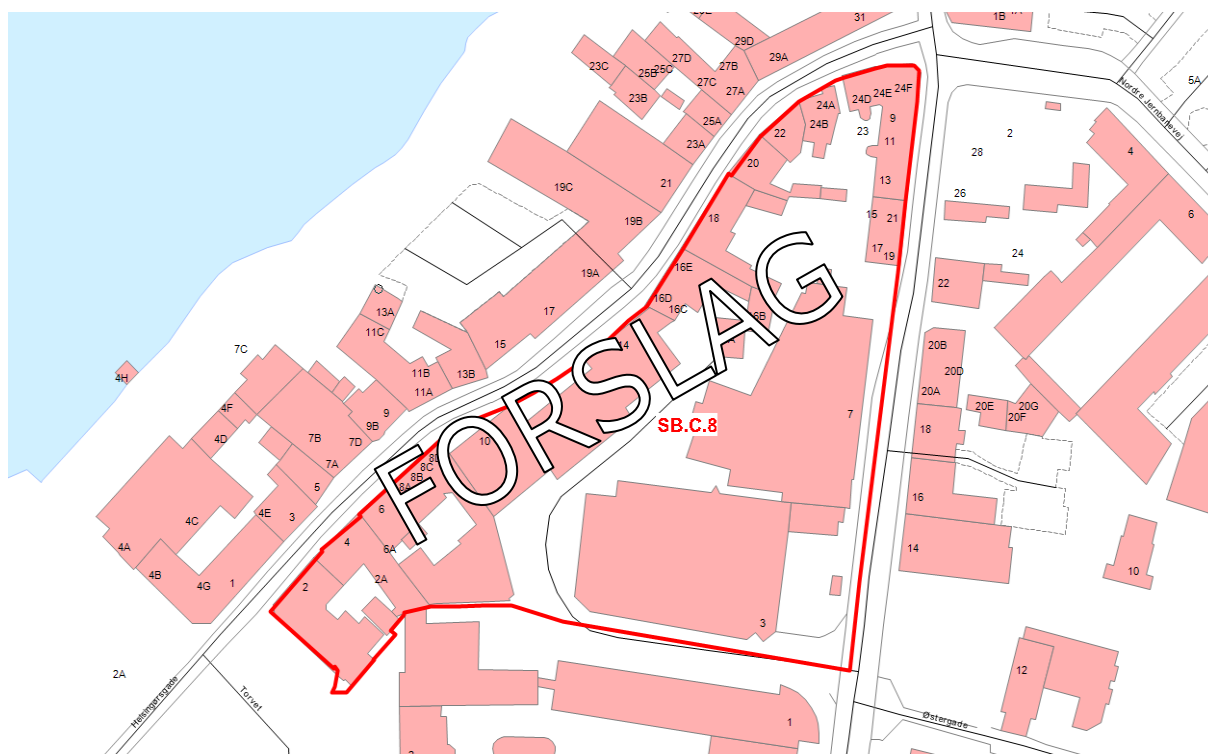


FORSLAG TIL

TILLÆG NR. 1

TIL

KOMMUNEPLAN 2017



FOR RAMMEOMRÅDE SB.C.8

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 f.eks. 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

Baggrunden for kommuneplantillægget er et projekt for boliger oven på Irma-bygningen. Der er udarbejdet en Lokalplan 399 for Boliger og Sognehus ved Østergade, der omfatter en del af rammeområdet (SB.C.8). (Lokalplanen omfatter også et nyt sognehus som ikke en del af rammeområde SB.C.8).

Af hensyn til ikke at begrænse bebyggelsesprocenten for området som helhed samtidig med at der gives mulighed for byfortætning, er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som ændrer bestemmelserne i det eksisterende rammeområde SB.C.8. Kommuneplantillægget hæver bebyggelsesprocenten fra 140 til 160. Ændringerne kunne ikke nå med i forslaget til kommuneplan 2017, hvorfor det er nødvendigt at vedtage et kommuneplantillæg til kommuneplan 2017.

Bygherre ønsker at der kan opføres boliger i 3½ etage oven på Irma-bygningen. Da stueetagen med Irma kommer til at virke som høj kælder, bliver bygningen høj, sammenlignet med en tilsvarende bygning på 3½ etage, derfor sætter kommuneplantillægget en makshøjde på 21 meter til kip målt fra Østergade.

## Miljøvurdering

Kommuneplantillægget fastlægger rammerne for arealanvendelse og for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af Miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 1 og 2 (lov nr. 204 28/2-2017).

By og Miljø har gennemført en screening af lokalplanens indhold, jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk.2 og bilag 2. Lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan og en screening har vist, at planen ikke vurderes, at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Der udarbejdes jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 2 ikke en miljøvurdering af kommuneplantillæg nr. 1 eller lokalplan 399.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering / miljørapport offentliggøres, iht. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4, samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget og kommuneplantillægget.

## Rammebestemmelser i forslag til kommuneplan 2017

Rammenummer	SB.C.8
Rammenavn	Slotsbyen, Helsingørsgade/Østergadekarreen
Anvendelse generelt	Centerområde
Anvendelse specifik	Bycenter
Anvendelse konkret	<p>Butikker, boliger, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv, som Byrådet finder naturligt kan indpasses i området.</p> <p>Der resterer en ramme på 300 m<sup>2</sup> til dagligvarer ud over den lokalplanlagte rummelighed på 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>Der er en lokalplanlagt rummelighed på 975 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer. Én dagligvarebutik på maksimal 1.600 m<sup>2</sup></p> <p>Øvrige dagligvarebutikker kan maksimalt være 150 m<sup>2</sup>  Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 2.000 m<sup>2</sup>.  Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 750 m<sup>2</sup>.</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	140% for området under ét
Max. antal etager	4,5
Anvendelse	<p>Stueetagen skal udnyttes til butikker, udadvendte serviceerhverv, kulturelle og sociale formål og i en zone på 10 meters dybde fra Helsingørsgade og Torvet må der ikke etableres boliger, kontorer til banker, forsikringsselskaber og lignende ikke aktivitetsskabende kontorformål.</p> <p>2. sal og overliggende etager forbeholdes boligformål.</p> <p>Forhusbebyggelse mod gågade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse.</p> <p>Porte/passager i den eksisterende bebyggelse, der er en kvalitet i det samlede bybillede, skal friholdes for bebyggelse.</p>
Særlige bestemmelser	Stationsnært kerneområde.

## Forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017

Nye rammebestemmelser (ændringerne er markeret med rød)

Rammenummer	SB.C.8
Rammenavn	Slotsbyen, Helsingørsgade/Østergadekarreen
Anvendelse generelt	Centerområde
Anvendelse specifik	Bycenter
Anvendelse konkret	Butikker, boliger, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv, som Byrådet

	finder naturligt kan indpasses i området. Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 2.000 m <sup>2</sup> . Øvrige dagligvarebutikker kan maksimalt være 150 m <sup>2</sup> . Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 750 m <sup>2</sup> .
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	170% for området under ét
Max. antal etager	4,5
Max. bygningshøjde	Maksimumhøjden for bygninger med facade mod Østergade, er 21 meter målt fra Østergade.
Anvendelse	Stueetagen fra Helsingørsgade og Torvet skal udnyttes til butikker, udadvendte serviceerhverv, kulturelle og sociale formål. I en zone på 10 meters dybde fra Helsingørsgade og Torvet må der ikke etableres boliger, kontorer til banker, forsikringselskaber og lignende ikke aktivitetsskabende kontorformål. 2. sal og overliggende etager forbeholdes boligformål.  Forhusbebyggelse mod gågade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse. Porte/passager i den eksisterende bebyggelse, der er en kvalitet i det samlede bybillede, skal friholdes for bebyggelse.
Særlige bestemmelser	Stationsnært kerneområde.

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017 vil være offentligt fremlagt i 8 uger fra fredag den 29. september 2017. Offentliggørelsen sker sideløbende med offentliggørelsen af forslag til lokalplan nr. 399 og offentliggørelsen af kommuneplan 2017. Høringssvar, bemærkninger, ændringsforslag mv. til planforslagene skal senest fredag den 24. november 2017 sendes til:

Hillerød Kommune  
By og Miljø  
Trollesmindeallé 27,  
3400 Hillerød

## Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød Byråd, den 27. september 2017