

# HØRINGSNOTAT

## LOKALPLANFORSLAG NR. 448 For boligområde ved Milnersvej

SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12



## **INDHOLD**

- Samlet indstilling
- Oversigt over indkomne høringssvar og forslag
- Resumé af høringssvar og forslag samt By og Miljøs vurdering
- Kopi af høringssvar

# SAMLET INDSTILLING

Tilføjelser til redegørelse:

- **Habitatdirektivet**  
Der er ikke inden for planområdet registreret arter, der er optaget
- på Habitatdirektivets bilag IV. **Natura 2000**  
Der er ingen Natura 2000 inden for området, eller i den umiddelbare nærhed. Det nærmeste Natura-2000 ligger ca. 2,6 km fra lokalplanområdet. Planen forventes derfor ikke at påvirke Natura 2000.

Bestemmelser:

- **§ 10.11 Beplantningsbælte mod Amtmandsvej (ny bestemmelse)**  
Der skal plantes et beplantningsbælte mod Amtmandsvej, der består af træer og buske. Beplantningsbæltets udstrækning skal dække begge delområder og er vist på kortbilag C. Beplantningsbæltet skal overvejende bestå af frugt- og bærbærende planter og træer. Træer i beplantningsbæltet skal være små træer som paradisæble og almindelig hassel o.l., som fuldt udvoksede når en højde på 3 - 5 meter. Træerne skal suppleres med buskbevoksning i hele beplantningsbæltets udstrækning, dog undtaget de udlagte fodgængerpassager som vist på kortbilag C. Disse skal holdes fri til gennemgang.
- **§ 9:15 Balkadiner/solafskærmning**  
Der kan arbejdes med udvendig solafskærmning i forbindelse med projektering.
- **§ 9.3 Facadeforskydninger**  
Note slettes og skrives i stedet ind i bestemmelsen.

Bilag:

- **Kortbilag C:**  
Beplantningsbælte mod Amtmandsvej tegnes ind.
- **Kortbilag B:**  
Afstande tegnes på byggefelter samt afstande til skel.
- Støjanalyse vedlægges som bilag.

## **OVERSIGT OVER INDKOMNE HØRINGSSVAR OG FORSLAG**

- Nr. 1 – Banedanmark**
- Nr. 2 – Miljøstyrrelsen**
- Nr. 3 – Lokaludvalg**
- Nr. 4 – U/Nord**
- Nr. 5 – Nicky Lund**
- Nr. 6 – John Jensen**

# RESUMÉ OG VURDERING

## Nr. 1: Banedanmark

### **Resumé:**

Ingen bemærkninger.

### **Vurdering:**

Ingen signifikans på lokalplanen.

## Nr. 2: Miljøstyrelsen

### **Resumé:**

Miljøstyrelsen kan konstatere, at det ikke fremgår, at der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det følger imidlertid af § 7 i *bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter* (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016), at planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder. Der skal således foretages en vurdering heraf, og vurderingen skal fremgå af redegørelsen til planforslaget.

Det bemærkes, at ovenstående ikke er en indsigelse mod kommuneplantillægget, men blot en orientering om reglerne vedr. bilag IV-arter.

### **Vurdering:**

Ingen signifikans på lokalplanen, men der tilføjes afsnit i redegørelsen.

### **Indstilling:**

Det indstilles, at der tilføjes afsnit i redegørelsen om bilag IV-arter og Natura 2000

## Nr. 3: Hillerød By Lokaludvalg

### **Resumé:**

*§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold*

*5.1 Vejadgang*

*Lokalplanområdets delområde I og II vejbetjenes fra Milnersvej af en ny fordelingsvej, som vist på kortbilag C. Vejudlægget skal være min. 6 meter, og fortovets bredde skal være min. 1 meter.*

Hillerød Bys Lokaludvalg foreslår følgende til ovenstående §:

På Milnersvej etableres lysregulering. Lysreguleringen aktiveres kun når bil fra ny fordelingsvej kører frem til spærrelinie ved udkørsel til Milnersvej.

Begrundelse: Allerede i dag opstår der daglig mange farlige situationer når kunder fra Benzintank og Rema 1000 maser sig ud på Milnersvej dette bliver forværret med så mange nye beboere. Hellere forebygge end helbrede.

**Vurdering:**

Forvaltningen vurderer, at placeringen af en lysregulering ved Herlufdalsvej vil være problematisk i forhold til afstanden fra rundkørslen samt de ind og udkørsler der er fra REMA 1000 og tanken.

**Indstilling:**

Det indstilles, at der ikke ændres på lokalplanen på baggrund af høringsvaret.

**Nr. 4: U/NORD****Resumé:**

U/Nord har følgende kommentar til høring vedr. lokalplan 448 for boligområde ved Milnersvej:

Den foreslåede udlægning af området til boliger vil medføre en yderligere trafikbelastning af Milnersvej, særligt i morgentimerne hvor de kommende beboere vil skulle ud fra området på Milnersvej. Der er i forvejen en høj trafikbelastning på Milnersvej i morgentimerne hvor eleverne og personale har svært ved at komme frem til vores indkørsel i bil. Ligeledes har de elever og personale som tager offentligt transport svært ved at komme frem og busserne holder ofte længe i kø for at komme frem til stoppestederne. Endeligt er der en udfordring for gående i at krydse Milnersvej for at komme ind på vores område.

U/NORD ser derfor gerne at man arbejder med at finde løsninger på afviklingen af trafikken på Milnersvej, således der ikke opstår kødannelse og farlige situationer, særligt i morgentrafikken. Ligeledes ser U/NORD gerne at man arbejder med at etablere en fodgængerovergang ved Milnersvej 48, således der bliver sikkert for fodgængere at krydse vejen, på samme måde som der er etableret fodgængerovergang ved Frederiksborgcenteret.

**Vurdering:**

Forvaltningen vurderer, at den øgede belastning af Milnersvej som følge af det nye byggeri vurderes at være mindre betydende for udkørslen fra Herlufdalsvej. Et lyskryds ved Milnersvej/Herlufdalsvej kan potentielt skabe flere problemer for trafikken end den løser.

Udkørslen fra det nye boligområde vil ske direkte til Milnersvej og derfor ikke påvirke Herlufdalsvej direkte.

Der er på nuværende tidspunkt ingen planer om at etablere en fodgængerovergang på Milnersvej.

**Indstilling:**

Det indstilles, at der ikke ændres på lokalplanen på baggrund af høringsvaret.

**Nr. 5: Anne og Nicky Lund, Toftevang 17, 3400 Hillerød (forkortes NL i resumé)****Resumé:****Nyt boligområde:**

På mødet (15/8-19) blev det vist at der bliver mulighed for at gå gennem de nye boligområder via stier fra Amtmandsvej og til Milnersvej. Da dette ikke er muligt i

dag anser NL det for unødvendigt med disse stier. Det er i dag muligt at benytte Herlufdalsvej og stien mellem Frederiksborg centeret og Hotel Hillerød, og NL anser dette for fuldt tilstrækkeligt. NL mener desuden at muligheden med gennemgang vil øge risikoen for at beboere eller gæster til beboere i de nye boligområder vil parkere på Herlufdalsvej og Amtmandsvej, til gene for NL der bor i det eksisterende parcelhusområde.

Ligeledes vil det være en rigtig god løsning med beplantning omkring det nye boligområde, så det forbliver lukket ind mod det eksisterende villaområde, hvilket det hidtil har været, inden man rev træer og hegn ned. NL ser gerne at der beplantes med tætte høje hække og ligeledes høje træer, som vil kunne afskærme ind mod de nye naboers høje huse. Herved undgås at kunne kigge direkte ned i de tætboendes haver og stuer, fra de høje bygninger og altaner.

NL søger at det afklares hvem passer det løst groende græs og beplantning på Amtmandsvej mellem eksisterende og det nye boligområde.

#### Parkeringsforhold:

NL mener, at der skal etableres rigeligt med P-pladser på matriklen for det nye boligområde, da det vil være totalt uacceptabelt at nye beboere og deres gæster skal placere deres biler i eksisterende villaområde, inklusiv blokering af Amtmandsvej, som det er set tidligere i år.

NL mener, at det i perioder har gjort Amtmandsvej ufremkommelig i begge retninger, samtidig.

NL mener, at hvis man ser på andre nyligt opførte boligområder i Hillerød, kan det konstateres at 1½ P-plads pr. bolig slet ikke er nok, da bilerne holder på grønne arealer, i rabatter og andre steder de ikke skal.

NL mener, at det er mere realistisk med et højere gennemsnit (flere end 2 pladser pr. husstand), grundet mange har 2 biler pr. husstand og der skal også være plads til, når de får gæster.

#### Trafik:

NL mener, at boligbyggeri på Milnersvej vil øge trafikpresset på Milnersvej, som allerede i dag er svær at komme ud på, fra Herlufdalsvej grundet megen trafik fra diverse skoler, Frederiksborghallen og anden gennemkørende trafik. Et nyt boligbyggeri på Milnersvej vil blot gøre det mere trafikeret og øge risikoen for ulykker ved Herlufdalsvej/Milnersvej og ved udkørslen fra Rema 1000 og tankstationen.

NL mener, ved evt. godkendelse af boligområde, at det vil påkræve at man har en bedre løsning, end nuværende på udkørsel fra Herlufdalsvej.

NL forslår en lysregulering ved Shell-tanken, så man er sikret udkørsel og ikke skal tage chancer i trafikken eller forsøge at mase sig ud.

NL mener, at de forbedrede forhold til udkørsel på Milnersvej også skal komme de nye beboere til gode, så de ikke ligeledes får en dårlig oplevelse af trafiksituationen på Milnersvej og ej heller kan komme ud fra deres område.

NL understreger, at der bestemt ikke ønskes en udkørsel til Amtmandsvej fra det nye område.

#### Vand og kloakering:

Sørg endelig for ordentlig afledning af regnvand og kloakvand, i det nye område, så det ikke skal ledes over i eksisterende villa område og belaste dette, da vi (NL) ikke ønsker nye problemer med vand forhold i et ellers fugtigt område.

Hvis der bliver lavet ordentlige forhold iht. ovenstående, bør lokalområdet kunne klare flere beboere. Men husk, at finde gode stabile løsninger på udfordringerne, tak.

#### **Vurdering:**

##### Vedr. nyt boligområde

Der laves adgang til Amtmandsvej for at skabe mulighed for at børn og voksne der i dag benytter Amtmandsvej og Herlufdalsvej i fremtiden kan få en mere sikker adgang til Milnersvej. Amtmandsvej er ikke en bred vej, men i forhold til at Amtmandsvej er beregnet til og betjener et boligområde, vurderer forvaltningen at både mængden og typen af trafik ikke burde være et problem på vejen. På borgermøde d. 17. januar 2019 var åbenheden til området et fokuspunkt som blev modtaget positivt blandt de tilhørende.

##### Vedr. trafik

Den øgede belastning af Milnersvej som følge af det nye byggeri vurderes af forvaltningen til at være mindre betydende for udkørslen fra Herlufdalsvej.

Et lyskryds ved Milnersvej/Herlufdalsvej kan potentielt skabe flere problemer for trafikken end den løser. Udkørslen fra det nye boligområde vil ske direkte til Milnersvej og derfor ikke påvirke Herlufdalsvej direkte.

##### Vedr. parkeringsforhold

Parkeringsnormen er fastsat ud fra Kommuneplanen. Forvaltningen vurderer at de opfylder det faktiske behov.

##### Vedr. vand og kloakering

Tag- og overfladevand skal håndteres og forsinkes lokalt inden tilslutning til Forsyningens kloakledninger i henhold til Spildevandsplanen.

For delområde I, ledes regnvand for tag- og vejarealer til forsinkelsesregnvandsbassiner i fællesområder/ved parkering. Bassinerne placeres med top 0,5 meter under parkeringsarealer.

For delområde II, ledes regnvand for tag- og vejarealer til forsinkelsesregnvandsbassiner i fællesområder/ved parkering. Bassinerne placeres med top 0,5 meter under parkeringsarealer.

#### **Indstilling:**



Det indstilles, at der indføres bestemmelse om et beplantningsbælte langs Amtmandsvej bestående af små træer (3-5 meter) og buske. Stippassagerne til lokalplanområdet bevares.

**Nr. 6:** Gitte Jensen og John Jensen, Toftevang 4, 3400 Hillerød  
(forkortes GJ i resumé)

### **Resumé:**

#### Punkt 1. Bygningers størrelse

GJ gør indsigelse imod, at man ud mod Amtmandsvej opfører 2 etagers bygninger. Det gælder såvel nr. 45 og nr. 43. Det vil betyde indbliksgener i alle de parceller, der ligger ud til Amtmandsvej, hvilket dels forringer glæden ved at bo i området og dels betyder en betydelig værdiforringelse af måske 10-15 parceller.

GJ fremsætter et løsningsforslag ved at man opfører 1 plans bygninger ud mod Amtmandsvej og kompenserer bygherre ved at tillade 3 etagers bygninger ud mod Milnersvej, hvor det ikke generer nogen.

#### Punkt 2. Bygningers placering

GJ gør indsigelse imod, at man i det planlagte byggeri Milnersvej 43 placerer bygningerne så alle har sydvendte altaner ud mod Amtmandsvej. De må kunne placeres så altanerne vender ind mod bebyggelsen så der ikke er et view fra lejlighedernes altaner ud over parcellerne på Amtmandsvej.

GJ gør indsigelse imod, at byggeriet ud mod Amtmandsvej, placeres så tæt på vejen.

#### Punkt 3. Manglende afskærmning

GJ gør indsigelse imod, at der ikke er planlagt afskærmning ud mod Amtmandsvej. Vi forlanger der gøres alt hvad der er muligt for at afskærme det nye byggeri og dermed formindsker generne. Plankeværk, hække og træer er, hvad vi ønsker ud mod Amtmandsvej.

#### Punkt 4. Direkte adgang fra bebyggelsen til Amtmandsvej

GJ gør indsigelse imod, at der er adgang til Amtmandsvej, både fra Milnersvej 43 og 45. GJ er opmærksom på, at biler vil blive ledt ud på Milnersvej, hvilket er udmærket, men GJ ønsker ikke, at man kan tilgå de nye bebyggelser fra Amtmandsvej. Problemet er parkering, hvis der er åbent, vil alle besøgende samt dem der ikke kan få plads inden for bebyggelsen, holde på Amtmandsvej.

#### Punkt 5. Parkering på Amtmandsvej

GJ gør indsigelse imod, at det er tilladt at parkere i den ene side af Amtmandsvej. GJ ønsker parkering forbudt i begge sider.

#### Punkt 6. Manglende støjdæmpende foranstaltninger

GJ gør indsigelse imod, at der ikke er planlagt støjdæmpende foranstaltninger ud mod Amtmandsvej fra byggeriet Milnersvej 43. I lokalplanen er der lagt op til, at der skal etableres en støjvæg langs Milnervej og Herlufdalsvej jfr. afsnittet om støjforhold i lokalplanen, men der er intet planlagt ud mod Amtmandsvej.

På borgermødet blev det pointeret, at Milnersvej 43 er til for alle type personer, men når boligarealet er 50 kvadratmeter og huslejen forventes at bliver 6500 kr. pr måned, så vil langt de fleste være ungdomsboliger, det er helt uden for diskussion. GJ argumenterer for at unge mennesker larmer, de holder fester, de tænker ikke

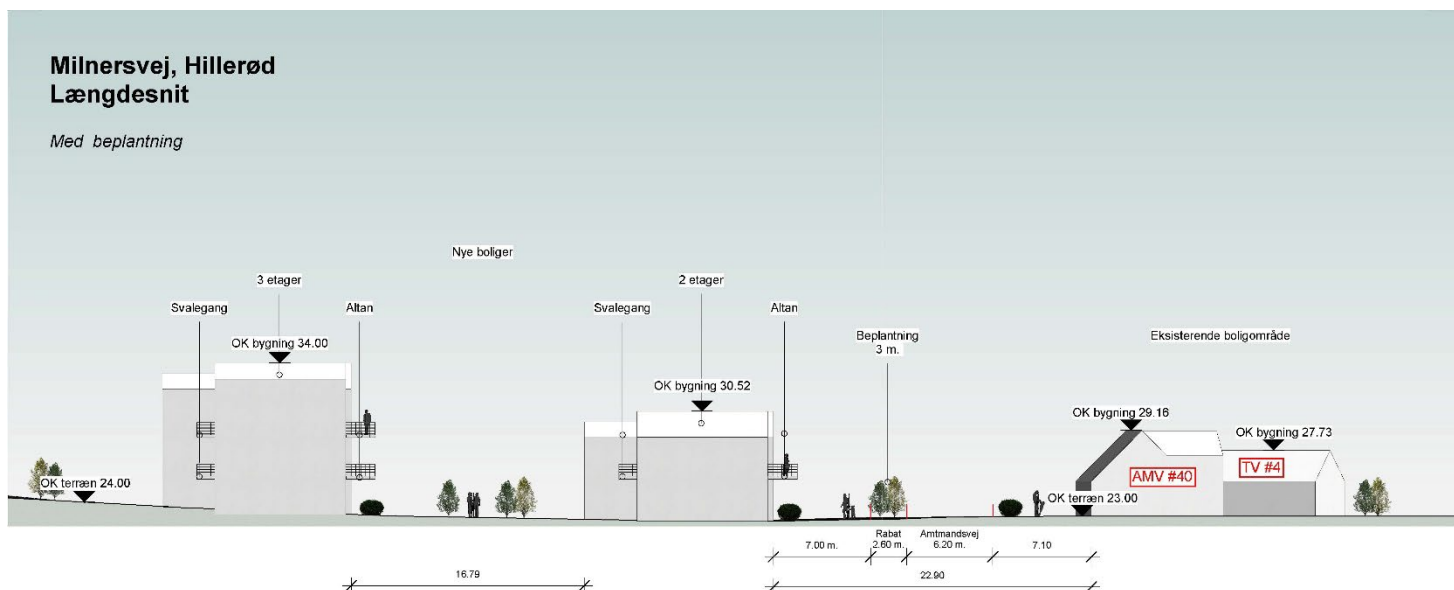
altid på, at der bor andre i nabolaget. GJ finder det nødvendigt med støjdempende foranstaltninger, hvis villakvarteret forsat skal være fredeligt.

### Punkt 7. Værdiforringelse af boligen

GJ gør indsigelse imod at lokalplanen som der er lagt op til, vil betyde en betydelig værdiforringelse af vores (GJ) bolig. GJ har bedt en ejendomsmægler give en vurdering af, hvad deres bolig er værd i dag og hvad den vil være værd efter det planlagte byggeri. Ejendomsmægleren vurderer et tab af ejendomsværdi på 200.000 kr. ved etablering af lokalplanens byggeri.

GJ kan ikke acceptere, at huset pludselig falder drastisk i værdi. GJ vil kræve kompensation.

*Snit med ny bebyggelse og eksisterende parcelhuse ved Amtmandsvej (AMV#40 = Amtmandsvej 40 og TV#4 = Toftevang 4)*



### **Vurdering:**

#### Vedr. pkt. 1 – Bygningers størrelse

Bygherre har udarbejdet et snit som viser mødet mellem Amtmandsvej og de to sydligst placeret etageboliger (se ovenstående).

Af snittet fremgår det, at der er ca. 23 meter fra ny etagebebyggelse til parceller på Amtmandsvej. Denne afstand vurderes til at være passende i forhold til at sikre eksisterende parcelhuse mod væsentlige indbliksgener fra byggeriet.

Fra sydvendte altaner på nye etageboliger vil der i begrænset omfang være indblik til forhaver på parceller på amtmandsvej (Amtmandsvej 40 og Toftevang 4).

Plantes der ikke træer, vil der i begrænset omfang være indbliksgener for parceller på Amtmandsvej. Det er derfor vigtigt, at der arbejdes med beplantning i rabatten mod etageboligerne, eksempelvis ved at plante træer i rabatten med en højde på ca. 3 meter.

Grundejere på Amtmandsvej kan ligeledes mindske indblik markant ved beplantning af hæk i øjenhøjde (1,6 – 1,8 meter) i parcellernes haver. Dette er allerede gjort ved flere af parcellerne.

#### Vedr. pkt. 2 – Bygningers placering

Se pkt. 1.

Omplacering af altaner vil skabe nordvendte altaner hvilket vil formindske værdien af altanerne og boligkvaliteten markant. Bygningsreglementets højdegrænseplan overholdes.

De sydvendte altaner i projektet på nr. 43 er begrænset til 1. sal og er kun hævet ca. 3 m over terræn. Amtmandsvej er beliggende mellem de to områder. Mulige indbliksgener vurderes til at kunne håndteres ved at etablere et beplantningsbælte mod Amtmandsvej.

#### Vedr. pkt. 3 – Manglende afskærmning

Se pkt. 4.

Der er lagt vægt på, at lokalplanområdet åbner sig op mod omgivelserne så der skabes gode forbindelser gennem området og til Milnersvej. Det vurderes at behovet for afskærmning vil kunne dækkes af træer og buske for at mindske eventuelle indbliksgener til Amtmandsvej. En fuldstændig afskærmning og aflukning af området vil tvinge folk ud på Herlufdalsvej hvilket ikke er ønskeligt.

#### Vedr. pkt. 4 – Direkte adgang til bebyggelsen fra Amtmandsvej

Fra Trafik-, Vej- og Parkmyndighed:

Der laves adgang til Amtmandsvej for at skabe mulighed for at børn og voksne der i dag benytter Amtmandsvej og Herlufdalsvej i fremtiden kan få en mere sikker adgang til Milnersvej. Amtmandsvej er ikke en bred vej, men i forhold til at Amtmandsvej er beregnet til og betjener et boligområde, vurderer vi at både mængden og typen af trafik ikke burde være et problem på vejen.

#### Vedr. pkt. 5 – Parkering på Amtmandsvej

Fra Trafik-, Vej- og Parkmyndighed:

Amtmandsvej er en offentlig vej og er derfor til for at betjene trafikken i Hillerød. Et komplet forbud mod parkering af biler på Amtmandsvej vil kun være med til at øge hastigheden hvormed køretøjer bevæger sig og derved gøre det mere utrygt for bløde trafikanter at færdes på vejen. Der er på nuværende tidspunkt ingen planer om at etablere yderligere p-forbud på Amtmandsvej.

#### Vedr. pkt. 6 - Manglende støjdæmpende foranstaltninger

Mulig støj for borgere kan ikke reguleres via lokalplaner. Det er politivedtægten.

#### Vedr. pkt. 7 - Værdiforringelse af boligen

Lokalplanlægning er i udgangspunktet erstatningsfri regulering. Det er forvaltningens vurdering at der også kan være en fordel for naboer ved projektet. Mindskes indbliksgener fra sydvendte altaner vurderes byggeriet til at kunne give området et samlet løft fra de nuværende erhvervsbygninger som ikke tilføjer noget positivt til områdets karakter.

#### **Indstilling:**

Se indstilling til hørings svar 5.

# KOPI AF HØRINGSVAR

## Høringssvar 1, Banedanmark

Til Hillerød Kommune

Banedanmark har via abonnementet på Plandata fået besked om jeres fremlagte forslag til lokalplan 448 med tilhørende kommuneplantillæg 12 for "Boligområde ved Milnersvej".

Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi ikke har bemærkninger til forslagene.

*Banedanmark er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om vores persondatapolitik på [banedanmark.dk](http://banedanmark.dk). Hvis du sender følsomme eller fortrolige oplysninger til os, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk)*

**Christian Granzow Holm**

Studertermedhjælper

**Banedanmark**

Arealer & Forvaltningsmyndighed

Vasbygade 10

2450 København

[cghl@bane.dk](mailto:cghl@bane.dk)

[www.banedanmark.dk](http://www.banedanmark.dk)

## Høringssvar 2, Miljøstyrelsen

Til Hillerød Kommune

Miljøstyrelsen har i forbindelse med høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 12 for Hillerød Kommune følgende bemærkninger, for så vidt angår bilag IV-arter.

Miljøstyrelsen kan konstatere, at det ikke fremgår, at der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det følger imidlertid af § 7 i *bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter* (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016), at planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder. Der skal således foretages en vurdering heraf, og vurderingen skal fremgå af redegørelsen til planforslaget.

Det bemærkes, at ovenstående ikke er en indsigelse mod kommuneplantillægget, men blot en orientering om reglerne vedr. bilag IV-arter. Hvis der er spørgsmål til bilag IV-arter, kan undertegnede kontaktes.

Venlig hilsen

**Line Moody Nielsen**

Studertermedhjælper | Arter & Naturbeskyttelse

+45 21 43 04 53 | [linni@mst.dk](mailto:linni@mst.dk)

**Miljø- og Fødevareministeriet**

Miljøstyrelsen | Tolderlundsvej 5 | 5000 Odense C | Tlf. +45 72 54 40 00 | [mst@mst.dk](mailto:mst@mst.dk) | [www.mst.dk](http://www.mst.dk)

## Høringssvar 3, Hillerød By Lokalråd

**Hillerød Byråd har den 26. juni 2019 godkendt at sende forslag til lokalplan 448 for boligområde ved Milnersvej og forslag til tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2017 i høring.**

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

Lokalplanområdets delområde I og II vejbetjenes fra Milnersvej af en ny fordelingsvej, som vist på kortbilag C. Vejudlægget skal være min. 6 meter, og fortovets bredde skal være min. 1 meter.

Hillerød Bys Lokaludvalg foreslår følgende til ovenstående §.

På Milnersvej etableres lysregulering. Lysreguleringen aktiveres kun når bil fra ny fordelingsvej kører frem til spærrelinie ved udkørsel til Milnersvej.

Begrundelse: Allerede i dag opstår der daglig mange farlige situationer når kunder fra Benzintank og Rema 1000 maser sig ud på Milnersvej dette bliver forværret med så mange nye beboere. Hellere forebygge end helbrede.

Med venlig hilsen

Hillerød Bys Lokalråd  
Kasserer: Flemming Munch Mortensen  
Milnersvej 10, st  
DK 3400 Hillerød  
Tlf 27638396  
E-mail: [jl-f-mm@mail.tele.dk](mailto:jl-f-mm@mail.tele.dk)

**Hørings svar 4, Anne og Nicky Lund, Toftevang 17, 3400, Hillerød**

U/Nord har følgende kommentar til høring vedr. lokalplan 448 for boligområde ved Milnersvej:

Den foreslåede udlægning af området til boliger vil medføre en yderligere trafikbelastning af Milnersvej, særligt i morgentimerne hvor de kommende beboere vil skulle ud fra området på Milnersvej. Der er i forvejen en høj trafikbelastning på Milnersvej i morgentimerne hvor eleverne og personale har svært ved at komme frem til vores indkørsel i bil. Ligeledes har de elever og personale som tager offentligt transport svært ved at komme frem og busserne holder ofte længe i kø for at komme frem til stoppestederne. Endeligt er der en udfordring i for gående i at krydse Milnersvej for at komme ind på vores område.

Vi ser derfor gerne at man arbejder med at finde løsninger på afviklingen af trafikken på Milnersvej, således der ikke opstår kødannelse og farlige situationer, særligt i morgentrafikken. Ligeledes ser vi gerne at man arbejder med at etablere en fodgængerovergang ved Milnersvej 48, således der bliver sikkert for fodgængere at krydse vejen, på samme måde som der er etableret fodgængerovergang ved Frederiksborgcenteret.

Jeg står gerne til rådighed for at uddybe ovenstående.

Venlig hilsen

**Henrik Greve Jørgensen**  
Bygningschef  
Teknisk afdeling  
Milnersvej 48, 3400 Hillerød  
T: 9133 0114 - M: [hgj@esnord.dk](mailto:hgj@esnord.dk)

## **Hørings svar 5, Anne og Nicky Lund, Toftevang 17, 3400, Hillerød**

Hørings svar angående lokalplan 448 Milnersvej 43 & 45, samt kommuneplantillæg nr. 12 til kommuneplan 2017 for boligområde ved Milnersvej.

Her er vores svar på høringen og de punkter vi mener Kommunen skal have en løsning på inden endelig godkendelse af boligområde:

### Nyt boligområde:

På mødet (15/8-19) blev det vist at der bliver mulighed for at gå gennem de nye boligområder via stier fra Amtmandsvej og til Milnersvej. Da dette ikke er muligt i dag anser vi det for unødvendigt med disse stier. Det er i dag muligt at benytte Herlufdalsvej og stien mellem Frederiksborg centeret og Hotel Hillerød, og vi anser dette for fuldt tilstrækkeligt. Vi mener desuden at muligheden med gennemgang vil øge risikoen for at beboere eller gæster til beboere i de nye boligområder vil parkere på Herlufdalsvej og Amtmandsvej, til gene for os der bor i det eksisterende byggeri.

Ligeledes vil det være en rigtig god løsning med beplantning omkring det nye boligområde, så det forbliver lukket ind mod vores eksisterende villaområde, hvilket det hidtil har været, inden man rev træer og hegn ned.

Beplant gerne med tætte høje hække og ligeledes høje træer, som vil kunne afskærme ind mod de nye naboers høje huse. Herved undgås at kunne kigge direkte ned i de tætboendes haver og stuer, fra de høje bygninger og altaner.

Ligeledes skal det afklares hvem passer det løst groende græs og beplantning på Amtmandsvej mellem eksisterende og det nye boligområde??

Der er ingen som passer det eksisterende ukrudt og lignende i øjeblikket og ej de seneste mange årtier. Det skal ændres så??

### Parkeringsforhold:

Der skal etableres rigeligt med P-pladser på matriklen for det nye boligområde, da det vil være totalt uacceptabelt at nye beboere og deres gæster skal placere deres biler i eksisterende villaområde, inklusiv blokering af Amtmandsvej, som det er set tidligere i år!!!

Det har i perioder gjort Amtmandsvej ufremkommelig i begge retninger, samtidig. Hvis man ser på andre nylig opførte boligområder i Hillerød, kan det konstateres at 1½ P-plads pr. bolig slet ikke er nok, da bilerne holder på grønne arealer, i rabatter og andre steder de ikke skal. DET ønsker vi IKKE i vores område!!! Derfor er det mere realistisk med et højere gennemsnit, = flere end 2 pladser pr. husstand, grundet mange har 2 biler pr. husstand og der skal også være plads til, når de får gæster.

Hellere flere P-pladser end de 10 ekstra husstande i området, tak.

### Trafikken:

Boligbyggeri på Milnersvej vil endvidere øge trafikpresset på Milnersvej, som allerede i dag er svær at komme ud på, fra Herlufdalsvej grundet megen trafik fra diverse skoler, Frederiksborghallen og anden gennemkørende trafik. Et nyt boligbyggeri på Milnersvej vil blot gøre det mere trafikeret og øge risikoen for ulykker ved Herlufdalsvej/Milnersvej og ved udkørslen fra Rema 1000 og tankstationen.

Ved evt. godkendelse af boligområde, vil det påkræve at man har en bedre løsning, end nuværende på udkørsel fra Herlufdalsvej, så vi ikke er indelukket fra området. Dette kunne evt. betyde en lysregulering ved Shell-tanken, så man er sikret udkørsel og ikke skal tage chancer i trafikken eller forsøge at mase sig ud, hvilket ikke er god trafikultur.

De forbedrede forhold til udkørsel på Milnersvej, skal også komme de nye beboere til gode, så de ikke ligeledes får en dårlig oplevelse af trafiksituationen på Milnersvej og ej heller kan komme ud fra deres område.

Det kan understreges, at det bestemt ikke ønskes en udkørsel til Amtmandsvej fra det nye område, så hold det lukket og lav den kun til Milnersvej. Måske med fordel, så langt væk fra Shell-tanken, så ikke de 2 udkørsler ikke kommer for tæt på hinanden.

#### Vand og kloakering:

Sørg endelig for ordentlig afledning af regnvand og kloakvand, i det nye område, så det ikke skal ledes over i eksisterende villa område og belaste dette, da vi ikke ønsker nye problemer med vand forhold i et ellers fugtigt område.

Hvis der bliver lavet ordentlige forhold iht. ovenstående, bør lokalområdet kunne klare flere beboere. Men husk, at finde gode stabile løsninger på udfordringerne, tak.

Venlig hilsen

*Anne og Nicky Lund*  
Toftevang 17, Hillerød

## **Vedrørende lokalplan 448 for boligområde ved Milnersvej.**

Projektet omhandler en lokalplan for Milnersvej 45 (matr.nr. 17z), Milnersvej 43 (matr. nr. 17ab og en del af 17ac) og Herlufdalsvej 3 (matr. nr. 17al)

Undertegnede Gitte Jensen og medundertegnede John Jensen, Toftevang 4, 3400 Hillerød, har hermed følgende indsigelser til lokalplanen:

### Punkt 1. Bygningers størrelse

Vi gør indsigelse imod, at man ud mod Amtmandsvej opfører 2 etagers bygninger. Det gælder såvel nr 45 og nr 43. Det vil betyde indbliksgener i alle de parceller, der ligger ud til Amtmandsvej, hvilket dels forringer glæden ved at bo her og dels betyder en betydelig værdiforringelse af måske 10-15 parceller.

Et løsningsforslag kunne være, at man opfører 1 plans bygninger ud mod Amtmandsvej og kompenserer bygherre ved at tillade 3 etagers bygninger ud mod Milnersvej, hvor det ikke generer nogen. Vi får ikke indbliksgener og bygherre får samme antal lejligheder.

### Punkt 2. Bygningers placering

Vi gør indsigelse imod, at man i det planlagte byggeri Milnersvej 43 placerer bygningerne så alle har sydvendte altaner ud mod Amtmandsvej. De må kunne placeres så altanerne vender ind mod bebyggelsen så der ikke er et view fra lejlighedernes altaner ud over parcellerne på Amtmandsvej. Det kan ikke være rimeligt, at man forøger indbliksgenerne fra byggeriet til gene for de eksisterende beboere på Amtmandsvej.

Vi gør indsigelse imod, at byggeriet ud mod Amtmandsvej, placeres så tæt på vejen. Det er en meget smal vej, ca 5 meter, det er muligt at skubbe byggeriet længere væk fra denne vej.

### Punkt 3. Manglende afskærmning

Vi gør indsigelse imod, at der ikke er planlagt afskærmning ud mod Amtmandsvej. Vi forlanger der gøres alt hvad der er muligt for at afskærme det nye byggeri og dermed formindsker generne. Plankeværk, hække og træer er, hvad vi ønsker ud mod Amtmandsvej.

### Punkt 4. Direkte adgang fra bebyggelsen til Amtmandsvej

Vi gør indsigelse imod, at der er adgang til Amtmandsvej, både fra Milnersvej 43 og 45. Vi er opmærksomme på, at biler vil blive ledt ud på Milnersvej, hvilket er udmærket, men vi ønsker ikke, at man kan tilgå de nye bebyggelser fra Amtmandsvej. Problemet er parkering, hvis der er åbent, vil alle besøgende samt dem der ikke kan få plads indenfor bebyggelsen, holde på Amtmandsvej. Der vil vores børn skulle køre slalom med fare for liv og lemmer og biler vil desuden få sværere ved at komme ud, hvis f eks 2 biler mødes, da Amtmandsvej som tidligere nævnt er en smal vej.

### Punkt 5. Parkering på Amtmandsvej

Vi gør indsigelse imod, at det er tilladt at parkere i den ene side af Amtmandsvej. Vi ønsker parkering forbudt i begge sider, i øjeblikket parkeres der biler i en lang række ned mod Hallen, det må stoppes, af samme årsager som i punkt 4.

### Punkt 6. Manglende støjdæmpende foranstaltninger

Vi gør indsigelse imod, at der ikke er planlagt støjdæmpende foranstaltninger ud mod Amtmandsvej fra byggeriet Milnersvej 43. I lokalplanen er der lagt op til, at der skal etableres en støjvæg langs Milnervej og Herlufsdalsvej jfr afsnittet om Støjforhold i lokalplanen, men der er intet planlagt ud mod Amtmandsvej. På borgermødet blev det pointeret, at Milnersvej 43 er til for alle type personer, men når boligarealet er 50 kvadratmeter og huslejen forventes at bliver 6500 kr pr måned, så vil langt de fleste være ungdomsboliger, det er helt uden for diskussion.



Unge mennesker larmer, de holder fester, de tænker ikke altid på, at der bor andre i nabolaget. Helt i orden, vi har alle været unge, men derfor er det nødvendigt med støjdæmpende foranstaltninger, hvis vores fredelige villakvarter forsat skal være fredeligt.

#### Punkt 7. Værdiforringelse af boligen

Vi gør indsigelse imod at lokalplanen som der er lagt op til, vil betyde en betydelig værdiforringelse af vores bolig. Vi har bedt en ejendomsmægler give en vurdering af, hvad vores bolig er værd i dag og hvad den vil være værd efter det planlagte byggeri.

Resultatet fra ejendomsmægleren vedlægges og det taler for sig selv.

Vi kan ikke acceptere, at vores hus pludselig falder drastisk i værdi. Vi vil kræve kompensation og det samme gælder formentlig for alle de andre parceller på Amtmandsvej, der er i samme situation som os.

Venlig hilsen  
Gitte Jensen  
John Jensen  
Toftevang 4  
3400 Hillerød  
Mobil 24 68 10 70  
Mail john@dsb.dk

#### ***Vurderingsforretning til høringsvar fra Gitte og John Jensen:***



*EDC Bent Nielsen a/s*

Indehaver: Kenneth Kjær Nielsen Statsaut. ejendomsmæglere, valuarer MDE, CVR nr. 29609306

## Vurderingsforretning

Rekvirent: Ejer

Beliggende: Toftevang 4, 3400 Hillerød

Ejere: Gitte Pia Jensen

Matr. Nr.: Trollesminde, Hillerød Jorder Matrikel: 1il

Grundareal: Ialt: 861 m2, heraf vej: 0 m2 jf. tingbog. I

kommune: Hillerød Kommune.

### Tema:

Formålet med vurderingen er at få fastslået den kontante handelspris på ejendommen som den var ved salg i fri handel og med den forudsætning at salg kan ske indenfor 6 måneder og med sædvanlig overtagelsestid.

### Formål:

Vurderingen skal anvendes i forbindelse med overvejelser omkring indsigelse til lokalplansforslag 448.

### Besigtigelse:

Har fundet sted mandag den 21. august 2019 kl. 12.30.

### Dokumentation:

Følgende dokumenter er udleveret til EDC Bent Nielsen a/s:

- BBR-Ejermeddelelse
- Tingbogsoplysning
- Tegningsmateriale mv: Weblager, Hillerød
- Lokalplansforslag 448 Hillerød Kommune

## Forudsætning:

Det forudsættes:

- at ejendommen er fri for lejemål.
- at ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet.
- at der ikke overtages gæld udenfor købesummen.
- at der ikke påhviler ejendommen påbud.
- at ejendommen er normalt forsikret uden væsentlige forbehold.
- at ejendommens forsikring vil kunne overtages af – eller lignende tilbydes - en køber på uændrede vilkår og til samme præmie.

Beskrivelse:

Bolig, Bygning 1: Etplans villa på 128 kvm bolig opført 1979 i oprindelig og stand inde som ude. Murstenshus med sadeltag med cementsten. Vinduer fra 2018 og køkken-alrum fra 2012. Indeholder: Bryggers, køkken-alrum, dagligstue med udgang til stor vestvendt terrasse, fordelergang med hovedindgang, delvist opdateret gæstetoilet og badeværelse og 4 værelser. Boligen er el-opvarmet.

Carport/udhus, Bygning 2: Opført 1980.

Området:

Mindre villakvarter bag Milnersvej primært etplansvillaer og enkelte ældre villaer i 1½ plan. Centralt beliggende ift. station og Frederiksborg Hallen.

Særlige forhold:

Ifb med ibrugtagningen af nyopførte lejligheder som foreslået i lokalplan 448, delområde 2, vil hele den nordlige og vestlige del af haven være med direkte indkig fra de overfor liggende lejligheder, der ligger i 1.sals højde. Dette havestykke er reelt hele ejendommens baghave. Yderligere er der forventeligt øget støj fra lejlighedernes tilhørende altaner på.

Ejer oplyser efter at have deltaget i borgermøde, at det er usikkert præcist hvilke generreducerende tiltag, der ville kunne etableres så som ekstra beplantning mod Amtsmannsvej. Nærværende vurdering tager således IKKE højde for eventuelle generreducerende tiltag.

Forsikring: Forudsat uden væsentlige dækningsbegrænsninger.

Ejendomstype: Fritliggende enfamiliehus.

Byggeår: 1979/-

Benyttelse: Bolig.

Boligareal: 128 kvm

Varmeanlæg: Elvarme

Vand/Vej/kloak: Privat/Offentlig/Offentlig

**Handelsværdi:**

På baggrund af de foreliggende oplysninger, forudsætninger, besigtigelse m.v. fastsætter jeg ejendommens kontant handelsværdi skønnet kr. 200.000 lavede efter boliger i delområde 2 lokalplansforslag 448 er taget i brug:

kr. 2.900.000,00

Skriver kroner  
tomilionernihundredetusinde  
00/100

**Erklæring:**

Vurderingsforretningen er udført efter mit bedste skøn og overbevisning. Jeg erklærer ikke at have andre interesser i sagen end nærværende vurderings forretning. Vurderingen, der ikke uden vor skriftlige tilladelse må benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet helt eller delvist. Vurderingen er udfærdiget digitalt og er tilstillet rekvirenterne pr. e-mail.

Hillerød, den 25. august 2019

Henrik Møller  
Ejendomsmægler,  
MDE