

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 inden for 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

Lokalplanen er udarbejdet på foranledning af Ullerød Superbrugs, som ønsker at udvide den eksisterende dagligvareforretning fra de nuværende 3.240 m² til 4.225 m² (bruttoetageareal).

Indtil planloven i juni 2017 blev ændret, havde Hillerød Kommune ikke hjemmel til at planlægge for en større dagligvarebutik end 3500 m². Med planlovsændringen kan der planlægges for en dagligvarebutik på op til 5.000 m² plus op til 200 m² til personalefaciliteter. Der er ingen øvre grænse for den enkelte butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker.

Vurdering af behovet for detailhandel

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplan 2017 udarbejdede ICP (Institut for Center-Planlægning) en detailhandelsanalyse for Hillerød Kommune.

IPC vurderede, at butikkerne i fremtiden vil have behov for mere areal, samt at oplandet til Ullerød SuperBrugs vil stige fra 3700 indbyggere i 2016 til 4100 indbyggere i 2028. IPC foreslog i detailhandelsanalysen, at hæve arealudlægget for dagligvarer i bydelscentret fra 3100 m² til 4000 m² (bruttoetageareal). I kommuneplanen er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarer sat til 3900 m². Det er for lidt til at butikken kan udvide butikken fra nuværende 3240 m² til 4.225 m² (bruttoetageareal). Kommuneplantillægget ændrer det maksimale bruttoetageareal for dagligvarer til 5.200 m². (de sidste 200 m² er det der kan tillægges til personalefaciliteter) Det er mere end den planlagte udvidelse og sker for at skabe fleksibilitet til at bydelscentret kan lave mindre ændringer og udvidelser i fremtiden, uden af det automatisk udløser, at der skal vedtages en ny lokalplan.

Grundvand

Rammeområde VB.C.2 er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område).

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. Kommuneplantillægget ændre ikke områdets anvendelse og giver ikke mulighed for anvendelser, der kan true grundvandet.

Natura 2000 og bilag 4 arter

Rammeområdet er beliggende i et allerede planlagt område i byzone og ændre ikke anvendelse. Ændringen i kommuneplanlægningen giver ikke anledning til påvirkning af natura 2000 eller bilag 4 arter.

Miljøvurdering

Ved en indledende miljøscreening af lokalplan 417 er det vurderet, at planen ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

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/indeholder mindre ændringer 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 lokalplan 417.0

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering / miljørapport af lokalplan nr. 417 offentliggøres, iht. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4, samtidig med offentliggørelsen af kommuneplantillægget.

Eksisterende rammebestemmelser

Generel ramme:

Specifik ramme:

Plannummer	VB.C.2
Plannavn	Vestbyen, bydelscenter ved Frederiksværksgade
Anvendelse generelt	Centerområde
Anvendelse specifikt	Bydelscenter
Anvendelse konkret	Butikker, boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv, som Byrådet finder naturligt kan indpasses i området. Der resterer en samlet ramme på 800 m ² til dagligvarer i bydelscenteret, heraf er 400 m ² lokalplanlagt. Maksimal butiksstørrelse er 3.900 m ² for dagligvarebutikker og 250 m ² for udvalgsvarebutikker.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	55% af området under ét
Max. antal etager	2,5 Én tårnbygning kan opføres i 3,5 etage

Forslag til tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2017

Nye rammebestemmelser

Plannummer	VB.C.2
Plannavn	Vestbyen, bydelscenter ved Ullerød SuperBrugs
Anvendelse generelt	Centerområde
Anvendelse specifikt	Bydelscenter
Anvendelse konkret	Butikker, boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv, som Byrådet finder naturligt kan indpasses i området. Der er en samlet ramme på 5.200 m ² til dagligvarer i bydelscenteret, heraf er 5.200 m ² lokalplanlagt. Maksimal butiksstørrelse er 5.000 m ² + 200 m ² til personalefaciliteter for dagligvarebutikker og 250 m ² for udvalgsvarebutikker.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	55% af området under ét
Max. antal etager	2,5 Én tårnbygning kan opføres i 3,5 etage

Nye retningslinjer

Den maksimale butiksstørrelse konsekvensrettes i kommuneplanens retningslinje §1.10.5, hvor restrummeligheden justeres og den maksimale butiksstørrelsen ændres fra 3.900 m² til 5.000 m² (plus op til 200 m² til personalefaciliteter). Samt i kommuneplanens §1.10.4, hvor det maksimale bruttoetageareal til dagligvarebutikker inden for bydelscentret ændres fra 3.900 m² til 5.200 m².

Tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2017 vil være offentligt fremlagt i 8 uger fra den 2. december 2019 til og med den 27. januar 2020. Offentliggørelsen sker sideløbende med offentliggørelsen af forslag til lokalplan nr. 417. Høringssvar, bemærkninger, ændringsforslag mv. til planforslagene skal være Hillerød Kommune i hænde senest den 27. januar 2020.

Hillerød Kommune

By og Miljø

Trollesmindeallé 27

3400 Hillerød

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød Byråd, den 27. november 2019

Kirsten Jensen

borgmester

Erik Nygreen

kommunaldirektør

Planens navn: Lokalplan 417 og Kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2017

Planens formål og omfang: Det primære formål med lokalplan og kommuneplantillæg er at give Ullerød SuperBrugs mulighed for at udvide deres butiksareal fra nuværende 3.240 m² til 4225 m² (Bruttoetageareal) med tilhørende parkeringspladser, samt etablering af en ny vaskehal (til biler).

Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Åbner planen mulighed for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens (LBK nr. 1225 af 25/10/2018) bilag 1 og/eller 2?		X	
Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt?		X	
Fastlægger planen anvendelse af mindre områder på lokalt plan eller indeholder planen kun mindre ændringer i en gældende plan?	X		Der er tale om udvidelse af en eksisterende butik.

Skal planen miljøvurderes:	Ja	Nej
Begrundelse / bemærkninger:		X
Der er tale om udvidelse af en lokal dagligvareforretning med nogle ekstra etagemeter og dertilhørende parkeringspladser samt en vaskehal. Der er udarbejdet støjberegninger, som viser at grænseværdierne for støj kan overholdes. Miljøet påvirkes ikke væsentligt, som konsekvens af den ændrede planlægning.		

J.nr.: 145130/19 Udarbejdet af: CACE Dato: 26.09.2019	Ikke relevant	Ikke væsentlig	Væsentlig/under søges nærmere	Bemærkninger Begrundelser for vurdering, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere.
Byplanlægning & landskab				
Landskabelig/byarkitektonisk værdi (grønne områder? særlige landskaber? Geologiske særpræg? byspredning? Byarkitektoniske/strukturelle sammenhæng? Placering i forhold til trafikale struktur, naboforhold)		X		Dagligvareforretningen ligger inde midt i byen og påvirker ikke landskabet, medfører byspredning eller lignende. SuperBrugsens hovedbygningen bliver større end den eksisterende bygning, men det vil ikke få væsentlig indflydelse på de Byarkitektoniske/strukturelle sammenhænge. Der kommer lidt mere trafik i bydelen, men der ændres ikke på de nuværende trafikale forhold, ud over at der etableres flere parkeringspladser.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X			Der er ingen skov eller mulighed for at etablere skov inden for lokalplanområdet.

Kulturhistoriske forhold (bygninger/SAVE? Kirke? Kulturhistoriske byområder/interesser? Fortidsminder?)		X	Der er ikke udpeget bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet i Kommuneplan 2017. Det vil sige inden for en bevaringskategori 1-3. Rødstensvillaen Frederiksværksgade 123 er i kommuneplanen kortlagt med en bevaringsværdi på 4. Bygningen blev vurderet i forbindelse med udarbejdelse af den eksisterende lokalplan nr. 349 og blev vurderet til ikke at være bevaringsværdig.
Friluftsliv/rekreative interesser		X	Udvidelse af butikken inddrager en mindre del af torv foran SuperBrugsen, der kun i begrænset omfang benyttes rekreativt.
Dyre- og planteliv samt mangfoldighed (spredningskorridor? Fuglebeskyttelsesområder/Områder omfattet af habitatdirektiv? Sårbare naturtyper/Biotoper? Natura2000? Listearter? Påvirkning/nedslidning af levesteder?)	X		Der er tale om et eksisterende byområde der ikke er i nærheden eller kan påvirke Sårbare naturtyper, Natura2000 eller lignende.
Fredning og naturbeskyttelse (§3? Beskyttelseslinjer? Diger?)			Der er ikke fredningsinteresser eller naturbeskyttelsesinteresser inden for lokalplanområdet.
Forurening			
Støj og vibrationer (særligt ift. boliger fra erhverv, trafik, tekniske installationer, varelevering mv.)		X	Der kan forventes en mindre stigning i årsdøgntrafikken og en mindre støjpåvirkning fra biler og vaskehal. Støjen, såvel som trafikforholdene er blevet vurderet i forbindelse med lokalplanlægningen. Støjberegningerne viser at støjen, med de nødvendige afværgeforanstaltninger, ligger inden for grænseværdierne og området vil kunne bære den stigende trafik.
Lys og/eller refleksioner		X	Der vil i et mindre omfang være lys fra biler, der kører til og fra parkeringsarealerne.
Luft		X	Der vil komme en begrænset stigning i luftforurening fra trafikken. Der kan forventes støv og støj i anlægsperioden.
Jord		X	Matr. nr. 9f, Hillerødsholm, Hillerød Jorder er registreret som muligt forurenet, og matr. nr. 9h Hillerødsholm er registreret som forurenet. Forureningen ligger ikke i området hvor SuperBrugsen ønsker at udvide og området påvirkes ikke som konsekvens af de ændrede planrammer.
Grundvand (særlige drikkevandsressourcer? Ny anvendelse giver risiko for grundvandsforurening?)		X	Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område). Lokalplanen ændre ikke områdets anvendelse og giver ikke mulighed for anvendelser, der kan true grundvandet. Byrådet henstiller til, at der ved vedligehold af ubebyggede arealer ikke anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler eller lignende, der kan indebære en risiko for grundvandet.
Overfladevand (separering? Forsinkelse? Udledning til vandmiljø?)		X	Afledning af regnvand skal kunne leve op til spildevandplanens krav til forsinkelse når p-arealet udvides (befæstelsesgraden øges).
Udledning af spildevand (til rensningsanlæg?)		X	Området er udlagt til fælleskloakering (dvs. at spildevand og overfladevand løber i samme ledning). Hillerød Kommune planlægger, at alt regnvand og spildevand skal adskilles.
Klimatiske faktorer (befæstigelsesgrad? Modvirkning af oversvømmelse, Vind/læ, sol/skygge)		X	Der er tale om et allerede udbygget område. Befæstigelsesgrad ændres ikke væsentligt.
Jordforurening /Områdeklassificering (kendskab til forurening? Omfattet af eller udtaget af områdeklassificering?)		X	Lokalplanen er beliggende inden for et områdeklassificeret område, Matr. nr. 9f, Hillerødsholm, Hillerød Jorder er registreret som

Ved overførelse af landzoneareal til byzone - husk bemærkning i LP's redegørelse).				muligt forurenet, og matr. nr. 9h Hillerødsholm er registreret som forurenet. Øvrige matrikler er ikke registreret som forurenede. Udvidelse af butikken er ikke inden for det område hvor der er konstateret forurening.
Ressourceanvendelse				
Arealforbrug	X			Der er tale om et bebygget centerområde. Arealforbruget ændres ikke væsentligt.
Energiforbrug (øget forbrug af fossilt brændsel? Øget udledning af CO ² ? Ozonnedbrydende stoffer?)	X			De ændrede planrammer føre ikke til væsentlige ændringer af energiforbruget.
Vandforbrug	X			De ændrede planrammer føre ikke til væsentlige ændringer af vandforbruget.
Produkter, materialer, råstoffer		X		De ændrede planrammer føre ikke til væsentlige ændringer af energiforbruget. Der vil dog være et forbrug i forbindelse med anlægsfasen.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X			De ændrede planrammer føre ikke til væsentlige ændringer af forbruget af produkter, materialer, råstoffer.
Affald, genanvendelse		X		De ændrede planrammer føre ikke til væsentlige ændringer i håndtering eller produktion af affald. Der vil dog være byggeaffald i forbindelse med anlægsfasen.
Geoteknik (behov for ekstrarfundering?)	X			Der er tale om et allerede bebygget område, hvor der ikke forventes at være behov for ekstrarfundering.
Jordhåndtering/flytning Jord ind/ud, terrænregulering ect.	X			Der vil ikke være behov for terrænregulering af betydning da området allerede er reguleret og størstedelen befæstet.
Befolkning				
Sikkerhed og sundhed	X			Der forventes ingen væsentlig ændring i forhold til Sikkerhed og sundhed.
Svage grupper (f.eks. handicappede)		X		Bebyggelsen skal lave op til bygningsreglementets skærpede krav til tilgængelighed.
Materielle goder (bedre adgang til dagligvarer, off./privat service, bedre økonomi/levevilkår!)		X		Lokalplanen giver mulighed for at øge dagligvare-udbuddet lokalt og dermed mindske trafikken til og fra bymidten
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X			Der forventes ingen væsentlig ændring i forhold til risiko for Brand, eksplosion eller giftpåvirkning.
Trafik				
Sikkerhed/tryghed (hensyn til bløde trafikanter?)		X		Der ændres ikke væsentligt på de trafikale forhold.
Energiforbrug	X			Der vil være et forhøjet energiforbrug fra den stigende lokale trafik som medsvares af en faldende trafik til og fra bymidten.
Trafikmønstre/trafikudvikling (gennemkørende trafik? Mere tung trafik?)		X		Trafikmønstrene vil ikke ændre sig væsentligt.
Støj		X		Der kan forventes begrænset støj fra vaskehæen og fra den stigningen den lokale biltrafik. Støjberegninger viser at støjen med de rette afværgeforanstaltninger vil ligge inden for grænseværdierne.
Parkering (minimums/maksimumskrav)	X			Der udlægges parkeringspladser svarende til kommuneplanens krav til parkering.
Kollektiv trafik		X		Oplandet til bydelscentret er primært lokalområdet. Bus 301 og 302 stopper umiddelbart foran SuperBrugsen.
Kommunens planer og strategier				
Vision Læring og Livskraft	X			
Agende 21-strategien		X		
Boligpolitik		X		Oplandet til Bydelscentret forventes at stige i fremtiden.