

HØRINGSNOTAT

Lokalplanforslag 415

For boligkvarter Møllebro i Hillerød

Samt kommuneplantillæg 14



INDHOLD

- Samlet indstilling
- Oversigt over indkomne hørings svar og forslag
- Resumé af hørings svar og forslag samt By og Miljø's vurdering

Kopi af indkomne hørings svar og forslag er vedhæftet sag i separat bilag.

SAMLET INDSTILLING

1. At § 3.4 suppleres med at der ikke kan anlægges boliger i delområde 5, så længe at der opretholdes erhverv i miljøklasse 3 på naboejendommen.
2. At § 6.7 tilføjes, at der skal opsættes en støjskærm i hele forbindelsesvejens forløb hvor den grænser op til boliger. Støjskærmen skal opføres i en sådan højde at gældende støjkrav overholdes, samt begrønnes.
3. At kortbilag C og D tilrettes, således at byggezone nord for kommende adgangsvej udvides mod syd.
4. Der indsættes en note om ny vandforsyningsplan i redegørelsesteksten.

Det er forvaltningens vurdering, at man med fordel kan fastholde den struktur der er udarbejdet i planforslaget, med punkthuse der som tårne markerer sig over området, og med en varierende boligbebyggelse der trappes ned mod Bøllemosen. Det vurderes også, at denne struktur kan fastholdes i en skala der er mere tilpasset Hillerød by, således at byggeriet og specielt punkthusenes dominans i forhold til Frederiksborg Slot dæmpes.

Der opstilles derfor tre alternative modeller:

A – At fastholde højder og volumen i de forelagte planforslag, dog med de ændringer der er foreslået af forvaltningen.

Eller

B – At max. højden generelt fastsættes til max. 18 meter (6 etager). At der bibeholdes tre punkthuse på max. 45 meter (15 etager), men at de tre punkthuse i det syd vestligste hjørne, tættest på det eksisterende boligområde ved Thorsvang, fastsættes til max. 30 meter (10 etager). Dertil kommer de ændringer der er foreslået af forvaltningen. Dette vil medføre konsekvensrettelser i både lokalplan 415 samt i § 9 redegørelsen til miljøvurderingen af begge planer.

Eller

C – At max. højden generelt fastsættes til max. 18 meter (6 etager). Derudover tillades der 4 punkthuse der skal etableres med en max. højde på 33 meter (11 etager). De to punkthuse tættes på boligområdet i sydvest, fastsættes til en max. højde på 30 meter (10 etager). Området vil stadig fremstå som et tæt bebygget boligområde med en høj bebyggelsesprocent. Det vurderes at områdets bebyggelsesprocent kan fastholdes på de nuværende 125 % som er kommuneplanens gældende rammebestemmelser, grundet begrænsningen i højder. Dertil kommer de ændringer der er foreslået af forvaltningen. Dette vil medføre konsekvensrettelser i både

kommuneplantillæg 14, lokalplan 415 samt i § 9 redegørelsen til miljøvurderingen af begge planer.

Derudover er nye visualiseringer indarbejdet i en supplerende miljøvurdering der har været fremlagt i en supplerende høring i 14 dage. Dette har medført ændringer i miljøvurderingen, samt ændringer i det Ikke-tekniske resumé.

OVERSIGT OVER INDKOMNE HØRINGSSVAR OG FORSLAG

- Nr. 1 SF Hillerød
- Nr. 2 Hillerød Bys Lokalråd
- Nr. 3 M. Goldschmidt Ejendomme A/S
- Nr. 4 Nyhuse Vandværk a.m.b.a
- Nr. 5 Møllebrogruppen
- Nr. 6 Karsten D. Olesen og Anne Nebel
- Nr. 7 Beboere i nærområde med underskrifter
- Nr. 8 Beboere på Trollesvej 2 og 4 med underskrifter
- Nr. 9 Flemming Thornæs
- Nr. 10 Søren Due Andersen og Knud Nielsen, Frejasvej 27 - 31
- Nr. 11 Familien Alincak, Thorsvang 9
- Nr. 12 Britt Cervin, Frejasvej 37
- Nr. 13 Familien Ritsmar Illum, Thorsvang 1
- Nr. 14 Mette og Palle Scharf
- Nr. 15 Lene Holmsgaard, Baldersvej 7
- Nr. 16 Christine Wennerberg
- Nr. 17 Mette og Helge Skovbjerg, Elmebakken 4
- Nr. 18 Michael Liesk, Humlehaven 16
- Nr. 19 Winnie Adeltoft, Hans Andersensvej 10, Uvelse
- Nr. 20 Poul Staunstrup, Jagtvej 14
- Nr. 21 Rita og Hans-Kristian Andersen, Petersborgvej 25c
- Nr. 22 Sven Illeris, Sættedammen 10

Samlet behandling af:

- Nr. 23 Peer Skovgaard Mortensen, Baunevænget 82, Nødebo
- Nr. 24 Ivar Berg-Sørensen, Køgemestervej 5
- Nr. 25 Lena Stokholm Petersen, Baldersvej 15a
- Nr. 26 Anette Frederiksen, Heibergsvaj 21
- Nr. 27 Birte Agger, Gartnervænget 14
- Nr. 28 Bitte Graversen
- Nr. 29 Brian Paulsen
- Nr. 30 Elisabeth Brill, Ålholmparken 155
- Nr. 31 Flemming Rune, Skovhegnet 5
- Nr. 32 Freddy Troelsen, Stutmestervej 12a
- Nr. 33 Annie Pedersen, Sophienborg Park 25
- Nr. 34 Helle Kjems og Torben Kjær, Frederiksværksgade 49
- Nr. 35 Henrik E. Bonne, Enghavegårdsvej 52, Nr. Herlev
- Nr. 36 Jørgen Christensen, Sognepræst ved Frederiksborg Slotskirke.

- Nr. 37 Keld Holm Sørensen, Slangerupgade 2
- Nr. 38 Ketty Friis-Madsen, Slettebjerget 183
- Nr. 39 Kinna Henriksen, "Elronhus" Alsønderup
- Nr. 40 Lisbeth Dilling og Alex Olsen, Slettebjerget 69
- Nr. 41 Lissi Bagge Toft og Jørn Erik Pedersen, Kastaniehaven 7
- Nr. 42 Mads Havemann, Jespervej 14
- Nr. 43 Niels Castle, Frederiksværksgade 30 st.
- Nr. 44 Susanne Danning, Gl. Holmegårdsvej 73A
- Nr. 45 U. D. Raun

Samlet behandling af:

- Nr. 46 Michael Darvish, Sophienhaven 26
- Nr. 47 Kim Hendry, Bombakken 27
- Nr. 48 Gert Holm-Larsen, Hjulmagervej 12

RESUMÉ OG VURDERING

Nr. 1: SF, Hillerød (SF)

Resumé:

SF er tilfredse med ændring af området til et boligområde, men vil gerne gøre indsigelse mod planforslagene af to årsager. SF mener at den eksisterende max. højde på 17 meter ikke bør ændres, og at byggeriet i højere grad skal tilpasses Hillerød by og især Frederiksborg Slot og dets tårne som byens vartegn. SF mener at en yderligere øgning af bebyggelsesprocenten fra 125 til 130 desuden vil mindske de grønne fællesarealer, hvorfor de ikke ønsker bebyggelsesprocenten hævet.

SF mener desuden at der bør være præcise krav til facader, form og udtryk, netop når byggeriet vil blive udviklet over tid. SF mener at der bør være brudte, varierede facader i en spektakulær arkitektur, og de ensartede og bastante udtryk bør undgås. SF ønsker at kvalitet i formgivning, farvesætning og materialevalg skal fremgå af det konkrete projekt.

Vurdering:

De fremsendte visualiseringer var ikke korrekt udformet i forhold til at belyse den reelle højde af byggeriet, og dermed heller ikke de visuelle konsekvenser af at bygge i de pågældende højder. De nye visualiseringer er behandlet i en supplerende miljøvurdering og har været fremlagt i en supplerende høring. Dette har kun medført mindre ændringer i forhold til belysning af konsekvenserne.

Miljøvurdering viser at højder vil påvirke Frederiksborg Slot negativt i forhold til dominans i byens profil. Dette har både været gældende for de først udarbejdede visualiseringer, og de nye visualiseringer. Politisk har valget været at se positivt på punkthuse, ud fra den forudsætning at punkthuse som vartegn kan bidrage positivt til en bys profil. Valget står dog mellem hvad man ønsker der skal tegne byens profil. De værdifulde kulturmiljøer, i dette tilfælde Frederiksborg Slot med dets tårne, eller et mere nutidigt byprofil med punkthuse.

Skalaen i planforslagene er stor, også væsentlig større end hvad der ellers karakteriserer Hillerød by. Specielt ud mod Herredsvejen viser nye visualiseringer at højden i 8 etager er ude af skala med Hillerød by, selv på trods af § 8.6 om at facadelinjen ud mod Herredsvej kun må fremstå i 8 etager på max. 1/3 del af facaden. Den resterende skal nedtrappes til 6 etager.

Det er forvaltningens vurdering, at man med fordel kan fastholde den struktur der er udarbejdet i planforslaget, med punkthuse der som tårne markerer sig over området, og med en varierende boligbebyggelse der trappes ned mod Bøllemosen. Det vurderes også, at denne struktur kan fastholdes i en skala der er mere tilpasset

Hillerød by, således at byggeriet og specielt punkthusenes dominans i forhold til Frederiksborg Slot dæmpes.

Dette vil kræve en ændring af max. højderne i området, således at max. højden generelt fastsættes til max. 18 meter (6 etager), bortset fra i indblikskilen der fastholdes på en max. højde på 15 meter (5 etager) Derudover tillades der 6 punkthuse der skal etableres med en max. højde på 33 meter (11 etager) men med varierende højder, således at punkthuse ned mod boligområdet i sydvest, max. må etableres med en max. højde på 30 meter (10 etager). I indblikskilen foreslås en max. højde på 12 meter (4 etager). Dermed vil området stadig fastholdes som et tæt bebygget boligområde med en høj bebyggelsesprocent. Det vurderes at områdets bebyggelsesprocent kan fastholdes på de nuværende 125 % jf. kommuneplanens rammebestemmelser, under de nye krav.

I forhold til høringssvarets efterlysning af krav til arkitektur og materialer. Så er det forvaltningens vurdering, at der er beskrevet krav til arkitektur. Det er dog ikke hensigtsmæssigt at der udformes for specifikke krav, når der ikke foreligger et konkret projekt at danne disse krav ud fra. Samtidig med at en realisering over fx 10 år, kan medføre at der sker væsentlige ændringer i forhold til materialer, bæredygtighed etc. Det foreslås derfor, at Miljø- og Teknikudvalget skal have forelagt byggeansøgning i forbindelse med byggeansøgning til de enkelte etaper.

Se samlet indstilling

Nr. 2: Hillerød Bys Lokalråd (HBL)

Resumé:

HBL understreger i første omgang, at området er et moseområde og at der på borgermødet ikke blev orienteret om dette, samt redegjort for, hvorledes området kan bære byggeriet, samt om det er muligt at etablere kældre. Derudover blev der fremvist illustrationer der påviste hvor højt og dominerende byggeriet vil fremstå i forhold til Frederiksborg Slot. HBL har fire punkter de mener der bør tages højde for i lokalplanen

1. O-alternativet i miljøvurderingen omhandler det gamle projekt med enkeltstående udvalgswarebutikker. Byrådet bør én gang for alle skrinlægge de gamle planer.
2. Parkering i konstruktion, som kan være parkering i kælderplan, kan ikke anbefales.
3. § 6.3 om opsamling af regnvand, vurderer HBL positivt.
4. § 6.4 afledning af regnvand. Her står der beskrevet at der kan etableres underjordiske forsinkelsesbassiner. Det vurderer HBL ikke som en god idé da grundvandsspejlet ligger højt.

Derudover foreslår HBL at kommunen får udarbejdet et realistisk udlejningsbudget, så man kan se om huslejen bliver realistisk, da det ellers kan betyde tomme lejligheder.

Vurdering:

I miljøvurderingen gøres der opmærksom på jordbundsforhold. Dette vurderes dog normalt noget der er for detaljeret til et borgermøde hvor de store linjer i planerne skal præsenteres. Der er generelt indtil flere miljøforhold som en kommende bygherre skal forholde sig til. En professionel bygherre er udmærket klar over dette, og investerer ikke i et projekt, før han er bekendt med disse risikoer og er forsikret om at han kan løse dette.

For forhold omkring højde, henvises til høringssvar 1.

1. 0-alternativet er et realistisk bud på hvad udviklingen i et område vil være, hvis at de pågældende planer ikke vedtages. Hvis dette sker, så ligger der stadig en gældende detailhandelsramme på 30.000 m² til udvalgsvarer og 40.000 m² til særligt pladskrævende varer. En realisering af dette i form af større enkeltstående boksbutikker, men ikke i et samlet traditionelt storcenter, er stadig forvaltningens bud på et realistisk scenarie. Der er heri, ingen sammenhæng med det tidligere projekt, der blev droppet af bygherre.
2. Igen her, så er bygherre professionel og anlægger kun parkering i kælderplan, hvor det er realistisk. Parkering i konstruktion dækker også over parkeringshuse.
3. Dette er et krav til alle nye boliger i Hillerød by jf. Spildevandsplan 2013.
4. Paragraffen giver ligeledes mulighed for håndtering af forsinkelse på overfladen. Hensigten er at der er vide muligheder for håndtering af overfladevand. Hvis det skal ske på overfladen, så skal det ske rekreativt og som en bevidst indarbejdelse i det fysiske landskab. Underjordiske bassiner er en mulighed trods høj grundvandsstand.

Mht. udlejningsbudgettet, så er det ikke en del af lokalplanens formål eller indhold at regulere dette.

Se samlet indstilling

Nr. 3: M. Goldschmidt Ejendomme A/S (MGE)**Resumé:**

MGE har fremsendt et høringssvar hvori de ønsker adgangsvejen fra Roskildevej, som i planforslagene fremstår som et firbenet benet kryds, rykket mod nord, således at der fremkommer to T-kryds. Der er vedhæftet situationsplan af ny ønsket løsning, samt trafikvalurdering heraf.

Vurdering:

Løsningen med et firbenet kryds blev udarbejdet i samarbejde med bygherre og trafik konsulenter, og principielt behandlet af økonomiudvalget den 20. maj 2015.

Høringssvaret er blevet suppleret af notat fra ViaTrafik. Konklusionen på notatet er, at i forhold til forventet fremtidig trafik, så kan begge løsninger afvikle trafikken acceptabelt. Ved følsomhedsanalysen, hvor der indregnes ekstra trafik til/fra Møllebro eller ad Roskildevej, er det signalregulerede F-kryds (firbenet) den mest robuste løsning. I forhold til trafiksikkerhed, så vurderes det, at der ikke er en tilstrækkelig forskel på de to uheldsestimer til at konkludere, at den ene udformning er mere trafiksikker end den anden udformning.

På baggrund af disse konklusioner, er det forvaltningens vurdering at lokalplanen skal fastholde udformningen med F-krydset.

Dette suppleres af lokalplanens hensigt om at der skabes et bymæssigt strøg midt i området og op mod adgangsvejen ved det firbenede kryds, sammen med banestien kommer ind i det nye boligområde. Dermed skabes der et samlingspunkt i den nye bydel, der er placeret tættest på forbindelsen til centrum, hvor butikker og udadvendt service koncentrerer.

MGE angiver at dette betyder at med de angivne byggezoner, så vil der blive udlagt et for bredt udlæg til veje, der ikke kan udnyttes til bebyggelse. Dette forstås imødekommet ved at udvide byggezone 3 nord for adgangsvej mod syd, således at bygningskroppene kan placeres ud mod ny adgangsvej.

By og Miljø anbefaler at høringssvaret medfører følgende ændring i planforslagene.

- *At kortbilag C og D tilrettes, således at byggezone nord for kommende adgangsvej udvides mod syd.*

Nr. 4: Nyhuse Vandværk a.m.b.a (NV)

Resumé:

NV bemærker at den sydvestlige del af planområdet i henhold til den gældende vandforsyningsplan for Hillerød Kommune, skal forsynes med drikkevand fra Hillerød Forsyning, mens den resterende del af området skal forsynes fra Nyhuse Vandværk. NV opfordrer Hillerød Kommune til at vurdere om det er hensigtsmæssigt at området fremover forsynes fra to forskellige forsyningselskaber.

Vurdering:

Der er netop ved at blive vedtaget en ny vandforsyningsplan for Hillerød Kommune. I denne er hele området udlagt til forsyningsområde for Nyhuse Vandværk.

By og Miljø anbefaler at høringssvaret i medfører følgende ændring i planforslagene.

- *Der indsættes en note om ny vandforsyningsplan i redegørelsesteksten.*

Nr. 5: Møllebrogruppen (MG)

Resumé:

MG har fremsendt et høringssvar med 6 hovedpunkter.

1. På grund af sammenhæng mellem Frederiksborg Slots beliggenhed og afvanding til Bøllemosen, bør der foretages geotekniske undersøgelser forud for vedtagelsen af planforslagene.
2. Højhuse bør udgå som en del af plangrundlaget, indtil der foreligger en vision om højhuse i Hillerød, som er drøftet med byens borgere. Miljøvurdering påviser netop at højhuse vil fremstå dominerende i byens profil.
3. MG mener at lokalplan 415 er mangelfuld og ikke opfylder planlovens krav. Dette gælder både i forhold til krav om bæredygtighed, i forhold til at miljøvurdering er foretaget med 7-900 boliger og projektet nu rummer ca. 1300 boliger. Belysning af vindforhold, adgang til den grønne kile.
4. 4a) Grundvandsinteresser og sammenhæng mellem planbehov og grundvandsbeskyttelse er mangelfuld og ikke vurderet korrekt. Derudover henvises der til, at der ikke er sammenhæng mellem grundvandinteresser og plangrundlag, og det vurderes, at vandplanernes retningslinjer nr. 40 og 41 finder anvendelse. Der må foretages ny miljøundersøgelse forud for vedtagelsen af lokalplanen.
4b) MG er overbevidst om, at bygherre allerede har udarbejdet mere detaljerede beskrivelser af bygninger, materialevalg, energiforsyning mv. og beder om at Hillerød Kommune anmoder bygherre om at offentliggøre disse, så de kan indgå i lokalplanen.
5. Af sikkerhedsmæssige grunde bør cykelstien mellem Møllebro og Munkeengen føres under Herredsvejen, så det reelt bliver en sikker sti- og cykelforbindelse. Trafik via forbindelsesvejen bør være forbeholdt persontransport.
6. MG har grundet mulig påvirkning af Frederiksborg Slot, fremsendt høringssvaret til Kulturarvsstyrelsen, samt til Naturstyrelsen, da de mener at lokalplan 415 med tilhørende miljøvurdering er mangelfuld i beskrivelsen af rammerne for byggeriet, herunder særligt de manglende undersøgelser af vandboringerne.

NB. MG henviser gentagne gange til en rammelokalplan. Lokalplanforslag 415 er en byggeretsgivende lokalplan og ikke en rammelokalplan. Der er ikke udarbejdet en forudgående rammelokalplan.

Vurdering:

1. Der er foretaget geotekniske undersøgelser på området, som er suppleret indenfor det sidste halve år. Miljøvurderingen skal kun medtage kendt viden på det givne tidspunkt for udarbejdelsen af planforslaget. Der er dog foretaget en yderligere belysning af emnet og konklusionen er indsat herunder:

Området for Frederiksbroprojektet er beliggende i tidligere bolig- og industriområde i Hillerød SV, syd for Herredsvejen og øst for Trollesminde Allé og afgrænses i øst af Roskildevej. Det fremgår at Bøllemosen tidligere udgjorde et større mosekompleks beliggende fra Møllebro i nord og ca. 750 meter mod syd. Nord for Tirsdagsskoven og langs Herredsvejen frem til Roskildevej findes mosesignatur med tørveskær i en 800 meter zone langs Herredvejen frem til 1940'erne. Derefter blev tilkørt jordfyld og lossepladsfyld til området, hvorved mosen blev tildækket og byggemodnet til bolig- og industriområde en gang i 1950'erne. Bøllemoseområdet afvandes i dag gennem ledningssystemer og gennem den naturlige recipient Pøle Å, der ligeledes afvander Slotssøen gennem overløbsbygværker i den sydlige del af søen. Slotssøen er beliggende i kote 26 m DVR mod Bølleområdet øvre sekundære grundvand, der er beliggende i kote 20-21 m DVR. Bøllemosen har således ikke direkte hydraulisk kontakt med Slotssøens vandmasser, men begge afvandes gennem dræn til Pøle Å.

Slotssøen er recipient for vandtilførsel fra nord samt grundvandsstilløb fra øst. Bøllemoseområdet har dels et øvre- og nedre grundvandsmagasin der fortrinsvis afvandes mod Pøle Å og i langt mindre grad til det primære grundvandsmagasin beliggende i tilknytning til kalken. Ved pejlinger kan konstateres at der er nedadrettet strømning, men beregninger viser at grundvandsdannelsen til det primære grundvandsmagasin er begrænset til 1-6 mm pr. år. Dette bekræftes af, at det primære grundvandsmagasin er beskyttet af et 25-37 meter tykt dække af moræneler ligesom grundvandstypen kan bestemmes til methantypen baseret på grundvands geokemiske sammensætning. Desuden har vandforsyningerne i området fået aldersdateret det primære grundvandsmagasin til at være mellem 60 til 100 år undervejs baseret på tritiummålinger. Endelig kan konstateres at den nuværende vandindvinding til Nyhuse vandværk, blot 100 meter vest for Slotssøen, ikke har betydet vandunderskud for søens vandbalance. Samlet set vurderes det planlagte byggeprojekt i Møllebroområdet ikke at have betydning for vandbalancen i slotssøen og dermed heller ikke for Frederiksborg slot.

2. Se høringssvar 1
3. MG angiver at det er normalt at der udarbejdes en bæredygtighedsvurdering i kommunes planer og henviser til stationszonen og til lokalplan for munkeengen. Det er korrekt at der er udarbejdet en bæredygtighedsvurdering til stationszonen i forbindelse med en helhedsplan. Men det er ikke normalt i forbindelse med lokalplaner. Der har tidligere med hjemmel i planloven, været mulighed for at stille krav om hvilken energiklasse et byggeri skal opføres i. Det er nu trukket tilbage, og det er kun bygningsreglementets krav der er gældende. Mht. miljøvurdering, så gælder samme begrundelse som i punkt 1. Miljøvurderingen skal udarbejdes ud fra kendt viden på et givent tidspunkt. Ændringen fra 900 boliger til 1300 er begrundet i, at bygherre ønsker at etablerer flere mindre boliger end tidligere oplyst. Jf. § 8.13 i

lokalplanen, så skal der i forbindelse med byggesagsbehandlingen ske en belysning af vindforhold. Lokalplanen fastlægger zoner til byggeri og zoner med max. højder. Men da det ikke illustrerer den endelige bebyggelsesplan, kan vindforhold heller ikke belyses på nuværende tidspunkt. Mht. adgangsforhold fra den grønne kile, så rummer lokalplanen en retningslinje § 5.11 om at området skal kobles op på Munkengen nord for, enten ved stibro eller tunnel. Se desuden under punkt 5.

4. a) Igen, miljøvurdering skal kun medtage kendt viden på det givne tidspunkt for udarbejdelsen af planforslaget. Anvendelsen boliger er på liste 1, tilladelseslisten. Retningslinjerne nr. 40 og 41 træder kun i kraft, såfremt at der udlægges en mere grundvandstruende anvendelse, eller hvis området er udpeget som et NFI område. Dette er ikke tilfældet her.
b) Lokalplanen er udformet så den er fremtidssikret og kan rumme en udvikling hen over en årrække. Detaljering skal tages i forbindelse med en byggeansøgning.
5. Lokalplanen stiller krav om en stibro eller en tunnel. Begge muligheder skal opfylde krav til trafiksikkerhed, tilgængelighed etc. Der er intet der taler for at en stibro udført med rette hældning etc. er mindre trafiksikker. Der henvises til midlertidig bro ved bygning af Munkeengen. Denne er ikke at sammenligne med en permanent stibro der opfylder krav til tilgængelighed. Stibro skal sammen med cykelsti langs Frejasvej, være den sikre skolevej mellem hjem og skole. Mht. forbindelsesvejen så skal den være en forbindelsesvej mellem Industrivænget og området ved Trollesminde Erhvervspark. Vejen vil blive udformet under gældende trafikregler, men da vejen forbinder to erhvervsområder, er det ikke hensigtsmæssigt at forbeholde vejen til persontransport.
6. Taget til orientering.

Se samlet indstilling

Nr. 6: Karsten D. Olesen og Anne Nebel (KA)

Resumé:

Overordnet mener KA at kommuneplanen er for upræcis og derfor åbner op for at det er investorerne der råder, samtidig med at forvaltningen ikke magter at give et kvalificeret modspil. Dermed efterlades politikere rådvilde, hvilket i dette tilfælde har givet investor mulighed for at udnytte situationen til at få maksimalt ud af sin investering med en overudnyttelse af grunden, en bebyggelsesprocent op til 130, 15 etagers højhuse og 8 etagers boligblokke. KA håber med sit høringssvar, at redde hvad reddes kan.

Høringssvaret har kommentar til følgende emner: landskab, det gode bymiljø, skala, arkitektur og kvalitet og indblikskiler. Emner er resumeret herunder.

Landskab: Møllebroprojektet bryder og svækker de stærke landskabelige træk med grønne kiler ind i byen, der adskiller byen i øst og vest og som historisk relaterer sig til slottets beliggenhed, hvorom byen er opstået. Det landskabelige bør tilgodeses i større grad og kommunen bør i et kommuneplantillæg sikre sig, at de landskabelige træk fastholdes og forstærkes helt op omkring Slotskroen til Slotssøen.

Det gode bymiljø: Kommunerne bør imødegå grundlaget for ghettodannelse og en for høj koncentration af sociale udfordringer. Arkitekturen bør i højere grad tilgode livet mellem husene og kvalitet i alle henseender for at tiltrække også ressourcestærke beboere. Det er i alles interesse at området bliver efterspurgt. Omvendt vil de mange ellers tomme boliger blive til anvisning og ghettodannelse, som det nuværende projekt rummer potentiale for. Høringssvaret angiver at det er vigtigt at der kommer små servicerende erhverv i boligområdet til at generere byliv og angiver at det bør være et krav. Blokstrukturen og højhuse øger kraftigt vindpåvirkningen mellem husene og forringer ovenstående muligheder for udeliv og ophold mellem husene. Dette er et grundlæggende problem og bør som minimum imødegås så vidt muligt i projektet. Projektet byder ikke på gode udearealer uden for husene.

Skala: Møllebro er væsentlig i oplevelsen af tilkørslen til bykernen fra både syd og vest, skriver kommunen selv. Men skalaen relaterer sig ikke til resten af byen. Højden på randbebyggelsen med 8 etager mod Herredsvejen bør mindskes til maks. 6. Frederiksborg Slot respekteres ikke som vartegn og øverst liggende i byens hierarki. Højden på 15 etager/45 meter bør sænkes til maks. 11. etager. Møllebro bliver meget synlig i byens profil, skriver kommunen selv. Tidligere høringssvar affejes med, at byggeriet "understøtter" byens profil. Da svaret er upræcis bør det forklares for offentligheden hvordan kommunen mener, at et byggeri der bryder byens profil, samtidig kan understøtte den.

Arkitektur og kvalitet: Det bør sikres, at projektet respekterer Frederiksborg Slot som vartegn. Det bør defineres hvilken respekt, der reelt er slottet tiltænkt. Hvad er det for en respekt der skal vises? Hvad gør Hillerød attraktiv – Frederiksborg eller Møllebro? Møllebroprojektet træder ind over den respektafstand til slottet, der burde være for et så dominerende byggeri. Projektet bør tilpasses hertil.

Der lægges fra kommunens side både op til at punkthusene ska syne "mindre betydelig såfremt de fremstår afdæmpet visuelt og materialemæssigt", og omvendt, at de skal have en "skulpturel udformning". Der bør være en bevidst stillingtagen og krav til punkthusenes karakter og fremtræden, herunder om de skal være ens eller forskellige.

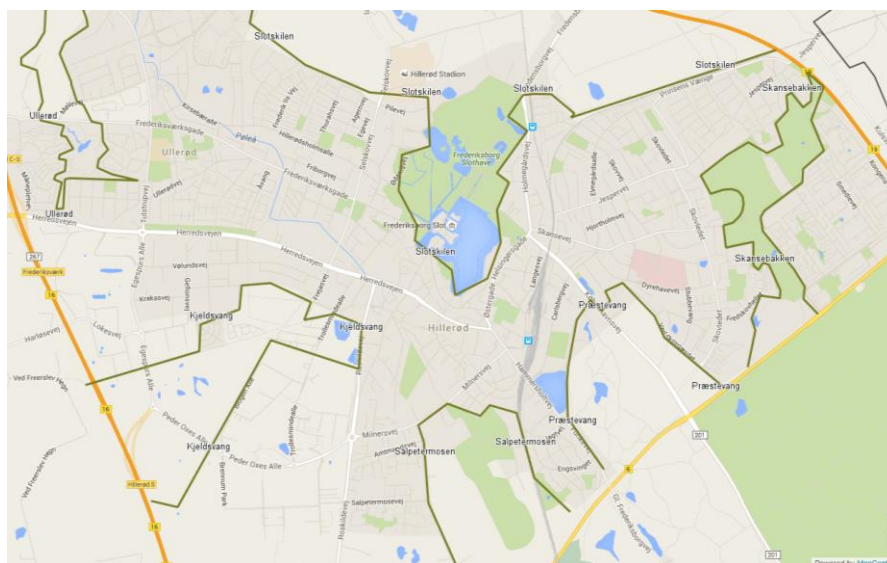
Parkeringspladser bør bearbejdes. Integreres i boligbebyggelsen eller indpasses bedre i landskabelig sammenhæng.

Indblikskiler: Den grønne kile bør tilføre området mere kvalitet, f.eks. med en retning mod slottet. Måske fra et punkt for enden af Thorsvang eller et andet nærmere defineret sted, og ikke fra et tilfældigt sted midt på en vejstrækning. Den skal gives mere betydning.

Vurdering:

Landskab:

Hvis man kigger helt tilbage til 50'erne, hvor udbygningen af Hillerød by nåede ud til Møllebroområdet, ses området udstykket og bebygget. Møllebro området har aldrig været udlagt som et grønt område gennem byen, og der har derfor heller aldrig været en landskabelig struktur der greb ind og sammenkoblede området nord for (Gribskov) med landskabet syd for byen. Der henvises til kommuneplanen der opererer med landskabelige kiler ind i byen (*se kortudsnit nedenfor*). Landskabskilen syd for stopper med Bøllemosen. Den grønne kile gennem Møllebro, skal derfor ikke ses som en del af den landskabelige kile, men som et rekreativt supplement der skal forbinde landskabskilen mod syd ved Bøllemosen, med Munkeengen nord for, på et sted hvor der i den eksisterende bystruktur, aldrig har været en forbindelse tidligere.



Landskabskiler fra Kommuneplan 2013

Det gode bymiljø:

Lokalplanen lægger op til at størstedelen af krav til udearealer skal anlægges tæt ved boligerne, som semiprivate udearealer med opholdsarealer samt legemuligheder for beboerne i nærområdet (§ 10.7). De udendørs opholdsrum og indre grønne rum skal organiseres således der er sammenhæng mellem de udendørs opholdsarealer og den grønne kile (§ 8.12) Den grønne kile er udformet som et rekreativt anlæg med offentlig adgang, og skal derfor ikke ses som en del af det nære boligmiljø.

Høringssvaret angiver at det er vigtigt at der kommer små servicerende erhverv i boligområdet til at generere byliv og angiver at det bør være et krav.

Lokalplanen fastsætter at alle udadvendte funktioner samles i byggezone 3. Det er også her at supermarked og mindre dagligvareenhed placeres. Dette er ikke i yderkanten som angivet i høringssvaret, men netop placeret, hvor banestien kommer ind i området og hvor den mest direkte vej til centrum er for gående og cykelister. Denne gade er fastsat til at være det bymæssige strøg, der således samler bylivet i boligområdet. Det suppleres af § 9.7 der foreskriver at stueetager ud mod det bymæssige strøg kan indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, og i så fald skal indrettes så der opnås visuel kontakt udefra og ind til funktionerne.

Det vurderes at lokalplanen dermed har skabt muligheder for at bylivet koncentreret på det bymæssige strøg, og med en forbindelse ud i den grønne kile, hvor § 10.5 foreskriver at der skal etableres en pladsdannelse i den grønne kile.

Lokalplanen er lavet med det sigte, at området skal udvikles over en årrække. Derfor er den udarbejdet med nogle overordnede hovedtræk. Et af dem er, at der kun er fastsat nogle overordnede byggezoner, suppleret med bestemmelser der skal strukturere bygningerne i forholdt til placering og orientering. Der er derfor indsat § 8.13 i lokalplanen, hvor der står at der i forbindelse med byggesagsbehandlingen skal redegøres for vindmiljø, så der ikke opstår uacceptable vindpåvirkninger i friarealerne omkring bygningerne. Høringssvaret angiver at den grønne kile ikke er ideel som opholds- og legeareal. De semiprivate opholds- og legearealer er placeret omkring boligene. Den grønne kile skal derfor mere betragtes som et halvoffentligt rekreativt sted, der supplerer de bolignære udearealer.

Det vurderes på den baggrund, at der på et overordnet lokalplanniveau, er fastsat rammer og muligheder for liv mellem husene, så der er basis for en udformning hen mod et attraktivt boligkvarter. Men at det naturligvis kræver, at der følges op på bl.a. vindpåvirkninger i den kommende byggesagsbehandling.

For højder, se yderligt høringssvar 1

Skala:

I forhold til maks. etager ud mod Herredsvejen, så har Økonomiudvalget på mødet den 20. maj 2015 besluttet, "At punkthuse, tager udgangspunkt i max. 15 etager, hvis kommende visualiseringer viser, at dette kan bidrage positivt til byens profil samt at randbebyggelsen ud mod Herredsvejen skal være af varierende højde med en maksimal højde på 6-8 etager."

Lokalplanen har derfor fastsat i § 8.6 at max. højden ud mod Herredsvejen er 25 meter (8 etager), men at det er et krav, at det kun er max. 1/3 del af facaden der etableres i 8 etager. Den resterende del skal nedtrappes til 6 etager.

I forhold til Frederiksborg Slot, og om hvorvidt det respekteres som byens vartegn. Så er det korrekt at visualiseringer viser, at fra visse steder i byen, vil byggeriet og specielt punkthusene, visuelt dominere mere end Frederiksborg Slot, og dermed have en negativ konsekvens for Frederiksborg Slot som byens vartegn.

Møllebro og specielt punkthusene vil blive meget synlige i byens profil, som der står i miljøvurderingen. Der står også at byggeriet kan understøtte byens profil, og KA ønsker en forklaring på hvordan et byggeri kan bryde byens profil, og samtidig understøtte den. Det der menes med det er, at punkthusene vil bidrage til byens profil, på samme måde som Frederiksborg Slot gør det i dag. Og faktisk også fjernvarmeskorstenen. De vil dermed bidrage til at markere Hillerød bys centrum fra en lang afstand, sammen med slottet og fjernvarmeskorstenen.

Det er et politisk valg om man ønsker at byens profil skal bestå af Frederiksborg Slot alene, eller man ønsker en byprofil der ligeledes præges af et mere moderne bybillede som punkthuse vil medvirke til.

Se desuden hørings svar 1

Arkitektur og kvalitet:

Det er politisk besluttet at man ønsker at muliggøre et byggeri med punkthuse i 15 etager og et randbyggeri i op til 8 etager ud mod Herredsvejen. Miljøvurderingen påpeger, *"at byggeriet vil fremstå markant, og dermed ændre byens profil fra flere retninger. Både i nærområdet, men også specielt fra f.eks. Jægerbakken i slotshaven, fra Trollesmindealle og naturligvis fra Herredsvejen."* Der er heller ikke i miljøvurderingen lagt skjul på at fra visse steder som f.eks. Trollesmindealle, *"ses byggeriet meget tydeligt, og det har en fremtræden rolle som en del af byens profil. Fra denne vinkel overskygger byggeriet visuelt Frederiksborg Slot."*

Det er derfor korrekt at Møllebro projektet dermed fra visse indblikskiler træder ind over en respektafstand til slottet. Det er dog et politisk valg.

Med hensyn til de formuleringer der er indsat i lokalplanen i forhold til punkthusenes udtryk, så ses der ikke nødvendigvis at være en modstrid mellem at være afdæmpet visuelt og materialemæssigt, og samtidig fremstå med en skulpturel udformning.

KA efterlyser en stillingstagen til punkthusenes karakter og fremtræden, herunder om de skal være ens eller forskellige. Jf. § 9.5 står der, at *"Alle punkthuse indenfor området, skal fremstå med en variation, men indenfor et harmonisk fælles formsprog, på trods af, at punkthusene eventuelt etableres over en årrække."*

Det er korrekt at der ikke er fastsat specifikke bestemmelser i forhold til materialer. Dette skyldes hovedsageligt at byggeriet forventes opført over en årrække. Se desuden hørings svar 1.

Det er med lokalplan 415 valgt, at parkeringspladser integreres i vejprofiler, som det ses af kortbilag H, I og J. Det er korrekt at der her er valgt at udlægge en væsentlig del af parkeringsarealerne ud mod indfaldsvejene Herredsvejen og Roskildevej. Dette brydes kun af krav om beplantning som i § 10.15, der angiver at der i princippet skal plantes ét træ pr. 8 parkeringsplads der etableres på terræn. Samt af krav om at der ud mod Herredsvej og Roskildevej, skal etableres et beplantningsbælte/hæk/pur i en min. højde på 1,5 meter. Valget af denne løsning er baseret på, at man dermed får placeret størstedelen af parkeringspladser "udenfor" boligområdet i de områder der er støjplaget af indfaldsvejene, og dermed også længst væk fra de grønne rekreative byrum, således at der kun er mindre parkeringsmuligheder langs lokalvejene jf. kortbilag J. Derudover er der mulighed for at etablere parkering i konstruktion. Både i form af parkeringshuse og parkeringskældre.

Indblikskiler:

Kvaliteten i den grønne kile er, at den er et gennemgående rekreativt og offentligt tilgængeligt træk der forbinder Munkeengen med Bøllemosen mod syd. Den grønne kile har som sådan intet med indblikskilen at gøre. I kommuneplanen er der defineret nogle indblikskiler der er udvalgt efter nogle punkter hvor slottet fremstår tydeligt og hvor man ønsker at fastholde et kig til slottet. I dette område er det fra Trollesmindealle ved Ellab, hvor der er et fint kig til slottet.

KA gør opmærksom på, at illustration fra Trollesmindealle er med en ukorrekt placering af bygninger.

Bygherre og deres arkitekt har anerkendt at de fremsendte visualiseringer ikke var korrekt udformet i forhold til at belyse den reelle højde af byggeriet, og dermed heller ikke de visuelle konsekvenser af at bygge i de pågældende højder. De nye visualiseringer har medført mindre ændringer i vurderinger i miljøvurderingen, hvorfor at der har været afholdt en supplerende høring af dette afsnit i miljøvurderingen.

By og Miljø anbefaler at hørings svaret medfører følgende ændringer i lokalplanen:

Se samlet indstilling

Derudover er nye visualiseringer indarbejdet i en supplerende miljøvurdering der har været fremlagt i en supplerende høring i 14 dage.

Nr. 7: Beboere i nærområde med underskrifter (BNU)

Resumé:

45 beboere i området Baldersvej, Thorsvang, Odinsvej og den nederste del af Frejasvej har skrevet under på, at de mener at placering af to punkthuse ca. 150 meter fra eksisterende beboelse er en krænkelse af privatlivets fred.

Vurdering:

En udbygning af området til nyt tæt boligområde vil medføre mærkbare ændringer i området for de eksisterende beboere. Det er forsøgt at mindske gener ved at punkthusene er trukket ind i det nye boligområde, ligesom at punkthus tættest på boligområdet syd for, har en max. højde på 31,5 meter.

Se samlet indstilling

Nr. 8: Beboere på Trollesvej 2 og 4 med underskrifter (BTU)

Resumé:

44 beboere ved Trollesvej 2 og 4 har skrevet under på, at de ikke ønsker en byfortætning som den Hillerød Kommune foreslår praktiseret. Dette begrundes de med følgende:

Den foreslåede byfortætning vil bestå af en massiv boligbebyggelse med meget få forretninger/erhverv og kan således ikke karakteriseres som hverken erhvervsområde eller som byliv med tilhørende faciliteter. Der er dermed ingen glidende overgang til hverken det nærliggende erhvervsområde, eller til byområdet. Der savnes en beskrivelse af, hvilken retningslinjer kommunen vil følge når der skal gennemføres byfortætning af denne karakter.

Samtidig udtrykkes der frygt for at det øgede antal boliger vil medføre mere trafik med dertil øget CO₂-udledning og trafikstøj. BTU er positive og tilhænger af byfortætning hvis der bygges store lejligheder af høj kvalitet i et utraditionelt byggeri. BTU mener ikke at byggeriet harmonerer med resten af bebyggelsen i Hillerød da projektets bebyggelse er alt for høj og dominerende.

Vurdering:

De retningslinjer der var for området i kommuneplanen, var udformet til et erhvervsområde - detailhandel i form af store butikker. Det er korrekt at der ikke efterfølgende har været lavet en helhedsvurdering af området som et boligområde. Denne ændring er sket pga. en henvendelse fra byherre og en politisk beslutning om at man ønsker at imødekomme en anmodning om et boligområde.

I forhold til øget trafik, så vil der ske en forøgning af trafikken i området, ligegyldigt hvilken anvendelse der lægges ind i området der i dag står tomt. Omvendt så viser erfaringer, at fortætning tæt på centrum og tæt på et trafikalt knudepunkt, er medvirkende til at dæmpe privatbilisme.

I forhold til højde, henvises der til hørings svar 1.

Se samlet indstilling

Nr. 9: Flemming Thornæs (FT)

Resumé:

FT har med delt fornøjelse læst lokalplanforslaget. FT spørger i første omgang om en byherre bare kan skifte navn som han ønsker? FT nævner at det er positivt at detailhandelscentret ikke blev til noget. At det er positivt at byherre nu har valgt at bygge boliger, og at byherre har valgt et fra "vugge til grav" tema.

Men FT har følgende punkter til lokalplanforslaget. FT mener at projektet er alt for højt og for massivt, og mere et udtryk for profitmaksimering end det er et udtryk for respekt for Hillerød. FT henviser til VVM redegørelsens visualiseringer (læs miljøvurdering) som om ikke forkerte, så er tendentiøse. FT har derfor fået udarbejdet visualiseringer af projektet, og argumenterer for at miljøvurderingens visualiseringer kun er udarbejdet på afstand, og at byggeriet tæt på ikke vil fremstå mindre bastant, snare tværtimod. FT argumentere for, at godt nok skygger projektet ikke for slottet i de valgte vinkler, men omvendt så er hele projektet så bastant at det helt og aldeles dominerer byens profil i en sådan udstrækning at Frederiksborg Slot reduceres til ingenting ved siden af.

FT spørger til, hvordan kan man i et referat fra økonomiudvalget den 21.10.2015 optrykke byrådets beslutning af den 28.10.2015?

Derudover har FT følgende kommentarer til forslag til kommuneplantillæg 14:

Der er fejl på side 10, hvor FT angiver at der er konflikt imellem områdebetegnelse og faktisk funktion.

På side 14 står der angivet at der skal etableres cykelsti langs Frejasvej til Frederiksværksvej. FT spørger til det hensigtsmæssige når der ikke er cykelsti på Selskovvej.

FT har følgende kommentarer til forslag til lokalplan 415:

I forhold til redegørelsen er der flere steder hvor der generelt er et for slapt ordvalg i planforslagene. Der bør stilles krav i stedet.

Side 22 henvises der til en landskabsplan for Møllebro området. FT angiver at planen ikke er opdateret til det foreliggende projekt og den er ikke fremlagt i forbindelse med dette projekt. Hvorfor ikke?

Der henvises til side 24 om arkitekturen. FT eftersøger en arkitekturpolitik og forslår at man i forbindelse med de forskellige etaper, udskriver en arkitektkonkurrence, så borgere i Hillerød ikke fremover skal være tvangsindlagt til at leve med mulige arkitektoniske katastrofer. FT fremviser i sit hørings svar eksempler på byggeri i den

skala som Møllebro projektet rummer og spørger til om det er den storbyarkitektur som man ønsker i Hillerød?

I forhold til formålsparagraffen savner FT at der står skrevet at den grønne kile skal etableres som en del af første etape, således at der ikke kan dispenseres herfor.

I § 3.3 område c.

Her ønsker FT en tilføjelse om at "området skal færdig etableres fra byggeriets start, og at der på intet tidspunkt må anvendes som byggepladslager, opstilling af konduktør kontorer, placering af byggekranspor eller på anden teknisk måde anvendes til selve byggeprocessen"

§ 6.4

Der er et valg mellem over- og underjordiske forsinkelsesbassiner. Hvorfor ikke kun overjordiske bassiner?

§ 9

Der savnes en vision for det arkitektoniske udtryk. Der er for stort et spillerum for arkitekturen, og dermed en stor risiko for at byggeriet vil blive monotont, uinteressant og homogent.

§ 10

Gode tiltag. Men savner stadig at etablering af den grønne kile er med i formålsparagraffen. Undrer sig over § 10.6 hvor der står at hovedvægten af beplantning skal være hvidtjørn jf. landskabsplanen. FT mener at det konflikter med legeområder og ønsker at der skal være beplantning der skaber grundlag for et rigt fugleliv.

§ 10.19

Der bør stilles krav om at befæstelse begrænses i videst muligt omfang og i øvrigt er permeable.

§ 10.5

FT mener at retningslinjen er kryptisk i sammenhæng med §§ 10.2 og 10.3. FT henviser til, at der intet sted stilles entydigt krav om realisering af udendørsopholdsareal.

FT har følgende kommentarer til miljøvurderingen:

I forhold til trafikafvikling på side 20, angiver FT at VVM (læs miljøvurdering) ikke forholder sig til området udenfor lokalplanafgrænsningen, og det er derfor ikke muligt at danne sig et indtryk af kommende trafikmængder på fx pendlertrafikken igennem Hillerød.

I forhold til visuelle forhold på side 20 og frem, mener FT at konklusionen om at den samlede vurdering af projektets påvirkninger for kulturarv vurderes at være mindre, er forkert. FT henviser til punkthusenes dominans i forhold til Frederiksborg Slot.

FT afslutter med at opfordre til at byrådet lever op til sit ansvar og revurderer højderne i projektet, samt udnyttelsesgraden og får en klar holdning til en varieret, klimaorienteret og oplevelsesrig arkitektur.

Vurdering:

Bygherre er frit stillet til at kalde hans projekt det han ønsker. Det er dog Miljø- og Teknikudvalget der beslutter vejnavne.

For forhold omkring højde, henvises til høringssvar 1.

Der henvises desuden til de nye visualiseringer der har været i supplerende høring, og som ses at være i tråd med dem som FT har fået udarbejdet. – se høringssvar 6

I forhold til kommentarer til forslag til kommuneplantillæg 14:

Der er ingen fejl på side 10 i det forslag der blev offentliggjort. Fejlen blev administrativt rettet inden offentliggørelsen.

I forhold til spørgsmålet til side 14, så er der planer om at etablere cykelsti også på Selskovvej. Dette er dog ikke en del af nærværende plangrundlag.

I forhold til kommentarer til forslag til lokalplan 415:

FT mener at der generelt flere steder er et for slapt ordvalg. Der bør stilles krav i stedet. En redegørelse er ikke andet end en redegørelse. En del af redegørelsen redegør for forhold der ikke justeres af lokalplanen, som fx forhold i spildevandsplanen. Andre forhold kan ikke reguleres med lokalplanen, som fx at der ved vedligehold af ubebyggede arealer ikke bør anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler eller lignende, der kan indebære en risiko for grundvandet. Dette kan derfor kun være henstillinger.

Landskabsplanen for Bøllemosen er en ældre plan der blev udarbejdet i 2008. Den er derfor ikke opdateret i forhold til projektet, og ej heller fremlagt i forbindelse med dette projekt, men kan findes på kommunens hjemmeside under helhedsplaner.

Formålsparagraffer skal bruges til at formulere hvad man vil opnå med en lokalplan, dvs. de mål og hensigter der har lagt til grund for lokalplanen. Den grønne kile står i formålsparagraffen da etablering af den er et overordnet mål. At den skal realiseres i forbindelse med realisering af 1 etape, ville skulle indgå i § 11. Det der står i lokalplanen er, at der skal etableres opholdsarealer og parkering i henhold til de forskellige etaper. Der står ligeledes at Banestien som offentlig fællessti skal bevares i byggeperioden, om end at det er i et midlertidigt omlagt forløb. Det er dog en del af forudsætningen for ibrugtagning af 1 etape, at tunnel/stibro over/under Herredsvej er etableret, da den er en del af en sikker skolevej.

I forhold til § 6.4 om over- og underjordiske forsinkelsesbassiner, så er valget, at lokalplanen har flere muligheder her, da man på nuværende tidspunkt ikke ved hvor meget overfladevand det reelt er der skal forsinkes.

I forhold til den manglende vision for det arkitektoniske udtryk. Se høringssvar 1.

I forhold til § 10 og beplantning, så står der kun at beplantningen skal være med udgangspunkt i Landskabsplanen. Der står også i § 10.13 at al beplantning indenfor området fortrinsvis skal være egnskarakteristiske buske og træer, som netop skaber et rigt fugleliv.

I forhold til at begrænse befæstelse og stille krav om permeable befæstelse, så er det ikke hensigtsmæssigt at stille krav om permeable befæstelse i et område hvor der ikke kan ske nedsivning. Derudover er det Spildevandsplanen der fastsætter befæstelsesgraden.

§ 10.5

FT mener at retningslinjen er kryptisk i sammenhæng med § 10.2 og 10.3. FT henviser til, at der intet sted stilles entydigt krav om realisering af udendørsopholdsareal.

Forvaltningen er uforstående overfor den manglende sammenhæng som FT angiver i forhold til § 10.2. Lokalplanen foreskriver i § 10.2 at der skal udarbejdes en overordnet plan der redegør for lokalplanens krav til opholdsarealer. Denne plan skal godkendes i forbindelse med byggeansøgningen. I § 11.5 beskrives det, at det er en forudsætning at ibrugtagningstilladelse, at dette er opfyldt. Der ses ikke at være en u hensigtsmæssighed i dette.

I forhold til kommentarer til miljøvurderingen:

I forhold til kommentar om trafik i miljøvurderingen, så skal miljøvurderingen kun forholde sig til den konkrete plan og kendt viden. Miljøvurderingen har derfor kun forholdt sig til trafikken til området og de nærliggende kryds.

I forhold til vurdering af kulturarv, så er vurderingen baseret på at der ikke sker påvirkninger i forhold til fund og fortidsminder, sten- og jorddiger, værdifulde kulturmiljøer, kulturarvsarealer eller kirker og kirkeomgivelser i projektområdet eller dets nærhed. Der står også under konklusionen, at *"Det er vurderingen, at punkthuse i en slank og elegant form, kan være et bidrag til byens profil, og ikke nødvendigvis er en negativ konsekvens for indblikket til slottet. En fortætning og en fortætning der bygger i højden, rummer ligeledes mulighed for at bevare større områder grønne og rekreative. Det er dog ligeledes vigtigt at understrege, at punkthusenes kommende arkitektur vil være altafgørende, da punkthusene bliver meget synlige i byens profil."*

De nye visualiseringer der har været i supplerende høring, har medført nye konklusioner, se høringssvar 6. I den forbindelse er det

understreget, at slottet som kulturarv vil blive påvirket af højhuse i 15 etagers højde.

FT afslutter med at opfordre til at byrådet lever op til sit ansvar og revurderer højderne i projektet, samt udnyttelsesgraden og får en klar holdning til en varieret, klimaorienteret og oplevelsesrig arkitektur.

Se samlet indstilling

Derudover er nye visualiseringer indarbejdet i en supplerende miljøvurdering der har været fremlagt i en supplerende høring i 14 dage.

Nr. 10: Søren Due Andersen og Knud Nielsen (SAKN)

Resumé:

SAKN har fremsendt et fælles høringssvar der både er til planforslagene og til Planstrategi 2015. Høringssvaret går på at deres område (de to bilforhandler på Frejasvej, nr. 27-20 og 31-33) hverken er direkte berørt af Planstrategi 2015 eller af planforslagene for Møllebro området. SAKN mener derfor at deres ejendomme falder planmæssigt mellem to stole, hvilket medfører en uvished om anvendelsesmulighederne for ejendommene.

SAKN vil blive påvirket af ny forbindelsesvej i det sydvestlige hjørne. Derover vil begge bilforhandlere blive påvirket af et sideløbende projekt der omhandler omlægning af kryds ved Herredsvejen/Frejasvej, samt udvidelse af Frejasvej med cykelsti.

SAKN understreger at de bliver indirekte berørt af planerne, uden at være omfattet af planlægningen på en sådan måde at der skabes klarhed.

Derudover vurderer SAKN at deres bilforretninger med tilhørende værksteder, vil konflikte med nye nærliggende boliger pga. støj og luft. SAKN understreger at der ikke i kommuneplantillægget er taget højde for den konflikt. Kun i lokalplan 415. SAKN ønsker at kommunen bekræfter, at udlæg af boliger tættere på deres ejendom end 50 meter, vil kræve en ny lokalplan, da det er afgørende at SAKN ikke pga. boliger i naboområdet, risikerer at blive omfattet af andre regler for miljøregulering af deres virksomheder, og dermed blive pålagt bebyrdende krav.

NB. Høringssvaret behandles ligeledes under Planstrategi 2015, hvorfor kun den del der vedfører planforslagene for Møllebro, behandles her.

Vurdering:

SAKN er omfattet af kommuneplanrammen for deres område. Kommuneplanramme EO.E.9. Påvirkning af deres ejendom i forhold til trafikomlægninger på Frejasvej og i krydset ved Frejasvej/Herredsvej, vil ske i henhold til vejloven.

I forhold til udlæg af boliger tættere på end de 50 meter, som lokalplan 415 foreskriver, så der ikke angivet boliger i § 3.4 under delområde 5. Det er dog forvaltningens vurdering, at dette kan imødekommes yderlig, ved at det beskrives i § 3.4 at der ikke kan anlægges boliger i delområde 5 så længe at der opretholdes erhverv i miljøklasse 3 på naboejendommen.

By og Miljø anbefaler at høringssvaret medfører at § 3.4 suppleres med at der ikke kan anlægges boliger i delområde 5, så længe at der opretholdes erhverv i miljøklasse 3 på naboejendommen.

Nr.11: Familien Alincak (FA)

Resumé:

FA bor Thorsvang 9. FA ønsker eksisterende vej bibeholdt som adgangsvej til deres ejendom. FA ønsker at punkthuse flyttes, da de vil skygge for morgensolen i sommerperioden, og desuden er det en krænkelse af privatlivets fred. FA ønsker at der er opmærksomhed på de skader som måtte fremkomme i forbindelse med byggeriet. FA ønsker en støjmur opsat inden byggeriets opstart og vil gerne være med til at bestemme placering og omfang. FA tager forbehold for erstatningsansvar i forbindelse med ødelæggelser og værdiforringelser som følge af byggeriet som i sin nuværende form, forventes af vare i 10 år.

Vurdering:

FA vil stadig have deres nuværende adgangsvej jf. planforslaget. Eneste forskel er at Thorsvang bliver til en lukket vej, med vendeplads ud for Thorsvang 9.

I forhold til en flytning af punkthuse, så ses dette delvis imødekommet ved at højden på punkthusene nedsættes jf. høringssvar 1, samt yderlig i høringssvar 7.

Det er normal kutyme at bygherre registrerer alle naboejendomme forud for byggeriets opstart, med henblik på at registrerer eventuelle skader i forbindelse med pilotering.

I forhold til støjskærm, er der jf. lokalplanen krav om, at det skal sikres at støjgrænser i forbindelse med ny forbindelsesvej kan overholdes. Bygherre har informeret om, at der vil blive opsat en støjskærm syd for forbindelsesvejen mod boligområdet. Placering og udformning er op til bygherre, der skal redegøre for, at støjskærmen medfører at gældende støjniveau overholdes.

Planlægning er erstatningsfri regulering, mens evt. erstatningskrav for ødelæggelser skal rettes til skadevolder.

By og Miljø anbefaler at høringssvaret medfører følgende ændringer i lokalplan 415:

- *At § 6.7 tilføjes at der skal opsættes en støjskærm i hele forbindelsesvejens forløb hvor den grænser op til boliger. Støjskærmen skal opføres i en sådan højde at gældende støjkrav overholdes, samt begrønnes.*

Se yderlig samlet indstilling

Nr. 12: Britt Cervin (BC)

Resumé:

BC forstår ikke hvorfor det kun er Thorsvang 9 der evt. skal have opsat støjskærm op mod ny forbindelsesvej.

BC ønsker at vide hvilken forholdsregler der tages for at hendes hus ikke bliver påvirket af vindturbulens/støj eller generende lys fra diverse skilte.

BC ønsker at henstille til, at de to højhuse ned mod boligområdet sløjfes eller flyttes væk fra området. Alternativt at der ikke bygges højere end 4-5 etager, hvilket BC ønsker vil gælde for hele området. BC forstår ikke hvorfor kæmpebygninger skal stå overfor nuværende beboers ve og vel.

Efterfølgende har BC fremsendt følgende spørgsmål:

1. Hvem der har ansvaret for eventuelle skader på eksisterende huse?
2. Hvem har eventuelt erstatningsansvar/kompensation ved grænseoverskridelser af støjniveau og/eller forurening gener? Evt. genhusning?
3. Er der erstatningsansvar hvis huset er usælgeligt eller falder voldsomt i pris?
4. Hvorfor skal BC betale for separatkloakering, når ny bebyggelse kan køre regnvand i kloakken?
5. Kommer der fartbegrænsning på forbindelsesvejen? Evt. begrænsning af store køretøjer?
6. Får BC ansvar for snerydning på den del af vejen der kommer forbi hendes hus?
7. BC har en levende hæk op af hendes rækværk. BC vil gerne have garanti for at denne ikke beskadiges under byggeriet.
8. Hvordan er BC beskyttet ved nedrivning af byggeri ved siden af i forhold til støj, støv og evt. forureningspartikler?

Vurdering:

For støjskærm, se høringssvar 11.

BC's ejendom vurderes ikke at blive påvirket af vindturbulens der evt. kun er i forbindelse med nærmiljøet omkring højhuse. Der ses heller ikke at være gener i form af generende lys fra skilte, da skiltning er begrænset indenfor lokalplanområdet. Støj vil blive dæmpet af støjskærm, så den overholder gældende støjgrænser.

I forhold til højde på punkthuse, se hørings svar 1.

Svar på spørgsmål ses herunder:

1. Bygherre har ansvar for eventuelle skader, hvis bygherre er skadevolder.
2. Bygherre skal overholde gældende støjgrænser i forbindelse med byggeriet.
3. Planlægning er erstatningsfri regulering.
4. Lokalplanområdet er udlagt til separatkloakering.
5. Ny forbindelsesvej udlægges til 50 km/t, men med skiltning om max. 40 km ved sving. Det er ikke hensigtsmæssigt at begrænse tung trafik, da vejen skal forbinde to erhvervsområder.
6. Ny forbindelsesvej er en offentlig vej og cykelsti som kommunen snerydder.
7. Levende hæk på egen grund vil naturligvis ikke blive påvirket. Såfremt at hæk står i fælles skel, henvises der til hegnsloven.
8. Der vil kunne fremkomme midlertidige gener i forbindelse med nedrivning af ejendom.

By og Miljø anbefaler at hørings svaret medfører følgende ændringer i lokalplan 415:

- *At § 6.7 tilføjes at der skal opsættes en støjskærm i hele forbindelsesvejens forløb hvor den grænser op til boliger. Støjskærmen skal opføres i en sådan højde at gældende støjkra v overholdes, samt begrønnes.*

Se yderlig samlet indstilling

Nr. 13: Familien Ritsmar Illum (FRI)

Resumé:

FRI har følgende spørgsmål.

1. Hvornår i processen har man sat antallet af boliger op til 1325? Og hvorfor?
2. Er det rimeligt og nødvendigt at bygge med så massiv en bebyggelsesprocent?
3. Tør byrådet nedjustere ambitionerne for at sikre en bedre harmoni med hele Hillerød?
4. Er høringsperioden blot en formalitet?
5. FRI ønsker dokumentation for at visualiseringer er troværdige.
6. Den grønne kile er meget smal. Hvorfor har man ikke taget hensyn til naboer og nærområdet og gjort kilen mere åbne mod Tirsdagsskoven?
7. FRI foreslår at liberalt erhverv og de to punkthuse mod syd tages ud af planerne. Der er vedhæftet et bilag til illustration.
8. Hvem beslutter om det er en stibro eller en tunnel der etableres over Herredsvejen?
9. FRI ønsker at Thorsvang lukkes inden byggeriet sætter i gang.
10. Hvornår defineres 1. etape som afsluttet? Og kan man forestille sig at lukning af Thorsvang udskydes?

11. FRI foreslå at man forlænger Industrivænget mellem de to bilforhandler på Frejasvej.
12. Der er kun tænkt støjskærm ud for Thorsvang 9. Hvorfor ikke ud for Frejasvej 37?
13. Trafikken bør afvikles via Herredsvejen og Roskildevej. Hvorfor har man ikke taget hensyn til det i forbindelse med forslag om forbindelsesvej? FRI ønsker en forklaring på hvorfor der skal være en forbindelsesvej i stedet for to enkeltstående vejadgange til området?
14. Hvad med vindforhold og lysforhold som konsekvens af så massivt et byggeri?
15. FRI vil gerne have en redegørelse for, om de kan forvente at deres boligs værdi ikke vil forringes som følge af byggeproces og områdets udformning?
16. FRI spørger til, om de på nogen måde kan sikre sig at det eksisterende boligområde bliver taget med i planlægningen og beslutningerne på Møllebrogrunden?

Vurdering:

1. Antallet af boliger er ikke reguleret i lokalplanen. Bygherre har efter en analyse, sat boligstørrelsen ned, hvilket medfører flere boliger, men mindre boliger. Dette kan løbende ændre sig.
2. Bæredygtige byer er tætte byer, der sikrer at der ikke udlægges flere nye byområder på bar mark, men sikrer at eksisterende byer udnyttes bedre. Når det er sagt er der naturligvis en grænse for hvor høj en bebyggelsesprocent bør være. Bygherre skal stadig kunne redegøre for at der f.eks. udlægges nok friareal. Se desuden høringssvar 1
3. Det er et politisk spørgsmål.
4. Nej. Høringsperioden er netop for at få input fra borgere til planlægningen. Det er dog op til Byrådet at beslutte om man vil imødekomme høringssvarene.
5. Se høringssvar 6.
6. Hensigten med den grønne kile, er at den skal forbinde Bøllemosen mod syd og Munkeengen mod nord.
7. Se høringssvar 1.
8. Lokalplanen muliggør både stibro og tunnel. Det er op til bygherre at beslutte under de givne forudsætninger.
9. Det er en forudsætning for nedlæggelse af Trollesmindealle, at ny forbindelsesvej er etableret. Dette vil dermed ske som led i 1. etape. Når ny forbindelsesvej er etableret vil Thorsvang blive lukket som gennemgående vej.
10. En lokalplan medfører ikke handlepligt og kan heller ikke fastlægge en etapefordeling.
11. Dette har været vurderet, men var ikke hensigtsmæssigt trafikmæssigt, da krydset ville blive udformet som et forskudt firbenet kryds, der ikke vurderes optimalt.
12. Se høringssvar 11.
13. Det er forvaltningens vurdering at der skal bevares en forbindelse mellem Trollesminde Kontorpark og

erhvervsområdet på Industrivænget, af hensyn til en hensigtsmæssig trafikafvikling i området.

14. Se høringssvar 12.

15. Se høringssvar 11.

16. Se svar i punkt 4.

By og Miljø anbefaler at høringssvaret medfører følgende ændringer i lokalplan 415:

- *At § 6.7 tilføjes at der skal opsættes en støjskærm i hele forbindelsesvejens forløb hvor den grænser op til boliger. Støjskærmen skal opføres i en sådan højde at gældende støjkrav overholdes, samt begrønnes.*

Se samlet indstilling

Nr. 14: Mette og Palle Scharf (MPS)

Resumé:

MPS mener at højden på byggeriet er alt for høj, og vil virke voldsomt dominerende i forhold til resten af byen. MPS mener ikke, at der bør bygges højere end 15 meter ud mod Roskildevej og Herredsvejen. Punkthuse bør ikke overstige 24-25 meter, og der bør ikke bygges mere end 2 til 3 punkthuse.

MPS mener, at der bør stilles krav til det arkitektoniske i byggeriet, således at det ikke bliver et nyt Tingbjerg eller Vollsmose. Fx ved krav om varieret bebyggelse med grønne arealer på 1 sal eller tagetage. MPS mener at beplantningen i den grønne kile og på parkeringspladser bør være forskellige frugttræer og spiselige bærbuske til glæde for beboer og besøgende.

Vurdering:

I forhold til højde, se høringssvar 1.

I forhold til arkitektur, se høringssvar 1.

I forhold til beplantning, så er der krav om at det skal være hjemmehørende arter, hvilket normalt medvirker til et godt dyreliv. Det er ikke hensigtsmæssigt at stille krav om fx. frugttræer på parkeringsarealer.

Se samlet indstilling

Nr. 15: Lene Holmsgaard (LH)

Resumé:

LH undre sig over den volumensyge som har præget projektet siden anmodningen i februar 2015 og til nu. LH angiver at projektet er ændret fra 5 højhuse til 6 højhuse. At randbebyggelsen er hævet fra 6 etager til 8 etager. At boligantal er ændret fra 700 boliger til 1.325 boliger. Fra en bebyggelsesprocent på 125 til 130. Fra tunnel under

herredsvejen til mulighed for stibro. Fra dagligvarer på 500 m² til 1.200 m².

LH formoder at en del af disse udvidelser er sket uden om forvaltningen eller i modstrid hermed. LH anmoder derfor om aktindsigt i afholdte møder mellem borgmester eller andre ledende medlemmer af økonomiudvalget.

LH ønsker en belysning af projektet i en realistisk skala da der er tvivl om rigtighed af visualiseringer.

LH ønsker til slut, at byrådet ærligt og redeligt afdækker hvilke bindinger og aftaler som kommunen er bundet op på i forhold til Goldschmidt. LH bemærker selv, at kommunen ikke er forpligtet af partnerskabsaftalen med Goldschmidt.

Vurdering:

For antallet af boliger se høringsvar 13, sp. 1.

I forhold til tunnel versus stibro, så er dette indsat da det vurderes at en god, tilgængelig stibro, er et godt alternativ til en tunnel der vil være lang og dermed mørk, for at kunne komme under Herredsvejen i hele dens bredde.

Der er givet aktindsigt som anmodet.

I forhold til visualiseringer, se høringsvar 6.

I forhold til aftaler, så er der som LH selv påpeger, intet i partnerskabsaftalen der fastholder kommunen i projektet. Det samme er gældende med købsaftalen. Der er således ingen bindinger af nogen art der pålægger kommunen at vedtage det pågældende projekt, andet end at der skal udarbejdes en lokalplan til boliger.

Se samlet indstilling

Derudover er nye visualiseringer indarbejdet i en supplerende miljøvurdering der har været fremlagt i en supplerende høring i 14 dage.

Nr. 16: Christine Wennerberg (CW)

Resumé:

CW understreger at der er dårlige forbindelser for cyklende mellem Trollesmindealle, Thorsvang og videre ind mod byen. CW opfordrer til at man får rettet op på dette, så det nye område bliver koblet op på byen på en forsvarlig måde for de nye beboere. CW opfordrer til at kommunen inddrager Dansk Cyklistforbund så man undgår at stierne og især koblingerne mellem dem, bliver stedmoderligt og uprofessionelt planlagt.

Vurdering:

Området er netop planlagt med en høj grad af hensyn til den cyklende og gående. Banestien bevares og med en ny forbedret overgang over Trollesmindealle. Dertil kommer ny forbindelse over Herredsvejen der sikre en tryk forbindelse mod nord. Dertil kommer at der sideløbende etableres cykelstier på Frejasvej. Både langs ny forbindelsesvej og langs hele Frejasvej mod nord til Selskogsvej. Dermed vil der være opnået en opgradering af det eksisterende stisystem for cyklende i hele området.

By og Miljø anbefaler at høringssvaret ikke medfører ændringer i planforslagene.

Nr. 17: Mette og Helge Skovbjerg (MHS)**Resumé:**

MHS mener at byggeriet på alle måder virker overordentligt massivt. Husene er meget høje i forhold til eksisterende byggeri i Hillerød og især nabobebyggelser. Området virker mest af alt som et kontorlandskab.

MHS mener at illustrationer viser at byggeriet kaster store skygger, specielt kilen vil fremstå i skygge en stor del af dagen. MHS undrer sig over denne planlægning og efterlyser skyggeplaner.

MHS understreger at højhuse genererer skygger hvilket ikke stemmer overens med krav til moderne lyse lejligheder, og mener at lokalplanforslaget mangler professionalisme omkring vurdering af vindforhold. Ligesom at der stilles spørgsmål ved hvor tæt boligblokke placeres på hinanden, i forhold til gener ved indblik-, lyd – og skyggegener.

MHS mener ikke at lokalplanforslaget forholder sig til hvilken bebyggelsesstruktur man ønsker. MHS foreslår at bebyggelsen placeres helt ud mod Herredsvejen, hvilket vil gøre bebyggelsen mere urban og linke den op på den eksisterende bebyggelse. MHS mener at det er ude af proportion at tillade 8 etager ud mod Herredsvejen. Selv 6 etager vil virke for højde i forhold til Hillerød sammenhæng.

Der er ikke beskrevet krav eller intentioner om at etablere fællesfaciliteter i bebyggelsen, hvilket kan undre med så mange beboere.

MHS vurderer at højhusene er en udfordring og et ansvar som politikkerne ikke giver indtryk af at kunne håndtere. MHS vurderer at højhusene hurtigt kan være det, der for altid ødelægger Hillerøds integritet.

Lokalplanen nævner ingen krav til byggetakt og tidsplan. Er der overvejelser til dette, og hvordan vil man sikre sig, at ikke kun halvdelen af byggeriet opføres?

MHS spørger til om det er aftalt hvem der afholder udgifter til specialudstyr og uddannelse af brandberedskab tilpasset de høje bebyggelser?

Vurdering:

I forhold til højde, se hørings svar 1

Der er udarbejdet skyggediagram som er indsat i miljøvurderingen. Skyggediagram viser at det er begrænset hvor stor del af dagen hvor den grønne kile er beliggende i skygge, da den grønne kile er placeret således at den er åben mod syd ud mod Bøllemosen. Det er dermed kun tidligt om morgenen og sidst på dagen, at bebyggelsen vil skygge i den grønne kile.

Lokalplanen indeholder kun store byggezoner men ikke en egentlig placering af bygningsstruktur eller bygningskroppe. Af samme årsag kan der ikke redegøres for vindturbulens, ej heller hvor tæt på hinanden de forskellige bebyggelser vil være. Dette vil skulle afklares i byggeansøgningen. Af samme årsag er der indsat § 8.12 der foreskriver noget om organiseringen af byggeriet, samt § 8.13 der foreskriver at byggeriet skal organiseres således at vindturbulens mindskes. Dette skal der redegøres nærmere for, når der foreligger et nærmere projekt i byggeansøgningen.

Afstanden til Herredsvej er for at mindske støjgener fra Herredsvejen. Samtidig har det den bonus at en stor del af parkeringen placeres på ydersiden af boligkvarteret, således at parkering indenfor byggeriet begrænses.

Der er stillet krav om udendørs fællesfaciliteter i form af opholdsarealer ved boliger og den grønne kile.

I forhold til byggetakt og tidsplan, så er det ikke emner som en lokalplan kan regulere. Der er dog indsat § 8.14 der foreskriver, at bebyggelsen skal udføres således at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder.

Beredskabet har været hørt i forhold til planerne.

Se samlet indstilling

Nr. 18: Michael Liesk (ML)

Resumé:

ML mener, at høringsperioden bør forlænges, da 2 måneder i juleperioden er for lidt.

ML mener, at hvis bygherre har manipuleret med de fremlagte visualiseringer, så er den afholdte høringsperiode afholdt på et forkert grundlag.

ML mener at de eksisterende max. højder i området bør fastholdes og højhusene tages ud af projektet. Derudover bør den samlede andel boliger beskæres.

ML mener at byggeriet mod Roskildevej og Herredsvejen ikke bør fremstå som en samlet boligmasse og facade, men åbnes op.

ML ønsker en arkitektkonkurrence udskrevet samtidig med en ny høringsrunde.

Derudover ønsker ML konkret:

1. At der skal anføres antal ældre og ungdomsboliger
2. At der er adgang for ældre og handicappede.
3. At 30 % udføres som byøkologisk projekt som samtidig kan fungere som inspiration.
4. At bæredygtighed, genbrug, sortering og vedvarende energi er en integreret del af byggeriet.
5. At bygherre angiver materiale valg og at dette fortrinsvis bliver naturmaterialer.
6. At der opføres et solcelle anlæg og at der anlægges et jordvarmeanlæg
7. At der opføres fælleslokaler med mulighed for en café i fællesarealområdet.
8. At der etableres en sø til opsamling af regnvand.

Vurdering:

En høringsperiode på 8 uger er det lovpligtige og vurderes omfattende nok til at fremsende høringssvar i.

I forhold til visualiseringer, se høringssvar 6.

I forhold til højder, se høringssvar 1.

Hensigten med de lukkede facader ud mod indfaldsvejene er, at området dermed lukkes af for trafikstøj, samt åbner sig op mod den grønne kile. Dette vurderes at give et bedre bomiljø, samtidig med at byggeriet dermed tegner vejrummet ud mod indfaldsvejen op.

1. Kommunen prioriterer ungdomsboliger i Campus ved Stationszonen.
2. Byggeriet skal opfylde gældende bygningsreglement samt DS Udearealer for alle. Netop med henblik på tilgængelighed.
3. Dette kan ikke reguleres i en lokalplan.
4. Dette kan ikke reguleres i en lokalplan, men reguleres andre steder, fx i affaldsdirektivet etc.
5. Det har været hensigten at udforme lokalplanen forholdsvis løst i forhold til at angive materialer, da lokalplanen formodentlig skal etableres over en længere tid. Der er til gengæld fastsat nogle overordnede hensigter som arkitekturen og materialer skal overholde. Se desuden høringssvar 1.

6. Der er intet til hinder for at der kan placeres solceller i området. Lokalplanen regulerer ikke hvilken varmetilslutning som området er omfattet af. Dette fastlægges i et varmeprojekt.
7. Lokalplanen muliggør både fællesaktiviteter i området samt café.
8. Lokalplanen stiller krav om at overfladevand skal opsamles for at forsinkes. Dette kan både ske i lukkede bassiner og i åbne bassiner. Såfremt at det håndteres på overfladen, skal bassiner udformes rekreativt jf. § 6.4

Se samlet indstilling.

Derudover er nye visualiseringer indarbejdet i en supplerende miljøvurdering der har været fremlagt i en supplerende høring i 14 dage.

Nr. 19: Winnie Adeltøft (WA)

Resumé:

WA vil på det kraftigste protestere mod de fremlagte planer. WA mener at byggeriet vil blive alt for højt, og påpeger at en max. højde på 5 etager vil være i bedre samspil med den resterende by.

WA mener at man behændigt har undladt i visualiseringerne at vise den 8 etagers højde bygning ud mod Herredsvejen, og har fremsendt et avisudklip der viser et 15 etagers højhus til sammenligning.

WA ønsker at høre hvordan udgifter til daginstitutioner og skole, samt nedgravning af spildevandledninger håndteres.

WA understreger at byrådet ikke skal lade sig presse af M. Goldschmidt og af at de har brugt penge på projektet, og henholder til at politikerne for en gang skyld stemmer efter hjertet og ikke efter deres partipolitik.

Vurdering:

I forhold til højder, se høringssvar 1.

Visualiseringer er udarbejdet med en etage højde ud mod Herredsvej i 8 etager. Se desuden høringssvar 6.

Udgifter til evt. daginstitution vil naturligvis skulle på det kommende budget, såfremt at det viser sig at en daginstitution vil være nødvendig. Området kan rummes i den nuværende kapacitet på skoleområdet. Mht. spildevandsledninger, så hører det under Hillerød Forsyning.

Se samlet indstilling

Derudover er nye visualiseringer indarbejdet i en supplerende miljøvurdering der har været fremlagt i en supplerende høring i 14 dage.

Nr. 20: Poul Staunstrup (PS)

Resumé:

PS mener ikke at der er taget højde for niveauforskel i visualiseringer og mener at byggeriet vil fremstå væsentlig større end illustreret.

PS mener at der skal stilles spørgsmål ved de skitser der er fremvist i projektet i forhold til skyggegener.

PS understreger at det er svært overskueligt når Ulrik Bebe på borgermødet, nægter at udtale sig. PS understreger at det nok er for at skjule sine hensigter med projektet, og mener at det heller ikke er til at overskue for kommunen, hvorfor at der ikke er større kontrol med projektet.

PS opfordrer til at projektet tages af bordet og der i stedet laves noget fornuftigt byggeri i 3-5 etager i stedet, og højhuse flyttes til Favrholm i stedet. PS mener at byrådet bør tage sig sammen og indse at tiden ikke er til fejltagelser af denne art.

Vurdering:

I forhold til højder, se høringssvar 1.

I forhold til visualiseringer, se høringssvar 6.

Skyggediagram er udarbejdet ud fra de rigtige højder, og illustrerer derfor de forventede skyggegener.

Se samlet indstilling

Derudover er nye visualiseringer indarbejdet i en supplerende miljøvurdering der har været fremlagt i en supplerende høring i 14 dage.

Nr. 21: Rita og Hans-Kristian Andersen (RHA)

Resumé:

RHA understreger at forslaget er fremlagt med en helt usædvanligt høj bebyggelsesgrad og med nogle højder der vil medføre et meget massivt og synligt indslag i byen. RHA understreger at konsekvenserne konsekvent er søgt camoufleret med et billedmateriale der er fremstillet så behændigt at det hver gang falder ud til bygherres fordel. Dermed er lokalplanens konklusioner vedrørende byggeriets visuelle effekt på omgivelserne, baseret på et falsum uden hold i virkeligheden.

RHA vurderer, at med ny bydel i Favrholm, så kan byggeriet komme til at strække sig over betydeligt flere år end de 10 år som MGE selv taler

om. Dermed er der åbnet op for en negativ spiral, da ingen ønsker at bo på en byggeplads i over 10 år, med dermed stor sandsynlighed for, at der skal søges indflyttere der ikke er økonomisk selvberørende. RHA mener derfor at der er stort potentiale for at lokalplanen ligner opskriften på en ghetto.

RHA mener at min. krav til byggeriet må være at det er lavt og åbnet, og angiver at lokalplanforslaget kun rummer en pinlig uforpligtende hensigtserklæring om byggeriets udformning.

RHA mener ikke at byrådet vil finde forståelse for en så grov til sidesætning af byens og borgernes interesse alene for at kunne tilgodese en privat byggespekulants ønsker om investeringsafkast.

Vurdering:

I forhold til højder, se høringssvar 1.

I forhold til visualiseringer, se høringssvar 6.

Se samlet indstilling

Derudover er nye visualiseringer indarbejdet i en supplerende miljøvurdering der har været fremlagt i en supplerende høring i 14 dage.

Nr. 22: Sven Illeris (SI)

Resumé:

SI mener ikke at følgende forhold er tilfredsstillende behandlet, eller slet ikke behandlet i lokalplanforslaget.

Udsigten fra sydvest mod Frederiksborg Slot (indblikskilen) er afgørende forringet. Der henvises til illustration på side 24 nederst der illustrerer udsigten fra et fly.

SI understreger at der fra høje bygninger vil være naboindsigt i de omgivende boligkvarterer, især mod vest, som det altid har været byplanlægningens formål at undgå.

Høje og tætliggende bygninger vil på mange af årets dage skabe kraftige vindpåvirkninger der vil forhindre anvendelsen af den grønne kile og legepladserne.

SI anbefaler byrådet ikke at vedtage planforslagene.

Vurdering:

I forhold til visualiseringer, så er illustrationen som SI henviser til, ikke en del af belysningen af konsekvenser af byggeriet i indblikskilen. Her henvises der til de visualiseringer der er indarbejdet i miljøvurderingen. Illustration i fugleperspektiv i lokalplanforslaget er

kun en illustration af hvorledes bygningskroppene kan placeres, se desuden høringssvar 6.

I forhold til højder, se høringssvar 1.

I forhold til vindpåvirkninger, så er det korrekt at højhuse vil medføre vindturbulens af en eller anden art. Det er hensigten af begrænse dette, ved at der skal redegøres for vindforhold i forbindelse med byggeansøgningen jf. § 8.13.

Se samlet indstilling.

Derudover er nye visualiseringer indarbejdet i en supplerende miljøvurdering der har været fremlagt i en supplerende høring i 14 dage.

Nr. 23 – 45: Samlet behandling

Resumé:

Alle 20 høringssvar giver udtryk for at de mener at byggeriet er for højt og dermed vil påvirke Hillerød som slotsby i negativ retning. Dette begrundes med at byggeriet er dominerende i forhold til Hillerøds skala og så højt at det påvirker byens profil og tager pusten af Frederiksborg Slot. Flere af høringssvarene mener at byggeriet som det er udformet nu, har tendens til at udvikle sig til et ghettoområde, og der eftersøges generelt mere kvalitet fremfor kvantitet.

Flere af høringssvarene angiver en max. højde på 5-6 etager i hele området.

Enkelte høringssvar foreslår at såfremt at man ønsker højhuse i Hillerød, bør det placeres ved ny station i Favrholt, hvor man er udenfor den gamle slotsby.

Vurdering:

-

Se samlet indstilling

Nr. 46 – 48: Samlet behandling

Resumé:

Alle tre høringssvar mener at planerne skal vedtages som de er nu. Fortrinsvis med begrundelse i at man ikke bør stoppe udviklingen.

Vurdering:

-

By og Miljø anbefaler at høringssvarene ikke medfører ændringer i planforslagene.