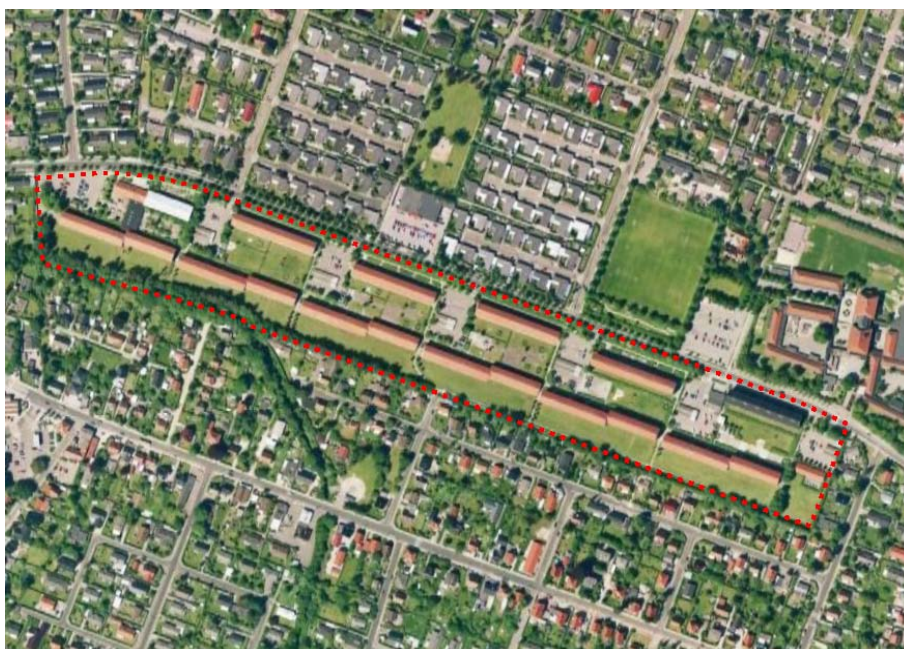


FORSLAG TIL

TILLÆG NR. 17

TIL

KOMMUNEPLAN 2009



FOR RAMMEOMRÅDE 4.B.4

HILLERØD KOMMUNE

BY OG MILJØ

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger nogle rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde. Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelsen, bebyggelsens art og tæthed m.m. Mindre væsentlige ændringer af fx kommuneplanens rammebestemmelser kan foretages i forbindelse med en lokalplanlægning, som ikke er i fuld overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Retsvirkninger

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen indenfor byzonen kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelse. Kommunen kan endvidere indenfor byzonen modsætte sig opførelsen af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel kan endvidere ikke nedlægges, hvor området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Redegørelse

For at skabe det planmæssige grundlag for en omlægning af Skoleparkens friarealer, samt opførelse af et aktivitetshus til områdets beboere er der udarbejdet en ny lokalplan. Lokalplanen er ligeledes udarbejdet for at give mulighed for en ny anvendelse af Birgittehjemmet. Lokalplanen indeholder også ældreboligbebyggelsen Kastanjeparken.

Ifølge Kommuneplan 2009 er Birgittehjemmet og Kastanjeparken omfattet af rammeområde 4.D.5, som udlægger området til offentlige formål, som offentlig og privat service, plejecenter og boliger samt sociale og kulturelle institutioner med et maksimalt antal etager på 3.

Skoleparken er omfattet af rammeområde 4.B.4 i Kommuneplan 2009, som udlægger området til etageboliger med et maksimalt antal etager på 3,5. For begge rammeområder er der fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 55 %.

Kommuneplanen stiller generelt et krav om, nyt byggeri i Hillerød Kommune skal opføres som lavenergibyggeri i overensstemmelse med de energirammer der til enhver tid gælder for lavenergibyggeri i bygningsreglementet.

Kommuneplanens krav om, at 1½parkeringsplads pr. etagebolig vurderes at være for højt sat i Skoleparken, idet det antages, at gennemsnittet for antallet af biler pr. ejerlejlighed er højere end pr. almene bolig. Der er foretaget natlig optælling af parkerede biler, som dokumenterer at antallet af parkeringspladser i dag er tilstrækkeligt. Det mindre behov underbygges endvidere af en analyse om beboersammensætningen i Skoleparken, og når forventningerne til det fremtidige parkeringsbehov tælles med forventes et krav om et udlæg på 0,9 parkeringsplads pr. bolig som minimum, at være tilstrækkeligt.

For at sikre tilstrækkelig rummelighed i forbindelse med energiforbedringer af facader og for at sikre rummelighed til udvidelser af altaner og opførelse af aktivitetshus mv. ønskes i en ny lokalplan mulighed for en bebyggelsesprocent på 65%, hvilket ikke er i overensstemmelse med bestemmelserne for rammeområderne i Kommuneplan 2009.

Sideløbende med forslag til lokalplan nr. 386 er der derfor udarbejdet dette tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2009 for Hillerød Kommune, der overfører område 4.D.5 til rammeområde 4.B.4 og muliggør en bebyggelsesprocent på 65%, en etagehøjde på max. 3 etager og stiller krav om 0,9 parkeringsplads pr. bolig som minimum.

Lokalplan 386 kan først endeligt vedtages, når Kommuneplantillæg nr. 17 er endeligt vedtaget.

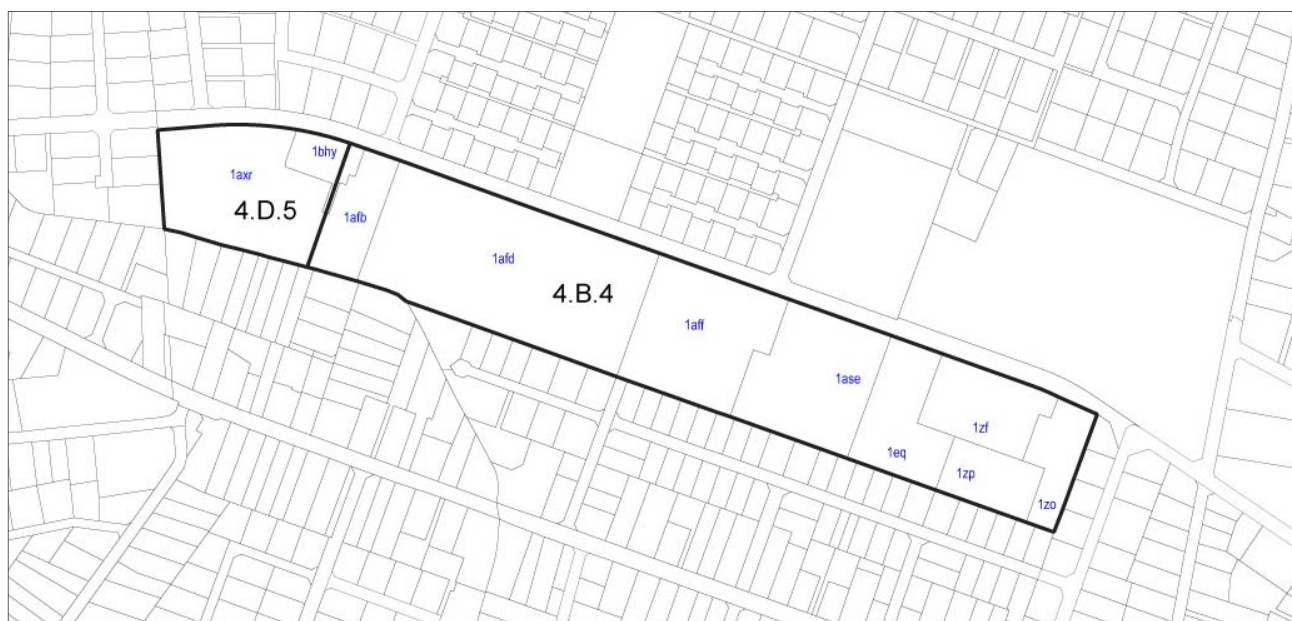
Miljøvurdering

Hillerød Kommune har gennemført en screening af kommuneplantillæggets indhold, jf Miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, § 4, stk.2 og bilag 2. Konklusionen på screeningen er, at kommuneplantillægget ikke vurderes, at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Da tillægget omfatter et mindre område på lokalt plan, udarbejdes der jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 2 ikke en miljøvurdering af Tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2009.

Afgørelsen om ikke at udarbejde den miljøvurdering / miljørapport af Tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2009 offentliggøres, iht. Miljøvurderingslovens § 4, stik. 4, samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Eksisterende rammebestemmelser

Rammeområde	Anvendelse	Max. bb%	Max. antal etager	Max. bygningshøjde	Min. grundstørrelse	Andet
4B4 Vestbyen, Skoleparken	Etagebolig.	55% for området under et.	3,5			
4D5 Vestbyen, Birgittehjemmet	Offentlige formål, offentlig og privat service, plejecenter og boliger samt sociale og kulturelle institutioner.	55% for området under et-	3			



Forslag til tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2009

Nye rammebestemmelser

Rammeområde	Anvendelse	Max. bb%	Max. antal etager	Max. bygningshøjde	Min. grundstørrelse	Andet
4.B.4	Boligformål, etageboliger og offentlige formål, offentlig og privat service, sundhedscenter, syge- og plejeboliger, ældreboliger og bo-/ opgangsfællesskaber.	65% for området under et.	3			
Note						
Etageantallet kan øges med én etage, hvor terrænet giver mulighed for blotlagte (kælder-)etager.						



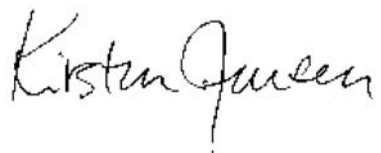
Tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2009 vil være offentligt fremlagt i 8 uger fra den 3. november 2011 til og med den 29. december 2011. Offentliggørelsen sker sideløbende med offentliggørelsen af forslag til lokalplan nr. 386. Høringssvar, bemærkninger, ændringsforslag mv. til planforslagene skal senest den 29. december 2011 sendes til:

Hillerød Kommune
By og Miljø
Trollesmindeallé 27
3400 Hillerød

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød Byråd, den 26. oktober 2011



Kirsten Jensen
borgmester



Erik Nygreen
kommunaldirektør