

REFERAT Plan og Byudviklingsudvalget d. 05-02-2026

Mødedato Torsdag d. 05. februar 2026 kl. 09:15

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Dan Riise, Janne Lunding Olsen, Henriette Døssing, Charlotte
Sørensen, Mathias Skarby, Louise Colding Sørensen, Tue Tortzen

Indholdsfortegnelse

Introduktion af nyt fagudvalg.....	3
Indmeldingsrunde for potentielle arealer til statslige energiparker.....	4
Lokalplan 497 for Generationernes Kvarter øst - forslag.....	7
Lokalplan 498 for Grønnevang skole - igangsættelse af lokalplan.....	11
Klagesagerne om detailhandel i industrikvarteret i Hillerød - historik og planmæssige muligheder...	14
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 454 til højdebestemmelse samt antal af p-pladser på ejendomme...	18
Midlertidig opgradering af Bane 2, Hillerød Stadion - ansøgning om midlertidig dispensation og larm...	23
Sophienborg Alle 3 - dispensation fra lokalplan 308 til etablering af baldakin.....	26
Udmøntningsplan 2026 - tilrettet ny styrelsesvedtægt for 2026.....	28
Nyt fra udvalgsformanden og forvaltningen.....	30
Digital godkendelse af referat.....	31

Punkt 1: Introduktion af nyt fagudvalg

25/15055

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan og Byudviklingsudvalget at tage forvaltningens introduktion til udvalgets budget til efterretning.

Beslutning i Plan og Byudviklingsudvalget den 05-02-2026

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Udvalget vil under mødet få en introduktion til:

- Udvalgets budgetramme

Kommunalbestyrelsen godkendte i januar 2026 ombrydning af budget 2026 efter den ny styrelsesvedtægt.

Ombrydningen af driftsbudgettet til den nye udvalgsstruktur er udgiftsneutral, idet der alene er tale om omplacering af allerede bevilgende budgetrammer fra et udvalg efter den hidtidige udvalgsstruktur til et nyt udvalg jf. den nye udvalgsstruktur.

På udvalgets møde i marts vil der i budgetpunktet være bilagt et notat, som beskriver *udvalgets basisbudget for 2026-2029*. I dette notat fremgår mere uddybende hvordan budgetrammen er blevet fastsat og hvilke ændringer der blev indarbejdet.

Retsgrundlag

Ikke relevant for sagen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Punkt 2: Indmeldingsrunde for potentielle arealer til statslige energiparker

25/15523

Indstilling

Direktionen indstiller til Natur, Miljø og Klimaudvalget at udtale sig om sagen til Plan og Byudviklingsudvalget.

Direktionen indstiller til Plan og Byudviklingsudvalget at indstille til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen at det samlede anlæg for to solcelleparker i Gørløse og Nr. Herlev ikke indmeldes som statslig energipark.

Beslutning i Natur, Miljø og Klimaudvalget den 03-02-2026

Udvalget anbefaler Plan og Byudviklingsudvalget at godkende indstillingen.

Beslutning i Plan og Byudviklingsudvalget den 05-02-2026

Udvalget stemte om indstillingen:

6 stemmer for: A, C, F, I og V

1 stemmer imod: Ø

Udvalget godkendte indstillingen.

Sagsfremstilling

Plan og Landdistriktsstyrelsen har pr. 1. december 2025 åbnet for en ny indmeldingsrunde for arealer til potentielle statslige energiparker på land. Der er frist for indmelding af nye potentielle arealer den 27. februar 2026.

Kommunalbestyrelsen skal efter indstilling fra Plan og Byudviklingsudvalget og Økonomiudvalget beslutte, om det ønskes at indsende et forslag om arealer til opstilling af solceller på land til statslig udpeget energipark. Udpegning som statslig energipark giver mulighed for mere lempelig behandling af solcelleparker i forhold til fx landskabelige udpegninger og naturbeskyttelseslovens bygge og beskyttelseslinjer.

Forvaltningen bemærker, at en sådan indmelding ikke i sig selv vil indebære en beslutning om at igangsætte planprocessen. Dette vil fortsat skulle ske ved Økonomiudvalgets beslutning på grundlag af en startredegørelse.

Hillerød Kommune har afholdt en ansøgningsrunde for vedvarende energiprojekter i det åbne land i december 2024. Her modtog forvaltningen ansøgninger på to større solcelleprojekter fra to forskellige udviklere, European Energy og BeGreen, fordelt på i alt 14 arealer rundt om i kommunen.

Det blev på Økonomiudvalgs møde den 19. marts 2025 besluttet at igangsætte processen med startredegørelse for en samlet lokalplanlægning og miljøvurdering af to af de 14 arealer, under ét samlet projekt. For de 12 øvrige arealer blev det ikke prioriteret at udarbejde en startredegørelse.

Projektudvikler på det igangsatte projekt er European Energy. Økonomiudvalget besluttede ligeledes at der i udarbejdelsen af startredegørelsen for vedvarende energiprojekter skulle arbejdes med en udvidet inddragelsesproces.

Baggrund for indmeldelse af arealer til statslige energiparker

Et væsentligt element i udmøntningen af klimaaftalen er 'Lov om statsligt udpegede energiparker'. Loven muliggør udpegning af energiparker på land med bedre samt mere lempelige vilkår for etablering af vindmøller og solcelleanlæg samt tilknyttede anlæg i form af PtX-anlæg og anden erhvervsmæssig bebyggelse. Ministeren for byer og landdistrikter kan efter lov om statsligt udpegede energiparker udpege et areal som statslig energipark, hvis:

- kommunalbestyrelsen har givet sin tilslutning.
- arealet forventes at kunne rumme vindmøller, solcelleanlæg eller en kombination heraf med en samlet årlig elproduktion på minimum 100 GWh.
- nationale interesser ikke taler afgørende imod.

Kommuneplanens retningslinjer om fx værdifulde landskaber der udelukker solcelleparker vil kunne tilsidesættes i forbindelse med realiseringen af en statslig udpeget energipark. Der vil også være større mulighed for at kunne dispensere fra fx sø- og å-beskyttelseslinjen, fortidsmindebeskyttelseslinjen og beskyttelsen af sten- og jorddiger.

Udpegningen af energiparker vil ske i form af bekendtgørelser, som fastlægger rammer for arealerne. Når et areal er statsligt udpeget som energipark, følger den nærmere planlægning for de konkrete projekter fortsat planlovens almindelige regler.

Tidligere indmelding af arealer til potentielle statslige energiparker

Der har ind til nu været tre indmeldingsrunder, hvor kommuner og private udviklere har haft mulighed for at indmelde arealer til potentielle energiparker.

I forbindelse med den daværende regerings 'Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022' og den dertil hørende indmeldingsrunde godkendte Økonomiudvalget den 12. oktober 2022 at et samlet anlæg for to solcelleprojekter og PtX anlæg skulle indmeldes som mulig statslig energipark. Lokalplanlægningen for disse anlæg blev dog senere sat i bero. Hillerød Kommune svarede efter anmodning Plan- og Landdistriktsstyrelsen, at man på daværende tidspunkt fortsat ønskede at opretholde udpegningerne, men at den endelige afgræsning afventede kommunens ansøgningsrunde for vedvarende energianlæg i december 2024.

Aktuel planlægning for solcelleanlæg ved Gørlose og Nørre Herlev

Projekt der blev besluttet at arbejde videre med fra European Energy, vedrører etablering af to solcelleanlæg med tilhørende tekniske installationer og batterianlæg. Det samlede projekt er på ca. 140 ha, fordelt på to lokationer ved Gørlose, og Nørre Herlev. Se oversigtskort bilag 1 og 2.

Den udvidede inddragelsesproces foregår i form af følgegruppemøder med de nærmeste naboer, interesseorganisationer og udvikler, forventeligt med endnu en møderække hen over foråret, med henblik på at kunne udarbejde en startredegørelse for en lokalplan for solcelleanlægget til politisk behandling i løbet af sommeren 2026.

Forvaltningen har hørt European Energy, som oplyser, at de principielt er af den opfattelse, at det er op til kommunerne at beslutte, om det er ønskværdigt, at et VE-anlæg indmeldes som statslig energipark. Læs nærmere i brev fra udvikler i bilag 3.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at en indmelding af arealerne til statslig energipark vil kunne foregribe Økonomiudvalgets behandling i sommeren 2026 af startredegørelse og eventuel igangsætning af lokalplanlægning for de to solcelleanlæg.

Forvaltningen vurderer ligeledes, at det ikke er ønskværdigt, at der gives mulighed for at lempe kommuneplanens retningslinjer eller dispensationsmulighederne i forhold til naturbeskyttelsesloven. Forvaltningen vurderer, at det er væsentligt, at udvikler tilpasser projektet således at lokalplanlægning og eventuelle dispensationer kan behandles efter sædvanlig praksis.

Forvaltningen forventer at kunne fremlægge en startredegørelse for et samlet solcelleanlæg ved Gørløse og Nørre Herlev til politisk behandling omkring sommer.

Forvaltningen anbefaler på baggrund af ovenstående ikke at indmelde arealer til Plan- og Landdistriktsstyrelsen som potentielle statslige energiparker på land.

Retsgrundlag

Ikke relevant for sagen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Solcelleanlæg delområde Gørløse

Solcelleanlæg delområde Nørre Herlev

Brev til Hillerød Kommune om Statslige Energiparker

Punkt 3: Lokalplan 497 for Generationernes Kvarter øst - forslag

25/2111

Indstilling

Direktionen indstiller til Trafik og Mobilitetsudvalget at udtale sig om sagen til Plan og Byudviklingsudvalget.

Direktionen indstiller til Plan og Byudviklingsudvalget at indstille til Økonomiudvalget at indstille til Kommunalbestyrelsen at:

1. vedtage forslag til lokalplan 497 for Generationernes Kvarter øst med miljørapport
2. sende forslag til lokalplan 497 og miljørapport i offentlig høring i 8 uger og holde et borgermøde.

Beslutning i Trafik og Mobilitetsudvalget den 04-02-2026

Udvalget anbefaler Plan og Byudviklingsudvalget ikke at godkende indstillingen med henvisning til de udfordringer, som den væsentligt forøgede trafik på Salpetermosevej vil give for både trafikafviklingen for biler og trafiksikkerheden for fodgængere og cyklister. Udvalget anbefaler, at der findes en alternativ adgang til Generationernes Kvarter øst.

Beslutning i Plan og Byudviklingsudvalget den 05-02-2026

Udvalget indstiller til Økonomiudvalget at indstille til Kommunalbestyrelsen ikke at godkende indstillingen med henvisning til de udfordringer, som den væsentligt forøgede trafik på Salpetermosevej vil give for både trafikafviklingen for biler og trafiksikkerheden for fodgængere og cyklister. I forslag til alternative vejadgange skal der tages behørig hensyn til naturen.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede den 24. august 2022 at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for Generationernes Kvarter i det nordvestlige Favrholm. Økonomiudvalget besluttede en række anbefalinger til det videre arbejde med lokalplanen, der er søgt indarbejdet i lokalplanforslaget.

Sagen sendes i høring i Trafik og Mobilitetsudvalget, da byrådet den 27. august 2025 (pkt. 31) besluttede at genbesøge muligheden for udkørsel ved Nyt Hospital Nordsjælland, og der derfor er et særligt fokus på trafikafviklingen fra lokalplanområdet.

Formålet med sagen er at vedtage forslag til lokalplan for Generationernes Kvarter øst og miljørapport med henblik på at sende forslag til lokalplan 497 i offentlig høring i 8 uger med et borgermøde.

[Se forslaget til lokalplanen på Hillerød Kommunes Lokalplanportal](#)

Forslag til lokalplan 497 for Generationernes Kvarter øst er digital og kan ses på Hillerød Kommunes Lokalplanportal. Kopier evt. stien til egen browser.

En PDF af lokalplan er også vedlagt som bilag, men links virker kun i den digitale version. Kopier linket nedenunder for at komme til den digitale version af lokalplansforslaget:

<https://hillerod.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=402>

Baggrund

Lokalplansforslaget giver mulighed for at realisere den østlige del af Generationernes Kvarter. Lokalplanområdet er ca. 7,5 ha stort og udgøres af matrikel 1m, Favrholt, Hillerød Jorder. I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan 478 Generationernes Kvarter er der lavet en rammelokalplan for matrikel 1m med rammebestemmelser for anvendelse og infrastruktur. Se bilag 4 for oversigt.

Arkitektur og bebyggelse

Projektet består af tre boligtyper, rækkehus, et bofællesskab og en gårdhavebebyggelse. Bebyggelsen er disponeret ud fra, at der skal være kontakt til de grønne omgivelser og centralt i området er placeret en kvartersplads, med legeplads, boldspil og orangeri, hvilket kan bidrage til fællesskaber på tværs af bebyggelserne. Forvaltningen vurderer, at gårdhavebebyggelsen skaber større diversitet i boligtyper, og det lukkede gårdrum kan for nogle familier skabe øget tryk. Forvaltningen vurderer, at bofællesskabets gårdrum vil blive præget af elevatorårne, trapper og altangange, men til gengæld vil facaden mod den grønne kile og byens rum, fremstå mere harmonisk med det ubrudte murværk. Rækkehusbebyggelsen er disponeret traditionelt, med private haver og en intern fordelingsvej. Stierne igennem området forbinder godt ud til den grønne kile og i det samlede boligområde kan alle få gavn af den store kvarterplads med legeområde, gode opholdsmuligheder og orangeri.

Forvaltningen vurderer, at projektet rummer kvaliteter som bidrager til kvalitetsmålene for Favrholt. Disse kvaliteter er derfor sikret i lokalplanens bestemmelser. Projektet viser i varierende grad intentioner om arkitektonisk kvalitet, markant byggeri og grønne byrum. Der er skabt plads til naturen og håndteringen af regnvand understøtter både en god rekreativ oplevelse og biodiversitet.

Arkitekturrådet gav sin vurdering og udtalelse i forbindelse med startredegerelsen om projektet. Rådet anbefalede Reka Group at arbejde med rækkehusenes forskydninger og de nære private ankomstzoner, så der fx ikke var behov for supplerende plankeværk, samt et generelt fokus på kantzonerne og bebyggelsens møde med omgivelserne. Derudover anbefalede rådet at arbejde videre med rækkehusene, så de ikke fremstod som en flad monoton bebyggelse. Forvaltningen vurderer at bygherre har arbejdet med rådets anbefalinger. Kantzonen mod den grønne kile er bearbejdet yderligere, der er indarbejdet en variation i tagformerne. Der er ligeledes arbejdet med anbefalingen om bebyggelsens møde med omgivelser. Til sammen skaber projektet en mangfoldig bebyggelse med plads til forskellige boligbehov og grobund for fællesskaber.

Borgermøde

Den 22. september 2022 blev der holdt et borgermøde om startredegerelsen for hele Generationernes Kvarter. Herunder er et kort sammendrag af, hvordan de vigtigste pointer fra mødet og anbefalinger fra vedtagelse af startredegerelsen er blevet behandlet i planlægningsfasen.

På borgermødet blev der ytret bekymring for, at området ikke kunne aflede regnvandet, og at det derfor ville løbe til naboområderne. Der er derfor foretaget beregninger som viser, at det projekterede terræn er robust over for en 100-års hændelse. Der var også et ønske om hjemmehørende arter ift. beplantning i området og forslag om, at legepladserne blev store og integreret med naturen, hvilket alle er punkter der er indarbejdet i lokalplanen. Der blev også stillet forslag om at flytte Agorahaven længere syd på, for at undgå eventuelle indbliksgener og skyggegener for de nærmeste naboer i Kildedalen. I lokalplan 478, som er placeret på tilstødende matrikel 1k og matrikel 1 as til lokalplan 497, har Agorahaverne fået en placering længere mod syd i lokalplanområdet og bebyggelse i delområde 1 tættest mod Kildedalen er reduceret til to etager. På borgermødet blev der fra flere ytret bekymring for trafikssikkerheden på især Salpetermosevej som følger af øget trafik til lokalplanområdet. På borgermødet blev flere alternative vejadgange drøftet.

Trafikafvikling på Salpetermosevej

I forbindelse med den politiske behandling af lokalplanens startredegerelse den 8. december 2022, godkendte Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget indstillingen om at fastholde vejføring A til matrikel 1m, som anvist i Favrholt Helhedsplan

2022. Se vejføring A under bilag 1. Udvalget bemærkede at forvaltningen skulle arbejde videre med forbedring af trafikafviklingen via Salpetermosevej herunder med mulige afværgende foranstaltninger. Udvalget besluttede endvidere, at der i byggeperioden skulle etableres en midlertidig byggepladsvej. Bygherre, Reka Group, har udarbejdet en plan for en byggepladsvej via den fremtidige stamvej i Generationernes Kvarter med samme vejforløb som alternativ vejføring C.

Projektet kræver en udvidelse af dele af Salpetermosevej. Bygherre har i samarbejde med Hillerød Kommune projekteret et myndighedsprojekt for den nord-sydgående strækning af Salpetermosevej med en ny vejprofil og fortov. Myndighedsprojektet er vedlagt som bilag 2. Myndighedsprojektet finansieres af bygherre jf. vejloven § 49 stk. 5. Bygherre har været i dialog med de to ejerforeninger, Solengen og Kildedalen, der hver skal afstå et areal i forbindelse med udvidelsen. For begge ejerforeninger handler det om fællesarealer langs vejen på henholdsvis ca. 60m² og 75m², som inddrages i forbindelse med udvidelsen af Salpetermosevej. De to ejerforeninger ønsker tidligst at underskrive en aftale om arealafståelse efter lokalplanen er vedtaget. Hvis der ikke kan indgås en frivillig aftale, er der risiko for, at bygherre vil anmode kommunen om at ekspropriere arealet til vejudvidelsen for at kunne realisere lokalplanen.

Det er forvaltningens vurdering, at der skal laves en justering af signalprogrammerne i det signalregulerede kryds mellem Roskildevej/Salpetermosevej. Hastighedsgrænsen på Salpetermosevej er sat ned til 30 km/t. Det er forvaltningens vurdering, at Salpetermosevej skal indrettes til 2 minus 1-vej, som Hillerød Kommune finansierer af driftsmidler.

Forvaltningen vurderer, med udgangspunkt i at ovenstående trafikforbedringer realiseres, at mertrafik fra lokalplanen og eksisterende trafik kan afvikles sikkert på Salpetermosevej. Det er derfor forvaltningens vurdering, at vejføring A, fra Salpetermosevej, fortsat er den samlet set bedste løsning. Som supplerende trafikforbedring på Salpetermosevej kunne der også etableres fortov i den sydlige side af vejen, men forvaltningen vurderer ikke, at det er nødvendigt for trafiksikkerheden. Det vil samtidig kræve ekspropriation, og der er ikke afsat anlægsmidler til dette anlæg.

Alternativ vejføring B med udkørsel ved Nyt Hospital Nordsjælland

Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget har den 14. august 2025 bedt forvaltningen om af genbesøge muligheden for udkørsel ved Nyt Hospital Nordsjælland (se vejadgang B under bilag 1). Forvaltningen har efterfølgende kontaktet Region Hovedstaden, som skriftligt har meddelt, at de fortsat ikke ser denne vejadgang, som en mulighed. Det er forvaltningens vurdering, at en sydgående vejadgang til matrikel 1m sandsynligvis skulle etableres som et selvstændigt vejtracé, for ikke at påvirke hospitalets fremtidige mulighed for at udvide deres servicebygning. Der må forventes udgifter til erhvervelse af areal til vejen. Vejadgang B vil kræve, at der inddrages areal fra den grønne kile. Vejadgang B må forventes at skabe udfordringer i forhold til attraktiviteten og trygheden i forhold til at kunne anvende den grønne kile rekreativt.

Alternativ vejføring B og C påvirkning på bilag IV-arter

Bygherres rådgiver, Amphi Consult, har udarbejdet en rapport som indeholder vurderinger af de alternative vejføringer B og C og deres potentielle påvirkning på bilag IV-arter, som er registreret indenfor lokalplanområdet. Se vejføring B og C under bilag 1. Hvis vejføring B eller C etableres og spredningskorridoren placeres nord for projektområdet, kan det risikeres, at passagen bliver for smal, hvis det er den eneste mulighed for spredning af dyr og planter. Selvom vejføring B eller C etableres med paddehegn og faunapassage i form af en rørunderføring, vurderer Amphi Consult i deres rapport, at den nødvendige økologiske funktionalitet ikke kan opretholdes i området, da en tunnel ikke kan tilbyde samme spredningspotentiale som et åbent landskab syd for byggefeltet. Det bemærkes, at der er tale om en forventelig vejbredde for en ny stamvej på mellem ca. 16,5-19,5 meter. Det vurderes, at den del af Salpetermosen, der ligger i området ved den sydlige passage egner sig bedst som levested for spidssnudet frø. Det forventes derfor at en stor del af vandringen vil foregå netop i denne retning. Under bilag 5 er der vedhæftet en redegørelse for fordele og ulemper ved vejføring A, B og C, som er udarbejdet af bygherre, Reka Group.

Tværs over Salpetermosestien, er der registreret en ledelinje for flagermus og indenfor lokalplanområdet er der registreret vandflagermus. Forvaltningen vurderer, at vejføring B og C vil medføre en væsentlig negativ påvirkning på flagermus og

den registrerede ledelinje sammenlignet med vejføring A pga. begge vejføringers lyspåvirkning og trafik.

Forvaltningen vurderer, at da vejføring B og C begge er placeret i den sydlige del af projektområdet, vil de begge skabe barriere for spredningskorridorer for bilag IV-arter. På den baggrund vurderes det, at adgangsvej B eller C med faunapassage udformet som et rør, vil reducere den økologiske funktionalitet for padder eller flagermus. Det er derfor forvaltningens anbefaling af fastholde vejføring A via Salpetermosevej til lokalplanområdet.

Forslag til lokalplan er i overensstemmelse med Kommuneplan 2025.

Miljørapport

Forvaltningen har foretaget en screening af forslag til lokalplanen og vurderer, at planforslaget kunne få væsentlig indflydelse på miljøet. I forbindelse med planforslaget er der derfor udarbejdet en miljørapport. I miljørapporten er følgende miljøfaktorer vurderet: Natura 2000-områder, beskyttede § 3-naturtyper og bilag IV-arter, håndtering af regnvand, trafikafvikling, trafikstøj og landskabelige værdier. I miljørapporten er det den samlede vurdering, at der med de beskrevne afværgetiltag ikke vil være en væsentlig påvirkning på miljøet i området. Miljørapporten vil blive offentliggjort samtidigt med planforslaget. Miljørapporten indgår som bilag i lokalplanforslaget.

Forvaltningen anbefaler, at planforslaget sendes i 8 ugers offentlig høring, og at der holdes et borgermøde inden for høringsperioden.

Forslag til lokalplan 497 for Generationernes Kvarter øst - Vi anbefaler, at du orienterer dig i den digitale version. <https://hillerod.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=402>

Retsgrundlag

Lov om planlægning.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Vejadgang ABC og matrikelkort

Udvideelse af Salpetermosevej

Miljørapport af lokalplan 497 for Generationernes Kvarter øst

Lokalplan 497 Generationernes Kvarter øst.

REKA - præsentation af fordele og ulemper

Punkt 4: Lokalplan 498 for Grønnevang skole - igangsættelse af lokalplan

25/3509

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan og Byudviklingsudvalget at indstille til Økonomiudvalget at igangsætte forslag til lokalplan 498 under de forudsætninger, som er nævnt i sagsfremstillingen.

Beslutning i Plan og Byudviklingsudvalget den 05-02-2026

Udvalget godkendte indstillingen.

Sagsfremstilling

Formålet med sagen er at igangsætte lokalplan 498 for Grønnevang Skole. Bygherre, Hillerød Kommune, ønsker en lokalplan for Grønnevang Skole, der muliggør opførelse af en ny skole med tre spor fra 0.-5. klasse med mulighed for senere udvidelse med 6.- 9. klasse. Det samlede lokalplanområde omfatter et areal på ca. 61.313 m² og består af matr.nr. 82b og 86b Hillerød Overdrev beliggende på adressen Jespervej 148 samt en del af vejmatriklen 7000bm. Lokalplanområdet er i byzone. Bygherre og bygherres arkitekt deltager på mødet, når Plan og Byudviklingsudvalget behandler sagen.

[Se lokalplanens startredegørelse på Hillerød Kommunes Lokalplanportal](#)

Startredegørelsen kan med fordel ses på nedenstående link, som kan kopieres til browseren.

[Hillerød - Lokalplanportal - Hillerød Kommune](#) (startredegørelsen er også vedhæftet som bilag).

Projektet

Projektet skal erstatte den nuværende Grønnevang Skole på Jespervej 148, som er forurenede med skimmelsvamp og PCB og derfor står overfor en total nedrivning. Skolebyggeriet skal sikre skolekapaciteten og tidssvarende faciliteter for børn og unge i området. Projektet er tegnet af bygherres rådgivere Kragh Berglund samt Kjaer Richter. Skolen etableres i første omgang (etape 1) så den rummer tre spor med 0.-5. klasse svarende til ca. 10.350 m². Det er forventningen, at skolen på sigt skal udvides til at rumme tre spor med 6.-9. klasse (fremtidig udvidelse) svarende til ca. 6.300 m². Lokalplanen skal muliggøre begge etaper og sikre kvaliteten uanset etape. Derfor tager startredegørelsen udgangspunkt i begge etaper og beskriver planens elementer for begge etaper som "etape 1" og "fremtidig udvidelse".

Projektet er placeret centralt på grunden som én samlet bygningsmasse i to etager. Bygningens etape 1 udformes med fire længer med sammenkobling i et fælles centrum, som en møllevinge, der skaber fire forpladser – én ved hovedindgangen og tre ved de sekundære indgange. I forbindelse med de fire indgange kobles stisystemer og cykelparkering. Skolens idrætshal ligger mod nord, i forlængelse af skolen og med kobling til hovedankomstpladsen ved Jespervej. Den fremtidige udvidelse placeres i nordlig forlængelse af etape 1 og bygger videre med samme organisering som etape 1, en ekstra idrætshal og samme arkitektoniske sprog for at den fremtidige skole fremstår som én helhed med samme identitet. Bygningsmassen har ét stort fladt tag med tagudhæng over en altangang, der løber i 1. etage langs alle facader, på nær over hovedindgangen mod Jespervej og om idrætshallen. Bygningens facader består af robuste materialer, med træ som gennemgående materiale og aluminium som sekundært materiale. Det arkitektoniske udtryk er præget af en rolig og rytmisk struktur af lodrette linjer i form af materialets struktur, trælistes, søjlegange, altangangenes værn og struktur med facadebeplantning.

Det omkringliggende landskab trækkes ind på skolens grund, og skaber en glidende overgang mellem by og natur, der understøttes af tværgående frit tilgængelige stisystemer. På den måde indgår skolen harmonisk i overgangen mellem det bymæssige og landskabelige og fremstår åben og inviterende. Udeområderne består af et sammenhængende landskab af skovbeplantninger, vådområder og vild natur og bliver mere urbant tættere på skolen. Det legende blandes med det landskabelige - stier slynger sig mellem mindre områder af forskellige landskabstypologier og legefaciliteter. Der er i planen, også med den fremtidige udvidelse, sikret det omfang af opholdsarealer som kræves.

Parkering fastholdes som i dag både i omfang og placering dvs. svarende til 180 pladser. Fra den nordlige del af Jespervej, på området mellem skolen og Jespervej, etableres en intern servicevej, kun med adgang for renovationsbil og brandredning. Arealet foran hovedindgangen mellem skolen og Jespervej inddrages som ankomstareal og sikrer en afstand mellem biltrafik/-parkering og skole og fremmer en sikker ankomst for gående/cyklende skolebørn. På hver side af en eksisterende nordgående sti etableres fem kys&kør pladser og i forlængelse heraf etableres en krydsning på Jespervej.

Planforhold

Det eksisterende plangrundlag, Byplanvedtægt 30, med formålet at realisere Kulsvierskolen (nu kaldet Grønnevang Skole) begrænser bebyggelse til samme fodaftryk som den eksisterende skole og projektet forudsætter derfor en ny lokalplan.

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanrammen ØB.D.1, Østbyen, Kulsvierskolen. Kommuneplanrammen muliggør at anvende området til offentlige formål i form af uddannelsesinstitution. Der må bygges med en bebyggelsesprocent på 45% og en maks. højde på 10,5 m. Skolens generelle bygningshøjde er 10,5 meter målt fra terræn til øverste punkt på tagfladen. For at give plads til tekniske installationer ønsker bygherre, at der visse steder, må bygges op til 12 m højt. Det ansøgte projekt er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme ØB.D.1 og forudsætter et kommuneplantillæg. Som anbefaling til det videre arbejde er der i startredegørelsen skrevet, at det undersøges om bygninger, inklusive teknik og lyskasser på tage, kan holde sig indenfor kommuneplan-rammens maksimale bygningshøjde på 10,5 så et kommuneplantillæg ikke er nødvendigt.

En mindre del af lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanramme B.B.23 Østbyen - ældre del af Østbyen III og ØB.B.2 - Østbyens villaområde. Der er ingen konflikter mellem disse rammer og projektet.

Forvaltningens og arkitekturrådets vurdering af projektet

Forvaltningen vurderer, at projektet lykkes med at skabe en nutidig skole, der markerer sig i lokalområdet og samtidig tager hensyn til og understøtter den landskabelige og urbane kontekst. Projektet bidrager med en skole af en helt ny velkommende karakter og med nye muligheder for både skolebørn og lokale herunder særligt rekreative muligheder på selve området og via nye tværgående stiforbindelser. Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til lokalplan med baggrund i det fremlagte projekt, og at der arbejdes videre med et forslag til en lokalplan, der omfatter forudsætningerne oplistet i startredegørelsens afsnit "Forvaltningens anbefalinger til det videre arbejde". Det omfatter bl.a.:

- At den fremtidige udvidelse præciseres i udformning, placering og med arkitektoniske principper.
- At kantzoner, herunder særligt også ankomstareal mod Jespervej, præciseres og fremstår som veldefinerede byrum i overgangen mellem skole og kontekst.
- At landskabet præciseres yderligere bl.a. med legefunktioner til alle klassetrin og cykelparkering/parkering/renovation, der er integreret i landskabet.
- At bygninger inkl. teknik forsøges, holdt indenfor kommuneplanrammens maks. højde på 10,5 m.

Arkitekturrådet har bidraget med en række bemærkninger, der er afspejlet i forvaltningens anbefalinger til det videre arbejde med et forslag til en lokalplan. Rådet anbefaler at skabe en tydeligere og mere inviterende ankomst, at bearbejde arealernes afgrænsning mod nordøst, sikre en robust beplantning, at afsøge placeringsmuligheder for udvidelsen, specificere materialer og facader på tværs af etaper og integrere cykelparkering/renovation i landskabet.

Borgerinddragelse og videre proces

Forud for udarbejdelse af forslag til lokalplan vil der blive holdt et borgermøde på grundlag af startredegørelsen. Derefter vil forslag til lokalplan blive behandlet af Kommunalbestyrelsen og sendt i offentlig høring i 8 uger, hvor der bliver holdt endnu et borgermøde. Først efter høringen behandler byrådet borgernes høringssvar og beslutter om lokalplanen kan vedtages endeligt.

Retsgrundlag

Planlovens kapitel 5.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Startredegørelse - Lokalplan 498

Arkitekturrådets udtalelse 15 dec 2025

Ansøgning om lokalplan, Grønnevang skole afd. Jespervej

Punkt 5: Klagesagerne om detailhandel i industrikvarteret i Hillerød - historik og planmæssige muligheder

25/15724

Indstilling

Direktionen indstiller, at Plan og Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning i Plan og Byudviklingsudvalget den 05-02-2026

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget blev på mødet den 4. december 2025 orienteret om status i de enkelte klagesager i Industrivænget, Vølundsvej, Ægirsvej og Frejasvej. Udvalget tog orienteringen til efterretning og anbefalede samtidig, at det nye Plan og Byudviklingsudvalg i starten af 2026 forelægges en sag om historik og muligheder vedr. klagesager i industrikvarteret i Hillerød.

Historik

Forvaltningen modtog den 6. marts 2024 en klage over en tilbygning til Harald Nyborg butikken på Industrivænget 8 i Hillerød. Af klagen fremgik det, at der efter klagers opfattelse ikke lovligt kan drives detailhandelsvirksomhed inden for den gældende lokalplan og at den byggetilladelse til tilbygningen, som blev meddelt den 12. april 2018, som følge heraf ikke er lovlig.

På baggrund af klagen og det af klagers advokat udarbejdede notat, bad forvaltningen Codex Advokater om at vurdere kommunens handlemuligheder. Samtidig indledte man en dialog med ejendommens ejer. Forvaltningen forelagde en sag for Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 13. februar 2024 hvor sagen vedrørende Harald Nyborg butikken blev mere indgående beskrevet. Dagsordenen er vedlagt som bilag.

Klagen vedrørende Industrivænget 8 blev den 11. og den 14. juni 2024 fulgt op af 12 lignende klager over anvendelsen af en række ejendomme på Industrivænget, Ægirsvej og Vølundsvej. Klager indsendte desuden den 12. marts 2025 en klage til Ankestyrelsen over Hillerød Kommunes administrationspraksis i forhold til planloven. Klagen til Ankestyrelsen indeholdt også klage over yderligere 6 butikker på Frejasvej 32. Ankestyrelsen bad på den baggrund kommunen om en udtalelse, med henblik på en beslutning om, hvorvidt Ankestyrelsen vil rejse en egentlig tilsynssag mod kommunen. Hillerød Kommune afgav den 27. juni 2025 en udtalelse til Ankestyrelsen. Ankestyrelsen har på nuværende tidspunkt ikke truffet afgørelse i sagen endnu.

Kommunen er i henhold til § 51 i planloven tilsynsmyndighed for forhold, der er omfattet af planloven. Det betyder, at kommunen skal påse overholdelsen af bestemmelserne i lokalplaner, herunder at vilkår fastsat i tilladelser, dispensationer m.v. overholdes. Endvidere skal kommunen sørge for, at et ulovligt forhold lovliggøres, medmindre forholdet har underordnet betydning. Kommunen har derfor pligt til at undersøge en klage og vurdere, hvorvidt der er tale om et ulovligt forhold.

Alle ovenfor nævnte klagesager vedrører lovligheden af den pågældende ejendoms anvendelse i forhold til den gældende lokalplans anvendelsesbestemmelser.

Der er en række af forskellige parametre, der skal indgå i vurderingen af, om en virksomhed er lovlig i forhold til den anvendelse, der er fastsat i lokalplanen.

Disse kan eksempelvis være:

- Anvendelsen ligger umiddelbart inden for lokalplanens anvendelsesbestemmelser.
- Der er tale om eksisterende lovlig anvendelse, som er godkendt efter tidligere bestemmelser, dvs. før vedtagelse af gældende plangrundlag.
- Der er meddelt dispensation fra den gældende lokalplan, eventuelt på visse vilkår. I så fald, om virksomheden fortsat opfylder dispensationen/vilkårene.
- I tilfælde af, at virksomheden ikke har søgt; om den pågældende virksomhed vil kunne indeholdes i lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

En del af de berørte ejendomme er omfattet af Lokalplan 255 - Et erhvervsområde ved Industrivænget og Vølundsvej. Enkelte er dog omfattet af Lokalplan 186 for et erhvervsområde i Tolvkarlevang hhv. Lokalplan 306 for et erhvervsområde i Hillerød Vest, Rønnevangsområdet. Virksomhederne på Frejasvej 32 er omfattet af Lokalplan 241 for et erhvervsområde nord for Herredsvejen. De enkelte lokalplaner er vedlagt som bilag 1-4. Desuden er vedlagt et kortbilag, som viser lokalplanernes udstrækning med markering af de enkelte virksomheder.

For så vidt angår en del af de enkelte klagesager, har forvaltningen bedt om ekstern bistand fra et advokatfirma til at gennemgå og vurdere sagerne.

Forvaltningen kan således ikke med sikkerhed sige noget om, hvornår de enkelte klagesager, som ikke allerede er afsluttede, kan afsluttes.

På nuværende tidspunkt er 7 af de oprindeligt 13 sager endeligt afsluttet.

Forvaltningen vil senere forelægge status for Plan og Byudviklingsudvalget, vedrørende de sager der er påklaget til Ankestyrelsen samt de øvrige sager.

De planmæssige muligheder

Planloven er gennem årene skærpet. Der er således muligheder i de eksisterende lokalplaner, der ikke vil kunne videreføres i en ny lokalplan for området. Det er ikke muligt at vedtage en ny lokalplan for området omkring Industrivænget, der udlægger det til udvalgsvarer, da udvalgswarebutikker skal ligge i bymidten. Der kan derfor alene planlægges for butikker til særligt pladskrævende varegrupper i området. Under særlige betingelser kan store udvalgswarebutikker, som ikke kan indpasses i bymidten, placeres i aflastningsområdet ved Herredscenteret. Detailhandelsstrukturen er fastlagt i Kommuneplan 2025. Beliggenhed og afgrænsning af områder til særligt pladskrævende varegrupper omkring Industrivænget, Hillerød bymidte og aflastningsområdet fremgår af bilag 1.

En eventuel ændring af plangrundlaget for erhvervsområdet omkring Industrivænget, der muliggør detailhandel med udvalgsvarer og eventuelt dagligvarebutikker, kræver en ændring af detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2025, der udvider bymidten. Herefter skal der udarbejdes en ny lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan arbejde for at ændre detailhandelsstrukturen, herunder afgrænsningen af bymidten, enten som kommuneplantillæg eller i forbindelse med den kommende planstrategi og kommuneplanrevision. Placering og maksimalt omfang af aflastningsområdet er fastlagt i et landsplandirektiv.

Hvis Kommunalbestyrelsen ønsker at udvide bymidten, skal det ske i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser om detailhandel og kommuneplanlægning. Det betyder, at afgrænsningen skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Der kan kun være én bymidte i Hillerød by og bymidten skal udvikles indefra og ud.

En ændring i detailhandelsstrukturen skal følges af en redegørelse. En udvidelse af bymidten skal i redegørelsen være begrundet i et opgjort behov for yderligere detailhandelsarealer. Der skal således foreligge en analyse og vurdering af den aktuelle rummelighed til butiksformål og af det forventede fremtidige behov for nye butiksarealer. Analysen skal omfatte både bymidten og aflastningsområdet. Det skal oplyses, hvordan udvidelsen tilgodeser målene for detailhandelsstrukturen, herunder om udvidelsen er med til at styrke den eksisterende bymidte og Hillerøds rolle som Nordsjællands regionale detailhandelscentrum. Det skal beskrives hvilke konsekvenser ændringen har for bymiljøet, fx for oplevelsen af et attraktivt, levende og let tilgængeligt butiksområde samt for afviklingen af trafikken til og fra bymidten, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.

Cowi har udarbejdet en detailhandelsanalyse for Hillerød Kommune i 2023. Det vurderes i analysen, at der er tilstrækkelig restrummelighed til detailhandel i bymidten. Antallet af butikker i Hillerød er faldet markant de seneste 10 år. Bruttoetagearealet er ikke faldet tilsvarende. Udviklingen har således været færre, men større butikker. Analysen indeholder en vurdering af styrker, svagheder, muligheder og trusler for Hillerød bymidte. Heraf fremgår bymidtens historiske og hyggelige bymiljø som en styrke. Det fremgår som en svaghed at Hillerød bymidte er geografisk stor, og derfor bør fokus være på at koncentrere og styrke den centrale del af bymidten. I analysen beskrives afstanden fra Frejasvej og Industrivænget til den centrale del af bymidten i Slotsgade som værende for stor til at skabe en sammenhængende bymidte.

Hvorvidt det nu vil være muligt at udvide bymidten til at omfatte en større eller mindre del af Industrivænget kan forvaltningen først vurdere, når de nødvendige analyser foreligger, herunder en opdateret detailhandelsanalyse. En udvidelse vil efter forvaltningens umiddelbare vurdering forudsætte ændring af detailhandelsstrukturen, der indskrænker mulighederne andre steder, fx i aflastningsområdet. Det er desuden forvaltningens vurdering, at en udvidelse af bymidten til en del af Industrivænget ikke vil medvirke til mål om en koncentreret, oplevelsesrig og attraktiv bymidte med god tilgængelighed.

Den gældende detailhandelsstruktur fremgår af Kommuneplan 2025. Planen er digital og kan ses her: <https://hillerod.viewer.dkplan.niras.dk/plan/32#/15370>

Adressen kan kopieres ind browseren. Afsnit om detailhandel er også vedlagt som PDF i bilag 2.

Retsgrundlag

Planloven § 129 og § 51

Lokalplan 255

Lokalplan 186

Lokalplan 306

Lokalplan 241

Planloven, kapitel 2.d og 4, Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29.05.2024

Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet, Bekendtgørelse nr. 1488 af 11.12.2018

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Detailhandelsstruktur Hillerød by, kortbilag

Detailhandel, uddrag af Kommuneplan 2025

LP 241

LP 306

LP 186

LP 255

Industrivænget_8_Dagsordenspunkt 13062024.pdf

kortbilag over lokalplanområder

Punkt 6: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 454 til højdebestemmelse samt antal af p-pladser på ejendommen Østergade 3

25/14310

Indstilling

Direktionen indstiller til Trafik og Mobilitetsudvalget at indstille til Økonomiudvalget at indstille til Kommunalbestyrelsen at beslutte:

1. om købsaftalens vilkår om minimum 233 p-pladser kan tillades reduceret til 179 pladser.
2. om der skal afsættes 250.000 kr. fra driftsbudgettet til parkering til særeftersyn af p-husets tilstand.

Direktionen indstiller til Plan og Byudviklingsudvalget at indstille til Økonomiudvalget at indstille til Kommunalbestyrelsen at beslutte:

3. om der skal meddeles dispensation fra lokalplan 454 til overskridelse af højdebestemmelserne på 0,8 meter.

Beslutning i Trafik og Mobilitetsudvalget den 04-02-2026

Udvalget indstiller til Økonomiudvalget ikke at indstille til Kommunalbestyrelsen at godkende indstillingens punkt 1 og 2.

Udvalget indstiller til Økonomiudvalget at indstille til Kommunalbestyrelsen at give dispensation til at reducere antallet af p-pladser fra 233 til 205, hvoraf op til 21 kan blive 50 cm kortere som det fremgår af Domeas notat fra 26. januar 2026.

Udvalget opfordrer ejer til at indgå fornyet aftale med politiet.

Beslutning i Plan og Byudviklingsudvalget den 05-02-2026

Udvalget stemte om indstillingen.

6 stemte for: A, C, F, V og Ø

1 stemte imod: I

Udvalget godkendte at der skal meddeles dispensation fra lokalplan 454 til overskridelse af højdebestemmelserne op til 0,8 meter.

Udvalget opfordrer ejer til at gå i dialog med Nordsjællands politi om indkigsgener.

Stemmer imod: I med begrundelse om at vilkår som grunden er købt på skal overholdes.

Sagsfremstilling

Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget besluttede den 17. december 2025 at udsætte en sag om dispensation med henblik på yderligere undersøgelser om, hvor længe p-huset kan holde og hvad det vil koste at renovere p-huset. Forvaltningen har i den anledning bedt Rambøll, som tidligere har gennemgået P-huset, om at foretage en visuel gennemgang af P-huset, med henblik på at afklare de to spørgsmål.

Sagen forelægges nu til behandling i Plan og Byudviklingsudvalget med hensyn til dispensation fra højdebestemmelsen. Trafik og Mobilitetsudvalget behandler også sagen, da parkeringsforhold jf. styrelsesvedtægten hører under udvalgets opgaveområde. Sagen behandles i begge tilfælde videre i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, da sagen også indeholder vilkår om p-pladser i den købsaftale der er indgået med Domea.

P-husets tilstand

Rapport om p-huset er vedlagt som bilag 6 "Betonundersøgelse". Af denne fremgår det, at der er indikationer på korrosion i armeringen og at dette bør undersøges nærmere for at afdække risikoen for nedsat bæreevne, restlevetid og evt. udbedringsstrategier. Et overslag over den samlede renovering er tidligere anslået til 17-25 mio. kr. (beløbet er ikke indeksreguleret). Beløbet kan ikke kvalificeres yderligere uden et særeftersyn, som Rambøll anslår vil koste omkring 250.000 kr. at gennemføre. Rambøll vurderer, at de umiddelbart synlige skader, kan udbedres for ca. 6,3 mio. kr. men at et særeftersyn bør gennemføres inden for at undgå overraskelser. Da Domea formelt har overtaget ejendommen vil det skulle ske efter aftale med Domea.

Rambøll gør endvidere opmærksom på, at der på nuværende tidspunkt siver væske gennem betondæk, og at det kan være basisk og dermed kan ødelægge lakken på parkerede biler.

Antal p-pladser i hhv lokalplan og købsaftale

Domea har i sin ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 454 til overskridelse af den maksimale højde på bygningen, tillige søgt om godkendelse af antallet af p-pladser. Se bilag med ansøgning og tegningsmateriale. Der søges om en godkendelse af, at antallet af p-pladser reduceres med 80 pladser, fra 259 pladser til 179 pladser.

I dag udgør antallet af p-pladser i alt 259 stk. Heraf er de 216 offentlige tilgængelige, og 43 stk. er udlejet til Nordsjællands Politi.

Lokalplanens § 5.3 fastsætter, at der skal anlægges min 2 pladser pr. 300 m² boligetagemeter og maks 3 pladser pr. 300 m² boligetagemeter.

Domea har oplyst, at der opføres følgende:

- 41 stk. familieboliger med et samlet areal på 3661 m²
- 23 stk. ungdomsboliger med et samlet areal på 1134 m²

Dette giver et samlet boligareal på 4795 m². Lokalplanen fastsætter at der skal anlægges minimum 2 stk. p-pladser på 300 m² boligetagemeter. Dette svarer til 32 p-pladser. Lokalplanens bestemmelser om parkering er derfor overholdt.

I redegørelsen for lokalplanen står der under parkering, at det må forventes, at omtrent 10% af pladserne i parkeringshuset vil gå tabt til konstruktioner og føringsveje. Dette fremgår også af noten til lokalplanens § 5.3 og 5.4 om parkeringsnorm. Behovet for at reducere antallet af parkeringspladser skyldes, at P-husets eksisterende betonkonstruktion ifølge ansøger på ingen måde må indgå i det bærende system for de nye overliggende boliger.

Ansøger har oplyst, at af de 179 parkeringspladser skal de 32 pladser forbeholdes de kommende boliger, mens politiets 43 parkeringspladser i første omgang vil blive opsagt, da der ikke kan parkeres under byggeriet. Domea har ikke afklaret, hvad der senere skal ske med de 43 p-pladser, som politiet bruger i dag. Resterende pladser er til offentlig brug.

En reduktion med 10 % af de nuværende p-pladser, som det fremgår af lokalplanredegørelsen, svarer til 26 stk. I det fremlagte projekt reduceres der med i alt 80 p-pladser, hvilket svarer til en reduktion på 31 %. Da forholdet ikke er en direkte bestemmelse i lokalplanen, kræver reduktionen i antallet af p-pladser ikke en formel dispensation fra lokalplanen.

I købsaftalen af 28. juni 2019 mellem Hillerød Kommune og Domea er det et vilkår, at køber skal opfylde krav om mindst 233 offentligt tilgængelige parkeringspladser. Heri indgår politiets lejeaftale på 43 parkeringspladser. Det svarer til den i lokalplanen omtalte nedgang på 26 p-pladser.

Hvis Domea skal have accept af et projekt med en reduktion på 80 p-pladser, så kræver det, at Kommunalbestyrelsen beslutter at fravige købsaftalens vilkår om 233 p-pladser og accepterer 179 p-pladser i stedet. Såfremt de 32 p-pladser alene forbeholdes de kommende boliger, som Domea har oplyst, vil der herefter være 147 p-pladser til offentlig brug.

Forvaltningen har gennemført en naboorientering. Høringssvarene er vedlagt som bilag.

Høringssvarene vedrørende antal parkeringspladser omhandler følgende:

- I svaret fra Krone Apoteket udtrykkes særligt bekymring for en reduktion med 80 pladser, idet en forringelse af parkeringstilbuddet i området frygtes at ville betyde færre kunder/handlende i området.
- Bygningsstyrelsens og Nordsjællands Politis indsigelser vedrører både bygningshøjden samt antal parkeringspladser, herunder særligt de 43 p-pladser, som Nordsjællands Politi efter eksisterende forhold råder over. Det bemærkes, at det er uklart, hvor længe politiets nuværende parkeringspladser vil blive nedlagt, og om politiet vil kunne leje det samme antal parkeringspladser, når byggeriet står færdigt. Bygningsstyrelsen og Nordsjællands Politi bemærker, at det er af stor betydning for Nordsjællands Politi, at der fremover er adgang til tilsvarende antal p-pladser, for at der kan drives politistation.
- Ejendommejerforeningen under Hillerød ByForum ønsker ikke, at reduktionen af p-pladser godkendes og fremhæver især følgende punkter:
 - Parkeringskapaciteten er afgørende for funktionaliteten af Helsingørsgade og Latinerkvateret som handels- og bylivsområde.
 - En reduktion vil ændre og forskyde besøgsstrømme væk fra kvarteret.
 - Tab af nærparkering vil forskyde og reelt reducere den samlede besøgsaktivitet i området.
 - Erfaringstal viser, at selv mindre reduktion af nærparkering vil reducere andelen af spontane ærindeindkøb, og dermed fald i besøgstal og omsætning.
 - Helsingørsgade og Latinerkvarteret er afhængige af nærparkering, da området ikke ligger i umiddelbar nærhed af større p-anlæg.
 - Der bør kun dispenseres, hvis der etableres erstatningskapacitet eller andre tiltag i områder

Domea har supplerende oplyst, at der som minimum vil kunne etableres de anførte 179 parkeringspladser, som overholder lovgivningens krav til størrelsen. De oplyser endvidere at det ikke er muligt på nuværende tidspunkt at komme med en tegning med mål på de endelige parkeringspladsers antal, størrelse og placering, da det kræver en gennemprojektering af konstruktionerne ift. funderingen og de nye søjlers størrelse og placering. De oplyser at dette omfattende arbejde først vil kunne igangsættes med den tilhørende økonomi, når der er sikkerhed for at projektet kan realiseres.

Domea har ikke haft bemærkninger til de indkomne høringssvar fra naboorienteringen. De bemærker dog, at de ansøgte dispensationer er nødvendige i forhold til at realisere byggeriet.

Domea har endvidere den 26. januar 2026 fremsendt et notat om deres vurdering vedrørende opgørelse af antal p-pladser. Notatet er vedlagt som bilag ”Antal p-pladser, supplerende oplysninger fra Domea”.

Trafik og Mobilitetsudvalget skal indstille om parkeringsforhold

Dispensation fra lokalplan til overskridelse af maksimal bygningshøjde

Lokalplanens § 8.4 fastsætter en maksimal bygningshøjde på 14,5 meter, målt fra terræn på Østergade. Derudover fastsættes det, at bygningshøjden i byggefelt E, maksimalt må være 17,5 meter målt fra terræn på Østergade.

Lokalplanen stiller krav om en lukket vareindkørsel under boligerne. Domea oplyser, at for at kunne gennemføre deres projekt er det nødvendigt med en høj og tung dækkonstruktion mellem vareindlevering og boliger. Dette medfører en bygningshøjde, der overskrider den maksimale bygningshøjde fastsat i lokalplanen. Der ansøges derfor om dispensation til en overskridelse af højden på 0,8 meter.

Forvaltningen har som ovenfor nævnt gennemført en naboorientering.

Af de bemærkninger forvaltningen samlet set har modtaget, forholder nogle svar sig særskilt til spørgsmålet om dispensation fra bygningshøjden:

- Bygningsstyrelsen og Nordsjællands Politi bemærker, at det af tegningsmaterialet fremgår, at indkigget til politiets lokaler vil være væsentlig større, end det er i dag fra parkeringshuset. En ændring af højdeplanet med 0,8 meter kan medføre en forøgelse af mulighederne for indkig. Der opfordres derfor til, at Hillerød Kommune må inddrage de særlige sikkerhedsmæssige konsekvenser, som dispensationen kan medføre for Nordsjællands Politi i sin vurdering af ansøgningen. Sammenfattende ønskes det ikke, at der dispenseres for det ansøgte.
- Naboen til P-huset bemærker, at den øgede bygningshøjde forringer området visuelt og ændrer karakteren af kvarteret. Skyggevirkninger og indelukthed vil blive forøget. Der vil være yderligere indbliksgener. Lokalplanen sikrer en rimelig højde og hensyn for naboer, og en dispensation vil være et brud på forudsætningerne.

Plan og Byudviklingsudvalget skal på baggrund af ovenstående beslutte, om der skal meddeles dispensation fra lokalplan 454 til overskridelse af højdebestemmelserne.

Retsgrundlag

Planlovens § 19.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Ansøgning om dispensation

Tegninger

Ansøgning om dispensation fra lokalplan 454 til antal p-pladser samt højdebestemmelse

Samlede bemærkninger

Høringssvar fra Ejendomsejerforeningen

Betonundersøgelse

Antal p-pladser, supplerende oplysninger fra Domea

Punkt 7: Midlertidig opgradering af Bane 2, Hillerød Stadion - ansøgning om midlertidig dispensation og landzonetilladelse

25/8094

Indstilling

Direktionen indstiller, at Plan og Byudviklingsudvalget beslutter:

1. at der kan meddeles en midlertidig dispensation og landzonetilladelse til det ansøgte for en periode på 3 år fra meddelelsestidspunktet.
2. at forvaltningen går i dialog med ansøger om facadeløsningen for de to bebyggelser. Dette med henblik på et facadeudtryk der i højere grad er i overensstemmelse med områdets landskabelige kvaliteter.

Beslutning i Plan og Byudviklingsudvalget den 05-02-2026

Udvalget godkendte indstillingen under forudsætning af, at atletikken kan opretholdes både før, under og efter dispensationsperioden, som tidligere vedtaget af byrådet.

Udvalget besluttede at holde et informationsmøde med de høringsberettigede naboer om dispensationen og at bygherre inviteres.

Sagsfremstilling

Sagen blev fremlagt med henblik på politisk behandling på mødet den 14. august 2025 i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget. Udvalget besluttede at udsætte punktet, idet der manglede redegørelse for det ansøgte forventede støjulempe ved afholdelse af 1. divisionskampe. Det tidligere dagsordenspunkt med bilag er vedlagt som Bilag 1 og 2.

Hillerød Kommune har den 14. januar 2026 modtaget redegørelse for den forventede støjulempe ved afholdelse af 1. divisionskampe på Bane 2. Ansøger har fremsendt en måling foretaget i 2019 som led i forundersøgelserne til udarbejdelse af en ny lokalplan for Hillerød Stadion. Dette lokalplanarbejde blev dog henlagt og derfor aldrig afsluttet. Målingen er foretaget af Hillerød Kommune, Ejendomme og By og Miljø (sektionen Byudvikling).

Ansøger nedskalerer samtidig tilskuerkapaciteten fra 4000 til 3.500 som følge af ansøgers drøftelser med Divisionsforeningen. Redegørelsen er vedlagt som Bilag 3.

Forvaltningen bemærker, at den i redegørelsen vedhæftede forskrift for udendørs musikarrangementer ikke findes relevant for indeværende sag.

Det ansøgte projekt:

Hillerød Fodbold Elite har ansøgt Hillerød Kommune om nødvendig dispensation fra lokalplanen og landzonetilladelse til midlertidig opsætning af TV-tårn og tribune med 800 siddepladser.

Eksisterende tribune ønskes endvidere bevaret samt eksisterende banehegn, hvorpå der er opsat reklamer. Dette behandles ikke i indeværende sag.

Det blev politisk besluttet på mødet den 14. august 2025, at der skulle meddeles midlertidig dispensation til den eksisterende tribune på vilkår om fjernelse af det opsatte hegn bag tribunen.

De eksisterende reklamer på Bane 2 forudsætter lovliggørelse.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen finder, at ansøger har sandsynliggjort det ansøgtes forventede støjulemper tilstrækkeligt, selv om redegørelsen må anses for at være med nogen usikkerhed.

Forvaltningen bemærker videre, at eventuelle væsentlige, yderligere støjulemper, som følge af en eventuel tilladelse, vil kunne imødegås gennem konkret påbudsregulering efter miljøbeskyttelsesloven.

Som led i vurderingen af, om der bør gives landzonetilladelse skal der foretages en samlet vurdering af sagens oplysninger i relation til de hensyn planloven varetager. Herunder skal det indgå om den forventede støjulempe vil lede til væsentlige nabogener. Forholdet til støj og eventuelle nabogener skal afvejes sammen med hensyn til områdets landskabelige værdier.

Det er forvaltningens vurdering, at det kan sikres, at projektet ikke får en væsentlig indvirken på områdets landskabelige værdier ved at stille vilkår om bebyggelsernes arkitektoniske udtryk og materialevalg, såvel som tilladelsens midlertidige karakter. Forvaltningen finder desuden, at den forventede støjulempe på baggrund af områdets historik såvel som lokalplanens formål og anvendelse, må anses som acceptabel. Lokalplanen udlægger området til offentlige formål og fritidsaktiviteter, hvorfor det er forventeligt, at der i området indrettes idrætsanlæg.

Forvaltningen finder ikke, at det ansøgte er direkte afhængigt af ansøgningen vedrørende Bane 1. Det er forvaltningens vurdering, at der kan gives midlertidig dispensation og landzonetilladelse til etablering af tribune og TV-tårn på Bane 2 uafhængigt af en beslutning om ansøgningen vedrørende Bane 1.

Idet forvaltningen vurderer, at det ansøgte er i strid med lokalplanens princip om indpasning til områdets landskabelige værdier, vil der i henhold til planloven kun være mulighed for at meddele en midlertidig dispensation til maksimalt 3 år.

På baggrund af ovenstående vurderer forvaltningen, at der kan gives en midlertidig dispensation til det ansøgte på op til 3 år, samt tilsvarende landzonetilladelse.

Såfremt udvalget tiltræder direktionens indstilling om meddelelse af midlertidig dispensation og landzonetilladelse til opsætning af tribune og TV-tårn, finder forvaltningen at der bør stilles en række vilkår vedr. de midlertidige bebyggelsers visuelle fremtræden. Af denne årsag indstiller direktionen, at forvaltningen går i dialog med ansøger om ændringer i facadeudtrykket på de ansøgte bebyggelser.

Retsgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Dagsordenspunkt, ABT 14. august 2025, Hillerød Stadion Bane 2

Bilag til Dagsordenspunkt, ABT 14. august 2025, Hillerød Stadion Bane 2

Redegørelse for forventet støjulempe

Punkt 8: Sophienborg Alle 3 - dispensation fra lokalplan 308 til etablering af baldakin

26/700

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan og Byudviklingsudvalget at godkende at der meddeles dispensation fra lokalplan 308, pkt. 8.6.4 til at etablere en fast baldakin, som ansøgt og beskrevet.

Beslutning i Plan og Byudviklingsudvalget den 05-02-2026

Udvalget godkendte indstillingen.

Sagsfremstilling

REMA 1000 på Sophienborg Alle 3 – se bilaget 'Luftfoto', har på baggrund af lokalområdets udvikling samt butikkens popularitet, et ønske om at udvide samt ombygge eksisterende dagligvarebutik. I den forbindelse ønskes det, at etablere en fast baldakin, som en markering af den fremtidige kundeindgang.

Ejendommen er omfattet af bestemmelser i gældende lokalplan 308, som bl.a. lyder:

Pkt. 8.6.4

'Faste baldakiner må ikke opsættes....'

Realisering af en fast baldakin vil derfor kræve, at der meddeles dispensation til at fravige ovenstående bestemmelse.

Punktet har tidligere været på Arkitektur, Byplan og Trafikudvalgets møde den 4. december 2025, i forbindelse med ansøgning om dispensationer, til henholdsvis omfang og placering af den nye dagligvarebutik. Direktionen indstillede på daværende grundlag, at meddele et afslag til fast baldakin, bl.a. på baggrund af baldakinens omfang – Se tidligere del af sagsfremstilling nedenfor i kursiv:

Dispensation fra pkt. 8.6.4 til etablering af fast baldakin

For at markere butikkens indgangsområde samt skærme torvearealet mod regn og morgensol ønskes det at etablere en fast baldakin. Baldakinen er beskrevet med et omfang på samlet set ca. 68 m² fordelt med en dybde på 3,5 m samt en længde på 8 m ned langs hver facade fra det nordøstlige hjørne – se eksempel på baldakin i bilaget 'Dispensionsansøgning vedr. udvidelse af dagligvarebutik'. Det står meget kort og præcist i bestemmelsen, at faste baldakiner ikke må opsættes. Ud fra beskrivelsen af, at baldakinen skal skærme torvearealet mod regn og sol, har den nærmere karakter af en fast overdækning end en egentlig baldakin. Forvaltningen anbefaler, at der ikke meddeles dispensation til etablering af en baldakin, i det omfang der er ansøgt (ca. 68 m²).

Det vurderes dog at en mindre fast overdækning som arkitektonisk markering/lokalisering af indgangsarealet samt kortvarig afskærmning mod vind og vejr for butikkens kunder, som en baldakin reelt er, vil kunne opnå en dispensation, hvis der søges om det.

På baggrund af ovenstående besluttede udvalget, at REMA 1000 skal vende tilbage med en visualisering af baldakinen før udvalget, kan tage endelig stilling til en evt. dispensation.

Det tidligere dagsordenspunkt i sin helhed, kan ses af bilaget '*Dagsordenspunkt og afgørelse - Udvalgmøde 04.12.2025*'

Forvaltningen modtog den 12. januar 2026 en supplerende ansøgning om dispensation til etablering af en fast baldakin – se bilaget '*Dispensationsansøgning vedr. baldakin*' samt en visualisering af den ønskede baldakin – Se bilaget '*Visualisering*'

I den reviderede ansøgning om dispensation, er dybden af baldakinen reduceret fra 3,5 m til 2 m. Forvaltningen vurderer, at det viste omfang samt placering, stemmer overens med begrebet baldakin, som en mindre overdækning over dør/indgangsparti, og ikke længere har karakter af en decideret fast overdækning til at skærme et torveareal.

Retsgrundlag

Planlovens § 19, stk. 1 og stk. 2

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Luftfoto

Dagsordenspunkt og afgørelse - Udvalgmøde 04.12.2025

Dispensationsansøgning vedr. baldakin

Visualisering

Punkt 9: Udmøntningsplan 2026 - tilrettet ny styrelsesvedtægt for 2026

25/10461

Indstilling

Direktionen indstiller at fagudvalgene sender eventuelle anbefalinger om udmøntningsplanens indhold til Kommunalbestyrelsen, som endeligt godkender udmøntningsplanen for 2026.

Beslutning i Erhverv og Uddannelsesudvalget den 03-02-2026

Udvalget godkendte indstillingen.

Beslutning i Natur, Miljø og Klimaudvalget den 03-02-2026

Udvalget godkendte indstillingen.

Beslutning i Kultur, Idræt og Lokalsamfundsudvalget den 03-02-2026

Udvalget godkendte indstillingen.

Beslutning i Børn og Familieudvalget den 03-02-2026

Udvalget godkendte indstillingen.

Beslutning i Trafik og Mobilitetsudvalget den 04-02-2026

Udvalget godkendte indstillingen.

Beslutning i Ældre, Social og Sundhedsudvalget den 04-02-2026

Udvalget godkendte indstillingen.

Beslutning i Plan og Byudviklingsudvalget den 05-02-2026

Udvalget godkendte indstillingen.

Sagsfremstilling

I forlængelse af budget 2026-2029 er der udarbejdet en udmøntningsplan for 2026.

Udmøntningsplanen svarer til tekstdelen af budget 2026, som blev vedtaget ved 2. behandlingen den 24. september 2025. Tekstdokumentet er efterfølgende ombrudt til udmøntningsplanen med fokus på de dele af teksten, som indeholder en formulering om politisk opfølgning i løbet af 2026.

Udmøntningsplanen blev godkendt af byrådet i december 2025. Med denne sag genfremsendes udmøntningsplanen for 2026 ombrudt til den nye udvalgsstruktur som fremgår af styrelsesvedtægten for 2026-2029.

Udmøntningsplanen er disponeret således:

- Udvalg som overskrift
- Budgetteksten i sin helhed for udvalgets område
- Opfølgningspunkt med løbende nummerering (f.eks. Opfølgning ØU 1, "emneoverskrift")
- Klip af det relevante afsnit
- Ansvarlig direktør og afdelingschef

- Politisk proces.

Udkast til udmøntningsplanen for 2026 indeholder 32 opfølgningspunkter, som skal behandles i de relevante udvalg i løbet af 2026.

Udmøntningsplanen bliver senere vedlagt som orientering til fagudvalgenes budgetdrøftelser i juni 2026.

Hvis fagudvalget træffer beslutning om ændringer til deres punkter, vil dette blive indarbejdet i sagen, som bliver behandlet i Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse i februar måned.

Retsgrundlag

Styrelsesloven.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Udmøntningsplan - version til fagudvalg 2026 - ny styrelsesvedtægt

Punkt 10: Nyt fra udvalgsformanden og forvaltningen

25/15240

Indstilling

Direktionen indstiller, at Plan og Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning

Beslutning i Plan og Byudviklingsudvalget den 05-02-2026

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Udvalget besluttede at deltage i Byplanmødet den 1.-2. oktober 2026.

Sagsfremstilling

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

Retsgrundlag

Ikke relevant for sagen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Punkt 11: Digital godkendelse af referat

25/15248

Beslutning i Plan og Byudviklingsudvalget den 05-02-2026

Godkendt.