

## Notat vedr.: Opsamling på borgermødet

Borgermødet blev afholdt tirsdag den 30 maj kl.19-21 i byrådssalen. Der var et fremmøde på cirka 40 borgere. Derudover var der repræsentanter fra bygherre, forvaltningen og flere byrådsmedlemmer tilstede.

### Planforhold

Under borgermødet blev det påpeget, at projektforslaget ikke overholdt den gældende kommuneplanen i forhold til etager, bebyggelsesprocent og parkering. Forvaltningen bemærkede, at der ikke er lokalplanregler for minimumsafstand til nabobebyggelse.

### Højde

På borgermødet var der fokus på, hvor højt selve byggeriet blev. Projektforslaget er inklusiv terrænregulering på 600mm fra eksisterende terræn målt fra nordligste hjørne. Borgerne efterspurgte hvorledes de angivet 15 meters højde på byggeriet blev regnet fra. Illustrationerne på præsentation til borgermødet viste målepunktet var fra stueetagen oven på det hævede fundament til det højeste punkt på lanternehjørnet. Bygherres arkitekt har efterfølgende sendt en supplerende mail den 20 juni 2023, der specificerer bygningens højde er målt fra stueetagen (kote 25.60), da terrænkoterne omkring bygningen varierer meget, eksempelvis langs Slangerupgade er der et fald på 35 cm.

### Indbliksgener

Der blev efterspurgt illustration af indblikforhold til de nærmeste nabobygninger på Slangerupgade og Trollesvej (Herluf Trolles Torv, Slangerupgade 42 og villaerne) ligesom der var blevet udarbejdet i forhold til Munkeengen.

Bygherre vil få udarbejdet principsnit for de øvrige nabobygninger, hvis en lokalplanproces igangsættes.

### Skygge

Udtrykt bekymring for sol/skygge påvirkning på haver og altaner for omkringliggende bebyggelse også efter kl. 18.

Spørgsmål om Slangerupgade 48(boliger på den gamle Elgiganten grund) ikke vil komme til at overskygge Lanternehuset og Lanternehuset skyggekast på de omkringliggende bebyggelse. Forvaltningen bemærker, der ikke kommer skyggekast fra Slangerupgade 48 hen over Lanternehuset. Bygherre vil få

## BYUDVIKLING

Dato 01-06-2023

Hillerød Kommune  
Trollesmindealle 27  
3400 Hillerød

T: 7232 0000  
F: 7232 3213  
HELLE@hillerod.dk

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

J.nr. 20/20015

udarbejdet flere sol/skygge diagrammer, hvis en lokalplanproces igangsættes.

#### CO<sub>2</sub>-udledning

Spørgsmål om CO<sub>2</sub>-udledning for byggeriet kan mindskes. Bygherre bemærker, at det vil hjælpe CO-regnskabet, hvis der ikke skal opføres en parkeringskælder.

#### Opholdsarealer

Det blev påpeget, at opholdsareal langs spunsvæggen i nordvestlige hjørnet risikerer at blive fugtige opholdssteder. Bygherre bemærker, at forvaltningen har stillet krav til direkte adgang fra de nærmeste stuelejligheder.

#### Arkitektur

Kan Lanternehuset rydde op i den blandede arkitektur i området? Bygherre bemærker, at på grund af der er så meget blandet arkitektur, er det svært for et enkelt byggeri at lave en strømligning af arkitekturen i området.

Det blev foreslået, at opholdsarealet i gården minimeres og der sættes lejligheder ind i det frigjorte areal for at komme ned i højden. Bygherre bemærker, at gårdrummet har betydning for byggeriets udformning og funktionen som bofællesskab. Derudover skal boligerne også opfylde krav til dagslys.

#### Trafik

Påvirkning af trafikafvikling med 30 ekstra boliger og renovationsbil. Forvaltningen bemærker, at det vil være et begrænset antal ture på maksimalt 100 om dagen, da beboerne i Lanternehuset ikke har hjemmeboende børn, men forsat er aktive på arbejdsmarkedet. Renovation forventes at være have påvirkning i forhold til afhentning af affaldscontainere og den støj som afhentning nødvendigvis medfører. Nabo i nr. 42 påpeger at ind/udkørsel kælder bliver lige op ad deres udkørsel.

#### Anlægsfase

Pilotering var en stor bekymring blandt de fremmødte borgere. Der blev spurgt til valg af piloteringsmetode, støj, varighed og dækning af eventuelle bygningskader og sætninger. Flere borgere ønskede afklaring om, hvilke boliger som ville kunne få påsat en vibrationsmåler i huset i forhold til sætninger- og bygningskader. Bygherre ville sørge for fotodokumentation af bygninger i forbindelse med egen forsikring.

Da der er mosejord på grunden, ønskes der afklaring om hvorvidt der skal bankes en spunsvæg ned, når kælderen skal laves, så der ikke sker vandopsamling. Bygherre nævner, at det er for tidligt i procesfasen, til der kan gives et konkret svar. Dette vil blive afklaret i en lokalplanproces, hvis lokalplansprocessen igangsættes.

Andet

Begejstring fra Ældrerådet om et projekt med seniorbofællesskab centralt i Hillerød by, og fra flere borgere som gerne vil bo i Lanternehusets seniorboliger.



HILLERØD  
KOMMUNE

Byudvikling

**Velkommen til BORGERMØDE om  
drøftelse af lokalplan for 55+  
bofællesskabet Lanternehuset**

# Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget

Dan Riise (V), formand



Thomas Brücker (A),  
næstformand



Nikolaj Frederiksen (C)



Christoffer Lorenzen (C)



Janne Lunding Olsen (F)



Lars Ole Skovgaard (Æ)



Tue Tortzen (Ø)



# Program

---

**Velkomst og indledning** v. Dan Riise, Formand for ABT-udvalget

**Oplæg om planlægningen** v. sagsbehandler Helena Leu  
(ca. 10 min.)

**Oplæg om projektet** v. arkitekten Lars Hetland fra Nordic Office of  
Architecture  
(ca. 20 min.)

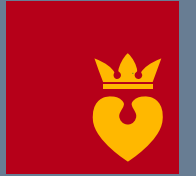
**Spørgsmål og debat**

**Afrunding v. Dan Riise (senest 20:50)**

# Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget

---

---



HILLERØD  
KOMMUNE



# Præsentation af deltagere

**Dan Riise, Udvalgsformand, Arkitektur-, Byplan- og Trafikudvalget**

**Hans Brigsted, Sektionsleder, By og Miljø**

**Sagsbehandler Helena Leu, Byplanlægger, By og Miljø**

**Jeanett Werge, Vejtekniker, Trafik, Vej og Park, By og Miljø**

**Kristian Busk Sørensen, Bestyrelsesformand, DSI Skansedal (Bygherre)**

**Per Schulze, Bestyrelsesmedlem, DSI Skansedal**

**Lars Hetland, Arkitekt, Nordic Office of Architecture**





# Præsentation af planlægningen



# Proces

---



HILLERØD  
KOMMUNE



# Området

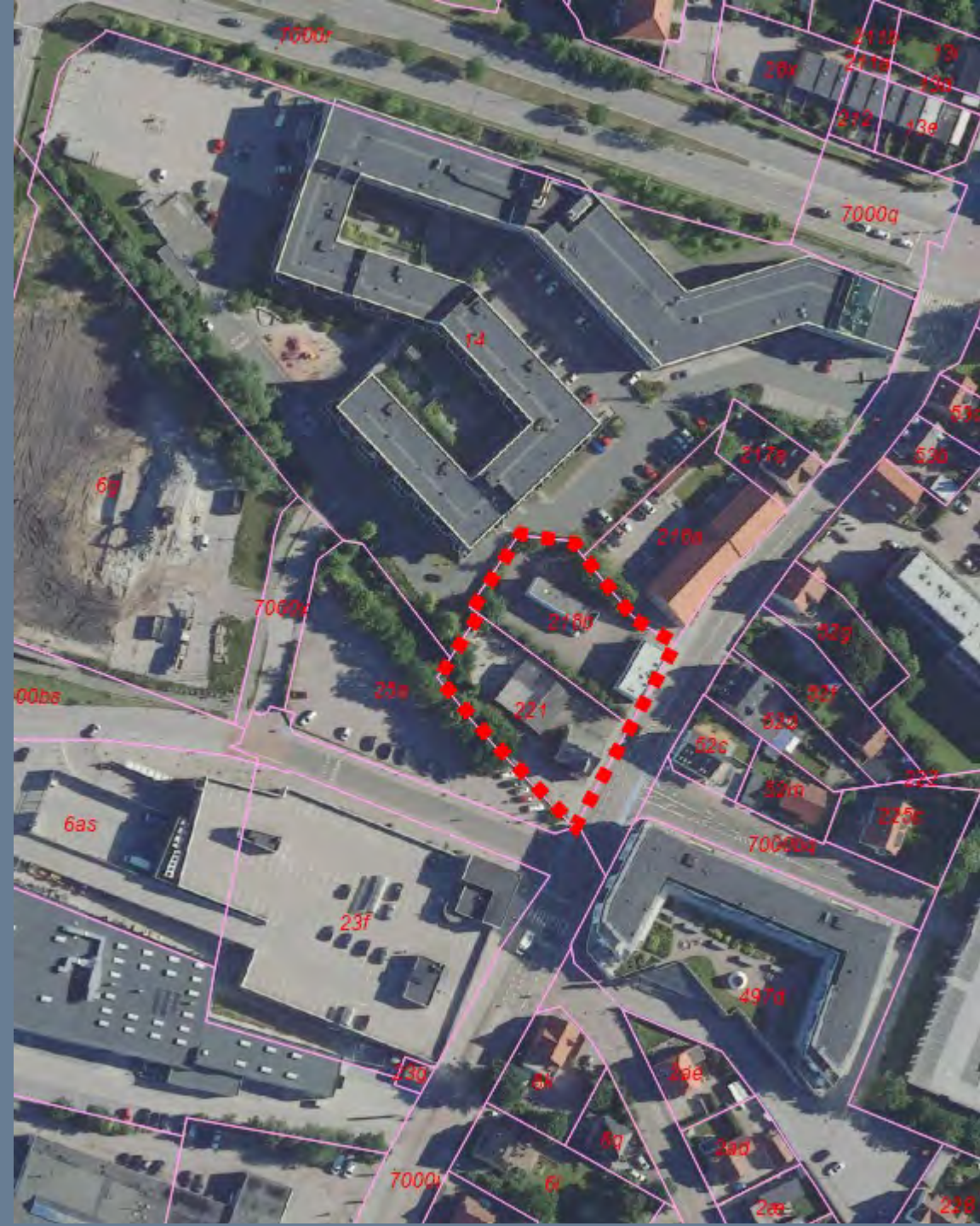
Grundareal – ca. 2.520 m<sup>2</sup>.

Omkringliggende store bygningsvolumener – bl.a. Munkeporten og Herluf Trolles Torv.

Mod syd ligger Føtex og Elgiganten.

Mod nordøst ligger lejligheder i 2 etagershøjde og et bykvarter bestående overordnet af villahuse.

Mod vest det nye bolig- og erhvervsområde på Slingerupgade 48.



# Kommuneplan 2021

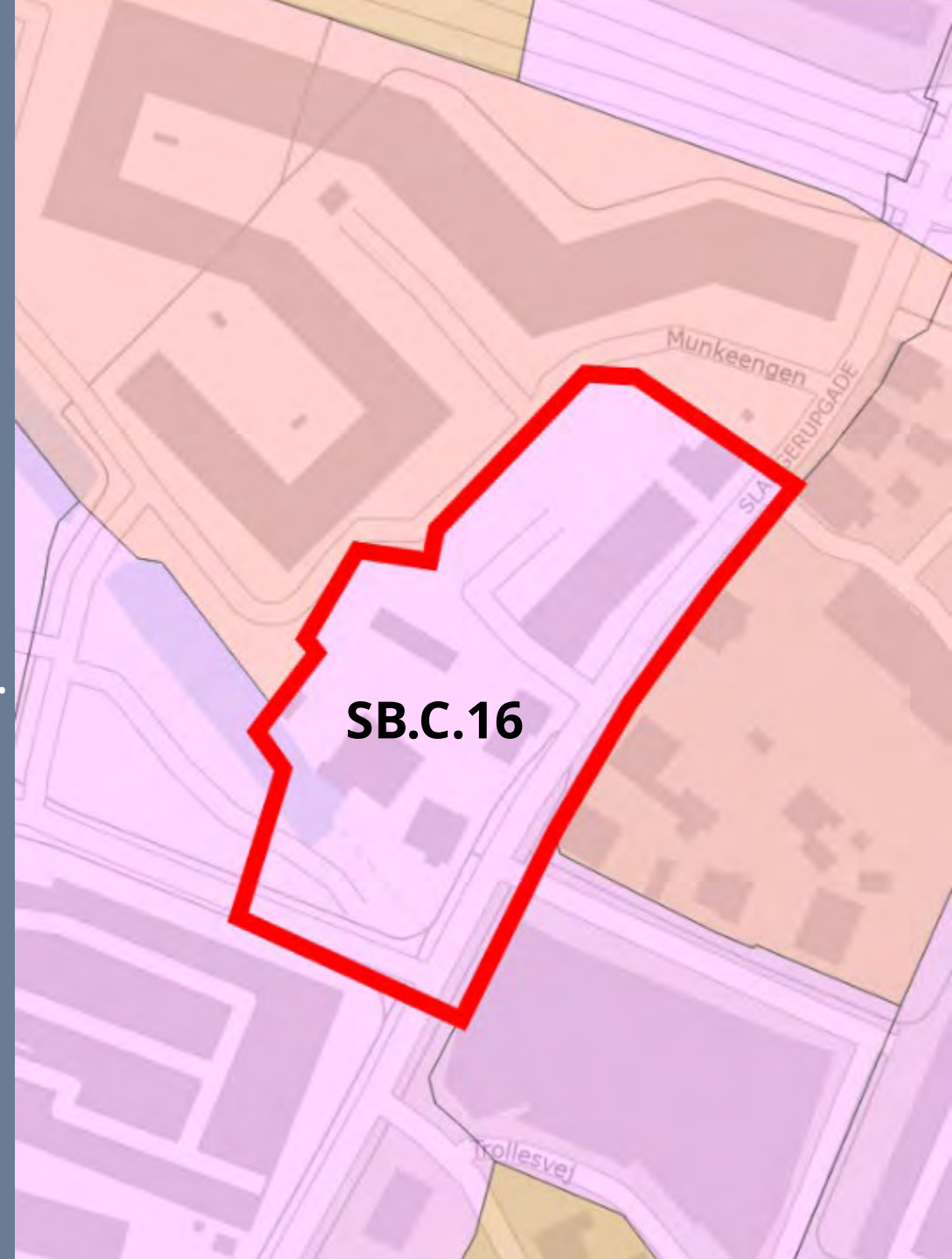
## SB.C.16:

**Bycenter** – Centerområde med specifik anvendelse til bolig, kontor- og serviceerhverv, butikker, område til offentlige formål.

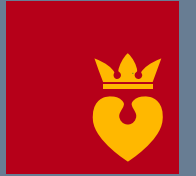
**Bebyggelsesprocent** = 70 % af området som helhed.

**Maks. antal etager** = 3 etager

- **Maks. Butiksstørrelse for dagligvare** = 100 m<sup>2</sup>
- **Maks. butiksstørrelse for udvalgsvarer** = 250 m<sup>2</sup>



	<b>Gældende kommuneplan</b>	<b>Lokalplan/Kommuneplantillæg</b>
<b>Etager</b>	Maks. 3 etager	Maks. 4 etager
<b>Højde</b>		
<b>Bebyggelsesprocent</b>	70	132
<b>Parkeringsnorm for boligtyper</b>	Bolig: 1,1 pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal	
<b>Opholdsareal for boliger</b>	Boliger: Minimum 50%	



HILLERØD  
KOMMUNE

# Præsentation af projektet

---

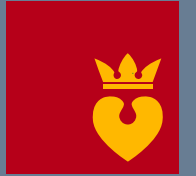
Lars Hetland, Partner, Director, Head of Healthcare Design, Architect MAA  
Nordic Office of Architecture





**Spørgsmål?**





HILLERØD  
KOMMUNE

# Tak for i dag

---

*Startredegørelsen kan læses på Hillerød Kommunes digitale lokalplanportal.*

*Spørgsmål rettes til byplanlægger Helena Leu på [helle@hillerod.dk](mailto:helle@hillerod.dk) eller tlf. 72 32 21 83.*

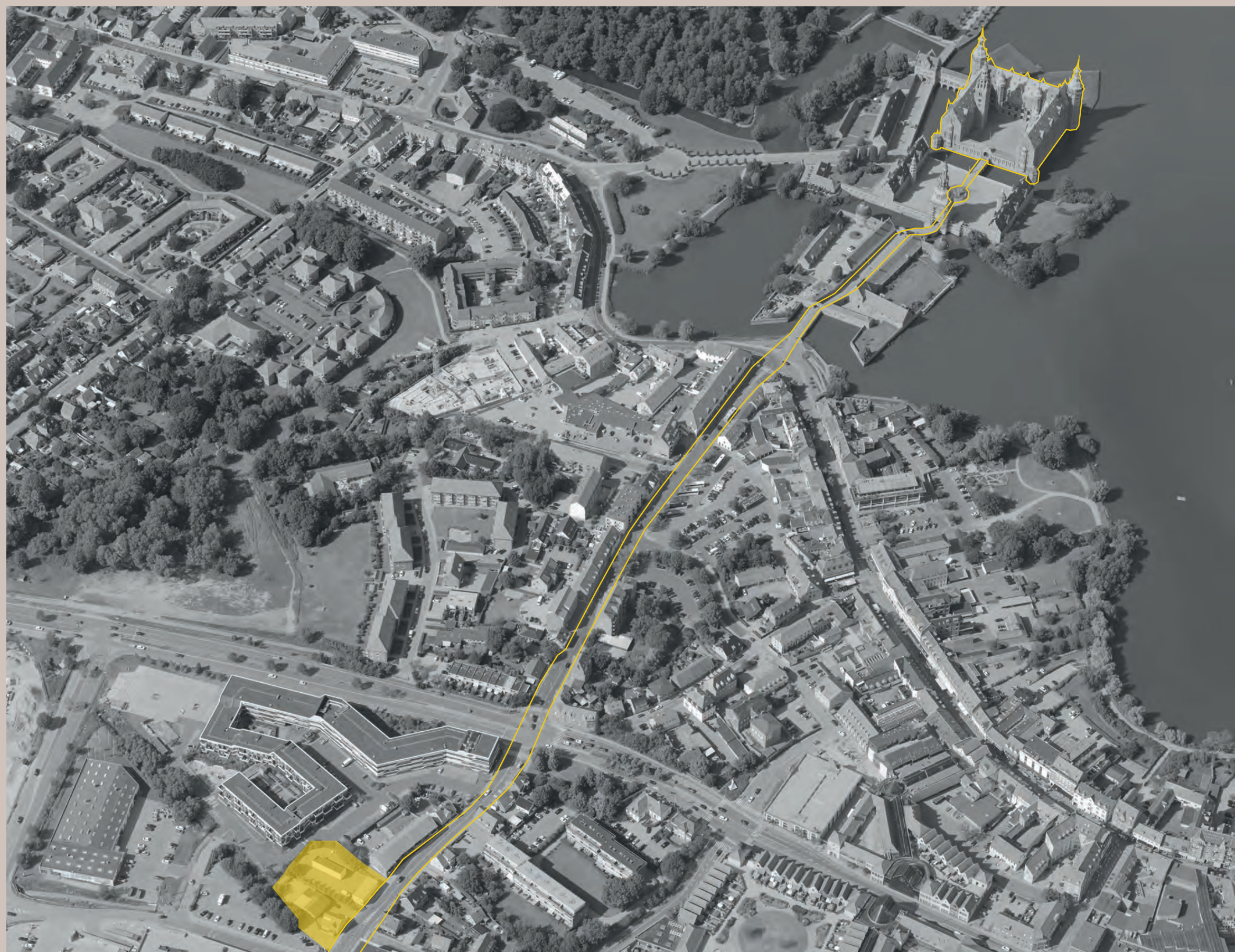




# Lanternehuset Bofællesskab 55+

Borgermøde 30. maj 2023

Uddrag af bygherrepræsentation  
og startredegørelse







# Pejlemærker

6 Pejlemærker i Hillerød kommunes arkitekturpolitik

## Pejlemærke #1

**Arkitekturen skal passe ind i helheden**

- Omgivelsernes skala
- Korte, vinklede facader
- Fremstår levende

## Pejlemærke #2

**Arkitekturen skal give noget til byen**

- Et særligt botilbud
- Pladdannelse mod Pøle Å
- Åbner gårdrummet mod byen
- Lanternehuset er et mødested for besøgende

## Pejlemærke #3

**Arkitekturen skal fortælle videre på kulturarven**

- Opstramning af Slingerupgade
- Materialevalg
- Landskabsbearbejdning mod åen

## Pejlemærke #4

**Arkitekturen skal understøtte byens hierarki**

- Krydsningspunktet mellem Trollesvej og Slingerupgade
- Bytorv
- Lanternehuset som markør i byen

## Pejlemærke #5

**Arkitekturen skal være bæredygtig**

- DGNB Guld
- Biodiversitet i taghaverne
- Åbning mod åen

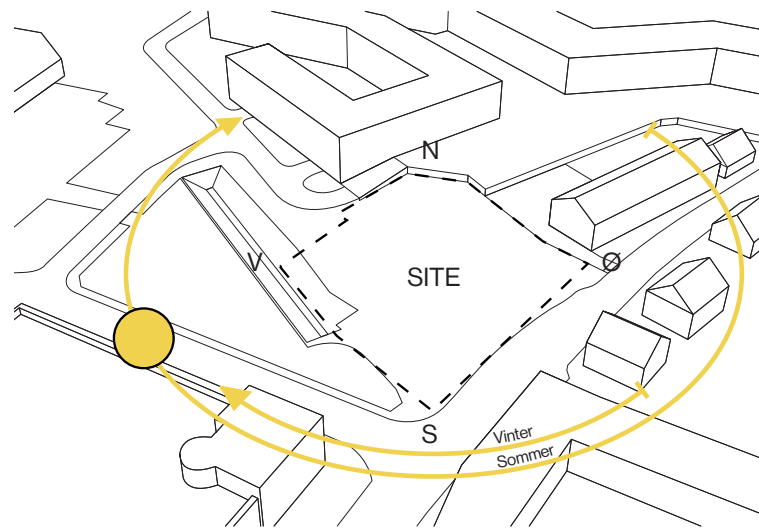
## Pejlemærke #6

**Arkitekturen skal indbyde til bevægelse**

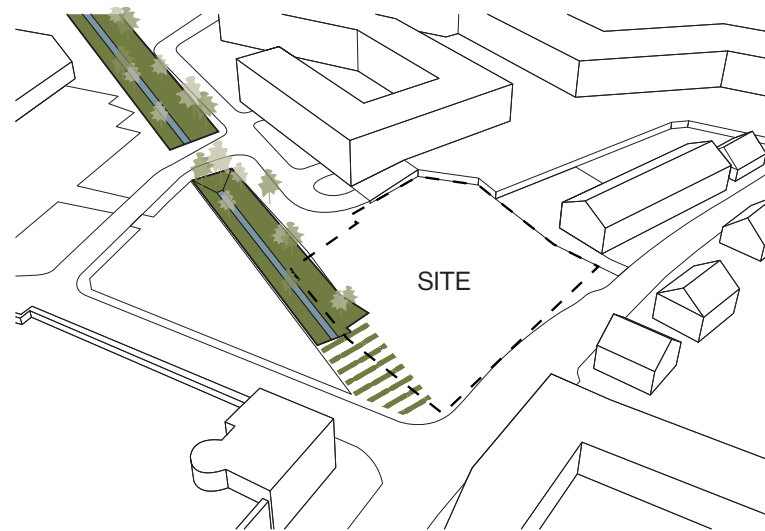
- Legeplads for børnebørnene
- Terrasseret landskab mod åen



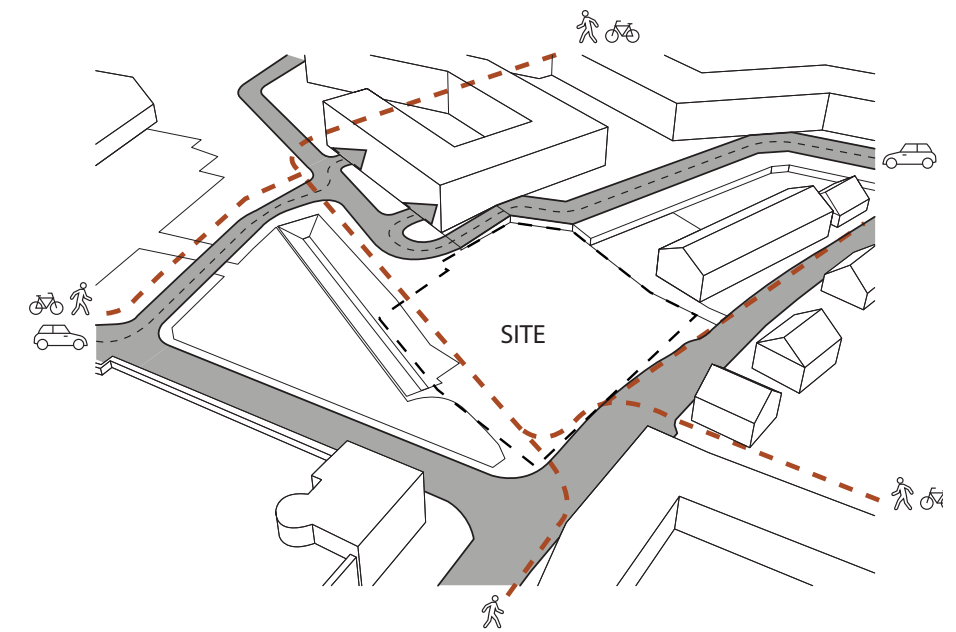
# Grundens potentialer



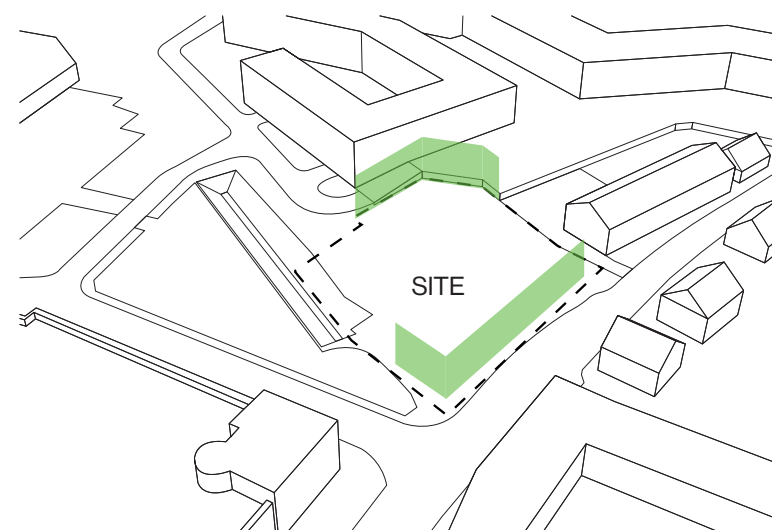
**Orientering:**  
-Sol, rekreativt område mod syd



**Åkant:** offentlig adgang - et sted at samles



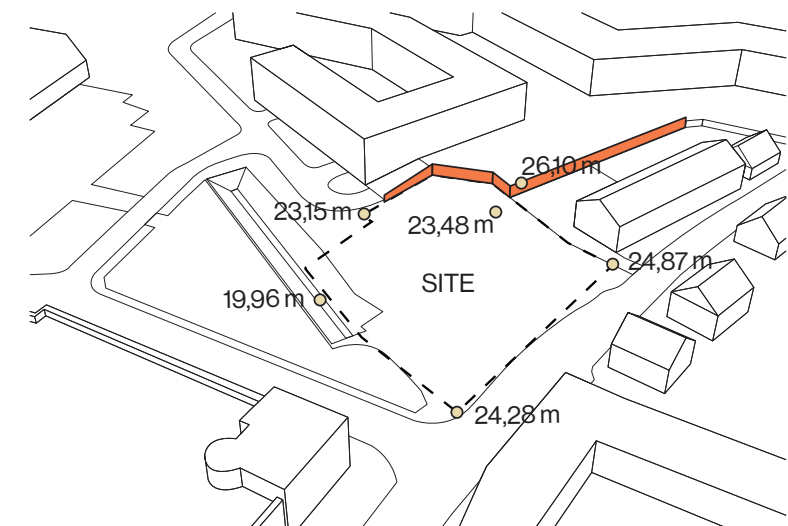
**Trafik**



**Fortætning:** Byens facade



**Visuel forbindelse:** Det nære i byen



**Niveauspring:**  
- Forhøjet stue mod Slangstrupgade



# Hovedgreb og tilpasning

Karreen slutter sig om et indre gårdrum og tilpasser sig grunden.

Bygningen danner forsætninger og vrid der gør bebyggelsen inviterende og interessant og på den måde bidrager til byen med varierede kantzoner.

Åbningen mod syd (ca. 20 meter bred) indrammer kig til fællesskabet og skaber sammenhæng mellem fællesskabet og det offentligt byrum.

Inviterende sydvendt terrænbearbejdningen mod Pøle Å.



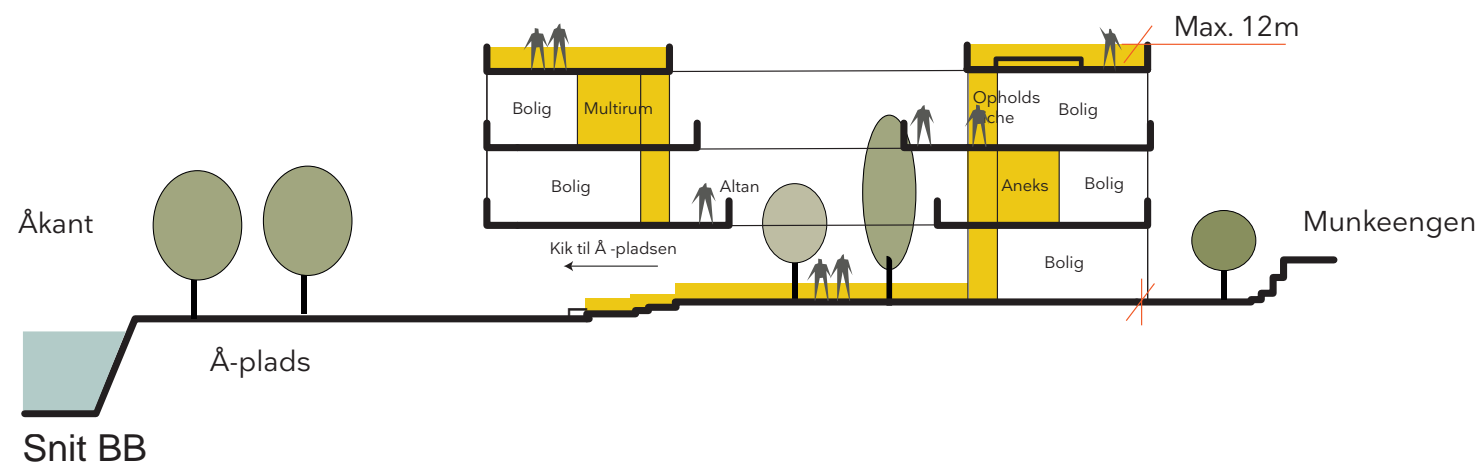
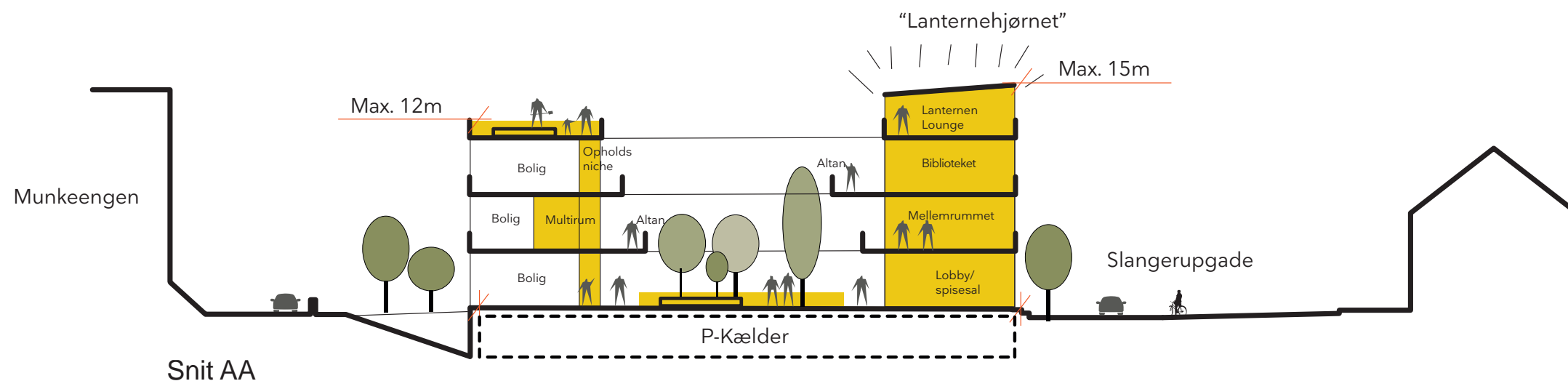
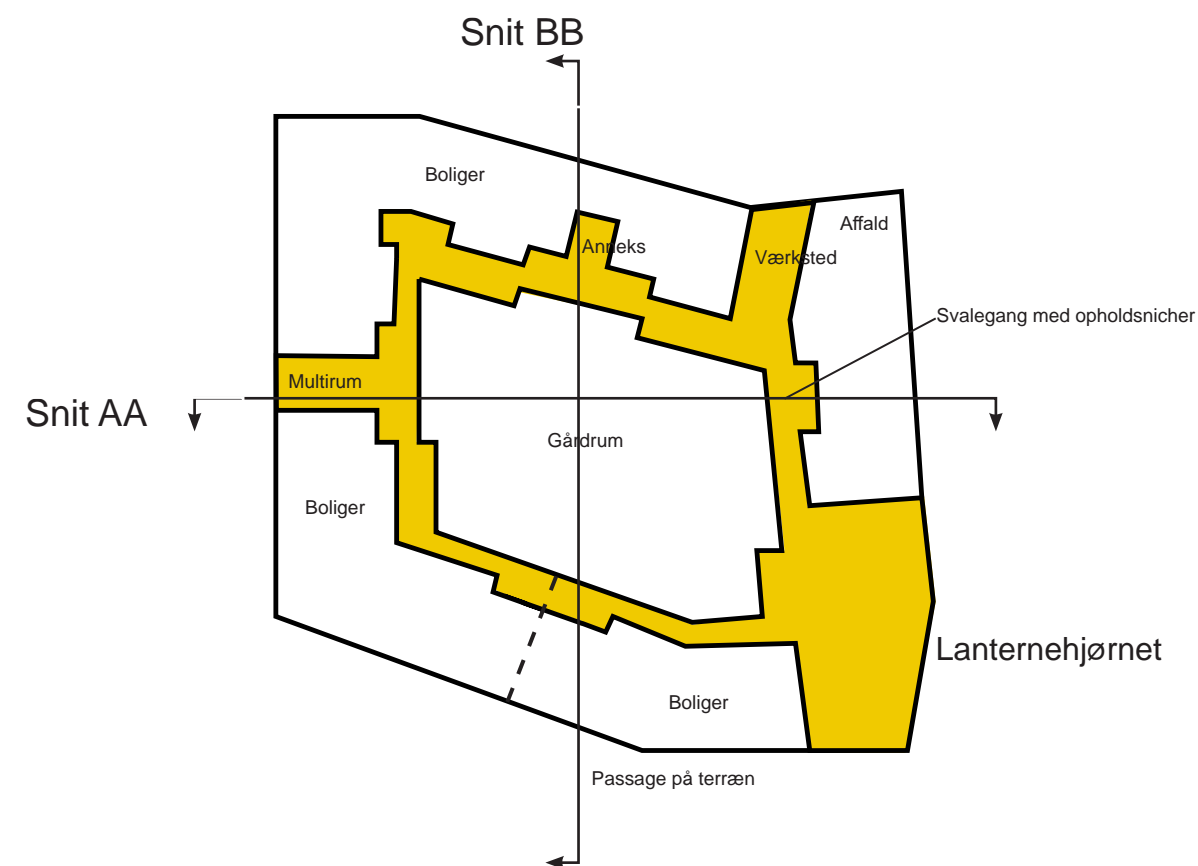




# Volumet

Karreen med svalegangen understøtter visionen om at bo sammen i et fællesskab.

Svalegangen binder hele bebyggelsen sammen med fællesfaciliteter både inde og ude på alle etager og med forskelligartede muligheder, så der værnes om både fællesskabet og det private liv.





# Det unikke rum - Lanternen

Navnet 'Lanternehuset' er symboliseret i bygningens fællesfaciliteter der "lyser op" og markerer sig arkitektonisk særligt. Lanternemotivet tilføjer et skalspring og bidrager til et nuanceret bygningsvolumen.

'Lanternehjørnet' er her, hvor de primære fællesfaciliteter er udlagt, og hvor der er den bedste mulighed for lejlighedsvist at kunne åbne sig mere til offentligheden.

I stueplan findes dobbelthøj spisesal med køkken.

På 2. sal ligger et multianvendeligt bibliotek/ kreaværksted.

På 3. sal ligger et opvarmet loungorum med udsyn over byen og med direkte adgang til taghaven.







# Mødet med byen

Stueetagen er hævet mod Slangstrup-gade af hensyn til indkig fra forbipasserende.

Brystningen udføres som forhøjet plantekasse i slægtskab med plantekasserne højere oppe i bygningen. Herved opnås fremspring, variation og begrønning af facaden og byrummet.

For at få mest mulig lys og luft ind i gårdrummet planlægges stueetagen med en højere etagehøjde.

Den sydvendte trappe forbinder det indre og det omkringliggende miljø, samt inviterer til ophold.

Pergola og begrønning på tagetagen bidrager til biodiversitet med et grønt og levende miljø.



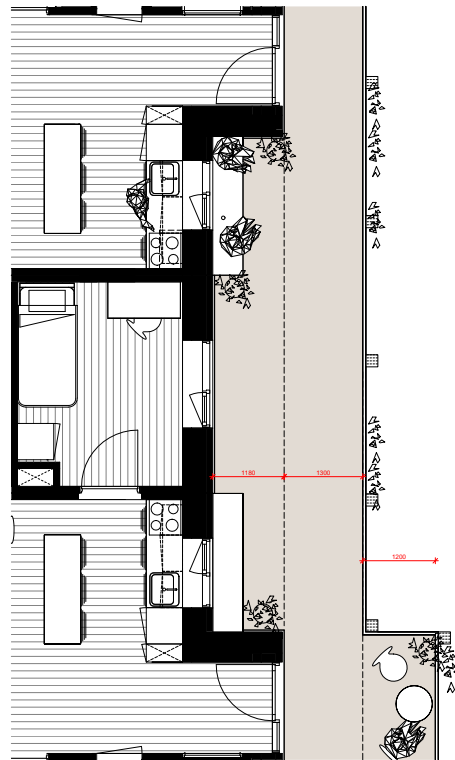




# Gårdrum og svalegang - et særligt sted

På svalegangen har alle lige og let adgang til fællesskabet - de små fællesskaber og de større fællesskaber. Samtidig skal det være let at trække sig tilbage og være privat.

Lanternehusets geometri og svalegangsmotivet indkranser et intimt klart defineret gårdrumsmiljø i flere etager.







# Den indre oase

Gårdrummets facade fores af svalegangen der med træet som det primære materiale tilfører varme og stoflighed.

Vertikalt bindes etagerne sammen af svalegangens lodrette konstruktion og listebeklædning som giver grobund for at vedbend kan brede sig og begrønne gårdrummet.

Beboerne bor omkring gårdrummet og har noget særligt sammen.







# Tagterrassen

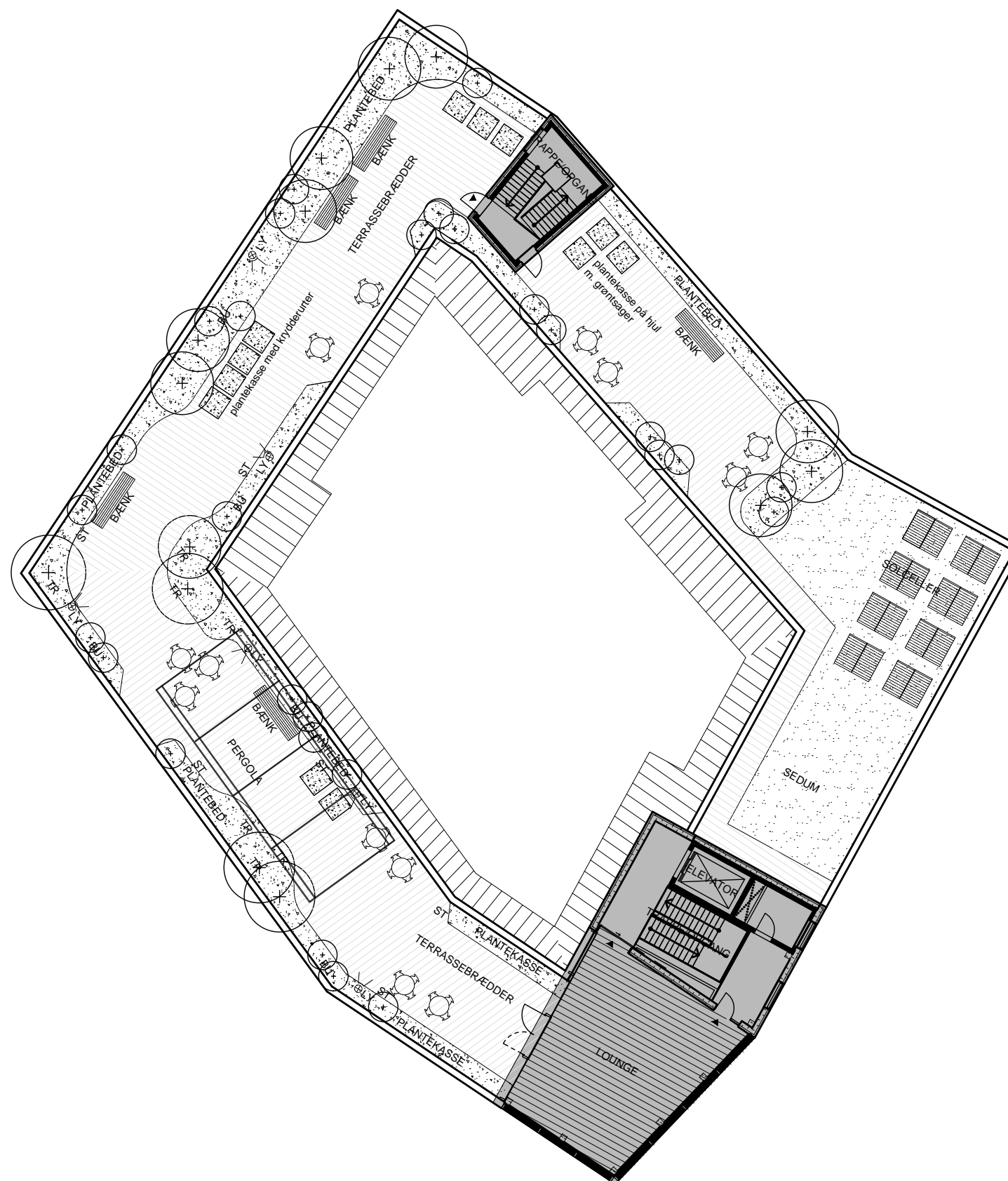
Det primære opholdsareal er på mod syd med adgang fra Lanternehuset.

Mod Slangstrupgade er der ikke mulighed for hold. Her er der solceller og grønt sedumtag.

Mod nord og vest er opholdszonen trukket tilbage med et mellemliggende plantebed. Tilbagetrækningen minimerer muligheden for at kigge ned til naboerne.

Tagterrassen byder på intensiv beplantning der giver læ og kan opleves fra gadeniveau.

Tagfladen tilplantes med sedumplanter, der dels tilbageholder og forsinker nedbøren, dels bidrager til øget biodiversitet.







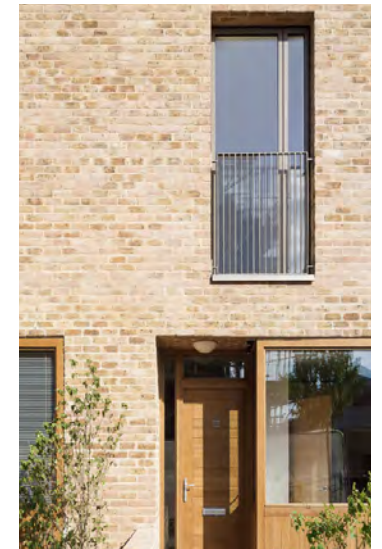
# Ydre facade

Bygningens visuelle udtryk fremstår roligt og enkelt med variationer af relief i både teglen og bygningsvolumet, som begge danner et lys- og skyggespil, der gør huset levende og interessant at kigge på.

For at sammenbinde livet mellem ude og inde etableres franske altaner ud mod omgivelserne.

Altanerne giver mulighed for at have grønne planter, bidrager til variation og danner naturlig afskærmning mellem ude og inde.

Referencer på den volumet og ydre facade







Dagslysanalyser illustreres i marts, juni og december i tidsrummet 8-17.

Ligesom sol og skyggeanalyser er der udført dagslysberregninger for at sikre at boligerne efterlever gældende dagslys-krav.

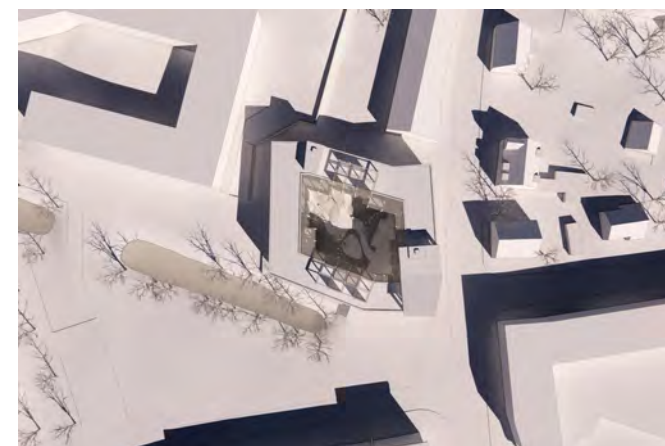
# Sol og skygge



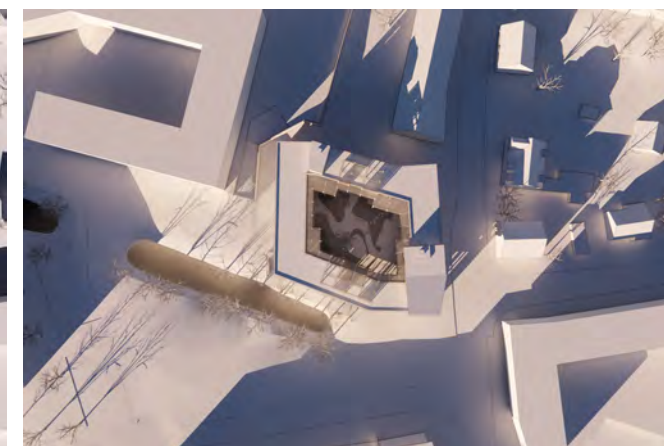
Marts kl. 8:00



Marts kl. 10:00



Marts kl. 12:00



Marts kl. 17:00



Juni kl. 8:00



Juni kl. 10:00



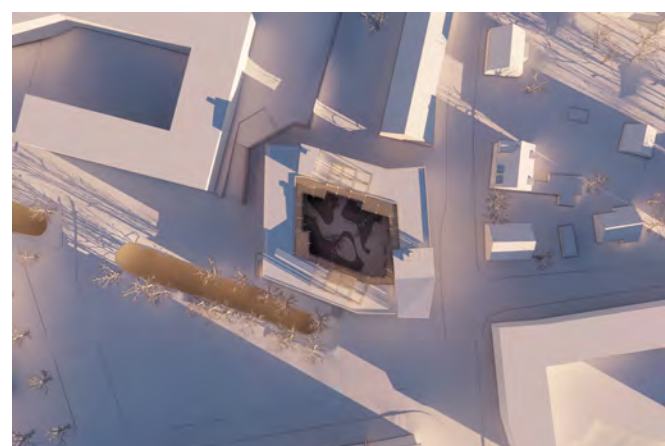
Juni kl. 12:00



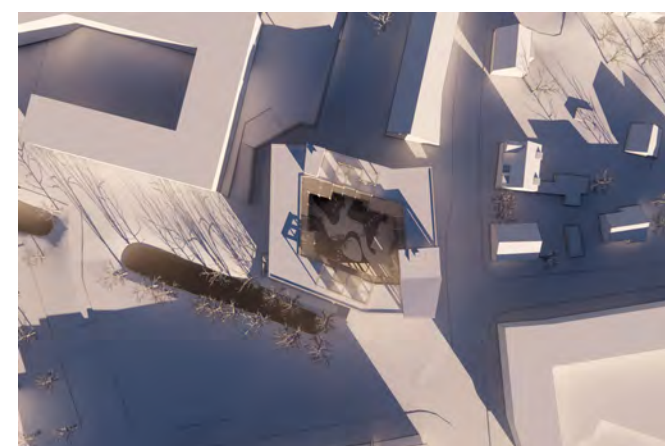
Juni kl. 17:00



December kl. 8:00



December kl. 10:00



December kl. 12:00

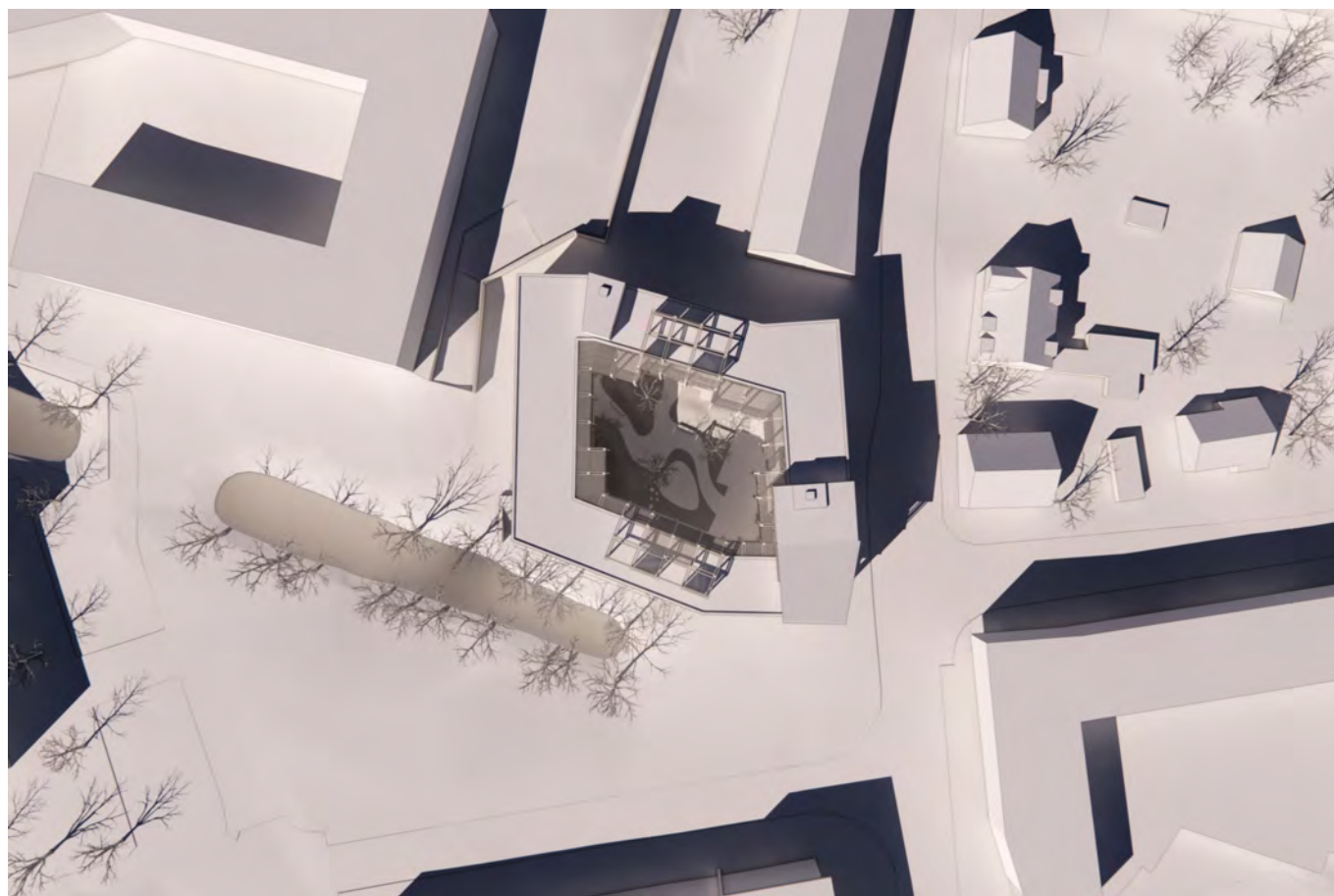


December kl. 17:00





# Sol og skygge



Juni kl. 17:00



Juni kl. 18:00



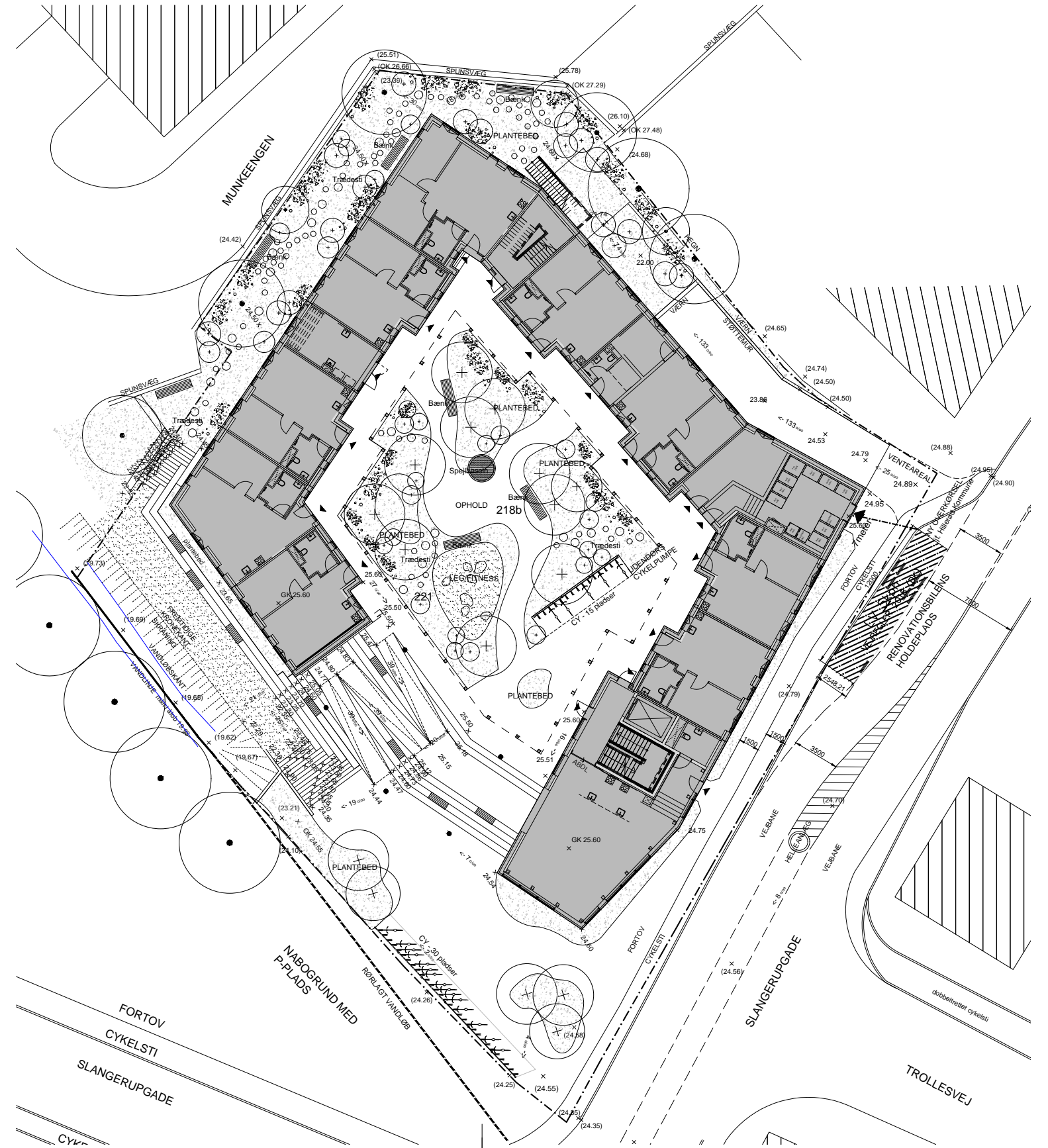


# Cykler og affald

Alle cykelparkeringspladser fordeles indenfor egen matrikel i hhv. gårdrum samt i kælderetagen. I alt 85 cykelparkeringspladser.

I kælderetage disponeres iøvrigt med i alt 32 parkeringspladser samt med fælles depotrum for beboerne.

Bebyggelsens affaldsrum placeres i bygningen og med adgang fra både gårdrummet og Slingerupgade. Eksisterende cykelsti og fortov reguleres, så der langs vejearealet kan etableres en holdeplads for renovationsbilen uden at det generer trafikken. Denne løsning skal endeligt afstemmes i den videre proces.

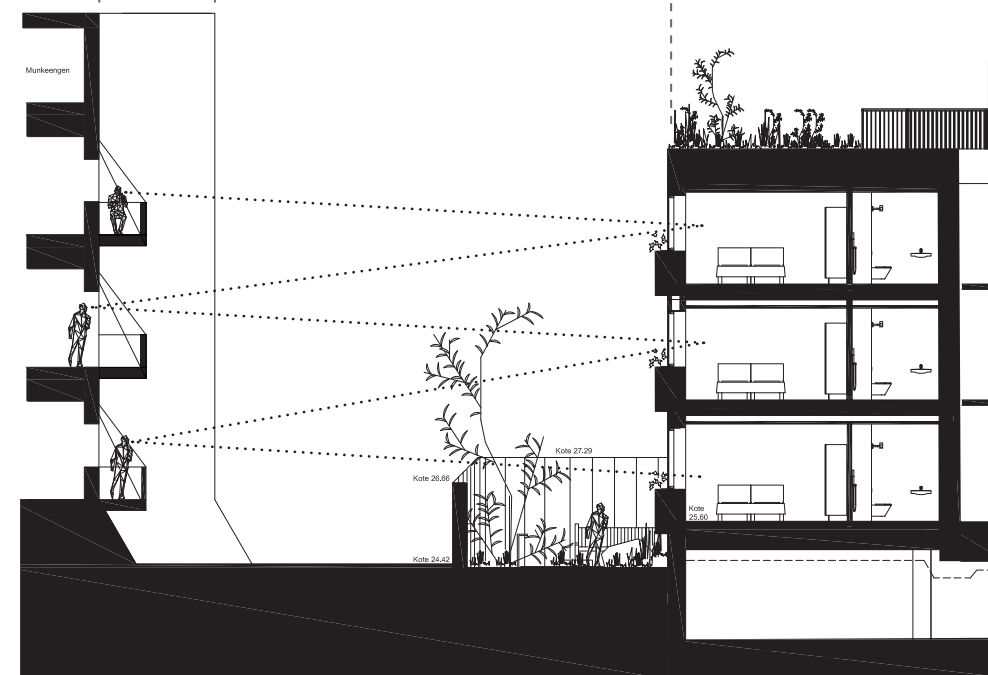
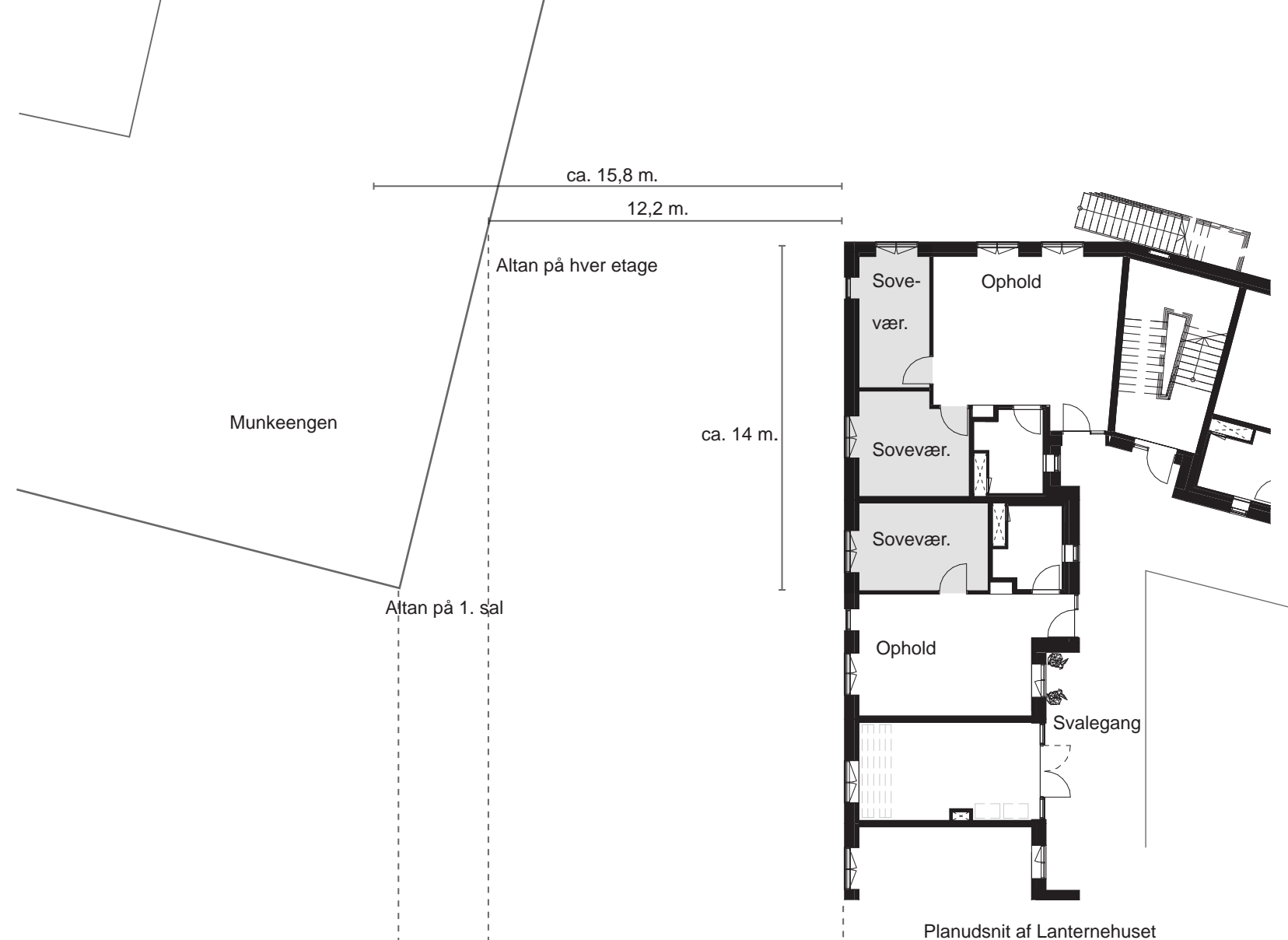
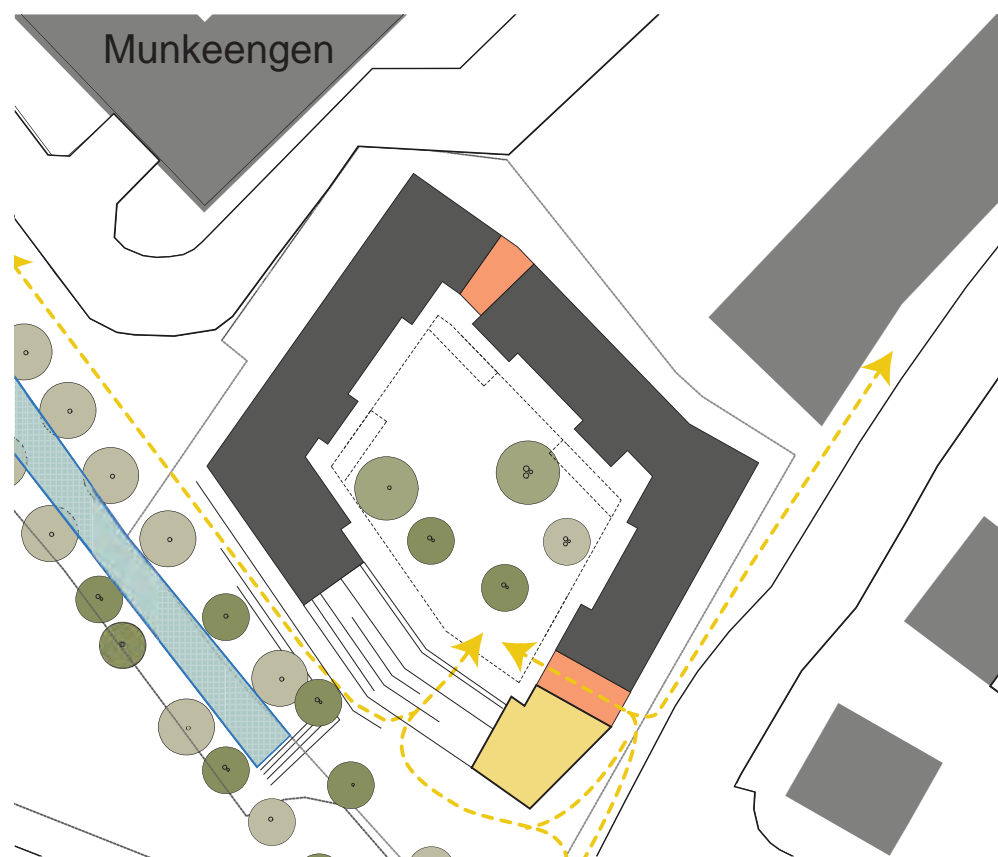




# Munkeengen

Lanternehuset er disponeret således, at der ikke ligger opholdsrum direkte overfor Munkeengen og etageplanerne i de to bygninger ligger ikke i samme koter.

Det tager hensyn til både eksisterende og nye beboere og minimerer indkig mellem de to bygninger bedst muligt.



Snit af forholdet mellem Munkeengen og Lanternehuset





# Kontekst



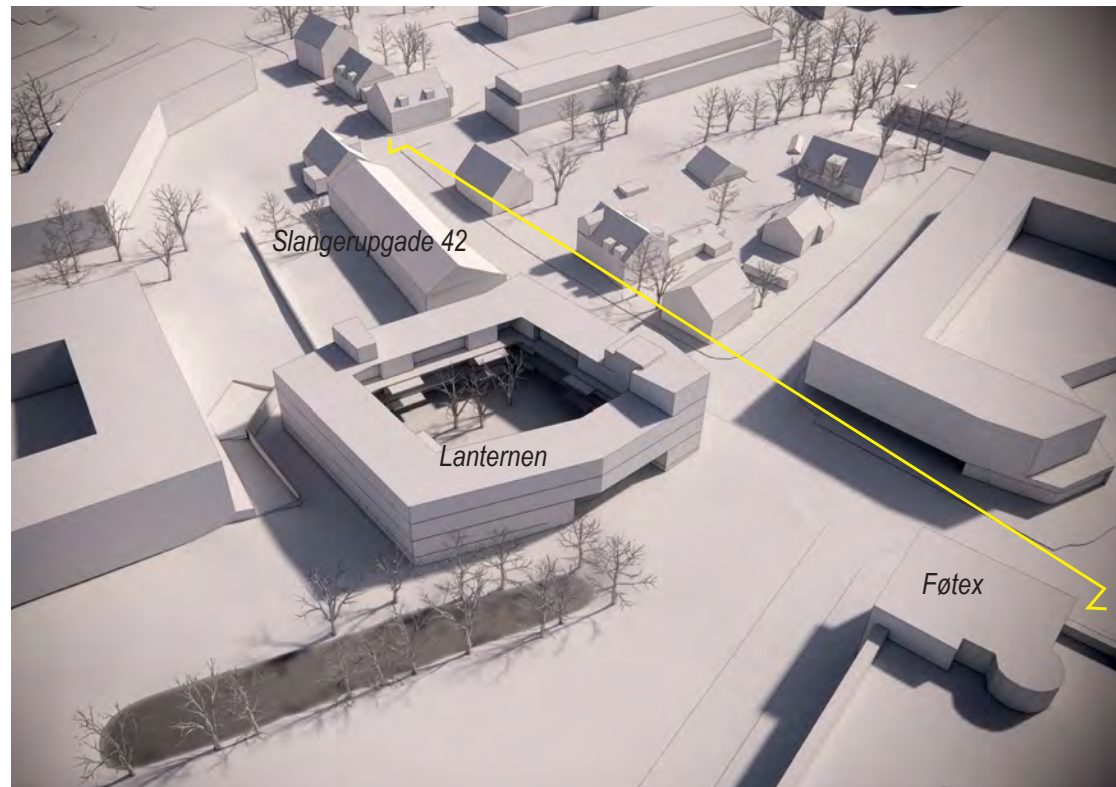
Føtex

Lanternen

Slangstrupgade 42

Projektets indpasning i området, principsnit

Principsnit 1 - Føtex, Lanternehuset - Mål 1:400







# Kontekst

Opstalt for Munkeengen, korrekt delopstalt var ikke  
elig på Byggesagsarkivet

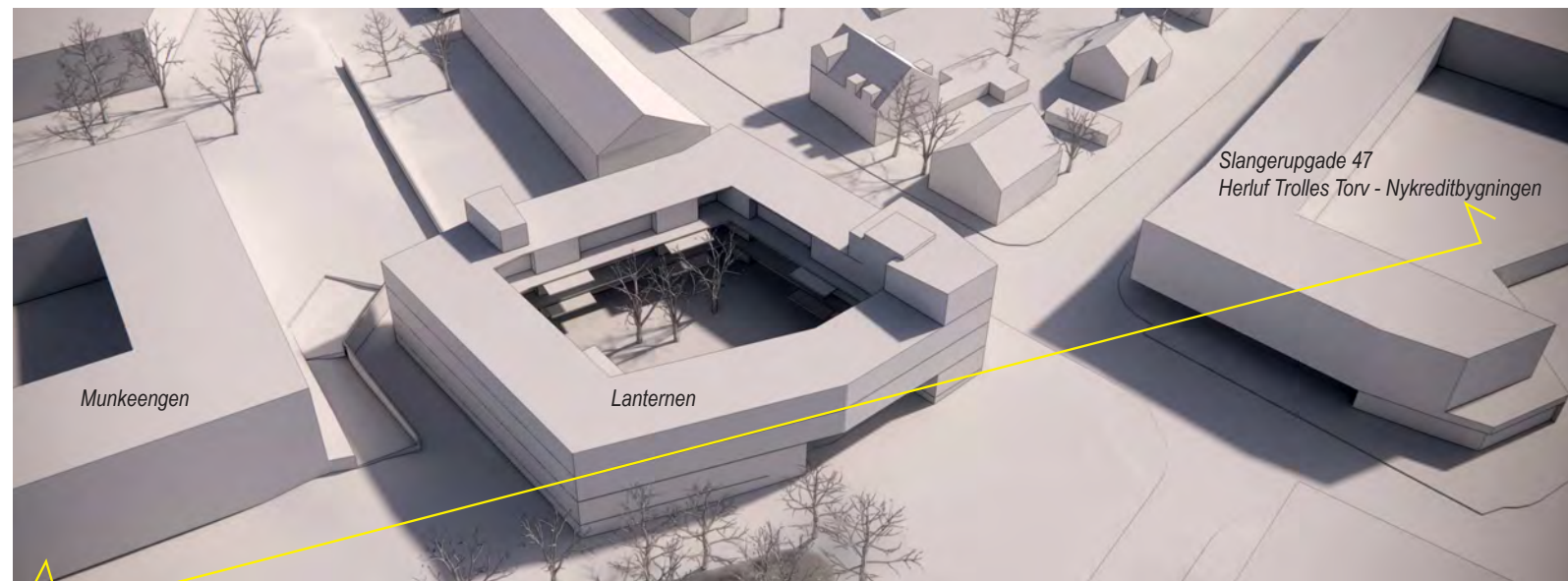


Munkeengen

Lanternen

Slangstrupgade 47 - Herluf Trolles Torv - Nykreditbygningen

Projektets indpasning i området, principsnit



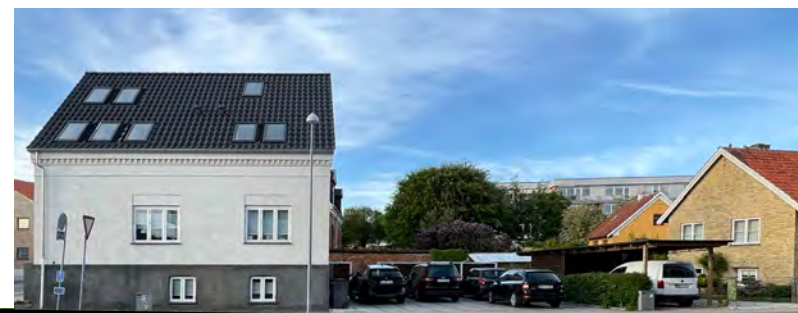




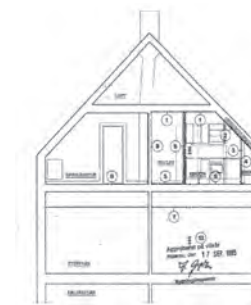
# Kontekst



*Snit gennem Lanternen*

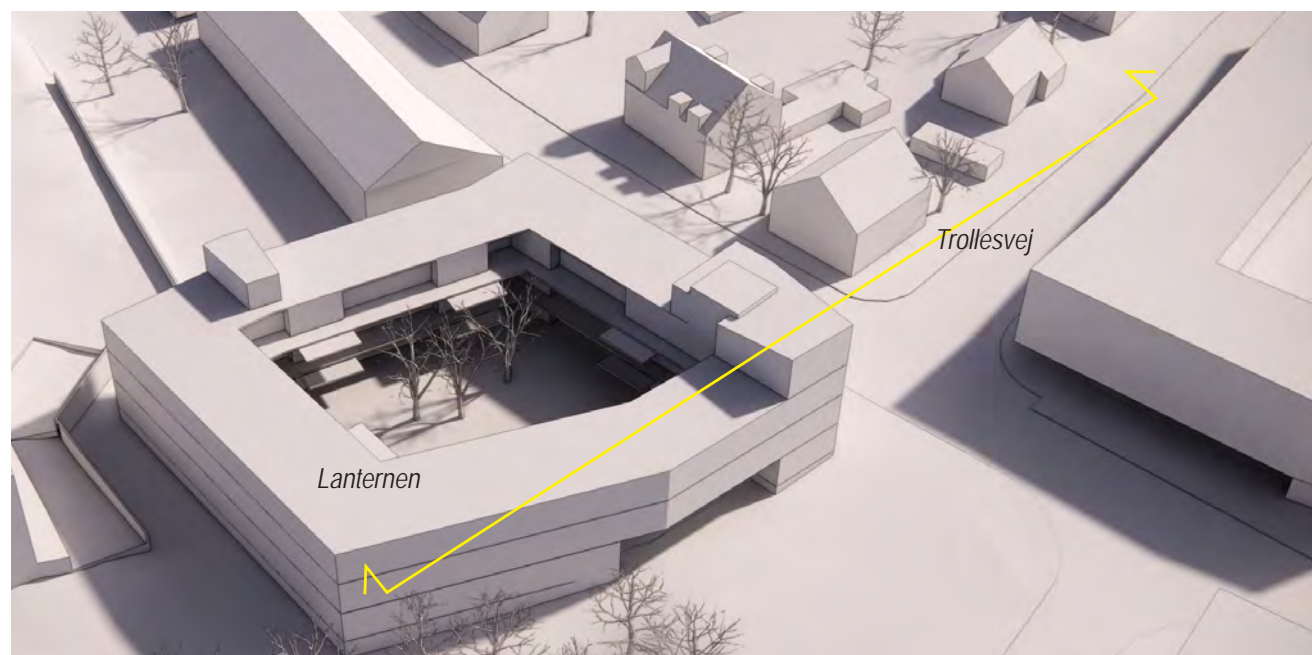


*Slangerupgade 35 - set fra Trollesvej*



*Eneste opstalt tilgængelig på Byggesagsarkivet*

## Projektets indpasning i området, principsnit



*Slangerupgade 35 - set fra Trollesvej*



*Slangerupgade 33+47 - set fra Slangerupgade*



*Slangerupgade 33-35 - set fra Slangerupgade*

