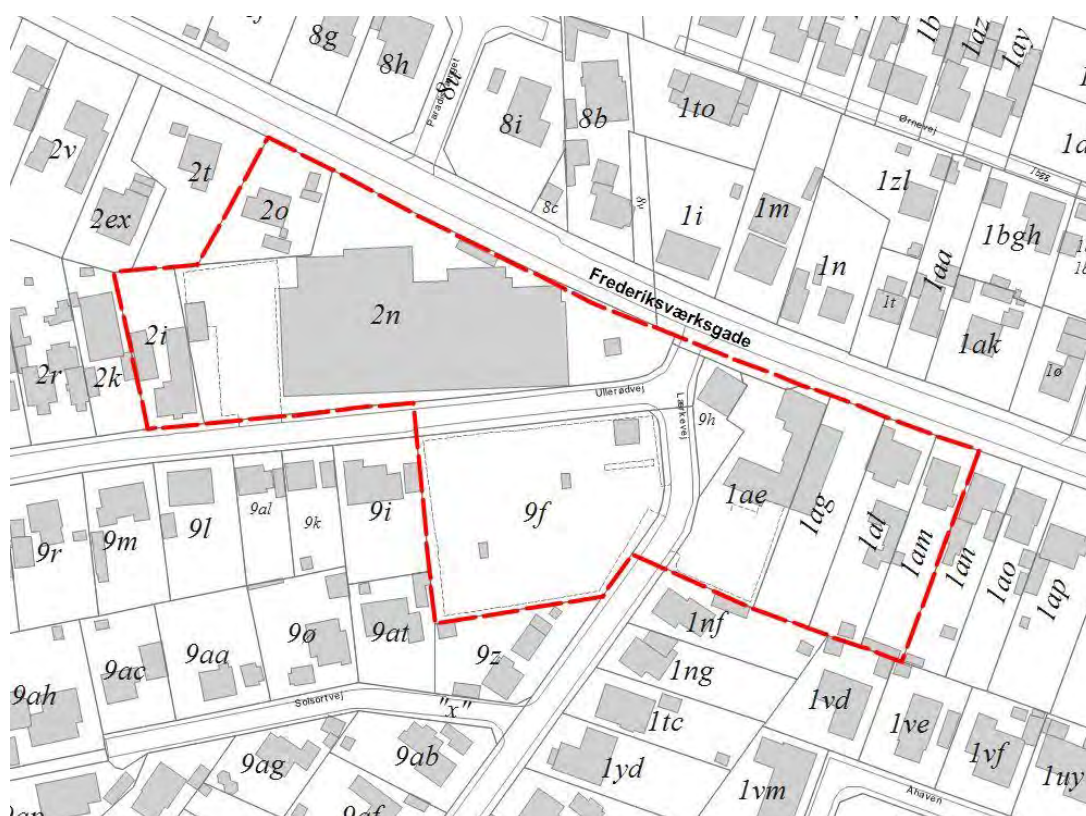


TILLÆG NR. 17

TIL

KOMMUNEPLAN 2017



FOR RAMMEOMRÅDE VB.C.2

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 inden for 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 udvalgsvarerbutikker.

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 4925 m². 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

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 4.925 m ² til dagligvarer i bydelscenteret, heraf er 4.925 m ² lokalplanlagt. Maksimal butiksstørrelse er 4.925 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

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 4.925 m². Samt i kommuneplanens §1.10.4, hvor det maksimale bruttoetageareal til dagligvarebutikker inden for bydelscentret ændres fra 3.900 m² til 4.925 m².

Hillerød Byråd har den 27. maj 2020, endeligt vedtaget tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2019. Forslaget til Kommuneplantillæg var fremlagt til offentlig debat fra den 2. december 2019 til og med den 27. januar 2020., sideløbende med offentliggørelsen af forslaget til lokalplan nr. 417 for Bydelscenter ved Ullerød SuperBrugs.

I forbindelse med den endelige vedtagelse, blev den samlet ramme til dagligvarer i bydelscenteret ændret fra 5.200 m² til 4.925 m² og den maksimale butiksstørrelse blev ændret fra 5.000 m² + 200 m² personalefaciliteter til 4.925 m².

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød Byråd, den 27. maj 2020

Kirsten Jensen
Borgmester

Erik Nygreen
Kommunaldirektør