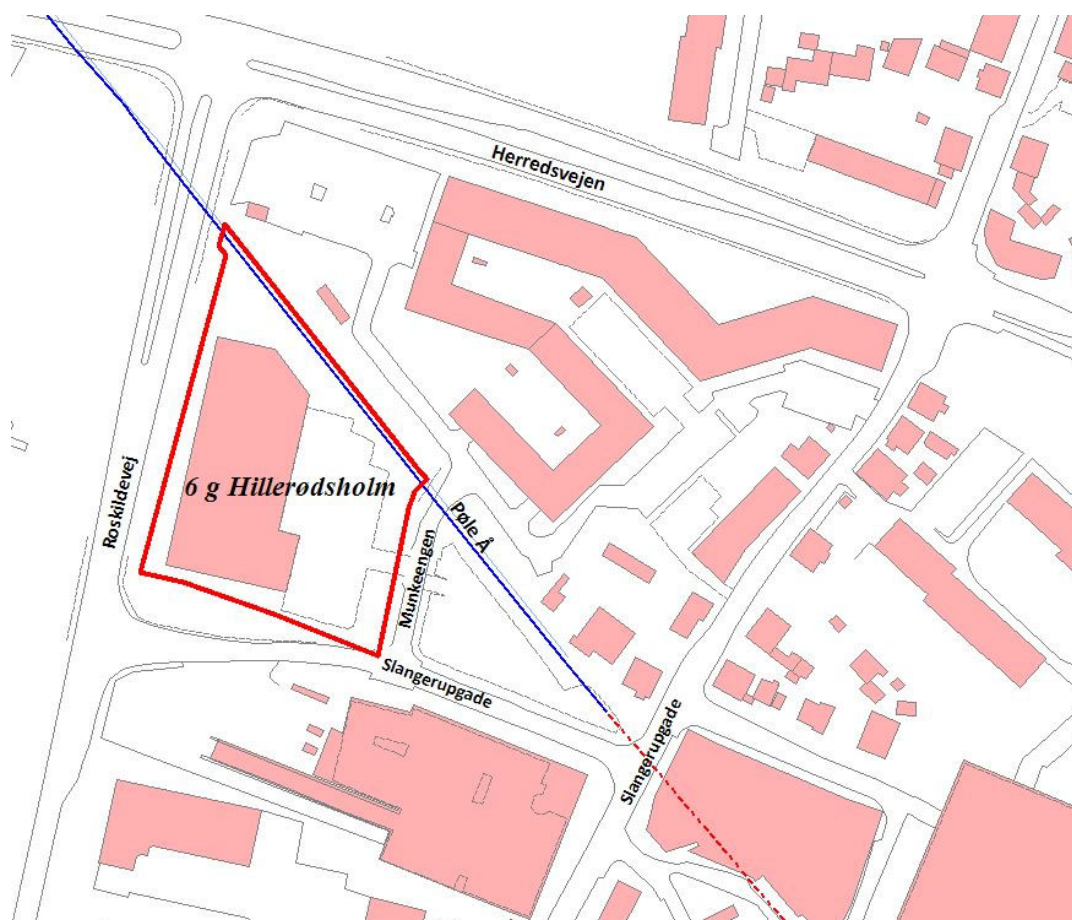


# TILLÆG NR. 20

## TIL

# KOMMUNEPLAN 2017



FOR RAMMEOMRÅDE SB.C.61-Slotsbyen, Munkeengen Vest

HILLERØD KOMMUNE

BY OG MILJØ

## Indholdsfortegnelse

Kommuneplantillæg .....	3
Retsvirkninger.....	3
Redegørelse .....	4
Grundvand.....	4
Natura 2000.....	4
Fingerplan.....	4
Miljøvurdering.....	4
Eksisterende rammebestemmelser for rammeområde SB.C.15.....	5
Forslag til nye rammebestemmelser for rammeområde SB.C.61.....	6

## **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

Baggrunden for tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2017 er et ønske om at opføre et nyt etageboligbyggeri inden for Kommuneplanens rammeområde SB.C.15. Projektet er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvad angår anvendelse til boliger, bebyggelsesprocent og etageantal i rammeområderne. Der er derfor med kommuneplantillægget oprettet et nye rammeområder - rammeområde SB.C.61. Projektet er i overensstemmelse med de øvrige eksisterende bestemmelser for rammeområdet.

Formålet med tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2017 er således at oprette et nye rammeområder. Der er tale om et nyt rammeområde for matrikel nr. 6 g Hillerødsholm, Hillerød Jorder. Rammeområdet får benævnelsen SB.C.61.- Slotsbyen, Munkeengen Vest.

Rammeområde SB.C.61 - Slotsbyen, Munkeengen Vest, dækker over matrikel nr. 6 g Hillerødsholm, Hillerød Jorder. Matriklen udgår af Kommuneplanens rammeområde SB.C.15. I forhold til dette rammeområde ændres bebyggelsesprocenten fra 80 af området under et til 175, anvendelse til boliger, samt til at etageantallet ændres fra 3 til maksimalt 5 etager. Resten af kommuneplanens bestemmelser for rammeområderne forbliver uændrede.

## Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen udlægger området til boligbebyggelse og detailhandel og giver ikke mulighed for anvendelser, der udgør en øget fare for forurening af grundvandet.

## Natura 2000

Der er ca. 1,2 km til Selskov, som er det nærmeste Natura 2000 område. Det vurderes, at lokalplanen i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, jf. habitatbekendtgørelsens § 6. Vurderingen er begrundet med afstanden mellem planområdet og Natura 2000-området, den begrænsede ændring i anvendelse sammenlignet med den nuværende situation i byområdet samt karakteren af de lokalplanlagte forhold.

## Fingerplan

Lokalplanen er beliggende i det ydre storbyområde i stationsnært område og er i overensstemmelse med fingerplan 2019. Fingerplanen peger bl.a. på, at byudvikling primært sker inden for de stationsnære områder udnyttes med en bebyggelsesprocent, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

## Miljøvurdering

Kommuneplantillægget fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 2 til Miljøvurderingsloven pkt. 10b., Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg

By og Miljø har gennemført en screening af kommuneplantillæggets indhold, jf. Miljøvurderingslovens § 8, stk. 2 og bilag 2. Konklusionen på screeningen er, at kommuneplantillægget vurderes, at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Der udarbejdes derfor jf. Miljøvurderingslovens § 8, stk. 2 en miljøvurdering af kommuneplantillæg nr. 20.

Miljørapporten var offentliggjort samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget og kommuneplantillægget jf. Miljøvurderingslovens § 8.

## Eksisterende rammebestemmelser for rammeområde SB.C.15

### Eksisterende rammebestemmelser

<b>Plannummer</b>	SB.C.15
<b>Plannavn</b>	Slotsbyen, Munkeengen syd
<b>Anvendelse generelt</b>	Centerområde
<b>Anvendelse specifikt</b>	Bycenter
<b>Anvendelse konkret</b>	-
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Bebyggelsesprocent</b>	80%
<b>Bebyggelsesprocent af</b>	Af området under ét
<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>	-
<b>Max. bygningshøjde</b>	må opføres i 3 etager.
<b>Min. miljøklasse</b>	-
<b>Max. miljøklasse</b>	-
<b>Anvendelse</b>	Butikker, offentlig og privat service, erhvervsformål, samt kulturelle og sociale formål. Parkeringshus må opføres i 3 etager.
<b>Særlige bestemmelser</b>	Stationsnært område

# Forslag til nye rammebestemmelser for rammeområde SB.C.61

## Nye rammebestemmelser

(Ændringer er markeret med fed, kursiv skrift)

Plannummer	<i>SB.C.61</i>
Plannavn	<i>Slotsbyen, Munkeengen Vest</i>
Anvendelse generelt	Centerområde
Anvendelse specifikt	Bycenter
Anvendelse konkret	-
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	<b>175</b>
Bebyggelsesprocent af	området under ét
Max bebygget grundareal i m <sup>2</sup>	-
Max. Rumfang m <sup>3</sup> pr. m <sup>2</sup>	-
Max. antal etager	<b>5 etager</b>
Max. bygningshøjde	<b>18 m</b>
Min. miljøklasse	
Max. miljøklasse	
Anvendelse	Butikker, <b>boliger</b> , offentlig og privat service, erhvervsformål, samt kulturelle og sociale formål. Parkeringshus.
Særlige bestemmelser	Stationsnært område, Detailhandel udelukkende i stueetagen.

Tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2017 var offentligt fremlagt i 8 uger fra den 1. september 2020 til den 27. oktober 2020 sideløbende med offentliggørelsen af forslag til lokalplan nr. 453.

## Vedtagelsespåtegning

Således endeligt vedtaget af Hillerød Byråd

Hillerød Byråd, den 16.12.2020

Kirsten Jensen  
borgmester

Erik Nygreen  
kommunaldirektør