

TILLÆG NR. 6  
TIL  
KOMMUNEPLAN 2017



# FOR RAMMEOMRÅDE EO.E.1

## 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

Området er i Kommuneplan 2017 udpeget til erhvervsområde til kontor og serviceerhverv i kommuneplanramme EO.E.1 med 3 etager, og en bebyggelsesprocent på 45 af området under ét. Området er omfattet af lokalplan 350, med mulighed for erhverv, offentlig og privat service i miljøklasse 1. Der planlægges for en ny daginstitution, som skal rumme ca. 50 vuggestuebørn og ca. 100 børnehavebørn på matrikel 1uv, Trollesminde, Roskildevej 16.

Der udarbejdes en ny lokalplan, som skal sikre det planmæssige grundlag for at opføre daginstitution. Der udarbejdes et tillæg til kommuneplan 2017, som ændrer anvendelsen fra erhvervsområde til at rumme offentlig service. De vejledende miljøklasser for børneinstitution er klasse 2-3, og som udgangspunkt skal der være mellem 20 m (klasse 2) og 50 m (klasse 3) fra institution til støjfølsom arealanvendelse, som for eksempel boliger. Kommuneplantillægget hæver miljøklasse til 2.

Det er i lokalplanen sikret, at placering af daginstitution og legeredskaber opføres min. 30 meter fra nærmeste nabo. Den primære legeplads for daginstitutionen, som ligger indenfor byggezone skal placeres min. 20 meter sydlige afgrænsning af byggezone, således at støjkonsekvenserne for naboerne minimeres.

Den nye ramme giver mulighed for max. 2 etager, men beholder en bebyggelsesprocent på 45 % af området under ét.

Hillerød Kommune indkaldte til idéer og forslag den 24. april 2018 i 14 dage, i forbindelse med den kommende planlægning for et nyt rammeområde i Kommuneplan 2017 ved Trollesminde Kontorpark. I henhold til Lov om planlægning § 23 c, stk. 2 skal kommunalbestyrelsen indkalde til ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet når der foreslås ændringer af i kommuneplanens hovedstruktur. By og Miljø modtog et høringssvar fra grundejerforening Trollesmindevænget. Her blev der anmodet om at de gældende støjgrænser overholdes og at der ikke bygges højere end eksisterende kontorbygninger. Derudover blev en bekymring omkring rundkørslen ved Milnersvej/ Roskildevej nævnt, da de mener at den nye daginstitution vil gøre trafikken værre.

### **Grundvandsinteresser**

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for et boringsnært beskyttelsesområde/indvindingsopland (BNBO). OSD-områder er områder, hvor alt grundvand skal beskyttes af hensyn til den fremtidige drikkevandsforsyning. Dette indebærer bl.a., at nuværende arealanvendelser ikke må ændres, hvis ændringen kan føre til forringet grundvandskvalitet. Jf. retningslinje 3.1.1 i kommuneplanen må der i de boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) ikke etableres/påbegyndes grundvandstruende aktiviteter/handlinger. Lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelser, der kan true grundvandet, da daginstitution ikke er en grundvandstruende aktivitet.

Arealerne er omfattet af en kommunal aftale om ikke at anvende kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler. Jf. retningslinje i vandforsyningsplan 2015-2027 vil Hillerød Kommune fortsat foretage pesticidfri ukrudtsbekæmpelse på kommunale arealer.

Der er foretaget geotekniske undersøgelser i området, som har vist at det sydøstlige hjørne er bedst egnet til nedsivning. Alternativt kan et område i nord anvendes. Begge områder ligger indenfor byggezone. Da området ligger indenfor BNBO må der ikke nedsives regnvand fra arealer der medfører en risiko for, at grundvandet kan forurennes. For at sikre at der ikke sker nedsivning fra parkeringspladser, skal de etableres med fast belægning og et afvandingsystem.

### **Håndtering af regnvand**

Regn- og spildevand skal adskilles i lokalplanområdet. Området ligger indenfor kloakopland F3a- Ellab, der er separatkloakeret. Det sanitære spildevand skal afledes til Hillerød Spildevand spildevandsledning og renses på Hillerød Central renseanlæg. Regnvand skal tilkobles Hillerød Spildevands regnvandsledning. Hillerød Spildevand etablerer stik til både regn- og spildevand jf. retningslinjerne i spildevandsplan 2013-2016 for Hillerød Kommune.

Jf. Spildevandsplanen skal regnvandet fra Roskildevej 16 ledes via bygværk F3U202R til Havelse Å. For at bygværket kan overholde udledningstilladelsen skal regnvandet fra området forsinkes inden tilledning til afløbssystemet. Regnvandet fra hele grunden skal således forsinkes. Tilkobling til afløbssystemet kan ske efter en tilladelse fra miljømyndigheden. Som udgangspunkt skal vandet forsinkes til 1 l/s/red. ha inden tilkobling. Forudsætningerne for beregninger aftales med Hillerød Kommune, miljø inden tilkobling til afløbssystemet.

### **Natura 2000 og bilag 4-arter**

Lokalplanområdet er beliggende relativt langt fra nærmest beskyttede natur samt Natura 2000 i byzone hvor området er udlagt til kontorhverv. Nærmest Natura 2000 ligger 2,5 km, Gribskov. Der vil ikke ske direkte udledning af spildevand til recipient. Der er ikke kendskab til bilag 4 arter i lokalplanområdet eller i nærheden. Projektet anses derfor ikke at påvirke beskyttede natur eller Natura 2000 områder.

## Miljøvurdering

Kommuneplantillægget fastlægger rammerne for arealanvendelse og for rammerne for lokalplanlægning af fremtidige anlægsstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1/bilag 2 til Miljøvurderingsloven pkt. 10b.

By og Miljø har gennemført en screening af kommuneplantillæggets indhold, jf. Miljøvurderingslovens § 8, stk. 2 og bilag 2. Konklusionen på screeningen er, at kommuneplantillægget ikke vurderes, at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Da kommuneplantillægget omfatter et mindre område på lokalt plan, udarbejdes der jf. Miljøvurderingslovens § 8, stk. 2 ikke en miljøvurdering af kommuneplantillæg nr. 6.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering / miljørapport af kommuneplantillæg nr. 6 offentliggøres, iht. Miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, samtidig med offentliggørelsen af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan 445.

## Eksisterende rammebestemmelser

Plannummer	EO.E.1
Plannavn	Trollesminde Kontorpark
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Anvendelse specifikt	Kontor og serviceerhverv
Anvendelse konkret	
Fremtidig zonestatus	byzone
Zonestatus	byzone
Bebyggelsesprocent	45 % af området under ét.
Bebyggelsesprocent af	
Max bebygget grundareal i m <sup>2</sup>	
Max. Rumfang m <sup>3</sup> pr. m <sup>2</sup>	
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	1
Anvendelse	
Særlige bestemmelser	Hvor særlige terrænforhold giver mulighed for blotlagt kælder, kan der opføres byggeri i 4 etager. Maksimal 1 P-plads pr. 50 m <sup>2</sup> ved kontorbyggeri over 1.500 m <sup>2</sup> . Stationsnært område

## Forslag til tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017

### Nye rammebestemmelser

Plannummer	EO.E.16
Plannavn	Erhverv ved Roskildevej
Anvendelse generelt	Erhverv, samt offentlig og privat service.

<b>Anvendelse specifikt</b>	Kontor og serviceerhverv , offentlig service ( undervisning og daginstitution)
<b>Anvendelse konkret</b>	
<b>Fremtidig zonestatus</b>	byzone
<b>Zonestatus</b>	byzone
<b>Bebyggelsesprocent</b>	45 % af området under ét
<b>Bebyggelsesprocent af</b>	
<b>Max bebygget grundareal i m<sup>2</sup></b>	
<b>Max. Rumfang m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup></b>	
<b>Max. antal etager</b>	2
<b>Max. bygningshøjde</b>	
<b>Min. miljøklasse</b>	1
<b>Max. miljøklasse</b>	2
<b>Anvendelse</b>	
<b>Særlige bestemmelser</b>	

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017 vil være offentligt fremlagt i 8 uger fra den 28.september 2018. Offentliggørelsen sker sideløbende med offentliggørelsen af forslag til lokalplan nr. 445. Høringssvar, bemærkninger, ændringsforslag mv. til planforslagene skal senest den 23. november 2018 sendes til:

Hillerød Kommune  
By og Miljø  
Trollesmindeallé 27  
3400 Hillerød

## Vedtagelsespåtegning

Hillerød Byråd har den 30. januar 2019 endeligt vedtaget tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017.

Kirsten Jensen  
borgmester

Erik Nygreen  
kommunaldirektør