arbejdet med en ny klimastrategi igangsættes med byrådets inspirationsmøde i januar 2019. (hører under Natur, Miljø og Klimaudvalget).

Planlægning for beskyttelse af produktionserhverv skal efter aftale med Erhvervsstyrelsen gennemføres som kommuneplantillæg frem til sommer 2019. Opgaven består i en analyse af ca. 85 produktionsvirksomheder, kortlægning af deres miljøkonsekvenser, og en stillingtagen til om der skal udpeges en miljøkonsekvenszone, hvor der ikke må placeres miljøfølsom anvendelse som fx boliger. Byrådet besluttede den 31. januar 2018 at omplacere 400.000 kr. i 2018-19 fra konsulentbudget til lønbudget mhp. en projektansættelse af en byplanlægger.

Arkitekturpolitik forventes skudt i gang med byrådets inspirationsmøde i oktober 2018.

Det eksisterende hospital forventes rømmet i 2022, når Nyt Hospital Nordsjælland indvies. Helhedsplan for omdannelse af det gamle Hillerød Hospital til nye anvendelser bør ske i 2019-20 forud for lokalplanlægning.

Skævinge Bymidteplan skal fornys i 2020, så den kan indgå i næste kommuneplanrevision.

Kommuneplanrevision skal udarbejdes i forlængelse af Planstrategi 2019 og vedtages i 2021.

Byplanområdet er således udfordret af en stor efterspørgsel på lokalplaner samtidigt med, at der i denne byrådsperiode skal gennemføres en række større planopgaver, hvoraf flere er ekstraordinære. Det gælder fx Grønt Danmarkskort, plan for eventuelt aflastningsområde, klimastrategi, plan for produktionserhverv og arkitekturpolitik.

For at kunne løse opgaverne, er det nødvendigt at brede de større planopgaver ud over byrådsperioden, så ikke alle skal gennemføres på en gang.

Der kan alligevel opstå situationer, hvor igangsættelse af nye lokalplaner må afvente at verserende lokalplaner bliver færdige.

I dag prioriteres lokalplaner sådan:

1. Projekter som er en forudsætning for kommunal service, herunder anden offentlig service som station og forsyning)
2. Projekter i overensstemmelse med kommuneplanens rammer (og mål om fx hotel og flere boliger i bymidten)
3. Projekter der ikke er i umiddelbar overensstemmelse med kommuneplanens rammer, og kræver kommuneplantillæg.

Klarere prioritering

Som det ses af status er kun få lokalplaner prioritet 3, og det er samtidigt lokalplaner, som det også er væsentligt at få gennemført. Derfor betyder en 3. prioritet ikke at lokalplanen bare kan vente til forvaltningen har luft til opgaven. Altså virker prioriteringen ikke som en venteliste.

Det er vanskeligt at lade en bygherre vente på en lokalplan, når den først er igangsat. Så forventer bygherre en tidsplan, som man kan regne med, og en forvaltning som er klar til at indgå i samarbejdet.

En løsning på en venteliste kunne være, at anmodninger om lokalplan behandles i den rækkefølge, som de modtages, men først forelægges med startredegerelse for Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget/økonomiudvalget når der er mulighed for at gennemføre lokalplanprocessen. Dvs. at der kan gå nogle måneder, før forvaltningen er klar til at forberede startredegerelse m.v. til forelæggelse for Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget/økonomiudvalget.

Desuden kan økonomiudvalget ved igangsætning af lokalplaner beslutte, at projekter, der vurderes at være af mindre betydning for hele kommunens udvikling tildeles en 4. prioritet med en fleksibel tidsplan på op til 1½ år, hvor forvaltningen har mulighed for at løse disse udvalgte lokalplaner, når højere prioriterede ikke lægger beslag på alle resurser. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra økonomiudvalgets igangsætning af lokalplan til byrådets endelige vedtagelse er 12 måneder.

Økonomiudvalget kan desuden beslutte ikke at igangsætte lokalplan for projekter, der er i strid med kommuneplanen og vurderes at være af mindre betydning for hele kommunens udvikling. Det vil forbeholde resurserne til de projekter, som har afgørende betydning for hele kommunens udvikling.

Retsgrundlag

Planloven.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget og økonomiudvalget beslutter:

1. at de større planopgaver fordeles over byrådsperioden, som angivet i sagsfremstillingen,
2. at venteliste for lokalplaner fungerer sådan, at anmodning med startredegerelse først forelægges for Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget/økonomiudvalget, når forvaltningen vurderer, at der resurse-mæssigt er mulighed for at gennemføre lokalplanprocessen, og
3. at der indføres en 4. prioritet for projekter, der vurderes at være af underordnet betydning for hele kommunens udvikling, med en fleksibel tidsplan på 1½ år.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen og sender sagen videre til økonomiudvalget.

Bilag

Status for lokalplaner og andre planopgaver - maj 2018

Punkt 10: Frederiksbro - præsentation af rækkehuse og etagebyggerier

17/50648

Sagsfremstilling

Formålet med sagen er at give Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget en præsentation af det arkitektoniske udtryk på rækkehusprojektet samt 2. etape bestående af 2 punkthuse, 2 etagebyggerier og et erhvervshus med parkering på Frederiksbro.

Udvalget har senest behandlet sagen på møde den 7. februar 2018, hvor helhedsplanen blev præsenteret.

Til orientering kan forvaltningen oplyse, at udvalget vil få sagen forelagt på ny, når den egentlige ansøgning om byggetilladelse er indsendt. På dette møde skal udvalget formelt godkende byggeriets arkitektur.

Retsgrundlag

Ikke relevant for sagen.

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser.

Indstilling

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

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget fik præsenteret oplæg fra Ulrik Bebe, Odni Gudmundsson, Nina Jaq Duelund fra M. Goldschmidt Holding A/S og Bente Andersen fra Mangor og Nagel Arkitekter.

Udvalget tog præsentationen til efterretning.

Punkt 11: Københavnsvej 26-28 - igangsætning af lokalplan

18/972

Sagsfremstilling

Formålet med denne sag er, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget skal udtale sig om, og økonomiudvalget skal beslutte, om der kan igangsættes en lokalplan for et etageboligbyggeri på Københavnsvej 26-28 på baggrund af det projekt, der er beskrevet i bilaget "Startredegørelse for Københavnsvej 26-28".

Der er tale om et mindre område med blandet erhverv og bolig, der er modent til udvikling. Der er tale om en tidligere tankstation og en ældre villa. Lokalplanområdets afgrænsning kan ses i "Startredegørelse for Københavnsvej 26-28". Bygherre ønsker at udvikle området med en 4 etagers hjørnebebyggelse ud mod Københavnsvej og Carlsbergvej. Se startredegørelsen for yderligere beskrivelse og forvaltningens vurdering af det ønskede projekt, samt forvaltningens anbefalinger til forudsætninger for igangsætning af et lokalplanforslag.

Bygherre har følgende ønsker til rammerne for lokalplanen:

1. Bygningshøjde op til 4 etager
2. Bebyggelsesprocent på 136 %

- Projektet:

At omdanne den tidligere tankstation til en boligejendom, kræver en betydelig tæthed, før det hænger sammen økonomisk for bygherre. Der er registreret jordforurening på vidensniveau 2 under den gamle tankstation. På den baggrund ønsker bygherre at bygge i højden for at kunne udvikle området.

- Bebyggelsen ønskes opført i 4 etager og ønskes placeret ud mod hjørnet af Københavnsvej og Carlsbergvej. Denne placering mod nordøst på ejendommen skaber et sydvestvendt gårdrum der kan udnyttes til opholdsarealer for bebyggelsens beboere. Samtidig skærmer det den bagvedliggende boligbebyggelse på Parkvej for vejstøj fra de to store veje.

Bebyggelsen er holdt i et klart defineret formsprog. Bebyggelsens fjerde etage er udført som et kippet tag ud mod gaden, hvori der er placeret kviste der tager afsæt i den omgivende bebyggelses saddeltage i tegl med kviste.

Bebyggelsens materialevalg tager afsæt i den omgivende bebyggelses teglfacader. Da det er tænkt at opføre bebyggelsen som elementbyggeri, vil der sandsynligvis blive tale om ydervægge beklædt med skærmtegl. Arkitektens forslag er at anvende samme tegl til både facader og tag.

Parkeringen vil blive etableret som underjordisk parkering i gårdrummet med det fælles opholdsareal placeret ovenpå etagedækket.

Når man placerer en bebyggelse, som er markant højere end størstedelen af nabobebyggelsen, skal der tages hensyn for at indpasse den nye bebyggelse til sine omgivelser både omfangsmæssigt og arkitektonisk. På baggrund af snit og visualiseringer vurderer forvaltningen, at det fremsendte vil kunne indpasses i den eksisterende bymæssige bebyggelse, selvom højden af det ønskede projekt skiller sig ud i forhold til størstedelen af den kommuneplanramme, som projektet er placeret i.

Forvaltningen anbefaler, at der igangsættes lokalplanlægning for det ønskede område med omfang, placering og arkitektur i princippet som det fremsendte. Dette skal ske under forudsætning af følgende:

- a) Kommuneplanens p-norm skal overholdes ved anlæg af parkeringsplads
- b) Kommunens norm for opholdsareal skal overholdes
- c) Bebyggelsens facade skal opføres, så den tilpasses den eksisterende arkitektur i området
- d) Bebyggelsens stueetage mod Københavnsvej og Carlsbergvej skal udføres med en facadebearbejdning, der sikrer variation og vertikale brud i facaden. Det kan f.eks. være dør- og vinduespartier, porte og nedløbsrør
- e) Bebyggelsen skal trækkes væk fra fortovet, som vist på visualiseringer for at skabe en offentlig tilgængelig kantzone langs bebyggelsen, der bidrager til bylivet
- f) Bebyggelsen skal trækkes væk fra fortovet for at tilpasse bebyggelsen til facadelinjerne for den øvrige bebyggelse langs Københavnsvej og Carlsbergvej
- g) Bebyggelsens sydfacade ned mod Parkvej skal bearbejdes med f.eks. altaner, dørpartier og facadedetaljer, der samlet set giver en varieret facade
- h) Bebyggelsens gavle skal bearbejdes, så de tilpasses projektområdets synlige placering i byen
- i) Der skal plantes træer i gårdrummet ned mod Parkvej

j) Der skal være fokus på at minimere indbliksgener mod den eksisterende nabobebyggelse.

Kommuneplan 2017:

Kommuneplanramme SB.B.22 giver mulighed for at opføre åben-lav bebyggelse i maksimal 1,5 etager med en bebyggelsesprocent på maksimalt 30 % af den enkelte ejendom. Kommuneplanens ramme giver således ikke mulighed for det ønskede projekt, og der skal derfor udarbejdes kommuneplantillæg for at imødekomme den ønskede bebyggelse.

Projektområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde, hvor der skal planlægges for etagebyggeri eller anden tæt bebyggelse, hvor dette kan indpasses byplanmæssigt. Byrumsplanen for Stationszonen peger på projektområdet som et areal med mulighed for bolig eller erhverv. Det er pointeret, at der er tale om en vigtig visuel placering, da det er indgang for den individuelle trafik til stationszonen.

Med igangsætning af en lokalplan beslutter økonomiudvalget, at forvaltningen skal udarbejde et forslag til lokalplan. Dette forslag skal senere behandles og besluttet af byrådet, før det sendes i offentlig høring. Først efter høringen behandler Hillerød Byråd borgernes høringssvar og vedtager eventuelt lokalplanen endeligt.

Retsgrundlag

Planloven § 27.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Indstilling

Direktionen indstiller til Udvalget for Arkitektur, Byplan og Trafik, at indstille til økonomiudvalget, at:

- igangsætte kommuneplantillæg og lokalplan på baggrund af de ovenfor nævnte forudsætninger for igangsætning af et lokalplanforslag.

Beslutning i Udvalget for Arkitektur, Byplan og Trafik den 07-02-2018

Arkitekt Jesper Brask fra Brask & Leonhardt arkitekter MAA deltog og svarede på spørgsmål fra udvalget.

Udvalget besluttede at udsætte sagen.

Supplerende sagsfremstilling efter møde i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 07-02-2018

Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget besluttede på mødet den. 7. februar 2018 at udsætte sagen med henblik på, at bygherres arkitekt skulle lave nye forslag til hvorledes bebyggelsen kan tilpasses til nabobebyggelsen, og hvorledes bebyggelsen kan tage sig ud ned mod Parkvej. Derudover skulle bygherres arkitekt sikre, at visualiseringerne viser den forventede højde af bebyggelsen.

På baggrund af udvalgets tidligere drøftelse omkring forventede højder har bygherres arkitekt udarbejdet snitte tegninger for at vise hvor meget højere den nye bebyggelse bliver i forhold til den eksisterende nabobebyggelse. Disse er indsat først i bilaget ”revideret bebyggelse”.

Som bilaget viser, har bygherres arkitekt udarbejdet et revideret forslag til udformning af bebyggelsen, specielt med henblik på tilpasningen af bebyggelsen hvor den støder op til de eksisterende nabobebyggelser. Der er således udarbejdet forskellige forslag til udformningen af gavlene, som kan indpasses til den oprindelige ønskede bebyggelse. Der er udarbejdet syv forskellige forslag til udformningen af gavlene, og disse er vist som skitseforslag til gavlen på Carlsbergvej, men samme udformning af gavlene kan bruges på gavlen mod naboen på Københavnsvej også.

Bilaget ”revideret bebyggelse” viser følgende forslag til gavlmotiver:

1. Nuværende, s. 4-5
2. Skråt tag, s. 6-7
3. Skråt tag med karnap, s. 8-9
4. Flad kip, s. 10-11
5. Trappe, s. 12-13
6. Kippet tag, s. 14-15
7. Terrasse, s. 16-18

Derudover er der udarbejdet tre nye visualiseringer af bebyggelsen, hvor bygherre har visualiseret bebyggelsen med én af de mulige arkitektoniske udformninger af gavlene (Kippet tag). Disse visualiseringer er vist på side 18-20 i bilaget ”revideret bebyggelse”.

I forhold til udformningen af gavlene mod nabobebyggelsen vurderer forvaltningen, at alle viste gavle vil kunne indpasses i det eksisterende bymiljø, men at de gavle, der nedtrappes, vil kunne indpasses bedst i forhold til nabobebyggelserne, der støder op til gavlene. Der er her tale om alternativerne 2 – ”Skråt tag”, 5 – ”Trappe”, 6 – ”Kippet tag” og 7 – ”Terrasse”. Forvaltningen anbefaler derfor, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget samt økonomiudvalget træffer beslutning omkring hvilke arkitektoniske udformninger af gavlene, der kan arbejdes videre med i lokalplanlægningen for bebyggelsen.

Forvaltningen anbefaler, at der igangsættes lokalplanlægning for det ønskede område med omfang, placering og arkitektur i princippet som det fremsendte. Dette skal ske under forudsætning af følgende punkter, som er uændrede i forhold til dagsordenspunkt af den 7. februar 2018:

- a) Kommuneplanens p-norm skal overholdes ved anlæg af parkeringsplads
- b) Kommunens norm for opholdsareal skal overholdes
- c) Bebyggelsens facade skal opføres, så den tilpasses den eksisterende arkitektur i området
- d) Bebyggelsens stueetage mod Københavnsvej og Carlsbergvej skal udføres med en facadebearbejdning, der sikrer variation og vertikale brud i facaden. Det kan f.eks. være dør- og vinduespartier, porte og nedløbsrør
- e) Bebyggelsen skal trækkes væk fra fortovet, som vist på visualiseringer for at skabe en offentlig tilgængelig kantzone langs bebyggelsen, der bidrager til bylivet
- f) Bebyggelsen skal trækkes væk fra fortovet for at tilpasse bebyggelsen til facadelinjerne for den øvrige bebyggelse langs Københavnsvej og Carlsbergvej
- g) Bebyggelsens sydfacade ned mod Parkvej skal bearbejdes med f.eks. altaner, dørpartier og facadedetaljer, der samlet set giver en varieret facade
- h) Bebyggelsens gavle skal bearbejdes, så de tilpasses projektområdets synlige placering i byen
- i) Der skal plantes træer i gårdrummet ned mod Parkvej
- j) Der skal være fokus på at minimere indbliksgener mod den eksisterende nabobebyggelse.

Retsgrundlag

Planloven § 27.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Indstilling

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

1. udvalget beslutter hvilken/hvilke arkitektoniske bearbejdninger af gavlene, som bebyggelsen kan opføres med. Den endelige udformning af gavlene fastsættes i forslaget til lokalplanen på baggrund af udvalgets beslutning
2. igangsætte kommuneplantillæg og lokalplan på baggrund af de ovenfor nævnte forudsætninger punkterne a – j for igangsætning af et lokalplanforslag.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget indstiller til økonomiudvalget, at der ikke igangsættes lokalplan.

Udvalget tilkendegav, at det gerne ser et projekt som er mindst én etage lavere og at der arbejdes med facade og farvevalg.

Udvalget sender sagen videre til økonomiudvalget.

Bilag

Startredegørelse for Københavnsvej 26-28

revideret bebyggelse

Punkt 12: Lokalplan 423 for etageboliger ved Åmosevej, forslag

14/93711

Sagsfremstilling

Formålet med sagen er, at byrådet godkender forslag til Lokalplan 423 for etageboliger ved Åmosevej og miljøscreening for Lokalplan 423 til offentliggørelse i 8 uger.

På byrådsmødet den 29. marts 2017 besluttede byrådet at sælge grusparkeringen ved Åmosevej til KAB. På økonomiudvalgsmødet den 22. marts besluttede økonomiudvalget at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for KABs projektet for etageboliger på grunden.

Lokalplanområdet omfatter grusparkeringen ved Åmosevej, to grunde, hvor der tidligere har været værksted og en del af Hillerød Forsynings areal nord-øst for grusparkeringen, (matr.nr. 250c, 250d, 250e, 250g, 250h, 250f, 254a, 254b, 255a, 255b, samt del af matr.nr. 256, Hillerød Bygrunde).

Baggrunden for opstart af lokalplan var KABs projekt for Almen+ boliger, som er de første af sin slags i Hillerød. Ideen med Almen+ er, at boligerne opføres som basisboliger, hvor beboerne selv fylder rammerne ud med skillevægge, køkken osv. Det er også beboerne der selv skal vedligeholde beplantningen, slå græs, feje og rydde sne. Det skal bidrage til at understøtte fællesskabet og er med til at gøre boligerne billigere.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre etageboliger i tre og fire etager. Lokalplanen fastsætter ikke et præcist antal boliger, men det forventes, at der opføres ca. 74 boliger på gennemsnit 110 m². Det giver byfortætning, som er med til at understøtte livet i den centrale del af bymidten.

Facaderne skal udføres i mørk pladebeklædning som grafit-sort eller skifer/sten, i overensstemmelse med bygherres ønsker. Det er forvaltningens vurdering, at den mørke pladebeklædning vil passe pænt ind i området. Taget skal udformes i mørke nuancer, som eksempelvis naturskifer eller tagpap. Stueetagen og facader med indgange skal beklædes med træ. Bygningernes variation i højden og skyggevirkning i forhold til naboerne sikres i lokalplanen gennem byggefeltet med et fast defineret maksimalt etageantal.

Byrådet fraviger kommuneplanens krav om etablering af anlæg til opsamling af tagvand til toiletskyl og tøjvask. Forudsætningen for, at kravet i dette tilfælde kan fraviges er, at der på grunden er en stor underjordisk bassinkapacitet, som giver gode muligheder for rekreativ anvendelse af vandet, samtidig med at området beskyttes mod oversvømmelse. Det giver samtidig mulighed for byfortætning i et blue-spot-område og regnvandet fra tage skal opsamles og bruges til havevanding og rekreative formål, som f.eks. vandkunst. Vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 5, er en forudsætning for at lokalplanen kan vedtages.

Lokalplanen har været i forhøring blandt naboerne til projektet. Torsdag den 22. juni 2017 blev der holdt formøde for naboerne til lokalplanområdet. En enkelt nabo har, i forbindelse med formødet, givet udtryk for utryghed omkring risikoen for skyggevirkninger; men det er forvaltningens vurdering, at naboerne generelt er positive over for, at der kan bygges etageboliger på grunden. Lokalplanforslaget sendes i høring i 8 uger, fra den 4. juni til den 30. juli 2018. Der holdes borgermøde i høringsperioden. Lokalplanen vedtages først, efter lokalplan har været i offentlig høring og byrådet har behandlet evt. høringssvar.

Retsgrundlag

Planlovens § 13, 15, 24 og 35, og miljøvurderingslovens § 8.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Indstilling

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

1. at godkende lokalplanforslag 423 til offentlig fremlæggelse i 8 uger fra den 4. juni til den 30. juli 2018.
2. at planforslaget ikke miljøvurderes.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen.

Udvalget bemærker, at det ønsker, at bygherre så vidt muligt arbejder med en bredere kantzone end 0,8 m ved endegavlene.

Udvalget sender sagen videre til økonomiudvalget og byrådet.

Bilag

Forslag til lokalplan 423

Punkt 13: Lokalplan 424 for boligområde ved Baunetgården - behandling af høringssvar og endelig vedtagelse

17/939

Sagsfremstilling

Formålet med sagen er, at byrådet endeligt vedtager lokalplan 424 for boligområde ved Baunetgården. Formålet med lokalplanen er at give mulighed for et nyt boligområde med op til 26 åben-lav boliger samt at give mulighed for boligformål på Baunetgården. Lokalplanområdet omfatter også den østlige del af boldbanen til Hillerød Vest Skolen, Alsønderup afdeling, og Baunetgården, beliggende på Baunevej 16. Baunetgården anvendes af FDF Alsønderup og til daginstitutionsformål. Lokalplanen giver mulighed for bolig på gården, såfremt det skulle blive aktuelt i fremtiden. Der er pt. ikke planer om at ændre anvendelsen på Baunetgården. Lokalplanen er inddelt i tre delområder. Hele lokalplanområdet overføres til byzone.

Byrådet vedtog den 29. november 2017 at sende forslag til lokalplan 424 i offentlig høring i perioden 5. december 2017 til 29. januar 2018. Der blev holdt borgermøde på Kulsviergården den 7. december 2017.

Høringssvar

I høringsperioden er der indkommet fire høringssvar. Forvaltningen har udarbejdet et høringsnotat, der resumerer og vurderer de modtagne høringssvar. Høringsnotatet er vedlagt som bilag, hvor høringssvarene ligeledes kan læses i deres fulde længde. Herunder fremgår de centrale punkter samt forvaltningens vurdering.

FDF Alsønderup, der anvender Baunetgården i dag, er bekymret over, at lokalplanen giver mulighed for boligformål på Baunetgården samt boliger tæt på deres udearealer, og derved hindre deres nuværende brug af gården. Forvaltningen vurderer, at det bør fastholdes at give mulighed for boligformål på Baunetgården, da området siden 2005 har været udlagt til boligformål, og det vil være fordelagtigt ikke at være nødsaget til at udarbejde en ny lokalplan, såfremt det i fremtiden bliver aktuelt at anvende gården til boligformål. Hvad angår placeringen af byggefelter tæt på gårdens udearealer, vurderer forvaltningen ikke, at der skal foretages ændringer i bebyggelsesplanen, da det ikke vil medføre væsentlig støjreducering. Dog vurderer forvaltningen, at der udlægges en bebyggelsesfrizone inden for delområde 3 for Baunetgården, således at den eksisterende struktur mellem Baunetgården og den fredede Baunebakke syd for lokalplanområdet bevares, selvom der opføres boliger.

Dårlige oversigtsforhold for adgangsvejen til Baunevej. Forvaltningen vurderer ikke, at en vejadgang nærmere Alsønderup vil sikre væsentlig bedre oversigtsforhold. For at sikre oversigtsforholdene foreslår forvaltningen, at den maksimale højde for hegn ud mod Baunevej reduceres fra 1,8 meter til 0,8 meter.

Håndtering af regnvand. Inden for lokalplanområdet er der en sø, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper, hvilket betyder, at der må ikke ske tilstandsændringer uden en forudgående dispensation fra Hillerød Kommune. Søen er udgravet af Hillerød Kommune for at sikre løgfrøens spredning i området. At anvende søen som forsinkelsesbassin vil medføre en tilstandsændring, som forudsætter en dispensation. Forvaltningen vurderer, at det er muligt at give en dispensation til at anvende søen til forsinkelsesbassin, under forudsætning af, at der etableres en erstatningssø, der muliggør løgfrøens spredning i området. Dette kan ske uden for lokalplanens område.

Forvaltningen har været i dialog med bygherre og Hillerød Forsyning vedrørende placering af et regnvandsbassin. Der er fundet frem til en løsning, der indebærer placering af regnvandsbassinet inden for lokalplanens delområde 1 og 2. Delområde 1 er ejet af Hillerød Kommune. Der er på økonomiudvalgets møde den 23. maj 2018 en sag om salg af areal ejet af Hillerød Kommune.

Den foreslåede placering af et regnvandsbassin ligger i umiddelbar nærhed til Baunevej 14. Forvaltningen har partshørt ejeren af ejendommen Baunevej 14 vedrørende de foreslåede ændringer til forslag til lokalplan 424 samt regnvandsbassinets placering. Ejeren er kommet med et høringssvar, der er vedlagt som bilag sammen med forvaltningens vurdering af høringssvaret.

Ejeren er overordnet set ikke tilhænger af det nye boligområde, men er i forhold til placeringen af regnvandsbassinet positiv overfor, at det kan blive pænere end den beplantning, der er der i dag. Ejeren kommer dog i høringssvaret med nogle bekymringer, spørgsmål samt konstruktive forslag til justeringer, således eventuelle gener minimeres. Ejeren ønsker afskærmende beplantning af regnvandsbassinet, således unødigt gennemgang og ophold samt indbliksgener minimeres. Partshøringen giver således anledning til, at bestemmelserne vedrørende hegn suppleres, så der kan etableres levende hegn som afskærmning af regnvandstekniske anlæg. Det er nødvendigt at anlægge en serviceplads, så Hillerød Forsyning kan komme til regnvandsbassinet, og ejeren af Baunevej 14 er bekymret for, at servicepladsen bliver placeret for tæt på

deres ejendom. Lokalplanen fastlægger ikke den endelige placering af servicepladsen. Forvaltningen er i dialog med Hillerød Forsyning og bygherre om den præcise placering af servicepladsen, herunder muligheden for at flytte servicepladsen længere mod øst, væk fra Baunevej 14.

Herudover er der indkommet hørings svar, der rejser en bekymring over hvorvidt, at regnvand ved den nye boligområde, vil løbe ned på boldbanen. Det præciseres i lokalplanens redegørelse, at der er tale om regnvand i skybrudssituationer. Forvaltningen vurderer, at boligområdet, med en evt. mindre skråning ned mod boldbanerne, ikke vil medføre en væsentlig ændring af vandmængden på boldbanen ved en skybrudssituation, end det er tilfældet i dag.

Bevaringsværdig beplantning. Lokalplanforslaget udpegede et poppeltræ ved Baunetgården som bevaringsværdigt. Efter hørings svaret er forvaltningen blevet opmærksom på nogle problemer poppeltræet udgør, med hensyn til træets placering tæt på stuehuset, og at der falder døde grene ned på parkeringspladsen samt eventuelle problemer med rødderne. Forvaltningen anbefaler på den baggrund, at poppeltræet ikke udpeges som bevaringsværdigt og har meddelt Ejendomme, som står for vedligeholdelse og drift, de ovennævnte problemer med poppeltræet.

Herudover omhandler hørings svarene forslag til præcisering af redegørelsen, hvilke forvaltningen anbefaler indarbejdes i den endelige lokalplan.

Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget

På baggrund af de modtagne hørings svar i høringsperioden og den efterfølgende partshøring samt forvaltningens egne ændringsforslag, anbefaler forvaltningen, at lokalplanen vedtages endeligt med følgende ændringer.

Kortbilag B ændres som følge af hørings svar med hensyn til bebyggelsesfri zone inden for delområde 3.

I lokalplanens redegørelse er der foretaget følgende ændringer:

Lokalplanens område, side 9: På Baunetgården, fra 1936 med en (Slettes: tilbygning) *genopførsel af stuehuset* i 2007, har man tilstødende arealer med legeplads, bålhytte, shelters samt andre spejderaktiviteter. Baunetgården anvendes i dag af FDF spejderne og af en integreret institution, Æblehaven i både Alsønderup og Tulstrup, som udflytterlokaler et par gange om ugen.

Kommuneplan 2017, side 10: Arealet er i Kommuneplan 2017, (Slettes: der ved lokalplanens udarbejdelse har været i offentlig høring,) udlagt til boligformål, rammeområde TS.AL.B.7, samt til offentlige formål, rammeområde TS.AL.D.3. I samme afsnit længere nede: Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

Trafik, side 11: Baunetgården anvendes ligeledes pt. af FDF spejderne. Der er ugentlige børnemøder, hvor der kommer (slettes: 10-20 biler og afsætter og henter børnene) *ca. 100 biler i aftentimerne pr. uge. Hertil kommer nogle weekend og natakaktiviteter samt årlige aktiviteter for alle kredsens medlemmer.*

Bevaringsværdig beplantning, side 12: (Slettes: På Baunetgården er der et eksisterende stort poppeltræ. Træet vurderes at have en stor værdi, som et karaktergivende element på Baunetgården, og anses derfor som bevaringsværdigt. Træet skal sikres både over og under jorden ved arbejde, der kan påvirke træet.)

Opsamling af regnvand, side 13: Afsnittet inddeles i to separate afsnit, og der foretages ændringer i teksten. Der indsættes en ny overskrift efter: I denne lokalplan er det forudsat, at områder separatkloakeres og følger bestemmelserne i Spildevandsplanen for Hillerød Kommune.

Skybrudssikring: Der skal arbejdes for, at oversvømmelse af ny bebyggelse og nabobebyggelser samt grundvandspejlsændringer modvirkes. (Slettes: Da området er planlagt separatkloakeret, skal vand fra op til en 5 års regn håndteres af forsyningen i delområde 2 og 3.) Lokalplanens delområde 2 bebygges med op til 26 nye åben-lav boliger. Der fastsættes sokkelkoter og en terrænplan, således det er muligt at håndtere en 100 års *regn* hændelse uden skadevoldende virkninger på bygninger. Regnvand fra det nye boligområde ved skybrud vil løbe på terræn, dvs. ned på boldbanen (Slettes: vest for det nye boligområde). *Lokalplanen vil dog ikke medføre en væsentlig øget nedbørsmængde på boldbanerne ift. eksisterende forhold, da forsyningen håndterer regnvand op til en 5 års regn hændelse og terrænet i dag skråner ned mod boldbanen.*

Spildevandsplanlægning, side 14: I denne lokalplan er det forudsat at overfladevand skal renses (Slettes: inden det afledes til regnvandskloakken, hvilket kan ske ved rensning af overfladevand iht. BAT, også inden for lokalplanens område) *i en fælles løsning for alle boligområder inden for lokalplanområdet, inden det afledes til regnvandskloakken. Dette kan ske i åbne våde bassiner iht. BAT (Best Available Technology), også inden for lokalplanområdet. Da området er planlagt separatkloakeret, skal vand op til en 5 års regn hændelse håndteres af forsyningen i delområde 2 og 3.*

Naturbeskyttelsesloven, side 17: Der indsættes ny tekst sidst i afsnittet: *Søen kan anvendes til regnvandsbassin under forudsætning af, at der etableres en erstatningssø. Dette kan ske uden for lokalplanens område og kræver en tilladelse fra Hillerød Kommune. Såfremt søen anvendes som regnvandsbassin vil en bufferzone rundt om søen ikke være påkrævet.*

I lokalplanens bestemmelser er der foretaget følgende ændringer:

1. § 3.1 Anvendelse: Delområde 1: Området må kun anvendes til offentlig- og privat service, såsom sports- og fritidsaktiviteter, uddannelse, kursus mv. *samt tekniske anlæg.* Delområde 2: Området må kun anvendes til helårsbeboelse i form af maksimalt 26 åben-lav boliger. En af boligparcellerne kan dog anvendes til fællesanlæg. *Herudover kan der placeres tekniske anlæg*
2. § 4.1 Udstykning: Delområde 1: (Slettes: Der må ikke ske udstykning.) *Der kan kun ske udstykning til tekniske anlæg.* Delområde 2: Der kan ske udstykning af maksimalt 26 boligparceller som vist i princippet på illustrationsplanen, kortbilag C, *samt tekniske anlæg på ubebyggede arealer*
3. § 6 Tekniske anlæg: Der tilføjes en ny bestemmelse: *6.5 Regnvandstekniske anlæg: Der kan placeres regnvandstekniske anlæg på ubebyggede arealer, inden for delområde 1 og 2, under hensyn til naboer, landskabelige forhold mv.*
4. § 7 Bevaring: (Slettes: § 7.1 Bevaringsværdig beplantning: Træet på Baunetgården, der er angivet på kortbilag B, må kun fældes hvis det udgør en sikkerhedsrisiko. I forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal det bevaringssværdige træ og dets rodsystem beskyttes.) *Ingen bestemmelser om bevaring*
5. § 8.3 Bebyggelsens placering: Der tilføjes til bestemmelsen: *Delområde 3: boligbebyggelse må ikke placeres inden for det på kortbilag B viste område*
6. § 10.7 Hegn: Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset. *Dog må der opføres begrønnet fast hegn mellem delområde 2 og 3. Der kan etableres levende hegn som afskærmning af regnvandstekniske anlæg.* Hegn må maksimalt være 1,8 meter højt. *Dog må hegn ud mod Baunevej maksimalt være 0,8 meter højt målt fra adgangsvejens kote*
7. § 10.8 Hegn: Der skal etableres levende hegn i skel ud mod Baunevej, vist på kortbilag C. *Såfremt, der anlægges en serviceplads i tilknytning til regnvandstekniske anlæg, kan kravet om levende hegn fraviges for den del servicepladsen dækker*
8. § 10.11 Eksisterende sø: Den § 3 beskyttede sø inden for lokalplanens afgrænsning og en 10 meter zone rundt om den skal fastholdes som grønt område. Søens præcise afgrænsning foretages af Hillerød Kommune. *Søen kan anvendes til regnvandsbassin under forudsætning af, at der etableres en erstatningssø. Dette kan ske uden for lokalplanens område og kræver en tilladelse fra Hillerød Kommune. Såfremt søen anvendes som regnvandsbassin vil en bufferzone rundt om søen ikke være påkrævet*
9. § 12.5 skøde: Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på det i § 3.1, nævnte område, delområde 2 *med tilhørende tekniske anlæg inden for delområde 1*, med veje og stier og LAR-anlæg indenfor lokalplanområdet.

Her ud over er der foretaget mindre redaktionelle rettelser i teksten, samt småjusteringer til kortbilagene.

Retsgrundlag

Lov om planlægning § 27.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Indstilling

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

1. Lokalplan 424 for boligområde ved Baunetgården vedtages endeligt med de i sagsfremstillingen foreslåede ændringer
2. Høringssvarene besvares i henhold til høringsnotatet og partshøringen.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen og sender sagen videre til økonomiudvalget og byrådet.

Bilag

Lokalplan 424 - Endelig vedtagelse

Høringsnotat

Partshøring

Punkt 14: Lokalplan 436 - boliger på Jespervej 21 og kommuneplantillæg 2, endelig vedtagelse

18/2325

Sagsfremstilling

Formålet med denne sag er, at byrådet vedtager kommuneplantillæg 2 til Kommuneplan 2017 og lokalplan 436 for boliger på Jespervej 21.

Formålet med lokalplan 436 er at udlægge området til etageboliger og rækkehuse samt at tilpasse byggeriet til det omkringliggende område. Kommuneplantillæg 2 til Kommuneplan 2017 ændrer bebyggelsesprocenten fra 60 til 65 for området under ét. Det er en forudsætning for lokalplanen at kommuneplantillægget vedtages.

Byrådet vedtog den 20. december 2017 at sende forslag til kommuneplantillæg 2 og lokalplan 436 i offentlig høring i 8 uger.

Planforslagene har været fremlagt til offentlig høring i perioden den 28. december 2017- 22. februar 2018. Der blev holdt et borgermøde den 18. januar 2018 på Hillerød Rådhus. På borgermødet kom det frem, at der var en bekymring blandt naboerne for det nye byggeri i forhold til skygge- og indbliksgener både for etagebebyggelsen og for rækkehusene. I den forbindelse lovede forvaltningen i samarbejde med bygherre og rådgiver at sende supplerende materiale ud med ekstra visualiseringer af det nye byggeri i forhold til de eksisterende byggeri samt flere skyggediagrammer, der viste skyggegener i dag og ved ny bebyggelse.

Derudover foreslog bygherre i samarbejde med forvaltningen efter borgermødet at imødekomme nogle af bekymringerne, og der blev derfor i det supplerende materiale fremlagt forslag til justeringer af projektet. Tilbygningen ud mod Jespervej blev foreslået fjernet af etagebebyggelsen for at sikre bedre dagslys for naboen i nr. 29. Hertil bliver kvistene ud mod nabo i nr. 29 fjernet og erstattet af velux-vinduer, for at undgå indbliksgener. Bygherre foreslog derudover at skære en etage af rækkehusene, så at de nu opføres i ét plan uden den udnyttede tagetage, samtidig med at byggefeltet rykkes ca. 2 meter mod vest. Forslagene om ændring af placering af byggefeltet for rækkehusene, samt opførelsen af rækkehusene i en etage, blev sendt ud i en parthøring for de omkringliggende naboer. Det supplerende materiale er vedlagt som bilag.

Det supplerende materiale blev sendt ud den 8. februar 2018, hvor der var 14 dage tilbage af høringsfristen.

Høringssvar

I høringsperioden er der modtaget 8 høringssvar, hvoraf ét er på vegne af to andre ejendomme. Høringssvarene er primært fra direkte naboer til grunden. Se høringsnotat for den geografiske placering af de indkomne høringssvar. Generelt bliver der i høringssvarene til lokalplanen fremhævet en vis utilfredshed og bekymring for, at området skifter anvendelse, samt at der gives mulighed for 2 etager med udnyttet tagetage, da den eksisterende byplanvedtægt 34 giver mulighed for én etage med kælder. Der er ligeledes i høringssvarene fremhævet en vis bekymring for skyggegener fra etagebebyggelsen.

Forvaltningen har udarbejdet et høringsnotat, som er vedlagt sagen som bilag. Der er foretaget nogen justeringer og ændringer i lokalplanen for at imødekomme naboernes bekymringer. For at sikre en god planmæssig løsning med hensyn til de omkringliggende naboer er lokalplanen ændret så, at rækkehusene kun må opføres i ét plan. Placeringen af byggeriet placeres 4,5 meter fra skel mod øst, for at sikre plads til opholdsareal. Det er vurderet, at indbliksgener væsentligt mindskes ved at rækkehusene kun må opføres i ét plan for ejendommene på Elmegårdsalle 7, 5 og 3. Der er tilføjet et krav om at det levende hegn i skel skal være min. 1 meter bredt, for at sikre et hensyn til naboerne. Dertil er tilbygningen ud mod Jespervej fjernet, og der er ikke længere mulighed for at placere kviste ud mod matrikel 18g (Jespervej 29).

Der gives mulighed for udstykning af rækkehusene i mindre parceller, og der stilles derfor krav om oprettelse af grundejerforening til vedligeholdelse af fællesarealer osv.

Forvaltningen vurderer, at der ved de foreslåede ændringer er taget højde for flere af bekymringerne blandt naboerne, og at den ydre fremtræden af byggeriet nu passer bedre ind i det omkringliggende område.

På baggrund af de modtagne høringssvar samt de foreslåede ændringer til projektet anbefaler forvaltningen, at kommuneplantillægget og lokalplanen vedtages endeligt med følgende ændringer (kursiv tekst forslag til ny tekst, tekst i parentes foreslås udtaget).

Ændringer i lokalplanens redegørelse:

• Side 9: Bebyggelsesprocenten der fastsættes for grunden er 65, og der ønskes for etagebebyggelsen at bygge i 2 etager med udnyttet tagetage, og (slettes: 2 etager) *1 etage* for rækkehusene

- Side 10: Ny situationsplan indsat
- Side 12: Grunden bliver bebygget med ca. (slettes: 2175 m²) 2000 m², hvilket giver et behov for (slettes: 1088 m²) ca. 1000 m² opholdsareal inden for lokalplanområdet
- Side 12, tilføjes der: *Færdselsarealer skal udføres i overensstemmelse med Vejdirektoratets "Færdselsarealer for alle – Håndbog i tilgængelighed"*.
- Side 17 øverst. Illustration af opholdsareal i stueetagen er fjernet
- Side 18 øverst. Ny illustration indsat
- Side 19-21. Nye skyggediagrammer er indsat
- Side 22: Ny illustration indsat af etagebebyggelsen, fra nord
- Side 24: Ny illustration indsat af rækkehusene, og følgende rettet i tekst: (slettes: Illustration viser 5 rækkehuse. I det nuværende projekt er det sydligste rækkehus udgået, og der er således kun 4 rækkehuse. Rækkehusene udføres i hvid puds, ligesom etagebebyggelsen). Højden på rækkehusene til kip er (slettes: 7,3 m) 5,3 m
- Samt mindre redaktionelle ændringer i tekst, noter og billedtekst.

Ændringer i lokalplanens bestemmelser:

- § 4.1 Udstykning: (slettes: Området må ikke udstykkes yderligere). *Området må udstykkes for så vidt angår byggefelt 1 for rækkehuse i mindre parceller.* Note § 4 slettes
- Note § 8.1: Rækkehusene er placeret (slettes: 3 meter) 4,5 meter fra skel mod øst, og 2,5 m fra skel mod nord (slettes: og syd). Byggefelt 2: Etagebebyggelsen opføres på eksisterende fundament fra den tidligere erhvervsbygning. *Der er indsat en fleksibilitet til at gå maks. 30 cm ud over byggefeltet, hvis det viser sig nødvendigt pga. af nye byggetekniske krav.*
- § 8.5 Etager: Tæt-lav bebyggelsen må (slettes: maks.) opføres (slettes: i 2 etager, hvoraf den 2. etage skal være en tageetage) i en etage med saddeltag jf. § 9.5. *Der er mulighed for at placere en hems i den sydlige tagside for rækkehusene i byggefelt 1*
- § 8.7 Bygningshøjde: Etagebebyggelsen må opføres med en maks. højde på 11 m til kip og rækkehusene må opføres med en maks. højde på (slettes: 7,5 m) 5,3 m til kip, målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden
- § 9.7 Tagmaterialer: Til tagbeklædning må kun anvendes zink, naturskifer, sort eller mørkegråt tagpap, (slettes: natur) rød tegl, sort tegl, samt grønne tage, eller andre materialer med en vis arkitektonisk værdi
- § 9.11 Kviste: *Der må ikke placeres kviste ud mod adgangsvejen*
- Side 29: Illustration af trempelhøjde slettes
- § 10.9 Hegn, Støjdæmpning: Mod Jespervvej skal der opføres støjdæmpende hegn omkring haverne, vist på kortbilag C, (slettes: i en maks. højde) med en højde på min 1,5 meter, som skal begrønnes med stedsegrøn beplantning som f.eks. vedbend
- *Der skal sikres et levende hegn langs skel med en bredde på min. 1 meter mod 16c, 18 am, 18aa, 18ab, nordlige side af 18ag, efter princippet vist på kortbilag C*
- Udover støjhegn og hegn mod skel, må der ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning af terrasser
- § 12.1 Oprettelse: *Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet*
- § 12.2 Drift og vedligeholdelse: *Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af det i § 3. 1 nævnte område, inkl. vedligeholdelse af veje beplantningsbælte og evt. andre fællesanlæg*
- § 12.3 Vedtægter: *Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.*
- Samt mindre redaktionelle ændringer i tekst, kortbilag og noter, herunder suppleret bestemmelser med noter

Ændringer i lokalplanens kortbilag:

- Kortbilag B-C ændres i forhold til justeringer i projektet
- Der er i bilag 1 indsat yderligere skyggediagrammer, som blev fremlagt i det supplerende materiale. Skyggediagrammerne illustrerer både skygge fra eksisterende bebyggelse, samt den nye bebyggelse.

Ændringer til Kommuneplantillæg 2:

Vurdering af påvirkning på Natura 2000 og bilag IV-arter
 Lokalplanen ligger indenfor en afstand til Natura 2000 fuglebeskyttelse og habitatområde på 1,7 km. 270 meter fra lokalplanområdet er en naturbeskyttet sø beliggende. Lokalplanen giver mulighed for at fortætte et mindre område på lokalt plan, som i forvejen er omgivet af boliger. Det vurderes på baggrund af den nye anvendelse, samt den relative store afstand til et Natura 2000, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke vil påvirke bilag 4 arter samt Natura 2000 områder.

Retsgrundlag

Lov om planlægning § 27.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Indstilling

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

1. Kommuneplantillæg 2 til Kommuneplan 2017 og lokalplan 436 for Boliger på Jespervej 21 vedtages endeligt med de i sagsfremstillingen foreslåede ændringer
2. Høringssvarene besvares i henhold til høringsnotatet.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen og sender sagen videre til økonomiudvalget og byrådet.

Bilag

Lokalplan 436 for boliger på Jespervej 21

Kommuneplantillæg 2 til Kommuneplan 2017

Høringsnotat - lokalplan 436 boliger på Jespervej 21

Supplerende materiale

Punkt 15: Ullerød Nord - Sti mellem Tulstrupvej og T. Rosenquistvej

18/2873

Sagsfremstilling

Formålet med denne sag er at tage beslutning om stitracé i Ullerød Nord – Fra Tulstrupvej til T. Rosenquistvej.

Sagen har tidligere været behandlet i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 7. marts 2018.

På dette udvalgsmøde blev det besluttet at fremlægge de to forslag til stitracé, jf. bilag 1, for grundejerforeningerne og Sophienborg Skole. Det ene forslag med sti hen over mosearealet og det andet med sti langs Tulstrupvej, Axel Jarls Vej og T. Rosenquistvej.

På denne baggrund skulle den ønskede løsning fremlægges på ny for udvalget, med henblik på endelig beslutning.

Der har været holdt et møde med grundejerforeningerne den 8. marts 2018. På mødet var repræsentanterne enige om, at de kunne tilslutte sig begge løsninger.

Der har efterfølgende været en henvendelse fra en af beboerne i Viemose, som er udstykningen øst for Tulstrupvej, der grænser op til moseområdet. Den pågældende ønskede ikke en sti hen over mosen på grund af lysindfald fra stibelysningen.

Der har været afholdt et møde med Sophienborg Skole den 13. marts 2018. Skolen fandt, at løsningen hen over mosen var mest direkte, men de ville høre forældrene og melde tilbage. Den 4. april 2018 modtog vi tilbagemeldingen fra skolen om at forældrene ønskede et stiforløb langs vejene.

Retsgrundlag

Lov om offentlige veje §15.

Økonomi

Sagen har igen bevillingsmæssige konsekvenser. Løsningen med at anlægge stien langs vejene anslås at være ca. 2 mio. kr. billigere end et forløb over mosen. Anlægsudgiften afholdes af byggemodningsmidler til Ullerød Nord.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget beslutter, at:

1. stien fra Tulstrupvej til T. Rosenquistvej ved Ullerød Nord føres langs vejene Tulstrupvej, Axel Jarls Vej og T. Rosenquistvej.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen.

Bilag

Ullerød Nord - 2 forslag til stitracé mellem Tulstrupvej og T. Rosenquist Vej udvalgsmøde 09.05.2018.docx

Punkt 16: Slidlags- og belægningsopgaver – anlægsbevilling

18/6812

Sagsfremstilling

Formålet med denne sag er, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget skal indstille til økonomiudvalget og byrådet at meddele anlægsbevilling til ”Asfaltreovering, enkeltstrækninger 2018”.

På budget 2017-2020 er afsat 1.023.000 kr. i 2018 til formålet, der udover asfaltbelægningsarbejder omfatter fortove og stier.

Arbejderne i 2018 foreslås som:

Asfaltering af Åmosestien	200.000
Fangekrogen fortov	100.000
Fangekrogen asfalt vendeplads	200.000
Ladegårdsvangen fortov	200.000
Slotsstien ved Løngangsgade asfalteres	100.000
Rest til diverse småarbejder	223.000
Ialt	1.023.000

Forvaltningen bemærker, at der på investeringsoversigten er afsat ca. 6,5 mio. kr. til asfalt og fortovsarbejder i 2019-2020 i hvert af årene. Heraf er hovedparten af beløbet allokeret til kommunens aftale med Pankas. Pankas udførte arbejder i 2017 samt planlagte arbejder 2019-2020 er vedlagt.

Fortovet på Fangekrogen samt Ladegårdsvangen vurderes at være dårlig, med mange opspring, som gør det vanskeligt for fodgængere at færdes. Vejene er desuden forbundet til stisystemer der forbinder Sophienborg med midtbyen.

Åmosestien ligger i et lavt område, hvor vandet har svært ved at trænge væk. Dette medfører at den nuværende grussti ofte bliver blød, og derfor svær passabel.

Asfaltering af stien kan afhjælpe dette.

Retsgrundlag

Kommunestyrelsesloven § 40, stk. 2.

Økonomi

Der er i budgettet afsat et rådighedsbeløb på 1.023.000 kr. i 2018 på XA-0000022310 Asfaltreovering af enkeltstrækninger 2018.

Indstilling

Direktionen indstiller til Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget at indstille til økonomiudvalget og byrådet, at der meddeles anlægsbevilling på 1.023.000 kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb på XA-0000022310 Asfaltreovering af enkeltstrækninger 2018.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen og sender sagen videre til økonomiudvalget og byrådet.

Bilag

Hillerød Kommune - Planlagte slidlagsarbejder 2017-2020

Punkt 17: Etablering af Hillerød Torvemarked

18/5057

Sagsfremstilling

Formålet med sagen er, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget godkender, at der etableres et Hillerød Torvemarked. Torvegruppen som er en del af Hillerød ByForum har til opgave at styrke det fælles liv i Hillerød Bymidte, dette sker ved at oprette Hillerød Torvemarked.

Hillerød Torvemarked består af en bestyrelse der lægger strategi samt et torveteam af frivillige medlemmer, som vil udgøre foreningens kreative base.

Bestyrelsen for Hillerød Torvemarked er ganske ny og blev etableret den 9. april 2018. Der er vedlagt en folder ”Hillerød Torvemarked”, se bilag. Her findes blandt andet oplysninger om foreningens sammensætning samt hvilke varer mv., der kan sælges på Hillerød Torvemarked.

Hillerød Torvemarked ønsker at afvikle torvemarked første gang den 12. maj. Hvorefter markederne holdes hver lørdag året rundt. Torvemarkedet placeres på nedre torv og åbningstiden bliver fra kl. 10. til kl. 15.

Der er i dag er faste torvedage torsdage, fredage og lørdage på nedre torv, og det må ændres når Hillerød Torvemarked overtager pladsen om lørdagen. Enkelte stadeholdere ønsker ikke at være en del af torvemarkedet, og har i forvejen en tilladelse til at stå fast om lørdagen. Forvaltningen kan derfor vælge at placere stadeholderne et andet sted på Torvet eller trække deres tilladelse tilbage.

Torvemarkedet vil på lige fod med øvrige arrangementer blive stillet en række vilkår:

- Kommunen kan tilbagekalde tilladelsen med 1 måneds varsel efter Arkitektur, Byplan og Trafikudvalgets afgørelse
- Såfremt der er større særarrangement på Torvet vil forvaltningen vurdere om Torvemarkedet helt eller delvis ikke kan finde sted
- Tilbagekaldelse kan ske uden nogen form for erstatning
- Oprydning efter hvert arrangement er Torvemarkedets ansvar
- Torvemarkedet afholdes hver lørdag og resten af 2018, hvorefter forvaltningen vurderer om det skal fortsætte.

Retsgrundlag

Lov om offentlige veje § 80, stk. 1, jf. lov nr. 1520 af 27. december 2014 samt regulativet for gågaden og torvet.

Økonomi

Ingen udgifter for Hillerød Kommune, da Hillerød Torvemarked selv sørger for at den enkelte stadeholder betaler et medlemsgebyr til Hillerød Torvemarked samt for en stadeplads. Beløbet anvendes til markedsføringstiltag og betaling af strøm. Medlemmer af Hillerød Shopping betaler ikke medlemsgebyr.

Indstilling

Direktionen indstiller til Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget at godkende, at:

1. der gives tilladelse til at Hillerød ByForum etablerer Hillerød Torvemarked
2. der gives tilladelse til at Hillerød Torvemarked benytter arealet på nedre torv første gang den 12. maj og efterfølgende hver lørdag resten af året
3. Hillerød Torvemarked således overtager pladsen om lørdagen
4. træffe afgørelse om at de stadeholdere som ikke ønsker at være en del af torvemarkedet får trukket deres tilladelse tilbage eller placeres et andet sted på Torvet
5. kommunen kan tilbagekalde tilladelsen med 1. måneds varsel efter Arkitektur, Byplan og Trafikudvalgets afgørelse
6. såfremt der er større særarrangement på Torvet vil forvaltningen vurdere om Hillerød Torvemarked helt eller delvis ikke kan finde sted
7. tilbagekaldelse kan ske uden nogen form for erstatning.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen.

Udvalget bemærkede vedr. indstillingens punkt 4, at stadeholdere der ikke er medlem af foreningen må affinde sig med at blive henvist til andre steder af Torvet, hvis det er muligt. Udvalget opfordrer i øvrigt alle stadeholdere til at være medlem af foreningen.

Bilag

Hillerød Torvemarked folder

Punkt 18: Ændring af afholdelse vedr. Hillerød Loppemarked

18/6075

Sagsfremstilling

Formålet med sagen er, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget godkender, at Lone Nielsen på ny får tilladelse til at holde loppemarked på Torvet i Hillerød.

Baggrunden er, at Jesper Rosenkrantz, som udvalget på mandag den 7. februar 2018 gav tilladelse til at afholde loppemarked på Torvet ikke ønsker at være arrangør af loppemarkedet alligevel.

Lone Nielsen, som har drevet loppemarked siden 2016, ønsker derfor at genindtræde som arrangør af loppemarkedet på Torvet men ønsker at holde loppemarkedet fire søndage. Første gang vil være søndag den 6. maj 2018 og efterfølgende:

1. Søndag den 10. juni
2. Søndag den 1. juli
3. Søndag den 5. august
4. Søndag den 9. september.

Loppemarkedet vil i øvrigt fortsætte på de samme betingelser og vilkår som fremgik af Lone Nielsens kontrakt. I forhold til tilladelsen vurderes det, at der bør stilles følgende vilkår:

- arrangøren betaler 1.000 kr. pr. søndag for benyttelse af vejarealet
- kommunen kan tilbagekalde tilladelsen med 1 månedens varsel efter Arkitektur, Byplan og Trafikudvalgets afgørelse
- såfremt der er større arrangement på Torvet vil forvaltningen vurdere om Loppemarkedet helt eller delvis ikke kan finde sted
- tilbagekaldelse kan ske uden nogen form for erstatning.

Retsgrundlag

Lov om offentlige veje mv. § 80, stk. 1, jf. lov nr. 1520 af 27. december 2014 samt regulativ for gaden og torvet.

Økonomi

Ingen udgifter for Hillerød Kommune, da ansøger vil afholde samtlige udgifter til arrangementet.

Betaling for benyttelse af vejarealet udgår kr. 1.000 pr. søndag, som betales når sønsen afsluttes. Der er budgetteret med denne indtægt. Beløbet indbetales til Hillerød Kommune, og bogføres på kontoen for stadepladser.

Indstilling

Direktionen indstiller til Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget at godkende, at:

1. der gives tilladelse til at Lone Nielsen genindtræder som arrangør af loppemarkedet på ovenstående betingelser og vilkår.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget godkendte indstillingen.

Punkt 19: Nyt fra udvalgsformanden og forvaltningen

17/400

Sagsfremstilling

Udvalgsformanden og forvaltningen giver en opfølgende orientering vedr. sager drøftet på sidste møde samt orienterer om aktuelle emner med interesse for udvalget.

Retsgrundlag

Ikke relevant for sagen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Indstilling

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

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 09-05-2018

Udvalget tog orienteringen til efterretning.