

REFERAT Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget 2018 - 2025 d. 17-12-2025

Mødedato Onsdag d. 17. december 2025 kl. 16:30

Mødested Leen

Mødedeltagere Dan Riise, Thomas Brücker (Afbud), Janne Lunding Olsen, Tue
Tortzen, Lars Ole Skovgaard Larsen, Nikolaj Frank Natarak
Frederiksen, Peter Ingemann Bentsen

Indholdsfortegnelse

Ansøgning om dispensation fra lokalplan 454 til højdebestemmelse samt antal af p-pladser på ejendomme	3
Henvendelse fra Region Hovedstaden - omlægning af den regionale buslinje 375R.....	7
Digital godkendelse af referat.....	10

Punkt 1: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 454 til højdebestemmelse samt antal af p-pladser på ejendommen Østergade 3

25/14310

Indstilling

Direktionen indstiller til Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget, at udvalget beslutter,

1. om der skal meddeles dispensation fra lokalplan 454 til overskridelse af højdebestemmelserne på 0,8 meter
2. om den ansøgte reduktion på 80 p-pladser kan godkendes.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 17-12-2025

Udvalget stemte om følgende forslag fra Venstre:

Udvalget besluttede at udsætte sagen med henblik på yderligere undersøgelser om hvor længe p-huset kan holde og hvad det vil koste at renovere p-huset.

4 stemte for: C, V og Æ

3 stemte imod: A, F og Ø

Forslaget blev vedtaget

Følgende mindretals udtalelse blev ført til protokol: Mindretallet ønsker, at der bliver meddelt dispensation fra lokalplan 454 til overskridelse af højdebestemmelserne på 0,8 meter og at den ansøgte reduktion på 80 p-pladser godkendes, da de finder sagen er tilstrækkeligt oplyst og de ønsker ikke, at forvaltningen skal bruge flere ressourcer på sagen.

Afbud: Thomas Brücker (A)

Stedfortrædere: Louise Colding Sørensen (A)

Sagsfremstilling

Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget fik på mødet den 4. december 2025 en sag til orientering om, at vedlagte ansøgning var modtaget. På daværende tidspunkt var ansøgningen i naboorientering og da fristen for at give bemærkninger endnu ikke var afsluttet, var det ikke muligt at træffe beslutning i sagen. Udvalget besluttede, at sagen skulle forelægges igen, når naboorienteringen var afsluttet. Udvalget ønskede endvidere sagen forelagt på et ekstraordinært møde den 17. december 2025.

Domea har ansøgt Hillerød Kommune om dispensation fra Lokalplan nr. 454 til overskridelse af den fastsatte max højde på bygningen, samt antallet af p-pladser. Se bilag med ansøgning og tegningsmateriale.

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.

Parkering

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, at der skal anlægges minimum 32 p-pladser.

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.

Der ansøges om en reduktion i antallet af parkeringspladser til minimum 179 stk. Heraf vil de 104 være til offentlig brug.

Ansøger har redegjort for, 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. Det er ikke afklaret, hvad der 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 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. Ansøger oplyser at lokalplanens bestemmelser om p-normen for de nye boliger, bliver

overholdt. De 80 pladser er en væsentlig reduktion i antallet af p-pladser, og indgår derfor som en del af den samlede beslutning i sagen.

Naboorientering

Forvaltningen har gennemført en naboorientering af naboerne. Forvaltningen har modtaget høringssvar fra en nabo i Helsingørsgade 10, fra Krone Apoteket samt fra Bygningsstyrelsen, der ligeledes udtaler sig på vegne af Nordsjællands Politi. Høringssvarene er vedlagt som bilag.

Høringssvarene omhandler følgende:

- 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.
- 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. Bygningsstyrelsen og Nordsjællands Politi bemærker endvidere, 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.

Der er endvidere efter høringsfristens udløb indsendt et høringssvar fra Ejendomsejerforeningen under Hillerød ByForum. Ejendomsejerforeningen ønsker ikke, at reduktionen af p-pladser godkendes. I høringssvaret fremhæves således især følgende punkter:

- Parkeringskapaciteten er afgørende for funktionaliteten af Helsingørsgade og Latinerkvarteret 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

Høringssvaret er oversendt til Domea til eventuelle bemærkninger. Forvaltningen vil forelægge disse på mødet, såfremt der er bemærkninger.

Domea har oplyst følgende supplerende oplysninger til ansøgningen:

Der vil som minimum kunne etableres de anførte 179 parkeringspladser, som overholder lovgivningens krav til størrelsen.

Det er ikke 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. Dette omfattende arbejde vil først kunne igangsættes med den tilhørende økonomi, når der er sikkerhed for at projektet kan realiseres.

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

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har allerede i 2023 oplyst Domea om, at det ikke vil kunne forventes, at der gives dispensation fra højdebestemmelserne i lokalplanen. Den maksimale bygningshøjde i lokalplanen er fastsat ud fra et hensyn til de omkringliggende bygninger, og er derfor tilpasset omgivelserne. Højden er bl.a. afpasset med, at bygningen ikke bliver højere end tårnet på Hillerød Kirke, og derfor vil opleves som havende samme højde, som kirkens tagryg.

En reduktion på det samlede antal p-pladser, svarende til en reduktion på over 30 %, vurderes som nævnt ovenfor at være en *væsentlig* reduktion af parkeringsdækningen i området.

Forvaltningen skal endelig gøre opmærksom på tilstanden af p-huset, som kræver en omfattende renovering, bl.a. betonens tilstand. Forvaltningen har ved tidligere behandlinger af sagen oplyst, at Firmaet P-Plan A/S i april 2018 har foretaget nye undersøgelser af parkeringshuset. P-Plan A/S vurderer, at der er behov for betonrenoveringer og istandsættelser på op til 38 mio. kr. Beløbet blev fremlagt som et anlægsønske til budget 2019-2022. Fremskrevet til 2023 niveau vil udgiften udgøre 42.807.199 kr.

Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget skal på baggrund af ovenstående beslutte om der skal meddeles dispensation fra lokalplan 454 til overskridelse af højdebestemmelserne samt reducering af antal p-pladser.

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

Afbud Thomas Brücker

Punkt 2: Henvendelse fra Region Hovedstaden - omlægning af den regionale buslinje 375R

23/3005

Indstilling

Direktionen indstiller, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget anbefaler Region Hovedstaden:

1. at vælge Rute 1 som midlertidig omlægning af linje 375R
2. at lade ruten fortsætte til Hillerød via erhvervsområder og uddannelsesinstitutioner.

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 17-12-2025

Udvalget godkendte indstillingen.

Afbud: Thomas Brücker (A)

Stedfortrædere: Louise colding Sørensen (A)

Sagsfremstilling

Region Hovedstadens udvalg for trafik og regional udvikling skulle den 26. november tage stilling til en midlertidig omlægning af den regionale buslinje 375R til Favrholm Station i perioden juli–december 2026. Regionen har tidligere besluttet, at en ny buskontrakt træder i kraft fra december 2026, hvor Favrholm Station bliver permanent endestation i stedet for Hillerød Station.

Beslutningen er udsat, da regionen ønsker en politisk tilkendegivelse fra Hillerød Kommune om, hvilken af tre mulige ruteføringer kommunen foretrækker:

- Rute 1: Som i dag, men til Favrholm St. via Tamsborgvej, Københavnsvej og Overdrevsvej
- Rute 2: Delvist som bybus 301, via Jespervej, Tamsborgvej, Københavnsvej og Overdrevsvej
- Rute 3: Direkte fra Kongens Vænge til Favrholm St. uden betjening af Dyrehavevej og det nuværende hospital

Regionens administration anbefaler Rute 3. Region Hovedstadens sag og bilag er vedlagt denne sag.

Regionen har en kort tidsfrist, da de skal svare Movia senest ved udgangen af januar. Derfor er det nødvendigt, at Hillerød Kommune tager stilling til sagen inden jul.

Baggrund

I oktober 2024 besluttede Regionsrådet, at den regionale linje 375R fra december 2026 skal køre til Favrholm Station og Nyt Hospital Nordsjælland. Beslutningen blev truffet i forbindelse med nyt busudbud med driftsstart i december 2026 og den planlagte åbning af Nyt Hospital Nordsjælland i 2026. Hospitalets åbning er siden rykket til sensommeren 2027.

Til sommer påbegynder Banedanmark den 1½ års ombygning og sporfornyelse af Hillerød Station, så Gribskovbanen og Lille Nord kan køre til Favrholm Station. Fra sommer 2026 til udgangen af 2027 i inddrager Banedanmark dele af busterminalen til byggeplads og arbejdskørsel, og derfor bliver der plads til færre busser på terminalen. Det er nødvendigt

at rokere rundt på busserne. Blandt andet flyttes bybuslinjerne 301 og 302 til Ndr. Jernbanevej, mens det er hensigtsmæssigt at flytte linje 375R til Favrholm Station, da regionen allerede har besluttet, at linjen fremover skal køre dertil.

Forvaltningens bemærkninger

I forbindelse med Regionsrådets behandling af sagen i oktober 2024, skrev borgmesteren til regionsrådsformanden (vedlagt) med forslag om, at linjen fra åbningen af Nyt Hospital Nordsjælland (med december 2026 som udgangspunkt) med fordel kan køre til Hillerød Station via Favrholm Station og Nyt Hospital Nordsjælland.

Tidligere beregninger viser, at en ruteføring, hvor linje 375R fortsætter til Hillerød Station, i stedet for at blive afkortet til Favrholm Station og Nyt Hospital Nordsjælland, giver en robust kollektiv trafikbetjening. Den nuværende beslutning om kun at køre til Favrholm St. og hospitalet medfører derimod et årligt passagertab på ca. 50.000 kunder.

En rute til Hillerød Station er vigtig for passagererne fra Nordsjælland, da den giver direkte forbindelse til uddannelsesinstitutioner og arbejdspladser ved Milnersvej og Peder Oxes Alle. Den vil gavne borgere og uddannelsessøgende fra Hørsholm og Fredensborg Kommuner og dermed understøtte regionale trafikmål. Samtidig vil Favrholm-bebyggelsen og kommende projekter øge passagergrundlaget.

Valg af Rute 1 – som sikrer fortsat betjening af det nuværende hospital og styrker forbindelserne for borgere i nabokommunerne i den midlertidige periode juli–december 2026 – vil medføre behov for en ekstra bus, og det er en god investering i en robust og sammenhængende kollektiv trafikbetjening.

Rute 1 åbner mulighed for, at bussen kan fortsætte til Hillerød via Favrholm Alle og Roskildevej, betjene uddannelser og arbejdspladser og køre tilbage til Favrholm Station. Når Banedanmark er færdig med ombygningen af Hillerød Station, vil linje 375R kunne køre til Hillerød Station, så vi kobler Hørsholm og Fredensborg med både Favrholm og Hillerød. Og på den måde binder den nordsjællandske del af regionen bedre sammen.

Forvaltningen anbefaler derfor, at Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget peger på Rute 1 som midlertidig omlægning af linje 375R. Vedlagt er udkast til henvendelse til regionen.

Retsgrundlag

Lov om Trafikselskaber

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Beslutningssag TRU - 375R rute i 2026

1 Rute som nuværende med endestation på Favrholm St.

2 Rute via Jespervej med endestation på Favrholm St.

3 Rute uden Dyrehavevej med endestation på Favrholm St.

Oversigtskort Busrute for 301, 302 og 375R (nuværende og anbefalet)

Henvendelse til Regionrådsformanden

Udkast til henvendelse til Region Hovedstaden - buslinje 375R

Afbud Thomas Brücker

Punkt 3: Digital godkendelse af referat

24/14701

Beslutning i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget den 17-12-2025

Godkendt

Afbud: Thomas Brücker (A)

Stedfortrædere: Louise Sørensen (A)

Afbud Thomas Brücker