Kommuneplan 2021

Hillerød Kommune

HILLERØD
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Hovedstruktur	20
Hovedstrukturen	21
Hillerød - en del af Greater Copenhagen	26
Bystruktur	27
Grøn og blå struktur	30
Infrastruktur og forsyning	33
Forholdet til den overordnede planlægning	36
Verdensmålene	38
De tre strukturer	39
Bystruktur	40
Udlæg af arealer	43
Byudvikling	44
Byomdannelse	52
Rækkefølgeplan	59
Stationsnærhed	62
Anvendelse	66
Offentlige institutioner	67
Uddannelse	71
Boliger	74
Erhverv	82
Byroller	87
Detailhandel	102
Arkitektur og Byliv	121
Arkitektur	122
Bevaring og kulturmiljø	128
Byliv	134
Grøn og blå struktur	141
Landområdet	144
Byggeri og anlæg i landområdet	145
Kystnærhedszone	153
Natur	156
Natura 2000 - naturhandleplaner	158
Bynatur	163

Grønt Danmarkskort	165
Landskab, Kultur og Geologi	172
Landskabelige værdier	173
Værdifuldt kulturmiljø	179
Geologiske værdifulde områder	186
Friluftsliv	190
Friluftsområder	191
Sommerhuse	195
Turisme, ferie- og fritidsanlæg	198
Skov og landbrug	204
Landbrug - særligt værdifulde	205
Skovrejsning	209
Grøn Strukturplan	214
Grønne forbindelser	215
Rekreative stier	220
Lavbundsarealer	224
Vandløb og søer	228
Vandløb	229
Søer	234
Friluftsliv	238
Dambrug	242
Infrastruktur og forsyning	244
Trafik	246
Kollektiv trafik	247
Trafiksikkerhed	251
Stier	254
Trafikstøj	258
Veje og trafikudlæg	262
Parkering	266
Trafikudlæg i Favrholm	273
Transportkorridor	278
Forsyning	281
Højspændings- og naturgasnet	282
Varmeforsyning og biogasanlæg	286
Vindmøller	290

Digital infrastruktur	295
Affald	297
Støjende anlæg	301
Grundvand og drikkevand	304
Spildevand og overfladevand	310
Klimasikring	316
Rammer	320
Generelle rammer	321
Specifikke rammer	325
Borup BO	326
BO.L.1 - Borup syd	327
BO.L.2 - Borup nord	328
BO.E.1 - Borup, erhverv	329
BO.E.2 - Borup, mejeri	331
BO.T.1 - Borup, transformerstation	332
BO.T.2 - Vindmøller ved Borup	333
BO.T.3 - Borup, transformerstation, Borupvej	334
Erhvervsområdet EO	335
EO.B.1 - Erhvervsområdet, Trollesminde Vænget	336
EO.B.2 - Erhvervsområdet, Thorsvang/Odinsvej	337
EO.E.1 - Erhvervsområdet, Trollesminde Kontorpark	338
EO.E.10 - Erhvervsområdet, Rønnevangsalle 5 vest	339
EO.E.11 - Erhvervsområdet, Tolvkarlevang	340
EO.E.12 - Erhvervsområdet, vest for Tulstrupvej	342
EO.E.13 - Erhvervsområdet, nord for Herredsvejen	343
EO.E.14 - Erhvervsområdet, Frejasvej nord	344
EO.E.15 - Erhvervsområdet, Rønnevang nord	345
EO.E.16 - Erhvervsområdet, Biotec Nord II	346
EO.E.17 - Erhvervsområdet, Roskildevej	347
EO.E.2. - Erhvervsområdet, Biotec Nord I	348
EO.E.3. - Erhvervsområdet, Biotec Syd	349
EO.E.4 - Erhvervsområdet, Trollesmindealle	350
EO.E.5 - Erhvervsområdet, erhvervstrekanten	352
EO.E.6 - Erhvervsområdet, Rønnevang syd	354
EO.E.7 - Erhvervsområdet, Vølundsvej	355

EO.E.8 - Erhvervsområdet, Industrivænget	356
EO.E.9 - Erhvervsområdet Industrivænget/Frejasvej	358
EO.F.1 - Erhvervsområdet, Bøllemosen	359
EO.K.1 - Erhvervsområdet, kolonihaver Tirdagsvænget	360
EO.K.2 - Erhvervsområdet, kolonihaver Rønnekrogen	361
EO.D.1 - Erhvervsområdet, Handelsskole	362
EO.D.2 - Erhvervsområdet, Rådhus	363
EO.D.3 - Erhvervsområdet, Erhvervsakademiet	364
EO.F.2. - Erhvervsområdet, Indre kile	366
EO.F.3 - Erhvervsområdet, Ydre kile	367
EO.C.1 - Erhvervsområdet, Aflastningscentret sydøst	368
EO.C.2 - Erhvervsområdet, Aflastningscentret vest	370
EO.C.3 - Erhvervsområdet, Aflastningscentret nordøst	372
Favrholm FH	374
FH.B.1. - Favrholm, øst for Roskildevej	375
FH.B.2 - Favrholm, Stadionkvarteret	377
FH.E.1 - Favrholm, øst for Lyngevej	380
FH.E.2. - Favrholm, vest for Roskildevej	381
FH.E.3 - Favrholm, nord for Overdrevsvejen	383
FH.C.1 - Favrholm, nord for station	385
FH.C.2 - Favrholm, syd for station	387
FH.C.3 - Favrholm, Hestehaveområdet	390
FH.F.2 - Favrholm, grønt område	392
FH.F.1 - Favrholm, Smørkildebakken	393
FH.D.2 - Favrholm, Nyt Hospital Nordsjælland	394
FH.D.3 - Favrholm, vest for hospital	396
FH.D.4 - Favrholm kursus- og fritidscenter	398
FH.D.5 - Favrholm, Solrødgård	400
FH.T.1 - Favrholm, ny S-togsstation	402
Gadevang GV	404
GV.B.1 - Gadevang ved Gadeledsvej	405
GV.B.2 - Gadevang, Kulsvierhuse	406
GV.B.3 - Gadevang ved Gadevangsvej	407
GV.B.4 - Gadevang øst	408
GV.B.5 - Gadevang, Gadevang Huse	409

GV.B.6 - Gadevang ved Nørresøvej	410
GV.B.7 - Gadevang syd for kirken	411
GV.B.8 - Gadevang syd	412
GV.F.1 - Gadevang, mose	413
GV.D.1 - Gadevang, idrætsanlæg og forsamlingshus	414
GV.D.2 - Gadevang Skole	415
GV.D.3 - Gadevang Kirke	416
GV.T.1 - Gadevang, renseanlæg	417
Gørløse GL	418
GL.B.1 - Gørløse nord	419
GL.B.10 - Gørløse syd for Strøvej	420
GL.B.11 - Gørløse, Vinkelvænget	421
GL.B.2 - Gørløse midt	422
GL.B.3 - Gørløse, Gørløseparken	423
GL.B.4 - Gørløse, Solvej	424
GL.B.5 - Gørløse nord for Gørløsegård	425
GL.B.6 - Gørløse, Th. Petersens Vej	426
GL.B.7 - Gørløse, Gørløsegård	427
GL.B.8 - Gørløse syd	428
GL.B.9 - Gørløse vest	429
GL.E.1 - Gørløse, Engvej	430
GL.E.2 - Gørløse nord	431
GL.C.1 - Gørløse, centerområde	433
GL.F.3 - Gørløse syd for Strøvej	434
GL.D.9 - Gørløse, aktivitetsområde	435
GL.F.1 - Gørløse Mose	436
GL.F.2 - Gørløse spejderområder	437
GL.F.4 - Gørløse, svæveflyvecenter	438
GL.D.1 - Gørløse Skole	439
GL.D.2 - Gørløse, idrætsanlæg	440
GL.D.3 - Gørløse Kirke	441
GL.D.4 - Gørløse, daginstitution	442
GL.D.6 - Gørløse ved Bakkegård	443
GL.D.7 - Gørløse, Rønnegård	444
GL.D.8 - Gørløse, Strøledgård	445

GL.T.1 - Gørløse kraftvarmeværk	446
GL.L.1 - Gørløse, Strøvej	447
Hammersholt HH	448
HH.B.1 - Ny Hammersholt	449
HH.B.2 - Ny Hammersholt, Sættedammen	450
HH.B.3 - Ny Hammersholt, Slettebjerget	451
HH.B.4 - Ny Hammersholt, Lille Sverige	452
HH.L.1 - Hammerholt landsby	453
HH.L.2 - Hammersholt Teglværk	454
HH.F.1 - Hillerød Golfbane	455
HH.F.2 - Ny Hammersholt, grønt område	456
HH.D.1 - Sjællandske Parkområde	457
HH.T.1 - Ny Hammersholt, renseanlæg	458
Ll. Lyngby LL	459
LL.L.1 - Ll. Lyngby landsby	460
Kongens Vænge KV	461
KV.B.1 - Kongens Vænge ved Frødalen	462
KV.B.2 - Kongens Vænge, Smedievej	463
KV.B.3 - Kongens Vænge, Kongevænget II	464
KV.B.4 - Kongens Vænge, Kongevænget I	465
KV.B.6 - Kongens Vænge, Smedievej	466
KV.E.1 - Kongens Vænge, erhverv vest	467
KV.E.2 - Kongens Vænge, erhverv øst	468
KV.C.1 - Kongens Vænge, lokalcenter Egedam	469
KV.F.1 - Kongens Vænge, ridecenter	470
KV.F.2 - Kongens Vænge, den grønne kile i Østbyen	471
KV.K.1 - Kongens Vænge, kolonihaveområde	472
KV.D.5 - Kongens Vænge 2a	473
KV.D.1 - Kongens Vænge, Grønnevangkirken	474
KV.D.2 - Kongens Vænge, Skanseskolen	475
KV.D.3 - Kongens Vænge, daginstituion	476
KV.D.4 - Karlebo Gl. Skole	477
Meløse ML	478
ML.B.1 - Meløse	479
ML.B.2 - Meløse syd	480

ML.B.3 - Meløse vest I	481
ML.B.4 - Meløse vest II	482
ML.L.1 - Solparken	483
ML.E.1 - Meløse erhverv	484
ML.D.1 - Ll. Lyngby Skole	485
Nødebo - NB	487
NB.B.1 - Nødebo nord	488
NB.B.2 - Nødebo ved Stenslettegård	489
NB.B.3 - Nødebo, Stenslettegård	490
NB.B.4 - Nødebo syd	491
NB.B.5 - Nødebo øst	492
NB.B.6 - Nødebo, Egebakken	493
NB.B.7 - Nødebo, Stengårdsallé	494
NB.B.8 - Nødebo, øst for Søvej	495
NB.C.1 - Nødebo, centerområde	496
NB.F.1 - Nødebo, gadekær	497
NB.F.2 - Nødebo ved Esrum sø	498
NB.D.1 - Nødebo, Skovskolen	499
NB.D.2 - Nødebo, Følstrup	500
NB.D.3 - Nødebo Skole	501
NB.D.4 - Nødebo Kirke	502
NB.D.5 - Nødebogård	503
Nr. Herlev og Freerslev NH.FL	504
NH.FL.B.1 - Nr. Herlev ved Gadekæret	505
NH.FL.B.2 - Nr. Herlev ved dæmningen	506
NH.FL.B.3 - Nr.Herlev	507
NH.FL.B.4 - Brødeskov	508
NH.FL.B.5 - Nr. Herlev ved banen	509
NH.FL.L.1 - Freerslev landsby	510
NH.FL.F.2 - Brødeskov, idrætsanlæg	511
NH.FL.F.1 - Hanebjerg skydebane	512
NH.FL.D.1 - Nr. Herlev Kirke	513
NH.FL.D.2 - Brødeskov Skole	514
NH.FL.T.1 - Nr. Herlev, renseanlæg	515
NH.FL.T.2 - Vindmøller ved Hillerødmotorvejen	516

NH.FL.T.3 - Nr. Herlev, Brødeskov Station	517
Sigerslevøster, Strø og Strølille SØ.ST.SL	518
SØ.ST.SL.L.1 - Strølille landsby	519
SØ.ST.SL.L.2 - Sigerslevøster landsby	520
SØ.ST.SL.L.3 - Strø landsby	521
SØ.ST.SL.F.1 - Strølille, fiskedamme	522
Skævinge SV	523
SV.B.1 - Skævinge syd	524
SV.B.10 - Skævinge, Gersegården	525
SV.B.11 - Skævinge vest for Skævinge Overdrevsvej	526
SV.B.12 - Skævinge øst for Skævinge Overdrevsvej	527
SV.B.13 - Skævinge vest for Meløsevej	528
SV.B.14 - Skævinge øst for Meløsevej	529
SV.B.15 - Skævinge, Gersegården	530
SV.B.16 - Skævinge, Kaj Sommersvej	531
SV.B.17 - Skævinge, Borupvej nord	532
SV.B.18 - Skævinge vest for Bavnehøj	533
SV.B.19 - Skævinge øst for Bavnehøj	534
SV.B.2 - Skævinge vest	535
SV.B.20 - Skævinge nord for Borupvej	536
SV.B.21 - Skævinge, Dyremosegård	537
SV.B.22 - Skævinge syd for Ny Harløsevej	538
SV.B.23 - Skævinge nord I	539
SV.B.24 - Skævinge nord II	540
SV.B.25 - Skævinge nord III	541
SV.B.26 - Skævinge ved Føllegårdsvej	542
SV.B.27 - Skævinge, Føllegård	543
SV.B.3 - Skævinge øst	544
SV.B.4 - Skævinge, Baunehøjen og Baunetoften	545
SV.B.5 - Skævinge, Baunedalen	546
SV.B.6 - Skævinge, Månevænget	547
SV.B.7 - Skævinge, Krogvej	548
SV.B.8 - Skævinge, Sportsvej	549
SV.B.9 - Skævinge, Bombakken	550
SV.B.28 - Skævinge, Nygadeområdet	551

SV.B.29 - Skævinge, Ny Harløsevej 18-20	552
SV.E.1 - Skævinge, Industrivej	553
SV.C.1 - Skævinge, Handelscentrum	554
SV.F.1 - Skævinge øst for Meløsevej	555
SV.F.2 - Skævinge ved Brunebjerg	556
SV.D.1 - Skævinge Kirke	557
SV.D.2 - Skævinge, Bauneparken	558
SV.D.3 - Skævinge Skole	559
SV.D.4 - Skævinge vest for Meløsevej	560
SV.D.5 - Skævinge lægehus	561
SV.T.1 - Skævinge, renseanlæg	562
SV.T.2 - Skævinge, kraftvarmeværk	563
SV.C.2 - Skævinge, Øvrig Bymidte	565
SV.B.30 - Boliger ved Skævinge Bymidte	566
SV.B.31 - Ny Harløsevej / Strædet	567
SV.B.32 - Nygade	568
Slotsbyen SB	569
SB.B.1 - Slotsbyen, Holmegårdskvarteret	570
SB.B.10 - Slotsbyen, Godthåbsvej	571
SB.B.11 - Slotsbyen, Åtoften/Åmosevej syd	572
SB.B.12 - Slotsbyen, Godthåbsvej øst	573
SB.B.13 - Slotsbyen, Petersborgvej	574
SB.B.14 - Slotsbyen, Teglgårdslund/Sødalen	575
SB.B.15 - Slotsbyen, Holmene	576
SB.B.16 - Slotsbyen, Horsevænget	577
SB.B.17 - Slotsbyen, Amtmandsvang	578
SB.B.18 - Slotsbyen, Favrholmvænget/Kildedalen	579
SB.B.19 - Slotsbyen, Præstevænget	580
SB.B.2 - Slotsbyen syd for Grønnegade	581
SB.B.20 - Slotsbyen, Præstevænget øst	582
SB.B.21 - Slotsbyen, Jagtvej	583
SB.B.22 - Slotsbyen, Parkvej	584
SB.B.23 - Slotsbyen, Salpetermosevej	585
SB.B.24 - Slotsbyen, Kirsebærbakken	586
SB.B.26 - Slotsbyen, Fredensvej	587

SB.B.27 - Slotsbyen, Frederikshave	588
SB.B.28 - Slotsbyen, Hansenvej/ Peterborgsvej	589
SB.B.29 - Slotsbyen, Tennisvej	590
SB.B.30 - Slotsbyen, Etageboliger ved Slangerupgade	591
SB.B.31 - Slotsbyen, Boligområde ved Milnersvej	592
SB.B.4 - Slotsbyen, Løngangsgade og Klostervej	593
SB.B.5 - Slotsbyen, Jensensvej/ Løngangsgade	594
SB.B.6 - Slotsbyen, P. Mogensensvej	595
SB.B.7 - Slotsbyen, Bymosegårdsallé	596
SB.B.8 - Slotsbyen, P. Mogensensvej sydvest	597
SB.B.9 - Slotsbyen, Åmosevej vest	598
SB.B.25 - Slotsbyen, Trollesmindealle nord	599
SB.B.3 - Slotsbyen nord for Grønnegade	600
SB.C.14 - Slotsbyen, Munkeengen nord	601
SB.C.18 - Slotsbyen, Slangerupgade syd	602
SB.C.19 - Slotsbyen vest for Peder Nilens Gade	603
SB.C.21 - Slotsbyen, Åmosevej	604
SB.C.23 - Slotsbyen øst for Frederiksgade	605
SB.C.27 - Slotsbyen, Christians Have	606
SB.C.29 - Slotsbyen, Sdr. Jernbanevej/Vibekevej	607
SB.C.30 - Slotsbyen syd for Nordre Jernbanevej	608
SB.C.31 - Slotsbyen, Langevej/Ndr. Jernbanevej	609
SB.C.32 - Slotsbyen, Kuhlmanns Have	610
SB.C.33 - Slotsbyen, Bakkegade vest	611
SB.C.34 - Slotsbyen, Helsingørgade nord	612
SB.C.35 - Slotsbyen, Bakkegade øst	613
SB.C.36 - Slotsbyen, Helsingørsgade nordøst	614
SB.C.37 - Slotsbyen, Møllevang/Vinkelvej	615
SB.C.38 - Slotsbyen syd for Københavnsvej	616
SB.C.39 - Slotsbyen nord for Københavnsvej	617
SB.C.40 - Slotsbyen, vest for centralværkstedet	618
SB.C.41 - Slotsbyen, Ndr. Jernbanevej	619
SB.C.49 - Slotsbyen, Milnersvej/Sdr. Jernbanevej	620
SB.C.51 - Slotsbyen, Carlsbergvej nord	621
SB.C.54 - Slotsbyen, Slangerupgade II	622

SB.C.55 - Slotsbyen, Slangerupgade I	623
SB.C.60 - Slotsbyen, Vibekevej/sdr. Jernbanevej	624
SB.E.1 - Slotsbyen, Milnersvej/Slangerupgade	625
SB.E.2 - Slotsbyen, Slangerupgade vest	626
SB.E.3 - Slotsbyen nord for Københavnsvej	627
SB.E.5 - Slotsbyen, Milnersvej 44-46	628
SB.C.1 - Slotsbyen, Frederiksværksgade	629
SB.C.10 - Slotsbyen, Sdr. Jernbanevej	630
SB.C.11 - Slotsbyen, Nordstensområdet	631
SB.C.12 - Slotsbyen, varmecentral	632
SB.C.13 - Slotsbyen, Klostervej	633
SB.C.15 - Slotsbyen, Munkeengen syd	634
SB.C.16 - Slotsbyen, Munkeengen øst	635
SB.C.17 - Slotsbyen, Møllebrovejområdet	636
SB.C.2 - Slotsbyen, Slotshusekarreen	637
SB.C.20 - Slotsbyen øst for Slangerupgade	638
SB.C.3 - Slotsbyen, Markedspladskarreen	639
SB.C.4 - Slotsbyen, Slotssøkarreen	640
SB.C.42 - Slotsbyen, Mathildeparken	641
SB.C.43 - Slotsbyen, lokalcenter ved Milnersvej	642
SB.C.44 - Slotsbyen, posthus	643
SB.C.45 - Slotsbyen, station	644
SB.C.46 - Slotsbyen nord for stationen	645
SB.C.47 - Slotsbyen vest for stationen	646
SB.C.48 - Slotsbyen, Vibekevej	647
SB.C.5 - Slotsbyen syd for Slotsgade	648
SB.C.50 - Slotsbyen, Carlsbergvej midt	649
SB.C.52 - Slotsbyen, Carlsbergvej syd	650
SB.C.56 - Slotsbyen, Bag Slotskroen	651
SB.C.57 - Slotsbyen, Gallerierne	652
SB.C.58 - Slotsbyen, Herluf Trolles Torv	653
SB.C.59 - Frejasvej Syd	654
SB.C.6 - Slotsbyen - Hostrupsvejkarreen	655
SB.C.7 - Slotsbyen, Helsingørsgade mod Slotssøen	656
SB.C.8 - Slotsbyen, Helsingørsgade/ Østergadekarreen	657

SB.C.9 - Slotsbyen øst for Østergade/Helsingørsgade	658
SB.F.1 - Slotsbyen, Salpetermosen	659
SB.F.2 - Slotsbyen, grønt område Teglgårdslund	660
SB.F.3 - Slotsbyen, Munkeengen	661
SB.F.4 - Slotsbyen, grønt område Indelukket	662
SB.F.5 - Slotsbyen, grønt område Birkemosen	663
SB.F.6 - Slotsbyen, grønt område Holmegaardsvej	664
SB.F.7 - Slotsbyen, Dyrskuepladsen	665
SB.F.8 - Teglgårdssøen	666
SB.D.1 - Slotsbyen, Tromlepladsen	667
SB.D.10 - Slotsbyen, Klostervej daginstitution	668
SB.D.11 - Slotsbyen, Sportskilen syd	669
SB.D.12 - Slotsbyen, politigård	670
SB.D.13 - Slotsbyen, Hillerød Kirke	671
SB.D.14 - Slotsbyen nord for Hammersholtvej	672
SB.D.15 - Slotsbyen, skole	673
SB.D.16 - Slotsbyen, Viden- og Kulturparken	674
SB.D.3 - Slotsbyen, Nyhuse Kirkegård	675
SB.D.4 - Slotsbyen, Annaborg	676
SB.D.5 - Slotsbyen, Marie Mørks Skole	677
SB.D.6 - Slotsbyen, Byskolen/gymnasie	678
SB.D.7 - Slotsbyen, Sportskilen nord	679
SB.D.8 - Slotsbyen syd for Hammersholtvej	680
SB.D.9 - Slotsbyen, Amtmandsvej	681
SB.T.1 - Slotsbyen, jernebanespor	682
SB.C.61 - Slotsbyen, Munkeengen Vest	683
St. Lyngby SL	684
SL.B.1 - St. Lyngby, Bremerholmen	685
SL.B.2 - St. Lyngby midt	686
SL.B.3 - St. Lyngby nord	687
SL.B.4 - St. Lyngby ved Rolighedsvej	688
SL.C.1 - St. Lyngbyvej nord I	689
SL.B.6 - St. Lyngbyvej nord II	690
SL.B.7 - St. Lyngbyvej syd	691
SL.B.8 - St. Lyngby, Den Gamle Skole	692

Tjæreby og Harløse TB.HL	693
TB.HL.L.1 - Tjæreby landsby	694
TB.HL.L.2 - Ny Harløse, det gamle mejeri	695
TB.HL.L.3 - Ny Harløse landsby	696
TB.HL.L.4 - Harløse landsby	697
TB.HL.L.5 - Lagerhotel i landzone	698
TB.HL.D.1 - Tjæreby Kirke	699
TB.HL.D.2 - Harløse Gl. Skole	700
Tulstrup og Alsønderup TS.AL	701
TS.AL.B.1 - Alsønderup syd	702
TS.AL.B.2 - Alsønderup, Lyngbakken	703
TS.AL.B.3 - Tulstrup	704
TS.AL.B.4 - Tulstrup, Holmegård	705
TS.AL.B.5 - Tulstrup, Rylevænget	706
TS.AL.B.6 - Alsønderup midt	707
TS.AL.B.7 - Alsønderup, Baunetgården	708
TS.AL.B.8 - Alsønderup, Mølledalen	709
TS.AL.B.9 - Alsønderup, Baunevej 2-6	710
TS.AL.E.1 - Tulstrup, Brunebjerg	711
TS.AL.L.1 - Nejede landsby	712
TS.AL.F.1 - Bendstrup Camping	713
TS.AL.F.2 - Ved Arresø	714
TS.AL.F.3 - Tulstrup, grønt område vest	715
TS.AL.F.4 - Tulstrup, grønt område midt	716
TS.AL.S.1 - Lykkesholm sommerhusområde	717
TS.AL.D.1 - Alsønderup, Kulsviergården	718
TS.AL.D.2 - Alsønderup Kirke	719
TS.AL.D.3 - Alsønderup Skole	720
TS.AL.T.1 - Tulstrup, aflastningsvej	721
Ullerød UL	722
UL.B.1 - Ullerød, Søndre Strødam	723
UL.B.10 - Ullerød, Sophienborg nordvest	724
UL.B.11 - Ullerød, Ullerødbyen nordøst	725
UL.B.12 - Ullerød, Ullerødbyen Sydøst	726
UL.B.13 - Ullerød, Ullerødbyen sydvest	727

UL.B.14 - Ullerød, Ullerødbyen midt	728
UL.B.2 - Ullerød, Fuglevejkvarteret	729
UL.B.3 - Ullerød, Bogfinkevej	730
UL.B.4 - Ullerød, Ålholmparken	731
UL.B.5 - Ullerød, Sophienborg Allé	732
UL.B.6 - Ullerød, Sophienborg øst	733
UL.B.7 - Ullerød, Sophienlund	734
UL.B.8 - Ullerød, Bygvangen	735
UL.B.9 - Ullerød, Hvedevangen	736
UL.E.1 - Ullerød, erhverv nord for Falkevej	737
UL.E.2 - Ullerød, erhverv syd for Falkevej	738
UL.C.1 - Ullerød, Ullerødbyens bydelscenter	739
UL.C.2 - Sophienborg lokalcenter	740
UL.F.1 - Ullerød, syd for Isterødvejen	741
UL.D.1 - Ullerød, Hillerød Seminarium	742
UL.D.2 - Ullerød, Sophienborg Skole	743
UL.D.3 - Ullerød, Sophienborg daginstitutioner	744
UL.D.4 - Ullerød, Sophienborg Plejecenter	745
UL.T.1 - Ullerød, samkørselsplads	746
Uvelse og Lystrup UV.LS	747
UV.LS.B.1 - Uvelse midt	748
UV.LS.B.2 - Uvelse syd	749
UV.LS.B.3 - Uvelse, Bøllemosevej 19-25	750
UV.LS.B.4 - Uvelse, Uvelse Park	751
UV.LS.B.5 - Uvelse ved Enggårdsvej	752
UV.LS.B.6 - Uvelse Nord	753
UV.LS.E.1 - Uvelse, Bøllemosevej	754
UV.LS.L.1 - Lystrup landsby	755
UV.LS.L.2 - Uvelse, Højlundevej 8 øst	756
UV.LS.L.3 - Uvelse, Højlundevej 8 nord	758
UV.LS.L.4 - Uvelse, Højlundevej 8 vest	760
UV.LS.C.1 - Uvelse, centerområde	762
UV.LS.F.2 - Uvelse, idrætsområde	763
UV.LS.F.1 - Uvelse Nord, rekreativt område	764
UV.LS.S.1 - Pilevangen	765

UV.LS.S.2 - Lindholm	766
UV.LS.D.1 - Uvelse, skoleområde	767
UV.LS.D.3 - Uvelse Kirke og sognegård	768
UV.LS.T.1 - Uvelse, renseanlæg	769
Vestbyen VB	770
VB.B.1 - Vestbyen, Fredensborgvej	771
VB.B.10 - Vestbyen, Gartnervænget	772
VB.B.11 - Vestbyen, ældre del af Vestbyen I	773
VB.B.12 - Vestbyen, Selskovkvarteret	774
VB.B.13 - Vestbyen, ældre del af Vestbyen II	775
VB.B.14 - Vestbyen, Paradisvænget	776
VB.B.15 - Vestbyen, ældre del af Vestbyen III	777
VB.B.2 - Vestbyens villaområder	778
VB.B.3 - Vestbyen, Selskovparken	779
VB.B.4 - Vestbyen, Skoleparken	780
VB.B.5 - Vestbyen, Bag Vænget	781
VB.B.6 - Vestbyen, Stutterivænget	782
VB.B.7 - Vestbyen, Stutmestervej	783
VB.B.8 - Vestbyen, Grundtvigsvænget	784
VB.B.9 - Vestbyen, Kløvervænget	785
VB.L.1 - Vestbyen, Gøgevænget	786
VB.C.1 - Vestbyen, lokalcenter ved Hillerødholms Alle	787
VB.C.2 - Vestbyen, bydelscenter ved Ullerød SuperBrugs	788
VB.F.5 - Vestbyen, Hillerød Stadion	789
VB.F.1 - Vestbyen, grønt område syd for Selskov	790
VB.F.2 - Vestbyen, grønt område ved Åvang nord	791
VB.F.3 - Vestbyen, grønt område ved Åvang syd	792
VB.F.4 - Vestbyen, grønt område nord for Herredsvejen	793
VB.D.10 - Vestbyen, Stutgården	794
VB.D.11 - Vestbyen, ved Skovhegnet	795
VB.D.12 - Vestbyen, Kontikiskolen	796
VB.D.2 - Vestbyen, skole/højskole	797
VB.D.3 - Vestbyen, Ålholmhjemmet og Ålholmskolen	798
VB.D.4 - Vestbyen, højskole	799
VB.D.6 - Vestbyen, Lions Park Plejecenter	800

VB.D.7 - Vestbyen, Hillerødholm Skolen	801
VB.D.8 - Vestbyen, Ullerød Kirke	802
VB.D.9 - Vestbyen, Nyhuse Kirkegård	803
VB.T.1 - Vestbyen, renseanlæg	804
Østbyen ØB	805
ØB.B.1 - Østbyen, Hillerød Parkgård	806
ØB.B.10 - Østbyen, Lærkeparken	807
ØB.B.11 - Østbyen, Ved Skansebakken	808
ØB.B.12 - Østbyen, Maltevang	809
ØB.B.13 - Østbyen, Fredskovhellet	810
ØB.B.14 - Østbyen ved Dyrehaven	811
ØB.B.15 - Østbyen ved Tamsborgvej/ Dyrehavevej	812
ØB.B.16 - Østbyen, Skansedal	813
ØB.B.18 - Østbyen, Jespervej 212	814
ØB.B.19 - Østbyen, Højager 107	815
ØB.B.2 - Østbyens villaområder	816
ØB.B.20 - Østbyen, ved Skansevej	817
ØB.B.21 - Østbyen, ældre del af Østbyen I	818
ØB.B.22 - Østbyen, ældre del af Østbyen II	819
ØB.B.23 - Østbyen, ældre del af Østbyen III	820
ØB.B.24 - Østbyen, ældre del af Østbyen IV	821
ØB.B.25 - Østbyen, Ved Skovgærdet	822
ØB.B.26 - Østbyen, Finnehusene	823
ØB.B.27 - Østbyen, Bjørnebakken	824
ØB.B.28 - Østbyen, Jespervej	825
ØB.B.29 - Østbyen, Dyrehavevej/Helsevej	826
ØB.B.3 - Østbyen, Granbakken	827
ØB.B.4 - Østbyen, Møllebakken	828
ØB.B.5 - Østbyen, Skippermosen	829
ØB.B.6 - Østbyen, Aspehaven/ Platanhaven	830
ØB.B.7 - Østbyen, Bolværket	831
ØB.B.8 - Østbyen ved Højager	832
ØB.B.9 - Østbyen, Solbakken	833
ØB.C.2 - Østbyen, bydelscenter ved Fredskovhellet	834
ØB.C.3 - Østbyen, lokalcenter ved Skansevej	835

ØB.C.4 - Østbyen, lokalcenter ved Prinsens Vænge	836
ØB.F.1 - Østbyen, grønt område ved Grønskiftet	837
ØB.F.2 - Østbyen, grønt område syd for banen	838
ØB.F.3 - Østbyen, grønt område ved Lærkebakken	839
ØB.F.4 - Østbyen, grønt område ved Folevang	840
ØB.F.5 - Østbyen, grønt område ved Poppelgangen	841
ØB.D.1 - Østbyen, Kulsvierskolen	842
ØB.D.2 - Østbyen, Skansekirkegården	843
ØB.D.3 - Østbyen, Præstevang Kirke	844
ØB.B.30 - Østbyen, Hillerød Sygehus nord	845
ØB.D.5 - Østbyen, Hillerød Sygehus syd	847
ØB.D.6 - Østbyen, Den Nordiske Lejrskole	848
ØB.D.7 - Østbyen, Skanselyet	849
ØB.D.8 - Østbyen ved Skovleddet	850
ØB.D.9 - Østbyen, Planetstien	851
ØB.T.1 - Østbyen, tekniske anlæg	852
ØB.T.2 - Østbyen, teknisk anlæg ved Jespervej	853
ØB.T.3 - Østbyen, lokalbanestation	854
Miljøvurdering	855
Miljøvurdering - rapport	856
Screening og afgrænsning	857
Ikke-teknisk resumé	858
Beskrivelse af indhold	861
0-alternativet	864
Vurdering af miljøkonsekvenser	865
Overvågning	874
Sammenfattende redegørelse	876
Integration af miljøhensyn i planen	877
Behandling af indsigelser	880
Alternativer	882
Overvågning	883
Dokumenter	884
Om planen	886
Forord	888
Læsevejledning	890

Status og proces 891

Kommunen i hovedtræk

I dette afsnit fastsættes og beskrives de overordnede hovedtræk indenfor for Hillerød Kommunes afgrænsning.

I punktet Hillerød - en del af Greater Copenhagen ses udviklingen for Hillerød Kommune i sammenhæng med Greater Copenhagen og Hovedstadsregionen, mens punktet Hovedstrukturen handler om de store linjer for udviklingen indenfor kommunens grænser.

Den overordnede struktur, der fastsættes under punkterne Hillerød - en del af Greater Copenhagen og Hovedstrukturen, udmøntes i retningslinjer for de enkelte emner i de 3 strukturafsnit; Bystruktur, Grøn og Blå struktur samt Infrastruktur og forsyning og endelig i kommuneplanrammerne, der fastsætter bestemmelser for den fremtidige lokalplanlægning.

Hovedstrukturen

Den fremtidige udvikling i Hillerød Kommune bygger på byrådets vision "Læring og Livskraft". Planstrategien "Strategi for fysisk planlægning 2021" er udarbejdet med afsæt i visionen og er det fysiske aftryk af visionen. Kommuneplan 2021 er udarbejdet med afsæt i såvel vision og "Strategi for fysisk planlægning" hvor det er besluttet at foretage en fuld revision af kommuneplanen. Derudover er kommuneplanen i overensstemmelse med ændringer i planloven, landsplandirektiv Fingerplanen 2019, landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet og de statslige interesser i kommuneplanlægningen.

Strategi for fysisk planlægning er opbygget omkring 3 temaer: Livet i byerne, Trafik og mobilitet samt Blomstrende Kommune. Strategiens temaer genfindes i kommuneplanens retningslinjetemaer Livet i byerne, Grøn og blå struktur samt Infrastruktur og forsyning. Strategiens mål og målsætninger danner grundlaget for denne kommuneplan, herunder kommuneplanens overordnede mål.

Hovedstrukturen rummer de helt overordnede pejlemærker for arealanvendelsen i Hillerød Kommune. Målene detaljeres i kapitlerne om Livet i byerne, Grøn og blå struktur samt Infrastruktur og forsyning.
Vi vil styrke udviklingen af Hillerød Kommune ved følgende pejlemærker for den fysiske udvikling. Pejlemærkerne skal være styrende for vores planlægning i de kommende 12 år.

Sammen om Hillerød Kommune

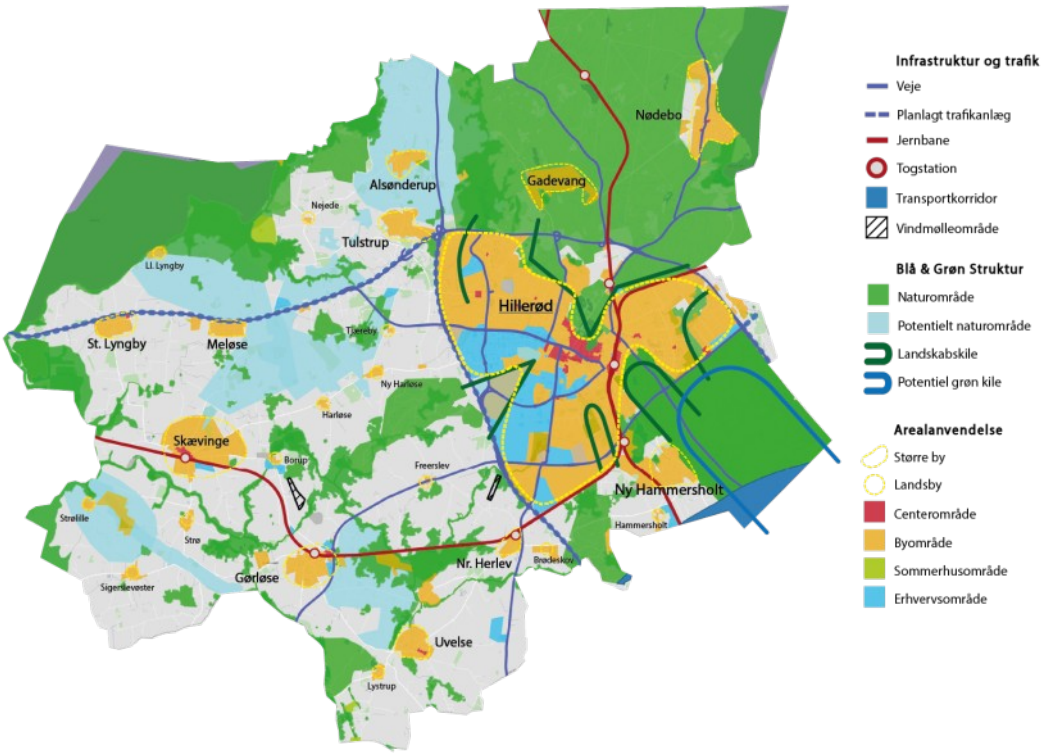
- Vi skaber rum og plads for aktive, sociale og kulturelle fællesskaber
- Vi styrker Hillerød midtby som kommunens og Nordsjællands mødested og handelscentrum
- Vi skaber bæredygtige lokalsamfund med egen identitet og muligheder
- Vi styrker kulturlivets muligheder til glæde for borgere og de mange besøgende.

Grønt og aktivt hjerte midt i Kongernes Nordsjælland

- Vi styrker de stedbunde attraktioner og bruger dem aktivt i vores planlægning og udvikling
- Vi giver plads til naturen i og uden for byerne og sikrer forbindelser mellem natur og by i hele kommunen
- Vi fremmer mulighed for bevægelse og udvikler kommunen med plads og gode rammer for idrætten.

Bæredygtig udvikling og vækst i hele kommunen

- Vi sikrer udviklingsmuligheder for vores virksomheder, som vokser og skaber vækst og velfærd både lokalt og globalt
- Vi fremmer brug af offentlig transport og cykel til glæde for miljø og sundhed
- Vi fremmer bæredygtige byer og byggeri med intelligente grønne løsninger



Uddybning af de overordnede mål

Hillerød Kommune har fokus på fællesskabet, og det skal den fysiske planlægning understøtte. Der skal i byudviklingen gøres plads til kulturelle og sociale fællesskaber. Det har betydning for den måde vi indretter pladser, bygninger og offentlige rum. Se fx afsnit om arkitektur.

Hillerød bymidte er Nordsjællands handelscentrum. Det kræver unikke oplevelser omkring handelsgaderne i bymidten, hvor der også skal være caféer, kulturliv og andre oplevelser. Det kræver også, at der er plads til, at handelslivet kan udvides. I denne kommuneplan udlægges et aflastningsområde i den vestlige del af Hillerød, med mulighed for store udvalgsvarebutikker. Aflastningsområdet må ikke påvirke bymidten negativt, og derfor er der bl.a. indarbejdet rækkefølgebestemmelser for området. Se mere i afsnit om detailhandel. Hillerød bymidte skal fortsat være hele kommunens hovedcenter med en stor koncentration og variation af butikker, kulturelle aktiviteter og uddannelser. Skævinge er sekundært kommunecenter.

I Hillerød Kommune skal Hillerød by, som det store bysamfund med mere end 60% af kommunens indbyggere i den østlige del af kommunen, fortsat være omdrejningspunktet. Hillerød by er omgivet af 11 mindre byer og 12 landsbyer med hver deres særlige karakter, der skal videreudvikles i dialog med borgerne. I denne kommuneplan er der taget et strategisk valg i forhold til udbygningsmulighederne i de øvrige bysamfund. De eksisterende byudviklingsmuligheder i kommuneplanen er fastholdt og vurderes til at udgøre tilpas rummelighed til de forventede byudviklingsbehov i planperioden.

Landskabet i kommunen er særdeles oplevelsesrigt på grund af variationen i terrænet, værdifulde naturområder, synlige kulturhistoriske træk, landbrugets påvirkning af landskabet og forekomsten af de store skove og de to store søer; Arresø og Esrum Sø. Det skal vi

værne om, og der skal i den sammenhæng udvikles yderligere på en grøn rekreativ struktur, (gen)skabes vådområder og arbejdes for god adgang til natur og kulturhistoriske steder. Se bl.a. den grønne strukturplan.

Grønne områder benyttes i høj grad til motion og idræt både i klubber og af den uorganiserede idræt. Hillerød Kommune vil sikre gode adgangsmuligheder til grønne områder. Idrætsanlæggene har fortsat en stor betydning for den rekreative udfoldelse, og der skal udlægges yderligere arealer til motion og idræt i nye byudviklingsområder. De grønne områder skal desuden planlægges med vægt på udvikling af naturen og biodiversiteten.

Hillerød Kommune ligger strukturelt godt – centralt placeret i det smukke Nordsjælland med et stort opland. Hillerød er knudepunkt for den offentlige transport i Nordsjælland, og der er nem adgang til Hillerødmotorvejen og andre overordnede veje. Derfor har kommunen nogle klare fordele som erhvervs- og handelsby. Region Hovedstaden, er Danmarks vækstmotor nr. 1.

Hillerød by ligger som afslutningen og afrundingen af Hillerødfingeren i regionens fingerstruktur, der med S-togslinjerne stråler ud fra København og lader grønne kiler strække sig langt ind i hovedstaden. Det udnytter vi i Hillerød Kommune ved aktivt at fastholde og styrke fordelene ved den centrale placering i Nordsjælland og den tætte forbindelse til hovedstaden og dermed Øresundsregionen "Greater Copenhagen".

Hillerød Kommune har en stærk klynge med det nye Hospital Nordsjælland og flere større life science virksomheder. Det vil kommunen styrke yderligere og målretter erhvervsarealer i Favrholm til denne type virksomhed.

Favrholm vil i kommuneplanperioden være kommunens helt store byudviklingsområde. Her forventes op til 8.000 nye borgere, nyt hospital Nordsjælland og mange nye virksomheder. Hele bydelen med adgang til Favrholm Station.

I Hillerød Kommune skal der fortsat være byvækst, både indenfor offentlige funktioner, erhverv, handel, kultur, uddannelse og boliger. Det sker på et bæredygtigt grundlag, og med respekt for de naturgivne og kulturhistoriske værdier der er indenfor kommunen. Derfor er der en balance mellem byfortætning og udvikling af nye områder, og der indtænkes miljørigtige løsninger i de enkelte projekter.

Der er mindre erhvervsområder i de mindre byer, mens de store erhvervsområder fortsat skal være koncentreret i den vestlige del af Hillerød by og i dele af den nye bydel Favrholm.

Store dele af det centrale og østlige Hillerød ligger mindre end 2 kilometer fra Hillerød Station. Den primære byomdannelse og fortætning skal i henhold til Fingerplanen ske indenfor 1000 m afstand fra stationen. Ved Favrholm Station skal de nye stationsnære arealer udnyttes, så mange kommer til at arbejde og bo med let adgang til kollektiv transport.

Hillerød Kommune har mange virksomheder, og erhvervsområdet i Hillerød har let adgang til motorvej. Hillerød har via vejtrekanten (Isterødvejen, Hillerødmotorvejens forlængelse og Overdrevsvejen (rute 6)) god adgang til det overordnede vejsystem i Nordsjælland. Skævinge, Gørløse og Nr. Herlev har lokalbanestationer, og det giver mulighed for byudvikling af lokal karakter.

Kommunens byudvikling tager udgangspunkt i at koncentrere bydannelsen tæt på stationerne, så arbejdsplads- og besøgsintensive funktioner og tætte boligbebyggelser i størst muligt omfang kan dækkes med kollektiv transport, og dermed mindske behovet for individuel transport. Der arbejdes med tiltag, som skal sikre busser lettere fremkommelighed i byerne og for gode omstigningsmuligheder mellem cykel, bus og tog samt parkerings- og omstigningsfaciliter ved stationerne. Særligt den nye Favrholm Station skal udvikles som en pendlerstation med gode omstigningsfaciliteter. Cykelstinettet udbygges hele tiden, så cyklen over relativt kortere afstande bliver et attraktivt transportmiddel frem for bilen.

På længere sigt
Kortet 'Samlet hovedstruktur for Hillerød Kommune' fastsætter den overordnede fremtidige struktur, der blandt andet afrunder "trekløverstrukturen" for Hillerøds byudvikling. Det vestlige kløverblad forudsættes udbygget med Ullerød Nord. Det sydlige kløverblad ønskes udviklet med bydelen Favrholm, afgrænset mod en forlænget Hillerødmotorvej.

Samtidig med byudvikling af nye arealer skal udviklingen af de eksisterende byområder også i fremtiden ske ved omdannelse og fortætning, særligt i de stationsnære områder i Hillerød, men også i de 11 mindre byer. Herunder forventes det nuværende hospitalsområde udviklet til nye anvendelser, når hospitalsdriften flyttes til Nyt Hospital Nordsjælland, og den sydlige del af Sportskilen og den nordlige del af Golfbanen forventes på længere sigt at skulle indgå i den nye bydel Favrholm.

Redegørelse Hovedstruktur

Med vedtagelsen af Hillerød Kommunes Vision "Læring og Livskraft" har byrådet besluttet en række mål, bl.a. at Hillerød skal være kendt som Nordsjællands førende erhvervs- og uddannelsesby, at Hillerød skal være den foretrukne handelsby i Nordsjælland, og at Hillerød Kommune skal være et oplagt sted at bosætte sig. Hillerød Kommune skal planlægge langsigtet og bæredygtigt, og have en infrastruktur der understøtter sikker, bæredygtig og smidig transport. I Hillerød Kommune skal natur og kultur være mangfoldig og tæt på.

Hensigten med kommuneplanens regulering af byudvikling og byfortætning er først og fremmest at skabe miljørigtige lokaliseringsmuligheder i Hillerødfingeren i overensstemmelse med målsætningerne i den statslige planlægning, som bl.a. er udtrykt i Fingerplanen. Dette er også i overensstemmelse med byrådets strategi om at medvirke til at fremme udvikling og vækst, og klimastrategiens mål om at nedsætte CO_2 udslip.

Byudviklingen i Hillerød by har generelt formet sig efter de naturgivne og kulturhistoriske forhold som et trekløver. Trekløvermodellen fastholdes med de 3 grønne kiler, der strækker sig helt ind til Hillerød centrum, da det giver let adgang til kultur-, fritids- og naturoplevelser for byens beboere og besøgende. Arealer udlagt til fremtidig byudvikling og infrastrukturanlæg er i overensstemmelse med Fingerplanen.

De store skove; Gribskov, St. Dyrehave, Freerslev Hegn samt Frederiksborg Slots placering ved Slotssøen har været bestemmende for "trekløverstrukturen", der også i fremtiden skal være den overordnede struktur for Hillerød bys udvikling. Udover byudvikling i den nordlige del af Skævinge og byafrundinger i Gørløse, St.

Lyngby og Meløse, skal de væsentlige byudviklingsområder være Ullerød Nord og Favrholm, da det er områder, der ligger indenfor "Hillerødfingerens" afgrænsning i Hovedstadsområdet.

Kommuneplanens afsnit om Grøn og blå struktur respekterer og forholder sig til Statens Natur- og Vandplaner og kommunens tilknyttede handleplaner.

Kommunen er opdelt i forskellige landskabskarakterområder ud fra en analyse af det geologien, jordbundsforhold sammenholdt med arealanvendelsen, og er den metode staten kræver anvendt, når der skal ske ændringer i udpegninger i det åbne land.

Kommunens landskabskarakter er her kortfattet beskrevet: Mellem Pøle Ådalen og Æbelholt Ådalen, der begge er præget af flade lavbundsarealer, ligger et stærkt bakket dødislandskab omkring Tulstrup og Alsønderup. Mellem Skævinge og Hillerød er landskabet præget af et højtliggende bølgende terræn præget af landbrugsarealer, der går over i mere fladt og lavereliggende terræn i Havelse Ådalen og området mellem Skævinge og Arresø. I kommunens sydvestlige del er landskabet præget af den markante ås; Strø Bjerge. Det højtbeliggende landskab ved Lystrup Skov er gennemskåret af en tunneldal formet af istidens smeltevand. I den sydøstlige del af kommunen er landskabet svagt bølget og præget af intensiv landbrugsdrift. De store skovområder danner markante skovbryn og indeholder bl.a. en stor randmoræne, der går fra området ved Ny Hammersholt, op langs Skansebakken og op til Gadevang, samt mange småbakker, søer og lavninger.

En grøn strukturplan er indarbejdet i Kommuneplanen for at give mulighed for sammenhængende grønne områder, understøttet af stisystemer der giver let adgang til rekreative naturoplevelser.

Hillerød Kommune er på 213,4 km^2. Skove udgør ca. 56,7 km^2, og søer udgør ca. 17,7 km^2 svarende til henholdsvis 27 % og 8 % af kommunens samlede areal. Skovandelen skal stige, og der er udlagt skovrejsningsområder, hvoraf 2 skovprojekter, som tilsammen udgør ca. 11 km^2, er under realisering.

Der findes kun enkelte større husdyrbrug, men der findes samtidig en del mindre landbrugsejendomme, mange med hestehold. I kommunen er ca. 4 % af det samlede areal klassificeret som vigtige naturområder som eng, hede, mose og overdrev, der er omfattet af Naturbeskyttelsesloven. Kommunen rummer 4 internationalt beskyttede naturområder ved Arresø, Freerslev hegn, Store Dyrehave og Gribskov.

Hillerød - en del af Greater Copenhagen

Hillerød Kommune er placeret midt i Hovedstadsregionens nordlige del, og ligger en halv times kørsel fra Rådhuspladsen og 39 minutter i S-tog fra Hovedbanegården i København. Som en af de stærke og attraktive oplandskommuner til København, tæt knyttet til storbyen, er Hillerød Kommune en selvstændig kommune med gode og velfungerende boligområder, erhvervsliv og byliv. Hillerød har sin egen særlige identitet med kulturhistorie, natur og handel særligt repræsenteret med Frederiksborg Slot, de store skove og den levende og dynamiske bymidte i Hillerød by.

Hillerød Kommune er en del af "Greater Copenhagen", et erhvervspolitisk partnerskab mellem regioner og kommuner i østdanmark og sydsverige. Formålet med partnerskabet er at skabe vækst i den samlede region "Greater Copenhagen". Gennem samarbejdet er Hillerød Kommune med til at styrke regionens position som en attraktiv lokaliseringsmulighed for virksomheder.

Visionen for Greater Copenhagen er, at Greater Copenhagen er centrum for bæredygtig vækst og livskvalitet. Fordi vi tilbyder fleksibilitet, samarbejde og tilgængelighed – hvor mennesker og virksomheder kan frigøre deres potentiale

Hillerød ligger i et trafikalt knudepunkt i ”vejtrekanten” mellem Rute 6 Roskilde - Helsingør, Hillerød Motorvejen og Isterødvejen og som bindeled mellem lokalbanerne og S-tog, lige som byen er udgangspunkt for mange buslinjer. Hillerød har et stort geografisk handelsopland, og de korte og mellemlange uddannelsesinstitutioner tiltrækker studerende fra hele Nordsjælland.

Den centrale placering og lokalisering af Nyt Hospital Nordsjælland og Favrholm station giver gode muligheder for at udnyttte den centrale beliggenhed i forhold til at tiltrække erhvervsvirksomheder og styrke Hillerøds position som regionalt handelscentrum. Den centrale forbindelse forpligter også til at arbejde for en god tilgængelighed til hospitalet for alle borgere i Nordsjælland i særdeleshed og til kommunen i almindelighed.

Netop placeringen af et nyt hospital understreger yderligere behovet for, at der investeres i infrastrukturen i Nordsjælland. Derfor samarbejder Fredensborg, Frederikssund, Gribskov, Halsnæs, Helsingør og Hillerød kommuner om at fremme især færdiggørelse af Frederikssundmotorvejen, forlængelse og udvidelse af Hillerødmotorvejen, en forbedret vejforbindelse til Helsinge samt en forbedring af kystbanen.

En lang række af de opgaver, som kommunerne har ansvaret for, rækker udover kommunegrænsen. Det gælder både på naturområdet, hvor natur- og vandhandleplaner udarbejdes i samarbejde med nabokommuner, i forhold til klimaindsatsen og i forhold til at styrke regionens position på erhvervs- og turismeområdet. Fælles for opgaverne er, at de skal løses dels i et samarbejde kommunerne imellem, dels i samarbejde med Staten og Region Hovedstaden. Hillerød Kommune indgår i forpligtende samarbejder på disse områder.

Bystruktur

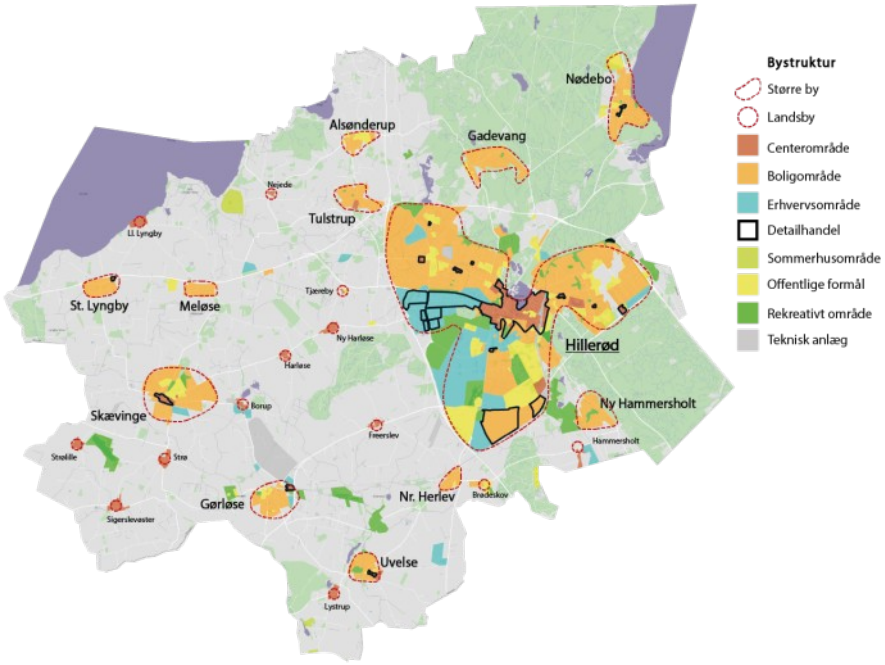
Hillerød Kommunes centrale placering i Nordsjælland, nærheden til naturen og gode trafikforbindelser har været og skal fortsat være en del af det, der gør det atttraktivt at bosætte sig i Hillerød Kommune. Samtidig er Hillerød Kommune hele Nordsjællands detailhandelscentrum og mødestad.

Hillerød er en selvstændig by, omgivet af smukke landskaber med søer og skove. Det er de ting tilflyttere nævner som væsentlige årsager til, at de bosætter sig i kommunen. De værdier skal fastholdes og udvikles, for at Hillerød fortsat kan være en attraktiv bosætningskommune i hovedstadsregionen.
Den fortsatte boligudbygning skal sikre en stor variation i boligudbuddet. En variation der afspejler Hillerøds befolkningssammensætning og efterspørgslen på boliger af forskellig størrelse, art og beliggenhed.

Hillerød Kommune skal også i fremtiden være en førende vækst- og erhvervskommune, som tilbyder gode forhold for virksomheder og samtidig være hele Nordsjællands detailhandelscentrum. Ved stationen i Hillerød By ligger campus med uddannelsessteder og ungdomsboliger. Hillerød skal fortsat være en uddannelsesby.

Overordnede mål for Bystruktur

- I kommunens byer skal bymidterne være levende og afvekslende mødesteder.
- Boligudbygning skal understøtte den kommunale økonomi og velfærd samt levende og bæredygtige lokalsamfund.
- Der skal fortsat være arealer til byudvikling i de mindre bysamfund.
- De mindre byers særlig karakter skal styrkes, så fællesskaber og mangfoldighed kan trives.
- Favrholm skal udvikles som en del af Hillerød by i et bredt samarbejde ud fra en værdibaseret tilgang med følgende grundlæggende værdier og principper. Favrholm er: Sund, lærende, inviterende, grænsebrydende, bæredygtig og oplevelsesrig.
- Der skal fortsat være gode muligheder for produktionsvirksomheder og andre erhverv i kommunen.
- Hillerød skal fortsat være Nordsjællands uddannelsescentrum.
- Hillerød skal fastholde sin position som Nordsjællands handelscentrum.



Redegørelse Bystruktur

Fra 2009 til 2019 er indbyggertallet i Hillerød Kommune steget med ca. 4.000 indbyggere - fra ca. 47.000 til 51.000. De nuværende områder til byudvikling giver mulighed for en yderligere befolkningsfremgang på mere end 16 procent. Hillerød Kommune har altså gode muligheder for byudvikling, og det gælder både omdannelse i Hillerød by, udbygning i Ullerød Nord og Favrholm samt udbygningsmuligheder i en stor del af kommunens øvrige bysamfund. Under afsnittet byroller beskrives byernes styrker, forskelle og udviklingsmuligheder.

I afsnit om boliger beskrives hvordan byrådet ønsker den fremtidige boligsammensætning

I denne Kommuneplan gives der mulighed for omdannelse af det nuværende hospital. Derudover sker der ændringer i rammerne i den nye bydel Favrholm, som følge af at der arbejdes for, at der kan etableres et stadionkvarter, hvor byfunktioner, stadion og træningsfaciliteter integreres.

Der udlægges ikke nye områder til byudvikling med denne kommuneplan.

Læs mere i afsnittet Byudvikling

Bæredygtige byer kræver gode byrum

Det gør sig gældende i alle kommunes bysamfund, stort som lille, at livet i byerne leves på gader, pladser og torve. Det er centralt for en bys sammenhængskraft, at byens rum udvikles med kvalitet og fremsynethed, så folk faktisk har lyst til at færdes og opholde sig i byens rum. Hillerød Kommunes arkitekturpolitik sætter fokus på dette og er indarbejdet som retningslinjer i afsnittet om arkitektur og byliv.

Læs mere i afsnittet Arkitektur og byliv

Hillerød by som regionalt centrum for handel

Hillerød Kommunes placering i centrum af Nordsjælland giver ideelle betingelser for at fastholde Hillerød by som et regionalt handelscentrum med et stort kundeopland. Dette kræver, at Hillerød by bliver ved med at udvikle sig som et mødested med oplevelser og butikker, som ikke findes andre steder i Nordsjælland.

I fremtiden er det kun de store handelsbyer, der overlever i konkurrencen med hinanden og især e-handel. Der i denne kommuneplan derfor udlagt et nyt aflastningsområde til store udvalgsvarebutikker.

Læs mere i afsnittet Detailhandel

Erhverv

Hillerød Kommune skal også i fremtiden være en førende vækst- og erhvervskommune, som tilbyder gode forhold for virksomheder. I Hillerød vest udlægges aflastningsområde, men det indskrænkes i forhold til udpegningen i den statslige udpegning, hvorved der frigives ca. 8 ha, der kan anvendes til håndværksvirksomhed og produktionserhverv.

Det skal sikres, at de eksisterende erhvervsområder er attraktive for fremtidens virksomheder. Med kommuneplanen igangsættes derfor et arbejde i planperioden for området ved Industrivænget og Vølundsvej, hvor kommunen i samarbejde med områdets aktører skal se på, om der er behov for tiltag i området.

Læs mere i afsnittet Erhverv

Uddannelse

Hillerød by er en uddannelsesdestination, og der er fortsat mulighed for at placere uddannelsesinstitutioner omkring det nuværende Campus og senere på det nuværende hospital, når sygehusfunktionen flyttes. Hillerød Kommunes boligpolitik beskriver, at der skal være et passende antal boliger til studerende.

Disse mål er indarbejdet i afsnittet Boliger

Grøn og blå struktur

Hillerød Kommune ligger midt i Nordsjælland, med både store og små bysamfund og store naturområder. Naturen udgør en vigtig del af kommunens grønne infrastruktur.

Beliggenheden betyder, at rigtig mange har lyst til at flytte til Hillerød i disse år. Beliggenheden giver os rigtig gode og attraktive omgivelser, men også en særlig forpligtelse til at beskytte naturen. Hillerød indtager en 9. plads ud af Danmarks 98 kommuner i at have en høj naturværdi.

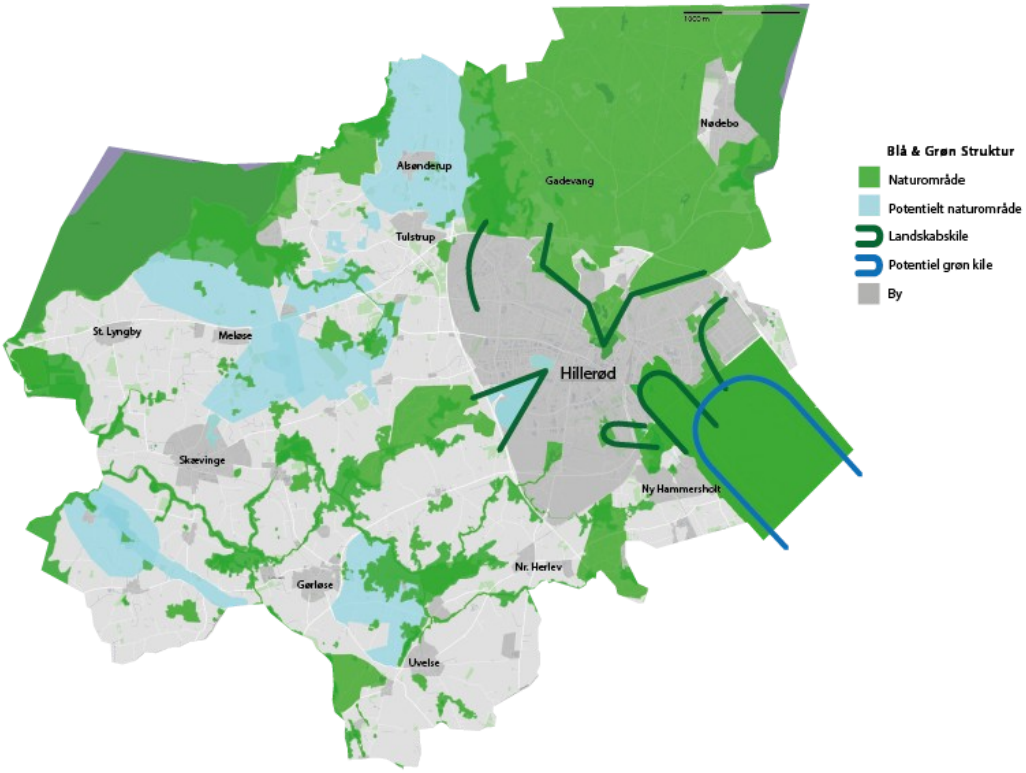
Vi har gennem flere år fået mere fokus på kommunens attraktive grønne områder. Vi er blevet en del af Nationalpark Kongernes Nordsjælland, og den sydlige del af Gribskov og Store Dyrehave er udpeget som UNESCO Verdensarvsareal.

Det er vigtigt med gode forbindelser mellem natur og by, så der altid er nem adgang til naturen. Der skal være plads til liv og oplevelser i det grønne Hillerød. Naturen er et populært sted at dyrke motion og fællesskaber. Det skal vi understøtte.

Kommunens grønne infrastruktur i form af naturområder, parker, søer, vandløb, og lavbundsarealer kan medvirke til at nedsætte risikoen for oversvømmelser ved at tilbageholde vand, aflede vand og virke som magasiner/bufferarealer, der kan tåle oversvømmelse.

Overordnede mål for den grønne og blå struktur:

- Hillerød Kommunes placering som den kommune med den niende højeste biodiversitet skal fastholdes.
- Der skal gives plads til naturen på landet og i byerne i samarbejde med borgerne og foreninger og baseret på frivillighed og engagement.
- Naturområder skal have plads og forbindes for at understøtte og øge levesteder for truede arter.
- Der skal skabes mulighed for, at alle borgere, besøgende og turister kan opleve glæden ved at bevæge sig, få naturoplevelser og indgå i aktive fællesskaber i naturen og i de bynære landskaber.
- Kommunens natur og kulturarv skal tiltrække stadigt flere turister og besøgende.
- Lavbundsarealer skal udvikles, så der opnås økosystemtjenester i form af reduktion af udledning af næringsstoffer til søer og fjorde, CO_2 lagring og så arealerne understøtter en mangfoldig natur.



Redegørelse Grøn og blå struktur

Vi har mange naturområder i kommunen. Over 20% af kommunen er dækket af skov, og vi har de store søer Esrum Sø og Arresø i kommunen. Derimellem har vi mange moser, enge og småskove. Alligevel er biodiversiteten desværre faldende. Det er en tendens i Danmark og også i kommunen. En del af problematikken er, at naturområderne i Danmark er små og fragmenterede. Det skal der rettes op på og med udpegningen af Grønt Danmarkskort bindes de mest værdifulde naturområder sammen. På den måde er der mulighed for, at dyr og planter kan spredes, og der kan blive flere bæredygtige bestande.

Læs mere i afsnittet Grønt Danmarkskort

Bynatur

Hillerød Kommune har med Strategi for bynatur sat fokus på at hæve biodiversiteten i byerne i samarbejde med borgere og virksomheder. I afsnit om byliv er der retningslinjer for bevarelse af bytræer, og Hillerød Kommune vil fremadrettet benytte beregning af biodiversitetsfaktor ved nye lokalplaner som dialogredskab, for at sikre opmærksomhed på bevarelse og styrkelse af grønne elementer og natur i vores byer.

Læs mere i afsnit om Bynatur

Forbindelser

Hillerød Kommune tiltrækker med nationalparken, Unescos Verdensarvs arealer og Frederiksborg slot mange besøgende. Samtidig benyttes det grønne arealer i højere og højere grad til motion og sport både af klubber og foreninger, men også til den uorganiserede idræt. Det er derfor afgørende, at der er gode forbindelser i de grønne områder, men også fra byerne og til naturen.

Læs mere i afsnittet Rekreative stier

Vådområder

Lavbundsarealer i det åbne land udgør en del af kommunens grønne infrastruktur. Ved at skabe vådområder i lavbundsarealerne kan der opnås reduktion af udledning af næringsstoffer til søer og fjorde, CO_2 lagring, klimasikring og mindre risiko for oversvømmelser, rekreative oplevelsesmuligheder og forbedring af biodiversiteten. Der er derfor udpeget nye lavbundsarealer, der kan medvirke til at opfylde både helt lokale og nationale mål.

Læs mere i afsnittet Lavbundsarealer

Infrastruktur og forsyning

Hillerød har en unik geografisk placering lige i hjertet af Nordsjælland med direkte forbindelse til motorvej til København, direkte togforbindelse til de øvrige nordsjællandske hovedbyer samt S-togs linje til København. De senere års og kommende års udbygninger af erhvervs- og boligområder stiller krav til forsyningsvirksomhederne i kommunen. Der skal sikres forsyning med vand, varme og energi. Spildevand og affald skal bortskaffes og behandles.

Der pendler dagligt mere end 18.000 til Hillerød Kommune og mere end 14.000 fra kommunen. Der er en generel tendens til, at pendlingen foregår mod syd. Mange pendler til Hillerød fra kommunerne nord for kommunen, mens Hillerød borgere hovedsageligt pendler mod kommunerne længere inde mod København.

Hillerød Kommune arbejder løbende for, at der skal være en god tilgængelighed til og fra kommunen, men også internt i kommunen. Det betyder, at fremkommeligheden på vejnettet skal optimeres både for private bilister, men også for den kollektive trafik.

Udbygning af Favrholm giver mulighed for at skabe nye stationsnære arbejdspladser og boliger og samtidig indrette byen, så den kollektive trafik samt forhold for gående og cyklende prioriteres. Gode forhold for gående og cyklende kan ligeledes være med til at bidrage til aktive byer, hvor det er interessant at færdes og opholde sig. Flere gående og cyklende bidrager desuden til reduceret CO_2 udledning og bedre sundhed.

Hillerød by er Nordsjællands handelscentrum og mødestad. Det er afgørende for detailhandlen, at der er parkeringspladser, så det opleves som attraktivt at tage til Hillerød.

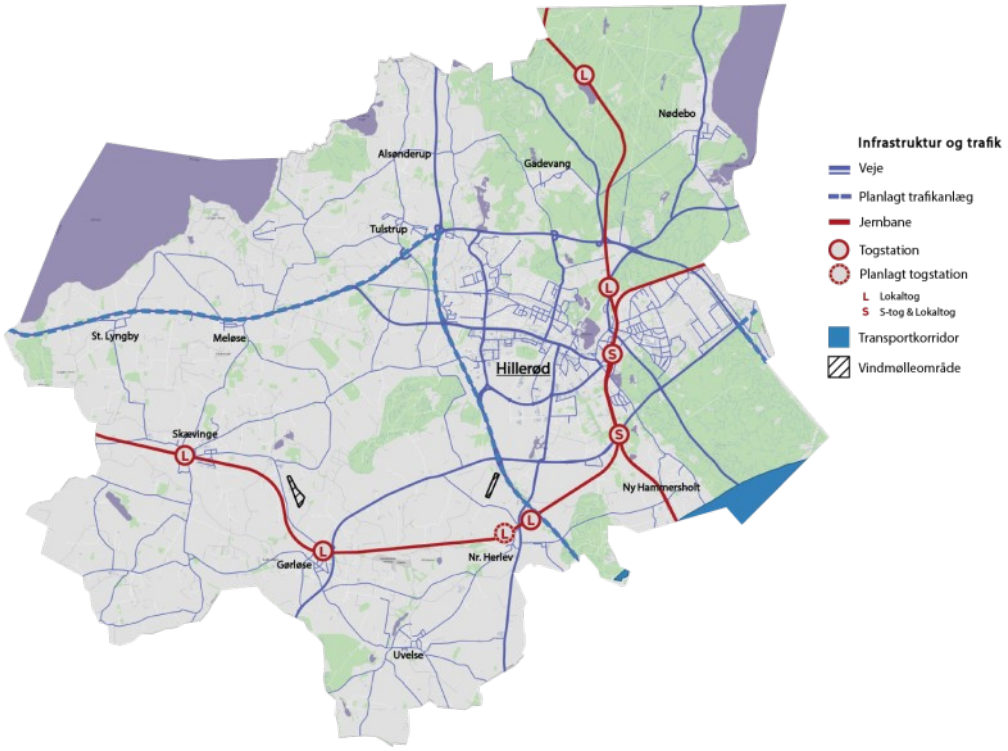
Klimaforandringer

Hillerød Kommune har vedtaget en klimastrategi, som sætter en vision om, at Hillerød Kommune, betragtet som geografisk enhed, har en fossilfri el- og varmeforsyning i 2035. Det vil derfor i de kommende år være en vigtig indsats at belyse, hvordan el- og varmeforsyningen skal omstilles til at være fossilfri og gennemføre omstillingen. Det gælder både inden for de områder, der med fordel kan forsynes kollektivt samt de områder, hvor der skal skiftes til individuelle fossilfrie løsninger.

Samtidig skal konsekvenserne af klimaforandringerne imødegås, og der skal derfor i byudviklingen tages hensyn til de øgede vandmængder i fremtiden. Vandet er dog ikke kun et problem, men kan derimod indgå som ressource og medvirke til at skabe interessante byrum og mere biodiversitet.

Overordnede mål for Infrastruktur og forsyning

- Der skal være nem adgang til og fra byerne for pendlere, besøgene og turister, og der skal fortsat være en god trafikal sammenhæng med resten af Nordsjælland og København.
- Den kollektive trafik og byernes forbindelser skal styrkes og bidrage til, at byernes knudepunkter fremmer, at flere bevæger sig og opholder sig i byens rum.
- Øget brug af den kollektive trafik og cykel skal medvirke til at reducere CO2-udledningen i Hillerød Kommune.
- Forbedrede forhold for cyklende og gående skal bidrage til daglig motion og forbedret sundhed.
- Det skal være nemt at finde en parkeringsplads i Hillerød.
- Støj fra kommunens veje må ikke forværres og skal på sigt begrænses.
- El- og varmeforsyningen omstilles til fossilfrihed senest i 2035.
- Byudviklingen skal ske koordineret med udbygning af infrastruktur og herunder med fokus på grøn infrastruktur til håndtering af spildevand og regnvand.



Redegørelse Infrastruktur og forsyning

For at sikre fremkommeligheden er der i kommuneplanen udlagt arealreservationer til den overordnede infrastruktur.

Læs mere i afsnittet Veje og trafikudlæg

Derudover er parkeringen afgørende både for bymidterne, men også i nye boligområder. I denne kommuneplan er parkeringsnormerne justeret, så der anlægges det nødvendige antal parkeringspladser, uden at de optager for store arealer, som særligt i den tætte by optager areal, der kunne bruges til værdifulde rekreative funktioner og opholdsarealer.

Læs mere i afsnittet Parkering

Stier

Afsnittet om stier er revideret, og der er indarbejdet ”missing links”, som er de steder i cykelstinettet, hvor der er mangler strækninger, for at det hænger sammen på tværs af byerne og kommunen. Et sammenhængende og udbygget cykelstinet er afgørende for at få flyttet mennesker ud af bilerne og over på cyklen til gavn for den enkelte, men også for den trængsel der er på vejene.

Læs mere i afsnittet Stier

Vejstøj

I Danmark er antallet af biler på vejene voksende. Dette er som udgangspunkt et positivt udtryk for økonomisk vækst, men har også den slagside, at stadig flere mennesker oplever støjgener, der ifølge verdensorganisationen WHO kan påvirke vores helbred. Der er i denne kommuneplan indarbejdet en ny kortlægning af de støjbelastede arealer, så den viden kan indgå i den fremadrettede planlægning.

Læs mere i afsnittet Trafikstøj

Der er også åbnet mulighed for at etablere støjskærmende foranstaltninger omkring enkeltliggende ejendomme i det åbne land, som er placeret langs de mest støjende veje.

Læs mere i afsnittet Byggeri og anlæg i landområdet

Forsyning

Forsyningsområdet er dækket af sektorplaner, som indeholder den konkrete planlægning af forsyningen ud fra kapacitetsvurderinger, tekniske muligheder, økonomi, bæredygtig udvikling m.m. Kommuneplanen danner rammerne for sektorplanerne. I denne Kommuneplan er der ikke foretaget væsentlige ændringer i afsnittet om forsyning.

Læs mere i afsnittet om Forsyning

Klimatilpasning

Der sker flere og flere ekstreme regnhændelser i Danmark, hvilket vores byudvikling naturligvis skal afspejle. Der er som noget nyt i denne kommuneplan indarbejdet krav om, at der ikke må bygges på arealer, hvor der ved ekstremregnhændelser står vand på terræn. Det skal både sikre de kommende brugere, men skal også sikre at vandets strømningsveje ikke påvirkes. Dermed sikres det også, at kommunen og grundejere har mulighed for at afværge konsekvenserne af det ekstra vand, vi vil opleve i fremtiden.

Læs mere i afsnittet Klimatilpasning

Fingerplan 2019

Hillerød Kommune er, med sin beliggenhed midt i Nordsjælland, en del af Region Hovedstaden og hovedstadsområdet. Hovedstadsområdet omfatter Region Hovedstaden (bortset fra Bornholm) samt den nordøstlige del af Region Sjælland (Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner).

Rammerne for den overordnede planlægning og byudvikling er fra Statens side fastlagt i form af et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning; Fingerplan 2019 (i de efterfølgende kapitler blot: Fingerplanen). Den overordnede detailhandelsplanlægning er herudover varetaget gennem landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet.

Fingerplanen betragter det centrale København og de nærmeste omliggende forstadskommuner som en håndflade, hvor fra fingrene omkring den overordnede infrastruktur jernbaner og motorveje strækker sig ud mod de omliggende købstæder Køge, Roskilde, Frederikssund, Hillerød og Helsingør. Strukturen sikrer let adgang for ”byboerne” til de grønne og rekreative arealer, der adskiller byfingrene. Hillerød by ligger som afslutningen på Hillerødfingeren, der er en del af det ”Det ydre Storbyområde”, som strækker sig ud til 2 km på hver side af de radiale toglinjer (S-banen) i byfingrene.

For Hillerøds vedkommende vil det sige, at byudviklingen primært kan finde sted indenfor et snævert bælte omkring S-banen mellem Hillerød by og kommunegrænsen mod Allerød Kommune. Byudvikling herudover kan finde sted som fortætning af eksisterende byområder og som afrunding af strukturen i de øvrige bysamfund uden for Hillerød by (det øvrige hovedstadsområde).

Fingerplanen bestemmer, at der skal være en intensiv udnyttelse af arealerne omkring stationerne for at fremme den kollektive og bæredygtige transport mest muligt. Det betyder også, at store arbejdspladsintensive virksomheder ikke kan placeres udenfor stationsnærhedszonen. Med Fingerplan 2019 blev det muligt at udvide det stationsnære kerneområde omkring Hillerød Station fra 600 til 1000 meter. I denne kommuneplan er det stationsnære kerneområde derfor udvidet.

Det stationsnære område har også betydning for udviklingen af hele Favrholm, som med en ny station, der tages i brug i 2024, bliver et byudviklingsområde af regionale dimensioner. Her placeres Nyt Hospital Nordsjælland, et nyt Stadion og en ny tæt bydel omkring stationen, hvor der er plads til både boliger, erhverv, institutioner og butikker.

På baggrund af et ønske fra byrådet i Hillerød, er der med landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet udlagt et aflastningsområde i Hillerød vest. Dette er indarbejdet i kommuneplanen og skal medvirke til at sikre og styrke Hillerød by som Nordsjællands detailhandelscentrum.

Regional udviklingsstrategi 2020-2023

Den Regionale udviklingsstrategi for Region Hovedstaden har 3 indsatsområder:

- Uddannelse og kompetencer til fremtiden
- Effektiv og Bæredygtig mobilitet
- Nye muligheder for et sundt liv, Klima og miljø i balance.

Hillerød Kommune arbejder mod samme mål. Hillerød er en uddannelsesby og skaber et campusmiljø omkring stationen, som kan udvides til det nuværende hospital, når det nedlægges.

Bæredygtig mobilitet fremmes med anlæg af Favrholm Station og planlægning af tæt by omkring stationen, samt fokus på at gøre det mere attraktivt at være gående eller cyklende.

Hillerød Kommune arbejder målrettet med klima og miljø. I kommuneplanen er der indarbejdet nye krav til klimatilpasning, ligesom der er udpeget lavbundsarealer til vådområdeprojekter.

Nye muligheder for et sundt liv er helt på linje med visionen for hele den ny bydel Favrholm, hvor ambitionen er en bydel, hvor idræt, leg og bevægelse er en del af hverdagen, og hvor erhvervsarealer er reserveret til virksomheder inden for life science feltet.

Råstofplan 2016/2020

Region Hovedstaden forventes at vedtage Råstofplan 2016/2020 i 2021. I Hillerød Kommune er der både aktive råstofgrave, nye forslag til råstofgrave og de såkaldte interesseområder. Kommuneplanen må ikke stride mod råstofplanen, og der er således ikke planlagt arealanvendelse, der kan hindre udvinding af råstoffer indenfor grave eller interesseområder. De eksisterende råstofgrave, hvor der skal efterbehandles til natur, er udpeget til potentiel natur i Grønt Danmarkskort.

Kommuneplanen og Verdensmålene

FN's verdensmål er en global forandringsdagsorden, som skal omsættes til lokalt niveau i forhold til arbejdet med økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed frem mod 2030. De 17 verdensmål handler om alt fra økonomisk ulighed til ligestilling mellem kønnene og fra bæredygtigt ressourceforbrug til velfungerende sociale institutioner.

I Hillerød Kommune arbejdes der med verdensmål på tværs af politikker, strategier og planer. Alt afhængig af emne, afgøres det, hvordan og hvilke verdensmål, der er relevante. Kommuneplanen er ingen undtagelse, og den er vigtig, når verdensmål skal omsættes til mål og handlinger på en lokal skala, så vi trækker vores del af læsset.

I Hillerød Kommunes planstrategi 'Strategi for fysisk planlægning 2020', som danner grundlag for revisionen af denne kommuneplan, slås det fast, at verdensmålene er en central del af kommunens langsigtede planlægning. I denne kommuneplan udmøntes visionen i konkrete planer for kommunens arealanvendelse og fysiske strukturer.

Kommuneplanens hovedstruktur er inddelt i tre dele: Bystrukturen, den grønne og blå struktur, samt infrastruktur og forsyning. Under hver af disse hovedafsnit kan du læse mere om, hvordan Kommuneplan 2021 arbejder for verdensmålene.



De tre strukturer

Kommuneplanens mål og retningslinjer er opdelt i tre strukturer: Bystruktur, Grøn og blå struktur samt Infrastruktur og forsyning. Hensigten er at opdele planens emner i logiske sammenhænge for relaterede emner.

Bystruktur

Hvor skal vi bygge og bo? Kapitlet bystruktur omhandler byerne i kommunen; deres placering, deres anvendelses- og udviklingsmuligheder samt hvilken (by)rolle de spiller.

Her kan du se, hvilke nye arealer der med kommuneplanen udlægges til byudvikling de næste 12 år. Præcist hvor byudviklingen skal foregå i perioden fastlægges i en rækkefølgeplan, så alt byudvikling ikke sker på én gang. Rækkefølgeplanen skal sikre, at kommunens økonomiske muligheder for at kunne levere den sociale infrastruktur fx skoler og daginstitutioner og den fysiske infrastruktur fx veje, forsyning og byområder, som er en forudsætning for byudviklingen, er til stede.

Det fastlægges, hvor erhverv, boliger, butikker, institutioner og mange andre byformål kan placeres. Udpegningen af beliggenheden til nye byformål sker på et grundlag, der opfylder målene om at styrke de individuelle byroller og styrke udviklingen af Hillerød by som regionalt vækstcenter. Der har igennem de seneste år været en markant byudvikling med flere store og mange små nye erhvervs- og boligområder. Denne tendens fortsætter de kommende år, hvor der er mange store områder under udvikling; boligudbygning i Ullerød Nord og udbygning af Favrholm med store bolig- og erhvervsområder omkring den nye S-togstation Favrholm og Nyt Hospital Nordsjælland. Herudover er der mulighed for boligudvikling i Gørløse og Skævinge samt flere mindre byer og omdannelse i Hillerøds bymidte, primært i Slotssøkarréen

Kvaliteten i det byggede miljø skal styrkes ved at stille krav til de arkitektoniske kvaliteter. Arkitektonisk vellykkede bygninger og byrum styrker bymiljøerne og bidrager positivt til de fysiske miljøer. Derfor er det vigtigt at tage stilling til arkitekturen, når vi laver byudvikling. I bystrukturen fastsættes krav som følge af Arkitekturpolitikken, der skal være med til at sikre arkitektonisk kvalitet, dvs. at der passes på det bevaringsværdige, at der sikres gode og smukke bymiljøer, og at der udvikles spændende bygninger og byrum.

Hillerød byråd har et mål om at tiltrække flere borgere og virksomheder, så vi fortsat kan bevare vores position som Nordsjællands handelscentrum. Som noget nyt bliver der mulighed for at etablere et aflastningsområde til store butikker i den vestlige del af Hillerød by. Udbygning af aflastningsområdet skal ske efter en rækkefølgeplan, der skal sikre, at udbygningen sker, hvor der er ledige grunde og gøres afhængig af, at arealer til store udvalgsvarebutikker udnyttes først. Det er centralt, at vi tilbyder attraktive rammer for et aktivt byliv, både i Hillerød by og kommunens øvrige byer og landsbyer. Der er gennemført flere indsatser, der har til formål at fremme et attraktivt byliv, heriblandt visionen ’Fra købstad til mødestad’. I kommuneplanen understøttes vedtagne og igangværende indsatser ved at sætte retningslinjer for de fysiske rammer, således at visionen om at tilbyde attraktive rammer for at fremme et aktivt byliv kan realiseres.

Verdensmål

I Hillerød Kommune vil vi gerne have byer, som er både økonomisk, socialt og miljømæssigt bæredygtige. Det gør vi ved at arbejde for, at der er egnede boliger til alle, at alle har adgang til bæredygtig transport, at byernes velfærd er af høj

kvalitet og dækning, og at der samtidig er plads til et blomstrende erhvervs- og handelsliv i kommunen. Vi arbejder for levende byer gennem blandt andet arkitektur og byrum, som er gode steder at være både i hverdagens travlhed og i fritiden. Vores byers kulturarv er en stor værdi, og denne skal naturligvis bevares, så både hillerødborgere, turister og andre besøgende kan opleve vores byers kulturmiljøer.

Under overskriften 'Bystruktur' arbejder vi for at opnå de følgende verdensmål og delmål:

Verdensmål 3: Sikre et sundt liv for alle og fremme trivsel for alle aldersgrupper

Delmål 3.4: Inden 2030 skal tidlig dødelighed, som følge af ikke-smitsomme sygdomme, reduceres med en tredjedel gennem forebyggelse og behandling, og mental sundhed og trivsel skal fremmes.

Verdensmål 8: Fremme vedvarende, inklusiv og bæredygtig økonomisk vækst, fuld og produktiv beskæftigelse, samt anstændigt arbejde for alle

Delmål 8.1: Den årlige økonomiske vækst pr. indbygger skal fastholdes i overensstemmelse med nationale forhold og, især, på mindst 7 procent vækst i bruttonationalproduktet (BNP) pr. år i de mindst udviklede lande.

Delmål 8.3: Der skal fremmes udviklingsorienterede politikker, der støtter produktive aktiviteter, skaber anstændige jobs, iværksætteri, kreativitet og innovation, og som fremmer en formalisering og udvikling af mikro-, små- og mellemstore virksomheder, gennem bl.a. adgang til finansielle tjenesteydelser.

Delmål 8.4: Frem til 2030 skal den globale ressourceeffektivitet inden for forbrug og produktion løbende forbedres, og det skal bestræbes at afkoble økonomisk vækst fra miljøforringelse, i overensstemmelse med de 10 årige ramme programmer for bæredygtige forbrugs- og produktionsmønstre, med de udviklede lande i spidsen.

Delmål 8.9: Inden 2030 skal der udformes og gennemføres politikker, der fremmer bæredygtig turisme, som skaber arbejdspladser og fremmer lokal kultur og produkter.

Verdensmål 11: Gøre byer, lokalsamfund og bosættelser inkluderende, sikre, robuste og bæredygtige

Delmål 11.1: Inden 2030 skal alle sikres adgang til egnede og sikre boliger til en overkommelige pris med adgang til grundlæggende tjenesteydelser, og slumkvarterer skal opgraderes.

Delmål 11.2: Inden 2030 skal der skabes adgang for alle til sikre, tilgængelige og bæredygtige transportsystemer til en overkommelig pris, trafiksikkerheden skal forbedres bl.a. ved at udbygge den kollektive trafik med særlig hensyn til behov hos sårbare befolkningsgrupper, kvinder, børn, personer med handicap og de ældre.

Delmål 11.3: Inden 2030 skal byudvikling gøres mere inkluderende og bæredygtig, og kapaciteten til en inddragende, integreret og bæredygtig boligplanlægning og forvaltning i alle lande skal styrkes.

Delmål 11.4: Indsatsen for at beskytte og bevare verdens kultur- og naturarv skal styrkes.

Delmål 11.7: Inden 2030 skal der gives universel adgang til sikre, inkluderende og tilgængelige, grønne og offentlige rum, især for kvinder og børn, for ældre mennesker og for personer med handicap.

Delmål 11.a: Positive økonomiske, sociale og miljømæssige forbindelser mellem by, opland og landdistrikter skal støttes ved at styrke den nationale og regionale udviklingsplanlægning.

Udlæg af arealer

Hillerød Kommunes fysiske udvikling skal, i den 12 årige planperiode frem til år 2033, ske ved omdannelse af eksisterende byområder og ved byudvikling af nye arealer.

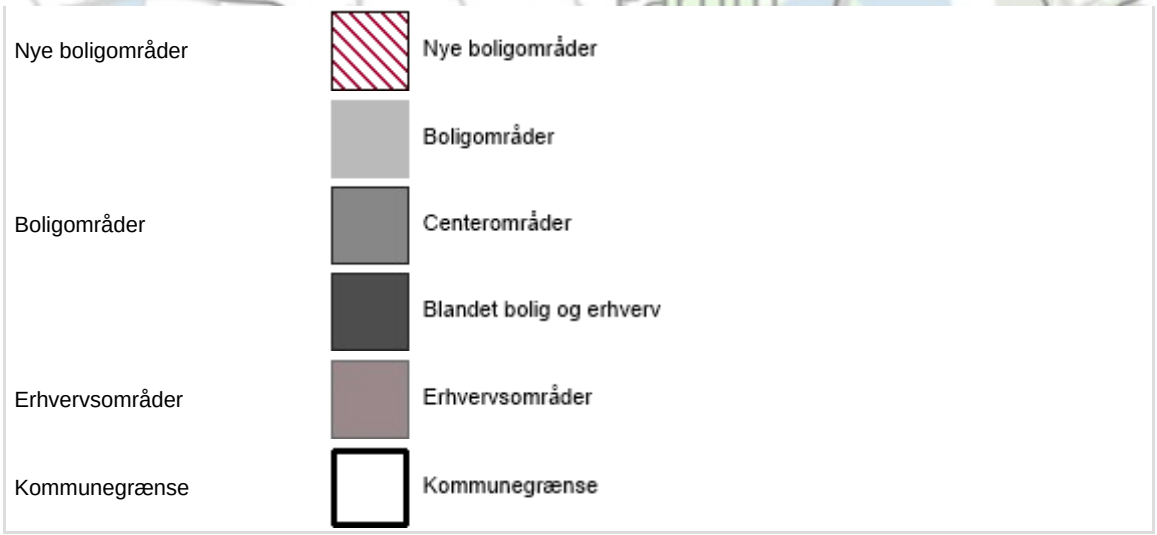
Omdannelsen skal primært ske i Hillerød by, hvor flere omdannelsesområder fortsat skal udvikles, så der kan skabes nye muligheder, hvor funktioner er ophørt, og områderne er nedslidte. Der ønskes byomdannelse og forskønnelse, fx af arealerne mellem Slotsgade og Slotssøen.

Byudviklingen af nye arealer kommer til at fylde meget i Hillerød i den kommende planperiode. Beslutningen om at realisere en ny S-togsstation i Favrholm og Nyt Hospital Nordsjælland medfører en forpligtigelse til at udvikle de fremtidige stationsnære områder.

Fælles for både byomdannelse og byudvikling i Hillerød Kommunes byer er, at det skal ske, så nye arealudlæg ikke sker på bekostning af naturen og jordbrugserhvervene, og det skal lokaliseres optimalt i forhold til kollektiv trafik.

Byudvikling





Favrholm er Hillerød Kommunes største byudviklingsområde i nyere tid. Med beslutningen om at realisere Favrholm station og Nyt Hospital Nordsjælland tæt ved S-togsstationen, blev der mulighed for at udvikle en ny sammenhængende bydel på de fremtidige stationsnære områder. Byudvikling af Favrholm vil forløbe ud over den 12 årige planperiode, som Kommuneplan 2021 fastlægger.

Ud over arealer til byudvikling i Favrholm, er der en stor rummelighed til boliger i Ullerød Nord, Frederiksbro, Favrholm, Skævinge og Gørløse samt mulighed for fortætning af de eksisterende byområder.

Retningslinjer

1.1.1
Den kommende planlægning af rammeområder og lokalplanlægning i Favrholm skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende vision og helhedsplan for Favrholm.

1.1.2
Boligbyggeri indenfor de stationsnære områder skal opføres som etagebyggeri og tæt lav boligbebyggelse. Flere retningslinjer om de stationsnære kerneområder og de stationsnære områder kan ses under kapitel om Stationsnærhed.

Redegørelse Byudvikling

Favrholm er Hillerød Kommunes største byudviklingsområde i nyere tid. Planlægningen er igangsat med en helhedsplan, der er ved at blive konkretiseret i lokalplaner for området. Favrholm vil indeholde et koncentreret centerområde ved ny Favrholm Station med intensive byfunktioner, kontorer samt boliger i form af etageboliger. Området rummer Nyt Hospital Nordsjælland, der skal sikre behandlingen af regionens borgere fra 2024 og frem.

Nyt Hospital Nordsjælland bliver det første større hospital i hovedstadsområdet med en stationsnær lokalisering nær en ny Favrholm Station.

Byrådet har igangsat udarbejdelse af masterplan for et nyt Stadionkvarter i den sydvestlige del af Favrholm. Stadionkvarteret forventes at indeholde et fodboldstadion, et fodboldakademi, tilknyttede erhvervsaktiviteter, et bydelscenter med 1-2 dagligvarebutikker samt boliger. Der forventes i kommuneplanens planperiode at blive udarbejdet nærmere planlægning for området i form af kommuneplantillæg og lokalplan, som forudsætning for udvikling af området. Planlægning vil konkretisere rammebestemmelserne, herunder anvendelsen af delområder, samt redegøre for forhold til overordnet planlægning, herunder Fingerplanen.

Det er byrådets overordnede mål at udvikle Favrholm som en ny bydel med lokal sammenhængskraft og regional tiltrækningskraft. Derfor skal Favrholm udvikles som en bæredygtig bydel.

I Favrholm bliver det muligt for virksomheder, hospitalets besøgende og beboere i bydelen at nå centrum af København på kun 30 minutter, uanset om de vælger S-tog eller el-bil. Den unikke tilgængelighed skal medvirke til at tiltrække virksomheder, der ønsker at lokalisere sig tæt ved det regionale hospital som en del af life science-miljøet i Hillerød, eller greentech virksomheder med gode muligheder for at afprøve løsninger i den nye bydel i 1:1 og stadig være en del af hovedstadsregionen.

Byrådet har vedtaget en vision for Favrholm, som fastlægger de overordnede værdier og principper, som byrådet vil vægte højt i udviklingen af hele Favrholm. Byrådet har desuden vedtaget en helhedsplan, som fastlægger bydelens overordnede bystruktur, landskabsstruktur og infrastruktur.

Byrådet kan i løbet af planperioden vedtage revisioner til vision og helhedsplan. Den til enhver tid gældende vision og helhedsplan for Favrholm vil være tilgængelig på kommunens hjemmeside.

Helhedsplan Favrholm
Det arkitektoniske formsprog i Favrholm skal afspejle, at kommunen ønsker at udvikle en helt ny bydel på nye arealer for og med fremtidens borgere. Det forpligtiger til at sikre, at bæredygtige tiltag indgår som en naturlig del af de arkitektoniske løsninger.

Favrholm vil sammen med bl.a. Ullerød Nord, Frederiksbro samt arealer i Skævinge og Gørløse skabe rammerne for kommunens boligudbygning i den næste planperiode og ud over denne. De udlagte rammeområder og udbygningstakten af dem kan ses under rækkefølgeplanen.

Erhverv
I forhold til rammer til erhvervsudvikling har Hillerød Kommune gennem de seneste år fortsat den positive erhvervsudvikling, og derfor er udviklingsmulighederne for erhverv i kommunen begrænset. Med udviklingen af Stadionkvarteret i Favrholm er der eksisterende erhvervsarealer i Solrødgaardfingeren, der erstattes af Stadionkvarteret. Stadionkvarteret udlægges som blandet bolig og erhverv, men bliver præciseret i planperioden, se ovenfor.

I Hillerød Vest udlægges samtidig aflastningsområde som led i landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet. Institut for Centerplanlægning (ICP) har vurderet, at aflastningsområdet kan udlægges på et mindre areal, end landsplandirektivet afgrænser. Dette åbner op for, at et område på 86.000 m^2 vest for Rønbjerg Alle forbliver erhvervsområde. Dermed sikres lokaliseringsmuligheder for mindre og mellemstore håndværks-, service- og fremstillingsvirksomheder, både for nye virksomheder der vælger at slå sig ned i Hillerød, men også for de mange lokale virksomheder der i kraft af vækst har brug for ændrede eller mere rummelige fysiske rammer. I skemaet nedenfor fremgår den eksisterende erhvervsrummelighed.

Arealønsker til Kommuneplan 2021

Forud for arbejdet med udarbejdelsen af Kommuneplan 2021 har der været indkaldt idéer og arealønsker til brug for dette planlægningsarbejde. Byrådet har valgt ikke at indarbejde nye arealer i kommuneplanen, idet der i kommunen er en rummelighed, ud over hvad der er behov for i en 12 årig periode. Der er desuden en god mulighed for udbygning i store dele af kommunen. Der er i dag uudnyttede byggemuligheder i Meløse, St. Lyngby, Skævinge og Gørløse.

Redegørelse Rummelighed

Inden for den 12-årige planperiode kan der kun planlægges for, hvad der er behov for. Der skal derfor redegøres for restrummeligheden i hele kommunen, der er et udtryk for, hvor mange etagemeter der endnu ikke er bebygget indenfor det

eksisterende plangrundlag. Der medtages her både lokalplanlagte og rammelagte arealer i kommuneplanen.

Rummelighed - Erhverv
Skemaet viser de arealer, hvor der er flere ledige grunde til erhverv. Her er ikke medtaget restrummeligheden i udbyggede arealer, hvor der er mulighed for mindre fortætning.

Areal	Areal (ha)	Restrummelighed (etagemeter)	Stationsnærhed	Lokalplanlagt
Kontorerhverv				
Trollesminde kontorpark (EO.E.1)	13,7	34.000	Ikke stationsnært	Ja
Favrholm (FH.C.1, FH.C.2 og FH.C.3)	38,9	100.000	Kerneområde/ stationsnært	Nej
Stadionkvarter (FH.B.2)	70,6	*	Delvis stationsnært	Nej
Campus, syd (SB.C.52)	1,5	10.000	Kerneområde	Nej
Gørløse (GL.E.3)	4,5	28.000	Ikke stationsnært	Nej
I alt	129,2	172.000		
Produktionserhverv				
Rønnevang (EO.E.6, EO.E.16)	41,2	67.000	Ikke stationsnært	Ja
Biotec Nord (EO.E.2)	35,5	116.000	Ikke stationsnært	Ja
Biotec Syd (EO.E.3)	81,7	220.000	Ikke stationsnært	Ja
Trollesmindealle Nord (EO.E.4)	5	16.000	Ikke stationsnært	Ja
Erhvervstrekanten (EO.E.5)	8,6	38.700	Ikke stationsnært	Nej
Favrholm (FH.E.1)	33,6	164.000	Ikke stationsnært	Nej
Favrholm (FH.E.3)	24	100.000	Ikke stationsnært	Nej
NOVO Nordisk (FH.E.2)	86,7	821.500	Ikke stationsnært	Nej
J. Jensen ApS (UV.LS.L.3 og UV.LS.L.4)	14,2	-	Ikke stationsnært	ja

I alt	348,5	1.643.220			

* Der udarbejdes nærmere planlægning for Stadionkvarteret i kommuneplanens planperiode. Se redegørelse Byudvikling.

Hillerød Kommune har en restrummelighed til erhverv samlet set for kommunen på 1.643.220 etagemeter. Størstedelen af restrummeligheden er i Hillerød by. Tæller man kun de lokalplanlagte arealer, har Hillerød Kommune en restrummelighed på 541.000 etagemeter.

Kontorerhverv
Inden for kontorerhverv har Hillerød Kommune en restrummelighed på 172.000 etagemeter plus det erhverv, der planlægges i Stadionkvarteret.

Størstedelen af restrummeligheden til kontorerhvervene ligger i den kommende bydel Favrholm i nærhed til den kommende nye Favrholm Station med 100.000 etagemeter og i Favrholm Stadionkvarter, der fastlægges endeligt i kommuneplanens planperiode. Se redegørelse Byudvikling.

Trollesminde Kontorpark, beliggende uden for stationsnærhedszonen, har også en betydelig restrummelighed. Området er delvist udbygget.

Uden for Hillerød by er der udlagt et areal til kontor- og serviceerhverv i Gørløse, der endnu ikke er bebygget eller lokalplanlagt.

Hillerød Kommune har tilstrækkelig rummelighed til kontorerhverv og ser ikke et behov for at udlægge yderligere arealer til kontorer i planperioden.

Andre erhverv
Hillerød Kommune har en stor rummelighed til udvidelse af fem specifikke virksomheder på over 1.000.000 etagemeter. Nogle af arealerne er lokalplanlagt og kan på grund af ejerskabet alene anvendes til den fremtidige udvikling for de respektive virksomheder.

Restrummeligheden her er dermed ikke tilgængelig for andre virksomheder, der ønsker at lokalisere sig eller udvide, og indgår således ikke reelt i Hillerød Kommunes planlægningsmuligheder for andre virksomheder.

Rønnevang er delvist udbygget og byggemodnet til håndværkserhverv. Med udlæg af et aflastningsområde i dele af Erhvervstrekanten indskrænkes Erhvervstrekantens erhvervsområde til 86.000 m^2. Der er endnu ikke vedtaget en lokalplan for området.

Rummelighed - Boliger

Område	Boliger
Hillerød by	

Eksisterende hospital	400
Frederiksbro	857
Ullerød	483
Campus syd	100
Favrholm	3.267
Hillerød by i alt	**5.107**
Uden for fingeren	
Skævinge	
Dyremosegård	191
Skævinge nordvest	287
Harløsevej	70
Vest for Baunehøj	30
Store Lyngby	10
Uvelse	17
Nørre Herlev	18
Sommerhusområde Nødebo	40
Meløse	25
Alsønderup	10
Gørløse	
Syd for Solvej	36
Strøvej	60
Uden for fingeren i alt	**799**

Bolig

Hillerød Kommune har en rummelighed på 5.906 boliger fordelt over kommunens byzonebyer. I Hillerød by er der samlet set en rummelighed på 5.107 boliger, hvoraf 1300 er beliggende i Frederiksbro og Ullerød og er lokalplanlagt. Hillerød by er delt op af flere bydele. I Slotsbyen giver Frederiksbro en stor rummelighed, der alene tæller for 857. I Østbyen er der mulighed for at udvikle og omdanne det

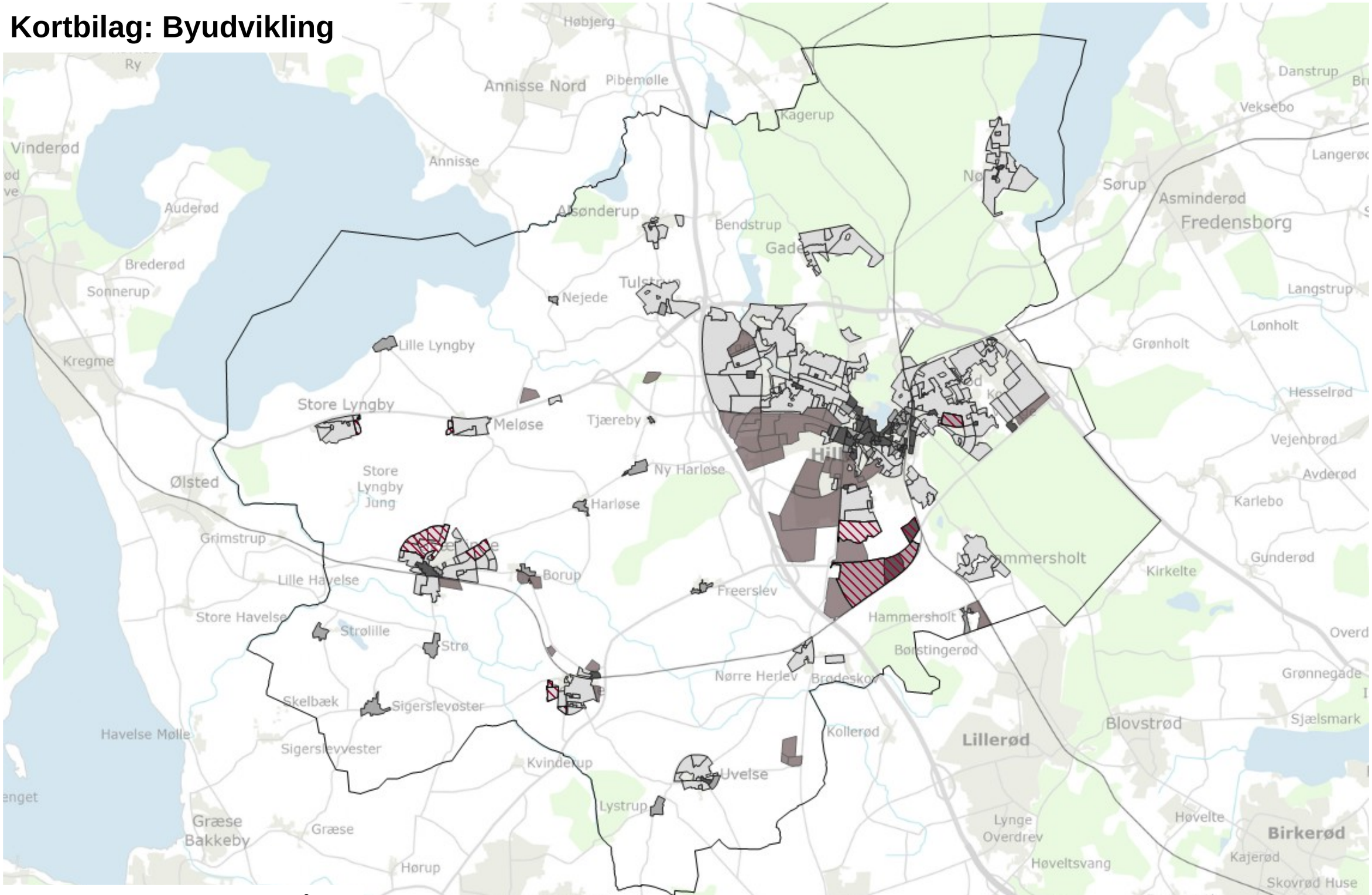
eksisterende hospital til bl.a. 400 boliger, når Nyt Hospital Nordsjælland i Favrholm står klar, forventeligt i 2024. Ullerødbyen har en rummelighed på 483 boliger, der alle er lokalplanlagte. I den kommende bydel Favrholm er der en rummelighed på 3.267 boliger. Uden for Hillerød by er der også rummelighed til boliger i kommunens byzonebyer. Tilsammen er der en rummelighed på 221 boliger i Nr. Herlev, Gørløse, Uvelse, Alsønderup-Tulstrup, Meløse og St. Lyngby.

I Nødebo konverteres et sommerhusområde til helårsbeboelse. Det svarer til 40 flere helårsboliger, som er lokalplanlagte.

I Skævinge er der en rummelighed på 578 boliger.

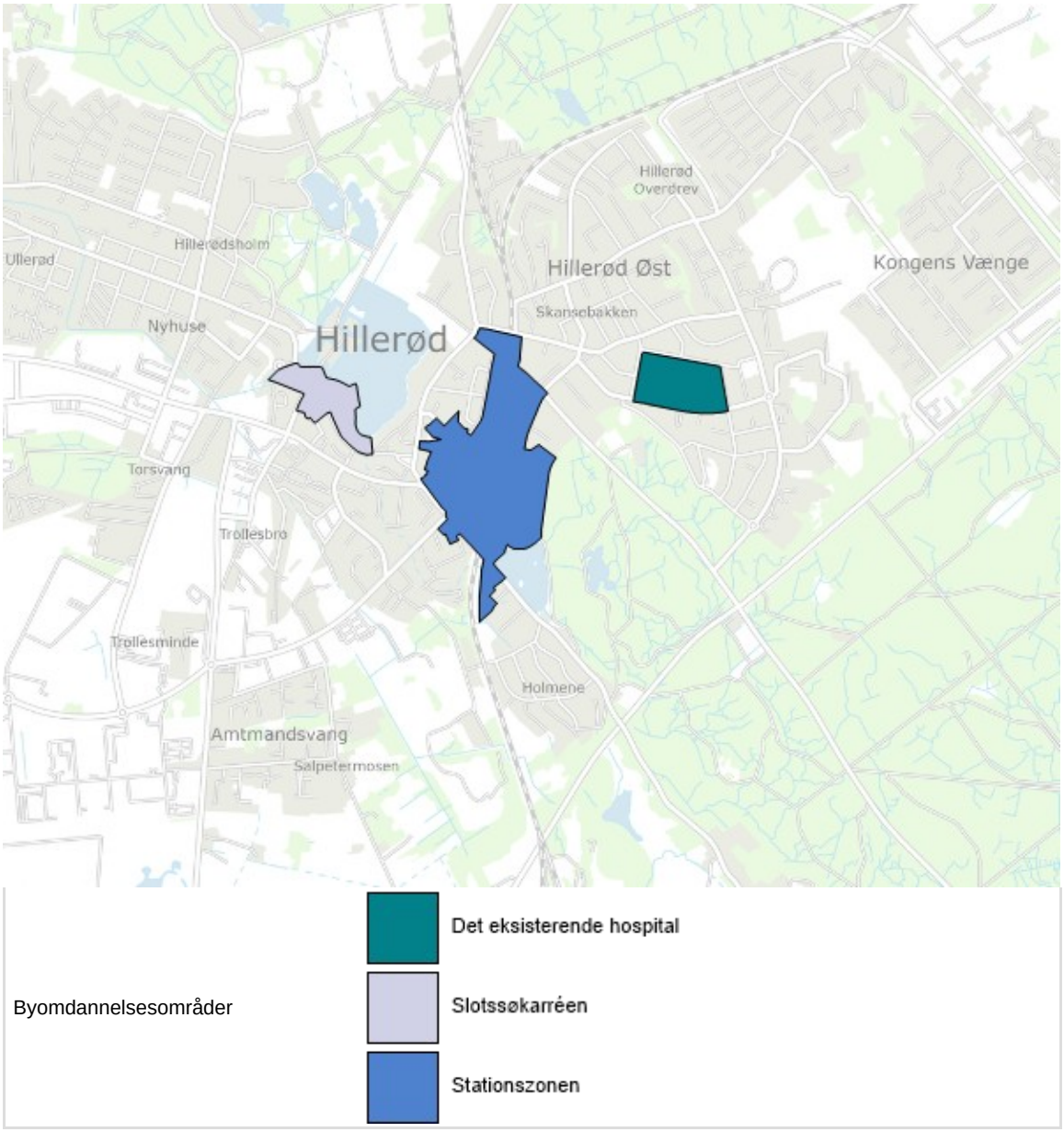
Hillerød Kommune har en stor rummelighed til boliger inden for planperioden, der lægges derfor ikke yderligere areal ud til boliger.

Kortbilag: Byudvikling



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Byomdannelse



Det er et mål at udnytte de arealer, byerne i Hillerød Kommune optager, på den mest hensigtsmæssige måde og sikre god udnyttelse af eksisterende teknisk og social infrastruktur og understøtte målet om at skabe bedre byliv i vores byer.

Når der udvikles i bymidten vil vi have særlig fokus på arkitekturpolitikkens pejlemærker om at passe ind i helheden, passe på bevaringsværdier, være påpasselige med byfortætning, og understøtte gode byrum både på gaden og i gården. Eventuel fortætning skal bidrage til øget bæredygtighed.

Når der byomdannes, skal der tages afsæt arkitekturpolitikkens pejlemærker, herunder i omgivelsernes skala og byggeskik. I nogle tilfælde er det hensigtsmæssigt at videreføre det arkitektoniske udtryk, i andre at fortolke, forny og udfordre med nye teknologier og udtryk. Vi skal værne om fortidens bevaringsværdier, men vi skal også have en ambition om at skabe fremtidens bevaringsværdier, som fortæller noget om vores egen tid til kommende generationer.

Byomdannelse i bymidten i Hillerød by skal medvirke til at aktivere gårdrum og baggårde, skabe passager og tværgående forbindelser, så der kommer attraktive byrum, som inviterer til mere byliv, leg og bevægelse men også til ro og refleksion.

Udflytningen af Hillerød Hospital til den nye bydel Favrholm bevirker, at det eksisterende hospital skal omdannes til anden funktion. Planlægningen af denne omdannelse vil blive påbegyndt i denne kommuneplans planperiode. Hensigten er at omdanne området til et sammensat område med blandede funktioner som fx kontor- og serviceerhverv, liberalt erhverv, offentlige institutioner, boliger, grønne områder og byfunktioner. Det er ligeledes hensigten at bevare en del af områdets struktur og bygninger, så området bevarer sin særegenhed og kulturarv.

For Skævinge udarbejdes en Udviklingsplan. Udviklingsplanen omfatter forslag til mindre omdannelser i byen fra anvendelse til bymidte til boliger, og fra anvendelsen blandet bolig og erhverv til ren boliganvendelse.

Med arkitekturpolitikken og dens pejlemærker for god arkitektur vil Hillerød Kommune skærpe opmærksomheden omkring æstetiske og bæredygtige principper i by,- bolig- og erhvervsområder. Arkitekturpolitikkens pejlemærker er udmøntet i nærmere retningslinjer for byggeri og byrum i kapitlet Arkitektur og byliv.

Retningslinjer

1.2.1
Omdannelse og fortætning skal primært foregå i områder udpeget til ”Byomdannelsesområder” med fokus på fortætning af centrale og stationsnære områder. De primære byomdannelsesområder er Slotssøkarréen, Stationszonen omkring Hillerød Station og det eksisterende Hillerød Hospital.

1.2.2
I arbejdet med byomdannelse skal der arbejdes for at blande byfunktioner og skabe flere bynære boliger og byrum. Byrum skal være flerfunktionelle og skabe rammer for at mødes, opholde og bevæge sig i.

1.2.3
Omdannelse indenfor byomdannelsesområdet Slotssøkarréen skal ske i henhold til Helhedsplan for Slotssøkarréen.

1.2.4
Omdannelse indenfor byomdannelsesområdet Stationszonen skal ske i henhold til Helhedsplan for Stationszonen.

1.2.5
I byomdannelsesområdet ved det eksisterende hospital kan der etableres boliger i form af tæt-lave boliger og etageboliger. Der kan etableres kontor- og serviceerhverv, liberalt erhverv, uddannelser, offentlige institutioner, grønne områder og byfunktioner, samt erhverv der er forenelige med boliger.

Da området ikke er beliggende i det stationsnære kerneområde, skal der, såfremt der etableres kontorer eller andre byfunktioner af intensiv karakter, suppleres med en redegørelse om, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på

at sikre trafikale effekter svarende til i det stationsnære kerneområde, jf. retningslinje 1.8.1.

Forud for en kommende omdannelse og fortætning ved det eksisterende hospital i Hillerød, skal der udarbejdes en helhedsplan, der tager afsæt i de eksisterende bevaringsværdier samt til arkitekturpolitikkens pejlemærker for god arkitektur. Helhedsplanen skal desuden nærmere vurdere den trafikale struktur i området, parkering samt hvorledes området sammenkobles med de grønne områder I nærheden.

1.2.6
Omdannelse i Skævinge skal tage udgangspunkt i den kommende udviklingsplan for Skævinge

Redegørelse Byomdannelse

I Hillerød Kommune er der en god tradition for at omdanne større og mindre områder og bebyggelser, og få de nye bebyggelser til at spille sammen i helheder med de eksisterende bymiljøer. Omdannelsen af Nordstenfabrikken, der i mere end 100 år producerede landbrugsmaskiner i Hillerød, til indkøbscenteret Slotsarkaderne og kulturhuset Støberihallen er eksempler fra starten af 1990'erne. Men også omdannelsen indenfor de senere år af det gamle Elværk til Folkemuseum, Gallerierne på den gamle missionshotelgrund og området ved Slangerupgade med ny Føtex, Herluf Trolles Torv og Campusområdet er eksempler på en revitalisering af nedslidte områder, som er blevet opdateret i overensstemmelse med de behov, som byen rummer nu.

Det er vigtigt, at der både ved byudvikling og ved byomdannelse er fokus på, at friarealer i boligområder anlægges som opholdsarealer i form af rekreative opholdsarealer med aktivitetsmuligheder, legepladser samt andre former for fysisk udfoldelse. Derudover skal alle byudviklings- og byomdannelsesprojekter vurderes i henhold til arkitekturpolitikkens seks pejlemærker for god arkitektur.

I Hillerød er der udpeget en række byomdannelsesområder, hvor de tidligere aktiviteter er ophørt, ophører eller ønskes fortættet, og hvor områderne er under omdannelse med nye byfunktioner som etageboliger, kontorerhverv, uddannelser og detailhandel. Områderne er Slotssøkarréen, Stationszonen omkring Hillerød Station og det eksisterende hospital. De udpegede byomdannelsesområder er ikke udpeget som byomdannelsesområder efter planlovens §11, som giver særlige muligheder i forhold til erhvervsstøj.

Nedenfor er hovedidéerne og status for de enkelte byomdannelsesområder skitseret.

Slotssøkarréen
Hovedelementerne i helhedsplanen er "Søfronten", "flowene" og "trafikken".

Søfronten samler og styrer det bebyggede ud mod sø og slot. Uden at bryde den historiske struktur med de lange smalle grunde og sidehuse, "købmandsgårde" og en mindre tæt bygningsstruktur jo nærmere man kommer søen, danner den en rolig og respektfuld grænse mod byens slot. Søfronten skal ikke danne en ny forside men danne en flot ramme ned mod Slotssøen. Søfronten skal være

varieret både i forløb, højde og drøjde, så den ikke virker som en lukket bastion, men skal give mulighed for at kigge ind og ud af gårdrummene, der hvor den blot danner en lav mur og give værdige rammer for de funktioner der indtænkes som fx udstilling, værksteder, små butikker, caféer, scene m.v. Søfronten skal begrønnes, så den røde teglmur spiller sammen med det bløde, grønne løv. Søfronten er så stærkt et element, at ny bebyggelse bag den kan have et mere moderne udtryk.

Helhedsplanen angiver retningslinjer for omfang og højde for ny bebyggelse.

Flowene indfanger vigtige punkter i byen hvor de allerede eksisterer, og de kan optage nye, hvor der er behov. De kan lede, opfange, sammenbinde på tværs af gågaden og give mulighed for helt nye oplevelser i bymidten. De kan være sprælske og farvestrålende og indeholde opholdsarealer, legemuligheder, (vand)kunst, spændende belysning, tekst indstøbt i belægningen, siddetrappetrin, mobile haver m.v. De kan styre trafik, hvor det fx er hensigtsmæssigt at trække fodgængere væk fra ud- og indkørsler fra P-huse. Formen er meget tilpasningsdygtig og kan udvides, indsnævres og omdannes lokalt efter de eksisterende forhold og nye behov. Flowene skal virke som katalysator på bylivet, så både den iscenesatte kultur og det spontane kan tage afsæt i flowenes elementer, der kan bruges som scener, ruter, siddepladser, udstillingssteder m.v. Trafikken skal underordne sig byens rum og liv. Virkningen af den trafik der ikke kan fjernes fra gågaden mindskes ved at lave korte kørestrækninger afbrudt af strækninger, hvor man ikke må køre. Ny bebyggelse fortrænger nuværende privat parkering i gårdene, og den nye bebyggelse får kun begrænset mulighed for nye parkeringspladser.

Stationszonen
Et større område omkring Hillerød Station udgør ”Stationszonen”. Her skal byomdannelsen ske gennem koncentration, fortætning og multianvendelse af funktioner. Her skal skabes et visionært inspirerende miljø med liv og puls, hvor mennesker mødes og udveksler idéer og viden samt modtager ny information. Området øst for banen er Hillerød Kommunes store campusområde. Her ligger Københavns Proffessionshøjskole, Frederiksborg Gymnasium, HTX og Frederiksborg Byskole. Sammen udgør de et moderne campusområde samlet omkring Carlsbergvej, hvor der dagligt færdes op mod 5.000 børn, unge og studerende.

Det nordlige Campusområde er næsten udbygget, men der er stadig plads til flere uddannelser og serviceerhverv i området. Helhedsplanen for Stationszonen viser, hvordan der kan bebygges med tæt byggeri i flere etager på de mest centrale placeringer mod banen. Området gennemkrydses af stiforbindelser, og cykelnettet udvides med nye stier langs banen og på tværs til cykelstierne på Carlsbergvej.

Hillerød Station skal ombygges til en moderne trafikterminal ved at give mulighed for nyt byggeri med ny terminal og nye funktioner, der supplerer trafikfunktionerne. Med etableringen af Favrholm Station får Lokalbanen i fremtiden mulighed for at køre mellem Hillerød Station og Favrholm. Nyt byggeri ved Hillerød Station kan fx udformes, så der bygges hen over busholdepladser. Centralt i den nye terminal skal være forbindelsen mellem øst og vestsiden af banen. Enten anlagt som en

tunnel eller broløsning eller begge dele. Forbindelsen skal kunne anvendes af alle befolkningsgrupper og også muliggøre, at man kan tage cyklen med. Nyt byggeri kan indeholde serviceerhverv og små butikker, der henvender sig til rejsende.

I området ved Vibekevej, der støder op til stationen, kan der bygges tæt byggeri til boliger og serviceerhverv. Samtidig skal anvendelserne understøtte udviklingen af livet på Vibekevej, som det centrale bindeled mellem gågademiljøet i Hillerød og stationen. Vibekevej skal opgraderes til en sivegade med blandede trafikformer, og nye funktioner skal også understøtte dette.

For at sikre at udviklingen af Stationszonen sker afpasset i forhold til infrastruktur, miljø og økonomi, er området etapeinddelt med rækkefølgeplanen. Planlægningen kan først igangsættes, når der er afsat økonomi på det kommunale anlægsbudget til de nødvendige infrastrukturinvesteringer. Rækkefølgeplanen revideres hvert 4. år i forbindelse med kommuneplanlægningen og kan justeres i forhold til de kommunale muligheder for trafikale investeringer.

Det eksisterende hospital
Når Nyt Hospital Nordsjælland i 2024 slår dørene op, flytter det nuværende Hillerød Hospital sine aktiviteter til det nye hospital i Favrholm, og det eksisterende hospitalsområde skal byomdannes.

Målet med det eksisterende hospitalsområde er, at det skal fremstå som et sammensat område med blandede funktioner som fx kontor- og serviceerhverv, liberalt erhverv, uddannelser, offentlige institutioner, boliger, grønne områder og byfunktioner. Det skal være muligt at genbruge en del af de eksisterende lokaler til højteknologiske virksomheder, såfremt deres anvendelse er forenelige med, at en del af området skal have anvendelse som boligområde.

Forud for en lokalplanlægning af området skal der udarbejdes en helhedsplan for området med afsæt i kommunes arkitekturpolitik og retningslinjer for arkitektur. Helhedsplanen skal blandt andet se på, hvilke bygninger, byrum, beplantning samt strukturer der er i området, og som skal bevares. Helhedsplanen skal ligeledes se på en optimering af den trafikale struktur i området. Hvorledes parkering integreres i området, samt hvordan området kobles op på de nærvedliggende grønne områder, såsom skoven og Skansebakken. Der skal ligeledes ske en nærmere vurdering af max. højder og tæthed. Udgangspunktet er de nærværende højder og områdets nuværende tæthed.

Den vestlige del af hospitalsområdet rummer et bygningskompleks af høj arkitektonisk værdi, der er med til at give området sin egen særlige karakter. De bevaringsværdige bygninger udgør et godt grundlag for den kommende udvikling af området. En nærmere blandt andet byggeteknisk registrering bør afgrænse den bevaringsværdige bygningsmasse. Ved at bevare de bevaringsværdige bygninger, vil disse bidrage til en attraktiv bydel med sin helt egen særlige karakter og historie. Samtidig vil blandingen af nyt og gammelt byggeri gøre, at fortællingen om områdets historie og kulturarv bevares, mens området samtidig energioptimeres og forberedes på fremtidens energimæssige og klimamæssige standarder. Enkelte udvalgte steder kan der eksperimenteres med arkitektur, som adskiller sig markant og promoverer området. En arkitektonisk tilgang, hvor der

tages udgangspunkt i at skabe boliger og andre funktioner under hensyn og i forhold til de stedlige omgivelser og områdets beliggenhed, vil understøtte og fremme områdets særlige karakter og identitet.

De forskellige bygninger i området lægger op til varierede boligformer, der vil tilføre området en stor lokal mangfoldighed, som virker befordrende på fællesskabet for borgerne, hvor fælleshuse og fællesarrangementer kan understøtte tilknytningen til dette område. Blandede boligtyper vil endvidere gøre hospitalsområdet til et mere fleksibelt boligområde, der kan tilpasse sig boligmarkedets udvikling de kommende år. Det er hensigten, at der både etableres leje- og ejerboliger i området, samt at der etableres permanente billige boliger i hospitalsområdet.

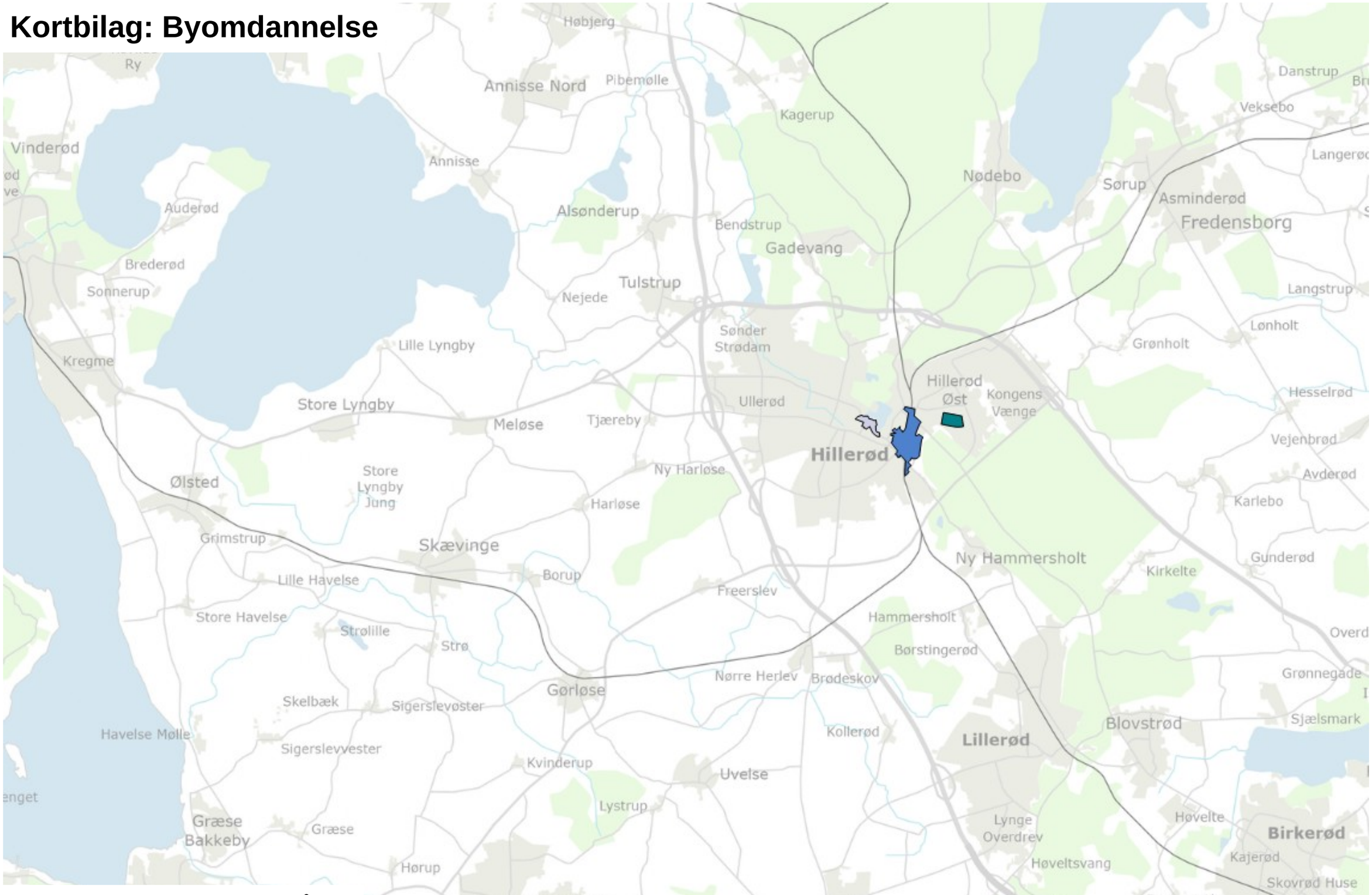
I forbindelse med omdannelsen af hospitalsområdet, skal der i den eksisterende struktur arbejdes med byrum, hvor der er potentiale for at danne rammer for byrum, som kan supplere de kommende boligområder. Byrummene skal særligt danne rammer for steder at mødes, opholde og bevæge sig. I omdannelsesområder som hospitalsområdet, hvor der er eksisterende strukturer at gå ud fra, er det oplagt at gøre brug af midlertidige aktiviteter i samspil med områdets kommende brugere, for at finde ud af hvad og hvilke aktiviteter området skal indeholde.
Hospitalsområdet er omgivet af boligområder og ligger midt mellem et lokalcenter ved Skansevej og et bydelscenter ved Fredskovhellet. De to detailhandelsområder skal som udgangspunkt opfylde behovet for indkøb i nærområdet, og der skal derfor ikke for nuværende lokaliseres dagligvarebutikker i hospitalsområdet. Det vil være muligt at etablere servicefaciliteter såsom café, fitness, frisør etc. På længere sigt og efter en gradvis udbygning vil en nærmere detailhandels analyse kunne indkredse et muligt behov for supplerende detailhandel.

Skævinge
Hillerød Kommune er ved at udarbejde en udviklingsplan for Skævinge, der skal erstatte den eksisterende Bymidteplan fra 2005. Udviklingsplanen vil ikke kun beskæftige sig med bymidten, men med Skævinges samlede strukturer og sammenhænge, inden for temaerne byudvikling, trafik og natur/det grønne.

Planen er et udtryk for de visioner, byrådet har for byens fremtid, og lægger en retning, som byrådet vil forfølge i de kommende år. Der er ikke tale om en helhedsplan, med en detaljeret beskrivelse af de projekter, der ønskes opført. Formålet er i højere grad at anlægge et langsigtet udviklingsperspektiv på byen, som vil forme den planlægning, som Hillerød Kommune vil arbejde for over en længere årrække. Derfor arbejdes der med overordnede principper og idéer, som må konkretiseres i senere planlægning.

Udviklingsplanen udarbejdes på baggrund af en forudgående inddragelse af Skævinges borgere og lokalråd, hvis ønsker til byudviklingen tages i betragtning og indarbejdes i planen.

Kortbilag: Byomdannelse



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Rækkefølgeplan

Rækkefølgebestemmelserne giver kommunen mulighed for at styre, hvor væksten skal ske og med hvilken hastighed. Sammen med kommunens boligprognose er rækkefølgebestemmelserne et af byrådets vigtigste redskaber til at sikre, at udviklingen i kommunen sker i en afpasset takt til udbygningen af infrastruktur, kollektiv trafik og offentlig service.

Kommunerne er forpligtiget til at tage stilling til, hvordan udbygningen af kommunen skal forløbe gennem den 12-årige planperiode.

Rækkefølgen for gennemførelsen af byudviklingen fastlægges i kommuneplanens rækkefølgebestemmelser og omfatter både den planlagte byudvikling og byomdannelse.

Byrådet kan afvise at udarbejde en lokalplan for et område, hvis det strider mod rækkefølgebestemmelserne.

Såfremt en grundejer ønsker at fremrykke lokalplanlægningen af et område i rækkefølgebestemmelserne, er dette muligt gennem en frivillig udbygningsaftale mellem grundejer og kommunen om hel eller delvis finansiering af den nødvendige infrastruktur, jævnfør planlovens § 21 b. Der kan i så fald udarbejdes en lokalplan for det aktuelle område med tilhørende udbygningsaftale.

Rækkefølgebestemmelserne er revideret på baggrund af en konkret vurdering af de enkelte byudviklingsarealer i forhold til kommunens ønsker for den samlede byudvikling, vurderinger af behovet for arealer indenfor planperioden, vurderinger af nødvendig infrastruktur, boligprognose og den generelle situation på boligmarkedet. I forhold til Kommuneplan 2017 er rækkefølgebestemmelserne ændret for at medtage de nye arealønsker i Kommuneplan 2021. Den største ændring er, at den del af Favrholm der planlægges til Stadionkvarter er fremrykket.

For enkelte større byudviklingsområder er der tilknyttet særlige forhold til rækkefølgebestemmelsernes udformning. De kan læses under redegørelsen.

Retningslinjer

1.3.1 Rækkefølgebestemmelser

Rækkefølgeplan*

BOLIGER	**Rammenr.**	**Rækkefølge**
Favrholm		
Roskildevej	FH.B.1	2021
Stadionkvarter	FH.B.2	2022*
Syd for Overdrevsvej	FH.C.2	2025

Syd for Overdrevsvej	FH.C.3	2029
Gørløse		
Gørløse Vest/ Strøvej Syd	GL.B.9-10	2022
Syd for Solvej	GL.B.8	2022
Skævinge		
Vest for Baunehøj	SV.B.18	2026
Skævinge Nord I, II og III	SV.B.23-25	2026
Skævinge Nordvest I, II og III	SV.B.11-13	2022
Skævinge Nord IV	SV.B.14	2030
Hillerød by		
Campus syd	SB.C.52	2030
Tikanten	SB.C.39 og SB.CE.3	2022
Hillerød Station	SB.C.44-46	2022
Eksisterende hospital	ØB.B.30	2022
Øvrige		
Meløse vest	ML.B.3-4	2026
St. Lyngby øst	SL.B.5-7	2022
ERHVERV		
Favrholm		
FH.E.1	FH.E.1	2022
Novo Nordisk	FH.E.2	2030

Stadionkvarteret udbygges i flere etaper. Etapeplan faslægges i en masterplan.

*Lokalplaner, som ikke er byggeretsgivende for nye bygninger, men som f.eks. giver det planmæssige grundlag for etablering af veje, stier og landskab (samt evt. fastsætter overordnede rammer for områder til bebyggelse), er ikke omfattet af rækkefølgebestemmelserne.

Se kommuneplanrammer her

Se rækkefølgebestemmelser for detailhandel her

Redegørelse Rækkefølgeplan

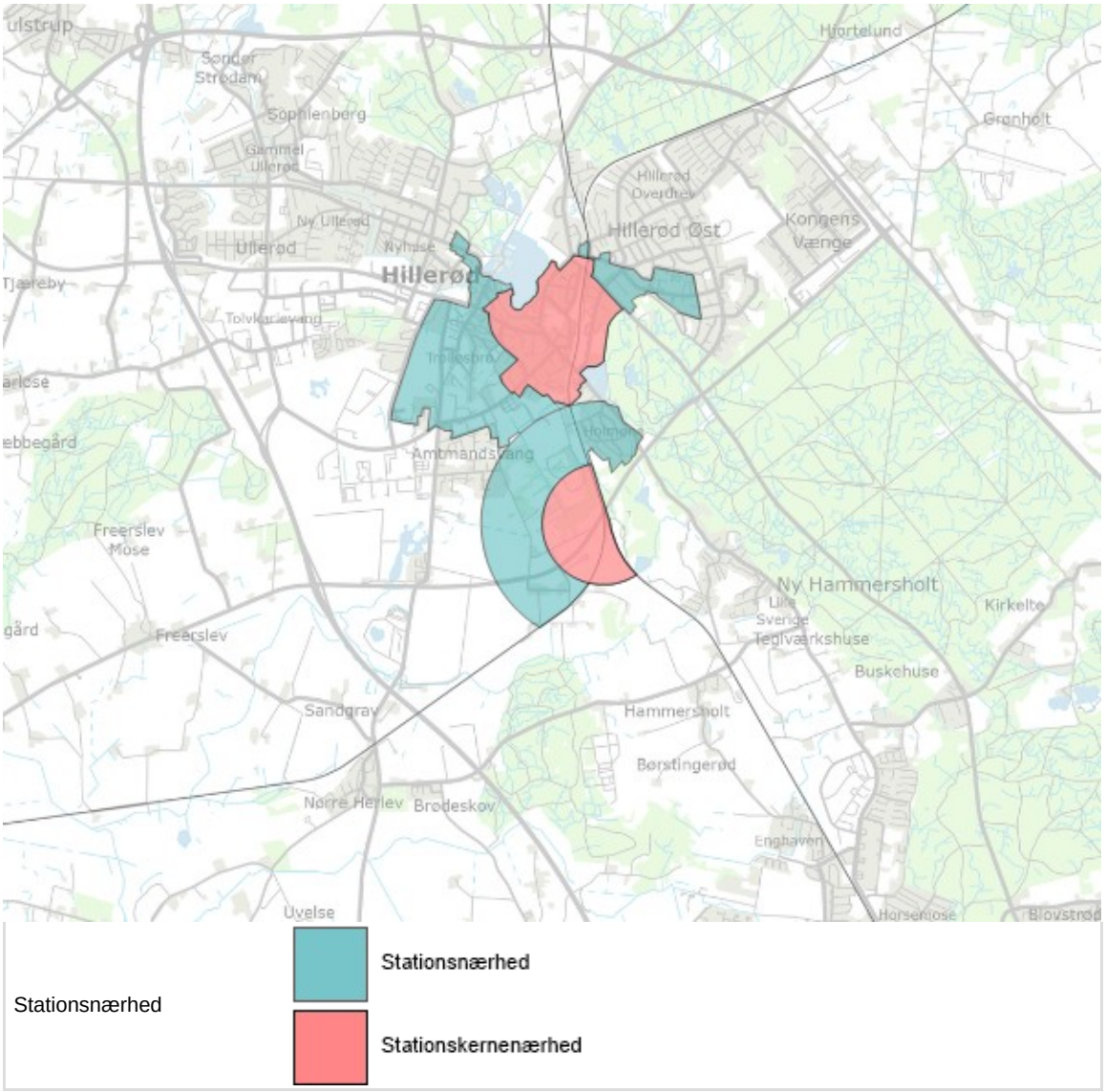
Favrholm
Der planlægges for en åbning af Nyt Hospital Nordsjælland og Favrholm Station til årsskiftet 2024. Kommunen skal frem mod åbningen arbejde for at sikre den nødvendige infrastruktur, så det er muligt at komme til og fra de to nøgledestinationer. Rækkefølgebestemmelserne for de stationsnære rammeområder er fastlagt, så kommunen har mulighed for at tilvejebringe infrastruktur først.

Rammeområdet FH.B.2 (Stadionkvarteret) forventes påbegyndt i 2022 som det første af rammeområderne syd for Overdrevsvejen. I 2025 påbegyndes rammeområdet FH.C.2 og i 2029 påbegyndes rammeområdet FH.C.3, begge til blandet boliger og erhverv

Stationszonen
I stationszonen er Campusområdet ved SB.C.50 udviklet i indeværende planperiode. Der resterer et enkelt byggefelt i rammeområdet. Rammeområdet syd for (SB.C.52) påbegyndes i 2030 med mulighed for etageboliger, erhverv samt offentlig og privat service.

Skævinge
Rækkefølgebestemmelserne for Skævinge fastlægger, at der skal ske byudvikling af de nordøstlige arealer først. Derefter kan byen udvikles mod nordvest, indefra og ud. Således skal det sikres, at der sker en afpasset udvikling i forhold til anlægsinvesteringer og institutionskapacitet.

Stationsnærhed



Stationsnærhed

Stationsnærhed er et hovedprincip i byplanlægningen af hovedstadsområdet. Alle væsentlige byfunktioner skal lokaliseres inden for de stationsnære arealer. Det er byfunktioner som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed eller besøgsmønstre har en intensiv karakter, det omfatter bl.a. større kontor- og serviceerhverv, større beskæftigelsesintensive produktionserhverv, større offentlige institutioner, udstillings- og konferencecentre, større idrætsanlæg, multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller o.l.

Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport end generelt til og fra byfunktioner i de ikke-stationsnære områder. Stationsnærhedsprincippet bidrager dermed til at skabe grundforudsætningerne om, at nem og kort adgang til den kollektive togtrafik øger andelen af rejsende, der vælger den kollektive trafik. Stationsnærhedsprincippet er derfor et vigtigt planlægningsprincip, der medvirker til at nedsætte CO2 bidraget fra transportarbejdet, nedbringer trængslen på vejene og bremser byspredningen på nye arealer i det samlede hovedstadsområde. I Hillerød Kommune gælder stationsnærhedsprincippet for den eksisterende Hillerød Station og for den kommende nye S-togsstation i Favrholm.

Retningslinjer

1.4.1
Planlægning for de stationsnære områder og kerneområder skal ske i overensstemmelse med afgrænsninger vist på retningsliniekort for stationsnærhed.

1.4.2
Det stationsnære kerneområde omkring Hillerød Station er afgrænses konkret med udgangspunkt i maksimale gangafstande til stationen på 1.000 m fra stationen.

1.4.3
Som hovedregel skal byfunktioner af intensiv karakter, herunder byggerier til kontor- og servicevirksomheder og offentlige institutioner med et etageareal på mere end 1.500 m², placeres indenfor det stationsnære kerneområde. Såfremt det ikke er muligt, skal ovennævnte byfunktioner placeres i det stationsnære område, og der skal suppleres med en redegørelse om, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til i det stationsnære kerneområde.

Hvis den kommunale planlægning giver mulighed for at lokalisere kontorbyggeri med mere end 1.500 etagemeter i det stationsnære område, men uden for det stationsnære kerneområde, skal der redegøres for, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til i det stationsnære kerneområde.

1.4.4
Hvis der udenfor de stationsnære områder lokaliseres byfunktioner af intensiv karakter, herunder byggerier til kontor- og servicevirksomheder og offentlige institutioner, kan det ikke ske med et etageareal større end max 1.500 m². Dog kan der placeres større offentlige institutioner der overvejende servicerer kommunens egne borgere.

1.4.5
Boligbyggeri inden for det stationsnære område skal være etagebyggeri eller anden tæt boligbebyggelse.

1.4.7 Favrholm
Det stationsnære kerneområde omkring ny S-togsstation i Favrholm Station afgrænses med udgangspunkt i maksimale gangafstande på 600 m. Afgrænsningen af det stationsnære område omkring S-togsstation i Favrholm Station kan række ud over det stationsnære kerneområde og kan ske med udgangspunkt i et principielt 1.200 m cirkelslag.

Redegørelse

Landsplandirektivet Fingerplanen for hovedstadsområdets planlægning fastholder stationsnærhedsprincippet som lokaliseringsprincip for større kontor- og serviceerhverv.

Landsplandirektiv Fingerplan 2019 fastlægger, at det stationsnære kerneområde skal afgrænses med udgangspunkt i maksimale gangafstande på 1.000 m omkring købstadsstationen i Hillerød. Den tidligere afgrænsning tog udgangspunkt i et principielt cirkelslag på 600 m. Den konkrete afgrænsningen omkring Hillerød

Station udvides med et udgangspunkt i et cirkelslag omkring stationen på 1.000 m og et stationsnært område der er principielt afgrænset i forhold til et cirkelslag på 1.200 m og den lokale bygeografi. Det udvidede stationsnære kerneområde giver mulighed for at der indenfor et større område kan lokaliseres større kontor- og serviceerhverv og tættere boligbyggeri.

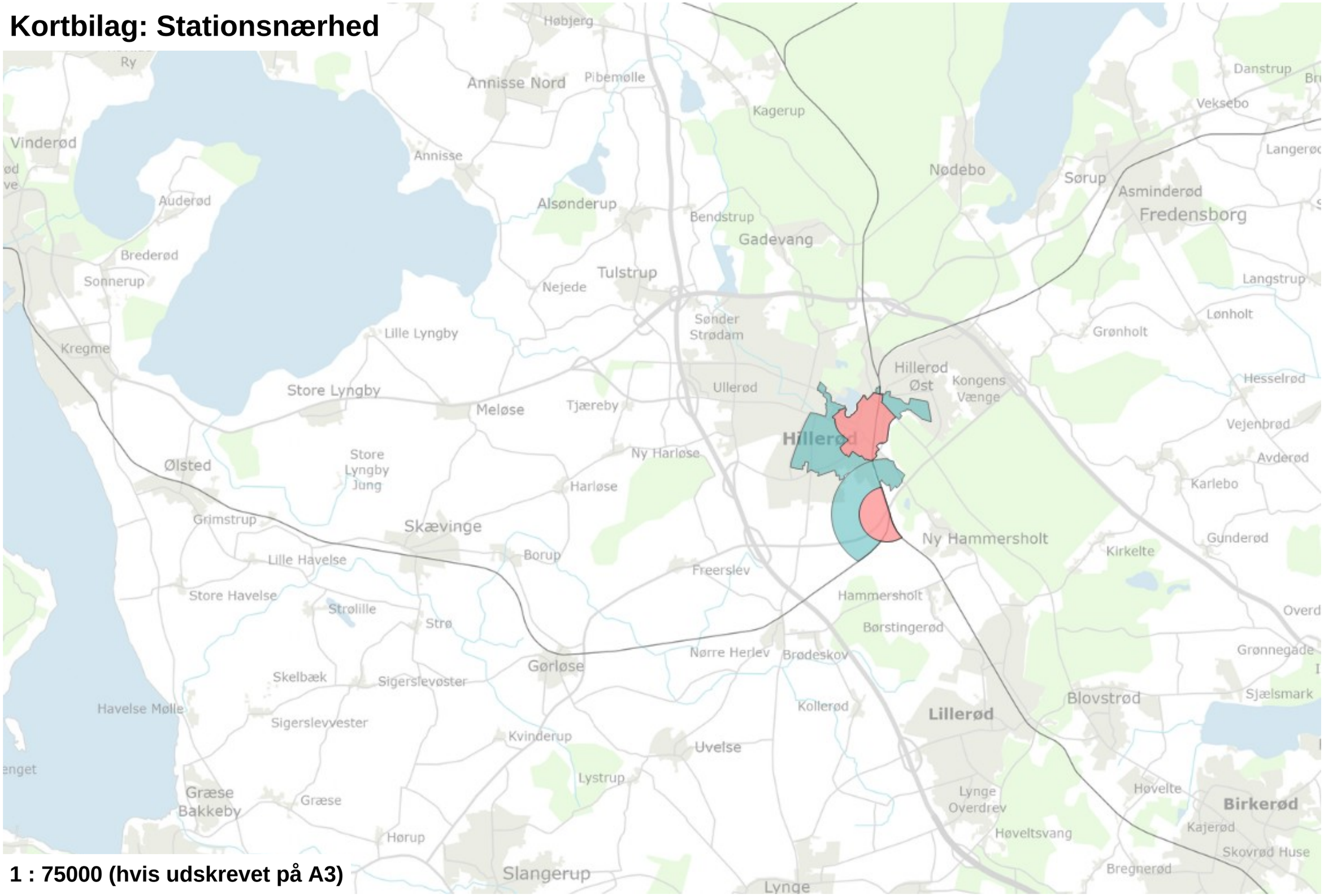
Omkring ny S-togsstation i Favrholm skal det stationsnære kerneområde afgrænses med udgangspunkt i et cirkelslag omkring stationen på 600 m.

Afgrænsningen af det stationsnære område ved Favrholm kan række ud over det stationsnære kerneområde og er sket med udgangspunkt i principielle 1.200 m cirkelslag. Områder på østsiden af S-togslinjen er ikke medtaget i de stationsnære områder, på grund af de naturmæssige værdier der findes her.

Såfremt der lokaliseres kontorbyggeri med mere end 1.500 etagemeter i det stationsnære område, men uden for det stationsnære kerneområde, skal der redegøres for, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til i det stationsnære kerneområde. Det kan være et begrænset udbud af parkeringspladser suppleret med forskellige former for mobility management, som fx direkte tilbringer-service til og fra stationen, firmacykelordninger til og fra stationen mv.

Byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed eller besøgsmønstre har en intensiv karakter, omfatter bl.a. større kontor- og serviceerhverv, større beskæftigelsesintensive produktionserhverv, større offentlige institutioner, udstillings- og konferencecentre, større idrætsanlæg, multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller o.l.

Kortbilag: Stationsnærhed



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Anvendelse

Byernes arealer er værdifulde. For at opnå den bedst mulige udnyttelse af arealerne, og de bedst sammenhængende byer, skal der sikres en hensigtsmæssig beliggenhed af byernes forskellige anvendelser. Anvendelserne skal placeres med omtanke for anvendelsernes egne fremtidssikre eksistens og med omtanke for anvendelsernes påvirkning på omgivelserne.

Der arbejdes med forskellige typer af anvendelser såvel inden for eksisterende byarealer, fx med byomdannelse, som i de nye byudviklingsområder, fx i Favrholm.

Arealernes anvendelse disponeres efter flere forskellige kriterier, eksempelvis efter målet om at opnå en god trafikal tilgængelighed. I det tilfælde skal det sikres, at der er en høj tilgængelighed med kollektiv trafik fx ved lokalisering til uddannelsesformål i det stationsnære område, og at offentlige institutioner placeres med omtanke for dem, der skal benytte sig af denne service. Fx skal daginstitutioner lokaliseres, så børnefamilier har let adgang til disse.

For at skabe de bedste betingelser for levende byer er det også vigtigt at blande anvendelserne i et vist omfang, så der ikke opstår sovebyer og mennesketomme områder. Byfortætning og hensigtsmæssig beliggenhed til erhvervs- og boligformål skal samtidig sikre, at der skabes de bedste forudsætninger for, at byerne kan betjenes med cykeltrafik.

Offentlige institutioner



Hillerød Kommunes børnefamilier skal sikres adgang til gode velfungerende daginstitutioner og skoler i deres nærområder, så hente og bringe afstandene mindskes mest muligt, og muligheden for at gå og cykle i hverdagen højnes.

Ved Frederiksborgcenteret skal der fortsat ske en samlet udvikling af idræts- og kulturelle aktiviteter målrettet kommunens og regionens indbyggere. Nye funktioner kan lokaliseres i området i overensstemmelse med helhedsplanen for sportskilen. Sportskilen vil i fremtiden blive en vigtig forbindelse mellem Hillerød by og den nye bydel Favrholm. Det skal derfor på sigt afklares, hvordan denne vigtige rolle opfyldes gennem etablering af veje, stier og bygninger i området.

I Favrholm skal der ske en nærmere vurdering af behov for skoler, institutioner og idrætsfaciliteter, og der vil i den fremtidige planlægning af Favrholm blive mulighed for kulturelle institutioner.

Retningslinjer

1.5.1

Børnefamilier skal i byernes boligområder så vidt muligt sikres nærhed til daginstitutioner for at sikre sammenhængende nærmiljøer og fremme cykeltransport.

1.5.2
Ved planlægning af ny byudvikling skal der foretages en konkret vurdering af behov for og placering af de nødvendige institutioner, som fx dagtilbud, skoler eller andet offentligt formål.

1.5.3
Når der reserveres arealer til daginstitutioner, skal der foretages en konkret vurdering af behovet for friareal til institutionens anvendelse.

1.5.4
Når der opføres nye daginstitutioner, skal det sikres, at de opføres i et multifunktionelt design, så de kan tilgodese flere anvendelsesmuligheder og/eller brugergrupper.

1.5.5
Ved planlægning af Favrholm skal der foretages en konkret vurdering af behovet for skoler, institutioner, idrætsfaciliteter, boliger for særlige grupper samt øvrig social og kulturel infrastruktur, og i givet fald hvordan et eventuelt behov opfyldes. Der er i første omgang udlagt mulighed for etablering af dagtilbud i rammeområderne; FH.B.1, FH.C.1 og FH.B.2.

1.5.6
Ved planlægning af en omdannelse af det eksisterende hospital i Hillerød skal der foretages en nærmere vurdering af behovet for institutioner og boliger for særlige grupper.

1.5.7
I forbindelse med planlægningen af Favrholm skal der ses nærmere på en kobling mellem Sportskilen og Favrholm, så Sportskilen kan fungere som en rekreativ og aktiv forbindelse mellem bydelen Favrholm og den resterende Hillerød by.

Redegørelse Offentlige institutioner

Den store boligudbygning i Hillerød - i form af Ullerød Nord, Frederiksbro og senere Favrholm - vil betyde, at der kommer et fremtidigt større pres på den kommunale service i form af bl.a. skoler og dagtilbud. Herunder er det kort beskrevet, hvilken planlægningsmæssig betydning det har i den kommende planperiode for de forskellige områder.

Daginstitutioner
Hillerød Kommune har en forholdsvis jævn geografisk fordeling af institutioner til børn. Udbygningen af nye byområder og de mange nye boliger i Hillerød bymidte - og den dermed medfølgende øgede befolkningstilvækst - har bevirket, at der i nogle områder af Hillerød Kommune kommer pres på de eksisterende daginstitutioner. Samtidig har Hillerød Kommune faldende børnetal i andre områder af kommunen og dermed et mindsket pres på tilsvarende andre daginstitutioner.

Som konsekvens heraf er der udlagt mulighed for etablering af nye institutioner ved Frederiksbro samt i Ullerød Nord. Ved den fremtidige byudvikling i Favrholm

og ved Skævinge skal der ses på behovet for at etablere nye institutioner i takt med udviklingen af områderne. I forbindelse med planlægningen af de enkelte områder vil behovet for nye institutioner blive vurderet.

Skoler
Der udlægges med denne kommuneplan ikke en specifik ramme til en udvidelse på skoleområdet. Det er hensigten, at Favrholm de første år vil få dækket sit behov af Hanebjerg Skole.

Kulturelle institutioner
Der er ikke udlagt/udpeget nye arealer til kulturelle institutioner. Der er i de fleste rammeområder til centerformål mulighed for kulturelle og sociale funktioner, og der vil i den fremtidige planlægning af Favrholm blive mulighed for kulturelle institutioner efter behov.

Boliger til særlige grupper
Boliger til ældre, handicappede m.v. betragtes ikke som offentlige institutioner, men som boligformål på linje med andre boliger, og kan derfor placeres i områder udlagt til boligformål.

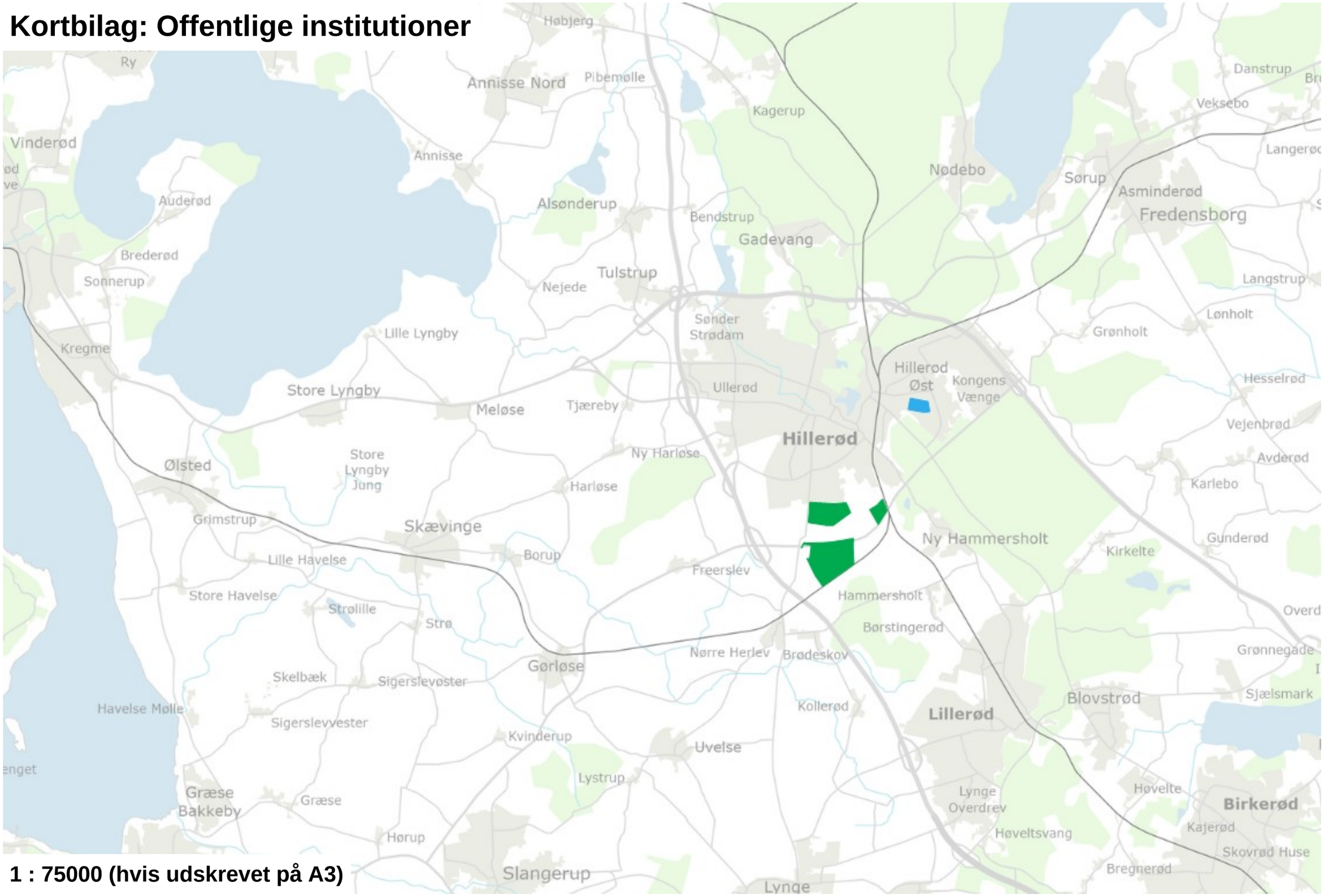
Favrholm
I Favrholm skal der være daginstitutioner til de kommende beboere. Institutionerne skal kunne findes i kort afstand af de kommende boliger. Favrholm hører til Hanebjerg skole, som i de første år forventes at dække behovet. Det skal undersøges, om der sigt skal etableres en ny skole i Favrholm. Der er i bydelen udlagt flere områder, der reserveres til fremtidige offentlige formål.

Arealerne vest for Nyt Hospital Nordsjælland i bydelens midte udlægges til større servicefunktioner, der kan spille sammen med hospitalet. Det kan fx være til et fremtidigt psykiatrisk hospital for Nordsjælland.

Sportskilen
Ud over fodboldfaciliteter i stadionkvarteret planlægges der umiddelbart ikke for større idrætsfaciliteter i Favrholm. Dette forudsættes at kunne imødekommes i Sportskilen, der er beliggende umiddelbart nord for Favrholm. Der vil dog blive arbejdet med at få aktiveret landskabet i Favrholm, så det lægger op til bevægelse og en aktiv hverdag.

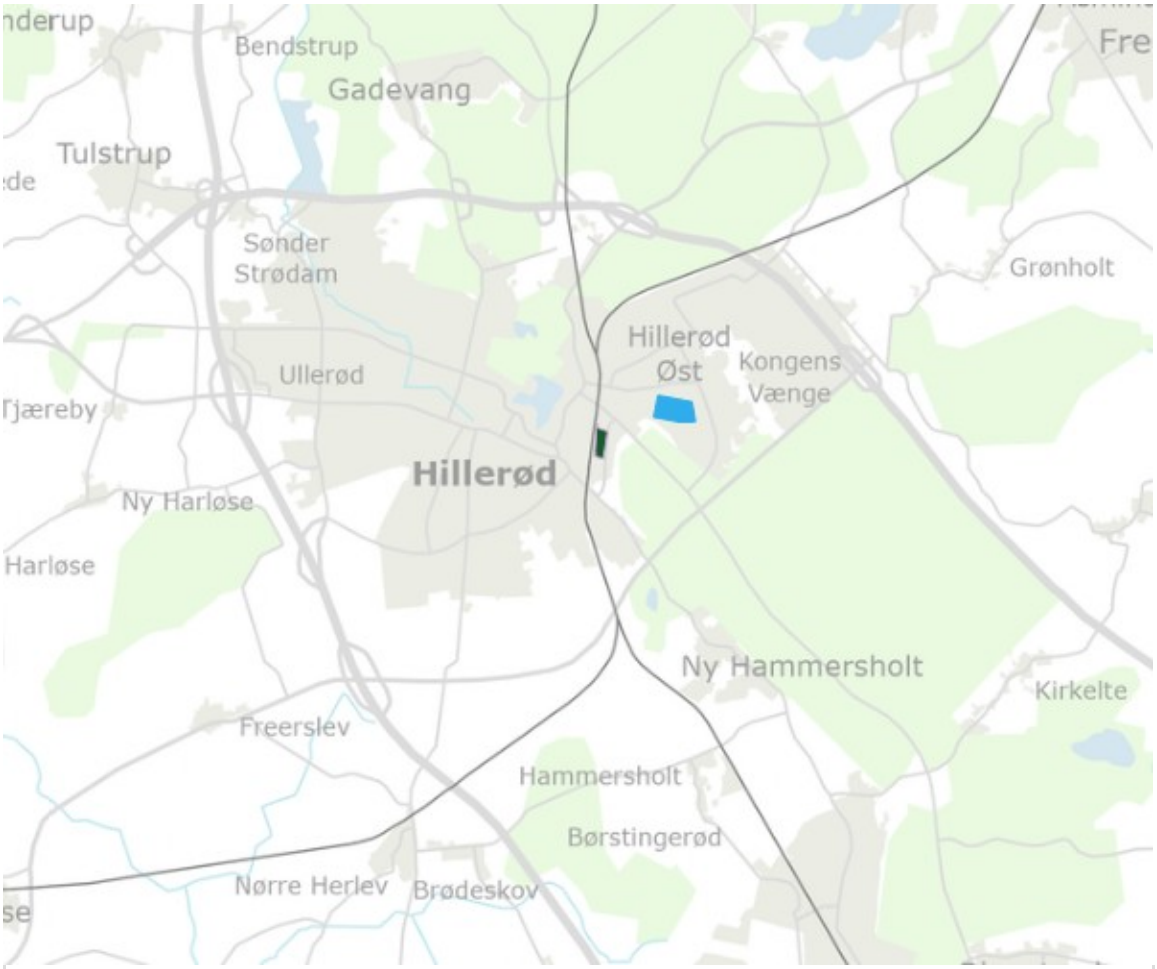
Udviklingen af Favrholm vil betyde, at Sportskilen vil få en mere central rolle som forbindelsesled mellem den nye bydel og den eksisterende by. Derudover vil de mange nye beboere, og dem der har sin gang på det nye hospital, medføre, at der kommer et større pres på Sportskilen og dens faciliteter. Det er hensigten, at Sportskilen også skal kunne facilitere de mere organiserede sportsfunktioner for Favrholm. I den fremtidige mere detaljerede planlægning af Favrholm vil der derfor skulle ses nærmere på forbindelserne mellem Favrholm og Sportskilen og på at få aktiveret større dele af Sportskilen.

Kortbilag: Offentlige institutioner



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Uddannelse



Hillerød er en "lærende" by, med et bredt udbud af korte og mellemlange uddannelser, og er naturligt uddannelsescenter for den nordlige del af regionen.

Koncentrationen og udbuddet af forskellige uddannelsesretninger skaber gunstige vilkår for en fortsat udvikling af et regionalt uddannelsescenter med et attraktivt og inspirerende miljø og med en god kollektiv trafikbetjening. Denne udvikling er fastholdt gennem etableringen af campusområdet inden for Stationszonen ved Hillerød Station. Det er målet at videreudbygge et samlet uddannelsesområde her, som kan medvirke til at skabe et helt nyt byområde og et samlet lærende miljø. Det langsigtede mål for uddannelsesmiljøet i Hillerød Kommune er at tiltrække uddannelsesinstitutioner på universitetsniveau, og når campusområdet ved Hillerød Station er udbygget at lokalisere uddannelsesinstitutioner på det eksisterende hospitalsområde ved Dyrehavevej.

Retningslinjer

1.6.1

Nye uddannelsesinstitutioner skal søges lokaliseret i campusområdet ved Hillerød Station.

1.6.2
Ved flytning af eksisterende uddannelsesinstitutioner skal disse søges lokaliseret i campusområdet ved Hillerød Station.

1.6.3
Når campus området ved Hillerød Station er udbygget, skal der skabes mulighed for at lokalisere yderligere uddannelsesinstitutioner på det eksisterende hospitalsområde ved Dyrehavevej.

Redegørelse Uddannelse

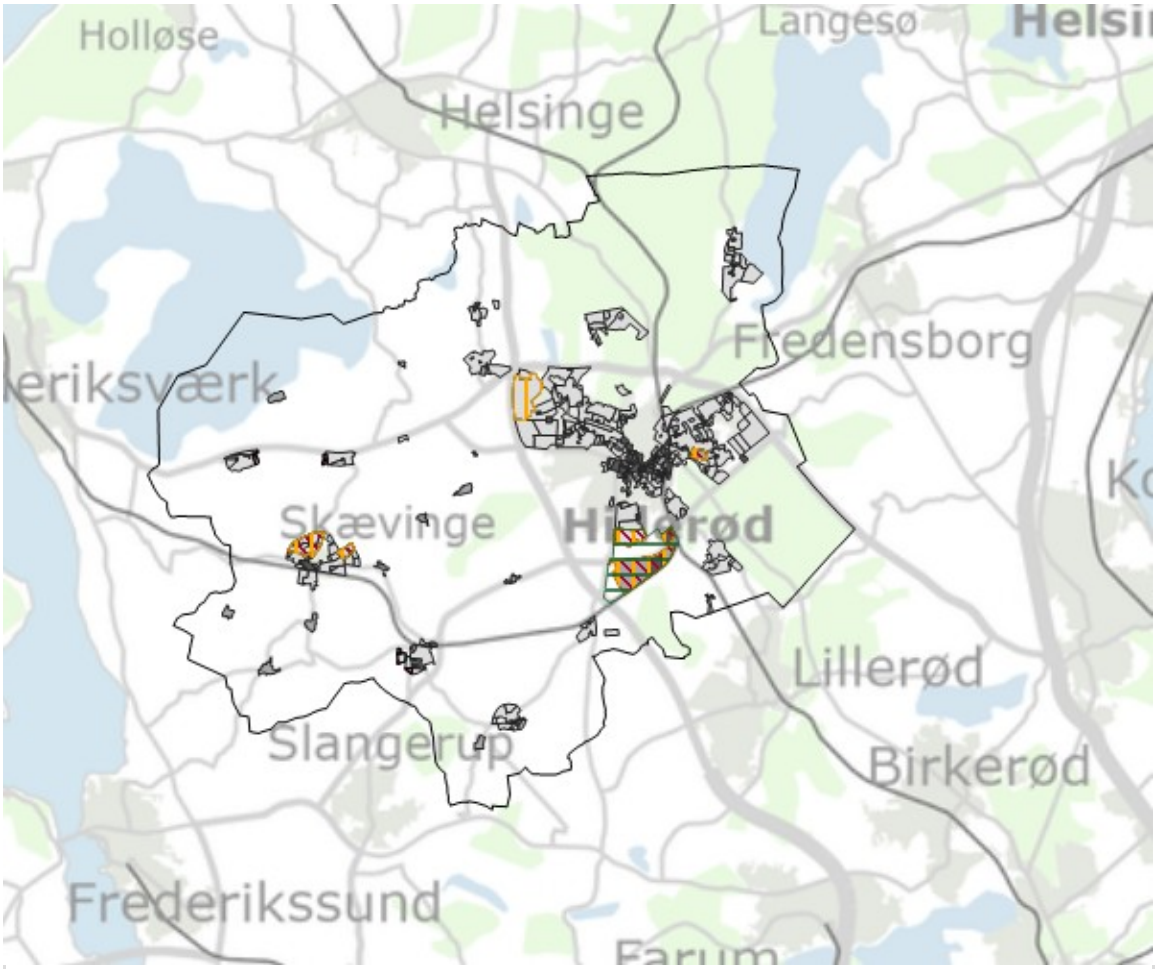
Et velfungerende uddannelsessystem er med til at gøre Hillerød Kommune attraktiv. Det kan være med til at tiltrække højt kvalificeret arbejdskraft og kan holde på en del af de mange studerende, der hvert år får en uddannelse i kommunen. Det er således vigtigt, at der er udlagt tilstrækkeligt areal til uddannelser, så de har gode udvidelses- og tilpasningsmuligheder. Der er ikke udlagt/udpeget nye arealer til uddannelsesformål, da der i dag er et passende areal udlagt til formålet - bl.a. i campusområdet ved Hillerød Station. Når dette område er udbygget, kan der placeres yderligere uddannelse ved det eksisterende Hillerød Hospital. Ved at samle uddannelsesinstitutionerne, så vidt muligt på denne måde, er målet at styrke og understøtte uddannelsesmiljøet og de enkelte uddannelsesinstitutioner og dermed Hillerød som uddannelsesby.

Kortbilag: Uddannelse



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Boliger





Hillerød Kommune skal have en alsidig og attraktiv boligprofil, der understøtter et socialt, økonomisk og miljømæssigt bæredygtigt samfund. Boligprofilen skal afspejles i Hillerød by, kommunens øvrige byer og landdistrikter.

Byrådets mål for boligudviklingen er fastsat i boligpolitikken og indarbejdet i kommuneplanens retningslinjer.

Målet med boligpolitikken er at udmønte arkitekturpolitikken og kommunens overordnede vision om læring og livskraft i boligbyggeriet. Begge dele skal kunne mærkes i vores boligområder. Samtidigt er formålet med boligpolitikken at fastlægge rammerne for en boligudbygning de næste 12 år, som bidrager positivt til et tilstrækkeligt og varieret boligudbud, understøtter oprettelsen af bofællesskaber, en hensigtsmæssig demografisk udvikling i kommunens by- og lokalsamfund og sikrer boliger til borgere med særlige behov.

Se Boligpolitik 2021 her

Retningslinjer

Boligbehovet
1.7.1
Der skal skabes plads til flere hillerødborgere i nye boliger ved omdannelse af eksisterende byområder og byggeri af nye områder. Boligudbygning skal ske i overensstemmelse med retningslinjer for byudvikling.

1.7.2
Der skal etableres flere boliger i bymidten. Der skal planlægges for nye boliger, og der skal gives mulighed for at omdanne og fortætte den eksisterende bygningsmasse. I sidegader til gågaden skal det være muligt at indrette boliger på 1. sal.

Blandede boliger
1.7.3
Boligudbuddet skal være varieret og tilgodese forskellige boligbehov. Der skal tilstræbes en variation af ejerformer, boligtyper og boligstørrelser i bebyggelser, lokalområder og bysamfund. Der skal være boliger til ældre, udsatte borgere med særlige behov, unge og studerende og boliger i bofællesskaber.

1.7.4
Der skal stilles krav om etablering af almene boliger i større byudviklingsområder med henblik på, at 1/5 del af den samlede boligmasse i kommunen bliver almene boliger.

1.7.5
I nye almene boligforeninger skal der være en andel af mindre boliger dvs. små etværelseslejligheder og små flerværelseslejligheder.

Boligtyper
1.7.6
Der skal fortsat være mulighed for parcelhusbyggeri i Hillerød by.

1.7.7
Boligudbuddet skal tilgodese et stigende behov for ældreegnede boliger og plejecentre i takt med udviklingen i befolkningssammensætningen.

Boligstørrelser og udstykning
1.7.8
Inden for Hillerød bymidte skal der ved nyt etageboligbyggeri være en høj andel af større boliger med lejlighedsstørrelser på omkring 80-100 m².

1.7.9

Boliger i den centrale del af bymidten må som udgangspunkt ikke nedlægges eller sammenlægges.

1.7.10
I lokalplaner for større private grunde, skal der stilles krav til variation i boligstørrelser.

1.7.11
Ved spredt fortætning i et åben-lav boligområde kan der tillades opførelse af tæt-lav bebyggelse, herunder dobbelthuse, hvis grundarealet er mindst 1.200 m², og der ikke er bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan til hinder herfor. Boligerne skal kunne udstykkes selvstændigt jf. Byggelovens § 10A. Byrådet kan da tillade grundstørrelser under 700 m², hvis det sker på grundlag af en fælles bebyggelsesplan, og at det samlede grundareal til de to boliger tilsammen udgør mindst 1.200 m².

1.7.12
Ved såkaldte koteletudstykninger medregnes ”benet” ikke i grundarealet.

Liberalt erhverv
1.7.13
I områder der alene er udlagt til boligformål, kan der i begrænset omfang drives visse former for liberalt erhverv i boligerne. Det er en forudsætning, at det er en type erhverv, der normalt og uden gene for naboer kan udøves fra en bolig (fx klinik, frisør, revisor, tegnestue, dagpleje). Endvidere er det en forudsætning, at den erhvervsdrivende bebor ejendommen og ikke har nogen ansatte, samt at ejendommen fortsat har karakter af beboelse. Der må derfor normalt kun drives erhverv i højst 25 % af boligens areal, dog højst 50 m², og der skal være tale om et minimalt parkeringsbehov, der i udgangspunktet skal ske på egen grund, ligesom skiltningen skal være minimal.

Boligkvalitet
1.7.14
Boliger skal have en høj kvalitet. Boliger skal være sunde, tilgængelige, klimavenlige og miljømæssigt bæredygtige.

1.7.15
Boligområder skal planlægges så der opnås boliger med arkitektonisk kvalitet, bevaring af de enkelte lokalområders karakter og nye eksperimenterende bolig- og fællesskabsformer. Se desuden
afsnit om arkitektur og byliv.

Byrum og grønne områder
1.7.16
Opholdsarealers kvalitet skal udvikles med fokus på, at de skal være fællesskabsunderstøttende. Byrum og grønne områder skal udformes som gode mødesteder, der indbyder til ophold og understøtter fællesskaber. Se desuden afsnit om arkitektur og byliv.

1.7.17
Nye by- og boligområder skal planlægges, så der opnås god sammenhæng med de tilgrænsende områder og god adgang til skole, grønne områder og naturen, dagligvareindkøb, kultur- og fritidsaktiviteter. Se desuden afsnit om arkitektur og byliv.

1.7.18
Byrum og grønne områder skal udformes som gode mødesteder, der indbyder til ophold og understøtter fællesskaber. Se desuden afsnit om arkitektur og byliv.

1.7.19
Nye by- og boligområder skal planlægges, så der opnås gode sammenhænge og sikres gode forbindelser til stisystemer omkring. Der skal sikres gode forbindelser med de tilgrænsende områder, god adgang til skole, grønne områder og naturen, dagligvareindkøb, kultur- og fritidsaktiviteter. Se desuden afsnit om arkitektur og byliv.

1.7.20
Nye by- og boligområder skal planlægges, så der opnås god tilgængelighed for alle.

1.7.21
Annekser skal placeres og udformes, så den eksisterende bolig tydeligt fremstår som grundens primære bebyggelse, og områderne stadig fremstår åbne og grønne. Annekser kan maksimalt være 40 m2.

Redegørelse Boliger

Hillerød Kommunes styrker

Der har igennem de seneste år været en markant byudvikling med flere store og mange mindre nye erhvervs- og boligområder. Denne tendens fortsætter de kommende år, hvor der er mange store områder under udvikling; boligudbygning i Ullerød Nord og Frederiksbro samt udbygning af Favrholm med store bolig- og erhvervsområder omkring den nye S-togsstation Favrholm Station og Nyt Hospital Nordsjælland. Herudover er der mulighed for boligudvikling i Gørløse og Skævinge samt byfortætning i bymidten, primært i "Slotssøkarréen" og omdannelse af det nuværende hospital. Alle er projekter der kan og vil have stor indflydelse på bosætningen i Hillerød Kommune og hele Nordsjælland. Hillerød Kommune står i en unik situation med store kommunalt ejede arealer til nye boliger.

Boligpolitik

Plads til flere
Byrådet ønsker, at boligudbygningen er med til at sikre velfærden ved at tiltrække nye borgere og skabe nye muligheder for borgere i Hillerød Kommune. Nye boliger er med til at fastholde andelen af borgere i den erhvervsaktive alder, og er dermed med til at understøtte kommunens økonomi. Der skal derfor også bygges boliger til borgere i alle aldre, herunder også flere parcelhuse.

Social sammenhængskraft
Byrådet vil understøtte sammenhængskraften på tværs af kommunens lokalområder og boligbebyggelser gennem attraktive, robuste og inkluderende boligområder. Det skal blandt andet ske ved, at nye bebyggelser bidrager positivt til variationen i boligmassen. Variation handler om forskellige boligstørrelser, typer og ejerformer indenfor et område, i lokalområdet eller bysamfundet. Der skal ud over familieboliger også være det nødvendige antal boliger til ældre, enlige, unge, udsatte borgere og borgere med særlige behov.

Trivsel i lokalområdet

Byrådet vil værne om det nære sociale fællesskab og trivsel i lokalsamfundet gennem udformning af attraktive fællesarealer, grønne forbindelser og mødesteder. Fællesskaber i bebyggelsen, boligområdet og lokalsamfundet kan understøttes gennem det byggede miljø ved at prioritere fællesarealer af høj kvalitet, hvor mennesker har lyst til at opholde sig og mødes. Derudover er det afgørende at nye bebyggelser og områder kobles til den eksisterende by, så der også er mulighed for nye borgere at være en del af det større fællesskab.

Attraktive boliger og boligområder

Byrådet vil sikre kvalitet i det byggede miljø, så de boligbebyggelser og områder der bygges nu, også om mange år vil være attraktive og med til at fastholde Hillerød Kommune som et eftertragtet sted at bo og leve. Der stilles derfor krav til arkitekturen og indpasning af nyt byggeri basseret på arkitekturpolitikken – se afsnit om arkitektur.

Virkemidler

Boligpolitikkens målsætninger og indsatsområder skal virkeliggøres de næste 12 år. Virkemidlerne omfatter lokalplanlægning, udbud, samarbejde og grundkapital. De 4 virkemidler er forskellige alt afhængig af den enkelte indsats af de 9 indsatsområder.

Plads til flere hillerødborgere

Udbud af kommunale byggegrunde og løbende lokalplanlægning giver mulighed for mere end 4.500 flere boliger frem mod 2030.
Kommuneplanens rammebestemmelser og rækkefølgeplan skal så vidt muligt give mulighed for løbende boligudbygning i Hillerød by og de øvrige bysamfund.
I Favrholm sikres mulighed for, at der kan bygges nye enfamilieboliger med kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplanlægning.

Trivsel i lokalsamfund

Der er indarbejdet retningslinjer om opholdsarealers kvalitet med fokus på, at de skal være fællesskabsunderstøttende.
Vi inspirerer udviklere til at benytte universelt design i byggeriet.
Der indarbejdes krav i lokalplaner om etablering af områder til ophold og leg inden ibrugtagningstilladelse.
Der er indarbejdet retningslinjer om, at der for planlægning af nye byområder skal sikres gode forbindelser til stisystemer omkring.

Attraktive boliger og boligområder

I forbindelse med igangsættelse af lokalplaner skal bygherre, særligt ved omdannelse i byerne, redegøre for hvordan projekter lever op til kommuneplanens retningslinjer og herunder særligt arkitekturpolitik og kraft-visionen.
Vi bygger tæt af hensyn til byliv, og fordi arealer ikke er en fornybar ressource.
I forbindelse med udbud stiller byrådet krav til kvalitet i overensstemmelse med arkitekturpolitikken.
Der gives mulighed for omdannelse i Hillerød by, såfremt det bidrager positivt til byen.

Boliger til ældre
I lokalplaner for større private grunde stilles der krav til variation i boligstørrelser. Forvaltningen går i aktiv dialog med udviklere, fonde m.fl. om at etablere bofællesskaber for seniorer og for blandede aldersgrupper, med forskellige ejerformer.
I udbud af kommunale grunde stilles – hvor det er relevant – krav om byggeri af mindre boliger egnet til ældre, om etablering af bofællesskaber der giver en variation af boligsammensætning i lokalområdet.
I udbud af kommunale grunde stilles – hvor det er relevant – krav om demensvenlig indretning af udeområder.

Social sammenhængskraft
Der afsættes budgetmidler til grundkapitallån.
I kommuneplanens rammebestemmelser fastsættes krav om boligtyper, der kan supplere eksisterende boligtyper i et lokalsamfund.
I lokalplaner stilles krav til størrelser og boligtyper, som skaber boligvariation i lokalsamfundet, bydelen eller bebyggelsen afhængig af projektets størrelse.

Trivsel i lokalsamfund
Der er indarbejdet retningslinjer om opholdsarealers kvalitet med fokus på, at de skal være fællesskabsunderstøttende.
Vi inspirerer udviklere til at benytte universelt design i byggeriet.
Der indarbejdes krav i lokalplaner om etablering af områder til ophold og leg inden ibrugtagningstilladelse.
Der er indarbejdet retningslinjer om, at der for planlægning af nye byområder skal sikres gode forbindelser til stisystemer omkring.

Boliger til udsatte borgere
Udbud af kommunale grunde til almene boliger indeholder som udgangspunkt krav om en andel små boliger med kommunal anvisningsret.
I forbindelse med udbud stilles der krav til billige og små boliger i de områder, hvor det giver mening. De billige boliger placeres spredt i det øvrige byggeri.
Der samarbejdes bredt på tværs af forvaltningerne og med eksterne interessenter omkring løbende afdækning af behovet af billige boliger.

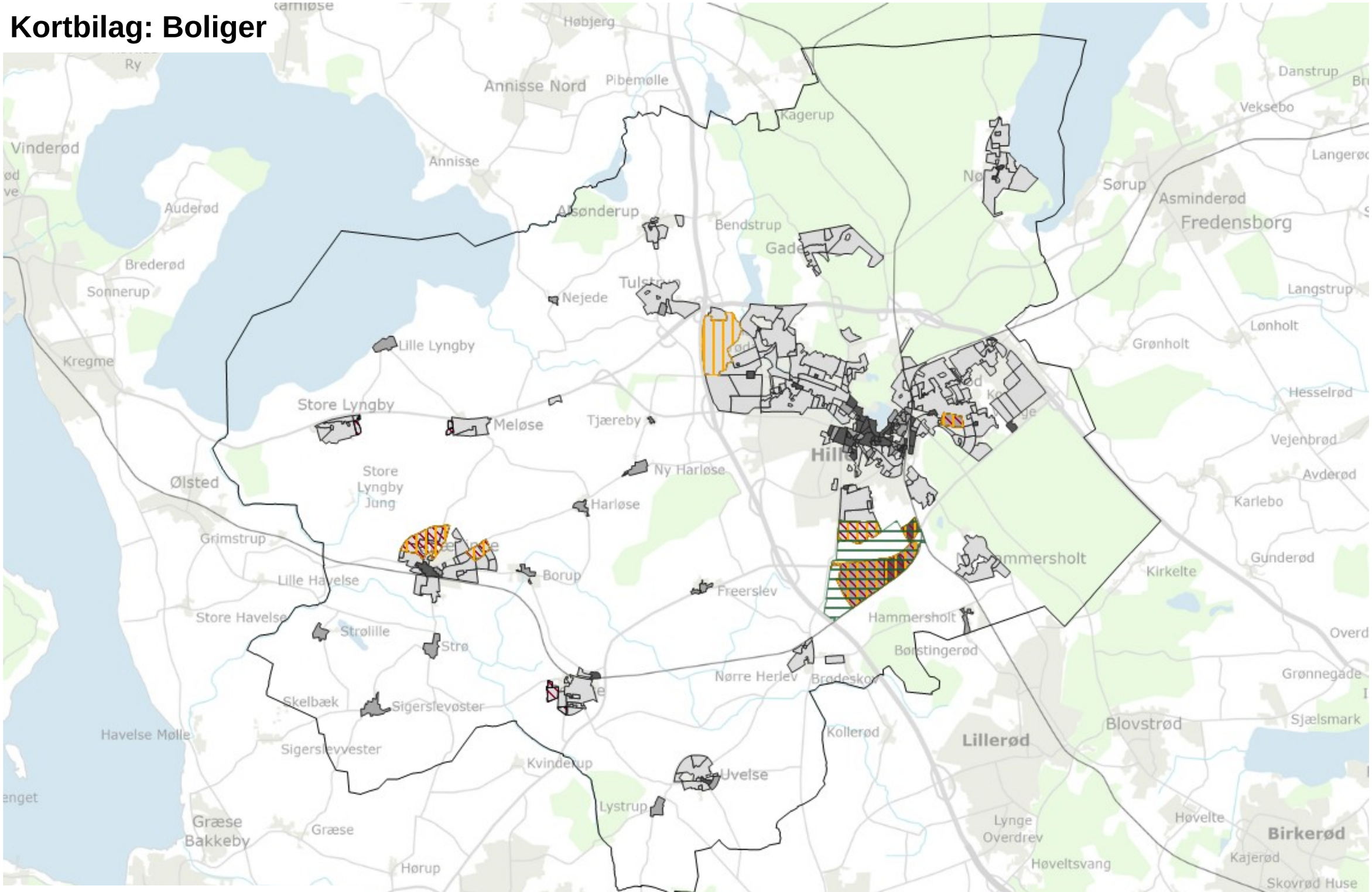
Boliger til mennesker med særlige behov
I lokalplaner for større private grunde, stilles krav til variation i boligstørrelser. Forvaltningen går i aktiv dialog med udviklere, fonde m.fl. om at etablere bofællesskaber for seniorer og for blandede aldersgrupper, med forskellige ejerformer.
I udbud af kommunale grunde stilles – hvor det er relevant – krav om byggeri af mindre boliger egnet til ældre, om etablering af bofællesskaber, der giver en variation af boligsammensætning i lokalområdet.
I udbud af kommunale grunde stilles – hvor det er relevant – krav om demensvenlig indretning af udeområder.

Boliger til unge og studerende
Udbud af kommunale grunde til almene boliger indeholder som udgangspunkt krav om en andel små boliger med kommunal anvisningsret.
I forbindelse med udbud stilles der krav til billige og små boliger i de områder, hvor

det giver mening. De billige boliger placeres spredt i det øvrige byggeri.
Der samarbejdes bredt på tværs af forvaltningerne og med eksterne interessenter omkring løbende afdækning af behovet af billige boliger.

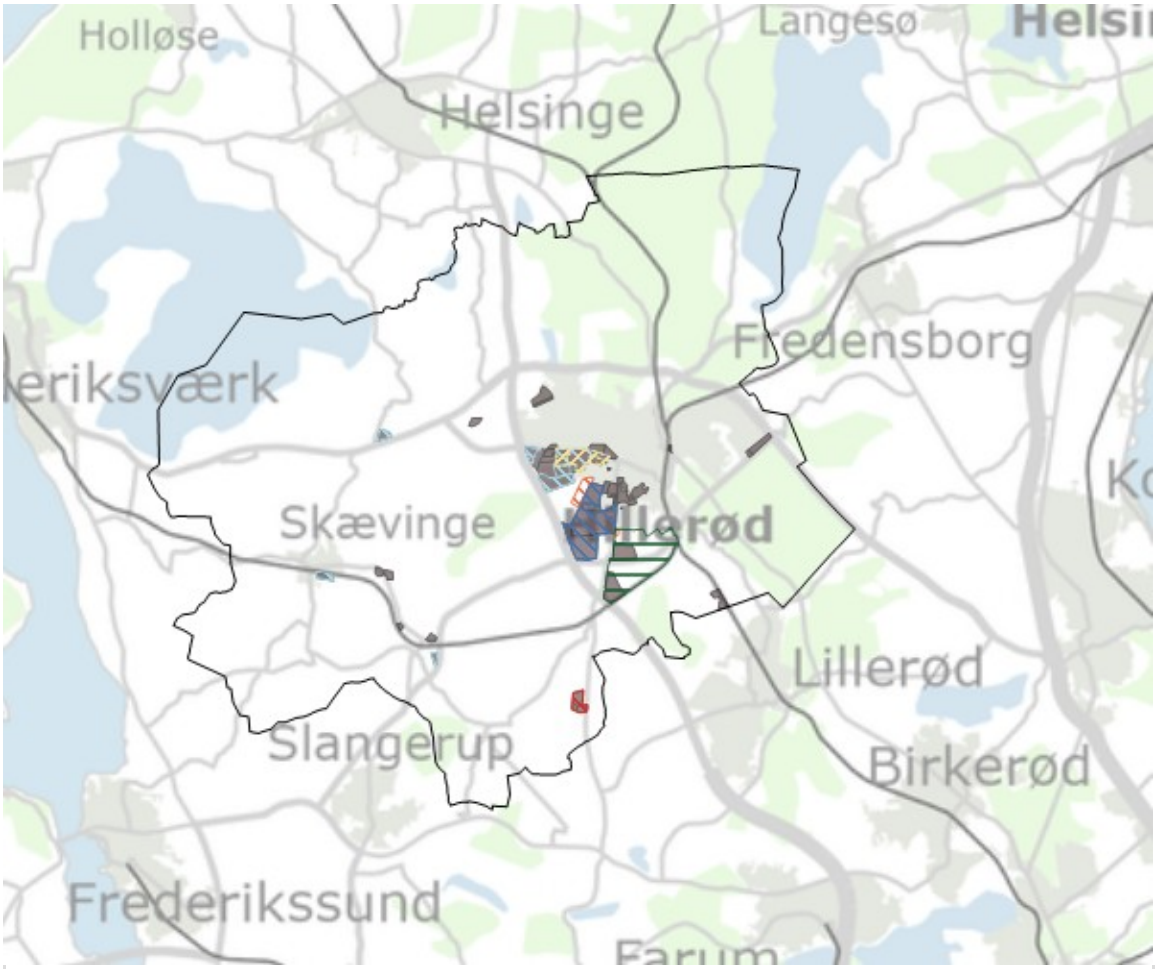
En undersøgelse udarbejdet i efteråret 2014 af en gruppe studerende fra Aalborg Universitet viser, at det især er forudgående stedtilknytning og sociale relationer, der har betydning for, at man vælger at bosætte sig i Hillerød Kommune. Herudover nævnes fordelagtige huspriser i forhold til priserne i kommuner tættere på København, muligheden for at bo i både by- og landlige omgivelser, naturen og de rekreative muligheder samt en overkommelig pendlingsafstand til København og adgang til et bredt jobmarked som afgørende grunde til at bosætte sig i Hillerød Kommune.

Kortbilag: Boliger



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Erhverv



Favrholm	Favrholm
Industrivænget vølundsvej	Industrivænget Vølundsvej
Fremstillingsvirksomheder	Fremstillingsvirksomheder
Virksomheder med særlige beliggenhedskrav	Virksomheder med særlige beliggenhedskrav
Produktionsvirksomheder	Produktionsvirksomheder
Konsekvensområder	Konsekvensområder
Erhvervsområder	Erhvervsområder
Kommunegrænse	Kommunegrænse

Hillerød Kommune har et mål om at fastholde og styrke sin position som en attraktiv erhvervskommune med en stor variation af virksomhedstyper.

Hillerød Kommune vil tiltrække yderligere virksomheder ved bl.a. at have arealer til erhvervsformål, der kan tilfredsstille lokaliseringskrav fra fx de videnstunge erhverv, som trækker på den veluddannede arbejdskraft, der er til stede i Nordsjælland. Der skal ligeledes

sikres udviklingsmuligheder, der kan sikre det store antal af eksisterende lokale håndværks-, service- og fremstillingsvirksomheders behov for arealer til udvidelse, samt sikre mulighed for at tiltrække yderligere virksomheder i disse erhvervskategorier. Det er desuden et mål at sikre udviklingsmuligheder for andre af regionens erhvervsvirksomheder, herunder også domicil-virksomheder.

For at fastholde kommunens styrkeposition er der udlagt erhvervsarealer i Favrholm, som sikrer udviklingsmuligheder for virksomheder inden for de styrkepositioner, der er i Hillerød Kommune. Herudover er der fortsat ledig erhvervsjord i kommunens øvrige erhvervsområde, der sikrer, at Hillerøds virksomheder også i fremtiden kan udvikles, og nye virksomheder tiltrækkes.

Den nye planlov, som trådte i kraft den 15. juni 2017, indeholder bestemmelser i § 11 a, nr. 23 og 24 om, at kommuneplanen fremover skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af erhvervsområder, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, samt beliggenheden af miljøkonsekvensområder omkring sådanne erhvervsområder. Erhvervsstyrelsen har den 14. december 2017 udstedt ”Vejledning om produktionsvirksomheder i kommune- og lokalplanlægningen”. Der er udpeget 2 arealer til produktionserhverv og 2 konsekvensområder.

I den vestlige del af Hillerød har Staten med et landsplandirektiv udpeget et areal til aflastningsområde - et område til store udvalgsvarebutikker. Hillerød Kommune er forpligtet til at indarbejde dette i kommuneplanlægningen. Det er ikke nødvendigt at benytte hele arealet for at etablere det antal butikker landsplandirektivet giver mulighed for, og der er derfor mulighed for at fastholde 8,5 ha areal til erhverv i "Erhvervstrekanten" til fremstillingsvirksomheder.

Du kan se retningslinjer der omhandler stationsnærhed her

Retningslinjer

1.8.1
I erhvervsområde FH.E.3 i Favrholm skal der i særlig grad kunne lokaliseres virksomheder inden for brancherne Life Science, miljø, IT, offentlig sundhedsvirksomhed og andre højteknologiske brancher.

1.8.2
Mindre og mellemstore håndværks-, service- og fremstillingsvirksomheder skal fortrinsvist placeres i erhvervsområderne ved Rønnevang og Industrivænget i Hillerød samt i Skævinge, Gørløse og Meløse og erhvervstrekanten i Hillerød vest. Disse er benævnt som fremstillingsvirksomheder på retningslinjekortet.

1.8.3
Virksomheder med særlige beliggenhedskrav (fx potentielt forurenende virksomheder og virksomheder med stort transportbehov) skal placeres i et nyudlagt erhvervsområde ved Højlundevej og Lyngevej i Uvelse. Området giver mulighed for udvidelse af eksisterende virksomhed.

1.8.4
Industrivænget/Vølundsvej skal udvikles med blandet erhverv og detailhandel. Der skal i planperioden igangsættes en dialog med ejere og lejere om udviklingen af erhvervsområdet.

1.8.5
Hovedstadens Udviklingsråd har i 2001 vedtaget et regionplantillæg med tilhørende retningslinjer og VVM-redegørelse for Biogen. Regionplantillægget er indarbejdet i kommuneplanramme EO.E.16 - Erhvervsområdet, Biotec Nord II . VVM-redegørelsen og VVM-godkendelsen er fortsat gældende.

VVM-redegørelsen for Biogen kan læses her

1.8.6
Miljøpåvirkninger fra virksomheder skal søges forebygget ved adskillelse af områder til erhverv og områder med forureningsfølsom arealanvendelse. Ved etablering og udvidelse af erhverv, anlæg og aktiviteter, der kan indebære en påvirkning af omgivelserne, skal det sikres, at omkringliggende arealanvendelser ikke udsættes for et uacceptabelt forureningsniveau. Ligeledes skal det sikres, at etablering og udvidelse af forureningsfølsomme arealanvendelser ikke indebærer uhensigtsmæssige begrænsninger for eksisterende virksomheder. Det være sig anlæg eller aktiviteters drift og udvidelsesmuligheder.

1.8.7
De udpegede arealer til produktionsvirksomheder skal forbeholdes produktionsvirksomheder samt transport- og logistikvirksomheder, og friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder.

1.8.8
Der er udlagt et konsekvensområde ved hvert af de to udpegede erhvervsområder. De to konsekvensområder er en del af rammeområde FH.B.1 og EO.F.2. Inden for de udpegede konsekvensområder omkring erhvervsområderne forbeholdt produktionsvirksomheder skal der ved lokalplanlægning redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder. Ved lokalplanlægning for miljøfølsom anvendelse inden for konsekvensområdet, skal der foretages en konkret vurdering af behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

1.8.9
Der må ikke opføres eller indrettes boliger i erhvervsområder, med mindre det er angivet i bestemmelserne for det konkrete rammeområde (fx i håndværkerområder).

1.8.10
I områder, hvor der kan placeres produktionserhverv, kan der i tilknytning til den enkelte virksomhed tillades mindre butikker til salg af egne produkter.

Redegørelse Erhverv

Life science, IT og lignende højteknologiske brancher
For at være i stand til at efterkomme ønsker om lokalisering af yderligere og større virksomheder inden for life science, miljø, IT og lignende højteknologiske brancher, er der udlagt arealer til fremtidige virksomheder i Favrholm. Inden for det stationsnære område i Favrholm kan de nye virksomheder bl.a. være større kontor- og servicevirksomheder i tilknytning til det nye hospital.

Hovedstadens Udviklingsråd har i 2001 vedtaget et regionplantillæg med tilhørende retningslinjer og VVM-redegørelse for Biogen. Regionplantillægget er indarbejdet i kommuneplanens rammer. VVM-redegørelsen er stadig gældende og kan læses her.

Arbejdspladsekstensiv erhverv
Der er interesse for at lokalisere arbejdspladsekstensive (få arbejdspladser i forhold til virksomhedens areal) erhvervsvirksomheder med stort arealforbrug i Hillerød Kommune. Hillerød Kommune har med vedtagelse af Fingerplan 2017 fået mulighed for, at arealet mellem Favrholm bydel og Lyngevej i udkanten af Favrholm bydel kan anvendes til dette formål.

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav
Et område ved Uvelse kan anvendes til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Der er tale om at udvide erhvervsområdet ved Højlundevej og Lyngevej i Uvelse til anvendelse for virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Jf. Fingerplanen må arealet alene anvendes til behandling af bygningsaffald samt affald med en klar relation til bygningsaffald, og det udvidede areal må alene anvendes til den eksisterende virksomhed.

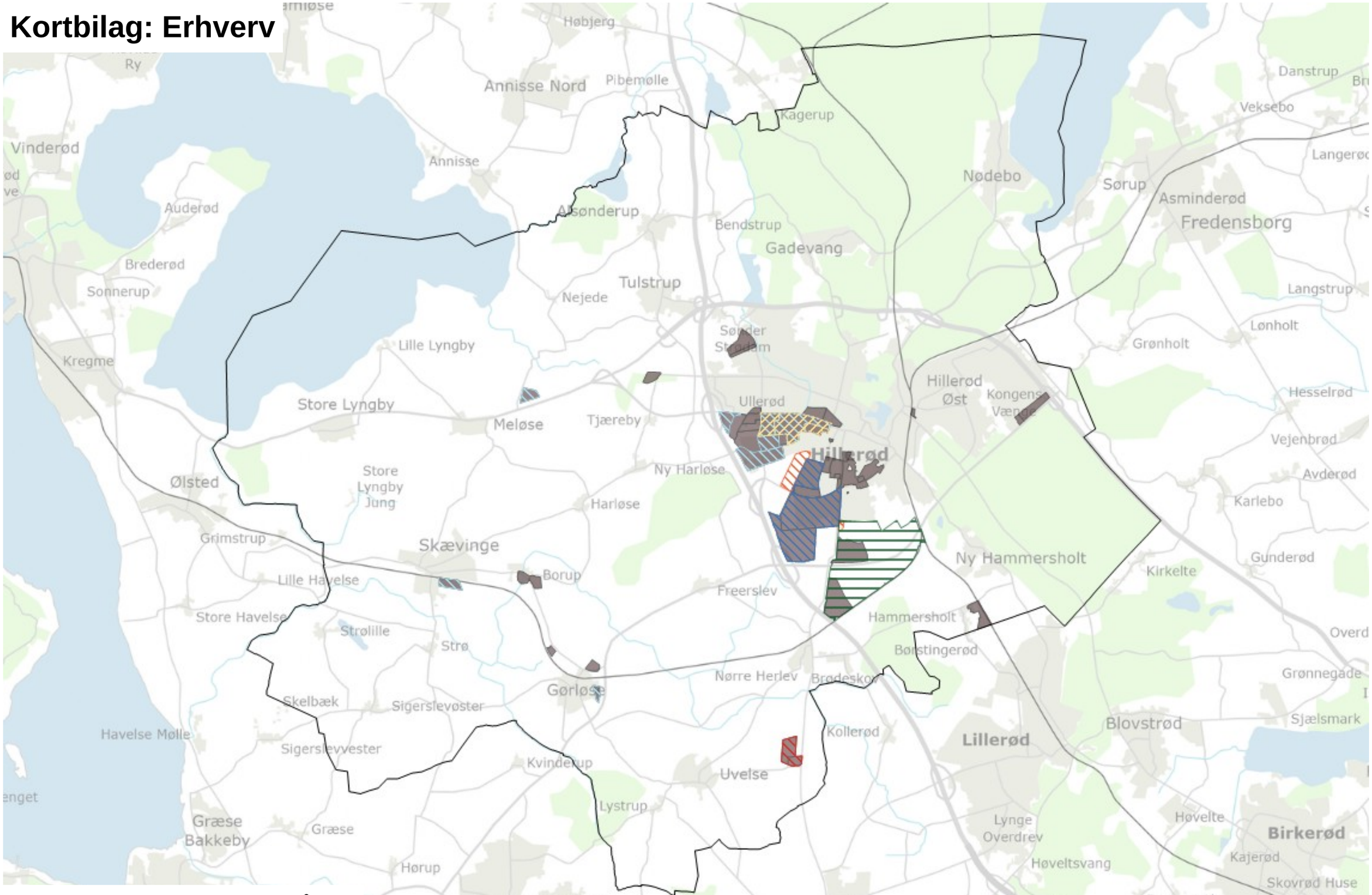
Håndværks-, service- og fremstillingsvirksomheder
Det er herudover vigtigt at sikre lokaliseringsmuligheder for mindre og mellemstore håndværks-, service- og fremstillingsvirksomheder, virksomheder med behov for større lagerfaciliteter, nye virksomheder der vælger at slå sig ned i Hillerød Kommune, og de mange lokale virksomheder der i kraft af vækst har brug for ændrede eller mere rummelige fysiske rammer. Der er ledig erhvervsjord til disse formål i erhvervsområderne ved det nordlige Rønnevang, i Industrivænget i Hillerød samt i Skævinge, Gørløse og Meløse. Derudover er der planlagt erhvervsareal til dette i "Erhvervstrekanten".

Kontorerhverv
Der er ledige arealer til kontorerhverv inden for de eksisterende rammer bl.a. indenfor de stationsnære områder i Hillerød by og Favrholm samt ved Trollesminde kontorpark.

Industrivænget/Vølundsvej
Området omkring Industrivænget og Vølundsvej er et ældre industrikvarter, der ud over egentlige produktionsvirksomheder indeholder byggemarkeder, forskellige former for udvalgsvarebutikker og bilservice. Området har ikke en klar profil, og med den glidning der er sket i anvendelsen, er der behov for at se på, hvordan området bedst kan løftes på sigt. I planperioden vil Hillerød Byråd sætte gang i en proces med aktører fra området og erhvervsforeningen C4, som skal definere udfordringer i området, og hvordan området skal løftes. Det kan betyde, at der er behov for et nyt plangrundlag, men det skal defineres af aktører i et samarbejde. Hillerød Kommune ønsker et forpligtende samarbejde med relevante aktører i området, evt. efter samme form som byforum, hvor Hillerød Kommune, ejere og lejere, brugere mv. går sammen om, at gøre området mere attraktivt.

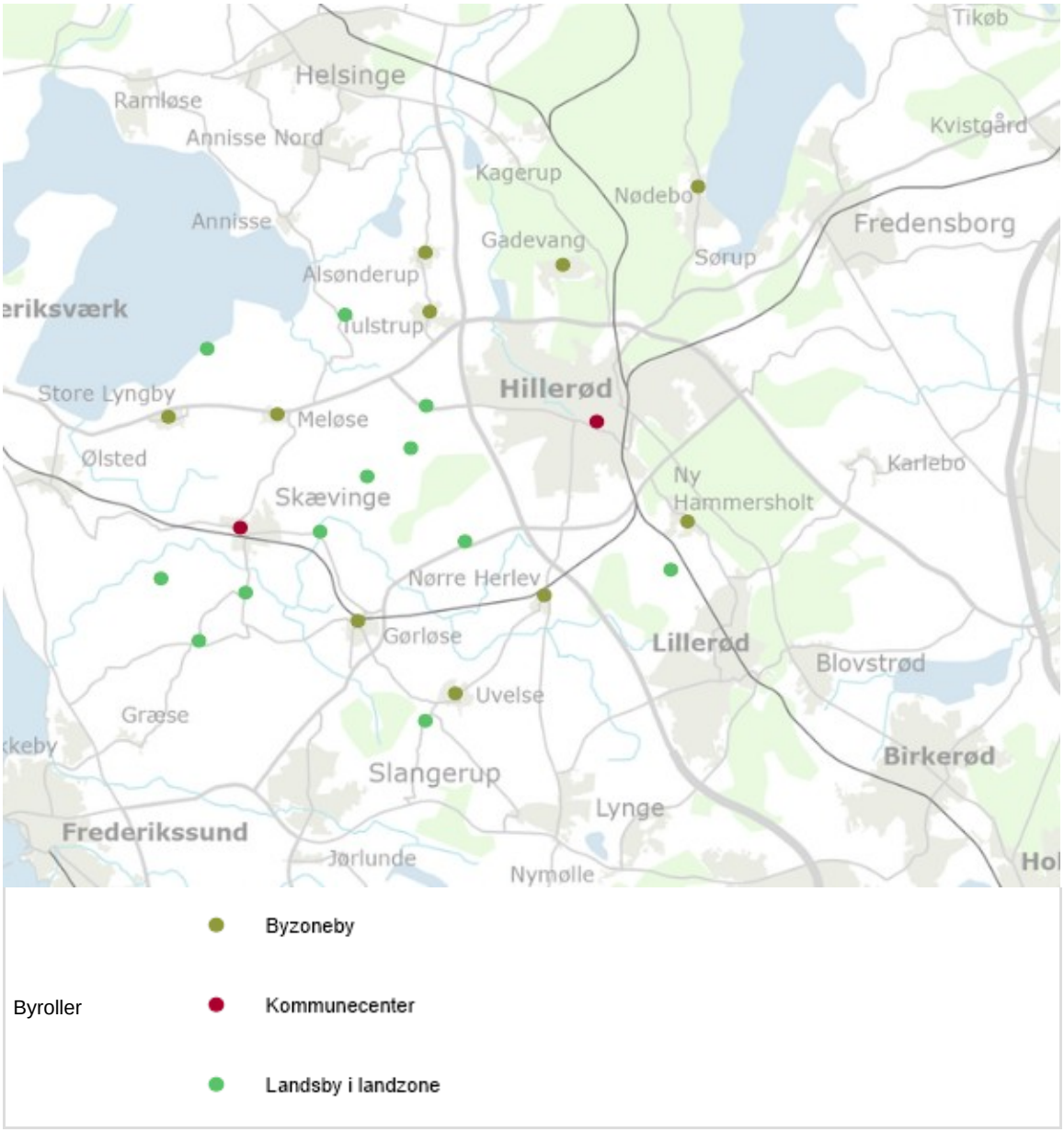
Se mere om rummeligheden på erhvervsarealerne her

Kortbilag: Erhverv



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Byroller



Byerne i Hillerød Kommune består af forskellige bysamfund, der alle har forskellige roller og kendetegn, som giver byerne hver deres kvaliteter og dermed mulighed for, at borgerne indenfor kommunens grænser kan bo i et bysamfund, der svarer til den enkeltes ønsker og behov.

Hillerød by skal fortsat udvikles som kommunens største by med et stort udbud af boliger, butikker, virksomheder samt kulturelle og sociale tilbud. Hillerød indgår dermed naturligt i udviklingen af bystrukturerne i Fingerplanens Hillerødfinger, og det er her, de store arealer til byudvikling er udlagt.

Skævinge skal fastholdes som sekundært kommunecenter.

De øvrige bysamfund skal være gode lokalsamfund med et vist niveau af tilbud som rammen om det gode hverdagsliv. De fleste mindre byer har mulighed for nye områder til bebyggelse i overensstemmelse med Fingerplanens mål om begrænset lokal udvikling.

Landsbyerne i landzone er de mindste bysamfund, hvor udviklingsmulighederne er stærkt begrænsede. Her er det den oprindelige struktur og den landlige ro, der er kvaliteten. Fingerplanen fastsætter, at der ikke kan ske egentlig byudvikling i landzonelandsbyer.

En fornyelse af visioner for øvrige bysamfund, herunder byzonebyer og landsbyer, skal ske i ny strategisk planlægning i samarbejde med borgerne. En ny strategisk planlægning vil omfatte i alt 23 udviklingsplaner fordelt på 11 byzonebyer og 12 landzonelandsbyer. Planlægningen for de øvrige bysamfund og landsbyer skal ske efter en prioriteret rækkefølge og i samråd med lokalrådene. Planlægningen skal endvidere af ressourcemæssige grunde koordineres med prioritering af lokalplanudarbejdelse.

En strategisk planlægning for Hillerøds øvrige bysamfund og landsbyer skal handle om at bevare de enkelte byers eksisterende kvaliteter og samtidig give mulighed for et moderne hverdagsliv indenfor landsbyernes rammer. Den strategiske planlægning for landsbyerne skal også understøtte borgerdrevne aktiviteter, der kan medvirke til, at der er levende lokalsamfund i byerne. Endelig skal den strategiske planlægning for landsbyerne ske i dialog med lokale borgere i landsbyerne.

Den strategiske planlægning for de øvrige bysamfund skal tage udgangspunkt i de enkelte byers kvaliteter og kendetegn, der fremgår af arkitekturpolitikken.

Se afsnit om bysamfund i arkitekturpolitikken her

Retningslinjer

1.9.1
De primære kommunale servicefunktioner, handel og erhverv, skal placeres i kommunecenter Hillerød. Det er her den primære byudvikling og fortætning skal ske. Hillerød bymidte skal have et pulserende byliv med blandede funktioner.

1.9.2
Skævinge fastholdes som sekundært kommunecenter med mulighed for detailhandel og byudvikling. Byudvikling af Skævinge bymidte skal ske efter de principper og retningslinjer, der fremgår af den kommende udviklingsplan for Skævinge.

1.9.3
I øvrige bysamfund i byzone uden for Hillerød by skal der gives byudviklingsmuligheder for at understøtte en positiv demografisk udvikling. De øvrige bysamfund med byzonestatus omfatter Alsønderup, Gadevang, Gørløse, Meløse, Ny Hammersholt, Nødebo, Nørre Herlev, Store Lyngby, Tulstrup og Uvelse.

Bysamfund i landzone omfatter landsbyerne Borup, Freerslev, Hammersholt, Harløse, Lille Lyngby, Lystrup, Nejede, Ny Harløse, Sigerslevøster, Strø, Strølille og Tjæreby.

1.9.4
Der skal ske en strategisk planlægning for øvrige bysamfund i byzone og for landsbyer i landzone efter en prioriteret rækkefølge og i samråd med lokalrådene. En strategisk planlægning for øvrige bysamfund i byzone og landsbyer skal indeholde overordnede målsætninger og virkemidler for udviklingen og understøtte udvikling af levedygtige lokalsamfund.

1.9.5
Den særlige karakter i byer og landsbyer skal fastholdes ved at blande forskellige boligtyper og andre byfunktioner, så fællesskaber og mangfoldighed kan trives. Bysamfundenes særegenhed skal styrkes med udgangspunkt i arkitekturpolitikkens beskrivelser af bysamfundene.

1.9.6
Udbygning af øvrige bysamfund i byzone skal ske indenfor rammerne af eksisterende byudlæg og under hensyn til kvaliteterne i bymiljøerne. Der kan efter nærmere vurdering udpeges centralt beliggende rammeområder i byerne, hvor der kan ske en fortætning med tæt-lav eller etageboligbebyggelse i 2-3 etager, og hvor det lokale handelsliv og privat service kan koncentreres.

1.9.7
Udvikling af byzonebyer skal ske som en afrunding af bysamfundene og med en anvendelse af lokal karakter.

1.9.8
Ny bebyggelse i byzonebyerne skal ske i overensstemmelse med arkitekturpolitikkens princip om at bevare en klar grænse mellem landskab og by. I byer i det åbne land såsom Nørre Herlev og Store Lyngby skal den klare grænse mod dyrkningsfladen og det omgivende marklandskab bevares. I skovlandsbyer som Gadevang og Nødebo skal den klare grænse mellem by og skov tilsvarende bevares.

1.9.9
Nye boliger skal supplere eksisterende boligsammensætning, så der skabes et varieret boligudbud.

1.9.10
Landsbyer skal fastholdes i landzone, og der kan eventuelt ske ”huludfyldning” med enkelte boliger i eksisterende husrækker, hvis det kan harmonere med landsbyens bebyggelsesstruktur.

Redegørelse Byroller

Hillerød Kommunes arkitekturpolitik 2020 sætter mål for udviklingen af kommunes bysamfund. Målet udspringer af de eksisterende landsbyvisioner, som blev udformet i 2011. Det handler blandt andet om at bevare en klar grænse mellem by og landskab, ligesom det handler om at bevare de kulturmiljøer, som findes i bysamfundene.

Se afsnit om bysamfund i arkitekturpolitikken her

I de fleste af kommunens bysamfund finder man bygninger og miljøer, som er med til at skabe liv på forskellig vis. God og vigtig arkitektur fortæller en æstetisk og kulturhistorisk historie. Den kan også medvirke til at samle og skabe liv i lokalsamfundet. En given bygning kan ikke syne af noget særligt for den udenforstående, men bygninger og steder, hvor folk kan mødes, er vitale for sammenhængskraften i et bysamfund. Dette skal vi som kommune og borgere

værne om, hvis livet i lokalsamfundene skal opretholdes. Nedenfor følger beskrivelser af kommunens bysamfund. Bybeskrivelser findes også i arkitekturpolitikken.

Byrådet ønsker en fornyelse af landsbyvisionerne i nye strategiske udviklingsplaner. Udviklingsplanerne skal formuleres i dialog med borgerne og ud fra borgernes egne ønsker om eksempelvis bevaring, udvikling af specifikke områder og naturværdier. Udarbejdelse af strategiske udviklingsplaner for de i alt 23 byer herunder Skævinge som sekundært kommunecenter og de øvrige bysamfund og landsbyer skal ske efter en prioriteret rækkefølge og i samråd med lokalrådene. Planlægningen skal endvidere koordineres med prioritering af lokalplanudarbejdelse.

Beskrivelse af Hillerød by og bydele i Hillerød

Slotsbyen
Slotsbyen er størstedelen af Hillerøds bykerne og bymidte og omkranser Slotssøen på tre sider. Derfra afgrænses den mod syd af banesporet og Roskildevej, hvor en del er byens sydlige landskabskile, Sportskilen, ligger. Bydelens terræn har sit højeste punkt ved Hillerød Station og terrasserer ned mod Slotssøen. Bykernen og området ved Hillerød Station er domineret af bygninger på 3 etager, hvor den tætte by opleves. Uden for bykernen ligger de ældre boligkvarterer med grønne haver, mens der langs Milnersvej er placeret forskellige uddannelsesinstitutioner og erhverv. Ved den sydlige søbred har Hillerød sin gågade og handelsmiljø, hvor der er en fornemmelse af tæt by, og hvor det er muligt at aflæse byens oprindelige vejforløb.

Hillerøds kulturelle aktiviteter og bibliotek er samlet i Slotsbyen i en Videns- og Kulturpark, der ligger på den anden side af Hostrupvej. Bydelens centerpunkt og Hillerøds vigtigste bygningsværk er Frederiksborg Slot. Derudover har Slotsbyen en stor andel af bevaringsværdige bygninger i bydelen - især rundt om Slotssøen.

Ullerød
Ullerødområdet, inklusiv Sophienborgområdet, er Hillerøds senest udviklede bydel, afgrænset af de store trafikårer Hillerød Motorvejens forlængelse, Isterødvejen og Herredsvej samt Gribskov.

Sophienborg gods ligger som et velbevaret gårdanlæg i Sophienborg bydelen og er omdannet til Sophienborgskolen, der fungerer som kernen i bydelen. Fra begyndelsen af 1990'erne og frem er forskellige boligbebyggelser, et plejecenter, en dagligvarebutik og flere dagsinstitutioner blevet opført. Spredt ud i det kuperede, åbne landskab ligger enklaverne af boligbebyggelser, hver med sit eget udtryk og med en unik blanding af ejer-, lejer- og andelsboliger. De fleste af byggerierne følger landskabets højdekurver og understøtter opfattelsen af landskabet og nærheden til Gribskov. Pøle Å bugter sig i et åbent forløb igennem bydelen med god tilgængelighed.

I Ullerød er den fredede Ullerød Mølle en del af parcelhuskvarteret, Fuglevejskvarteret. Det grænser op til et erhvervsområde, præget af lagerbygninger mod nord, der for størstedelen er afskærmet med beplantning. Ullerød Syd rummer ligeledes ny bebyggelse placeret i klynger, der strækker sig i

'tunger' ud i et i et fælles indre ubebygget landskab, der er forbundet med rekreative stier. Ålholmparken i det syd-østlige område er et parcelhuskvarter fra 1970'erne, der er blevet fortættet med rækkehusbebyggelse ud mod den fælles forbindelsesvej. Forbindelsesvejene i Ullerødbydelen opleves åbne og er kun få steder markeret med bebyggelse eller allébeplantning. Ullerød Nord er lokalplanlagt og udbygning.

Erhvervsområde
Erhvervsområdet er centralt placeret i den sydvestlige del af Hillerød og er omkranset af Herredsvejen, Roskildevej og Hillerødmotorvejen, der giver god forbindelse til resten af Nordsjælland og København. Bydelen er både præget af virksomheder og grønne områder, da Kjeldsvangskilen her trækker landskabet ind i byen fra Hillerødmotorvejen til Tirsdagsskoven. Langs Herredsvejen er det tættest bebyggede erhvervskvarter, der er domineret af lagerbyggeri med store arealer til parkering. Området er betjent af interne forbindelsesveje. Mod syd ad Trollesmindesalle omkring Peder Oxes Allé er der længere afstand mellem de større virksomheder, og dette område er endnu ikke fuldt udbygget. Omkring Tirsdagsskoven er der etableret flere kolonihavekvarterer, som udgør selvstændige enklaver i erhvervsområdet. Erhvervsområdet er ellers præget af bygninger i langt større skala. Langs Roskildevej ligger Favrholm og Statens Forsøgsmejeri. Favrholm er kommunens største gårdanlæg, der oprindeligt var en firelænget gård. To af de oprindelige længer i selve hovedanlægget er bevaret. Gården blev bygget i 1809 og er fredet. Statens Forsøgsmejeri fra 1922 er bevaringsværdigt. Bygningernes funktion blev nedlagt i 1991, men er stadig lette at aflæse i deres udformning.

Favrholm
Favrholm er et nyt byudviklingsområde i Hillerød by. Området dækker over arealet mellem Hillerødmotorvejen og S-banen, hvor Hillerøds nye sydlige grænse bliver lokalbanens jernbanespor. Favrholm er bydelen, hvor Nyt Hospital Nordsjælland og ny S-togsstation bliver opført, kombineret med et ekstra stop på lokalbanen ved Overdrevsvejen. Ved byudvikling syd for Hillerød skal der sikres udsigter til Hillerød by og Frederiksborg Slot i den nordlige del af området. Nybyggeri skal indpasse sig skalamæssigt, så det spiller op til Salpetermoseområdet, byranden, Hestehave Huse og det omkringliggende åbne landbrugslandskab og skovbrynene fra de nærliggende skove. Derudover skal der være sammenhæng mellem Salpetermosen og vådområdet ved Favrholm.

Kongens Vænge
Kongens Vænge er en bydel med blandet boligbyggeri, beliggende øst for Skansebakken og omgivet af Store Dyrehave i syd og kommunegrænsen i øst. Kongens Vænge blev for størstedelens vedkommende udbygget med parcelhusgrunde i 1960'erne med en infrastruktur af vinkelrette veje. Senere er bydelen blevet udbygget med tæt-lav og etageboligbebyggelser mod vest og i det nordlige hjørne. Kontorbyggeriet ATP og Region Hovedstaden ligger med sine langstrakte og tilbagetrukne byggerier ud mod Overdrevsvejen. Bebyggelserne afskærmer kvarteret mod syd og bryder med resten af bydelens bygningsskala. Deres facader opbrydes dog ved hjælp af beplantning og forskydninger. Udenfor boligkvarterets klare afgrænsning ligger kolonihavekvarteret Hf. Kana, rideskolen og Gammel Karlebo Skole nord for Isterødvejen. Kongens Vænge er forbundet med den grønne rekreative kile, Skansebakken, via veje og stier.

Vestbyen
Vestbyen er en bydel, der grænser op til Gribskov, Selskov og hovedtrafikvejene Herredsvej og Isterødvejen. Bydelen er homogen med hovedsageligt villaer og parcelhuse, hvoraf der er en del bevaringsværdige villaer på Frederiksværksgade. På Hillerødholmsallé ligger Skoleparken, der med sin blokbebyggelse og bygningshøjde på 3 etager skiller sig ud fra resten af Vestbyen. Bydelens to skoler har tilknyttet idrætsfaciliteter, men derudover har Vestbyen ingen grønne fælles arealer. Hillerøds renseanlæg ligger i den vestlige del af bydelen.
Frederiksværksgade og Hillerødholmsallé er de to hovedforbindelsesveje i Vestbyen, der forbinder byområdet med Slotsbyen og Ullerød. Pøle Å løber gennem området fra erhvervsområdet op til Skoleparken og videre hen til Hillerøds centralrenseanlæg. Åen har ikke offentlig adgang, da bebyggelsens haver i kvarteret støder direkte op til den, og derfor ikke ligger frit i landskabet.
Gøgevænget nord for Hillerød Stadion er en samling åben-lav bebyggelse omgivet af Gribskov og to søer, der med sin beliggenhed har karakter af at ligge i skoven.

Østbyen
Østbyen er en bydel, som er klart afgrænset af Store Dyrehave og Gribskov, den grønne kile Skansebakken og af jernbanen. Østbyen har forbindelse til resten af Hillerød by mod vest. Bebyggelsen er hovedsageligt parcelhuse fra 60'erne med et stringent planlagt vejnet og områder med villaer fra starten af 1900-tallet, hvis veje har en mere snoet og landskabelig karakter. Finhusene er en bebyggelse fra 1948 opført i træ. Hele bebyggelsen er inspireret af de nordiske landes træhustradition placeret i en vifteform omkring et lille vandhul. Hillerød Sygehus, i den sydlige del af Østbyen, ligger med et stort kompleks af bygninger, der bryder med skalaen i resten af kvarteret. Det blev indviet i 1943 og er siden blevet udvidet flere gange. Ud mod Skansebakkens åbne og bakkede landskab ligger Skansekirkegården som et smukt, kunstnerisk udformet kirkegårdsanlæg.

Beskrivelse af Hillerøds sekundære kommunecenter i byzone

Skævinge
Skævinge er udpeget som sekundært kommunecenter. Skævinge er en af kommunens byzone byer, der er beliggende i det åbne land, en markby. Befolkningstallet har været stigende fra 1.961 indbyggere i år 2006 til 2.642 indbyggere i januar 2020.
Roskildebispen og Æbelholt Kloster har tidligere ejet mange af gårdene i byen. Byen består primært af boliger, både parcelhuse og rækkehuse. Skævinge er bygget op omkring Hovedgaden, Ny Harløsevej og Strøvej, der former byen som en trekløverform og giver bynære grønne områder i form af landbrugsarealer. Den nordlige kile har rekreative områder med sportsbaner og kommer til at grænse op til et kommende natur- og skovprojektområde. Hovedparten af Skævinge med bymidte, skole og sportshal ligger nord for jernbanen, mens et boligområde og et erhvervsområde ligger syd for banen.
I mødet mellem indfaldsvejene har byen sin midte med butikker, bibliotek, kirke og station, der forbinder Skævinge med Hillerød og Frederiksværk/Hundested via Lokalbanen.
Da Skævinge i omkring 1900 blev til stationsby, blev den kraftigt udbygget. Det betød blandt andet, at byen fik sin kro. I de senere år er Skævinge blevet

udbygget med flere klynger af parcelhusområder og rækkehusbebyggelser i den østlige del af byen, men omkring kirken og præstegården ligger fortsat en klynge bevaringsværdige byhuse.

Skævinge fremover
Skævinge skal fortsat være sekundært kommunecenter og kommunens næststørste bysamfund. Derfor fastholdes centerområdet med lokalcenter i den centrale del af byen og de betydelige uudnyttede rammeområder for boliger og offentlige formål i Skævinge mod nordøst og nordvest, så byen kan vokse. Der skal fortsat være et plejecenter i Skævinge. Adgang til Strø Bjerge og kommende skovområder skal sikres.

Hillerød Kommune er ved at udarbejde en udviklingsplan for Skævinge, der skal erstatte den eksisterende Bymidteplan fra 2005. Udviklingsplanen omfatter bymidten, og Skævinges samlede strukturer og sammenhænge inden for temaerne byudvikling, trafik og natur/det grønne.

Planen er et udtryk for de visioner byrådet har for byens fremtid og lægger en retning, som byrådet vil forfølge i de kommende år. Der er tale om en helhedsplan med et langsigtet udviklingsperspektiv på byen, som vil forme den planlægning, som Hillerød Kommune vil arbejde for over en længere årrække. Derfor arbejdes der med overordnede principper og idéer, som må konkretiseres i senere planlægning. Udviklingsplanen udarbejdes på baggrund af en forudgående inddragelse af Skævinges borgere og lokalråd, hvis ønsker til byudviklingen tages i betragtning og indarbejdes i planen.

Bosætning
Skævinge har flere ledige arealer til boligudbygning/arealer under udbygning. Ved Gersegården er der arealer til ca. 90 boliger. Ved Dyremosegård er der et lokalplanlagt område til ca. 250 boliger, samt ikke-lokalplanlagte områder nord og vest for byen med en rummelighed på yderligere ca. 300 boliger. Der er et erhvervsområde i den sydlige del af byen, der fastholdes.

Beskrivelse af kommunens øvrige bysamfund i byzone

Alsønderup
Landskabet omkring Alsønderup er smukt kuperet med Arresø og Alsønderup Enge mod vest, Gribskov mod øst, og en tæt tilknytning til Tulstrup i syd.
Alsønderup er en landsby tilbage fra middelalderen, hvilket stadig kan ses ved kirken og gadekæret.
Alsønderup blev udvidet med flere parcelhuse i 60’erne og 70’erne sammen med udbygning af Kulsviergården og den nuværende skolebygning. Byen blev igen udvidet med flere boliger omkring årtusinde skiftet mod sydøst samt senere i 00’erne mod syd med rækkehuse.
Befolkningstallet er de seneste 15 år steget jævnt fra 443 indbyggere i år 2006 til 519 indbyggere pr. januar 2020.

Alsønderup fremover
Der skal være mulighed for at vokse ved afrunding for at fastholde befolkningsgrundlaget for lokal handel, skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter mv.

Adgangen til naturen ved Arresø og Gribskov skal sikres, og de grønne rekreative kvaliteter i byerne skal udvikles. Alsønderup og Tulstrup skal fortsat være separate byer med fælles funktioner.

Tulstrup
Tulstrup er beliggende ca. 4,5 km nordvest fra Hillerød og forbundet med Alsønderup via Hillerødvej. Tulstrup er udbygget med parcelhuse siden 60'erne, der følger den gamle markudstykning.
Befolkningstallet i Tulstrup er gennem de seneste 15 år faldet fra 1.256 indbyggere i 2006 til 1.193 indbyggere pr. januar 2020.

Tulstrup fremover
Der vil blive mulighed for et bynært grønt område, når graveaftalen med grusgravene vest for Tulstrup udløber.
Der er et område til blandet bolig og erhverv ved Brunebjerg i Tulstrup.

Gadevang
Gadevang er en relativ ny by, der oprindeligt omfattede nogle få gårdhuse. Fra starten af 1900-tallet begyndte Gadevang gradvist at ændre karakter ved, at man opførte kirke og skole i byen. En del nye villaer blev også opført på dette tidspunkt. Fra 1960 til 1970 tog forandringen for alvor fart. Omfattende udstykninger og nybyggeri betød, at landsbyen blev til et parcelhusområde. I dag er Gadevang et af kommunens eftertragtede boligområder, hvilket skyldes det bakkede landskab, den smukke natur, den delvist bevarede landsbyidyl og den korte afstand til Hillerød.
Befolkningstallet har gennem de sidste 10 år ligget relativt jævnt omkring 1.100 indbyggere og var i 2020 på 1.130 indbyggere.

Gadevang fremover
Gadevang skal fortsat være en by i skoven med muligheder for, at de små børn kan komme i daginstitution samt gå i skole og deltage i fritidsaktiviteter mv.
Byen har ikke udviklingsmuligheder, da den ligger midt i skoven, og den særlige struktur med store grundstørrelser og dermed naturpræget ønskes fastholdt.

Gørløse
Gørløse ligger ca. 8 km sydvest for Hillerød og havde 1.231 indbyggere i januar 2020 . Befolkningstallet i byen er siden 2006 vokset fra 966 indbyggere.
Gørløse kan betegnes som en markby og nævnes i 1224 som Gherluse. Byen er omgivet af landbrug, småskove, overdrev og mange åløb, der er sidegrene i det vældige Havelse Å system. I baggrunden står, som det faste holdepunkt, Strø Bjerge (Vildbjerg 42 m o.h.), der strækker sig helt fra Slangerup i syd til Arresø i nord.
Gørløse er siden 1960'erne blevet udbygget med både åben-lav og tæt-lav byggeri. Flere steder er de gamle gårde blevet inddraget i byen som følge af udbygningen. Gørløses centrum er omkring krydset ved Hovedvejen og Lystrupvej, der er omkranset af byens kirke, forsamlingshus, rytterskole og byens ældre huse.
Gørløses erhvervsområde i den østlige del grænser op til en omfartsvej, der leder trafikken uden om byen. I sin nordlige del er Gørløse forbundet med Hillerød og Frederiksværk/Hundested via lokalbanen. I den nordlige del er en nyere dagligvarebutik etableret. Den romanske kirke er oprindelig af kampesten og fra år

1250, men har siden fået flere tilbygninger. Rytterskolen er fra omkring 1720'erne og er i dag overgået fra skolefunktion til privat bolig.

Gørløse fremover
Gørløse skal fortsat være en aktiv by med en passende mulighed for at vokse, for at fastholde befolkningsgrundlaget for lokal handel, skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter mv.
Derfor fastholdes centerområdet med lokalcenter i byens nordlige del ved omfartsvejen og områder til udbygning af skole og idrætsanlæg. Byen ligger infrastrukturelt godt med station og hovedvej og skal have mulighed for udvikling med nye boliger og erhverv. Fredeliggørelsen af den gamle hovedvej gennem byen giver bedre muligheder for samlingspunkter. Forbindelser til nærliggende vådområder og kommende skovområder skal sikres.

I Gørløse er der ledige arealer med mulighed for udbygning af ca. 22 boliger ved Solvej og ca. 80 boliger i Gørløse vest ved Strøvej.
Der er to erhvervsområder i Gørløse, hvoraf det en er lokalplanlagt og udbygget. Det andet ligger i den nordlige del af byen og er omfattet af rammeområde GL.E.2. Erhvervsområdet med ramme GL.E.3 har en restrummelighed på 28.000 m2, hvilket skønnes tilstrækkeligt. Dette område er endnu ikke lokalplanlagt.
Kommunen ejer et areal ved Gørløse Station der er til salg. Der er enkelte erhvervsejendomme langs den gamle hovedvej gennem byen.

Ny Hammersholt
Ny Hammersholt ligger ca. 3,5 km syd for Hillerød. Befolkningstallet i Ny Hammersholt har gennem de seneste 15 år været faldende fra 1.455 indbyggere i år 2006 til 1.287 indbyggere pr. januar 2020.

Hammer betyder høj, stenet bakke. Holt betyder skov, og byens navn nævnes tilbage i 1300-tallet. Den første gamle kongevej, som kun kongen måtte bruge, er anlagt forbi Hammersholt. Tidligere har byen været beboet af mange kulsviere, der brændte kul i St. Dyrehave. Byen ligger ved kanten af Store Dyrehave og Hillerød Golfbane. Ny Hammersholt er en af kommunens byzone byer, der ligger i forbindelse med skov – en skovby der ikke kan vokse ud ad mod øst pga. de beskyttede naturtyper.
Ny Hammersholt ligger langs Gl. Frederiksborgvej på kanten af Store Dyrehave og er bygget op omkring et grønt fællesareal, hvorfra Slettebjerget rejser sig mod syd. Derudover er landsbyen omgivet af dyrkede marker mod syd. Mod nord afgrænses landsbyen af det smukke og meget kuperede kulturlandskab, hvor golfbanen ligger. Ud mod golfbanen har Ny Hammersholt et villakvarter, hvor der er flere bevaringsværdige huse på Gammel Frederiksborgvej fra 1877-1919 med let adgang til skov og de rekreative områder.
Byen består primært af boliger, både villaer, parcelhuse og rækkehuse.
En stor del af Slettebjerget er bebygget med rækkehuse, Slettebjergsbebyggelsen, der strækker sig tværs over hele landsbyen fra vest til øst. Lille Sverige ud mod Gammel Frederiksborgvej er en gammel bosættelse fra 1800-tallet, opkaldt efter de svenskere der var ansat på teglværket. Ny Hammersholts vejnet er tilpasset det kuperede landskab.

Ny Hammersholt fremover
Ny Hammersholt skal fortsat opleves som en afgrænset by og forbindelserne til de nærliggende naturområder skal fastholdes. Der ligger i tilknytning til Hammersholt landsby et erhvervsområde I landzone, der fastholdes.

Meløse – Store Lyngby
Meløse ligger ca. 8 km vest for Hillerød og har 615 indbyggere. Befolkningstallet er gennem de seneste 15 år faldet svagt fra 692 i 2006.
Meløse by ligger langs Amtsvejen og er beliggende i det åbne land omringet af gårde og tæt ved Kildemose. Meløse består af flere ældre bygninger langs Store Lyngbyvej og nyere planlagte boligområder med parcelhuse og rækkehuse fra 1960'erne, 1970'erne samt 1990'erne. Hver især er de klart afgrænsede fra det omgrænsende landbrugsområde.

Store Lyngby ligger ca. 11 km vest for Hillerød og har 827 indbyggere. Befolkningstallet er gennem de seneste 15 år steget fra 792 i 2006.
Store Lyngby er en boligby, der ligger syd for Amtsvejen og Arresø. Det klart afgrænsede byområde er omgivet af åbent landbrugslandskab og kan betegnes som en markby. Store Lyngby består hovedsageligt af parcelhusbebyggelse, men har også tre store gårde, der med den senere udbyggelse af byen, er blevet en del af den. I centrum af byen er et gadekær ud mod Store Lyngbyvej, der er byens interne hovedvej, og som forbinder Store Lyngby med Amtsvejen samt cykelsti mod Ll. Lyngby Skole.

Mål for Meløse – Store Lyngby
Meløse og Store Lyngby skal fortsat være to tætforbundne, men separate byer med fælles funktioner som at de små børn kan komme i daginstitution samt gå i skole og deltage i fritidsaktiviteter mv. Byerne har begge en mindre mulighed for at vokse.

Meløse – Store Lyngby fremover
Der er en rummelighed på ca. 25 boliger i to vestlige rammer i Meløse, der endnu ikke er udnyttet eller lokalplanlagte. Store Lyngby har en rummelighed på ca. 10 boliger i den østlige del. Der er ikke erhvervsarealer i de to byer.

Nørre Herlev
Nørre Herlev ligger 5 km syd for Hillerød og havde 414 indbyggere pr. januar 2020. Befolkningstallet har gennem de seneste 15 år været stabilt og var 429 i 2006.
Nørre Herlev er en landsby, der kan spores tilbage til vikingetiden, og navnet er formentligt udledt af et høvdingenavn. I 1352 overføres byen fra Slangerup Kloster til Esrum Kloster ved et mageskifte. Markbyen har stadig et landsbypræg og ligger velafgrænset mellem Store Dyrehave imod det opdyrkede omgivende land.
Den gamle byplan er ændret siden 1960'erne på grund af de store udbygninger af parcelhuse, særligt mod vest langs den forgrenede Enghavegårdsvej. Flere huse og gårde er stadig stråtækte. De er dog ikke så omfattende og dominerende som i andre landsbyer. I kanten af byen mod nord er stationen med lokaltog mod Hillerød og Hundested.
Øst for landsbyen Nørre Herlev, i tilknytning til Hanebjerg Skole, ligger Brødeskovparken. Det er et nyt boligkvarter bygget fra omkring år 2000 bestående

af knap 100 villaer, hvor mange er træhuse i ”svensk stil”.
I 2016 havde Brødeskov akkurat under 200 indbyggere.
I 2016 blev der etableret en ny idrætshal ved Brødeskov Skole.

Nørre Herlev fremover
Nørre Herlev skal fortsat være en aktiv by med muligheder for, at de små børn kan komme i daginstitution samt gå i skole og deltage i fritidsaktiviteter mv. Muligheder for samlingspunkter fx ved branddammen og den gamle stationsbygning og forbindelser til nærliggende vådområder og kommende skovområder skal sikres. Et mindre tidligere erhvervsområde ved Bygaden/Lyngevej kan omdannes til ca. 18 boliger.

Nødebo
Nødebo ligger ud til Esrum Sø ca. 5,5 km nord for Hillerød midt i Gribskov. Nødebo er en af kommunens større byzone byer, der er omkranset af skov – en skovby der ikke kan vokse ud ad pga. de beskyttede naturtyper, der omgiver byen. Gennem de seneste 15 år har befolkningstallet i Nødebo været stigende, fra 1.900 indbyggere i år 2006 til 2.059 indbyggere i år 2020.

Nødebo er en landsby med oprindelse fra 1228, hvor den var kendt som Notaboda, der betyder skur eller læ for kvæg. Byen ligger isoleret i Gribskov ud mod Esrum Sø. Landsbyen er bygget op omkring Nødebovej. Hovedvejen og det meste af bebyggelsen ligger højt med udsigt over Esrum Sø, som er vigtig for byens sammenhæng mellem by og sø. I de senere år er Nødebo blevet udbygget med flere parcelhus- og rækkehusbebyggelser.
I Nødebos nordlige udkant mod Gribskov ligger Skovskolen, som en lille by i sig selv. I den sydlige del findes en sommerhusbebyggelse.

Nødebo fremover
Nødebo skal fortsat være en aktiv by med en passende mulighed for at vokse for at fastholde befolkningsgrundlaget for lokal handel, skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter mv.
Derfor fastholdes centerområdet med lokalcenter i den centrale del af byen, og et tidligere sommerhusområde er i Kommuneplan 2017 overført til byzone, så byen kan vokse gennem en omdannelse af sommerhusområdet til helårsbeboelse. Byens rammeområder til offentlige formål fastholdes, så Skovskolen og specialinstitutioner fortsat kan udvikles. Byens skovkarakter skal fastholdes og udbygges – særligt når den kommende Nationalpark ’Kongernes Nordsjælland’ skal realiseres.

Uvelse
Markbyen Uvelse ligger i den sydlige del af Hillerød Kommune ca. 9 km sydvest for Hillerød by. Uvelse er en by beliggende i det åbne land ikke langt fra Lystrup Skov. Befolkningstallet var 900 i år 2006 og er steget til 989 indbyggere i år 2020. Uvelse er centreret omkring Uvelsebyvej, Lyngevej og Gørløsevej. De danner byens midte med skole og indkøbsmuligheder. Byen består hovedsageligt af parcelhusbebyggelse fra 1960’erne og 1970’erne, men nyere rækkehusbebyggelser er vokset frem siden 1980’erne særligt i den vestlige del af byen. Senest er Uvelse blevet udbygget mod vest med flere rækkehusbebyggelser og et parcelhuskvarter. I den østlige del af byen er industrikvarteret.

Uvelse fremover
Uvelse skal fortsat være en aktiv by med en passende mulighed for at vokse, for at fastholde og udvide befolkningsgrundlaget for lokal handel, skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter mv. Derfor fastholdes centerområdet med lokalcenter i den centrale del af byen. Forbindelser til nærliggende vådområder og skovområder skal sikres.

I 'Uvelse Nord' er der et ledigt areal til boliger under udbygning.
Ved Bøllemosevej i den østlige del af byen findes et areal til blandet bolig og erhverv, der fastholdes.

Beskrivelse af kommunens landzonebyer

Borup
Borup ligger lige øst for Skævinge i det åbne land, tæt ved sø og skovareal. Borup er en samling huse bygget op omkring en gård og tæller to mindre klynger af boligbebyggelser omkring Borupvej og Havelse Å. Derudover er stedet domineret af større erhvervsvirksomheder med store lagerbygninger og en transformatorstation, som ligger afskærmet af beplantning fra Borupvej.

Hammersholt landsby
Hammersholt er en landsby, der grænser op til Børstingerød i Allerød Kommune. Den ligger smukt mellem skov og marker og tæt ved Børstingerød Mose, der er et fredet område. Hammersholt, der har flere bevaringsværdige gårdanlæg, ligger omkring Hammersholt Byvej, som bugter sig fra nord mod syd. Øst for Hammersholt op imod S-togsbanen ligger et mindre erhvervsområde med et tidligere fungerende teglværk. Hammersholt er godt forbundet med omgivelserne via et godt stisystem.

Lille Lyngby
Lille Lyngby er en bevaringsværdig landsby, der ligger helt op til Arresø og er en samling af gårde, kirke og få andre nyere bebyggelser i form af parcelhuse. Landsbyen er ellers omgivet af åbne dyrkede marker. Lille Lyngby Mose, som ligger øst for Lille Lyngby, er en del af en fredning fra 1989.

Freerslev
Freerslev er en mindre landsby nordvest for Nørre Herlev, som ligger delt af Roskildevej. Freerslev har en villabebyggelse, der giver en bymæssig oplevelse. Omkring dem ligger 5 landbrugsejendomme og danner kant mod det åbne landskab. Bystrukturen har en remisæns fra de gamle stjerneudstykninger, der sikrede nem adgang til veje indenfor egen grund og skaber nu en tæt kontakt mellem indbyggerne.

Sigerslevøster, Strø og Strølille
Sigerslevøster, Strø og Strølille er tre landsbyer, som ligger omkring Solbjerggård 'Put and Take' sø, syd for Skævinge og vest for Gørløse. De ligger i det åbne landskab, der er præget af gårde og dyrket landbrug. Imellem dem ligger Strø Bjerge, der strækker sig fra Arresø til Lystrup Skov. Landsbyerne har stadig oprindelige grundplaner med store, bevaringsværdige træer, der får byen til at fremstå som en grøn helhed i kontrast til de omgivende åbne landbrugsområder, der fremtræder næsten uden beplantning.

Sigerslevøster
Sigerslevøster er en klyngelandsby grupperet omkring fire udfaldsveje mod de fire verdenshjørner. Den øst/vest orienterede Strøbjergvej er landsbyens hovedgade og angiver samtidig dens hovedudstrækning. Sigerslevøster er en typisk landsby med mange udflyttede gårde, der danner et karakteristisk bebyggelsesmønster. To af byens enkeltstående bygninger - den gamle skole og den tidligere brugsforening - samt gårdanlægget Kraglegården, som ligger midt i byen, kan karakteriseres som bevaringsværdige bebyggelser. Byen har inden for den senere tid fået tilbygget et mindre parcelhuskvarter syd for Strøbjergvej. Sigerslevøster har en bevarende lokalplan.

Strø
Strø er en landsby samlet af gårde og har kirke fra ca. år 1150. Derudover er der få parcelhuse, der fylder mellemrummet mellem gårdene ud i midten af landsbyen. Også nord for Strø er der et lille kvarter af nyere parcelhuse.

Strølille
Strølille ligger vest for Solbjerggård 'Put and Take' sø og er hovedsageligt en samling gårde omkring Strølillevej.

Tjæreby og Harløse
Tjæreby er en landsby fra 1177 beliggende tæt ved Æbelholt Kloster og lige vest for Hillerød og motorvejsforlængelsen. Den markerer sig i det åbne landskab med store gamle træer og gårde, som er spredt placeret udenom. Tjæreby rummer to gårde, en kirke fra 1100-tallet og en samling huse omkring Tjærebyvej, der er sidevej til Herredsvejen mod syd. Klosteret blev bygget i 1175 og nedlagt i 1561, hvorefter det lå hen som ruin. Udgravningen af den blev påbegyndt i 1935.

Harløse er en landsby på fire gårde, placeret omkring Harløsevej og Fruervadvej, hvorimellem der er en spredt boligbebyggelse. De to veje deler byen i tre. Byens træer markerer sig i det åbne landskab.

Ny Harløse
Ny Harløse by er et resultat af Hillerød–Frederiksværksbanens gennemførelse i 1897. Ny Harløse er et parcelhuskvarter placeret i det åbne land ca. én kilometer vest for Hillerøds erhvervskvarter omkring t-krydset Harløsevej og Tjærebyvej. Før udstykningen var der kun et mejeri og en gård, som begge stadig er en del af byen. Grænsen til det åbne land er markant med lange lige strækninger og bevoksning. Ved Ny Harløse ligger "Lønsgård", som er en af kommunens største gårde. Den er opført i herregårdsstil for ca. 130 år siden.

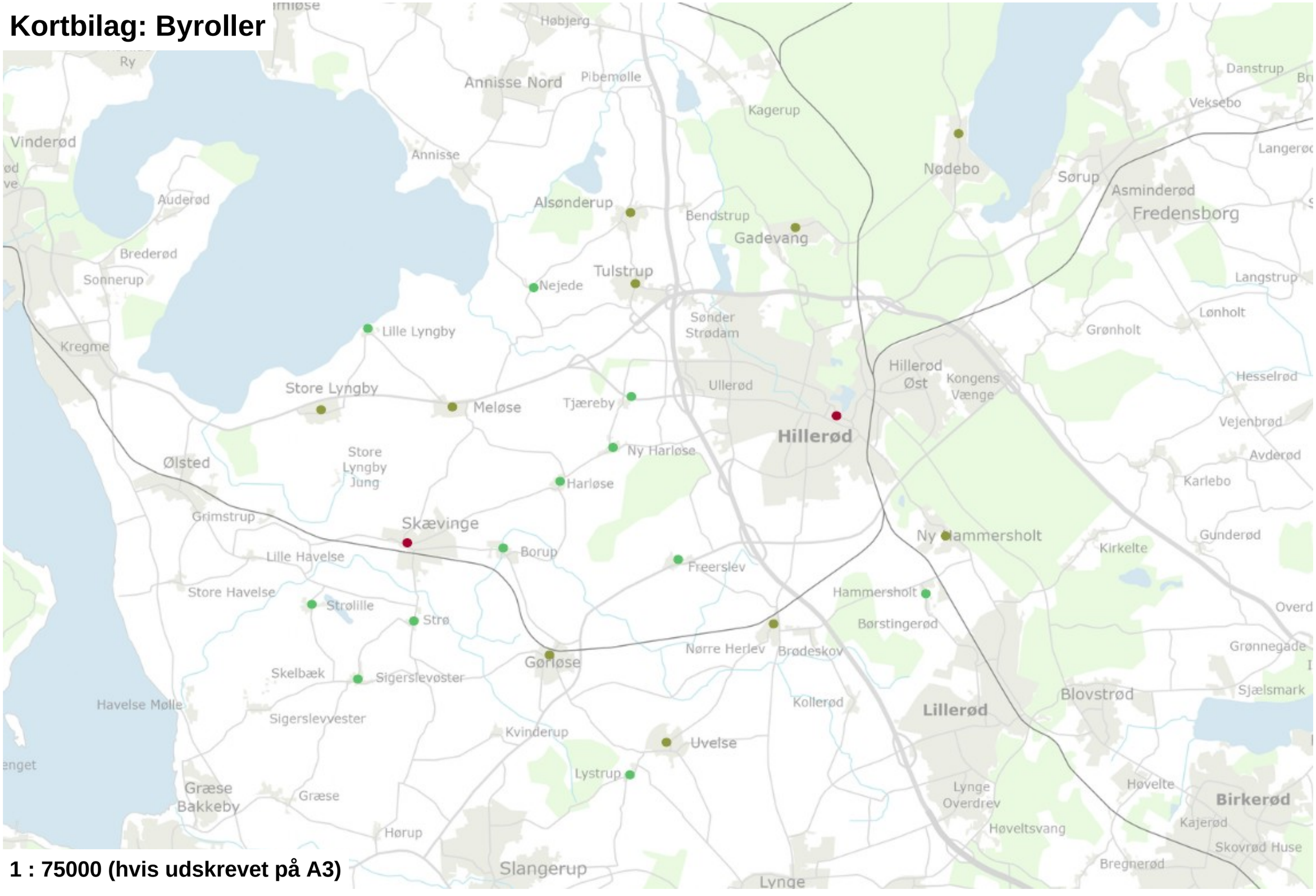
Nejede
Nejede er en landsby omkring Nejedevej, Ravnsbjergvej og Rævegravsvej syd for Nejede Vesterskov.

Lystrup
Lystrup ligger sydvest for Uvelse grænsende helt tæt op mod Lystrup Skov og ved Lystrup Sø, der er et uforstyrret fuglereservat. Landsbyen er bygget op omkring Lystrupvej med hovedsagelig åben-lav bebyggelse. To gårde er med udbygningen

blevet indlemmet i landsbyen. Sydvest for Lystrup ligger to mindre sommerhusområder, Pilevangen og Lindholm. Hovedbygningen er Lystrupgaard, der er en gammel stormandsgård fra den tidlige middelalder.

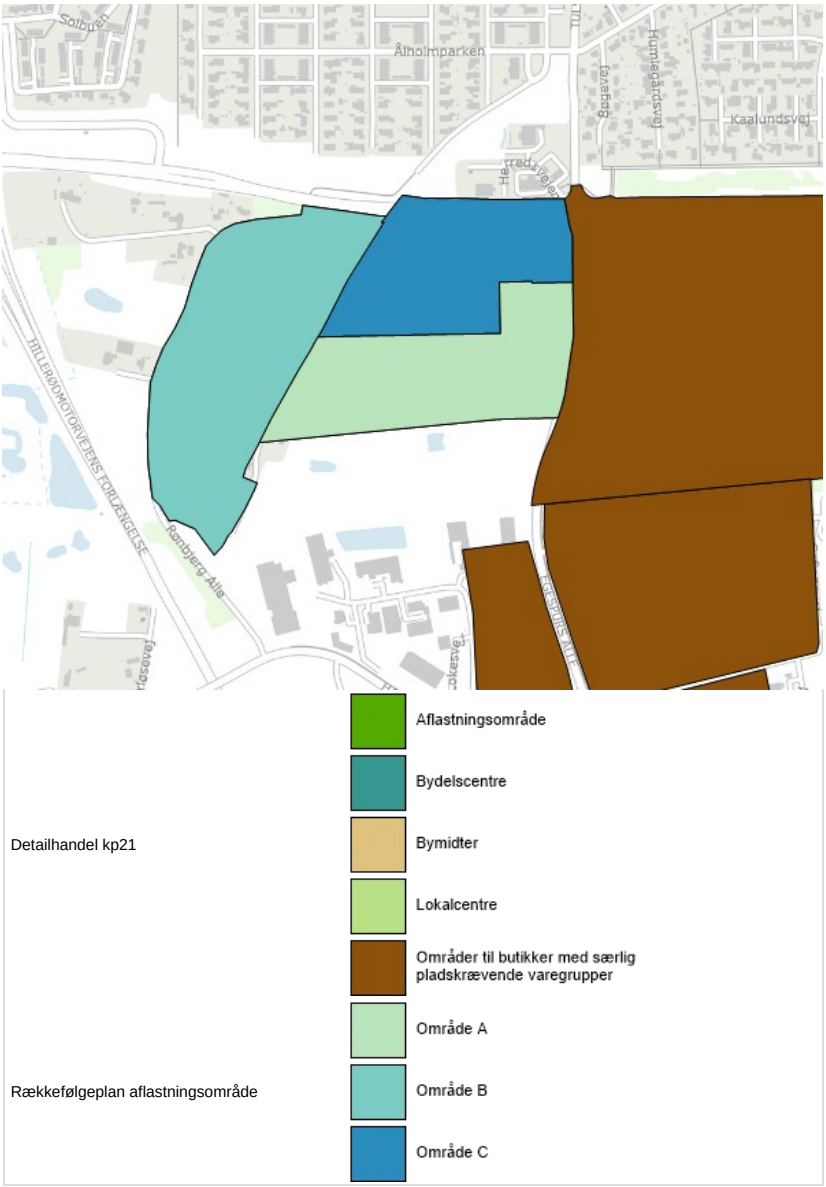
Lykkesholm
Lykkesholm er et nyere planlagt sommerhusområde lige syd for Arresø, der er klart afgrænset fra de åbne landbrugsmarker. Det er forbundet til søbreden over den fredede Lille Lyngby Mose via en gangbro.

Kortbilag: Byroller



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Detailhandel



Hillerød er Nordsjællands regionale detailhandelscentrum. Den samlede detailhandelsstruktur fastsættes efter Hillerød Byråds mål om at fastholde denne position samt ønsket om at udvikle mulighederne for lokal handel i alle vores bysamfund og bydele.

Retningslinjer

1.10.1
Butikker skal primært placeres i bymidter. Derudover kan der placeres butikker i bydelscentre, der har enkelte bydele som sit opland, og i lokalcentre der har et lokalt boligområde eller mindre bysamfund som opland. Uden for bymidter kan der i aflastningsområder etableres store udvalgsvarebutikker, der ikke kan indpasses i bymidten. Uden for bydels- og lokalcentre kan der etableres mindre enkeltstående butikker, der alene betjener en afgrænset del af en bydel eller en by.

1.10.2
Detailhandelsstrukturen
Der fastlægges en detailhandelsstruktur med følgende centerhierarki; 2 bymidter, 4 bydelscentre, 11 lokalcentre, områder til særligt pladskrævende varegrupper og et aflastningsområde til store udvalgsvarebutikker.
Beliggenhed og afgrænsning af detailhandelsstrukturen fremgår af retningslinjekort for detailhandelsstruktur samt i de specifikke rammer.
De afgrænsede områder til detailhandelsbutikker fremgår af retningslinjekort.

Bymidter
Hillerød bymidte
Hillerød bymidte med gågadeområderne skal være detailhandlens centrum og tilbyde et butiksudbud på regionalt niveau for kommunens borgere, turister og forbrugere i

Nordsjælland. Bymidten skal rumme daglig- og udvalgsvarebutikker, der er med til at skabe såvel det brede som det specialiserede butiks- og vareudbud. Det er derfor vigtigt, at der i Hillerød bymidte er mulighed for en fortsat udvikling af detailhandlen, så der kan sikres et varieret og moderne butiksudbud inden for et koncentreret og overskueligt område, der har en let adgang for alle trafikarter samt skaber gode rammer for en effektiv butiksstruktur. Der kan ikke placeres særligt pladskrævende butikker i bymidten.

Skævinge bymidte
I Skævinge bymidte skal der ligge butikker, der sikrer den lokale butiksforsyning for byen og de mindre bysamfund i umiddelbar nærhed. I forbindelse med den fortsatte byudvikling ved Skævinge skal det vurderes nærmere, om der kan udlægges yderligere dagligvareenheder i byen. Der kan ikke placeres særligt pladskrævende butikker i bymidten.

Bydelscentrene
I bydelscentrene, som er afgrænset i kommuneplanrammerne, kan der lokaliseres daglig- og udvalgsvarebutikker, der har den enkelte bydel som sit opland. Der må ikke lokaliseres butikker med særligt pladskrævende varegrupper i bydelscentrene. Butikkerne kan indeholde et mere bredt udbud af indkøbsmuligheder, og bydelscentrene skal have god trafikal tilgængelighed for gående, cyklister og kollektiv trafik.
Der kan etableres et nyt bydelscenter ved Stadionkvarteret i bydelen Favrholm.

De 4 bydelscentre i Hillerød:

- Fredskovhellet
- Frederiksværksgade (ved Ullerød Brugs)
- Ullerødbyen (omkring Frederiksværksgade)
- Favrholm, Stadionkvarteret

Lokalcentrene
Til et områdes lokale forsyning kan der udlægges mindre arealer til butiksformål i et lokalcenter.
I lokalcentrene, der er afgrænset i kommuneplanrammerne, kan der lokaliseres butikker, der har det lokale boligområde eller mindre bysamfund som opland. Her kan der lokaliseres mindre dagligvarebutikker, der dækker det daglige behov for indkøb i et lokalområde.
Der kan etableres nye lokalcentre i Store Lyngby og ved Favrholm Station.

Der er udlagt i alt 11 lokalcentre:

- Egedamsvænget
- Skansevej (ved Tamsborgvej)
- Hillerødholmsallé
- Milnersvej
- Sophienborg
- Prinsens Vænge
- Uvelse
- Gørløse
- Nødebo
- Store Lyngby
- Favrholm Station.

1.10.3
Store udvalgsvarebutikker
Inden for et område ved Slangerupgade i Hillerød bymidte gives der mulighed for meget store udvalgsvarebutikker. Når lokalplanlægning for rammeområde SB.C.15 er udtømt, kan der planlægges for en omdannelse af Frejasvej Syd, rammeområde SB.C.59, til en lignende anvendelse.

1.10.4
Aflastningsområde
Der kan etableres et aflastningsområde for store udvalgsvarebutikker og butikker med pladskrævende varegrupper i Hillerød vest. Beliggenhed og afgrænsning af aflastningsområdet fremgår af retningslinjekort for detailhandel samt af de specifikke rammer.

1.10.5
Der må ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet. I aflastningsområdet kan der etableres udvalgsvarebutikker med store udvalgsvarer som køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende. Der er tale om varer, der afhentes med trailer, og

hvor det er hensigtsmæssigt, at man kan køre direkte til butikken, eller varer som af sikkerhedsmæssige, miljømæssige eller logistiske årsager kan være problematiske at indpasse i bymidten.

1.10.6
Der kan kun etableres større udvalgsvarebutikker og butikker med en minimumsstørrelse på 2.000 m² i aflastningsområdet, som forudsætter et større opland, og som efterspørger større lokaler på mere end 2.000 m², der ikke uden videre kan placeres i bymidten.

1.10.7
I aflastningsområdet må der ikke etableres et egentligt butikscenter og der må ikke etableres overdækning mellem de enkelte butikker.

1.10.8
Rækkefølgeprincip aflastningsområde
Udbygning af aflastningsområdet skal ske efter et rækkefølgeprincip.
Udbygning af aflastningsområdet skal ske ud fra princippet indefra og ud, dvs. at der skal ske en udbygning fra øst mod vest.
Rækkefølge for udbygning af aflastningsområdet fremgår af retningslinjekort og af rammerne for området.
De ubebyggede matrikler i aflastningsområdet skal udbygges først.

1.10.9
Aflastningsområdet i rammeområde EO.C.2 og 3 kan først lokalplanlægges efter der er udarbejdet en samlet plan for området.

Rækkefølgebestemmelser for aflastningsområde

Delområde	Rammeområde	Rækkefølge
Område A matr.nr. 16o, 16s, 16r, 16q,16k, 16t, 16p, 16u.	EO.C.1 – Aflastningscentret sydøst	Rækkefølge: Kan etableres i perioden 2022-2026
Område B - Rønbjerg Allé matr.nr. 21a og 21d	EO.C.2 – Aflastningscentret vest	Kan etableres i perioden, når den eksisterende rummelighed i område A og i rammeområderne SB.C 15 og SB.C59 er udnyttet, dog tidligst i 2026
Område C matr.nr. 16h, 16l, 16n, 16i og dele af 16a.	EO.C.3 – Aflastningscentret nordøst	Kan omdannes til anden anvendelse i perioden, når den eksisterende rummelighed i område A og i rammeområderne SB.C 15 og SB.C59 er udnyttet, dog tidligst i 2026

1.10.10 Rækkefølgeprincip bydelscenter Favrholm, Stadionkvarteret
Udbygning af bydelscenteret Favrholm, Stadionkvarteret skal ske efter et rækkefølgeprincip.
Der kan etableres mere end en dagligbutikker i Stadionkvarteret FH.B.2.Når den første dagligvarebutik er bygget i bydelscenteret i Stadionkvarteret, må den næste dagligvarebutik i bydelscenteret først bygges, når der er bygget en dagligvarebutik i lokalcenteret ved Favrholm Station (FH.C.2).
Rækkefølge for udbygning af bydelscenteret fremgår desuden af rammen for området Favrholm FH.B.2.

Detailhandel uden for detailhandelsstrukturen

1.10.11
Enkeltstående butikker udenfor for bydels- og lokalcentre
Uden for centrene kan der etableres mindre enkeltstående butikker, der alene betjener en

afgrænset del af en bydel eller en by. I Alsønderup, Gadevang, Nr. Herlev, Tulstrup, Ny Hammersholt, Store Lyngby og Meløse kan der etableres små butikker, der alene betjener disse områder.

1.10.12
Butikker med salg af egne produkter
I erhvervsområder, hvor der kan etableres produktionsvirksomheder, kan der i tilknytning til den enkelte virksomheds produktionslokaler tillades, at der indrettes mindre butikker til salg af egne produkter.

1.10.13
Butikker med særlig pladskrævende varegrupper
Særlig pladskrævende varegrupper er fx motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, møbler, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt ammunition og eksplosiver. Listen ikke er udtømmende, men der skal være tale om varer, der i sig selv er store, og ikke om store butikker med mange varer.

Der udlægges arealer til butikker med særlig pladskrævende varegrupper i følgende områder:

- Industrivænge området EO.E.7, EO.E.8, EO.E.9 og SB.B.25
- Tolvkarlevang EO.E.11
- Rønnevang Nord EO.E.15
- Rønnevang Syd EO.E.6

Aflastningsområde

- A: EO.C.1 – Aflastningscentret sydøst
- B: EO.C.2 – Aflastningscentret vest
- C: EO.C.3 – Aflastningscentret nordøst

1.10.14
Butikker i tilknytning til en servicefunktion
Der kan udlægges arealer til butikker i tilknytning til en servicefunktion (tankstationer, tog- og rutebilstationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lignende). Det er en forudsætning, at butikken primært servicerer de kunder, der benytter den servicefunktion, butikken er tilknyttet, og ikke er til et lokalområdes daglige forsyning. Butikken skal være en sekundær funktion i forhold til anlæggets primære funktion.

1.10.15
Bruttoetagearealer til butiksformål fordelt på centerområder og butikstyper, arealrammer, udvidelsesmuligheder og eksisterende forhold fremgår af nedenstående skema B.

Skema B
Bruttoetagearealer til butiksformål

	Eksisterende areal i varegrupper (m2)			**Eksisterende bruttoetageareal i alt (m^2)**	**Maks bruttoetageareal til butiksformål varegrupper (m^2)**			**Maks bruttoetageareal til butiksformål**	**Udvidelsesmuligheder i varegrupper**			**Maks bruttoetageareal til udvidelse til butiksformål**
	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	I alt	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	I alt	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særlig pladskrævende	I alt
Bymidter												
Hillerød bymidte	18.700	41.000	1.100	60.800	29.300	84.000	-	113.300	10.600[1]	43.000[2]	-	52.500
Skævinge bymidte	2.100	200	-	2.300	3.600	1.000	-	4.600	1.500	800[3]	-	2.300
Bydelscentre												
Fredskovhellet	2.600	0	-	2.600	3.000	500	-	3.500	400	500	-	900
Frederiksværksgade	3.100	0	-	3.100	3.900	1.100	-	5.000	800[4]	1.100[4]	-	1.900
Ullerød	1.000	0	-	1.000	3.000	0	-	3.000	2.000[5]	0	-	2.000

Favrholm, Stadionkvarteret**	0	0	-	0	3.200	800	-	4.000	3.200	800	-	4.000
Lokalcentre												
Egedamscentret	1.400	0	-	1.400	1.500	0	-	0	100	0	-	-
Skansevej	2.100	200	-	2.300	2.800	200	-	3.000	700	0	-	200
Milnersvej	1.200	0	-	1.200	1.500	0	-	1.500	300	0	-	300
Hillerødsholms Allé	900	0	-	900	1.500	0	-	1.500	600	0	-	600
Sophienborg Allé	800	0	-	800	1.500	0	-	1.500	700	0	-	700
Favrholm Station	0	0	-	0	1.200	200	-	1.400	1.200	200	-	1.400
Prinsens Vænge	0	0	-	0	1.200	0	-	0	1.200	0	-	1.200
Nødebo	1.000	0	-	1.000	1.500	0	-	1.500	500	0	-	500
Uvelse	500	0	-	500	1.500	0	-	1.500	1.000	0	-	1.000
Gørløse	1.000	0	-	1.000	1.500	0	-	1.500	500	0	-	500
St. Lyngby	0	0	-	0	1.200	0	-	1.200	1.200	0	-	1.200
Områder til pladskrævende varer												
Industrivænget	1.000	34.400	67.000	102.400	1.000	34.400	104.000	139.400	-	0	0	37.000
Tolvkarlevang							10.000		-	0	10.000	
Rønnevang Nord							5.000		-	0	5.000	
Rønnevang Syd							22.000		-	0	22.000	
Aflastningområde	-	5.700	15.800	21.500		82.000	60.500	82.000	-	42.000	82.000	60.500 m2 (82.000-21.500)

* Der udarbejdes nærmere planlægning for Stadionkvarteret i kommuneplanens planperiode. Se redegørelsesafsnit Byudvikling.
* Der er knyttet et rækkefølgeprincip til. Se retningslinie 1.10.9.

1 I arealudlægget er inkluderet 6.700 m2 restrummelighed, der .allerede er lokalplanlagt
2 I arealudlægget er inkluderet 10.800 m2 restrummelighed, der allerede er lokalplanlagt
3 Restrummelighed udlagt i lokalplan 53
4 Restrummelighed udlagt i lokalplan 349
5 Restrummelighed udlagt i lokalplan 394
6 Restrummelighed udlagt i lokalplan 332
7 Restrummelighed udlagt i lokalplan 306
8 Restrummelighed udlagt i lokalplan 347

Bymidter
Hillerød bymidte SB.C.1, SB.C.2, SB.C.3, SB.C.4, SB.C.5, SB.C.6, SB.C.7, SB.C.8, SB.C.9, SB.C.10, SB.C.11, SB.C.12, SB.C.13, SB.C.14, SB.C.15, SB.C.16, SB.C.17, SB.C.19, SB.C.20, SB.C.21, SB.C.22, SB.C.23, SB.C.24, SB.C.26, SB.C.27, SB.C.29, SB.C.30, SB.C.31, SB.C.32, SB.C.33, SB.C.34, SB.C.35, SB.C.36, SB.C.37, SB.C.38, SB.C.39, SB.C.40, SB.C.41, SB.C.42, SB.C.44, SB.C.45, SB.C.46, SB.C.47, SB.C.48, SB.C.49, SB.C.50, SB.C.51, SB.C.52, SB.C.53, SB.C.59, SB.D.12, SB.D.13, SB.D.14, SB.D.15, SB.D.16, SB.T.1, SB.E.3, SB.F.7
Skævinge bymidte SV.C.1, SV.C.2

Bydelscentre
Fredskovhellet ØB.C.2
Frederiksværksgade v/ Ullerød SuperBrugs VB.C.2
Ullerødbyen UL.C.1
Favrholm FH.B.2

Lokalcentre
Egedamscenteret KV.C.1
Skansevej ØB.C.3
Milnersvej SB.C.43
Hillerødsholmallé VB.C.1
Sophienborg UL.B.10
Favrholm FH.C.2
Prinsens Vænge ØB.C.4
Gørløse GL.C.1
Nødebo NB.C.1
Uvelse UV.LS.C.1
Store Lyngby SL.C.1

Områder til særligt pladskrævende varer
Industrivænge området EO.E.7, EO.E.8, EO.E.9, SB.B.25
Tolvkarlevang EO.E.11
Rønnevang Nord EO.E.15
Rønnevang Syd EO.E.6

Aflastningsområde
A: EO.C.1 – Aflastningscentret sydøst
B: EO.C.2 – Aflastningscentret vest
C: EO.C.3 – Aflastningscentret nordøst

1.10.16
De maksimale butiksstørrelser for den enkelte butik i de afgrænsede områder og for enkeltstående butikker samt fastsættelse af maksimums- og minimum butiksstørrelser i aflastningsområdet fremgår af skema C nedenfor.
De angivne arealrammer er fastlagt som bruttoetagearealer i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser og omfatter såvel nybyggeri som omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål.

Skema C
Retningslinjer for maksimale og minimale butiksstørrelser

	Maksimale butiksstørrelser (m^2)		
	Dagligvarer	**Udvalgsvarer**	**Særlig pladskrævende**
Bymidter			
Hillerød bymidte			
SB.C.7, SB.C.81, SB.C.9	150	750	-
SB.C.32, SB.C.4, SB.C.6, SB.C.10	250	1.500	-
SB.C.5	250	2.000	
SB.C.11	5.000	2.500[3]	-
SB.C.15	5.000	6.000[4]	-
SB.C.50	1.200	250	
SB.C.57	4.000	12.000	
SB.C.58	-	2.000	
SB.C.59	-	5.000[5]	
Øvrige rammeområder	100	250	
Skævinge bymidte	2.000	500	-
Bydelscentre			
Fredskovhellet	2.000	250	-

Frederiksværksgade	3.900	250	-
Ullerød	2.000	250	-
Favrholm, Stadionkvarteret*	2.500	300	-
Lokalcentre			
Egedamscentret	1.200	-	-
Skansevej	1.200	-	-
Milnersvej	1.200	-	-
Hillerødsholms Allé	1.200	-	-
Sophienborg Allé	1.200	-	-
Favrholm Station	1.200	200	-
Prinsens Vænge	1.200	-	-
Nødebo	1.200	-	-
Uvelse	1.200	-	-
Gørløse	1.200	-	-
St. Lyngby	1.200		
Enkeltstående butikker	600	100	
Område til særlig pladskrævende varer			
Industrivænget	-	-	3.000
Tolvkarlevang	-	-	1.500[6]
Rønnevang Nord	-	-	5.000
Rønnevang Syd	-	-	3.000[7]
	Min. butiksstørrelser (m^2)		
Aflastningsområde	-	min. 2.000 (én butik på min. 20.000 og maks 40.000)	

*Der udarbejdes nærmere planlægning for Stadionkvarteret i kommuneplanens planperiode. Se redegørelsesafsnit Byudvikling.

1 Én dagligvarebutik på maks. 1.600 m2
2 Én dagligvarebutik på maks. 1.200 m2
3 Én udvalgsvarebutik på 3.500 m2 og en på 4.000 m2
4 Minimumsstørrelse for udvalgsvarebutikker 800 m2
5 Minimumsstørrelse for udvalgsvarebutikker 1.200 m2
6 Én særlig pladskrævende på maks. 14.500. Der kan lokaliseres op til 4 butikker, der skal være mindst 500 m2.
Øvrige butikker må ikke være mindre end 750 m2
7 Én særlig pladskrævende på 5.000 m2 og én på 10.000 m2
8 Én større butik på min. 20.000 m2 og maks 40.000 m2 i aflastningsområde

Redegørelse Detailhandel

Redegørelse for detailhandel
Hillerød har med sin centrale, geografiske placering hele Nordsjælland som sit potentielle handelsopland. Byen rummer store detailhandelsenheder som Slotsarkaderne, Bauhaus og Plantorama og også mange mindre butiksenheder.

Sammensætningen af de varierede butiksstørrelser og -typer har medvirket til at styrke udviklingen, så Hillerød i dag fremstår som det naturlige regionale detailhandelscentrum for hele Nordsjælland.

Ændringer i handelsliv, forbrugsmønster og rammevilkår
De overordnede udviklingstendenserne for detailhandlen viser, at der sker store forandringer i byernes handelsliv. Nethandlen vinder frem, og der sker ændringer i forbrugsmønstre. Der er forventninger om et øget forbrug af varer og befolkningstilvækst. De strukturelle ændringer påvirker detailhandlen i Hillerød og fordrer omstilling og nye rammer for udvikling af handlen.
Det forventes, at konkurrencen generelt bliver skærpet i fremtiden. Udvalgsvarehandelen vil centrere sig i færre, men stærkere udbudspunkter. Forbrugerne vil i fremtiden lægge mere vægt på, at der er et stort vareudbud- og/eller butiksudbud i det enkelte udbudspunkt. Især de største og de regionale udbudspunkter vil fortsat kæmpe om at tiltrække forbrugerne.

Eksisterende detailhandelsstruktur i Hillerød Kommune
Detailhandelsstrukturen er samlet set disponeret efter hovedstrukturens målsætning for Hillerød Kommunes centerstruktur. Hillerød bymidte skal styrkes som det overordnede, regionale handelscentrum med et varieret handelsliv, kultur, oplevelser og et levende byliv.
Bymidten skal rumme et varieret butiksudbud med mindre selvstændige butikker, kædebutikker og store butikker, og de forskellige butikstyper og -størrelser skal placeres der, hvor de understøtter byens skala og tilgængelighed bedst muligt. Dvs. de mindste butikker placeres i Helsingørsgade, hvor butiksenhederne er små og tilgængeligheden for gående og cyklister er god, men for biler svær. I Slotsgade, ved Slotsarkaderne og Gallerierne, kan butiksenhederne rumme større butikker, og tilgængeligheden for både gående, cyklister og biler er god. Ved Slangerupgade og Roskildevej kan de største butiksenheder placeres, og her er god tilgængelighed for biler samt mindre god tilgængelighed for gående og cyklister.
Vest for bymidten skal der satses på butikker med særligt pladskrævende varegrupper, hvilket stemmer overens med den nuværende anvendelse samt den gode beliggenhed tæt på det overordnede vejnet. Bydels- og lokalcentrene skal være et væsentligt lokalt indkøbssted af dagligvarer for borgere i nærområderne. Rollen som handelscentrum skal fremmes ved at sikre en fortsat positiv detailhandelsudvikling af Hillerød bymidte, så bymidten fremstår som et levende og varieret handelscentrum. I et aflastningsområde og i særligt udvalgte områder med høj tilgængelighed til det overordnede vejnet, skal der lokaliseres butikker med pladskrævende varer og store udvalgsvarebutikker. Bydelscentre og lokalcentre skal sikre den lokale dagligvareforsyning og udvikles under hensyn til den overordnede detailhandelsstruktur i kommunen.



Ændringer i lovgivning og landsplandirektiv
Planloven og detailhandelsbestemmelserne blev ændret i 2017. Som et nyt formål blev det indført, at planlægningen for detailhandel skal skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur. Formålet med kommunernes detailhandelsplanlægning er derudover fortsat at fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer, og at sikre god tilgængelighed for alle trafikarter. For at imødekomme målene for detailhandel, ændres detailhandelsstrukturen for kommunen med nye områder og arealudlæg til detailhandel.

Detailhandelsanalyser

Detailhandelsplanlægning tager udgangspunkt i en detailhandelsanalyse fra 2016. Det har ikke været muligt at opdatere detailhandelsanalysen på grund af Covid 19, hvor butikker har været lukkede over en længere periode. For planlægning af aflastningsområder har Erhvervsstyrelsen foretaget en miljøvurdering af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet maj 2018. I forbindelse med en nærmere planlægning af aflastningsområdet, har Hillerød Kommune bedt ICP kvalificere beregningerne fra landsplandirektivet i en rapport fra marts 2021. Rapporten omfatter beregning af konsekvenserne af afværgetiltag for bymidten i 2031 og ligger bl.a. til grund for planlægning af et aflastningsområde i Kommuneplan 2021.

Se Detailhandelsanalyse 2016 her.

Se ICP rapport om afværgetiltag og aflastningsområde 2021 her

Bydelscenter Favrholm, Stadionkvarteret

Som følge af lokalplanlægning for dele af Favrholm, ændres placeringen af lokalcenter og bydelscenter i Favrholm. Der kan etableres et bydelscenter i Stadionkvarteret. Bydelscenteret skal indgå som en integreret del af udviklingen af bydelen Favrholm og betjene bydelens kommende opland på 3.700 boliger i Favrholm heraf op til 1.600-2.000 boliger i Stadionkvarteret samt det nye Nordsjællands Hospital.
Bydelscenteret skal betjene den kommende bydel Favrholm med et varieret og koncentreret butiksudbud og tage udgangspunkt i en bydel med blandede byfunktioner såsom kultur, offentlig og privat service som skoler, institutioner m.m. Derudover vil ansatte på virksomheder i området, togrejsende og forbipasserende fra Overdrevsvejen være brugere i bydelscenteret og have betydning for omsætningen. Bydelscenteret placeres i Stadionkvarteret relativt tæt på lokalcenteret ved Favrholm Station, synligt fra Overdrevsvejen og med gode til- og frakørselsforhold. Bydelscenteret Favrholm må maksimalt have et samlet bruttoetageareal på 4.000 m² til detailhandel.
Tilgængelighed for forskellige trafikarter vurderes til at være god. Lokaliseringen af bydelscenteret i Stadionkvarteret indenfor det stationsnære område muliggør, at bydelscenteret kan trafikbetjenes af de fleste trafikarter såsom kollektiv trafik via S-tog, bus og biltrafik fra Overdrevsvejen. Forbindelser for cyklende og gående vil blive fastlagt i forbindelse med den senere planlægning i form af masterplan og lokalplan(er).

Lokalcenter Favrholm Station
Der kan etableres et nyt lokalcenter ved Favrholm Station i Hestehaven. I lokalcenteret må der etableres et samlet bruttoetageareal til butikker på maksimalt 1.400 m². Der må etableres én dagligvarebutik på maksimalt 1.200 m² samt et par mindre dagligvarebutikker med et samlet maksimalt bruttoetagearel på i alt 200 m² og en maksimal butiksstørrelse på 200 m².
Tilgængeligheden for forskellige trafikarter vurderes til at være særlig god, idet lokalcenteret er lokaliseret inden for det stationsnære område. Butikken skal betjene nærliggende planlagte boligområder, og en stor del af trafikken forventes derfor at komme fra nærområdet via tog, bus, bil, cykel eller til fods.

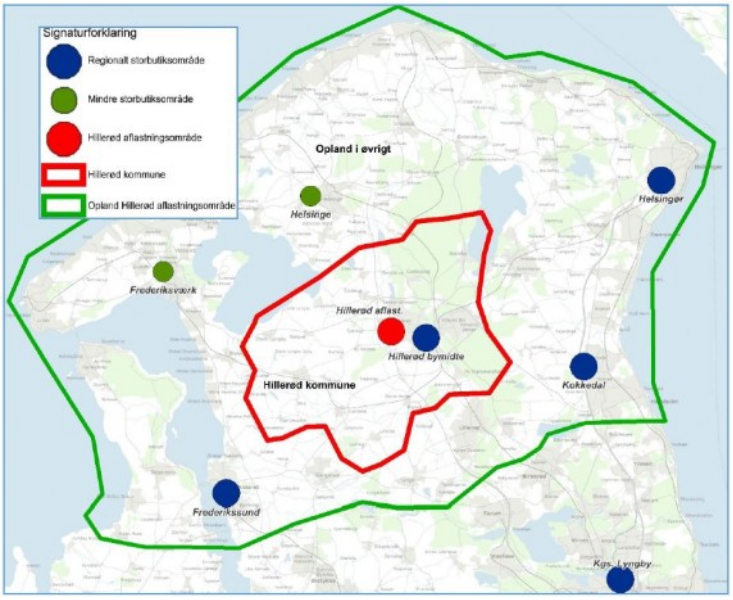
Lokalcenter Store Lyngby
Der udlægges et nyt lokalcenter i Store Lyngby for at styrke dagligvaretilbuddet for borgere i Store Lyngby og Meløse. Institut for Centerplanlægning (ICP) har vurderet, at der er tilstrækkeligt opland i området til en butik på 1.200 m².
Afstanden fra Store Lyngby til indkøbsmulighederne i Skævinge er omkring 5 km, og afstanden fra Meløse til Skævinge er godt 4 km. Alene de 1.450 indbyggere, der bor i de to byer, havde et samlet detailhandelsforbrug på 47 mio. kr. incl. moms i 2019. Dette forbrug forventes at stige ca. 2% frem til 2025. Dette forbrug vil udgøre grundlaget for langt den væsentligste del af omsætningen i en ny dagligvarebutik i Store Lyngby. Frem til 2025 etableres der ifølge seneste boligbyggeprogram 20 boliger i Store Lyngby, og i Meløse etableres der 25 boliger. Til sammenligning ventes det, at der etableres 355 boliger i Skævinge.
Ovenstående indikerer ifølge ICPs analyse, at der er et reelt behov og et lokalt grundlag for en dagligvarebutik på op til 1.200 m² i Store Lyngby.
Tilgængelighed for forskellige trafikarter vurderes til at være god, idet der er god vejadgang og kapacitet på Amtsvejen, der forventes derfor ikke trafikafviklingsproblemer. Butikken skal betjene nærliggende udbyggede boligområder og i det nære opland. En stor del af trafikken forventes derfor at komme fra nærområdet via bil, cykel eller til fods.

	Omsætning 2019 inkl. moms (mio kr.)	Uden ny butik omsætning 2025 0-alternativ (mio kr.)	Med ny butik omsætning hovedalternativ (mio kr.)	Konsekvens i mio. kr.
Dagligvarebutik Store Lyngby			50	50
Dagligvarebutik i Skævinge	100	120	102	-18
Dagligvarebutik Hillerød Kommune øvrigt	1.500	1.600	1.588	-12
Dagligvarebutik i den østlige del af Halsnæs Kommune	485	490	476	-14
I øvrigt		-	-	-6

Skema over konsekvenser ved etablering af lokalcenter med dagligvarebutik på 1.200 m² i Store Lyngby

Aflastningsområde i Hillerød vest
På baggrund af planloven og med Landsplandirektivet for detailhandel i Hovedstadsområdet, er der udpeget et nyt aflastningsområde i Hillerød Kommune. Formålet med aflastningsområdet er dels at styrke Hillerøds position som det naturlige regionale detailhandelscentrum for hele Nordsjælland og dels at aflaste bymidten ved at give plads til store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ikke umiddelbart kan indpasses i bymidten og bydelscentre. Planlægning af aflastningsområdet skal ske i overensstemmelse med de øvrige formål med detailhandels planlægningen, dvs. sikre et varieret butiksliv i bymidterne, god tilgængelighed for alle trafikarter og velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.
Aflastningsområdet er udlagt i den østlige del af erhvervstrekanten og en del af Herredscentret i Hillerød. Her giver ubebyggede matrikler i Herredcenteret og vest for Sigrunsvej mulighed for placering af store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende varegrupper.

Kundegrundlag og opland for aflastningsområdet
Kundegrundlaget til aflastningsområdet i Hillerød er 33.000 indbyggere i Hillerød by og oplandets indbyggere på i alt 336.000. Aflastningsområdets opland er det geografiske område, som aflastningsområdet forventes at henvende sig til og tiltrække kunder fra. Oplandets område omfatter 8 nordsjællandske kommuner: Hillerød, Allerød, Fredensborg, Frederikssund, Gribskov, Halsnæs, Helsingør og Hørsholm. Det overordnede oplandsområde for aflastningsområdet er vist med grøn signatur i kortet nedenfor.



Aflastningsområdet giver mulighed for at placere maksimalt 82.000 m² bruttoetageareal til store udvalgsvarebutikker og udvalgsvarebutikker der forhandler pladskrævende varegrupper. Det maksimale bruttoetageareal til udvalgsvarebutikker udgør 42.000 m². Derudover kan der etableres én stor udvalgsvarebutik med et minimum på 20.000 m² og et maksimalt bruttoetageareal på 40.000 m². Af den samlede ramme er ca. 20.000 m² allerede er realiseret. Der er derfor tale om et nyudlæg på ca. 62.000 m². Den store detailhandelsbutik på op til 40.000 m² kan lokaliseres i den vestligste del af aflastningsområdet, som før var en del af erhvervsområdet "Erhvervstrekanten". Dette er ikke aktuelt i øjeblikket, og arealet er derfor fastlagt til at blive udbygget efter 2026 i rækkefølgeplanen, og efter at rummeligheden på ca. 16.000 m² ved Frejasvej og Slangerupgade er opbrugt. I denne del af området er der derudover mulighed for 6.500 m² detailhandel. Med krav om butikker på minimum 2000 m² er der plads til maksimalt 3.

Bymidten skal fortsat have rollen som handelscentrum. For at imødekomme konsekvenserne af aflastningscenteret, så der ikke opleves en umiddelbar tilbagegang i bymidten, omfatter planlægningen en række afværgetiltag som forudsætninger for udbygning af aflastningsområdet. Tiltagene omfatter en rækkefølgeplanlægning for udbygning af aflastningsområdet og begrænsninger for aflastningsområdets butiksstørrelser og butikstyper.

Aflastningsområdet må kun omfatte udvalgsvarebutikker og ikke dagligvarebutikker. Den enkelte udvalgsvarebutik skal være på minimum 2.000 m². Ifølge ICP vil denne mindstestørrelse kunne være med til at sikre, at relativt få butikker inden for specialiserede udvalgsvarebutikker som fx beklædning, livsstilsprodukter etc. vil etablere sig i aflastningscentret.

En bestemmelse fastlægger, at butikkerne i aflastningsområdet kun må omfatte udvalgsvarebutikker med store udvalgsvarer som køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende. Der er tale om varer, der oftest afhentes med trailer, og hvor det er hensigtsmæssigt, at man kan køre direkte til butikken, eller varer som af sikkerhedsmæssige, miljømæssige eller logistiske årsager kan være problematiske at indpasse i bymidten. Butikker, der medfører et væsentligt kundeflow og et attraktivt byliv, skal forbeholdes bymidten. Der må således ikke etableres udvalgsvarebutikker med fx herre- og damebeklædning, sko mv. der uden problemer kan indpasses i bymidten. Der må ikke etableres et butikscenter eller et egentligt, traditionelt shoppingcenter. Arealerne mellem de enkelte butikker i aflastningsområdet må ikke overdækkes.

Derudover kan der lokalisere sig butikker med pladskrævende varegrupper som fx motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, møbler, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt ammunition og eksplosiver.

Aflastningsområdets konkurrence effekt og større vareudbud og lavere priser til forbrugerne
Det vurderes, at aflastningsområdet kan medvirke til at styrke Hillerøds position som Nordsjællands handelscentrum med et stort vareudbud og regional

tiltrækningskraft. Aflastningsområdet kan imødekomme et behov for et bredt udbud af lokaliseringsmuligheder for store udvalgsvarebutikker, der ikke kan realiseres indenfor afgrænsningen af bymidterne i kommunen. Det forventes, at konkurrencen generelt bliver skærpet i fremtiden. Udvalgsvarehandelen vil centrere sig i færre, men stærkere udbudspunkter. Forbrugerne vil i fremtiden lægge mere vægt på, at der er et stort vare- og/eller butiksudbud i det enkelte udbudspunkt. Især de største og de regionale udbudspunkter vil fortsat kæmpe om at tiltrække forbrugerne.

Aflastningsområdets påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, i de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne

Ifølge redegørelsen til landsplandirektivet fra ICP vil aflastningsområdet i Hillerød primært få betydning for de øvrige større udvalgsvarebutikker i Hillerød. Hillerød bymidte forventes at miste 10% af udvalgsvareomsætningen, mens de store udvalgsvarebutikker i Hillerød i øvrigt forventes at miste 22% af omsætningen ved fuld udbygning af aflastningsområdet. Det forventes, at nogle butikker med en mindre attraktiv placering i Hillerød by flytter til aflastningsområdet. Herudover vil en styrkelse af detailhandelen i Helsingør og Lyngby få betydning for Hillerød bymidtes regionale tiltrækningskraft.

I beregningerne fra Erhvervsstyrelsen er der ikke forudsat afværgetiltag som fx rækkefølgeplanlægning. For at belyse konsekvenserne af disse afværgetiltag, har Hillerød Kommune bedt ICP kvalificere beregningerne fra landsplandirektivet, herunder ved at tage forbehold for rækkefølgeplanlægning for udbygning af aflastningsområdet.

Forventet omsætning i Hillerød bymidte

ICPs nærmere redegørelse for Hillerød Kommune peger på, at konsekvenserne for Hillerød bymidte bliver mindre end først antaget i Erhvervsstyrelsens miljøvurdering af landsplandirektivet. Det er ICPs vurdering, at aflastningscentret vil kunne få en samlet omsætning på omkring 425-450 mio. kr. årligt i 2032. Dette kan betyde et samlet fald i omsætningen for bymidten på ca. 75-100 mio. kr., svarende til ca. 7,5-10% af den nuværende årlige omsætning på ca. 1 mia. kr. En væsentlig del af denne omsætningsnedgang vil ramme de butikker, der ligger indenfor rammerne af lokalplanerne 453 og 455 i Slangerupgade, der endnu ikke er udbygget. Konsekvenserne for den centrale del af bymidten vurderes i 2032 at være en omsætningsnedgang på omkring 25 mio. kr. incl. moms, svarende til ca. 2,5% i forhold til et 0-alternativ, hvor der ikke udlægges et aflastningscenter.

Forventet omsætning og handelsbalance for udvalgsvarer i Hillerød by og i hele Hillerød Kommune

Handelsbalancen er et udtryk for forholdet mellem omsætningen i butikkerne og forbruget i et område. Det er ICPs vurdering, at handelsbalancen for udvalgsvarer i Hillerød by i dag er 267% (vurderet i 2016), og at den vil falde til 263% i 2024, hvis aflastningscentret ikke udlægges. Ved udlæg af aflastningsområdet forventes den at stige til i alt 319%.

For hele kommunen er det en enslydende vurdering. Handelsbalancen for udvalgsvarer var i 2016 149% , og den vil falde til 126% uden et aflastningsområde, og den vil stige til 152% med et aflastningsområde.

Ved etablering af aflastningsområder forventes den samlede handelsbalance for udvalgsvarer i Hillerød at stige med 21 %. Etableringen af aflastningsområder vurderes dermed til at få en positiv lokal betydning for handelsbalancerne i kommunen. Ifølge ICP vil et detailhandelsudbud med et aflastningsområde kunne give en stigning i udvalgsvareomsætningen og øge handelsbalancen for udvalgsvarer i Hillerød til over 150%.

Hillerød Kommune er samlet set enige i ICPs vurderinger af, at aflastningscentret vil have en væsentligt positiv indflydelse på handelsbalancen i Hillerød Kommune, med en dog meget lille påvirkning på omsætningen i den centrale del af Hillerød bymidte (ca. 2,5%),

Aflastningsområdet og hvordan det forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner

Det er ICPs vurdering, at etablering af aflastningscenteret vil medføre, at handelsbalancerne i de omkringliggende nabokommuner vil falde.

Handelsbalancen er et udtryk for forholdet mellem omsætningen i butikkerne og forbruget i et område.

Aflastningscentret udlægges som ét af i alt syv aflastningsområder i hovedstadsområdet. ICP har foretaget en samlet vurdering af påvirkningen på handelsbalancen i kommunerne i hovedstadsområdet som følge af landsplandirektivet.

Det er ICPs vurdering, at handelsbalancen i nogle af de kommuner, hvor der ikke udlægges et aflastningscenter, enten kan falde eller fortsat vil være lav. ICP

vurderer, at handelsbalancen i Allerød, Fredensborg og Gribskov kommuner fortsat vil være under 50% grundet kort afstand til store udbudspunkter, og at de derfor fortsat vil have et begrænset udvalgsvareudbud. Halsnæs Kommune vurderes at kunne fastholde en handelsbalance på ca. 50-80%, mens handelsbalancen i Frederikssund Kommune vurderes at kunne falde fra ca. 80-100% til ca. 50-80%.
Landsplandirektivet muliggør én stor butik på minimum 20.000 m² og maksimalt 40.000 m² i aflastningsområdet. En udnyttelse af denne mulighed vil få konsekvenser for IKEA Gentofte og IKEA Høje-Tåstrup. De nuværende aflastningsområder med i IKEA Høje-Taastrup og IKEA Gentofte forventes at miste omkring 12% af udvalgsvareomsætningen, svarende til 183 mio. kr. i IKEA Høje-Taastrup og 165 mio. kr. i IKEA Gentofte. Det skyldes primært etableringen af en enkelt stor udvalgsvarebutik i Hillerød.

Behov for nyt butiksareal
Der er planlagt for nyudlæg på ca. 62.000 m² bruttoetageareal til store udvalgsvarebutikker. Arealet til aflastningsområdet reduceres fra de oprindelige i landsplandirektivet på ca. 306.000 m² til et areal på ca. 220.000 m². ICP har, med sit kendskab til kædernes etableringsstrategier, vurderet, at der formentlig vil være et behov for etageareal til nye udvalgs- og særlig pladskrævende butikker i aflastningsområdet på i alt godt 60.000 m². ICP har endvidere vurderet, at en blanding af en retail-park og enkelte 'stand alone' butikker vil betyde, at der samlet set skal anvendes et grundareal på godt 120.000 m². Dette skyldes, at der kan benyttes et mindre grundareal ved deling om parkering i en retail-park.

Tilgængeligheden for forskellige trafikarter
Erhvervsstyrelsen har i 2018 foretaget en miljøvurdering af landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet, hvori der bl.a. foretages trafikale vurderinger. Heri konkluderes det, at aflastningsområdet ligger med en god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder for kollektive trafikforbindelser, cyklister og biltrafik. Området er placeret ved overordnede veje og tæt på Hillerød motorvejen. Erhvervsstyrelsen konkluderer, at aflastningsområdernes placering nær overordnede trafikveje muliggør en betjening, hvor risikoen for nabogener er begrænsede.
Hillerød Kommune er enige i denne betragtning og vurderer, at det er muligt at håndtere trafikken på både Hillerødmotorvejens forlængelse samt på Herredsvejen. Nærmere trafikale vurderinger vil skulle foretages i den senere lokalplanlægning, hvor den eksakte vejadgang til området fastlægges. Her vil også vurderes behov for afværgeforanstaltninger som krydsombygninger mv.

Se Konsekvenser ved etablering af aflastningsområde i Hillerød, 9. marts 2021 her

Se Redegørelse for konsekvenser af nye aflastningsområder i Hovedstadsområdet her

Se Miljøvurdering af Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet her

Eksisterende butiksstruktur
Hillerød by er fortsat kommunens ubestridte centrum for detailhandel, og kommuneplanens beskrivelser af detailhandelsudviklingen og resultater fremstår derfor først og fremmest opdelt i Hillerød bymidte og den resterende del af Hillerød Kommune.
Detailhandlen i Hillerød Kommune er karakteriseret ved en meget centraliseret butiksstruktur, hvor langt størstedelen af butikkerne er lokaliseret i Hillerød by. Ud af kommunens ca. 300 butikker er 181 butikker - svarende til omkring 60% - beliggende i Hillerød bymidte. Størstedelen af de resterende ca. 100 butikker – svarende til 35% - ligger inden for Hillerød by. Her er en stor del af de store udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper lokaliseret i Industrivængeområdet, der tager sin begyndelse i relativ kort afstand fra bymidten (ca. 500 m). De resterende 16 butikker – svarende til 5% - ligger uden for Hillerød by i det øvrige Hillerød Kommune.

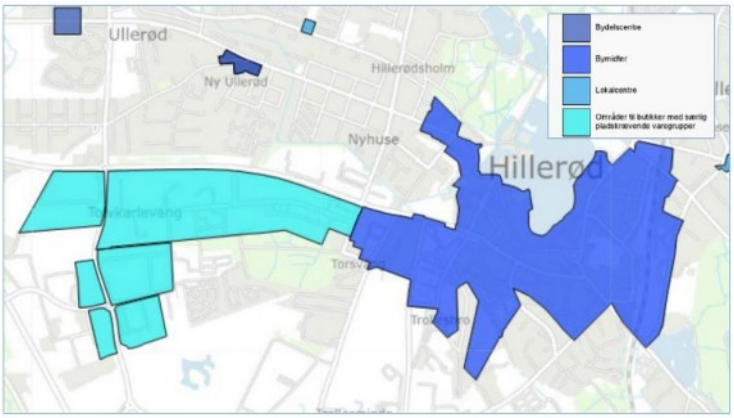
Placering af detailhandel, antal butikker
Butiksstrukturen i Hillerød Kommune er kendetegnet ved en blanding af enkeltejede, uafhængige udvalgsvarebutikker og kædebutikker. Tendensen viser, som i mange andre større og mellemstore danske byer, at flere og flere kæder vinder frem, og at butiksmiljøerne i de forskellige byer mere og mere ligner hinanden. Det store antal stærke kædebutikker giver butiksstrukturen i Hillerød Kommune en stor robusthed. Stærke kædebutikker har en positiv afsmittende

effekt på både kundetilstrømning og investeringslyst.
Butikkerne er især koncentreret i Slotsarkaderne og Slotsgade, hvor der i alt ligger omkring 90 udvalgsvarebutikker. Mange af disse er kædebutikker. Den mest væsentlige butik i bymidten er Bilka i Slotsarkaderne. Herudover ligger der også mange butikker i Helsingørsgade og i mindre udstrækning i Slangerupgade og Frederiksværksgade.
Mellem bymidten og Hillerødmotorvejens forlængelse ligger erhvervsområdet Vestbyen, som rummer flere butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særlig pladskrævende varer	I alt detailhandel
Hillerød bymidte	40	110*	2	181
Område til pladskrævende varer	2	45*	22	63
Øvrige Hillerød by	26	15	3	44
Øvrige Hillerød Kommune	12	3	1	16
I alt	80	173	28	218

Placering af detailhandel, antal eksisterende butikker

Kort der viser bymidte og områder til særlig pladskrævende varer



Tættest på bymidten, ved Frejasvej og Industrivænget, findes primært større udvalgsvarebutikker med køkkener, tæpper, boligindretning mv. Længst væk fra bymidten, ved Egespursallé, domineres udbuddet i højere grad af butikker med særlig pladskrævende varegrupper som bilforhandlere og byggemarkeder. Med udlægget af aflastningsområdet understøttes de eksisterende muligheder for at placere butikker for udvalgsvarer i området.
Med det store udbud af specialiserede varer inden for især beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, udgør bymidten og Industrivængeområdet tilsammen det absolutte centrum for detailhandlen i Hillerød Kommune. I Hillerød byområde i øvrigt samt i Skævinge bymidte og områderne omkring Nødebo og Gørløse, hvor der ligger lokalcentre, er detailhandlen velfungerende.

Eksisterende butiksarealer
Bruttoarealet til butiksformål er opgjort i detailhandelsanalysen fra 2016 ved en opmåling af samtlige butikker i Hillerød Kommune. Bruttoetagearealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, dvs. salgsareal og eventuelle kontorer, lager- og personalerum. De faktiske bruttoetagearealer fremgår af tabellen nedenfor.

Placering af detailhandel, bruttoetageareal
Der er i alt godt 194.000 m² bruttoetageareal til detailhandel i Hillerød Kommune. Heraf er ca. 82.000 m² - svarende til 42% - disponeret til udvalgsvarebutikker. Omkring 42.000 m² - svarende til 22% - er disponeret til dagligvarebutikker og mere end 70.000 m² - svarende til 36% - er disponeret til særlig pladskrævende

butikker.
I Hillerød bymidte er der et samlet bruttoetageareal til detailhandel på godt 60.000 m², hvoraf ca. 2/3 er udvalgsvarebutikker.
I "Område til særlig pladskrævende varer" er der et samlet bruttoareal til detailhandel på godt 100.000 m². Ca. 1/3 af det samlede areal anvendes til udvalgsvarebutikker.

	Daglig-varer (m2)	Udvalgs-varer (m2)	Særlig plads-krævende varer (m2)	Butiks-arealer 2016 (m2)
Hillerød bymidte	18.700	41.000	1.100	60.800
Skævinge	3.300	300	-	3.600
Fredskovhellet	2.600	0	-	2.600
Frederiksværks-gade v. Ullerød Brugs	3.500	0	-	3.500
Ullerød	1.000	0	-	1.000
Favrholm	-	0	-	0
Egedamscentret	1.400	0	-	1.400
Skansevej	2.100	200	-	2.300
Jespervej	0	700	-	700
Milnersvej	1.200	0	-	1.200
Hillerødsholms Allé	900	0	-	900
Sophienborg Allé	800	0	-	800
Favrholm	0	0	-	0
Prinsens Vænge	0	0	-	0
Nødebo	1.000	-	-	1.000
Uvelse	700	-	-	700
Gørløse	1.100	-	-	1.100
Ll. Lyngby	200	-	100	300
Område til pladskrævende varer	1.000	34.000	67.200	102.200
I alt	39.500	76.200	68.400	184.100

Omsætning og handelsbalance
Detailhandelsanalysen estimerer en samlet omsætning i kommunens butikker på ca. 3,8 mia. kr. inkl. moms i 2015. Omsætningstallene er fra detailhandelsanalyse 2016. Det har ikke været muligt at opdatere omsætningstallene bl.a. pga. Covid 19 og den deraf følgende butikslukning.
Af denne omsætning ligger ca. 55% i Hillerød bymidte og 40% i den øvrige del af Hillerød by, dvs. i området til pladskrævende varer og Hillerød by i øvrigt. Omsætningen i butikker uden for Hillerød by udgør ca. 5%. I bymidten udgjorde omsætningen med udvalgsvarer knap 1,3 mia. kr., svarende til 62%.
Omsætningen i 'Område til særlig pladskrævende varer' var på godt 800 mio. kr. Af anonymitetshensyn kan omsætningen ikke opdeles på dagligvarer og udvalgsvarer, men udvalgsvareomsætningen udgør langt hovedparten.
Omsætningen i øvrige Hillerødområde udgjorde ca. 730 mio. kr., mens omsætningen i kommunen i øvrigt udgjorde ca. 200 mio. kr.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt
Hillerød bymidte	796	1.277	2.073
Område til særlig pladskrævende varer	*	*	804
Øvrige Hillerød-område	*	*	732
Øvrige Hillerød Kommune	*	*	199
I alt	1.691	2.127	3.818

*Omsætningen kan af anonymitetsgrunde ikke oplyses
Tabellen viser omsætning i 2015

Omsætning
Handelsbalancen, også kendt som dækningsgraden, opgøres som omsætningen i kommunens butikker set i forhold til forbruget i kommunen.
Dagligvareomsætningen i Hillerød Kommune er 14% større end det potentielle forbrug i kommunen. Dette skyldes især Hillerøds overordnede rolle i den regionale centerstruktur i Nordsjælland og butikker som fx Bilka og Føtex.
Udvalgsvareomsætningen i Hillerød Kommune er næsten 50% højere end udvalgsvareforbruget i kommunen. Dette understøtter Hillerøds rolle som regionalt detailhandelscentrum.

	Handelsbalance (%)
Dagligvarer	**114**
Udvalgsvarer	**149**

Fremtidig forbrugsudvikling og vækstforventninger
Den fremtidige udvikling i detailhandlen vil blive påvirket af befolkningstilvæksten og væksten i forbrug pr. husstand. En fremskrivning af befolkningsprognosen viser, at befolkningstallet i Hillerød Kommune samlet set forventes at stige 13% fra knap 51.200 personer til godt 57.700 personer i perioden 2020 til 2032. I oplandskommunerne stiger befolkningstallet 3%. Ifølge detailhandelsanalysen forventes dagligvareforbruget at stige med 27% frem til 2028.
Udvalgsvareforbruget forventes at stige fra 2020 med 31% frem til 2032. Større og større del af handlen går gennem e-handelskanaler.
Væksten i detailhandlen i Hillerød Kommune er både skabt af indbyggerne i Hillerød Kommune og i Hillerød Kommunes handelsopland. Ligesom der forudses en befolkningstilvækst i Hillerød Kommune, gør det samme sig gældende i det primære handelsopland udenfor kommunen.
Hillerøds beliggenhed centralt i Nordsjælland med kun få større konkurrerende byer inden for en rækkevidde af 25-30 km afstand betyder, at Hillerød by kan forventes at bevare sin rolle som regionalt detailhandelscenter med et relativt stort handelsopland. Samtidig vil en fortsat styrkelse af detailhandlen i bymidten kunne øge Hillerøds tiltrækningskraft som handelsby med øget oplandseffekt til følge. I de kommende år vurderes det, at der fortsat er grundlag for vækst i detailhandelen i Hillerød Kommune.
Det må på baggrund af ovenstående forventninger til udviklingen i befolkningstilvækst og forbrugsudvikling forventes, at der også i fremtiden vil være et behov for yderligere arealer til butiksformål.

Fremtidigt arealbehov til detailhandel
Der er foretaget en vurdering af arealbehovet til butiksformål i perioden 2021-2033 på baggrund af detailhandelsanalysen 2016, Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet 2018 med tilhørende miljøvurdering og ICP rapporten konsekvenser af aflastningsområde 2021. Med udgangspunkt i behovet, er planen samtidig et udtryk for, at Hillerød Byråd ønsker at fremme detailhandelsudviklingen og styrke Hillerøds position som regionalt detailhandelscentrum ved at udlægge udvidelsesmuligheder, der sikrer denne position. Det udlagte butiksareal skal omfatte en vis ”buffer” af arealer til butiksformål for at sikre en fleksibel planlægning af detailhandlen, og for at rammerne for detailhandlen ikke hindrer en hensigtsmæssig vækst i kommunens udpegede centerområder. Det er også væsentligt, at størrelsesbegrænsningen på udvalgsvarebutikker er fjernet i den

nye planlov; dette stiller krav til arealudlæg til særligt store udvalgsvarebutikker. I udlægget af areal til dagligvarer er der medregnet arealer, som er lokalplanlagte, men ikke udnyttet, fx lokalplanlagt mulighed for ændret afvendelse af servicefunktioner til detailhandel.

Disse arealer løber samlet op i 9.500 m², heraf 6.700 m² inden for Hillerød bymidte, 800 m² i Frederiksværksgade bydelscenter og 2.000 m² i bydelscenter Ullerødbyen. Af de resterende 14.100 m² er 3.900 m² forbeholdt nærmere definerede områder i Hillerød bymidte, som fremgår af de specifikke rammeområder, 1.500 m² er forbeholdt Skævinge bymidte, og 8.700 m² er fordelt dels med mulighed for udvidelse af eksisterende bydels- og lokalcentre og dels på etablering af endnu ikke opførte bydels- og lokalcentre. I udlægget af areal til udvalgsvarer i Hillerød bymidte er der medregnet arealer, som er lokalplanlagte, men ikke udnyttet. Disse arealer løber samlet op i 10.800 m². Den resterende øgede ramme på 32.200 m² er fordelt på enkelte specifikke rammeområder. Gallerierne, som ligger i Slotsgade, er under omdannelse til biograf. Der er dog stadig restrummelighed i området omkring Føtex ved den sydlige del af Slangerupgade. Der er mere end 20 ledige lejemål i bymidten i marts 2021.

I Skævinge bymidte resterer en lokalplanlagt ikke-udnyttet ramme på 800 m². I bydelscentrene resterer endvidere en samlet ramme på 1.900 m² med mulighed for udvidelse af eksisterende bydelscentre og bydelscenter Favrholm, Stadionkvarteret. Gruppen af butikker til særligt pladskrævende varegrupper er udvidet i den nye planlov og omfatter nu bl.a. lystbåde, motorkøretøjer, bygge- og plantemarkeder og møbelforretninger, og der er ikke længere tale om en udtømmende liste. I lokalplanerne for Tolvkarlevang, Rønnevang nord og Rønnevang syd resterer der ikke-udnyttede rammer på 37.000 m², og det vurderes således, at arealbehovet for etablering af nye butikker med pladskrævende varegrupper er dækket i de eksisterende lokalplaner. Rammen øges derfor ikke. De øgede rammer for bruttoetagearealet til butiksformål i bydels- og lokalcentre bygger bl.a. på en vurdering af de enkelte centerområders oplande og udviklingen i befolkningstallet inden for disse. Herudover er den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker hævet i henhold til den nye planlov.

	Dagligvarer (m2)	**Udvalgsvarer (m2)**	**Særlig pladskrævende varer (m2)**	**I alt (m2)**
Eksisterende butiksareal 2016	37.400	75.800	68.100	181.300
Nybyggeri/ omdannelse butiksareal 2017	23.850*	45.700**	37.000***	109.300
Nødvendigt butiksareal 2028	65.700	119.400	107.800	291.900

*Heraf er 9.500 m2 lokalplanlagt ikke udnyttet rummelighed, dvs. at den øgede ramme består af 14.100 m2
**Heraf er 12.700 m2 lokalplanlagt ikke udnyttet rummelighed, dvs. at den øgede ramme består af 33.000 m2
*** Alle 37.000 m2 er lokalplanlagt ikke udnyttet rummelighed

Konkurrencesituation
Den overordnede konkurrencesituation er gennem de senere år blevet skærpet, og det ventes, at der også i de kommende år vil blive mere rift om kunderne. Inden for udvalgsvareområdet er der fortsat en intensivering af konkurrencen mellem de større udbudspunkter, samtidig med at e-handelen vokser. Samtidig er forbrugerne stadig mere mobile og er villige til at køre langt for det rigtige udbud og de bedste oplevelser. Hvad angår udvalgsvarer i Hillerød by udgøres den regionale konkurrence af konkurrencen med de større byer uden for Hillerøds primære handelsopland. Nærheden til det centrale hovedstadsområde betyder en væsentlig konkurrence fra centerområderne i Kgs. Lyngby, Hørsholm bymidte, IKEA Gentofte og København City.

Den fremtidige konkurrencesituation i Nordsjælland*
Detailhandelsplanlægningen i de omkringliggende kommuner i Nordsjælland omfatter følgende planer for detailhandel:

- I Helsingør Kommune planlægges for at udvide det eksisterende aflastningsområde inden for landsplandirektivets rammer.
- I Fredensborg Kommune arbejdes der med etablering af en bymidte i Kokkedal. I bymidten vil der kunne etableres bl.a. udvalgsvarebutikker mellem 1.000 m2 og 12.000 m2. Det samlede areal kan udgøre omkring 30.000 m2.
- I Hørsholm Kommune åbner Plantorama i foråret 2021 en butik på ca. 9.500 m2. Desuden er der ikke planer om etablering af større butikker uden for bymidterne. Der er dog en vis interesse for etablering af større udvalgsvarebutikker inden for gældende centerafgrænsninger.
- I Lyngby-Taarbæk Kommune gives der mulighed for at etablere 67.000 m2 udvalgsvarebutikker på mellem 1.000 m2 og 40.000 m2 i aflastningsområdet, der ligger umiddelbart øst for Kgs. Lyngby. Der er ikke truffet afgørelse omkring den endelige udmøntning af muligheden.

Der er ikke aktuelle planer for etablering af større udvalgsvarebutikker i Frederikssund, Halsnæs, Allerød og og Gribskov kommuner.
*Kilde: ICP Detailhandelsanalysen 'Konsekvenser ved etablering af aflastningsområde i Hillerød, 9. marts 2021'.

Oplande
Som et led i detailhandelsanalysen 2016 er udstrækningen af oplandene til Skævinge bymidte, bydelscentre og lokalcentre vurderet. I vurderingen indgår befolkningstallet i 2016 samt befolkningstallet i 2028, som det er fremskrevet i befolkningsprognosen. Herudover er opretholdelsen af bymidtens styrkeposition som handelscentrum med et attraktivt dagligvareudbud også et forhold, der indgår i vurderingen af centrenes størrelsesbehov. Der bør således være en klar arbejdsdeling mellem bymidtens dagligvarebutikker og dagligvarebutikkerne i bydels- og lokalcentrene. Oplandet defineres som det geografiske område, hvor forbrugerne køber en væsentlig del af deres dagligvarer i det pågældende bydels- eller lokalcenter.
Generelt vurderes det, at der ikke er behov for væsentlige arealer til nye dagligvarebutikker i de eksisterende lokal- og bydelscentre. I Hillerød er der udlagt relativt mange lokal- og bydelscentre, hvilket betyder, at oplandene i mange tilfælde er relativt beskedne.

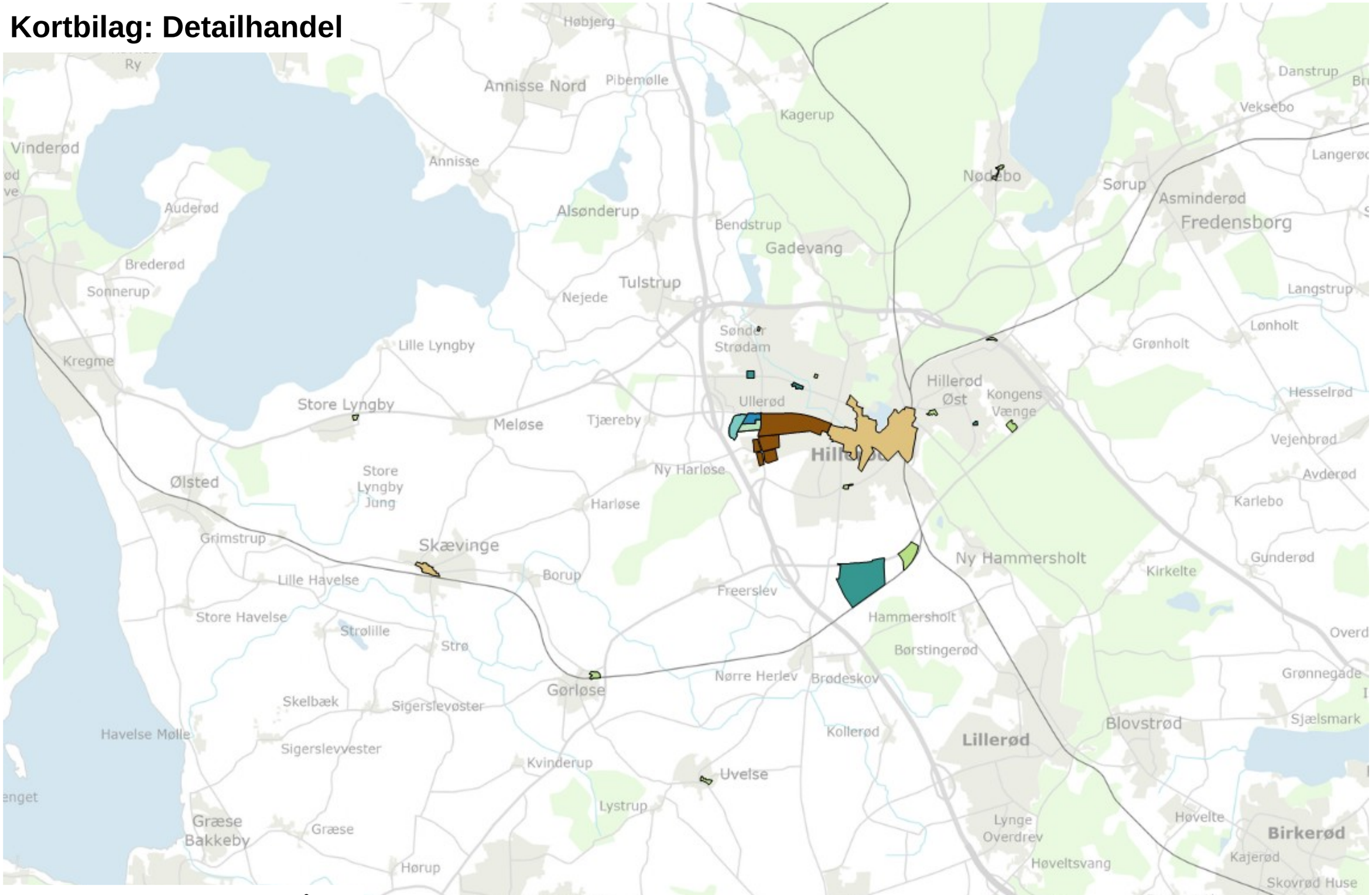
Placering af særligt store udvalgsvarebutikker
Vest for bymidten skal der satses på store butikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper, hvilket stemmer overens med den nuværende anvendelse samt den gode beliggenhed tæt på det overordnede vejnet. Bymidten vest for Frederiksbro frem til Frejasvej giver mulighed for at planlægge for store butikker med en god beliggenhed, dels i forhold til den øvrige bymidte med dens brede udbud af butikker og service, dels i forhold til en god trafikal tilgængelighed ved Herredsvejen og Frejasvej. Rummeligheden i bymidteudvidelsen er 10.000 etagemeter, der kan planlægges, når mulighederne på arealerne ved Slangerupgade er udnyttet.

Lokalplan 453 for et område ved Slangerupgade omfatter et område til placering af særligt store udvalgsvarebutikker på mellem 800 til 2.600 m². Området kan rumme op til 13.000 m², og beliggenheden i udkanten af bymidten, men tæt på gågadeområdet, kan med fordel anvendes til store butiksenheder, som er svære at passe ind i gågadeområdet. Området ligger endvidere med god tilgængelighed fra Hillerøds indfaldsveje.

Lokalplan 455 for Slangerupgade 48 B-D giver mulighed for indretning af store udvalgsvarebutikker med et etageareal på maks. 3.800 m². Efter vedtagelsen af de to lokalplaner, resterer der en samlet ramme på 6.600 m² til udvalgsvarer i Hillerød bymidte.

I aflastningsområdets østlige del i det nuværende Herredscenter er der på nuværende tidspunkt etableret 21.500 m² detailhandel. Her bliver der mulighed for at opføre yderligere 14.000 m² detailhandel.I den vestligste del af området, som før var en del af ”Erhverstrekanten”, er der mulighed for at etablere 40.000 m² detailhandel i én stor butik. Realiseringen kan ske efter at rummeligheden på ca. 16.000 m² ved Frejasvej og Slangerupgade er opbrugt og efter 2026, i overensstemmelse med rækkefølgeplanen. I denne del af området er der derudover mulighed for 6.500 m² detailhandel. Med krav om butikker på minimum 2000 m² er der plads til maksimalt 3 butikker.

Kortbilag: Detailhandel



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Arkitektur og Byliv

Når vi bygger i Hillerød Kommune, har vi fokus på den visuelle påvirkning af omgivelserne. Dette gælder, når vi planlægger og bygger, når vi behandler vores facader og opsætter skilte, at vi skal stille krav til kvaliteten af vores omgivelser. På den måde højnes brugen og værdien af kommunen, og Hillerød Kommune bliver et attraktivt sted at slå sig ned.

Arkitekturen spiller en vigtig rolle, når vi udvikler byen. Arkitektonisk vellykkede bygninger og byrum styrker bymiljøerne og bidrager positivt til det fysiske miljø. Attraktive fysiske rammer er også vigtige, for at bylivet kan slå rod og blomstre, da bylivet netop skabes ved, at mennesker tager ophold i byens rum.

Hillerød Kommune ønsker at fastholde og udvikle sin position som regionalt detailhandelscentrum, derfor er det vigtigt, at byens rum understøtter byens butiksliv og giver mulighed for attraktive opholdsmuligheder.

I Kommuneplan 2021 er der sat særligt fokus på arkitektur og byliv, og kommuneplanen indeholder retningslinjer i overensstemmelse med Arkitekturpolitikken.

Arkitektur



Tilstanden af de fysiske miljøer vi færdes i og omgives af har stor betydning for vores livskvalitet. Arkitektonisk vellykkede bygninger og byrum styrker bymiljøerne og bidrager positivt til det fysiske miljø. Arkitekturen spiller en vigtig rolle i byudviklingen. Kommuneplan 2021 tager udgangspunkt i den arkitekturpolitik, som byrådet vedtog i 2020.

Læs arkitekturpolitikken her

Uddrag fra arkitekturpolitikken:
Formålet med politikken er at klarlægge, hvad byråd og forvaltning kan yde indflydelse på, når visionerne om arkitektonisk kvalitet skal udleves i både kommuneplan, lokalplaner og byggetilladelser. Det handler om at sikre en god balance mellem nyt og gammelt, hvor der værnes om eksisterende kulturmiljøer, samtidig med, at der skabes fortsat udvikling i vores byer. Hvor vi værner om det åbne land, og hvor vi sikrer de landskabelige værdier, som kommunen er så rig på.

God arkitektonisk kvalitet handler, ud over den enkelte bygnings udformning, om rummet imellem bygninger, hvor vi bor, handler, arbejder og færdes. I forbindelse med byudvikling, er det vigtigt at forholde sig til det konkrete sted, dets kvaliteter og særlige karaktertræk. Gågaderne er steder, hvor man færdes til fods, og derfor opleves bygningerne, byrummet og

detaljen anderledes end på en indfaldsvej, hvor man i sin bil passerer hurtigere forbi. Men begge steder opleves dagligt af mange, og der bør derfor tages stilling til kvaliteten af denne oplevelse.

Retningslinjer

1.11.1
Alle byudviklings- og byomdannelsesprojekter skal vurderes i henhold til arkitekturpolitikkens seks pejlemærker for god arkitektur. Pejlemærkerne er: passe ind i helheden, give noget til byen, fortælle videre på kulturarven, understøtte byens hierarki, være bæredygtig og indbyde til bevægelse.

1.11.2
Passe ind i helheden
Ny arkitektur skal passe ind i det omgivende bymiljø, så der opnås et harmonisk forhold til de omgivende bygninger og til den menneskelige skala. Der skal være særlig fokus på projekters indpasning, omfang og bidrag til byen.

1.11.3
Give noget til byen
Nye bykvarterer skal rumme ny banebrydende arkitektur. I nye bykvarterer skal udviklingen holdes åben for nye strømninger gennem eksperimenter og arkitektkonkurrencer.

1.11.4
Fortætning skal bidrage til omgivelserne ved at skabe gode stiforbindelser og fælles opholdsarealer.

1.11.5
Kantzoner i byen skal medvirke til at skabe byliv og berige oplevelsen for forbipasserende. Kantzoner skal undergå en særlig bearbejdning og inddrage beplantning, opholdsmuligheder og udadvendte funktioner. Ved beboelse i stueetagen, skal kantzonen skabe gode overgange mellem private og offentlige rum og sikre private stueetager mod indblik.

1.11.6
Byggeri med altaner og svalegange skal indgå som en integreret del af byggeri og gaderum.

1.11.7
Fortælle om kulturarven
Stedets ånd og karakter skal bruges som fundament for at nyfortolke og udvikle nyt byggeri. Se kapitel Bevaring og kulturmiljø.

1.11.8
Understøtte byens hierarki
Frederiksborg Slot skal bevares som det absolutte landemærke i byens hierarki.

1.11.9
I den indre bykerne skal der arbejdes med en særlig høj arkitektonisk ambition med hensyn til detaljering i facadens udtryk.

1.11.10
Byggeri i højden skal i særlig grad bidrage positivt til omgivelserne gennem facadedetaljering og gode kantzoner.

1.11.11
Nyt byggeri skal nedbryde skalaen i facadens udformning ved at arbejde med tagform, frem- og tilbagespring i facaden, materialeskift og detaljering i facaden.

1.11.12
Være bæredygtig
Ny og spændende arkitektur skal omfatte bæredygtighed i nye løsninger.

1.11.13
Klimatilpasningsløsninger skal indarbejdes i rekreative arealer.

1.11.14
Bynær natur skal indarbejdes i byens rum og kantzonen. En grøn karakter skal styrkes, bl.a. ved at fremme det grønne langs indfaldsveje, begrønne facader og tage. Den grønne struktur og randbeplantning skal styrkes og bevares i de ældre boligområder.

1.11.15
Infrastruktur skal understøtte bylivet og indgå i den arkitektoniske løsning. Vejforbindelser og parkeringsforhold skal understøtte bylivet og skabe gode forbindelser for bløde og hårde trafikanter.

Se Strategi for Bynatur

1.11.16
Indbyde til bevægelse
Byens rum skal udformes med henblik på bevægelse. Der skal indtænkes bevægelsesfremmende foranstaltninger i bygninger, byrum, byinventar, stier, opholdsarealer og friarealer.

Skilte
Skiltning og reklamering i områder til butikker og erhverv skal begrænses til et minimum ud fra kriteriet om, at skiltning primært har til formål at vise, hvilke firmaer der har til huse på adressen. Al skiltning skal tilpasses bygningernes arkitektur, herunder proportionering, materialer og facadeopdeling samt det område, som bygningen er beliggende i. Voldsom og utilpasset skiltning, der helt vil sløre en bygnings arkitektur, må ikke finde sted.

1.11.17
Ud fra en konkret vurdering af hvor eksponeret området er, kan der i lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om, at der ikke må være reklameflag, at facadeskiltning kun må ske med løse bogstaver og andre nærmere bestemmelser om skiltning og reklamering.

1.11.18
Indfaldsvejene til Hillerød; Roskildevej, Lyngevej, Herredsvejen, Fredensborgvej/Holmegårdsvej og Københavnsvej skal fremstå som beplantede grønne indfaldsveje.

1.11.19
Skiltning på og anvendelse af ejendomme, der støder op til de grønne indfaldsveje, skal underordne sig den grønne karakter, dvs. at der ikke må være etagehøje hegn/plankeværk og oplagssystemer, bannere på hegn og reklameflag.

Redegørelse Arkitektur

Med Kommuneplan 2021 indarbejdes arkitekturpolitikken, som byrådet vedtog i 2020. Med politikken klarlægges, hvad byråd og forvaltning kan yde indflydelse på, når visionerne om arkitektonisk kvalitet skal udleves i både kommuneplan, lokalplaner og byggetilladelser. Det handler om at sikre en god balance mellem nyt og gammelt, hvor der værnes om eksisterende kulturmiljøer, samtidig med at der skabes fortsat udvikling i vores byer. Hvor vi værner om det åbne land, og hvor vi sikrer de landskabelige værdier, som kommunen er så rig på.

Arkitekturpolitikken bygger på seks pejlemærker for god arkitektur. De seks pejlemærker for god arkitektur er, at arkitekturen skal:

- passe ind i helheden
- give noget til byen
- fortælle videre på kulturarven
- understøtte byens hierarki
- være bæredygtig
- indbyde til bevægelse.

I arkitekturpolitikken kan se der læses mere indgående om, hvad der menes med hvert af de seks pejlemærker.

Læs arkitekturpolitikken her

Med arkitekturpolitikken vil byrådet

- tage afsæt i arkitekturpolitikkens pejlemærker for god arkitektur, når lokalplaner myndighedsbehandles
- tage afsæt i arkitekturpolitikken, når der skal debatteres og drøftes med borgerne
- anvende arkitektkonkurrencer til udvalgte byggerier for at højne den arkitektoniske kvalitet.

I myndighedsbehandlingen er det er et mål, at politikken skal bruges til vurdering af byudviklings- og byomdannelsesprojekter. Herved sikres det, at alle projekter behandles i henhold til samme kriterier. I arbejdet med dette er der tilknyttet en arkitekturscreening, som skal sikre, at nye projekter vurderes efter ovenstående pejlemærker. I vurdering af nye projekter er det et særligt fokus for byrådet, at byggeriet passer ind omgivelserne med hensyn til indpasning, omfang og bidrag til byen (opholdsarealer og byrum). Heri særligt at etageantal og højde afstemmes med omgivelserne. Ved halve etager fx 2,5 etage forstås 2 etager med udnyttet tagetage. Halve etager vurderes ud fra en konkret vurdering. At en etage er den

øverste etage på bygningen, gør ikke tagetagen til en halv etage. En tilbagetrukket "penthouse-etage" udgør eksempelvis en hel etage. Det samme kan en tagterrasse være ud fra en konkret vurdering.

Naturen er jf. visionen 'Læring og Livskraft' en gennemgående grundværdi for Hillerød Kommune. Det ses bl.a. i de store markante naturområder med skove, søer og landområder.

Hillerøds grønne karakter skal styrkes, bl.a. ved at fremme det grønne langs indfaldsvejene. Indfaldsvejene er Roskildevej, Herredsvejen, Fredensborgvej/Holmegårdsvej og Københavnsvej. Indfaldsvejenes omgivelser er varierende fra boligkvarterer til erhvervsområder. I forbindelse med lokalplanlægning for de enkelte områder langs indfaldsvejene, skal der derfor tages stilling til, og optages bestemmelser om, hvordan den grønne karakter sikres bedst muligt som et landskabsarkitektonisk greb. Den grønne karakter kan fx opnås ved hjælp af vejtræer, buskbeplantning, begrønnede facader, villahaver, levende hegn eller lignende. På denne måde kan det opnås, at indfaldsvejene er med til at formidle overgangen mellem by og land samt at understøtte den grønne karakter.

Skiltning

Størstedelen af bymidten er pt. omfattet af lokalplan 322 for facader og skilte. Lokalplanen indeholder, ud over bestemmelser om udformning af facader, skiltning, reklamering, markiser og flagning, tillige eksempler på renovering af facader, skiltning og andre facadeelementer.

Se lokalplan 322 for facader og skilte her

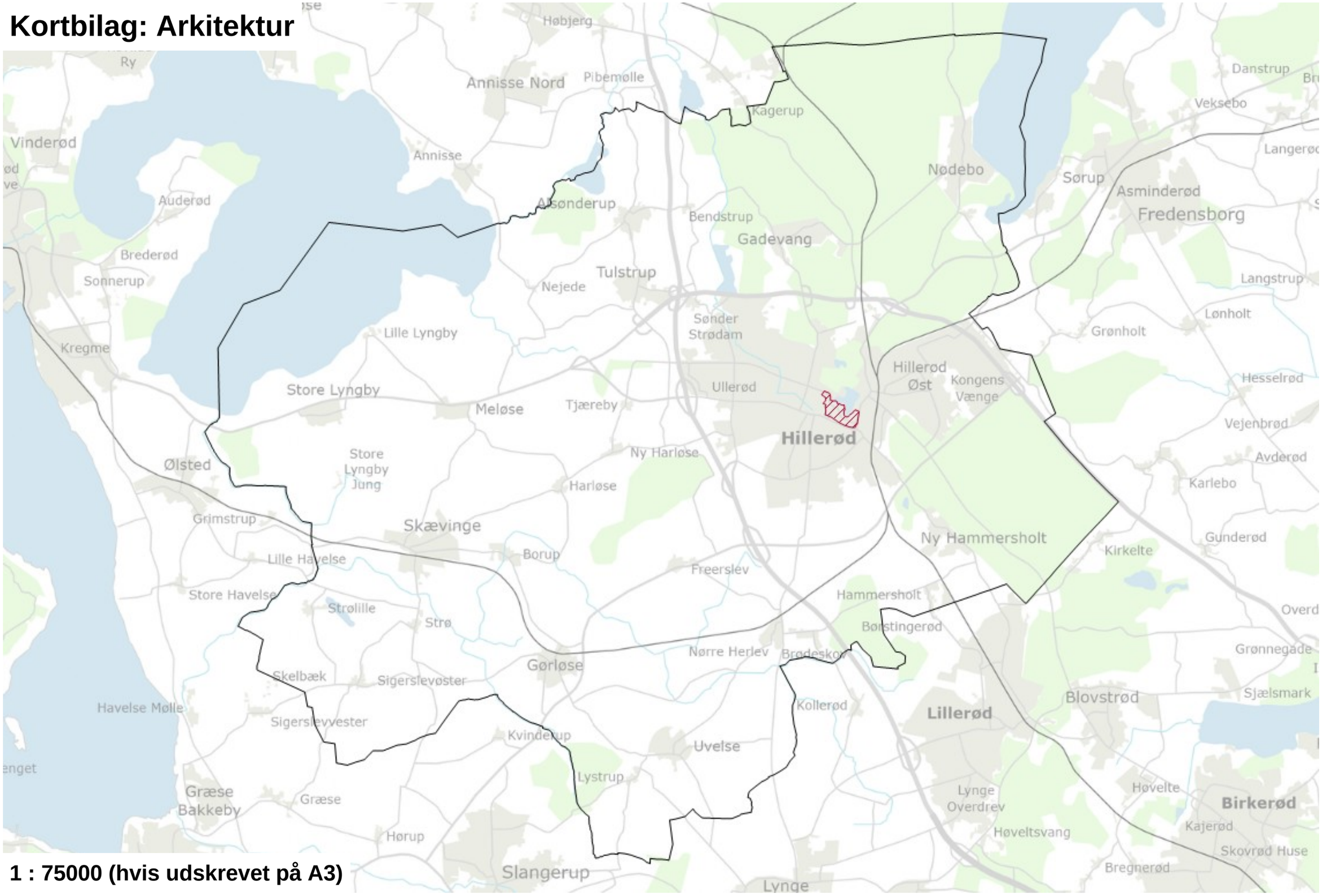
Skiltning ved ejendomme, der støder op til indfaldsvejene Roskildevej, Herredsvejen, Fredensborgvej/Holmegårdsvej og Københavnsvej, skal underordne sig karakteren af "grønne landskabsveje" uden etagehøje hegn og oplagssystemer, bannere på hegn og reklameflag.

I lokalplaner for områder med mulighed for erhverv, skal der fastsættes bestemmelser om skiltning/reklamering for at sikre, at skiltning fremstår som et element, der bidrager positivt til byens rum og det visuelle indtryk, og der sker en tilpasning til omgivelserne.

Skilte og reklamering i områder til butikker og erhverv skal begrænses og må ikke virke skæmmende eller være til gene for omgivelserne. Al skiltning skal tilpasses bygningernes arkitektur, herunder proportionering, materialer og facadeopdeling samt det område, som bygningen er beliggende i. Ud fra en vurdering af hvor eksponeret området er, kan der i lokalplanlægningen fastsættes bestemmelser om, at der ikke må være reklameflag, bannere, løse skilte og lignende, samt at facadeskiltning kun må ske med løse bogstaver og andre nærmere bestemmelser om skiltning og reklamering.

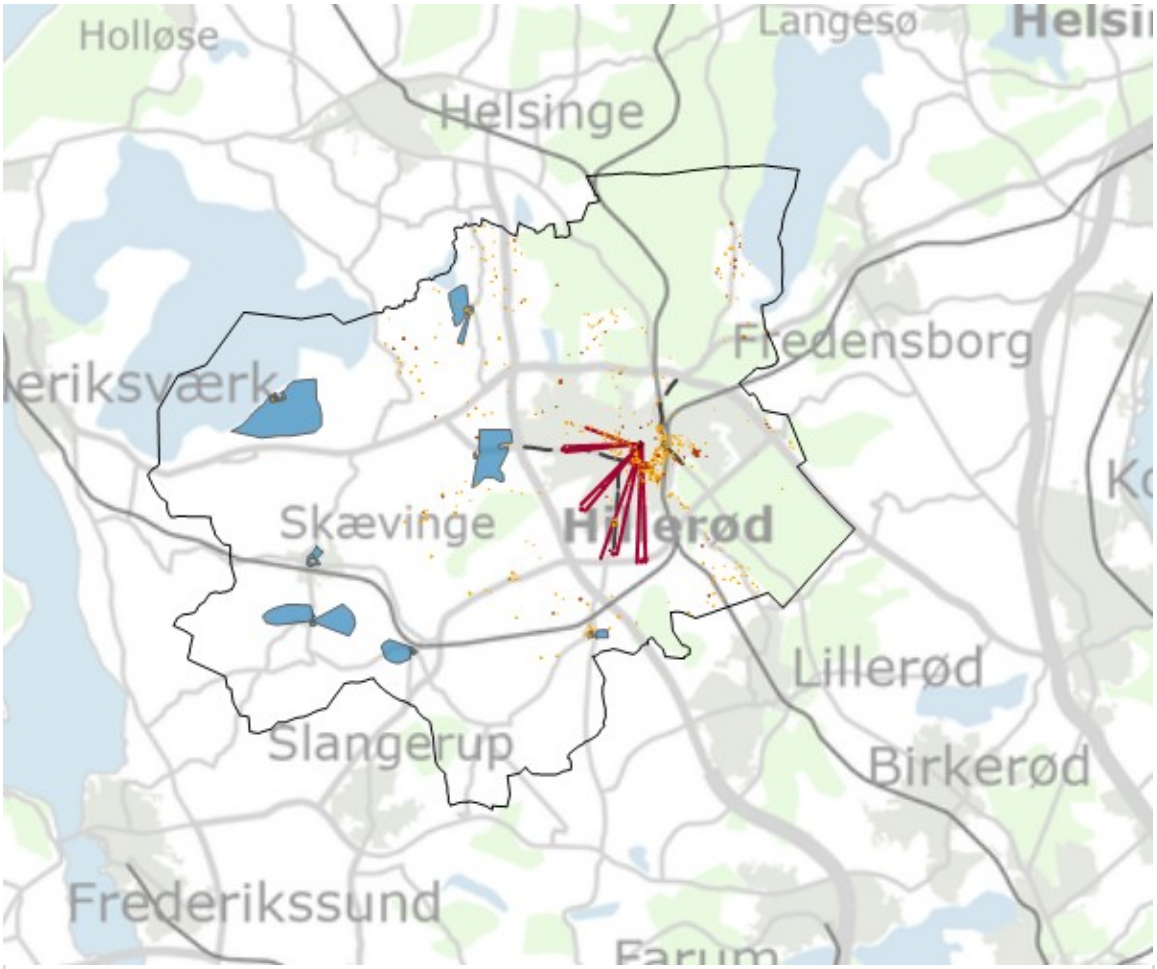
I Naturbeskyttelseslovens § 21 er der regler for skiltning i det åbne land.

Kortbilag: Arkitektur



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Bevaring og kulturmiljø



Bevaringsværdige bygninger
1
2
3
4
Kulturhistoriske bevaringsværdier
Kulturhistoriske bevaringsværdier
Indblikskiler
Indblikskile
Indblikspunkt
Indfaldsveje
Indfaldsveje
Kommunegrænse
Kommunegrænse

Hillerød Kommune skal bygge videre på de bygnings- og bymiljømæssige kvaliteter, der er i byerne. Disse kvaliteter skal udnyttes, når der indpasses og tilføjes nyt til eksisterende byggeri og strukturer. Generelt er det vigtigt at passe på det bevaringsværdige, og sikre at

byudvikling i bevaringsværdige kulturmiljøer sker med omtanke for det eksisterende miljøs arkitektur, karakter og skala.

Frederiksborg Slot ligger midt i Hillerød by som et velbevaret stykke kulturhistorie. Det er vigtigt fortsat at værne om slottet, og det stykke kulturhistorie det repræsenterer. Det er et mål, at byggeri - som placeres i indblikskilerne til Slottet - udformes, så der fortsat bevares indblik til og fra slottet.

Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i boligbyggeri skal søges bevaret, og der skal gives mulighed for tilbageføring til den oprindelige arkitektur fx ved reetablering af en facade til den oprindelige struktur.

Retningslinjer

1.12.1
Bygninger og bymiljøer med arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter skal bevares.

Bygninger, som ud fra en konkret vurdering besidder et klart arkitektonisk udtryk, skal ved renovering tilstræbes udført i overensstemmelse med bygningens arkitektur, historie og i respekt for eksisterende kulturmiljø. Dette gælder særligt udpegede bevaringsværdige bygninger, dvs. bygninger i bevaringskategori 1-3. Bymiljøer med kulturhistoriske kvaliteter skal i videst muligt omfang sikres.

1.12.2
Bygninger registreret med høj bevaringsværdi i SAVE registreringen (bevaringskategori 1-3) er udpeget som bevaringsværdige. For bygningskategori 4 foretages en konkret vurdering af bevaringsværdi i forbindelse med byggesagsbehandling og lokalplanlægning.

1.12.3
I planlægningen skal Frederiksborg Slots dominans i forhold til den omliggende by bevares. Det betyder, at der ved planlægning af byggeri og anlæg indenfor de udpegede indblikskiler lægges begrænsninger på bygningernes højde og dimensioner. Ved udarbejdelse af visualiseringer fra punkter i indblikskilerne, skal det dokumenteres, at byggeri placeret i "indblikskiler" til slottet ikke hindrer udsigten til/fra slottet.

1.12.4
I rammeområde ØB.B.21 - ØB.B.27 og VB.B.11 - VB.B15 skal der i byggesagsbehandling og lokalplanlægning arbejdes for at sikre de enkelte huse og bymiljøers bevaringsværdige kvaliteter.

1.12.5
Fra de udpegede indbliksveje er slottet synligt på afstand. Indblik fra disse gaderum til slottet skal bevares.

1.12.6
Byggeri i Hillerød indre bykerne skal have et håndværksmæssigt højt niveau med klassiske løsninger, mange detaljer og gode gedigne materialer og godt byinventar.

Se kommuneplanrammer for Østbyen her

Se kommuneplanrammer for Vestbyen her

Redegørelse Bevaring og kulturmiljø

Med arkitekturpolitikken sættes der et særligt fokus på bevaringsværdier med pejlemærket om, at arkitekturen skal fortælle videre på kulturarven.

Uddrag fra arkitekturpolitikken:
I Hillerød Kommune findes bærende landskabelige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdier, som der skal værnes om. Disse værdier er en del af kommunens identitet, og de tegner samtidig kommunens ansigt udadtil for turister og besøgende. Frederiksborg slotsanlæg, Hillerøds købstadsmiljø og det unikke parforcejagtlandskab er de fremmeste kulturmiljøer af både national og international (UNESCO) interesse. Overalt i kommunen findes også mindre kulturmiljøer, som er identitetsgivende for et givent område. Vi må aldrig gå på kompromis med vores kulturmiljøer og arkitektoniske ophav, men bygninger og områder kan med tiden finde ny anvendelse og funktion. Ved omdannelse og transformation skal der være fokus på at bruge stedets ånd og karakter som fundament for at nyfortolke og udvikle. Begreber som 'ånd' og 'karakter' kan synes diffuse, men for Hillerød Kommune handler det om, at der tages afsæt i de særlige strukturer, materialer og detaljer, som kendetegner et givent sted.

I den tidligere Hillerød Kommune blev alle bygninger, som var opført før 1940, gennemgået i en SAVE-registrering, der kortlægger den enkelte bygnings bevaringsværdi. En sådan registrering er ikke foretaget i den tidligere Skævinge Kommune eller Slangerup Kommune.

Der er to dominerende bevaringsværdige og kulturhistoriske træk i strukturen i Hillerød; Frederiksborg Slot med tilhørende stutteri og jagtskove samt industrialismens bygninger med de ældre boligområder, gågaderne og de tidlige offentlige bygninger.

Slottet med tilhørende bygninger, slotssø, haveanlæg og slotshave er byens hjerte og et anlæg af national betydning. Hovedparten af slottets bygninger er fredede, og alle er registreret med de højeste bevaringsværdier i SAVE-registreringen. Dette bygningskompleks er et stort turistmål i Nordsjælland og en væsentlig del af Hillerøds identitet.

I retningslinje 1.12.2 er det fastsat, at bygninger registreret med høj bevaringsværdi (bevaringskategori 1-3) er udpeget som bevaringsværdige. I forbindelse med byggesagsbehandling og lokalplanlægning vil det i den konkrete sammenhæng blive vurderet, om bygninger med middel bevaringsværdi (bygningskategori 4) er bevaringsværdige eller ej. I vurderingen skal bygningens bevaringsværdi både ses i forhold til den enkelte bygning og i forhold til den bygningsmæssige helhed, den indgår i.

Når en bygning er udpeget som bevaringsværdig, betyder det, at den skal søges bevaret, og at der kræves en offentlighedsprocedure, inden byrådet kan give tilladelse til en eventuel nedrivning. Det vil være hensigtsmæssigt at gennemføre en SAVE-registrering i Uvelse og tidligere Skævinge Kommune så den omfatter hele Hillerød Kommune, i den kommende planperiode.

Slottets placering havde betydning for, at det tidligste Hillerød blev grundlagt fra starten af 1600-tallet. Gadenettet og bebyggelsesstrukturen i den oprindelige by er kulturhistoriske spor herfra, som stadig ses i dag. Slotsgade, via Torvet til Helsingørsgade, er stadig Hillerøds vigtigste gadeforløb. Det er i dag centrum for handelslivet og bylivet i Hillerød med den tætte og den relativt høje bebyggelse mod gaderummet og de lange smalle grunde mod søen, hvor bebyggelsen bliver mere åben og lavere. Centrum i byen var og er stadig dette gaderum. Der er kun få rigtigt gamle bygninger tilbage i den gamle bystruktur i bymidten.

Frederiksborg Slot ligger midt i Hillerød by som et velbevaret stykke kulturhistorie. Det er vigtigt at værne om slottet og den kulturhistoriske helhed omkring slottet og haveanlægget. Det er et mål, at byggeri i Hillerød by underordnes Frederiksborg Slot og konkret at byggeri i og omkring indblikskilerne til slottet udformes, så indblik til og fra slottet bevares. Der er i Kommuneplan 2021 retningslinjer om indbliksveje og indblikskiler med indblikspunkter, som skal sikre, at indblik til slottet bevares ved planlægning af nybyggeri. De tre udpegede indbliksveje er den gamle indfaldsvej Frederiksværksgade, hvorfra porttårnet er synligt på lang afstand, helt fra Ullerød Brugs. Slotsgade mellem Møntportvejen og Slotsbroforpladsen, hvorfra slottet er synligt over Lille Slotssø. Endeligt er det Slangerupgade mellem Herredsvejen og Slotsbroforpladsen, som også er en gammel indfaldsvej til slot og by, hvorfra slottet er synligt. Disse indblik fra gaderummet mod slottet skal bevares, så der ikke planlægges for byggeri, der hindrer eller væsentligt forringer indblik til slottet.

Indblikskilerne er placeret for at bevare indblik mod slottet fra udvalgte indblikspunkter. I disse kiler kan der ikke planlægges for byggeri, der hindrer eller væsentligt forringer indblik til slottet.
Frederiksborg Slot er oprindeligt opført som et ”jagtslot i det grønne” ved den kunstigt skabte slotssø. Derfor er det væsentligt at bevare denne karakter, ved at udsigten fra slottet over søen stadig har et grønt præg, selvom Hillerød by kan udvikle sig i baggrunden. Ved lokalplanlægning af byggeri i byen langs søkanten, skal det sikres, at eksisterende træer bevares og eventuelt suppleres, så nybyggeri ikke væsentligt ændrer søkantens grønne præg.
Det er henholdsvis Slots- og Kulturstyrelsen og Hillerød Kommune der ejer og plejer beplantning langs søkanten.

Som noget unikt er byens bebyggelse holdt forholdsvis lav, så Frederiksborg Slot i byens hjerte stadig kan ses langvejs fra. De udpegede indblikskiler fastholder denne attraktion.

Hillerød Station og det omkringliggende kvarter er typiske elementer i en stationsby med flere bevaringsværdige bygninger. Samtidig er området centralt i den planlagte renovering og omdannelse af stationen og de stationsnære områder.

Det ældste Hillerød rummer flere bevaringsværdige boligbebyggelser. Hansensvej/Rolighedsvej, Tamsborgsvej, Godthåbsvej, Teglgårdslund, Slotsvænget/Holmegårdsvej og villakvarteret nordøst for Slotssøen er alle gode eksempler på tidstypiske boligbebyggelser med særlige bevaringsværdige kvaliteter.

Bakkegade er en reminiscens fra Hillerøds tidligste bebyggelser med købstadshuse i 1-1½ etage fra slutningen af 1700-tallet og første halvdel af 1800-tallet. Gaden er dog ikke homogen på grund af senere opførte bygninger. Margrethevej/Vinkelvej/Langesvej med villabebyggelser i 1½ – 2 etager er små murede huse med inspiration fra foreningen "Bedre byggeskik".

I slutningen af 1800-tallet blev nye offentlige bygninger opført i Hillerød. Det gamle sygehus (tidligere CF-kasernen og nu retten i Hillerød), det tidligere rådhus på Torvet (Dommerkontoret) og en ny kommuneskole ved Nordre Jernbanevej (ungdomsskolen). Alt i alt er der mange gode bygninger og områder fra industrialismens tid i bymidten. Det gælder specielt de mange bygningsfacader mod Slotsgade.

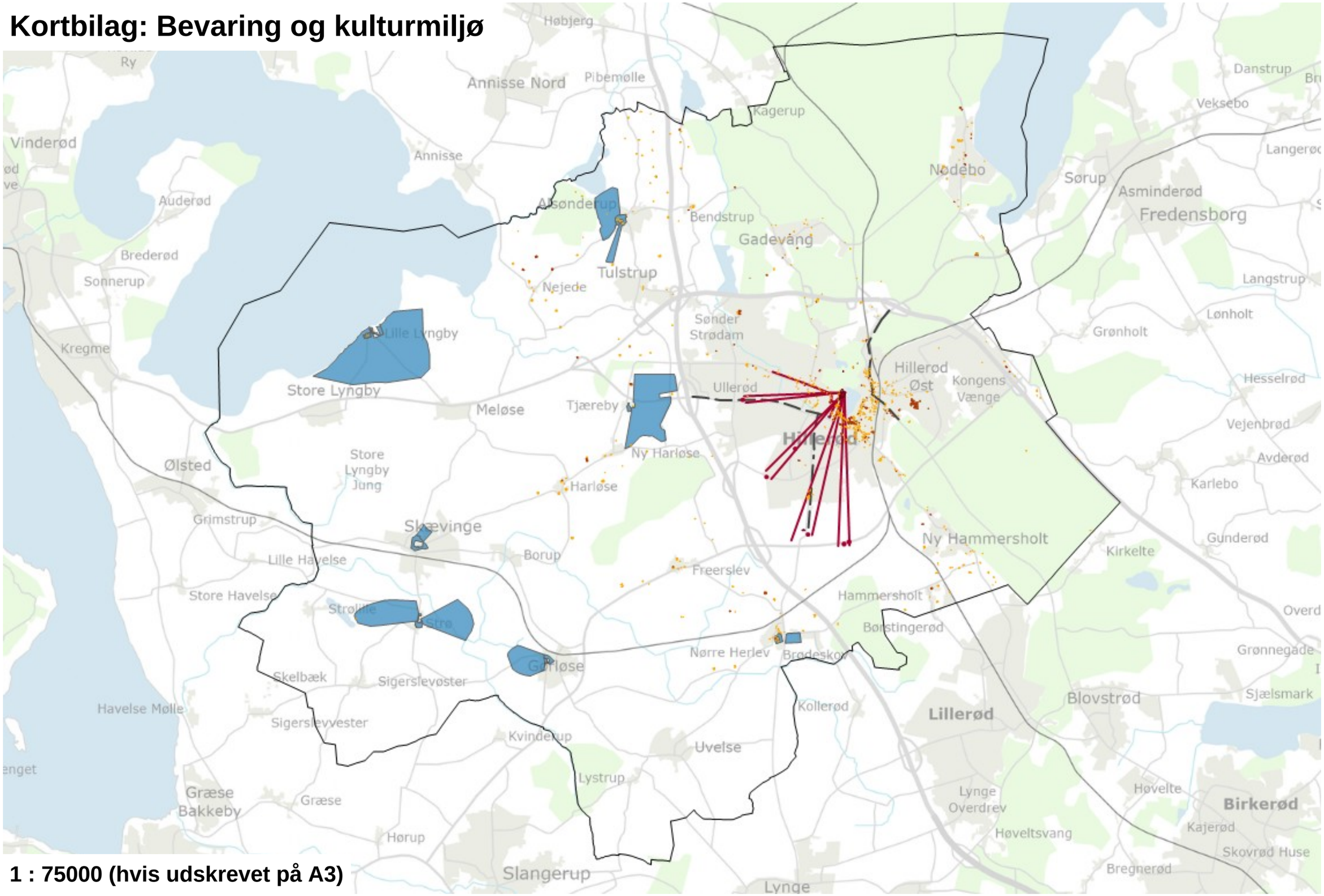
Områder i Hillerøds øst- og vestby har i mange generationer af kommuneplaner været omfattet af meget store rammeområder. I denne kommuneplan er der udført en række analyser i de to områder, og det mest tydelige strukturmæssige mønster er, at strækninger langs Frederiksværkgade og Ullerødvej (og mindre områder ved Gribskovvej og Selskovvej, Pilevej og Ødamsvej) indeholder 'den gamle vestby', mens 'den gamle østby' består af et mere afrundet område mellem Jespervej/Skovvej, Skansevej/Markskellet og Carl Zahlsmannsvej (og mindre områder langs Jespervej og Ved Skovgærdet/Poppelgangen).

På den baggrund er der afgrænset nye rammeområder for 'den gamle vestby' og 'den gamle østby' for at sikre bevaringsværdige sammenhænge og strukturer. Inden for rammeområderne vil der i vurderingen i forbindelse med byggesagsbehandling blive taget udgangspunkt i Bygningskultur Danmarks stilblade, der beskriver forskellige enfamiliehuse ud fra oprindelig byggeskik. Stilbladene beskriver typiske proportioner, materialevalg og detaljer, samt hvilke ændringer der kan have negative konsekvenser for bygningstypens kvaliteter.

Hillerød Kommune vil samarbejde med Museum Nordsjælland om udpegning af værdifulde kulturmiljøer frem mod den næste kommuneplan.

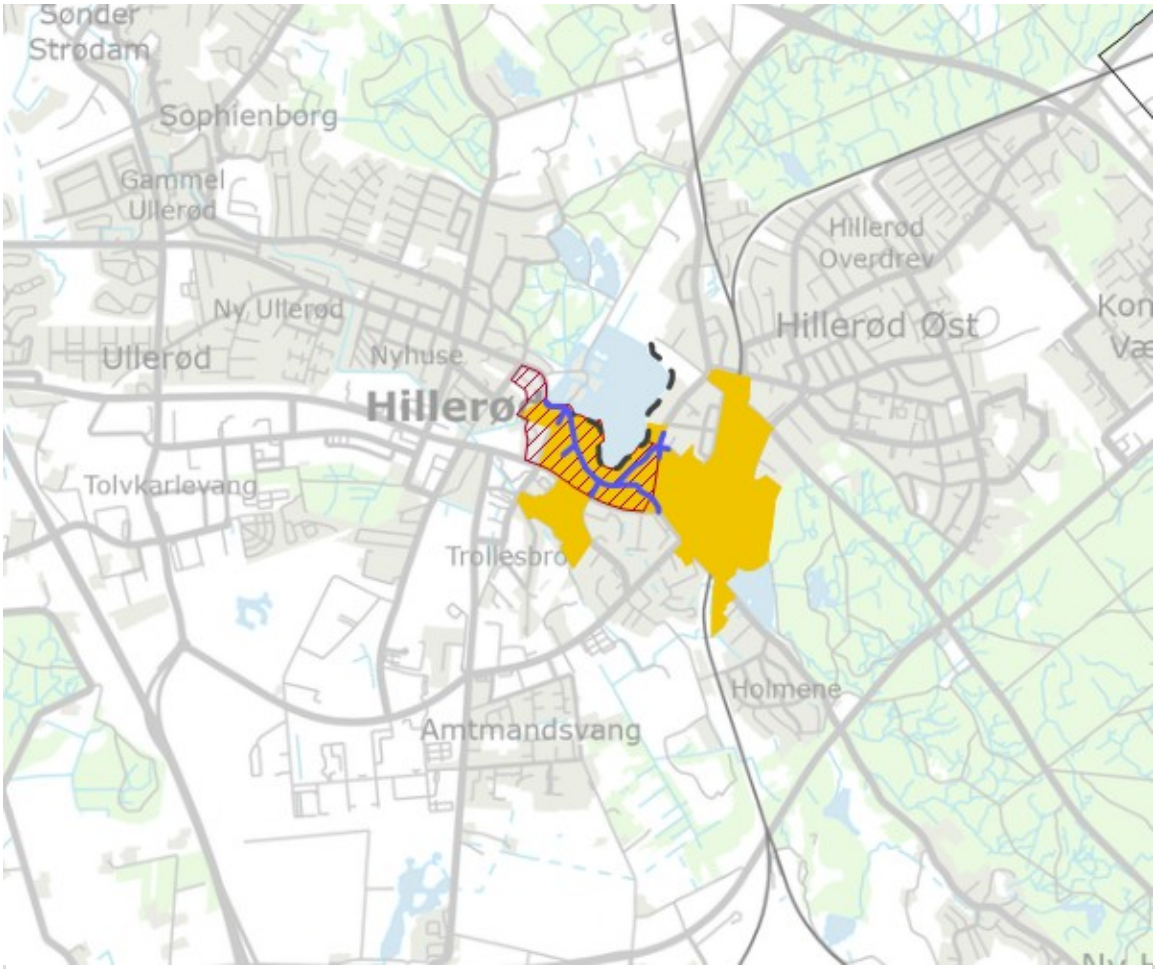
Byfornyelse
Hillerød Kommune vil løbende analysere de gældende byfornyelsesstøttemuligheder til byomdannelse (Helhedsorienteret Byfornyelse) samt forskønnelse af bevaringsværdige beboelsesejendomme og forbedring af nedslidte og utidssvarende boliger. Pt. er det ikke attraktivt for Hillerød Kommune at indgå i bygningsfornyelse efter Byfornyelsesloven pga. det lave rammebeløb.

Kortbilag: Bevaring og kulturmiljø



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Byliv



Byrådet har et mål om at tiltrække flere borgere og virksomheder, så vi fortsat kan bevare vores position som Nordsjællands handelscentrum. Derfor er det centralt, at vi tilbyder attraktive rammer for et aktivt byliv både i Hillerød by og kommunens øvrige byer.

Ifølge visionen 'Fra Købstad til Mødestad' skal vi understøtte et aktivt byliv, ved at den centrale del af bymidten opleves som 'mødestaden', hvor oplevelser, butikker og boliger skaber synergi, hvor der er plads til og muligheder for alle mennesker, hvor det er let at finde rundt og rart at opholde sig. I kommunens landsbyer skal bylivet understøttes, der hvor borgerne naturligt mødes fx ved den lokale købmand, gadekæret eller forsamlingshuset.

Attraktive fysiske rammer er vigtige for, at bylivet kan slå rod og blomstre, da bylivet netop skabes ved, at mennesker tager ophold i byens rum. Vi skal derfor arbejde for at højne de fysiske rammers kvalitet centralt i byerne, hvor der er basis for at understøtte og fremme

bylivet. Skal kvaliteten af de fysiske rammer højnes, kræver det, at der sættes ind på flere områder. Først og fremmest skal der tages udgangspunkt i de eksisterende potentialer i bymidten, der skal understøttes, så bylivet bliver forankret i det lokale. Dernæst skal der tages højde for de mangfoldige brugergruppers behov for rammer, funktioner og oplevelser. Byrummenes funktioner skal appellere til brugergruppernes brug - og gerne i form af flerfunktionelle funktioner.

Byudviklingen og boligudbygningen skal give rum og plads til alle disse fællesskaber, ved at vi udvikler byrum og arealer med identitet og kvalitet, hvor der er plads til kunst, idræt, kultur og bevægelse. Gode fysiske rammer for foreninger, fællesskaber og møder – både formelle og uformelle, spontane og planlagte.

Retningslinjer

1.13.1
Forbindelserne, der binder byens centrale funktioner sammen, skal understøttes, så de fungerer som attraktive opholdssteder og tydelige ledelinjer mellem funktionerne. Understøttelsen skal ske i form af bedre skiltning og formidling, bevidst brug af byrumsinventar og beplantning samt opgradering af belægninger og tilgrænsende facader.

1.13.2
Der skal etableres gode byrum med vægt på skala, beskyttelse, komfort, klimatiske forhold og herlighedsværdi. Byrum skal udformes med muligheder for at sidde alene og i grupper, for samtale, for leg og bevægelse, samt mulighed for at have noget at se på.

1.13.3
Byrum og pladser skal give varierede muligheder for anvendelse, så forskellige grupper af mennesker, på forskellige tidspunkter, kan bruge byens rum.

1.13.4
Flere byfunktioner og udformning og placering af byrumsinventar skal medvirke til oplevelsesrige og smukke byrum.

1.13.5
Eksisterende bytræer skal bevares, og der skal i videst muligt omfang indtænkes nye bytræer ved både veje og pladser, parkeringsanlæg og langs stier i projekter.

Se strategi for Bynatur

1.13.6
Fælles opholdsarealer skal indrettes med tilgængelighed for alle uanset alder fysik og psykisk formåen. Udformning af gader, stier, pladser m.v. skal sikre god tilgængelighed ved hensigtsmæssige belægninger, bredder og hældninger.

1.13.7
Der skal skabes tryghed for alle ved gode belysnings- og beplantningsforhold, og gode overskuelige orienterings- og adgangsforhold.

1.13.8
Fælles opholdsarealer skal indrettes, så de understøtter ophold og leg og dermed fællesskaber i bebyggelsen og i lokalsamfundet.

1.13.9
Det primære opholdsareal skal overholde støjgrænseværdierne i Miljøstyrelsens støjvejledning.

1.13.10
Der skal etableres nærrekreative opholdsarealer i umiddelbar nærhed til boliger. For erhverv skal medarbejderne sikres gode udendørs opholdsarealer. Der skal anlægges et udendørs, bilfrit opholdsareal til boliger, erhverv m.m., som beskrevet i nedenstående skema.

Opholdsarealer ift. etageareal

Opholdsareal ift. etageareal	**Den centrale del af bymidten og stationszonen**	**Øvrige områder Maks. BB%: 60**	**Øvrige områder BB%: 60-100**	**Øvrige områder Min. BB%: 100**
Boliger (% af m2)	25	100	50	30
Erhverv, services, kontor, undervisning og kultur (% af m2)	5	15	10	5

1.13.11
Søstien, som er et væsentligt element i byen, skal udvikles som en rekreativ sti i henhold til strategien for ringstier, helhedsplanen for Slotssøkarréen og i respekt for kulturmiljøet omkring Frederiksborg Slot. Forbindelserne ned til Søstien skal styrkes, både strukturelt og via formidling, skiltning etc.

1.13.12
Stueetagen på torvet og i gågaden samt de centrale sidegader skal fastholdes til butikker, restauranter, caféer og publikumsorienterede funktioner.

1.13.13
Det lokale samlingspunkt i landsbyerne skal understøttes, så der er mulighed for at danne en fælles ramme om bylivet lokalt i landsbyerne. Dette skal bl.a. ske ved, at funktioner koncentreres omkring det lokale samlingssted, og der arbejdes med at skabe opholdsmuligheder ved samlingspunktet i dialog med lokalråd og borgere.

Redegørelse Byliv

Hillerød Kommune har gennemført flere indsatser, der har til formål at fremme et attraktivt byliv. I kommuneplanen understøttes vedtagne og igangværende indsatser ved at sætte retningslinjer for de fysiske rammer, så visionen om at fremme et aktivt byliv kan realiseres.

Kommunens arkitekturpolitik fra 2020 bygger på kommunes vision ’Læring og Livskraft’ og bykernevisionen ’Fra Købstad til Mødestad’.

Hillerød Kommunes arkitekturpolitik udstikker retningslinjer for udformningen af gode byrum. Skala, tryghed og beskyttelse, komfort, klimatiske forhold, og herlighedsværdi er forhold, som der skal arbejdes bevidst med, når der arbejdes med at skabe gode byrum. Fastlæggelse af en skala for bebyggelse er et af de vigtigste redskaber, når der skal skabes en god by i øjenhøjde. Samtidig skal der arbejdes med en række fysiske forhold, som alle skal tilgodeses. Det drejer sig om muligheder for at sidde alene og i grupper, for samtale, for beskyttet klima, leg og bevægelse, samt mulighed for at have noget at se på.

I Hillerød Kommunes vision 'Læring og Livskraft' er der fokus på, at byerne opleves som levende byer, hvor oplevelser, butikker og boliger smelter sammen, hvor byerne og landsbyerne har hver deres særlige karakter, og hvor der er mødesteder for alle. Kommuneplanen indeholder derfor retningslinjer for, hvordan bylivet kan fremmes bedst muligt for at opnå visionen om det attraktive og levende byliv.

I forlængelse af visionen 'Læring og Livskraft' er der vedtaget en vision for Hillerød bykerne 'Fra købstad til Mødestad'. "Bykernen" er den mest centrale del af bymidten og indgik i den tidligere kommuneplan som et afgrænset område. Når der i det følgende henvises til bykernen, er det derfor fordi visionen for Hillerød bykerne blev udarbejdet før Kommuneplan 2021. Visionerne er stadig aktuelle for den centrale del af bymidten.

Visionen er, at Hillerød er Nordsjællands handelscentrum, og bykernen spiller i den sammenhæng en helt central rolle, da det er vigtigt, at byen tilbyder de bedste rammer for handelslivets fortsatte udvikling. Bykernen skal summe af liv til gavn for byens handelsliv og besøgende. For at nå visionen skal bykernen udvikles med fokus på at skabe liv og fremme handel samt fysisk bevægelse i form af lege- og aktivitetsområder og multifunktionelle byrum, der fremmer fleksibel og kreativ anvendelse. Herudover skal der være veletablerede flows/forbindelser, der gør det nemt at komme rundt i bykernen, og endelig skal hotspots og digitale tiltag understøtte bylivet.

Med afsæt i visionen ’Læring og Livskraft’ blev der i forbindelse med Planstrategi 2015 udarbejdet en bylivsanalyse, som beskriver, hvordan de fysiske rammer kan være med til at understøtte bykernens udvikling fra Købstad til Mødestad. Bylivsanalysen har medvirket til at fastsætte retningen for det videre arbejde med at fremme byliv.

Se Bylivsanalyse her

Hillerød by’s rolle som regionalt detailhandelscentrum forudsætter en stærk bymidte. For at styrke bymidten skal koncentrationen af detailhandel og servicefunktioner øges, og vi skal skabe et mere attraktivt bymiljø. En bymidte med et stærkt handelsmiljø og aktivt byliv skal således ses i en sammenhæng, da de to ting har en styrkende og positiv afsmittende effekt på hinanden.

Kommuneplanen sætter rammerne for det, som kan udvikle sig til et levende byliv. Men det er afgørende, at borgerne involveres og engageres i tiltag for at få dem gjort bæredygtige og succesfulde. Der skal derfor etableres samarbejder mellem borgerne og kommunen, hvor vi arbejder mod et fælles samlet mål. I Hillerød by er arbejdet med et byforum et af disse tiltag. Byforum er et samarbejde mellem offentlige og private aktører, der arbejder for at udvikle Hillerød Bymidte med henblik på at opnå øget byliv og omsætning, samt at bidrage til brandingen af Hillerød som handelsby. I de lokale bysamfund bør der lægges op til et fælles arbejde for at understøtte et samlingspunkt mellem borger, lokalråd og kommune.

For at fremme bylivet er det vigtigt at fastholde, at der ligger butikker, caféer og lignende udadvendte funktioner i stueetagen i gågaden og på de centrale sidegader. Der skal også ses på muligheden for at bringe flere funktioner ind i bymidten. Det kan være kommunale, offentlige eller andre funktioner, der medfører et flow af besøgende. Men det er også vigtigt at sikre, at der er boliger i byen, som bidrager til liv i byens rum efter butikkernes lukketid. Derfor arbejdes der også på at sikre, at der sker en fortætning i den eksisterende boligmasse i byen, samt at der åbnes op for boliger på 1. sal i de mere perifere sidegader til gågaden - se afsnit om boliger.

Kulturelle aktiviteter, som et middel til at hjælpe byudvikling på vej i områder, er blevet mere og mere brugt i de senere år. Aktiviteterne kan medvirke til at skabe ny identitet i funktionstomme områder til gavn for områderne på både kort og lang sigt og være en form for kulturel byggemodning. Aktiviteterne kan både være kommercielle eller drevet af frivillige og foreninger.

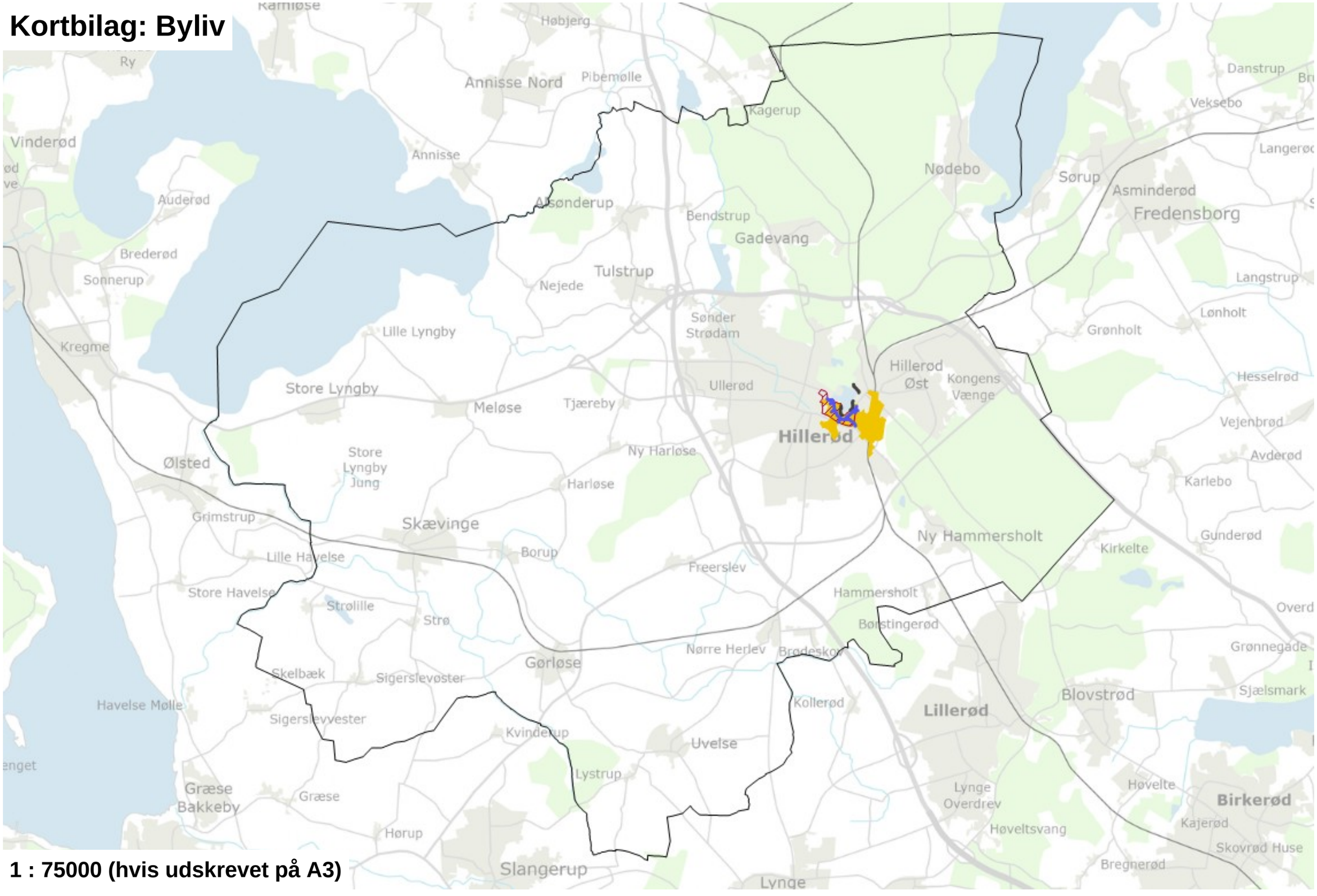
Aktiviteter i nye områder, eller i områder der skal omdannes, vil eksempelvis kunne omfatte en temavandring om arkæologi eller natur, et orienteringsløb, en klatrevæg, nyttehaver eller en naturlegeplads. Aktiviteter må ikke medføre opførelse af ny bebyggelse, udover mindre servicebygninger til brug for anvendelsen, fx småbygninger til renovation og toiletforhold. Aktiviteterne er underlagt de miljøbestemmelser, der gælder for områdets anvendelse, og vil kun tillades hvor det er miljømæssigt forsvarligt.

Det er vigtigt, at der både ved byudvikling og byomdannelse er fokus på, at friarealer i boligområder anlægges som opholdsarealer i form af rekreative opholdsarealer med aktivitetsmuligheder, legepladser samt andre former for fysisk udfoldelse. Dette er en væsentlig faktor, både i forhold til at højne fællesskabet og skabe rammer for mødet mellem mennesker samt i forhold til at skabe rammer for en aktiv hverdag.

Som et led i dette har Hillerød Kommune udarbejdet en bevægelsesstrategi med henblik på at fokusere på flerfunktionalitet, både i forhold til anvendelse men også udnyttelsesgrad af kommunens bygninger, anlæg, byrum og inventar. Konkret betyder det, at der i forbindelse med planlægningen (og udbud, konkurrencer, drift og administration) kan blive stillet krav om indarbejdelse af bevægelsesfremmende tiltag i projekter, såfremt det vurderes at kunne medføre en bevægelsesmæssig gevinst. Ligesom der i byens rum vil blive stillet krav om flerfunktionalitet i forhold til brugergruppe og anvendelse.

Byrådet har med Hillerød Kommunes Boligpolitik fra 2021 besluttet at arbejde for, at der skabes og vedligeholdes fællesskaber i bebyggelser, lokalsamfund og bydele. Kommunens fysiske miljø skal understøtte dette, og der stilles derfor krav til kvalitet af opholdsarealer og byrum, herunder at de i videst muligt opfang skal understøtte ophold og leg.

Kortbilag: Byliv



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Grøn og blå struktur

Hillerød Kommune ligger midt i Nordsjælland, hvor naturen udgør en vigtig del af kommunens infrastruktur. Den attraktive beliggenhed tæt på det grønne betyder, at rigtig mange har lyst til at flytte til Hillerød i disse år, men den giver os samtidig en særlig forpligtelse til at passe på vores grønne og blå omgivelser, så der er plads til både benyttelse og beskyttelse af naturen.

Grøn struktur

Vi har gennem flere år udviklet os til en mere grøn kommune. Vi er blevet en del af Nationalpark Kongernes Nordsjælland, og den sydlige del af Gribskov og Store Dyrehave er udpeget som UNESCO verdensarvsareal. Vi har mange naturområder i kommunen. Over 20% af kommunen er dækket af skov, og vi har de store søer Esrum Sø og Arresø i kommunen. Derimellem har vi mange moser, enge og småskove. Biodiversiteten er i stærk tilbagegang i verden, Europa, Danmark og i Hillerød Kommune. Vores intense brug af land og by har betydet færre blomstrende urter og færre insekter og mindre natur. Derfor har vi forpligtet os, gennem FN´s verdensmål og EU´s biodiversitetsmål, til at standse tabet af biodiversitet (mangfoldighed af dyr og planter) inden 2020. For at standse tabet af biodiversitet har EU i 2020 vedtaget en biodiversitetsstrategi for 2030 hvor EU´s medlemslande, herunder Danmark, forpligter sig til at mindst 30 % af Europa skal være beskyttet natur. Det gælder også i Hillerød Kommune hvor vi vil arbejde på at stoppe tilbagegangen af dyr og planter.

Byrådet vil bidrage til at vende naturens tilbagegang, bl.a. ved at gøre vores naturområder robuste og artsrige og reservere områder til natur for naturens skyld. At naturen er trængt skyldes bl.a., at den bliver mere og mere opdelt. Der er derfor i denne kommuneplan foretaget en samlet udpegning som grundlag for et Grønt Danmarkskort. Det grønne Danmarkskort indeholder EU beskyttede og andre værdifulde naturområder samt forbindelser mellem områderne. Det Grønne Danmarkskort skal sikre sammenhæng mellem naturområder både i kommunen og i regionen. I Hillerød by skal de store landskabskiler Slotskilen, Kjeldsvangkilen og Præstevangskilen udvikles med henblik på større biodiversitet og rekreative værdier. De er samtidig hjørnestenen i at skabe forbindelse fra bycenteret og ud til den af Unesco udpegede verdensarv i parforcejagt landskaberne i Gribskov og Store Dyrehave, samt til det internationalt beskyttede skovområde i Freerslev Hegn.

Siden sidste kommuneplan har Hillerød Kommune udarbejdet en strategi for bynatur, som giver redskaber, der understøtter og øger naturen inde i byerne og langs vores veje. Der er lavet naturindsatser for de sjældne arter på kommunale naturområder og i samarbejde med lodsejere på private matrikler. Naturen inviteres ind i byerne og er med til at give os en blomstrende kommune. Grønne elementer i byen er med til at skabe attraktive byrum til glæde for borgerne og kan samtidig øge biodiversiteten til fordel for naturen. Ved byomdannelse er byrådet særligt opmærksomme på, at der sikres plads til bynatur, og ved nye projekter stilles der krav til, at de opføres med et grønt islæt – fx med træer eller ved begrønning af facaderne.

Plads til livet

Det grønne har stor værdi for borgerne i kommunen - både for vores sundhed og for vores livskvalitet. Det er vigtigt for oplevelsen af de grønne værdier, at de er tilgængelige. Skove, søer og naturområder er højt værdsatte som udflugtsmål. En gå- eller løbetur i disse omgivelser er blandt de ting, der tæller højt i forhold til at gøre det let og attraktivt for befolkningen at bevæge sig mere. Byrådet ønsker at øge adgangen og brugen af de grønne områder for både foreninger og den selvorganiserede idræt, og dermed få flest mulige borgere til at være fysisk aktive.

Byrådet ønsker, at der også fremadrettet er plads til bevægelse i byrum, og der reserveres areal til idræt i byudviklingsområder, hvor der er behov. Naturen og de grønne rum i byerne skal give rammer, der kan styrke fælleskaber. Både fællesskaber mellem børn, unge og ældre, for dem som dyrker motion sammen, eller for dem som ønsker at gå en stille tur med en ven eller familien. Der skal være plads både til det aktive udeliv i naturen og i vores byer, men også til den stille tur med fokus på naturoplevelser og ro.

Med Frederiksborg Slot, Nationalpark Kongernes Nordsjælland og Parforcejagtlandskabet har kommunen velbesøgte attraktioner, som kan udvikles yderligere. Med udvidelsen af Royal Stage har Hillerød nu også bedre muligheder for at udvikle erhvervs- og mødeturismen. Turismen skaber jobs og vækst, men påvirker også mange steder. Oplandet og besøgstallet til kommunen udvides med turisterne og dermed også de besøgende i midtbyen, til kulturelle arrangementer, restauranter mv. Turister og besøgende efterspørger oplevelser, som vi i kommunen har glæde af. Byrådet ønsker, at Hillerød bymidte samt kultur- og idrætsliv udvikles til gavn for både besøgende og Hillerødborgere.

Blå struktur

Kommunens infrastruktur i form af naturområder, parker, søer, vandløb og lavbundsarealer kan medvirke til at nedsætte risikoen for oversvømmelser ved at tilbageholde vand, aflede vand og virke som magasiner/bufferarealer, der kan tåle oversvømmelse. Lavbundsarealer i det åbne land udgør en del af kommunens grønne infrastruktur. Ved at skabe vådområder i lavbundsarealerne kan der opnås reduktion af udledning af næringsstoffer til søer og fjorde, CO2 lagring, klimasikring og mindre risiko for oversvømmelser, rekreative oplevelsesmuligheder og forbedring af biodiversiteten. Byrådet ønsker at fremme multifunktionelle projekter, hvor både klimahensyn, miljøhensyn og landbrugsinteresser kan tilgodeses.

Verdensmål

Hillerød Kommune er velsignet med en fantastisk beliggenhed mellem søer og skove. Vi arbejder med denne kommuneplan for, at vores kommunes naturområders integritet ikke forringes. Det gør vi blandt andet ved at sikre, at biodiversiteten øges og ved at beskytte værdifulde økosystemer. Samtidig styrker vi adgangen til naturen, så hillerødborgere såvel som besøgende kan opleve skov, sø og land uden hindringer, og så friluftsliv, motion og naturoplevelser altid kun er en gå- eller cykeltur væk.

Under overskriften 'Grøn og blå struktur' arbejder vi for at opnå de følgende verdensmål og delmål:

Verdensmål 3: Sikre et sundt liv for alle og fremme trivsel for alle aldersgrupper

Delmål 3.4: Inden 2030 skal tidlig dødelighed, som følge af ikke-smitsomme sygdomme, reduceres med en tredjedel gennem forebyggelse og behandling, og mental sundhed og trivsel skal fremmes.

Verdensmål 8: Fremme vedvarende, inklusiv og bæredygtig økonomisk vækst, fuld og produktiv beskæftigelse, samt anstændigt arbejde for alle

Delmål 8.9: Inden 2030 skal der udformes og gennemføres politikker, der fremmer bæredygtig turisme, som skaber arbejdspladser og fremmer lokale kultur og produkter.

Verdensmål 11: Gøre byer, lokalsamfund og bosættelser inkluderende, sikre, robuste og bæredygtige

Delmål 11.4: Indsatsen for at beskytte og bevare verdens kultur- og naturarv skal styrkes.

Verdensmål 15: Beskytte, genoprette og støtte bæredygtig brug af økosystemer på land, bekæmpe ørkendannelse, standse udpining af jorden og tab af biodiversitet

Delmål 15.1: Inden 2030 skal der sikres bevarelse, genoprettelse og bæredygtig brug af økosystemer på land og i ferskvand og deres tjenesteydelser, specielt skove, vådområder, bjerge og tørområder i henhold til forpligtigelser under internationale aftaler.

Delmål 15.2: Inden 2030 skal bæredygtig forvaltning af alle typer af skove fremmes, skovrydning skal stoppes, forringede skove skal genskabes, og skovrejsning og skovtilplantning skal væsentligt øges.

Delmål 15.5: Der skal tages omgående og væsentlig handling for at begrænse forringelse af naturlige levesteder, stoppe tab af biodiversitet og inden 2030 beskytte og forhindre udryddelse af truede arter.

Delmål 15.9: Inden 2030 skal der integreres økosystem- og biodiversitetsværdier i national og lokal planlægning, i udviklingsprocesser og i fattigdomsbekæmpelsesstrategier og redegørelser.

Landområdet

Hillerød Kommune ligger centralt i Hovedstadsregionen. København kan nås på under en time, og der er mange naturmæssige ressourcer i området.

De mange fordele ved at bo tæt på rekreative og bymæssige funktioner betyder, at der er et stort ønske om bosætning og erhvervsaktiviteter i de bynære landskaber i kommunen, og der er pres på landområdet.

Landområdet er den del af kommunen, som ligger udenfor eksisterende eller fremtidig byzone eller sommerhusområde. Landområdet er stort, og vi skal både sikre, at den gode landbrugsjord kan blive dyrket, og at livet i landsbyerne bliver fastholdt og udbygget. Vi skal også sikre, at landsbyerne og de små bysamfund er koblet sammen med de større byer via god infrastruktur, samtidig med at vi fastholder og styrker landskabs-, kulturhistoriske- og naturværdier i kommunen.

Hillerød Kommune har derfor udarbejdet mål og retningslinjer, der sikrer, at vi beskytter og benytter landområdet, så der også fremover er plads til både jordbrugsproduktion, landskabs-, natur- og kulturværdier samt friluftsliv for kommunens borgere.

Byggeri og anlæg i landområdet



Byrådets hensigt er at fastholde den klare grænse mellem by og land ved i videst muligt omfang at fastholde landområdet som ubebygget landbrugsland med skov og natur. Det er byrådets mål, at der er en klar grænse mellem by og land.

Landområdet skal beskyttes og bevares som et attraktivt, åbent landskab. Aktiviteter, byggeri samt anlæg skal afstemmes i forhold til jordbrugsproduktion, råstofinteresser, beskyttelsesinteresser og friluftsliv.

Byrådet har som mål at sikre, at byggeri og anlæg bliver tilpasset omgivelserne. Eventuelle tekniske anlæg, terrænreguleringer, støjværn og lignende skal udføres under hensynstagen til landskabs-, natur- og kulturværdierne i det åbne land.

Regionens Råstofplan regulerer råstofinteresserne.

Flere af nedenstående retningslinjer omtaler Hillerød Kommunes Landskabskarakteranalyse, som du kan læse mere om på Hillerød Kommunes hjemmeside. her Landskabskarakteranalyse

Retningslinjer

2.1.1
Landområdet skal friholdes for yderligere byfunktioner, dvs. bebyggelse og anlæg der ikke er erhvervsmæssigt nødvendige for landbrug, skovbrug eller fiskeri. Nødvendige trafik- og forsyningsanlæg og lignende samt ikke bymæssige friluftsanlæg, der kan begrundes i et væsentligt samfundsmæssigt behov, kan placeres i landområdet efter en afvejning med andre kommuneplanmæssige interesser.

2.1.2
Landsbyernes afgrænsning ud mod det åbne land skal fastholdes, og der må kun ske begrænset nybyggeri af lokal karakter inden for landsbyafgrænsningen. Hvis landsbyafgrænsningen skal udvides, kan det kun ske på baggrund af en lokalplan.

2.1.3
Ved placering af ny bebyggelse og nye anlæg skal der tages hensyn til karakteren og påvirkningen af det omgivende landskab, specielt til beskyttelsesinteresser og til den landskabstype og de skalaforhold, som præger det stedlige landskabsbillede, jf. landskabskarakteranalysen.

2.1.4
Ved nedrivning af eksisterende bebyggelse, om- eller tilbygning af eksisterende bebyggelse i landzone, skal der tages hensyn til de bevaringsværdier, som er registreret i kommunens SAVE-registrering.

Bygninger med høj bevaringsværdi i SAVE registreringen skal ved om- eller tilbygning tilstræbes udført i overensstemmelse med bygningens arkitektur og historie. Dette gælder særligt udpegede bevaringsværdige bygninger, dvs. bygninger i bevaringskategori 1-3. For bygningskategori 4 foretages en konkret vurdering af bevaringsværdi.

2.1.5
Terrænregulering skal ske under hensyn til karakteren og påvirkningen af det omgivende landskab samt til landskabstype og de skalaforhold, som præger det stedlige landskabsbillede, jf. landskabskarakteranalysen.

2.1.6
Der må kun etableres støjvolde for at beskytte sammenhængende bymæssige bebyggelser. Støjvolde må kun etableres, hvor støjvolde er den bedste tilgængelig teknik i forhold til støjreduktion og det er nødvendigt for at bringe støjen fra større veje eller jernbaner ned til den enhver tid gældende vejledende grænseværdi for støj ved facader til boliger og bolignære opholdsarealer.

Ved etablering af støjvolde må karakteren og påvirkningen af det omgivende landskab, beskyttelsesinteresser og skalaforhold i landskabsbilledet ikke svækkes væsentligt.

2.1.7
På baggrund af en konkret vurdering af den bedste tilgængelig teknik i forhold til støjreduktion og inden for de udpegede områder på ovenstående kort, kan der etableres støjdæmpende foranstaltninger, hvis facader på boliger eller bolignære opholdsarealer inden for området er støjbelastede i forhold til vejledende grænseværdier for støj.
Ved etablering af støjdæmpende foranstaltninger må karakteren og påvirkningen af det omgivende landskab, beskyttelsesinteresser og skalaforhold i landskabsbilledet ikke svækkes.

2.1.8
Tekniske anlæg til alternative energiformer, som husstandsvindmøller samt solfanger- og solcelleanlæg, må ikke svække karakteren af det omgivende landskab og skal tilpasses beskyttelsesinteresser og skalaforhold i området, jf. landskabskarakteranalysen.

Redegørelse Byggeri og anlæg i landområdet

Hvad er værdierne?
De fleste landbrug i Hillerød Kommune er under 30 ha og kan betegnes som deltidslandbrug, da ejernes hovedindtægtskilde kommer fra byerhverv. Hvor der i nogle dele af landet er en tendens til affolkning af landområderne, er der i Hillerød Kommune, som i den øvrige Hovedstadsregion, den modsatte tendens, nemlig til urbanisering af landområdet.

På grund af den centrale placering i Hovedstadsområdet og nærhed til naturområder, ønsker mange byboere at slå sig ned i kommunens landområde. Både på nedlagte landejendomme, på mindre deltidslandbrug og i landsbyerne. De stigende energipriser motiverer borgerne til at ville nedrive gamle stuehuse og bygge nye i ny stil, opsætte husstandsvindmøller, anlæg for solenergi m.m.

Stigende trafik på de store veje medfører ønsker om etablering af støjvolde langs de støjende vejanlæg. Flere ønsker at gøre brug af planlovens mulighed for at etablere bolig og erhverv i nedlagte driftsbygninger.

Et stigende antal hestestutterier ønsker at etablere sig i kommunen med behov for flere bygninger til hestebrug.

Jægere ønsker flere søer og områder, hvor vildtet kan færdes og yngle.

Ønsker om fritidsaktiviteter som motorcrossbaner, paintballbaner, rideanlæg, skydebaner, svæveflybaner m.m. lægger pres på naturen.

Mange former for friluftsaktører som stavgængerere, løbere, mountainbikere og ornitologer har forskellige ønsker for anvendelsen af såvel det åbne landbrugsland, som af skovområder og øvrige naturområder.

På den måde udsættes kommunens landområde for et massivt anvendelsespres fra mange forskelligartede aktører fra beboerne på landet, landbrugerne og til fritidsfolket.

Man kan derfor sige, at landområdet i Hillerød Kommune i udpræget grad er et multifunktionelt landskab med forskelligartede aktører, der har forskellige forventninger til anvendelsen af landskabet og dets udtryk. Det betyder, at kommunens landområde er dynamisk og levende og til tider også konfliktfuldt på grund af de mange interessenter.

Hvad er værdierne sårbare overfor?
De mange forskelligartede brugere og ønsker til brugen af landområdet kan give anledning til interessekonflikter. Det er kommunens opgave at sikre en sund balance imellem de mange forskelligartede aktiviteter, så landområdet både beskyttes og bevares, samtidig med at aktiviteter, byggeri og anlæg er afstemt i forhold til jordbrugsproduktion, beskyttelsesinteresser og friluftsliv.

Hvordan tages der hensyn til værdierne?
Kommunen har udarbejdet et administrationsgrundlag for landzoneadministrationen. Landzoneadministrationsgrundlaget er baseret på den landskabskarakteranalyse, som Hillerød Kommune har udført i forbindelse med udarbejdelsen af forrige kommuneplan, samt på Miljøministeriets vejledning om landzoneadministration. Landzoneadministrationsgrundlaget udstikker detaljerede retningslinjer for anvendelse, omfang, placering og karakter af byggeri og anlæg, herunder støjvolde og terrænreguleringer, tekniske anlæg m.m.

Retningslinjerne for byggeri og anlæg i landområdet
Retningslinjen om at friholde landområdet mest muligt for byggeri, der ikke har direkte tilknytning til landområdet, følger landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7.

Der er mulighed for rekreativ anvendelse og etablering af friluftsanlæg i visse dele af beskyttelsesområderne, hvis anlæggene kan begrundes ud fra et væsentligt samfundsmæssigt hensyn, og hvis det kan ske uden at forringe de landskabs-, natur- og kulturværdier, som er udpeget i beskyttelsesområder og i øvrigt ikke strider mod andre kommuneplanmæssige interesser.

Der er mulighed for gennemførelse af overordnede, fastlagte forsynings- og infrastrukturanlæg og mulige fremtidige anlæg, som transportkorridoren reserverer plads til, jf. Fingerplanen. Anlæggene skal kunne tilpasses, så der tages størst mulig hensyn til bl.a. beskyttelsesinteresser og landbrugsinteresser. Større trafik- og forsyningsanlæg, som kommunen antager at ville påvirke miljøet væsentligt, kræver planlægning og vurdering efter VVM-reglerne.

Råstoffer
Retningslinjer for anvendelse af arealer til udnyttelse af sten, grus og andre naturforekomster i jorden findes i regionens Råstofplan, hvori graveområder er udpeget. I disse områder kan der ikke udføres større byggeri eller anlæg, før råstofferne er udnyttet. Det er regionen, der giver tilladelse til indvinding af råstoffer indenfor de udpegede graveområder. Den regionale råstofplan er bindende for kommunens planlægning og administration.

Landsbyerne
Retningslinjen for landsbyer følger landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7 og gælder alle landsbyer, husmandsudstykninger o.l. i såvel landzone som

byzone, der indgår i eller grænser op til det åbne land i landområdet eller til de dele af byområdet, der kan karakteriseres som del af landområdet.

Begrænset nybyggeri ved landsbyer vil sige, at der er tale om få boliger og enkelttilladelser indenfor landsbyafgrænsningen, og om byggeri der kan indpasses i eksisterende bebyggelse. Kommunens landsbyer har generelt kulturhistorisk bevaringsværdi. Visse landsbyer er udpeget som særlige landsbyer, fordi de i særlig grad er velbevarede og vidner om den kulturhistoriske arv.

Nedrivning, om- eller tilbygning af bygninger
Retningslinjen om nedrivning, om- eller tilbygning følger kommunens SAVE-registrering.

Retningslinjen om nedrivning, om- eller tilbygning er medtaget for at bevare de arkitektoniske værdier i bevaringsværdig bebyggelse med høj arkitektonisk værdi.

Du kan læse mere om kommunens SAVE-registrering på Hillerød Kommunes hjemmeside.

Retningslinjen om ny bebyggelse, om såvel anlæg og bebyggelse, der er nødvendig for landbrugs- og skovbrugserhvervet som andet byggeri, følger landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7 og kommunens landskabskarakteranalyse.

Terrænregulering
Retningslinjen om terrænregulering følger planlovens kapitel 7 og kommunens landskabskarakteranalyse. I takt med den byudvikling der finder sted i kommunen, opstår der behov for at håndtere overskudsjorden fra byggemodning af de nye byområder. Der er ofte et ønske om placering af overskudsjorden i landområdet, dels fordi der er tale om store mængder jord, som ikke kan placeres indenfor byzonearealerne, dels fordi det er en indtægtskilde for lodsejerne, og dels fordi landområdet er mindre lovreguleret end byzonen.

Det er forbundet med udfordringer at udføre større terrænreguleringer i landområdet, da landskabet kan være sårbart overfor sløring og udjævning af de landskabelige karakteristika, og fordi større jordarbejder over længere perioder kan resultere i trafikale problemer i lokalområderne. Endelig kan større terrænarbejder skabe problemer med videreførelse af overfladevand på naboejendomme. Hillerød Kommune ønsker derfor ikke at tillade større terrænreguleringer i landzonen. Hillerød Kommune har udarbejdet et administrationsgrundlag for jordarbejder i landzone.

Terrænregulering skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for grundvand.

Støjreducerende tiltag
Retningslinjen om støjreducerende tiltag følger planlovens kapitel 7 og kommunens landskabskarakteranalyse.

Mange ejendomme i landområdet støder op mod det overordnede vejnet og bliver, i takt med den stigende trafikmængde på vejnettet, mere påvirket af støj herfra. Derfor ønsker en del lodsejere at løse støjproblemet ved etablering af jordvolde.

Hillerød Kommune betragter uplanlagte støjvolde langs vejnettet som en uønsket barriere i landskabet, og som udgangspunkt er kommunen derfor tilbageholdende med at tillade spredte støjvolde på enkelte ejendomme. Vi skønner, at der er andre muligheder for at udføre støjdæmpende foranstaltninger på støjplagede ejendomme. Bl.a. kan begrønnede støjhegn reducere støj, samtidig med at disse elementer fremstår mere nedtonede i forhold til omgivelserne.

Langs det overordnede vejnet i Hillerød Kommune ligger der flere større bymæssige bebyggelser. Da støjgenerne i disse områder berører en større personkreds, kan kommunen tillade etablering af en støjvold ved netop disse større bebyggelser, hvis det kan dokumenteres, at en støjvold kan reducere støjpåvirkningerne ned til 58 dB ved facader til boliger og udendørs opholdsarealer, og at kommunen skønner, at voldene ikke strider imod natur, landskabs- og kulturværdierne i landområdet og den i forhold til støjreducerende tiltag er den bedst anvendelige. Støjvolden kan dimensioneres, så den vejledende grænseværdi er overholdt.

En støjvold kan være et anlæg af et sådant omfang, at det er lokalplanpligtigt eller, hvis det er beliggende i landzone, skal have en landzonetilladelse. Derudover er støjvolde omfattet af reglerne i miljøvurderingsloven og miljøbeskyttelsesloven.

Etablering af støjvolde er en godkendelsespligtig aktivitet efter §33 i miljøbeskyttelsesloven. Når støjvolden skal godkendes som nyttiggørelsesanlæg i henhold til miljøbeskyttelsesloven er det afgørende, at støjvolden kun dæmper til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for trafikstøj som er 58 dB ved facader til boliger og udendørs opholdsarealer. En støjvold, eller en del af en støjvold, der dæmper mere end nødvendigt ift. til de vejledende støjgrænser for trafikstøj, anses som et deponeringsanlæg. Nye deponeringsanlæg skal være offentligt ejet og der vil skulle betales afgift for dets etablering i overensstemmelse med råstof- og affaldsafgiftslovens regler. Overordnede støjberegninger er ikke tilstrækkelige til at fastlægge om der er tale om nyttiggørelse, fordi det ikke på det grundlag er muligt at dokumentere, at der var behov for en støjvold i området. Der skal ved miljøgodkendelsen af en støjvold desuden lægges vægt på, hvad der er opnåeligt ved anvendelse af den bedste tilgængelig teknik. Hvis der findes andre måder at dæmpe støjen på, som er bedre egnede, og som ikke på samme måde påvirker omgivelserne kvalitet, vil det under hensyntagen til påvirkningen af omgivelsernes kvalitet, være forhold som miljømyndigheden skal overveje ved etableringen af en støjvold til at løse et lille støjproblem. Støjvolden må ikke være uforeneligt med omgivelsernes sårbarhed og kvalitet.

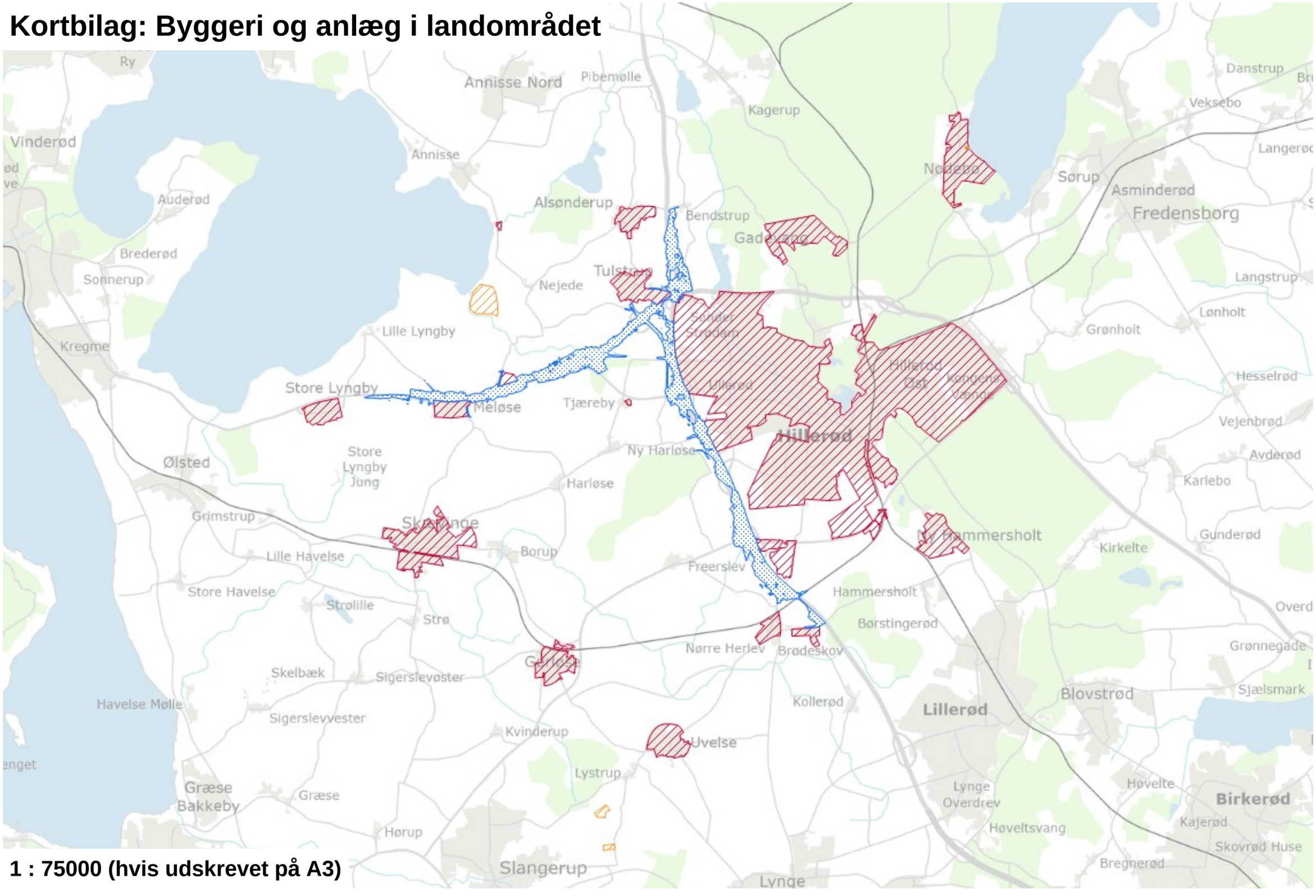
Støjvolde skal i øvrigt etableres i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for grundvand.

Tekniske anlæg til alternative energikilder
Retningslinjen om tekniske anlæg til alternative energikilder følger planlovens kapitel 7 samt kommunens landskabskarakteranalyse. De stigende energipriser

motiverer mange ejere af ejendomme i landområdet til at ville producere alternativ energi, og der er derfor stor interesse for opsætning af husstandsvindmøller, solfangere og solcelleanlæg.

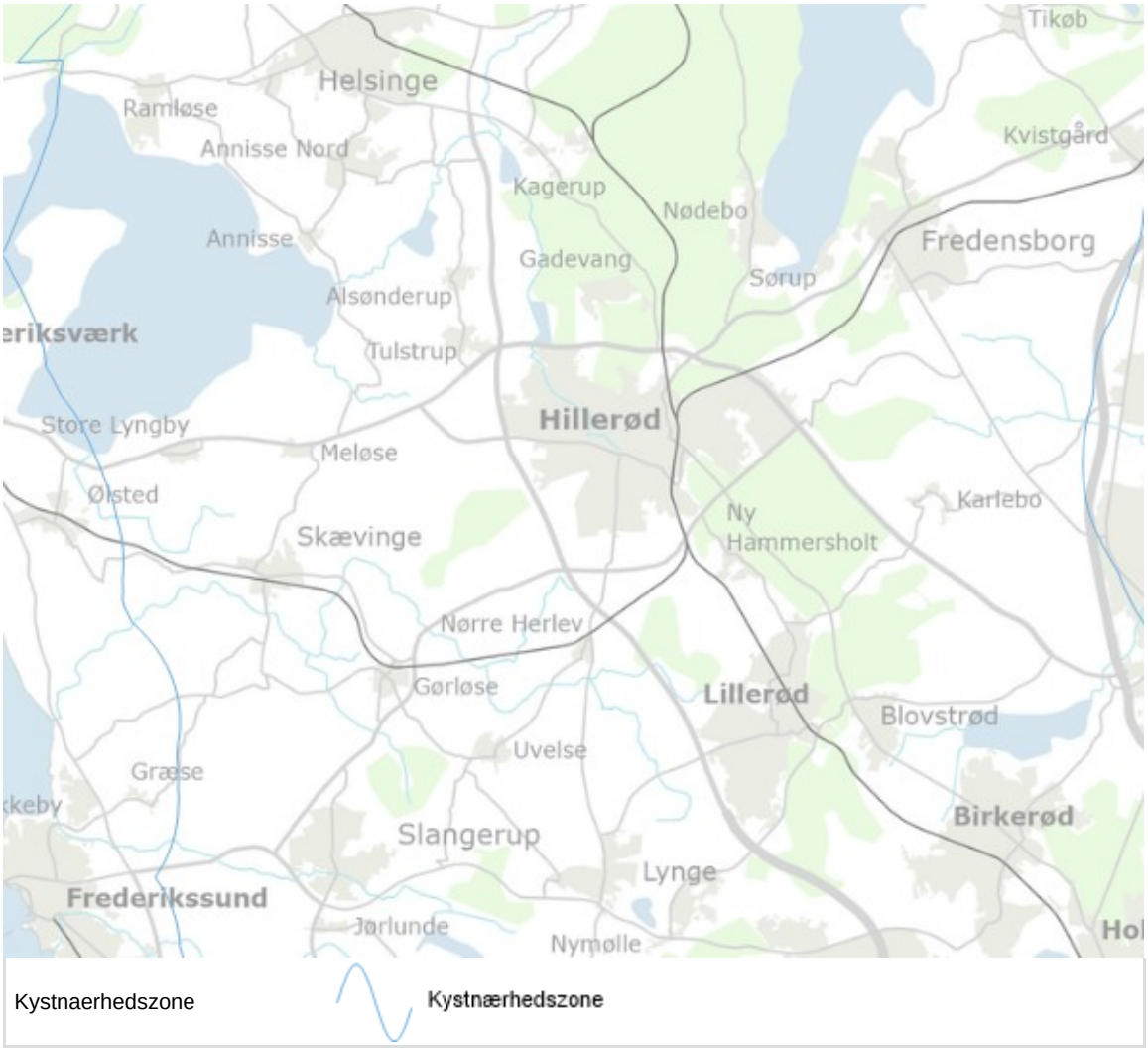
Hillerød Kommune ønsker, at denne type energikilder skal fremmes. Energikilderne må dog ikke medføre væsentlige gener for ejere af ejendomme i nærområdet og må ikke stride imod natur, landskabs- og kulturværdierne i landområdet. Herudover skal det dokumenteres, at miljølovgivningens støjkrav er overholdt.

Kortbilag: Byggeri og anlæg i landområdet



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Kystnærhedszone



Det er byrådets mål at beskytte den særlige natur og de landskabelige og rekreative interesser, der knytter sig til kysten, ved generelt at begrænse byudvikling, byggeri, tekniske anlæg og ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen.

Retningslinjer

2.2.1
Det kystnære landområde i kommunen skal friholdes for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnærhed.

2.2.2
Der må i kystnærhedszonen kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

2.2.3
Nye sommerhusområder må ikke udlægges i kystnærhedszonen.

2.2.4
Ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

2.2.5
Placering af tekniske anlæg i kystnærhedszonen kan kun accepteres, hvis en kystnær placering er påkrævet af funktionelle årsager, eller hvor placering af tekniske anlæg uden for kystnærhedszonen vil medføre uforholdsmæssige samfundsøkonomiske omkostninger.

2.2.6
Eksisterende bygninger kan udnyttes til andre formål forudsat, at det sker inden for de nuværende bygningsmæssige rammer.

Redegørelse Kystnærhedszone

Kommunen skal sikre, at den overordnede planlægning er i overensstemmelse med landsplandirektivet Fingerplanen og de planlægningsmuligheder for kystnærhedszonen, som fremgår af Fingerplanen.

Kystnærhedszonen i Hillerød Kommune strækker sig fra Roskilde Fjord og 3 km ind i landet. Ca. 234 ha af kommunens vestlige landområde, vest for Lyngby skov og Strølille, er omfattet af kystnærhedszonen.

Kommunen skal gennem lokalplanlægning og landzoneadministration sikre, at der kun meddeles tilladelse til byggeri og anlæg af helt underordnet betydning i forhold til nationale planlægningsinteresser i kystområderne, der ellers skal friholdes for bebyggelse og anlæg.

Der er i Hillerød Kommune ikke planlagt for tekniske anlæg, sommerhusområder eller ferie- og fritidsanlæg indenfor kystnærhedszonen.

Der er i Hillerød Kommune ikke udpeget såkaldte udviklingsområder i Kystnærhedszonen.

Kortbilag: Kystnærhedszone



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Natur

Naturbeskyttelsesinteresserne er knyttet til de vilde dyr og planter og deres levesteder i kommunen. Generelt gælde det, at kvaliteten af naturen aldrig har været så ringe, som den er nu. Insekter, herunder sommerfugle, er i alarmerende tilbagegang og mange blomster knyttet til lysåben natur er i tilbagegang på grund af opdyrkning, tilgroning, fragmentering og næringsberigelse og dræning.

Større sammenhængende naturområder er især vigtige for dyre- og plantelivet, idet de fleste arter er afhængige af store bestande for at overleve på længere sigt. Større sammenhængende naturområder rummer desuden et rigt udbud af føde og af levesteder, som giver mulighed for stabile plante- og dyresamfund.

Grønt Danmarkskort

Den danske natur er i dag fragmenteret, og naturområder er ikke bundet sammen af grønne korridorer eller indgår i større sammenhængende områder. En af de store udfordringer er at få skabt større sammenhængende naturområder.

Derfor er der kommet et krav fra staten om, at kommunerne udpeger et nationalt Grønt Danmarkskort, som binder naturområderne sammen i hele landet. Grønt Danmarkskort skal sikre en forstærket indsats for større og mere sammenhængende naturområder på tværs af kommunegrænserne. Udpegningen erstatter de tidligere naturudpegninger i kommuneplanen.

Ved udpegning af Grønt Danmarkskort har kommunen taget udgangspunkt i de nationale kriterier som fremgår af planloven. De nationale kriterier i prioriteret rækkefølge som ligger til grund for udpegningen er:

1. Områder med særlige naturbeskyttelsesområder uden for Natura-2000 områderne
2. Potentielle naturområder, som kan udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder, herunder i tilknytning til og mellem Natura-2000 områder
3. Naturområder, som bidrager til andre formål, herunder klimatilpasning og klimaforebyggelse, et bedre vandmiljø eller rekreation.

Derudover baserer udpegningen sig på statens digitale naturkort, § 3 beskyttede arealer, fredninger, skovrejsningsprojekter, råstofgraveområder, skove, lavbundsområder, kommunale arealer, statsejede arealer og private arealer med eksisterende eller potentielle naturværdier samt lokal viden om hvor den værdifulde natur ligger. Alle Natura 2000 områder indgår i udpegningen og er et krav fra staten.

De digitale naturkort er anvendt for at kvalificere udpegningerne. Herved er det sikret, at størstedelen af arealer med for eksempel forekomst af sjældne arter, en høj bioscore (naturværdi) og skove med en høj HNV værdi (High Nature Value – høj naturværdi) indgår i udpegningen.

Udpegningerne er samstemt med nabokommunernes udpegning af Grønt Danmarkskort. Udpegningen indeholder naturområder med den højeste naturkvalitet eller potentiale for at udvikle sig til værdifuld natur. Der er taget udgangspunkt i arealer, hvor der er registreret

sjældne og sårbare arter. De potentielle økologiske forbindelser tager udgangspunkt i våde korridorer langs vandløb, i spredningspotentialet for løgfrø, samt i tørre korridorer hvor der er potentiale i at understøtte dyr og planter der er knyttet til tørre naturtyper.

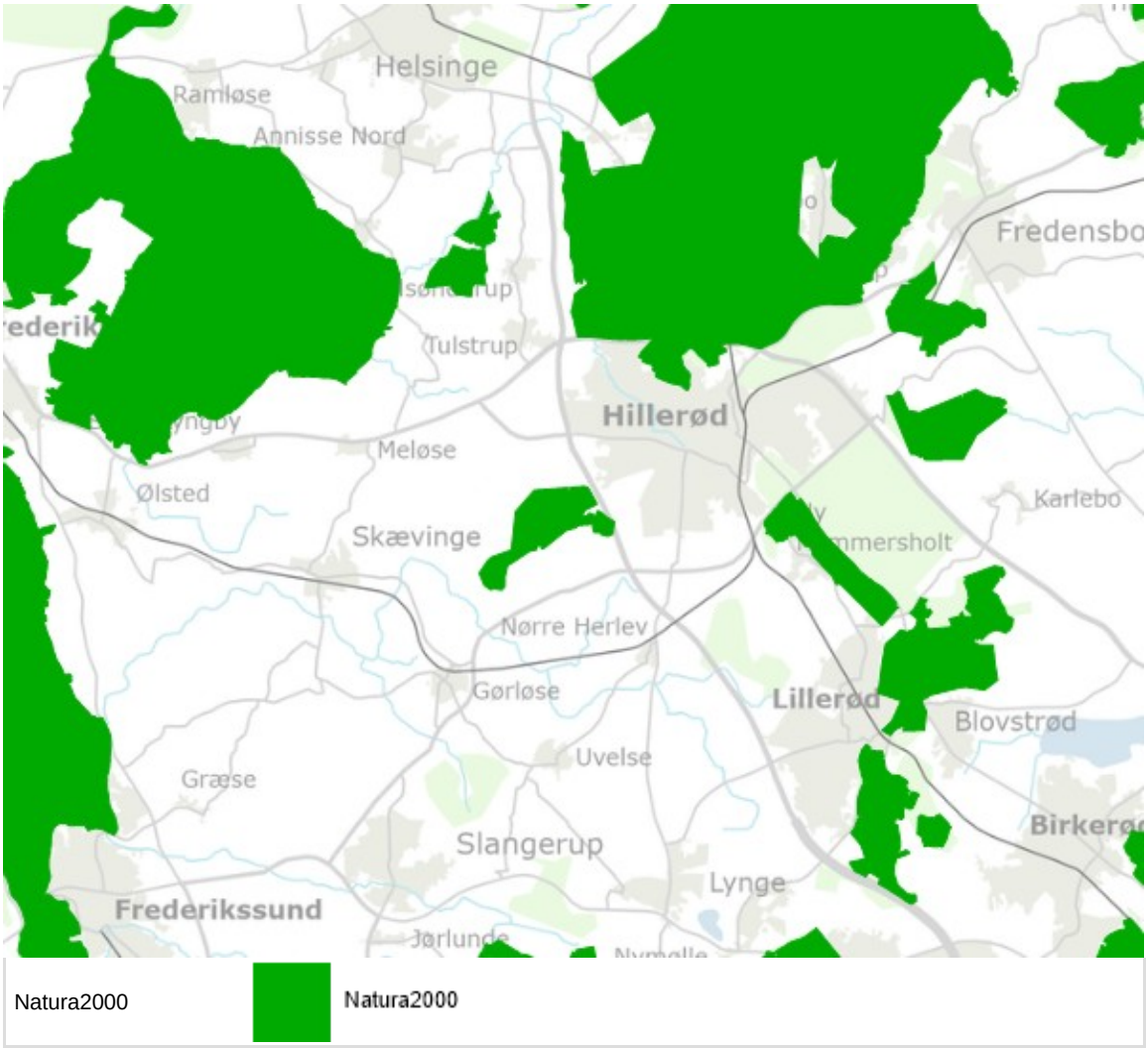
Ved udpegningen har anbefalinger fra Naturrådet for Nordsjælland været inddraget. Kommunen har fulgt fælles anbefaling om udpegning af råstofgrave og anbefaling om at indarbejde rekreative hensyn i Grønt Danmarkskort. Øvrige anbefalinger og forslag til udpegning af konkrete områder er kvalificeret ud fra faglig viden og kendskab til områdernes naturværdi samt afvejet med andre interesser i arealanvendelsen.

Ikke alle naturområder i kommunen indgår i Grønt Danmarkskort, da arealerne ikke lever op til ovenstående kriterier for udpegningen. For eksempel indgår ikke alle fredede arealer, småskove, beskyttet natur (§ 3 områder) og kommunale naturarealer. Kommunen vil for de arealer, der ikke ligger inden for Grønt Danmarkskort, arbejde på at sikre, at områdernes eksisterende natur eller naturpotentiale bliver bevaret og styrket. I nuværende planperiode kan der komme ny viden om sjældne og sårbare arter uden for Grønt Danmarkskort. Ved udvikling af områderne til værdifuld natur og tilstedeværelse af sjældne og sårbare arter kan områderne bliver inddraget i Grønt Danmarkskort ved næste kommuneplanrevision.

Der er udpeget i alt 3,2 km^2 mindre areal i Grønt Danmarkskort i forhold til de eksisterende naturudpegninger. 3,2 km^2 svarer til 1,5 % af kommunens areal. Den reviderede udpegning er målrettet arealer med eksisterende og potentielle naturværdier. Udpegningerne omfatter i forhold til udpegningen i 2017 færre landbrugsarealer, to nye skovrejsningsprojekter og råstofgraveområder. Derudover tilstræbes det, at der er rekreativ adgang til naturområderne. Lavbundsarealer er udpeget som en del af potentiel økologisk forbindelse og kan opnå synergieffekter ved reduceret CO2- udledning og reduceret næringsstofbelastning.

Kommunens Grønne Danmarkskort består af områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, potentielle naturområder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser.

Natura 2000 - naturhandleplaner



Målet med Natura 2000-planlægningen er at stoppe den nationale tilbagegang af naturtyper og tilhørende plante- og dyrearter indenfor Natura 2000-områderne.

Naturhandleplanerne skal sikre plejen af de udpegede naturarealer indenfor kommunens Natura 2000-områder. Handleplanerne er udarbejdet i et samarbejde mellem Gribskov Kommune, Halsnæs Kommune, Helsingør Kommune og i dialog med Naturstyrelsen Nordsjælland.

Retningslinjer

2.3.1
Sektorplaner, administration og tilladelser må ikke hindre eller vanskeliggøre anlæg eller pleje, som angivet i Naturhandleplanerne.

2.3.2
Inden for de internationale naturbeskyttelsesområder må der ikke planlægges således, at der kan ske forringelse af områdets naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget. Endvidere må planlægning ikke medføre beskadigelse eller forringelse af yngle- eller rasteområder for arter nævnt på habitatdirektivets bilag IV, uden for de internationalt beskyttede.

Redegørelse Natura 2000 - naturhandleplaner

De internationale fuglebeskyttelsesområder og habitatområder (tilsammen kaldet Natura 2000-områder), som er udpeget i overensstemmelse med EU's habitatdirektiv, omfatter en række af kommunens biologisk set mest værdifulde naturområder med levesteder og arter af betydning i europæisk sammenhæng. De indgår i Natura 2000, et europæisk økologisk netværk af beskyttede naturområder, der skal bidrage til at øge biodiversiteten i EU.

Inden for Natura 2000-områderne må der ikke udlægges byzone eller sommerhusområder, planlægges nye vejanlæg og sideanlæg (servicestationer, materialepladser m.v.), planlægges nye eller væsentlige udvidelser af andre trafikanlæg og tekniske anlæg m.v. (fx flyvepladser, jernbaner, luftledningsanlæg, vindmølleklynger og –parker, lossepladser og andre anlæg for deponering).

Før kommunen vedtager planer eller projekter og træffer afgørelse i administrationen af plan-, natur- og miljølovgivningen, skal kommunen foretage en vurdering af, om projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt. Hvis kommunen vurderer, at projektet kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, skal der foretages en nærmere konsekvensvurdering af projektets virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde, under hensyn til bevaringsmålsætningen for det pågældende område. Viser vurderingen, at projektet vil skade Natura 2000-området, kan der ikke meddeles tilladelse, dispensation eller godkendelse til det ansøgte.

Uanset ovennævnte kan der dog planlægges for foranstaltninger, som vil medføre forbedringer af naturforholdene i områderne.

Hverken inden for eller uden for de internationale naturbeskyttelsesområder må der ske planlægning eller administration, som kan føre til beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter eller ødelæggelse af de plantearter, som er listet på Habitatdirektivets bilag IV.
Inden for de udpegede internationale naturbeskyttelsesområder for plante– og dyrearter samt naturtyper der er omfattet af EF-direktiver om Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder, må der ikke ske skade på naturtyper og levesteder eller de arter, for hvilke området er udpeget, herunder ved påvirkning fra ændringer uden for områderne.

Som det fremgår af kommuneplanens redegørelse for Natura 2000-områder, kan der ikke meddeles tilladelse, dispensation eller godkendelse til projekter, der kan medføre skade på Natura 2000-områder, jf. bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesinteresser samt beskyttelse af visse arter.

Hillerød Kommune vil som myndighed på plan-, natur- og miljølovgivningen varetage de internationale naturbeskyttelseshensyn i den efterfølgende detailplanlægning og sagsbehandling i det nye byområde. Her skal det bl.a. sikres,

at udnyttelsen af det nye byområde ikke medfører påvirkninger ind i kortlagte habitatnaturtyper og påvirker disse i væsentlig negativ grad.

Kommunen er som den planlæggende myndighed, eller den myndighed der giver tilladelse, dispensation eller godkendelse, forpligtet til at varetage hensynet til arter omfattet af bilag IV inden for de pågældende områder, som vil blive påvirket af planer og projekter.

Natura 2000 - Naturhandleplaner
Ifølge miljømålsloven skal der igangsættes en planlægning for kommunernes Natura 2000-områder. Statslige Natura 2000-planer fastlægger målsætninger og retningslinjer for den indsats, som er nødvendig for at sikre eller genoprette en gunstig bevaringsstatus for de naturtyper og arter, der er på områdernes udpegningsgrundlag.

På baggrund af de statslige Natura 2000-planer har Hillerød Kommune udarbejdet Naturhandleplaner for henholdsvis Natura 2000-område nr. 133 Gribskov, Esrum Sø og Snævret Skov og Natura 2000-område nr. 134 Arresø, Ellemosen og Ll. Lyngby Mose. Naturhandleplanerne er udarbejdet i samarbejde med de øvrige berørte nabokommuner. Handleplanerne beskriver den indsats, der skal igangsættes i Natura 2000-området inden udgangen af 2021. Herefter må hverken sektorplaner, administration eller tilladelser hindre eller vanskeliggøre anlæg eller pleje, som angivet i Naturhandleplanerne.
Der er ikke udarbejdet handleplaner for de N2000-områder som blev udpeget i 2018, men Naturstyrelsen vurderer, at de vil blive udarbejdet i 2022.

Vurdering af planen i fh. habitatområder og Bilag IV arter
Der er 8 områder med arealudlæg til byudvikling i Kommuneplan 2021. Se miljøvurdering. Ingen af områderne er placeret i umiddelbar nærhed af Natura 2000 områder. Nærmeste område er Hestehaven med en afstand til nærmeste Natura-2000 område på ca. 600 m og Store Lyngby med en afstand på ca. 800 m til nærmeste Natura-2000 område. Der er kendskab til forekomst af bilag IV-arter inden for flere af områderne. Der vil derfor skulle foretages nærmere vurderinger senere i planlægningsprocessen ifm. fx lokalplanlægning. Her skal det sikres, at udviklingen af områderne ikke medfører beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter som medfører, at arternes økologiske funktionalitet påvirkes negativt.

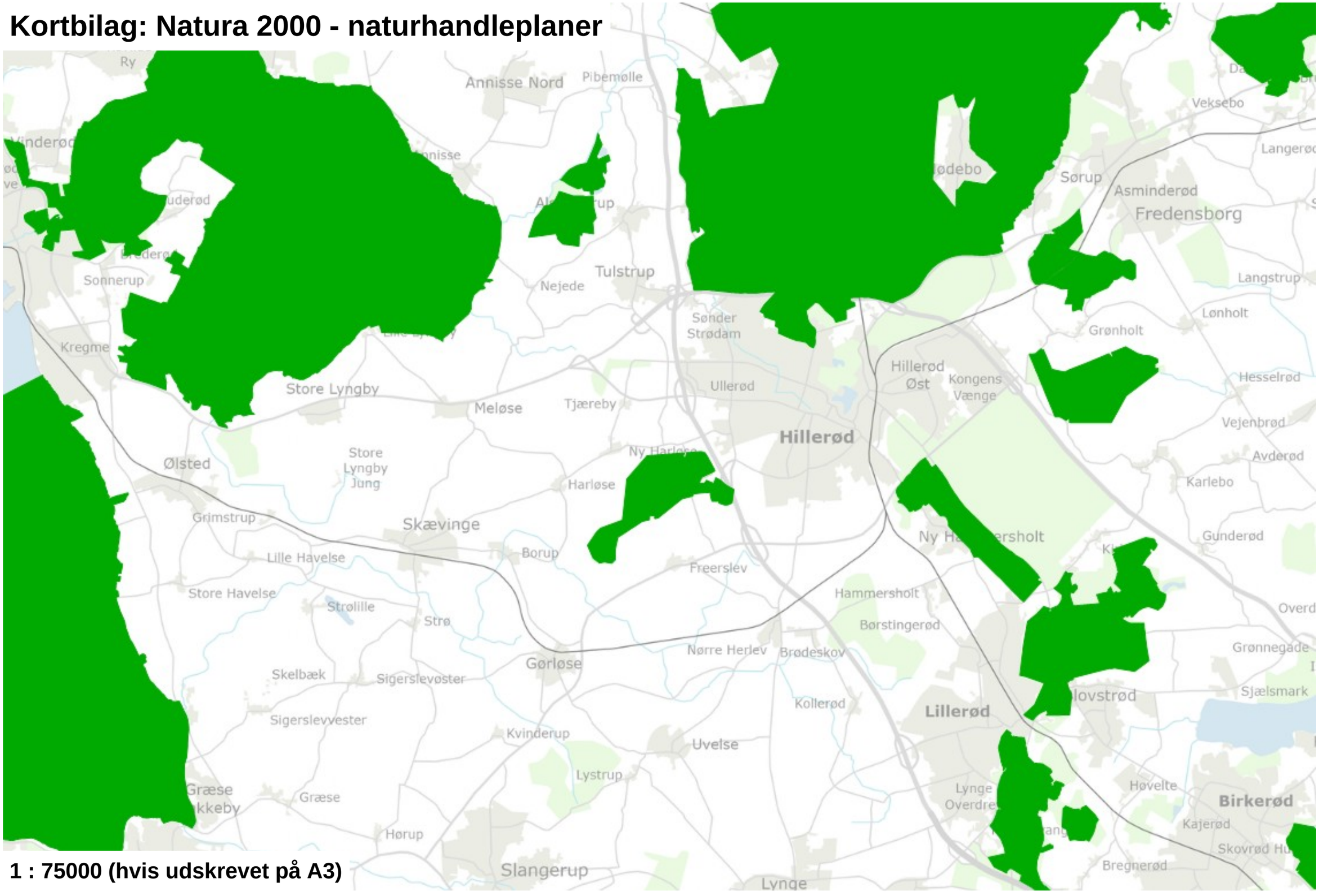
Der foretages en ændring af arealerne i Grønt Danmarkskort (henvisning). Den nye udpegning målrettes i højere grad de områder, der i forvejen har en høj biodiversitet eller som har potentiale derfor, imens landbrugsarealer (fx langs Havelse Å) tages ud. Alle Natura-2000 områder udpeges i overensstemmelse med reglerne derfor. Grønt Danmarkskort er udpeget for at skabe bedre forbindelse mellem Natura 2000 områder og andre værdifulde naturområder, samt øge disses areal. Der er udpeget et større areal til spredningskorridor for Løgfrø (Bilag IV art). Samlet set vurderes påvirkningen at være ikke væsentlig eller positiv".

"Udpegning af lavbundsarealer (henvisning) ændres fra ca. 12 til 19 km2 areal. Det betyder, at flere/større arealer har potentiale til at blive omdannet til vådområde. Dette vurderes generelt, at have en positiv påvirkning på naturen. Ved gennemførelse af vådområdeprojekter inden for Natura 2000-områder, skal der

udarbejdes en væsentlighedsvurdering der viser, at projektet ikke påvirker arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget, eller bilag IV-arter, negativt.
I kommuneplanen peges på arealer, der potentielt kan anvendes til støjvolde. Nogle af områderne ligger nær et Natura-2000 område, særligt Freerslev Hegn. Såfremt der etableres støjvolde inden for arealer nær Natura-2000 områder, skal der udarbejdes en væsentlighedsvurdering der viser, at støjvolden ikke påvirker arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget negativt.

Det vurderes, at kommuneplanen - med ovenfor nævnte forholdsregler - hverken i sig selv eller i kumulation med andre planer og projekter har nogen væsentlig indvirkning på bilag IV- arter eller naturtyper og arter, som er en del af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne

Kortbilag: Natura 2000 - naturhandleplaner



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Bynatur

Naturen stopper ikke ved bygrænsen. Hillerød Kommune har derfor udarbejdet en Strategi for Bynatur for at skabe blomstrende byer med plads til naturen.

Retningslinjer

2.4.1
I forbindelse med lokalplanlægning er det et krav, at der udregnes en biofaktor for projektområdet før og efter byudviklingen. Der skal tilstræbes så høj biofaktor som muligt ved byudvikling, og biofaktoren skal afspejle typen af bebyggelse og placering.

I vejledning til beregning af biofaktor i Hillerød Kommune kan du se, hvordan biofaktoren udregnes.

Selve biofaktoren kan du udregne ved hjælp af dette regneark

Redegørelse Bynatur

Naturen er en selvfølge for mange borgere i Hillerød Kommune. Det, der for mange danskere er et udflugtsmål, er for hillerødborgerne et hverdagslandskab. Mange borgere vælger at bo i Hillerød Kommune netop på grund af nærheden til naturen. Intet sted i kommunen er der langt til natur og muligheder for at færdes i den. For at understøtte og planlægge for mere natur har Hillerød Kommune udarbejdet en strategi for bynatur. Strategien skal danne det konkrete afsæt for mere natur i byområder ved fx ny planlægning, og målet er at skabe en mere grøn og oplevelsesrig by. En by med en varieret flora og fauna til glæde for alle, der færdes i kommunens byområder.

Du kan se Strategi for Bynatur her

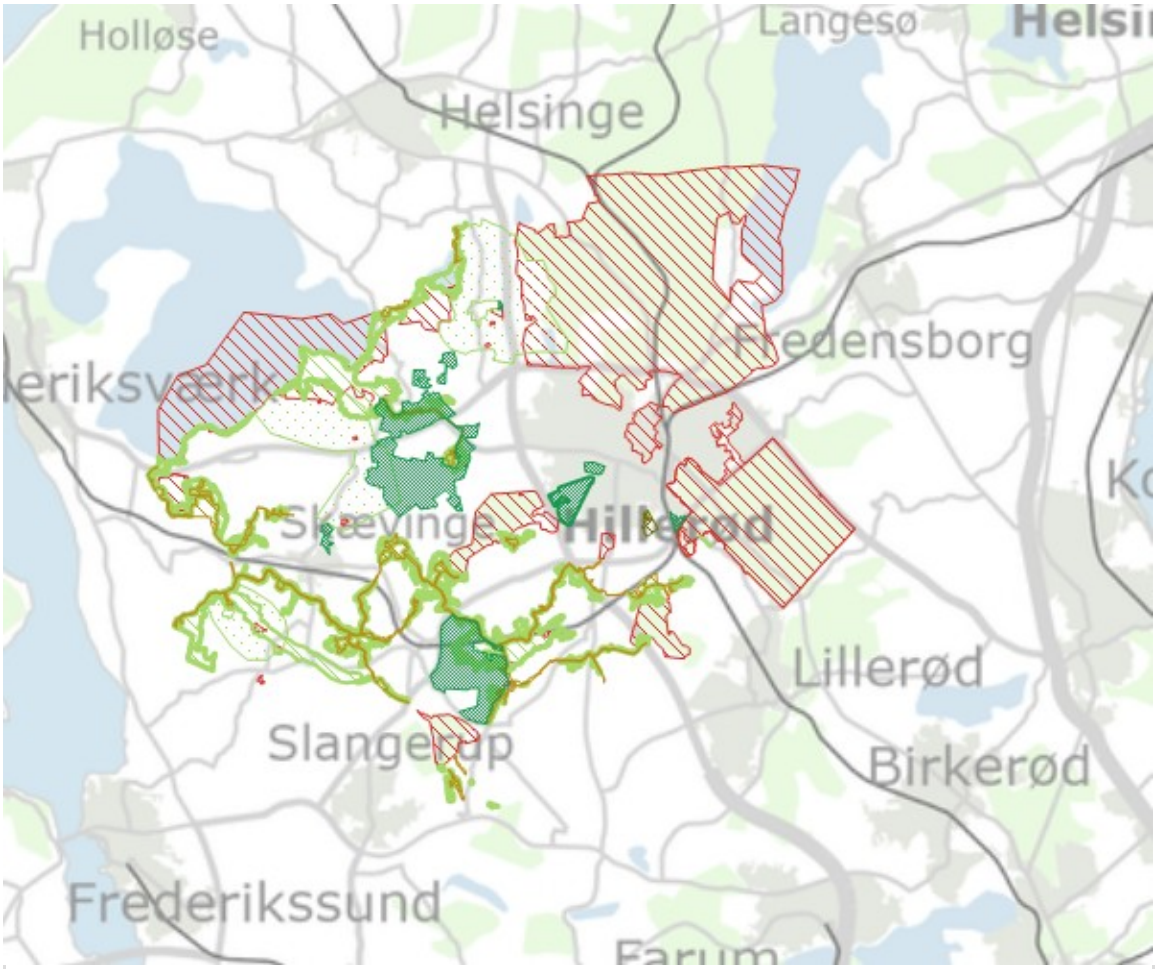
Bynatur kan måles
En måde at måle mængden af natur på er at beregne biofaktoren. Biofaktoren beregnes ud fra et bladindeks – jo flere m^2 bladareal på en m^2, jo højere tal. Det betyder helt lavpraktisk, at jo flere planter der kan være på et givet areal desto højere biofaktor. Klippet græs har en markant lavere biofaktor end højt græs. Et areal med både bunddække, buske og træer har en højere biofaktor end et tilsvarende areal kun med græs og træer etc. Hillerød Kommune ønsker at bruge en måling af biofaktor til at gå i dialog med udviklere og bygherrer, så det grønne tænkes med i projektet fra begyndelsen. Hensigten er, at metoden kan anvendes til at beregne et projekts grønne aftryk, og ud fra nogle simple beregninger give mulighed for at vurdere forskellige tiltags indvirkning på det grønne aftryk. Dette kan inspirere til, at der træffes valg, som medvirker til bedre grønnere løsninger.

I lokalplanlægningen redegøres for biofaktor, så det kan indgå i byrådets konkrete afvejning og beslutning om lokalplaner, ligesom for miljøvurderinger. Det betyder dog ikke, at der som sådan er et krav i lokalplanerne om, at biofaktoren skal fastholdes.

Biofaktorværdien siger også noget om, hvor udsat et område er i skybrudssituationer. Som udgangspunkt har et højt befæstet areal lille eller slet ingen nedsivning, mens et areal med høj biofaktor har mulighed for stor nedsivning. Biofaktoren er derfor en indikator for den økosystemtjeneste et areal bidrager med i form af aflastning af kloaksystem og mindre oversvømmelsesrisiko.

Biofaktoren udregnes ved hjælp af et Regneark til beregning af biofaktor, som munder ud i en samlet biofaktor-score baseret på de forskellige typer af arealer i området – eksempelvis belægning, klippet græs, krat eller træer. Til hver arealtype er knyttet en mængde biofaktor-point, alt efter mængden af biologisk aktivitet, der findes i denne beplantningstype. Eksempelvis vil skovbevoksning have mange point, græsplæne vil have få og asfalt slet ingen. Dette er forklaret i Vejledning for beregning af biofaktor i Hillerød Kommune. I forbindelse med beregning af biofaktor følger Hillerød Kommune de anvisninger med tilhørende regneark, som Statens byggeforskningsinstitut anvender. Disse anvisninger er afprøvet i udviklingsprojekt ”Bedre grønne oplevelser i byen”, som er gennemført af Naturstyrelsen og Friluftsrådet.

Grønt Danmarkskort



Potentiel natur	Potentiel natur
Økologisk forbindelse	Økologisk forbindelse
Potentiel økologisk forbindelse løgfrø	Økologiske forbindelse løgfrø
Potentielle økologiske forbindelser	Potentiel økologisk forbindelse
Særlige naturbeskyttelsesinteresser	Særlige_naturbeskyttelsesinteresser

Byrådet vil beskytte, forbedre og synliggøre områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og sikre spredningsveje for dyr og planter gennem udpegning af økologiske forbindelser.

Byrådet vil forbedre potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, hvor der er gode muligheder for at få et mangfoldigt dyre- og planteliv på sigt og give dem gode muligheder for at sprede sig til andre naturområder.

Det er byrådets mål at øge naturarealet i kommunen og tage ansvar for at give truede og sjældne arter gode livsbetingelser.

En samlet udpegning som Grønt Danmarkskort giver mulighed for sammenhængende naturområder, som skaber større biodiversitet og bedre overgange mellem våde naturtyper, lysåbne naturtyper, søer og skovområder. Grønt Danmarkskort består af udpegningerne af særlige naturbeskyttelsesinteresser, potentielle naturområder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser. I nuværende KP21 er udpeget følgende arealer: Økologiske forbindelse løgfrø: 20 km^2, Økologisk forbindelse: 3,5 km^2, Særlige naturbeskyttelsesinteresser: 76 km^2, Potentielle økologiske forbindelser: 12 km^2 og Potentiel natur: 10 km^2. I alt er udpeget i Grønt Danmarkskort: 111 km^2.
I tidligere kommuneplan dækkede udpegningerne samlet over 113 km^2, så der er i alt udpeget 2 km^2 mindre i Grønt Danmarkskort.

Hillerød Kommune vil gennem Grønt Danmarkskort understøtte en positiv udvikling i biodiversitet og give befolkningen oplevelsesmuligheder samt sikre, at der er naturområder af betydning for forskning og undervisning.

Hillerød Kommune vil prioritere sin naturindsats inden for naturudpegningerne i Grønt Danmarkskort og i overensstemmelse med kommunens natrukvalitetsplan.

Du kan se Naturkvalitetsplanen her

I planperioden vil kommunens naturkvalitetsplan blive suppleret med en biodiversitetsplan med redskaber og mål for en mere artsrig natur i kommunen.

Der er ikke medtaget retningslinje om udviklingsområder i kystnærhedszone, da Hillerød Kommune ikke har udviklingsområder i kystnærhedszone.

Retningslinjer

2.5.1
Der må ikke planlægges og gennemføres byggeri og anlæg, placering af jord, og jord- og støjvolde i de udpegede områder, der forringer naturværdierne og de sjældne og/eller sårbare arter, der er registreret i området.
Der må ikke planlægges og gennemføres byggeri og anlæg, placering af jord og jord- og støjvolde i de udpegede forbindelseslinjer, der forringer spredningsvejene og de sjældne og/eller sårbare arter, der er registreret i forbindelseslinjerne.
Undtaget er byggeri og anlæg der er nødvendige for driften af land- og skovbrug, og byggeri og anlæg der er samfundsmæssigt nødvendigt.

2.5.2
De udpegede områder skal bevares, forbedres og søges udvidet gennem pleje, naturgenopretning og andre tiltag der fastholder og forbedrer deres naturværdier og øger biodiversiteten. Naturindsatsen prioriteres højt inden for de udpegede områder. Hvor der er tilstedeværelse af sårbare og sjældne arter, prioriteres disse arealer højest.

2.5.3
Naturgenopretningsprojekter og pleje i forbindelse med reetablering af råstofgrave skal bidrage til en høj naturkvalitet og arter, der er knyttet til tør nærringfattig natur.

2.5.4
Inden for de udpegede områder og forbindelser skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed/sammenhæng mellem naturområder, for at sikre oplevelse, forståelse og formidling af naturværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, hvor der er arter og naturtyper, der kan påvirkes negativt af øget færdsel.

Retningslinjer for områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder

2.5.5
Ved undtagelsesvis tilladelse til byggeri, anlæg, nye veje, jernbaner og lignende eller anden arealanvendelse, der kan forringe naturområdet, skal der stilles vilkår, der sikrer overlevelse og fortsat udbredelse af de arter og naturtyper, der ligger til grund for udpegningen af områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

Retningslinjer for økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser

2.5.6
I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes og forbedres, og uforstyrrede sammenhænge bevares. Naturindsatsen prioriteres højt inden for de udpegede områder.

2.5.7
Ved byggeri, anlæg, nye veje, jernbaner og lignende der er samfundsmæssigt nødvendigt, og som vil afskære en økologiske forbindelse, skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur (eksempelvis faunapassager).

2.5.8
Inden for de potentielle økologiske forbindelser for løgfrø skal der ved planlægning og administration tages hensyn til løgfrøen, dens spredning og levested.

Redegørelse for områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder

Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser
Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser rummer kommunens områder med de største naturværdier og kendte forekomster af sårbare og sjældne arter. Afgørelser om arealanvendelse og ændring af tilstanden, der begrænser naturværdierne, vil derfor medføre tab af væsentlige og oftest uerstattelige værdier.

For at opretholde et alsidigt dyre- og planteliv og sikre levesteder for de sjældne arter, er det af afgørende betydning, at der er store sammenhængende områder med værdifuld natur. Dele af de særlige værdifulde naturområder har særlig national og international betydning som levesteder for dyr og planter. Alle Natura 2000-områder indgår i udpegningen.

Retningslinjerne skal sikre, at de udpegede områder er målrettet naturformål. Derved opretholdes et alsidigt dyre- og planteliv, og der sikres gode levevilkår for de sjældne og sårbare arter samt en øget biodiversitet.

Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser skal prioriteres højt, når der igangsættes indsats, der bevarer og styrker plante- og dyrelivet og sjældne og sårbare arter.

Ved undtagelsesvis tilladelse til ændring eller indgreb i et særligt værdifuldt naturområde skal der stilles krav om afværgeforanstaltninger som eksempelvis faunapassager, erstatningsbiotoper eller kompenserende naturpleje med større eller minimum tilsvarende naturindhold som før indgrebet. Ved tilladelse, begrundet ud fra samfundsmæssige hensyn, skal der ske en vurdering af, om byggeri, anlæg mv. kan placeres og integreres, så der tages størst muligt hensyn til naturværdierne.

Det er et ønske, at udpegningen kan inspirere ejerne til egen indsats for områderne, eller i samarbejde med kommunen, om at udvikle og understøtte det særlige dyre- og planteliv der er i naturområderne.

Potentielle naturområder
De potentielle naturområder er udpeget, hvor der er potentiale for at for at skabe et værdifuldt naturindhold. Mange af udpegningerne ligger i sammenhæng med øvrige naturudpegninger, så der er potentiale i at skabe større og sammenhængende naturområder. Herunder tilknytning til og mellem Natura 2000-områder (internationale naturbeskyttelsesområder).

Erstatningsnatur skal prioriteres udlagt i de potentielle naturområder eller i sammenhæng med anden eksisterende natur

De to skovrejsningsprojekter Gørløse og Æbelholt skov er nye udpegninger, som på sigt vil danne nye store robuste naturområder med et alsidigt dyre- og planteliv. Cirka 1/3 del af skovrejsningsprojekterne bliver til lysåbne arealer, som tilgodeser arter, der er knyttet til lysåbne naturtyper.

Råstofgrave er nye udpegninger, da både aktive råstofgraveområder og efterbehandling af tidligere råstofgraveområder indeholder store eksisterende og potentielle naturværdier. I aktive råstofgraveområder kan nogle hjørner lades i fred til natur, mens man graver andet sted i råstofgraven. Mange dyr og planter knyttet til blottet, sandet og kuperet terræn er i tilbagegang. Ved at sikre hensyn til disse arter i efterbehandlingsplaner, vil der være mulighed for at skabe flere og bedre levesteder, og biodiversiteten vil blive øget. Rekreativ adgang, ved eksempelvis stier rundt i tidligere råstofgrave, vil give store naturoplevelser.

Udpegningsgrundlag
De digitale naturkort, Biodiversitetskortet, er anvendt for at kvalificere udpegningerne i Grønt Danmarkskort. Ved udpegningen af områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser er arealer med en bioscore på 13 eller derover medtaget. En høj bioscore er et udtryk for, at arealet er særligt værdifuldt, fordi det er levested eller potentielt levestede for sjældne arter. Endvidere er skove med en høj HNV værdi (High Nature Value – høj naturværdi) indgået i udpegningen. Her er skove med HNV værdi på 12 eller derover medtaget i udpegningen. Desuden bygger udpegningen på lokalkendskab, og således er arealer hvor kommunen har kendskab til, at der er forekomst af regionalt eller nationalt sjældne arter (herunder rødlistede arter), medtaget i udpegningen.

Udpegningen er samstemt med nabokommunerne. Der har været både mailkorrespondance og telefonisk kontakt samt været udvekslet kortgrundlag for at koordinere udpegningerne på tværs af kommunegrænserne

Redegørelse for økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser

De økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser er spredningskorridorer, som skal sikre, at planter og dyr kan sprede sig i landskabet og udveksle tilstrækkeligt med individer og gener til at fastholde sunde og robuste bestande.

Hovedparten af udpegningerne ligger i tilknytning til områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder. Herved skabes og styrkes sammenbindingen af naturområder inden for og på tværs af kommunegrænsen. Større sammenhængende naturområder kan modvirke isolation og lokal udryddelse af sårbare og sjældne arter og øge spredningspotentiale for dyre- og plantelivet på tværs af kommunen og kommunegrænsen.

De udpegede økologiske forbindelser er udpeget med en 20 m bred bufferzone omkring større vandløb. Hvor der ligger våde beskyttede naturtyper (Naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttede naturtyper) som søer, enge og moser i tilknytning til de større vandløb, indgår de også i udpegningen.

De udpegede potentielle økologiske forbindelser er inddelt i 2 kategorier

1. Forekomst af løgfrø (spredningspotentiale og levesteder)
2. Våde forbindelser (Vandløb, vådområder og lavbundsområder) og tørre forbindelser (grøftekanter/rabatter, fredet dige, Strø Bjerge)

Udpegningen af potentiel økologisk forbindelse for løgfrø er foretaget med henblik på at sikre spredningsmulighederne og levevilkårene for arten. Løgfrø er optaget på Habitatdirektivets bilag IV, der omfatter en række arter af vilde dyr, hvis levesteder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæggelse. Hillerød Kommune har et særligt ansvar for løgfrøen, da bestandene i kommunen udgør nogle af løgfrøens vigtigste levesteder på Sjælland. Kommunen har udført en naturindsats inden for Grønt Danmarkskort for løgfrø på ca. 70 vandhuller og udført målrettet naturindsats på 15 af de mest værdifulde naturområder med tilstedeværelse af sjældne og rødlistede arter. Derudover er der gennemført 12 projekter med naturforbedrende tiltag i vandløb inden for Grønt Danmarkskort.

Udpegning af potentiel økologisk forbindelse for de våde forbindelser er områder, hvor det vurderes, at der kan fritlægges rørlagte vandløb, laves naturforbedrende tiltag i vandløb og etableres vådområder i fremtiden. Lavbundsområder og vådområder der både vil tilgodese plante- og dyreliv, der er knyttet til de våde naturområder, men også have gavnlig effekt på klimaudfordringerne og nedbringe udvaskning af fosfor og kvælstof.

Udpegning af tørre forbindelser er foretaget, da mange dyr og planter har brug for tørre udyrkede naturtyper for at kunne sprede sig til de større naturområder. Mange arter knyttet til de tørre udyrkede arealer er generelt i tilbagegang, og derfor er det vigtigt, at der er tørre forbindelseslinjer, der binder eksisterende naturområder sammen. Kendte vejrabatter og grøftekanter med mange blomster er udpeget. Strø Bjerge er udpeget, da den består af sand og grus, og derfor har potentiale til at udvikle sig til en økologiske forbindelse for arter knyttet til sandede, tørre og kuperede områder. Det fredede dige Rønnehus dige er udpeget, da den er potentiel ledelinje for spredning af dyr og planter.

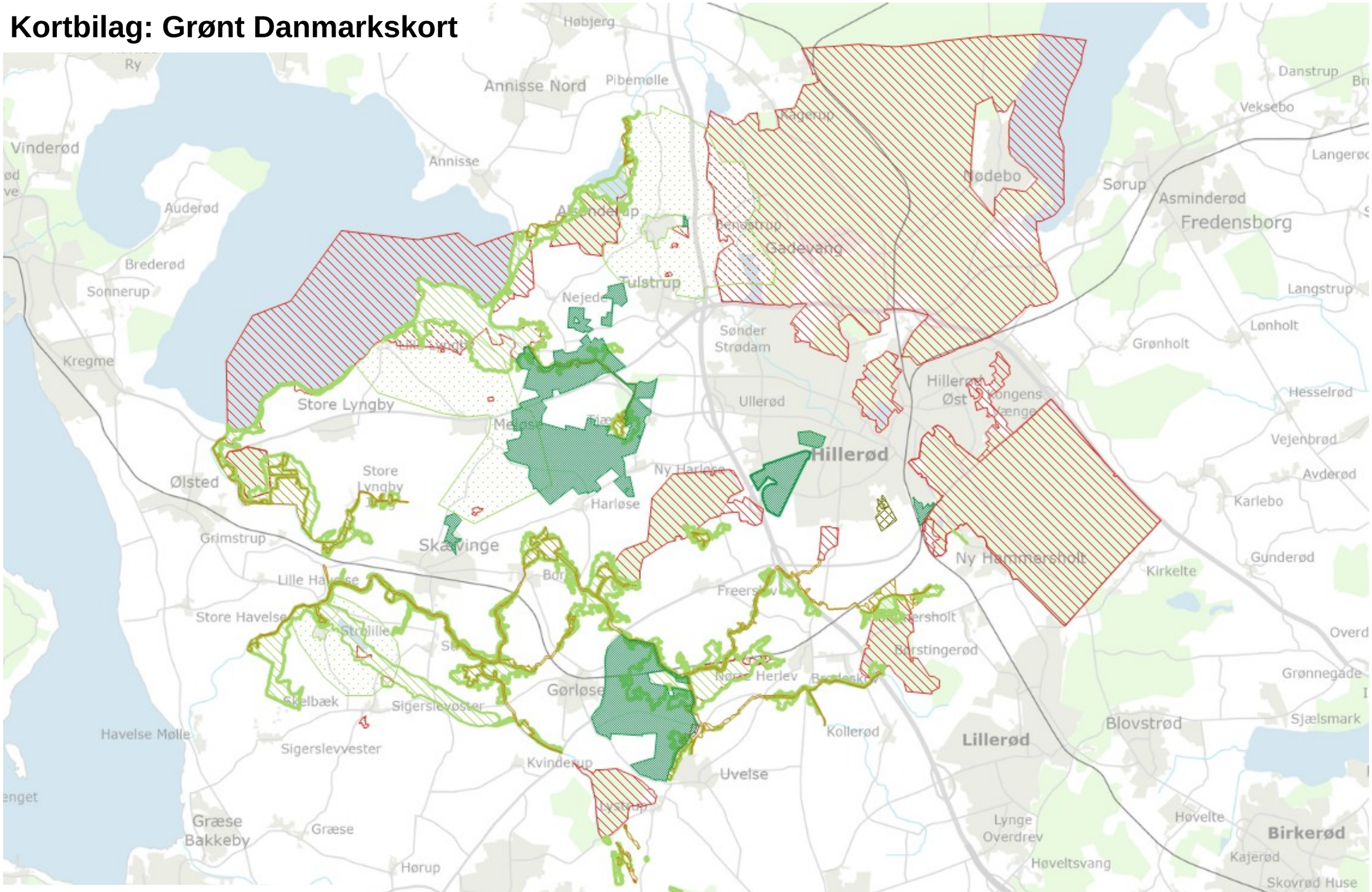
Udpegningen af økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser er ikke et krav til lodsejerne om at lade de nuværende landbrugsarealer ekstensivere eller udgå af driften. Det er et ønske, at udpegningen kan inspirere ejerne til egen indsats for naturen, eller i samarbejde med kommunen, om at udvikle og understøtte de økologiske forbindelseslinjer mellem naturområderne.

Udpegede arealer i 2017 og 2021

	2017	2021
Naturbeskyttelsesområder	68,4 km2	78 km2
Potentielle Naturbeskyttelsesområder	0,4 km2	10 km2
Økologiske forbindelser	32,8 km2	3,5 km2
Potentielle Økologiske forbindelser	-	12 km2
Økologiske forbindelser for løgfrø	17,2 km2	20 km2
I alt	118,8 km2	123 km2

Idet Økologiske forbindelser for løgfrø overlapper med andre udpegninger er de endelige tal 2017: 113 km2 og 2021: 111 km2

Kortbilag: Grønt Danmarkskort



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Landskab, Kultur og Geologi

De kulturhistoriske værdier, de geologiske værdier og de landskabelige værdier er vigtige for at give oplevelsesmuligheder nu og i fremtiden, og fordi de har værdi i sig selv. Det er vigtigt, at vi værner om værdierne for at fastholde kommunen som et attraktivt sted at bo og besøge, give mulighed for fremtidig forskning samt forståelse af det sted vi bor, dets identitet og historie.

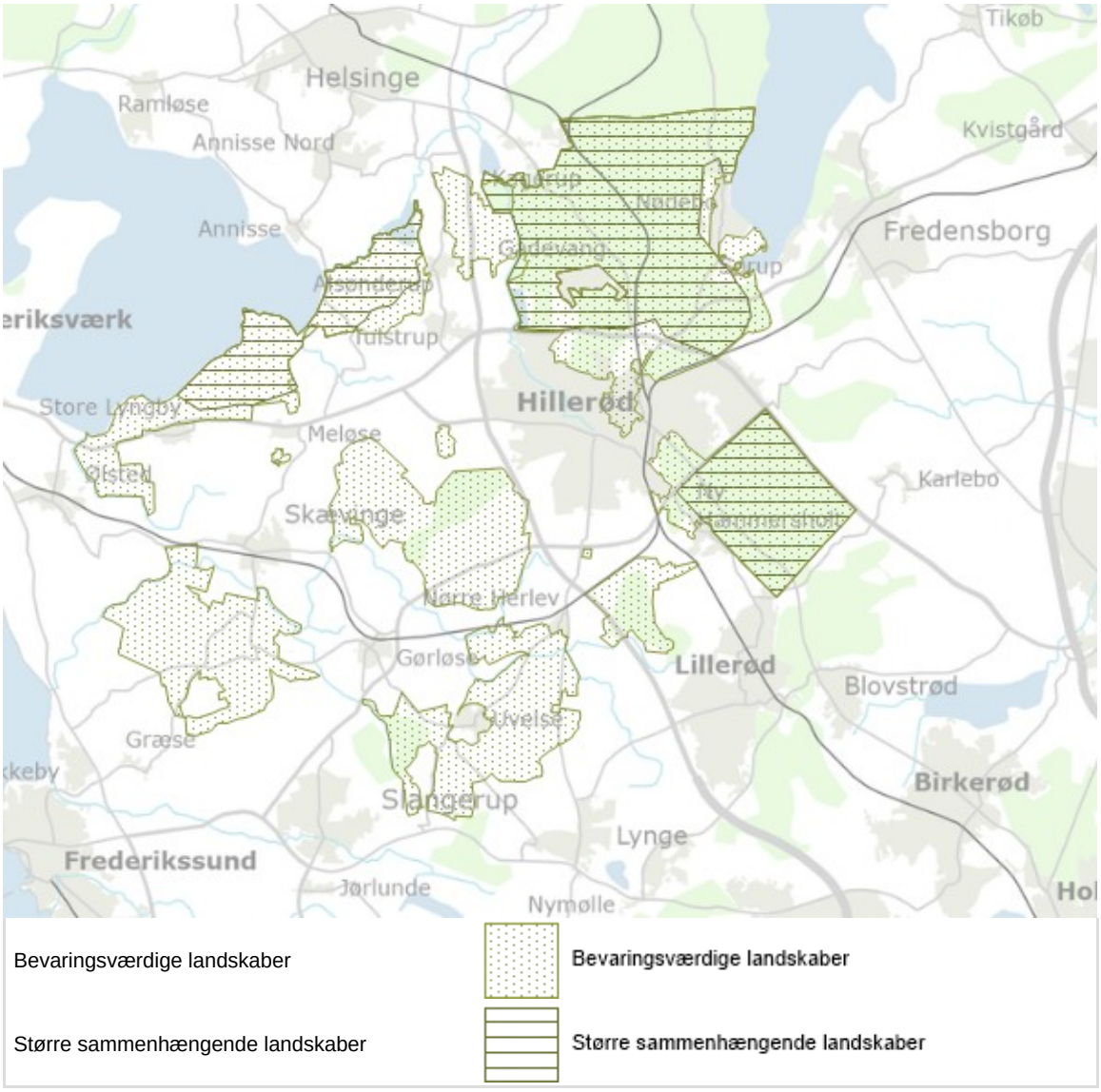
Hillerød Kommune vil arbejde for et landskab med rigdom og kvalitet. Store naturværdier og smukke landskaber er afgørende for kommunens tiltrækningskraft i konkurrence med andre kommuner i hovedstadsregionen. Formålet med at beskytte landskabs-, kultur- og geologiske værdier i kommunens åbne land og den grønne struktur er ikke at pålægge restriktioner for byudvikling og andre samfundsmæssige interesser, men visse begrænsninger er nødvendige af flere grunde. Naturen og kulturlandskabet har længe været under pres, og mange landskabs-, kultur- og geologiske værdier kan ikke genskabes, når de først er forsvundet. Beskyttelsen af disse værdier sker til glæde for os alle, og det er derfor vigtigt, at der er en almen forståelse for værdierne. Landskabelige bevaringsinteresser og landskabelige værdier er således et vigtigt fundament i planlægningen af det åbne land. Det er fx åse, dale og bakker samt de uforstyrrede landskaber, som er uberørt af byudvikling og tekniske anlæg. De landskaber og landskabskiler, der er mellem byerne, har stor betydning for den oplevelse man har af forskellen mellem land og by. De landskabelige bevaringsværdier knytter sig i høj grad til de karakteristiske og oplevelsesrige landskaber af høj kvalitet.

Landskaber med varierende geologiske formationer har stor betydning for vores oplevelse af og forståelse for, hvordan landskabet oprindeligt er blevet dannet. Mange geologiske landskabsdannelser er tillige iøjnefaldende og af stor landskabelig værdi.

Områder med værdifulde kulturmiljøer er områder, hvor man skal være opmærksom på ikke at forringe de særlige kulturværdier, som findes inden for områderne. De værdifulde kulturmiljøer knytter sig til de fysiske spor i landskabet, der fortæller noget væsentligt om vores egen historie.

I dette kapitel henvises til Hillerød Kommunes landskabskarakteranalyse, som du kan læse mere om på Hillerød Kommunes hjemmeside.

Landskabelige værdier



Hillerød Kommune vil beskytte, styrke og pleje områder, der rummer væsentlige værdier knyttet til landskabet i det åbne land.

Ved at beskytte og synliggøre landskaber med særlige landskabelige værdier (bevaringsværdige landskaber) med støtte i vores landskabskarakteranalyse, er der mulighed for at opleve smukke og egnskarakteristiske landskaber, som er særligt upåvirkede af indgreb. Disse egnskarakteristiske og kulturhistoriske træk i landskabet skal styrkes, herunder områder hvor det er muligt at opleve landskabets geologi og dannelse. Udpegninger af områder med særlige landskabelige værdier, landskabelige værdier og udviklingsområder tager udgangspunkt i landskabskarakteranalysen.

Hillerød Kommune vil sikre, at der stadig er større sammenhængende og uforstyrrede landskaber, hvor landskabets helhed fremstår sammenhængende og upåvirket af nærhed til byer og større tekniske anlæg.

Retningslinjer for Særlige landskabelige værdier (bevaringsværdige landskaber)

2.6.1
Inden for områder med særlige landskabelige værdier, må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi.

2.6.2
Tilstanden og arealanvendelsen må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og hvis det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer.

2.6.3
Der må ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

2.6.4
Hvis der placeres bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområderne, skal de placeres og udformes under hensyntagen til landskabskarakteranalysens anbefalinger for området, så landskabsværdierne ikke forringes.

2.6.5
Der skal generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabsværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for naturområder, der er særligt sårbare.

Retningslinjer for Landskabelige værdier

2.6.6
Inden for områder med landskabelige værdier, må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer kun ændres, hvis det kan begrundes ud fra et væsentligt samfundsmæssigt hensyn, og såfremt det sker ud fra en konkret vurdering og i henhold til anbefalingerne i landskabskarakteranalysen.

2.6.7
Der må som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

2.6.8
Såfremt der placeres bygninger og anlæg inden for områderne, der skal vedligeholdes, skal disse placeres og udformes under hensyntagen til landskabskarakteranalysens anbefalinger for området, så landskabsværdierne ikke forringes.

2.6.9
Der skal generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabsværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for naturområder, der er særligt sårbare.

Retningslinjer for Landskabelige udviklingsområder

2.6.10
Indenfor landskabelige udviklingsområder skal ændringer ske i henhold til anbefalingerne for området jf. Landskabskarakteranalysen, eller såfremt der foreligger en gældende

bestemmelse i en fredning eller lokalplan for området.

2.6.11
Der må som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

2.6.12
Landskabelige helheder, herunder kulturhistoriske sammenhænge, landskabstræk osv., skal i videst muligt omfang bevares.

Retningslinjer for Større sammenhængende og uforstyrrede landskaber

2.6.13
De større sammenhængende og uforstyrrede landskaber skal friholdes for nye større tekniske anlæg såsom vindmøller, husstandsvindmøller, master over 30 m, kraftvarmeværker, biogasanlæg, råstofanlæg samt større rekreative anlæg, der visuelt vil påvirke oplevelsen af det uforstyrrede landskab.

Redegørelse Landskabelige værdier

Hvad er de landskabelige værdier?
De landskabelige værdier drejer sig om landskabet, som det umiddelbart kan ses og opleves. Nogle af kommunens landskaber er varierede og sammensatte af mange landskabselementer fx skove, bakker, vandhuller og levende hegn. Andre landskaber er enkle med kun ét element fx en stor søflade. Kommunen består, landskabeligt set, af mange forskellige egne.

For at få kendskab til det åbne land, og de bevaringsværdier det rummer, har kommunen udarbejdet en landskabskarakteranalyse, der fastlægger de forskellige karakterområder, som det åbne land rummer samt deres karakteristika, styrke, tilstand og sårbarhed. Områdernes naturgeografiske og kulturgeografiske grundlag har præget landskabet, og de forskellige områder rummer forskellige landskabelige oplevelser og identiteter. Det har derfor betydning, at der sikres mulighed for at opleve variationen af forskellige landskaber med tydelige egnskarakteristiske træk.

De landskabelige værdier skal ikke kun ses som enkelte områder eller elementer, men i lige så høj grad også som en helhed og i en sammenhæng mellem enkeltelementer og naturgrundlaget fx landsbyen og landsbyens dyrkningsflade og omgivende landskabstræk. Det er således både disse særligt værdifulde helheder og de særligt værdifulde enkeltelementer, som kommuneplanen skal beskytte.

Hvad er værdierne sårbare overfor?
Områder med landskabelige værdier er særligt sårbare over for indgreb, som afgørende ændrer landskabsbilledet. Store ændringer kan medføre, at forskellene mellem de karakteristiske landskabstyper udviskes. Bymæssig bebyggelse, åbent beliggende erhverv og større fritidsanlæg ændrer ofte det omgivende landskabs karakter. Tekniske anlæg som fx højspændingsledninger og belysningsanlæg, oplyste skilte m.m. virker tit visuelt dominerende, selv på lang afstand. Nye skovplantninger kan sløre et områdes karakteristiske landskabstræk.

Hvordan tages hensyn til værdierne?
Det åbne land er inddelt i tre zoner. Særligt landskabelige værdier (bevaringsværdige landskaber), landskabelige værdier og landskabelige udviklingsområder. Derudover er der lavet en udpegning af større sammenhængende og uforstyrrede landskaber. Inddelingen er sket med baggrund i landskabskarakteranalysen og ud fra en vurdering af landskabets karakteristika og særlige oplevelsesmuligheder, tillige med deres tilstand og sårbarhed overfor ændringer. Både særlige landskabelige værdier og landskabelige værdier bliver efterfølgende betegnet samlet som beskyttelsesområder og fremgår af webkortet på kommunens hjemmeside. Læs mere om landskabskarakteranalysen på Hillerød Kommunes hjemmeside.

Områder med særlig landskabelig værdi er områder med en særlig tydelig karakter, og/eller som indeholder særlige visuelle oplevelsesmuligheder. Disse områder har den største beskyttelsesgrad og skal beskyttes mod forandringer, som kan svække eller udviske disse kvaliteter.

Områder med betegnelsen "Landskabelige værdier" er områder, hvor landskabets specifikke karakter skal vedligeholdes, eksempelvis ved at understøtte at en igangværende udvikling sker i overensstemmelse med den eksisterende landskabskarakter.

Landskabelige udviklingsområder er områder, hvor der kan ske ændringer. Med det menes der, at områderne kan ændres eller helt nyskabes ved at give plads til nye funktioner og landskabselementer, der kan give området en ny karakter og eventuelt visuelle oplevelsesmuligheder. Ændringer skal ske under hensyn til karakteren af det omkringliggende landskab og i harmoni hermed, samt jf. anbefalingerne for det pågældende område i landskabskarakteranalysen.

Inden for de udpegede beskyttelsesområder må der som hovedregel kun opføres bygninger og nye anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri (planlovens almindelige landzonebestemmelser), eller bygninger og anlæg som ikke slører eller forringer de særlige landskabsværdier. En analyse ud fra de særlige og karakteristiske landskabstræk bør indgå i den konkrete vurdering af placering og udformning af evt. nye bygninger, anlæg m.v. Der skal tages udgangspunkt i den udarbejdede landskabskarakteranalyse, herunder terrænforhold, udsigtsforhold, markante natur- og dyrkningsarealer og bebyggelser. Hensigten er, at bygninger og anlæg ikke virker dominerende eller fremmede i landskabet.

Der er lavet en samlet udpegning for de større sammenhængende landskaber og de uforstyrrede landskaber. De områder, der er kategoriseret som større sammenhængende og uforstyrrede landskaber, omfatter større områder med betydelige landskabelige værdier, både i form af kystforland samt landskaber hvor kulturlandskabet med stjerneudskiftede byer er særligt velbevaret, samt landskaber der fremstår uforstyrret. De større sammenhængende og uforstyrrede landskabsområder er sårbare over for større tekniske anlæg, og skal derfor især friholdes for sådanne anlæg med mindre hensynet til bevaring af landskabsværdierne kan løses på tilfredsstillende vis.

Kommuneplanens retningslinjer skal sikre, at der ved ønsker om byudvikling, anlæg og ændret anvendelse inden for beskyttelsesområderne altid sker en konkret vurdering af særligt værdifulde helheder og elementer, herunder omgivelserne hvorfra de kan opleves eller blive påvirket. Det skal vurderes, om den planlagte ændring er uforenelig med de særlige værdier, eller om den pågældende bebyggelse, anlægget med flere evt. kan gennemføres, hvis der tages særlige hensyn ved placering og udformning. Endelig skal offentlighedens muligheder for at opleve og få adgang til værdierne vurderes, hvor det er aktuelt.

Kommuneplanens krav om en konkret vurdering i forbindelse med ændringer af tilstanden inden for beskyttelsesområder tilsidesætter ikke allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan, der fx muliggør bestemte anlæg. Kun hvis ændringen går ud over fredningens eller lokalplanens rammer, skal der i disse tilfælde foretages en konkret vurdering i forhold til beskyttelsesinteresserne.

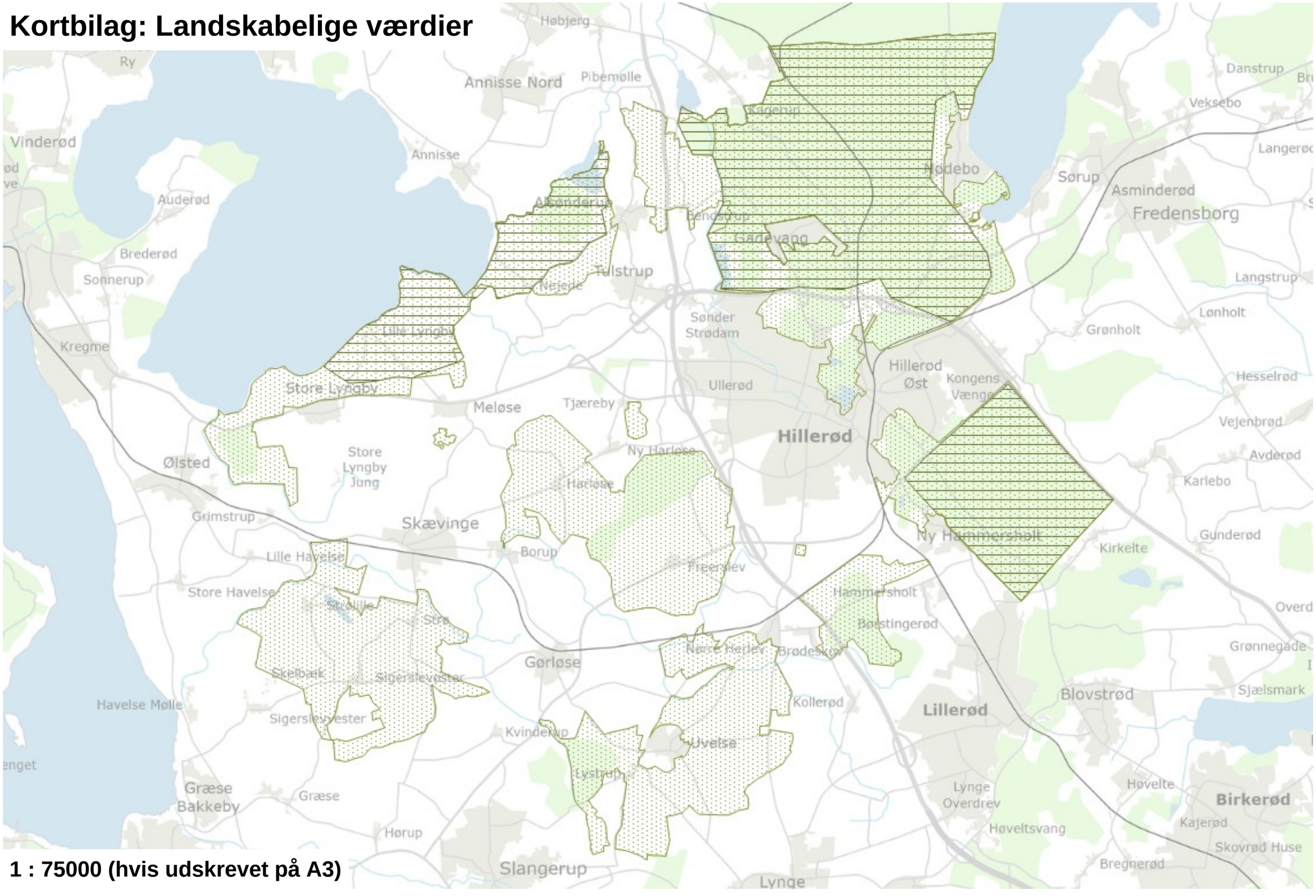
Ændringer af tilstanden og arealanvendelsen inden for beskyttelsesområderne forudsætter, at der er tale om væsentlige samfundsmæssige hensyn. Det vil sige, at byggeri og anlæg, som ikke er nødvendigt for landbrug, skovbrug og fiskeri, skal kunne begrundes som nødvendigt ud fra almene interesser. Anlægget må ikke stride mod kommunale overordnede og tværkommunale interesser og hensyn og skal være omfattet af en beslutning fra en offentlig myndighed med en nærmere begrundelse for det samfundsmæssige behov for anlægget eller ændringen. Med samfundsmæssige hensyn forstås således ikke kun større samfundsmæssige nødvendige anlæg såsom trafik- og forsyningsanlæg, men også andre offentlige og private anlæg, som kommunen vurderer er planlægningsmæssigt velbegrundede og forenelige med landskabsværdierne i det konkrete beskyttelsesområde.

Det betyder imidlertid også, at der i landzone uden for beskyttelsesområder, og alene ud fra et privat ønske, ikke kan gives tilladelse til fx rekreative anlæg eller placering af ren jord på landbrugsarealer. Rekreative friluftsanlæg kan bl.a. være begrundet ud fra almene interesser ved at være alment benyttede eller offentligt tilgængelige, ved at opfylde et samfundsmæssigt behov eller ved i øvrigt at tilgodese lokale almene hensyn.

Hvis der skal gennemføres anlæg, byggeri eller indgreb ud fra samfundsmæssige hensyn, som vil forringe konkrete landskabsværdier væsentligt inden for et beskyttelsesområde, må der i givet fald foretages en afvejning i form af et kommuneplantillæg, som prioriterer anlægget højere end beskyttelsesinteresserne.

Der blev med Kommuneplan 2013 lavet en fuldstændig revidering af beskyttelsesinteressen 'landskabelige værdier' på baggrund af en landskabskarakteranalyse. Der er ikke sket ændringer i forbindelse med Kommuneplan 2021.

Kortbilag: Landskabelige værdier



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Værdifuldt kulturmiljø



Hillerød Kommune vil beskytte og synliggøre værdifulde kulturmiljøer og kulturspor, både fra ældre og nyere tid.

De kulturhistoriske enkeltelementer og helheder i det åbne land skal beskyttes og sikres. Områder, der rummer væsentlige værdier knyttet til kulturhistorien i det åbne land, skal beskyttes, plejes og styrkes.

Hillerød Kommune vil sikre, at kirkerne og kirkeomgivelserne samt markante fortidsminder og fredede bygningsanlæg bevares som tydelige kendingsmærker i landskabet.

I 2015 kom parforcejagtlandskabet i Store Dyrehave og den sydlige del af Gribskov samt enkelte vejstykker på UNESCO verdensarvsliste sammen med Jægersborg Dyrehave i Lyngby-Tårbæk Kommune. Kommunen har en forpligtelse til at sikre, bevare og formidle den

del af parforcelandskabet, som ligger i kommunen som en del af verdensarven.

I samarbejde med lokalråd og andre aktører, skal kvaliteten af vores værdifulde kulturmiljøer fastholdes og udvikles. Formidlingen om kommunens kulturmiljøværdier og informationen om kulturmiljøværdierne i kommunen skal styrkes.

Retningslinjer

2.7.1
Inden for de udpegede værdifulde kulturmiljøer må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende kulturhistoriske helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Ændringerne kan dog ske som led i forbedring af områdernes kulturværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan.

2.7.2
Tilstanden og arealanvendelsen i de værdifulde kulturmiljøer må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og hvis det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer.

2.7.3
Inden for de værdifulde kulturmiljøer må der ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Bygninger, anlæg og skovrejsning inden for de værdifulde kulturmiljøer skal placeres og udformes under hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af kulturværdierne.

2.7.4
Inden for de værdifulde kulturmiljøer skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af kulturværdierne.

2.7.5
Inden for de værdifulde kulturmiljøer skal der i forbindelse med etablering af intensivt husdyrhold, der kræver miljøgodkendelse, foretages en konkret vurdering af konsekvenserne for kulturværdierne. Det skal ved den konkrete afgørelse om tilladelse eller ved fastsættelse af konkret tilladelsesvilkår sikres, at virksomheden eller anlægget ikke er til gene for oplevelsen af områdernes værdifulde kulturmiljøer.

2.7.6
I det øvrige landområde uden for de værdifulde kulturmiljøer skal kulturhistoriske helheder og sammenhænge i videst muligt omfang bevares.

2.7.7
Inden for de konkret afgrænsede kirkeomgivelser gælder, at byggeri, anlæg og skovplantning kun må gennemføres, hvis det ikke forringer samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø.

2.7.8
I de udpegede særlige landsbyer skal de karakteristiske, oprindelige træk tilstræbes bevaret, og eventuelt nybyggeri, anlæg m.v. skal ske på baggrund af en lokalplan. Eventuel

lokalplanlægning skal have til formål at bevare landsbyen og tage hensyn til kulturhistoriske, landskabelige og andre naturmæssige træk samt til sammenhængen med kulturhistoriske træk i den omgivende dyrkningsflade.

2.7.9
Indenfor bufferzonen på 300 meter omkring UNESCO verdensarvsarealer skal de værdier, der er knyttet til udpegningsgrundlaget, respekteres. I bufferzonen skal tilgængelighed, indsigt til og udkig fra verdensarvsarealerne prioriteres og bevares. Ny bebyggelse må kun opføres, såfremt det sker på baggrund af visualiseringer, og en konkret planmæssig vurdering kan godtgøre, at indsigten og udsynet til skovene som verdenskulturarv ikke forringes væsentligt.

Redegørelse Værdifuldt kulturmiljø

Hvad er værdierne?
Hillerød Kommune indeholder flere værdifulde kulturmiljøer dvs. afgrænsede områder, hvor samspillet mellem natur- og kulturgrundlag afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Det kan fx være en landsby og dens ejerlav og udskiftningsmønster, som det kan ses med levende hegn, sten- eller jorddiger, vejforløb og gamle mose- eller engarealer. Inden for områderne er der ofte også synlige spor fra oldtid til nyere tid, fx stendysser, gravhøje, kirker, landsbyer, husmandsbebyggelser og Frederiksborg Slot inde i Hillerød. Men der kan også være områder, hvor der ikke er synlige spor, men stor sandsynlighed for at gøre værdifulde fund i jorden.

Uden for de udpegede værdifulde kulturmiljøer findes der også spor og elementer, som har kulturhistorisk værdi, og som bør bevares. Det er især velbevaret bebyggelse, oprindelig vejstruktur og karakteristisk beplantning, eng, mose, overdrev som tillige har stor landskabelig værdi.

De udpegede særlige landsbyer
De udpegede særlige landsbyer udgør en særlig vigtig del af kommunens kulturmiljøer, fordi de er særligt velbevarede eller viser en særlig tydelig sammenhæng med de omgivende dyrkningsarealer.

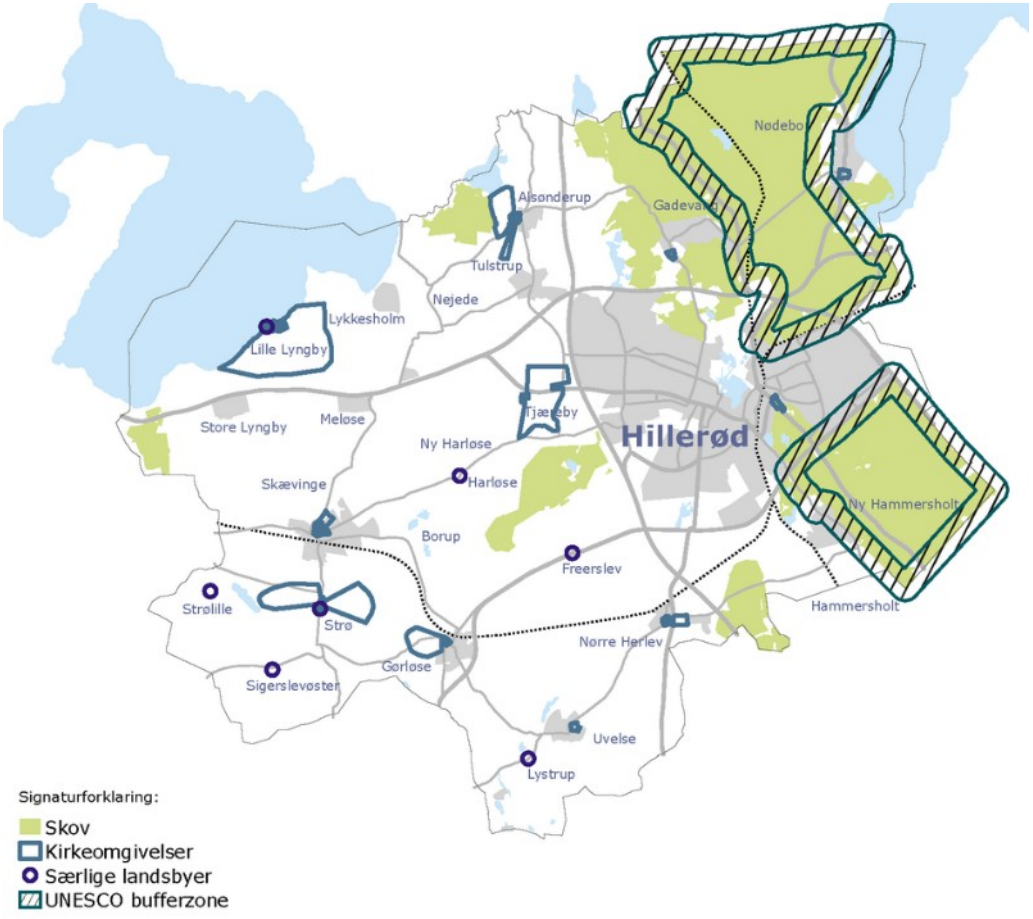
Kirkeomgivelser
Kirkeomgivelser er områder, hvor kirkerne og deres samspil med de omgivende arealer opleves særlig tydeligt. Udpegningen klarlægger de visuelle værdier og redegør for kirkernes placering og samspil med landskabet og evt. bebyggede omgivelser. Kirker beskyttes endvidere af kirkebyggelinjer, som har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. I tilfælde, hvor kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen, gælder forbuddet dog ikke. Beskyttelseslinjen regnes fra kirkebygningen og ikke eksempelvis fra kirkemuren. Bestemmelsen omfatter alt byggeri, herunder også placering af siloer, elmaster og vindmøller.

Beskyttede fortidsminder, sten– og jorddiger og kulturarvsarealer
Flere af de kulturhistoriske spor og elementer er beskyttet direkte gennem lovgivningen. Det gælder eksempelvis sten- og jorddiger og fortidsminder, som er beskyttet gennem museumslovens § 29a og § 29e. Andre er spor og elementer, der er beskyttet gennem fredninger. Oplysninger om alle kendte enkelte fortidsminder findes elektronisk i "Det kulturhistoriske Centralregister" på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside. Her findes også registreringen af "Kulturarvsarealer i Danmark", som omfatter bevaringsværdige arkæologiske lokaliteter, hvor der sandsynligvis gemmer sig værdifulde fund. Kulturarvsarealerne er en hjælp til bygherrer og myndigheder, så de i en tidlig fase kan se, om et areal har særlig arkæologisk betydning eller ej. Se den vejledende registrering af sten- og jorddiger på Danmarks Arealinformation eller Hillerød Kommunes webkort.

UNESCO verdensarv – Det nordsjællandske parforcejagtlandskab
I juli 2015 blev parforcejagtlandskabet i den sydlige del af Gribskov og Store Dyrehave samt nogle vejstykker udpeget som UNESCO verdensarvsarealer sammen med Jægersborg Dyrehave og Hegn.

Parforcejagtlandskabet blev verdensarvsareal, fordi vejsystemet i skovene er unikt i verdenen. Vejene blev anlagt af Christian d. V i slutningen af 1600-tallet og er bevaret helt op til i dag. Du kan læse mere om parforcejagtlandskabet på Hillerød Kommunes hjemmeside.

Rundt om skovene er der lagt en bufferzone. Indenfor bufferzonen skal der i planlægningen af arealerne tages hensyn til verdensarvsarealet, så der vedbliver at være indsigt til skovene.



Værdifuldt kulturmiljø

Hvad er værdierne sårbare overfor
Mange kulturhistoriske spor i landskabet er forsvundet eller er i fare for at gå tabt. Områder med kulturhistoriske interesser fra oldtiden er ofte sårbare over for indgreb i form af dræning og dybdepløjning, da det ødelægger eventuelle fund i jorden. Desuden er de fleste kulturmiljøer sårbare over for fx større byggeri og anlæg, skovrejsning, beplantninger, terrænregulering, fjernelse af karakteristisk beplantning og levende hegn, omlægninger af gamle vejstrækninger samt ændring af bygningsanlægs placering og udseende.

Hvordan tages hensyn til værdierne?
Kommuneplanens retningslinjer skal sikre, at der ved ønsker om byudvikling, anlæg, skovrejsning og ændret anvendelse inden for områder med værdifulde og bevaringsværdige kulturmiljøer, altid sker en konkret vurdering i forhold til de særligt værdifulde helheder og elementer. Herunder påvirkning af omgivelserne, hvorfra de kulturhistoriske bevaringsværdier kan opleves eller blive påvirket.

Bygninger og anlæg må ikke forringe, men skal derimod harmonere med de værdifulde og bevaringsværdige kulturmiljøer. En analyse ud fra de særlige og karakteristiske træk, fx bevaringsværdig bebyggelse, bebyggelsesmønster og byggetradition, ejendomsstruktur og egnstypisk beplantning skal indgå i den konkrete vurdering af placering og udformning af evt. nye bygninger, anlæg m.v. De må ikke virke dominerende og bryde helheden af landskabs- og naturtyper og kulturhistoriske elementer. Endelig skal offentlighedens muligheder for at opleve og få adgang til værdierne vurderes i den konkrete sagsbehandling.

Kommuneplanens krav om en konkret vurdering i forbindelse med ændringer af tilstanden inden for et område med værdifulde og bevaringsværdige kulturmiljøer tilsidesætter ikke allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan. Kun hvis ændringen går ud over fredningens eller lokalplanens rammer, skal der i disse tilfælde foretages en konkret vurdering i forhold til beskyttelsesinteresserne.

Ændringer af tilstanden og arealanvendelsen inden for områder med værdifulde og bevaringsværdige kulturmiljøer forudsætter, at der er tale om ”væsentlige samfundsmæssige hensyn”. Det vil sige, at byggeri og anlæg, som ikke er nødvendigt for landbrug, skovbrug og fiskeri, skal kunne begrundes som nødvendigt ud fra almene interesser. Anlæg m.v. skal således være omfattet af en beslutning fra en offentlig myndighed med en nærmere begrundelse for det samfundsmæssige behov for anlægget eller ændringen.

Med ”samfundsmæssige hensyn” forstås ikke kun større samfundsmæssigt nødvendige anlæg såsom trafik- og forsyningsanlæg, men også andre offentlige og private anlæg, som kommunen vurderer planlægningsmæssigt velbegrundede og forenelige med kulturværdierne i det konkrete område.

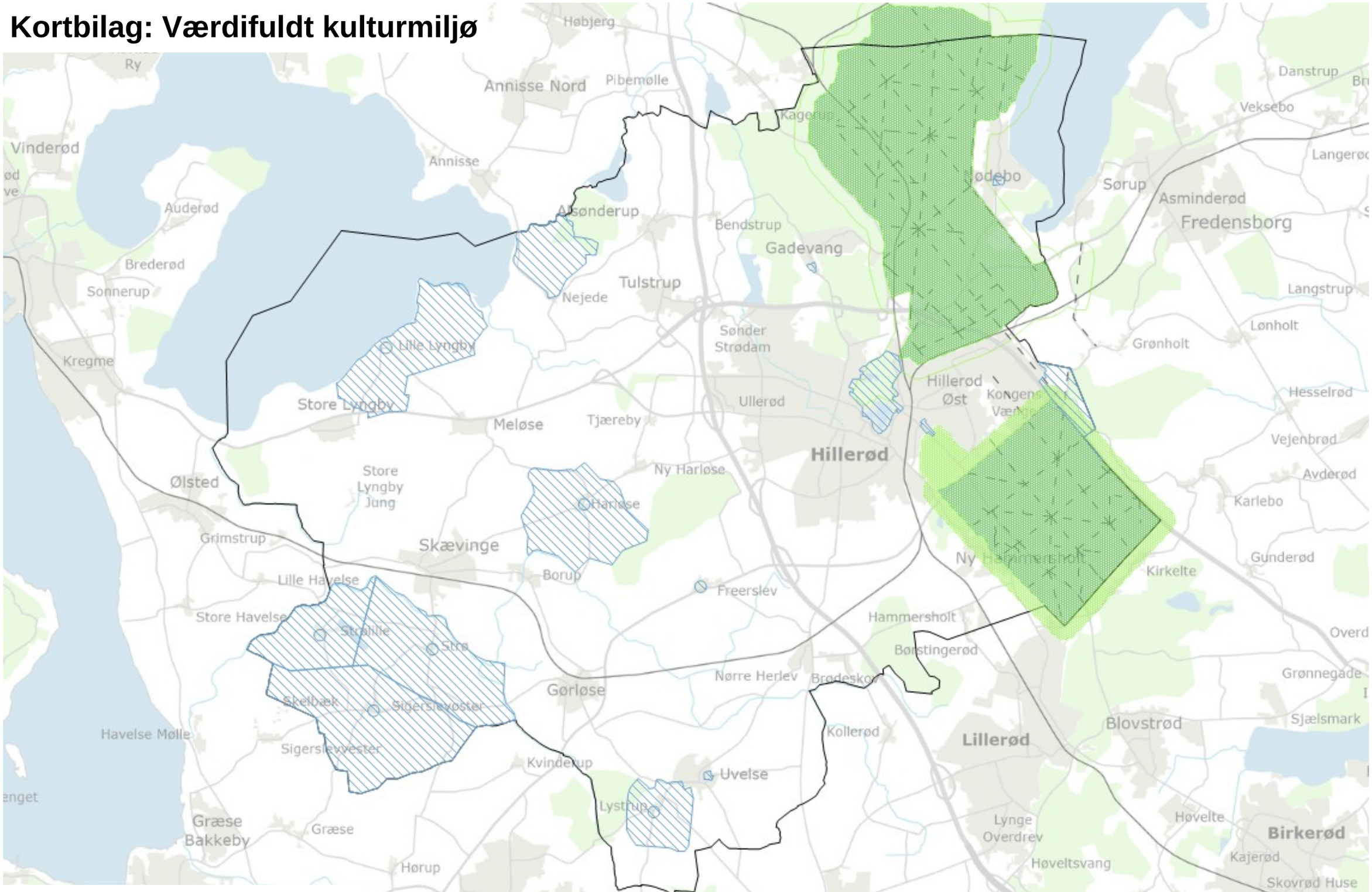
Hvis der skal gennemføres anlæg, byggeri eller indgreb ud fra samfundsmæssige hensyn, som vil forringe konkrete kulturværdier inden for et område med værdifulde kulturmiljøer, må der i givet fald foretages en afvejning i form af et

kommuneplantillæg, som prioriterer anlægget højere end beskyttelsen af de værdifulde kulturmiljøer.

Der er ingen ændringer i forhold til den tidligere udpegning i Kommuneplan 2017. Der er derfor heller ingen ændring i forhold til beskyttelsesgraden af de værdifulde kulturmiljøer i Kommuneplan 2021.

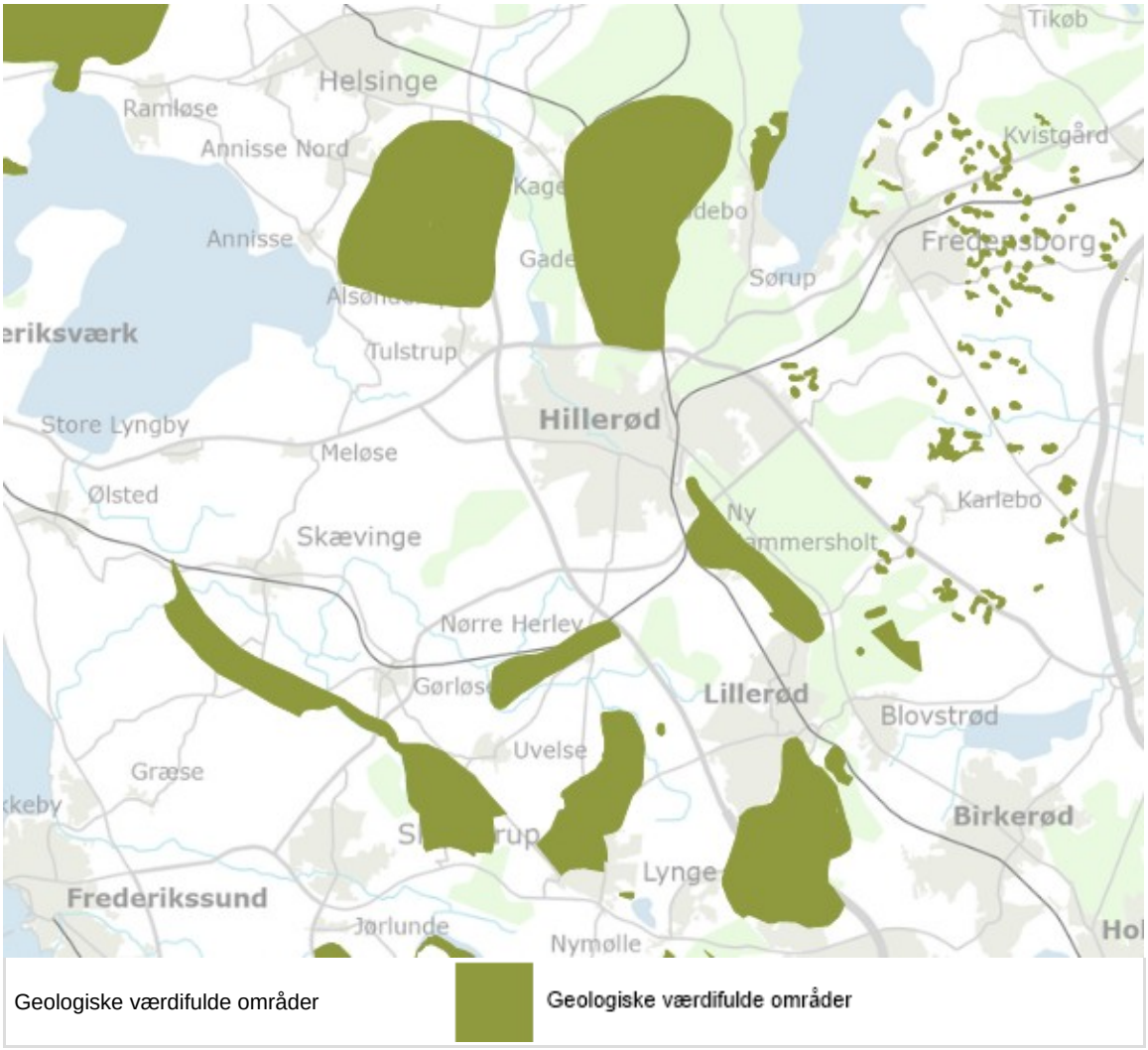
Det er et mål i næste kommuneplanperiode at få beskrevet bevaringsværdierne i de enkelte værdifulde kulturmiljøer, og i den næste kommuneplan revidere den nuværende udpegning i samarbejde med Nordsjællands Museum og andre aktører, herunder lokalråd.

Kortbilag: Værdifuldt kulturmiljø



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Geologiske værdifulde områder



Hillerød Kommune vil sikre, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgang og sammenhæng ikke sløres, men fremtræder intakte og tydelige i landskabet. Dette gælder både de nationale geologiske interesseområder samt lokale geologiske områder. Tilsammen kaldet geologiske værdifulde områder.

Retningslinjer

2.8.1
Inden for de geologiske værdifulde områder skal de karakteristiske sammenhængende geologiske helheder og enkeltelementer bevares på en sådan måde, at landskabets karakter og dannelsesformer ikke sløres.

2.8.2
Inden for de geologiske værdifulde områder må der kun meddeles tilladelse til byggeri, anlæg, ændret arealanvendelse eller ændret tilstand af et areals karakter i øvrigt, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn. Herudover skal der foretages en konkret planmæssig vurdering af, om ændringen kan ske uden at skæmme eller sløre landskabets dannelsesformer eller forringe mulighederne for at opleve, undervise og forske i de geologiske processer. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes geologiske værdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan.

2.8.3
Tilgængeligheden til de geologiske værdifulde områder og enkeltlokaliteter, samt muligheden for at opleve og forstå områdernes geologiske værdier, skal søges opretholdt eller forbedret.

2.8.4
Nye enkeltlokaliteter, i form af særligt værdifulde geologiske profiler der afdækkes ved råstofgravning, skal søges bevaret og aktivt plejet i forbindelse med efterbehandling af råstofgrave.

Redegørelse Geologiske værdifulde områder

Hvad er værdierne?
Naturstyrelsen har foretaget en udpegning af de nationale geologiske interesseområder, dvs. af områder og lokaliteter som vurderes at være unikke eksempler på dansk natur, geologisk set.

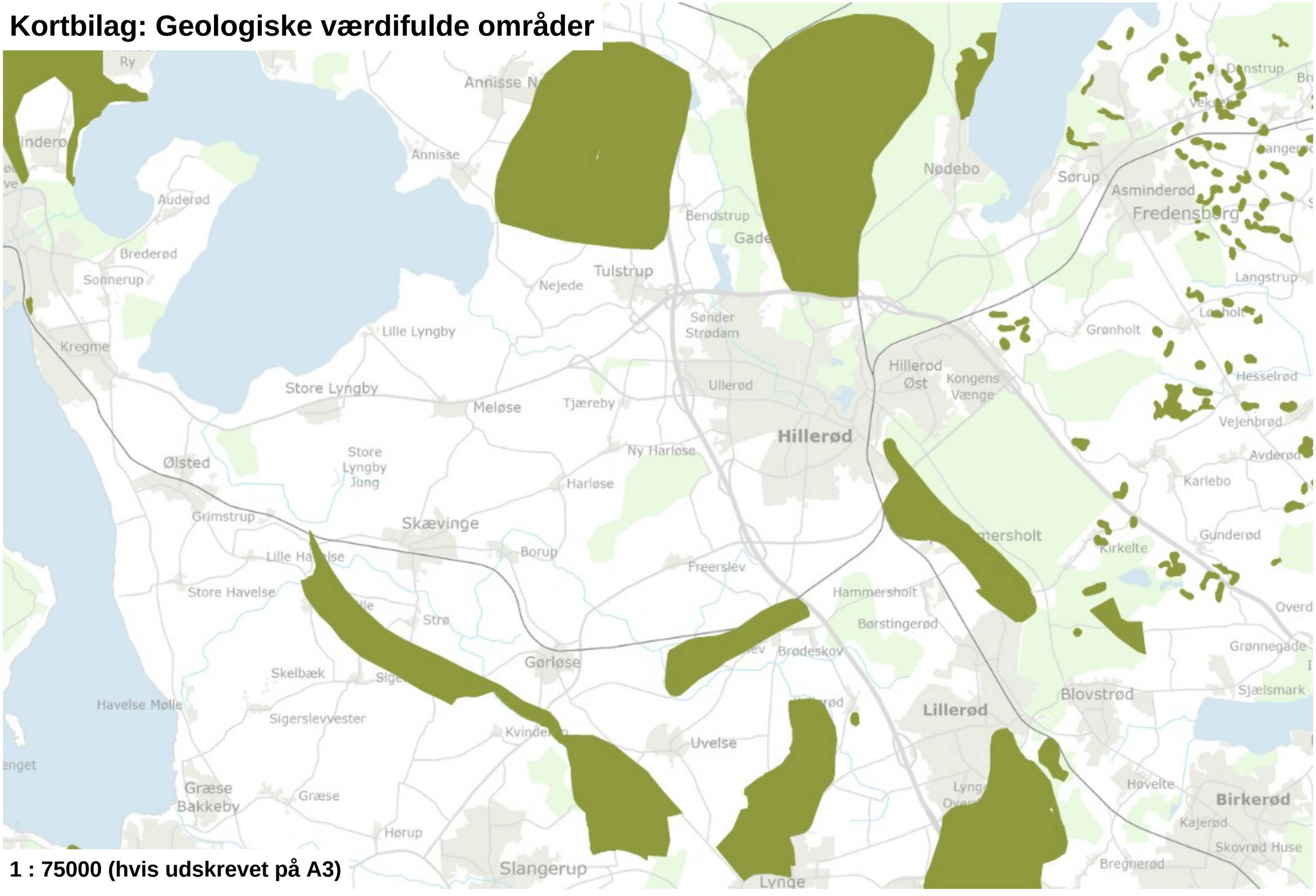
De nationale geologiske interesser knytter sig i Hillerød Kommune til Strø Bjerge, der er en næsten 22 km lang bakkeformation, der strækker sig fra Arresø til Lystrup Skov ved Slangerup. Strø Bjerge blev dannet, da isens afsmeltning for ca. 12.000 år siden efterlod forhøjninger i landskabet. Enkelte steder op mod 20 m høje bakkeformationer. Strø Bjerge er den længste, højeste og bedst bevarede åsformation på Sjælland. Åsen viser den geologiske udviklingshistorie lige fra istiden og helt op til i dag. Et andet nationalt område er en mindre del af Farum Naturpark indenfor kommunegrænsen ved Lystrup Skov. Området er et glacialt landskab, hvor det karaktergivende element er et netværk af tunneldale med åsrygge og langsøer. Landskabet mellem dalene tager ofte form af jævne plateauer med udbredte forekomster af grus. Dette tunneldalssystem kendes ikke fra andre steder i Danmark, hvorfor det har stort forskningsmæssigt potentiale.

Ud over de nationale geologiske interesseområder er der udpeget værdifulde lokale geologiske områder. Udpegningen er sket for at få særlig opmærksomhed på de geologiske værdier i disse områder, når der planlægges for det åbne land. De lokale værdifulde geologiske områder går flere steder på tværs af kommunegrænserne. Inden for kommunegrænsen ligger der værdifulde geologiske områder ved Strø Bjerge, Farum Naturpark der strækker sig op til Lystrup Skov, et område ved Ny Hammersholt, nord for Nørre Herlev, Gadevang, Nord for Nødebo og mellem Alsønderup og Pibe Mølle.

Hvad er værdierne sårbare overfor?
Områder med geologiske interesser er især sårbare over for visuelle ændringer, som fjerner eller slører landskabets oprindelige former. Det drejer sig først og fremmest om ødelæggelse ved bortgravning, råstofindvinding eller terrænreguleringer og jorddeponering m.v., som ændrer karakteristiske oprindelige landskabsformer. Men de geologisk værdifulde områder er også sårbare over for dominerende eller forstyrrende bebyggelse og anlæg, tilplantning med skov, plantager og lignende, naturlig tilgroning med krat og træbevoksning samt dræning der ændrer jordlagsstrukturen.

Hvordan tages hensyn til værdierne?
Inden for de geologiske værdifulde områder må der som hovedregel kun opføres bygninger og nye anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller bygninger og anlæg som ikke slører eller forringer oplevelsen af de særlige landskabsdannelser. Der kan normalt ikke gives tilladelse til råstofgravning, terrænregulering eller større beplantninger. En analyse ud fra de særlige og karakteristiske geologiske landskabstræk, terrænforhold og udsigtsforhold bør indgå i den konkrete vurdering af placering og udformning af evt. nye bygninger, anlæg, skovbeplantning eller andre indgreb, så de ikke virker dominerende eller forstyrrende.

Kortbilag: Geologiske værdifulde områder



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Friluftsliv

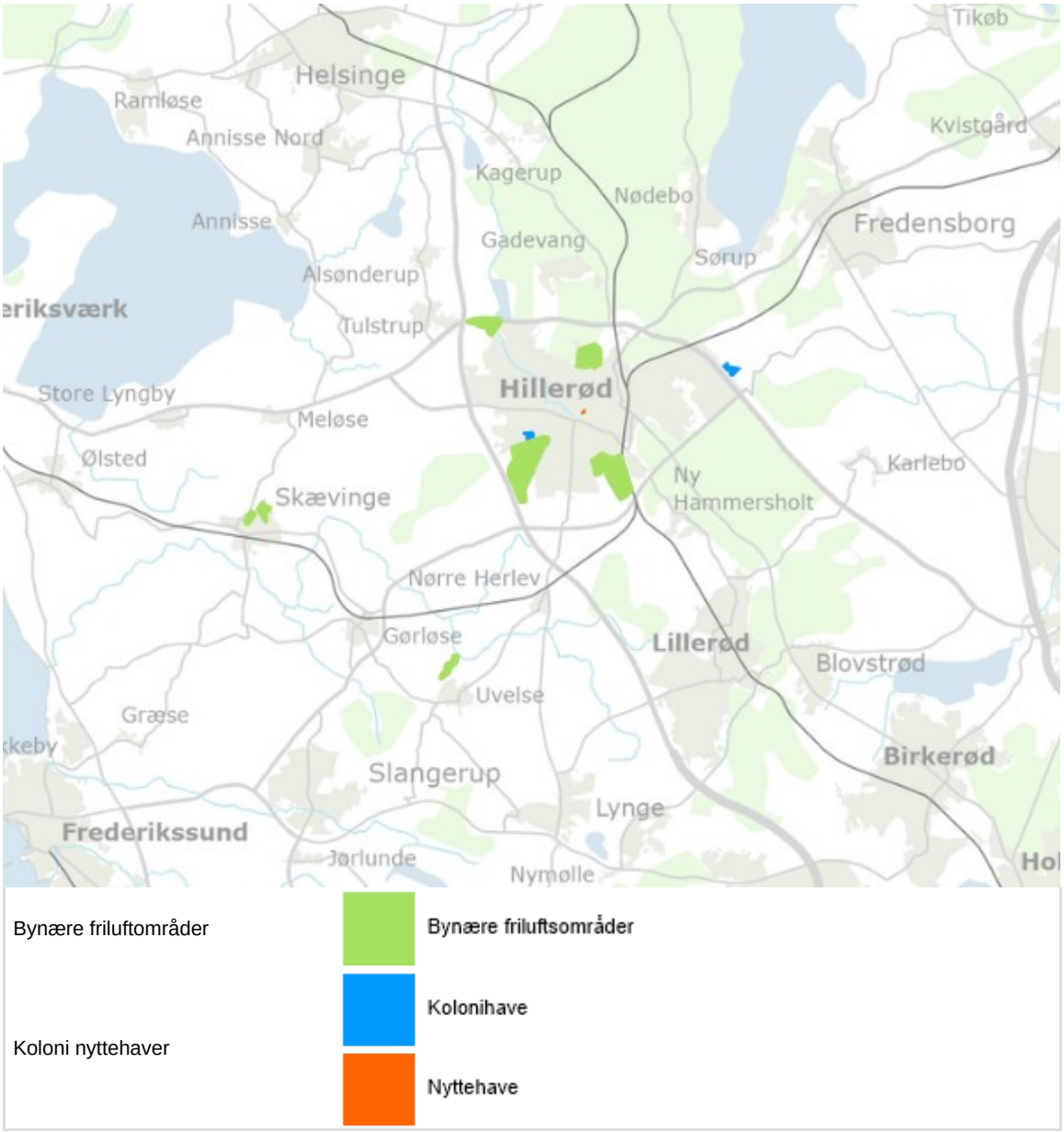
I Hillerød Kommune er naturen tæt på og med en nærhed, der bidrager til et aktivt friluftsliv.

Kommunens opgave er at støtte udviklingen af et friluftsliv, som fremmer sundhed og et mangfoldigt idrætsliv samt stimulerer sanserne. Derfor arbejder kommunen for bedre adgang til det åbne land og på at skabe plads til et aktivt friluftsliv på mange niveauer.

Kommunen skal skabe rammer for oplevelser for borgere, turister og erhvervslivet. Det kan være i form af en tur i skoven, en cykeltur på stinettet, en hverdagsløbetur i et nærliggende grønt område, eller bare at nyde stilheden, landskabet og nærheden til naturen. Dertil kommer den mere sportsbetonede side af friluftslivet, som kan kræve store arealer og et anlæg i det åbne land fx golfbaner, rideanlæg, friluftsscener m.m.

Udviklingen af friluftslivet kræver, at vi går sammen om det. Vi er alle aktører, og de mange frivillige og foreninger på kultur-, natur-, idræts- og fritidsområdet er med til at skabe, hvad Hillerød Kommune kan tilbyde af aktiviteter.

Friluftsområder



I Hillerød Kommune er naturen tæt på, og med en nærhed der bidrager til et aktivt friluftsliv. Byrådet støtter udviklingen af et friluftsliv, som fremmer sundhed og et mangfoldigt idrætsliv samt stimulerer sanserne. Kommunen arbejder for at fremme bedre adgang til det åbne land og skabe plads til et aktivt friluftsliv på mange niveauer.

Kommunen vil fremme oplevelser for borgere, turister og erhvervslivet. Det kan være i form af en tur i skoven, en cykeltur på stinettet, en hverdagsløbetur i et nærliggende grønt område eller bare at nyde stilheden, landskabet og nærheden til naturen. Dertil kommer den mere sportsbetonede side af friluftslivet, som kan kræve store arealer og et anlæg i det åbne land fx golfbaner, rideanlæg, friluftsscener m.m. Læs mere om dette under afsnittet Turisme, ferie- og friluftsanlæg.

Hillerød Kommune vil arbejde for, at der gives mulighed for friluftsliv i det åbne land og i den bynære zone, hvor hensynet er det rekreative, så områderne friholdes for byfunktioner og støj, også fra andre friluftsanlæg. Vi vil arbejde for, at der er offentlig tilgængelighed til friluftslivet, og at vi får etableret et friluftsliv, der inspirerer til bevægelse.

Kommunen vil via udpegning af bynære friluftsområder sikre, at der i tilknytning til Hillerød og Skævinge er områder, hvor friluftslivet er i fokus i umiddelbar nærhed til byen. Ligeledes vil vi sikre, at der er mulighed for, at beboerne i de tæt bebyggede byområder får mulighed for rekreation m.v. bl.a. i form af kolonihaver og nyttehaver.

Hillerød Kommune vil indgå samarbejde med relevante aktører, så vi i fællesskab kan fastholde og udvikle kvaliteten i vores natur, kultur og de oplevelser vores kommune rummer samt øge formidlingen heraf.

Retningslinjer

2.9.1
I de udpegede områder til lokale bynære fritidsformål ved Hillerød by og Skævinge by, kan der planlægges for konkrete arealer og anlæg til overvejende almene ikke-bymæssige friluftsformål samt for anlæg til det overordnede stinet i landområdet jf. områdernes rammebestemmelser.

2.9.2
Bynære friluftsområder skal fastholdes i landzone.

2.9.3
Udlagte arealer til kolonihaver/overnatningshaver opretholdes.

2.9.4
Ved fornyet lokalplanlægning af kolonihaveområder skal det sikres, at nye havelodder ikke er større end 400 m², og at de ikke anvendes til helårsbosætning.

2.9.5
Til nye kolonihaveområder og til kommunalt ejede kolonihaveområder skal der være adgang for offentligheden til fods på veje og stier i området fra kl. 8 til kl. 21 i perioden fra den 1. april til den 30. september.

2.9.6
I overnatningshaverne er det tilladt at overnatte i sommerhalvåret. Overnatning er derimod ikke tilladt i daghaverne, men der kan opstilles mindre havehuse, redskabsskure og lignende.

Redegørelse Friluftsområder

Det åbne land i sin helhed har en rekreativ værdi for befolkningen. Generelt kan der udlægges områder til friluftsformål, hvor der stadig opretholdes en landbrugsmæssig anvendelse, som er forenelig med de rekreative interesser. Områder, der udlægges til rekreativ brug, ligger ofte i områder, der har en rekreativ oplevelsesværdi. De beskyttelsesinteresser der er i det åbne land såsom landskabs-, natur- og kulturværdier skal respekteres, bevares og om muligt styrkes.
Rekreativ brug af vandløb og søer er beskrevet under vandløb og søer.

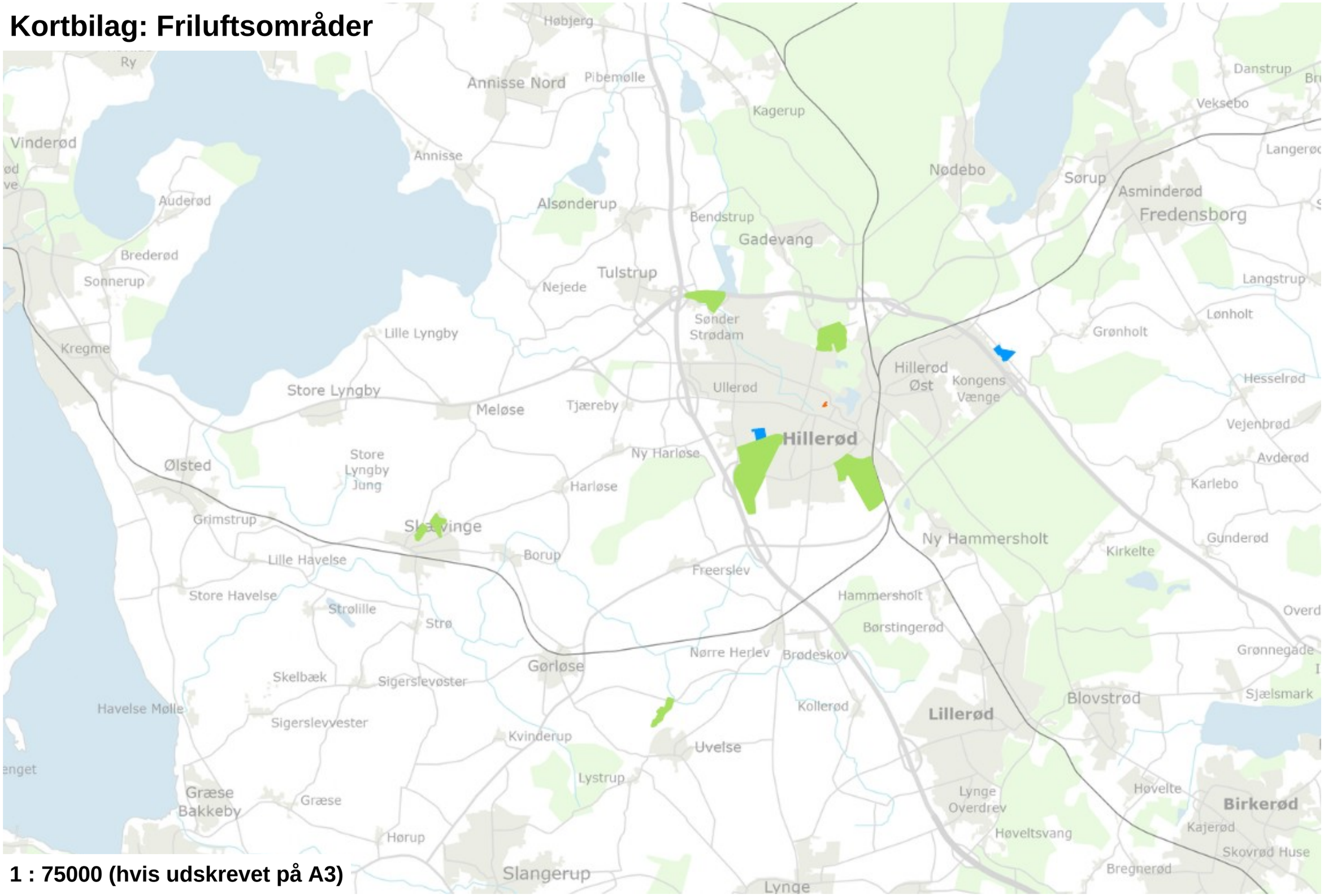
Kolonihaver

Et kolonihaveområde er defineret som et areal, der omfatter mindst 5 havelodder. Begrebet kolonihaver omfatter ud over nyttehaver også overnatningshaver, hvor der er mulighed for at opføre en bygning til eventuelt dag- og natophold. Kommunen skal sikre, at der er udlagt bynære arealer til kolonihaver i et antal og med en placering, der er i overensstemmelse med bebyggelsesforholdene og mulighederne for at udlægge kolonihaveområder i kommunen. Arealerne skal ligge i cykelafstand fra en station (højst 4 km) og med god adgang for cyklister.

Det skal ved lokalplanlægningen sikres, at nye havelodder ikke er større end 400 m², samt at de ikke anvendes til helårsbeboelse. I Hillerød Kommune er der kolonihaver ved Tirsdagsskoven mellem Rønnevang og Trollesmindealle samt ved Kulsviervej. Derudover er der 30 ha til fritidsformål i form af overnatningshaver i en afstand af maksimalt 4 km fra Hillerød Station.

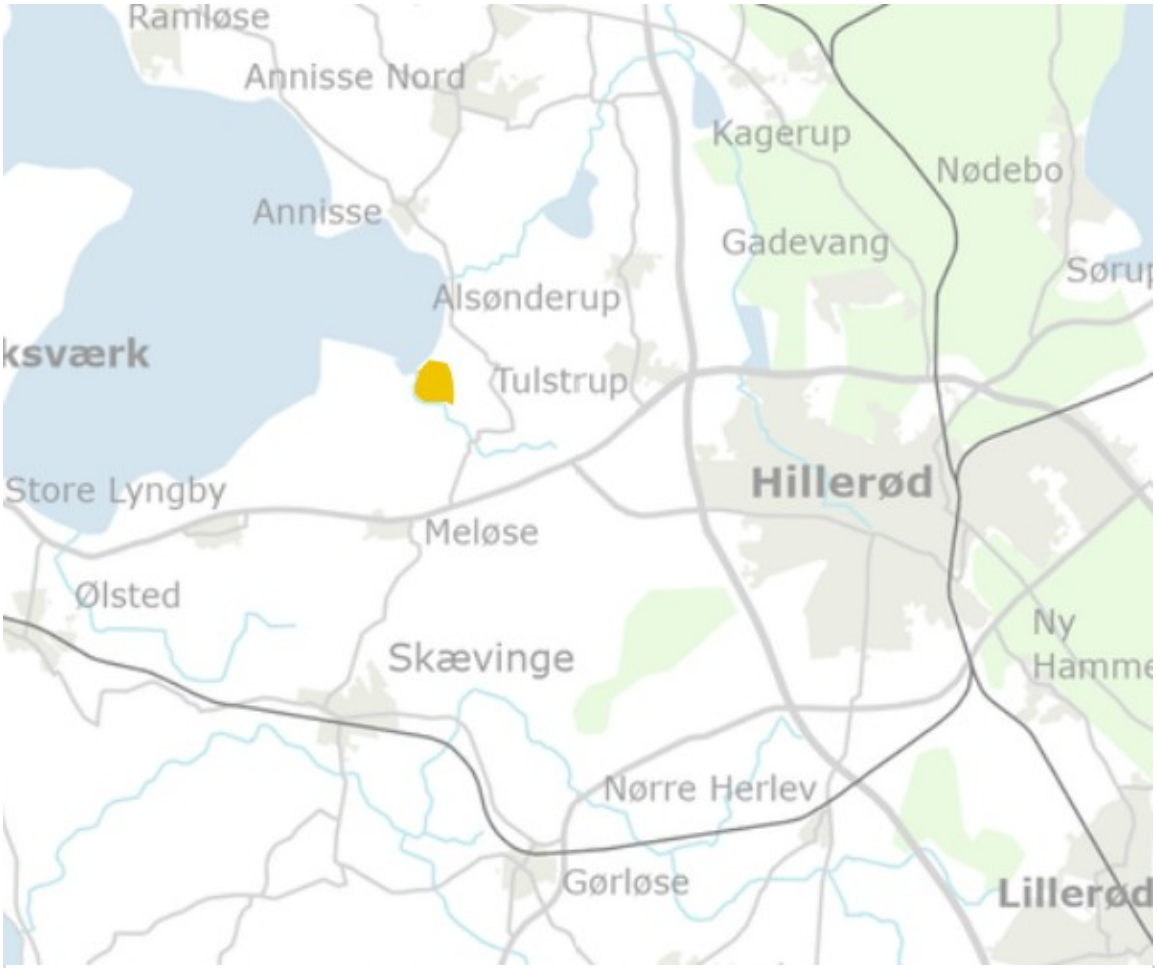
Der er udlagt yderligere areal i forbindelse med kolonihaverne på Kulsviervej, som endnu ikke benyttes. Dette areal forventes at kunne tilfredsstille efterspørgslen på nyttehaver og overnatningshaver i planperioden. Samtlige af de eksisterende kolonihaver i kommunen blev permanente ved lovens ikrafttræden. Varige haver, som de kaldes i loven, kan ikke nedlægges, med mindre samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt.

Kortbilag: Friluftsområder



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Sommerhuse



Kp zonekort sommerhuse — Sommerhusområde

Jf. Fingerplanen skal kommuneplanen sikre, at eksisterende sommerhusområder fastholdes som rekreative områder til ferieformål i Region Hovedstaden. Formålet er at sikre rekreative områder og muligheder for at opfylde ønsker om en fritidsbolig til fridage og ferier.

Hillerød Kommune har tre sommerhusområder, som alle er fuldt udbyggede; Lykkesholm, Pilevang og Lindholm syd for Lystrup.

Den statslige interesse i at opretholde alle sommerhusområder i regionen betyder, at kommunens tre sommerhusområder fastholdes til rekreative områder til ferie- og fritidsformål.

Retningslinjer

2.10.1
De tre sommerhusområder i Hillerød Kommune udlægges til sommerhusområder, rekreative områder til ferie- og fritidsformål.

Redegørelse Sommerhuse

Sommerhuse
Regulering af sommerhuse sker både i planloven og sommerhusloven. Sommerhusområder er omdrejningspunkt for turismen uden for de større byer og vigtige rekreative områder for befolkningen. Samtidig er sommerhusområderne med til at understøtte butikslivet og skabe arbejdspladser lokalt.

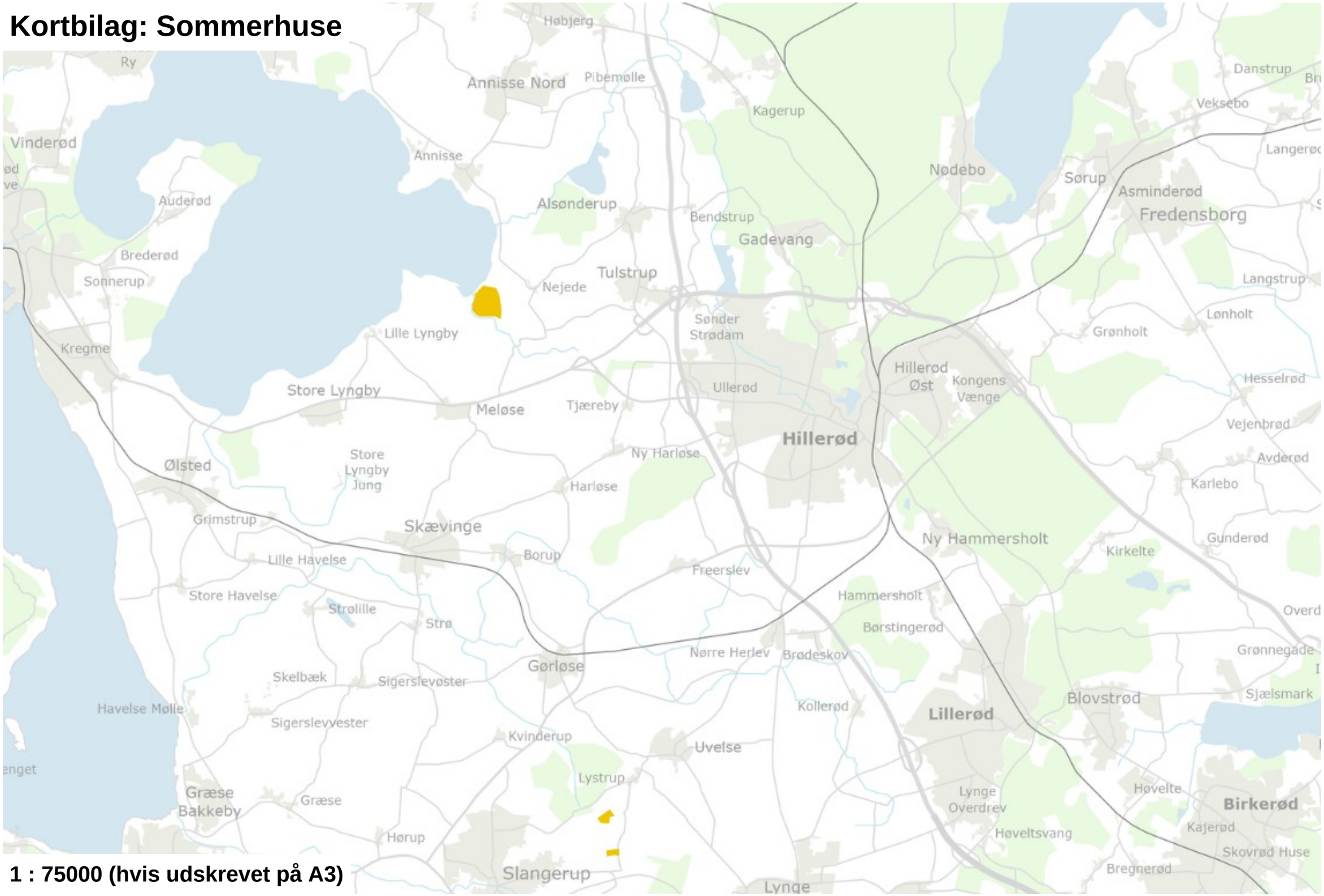
Planloven indeholder bestemmelser om sommerhuse, herunder bl.a. regler om sommerhusgrunde og -områder, pensionistreglen og regler om anvendelse af sommerhuse i vinterhalvåret.

Sommerhuse i sommerhusområder
Danmark er efter planloven inddelt i zoner: Byzoner, landzoner og sommerhusområder. Sommerhuse i sommerhusområder må som hovedregel kun benyttes i sommerhalvåret og - ifølge det såkaldte forbud mod helårsbeboelse - til kortvarige ferieophold i vinterhalvåret.

Reglerne skal:

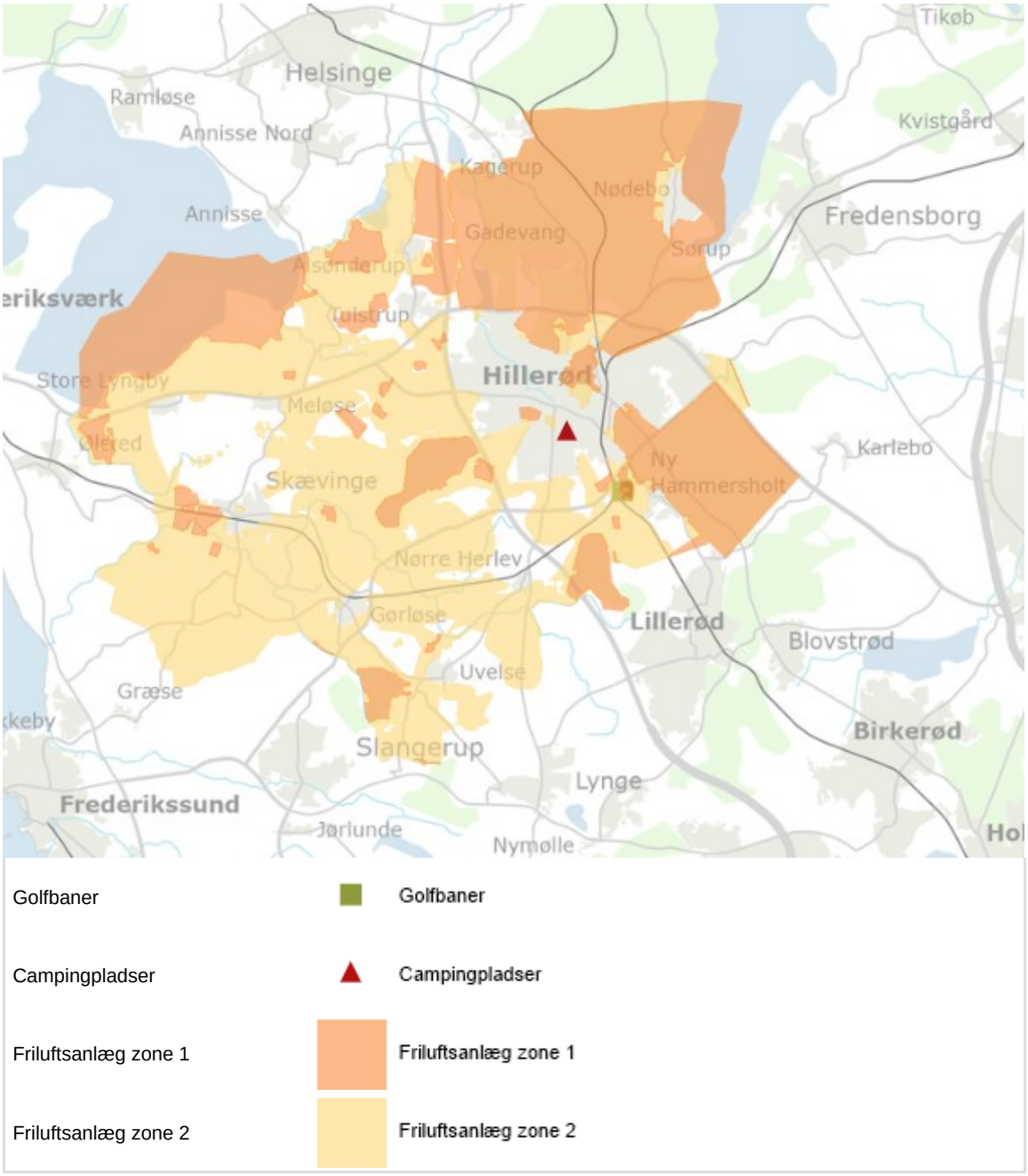
- sikre, at sommerhusområder fastholdes til rekreative formål
- hindre, at sommerhusområderne udvikler sig til parcelhuskvarterer
- medvirke til, at der ikke opstår et uhensigtsmæssigt pres for at udlægge nye sommerhusområder.

Kortbilag: Sommerhuse



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Turisme, ferie- og fritidsanlæg



Det åbne land skal fortrinsvis opleves som et overvejende dyrket landbrugslandskab og natur. Det er således kun fritidsanlæg, som ikke kan indpasses i byen, der kan lokaliseres i det åbne land.

Målet er, at det åbne land indeholder en bred vifte af fritidsanlæg, der kan tilfredsstille behovet for fritidsaktiviteter og oplevelser, samt at friluftsanlæggene gøres offentlig tilgængelige og kan anvendes til flere former for friluftsaktivitet.

Retningslinjer

2.11.1
Friluftsanlæg, der af areal- eller miljømæssige grunde ikke kan placeres i byen, kan placeres i landområdet under hensyntagen til beskyttelsesområdernes landskabs-, natur- og kulturværdier.

2.11.2
Friluftsanlæg skal så vidt muligt anvendes til flere forskellige friluftsaktiviteter og være offentligt tilgængelige. Ved indpasning af friluftsanlæg i landområdet skal støj, belysning, bygninger og anlæg begrænses og udformes med hensyntagen til omgivelserne.

2.11.3
Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet i form af oplevelsesmuligheder langs søerne og i det øvrige landområde, når det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne. Støttepunkter skal fortrinsvis placeres, hvor der er god stiadgang. De kan indrettes i eksisterende bygninger eller knyttes til eksisterende frilufts-, kultur- eller overnatningsanlæg i landområdet. I støttepunkter kan der etableres begrænsede anlæg, der støtter det almene friluftsliv, fx mindre parkeringspladser, primitive teltpladser, shelters, kiosk, mindre udlejnings- eller udskænkningssteder og naturformidling.

2.11.4
Naturskoler, fritidscentre og besøgsgårde kan etableres uden for zone 1 og 2. I zone 2 kan naturskoler, fritidscentre, besøgsgårde og tilsvarende begrænsede bygningsanlæg etableres eller indrettes i eksisterende bygninger, når anvendelsen efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne.

2.11.5
I zone 1 kan der ikke etableres nye golfbaner, rideanlæg eller andre større landskabeligt indgribende areal- eller bygningskrævende friluftsanlæg, og eksisterende anlæg kan ikke udvides. Råstofområder, der ikke er udgravet, overgår fra zone 1 i takt med, at de er efterbehandlet. Uden for zone 1 og zone 2 kan der anlægges nye golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende friluftsanlæg der kræver bygninger, og eksisterende anlæg kan udvides i områder uden beskyttelsesinteresser.

2.11.6
I zone 2 kan der anlægges nye golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende friluftsanlæg, der kræver bygninger, og eksisterende kan udvides under forudsætning af, at landskabs-, natur- og kulturværdier inden for beskyttelsesområder ikke forringes, og at der tages hensyn til kommuneplanens øvrige retningslinjer.

2.11.7
Uden for zone 1 og 2 kan der anlægges nye golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende friluftsanlæg, der kræver bygninger, og eksisterende anlæg kan udvides i områder uden beskyttelsesinteresser. Nyanlæg og udvidelse af eksisterende anlæg kan ske i efterbehandlede råstofgrave, når det sikres, at anlægget ikke sprøjtes, gødskes eller på anden måde forurener grundvandet. Undtaget fra dette krav er dog udvidelser af eksisterende anlæg i efterbehandlede lergrave, hvor det er dokumenteret, at der ikke er risiko for grundvandsforurening.

2.11.8
Placering af nye støjende fritidsaktiviteter kan ske uden for zone 1 og 2 på baggrund af en konkret vurdering.

2.11.9
Golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende anlæg med bygninger skal overalt tilpasses landskab og beplantning, og terrænregulering må kun finde sted i begrænset omfang, med mindre anlægget indrettes i efterbehandlede råstofgrave. Anlæg, bygninger og udenoms

arealer skal i videst muligt omfang være offentligt tilgængelige. Bygninger og parkeringsanlæg skal holdes samlet og knyttes til eksisterende bygninger, hvis det ikke strider mod landskabshensyn eller medfører væsentlige støj- eller trafikgener. Der må ikke indrettes kunstig belysning bortset fra dæmpet belysning ved bygninger og parkering. Anlæggets drift må ikke forringe grundvandskvaliteten. Golfbaner, der ligger inden for kildepladszoner og nitratfølsomme områder, skal drives miljøvenligt, hvilket betyder, at banerne etableres og drives med et minimalt forbrug af gødning og pesticider. Vanding skal så vidt muligt ske ved brug af overflade- eller genbrugsvand.

2.11.10
Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet med bl.a. primitive teltpladser og anløbsbroer for kanoer og kajakker ved søer, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne.

2.11.11
Overflødiggjorte landbrugsbygninger kan indrettes med indtil 10 værelser/ferielejligheder på maks. 40 m², når ejeren selv bor på ejendommen.

2.11.12
Primitive teltpladser kan i princippet etableres overalt, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresser.

2.11.13
Nye vandrehjem kan indrettes i eksisterende bygninger i landområdet, såfremt det ikke forringer landskabs-, natur- og kulturværdier inden for beskyttelsesområderne.

2.11.14
Mindre kulturelle anlæg af lokal betydning kan efter konkret vurdering tillades indrettet i eksisterende bygninger.

Redegørelse Turisme, ferie- og fritidsanlæg

Det er vigtigt for befolkningens sundhed, at kommunen giver plads til et aktivt friluftsliv. Det almene friluftsliv kræver ikke store anlæg, til gengæld bidrager et aktivt friluftsliv til befolkningens livskvalitet.

Der er dog også en anden sportsbetonet side af friluftslivet, som beslaglægger store arealer og forudsætter anlæg i det åbne land som f.eks. golfbaner, rideanlæg med lugtgener, spejder- og jagthytter, friluftsscener, boldbaner, campingpladser, feriecentre, vandrehjem, besøgsgårde, sommerland og meget mere. En del af disse anlæg kan ikke finde plads i byområdet, fordi de fylder for meget, og der må derfor planlægges for, hvor anlæggene bedst kan placeres i landområdet.

Retningslinjerne skal sikre, at friluftsanlæg, der er afhængige af en placering i landområdet, placeres hensigtsmæssigt og kan sameksistere med andre aktiviteter uden for byområdet og under hensyn til, at der bevares uberørte områder til stille natur- og landskabsoplevelser. Retningslinjerne og den tilhørende zoneinddeling hindrer ikke rekreative anlæg, der allerede er fastlagt i en fredning, lokalplan o.l. I mange tilfælde er det nødvendigt med en konkret vurdering af, om et areal er omfattet af grænseværdierne for rekreative områder. Retningslinjerne

gælder for nye anlæg, men også for udvidelser og væsentlige ændringer, der har betydning for støjen. Retningslinjerne omfatter støjfølsom anvendelse. Det er f.eks. boliger, sommerhuse og andre rekreative formål.

Flersidig anvendelse
For at sikre en optimal udnyttelse af de begrænsede grønne områder og åbne landskaber, er det fremover et grundlæggende princip, at der så vidt muligt planlægges for en flersidig anvendelse af friluftsanlæg i det åbne land. Offentligheden bør have adgang til at benytte anlæg og bygninger af almen interesse, der skal tages hensyn til naturen, så anlæggene også bliver udflugtsmål, og der skal anlægges stier, som giver adgang til andre natur- og landskabsområder. Gennemføres dette, kan friluftsanlæg til f.eks. golf og ridning også bruges til aktiviteter som gåture, skiløb, cykling, leg og boldspil.

Støttepunkter
Kommuneplanen giver mulighed for at realisere fremtidige støttepunkter med formålet at fremme det almene friluftsliv. Områder der byder på landskabs-, kultur- og naturoplevelser, åer og søer, er steder, hvor støttepunkter kan blive attraktive og gavne friluftslivet. Støttepunkter indebærer kun beskedne anlæg; mindre parkeringsområder, primitive teltpladser, shelters, kiosk, mindre udlejnings- eller udskænkningssteder og naturformidling. Derfor kan de ofte etableres uden at genere de landskabs- og naturværdier, som de besøgende kommer for at nyde. Støttepunkter skal have god stiadgang, og kan de nås med offentlig transport, er det en fordel. De kan med fordel indrettes i eksisterende bygninger eller ved friluftsanlæg i det åbne land, som har en form for betjening.

Stilleområder
Uforstyrrede områder med begrænset støj har en stor værdi, fordi der bliver stadig færre og mindre landskabsområder her i landet, som ikke er berørt af byudvikling og tekniske anlæg. I kommuneplanlægningen skal det sikres, at der er områder i kommunen, hvor der er uforstyrrede naturområder. Hillerød Kommune er omkranset af store skove, og især i Gribskov er der mulighed for, at man kan nyde stilheden i naturen. Derfor er der ikke behov for at udlægge særlige stilleområder.

Arealkrævende anlæg
Kommuneplanen indeholder en zoneinddeling (zone 1 og zone 2) af landområdet, afhængig af om store friluftsanlæg kan sameksistere med andre interesser og aktiviteter udenfor byområdet. Retningslinjerne gælder for nye anlæg og ændring eller udvidelse af eksisterende anlæg. Kommuneplanen respekterer allerede fastlagte anlæg, som er muliggjort gennem fredning, lokalplan o.l.

Zone 1 er en ”forbudszone”, hvor nye arealkrævende friluftsanlæg ikke kan placeres, fordi de er uforenelige med andre interesser såsom internationale naturbeskyttelsesområder for dyr og planter, eksisterende skov, råstofområder der ikke er udgravet og arealer til transportkorridorformål.

Zone 2 er en zone med bl.a. beskyttelsesinteresser. Her åbner kommuneplanen mulighed for at indpasse arealkrævende friluftsanlæg, hvis der tages hensyn til beskyttelsesinteresser, landbrug, skovrejsning, lavbundsarealer og andre kommuneplaninteresser, herunder de værdier der er årsagen til udpegningen af beskyttelsesområdet. Det er en klar forudsætning, at der foretages en konkret

vurdering, så beskyttelsesområdernes landskabs-, natur- og kulturværdier ikke forringes. Det forudsætter endvidere, at eventuelle friluftsanlæg i zone 2 ikke griber ind i beskyttede områder såsom § 3-naturområder, potentielle vådområder og fredede områder m.v. Golfbane og store rideanlæg medfører intensiv brug af arealer, der ændrer landskabets karakter og oplevelsen. Derfor skal anlæggene tilpasses stedets terræn og beplantning. Naturtyper og beskyttelsesområder med unikke landskabs- og kulturværdier må ikke tilsidesættes.

I områder udenfor zone 1 og zone 2 kan etableres nye arealkrævende friluftsanlæg, herunder støjende friluftsanlæg, hvis der tages hensyn til § 3-naturområder, grundvandets særlige sårbarhed i tidligere grusgrave og eventuelt andre kommuneplanmæssige interesser i området.

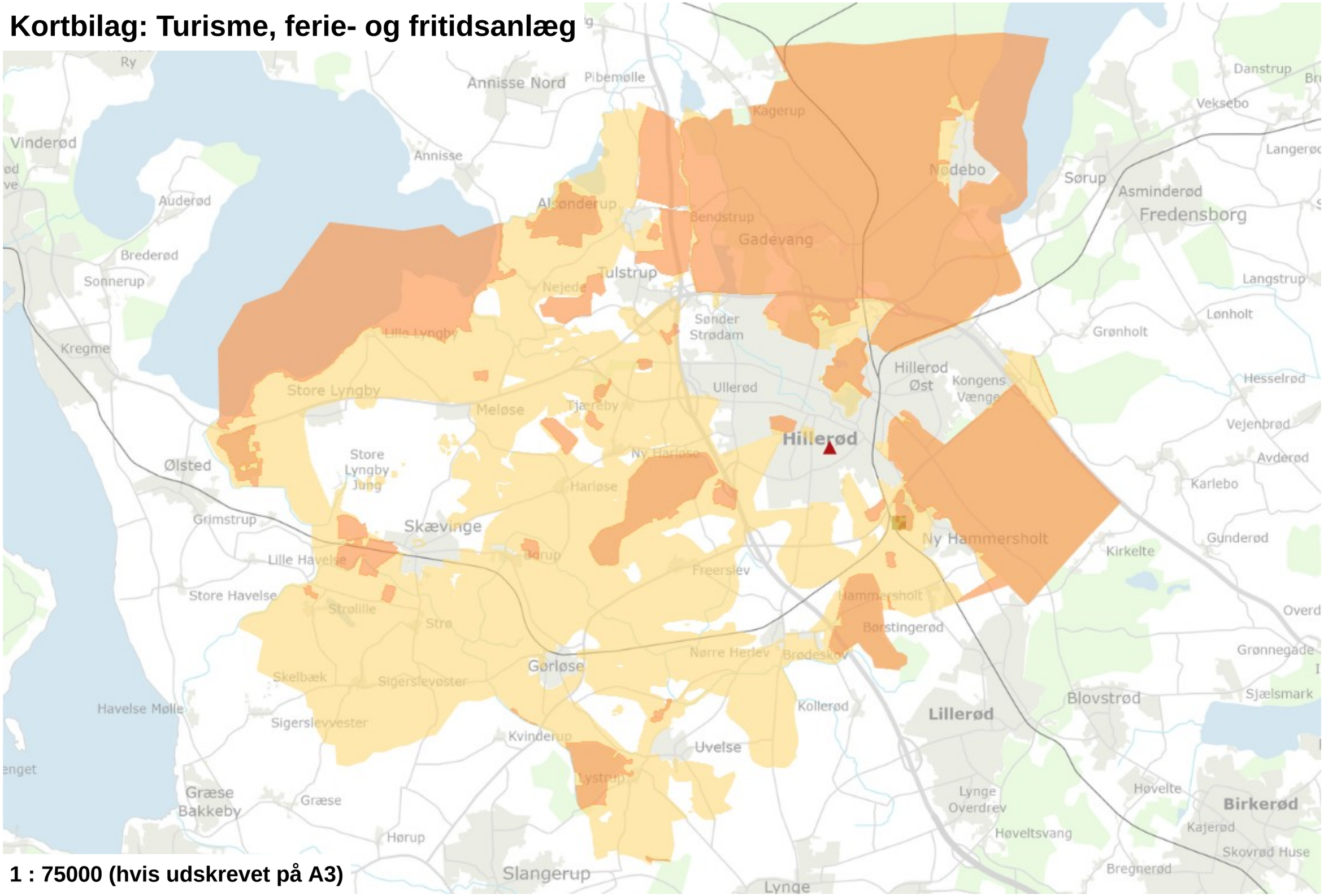
Friluftsanlæg ved sø
Eventuelle nye anlæg forudsætter, at der foreligger et konkret projekt med oplysninger om placering, omfang, miljøpåvirkninger m.v., og at der udarbejdes kommuneplantillæg.

Kulturelle anlæg, forlystelser og overnatning
De fleste kulturelle anlæg, forlystelser og overnatningsanlæg bør placeres i byområdet, hvor udbuddet af service, oplevelser og trafikbetjening er stort. Museer, forlystelsesparker, teatre, hoteller, vandrehjem, campingpladser og autocamping skal normalt ikke placeres uden for byen. Dog er der tradition for, at museer og udstillinger der har en speciel lokal tilknytning, sommerlande, historiske forsøgscentre, besøgsgårde med dyr, vandrehjem og campingpladser også kan indpasses i landområdet i det åbne land.

Støjende fritidsanlæg
Støjende fritidsanlæg opdeles i flyvepladser, motorsportsbaner, skydebaner og andre støjende fritidsanlæg. Andre støjende fritidsanlæg er f.eks. letvægtsfly/modelflyklubber, vandskibaner og festivalpladser. Støj og andre miljøforhold omkring en del af de støjende fritidsaktiviteter reguleres igennem miljøgodkendelser.

I Hillerød Kommune er der udpeget én flyveplads og tre skydebaner. Flyvepladser reguleres via planlovens §35 stk. 1 og miljøbeskyttelseslovens § 33 under forudsætning af, at aktiviteten ikke vurderes at være omfattet af reglerne om VVM-vurdering.

Kortbilag: Turisme, ferie- og fritidsanlæg



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Skov og landbrug

Det statslige mål for skovrejsning er, at der i løbet af de næste 80-100 år skal ske en fordobling af skovarealet i hele Danmark. Skovrejsningen skal primært ske i de områder af landet, hvor der mangler skov samt i bynære områder. Et andet formål med skovrejsning er at udlægge arealer til skov for at beskytte grundvandet i vores region.

Retningslinjerne for landbrug skal sikre, at de særligt værdifulde landbrugsområder i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter, der kan sætte begrænsninger for landbrugets udviklingsmuligheder.

Hovedparten af skovarealet i Hillerød Kommune er statsskov og ligger i den østlige del af kommunen.

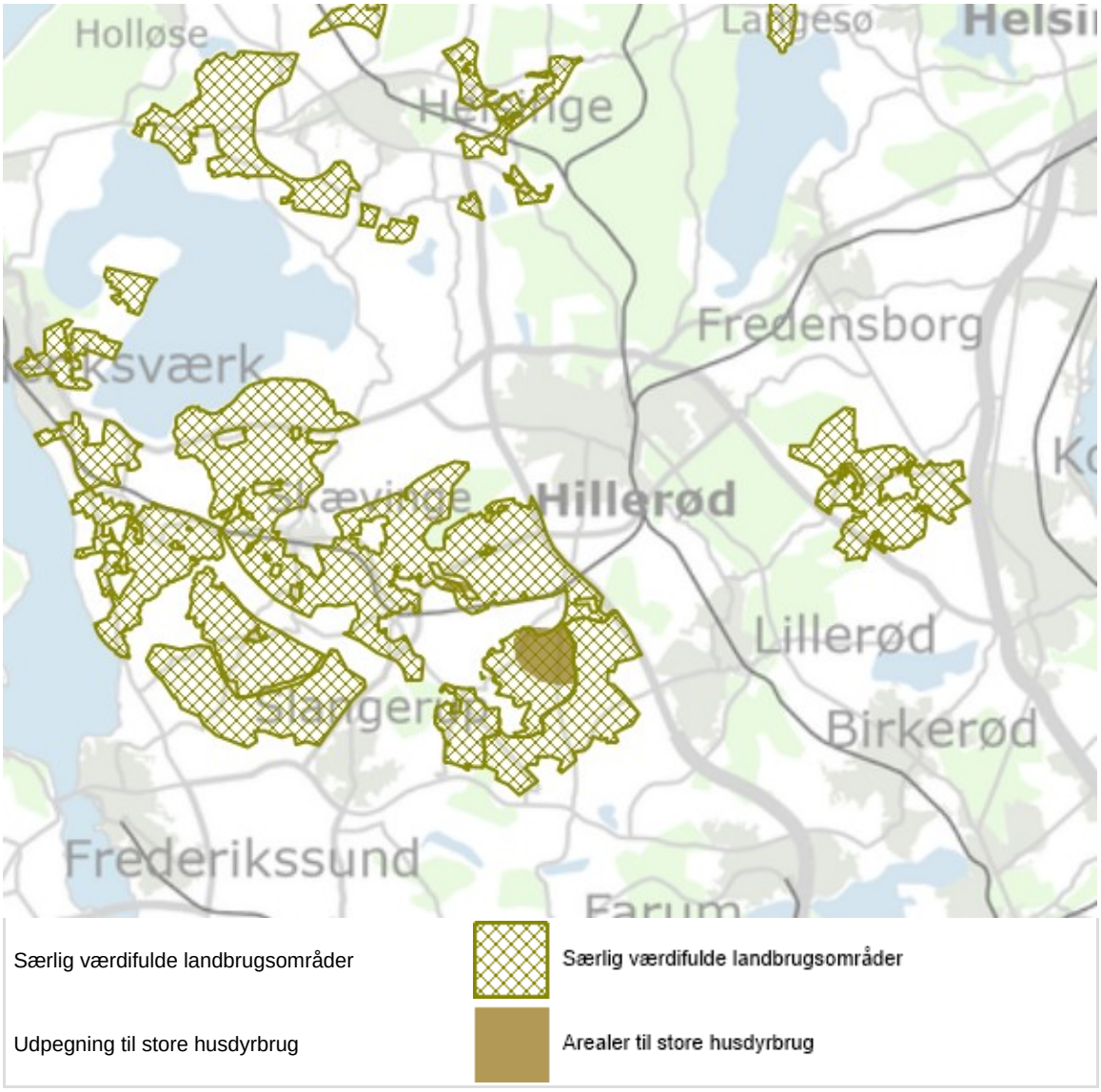
Hillerød Kommune ligger langt over landsgennemsnittet, og med 21 % skov ligger Hillerød Kommune inden for det landsdækkende mål om 20-25 % skov. Yderligere er der planlagt nye skovrejsnings- og naturprojekter ved Skævinge og Gørløse, som skal bidrage med bynære skove i den vestlige del af kommunen.

Landbruget har en central rolle i forvaltningen og benyttelsen af det åbne land. Det er ofte landbrugsdriften, der har skabt de landskabelige, kulturhistoriske og naturmæssige værdier, som Naturbeskyttelsesloven søger at beskytte og bevare. Det er også disse værdier, som landbrugsdriften i fremtiden bør medvirke til at sikre samtidig med den landbrugsmæssige drift.

Hensynet til at bevare landbrugsjord skal ske i samspil med varetagelsen af natur- og miljømæssige, landskabelige samt kulturhistoriske interesser, herunder kvaliteten og anvendelsen af vandet i vandløb og søer, sikring af drikkevandsinteresser, Vand- og Naturplaner, naturgenopretning og sikring af de beskyttede naturtyper samt sten- og jorddiger.

Hillerød Kommune har udpeget særligt værdifulde landbrugsområder samt områder til større husdyrbrug. Hensigten er at sikre områder, hvor der fortsat er udviklingsmuligheder for de traditionelle jordbrugserhverv.

Landbrug - særligt værdifulde



Byrådet ønsker, at de særligt værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugsformål og fastholdes som hovedsagligt landbrugspræget, beboet åbent land. Samtidig ønsker Hillerød Kommune, at natur- og miljøinteresser så vidt muligt tilgodeses i forbindelse med jordbrugsdriften.

Kommunens landmænd skal have mulighed for at udvide deres dyrehold, såfremt placeringen af dyreholdet kan godkendes efter Husdyrloven (Lov om miljøgodkendelse m.m. af husdyrbrug) og i respekt for det omkringliggende landskab. Store husdyrbrug (over 500 dyreenheder) skal placeres indenfor de udpegede områder hertil.

Retningslinjer

2.12.1
De særligt værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugsformål.

2.12.2
Når landbrugsarealer inddrages til byformål, tekniske og rekreative anlæg m.v., skal der i kommune- og lokalplanlægning i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsmæssige

forhold, såsom de berørte ejendommes arrondering (afgrænsning), investeringsniveau og størrelse samt mulighederne for jordfordeling.

2.12.3
Anlæg til store husdyrbrug kan lokaliseres inden for udpegningen til store husdyrbrug og under hensynstagen til de landskabelige værdier jf. Landskabskarakteranalysen.

Redegørelse Landbrug - særligt værdifulde

Hillerød Kommune har revideret den kommunale jordbrugsanalyse baseret på de nyeste statslige jordbrugsdata. Der er i den kommunale jordbrugsanalyse for Hillerød Kommune blevet konkluderet følgende:

Hillerød Kommune er ikke en kommune med storskala-landbrug. Langt størstedelen af ejendommene i kommunen, hvorfra der drives landbrug, er mindre end 30 hektar og drives som deltidslandbrug.

- Enkelte større husdyrbrug.
- De mindre husdyrbrug er spredt ud over hele kommunen.
- Marklodderne er primært præget af planteavl.
- Der er store marker i den vestlige del af kommunen, mens der i den nord-østlige del primært er små mindre marklodder i samspil med store naturinteresser.
- Der er i kommunen enkelte malkekvægsbesætninger og en del mindre kødkvægsbesætninger. Kødkvæget er en vigtig del af afgræsningen af naturarealerne.
- Der er over de senere år sket en lille stigning i antallet af hestehold i kommunen, mens antallet af kvæg- og svinehold har været faldende.
- Mange af arealerne i kommunen er præget af beskyttelsesinteresser. Enten i form af naturbeskyttelse, grundvandsbeskyttelse eller beskyttelse af landskabet og kulturhistoriske værdier.
- Det samlede billede af kommunen er, at den østlige del af kommunen er præget af skov og by, mens resten af kommunen er præget af landbrug og åbent land.

Hvis man ser bort fra områderne omkring Gribskov og St. Dyrehave, tegner der sig ikke noget klart billede af, om der er nogle områder i kommunen, hvor landbrug er mere dominerende end andre.

Der er på baggrund af jordbrugsanalysen ikke noget entydigt billede af, om der er områder i kommunen, hvor landbruget er vigtigere end andre, når man ser på landbruget som helhed. Det hele afhænger dog af, hvordan landbrug defineres. I Hillerød Kommune er der kun enkelte industrialiserede, konventionelle store bedrifter med dyrehold, og kommunen er derfor ikke en landbrugskommune, hvis

man sammenligner med andre arealtunge kommuner uden for hovedstadsområdet. Derimod er Hillerød Kommune en typisk nordsjællandsk kommune i hovedstadsområdet, med ganske få fuldtidslandmand og i stedet mange fritids- og deltidslandmænd. Landmændene i Hillerød Kommune har en vigtig rolle i form af naturforvaltere og kulturbærere og er en vigtig faktor i arbejdet med at bevare det kulturlandskab, som karakteriserer det åbne land i kommunen.

Det multifunktionelle landbrug er vigtigt for kommunens kultur- og naturlandskab, og landbruget i alle dets former skal fortsat spille en vigtig rolle med at forvalte og bevare det åbne land.

Landbruget i kommunen spiller mange forskellige roller. Rollerne er hver især betydningsfulde for det omkringliggende landskab og er derfor vigtige i det åbne land i hele kommunen. Der er dog områder, hvor kommunen helst ser, at områderne bliver drevet ekstensivt, enten for at bevare naturværdier eller for at bevare et åbent, mindre kulturlandskab med de tilhørende læhegn og terrænformationer. Hillerød Kommune har derfor vurderet, at udpegningen af de særligt værdifulde landbrugsområder skal indeholde de områder, hvor kommunen ønsker, at det intensive landbrug med store jordbrugsmæssige interesser og store sammenhængende marker kan dominere landskabet. Der er med andre ord ikke medtaget områder i udpegningen, hvor ekstensivt naturplejende afgræsning forekommer, og hvor det er nødvendigt, om end dette også kan kategoriseres som landbrug.

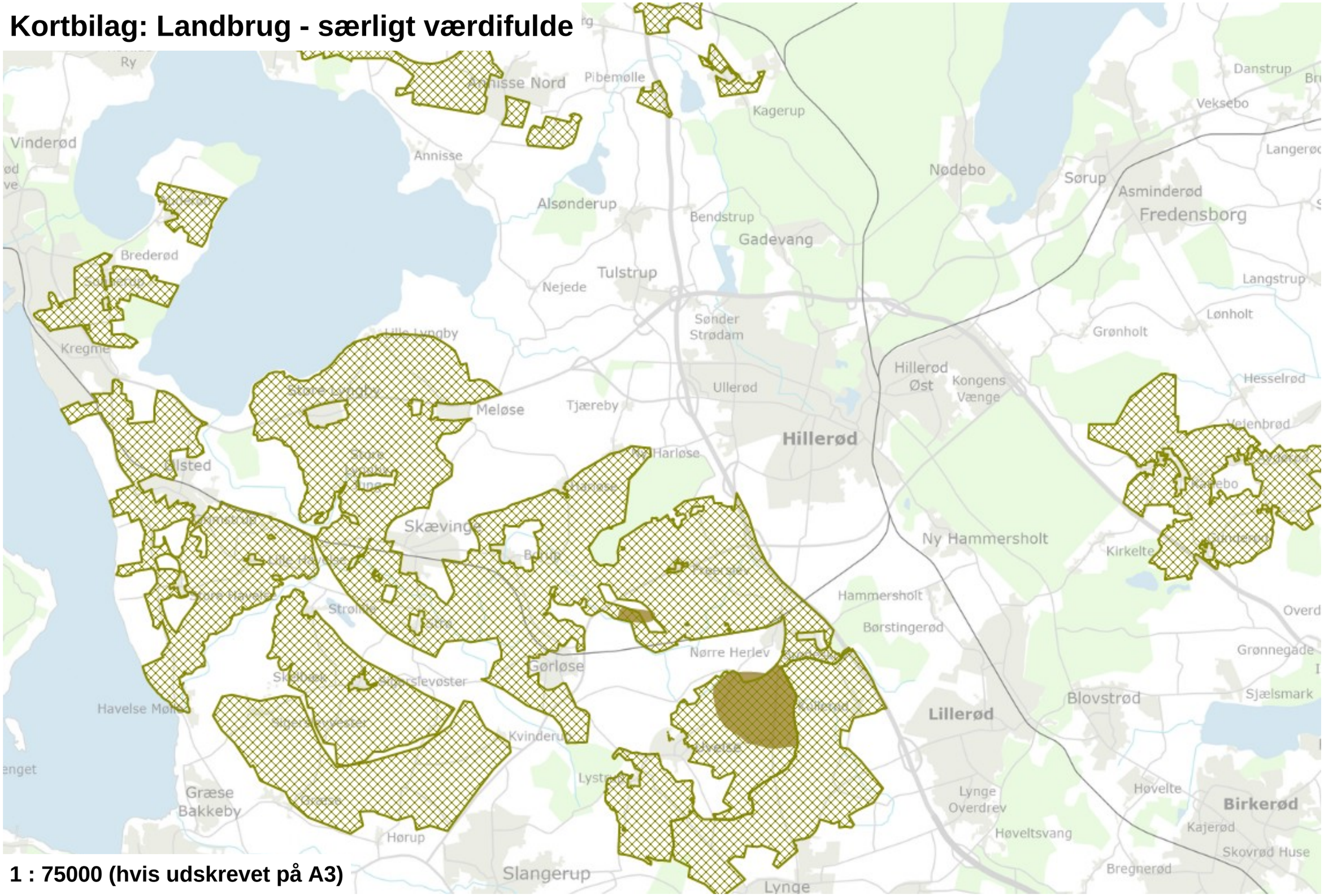
Derudover er der områder, hvor der ikke bør ske intensiv dyrkning af arealerne. Dette er på lavbundsområderne, på de geologiske interesseområder (Strø Bjerge), i de sårbare naturområder samt i de områder, som er udpeget som potentielle skovrejsningsområder.

Store husdyrbrug
I henhold til statens interesser i kommuneplanlægningen skal kommunen udpege områder til større husdyrbrug. De større husdyrbrug (IE-husdyrbrug) er defineret som husdyrbrug, der er godkendt til flere end 750 stipladser til søer, flere end 2.000 stipladser til fedesvin (over 30 kg) eller flere end 40.000 stipladser til fjerkræ. Udpegningen af hensigtsmæssige områder til disse husdyrbrug er sket med baggrund i gode transportmuligheder, områdets robusthed og de landskabelige interesser.

I Danmark findes der på landsplan omkring 400 større husdyrbrug, og dette antal forventes at stige. Tendensen er dog, at et fåtal af disse brug er og vil blive placeret i Nordsjælland.

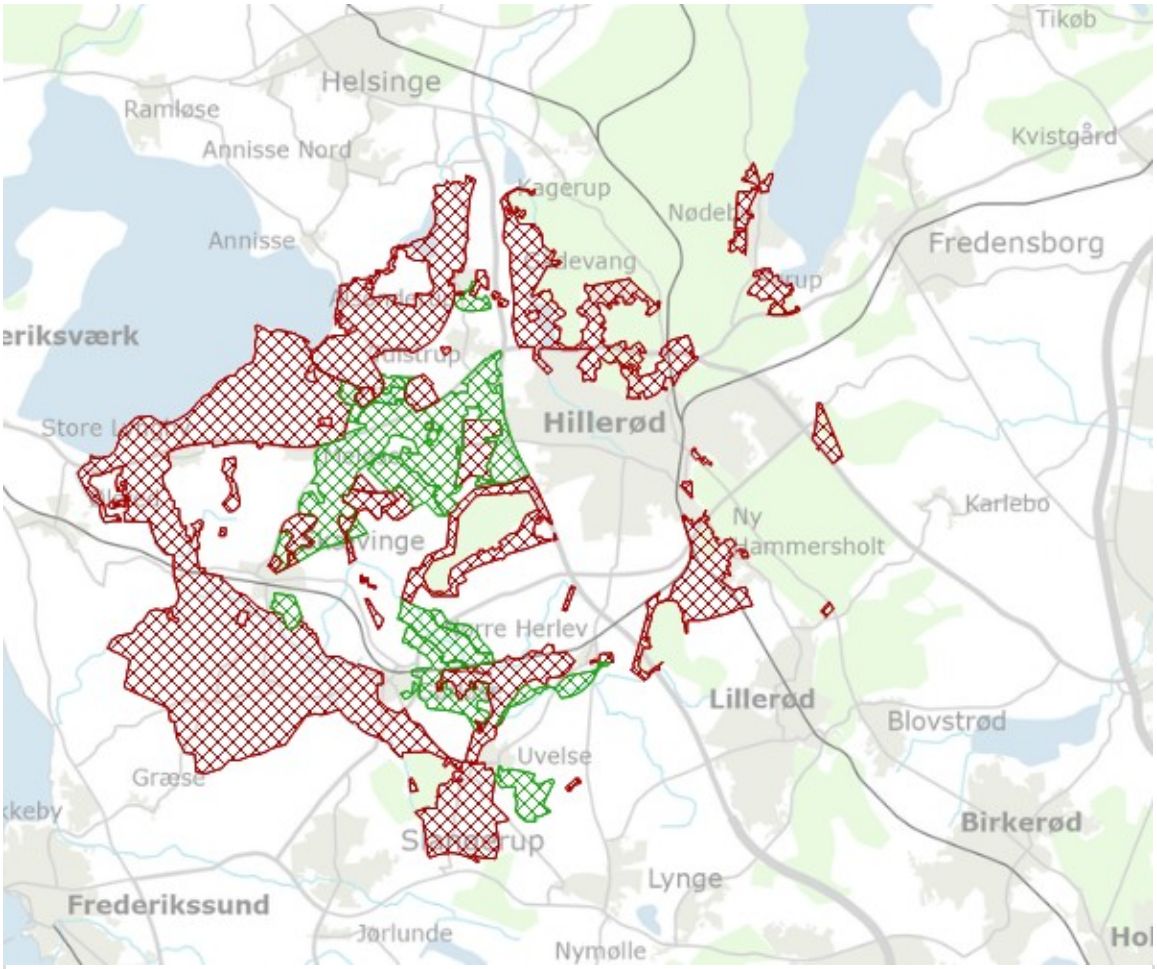
Hillerød Kommune har på baggrund af viden om de eksisterende dyrehold, udviklingspotentialet i disse, transportmuligheder samt de landskabelige interesser vurderet, at der er to mindre områder i kommunen, hvor der på sigt kan etableres større IE-husdyrbrug.

Kortbilag: Landbrug - særligt værdifulde



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Skovrejsning



Byrådet ønsker at prioritere områder til skovrejsning for at sikre grundvands- og drikkevandsressourcer, når det kan ske i henhold til de landskabelige natur- og kulturhistoriske værdier.

Målet er, at en øget skovrejsning giver flere muligheder for friluftsoplevelser omkring byområderne og på sigt at øge biodiversiteten i skovene og forbedre spredningsmulighederne for det vilde plante- og dyreliv.

Retningslinjer

2.13.1
De udpegede skovrejsningsområder ønskes tilplantet med skov.

2.13.2
Indenfor de områder, hvor skovrejsning er uønsket, må der ikke plantes skov.

2.13.3
Indenfor det øvrige landområde kan der plantes skov, hvis det efter en konkret vurdering ikke er i konflikt med øvrige udpegninger.

Redegørelse Skovrejsning

Hvem gør hvad
Kommunen har efter Planloven ansvaret for at udpege områder, som ønskes tilplantet med skov, på grundlag af en afvejning i forhold til de øvrige areal- og miljøinteresser og rekreative hensyn i det åbne land. Tilsvarende har kommunen ansvaret for at udpege områder, hvor tilplantning med skov er uønsket af landskabelige, naturmæssige, kulturhistoriske eller andre grunde.

Det er Miljøstyrelsen, der tildeler tilskud. Ifølge reglerne om miljøvurdering af projekter skal skovrejsningsprojekter screenes. Hvis mere end 30 ha ligger i et område, hvor skovrejsning er uønsket, skal der udarbejdes miljøkonsekvensrapport for skovrejsningen.

Hvis du ønsker at etablere skov med et areal over 0.5 ha, skal det forud for etableringen anmeldes til kommunen.

Skovene
Staten besluttede i 1990, at skovarealet i Danmark skulle fordobles indenfor en trægeneration, det vil sige i løbet af de næste ca. 80-100 år. I dag dækker skovene ca. 14 % af Danmarks areal. Målet er godt 20-25 % skov i Danmark. Skovrejsningsindsatsen målrettes blandt andet mod de områder af landet, hvor der mangler skov og mod bynære områder. Udover at forøge træproduktionen skal skovrejsningen fremme hensynene til friluftslivet, det vilde plante- og dyreliv og beskyttelse af drikkevands- og grundvandsressourcerne.

Skovarealet i Hillerød Kommune udgør ca. 5.500 ha ud af et samlet areal på ca. 21.470 ha, hvilket betyder, at omkring 22 % af kommunens areal er skov. Udover de 22 % skov, der er i kommunen på nuværende tidspunkt, er der udlagt yderligere 1.623 ha til positiv skovrejsningsområder. Hvis alle positivområder bliver tilplantet med skov, vil skovarealet i Hillerød Kommune udgøre 32 % af kommunens areal. Hovedparten af skovarealet i Hillerød Kommune er statsskov og er centreret i den østlige del af Hillerød Kommune. De nye skovrejsningsprojekter ved Skævinge og Gørløse vil bidrage med bynær skov i den vestlige del af kommunen.

Udpegning af skovrejsningsområder
Områder med positive skovrejsningsområder er i kommunen målrettet de bynære områder, og områder med særlige drikkevandsinteresser og grundvandsressourcer som skal beskyttes. Skovrejsningen skal desuden fremme hensyn til friluftslivet og det vilde plante- og dyreliv.

Udpegning af områder, hvor skovrejsning er uønsket
I de områder, hvor skovrejsning er uønsket, er baggrunden for udpegningerne at sikre kirkernes omgivelser samt værdifulde kulturmiljøer og landskaber, herunder områder hvor særlige naturværdier ønskes bevaret. Der er taget hensyn til lavbundsområder og områder, hvor hensynet til geologiske interesser er uforeneligt med skovrejsning. Der er også taget hensyn til dyrkningsjorde af høj kvalitet og områder, hvor der fx skal ske byudvikling. Endelig skal

vindmølleområder af hensyn til optimal udnyttelse af vindenergien friholdes for skovtilplantning, og der bør etableres en friholdelseszone for skovrejsning på op til 2 km fra vindmølleområder (jf. vejledning til amternes regionplanlægning 1999).

Uddybning af retningslinjer
Skovrejsning er ny skov, som rejses på landbrugsjord. Udpegningerne af skovrejsningsområderne er inddelt i 3 områdetyper: Skovrejsningsområder, områder hvor skovrejsning er mulig, og områder hvor skovrejsning er uønsket.

I områder hvor skovrejsning er uønsket, må der ikke plantes skov på landbrugsejendomme. I Hovedstadsregionen er udpegningen af skovrejsningsområder sket med henblik på at:

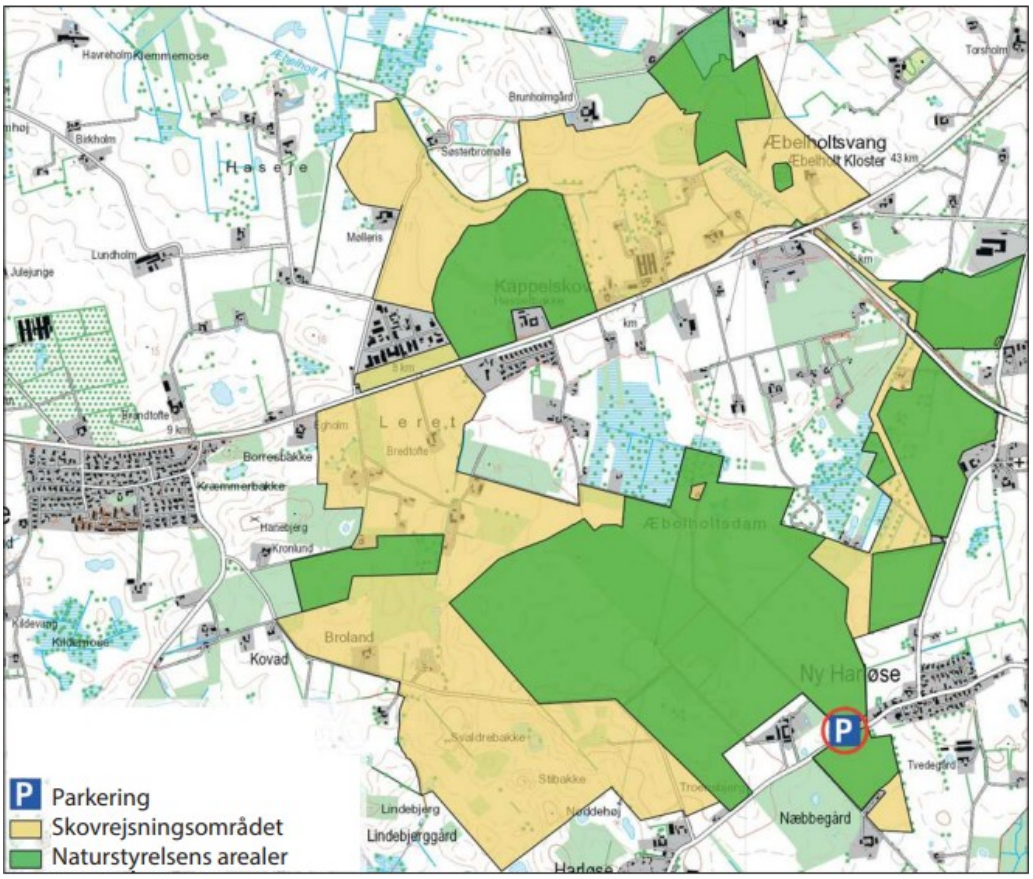
- beskytte grund- og drikkevandsressourcer
- forbedre forholdene for dyre- og plantelivet herunder fremme deres spredningsmuligheder
- øge mulighederne for friluftsoplevelser omkring byerne.

Projektområderne Gørløse Skov og Æbelholt Skov
Naturstyrelsen har sammen med den tidligere Skævinge Kommune, den tidligere Hillerød Kommune og Københavns Energi (nu HOFOR) indgået en samarbejdsaftale om to skovrejsnings- og naturprojekter ved Skævinge og Gørløse.

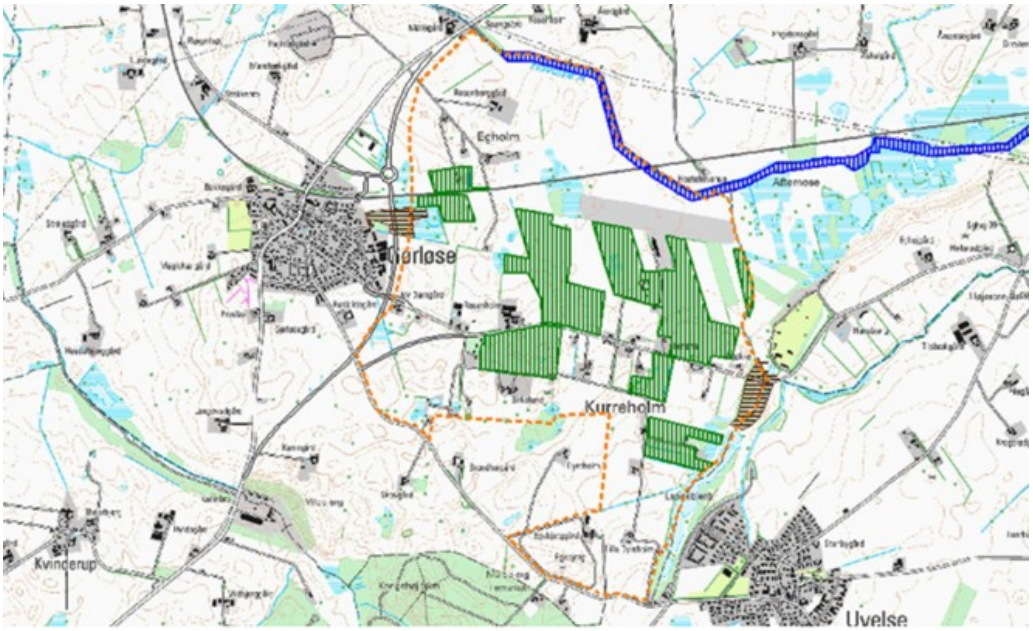
Formålet med projekterne er at etablere to nye skov- og naturområder, som varigt kan beskytte vigtige drikkevandsressourcer og sikre rekreative grønne områder til gavn for befolkningens friluftsliv og for naturen.

I projektområderne forventes der etableret skov på lidt mere end halvdelen af arealerne, men en betydelig del af områderne skal også henligge som åbne arealer, dvs. enge, søer, moser, udsigtskiler o.a.

Områderne udgør ca. 900 ha. Heraf bliver de ca. 532 ha til Æbelholt Skov og de ca. 380 ha til Gørløse Skov.

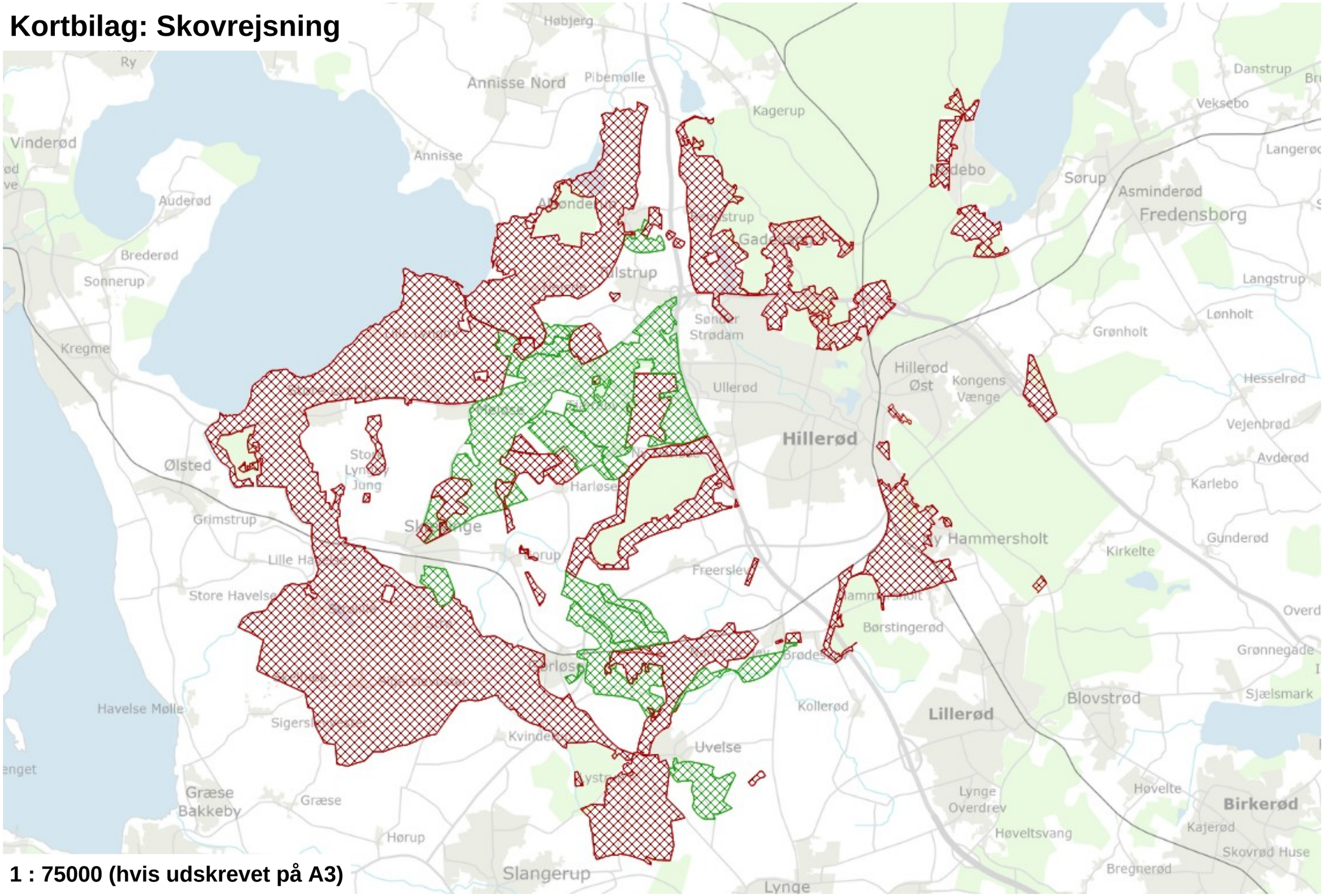


Skovrejsningsområde ved Skævinge (Ælbelholt Skov)



Skovrejsningsområde ved Gørløse

Kortbilag: Skovrejsning



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Grøn Strukturplan

Hillerød Kommune ligger naturskønt, og byrådet arbejder for, at endnu flere borgere benytter de mange muligheder, der er for bevægelse i naturen. Der er etableret sundhedsspor, orienterings-, løbe- og mountainbikeruter samt skattejagte og meget mere.

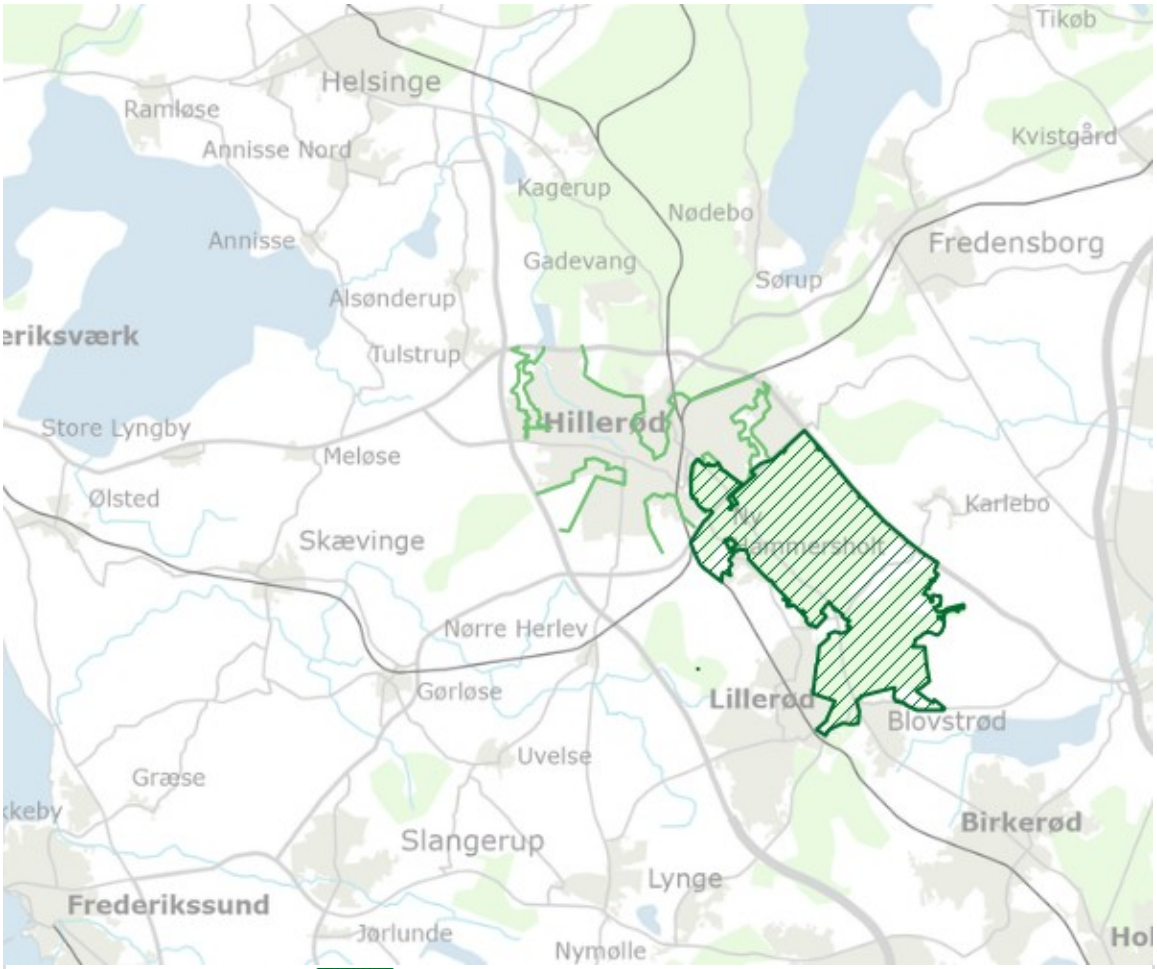
Hillerød Kommune har udarbejdet en Grøn Strukturplan, som du kan læse ved at klikke her. Det overordnede formål med at udarbejde en Grøn Strukturplan er at tydeliggøre sammenhængen mellem byerne og de overordnede grønne rekreative områder i kommunen, samt at forbinde dem med hinanden i et sammenhængende stisystem. Den Grønne Strukturplan rummer de store helheder inden for natur, geologiske interessante områder, områder med kulturhistoriske værdier, værdifulde landskaber og områder der af anden årsag bidrager med et rekreativt sigte. Den Grønne Strukturplan udgør dermed det repræsentative i Hillerød Kommune inden for landskab, natur og friluftsliv.

Hillerød Kommune vil arbejde for en større sammenhæng mellem de store landskabelige, naturmæssige, kulturhistoriske samt rekreative værdier i kommunen og sammenbinde disse med et rekreativt stisystem.

Hillerød Kommune vil arbejde for, at alle får nem adgang til og har mulighed for at udfolde sig i naturen.

Ligeledes vil vi sikre tilgængelighed mellem de rekreative muligheder i kommunens grønne områder samt fremme, at der fra byerne er adgang til det åbne land, til bynær natur og videre til de større natur- og landskabsværdier i kommunen.

Grønne forbindelser



De landskabelige kiler ved Hillerød by og de indre grønne kiler/landskabsrum skal fastholdes og udvikles med henblik på større biodiversitet (mere natur ind i byen).

Retningslinje

2.14.1
Områder indenfor den Grønne Strukturplan skal fastholdes og udvikles i forhold til områdets kvaliteter og med fokus på både rekreative værdier og natur- og landskabsværdier.

2.14.2
Nye bynære natur- og skovområder bør tilstræbes anlagt i relation til den Grønne Strukturplan eller sikres en sammenhæng dermed via etablering af stier.

2.14.3
De store landskabskiler ved Hillerød by samt de indre grønne kiler/landskabsrum skal fastholdes som ubebyggede natur/rekreative områder. De bør plejes, så de tilgodeser en større fauna- og floradiversitet, så naturen kommer helt ind i byen. Der skal sikres gode adgangsforhold til de store landskabskiler, og de indre landskabsrum skal danne rammen om aktiviteter og rekreativ brug for borgerne.

2.14.4
Nye indre landskabsrum i Ullerød Nord og i Favrholm skal anlægges med henblik på gode vækstvilkår for vilde planter og dyr.

2.14.5
De store landskabskiler; Slotskilen, Kjeldsvangkilen og Præstevangkilen skal fastholdes, og de indre grønne landskabsrum i Østbyen og Ullerødbyen skal udvikles, så der tilgodeses en større fauna- og floradiversitet.

2.14.6
Der skal sikres gode adgangsforhold i Hillerød til de store landskabskiler, og de indre landskabsrum skal danne rammen om aktiviteter for borgerne.

2.14.7
Den regionale Skovkile på tværs af kommunegrænserne mellem Allerød, Fredensborg og Hillerød kommuner skal sikre sammenhængende bynære grønne rekreative områder i den ydre del af Hillerødfingeren i Hovedstadsområdet.

2.14.8
Skovkilen øst for Hillerød udlægges til rekreativ, overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugs- og skovbrugsmæssig anvendelse og med sammenhæng til de eksisterende grønne kiler, som i dag er fastlagt ud til den 4. grønne ring i Fingerplanen. Endelig afgrænsning af skovkilen sker i forbindelse med byudvikling i 2 kilometerzonen omkring S-banen jf. Fingerplanen.

2.14.9
Brødeskov/Børstingerød Mose, Tokkekøb Hegn, Store Dyrehave og den sydlige del af Gribskov skal være kerneområder i Skovkilen. Der skal være sammenhæng fra Brødeskov/Børstingerød Mose til den eksisterende grønne kile ved Lynge/Nymølle, mellem Brødeskov og St. Dyrehave samt fra Store Dyrehave gennem den grønne kile i Hillerød Øst til Gribskov.

Redegørelse Grønne forbindelser

Det overordnede formål med den udarbejdede Grønne Strukturplan for det åbne land fra 2012 er at tydeliggøre de overordnede grønne rekreative områder i kommunen samt at forbinde dem med hinanden i et sammenhængende stisystem.

Det grønne, og herunder den Grønne Strukturplan, skal forstås bredt og ud fra et rekreativt sigte.

Den Grønne Strukturplan rummer de store helheder indenfor naturområder; geologiske interessante områder, områder med kulturhistoriske værdier, værdifulde landskaber og områder der af anden årsag bidrager med et rekreativt sigte, herunder skovprojekterne ved Gørløse og Skævinge.

Den Grønne Strukturplan skal ikke ses som en direkte arealudpegning, men som et overordnet princip for en grøn struktur. Det er hensigten, at den Grønne Strukturplan på sigt skal danne basis for en dialog med lokalrådene om, hvorledes de enkelte byer kan sammenkobles med den overordnede Grønne Strukturplan.

Bynatur
Hillerød Kommune har udarbejdet en strategi for bynatur, som giver redskaber, der understøtter og øger naturen inde i byerne og langs vores veje. Der er lavet naturindsatser for de sjældne arter på kommunale naturområder og i samarbejde med lodsejere på private matrikler. Naturen inviteres ind i byerne og er med til at give os en blomstrende kommune.

Grønne elementer i byen er med til at skabe attraktive byrum til glæde for borgerne og kan samtidig øge biodiversiteten til fordel for naturen. Ved byomdannelse er byrådet særligt opmærksomme på, at der sikres plads til bynatur, og ved nye projekter stilles der krav til, at de opføres med et grønt islæt – f.eks. med træer eller ved begrønning af facaderne.

Skovkilen
I henhold til Fingerplanens § 16 stk. 3 gælder det, at udlægning af ny byzone i landområderne i ydre Hillerødfinger og ydre Frederikssundsfinger forudsætter, at de berørte kommuner i hver af de ydre byfingre med staten har aftalt et grundlag for at fastlægge afgrænsning og anvendelse af nye grønne kiler langs med og på tværs af byfingrene, som er koordineret på tværs af kommunegrænserne. Afgrænsning og anvendelse af de nye grønne kiler indarbejdes i en efterfølgende revision af Fingerplanen. Det fremgik af Planstrategien 2015, at byrådet vil fastlægge den kommende regionale grønne kiles afgrænsning i dialog med Staten og nabokommunerne.

Målet med udpegningen af Skovkilen er at skaffe god adgang til natur og skov for beboerne i de nye byområder og i hele hovedstadsområdet. I takt med at kommunerne i ydre del af Hillerødfingeren planlægger for ny byudvikling, planlægges der også for bynære grønne rekreative områder med sammenhæng på tværs af kommunegrænserne. Endelig afgrænsning af nye kiler kræver en samlet plan, hvor en række forskellige arealinteresser afvejes (bl.a. byudvikling, natur- og landskabsmæssige, kulturhistoriske og rekreative interesser, landbrugs- og skovbrugsmæssige samt interesser vedr. grundvandsbeskyttelse og klimatilpasning). En endelig udpegning af forbindelse mellem Brødeskov og Store Dyrehave skal således ske i sammenhæng med færdiggørelse af byudvikling i Hillerødfingeren mellem Favrholm og kommunegrænsen.

Når der foreligger samlede kileplaner i sammenhæng med planlagte nye byområder, kan kileforlængelsernes detaljerede afgrænsning og anvendelse fastlægges endeligt og indarbejdes i Fingerplanen.

Fingerplanen angiver nogle overordnede principper for planlægning af nye grønne kiler på tværs af kommunegrænser:

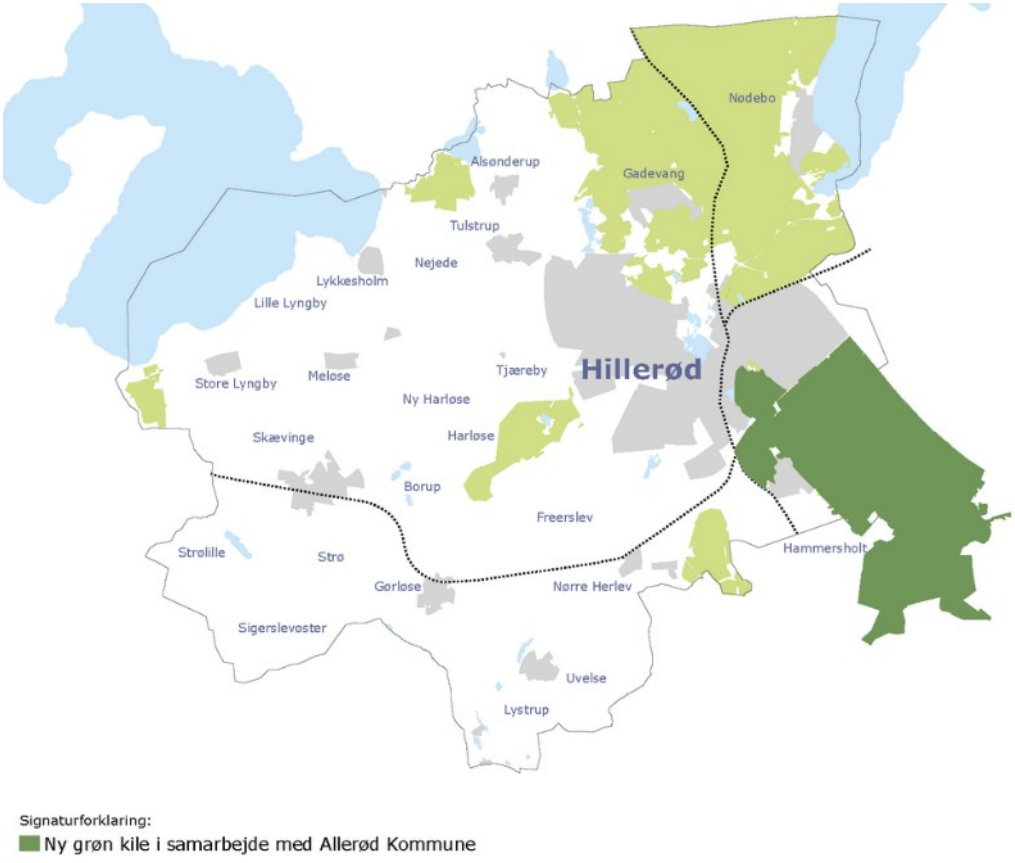
- Nær adgang fra nye byområder til de nye kiler og deres natur- og landskabskvaliteter,
- Sammenhæng med eksisterende grønne kiler og værdifulde natur- og landskabsområder,
- Øget biodiversitet og spredningsmuligheder for vilde planter og dyr.

Hillerød, Allerød og Fredensborg Kommuner ønsker i samarbejde med Staten at udpege en ny kile, der opfylder disse kriterier. Skovkilen (se redegørelseskort, der viser kerneområderne med skov og de strøg der forbinder områderne) bliver en forlængelse af eksisterende grønne kiler i Fingerplanen og kobler eksisterende byområder og byudviklingsområder i Allerød og Hillerød kommuner med natur- og landskabskvaliteterne ved de større og mindre skovområder.

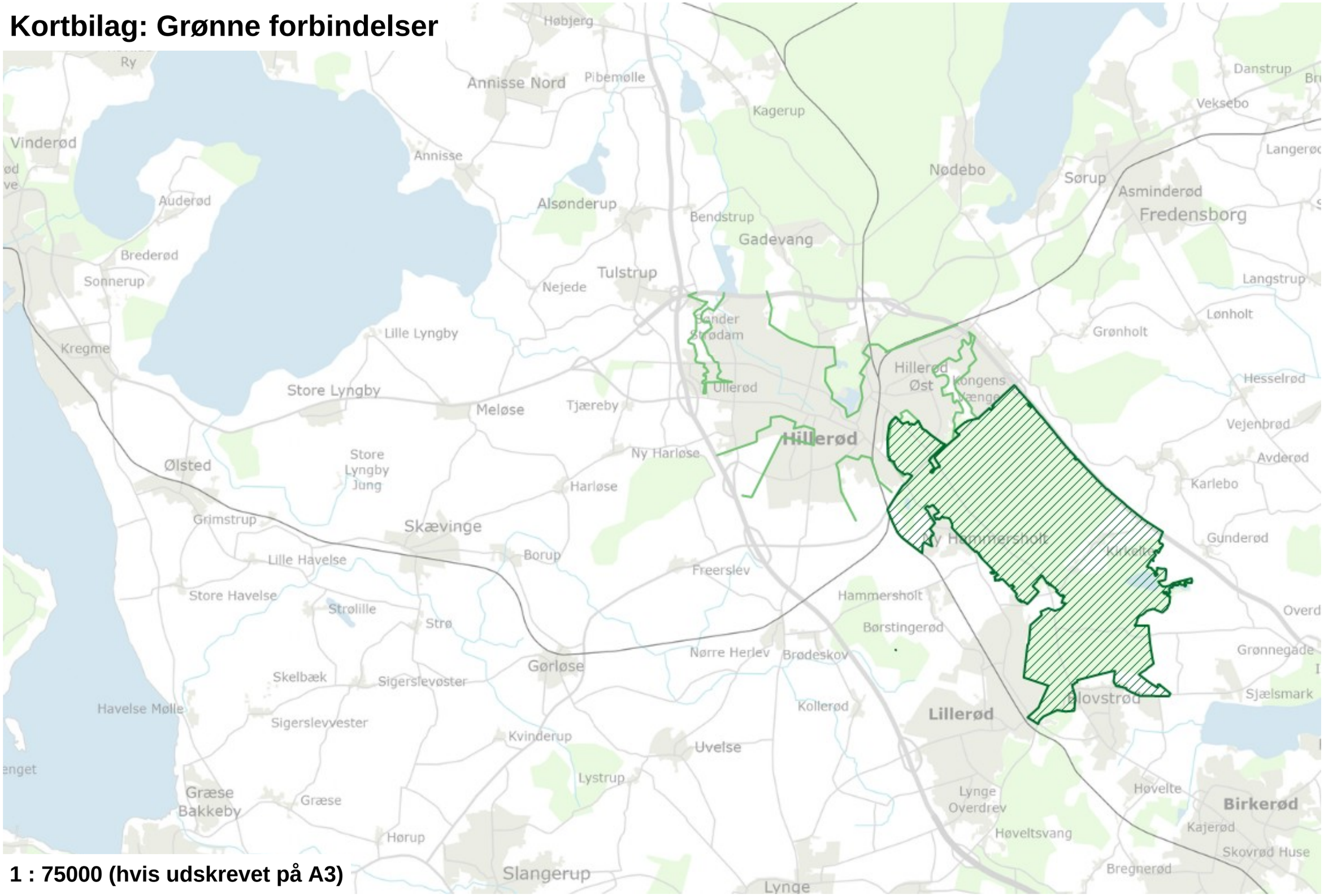
Store Dyrehave og den sydlige del af Gribskov indgår i det udpegede Unesco Verdensarvsområde med Parforce Jagtsystemer. Desuden indgår Brødeskov/Børstingerød Mose og Tokkekøb Hegn som kerneområder i Skovkilen. Ved at skabe sammenhæng fra Brødeskov til St. Dyrehave sikres biodiversitet og spredningsmuligheder for vilde planter og dyr, både på langs og på tværs af Hillerødfingeren.

Skovkileområderne friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål, og areal- og bygningskrævende friluftsanlæg kan placeres eller udvides under hensyntagen til stedets landskabs-, natur- og kulturværdier.

Støjende friluftsanlæg skal i videst muligt omfang undgås, men i givet fald placeres, så de ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder og i fornødent omfang støjbeskyttes. Arealanvendelse og anlæg til friluftsformål, herunder støjfølsom anvendelse, er ikke en hindring for udnyttelsen af de overordnede reservationer til transportkorridorer, trafik- og forsyningsformål. Der kan i de dele af de grønne kiler, som ikke er omfattet af arealreservationerne til transportkorridorer, etableres anlæg til klimatilpasning forudsat, at det i videst muligt omfang styrker natur og vilkår for friluftsliv.

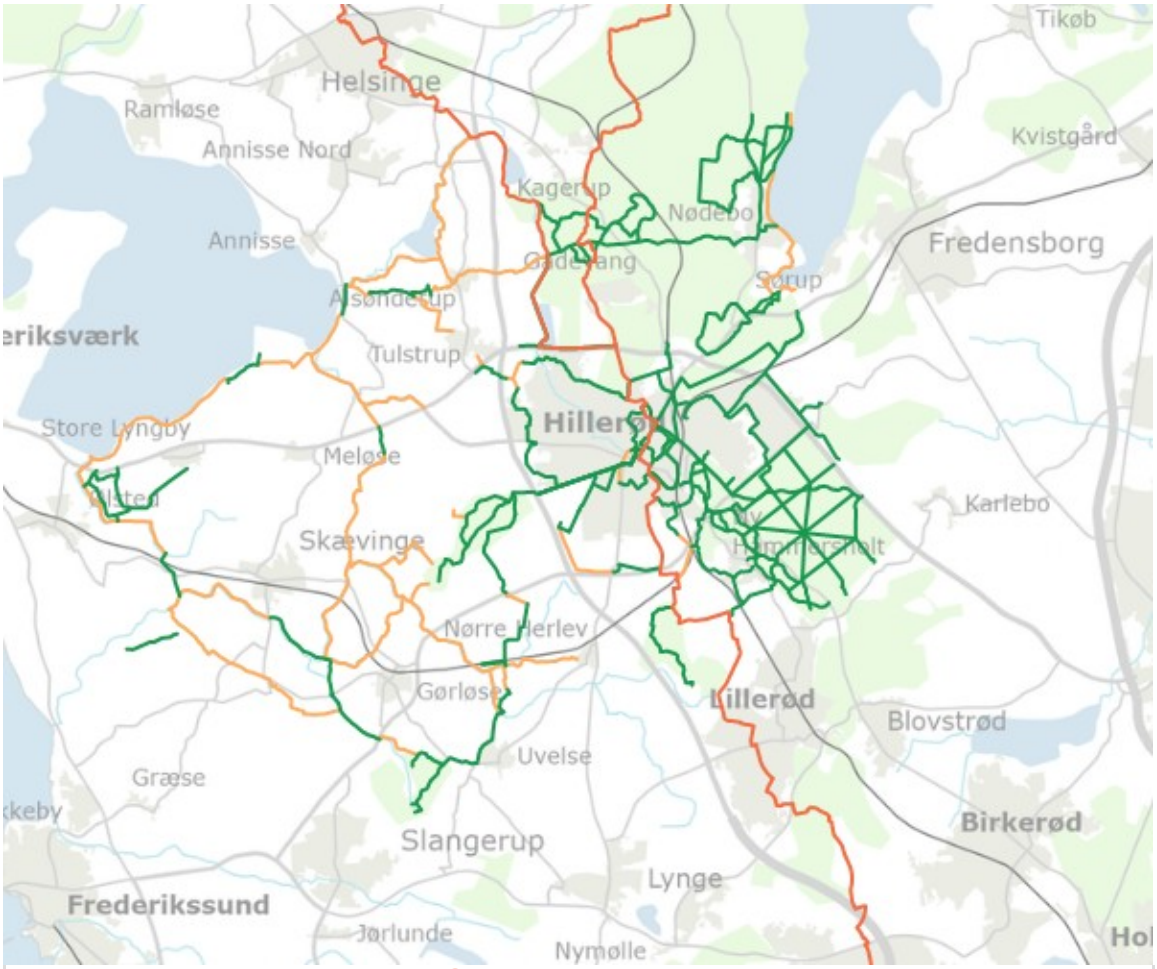


Kortbilag: Grønne forbindelser



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Rekreative stier



Rekreative stier er cykel- og gangruter med væsentlig rekreativ oplevelsesværdi både inden for og på tværs af kommunegrænsen.

Hillerød Kommune medvirker til at realisere et større sammenhængende rekreativt stisystem på tværs af kommunegrænser. Et tværkommunalt samarbejde om cykelstier mellem de 6 nordsjællandske kommuner har peget på to nye skiltede rekreative cykelruter. Målet er at tiltrække flere turister til Nordsjælland, og dermed give vækstmuligheder for erhvervslivet samt øge borgernes anvendelse af cykler til rekreative oplevelser. Delruten Frederikssund-Hillerød-Fredensborg-Helsingør har - ud over attraktionsværdien for bl.a. turister - også potentiale som pendlersti mod Hillerød og Favrholm.

Retningslinjer

2.15.1
Beliggenheden af de eksisterende og fremtidige rekreative stier i Hillerød Kommune fremgår af retningslinjekortet.

2.15.2
Etablering af nye rekreative stier i det åbne land og mellem by og land skal ske med formålet at sikre sammenhæng og tilgængelighed og i henhold til den Grønne Strukturplan.

2.15.3
Der skal ved lokalplanlægning arbejdes for en realisering af ringstierne.

2.15.4
Planlægning af stiføringer og manglende stistrækninger (missing links) skal ske i samarbejde med nabokommuner, og der skal sikres en sammenhæng mellem det overordnede rekreative stinet og det øvrige stinet, også ud over kommunale grænser.

2.15.5
Etablering af det regionale rekreative stinet skal ske i overensstemmelse med hovedprincipperne for regionale rekreative stier, og Hillerød Kommune skal medvirke til realisering og skiltning i henhold hertil.

2.15.6
Regionale rekreative stier skal have sikrede skæringer, om nødvendigt niveaufri, over eller under barrierer som veje, togbaner og vandløb, så stiernes oplevelsesværdi, sikkerhed og sammenhæng tilgodeses. Ved nye statslige vej- og baneanlæg skal den statslige planlægning indarbejde de overordnede rekreative stier med sikret skæring af nye statsanlæg.

Redegørelse Rekreative stier

Kommunen ønsker at forbedre adgangen til kommunens landskaber og naturområder gennem et udbygget stisystem, hvor der kan motioneres, løbes, cykles osv. På baggrund af en Naturgruppe, der var nedsat i forbindelse med kommunalreformen, blev der udarbejdet en sammenfatning over friluftsoplevelser og gåture i Hillerød Kommune, eksisterende stier samt ønsker til nye faciliteter og stier. Dette har både resulteret i et fritidskort, der er at finde på kommunens hjemmeside, samt ønsker til kommende stier i det åbne land. Et sammenhængende rekreativt stinet omkring Esrum Sø er højt prioriteret.

Samlet stiplanlægning
Kommuneplanen fastlægger et samlet netværk af overordnede rekreative stier og et fintmasket net af underliggende rekreative stier, som er koblet med hele Hovedstadsregionen. De rekreative stier er en del af det samlede stinet i kommunen. Stier, som er medtaget i den Grønne Strukturplan, er både regionale rekreative stiruter, (lokale) rekreative stier samt planlagte og/eller ønskede stier.

Bevægelse og aktivitet i hverdagens byrum
Hillerød Kommune har udarbejdet en bevægelsesstrategi med henblik på at indarbejde bevægelse i planlægning af hverdagens byrum, gaderum og stiforløb, så vidt det kan lade sig gøre. Strategien er blevet til som en del af Hillerød Kommunes mål for sundhed, hvor bevægelse og aktivitet i større grad skal blive en del af borgernes hverdag. I planlægningen af stier vil Hillerød Kommune derfor arbejde for, at hverdagens fysiske og kulturelle landskab inspirerer til bevægelse

og skærper sanserne. Konkret arbejdes der på et projekt om tre ringstier i Hillerød by, som et udspring af bevægelsesstrategien. De tre ringe har hver deres målgruppe og formål, og der er derfor udarbejdet en strategi for hver sti. Beskrivelse af strategierne kan ses i strategiprogrammet for ringstierne

Kommuneplanen indeholder ikke retningslinjer for specielle rekreative stier som ridestier, handicapstier, rulleskøjtestier osv. Der henvises i stedet til kommunens hjemmeside. De regionale rekreative stier lægger op til længere vandre- eller cykelture.

Den Grønne Strukturplan har ikke set på forhold mellem offentlige og private veje. Kommunen udfører og koordinerer skiltning af de rekreative stiruter, som vurderes at opfylde krav til sikkerhed og fremkommelighed. Kommunen detailplanlægger og realiserer stier i henhold til Vejloven og Naturbeskyttelsesloven.

Kommunen planlægger og etablerer såkaldte ”naturstier” som led i naturgenopretningsprojekter i henhold til Naturbeskyttelsesloven. Der kan være sammenfald mellem naturstier, trafikstier og det rekreative stinet.

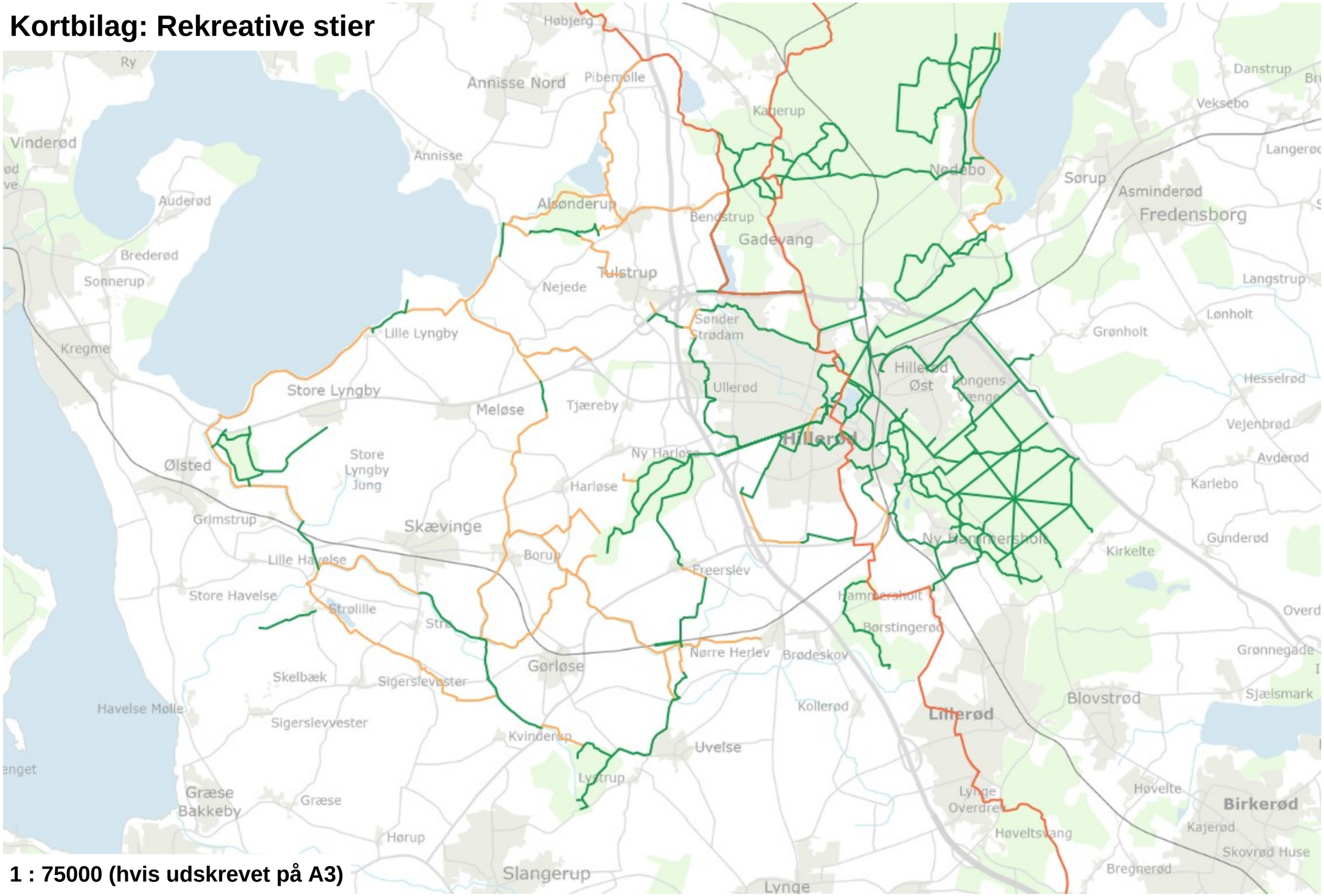
Skiltning af stier skal følge ”Vejregler for vejvisning på cykel- og vandreruter”.

De rekreative stiers udformning
Stierne skal være egnede for både cyklende og gående. Barrierer som store veje, togbaner og vandløb forhindrer tit, at stier kan skiltes og tages i brug, selvom stierne findes på begge sider.

Kommunen bør planlægge for og anlægge passage af barrierer på en måde, der både er trafiksikker og ikke forringer stiens oplevelsesværdi med lange omveje, trafiklarm osv. På mindre trafikerede steder kan der være tale om midterhelle, lysregulering osv., mens der ved nye større veje og togbaner skal påregnes anlæg af tunnel eller bro.

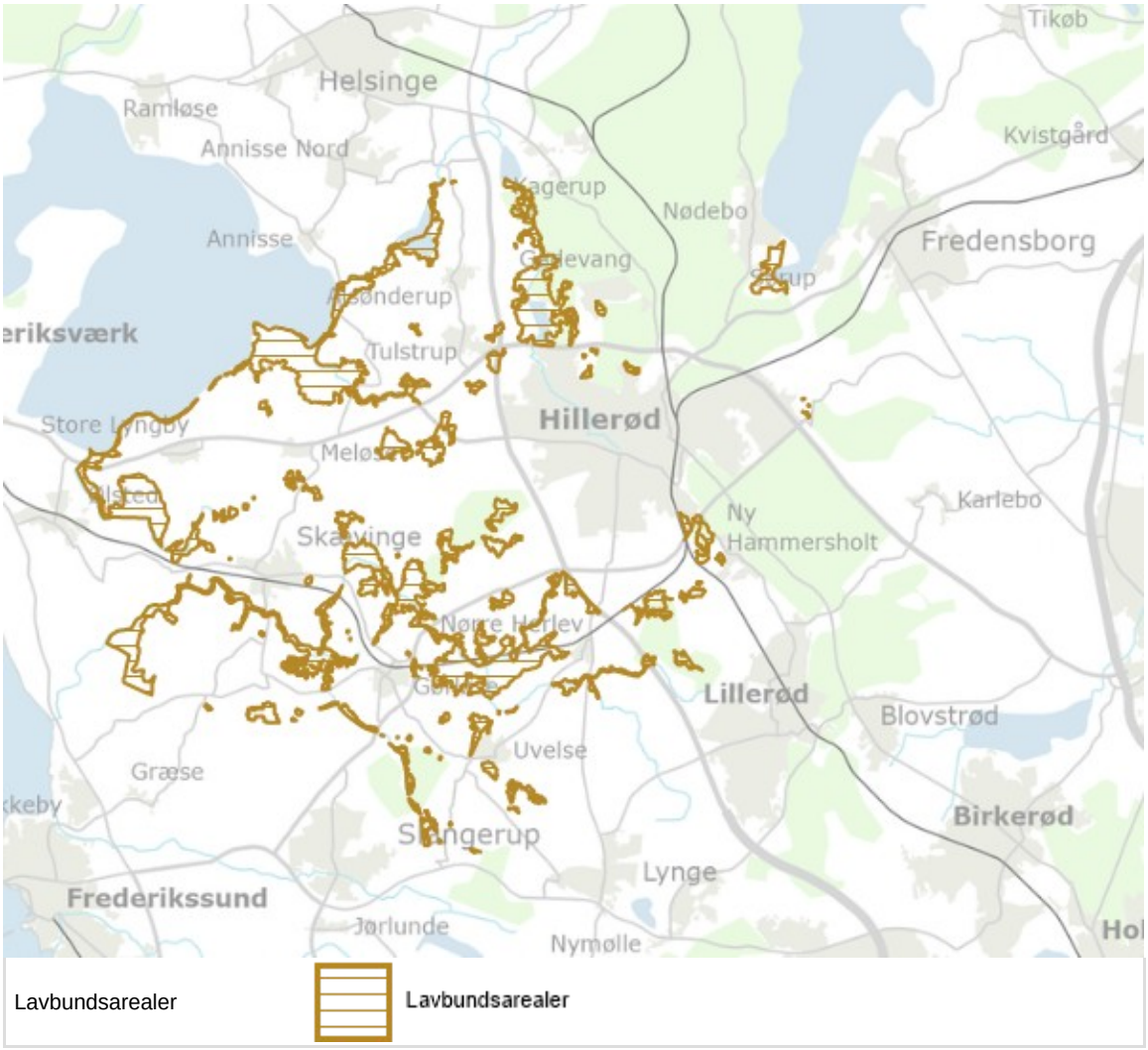
I byerne passerer stierne mange steder veje med tung trafik, hvor det er teknisk vanskeligt at etablere niveaufri skæringer. Her må stierne sikres bedst muligt. Staten opfordres til at tage højde for passage af eksisterende og planlagte rekreative stier i nye anlægsprojekter.

Kortbilag: Rekreative stier



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Lavbundsarealer



Lavbundsarealer er lavtliggende områder. Det kan være tidligere enge og moser, afvandede søer og tidligere fjordarme, som nu i vidt omfang er opdyrket landbrugsmæssigt eller henligger som uopdyrkede arealer.

Kommunens grønne infrastruktur, i form af naturområder, parker, søer, vandløb og lavbundsarealer, kan medvirke til at nedsætte risikoen for oversvømmelser ved at tilbageholde vand, aflede vand og virke som magasiner/bufferarealer, der kan tåle oversvømmelse. Lavbundsarealer i det åbne land udgør en del af denne grønne infrastruktur. Ved at skabe vådområder i lavbundsarealerne kan der opnås reduktion af udledning af næringsstoffer til søer og fjorde, CO2 lagring, klimasikring og mindre risiko for oversvømmelser, rekreative oplevelsesmuligheder og forbedring af biodiversiteten. Hillerød Kommune ønsker at fremme gennemførelse af multifunktionelle projekter, hvor både klimahensyn, miljøhensyn og landbrugsinteresser kan tilgodeses.

byrådet ønsker at bidrage til, at flere lavbundsarealer i fremtiden genskabes til vådområder for at øge naturkvaliteten og for at forbedre vandmiljøet i Arresø og Roskilde Fjord. Indsatser i lavbundsarealer er en del af gennemførelsen af de statslige vandområdeplaner. Disse planer udgør rammerne for Hillerød Kommunes arbejde med lavbundsarealer.

Hillerød Kommune vil arbejde for at hindre grundvandssænkning i lavbundsområderne og deres tilgrænsende områder, fordi det påvirker naturens tilstand, og fordi der ofte findes kulturhistoriske spor, der ødelægges ved udtørring.

I lavbundsarealer skal landbrugsdriften søges ekstensiveret og vandstanden hævet med henblik på at reducere udvaskning af næringsstoffer, forbedre forholdene for de vilde dyr og planter og skabe vandreservoirer for at imødegå klimaforandringer.

Hillerød Kommune prioriterer de lavbundsarealer naturmæssigt højest, som ligger inden for kommuneplanens biologiske kerneområder og spredningskorridorer.

Retningslinjer

2.16.1
Der kan inden for områder udpeget til lavbund ikke gives tilladelse til konkrete bygge- og anlægsarbejder, der forhindrer genskabelse af et naturligt vandstandsniveau på lavbundsarealer og potentielle vådområder.

2.16.2
I de udpegede områder, kan der gennemføres projekter, der genopretter lavbundsarealerne som vådområder med henblik på at reducere udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet, mindske CO2 udledning og/eller for at understøtte tiltag med klimatilpasning.

Ved konkrete projektforslag skal det sikres, at projektet er foreneligt med naturbeskyttelsesinteresser, og at betydningen for eksisterende og planlagte tekniske anlæg vurderes.

2.16.3
Inden for områder der kan genoprettes til vådområder, kan der gennemføres undersøgelser, projekter og etablering af vådområder for at reducere udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet. Dette gælder også landbrugspligtige arealer, der er udpeget som lavbundsarealer.

Redegørelse Lavbundsarealer

Der er i Hillerød Kommune udpeget en række lavbundsarealer og potentielle vådområder. Grundlaget for udpegningen er områder, hvor arealerne i forvejen er vandlidende eller som naturligt ville være vandlidende ved ophør af afvanding. Det er typisk vandløbsnære arealer eller områder, hvor der har været enge, moser og søer, som er blevet afvandet og opdyrket. Andelen af vådområder er i mange år gået tilbage som følge af intensiv afvanding, dyrkning og byudvikling. Hillerød Kommune ønsker at bidrage til at vende denne udvikling.

Vådområder i lavbundsarealer bidrager til at fjerne kvælstof og fosfor, der ellers skaber algevækst og iltsvind i søer, fjorde og hav. Vådområder på kulstofrige lavbundsarealer kan desuden medvirke til at binde kulstof i jorden, og dermed medvirke til at reducere udledning af klimagasser. Muligheden for at lade lavbundsarealer langs vandløb oversvømme ved kraftige regnvejrshændelser kan også bidrage til at udjævne afstrømningen nedstrøms i vandløbene og kan dermed indgå som vigtige elementer i fremtidige klimatilpasningsprojekter.

Udpegningsgrundlag
Udpegning af lavbudsarealer omfatter alene lavbundsarealer i det åbne land og er foretaget på baggrund af enten tidligere udpegede lavbundsarealer, eller arealer hvor afvandingsforholdene er påvirket af vandløb eller kulstofholdige arealer. Områdeudpegningen sikrer, at der er reserveret areal til at gennemføre naturgenopretning- og klimaprojekter.

Den oprindelige udpegning af lavbundsarealer er i sin tid udpeget på grundlag af ældre kort, oplysninger fra daværende landbrugsministeries arealdatakontor samt Danmarks Jordbrugsforskning. Udpegningen af lavbundsarealer er dels udvidet men også suppleret med arealer der er vandløbspåvirkede og/eller arealer, der fremgår af det landsdækkende korttema Tekstur 2014.

For arealer der enten fremgår som vandløbspåvirkede eller er omfattet af Tekstur 2014 gælder det, at de eksisterende lavbundsarealer er udvidet med disse temaer, hvis de ligger i tilknytning til eksisterende udpegninger.

Vandløbspåvirkede arealer, som ikke ligger i forbindelse med tidligere udpegning, er udpeget, såfremt de har en størrelse på min 5 ha. Arealer omfattet af Tekstur 2014, som ikke ligger i forbindelse med tidligere udpegninger er udpeget, såfremt arealerne er over 10 ha.

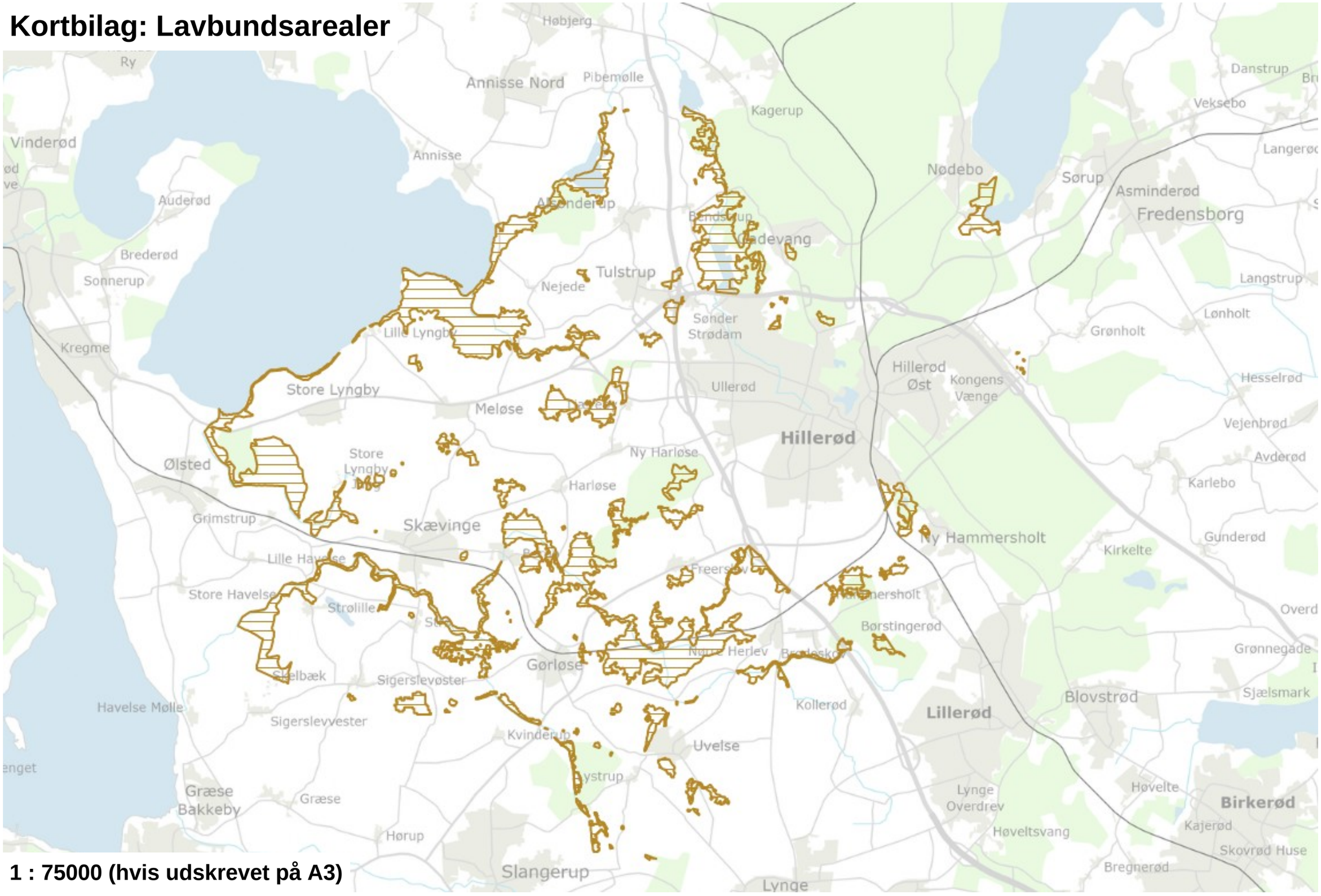
For vandløbene i Havelse Å, Pøle Å og Æbelholt Å systemet er der foretaget en vurdering af, hvilke arealer der terrænmæssigt vil have en afvandingsdybde på under 1,25 m, hvis den nuværende middelvandstand fremover bliver hævet til, hvad der i dag svarer til en medianmaksimumvandstand. Disse arealer vil være egnet til at lave naturgenopretningsprojekter, hvor vandstanden i vandløbet hæves enten ved genslyngning eller andre former for vandløbsprojekter.

Eventuelle højereliggende arealer er medtaget som lavbundsareal, hvis det skønnes hensigtsmæssigt af arronderingsmæssige årsager.

Det samlede lavbundsareal er i forhold til Kommuneplan 2017 udvidet fra ca. 12 til ca. 19 km^2.

Etablering af mere natur og økologiske forbindelser (spredningskorridorer) på lavbundsarealer vil kunne bidrage til et velfungerende Grønt Danmarkskort, hvor hensigten er at vise, hvordan nuværende natur sammen med ny natur skal bindes sammen i ét stort landsdækkende naturnetværk. Det skyldes, at lavbundsarealer ofte har været oprindelige vigtige naturområder og har haft en vigtig funktion som forbindelse mellem naturområder. Lavbundsarealer ligger desuden ofte i tilslutning til eksisterende natur, ligesom de kan bidrage til at få genskabt fri dynamik mellem naturområder, en naturlig hydraulik og ikke mindst være vigtige ledelinjer og trædesten for planter og dyr i landskabet (økologiske forbindelser).

Kortbilag: Lavbundsarealer



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Vandløb og søer

Vandløbsinteresserne i Hillerød Kommune favner både afledning af vand og beskyttelse af mangfoldig flora og fauna. Det er en svær balance, hvor vandløb og søer i Hillerød Kommune gennem tiden er blevet belastet med udledning af forurenende stoffer og næringsstoffer fra byspildevand, landbrug og spredt bebyggelse. Det har medført en negativ effekt på det alsidige plante- og dyreliv i henholdsvis vandløb og søer.

Yderligere er vandløbene blevet påvirket ved reguleringer, spærringer, rørlægning, vandindvinding og intensiv vedligeholdelse. I forbindelse med byudvikling er der ændret på de hydrauliske belastninger af vandløbene, så der kan forekomme oversvømmelser og nedbrydning af vandløbsbrinker.

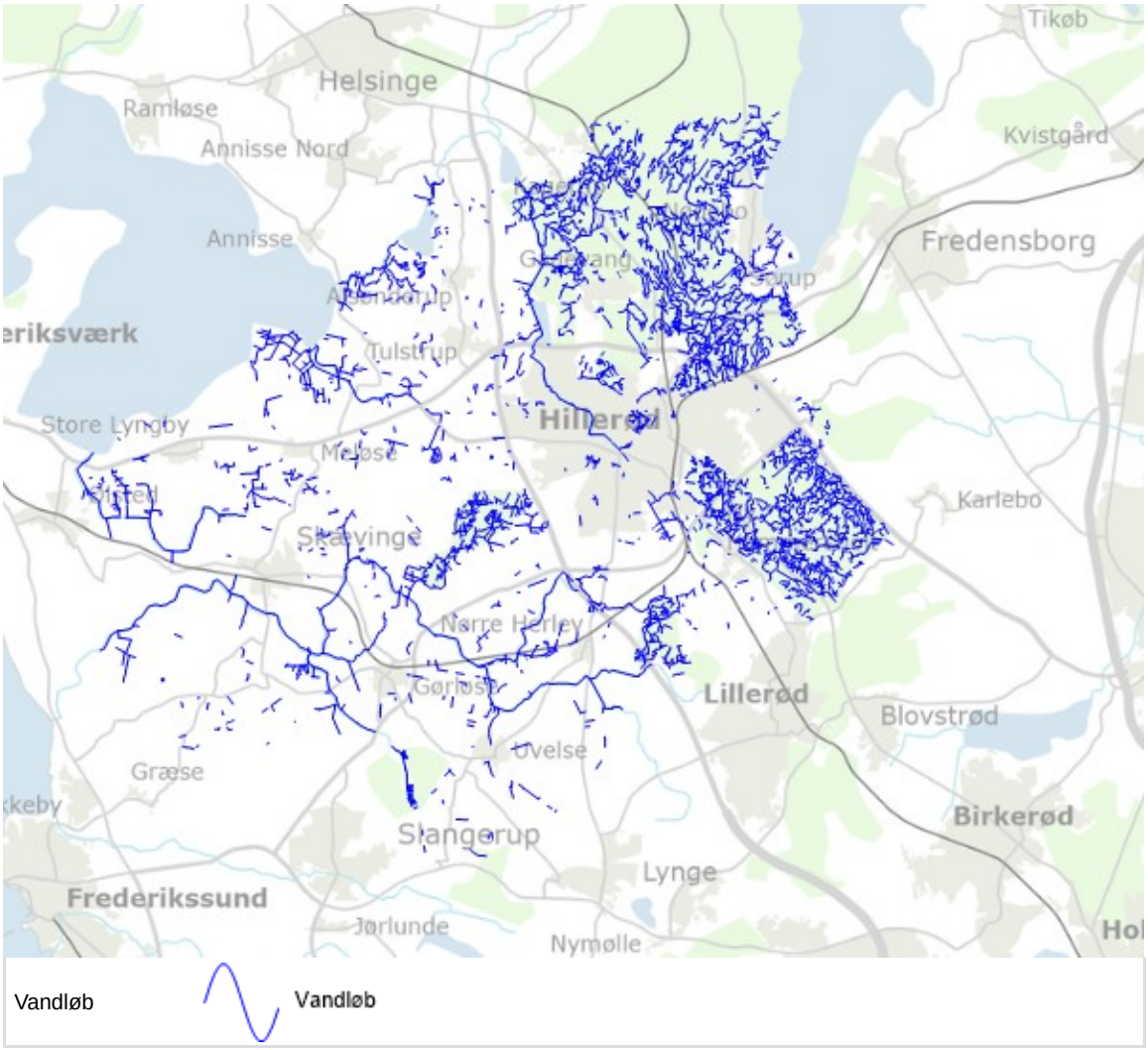
I søerne har næringsstofbelastningen flere steder ført til øget algevækst, der forårsager bortskygning af bundplanter og iltsvind samt forringelse af dyre- og plantelivet i søerne til få dominerende arter.

Der er foretaget en forbedring ved reduceret udledning af forurenende stoffer og næringsstoffer fra byspildevand, landbrug og spredt bebyggelse samt forbedring af de fysiske forhold og mere miljøvenlig vedligeholdelse. Der er fortsat behov for at forbedre vores vandløb og søer med henblik på at opnå et alsidigt dyre- og planteliv.

EU har vedtaget et vandrammedirektiv, der skal beskytte vandmiljøet i søer, vandløb, kystvande og grundvand i alle EU-lande. De danske vandområdeplaner 2015-2021 er et informationsdokument, der oplyser om regeringens ambitioner for vandområdet og beskriver, hvordan Danmark implementerer EU's vandrammedirektiv. De bindende elementer – mål og indsatser – fastsættes i bekendtgørelser. En vandområdeplan er, i modsætning til en vandplan efter miljømålsloven, ikke et retligt bindende dokument. Kommunen skal ikke udarbejde vandhandleplan.

Der er krav fra de statslige vandområdeplaner om, at vandløb og søer skal opfylde miljømålet om god økologisk tilstand samt sikre forebyggelse af eventuelle forringelser af vandområderne. Vandområdeplan 2021-2027 omfatter indsatser i vandløb, som Hillerød Kommune skal omsætte til konkrete projekter. Offentliggørelse af Vandområdeplan 2021-2027 er forsinket, og derfor kendes indsatser ikke endnu.

Vandløb



Hillerød Kommune vil forbedre vandløbene, så der er grundlag for et naturligt og alsidigt dyre- og planteliv, og foretage en afvejning af de interesser, der knytter sig til vandløbene. Forbedring af fysiske forhold i vandløb kan gøres ved fjernelse af spærringer, reduceret grødeskæring og oprensning, åbning af rørlagte vandløb og ved genslyngning af vandløb tilbage til oprindelige forhold med en mere naturlig hydraulisk belastning.

Ved at reducere den hydrauliske belastning, mængden af næringsstoffer og forurenende stoffer til vandløbene, vil Hillerød Kommune forbedre vandkvaliteten.

Udover de i vandområdeplanen fastsatte indsatser for vandløb, vil Hillerød Kommune iværksætte naturforbedrende vandløbsprojekter samt undersøge og kortlægge de fysiske forhold samt flora og fauna.

Hillerød Kommune sætter fokus på udledninger fra trafikbelastede arealer for yderligere at reducere tungmetaller, olie og benzin til vandløbene. Ligeledes vil der i planperioden blive arbejdet på klimatilpasning, så mængden af overløb fra fælleskloak ikke øges udover vandområdeplanernes kvalitetskrav til organisk stof for vandløb med god eller høj økologisk tilstand.

Hillerød Kommune arbejder på at forsinke udledninger til dræn, vandløb og separate regnvandsledninger til naturlig afstrømning.

Retningslinjer

2.17.1
Rørlægning af vandløb tillades som udgangspunkt ikke.

Redegørelse Vandløb

Hillerød Kommune vil bevare vandløb med et særligt værdifuldt dyre- og planteliv og andre værdier såsom naturhistoriske, kulturhistoriske og landskabelige. Hillerød Kommune forventer at gennemføre mange vandløbsprojekter i de kommende år for at forbedre de fysiske forhold i vandløbene og opnå en øget biodiversitet (alsidigt dyre og planteliv). Blandt andet på baggrund af de statslige vandområdeplaner.

Hillerød Kommune har udarbejdet retningslinjer på spildevandsområdet for vandløb. Retningslinjerne bliver indarbejdet i Hillerød Kommunes kommende spildevandsplan for at sikre det administrative grundlag til at arbejde videre med kommuneplanens mål. For retningslinjer i øvrigt henvises til miljøbeskyttelsesloven og naturbeskyttelsesloven m.m.

De statslige vandområdeplaner er en implementering af EU´s vandrammedirektiv, hvor målsætningen er, at alle vandområder skal opnå god økologisk tilstand. Vandområdeplan 2021-2027 omfatter indsatser i vandløb, som Hillrød Kommune skal omsætte til konkrete projekter. Offentliggørelse af Vandområdeplan 2021-2027 er forsinket, og derfor kendes indsatser ikke endnu.

For alle vandløb gælder bestemmelser for benyttelse og beskyttelse. Ifølge vandløbsloven er det bestemmelserne til afledning af vand og til foranstaltninger på vandløb, der skal foregå under hensynstagen til miljømæssige krav til vandkvaliteten. På vandløb omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 må der desuden ikke foretages ændringer i tilstanden af disse, ud over sædvanlig vedligeholdelse, uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

For retningslinjer for alle vandløb henvises til vandløbsloven, miljøbeskyttelsesloven og naturbeskyttelsesloven m.m. i forbindelse med vandløbsrestaurering, vandløbsregulering, ændret vedligeholdelse i åbne vandløb, indgreb i vandløbenes fysik, faunaspærring, renovering/omlægning af rørlagte vandløb, vedligeholdelse af rørlagte vandløb og dræn m.m.

Hillerød Kommune er omfattet af to statslige vandområdeplaner. Størstedelen af Hillerød Kommune er omfattet af vandområdeplanen med hovedvandopland til Isefjord og Roskilde Fjord. En mindre del af Hillerød Kommune er omfattet af vandområdeplanen med hovedvandopland Øresund.

Målsætning og indsatser for de enkelte vandløbsstrækninger fremgår af de to bekendtgørelser om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter og om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster.

De væsentligste årsager til, at vandløbene har en for dårlig tilstand er, at de stadig får tilført spildevand fra det åbne land, overløb fra fælleskloak og næringsstoffer fra landbruget. Samtidig er flere vandløb rørlagte eller har spærringer, der forhindrer passage for vandløbsfaunaen. Flere vandløb er rettet ud, så de er blevet unaturligt lige med dårlige fysiske forhold. Flere vandløb bliver vedligeholdt og oprenset for meget til, at der kan etableres et alsidigt plante- og dyreliv. En indsats for at reducere antallet af overløb fra urenset spildevand fra fælleskloak vurderes at ville forbedre kvaliteten af flora og fauna i vandløbene.

For at imødegå hydrauliske problemer i vandløbene arbejdes der på, at udledninger til dræn, vandløb og separate regnvandsledninger forsinkes ned til naturlig afstrømning. Hvilket vil sige, at afledningen vil blive droslet ned til maksimalt 1 liter pr. sekund pr. ha, såfremt der ikke ligger en modelberegning på, at en anden størrelse udledning kan lade sig gøre.

Rørlægning af vandløb skal undgås, da rørlagte vandløb har en nedsat selvrensningsevne. De er ikke gode levesteder for dyr og planter. Rørlægninger udgør dårlige fysiske forhold og forhindrer passage for fisk og smådyr. Åbne vandløb repræsenterer i sig selv en natur- og miljøværdi som et vådt levested for dyr og planter. De giver variation i kulturlandskabet og bidrager som vigtige korridorer både for planter, fugle og større pattedyr.

Med spildevandsplan 2018-2021 vil Hillerød Kommune gennemføre yderligere tiltag. Spildevandsplanen indeholder kortlægning af hydrauliske problemer fra regnvandsudledninger, kortlægning af forurenende stoffer (miljøfarlige stoffer omfattet af bekendtgørelsen om fastlæggelse af miljømål for vandløb, søer, overgangsvande, kystvande og grundvand anførte stoffer) fra spildevand i vand og sediment og klimatisk relaterede problemer på vandløbsområdet. Påvirkning fra spildevandsudledninger i vandløb er primært spildevandets indhold af iltforbrugende organisk stof.

Vandløb i Hillerød Kommune
Der er omkring 120 km offentlige vandløb i Hillerød Kommune. Det vil sige vandløb, der er regulativsatte, som kommunen vedligeholder. Når et vandløb er regulativsat betyder det, at det er omfattet af et regulativ, der fastsætter fysiske forhold samt vedligeholdelse og pligter i vandløbet. Regulativer indeholder således bestemmelser om vandløbets skikkelse og dimensioner, bygværker, bredejerforhold, vedligeholdelse, tilsyn, administrative forhold m.v.

Hillerød Kommune har ikke nogen forbindelse til kysten, og er derfor afhængig af vandløbssystemerne over kommunegrænserne for at aflede overfladevand.

Vandløb i Hillerød Kommune varierer fra små bække med gode fysiske forhold med godt fald, slyngning, stenet bund og en høj biodiversitet til afvandingskanaler med dårlige fysiske forhold, lige forløb med ringe fald, blød bund og en lav biodiversitet.

Hillerød Kommune har to hovedvandløbssystemer; Pøle Å-system og Havelse Å-system. Pøle Å løber gennem Hillerød by, videre mod nordvest langs Gribskov og gennem dele af Gribskov Kommune for at ende i Arresø. Pøle Å er det vigtigste

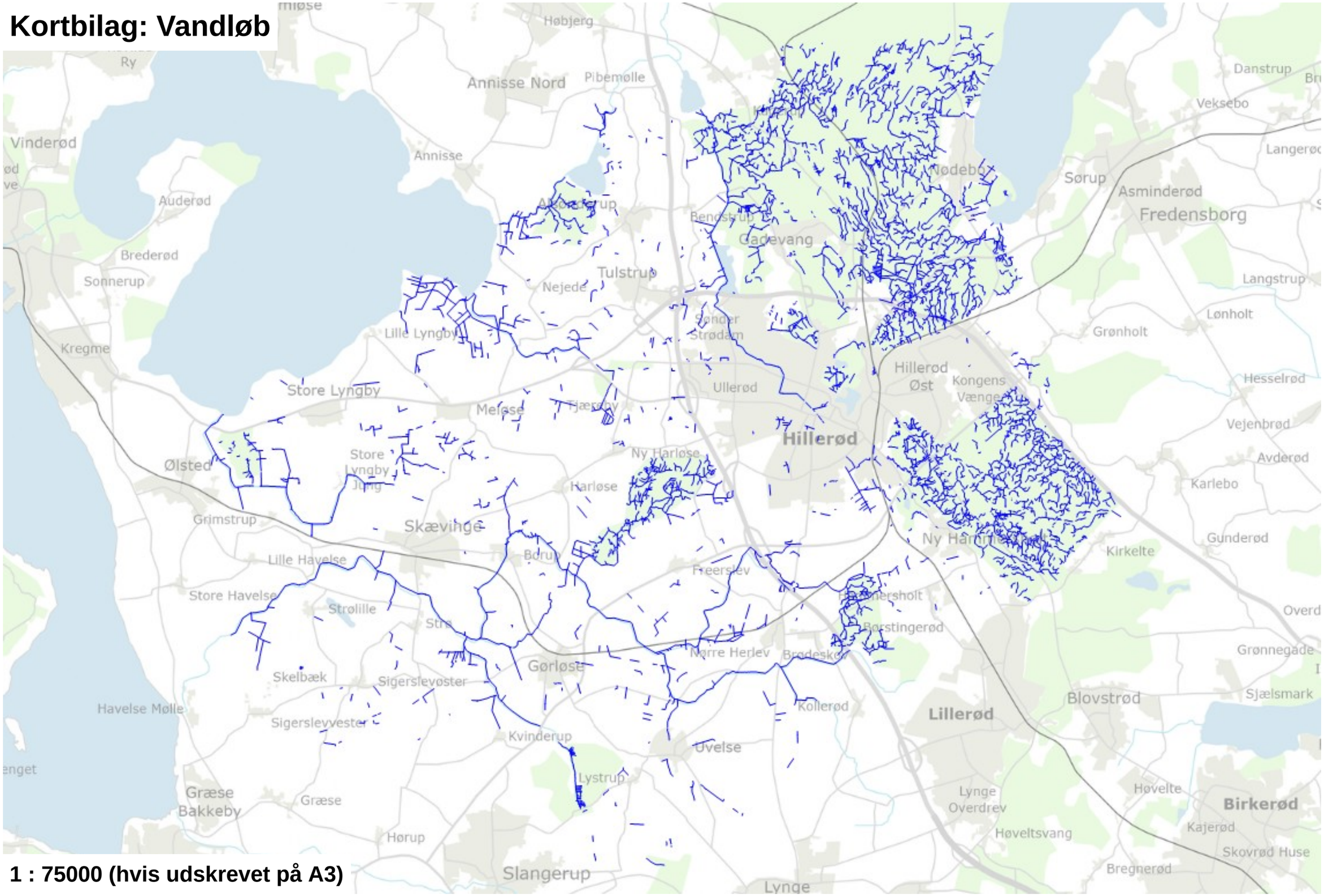
vandløb for afledning af vand fra Hillerød by. Havelse Å afvander den sydlige del af Hillerød Kommune og har tilløb fra Allerød Kommune. Havelse Å har sit udløb i Roskilde Fjord.

Desuden er der i Hillerød Kommune Æbeltholt Å-systemet, der afvander til Arresø samt enkelte vandløb, der afvander til Esrum sø, og dermed har udløb til Kattegat via Esrum Å.

Endelig er der vandløbet Karlebogrøften, der løber til Nivå, og dermed har udløb til Øresund.

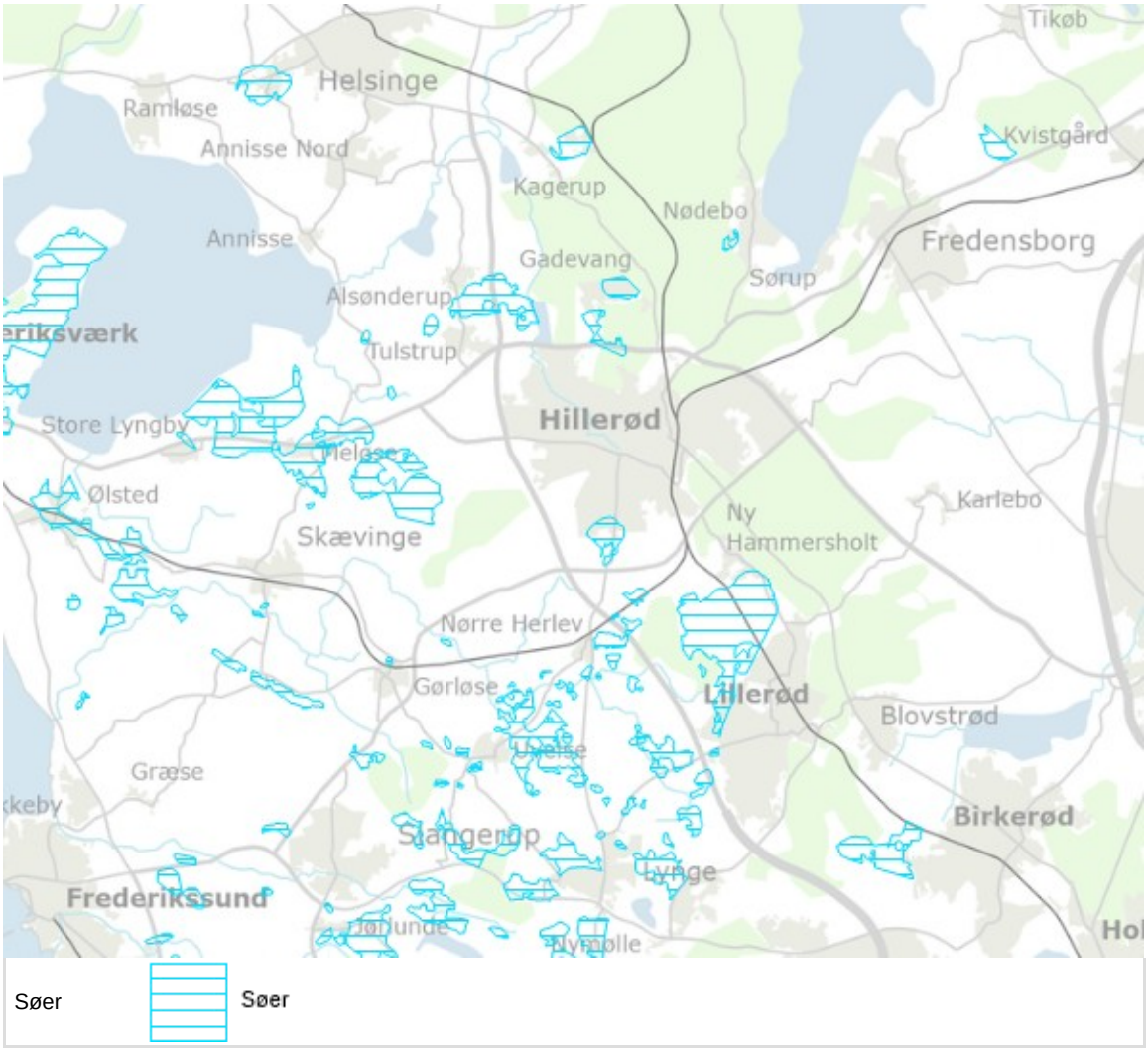
Foruden de offentlige vandløb er der mange private vandløb inkl. grøfter og rørledninger i Hillerød Kommune. De private vandløb vedligeholdes af de respektive lodsejere.

Kortbilag: Vandløb



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Søer



Hillerød Kommune vil forbedre søernes tilstand, så de opnår et alsidigt dyre- og planteliv. Mængden af næringsstoffer og forurenende stoffer i søer skal reduceres for at øge naturkvaliteten og for at undgå algeopblomstring og iltsvind om sommeren.

Hillerød Kommune vil arbejde på at udføre naturforbedrende projekter, hvor søer indgår.

Kommunens søer skal bevares med et særligt værdifuldt dyre- og planteliv og andre værdier såsom naturhistoriske, kulturhistoriske, landskabelige eller badeanvendelse. Vandkvaliteten, i de søer der ikke lever op til målsætningen i de statslige vandområdeplaner, skal forbedres.

Der vil ske en prioritering af kortlægning og måling på udledninger fra overløb fra fælleskloak i oplandet til Esrum sø, da søen bruges rekreativt som badesø samt til sejlads og fiskeri.

Redegørelse Søer

Hillerød Kommune har målsatte søer i to vandområdeplaner. For hovedvandopland Øresund og for hovedvandopland Isefjord og Roskilde Fjord. Søer skal mindst opnå god økologisk tilstand. Vandområdeplanerne stiller krav om, at søers målsætning opnås gennem sørestaurering og etablering af fosforvådområder. I anden Vandplanperiode (2015-2021) er der krav om sørestaurering på Teglgård Sø.

Målsætning og indsatser for søer fremgår af de to bekendtgørelser om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter og bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster.

De generelle retningslinjer i naturbeskyttelsesloven, vandløbsloven og miljømålsloven m.v. udgør reglerne for beskyttelse af søer.

Hillerød Kommune har udarbejdet retningslinjer på spildevandsområdet for søer. Retningslinjerne bliver indarbejdet i Hillerød Kommunes kommende spildevandsplan for at sikre det administrative grundlag til at arbejde videre med kommuneplanens mål. For retningslinjer i øvrigt henvises til miljøbeskyttelsesloven og naturbeskyttelsesloven m.m.

De statslige vandområdeplaner er implementering af EU´s vandrammedirektiv, hvor målsætningen er, at alle vandområder skal opnå god økologisk tilstand inden udgangen af 2027. Vandområdeplan 2021-2027 omfatter indsatser i vandløb, som Hillrød Kommune skal omsætte til konkrete projekter. Offentliggørelse af Vandområdeplan 2021-2027 er forsinket, og derfor kendes indsatser ikke endnu.

Mange søer er som udgangspunkt kategoriseret efter, hvor god eller dårlig en økologisk tilstand de er i. De fleste søer er i dårligere tilstand end målsætningen i de statslige vandområdeplaner. Flere af søerne i Hillerød Kommune er blevet for næringsrige til, at der kan befinde sig et alsidigt dyre og planteliv som følge af dyrkning og byudvikling, udledning af spildevand og udvaskning af næringsstoffer.

Arresø, Esrum Sø, Strødam Engsø og Alsønderup Enge får stadig tilført spildevand fra overløb direkte og indirekte fra fælleskloak samt næringsstoffer fra landbruget. Særligt indsatsen for at reducere antallet af overløb fra urenset spildevand fra fælleskloak vurderes at ville forbedre flora og fauna særligt i Esrum Sø i 2. planperiode. Esrum Sø har desuden udledning fra overløb i Nødebogrøften fra fælleskloak, ligesom der er udledninger fra andre mindre overløb til Esrum Sø. Hillerød Kommune prioriterer at få nedbragt overløbene fra fælleskloakken.

Især Strødam Engsø vurderes at få reduceret den direkte tilledning af organisk stof og miljøfarlige stoffer fra reduceret overløb fra Hillerød by til Pøle Å. Dermed reduceres den direkte tilførsel af slam til bunden. I en del søer og vandhuller er vandkvaliteten også dårlig på grund af øget næringstofbelastning i forbindelse med fodring af ænder.

For at fremskynde en forbedret tilstand og opnå god økologisk tilstand i søerne, kræver det yderligere indsats med nedsat tilførsel af næringsstoffer fra tag- og overfladevand samt fra landbrug.

Søer i Hillerød
I Hillerød Kommune ligger en del af Esrum sø, som er Danmarks vandrigeste sø samt en del af Arresø, som er Danmarks største sø.

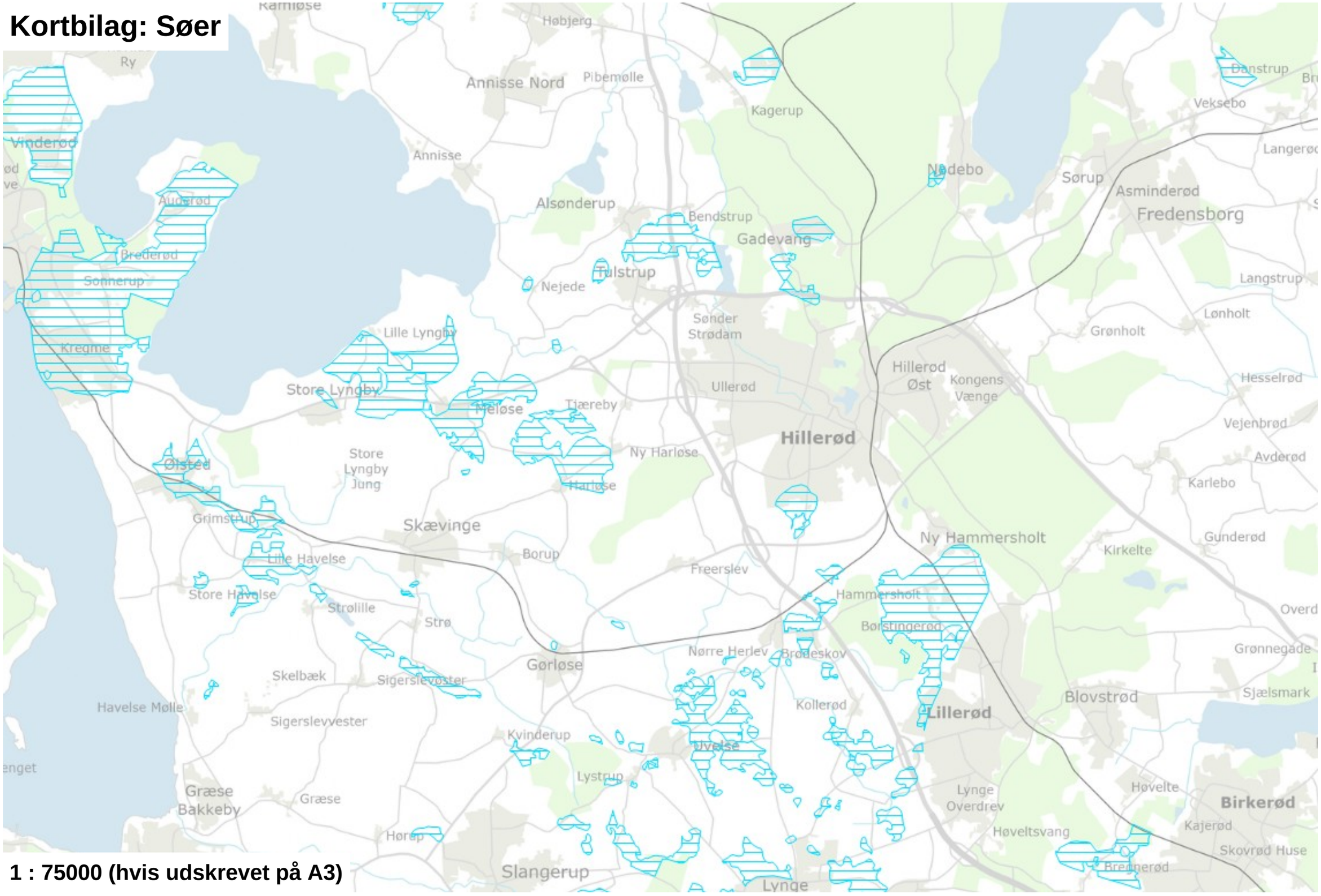
I forbindelse med Pøle Å er der tre søer med lempelig målsætning. Det er engsøerne Strødam Engsø, Solbjerg Engsø og Alsønderup Engsø. Søerne ligger hhv. helt og delvist inden for Hillerød Kommune. Strødam Engsø, Solbjerg Engsø og Alsønderup Engsø blev etableret i Pøle Å-systemet i 90'erne med henblik på at

tilbageholde en stor del næringsstoffer til Arresø. Formålet var at forbedre vandkvaliteten i Arresø og Roskilde Fjord. Arresø har modtaget meget byspildevand, næringsstoffer fra landbruget og spildevand fra spredt bebyggelse. Målinger i dag viser, at de tre engsøer ikke længere kan tilbageholde næringsstoffer, idet puljen af næringsstoffer i søerne er blevet for stor, så søerne i stedet frigiver næringsstoffer. Det er ikke hensigtsmæssigt for hverken engsøerne, Pøle Å, Arresø eller Roskilde Fjord.

I Hillerød by ligger Teglgård Sø og Frederiksborg Slotssø. Teglgård Sø er del af et større system af søer, der bidrager med vand til Frederiksborg Slotssø, hvis vandstand reguleres, så fundamentet under Frederiksborg Slot, som er lavet af egestolper, altid står under vand. Der er foretaget en stor indsats for at fjerne tilførslen af byspildevand til Frederiksborg Slotssø, Teglgård Sø og Arresø, men efter mange års tilledning indeholder søerne stadig store interne puljer af næringsstoffer ophobet i søbunden, der påvirker søernes tilstand i dag.

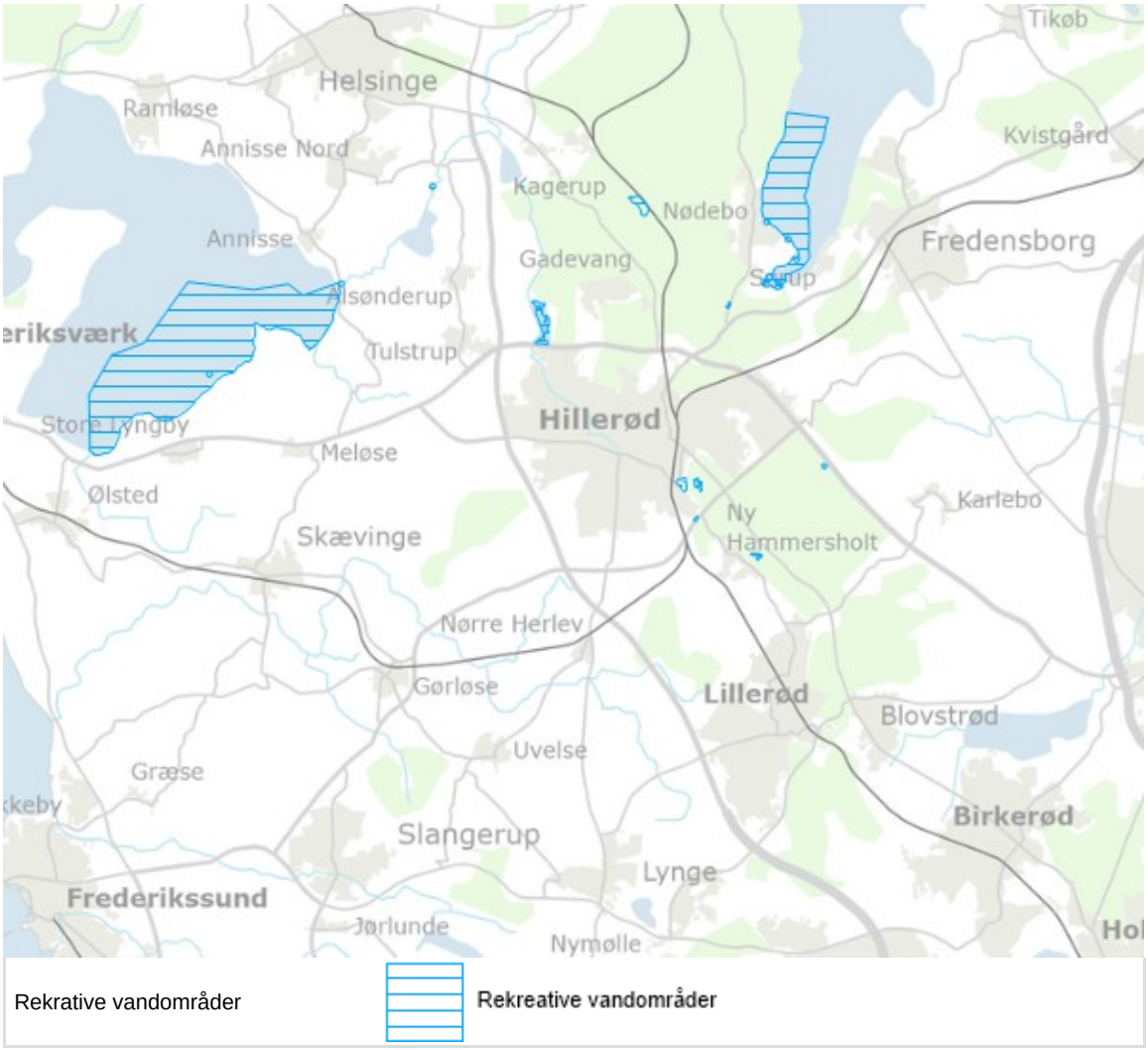
Teglgård Sø er sørestaureret i anden vandområdeplan (2015-2021). Restaurering for øvrige søer vil evt. foretages i tredje planperiode (2021-2027).

Kortbilag: Søer



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Friluftsliv ved vandløb og søer



Hillerød Kommune har flere vandområder med mulighed for et rekreativt fritidsliv såsom sejlads, badning og lystfiskeri.

Hillerød Kommune vil arbejde for, at benyttelsen af vandmiljøet sker under hensynstagen til naturgrundlaget og biodiversiteten, samtidig med at borgerne sikres adgang til at dyrke deres friluftsliv i et rent og hygiejnisk vandmiljø.

Hillerød Kommune vil

- kortlægge de sundhedsmæssige aspekter, der er i forbindelse med overløb fra fælleskloak til vandmiljøet og
- arbejde for at den nuværende badevandskvalitet i badeområdet for Esrum Sø som minimum sikres.

Retningslinjer

2.18.1
Så længe det ikke er i strid med beskyttelsesinteresser, kan man, med tilladelse fra søens ejer, sejle på søerne i kommunen.

2.18.2
Lystfiskeri sker efter tilladelse med de enkelte ejere. Fiskeri og den tilhørende færdsel bør reguleres i forhold til de enkelte områders naturværdier m.v.

2.18.3
Badning tillades, såfremt vandkvaliteten er i overensstemmelse med gældende krav.

Redegørelse Friluftsliv ved vandløb og søer

Friluftsområder er landskab og natur, der rummer store oplevelsesværdier og samtidig er robuste over for rekreative udfoldelser som fx sejlads og lystfiskeri. Der er retningslinjer for benyttelsen og beskyttelsen af friluftsområderne af hensyn til naturen, dyrelivet og borgernes fritidsinteresser.

Særligt forstyrrelser i form af aktivitet og støj kan være et problem i yngelsæsonen for fugle. Arresø har bl.a. ynglende havørn, rørdrum, rørhøg og hvinand, og Esrum Sø har bl.a. ynglende hvinand. Fiskeri med slæbende redskaber er desuden reguleret, da planter og dyr på søbunden kan ødelægges. Almindelig stangfiskeri vurderes ikke at have en negativ effekt på fritidsområderne, mens badning kan give slid på plantelivet både på land og under vandet.

Udpegning af badeområder medfører kontrol af badevandet i perioden juni – september. En tilfredsstillende kvalitet måles på mikrobiologisk vækst, kemiske stoffer, andre relevante organismer og affald. Såfremt der ikke er en tilfredsstillende kvalitet, kan der udstedes midlertidigt badeforbud.

Badning frarådes ved skiltning i forbindelse med opblomstring af alger. Hillerød Kommune kan opsætte skilte andre steder end ved badeområdet, hvor hunde og børn, der leger i vandkanten, kan risikere at indtage giftige alger. Arresø har et generelt badeforbud pga. giftige alger og en for høj pH-værdi i sommersæsonen.

Hillerød Kommune har ét badeområde i Esrum Sø, hvor borgerne bader, og hvor der i den forbindelse er opsat borde og bænke. Esrum Sø har i perioder problemer med opblomstring af giftige alger, ligesom der kan være problemer med étårige alger, som forårsager iltsvind.

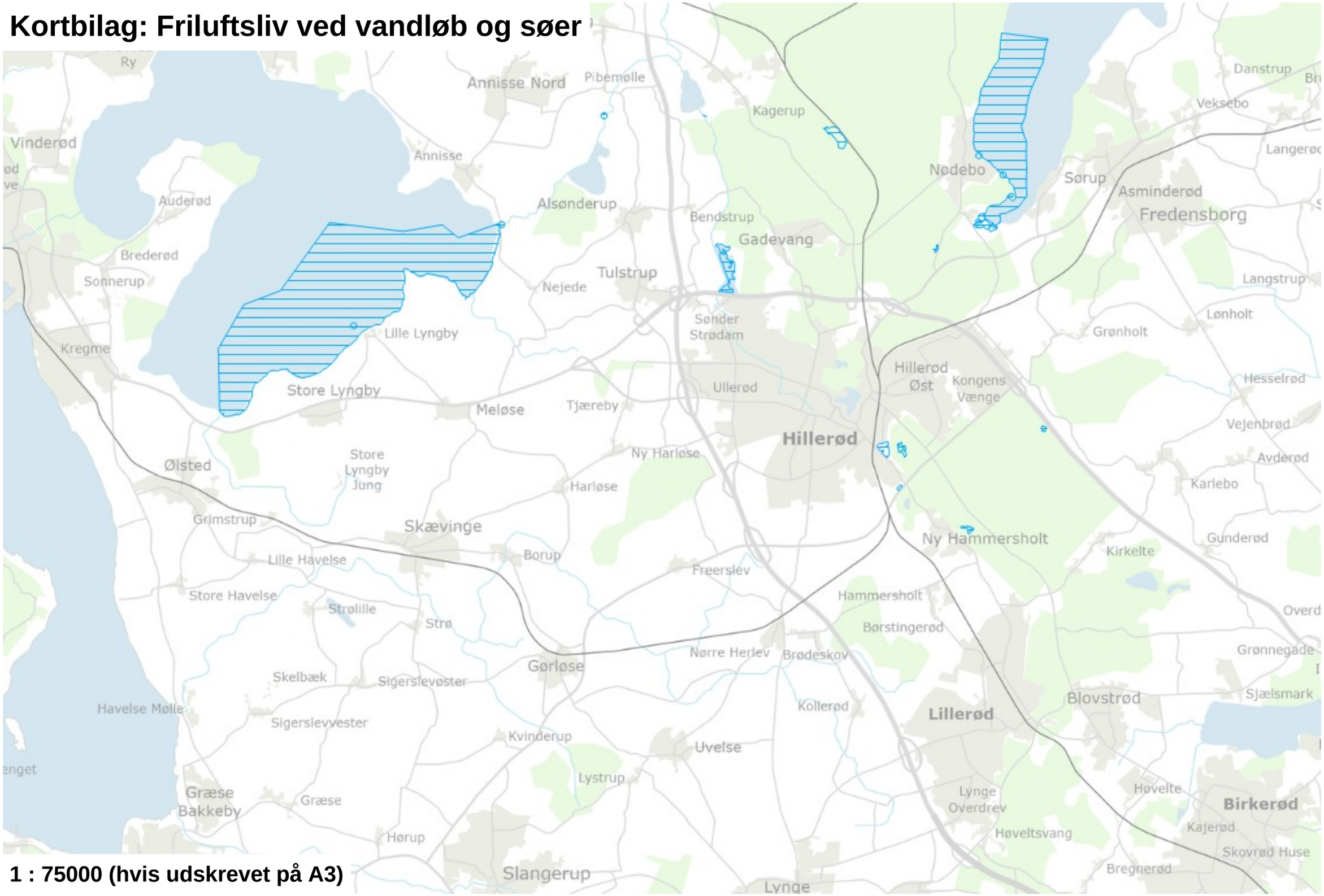
Friluftsområderne i forbindelse med kommunens vandmiljø er hovedsageligt administreret af Naturstyrelsen Nordsjælland og Hillerød Kommune. Naturstyrelsen er lodsejer på de store søer Arresø og Esrum sø, hvor der er friluftsaktiviteter i kommunen.

Sejlads
Så længe det ikke er i strid med beskyttelsesinteresser, kan man, med tilladelse fra søens ejer, sejle på søerne i kommunen. Retningslinjerne for sejlads på Arresø og Esrum Sø findes på Naturstyrelsens hjemmeside.
Det er kun tilladt at sejle på Pøle Å fra Solbjerg Bro til udløbet til Arresø uden for fuglenes yngletid, (dvs. fra 15. juli til 1. april).

Lystfiskeri
Lystfiskeri i søer og vandløb kan ske med tilladelse fra de enkelte ejere. Lystfiskeri i Teglgårdssøen og øvrige kommunalt ejede gadekær / damme kræver gyldigt fisketegn.
Retningslinjerne for lystfiskeri i Strødam Engsø, Solbjerg Engsø, Arresø og Esrum Sø findes på Naturstyrelsens hjemmeside.

Badevand
I badeområder opsættes skilte med generel advarsel om, at badning frarådes i forbindelse med opblomstring af giftige alger.

Kortbilag: Friluftsliv ved vandløb og søer



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Dambrug

Byrådet ønsker ikke, at der etableres dambrug i tilknytning til søer, vandløb eller beskyttede områder i øvrigt.

Hillerød Kommune vurderer, at dambrug kun kan lokaliseres i egnede erhvervsområder. Dambrug i erhvervsområder må ikke påvirke vandområderne i kommunen negativt.

Retningslinjer

2.19.1
En tilladelse til etablering af dambrug kan kun opnås, hvis der ikke sker en væsentlig påvirkning af vandområder.

Redegørelse Dambrug

Regulering af dambrug sker efter bekendtgørelsen om ferskvandsdambrug (Dambrugsbekendtgørelsen). Derudover skal et dambrug godkendes efter Miljøbeskyttelsesloven og have vandindvindingstilladelse efter Vandforsyningsloven.

Der er både naturinteresser, rekreative interesser og dambrugs-erhvervsmæssige interesser knyttet til vandløb og søer, hvilket betyder, at der ofte vil være modstridende ønsker til benyttelsen af vandområderne blandt de forskellige interessenter.

De væsentligste miljøpåvirkninger fra dambrugene er indvindingen af vand fra vandløb og kilder samt udledning af spildevand indeholdende næringsstoffer, organisk stof og miljøfremmede stoffer fra medicin.

I dag reguleres dambrug på baggrund af deres udledninger til vandmiljøet eller som foderkrav. Hvad enten et dambrug reguleres efter udledning eller foder, skal miljøpåvirkningen fra et dambrug være minimal.

Forekomsten af store mængder af organiske stoffer og næringsstoffer i spildevandet medfører dels et kraftigt iltforbrug og dels en tilslamning af vandbunden, som forringer den biologiske vandløbskvalitet. Dambrugene kan imidlertid også medføre fysiske påvirkninger af de vandløb, de ligger tæt op ad. Det sker som følge af opstemning til vandindtag, regulering af den oprindelige vandløbsprofil og ekstraordinær vandløbsvedligeholdelse m.m. De fleste dambrug tager dog højde for, at naturligt forekommende fisk skal kunne passere udenom opstemningen og dambruget via såkaldte faunapassager.

Hillerød Kommune har ingen nuværende dambrug. Der er ikke feskvandsdambrug i andre kommuner i Vandområdedistrikt Sjælland. Langt størstedelen af søer og vandløb i kommunen er i dårligere tilstand end målsætningen. Derfor vil en øget negativ miljøpåvirkning fra dambrug ikke være ønskelig.

Teknologiudviklingen inden for dambrug gør, at man ved at recirkulere alt vand kan undgå at skulle ligge vandløbsnært. Derved kan dambrug fremadrettet lokaliseres i erhvervsområder.

Infrastruktur og forsyning

Kommunens infrastruktur og forsyning er fundamentet for kommunens udvikling og funktion. Overordnet er det vigtigt at opfatte infrastrukturen og forsyningen som en samlet enhed frem for en række individuelle komponenter. Dette er vigtigt for at kunne udvikle et samlet system, der fungerer optimalt og som forventet. Hillerød Kommune har derfor fokus på infrastruktur og forsyning i kommunen, herunder også trafik.

I dette afsnit er det muligt at læse mere om Hillerød Kommunes planer, retningslinjer og redegørelse for infrastruktur og forsyning, herunder også om trafik.

Verdensmål

I Hillerød Kommune arbejder vi for, at vores transport- og forsyningsinfrastruktur kan bære fremtidens klimaudfordringer, samtidig med at de understøtter bæredygtigt forbrug, livsstil og sundhed. Det gør vi blandt andet ved at sikre, at den kollektive trafik samt cykel- og ganginfrastruktur integreres i hele kommunens trafiksystem, så trafiksikkerheden og fremkommeligheden øges for alle trafikanter. Det er også et fokusområde, at alle har adgang til forsyningsinfrastruktur af høj kvalitet, og at alle forsynings- og infrastrukturnetværk er rustet til at håndtere fremtidens klima.

Under overskriften ’Infrastruktur og forsyning’ arbejder vi for at opnå de følgende verdensmål og delmål:

Verdensmål 3: Sikre et sundt liv for alle og fremme trivsel for alle aldersgrupper

Delmål 3.6: Inden 2020 skal antallet af globale dødsfald og tilskadekomster som følge af trafikulykker halveres.

Delmål 3.9: Inden 2030 skal antallet af dødsfald og sygdomstilfælde som følge af udsættelse for farlige kemikalier samt luft-, vand- og jordforurening væsentligt reduceres.

Verdensmål 9: Bygge robust infrastruktur, fremme inklusiv og bæredygtig industrialisering og understøtte innovation

Delmål 9.1: Der skal udvikles pålidelig, bæredygtig og robust infrastruktur af høj kvalitet, herunder regionale og grænseoverskridende infrastruktur, for at støtte den økonomiske udvikling og menneskelig trivsel, med fokus på lige adgang for alle til en overkommelig pris.

Verdensmål 11: Gøre byer, lokalsamfund og bosættelser inkluderende, sikre, robuste og bæredygtige

Delmål 11.2: Inden 2030 skal der skabes adgang for alle til sikre, tilgængelige og bæredygtige transportsystemer til en overkommelig pris, trafiksikkerheden skal forbedres bl.a. ved at udbygge den kollektive trafik med særlig hensyn til behov hos sårbare befolkningsgrupper, kvinder, børn, personer med handicap og de ældre.

Delmål 11.6: Inden 2030 skal den negative miljøbelastning pr. indbygger reduceres, herunder ved at lægge særlig vægt på luftkvalitet og på husholdnings- og anden affaldsforvaltning.

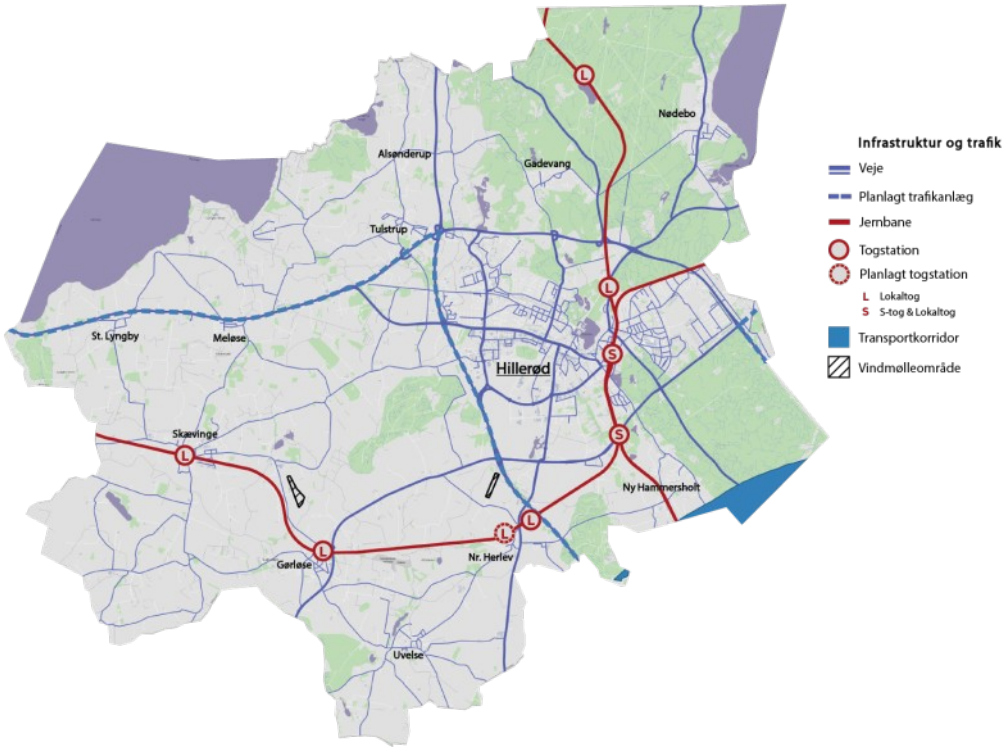
Verdensmål 13: Handle hurtigt for at bekæmpe klimaforandringer og deres konsekvenser

Delmål 13.1: Modstandskraft og tilpasningsevne til klimarelaterede risici og naturkatastrofer i alle lande skal styrkes.

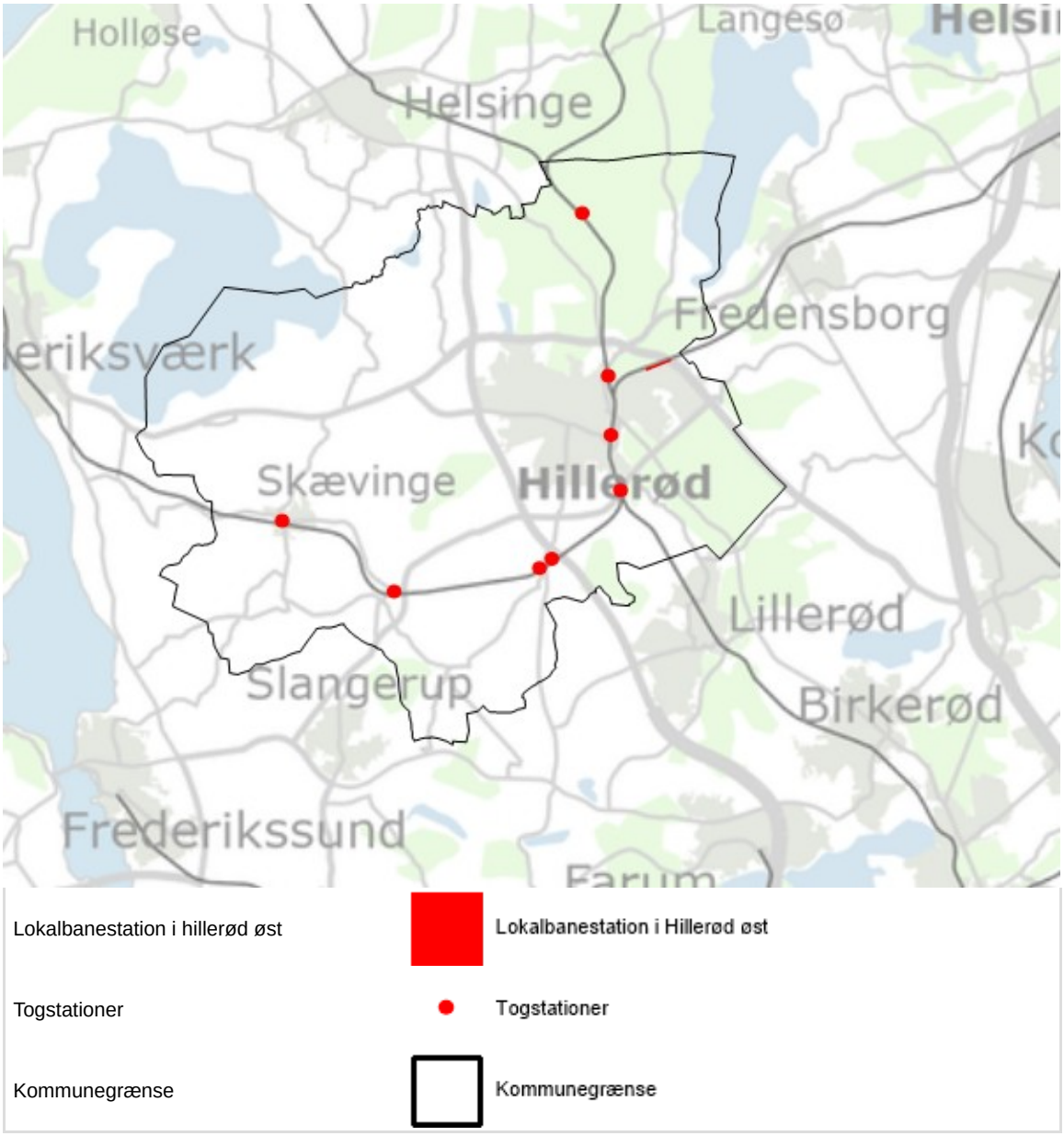
Trafik

Veje, stier og jernbaner, som byerne og landområderne er bundet sammen af, er udtryk for behovet for at transportere sig, og for den måde dagliglivets aktiviteter og byens bygninger og rum er organiseret på. Større spredning af byens funktioner, og større sammensathed i den måde vi producerer og lever byens liv på, stiller større krav til et veludviklet transportsystem. I takt med industrialiseringen, udviklingen af servicesamfundet og en arbejdsdeling der rækker langt ud over lokalsamfundet, har transportbehovet været stærkt stigende.

Hillerød har en unik geografisk placering lige i hjertet af Nordsjælland med direkte forbindelse til motorvej til København, direkte togforbindelse til de øvrige nordsjællandske hovedbyer samt S-togs linje til København. Hillerød kombinerer således adgangen til natur og friluftsliv med trafikal forbindelse til hovedstad og lufthavn med international atmosfære. Det er afgørende for betjening af de forskellige bysamfund i kommunen, at både den regionale trafik og trafikken internt i kommunen hænger sammen og fungerer effektivt. Trafikanter som færdes i Hillerød Kommune skal opleve trafiksikkerhed og fremkommelighed, uanset om det foregår til fods, på cykel, i bus eller i tog. Bilerne skal effektivt og sikkert komme frem til deres destination på det overordnede vejnet i de smukke omgivelser, som kendetegner Hillerød Kommune. Herudover er Hillerød Kommune underlagt de trafikale udlæg, der er foretaget i Fingerplanen.



Kollektiv trafik



Den kollektive trafik er en miljøvenlig mobilitetsløsning, som udnytter vejnettet effektivt.

Byrådet ønsker løbende at styrke den kollektive transport både i eksisterende byområder, men også ved udvikling af nye byområder, hvor en høj bykoncentration ved stationerne og langs kommunens vigtigste buslinjer opfordrer borgere og pendlere til at benytte kollektiv transport. Samtidig skal de nuværende busser tænkes ind i byudviklingen fra start, så kommunen opnår en hensigtsmæssig anvendelse af det eksisterende kollektive trafikudbud, og sidst men ikke mindst så den kollektive trafik bliver et naturligligt valg for borgerne og passagerne til Hillerød. Der skal naturligvis også fremadrettet være fokus på, at kollektiv trafik til og fra de mange uddannelsesinstitutioner fremmer de unges valg af uddannelse i Hillerød Kommune.

Hillerød Kommune vil lette omstigningen til kollektiv trafik for derved at forbedre miljø og klima, mindske trængslen og spildtiden på vejene og forbedre bymiljøet. Samspillet mellem de forskellige transportformer skal sikres og forbedres, da det er vigtigt, at trafikanterne ikke oplever skiftet mellem transportmidlerne som en barriere, men oplever det som en attraktiv

måde at transportere sig på. Det sikres ved at etablere parkeringsanlæg til både bilister og cyklister med kort gangafstand til kollektiv transport. Det skal indrettes, så trafikanterne føler sig trygge og sikre med bl.a. belysning.

Togstationerne

Hillerød Station er trafikknudepunkt for størstedelen af kommunen og en af de største og vigtigste trafikale stationer i landet, når man måler på antallet af omstigere. Hovedparten af buslinjerne i kommunen har stoppested ved stationen, og stiruterne for cyklister udgår hovedsageligt fra stationen. Sammen med Region Hovedstaden og Movia arbejder Hillerød Kommune for, at banenettet udbygges og opgraderes, blandt andet ved at ombygge Hillerød Station, så de nordlige og sydlige lokalbanespor kan kobles sammen, hvilket vil give direkte forbindelse for lokaltogslinjerne nordfra til den kommende Favrholm Station ved Nyt Hospital Nordsjælland.

En ombygning af Hillerød Station er vigtig, fordi det vil:

- styrke den kollektive trafikbetjening af Nyt Hospital Nordsjælland
- skabe bedre og mere sammenhængende kollektiv trafik i Nordsjælland
- understøtte de store statslige, regionale og kommunale investeringer i nyt hospital, Favrholm Station og byudvikling i området omkring Favrholm
- mindske presset på biltrafik og parkering omkring det nye hospital
- bidrage positivt til den grønne omstilling.

En ombygning vil have særlig stor interesse for borgerne i de nordsjællandske kommuner, da det vil forbedre deres kollektive transportmuligheder til det nye hospital med direkte tog, fordi passagerer kan undgå skift på Hillerød Station.

Bliver Hillerød Station ombygget, er staten forpligtet til at bygge en ny bro med tilgængelighed for mennesker med handicap på Hillerød Station, som erstatning for den nuværende. Den forpligtelse gælder ikke en udvidet bydelsbro med cykelsti mellem bydelene, som byrådet har vist interesse for, at der arbejdes videre med. Derfor skitserer Hillerød Kommune og Banedanmark en broløsning inklusive en cykelsti-forbindelse på tværs af banen, som forbinder Nordre Jernbanevej og Carlsbergvej, der samtidig kan fungere som en bydelsforbindelse og ikke alene en forbindelse mellem stationen og perronerne. Set fra et kommunalt perspektiv, vil en bydelsforbindelse med cykelsti på tværs af banen være et vigtigt element i hele projektet.

Læs mere om opgradering af Hillerød Station

Ved siden af arbejdet med ombygning af Hillerød Station, arbejder Hillerød Kommune og Movia med muligheden for at etablere en ny krydsningsstation på Lille Nord (lokaltoget mod Helsingør) i Hillerød Øst. En ny station ved Prinsens Vænge vil styrke borgernes kollektive trafikbetjening og give den kollektive trafik et ekstra stort dækningspotentiale. Derudover er Favrholm Station i Favrholm under anlæg. Læs mere om dette i afsnittet om Favrholm.

Busbetjening
Busbetjening skal løbende tilpasses behovene og tilrettelægges efter passagertal og potentialer for at sikre, at flere bruger den kollektive trafik. Det planlægges der bl.a. for i forbindelse med byudviklingsområderne i Ullerød Nord, Frederiksbro og navnligt Favrholm. Derudover arbejder kommunen på at forbedre fremkommeligheden for busser, ved bl.a. at

modernisere den grønne bølge og ved en GPS-baseret busprioritering med realtidsdata, som kan være med til at nedsætte rejsetiderne. Det bidrager ikke blot til potentielt at reducere driftsudgifterne, men også give ekstra passagerindtægter, da vi erfaringsmæssigt ved, at kortere rejsetid giver flere passagerer.

Den kollektive trafik udleder væsentligt mindre CO2 end privatbilisme i transportarbejdet. Det styrker derfor kommunens CO2-indsats at fastholde og fremme antallet af buspassagerer samt øge den tilfredshed, der medvirker til at fastholde passagerer og få flere til at vælge den kollektiv trafik som primær rejseform.

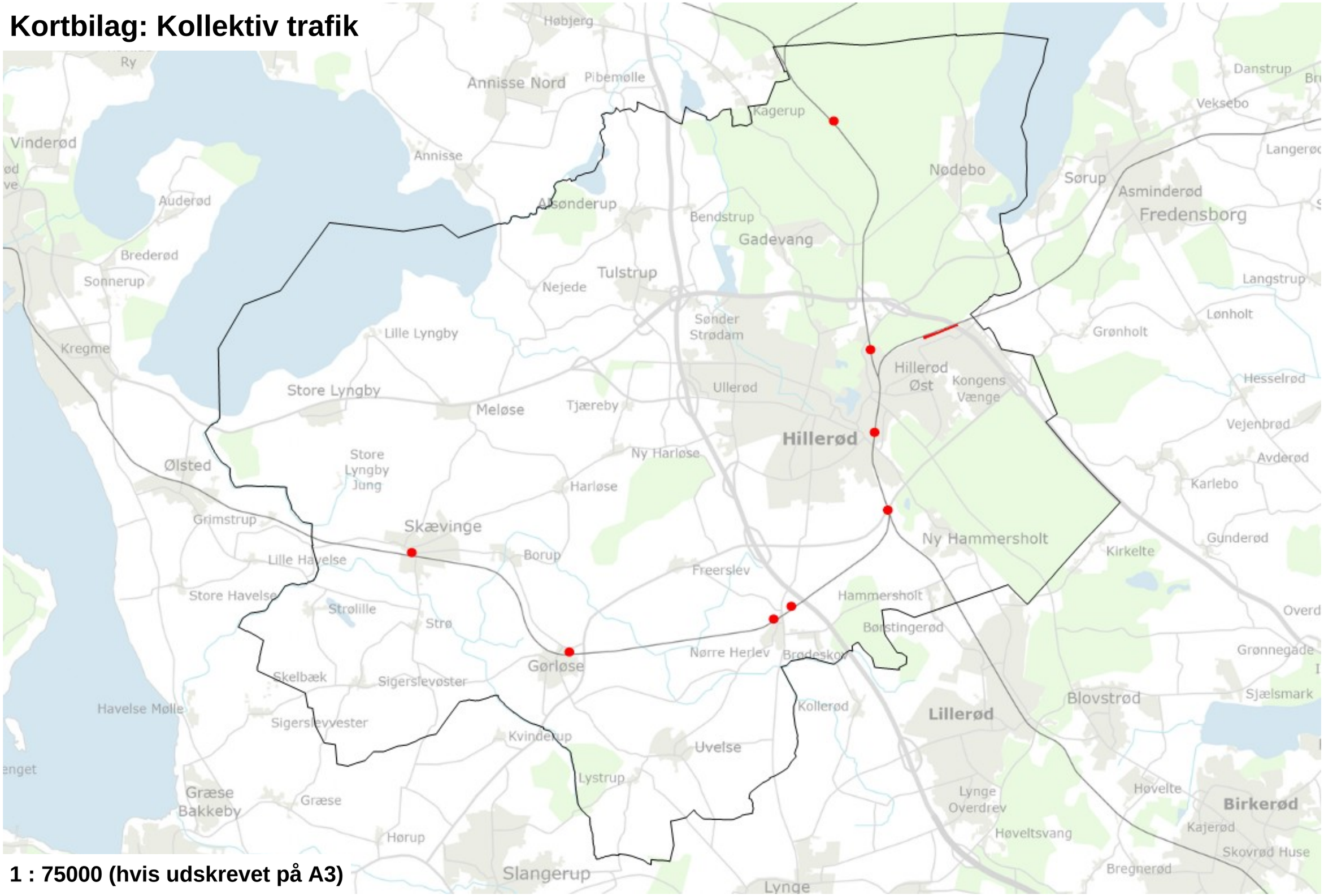
Målt i gangafstand fra den kollektiv trafik til bolig og arbejdsplads er størstedelen af byområderne dækket fornuftigt ind med busser og tog.

Retningslinjer

3.1.1
Der kan etableres en ny station i Hillerød Øst for lokaltog inden for kommuneplanramme ØB.T.3 ved Kongens Vænge.

3.1.2
Brødeskov Station kan flyttes til Nørre Herlev vest for Lyngevej, som vist på retningslinjekortet.

Kortbilag: Kollektiv trafik



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Trafiksikkerhed

Hillerød Kommune skal være en trafiksikker kommune. Gennem systematisk trafiksikkerhedsarbejde og trafiksikre løsninger skal det gøres sikkert og attraktivt at færdes i Hillerød Kommune og vælge bilturen fra og i stedet færdes på cykel og til fods.

Trafiksikkerhed skal være en integreret del af kommunens udvikling for at reducere antal dræbte og tilskadekomne i trafikken, og Hillerød Kommune vil fokusere på at lave trafiksikkerhedsprojekter med størst trafiksikkerhedsmæssigt udbytte. Hillerød Kommune vil følge Færdselssikkerhedskommissionens målsætninger om, at der på landsplan i 2030 i trafikken er under 90 dræbte om året, at der er under 900 alvorligt tilskadekomne om året, og at der højst må være 10.000 lettere tilskadekomne om året.

Kommunen har de seneste år gjort meget for at sikre cyklister og gåendes forhold, og dette arbejde skal fortsætte. Der skal sikres trafiksikker udformning i alle nye byudviklings- og boligområder samt ved renovering af eksisterende veje, stier og skoleveje, som skal være let forståelige og trafiksikre for mindre trafiktrænede cyklister og gående.

Hillerød Kommune vil arbejde for at omdanne og fredeliggøre boligområder, så trafikken foregår på de lette trafikanters præmisser. Derfor vil der inden for planperioden udarbejdes en samlet hastighedsplan med bindende 40 km/t zoner på flere små og mellemstore veje. Det vil ikke alene højne trafiksikkerheden men også øge trygheden, så flere vælger cyklen frem for bilen.

Retningslinjer

3.2.1
Uheldsstatistik skal bruges aktivt til prioritering af trafiksikkerhedstiltag.

3.2.2
Der skal arbejdes for at have en opdateret trafiksikkerhedsplan.

3.2.3
Trafiksikkerhed skal altid indtænkes i lokalplanlægning og fysisk planlægning, og der skal gennemføres en trafiksikkerhedsrevision af alle større anlægsprojekter. Bygherre skal, hvor Hillerød Kommune vurderer det nødvendigt, tilvejebringe trafiknotater, der beskriver trafiksikkerheden som følge af projektet.

3.2.4
Der skal arbejdes for at skabe bedre trafiksikkerhed i Hillerød Kommune ved bl.a. at indføre lavhastighedszoner (40/30 km/t) på udvalgte veje i boligområder samt implementere trafiksikkerhedsprojekter fra Trafikplanen for Hillerød by og fra trafikplanen for de øvrige bysamfund.

3.2.5
Der må tæt op ad adgangsstier og lokale adgangsveje ikke etableres større, høj og tæt beplantning af kriminalpræventive og trafiksikkerhedsmæssige hensyn.

3.2.6
Det skal i lokalplanlægningen sikres, at der tæt op ad adgangsstier og lokale adgangsveje ikke må etableres større, høj og tæt beplantning af kriminalpræventive og trafiksikkerhedsmæssige hensyn.

Redegørelse Trafiksikkerhed

Trafiksikkerhedsplaner

Byrådet ønsker løbende at gennemføre anlægsprojekter til at forbedre trafiksikkerheden på kommunens veje og stier og vil samarbejde med andre myndigheder og instanser for sammen at forbedre trafiksikkerheden. For at sikre at investeringer i trafiksikkerhed anvendes bedst muligt, har Hillerød Kommune vedtaget en trafikplan for Hillerød By og en trafiksikkerhedsplan for de mindre bysamfund, som begge kommer med forslag til konkrete tiltag, der kan forebygge trafikuheld og de medfølgende skader på personer. Tiltagene er både på konkrete lokaliteter samt generelle tiltag i kommunen. Planerne fungerer som prioriteringsværktøjer til at sikre, at ressourcerne anvendes målrettet og effektivt. I planerne er der udpeget 'sorte pletter' og 'sorte strækninger' på kommunens veje og stier på baggrund af uheldsanalyser. Det skal samtidig sikres, at data er opdateret, så der prioriteres ud fra de seneste data.

I trafikplanen for Hillerød by og trafiksikkerhedsplanen for de mindre bysamfund er der udarbejdet projektlister, som blandt andet indeholder:

- Krydsforbedringer; om- og udbygninger, signaloptimeringer, forbedrede stikrydsninger og vejvisninger mv.
- Trafiksaneringer; kan fx indebære hastighedsdæmpende foranstaltninger, vejlukninger, ensretninger, sikrede stikrydsninger eller samlede hastighedszoner
- Anlæg af cykelstier og generelle forbedringer af cykelforhold
- Information, kampagner og kontrol med henblik på overholdelse af hastighedsgrænser
- Fokus på minimering af uheld i mindre bysamfund med et smalt gadeforløb; fx ved etablering af 2 minus 1 veje, hastighedsbegrænsninger og oversigtforhold.

Trafikplanen for Hillerød By kan læses her

Trafiksikkerhedsplanen for de øvrige bysamfund kan læses her

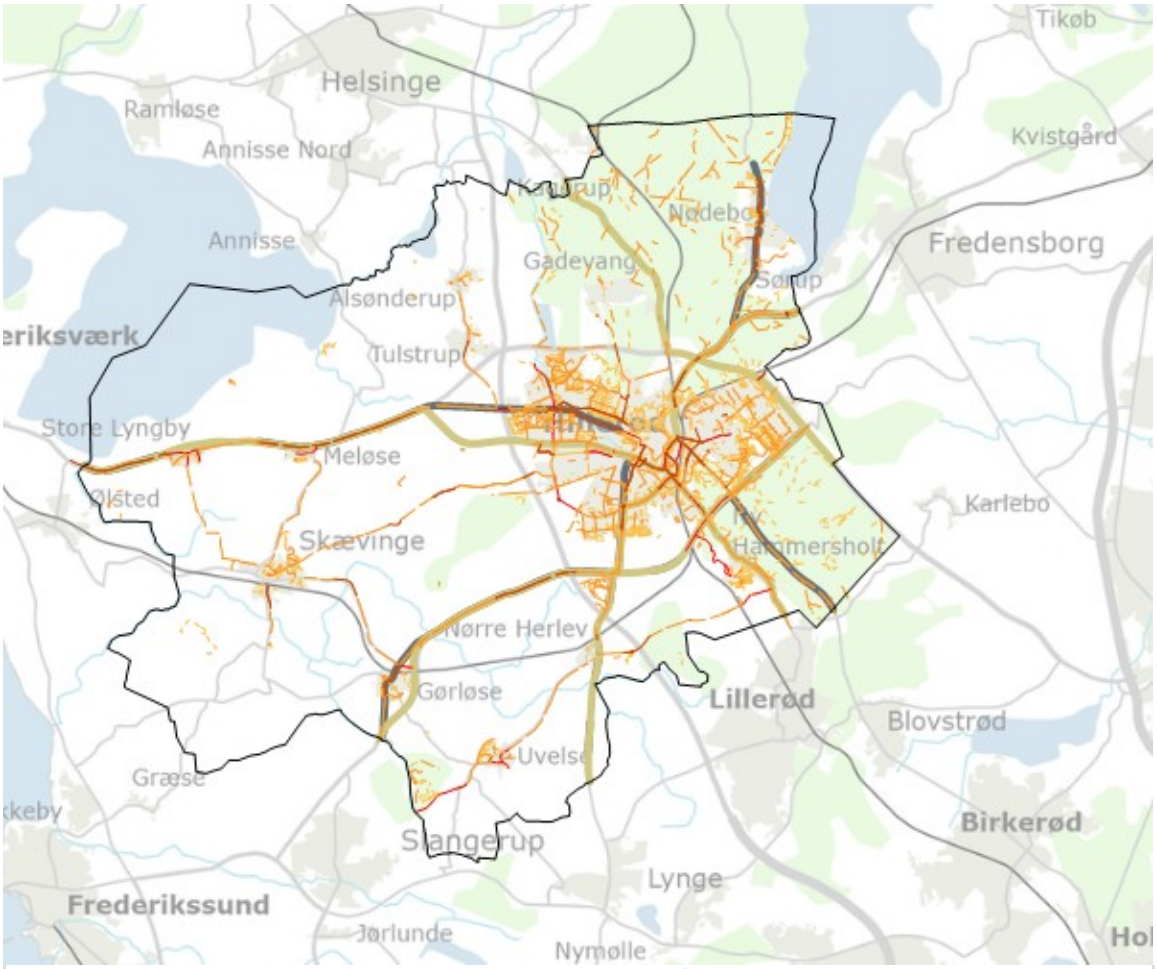
Derudover styrkes trafiksikkerheden gennem trafikpolitikker, trafiksikkerhedskampagner samt trafiktræning og -undervisning i skolerne.

Trafiksikkerhed i nye byområder

Trafiksikkerheden skal øges fremadrettet, og byrådet ønsker, at der ved planlægningen af nye byområder gennem lokalplanlægning eller større anlægsprojekter tænkes trafiksikkerhed ind fra starten og på alle niveauer både i forbindelse med prioritering, planlægning og anlæg. Der skal gennemføres en trafiksikkerhedsrevision af alle større anlægsprojekter og udarbejdes trafiknotater,

hvor Hillerød Kommune vurderer det nødvendigt. Trafiknotater skal bl.a. beskrive, hvor meget trafik et anlægsprojektet vil medføre samt vurdere trafiksikkerhed, afvikling og behov for afværgetiltag som fx veje, krydsløsninger eller cykelstier.

Stier



Eksisterende og planlagte supercykelstier	Eksisterende og planlagte supercykelstier
Planlagte overordnede cykelstier med regional betydning	Planlagte overordnede cykelstier med regional betydning
Øvrige eksisterende overordnede cykelstier med regional betydning	Øvrige eksisterende overordnede cykelstier med regional betydning
Cykelsti	Cykelsti
Hovedsti	Hovedsti
Mindre sti	Mindre sti
Missing link strækninger	Missing link strækninger
Kommunegrænse	Kommunegrænse

Hillerød Kommune har fokus på at forbedre forholdene for de lette trafikanter gennem anlæg af stier til omkringliggende mindre byer i kommunen og gennem anlæg af cykelstier langs eksisterende trafikveje i selve Hillerød by.

Færdsel til fods og på cykel understøtter sundhed og fysisk aktivitet og bidrager til et godt miljø. Cykler er i øvrigt mindre pladskrævende end biler, hvilket kan være en fordel i byen, hvor pladsen er begrænset. Hillerød Kommune vil derfor fortsat arbejde for at øge andelen

af cyklister og få mere bevægelse ind i borgernes hverdag. Det mål skal underbygges ved, at vi gennem vores trafikplanlægning vil opfordre til fysisk aktivitet med et trafiksikkert oplevelsesrigt og attraktivt stisystem, der med god tilgængelighed forbinder bydele, byerne imellem og by med land. Stinettet skal i øvrigt understøtte muligheden for at kombinere flere transportformer på den samme rejse.

Hillerød Kommune vil arbejde for, at de trafikale forhold i Hillerød bykerne forbedres og udbygges, så trafikafviklingen sker trafiksikkert og på de bløde trafikanters præmisser. Dette vil ske gennem forslag og prioriteringen i Trafikplan for Hillerød by 2015-2025. Det giver de lette trafikanter gode oplevelser i byen, som vil smitte af på bylivet, fordi flere mennesker vil bruge og bevæge sig i byen. Hillerød Kommune vil derudover tage udgangspunkt i de gående og cyklisterne, når nye byområder og byrum planlægges, og når eksisterende vej- og stistrækninger samt byrum renoveres.

Da trafikveje kan virke som en barriere for krydsende fodgængere og cyklister, skal denne barriere mindskes særligt, hvor der færdes mange lette trafikanter. Hillerød Kommune har igennem Trafikplan for Hillerød by 2015-2025 kortlagt behov for nye cykelstier og arbejder for at realisere dem.

To stisystemer
Det samlede stinet i kommunen består af trafikstier og rekreative stier, og det er vigtigt, at der er sammenhæng mellem de to systemer - se også afsnit om rekreative stier.
Trafikstinettet er primært rettet mod at tilgodese behov for direkte ruter og har oftest et stort antal daglige brugere, som ønsker hurtig og sikker cykeltransport. Det stiller krav til udformning, fremkommelighed, vintervedligeholdelse og belysning. Trafikstierne benyttes fx til transport mellem bolig, arbejdsplads, bymidten og de mindre bysamfund samt byfunktioner som Hillerød Station. Trafikstierne skal udformes med tilgængelighed for alle. Ud over disse trafikstier kan de lette trafikanter benytte de rekreative stier, der giver landskabelige oplevelser. Det betyder, at kommunen vil få et stinet, der både er sammenhængende og varieret. Hillerød Kommune vil sikre let tilgængelighed til naturen og rekreative områder i kommunen via et godt og logisk stinet, så det derved fortsat er nemt at opleve Hillerød Kommunes skønne natur, både som en del af hverdagens transport samt ved særlige lejligheder.

Bevægelsesstrategi
Hillerød Kommune har udarbejdet en bevægelsesstrategi med henblik på at indarbejde bevægelse i planlægning af hverdagens byrum, gaderum og stiforløb, så vidt det kan lade sig gøre. Strategien er blevet til som en del af Hillerød Kommunes mål for sundhed, hvor bevægelse og aktivitet i større grad skal blive en del af borgernes hverdag. I planlægningen af stier vil Hillerød Kommune derfor arbejde for, at hverdagens fysiske og kulturelle landskab inspirerer til bevægelse og skærper sanserne.

Bevægelsesstrategien for den fysiske planlægning kan læses her

Retningslinjer

3.3.1
Beliggenheden af de eksisterende stier i Hillerød Kommune fremgår af retningslinjekortet.

3.3.2
Ved udbygning og tilpasning af trafikstinettet sikres trafiksikker udformning, god fremkommelighed og tilgængelighed for alle.

3.3.3
Hillerød Kommune vil arbejde for at sikre et sammenhængende stinet uden barriereeffekter og uden ”huller” i nettet. Beliggenheden af ’missing links’ i stinettet fremgår af retningslinjekortet.

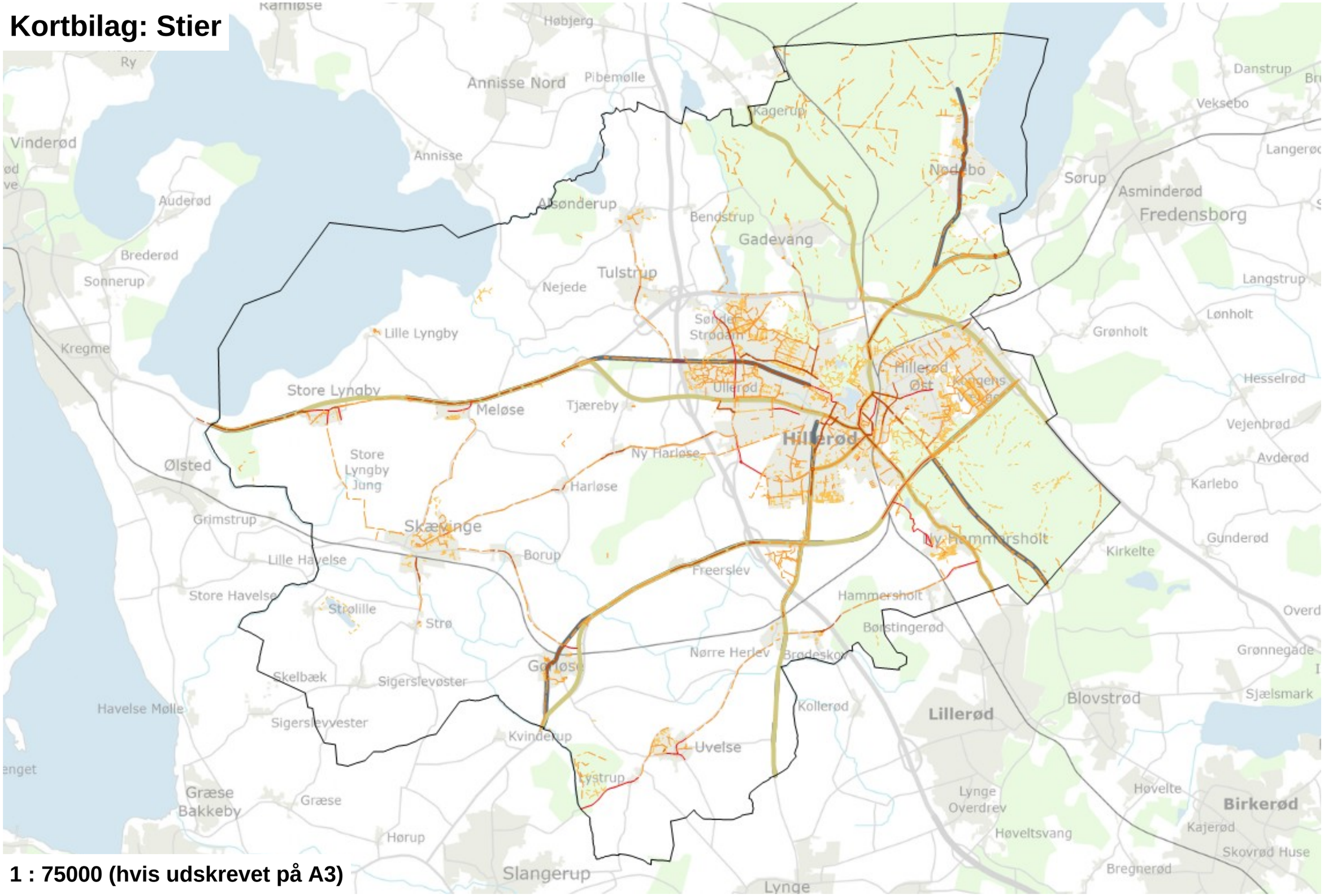
3.3.4
Synligheden af stiruter fremmes ved tydelig skiltning.

3.3.5
Rekreative områder skal have god tilgængelighed for gående og cyklister.

3.3.6
Hillerød Kommune vil arbejde for at etablere supercykelstier i samarbejde med sekretariatet for supercykelstier. Der udlægges arealer til supercykelstier i overensstemmelse med Fingerplanen, som vist på retningslinjekortet. Der må på strækningerne ikke etableres forhold, der forhindrer etablering af supercykelstier, men de nærmere linjeføringer kan præciseres i den senere planlægning.

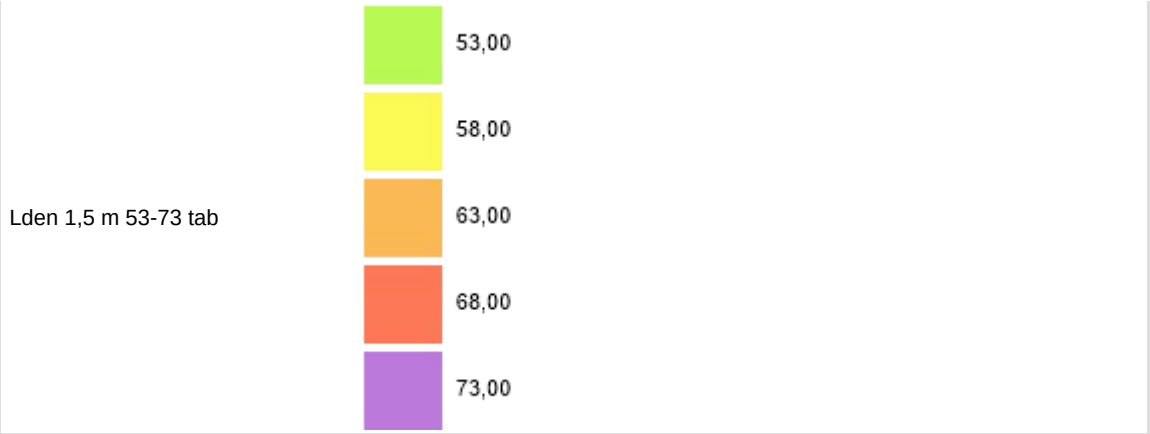
3.3.7
Der skal anlægges en sti fra stisystemet i Ullerød Nord, som forbinder Enebakken med Tulstrup.

Kortbilag: Stier



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Trafikstøj



Støj er uønsket lyd og er til daglig irritation for mange mennesker.

Miljøstyrelsen fastsætter vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra en række aktiviteter og en række forskellige områder. Overholdelse af grænseværdierne i eksisterende såvel som nye boligområder skal sikre, at den overvejende del af borgerne opfatter støjen som acceptabel. Støj fra kommunens veje bør ikke forværres og skal på sigt begrænses. Der kan i nogle tilfælde etableres støjreducerende foranstaltninger i områder med støjfølsom anvendelse nær større trafikanlæg.

Retningslinjer

3.4.1
Ved udlæg af nye veje og ved udvidelse af eksisterende veje i eksisterende og planlagte boligområder og områder med anden støjfølsom anvendelse skal det så vidt muligt tilstræbes, at Miljøstyrelsens vejledende regler for støj kan overholdes.

3.4.2
Ved udformningen af fremtidige by- og boligområder, skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj overholdes. Støjberegning fra 2020 fremgår af retningslinjekortet.

3.4.3
Hvor Miljøstyrelsens vejledende regler om støj overskrides i forhold til eksisterende boliger og anden støjfølsom anvendelse, skal der så vidt muligt gennemføres foranstaltninger til afhjælpning af støjgenerne.

3.4.4
Nye byområder i byzone op mod eksisterende jernbaner skal støjsikres.

Redegørelse Trafikstøj

I Hillerød Kommune er det til en hver tid Miljøstyrelsens gældende støjgrænser, der er udgangspunkt for planlægningen.

Veje
Støj fra vejtrafik afhænger af antallet af biler, andelen af tunge køretøjer, hastigheden, vejbelægning, dæk m.m. og lader sig ikke eller kun vanskeligt regulere, når vejen først er anlagt. Det er derfor vigtigt, at der allerede i planlægningsfasen tages højde for støjen.

Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse nær eksisterende og kommende planlagte vejanlæg skal støjgener så vidt muligt minimeres, og det skal som minimum sikres, at den døgngennemsnitlige støjbelastning fra vejtrafik ikke overstiger:

- 58 dB for boligområder, rekreative områder i byområder samt offentlige formål
- 63 dB for liberale erhverv (hoteller, kontorer) m.v.
- 53 dB for rekreative områder i det åbne land.

Ved planlægning af nye vejanlæg i landzone skal det tilstræbes, at de samme støjgrænser kan overholdes i de eksisterende eller planlagte områder til boligformål og anden støjfølsom anvendelse.

Jernbaner
Som for veje er det også i forbindelse med jernbaner vigtigt, at man i planlægningsfasen sikrer, at der ikke opstår støj- eller vibrationsproblemer.

Ved planlægning i landzone af nye boliger eller anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende jernbaneanlæg, skal støjgener så vidt muligt helt undgås, og det skal som minimum sikres, at den døgngennemsnitlige støjbelastning ikke overstiger

- 64 dB for boligområder, rekreative områder i byområder samt offentlige formål
- 69 dB for liberale erhverv (hoteller, kontorer) m.v.
- 59 dB for rekreative områder i det åbne land.

Ved planlægning af nye jernbaneanlæg i landzone skal det tilstræbes, at de samme støjgrænser kan overholdes i eksisterende eller planlagte boligområder.

Støjkortlægning
I 2020 gennemførte Hillerød Kommune en støjkortlægning. Støjberegningerne kan ses på retningslinjekortet. Støjberegninger anvendes til at opdatere den seneste støjhandleplan fra 2010.

Se den aktuelle støjhandleplan her

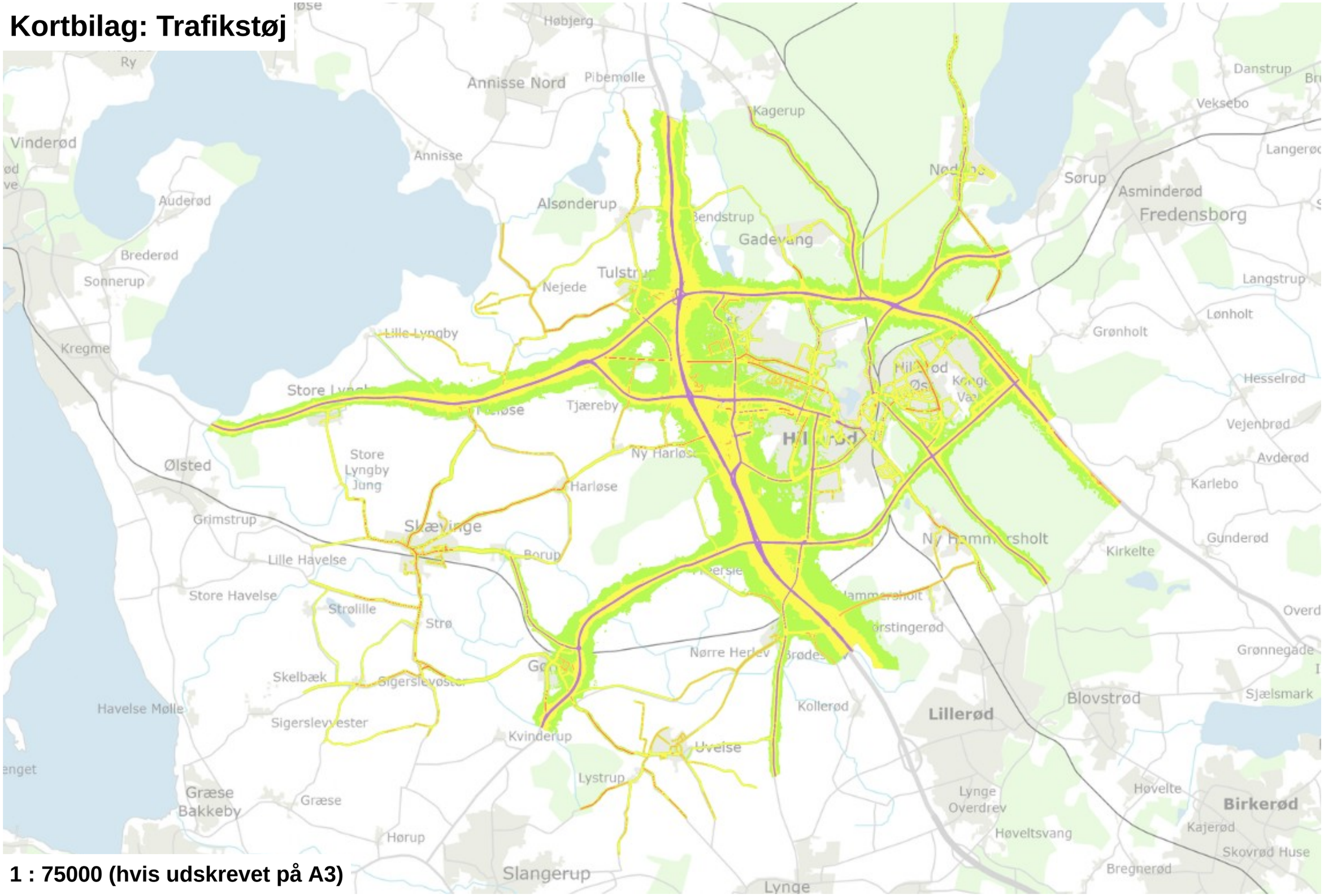
Støjreducerende anlæg
I 2021 undersøges det på baggrund af støjkortlægningen, om der i Hillerød Kommune er egnede arealer til anlæg af fx rekreativt udformede støjvolde. Dette vil være en del af arbejdet, i et projekt som Hillerød Kommune deltager i sammen med andre kommuner og Region Hovedstaden, der omhandler håndtering af overskudsjord.

Støjreducerende anlæg langs større veje kan bidrage til at reducere støjniveauet i sårbare bymiljøer. Anlæg kan udformes, så de optræder som et rekreativt landskabselement, hvor den støjreducerende funktion 'skjules' i et kuperet

naturmiljø.

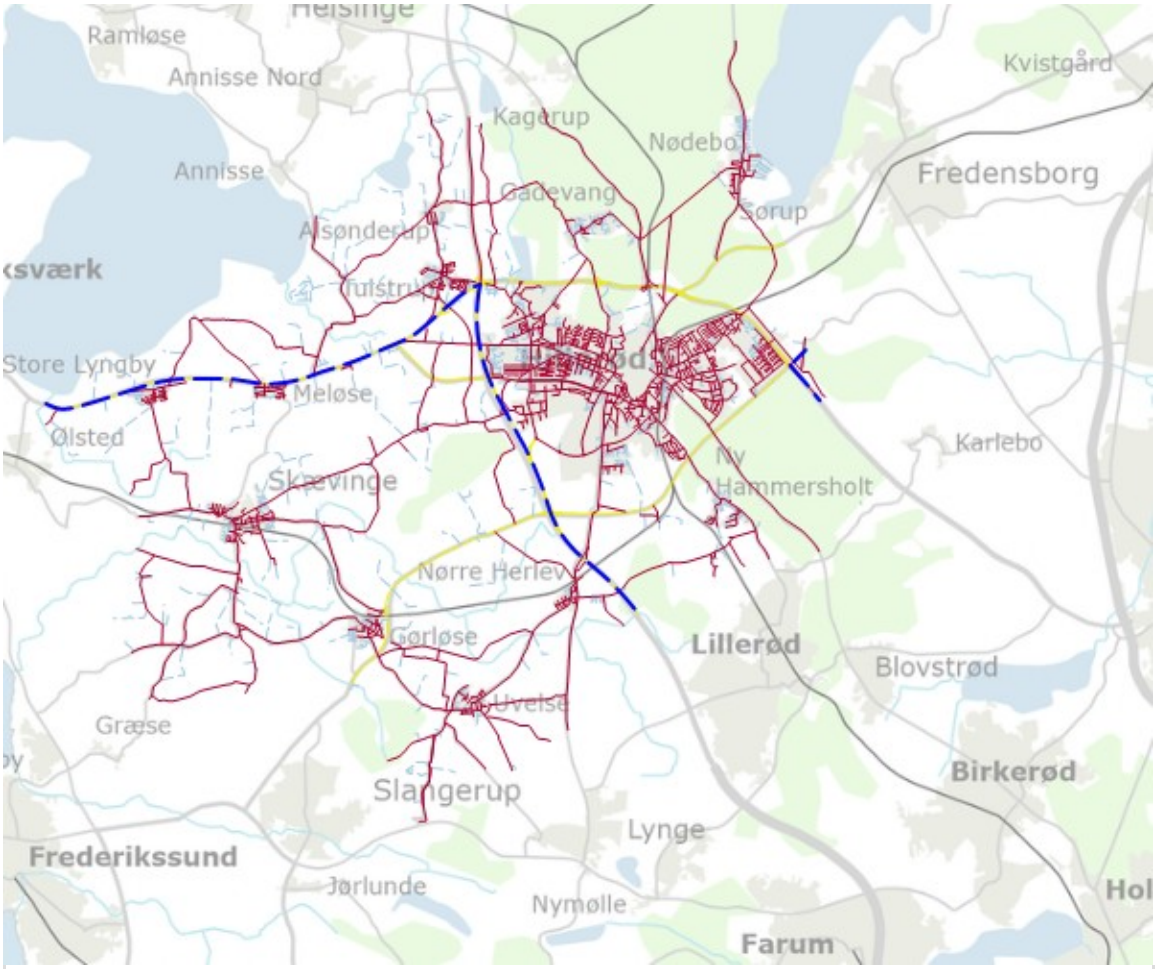
Hillerød Kommune er indstillet på at give mulighed for støjreducerende anlæg omkring hovedtrafikårer, hvor det er foreneligt med landskabelige interesser mv. Se mere i afsnittet om byggeri og anlæg i landområdet.

Kortbilag: Trafikstøj



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Trafikudlæg



Et veludvikling trafiksystem

Veje, stier og jernbaner, som byerne og landområderne er bundet sammen af, er udtryk for behovet for at transportere sig, og for den måde dagliglivets aktiviteter og byens bygninger og rum er organiseret på. Større spredning af byens funktioner, og større sammensathed i den måde vi producerer og lever byens liv på, stiller større krav til et veludviklet transportsystem. I takt med industrialiseringen, udviklingen af servicesamfundet og en arbejdsdeling der rækker langt ud over lokalsamfundet, har transportbehovet været stærkt stigende.

Inden for de seneste år er der kommet flere biler på vejene i hele landet og således også i Hillerød Kommune. Hillerød Kommunes positive udvikling med en høj grad af vækst og udvikling har yderligere medført flere trafikanter på vejene og deraf øget trængsel. Byrådet ønsker derfor at fremkommeligheden på kommunens vejnet øges. Hillerød Kommune arbejder bl.a. for at:

- Hillerødmotorvejen forlænges
- Overdrevsvejen udvides fra to til fire spor mellem den kommende motorvej og Favrholm Station
- Der etableres en ny shunt ved motorvejens forlængelse (direkte vej til Peder Oxes Alle – uden om rundkørslen)
- Der skal ske ombygning og signaltekniske ændringer af en lang række kryds samt brug af særlig intelligent trafikstyring i udvalgte kryds.

Hillerød Kommune har med Trafikplan for Hillerød By 2015-2025 og Trafiksikkerhedsplan for øvrige bysamfund 2016-2026 identificeret en række trafikale tiltag, der kan være med til at sikre en høj grad af mobilitet, så trafikanter så effektivt og sikkert som muligt kan komme frem til deres destination gennem det overordnede vejnet.

Unødige biler ud af byen og nedsat udledning af CO2 lokalt
Hillerød Kommune vil fortsat være tiltrækningspunkt for virksomheder og nye borgere. Det er derfor vigtigt at sikre, at tung trafik og gennemkørende bilister bliver ledt udenom bymidten, så denne forbliver attraktiv og ikke bliver fyldt af unødig trafik. I stedet skal udenbys trafik ledes ind i byen tæt på deres bestemmelsessted. Hillerød Kommune vil dermed sikre en nem adgang til og fra byerne for pendlere og arbejde for fortsat at have en god trafikal sammenhæng med resten af Nordsjælland og København. Hillerød Kommune vil arbejde for en udvidelse af Isterødvejen og Amtsvejen samt forlængelsen af Overdrevsvejen til Helsingørmotorvejen, fordi det vil betyde et mere glidende trafikflow til/fra og omkring Hillerød. Disse tiltag vil også være med til at sænke den lokale CO2 udledning i byen, og dermed skabe et bedre bymiljø for borgere og besøgende.

Intelligente trafiksystemer og modeller
Adgangen til Hillerød bliver forbedret med forlængelsen af motorvejen. Byrådet ønsker også at øge mobiliteten internt i kommunen ved fremadrettet at benytte tekniske muligheder for fortsat at udnytte den eksisterende infrastruktur bedre. Der udarbejdes bl.a. på en trafikmodel, der kan forudsige konsekvenserne af fremtidige projekter som fx byudvikling eller etablering af nye veje.

Retningslinjer

3.5.1
De eksisterende veje i Hillerød Kommune fremgår af retningslinjekortet.

3.5.2
Der udlægges areal til opgradering af motortrafikvej 267 til 4-sporet motorvej på hele strækningen i Hillerød Kommune.

3.5.3
Der udlægges areal ved Isterødvej, så der kan tilføjes et 3. spor.

3.5.4
Der udlægges areal ved Amtsvejen (Frederiksværk-Hillerød), så der kan tilføjes et 3. spor.

3.5.5
Der udlægges areal til Overdrevsvejens forlængelse til Helsingørmotorvejen vest for Humlebæk.

3.5.6
Der udlægges areal til forbindelsesvej fra Månepletvej igennem Ullerød Nord langs Hillerødmotorvejen til Tulstrupvej.

Redegørelse Veje og trafikudlæg

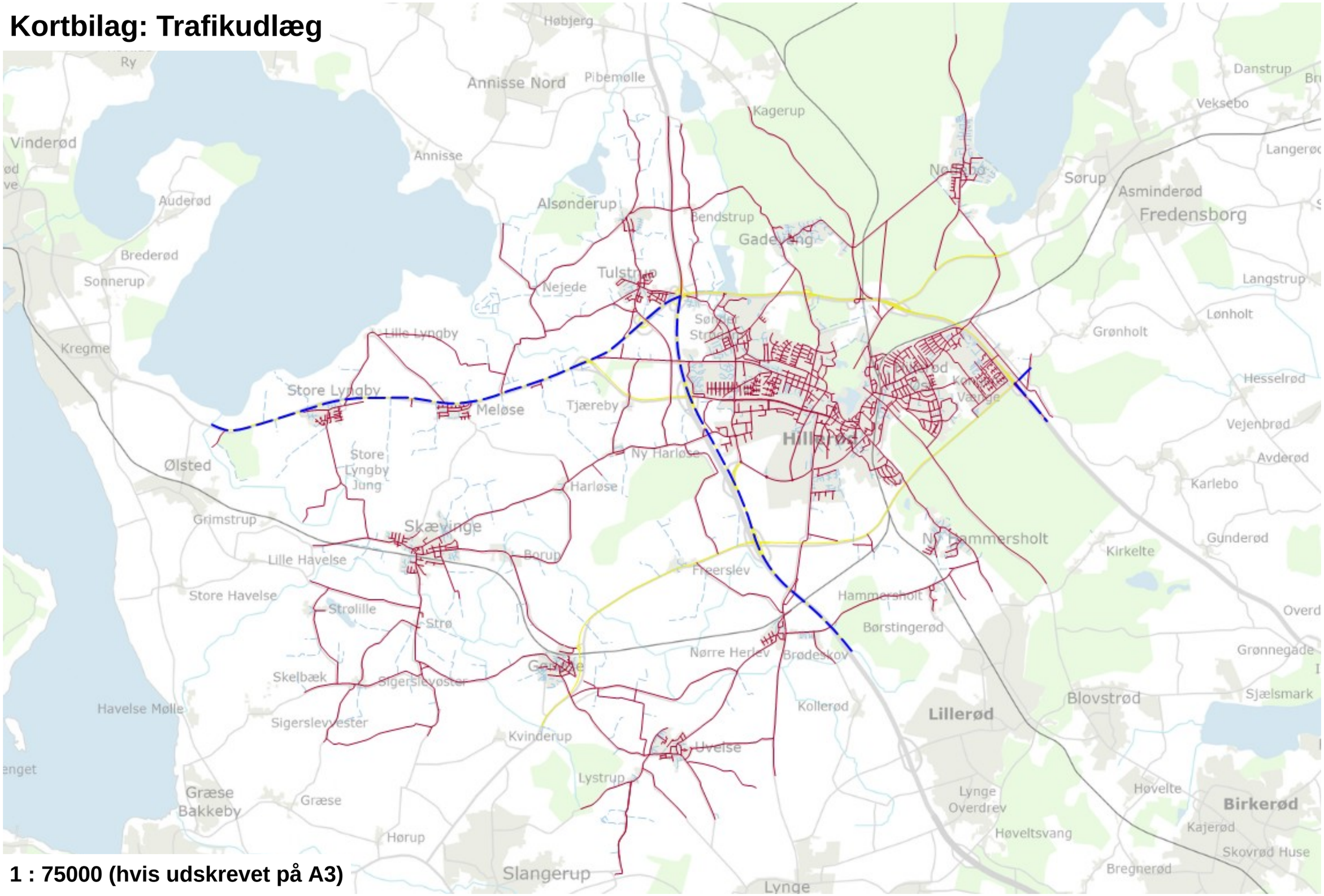
Infrastruktur udvikling – Stat
Motortrafikvejen, Isterødvejen, Overdrevsvejen og Amtsvejen er statsejet, og skal derfor udarbejdes og gennemføres iht. § 23 i Landsplandirektivet Fingerplanen. Kommuneplanen muliggør, at opgraderingerne og udvidelserne af de udpegede overordnede veje kan ske.

Infrastruktur udvikling – Hillerød
Hillerød Kommunes trafikplanlægning af kommunale veje vil primært være i kommunens nye byudviklingsområder Ullerød Nord og Favrholm, hvor der skal planlægges et internt vejnet af forbindelsesveje og lokale veje. De skal i deres anlæg tage hensyn til både bilister og lette trafikanter, så begge får fremkommelighed og tilgængelighed prioriteret. Hver vejstrækning udformning vil i detailplanlægningen blive vurderet i forhold til stedet.

Hillerød Kommune arbejder sammen med vejdirektoratet og virksomhederne i kommunen om at afhjælpe trængselsproblemerne i forbindelse med til- og frakørsel til motortrafikvejen. Konkret udbygges bl.a. rundkørslen Peder Oxes Alle/Egespurs Alle med en shunt, som betyder, at rundkørslen får en større kapacitet.

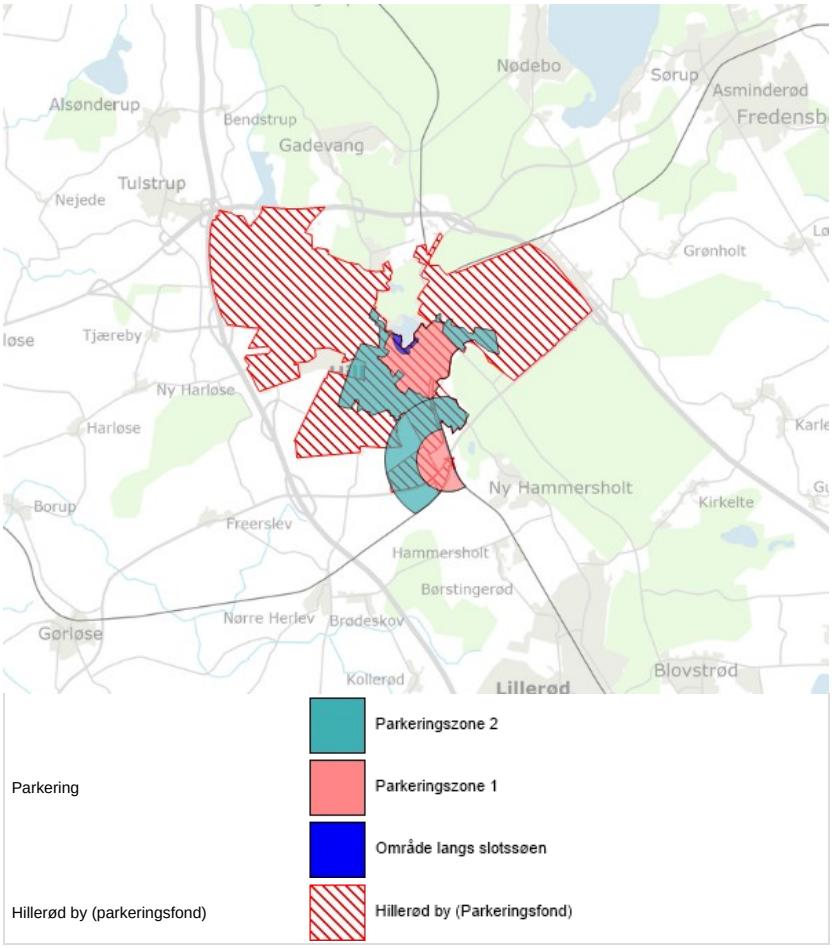
Derudover skal den trafikale betjening af byudviklingsområderne Ullerød Nord og Favrholm i videst mulig omfang ske under hensyntagen til områdernes landskabelige kvaliteter, vurderet ud fra landskabskarakteranalysen.

Kortbilag: Trafikudlæg



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Parkering



I Hillerød by og de bynære områder er der kamp om pladsen i byrummet. Der er mange forhold, der skal tilgodeses; fortætning af byerne, fremkommelighed for bilister, fremkommelighed for de bløde trafikanter, plads til byrumskabelse, muligheder for parkeringspladser tæt på handlemuligheder og parkeringspladser for beboere i nærheden af deres bolig.

Byrådet ønsker et balanceret parkeringsudbud, hvor der i nye boligområder etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til områdets beboere, uanset hvor i kommunen der bygges. Men der skal ikke anlægges flere parkeringspladser end nødvendigt, for dermed kan øvrige arealer anvendes til andre formål som fx grønne områder. Det laveste antal parkeringspladser skal etableres omkring Favrholm og Hillerød Stationer, hvor pendlingsmulighederne er særligt gode, og toget i højere grad vælges til. Det skal dog stadigvæk være muligt at have bil i byen. Længere væk fra Favrholm og Hillerød Stationer skal der i nye byområder gradvist etableres flere parkeringspladser.

Retningslinjer

3.6.1
I forbindelse med nybyggeri, tilbygninger eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelser skal der etableres parkeringspladser til biler, cykler og motorcykler svarende til minimum dét antal, der fremgår af kommunens parkeringsnorm. Afvigelser fra parkeringsnormen kræver, at byrådet vedtager et kommuneplantillæg, der fastsætter et andet parkeringskrav.

Parkeringsnorm for biler

	Parkeringszone 1	Parkeringszone 2	Øvrige områder	Ved slotssøen	Erhvervsområder
Åben-lav	1 pr. bolig		2 pr. bolig	Min. 0,33 pr. 100 m2 bolig eller bruttoetageareal - maks. 0,5 pr. 100 m2 bolig eller bruttoetageareal	

Tæt-lav og etageboliger	1 pr. 100 m2 boligareal	1,1 pr. 100 m2 boligareal	1,5 pr. 100 m2 boligareal		
Butikker	2 pr. 100 m2 bruttoetageareal	3 pr. 100 m2 bruttoetageareal	4 pr. 100 m2 bruttoetageareal		2,5 pr. 100 m2 bruttoetageareal
Service/liberale erhverv	2 pr. 100 m2 bruttoetageareal				2 pr. 100 m2 bruttoetageareal
Kontorerhverv	1,33 pr. 100 m2 bruttoetageareal	1,5 pr. 100 m2 bruttoetageareal	2 pr. 100 m2 bruttoetageareal		2 pr. 100 m2 bruttoetageareal
Værkstedserhverv og intensiv produktion med relativt mange ansatte ift. areal	1 pr. 100 m2 bruttoetageareal				1 pr. 100 m2 bruttoetageareal
Ekstensiv produktion og lagerarealer mv. med relativt få ansatte ift. areal	0,5 pr. 100 m2 bruttoetageareal				0,5 pr. 100 m2 bruttoetageareal

Parkeringsnorm for cykler

Funktioner	**Antal cykelparkeringspladser (cykelparkeringsnorm)**
Boligbebyggelse	Etageboligbebyggelse: 3 pladser pr. 100 m2 boligareal Åben-lav og tæt-lav boliger: Der gælder ingen mindstenorm, da parkering kan foregå på egen grund.
Skoler	1 plads pr. elev fra og med 4. klassetrin samt 0,4 pladser pr. ansat
Børneinstitutioner	2,5 pladser pr. 100 m2 bruttoetageareal, samt et areal reserveret til anhængere og specialcykler for besøgende.
Uddannelsesinstitutioner	0,5 plads pr. elev og 0,4 plads pr. ansat.
Detailhandel/butikker	Dagligvareforretninger: 3 pladser pr. 100 m2 bruttoetageareal Mindre udvalgsvareforretninger: 2 pladser pr. 100 m2 bruttoetageareal Ved øvrige større butikker, herunder stormagasiner, butikscentre, store udvalgsvarebutikker og butikker til særligt pladskrævende varer fastsættes cykelparkeringsnormen i det enkelte tilfælde efter en konkret vurdering af lokale forhold, butiksfunktionens placering, brugere, adgang til kollektiv transport mv.
Øvrige byerhverv og liberale erhverv med besøgende kunder (fx læge, tandlæge, frisører mv.)	1 plads pr. 100 m2 bruttoetageareal + 0,4 plads pr. ansat
Kontorer, industri og andet erhverv	0,4 pladser pr. ansat
Hotel og restauranter	0,4 pladser pr. ansat samt et antal pladser til gæster, der fastsættes efter en konkret vurdering af lokale forhold, placering, brugere, adgang til kollektiv transport mv.

Øvrige funktioner	Antallet af nødvendige cykelstiparkeringspladser fastlægges efter en konkret vurdering af lokale forhold, funktionens placering, brugere, adgang til kollektiv transport mv.

Parkeringsnorm for motorcykler:

Minimum 1 motorcykelparkeringsplads pr. 40 bilparkeringspladser (1 ud over de 40).

3.6.2
Ved offentlige formål herunder skole, institutioner samt ved biografer, diskoteker, restauranter m.v., fastsættes antallet af parkeringspladser til biler i en lokalplan efter byrådets konkrete vurdering af funktionens placering og funktionens brugere.

3.6.3
I forbindelse med lokalplanlægning for nybyggeri, tilbygninger eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelser skal der etableres mindst 1 handicapparkeringsplads pr. 20 parkeringspladser planlagt samlet (1 ud af 20). Byrådet kan ved funktioner med et særligt stort behov (fx plejehjem), efter en konkret vurdering, stille krav om flere handicapparkeringspladser end 1 ud af 20. Størrelsen på handicapparkeringspladser vurderes konkret i det enkelte tilfælde.

3.6.4
Byrådet kan i forbindelse med lokalplanlægning og efter en konkret vurdering beslutte, at parkeringsfonden kan bringes i anvendelse. Derved skal der ikke etableres p-pladser i overensstemmelse med retningslinje 3.6.1 og 3.6.2, men i stedet indbetales til Hillerød Kommunes parkeringsfond efter dennes vedtægter. Parkeringsfonden kan bringes i anvendelse i Hillerød By samt i nye byområder der udlægges i umiddelbar tilknytning dertil.

3.6.5
Byrådet vil i konkret lokalplanlægning vurdere, om der er behov for at fastsætte yderligere krav til kunde- og gæsteparkering ud fra anvendelse og placering.

3.6.6
Byrådet ønsker, at der i lokalplanlægning for nye boligområder arbejdes med begrønning af parkeringspladser. Krav til karakter og udformning af grønne elementer fastsættes af byrådet efter en konkret vurdering i forbindelse med den enkelte lokalplan.

Redegørelse Parkering

Parkeringsnorm for boliger
Hillerød Kommune har i efteråret 2020 og foråret 2021 foretaget en række parkeringstællinger i Hillerød med henblik på at opdatere kommunens parkeringsnorm, så den modsvarer det reelle parkeringsbehov. Parkeringsnormen er det tal, der angiver, hvor mange parkeringspladser der skal etableres ved nybyggeri, og den anvendes i forbindelse med lokalplanlægning.

De lokale tællinger har givet et reelt billede af, hvor mange biler der parkerer i kommunens boligområder, og har gjort det muligt at fastlægge en parkeringsnorm, der sikrer en balance mellem, at der bygges et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til boligområdernes beboere, men uden at bygge flere parkeringspladser end der er behov for.

Parkeringstællingerne peger på, at særligt to faktorer er afgørende for, hvor mange biler der parkeres i et boligområde.

For det første har stationsnærheden en stor betydning. Jo tættere et boligområde ligger på en S-tog station, desto færre biler har boligområdets beboere. Derfor gælder den laveste parkeringsnorm i de mest stationsnære områder, tæt omkring Hillerød og Favrholm Stationer og aftager gradvist med afstanden til de to S-tog stationer.

For det andet er parkeringsbehovet afhængigt af boligstørrelser. Tællingerne viser tydeligt, at der ved etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse er behov for flere parkeringspladser pr. bolig i områder med store boliger frem for områder med mindre boliger, da der er en direkte sammenhæng mellem et boligområdes samlede etagemeterareal og antallet af biler, der parkerer i boligområdet. Derfor tages der i Kommuneplan 2021 højde for dette, ved at gøre parkeringsnormen

afhængig af boligstørrelserne, så der altid bygges et tilstrækkeligt antal parkeringspladser, uanset om der bygges store eller små boliger. Dette angives ved et bestemt antal parkeringspladser, der skal bygges pr. 100 m2 boligareal.

Ved fastsættelse af parkeringsnormen er der taget udgangspunkt i, at der i fremtidige boligområder skal være parkeringspladser nok til at dække et parkeringsbehov svarende til dét, der har vist sig i de 11 forskellige boligområder, hvor Hillerød Kommune har fået talt biler. For hvert boligområde er der foretaget tre tællinger, alle udført som nattetællinger mellem kl. 22 og 02, da det er i dette tidsrum, at flest mennesker erfaringsmæssigt er hjemme. De højest talte værdier inden for henholdsvis de stationsnære kerneområder (svarer til stort set til Parkeringszone 1), de stationsnære områder (svarer til til Parkeringszone 2) og de øvrige områder er anvendt som udgangspunkt til fastsættelsen af ny parkeringsnorm. Der er derudover tillagt 13% svarende til den forventede forøgelse i bilejerskabet inden for kommuneplanens planperiode på 12 år. Da der netop er taget udgangspunkt i, hvordan tællingerne viser at parkeringsbehovet er i Hillerød Kommune i dag, vurderes det som meget sandsynligt, at der i fremtidige boligområder bygges parkeringspladser nok. VI området ved Slotssøen fastholdes parkeringsnormen fra 2017.

Ved offentlige formål herunder skole, institutioner samt ved biografer, diskoteker, restauranter m.v., vil antallet af parkeringspladser blive fastsat i en lokalplan efter byrådets konkrete vurdering af funktionens placering og funktionens brugere. I lokalplanprocessen skal der derfor foretages nærmere vurderinger af, hvor mange parkeringspladser der er behov for, ud fra betragtninger om bl.a. beliggenhed, forventet antal brugere, tilgængelighed til cykel, adgang til offentlig transport samt øvrige arealinteresser mv.

Hvor det på en ejendom ikke er muligt at etablere parkeringspladser, og de nødvendige parkeringspladser derfor etableres på en anden ejendom (fx tilstødende naboejendom), skal der tinglyses en servitut på den ejendom hvor parkeringspladserne etableres, hvor det fremgår til hvilken ejendom brugsrettighederne tilhører.

Parkeringsnorm for øvrige anvendelser
I Kommuneplan 2021 gøres parkeringsnormen for boliger afhængig af nærheden til Hillerød og Favrholm Stationer. Det betyder, at parkeringsnormen baseres på nogle andre områdeinddelinger end i Kommuneplan 2017, hvor Hillerød bymidte var inddelt i to forskellige zoner med hver sin norm.

For øvrige anvendelser end boliger er den eksisterende p-norm tilpasset de nye zoner (henholdsvis det stationsnære område og det stationsnære kerneområde), så parkeringsnormen for både boliger og øvrige anvendelser baseres på samme zoneinddeling. Der er foretaget mindst mulige ændringer i p-normen, men ved overgangen fra én zoneinddeling til en anden er der dog sket nogle ændringer.

P-normen opjusteres for butikker, service- og liberale erhverv samt kontorer i den inderste del af Hillerød by. P-normen i den inderste del af bymidten var før meget lav (2 pladser pr. 300 m2), men opnår i Kommuneplan 2021 et niveau, der stemmer bedre overens med Vejdirektoratets anbefalinger, og det antal parkeringspladser der stilles krav om i andre kommuners parkeringsnorm. I det stationsnære kerneområde (Parkeringszone 1) stilles nu i stedet krav om 2 pladser pr. 100 m2.

Derudover opblødes den skelen, der i Kommuneplan 2017 var mellem parkeringsnormen for Hillerød bymidte og resten af kommunen. Ligesom for parkeringsnormen for boliger tiltager normen nu i stedet gradvist med afstanden fra Hillerød og Favrholm Stationer, så der stilles krav om færrest parkeringspladser i det stationsnære kerneområde (Parkeringszone 1), lidt flere i det stationsnære område og flest i de øvrige områder.

Parkeringsnorm for cykler, motorcykler og handicapkøretøjer
Ikke kun parkeringspladser til biler er nødvendige. Let tilgængelige cykelparkeringspladser er afgørende for, at cyklen opleves som et attraktivt valg i hverdagen. Derfor er cykelparkeringspladser en vigtig forudsætning for at øge incitamentet for at cykle, som bl.a. kan bidrage til at nedsætte CO2-udledningen, afhjælpe trængslen på vejene og skabe øget fysisk aktivitet og folkesundhed.

Ligesom bilen, skal der være plads til cyklen alle steder - både ved vores hjem og de destinationer vi besøger i vores hverdag. Der skal derfor bygges et tilstrækkeligt antal cykelparkeringspladser ved både boliger, arbejdspladser,

skoler, børnehaver, vuggestuer, uddannelsesinstitutioner, butikker og alle de øvrige funktioner. Dette sikres gennem Hillerød Kommunes parkeringsnorm for cykelparkeringspladser.

Sammenlignet med parkeringspladser til biler har cykelparkeringspladser den fordel, at de ikke fylder så meget, og at der derfor sjældent er store arealkonflikter ved etablering af for mange parkeringspladser. Derfor fastsættes en relativt høj cykelparkeringsnorm, da byrådet ønsker, at alle skal have adgang til en cykelparkeringsplads.

For boliger ønskes et tilstrækkeligt antal cykelparkeringspladser, så hele husstanden kan have en cykel holdende. Derfor stilles der krav om flere cykelparkeringspladser til store boliger end til små, da der i de større boliger som oftest bor en større familie med flere familiemedlemmer og derfor også flere cykler.

For skoler tages der udgangspunkt i antallet af større elever fra 4. klasse og opefter, når der skal etableres cykelparkeringspladser. Børn fra den aldersgruppe er mere selvkørende og cykler derfor oftere. En høj cykelparkeringsnorm ved nye skoler understøtter kommunens arbejde med at skabe sikre cykelforbindelser til kommunens skoler og udbedre missing links.

Ved uddannelsesinstitutioner skal der være cykelparkeringspladser til både ansatte og elever. Særligt mange studerende på ungdomsuddannelser eller andre uddannelsesinstitutioner cykler, og der stilles derfor krav om 0,5 pr. elev.

Til alle arbejdspladser stilles der krav om 0,4 p-pladser pr. ansat, svarende til at det forventes, at op til 40% vil ankomme til deres arbejdsplads på cykel. På nogle arbejdspladser kan der være stor forskel på, hvor mange ansatte der er til stede i løbet af fx en dag eller en uge. Der skal ved udregning af det nødvendige antal cykelparkeringspladser tages udgangspunkt i det højeste antal medarbejdere, der forventes at være tilstede ad gangen.

Ved øvrige funktioner skal der i forbindelse med fx lokalplanlægningen foretages en konkret vurdering af, hvor stort cykelparkeringsbehovet er til den konkrete funktion. Heri skal en vurdering af lokale forhold, funktionens placering, brugere, adgang til kollektiv transport mv. indgå.

Derudover er det vigtigt, at der etableres handicapparkeringspladser til køretøjer for trafikanter med gangbesvær eller lignende af hensyn til områdets beboere, brugere og andre besøgende.

Ved større parkeringspladser skal der også anlægges motorcykelparkeringspladser, til de brugere eller beboere der kører motorcykel.

Parkeringsfond
Hillerød Kommune har en parkeringsfond, som kan bringes i anvendelse, når det ikke er muligt at etablere et tilstrækkeligt antal p-pladser til opfyldelse af kommunes p-norm i forbindelse med nybyggeri, tilbygninger eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelser. I stedet kan der indbetales til en parkeringsfond, hvorefter Hillerød Kommune står for etablering af de fornødne parkeringspladser et andet sted i byen. Parkeringsfonden kan kun anvendes, når det besluttes af byrådet i forbindelse med fx lokalplanlægning. Det er således i den enkelte lokalplan, at byrådet afgør, hvor parkeringsfonden kan anvendes. Da der er få ledige grunde i Hillerød by, er det en udfordring for Hillerød Kommune at etablere parkeringspladser i overensstemmelse med parkeringsfondens formål, og derfor ønsker byrådet kun at bringe parkeringsfonden i anvendelse i særlige tilfælde, hvor det efter byrådets konkrete vurdering giver mening.

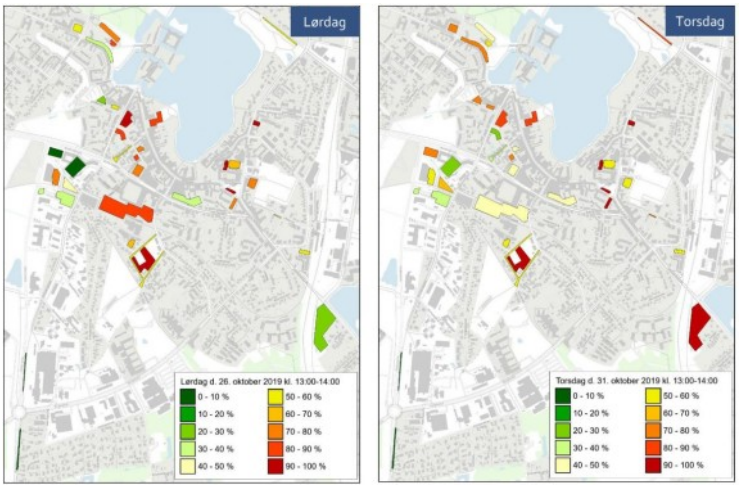
Parkeringsfondens takster, i form af det kontakte bidrag der skal betales pr. parkeringsplads, fremgår af Hillerød Kommunes hjemmeside. Der kan du også mere om parkeringsfonden, og i hvilke tilfælde den tages i anvendelse mv.

Begrønning af parkeringspladser
Parkeringspladser er en vigtig infrastruktur, der får byen og dens boligområder til at hænge sammen. Det er vigtigt, at borgerne i Hillerød kan parkere ved deres bolig, og derfor skal der bygges mange parkeringspladser – særligt når der bygges tæt, hvor mange boliger gør det nødvendigt at etablere tilsvarende mange parkeringspladser. Det kan påvirke et boligområde arkitektonisk og stemningsmæssigt, hvis store arealer fremstår som golde parkeringspladser kun i asfalt og beton.

Derfor ønsker byrådet, at der arbejdes med begrønning af parkeringspladser i byens boligområder. Det kan fx være ved træer eller buske nær pladserne eller ved græsbelægninger, hvor det er miljømæssigt forsvarligt og ikke kan skade grundvandet. Hvilke løsninger, der er hensigtsmæssige, afgøres i forbindelse med den enkelte lokalplan, som en del af en samlet helhedsvurdering af områdets udtryk, funktionalitet mv.

Parkering i Hillerød By
Hillerød Kommune har fået udarbejdet en parkeringsanalyse, som bl.a. indeholder en belægningsanalyse, der har til formål at afdække antallet af offentligt tilgængelige parkeringspladser i Hillerød bymidte samt belægningsgraden. Der er både undersøgt offentlige og privatejede parkeringspladser, samt p-pladser der er gratis, og de som kan anvendes mod betaling.

Nedenstående kort viser belægningsgraden på parkeringspladserne omfattet af belægningsanalysen i spidstimerne en lørdag og en hverdag



Belægningsanalysen viser, at der er generel ledig kapacitet på parkeringsarealerne i eller nær Hillerød bymidte. Afstanden til bymidten samt eventuelle parkeringsrestriktioner gør dog, at nogle parkeringsarealer er mere populære end andre.

Belægningsanalysen viser, at det på hverdage især er parkeringsarealerne ved Teglgårdssøen, Batzkes Bakke (parkering ikke mulig hvis allé projekt realiseres) og Åmosevej (nu nedlagt), der benyttede, da disse ligger relativt tæt ved Hillerød bymidte og Hillerød Station og hverken har tidsrestriktioner eller afgift. I spidstimen mellem kl. 13.00 og 14.00 er mere end 80% af de gratis parkeringspladser optaget. De ledige gratis parkeringspladser i spidstimen findes hovedsageligt langs Roskildevej (ca. 40 stk.), ved Teglgårdssøen (ca. 40 stk.) og ved Batzkes Bakke (ca. 10 stk.).

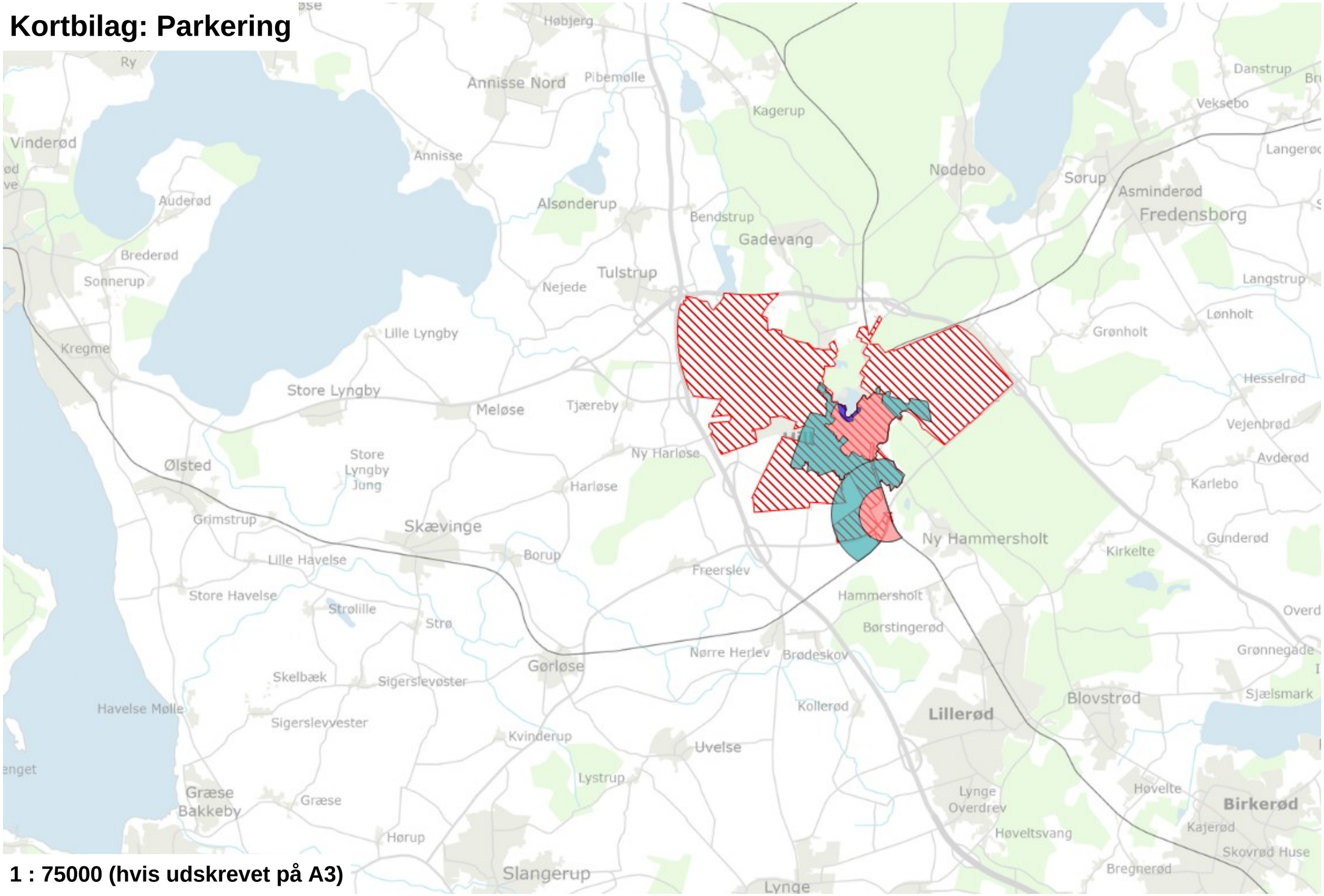
På lørdage er det i højere grad parkeringspladserne i bymidten ved Markedspladsen, Markedsstræde og Posen samt P-husene i forbindelse med Slotsarkaderne, der benyttes. Disse parkeringsarealer er kendetegnet ved at ligge meget centralt og være pålagt afgift. I spidstimen mellem kl. 13.00 og 14.00 er knap 75% af de attraktive betalingsparkeringspladser centralt i bymidten optaget. De ledige parkeringspladser i spidstimen findes hovedsageligt i parkeringshusene P-hus Nord (ca. 60 stk.), P-hus Syd (ca. 150 stk.), Gallerierne (ca. 130 stk.) og P-hus Øst (ca. 70 stk.).

I oktober 2019 er der vedtaget en ny lokalplan, der giver mulighed for, at Markedspladsen kan omdannes til et hotel- og lejlighedsbyggeri med centerfunktioner.

Belægningsanalysen indgår i en samlet parkeringsanalyse, der også indeholder resultaterne af en spørgeskemaundersøgelse, der undersøger transportmiddelvaner for ansatte og erhvervsdrivende i Hillerød Bymidte.

Hele parkeringsanalysen kan ses her

Kortbilag: Parkering



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Trafikudlæg i Favrholm

Favrholm

Nyt Hospital Nordsjællands placering i Favrholm, den kommende Favrholm Station ved Overdrevsvejen, og den byudvikling de afleder, skaber mulighed for at planlægge en ny bydel fra bar mark. En mulighed for at tænke i nye baner. Derfor vil vi specielt i trafikplanlægningen have fokus på den regionale tilgængelighed, herunder særligt på kollektiv transport, omstigningen mellem transportformerne (pendlerstation med gode parkeringsforhold) samt på de lette trafikanter, fordi Hillerød Kommune vil have fokus på trafikken som aktiv medspiller til at sænke CO2-udledning i kommunen.

Favrholm skal være en fremsynet bydel med bæredygtige trafikløsninger og gode forbindelser til resten af byen, kommunen og ud over kommunegrænserne.

Retningslinjer

3.7.1
Den kommende Favrholm Station skal udformes som en attraktiv pendlerstation, med mulighed for let omstigning mellem individuel og kollektiv transport, som skaber en god kollektiv trafikbetjening af bydelen og de regionale funktioner med såvel bus som tog.

3.7.2
Udviklingen af infrastrukturen skal ske i god sammenhæng til de tilstødende byområder.

3.7.3
Bydelens infrastruktur skal tage størst muligt hensyn til områdets landskabelige kvaliteter og beskyttelsesinteresser.

3.7.4
Bydelens trafikale planlægning skal tage udgangspunkt i nye innovative, trafiksikre og bæredygtige løsninger.

3.7.5
Den primære trafikbetjening af hospital, station og bydelen i øvrigt skal ske fra Overdrevsvejen. Der skal sikres mulighed for en senere udvidelse af Overdrevsvejen.

3.7.6
Veje og stier i Favrholm udlægges efter principperne i den til enhver tid gældende helhedsplan for Favrholm.

3.7.7
Inden for planperioden vil Hillerød Kommune undersøge effekten af en vej mellem Favrholm og Jagtvej, samt muligheden for at fastlægge placering og gennemføre arealreservation til vejen.

Redegørelse Trafikudlæg i Favrholm

Trafiknettet i bydelen er klassificeret i trafikveje og lokalveje. Stinettet er klassificeret i hovedstier, rekreative stier og trampestier. Hovedstier er delte stier med separat fortov og dobbeltrettet cykelsti.

De overordnede veje
Bydelen opdeles af Overdrevsvejen, som er en overordnet statsvej, der forløber øst-vest gennem byudviklingsområdet. På strækningen er der i forbindelse med opstart af anlægsarbejder ved Nyt Hospital Nordsjælland etableret to signalregulerede kryds. Det østlige kryds har fire krydsben og skaber forbindelse til Hestehave og den nye Favrholm Station, mod nord skaber det forbindelse til Nyt Hospital Nordsjælland og stationsbyen. Det vestlige kryds har tre krydsben og skaber forbindelse til Nyt Hospital Nordsjælland og erhvervsområdet i Smørkildefingeren. Krydset er forberedt til, at det kan udvides med et krydsben mod syd til stadionkvarteret.

Bydelen bindes også trafikalt op på Roskildevej og Lyngevej med to adgangspunkter på begge vejstrækninger.

Det interne vejnet
Det interne trafikvejnet i bydelen opbygges omkring en række radiale stamveje, der strukturerer området og bindes sammen med forbindelsesveje, så den interne trafik i bydelen kan ske uden at skulle benytte Overdrevsvejen som en del af det interne vejnet. Det er vigtigt for den regionale trafik, at Overdrevsvejen ikke over en kort strækning belastes med lokal biltrafik. Ud fra trafikvejnettet anlægges et mere tætmasket lokalvejnet, der kun i begrænset omfang er fastlagt i helhedsplanen, idet det først indgår i den videre detailplanlægning af de enkelte delområder.

Det interne vejnet udformes med fokus på trafiksikkerhed, og derfor med en dimensionerende hastighed på maksimalt 40 km/t. Det skal tilstræbes at veje bliver selvforklarende, så hastigheden i tilstrækkeligt omfang styres af vejens udformning og indretning.

Stinettet
Hovedstierne i bydelen skal sikre et højklasset stinet til de lette trafikanter. De vigtigste stier er:

- forbindelsen mellem den nye station og hospitalet, der vil blive befærdet med mange gående og cyklister døgnet rundt
- forbindelsen langs Salpetermosevej, der dels skaber forbindelse mellem Hillerød by og bydelen, inkl. hospitalet, og som også udgør en regional cykelrute mellem Hillerød og Allerød
- forbindelsen langs Pøle Å, der vil skabe direkte forbindelse mellem Nyt Hospital Nordsjælland, stationsbyen og Hestehaven og Hillerød by samt Hillerød Øst
- en øst- vestgående dobbeltrettet hovedsti, der i vest er forbundet med stinettet langs Roskildevej, og som anlægges langs sydsiden af Overdrevsvejen frem til Favrholm Station. Videre mod øst kommer enkeltrettede cykelstier til Københavnsvej med rampetilslutninger til Gl. Frederiksborgvej, hvorfra der er sti til Ny Hammersholt. Cykelstien på Gl. Frederiksborgvej planlægges som en supercykelsti
- hovedstinettet komplementeres med et mere tætmasket net af rekreative stier med grusbelægning.

Sikrede stikrydsninger
Der er mange steder i området, hvor stier krydser veje. Stikrydsninger på tværs af Overdrevsvejen sker udelukkende ude af niveau, enten via tunnel eller bro. Hele stistrukturen er bygget op med henblik på, at der ikke færdes lette trafikanter på langs eller på tværs af selve Overdrevsvejen i niveau. Inde i området er der udpeget særlige steder, hvor stinettet krydser trafikveje i niveau, og hvor vejnettet skal udformes under hensyntagen til de krydsende lette trafikanter. Ud over de udpegede steder vil der i den videre planlægning identificeres yderligere behov for sikrede krydsninger.

Kollektiv trafik
Ved etablering af Nyt Hospital Nordsjælland og Favrholm Station skal der fra starten sikres busbetjening. Busbetjening af de øvrige byområder vil afhænge af den konkrete udvikling. Til et eventuelt fremtidigt behov for en direkte busforbindelse mellem Favrholm og Milnersvej ønskes reserveret et areal til en busvej. Arealreservationens placering vil fastlægges inden for kommuneplanens planperiode. Her skal tages højde for, at store arealer mellem Favrholm og Milnersvej er beskyttede naturarealer med mose. Favrholm Station sikrer gode muligheder for omstigning med kort gangafstand mellem individuel og kollektiv trafik for et stort opland via tilknytningen til det overordnede vejnet samt omstigning mellem Lokaltogs linje til Frederiksværk og Hundested og S-banen mod København. Placeringen ved Overdrevsvejen sikrer tillige, at der inden for gangafstand fra Nyt Hospital Nordsjælland er adgang til det overordnede kollektive transportnet i Nordsjælland. Herudover er stationen og de stationsnære arealer grundlaget for planlægningen af lokaliseringsmuligheder for kontor- og servicevirksomheder med regional karakter samt medvirkende til et generelt højt niveau af anvendelsen af kollektiv trafik og dermed et bidrag til den bæredygtige byudvikling af bydelen Favrholm.

Trafikdæmpende foranstaltninger
Forsætninger af vejforløbet på bydelens stamveje skal bidrage til at holde den kørte hastighed nede i bydelen. Gennemgående interne veje, der i hver ende er forbundet med det overordnede vejnet, forlægges i forløb, så smutveje så vidt muligt undgås. Samtidig giver flere tilslutninger en mere smidig afvikling af trafik ind og ud af området.

Vejnettet syd for Overdrevsvejen bliver sammenhængende for at tilgodese den interne lokale trafik, men vejnettet udformes, så utilsigtet gennemfartstrafik undgås.

Fremtidig trafik og støjpåvirkning
Trafikale kapacitetsberegninger skal sikre, at trafikken kan blive afviklet, når Favrholm er fuldt udbygget. Eksisterende vejnet vil gradvist blive udvidet i takt med, at området bliver udviklet.

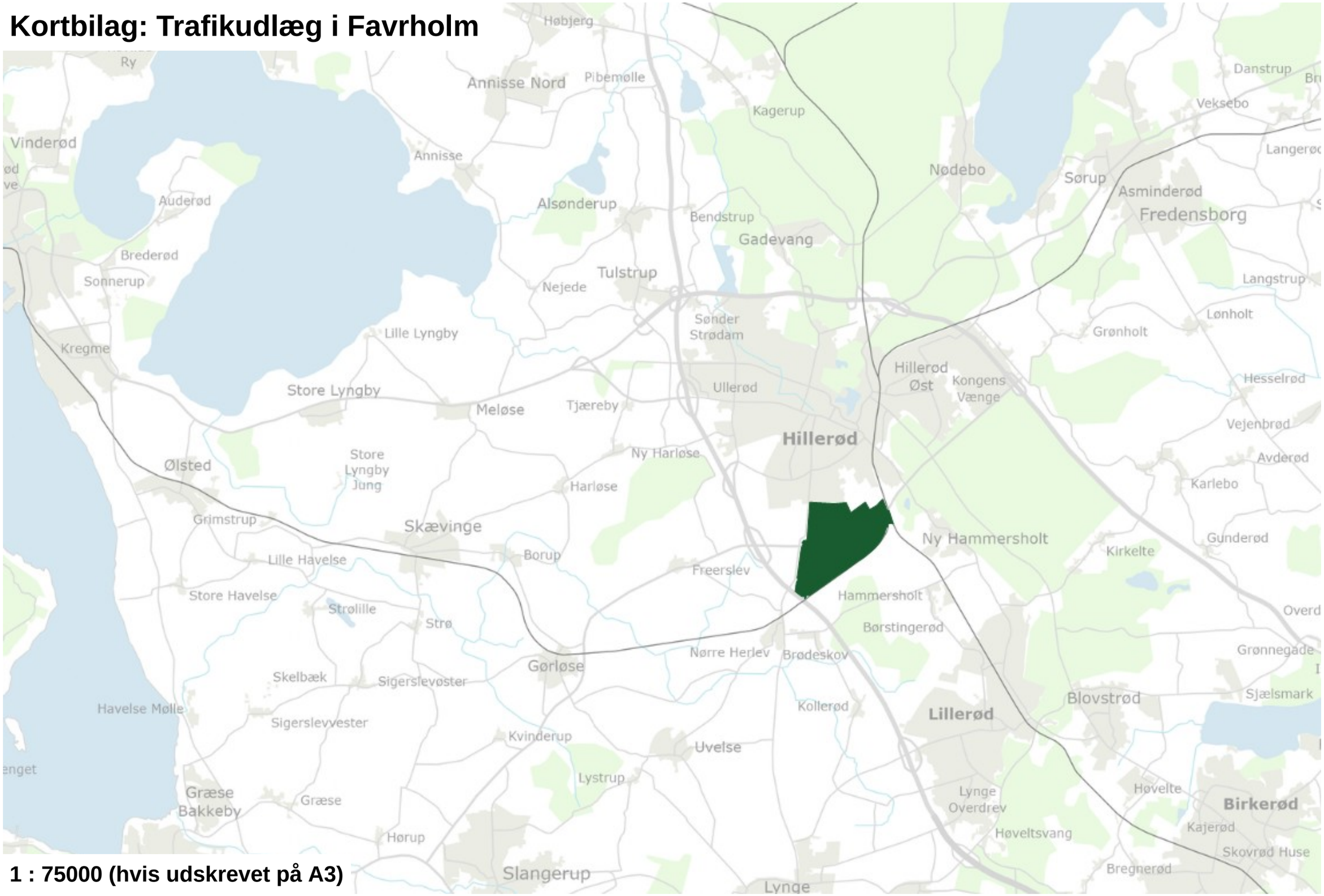
Favrholm skal indrettes med gode stiforbindelser, som sammen med gode kollektive trafikforbindelser skal mindske antallet af biler på vejene. På Favrholm Station stopper S-tog og Lokaltog, og sammen med regionale og kommunale busforbindelser vil der være rig mulighed for at komme til og fra Favrholm for de mange beboere og besøgende.

Ikke desto mindre vil biltrafikken til og fra den nye bydel medføre stigninger i trafikken på det omgivende overordnede vejnet.

Konsekvenserne af den stigende trafik er bl.a. en øget påvirkning med trafikstøj. For at overholde de vejledende støjgrænser arbejdes der med ikke støjfølsomme anvendelser mod de mest trafikerede strækninger samt med jordanlæg og skærme, der skal begrænse støjpåvirkningerne i de fremtidige boligområder.

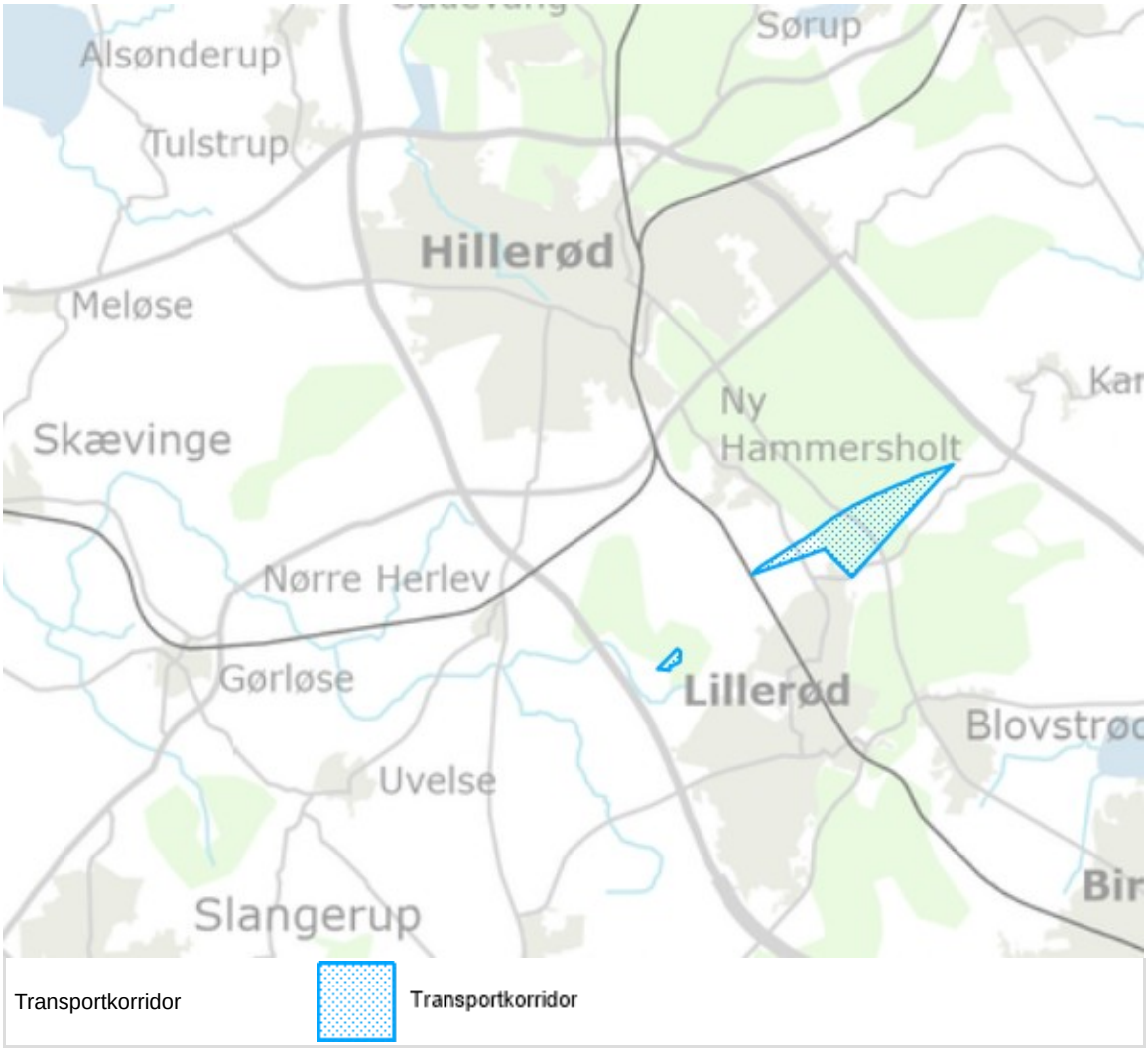
Vej mellem Favrholm og Jagtvej
Hillerød Kommune har fået udarbejdet en trængselskortlægning, der ikke overraskende viser at trængslen er størst omkring bymidten, på indfaldsveje og afkørsler fra Hillerødmotorvejens forlængelse og på veje i større erhvervsområder, hvor mange ansatte pendler til på samme tidspunkt. Der bliver arbejdet med mange forskellige tiltag for at reducere trængslen. I planperioden undersøges derfor om der kan findes en linjeføring fra hospitalet i Favrholm til Jagtvej og hvilken effekt en vej vil have på trængslen i byen.

Kortbilag: Trafikudlæg i Favrholm



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Transportkorridor



Hillerød Kommune ønsker at sikre en langsigtet arealreservation, som giver placeringsmuligheder for fremtidige, overordnede trafik- og forsyningsanlæg.

Byrådet har som mål, at skoven Store Dyrehave, med det unikke parforcejagtsystem samt Natura 2000 området Tokkekøb Hegn, Grønholt Hegn og Ny Hammersholt bevares bedst muligt og vil arbejde for, at skoven i mindst mulig grad inddrages til transportformål ved en realisering af transportkorridoren.

Retningslinjer

3.8.1
Der er reserveret areal til transportkorridoren til fremtidig overordnet trafikal infrastruktur, tekniske anlæg og lignende jf. Fingerplanen.

3.8.2
I transportkorridoren skal landzonearealer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme, og som er opført i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

3.8.3
Midlertidige bygninger og tekniske anlæg i landzone, der ikke tjener transportkorridorformål, kan placeres inden for transportkorridorens arealreservation, hvis de pågældende bygninger og anlæg pålægges klausul om erstatningsfri nedtagning.

3.8.4
Transportkorridoranlæg indenfor transportkorridorarealer, der berører beskyttelsesinteresser med landskabs-, natur- og kulturværdier, skal i videst muligt omfang være placeret og udformet under hensyntagen til beskyttelsesinteresserne.

Redegørelse Transportkorridor

Hillerød Kommune administrerer arealanvendelse, byggeri og anlæg inden for arealreservationen gennem kommune- og lokalplaner, landzone- og byggetilladelser m.m. Transportkorridorerne er en langsigtet arealbestemmelse af hensyn til fremtidige, i dag ikke kendte, overordnede infrastrukturanlæg af betydning for hele hovedstadsområdet. Formålet er at sikre mulighed for fremføring af større trafikanlæg og tekniske anlæg centralt i fingerbystrukturens storbyområde med de mindst mulige samfundsmæssige omkostninger og miljøgener. Dette kan fx være en motorvej, men også evt. en højhastighedsbane, højspændingskabler, naturgasledning eller lign.

Det fremgår af landsplandirektivet Fingerplan 2019, at den kommunale planlægning skal sikre:

1. at den langsigtede reservation af transportkorridorer til fremtidig overordnet trafikal infrastruktur og tekniske anlæg fastholdes,
2. at transportkorridorernes landzonearealer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg, som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme og
3. at udnyttelse af byzonearealer i transportkorridorerne ikke intensiveres eller sker i strid med konkrete infrastrukturformål, jf. § 25, § 26 og § 29.

Transportkorridoren er principielt udlagt i en bredde på ca. 1 km. Den del af transportkorridoren, som ligger i Hillerød Kommune, berører et areal på ca. 134 ha og ligger i landzone, hvoraf den største del ligger i Store Dyrehave. Arealet er udlagt med henblik på en eventuel fremtidig motorvejsstrækning, Ring 5.

Bebyggelse og anlæg, som er nødvendig for driften af jordbrugsejendomme, er ikke omfattet af kommuneplanens bestemmelser om transportkorridorer. Midlertidige bygninger og anlæg kan placeres i transportkorridorerne, når der i forbindelse med landzonetilladelser tinglyses fjernelsesvilkår for de pågældende anlæg. Fjernelsesvilkåret medfører, at hvis der opstår et samfundsmæssigt behov for at anvende transportkorridoren til transportkorridorformål, skal de pågældende anlæg fjernes uden udgift for det offentlige.

Du kan læse mere om transportkorridoren i Fingerplanen.

Kortbilag: Transportkorridor



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Forsyning

De senere års og kommende års udbygninger af erhvervs- og boligområder stiller krav til forsyningsvirksomhederne i kommunen. Der skal sikres forsyning med vand, varme og energi. Spildevand og affald skal bortskaffes og behandles. Umiddelbart er der basis for et øget forbrug af el, vand og varme.

I Hillerød Kommune vil forsyningsvirksomhederne dog forsøge at begrænse stigningen i forbruget, dels for at mindske miljøbelastningen, dels for at undgå at dyre nyetableringer bliver nødvendige. Derfor er der fokus på effektiviseringer, indførsel af nye teknologier, ressourcebesparelser, vedvarende energiløsninger m.m.

Forsyningsområdet er dækket af sektorplaner, som indeholder den konkrete planlægning af forsyningen ud fra kapacitetsvurderinger, tekniske muligheder, økonomi, bæredygtig udvikling m.m. Kommuneplanen danner rammerne for sektorplanerne.

Retningslinjer for anvendelse af arealer til udnyttelse af sten, grus og andre naturforekomster i jorden findes i regionens Råstofplan, hvori graveområder er udpeget.

Højspændings- og naturgasnet



Højspændningsledning
132-399 kV
400 kV
50-131 kV
Kabeltrace
Kabeltrace
Stationsarealer
Stationsarealer
Kommunegrænse
Kommunegrænse

I kommuneplanen fastlægges beliggenheden af større tekniske anlæg, så de arealer, der er nødvendige for at opretholde et tidssvarende forsyningsnet, er til rådighed.

Retningslinjer

3.9.1
Der må ikke opføres bygninger til ophold for mennesker indenfor 20 meter på hver side af transmissionsledningerne.

3.9.2

Høje genstande som fx vindmøller, antenner, skorstene mv. nær højspændingsledningsanlæg skal som minimum placeres i en afstand på genstandens fulde totalhøjde fra respektafstanden langs luftledningsanlægget.

3.9.3
Nye boliger og institutioner, hvor børn opholder sig, bør ikke opføres tæt på eksisterende højspændingsanlæg. Begrebet tæt på defineres ud fra en vurdering af den konkrete eksponering.

3.9.4
Nye højspændingsanlæg bør ikke opføres tæt på eksisterende boliger og børneinstitutioner. Begrebet tæt på defineres ud fra en vurdering af den konkrete eksponering.

Redegørelse Højspændings- og naturgasnet

I Fingerplanen er der udlagt arealer til transmissionsledninger for el og gas. I Hillerød Kommune er der udlagt et areal til en naturgastransmissionsledning fra Lynge til Helsingør, som går gennem Store Dyrehave. Dette areal kaldes også for transportkorridoren, og arealreservationen fastholdes. Se retningslinje 3.8.1 til 3.8.4.

I de specifikke rammer er der udlagt arealer til transformatorstationerne, der også fastholdes. Elanlæg er generelt sikret ved tinglyste servitutter.

De overordnede transmissionssystemer for el og gas ejes, drives og udbygges af Energinet, som er en selvstændig offentlig virksomhed ejet af den danske stat. Udbygningen af el- og gastransmissionsnettet fremgår af Energinets anlægsplan, som udarbejdes årligt og er tilgængeligt på energinet.dk.

I Hillerød Kommune har Energinet følgende el-anlæg:

- Station Gørlev
- Station Borup
- 132 kV luftledninger
- 400 kV luftledninger

I Hillerød Kommune er der 2 store transformatorstationer til højspænding. De ligger uden for Borup og Gørløse. I øjeblikket er de fleste ledninger til og fra anlæggene luftledninger. På lang sigt forventes det, at alle højspændingsledninger i luften skal lægges i jorden ved såkaldt kabellægning. I de kommende år er der ikke planlagt kabellægning i Hillerød Kommune, men i den langsigtede plan er der en forventning om, at størstedelen af højspændingskablerne på 400 kV i Hillerød Kommune bliver kabellagt inden 2030.

Den anbefalede sikkerhedsafstand til luftledninger skal sikre, at placering af høje genstande ikke medfører risiko for kollision med luftledningsanlæg, hvis genstanden fx skulle vælte. Risikoen er, at luftledningerne på højspændingsanlægget brydes og i værste tilfælde kan forvolde personskade, hvis man befinder sig i nærheden. Derudover kan det få store følger for højspændingsanlægget og ikke mindst påvirke forsyningssikkerheden.

Overalt hvor vi bruger, producerer eller transporterer elektrisk strøm, vil der være magnetfelter. Det betyder, at der vil være magnetfelter tæt på alle elforsyningsanlæg og el-apparater, uanset om det er transformere, luftledninger eller jordkabler. Felternes størrelse afhænger af, hvor megen strøm der går i ledningen eller apparatet, og de aftager kraftigt med afstanden.

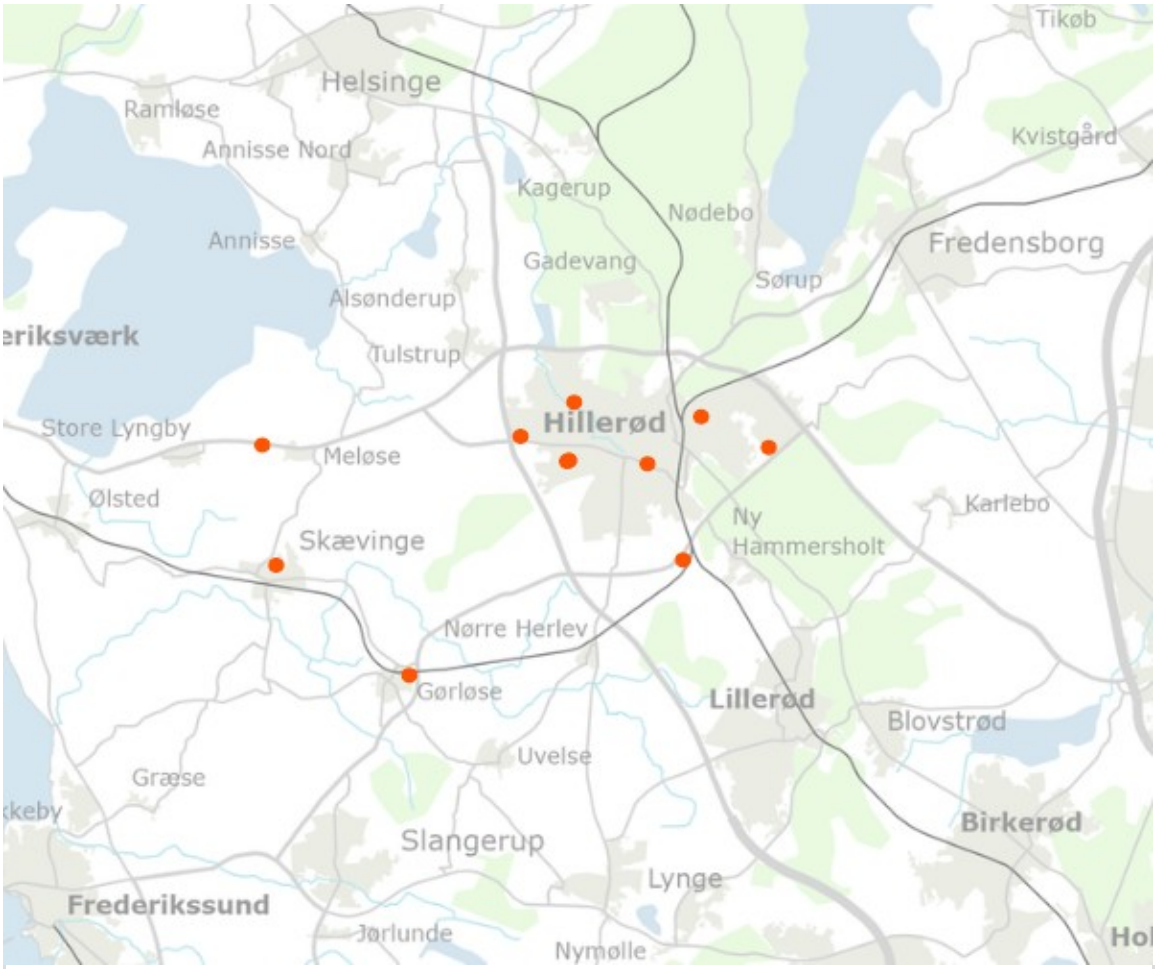
I Danmark har vi ingen minimumsafstande eller grænseværdier, der angår eventuelle langtidsvirkninger af magnetfelter fra højspændingsanlæg. Det vurderer Sundhedsstyrelsen, at der ikke er tilstrækkelig videnskabelig baggrund for. I stedet har vi et forsigtighedsprincip, som er en anbefaling fra Sundhedsmyndighederne. Kommunernes Landsforening har i samarbejde med Elbranchens Magnetfeltudvalg i 2013 udarbejdet en vejledning til, hvordan sundhedsmyndighedernes forsigtighedsprincip for nærhed mellem boliger/børneinstitutioner og højspændingsanlæg kan forvaltes. Forsigtighedsprincippet henvender sig både til plan- og byggemyndigheder og til ejere af højspændingsanlæg.

Kortbilag: Højspændings- og naturgasnet



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Varmeforsyning og biogasanlæg



Byrådet ønsker at nedsætte CO2 udledningen. Hillerød Kommune har i 2020 vedtaget en klimastrategi - sammen om klimaet. Strategien har en vision, at Hillerød Kommune, betragtet som geografisk enhed, har en forssilfri el- og varmeforsyning i 2035.

En ønsket effekt med klimastrategien er, at der vedtages en strategisk energiplan for, hvordan fremtidens fossilfrie varmeforsyning ser ud. Både frem mod 2035 og perspektivet frem mod 2050.

Der er i Hillerød Kommune ikke potentiale for etablering af et stort biogasanlæg, som primært er forsynet med gylle. Der er derfor ikke udlagt arealer til fælles biogasanlæg i denne kommuneplan.

Retningslinjer

3.10.1
Der skal udarbejdes og godkendes varmeprojekter for nye byområder, samtidig med at lokalplaner for områderne vedtages.

Redegørelse Varmeforsyning og biogasanlæg

Hillerød Kommune er varmeforsyningsmyndighed og skal sikre, at alle borgerne har adgang til fossilfri varmeforsyning i 2035, ikke kun i de områder hvor der er mulighed for at etablere fjernvarme, men i hele Hillerød Kommune.

Byrådet skal i samarbejde med forsyningsselskaber og andre berørte parter udføre en planlægning for varmeforsyningen i kommunen i henhold til bekendtgørelsen om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg. Byrådet i Hillerød Kommune har i 2020 vedtaget, at der skal udarbejdes en strategisk energiplan for Hillerød Kommune i 2021, hvori varmeplanlægningen skal indarbejdes. En strategisk energiplan for hele kommunen vil belyse, hvordan fremtidens fossilfrie varmeforsyning ser ud, både frem mod 2035 og perspektivet frem mod 2050, når el i stort omfang erstatter biomasse som brændsel. En strategisk energiplan giver et overblik og kan udpege de områder, hvor der skal investeres i nye anlæg, men den kan ikke erstatte varmeprojekter i henhold til varmeforsyningsloven.

For at et naturgasforsynet område kan skifte til forsyning med fjernvarme, skal der udarbejdes et projektforslag. Projektforslaget er det myndighedsprojekt, der skal ligge til grund for beslutning om, hvorvidt det pågældende område kan skifte status i varmeplanen fra naturgas til fjernvarme. Projektforslaget skal beregne de miljømæssige, samt de bruger-, selskabs- og samfundsøkonomiske konsekvenser ved at skifte til fjernvarme.

Projektforslag udarbejdes i henhold til lov om varmeforsyning. Byrådet skal koordinere projektbehandlingen med anden planlægning i kommunen og i regionen. Godkendte projektforslag skal indarbejdes ved revision af kommune- og lokalplaner. Projektforslag skal også sendes til høring hos berørte selskaber, myndigheder og grundejere. Beslutning om godkendelse sker ud fra en konkret vurdering af, om konverteringen er samfundsøkonomisk fordelagtig.

Husstandene i Hillerød Kommune forsynes med enten fjernvarme, naturgas eller individuel opvarmning så som oliefyr, jordvarmeanlæg, pillefyr, halmfyr, varmepumpe eller lignende. Derudover er der stadig en række ejendomme, som forsynes med elvarme.

De største byer i kommunen er forsynet med enten fjernvarme eller naturgas, og det er primært ejendomme i det åbne land, der har egen varmeforsyning.

I fjernvarmeområdet leverer Hillerød Forsyning 92% af varmebehovet, herunder til 89% af bygningerne med fjernvarme. I hele kommunen leverer Hillerød Forsyning ca. 63% af varmebehovet, herunder til 52% af bygningerne med fjernvarme. Fjernvarmen stammer først og fremmest fra det kølevand, der bruges i gasbaseret el produktion. Fjernvarmen er tidligere hovedsageligt blevet produceret på det gasfyrede Hillerød Kraftvarmeværk på Overdrevsvejen suppleret med gaskedlerne på varmecentralerne i Hillerød. I dag bidager også andre kilder til fjernvarmen: en fliskedel og en træpillekedel på Krakasvej, industriel overskudsvarme, 4000 m² solfangere samt affaldsvarme fra Vestforbrænding. Hertil kommer gasmotorer og gaskedler i Skævinge, Gørløse og Meløse/St. Lyngby.

Ikke alle boliger i fjernvarmeområderne er tilsluttet den kollektive forsyning. Der laves jævnligt kampagner for at få flere boliger tilsluttet i Hillerød by. Disse kampagner vil fortsætte. Fjernvarmen har en meget konkurrencedygtig pris i Hillerød og har i nogle år været blandt de billigste på Sjælland. Derfor er der mange med oliefyr eller elvarme, som med fordel kan skifte.

I de senere år er der flere og flere grundejere, der ønsker at anvende jordvarme til opvarmning. Der gives omkring 20 tilladelser til jordvarmeanlæg om året. Især i forbindelse med nybyggeri kan det være rentabelt at bygge disse anlæg, men også hvis oliefyret skal skiftes.

Biogas

En del af den statslige energipolitiske målsætning for 2050 er, at hele Danmarks energiforsyning skal være dækket af vedvarende energi i 2050. Derudover er det statslige mål, at 50% af landets husdyrgødning kan anvendes til grøn energi i 2020 i form af biogas. Ved udpegning af områder til biogasanlæg primært drevet af husdyrgødning, er der mange hensyn at tage. Der skal tages hensyn til placeringen i forhold til landbrugsejendomme som gødningsleverandører, naturbeskyttelse, naboer, adgang til veje og aftagere af varmen fra anlægget. Transportomkostningerne er en af de væsentligste driftsomkostninger ved biogasproduktion, og antallet af husdyr tæt på er afgørende for, om der er grundlag for at etablere biogasproduktion.

Biogasanlæg kan være et lille gårdanlæg, som kun forsyner egen ejendom, eller et fælles anlæg som forsyner den kollektive varmeforsyning med suppleringsvarme. For at et almindeligt gårdanlæg er rentabelt for den enkelte landmand, kræver det, at der på ejendommen er mellem 500-1500 dyreenheder. For at et større fælles biogasanlæg til husdyrgødning skal være rentabelt, skal der være mere end 10.000 dyreenheder indenfor en radius af 10-15 km. I Hillerød Kommune som helhed er der omkring 1.366 dyreenheder. De fire største dyrehold i kommunen, som har køer og grise, har samlet knap 1.000 dyreenheder. Der er derfor i Hillerød Kommune umiddelbart kun potentiale for ét enkelt husdyrgødningsdrevet gårdanlæg for biogas på gylle og ikke for noget fælles biogasanlæg.

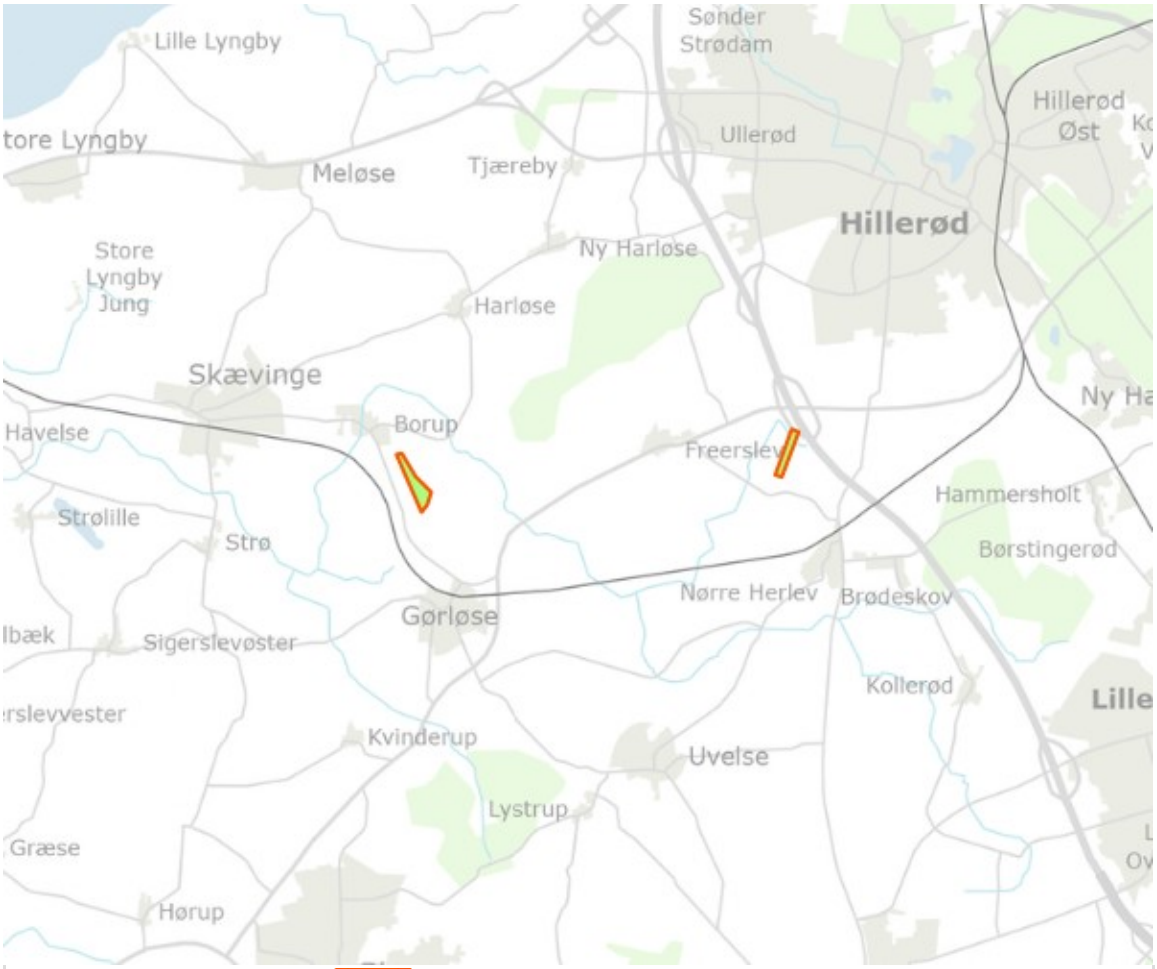
Lokalisering af biogasanlæg reguleres efter planloven, uanset om det er et stort eller et lille biogasanlæg. Efter planloven er der pligt til at tilvejebringe en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Når det skal vurderes, om et byggeprojekt er omfattet af lokalplanpligt, er det afgørende kriterium, om projektet vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Et stort anlæg forudsætter normalt kommuneplantillæg og lokalplan. Mindre anlæg forudsætter ofte kommuneplantillæg og lokalplan, men det kan også gennemføres med en landzonetilladelse, hvis projektet ikke medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Kortbilag: Varmeforsyning og biogasanlæg



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Vindmøller



Udbygningen af vindmøller i Danmark er sket hurtigere end forudset, og samtidig er de opstillede møller blevet stadig større. Kravene til møllernes indpasning i forhold til landskabet, de kulturhistoriske elementer og de omkringboende m.v. er derfor også vokset. Miljøministeriet har udsendt en bekendtgørelse om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller (923 af 05/09/2019), som sætter rammerne for vindmølleplanlægningen. Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for placering i overensstemmelse med denne bekendtgørelse og planlovens §11a. Derudover skal vindmøller opstilles i overensstemmelse med bestemmelserne i ”Bekendtgørelse om støj fra vindmøller” nr. 135 af 07/02/2019”.

Generelle retningslinjer for vindmøller

3.11.1
Vindmøller må ikke opstilles nærmere skel mod jernbanestrækninger end totalhøjden plus 10 meter.

3.11.2
Vindmøller skal placeres i en afstand fra respektarealet for højspændingsledninger på mindst møllens totalhøjde.

3.11.3
Vindmøller skal som minimum placeres i en afstand på 50 m fra respektafstanden langs el-nettets jordkabelanlæg.

3.11.4
I områder, hvor der er overordnede radiokædeforbindelser, eller hvor maritime radioanlæg er placeret, vil tilladelse til opstilling af vindmøller både uden for og inden for de udpegede vindmølleområder bero på en konkret vurdering af, om møllerne kan forstyrre forbindelsen. Oplysninger om de overordnede radiokædeforbindelser i kommunen kan fås ved henvendelse til Staten.

3.11.5
Vindmøller kan ikke opstilles tættere på statsvej end 1,0 gange møllens totalhøjde. I en afstand fra vejen på mellem 1,0 og 1,7 gange møllens totalhøjde skal der foretages en konkret sikkerhedsmæssig vurdering af den enkelte mølles placering.

Retningslinjer for store vindmøller

3.11.6
Der kan kun kommune- og lokalplanlægges for store møller inden for de udpegede vindmølleområder. I hvert udpeget vindmølleområde må der kun opstilles en gruppe på 3 møller. Se retningslinjekort ovenfor.

3.11.7
Vindmøller i grupper på 3 skal placeres på en ret linje med samme indbyrdes afstand.

3.11.8
Vindmøller i grupper skal være ens med hensyn til størrelse, udseende, materialevalg, omløbsretning, omdrejningstal, navhøjde og rotordiameter.

3.11.9
For de enkelte rammeområder til vindmøller, fastsættes det maksimale antal af vindmøller samt vindmøllernes maksimale totalhøjde i de specifikke rammebestemmelser.

3.11.10
Der må ikke i kommune- og lokalplanlægningen, inden for en radius af 500 meter omkring store vindmøller og omkring udlagte vindmølleområder, udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, med mindre undersøgelser har godtgjort, at der ikke er uacceptable visuelle, miljømæssige eller sikkerhedsmæssige gener forbundet hermed.

3.11.11
Vindmøller må ikke opstilles nærmere nabobeboelse end 4 gange møllens højde.

3.11.12
Ved placering af store vindmøller mindre end 2,5 km fra en eksisterende vindmølle eller fra et andet vindmølleområde, skal redegørelsen for planforslaget særligt belyse den landskabelige påvirkning af anlæggene under ét, herunder oplyse hvorfor påvirkningen anses for uvæsentlig.

3.11.13
Eksisterende store vindmøller inden for de udpegede vindmølleområder kan, under respekt for retningslinjerne for store vindmøller, udskiftes med nye og evt. større vindmøller.

Retningslinjer for husstandsvindmøller

3.11.14
Husstandsvindmøller kan kun opstilles uden for de udpegede vindmølleområder. Husstandsvindmøller må være op til 25 meter høje.

3.11.15
Husstandsvindmøller kan efter konkret vurdering og på baggrund af en landzonetilladelse opstilles, såfremt de placeres enkeltvis i umiddelbar nærhed af bygningerne på fritliggende ejendomme.

3.11.16
Placering af husstandsvindmøller i beskyttelsesområder kan tillades efter en konkret vurdering på baggrund af en landskabskarakteranalyse, såfremt landskabs-, natur- og kulturværdierne ikke forringes, jf. afsnittet Landskab, kultur og geologi.

3.11.17
Udskiftning og sanering af husstandsvindmøller kan kun ske, hvis møllens fysiske udseende ikke ændres væsentligt.

Redegørelse Vindmøller

Store vindmøller – hensyn til landskabet
Der skal i henhold til "bekendtgørelse om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller" udpeges områder til vindmøller i kommuneplanens retningslinjer.

I henhold til planlovens §11a, stk. 1, nr. 5 skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for beliggenheden af tekniske anlæg. Jf bekendtgørelse om planlægning for tilladelse til opstilling af vindmøller (923 af 05/09/2019) skal kommuneplanens retningslinjer udpege områder, hvor der kan opstilles vindmøller.

Når der skal fastsættes retningslinjer for beliggenheden, skal områdets og områdernes størrelse være tilpasset til den enkelte gruppe/mølle.

Erfaringerne med store vindmøller, der er placeret i morænelandskaber med småbakkede til jævnt kuperede landskaber (småskalalandskab), er da også, at disse ofte har en ganske betydelig fjernvirkning ud over selve det umiddelbart opfattelige landskabsrum, hvori vindmøllerne er opstillet.

Landskaberne i Hillerød Kommune er netop karakteristisk ved at være et småskalalandskab med små afstande mellem beboelser og bysamfund. Totalhøjden på 80 meter er derfor valgt som udgangspunkt, idet endnu større vindmøller kan have nogle uheldige konsekvenser landskabsmæssigt. Det må dog samtidig konstateres, at vindmøller i denne størrelse af energimæssige og økonomiske årsager snart vil være blandt de mindste på markedet. På denne

baggrund åbnes der op for, at vindmøller med totalhøjde op til 80 meter kan tillades opstillet, hvis landskabspåvirkningen vurderes at være acceptabel efter en nærmere analyse af det konkrete projekt, herunder fjernvirkningen af vindmøllerne. Ved tilladelse til opstilling af vindmøller stilles der vilkår om, at vindmøllen skal nedtages, hvis den har været ude af drift i mere end 1 år.

Revurdering af opstilling af vindmøller
Regeringen fremlagde i januar 2007 et langsigtet energiudspil. Danmark skal på lang sigt frigøre sig fra fossile brændsler og i stedet anvende vedvarende energi. Der blev nedsat et udvalg for planlægning af vindmøller på land. Udvalget anbefalede, at kommunerne følger op på regeringens energiudspil ved i kommuneplanrevisionen i 2009 at indarbejde en samlet plan for den langsigtede udbygning med vindmøller med udpegning af områder, hvor der kan opstilles vindmøller med en højde på 100-150 meter. Kommunen vurderede derfor 14 områder, hvor afstandskravet på 400 meter til nærmeste beboelse er overholdt ved placering af vindmøller på 100 meter. Ingen af disse områder er dog fundet egnet til opstilling af store vindmøller efter en landskabsanalyse af områderne.

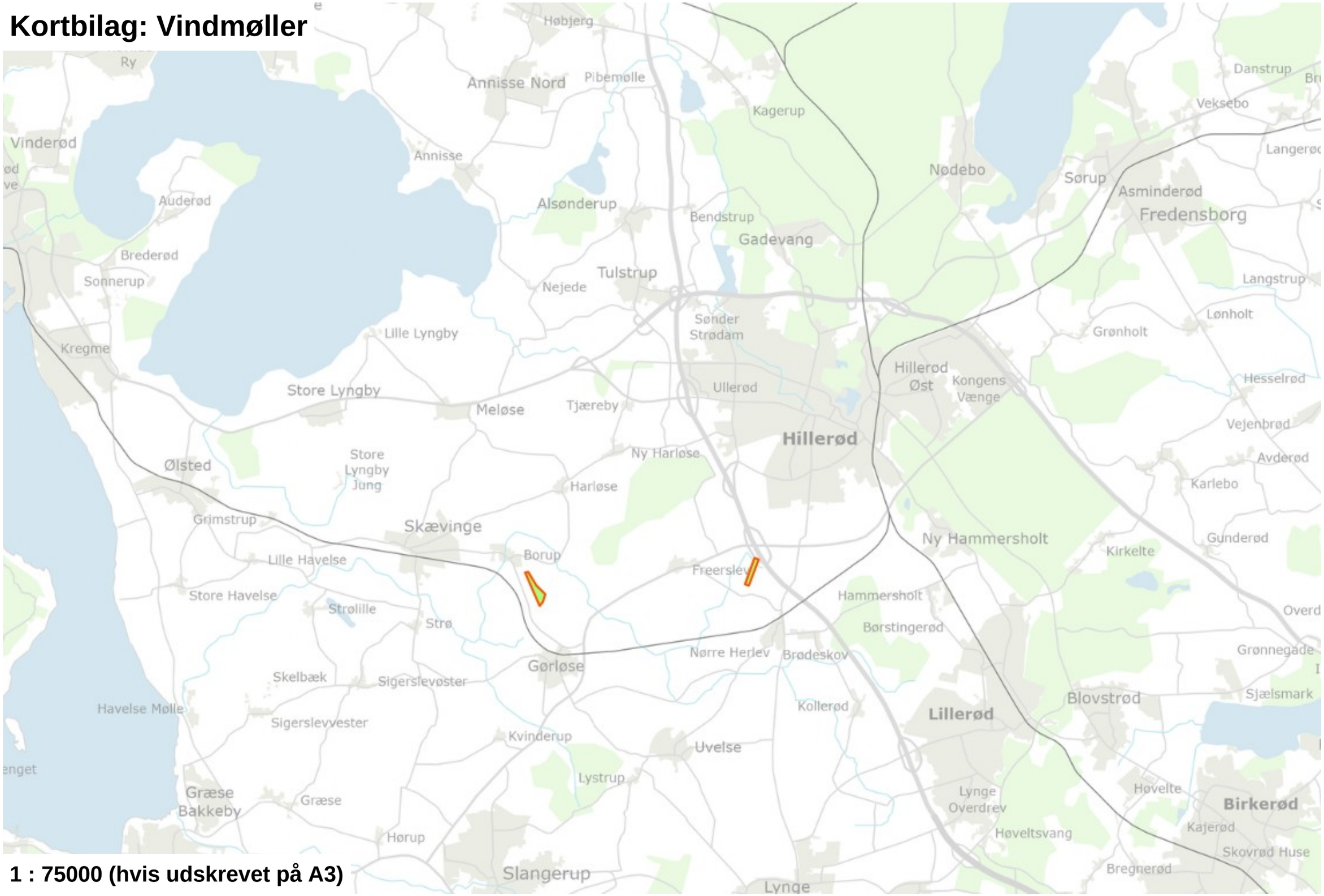
De to tidligere udpegninger fra Regionplan 2005 er ligeledes blevet vurderet med hensyn til opstilling af møller på op til 100 meter. I dag står der vindmøller med en højde på 40 og 44 meter. Begge områder er efter en landskabsanalyse ikke fundet egnet til opstilling af 100 meter høje vindmøller. Transportministeriet har i foråret 2010 reduceret afstandskravet til overordnede veje og jernbaner, og områderne er revurderet herudfra i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2013. Vurderingen gav ikke mulighed for nye områder eller udvidelse af eksisterende områder. Der er derfor ikke udpeget nye vindmølleområder i kommunen til opstilling af 100 meter høje vindmøller.

I 2019 fik kommunerne mulighed for at planlægge for møller over 150 m, men da det ikke er muligt at placere møller på 100 m, vurderes det heller ikke muligt at placere højere møller. De eksisterende udpegninger bevares med mulighed for op til 80 meter høje møller.

De anbefalede sikkerhedsafstande til jordkabel anlæg skal sikre, at vindmøller ikke påfører jordkabelanlæg skader ved lynnedslag med store følger for højspændingsanlægget og forsyningssikkerheden.

De anbefalede sikkerhedsafstande til luftledningsanlæg skal sikre, at risikoen for kollision med luftledningsanlæg ikke sker, hvis møllen vælter eller en vinge falder af.

Kortbilag: Vindmøller



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Digital infrastruktur

Udviklingen indenfor digitale løsninger går stærkt. Hillerød Kommune har en Smart City strategi. Første trin er en beskrivelse og vurdering af Smart City-løsninger, fx i forbindelse med planlægning for nye byområder, ny belysning, trafikstyring og udbredelse af bredbånd og wi-fi. Det skal danne grundlag for, hvordan vi arbejder med Smart City-løsninger i Hillerød Kommune. Vi gør det bl.a. via bedre service til borgerne og nye former for borgerinvolvering, smartere løsninger indenfor trafik og energiforbrug og smartere løsninger indenfor samarbejde, der kan styrke vores erhvervsmæssige Life Science profil.

Se Smart City Strategi her

Retningslinjer

3.12.1
Ved større anlægsarbejder vil kommunen foretage en høring af tele/dataudbydere, så de kan nedlægge fx fibernet i forbindelse med gravearbejdet, hvis behovet er der.

3.12.2
Nye master og antenner skal lokaliseres under hensyn til beliggenheden af andre anlæg, bl.a. vindmøller og høje bygninger, der kan forringe signalet, så signalet forringes mindst muligt.

3.12.3
Ved opsætning af nye master i det åbne land, skal der tages hensyn til karakteren og påvirkningen af det omgivende landskab, specielt til beskyttelsesinteresser og den landskabstype samt de skalaforhold der præger det stedsspecifikke landskabsbillede, jf. landskabskarakteranalysen.

3.12.4
Antennemaster skal tages ned af ejer, senest et år efter endt brug til det formål, der er givet tilladelse til.

3.12.5
Nye master skal stilles til rådighed for andre selskaber end ejeren.

3.12.6
Nye antennemaster bør, så vidt det er muligt, placeres i bymæssig bebyggelse.

3.12.7
Nye antenner bør, så vidt det er muligt, anbringes på eksisterende master eller på andre høje bygningselementer, fx skorstene, siloer, fabriksbygninger og højspændingsledninger.

3.12.8
Nye master i det åbne land bør, så vidt det er muligt, placeres i tilknytning til andre høje bygningselementer.

3.12.9
Nye master skal, så vidt det er muligt, opføres i neutrale ikke-reflekterende farver, hvor antenner monteres tæt inde ved masten.

Redegørelse Digital infrastruktur

Staten har som målsætning, at alle husstande og virksomheder skal have adgang til bredbåndsforbindelser på mindst 100 Mbit/s i 2020.

Kobberkabler taber hastighed, jo længere væk fra en udbyderstation de er. Dette er ikke gældende for fiber, der ikke taber hastighed. Kobber kan dog godt give den hurtigste hastighedskategori.

Den digitale kommunikation mellem borgerne og det offentlige, samt services som telemedicin, digitale lægekonsultationer, hjemmearbejdspladser og fjernundervisning bliver mere udbredt og almindelig. I begyndelsen af 2021 var der i Region Hovedstaden 95%, der havde adgang til minimum 100 Mbit/s download. For Hillerød Kommune gælder, at 87% af borgerne har adgang til minimum 100 Mbit/s download. Dermed ligger Hillerød Kommune under gennemsnittet for Region Hovedstaden. Tallene er baseret på data fra tjekditnet.dk.

Generelt er kommunen godt med, men der er nogle huller. Uvelse, Meløse, Store Lyngby, Skævinge og Hillerød by opfylder statens målsætning, da stort set alle i byerne har adgang til 100 mbit eller derover. Mens en række mindre byer, som eksempelvis Freerslev, Borup, Lille Lyngby, Strølille og Store Lyngby Jung endnu ikke opfylder Statens målsætning.

Skævinge og tilsvarende byer har fibernet, hvilket skyldes Dongs udskiftning af elmasterne til el-kabler i jorden, hvor de i samme omgang tilbød nedgravning af fibernet. Dette er ikke gældende for Hillerød by, da el-ledningerne her har været kommuneejet, og man ikke har tænkt i disse baner.

Hillerød Kommune deltager i et 6 kommuners samarbejde med nordsjællandske kommuner, der handler om udvikling af retningslinjer og krav, samt at gøre processen mere smidig for de firmaer, der skal etablere den digitale infrastruktur.

Affald



De statslige krav til kommuneplanen er, at arealreservationer til forbrændingsanlæg og større affaldsbehandlings- og deponeringsanlæg skal opretholdes for at sikre tilstrækkelig kapacitet. Der eksisterer ikke store anlæg eller udlæg hertil i Hillerød Kommune.

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenhed af forbrændingsanlæg/større affalds- og deponeringsanlæg. Udpegninger må ikke være i konflikt med statslige miljø- og naturinteresser.

Retningslinjer

3.13.1
Ved lokalplanlægning skal der tages udgangspunkt i den til enhver tid gældende affaldsplan, herunder norm for antal fraktioner til affaldssortering, tilkørselsforhold og arbejdsmiljø mv. som defineret i kommunale affaldsregulativer for erhverv og private.

3.13.2
Anlæg til at modtage, behandle eller omlaste affald må ikke lokaliseres i områder, hvor der kan opstå konflikt med andre væsentlige planmæssige interesser med mindre særlige forhold eller overordnede hensyn taler herfor.

Se gældende affaldsplan her

Se regulativ for erhvervsaffald her

Se regulativ for husholdningsaffald her

Redegørelse Affald

Hillerød Kommune arbejder for at forebygge dannelse af affald, og ud fra affaldshierarkiet der defineres som følger; forebyggelse af affaldsproduktion, forberedelse til genbrug, genanvendelse, anden nyttiggørelse (fx energiudnyttelse ved forbrænding) og bortskaffelse/deponering.

Hillerød Kommune tager i sin planlægning udgangspunkt i udfordringerne med stigende affaldsmængder og de deraf afledte konsekvenser. Den kommende kommunale affaldsplan vil løbe fra 2021 – 2032. Affaldsplanen vil indeholde en række mål og forslag til handlinger for de kommende 6 år. Den tager afsæt i handlingsplan for cirkulær økonomi 2020-3032.

Affaldsmængderne er trods en ihærdig indsats gennem flere år fortsat stigende både på landsplan og i Hillerød Kommune. Med en cirkulær tilgang til klima og ressourcebevidsthed, vil der fortsat arbejdes med udvikling af nye og smarte løsninger til affaldsbehandling og håndtering. Nye tiltag vil løbende behandles i affaldsplanen, der tager udgangspunkt i 4 mål:

1. Mere og bedre genanvendelse; for at fremme cirkulær økonomi og opnå det nationale genanvendelsesmålet på 55% af husholdningsaffaldet i 2025
2. Smartere affaldsløsninger; via teknologi for bedre affaldsløsninger for borgere og virksomheder
3. Sammen om affald; med parter der kan styrke affaldsområdet i den cirkulære økonomi
4. Skadelige stoffer ud af affaldet; for at beskytte mennesker og miljø vil vi forhindre forurening af genanvendeligt affald

Pligter og rettigheder omkring affald fastsættes i regulativer for henholdsvis husholdninger og erhverv.

Se gældende affaldsplan her

Se regulativ for erhvervsaffald her

Se regulativ for husholdningsaffald her

Eksisterende affaldsbehandlingsanlæg
Der er ikke lokaliseret forbrændingsanlæg eller deponeringsanlæg for affald i Hillerød Kommune med særlige beliggenhedskrav, og der påtænkes heller ikke udlagt arealer hertil.

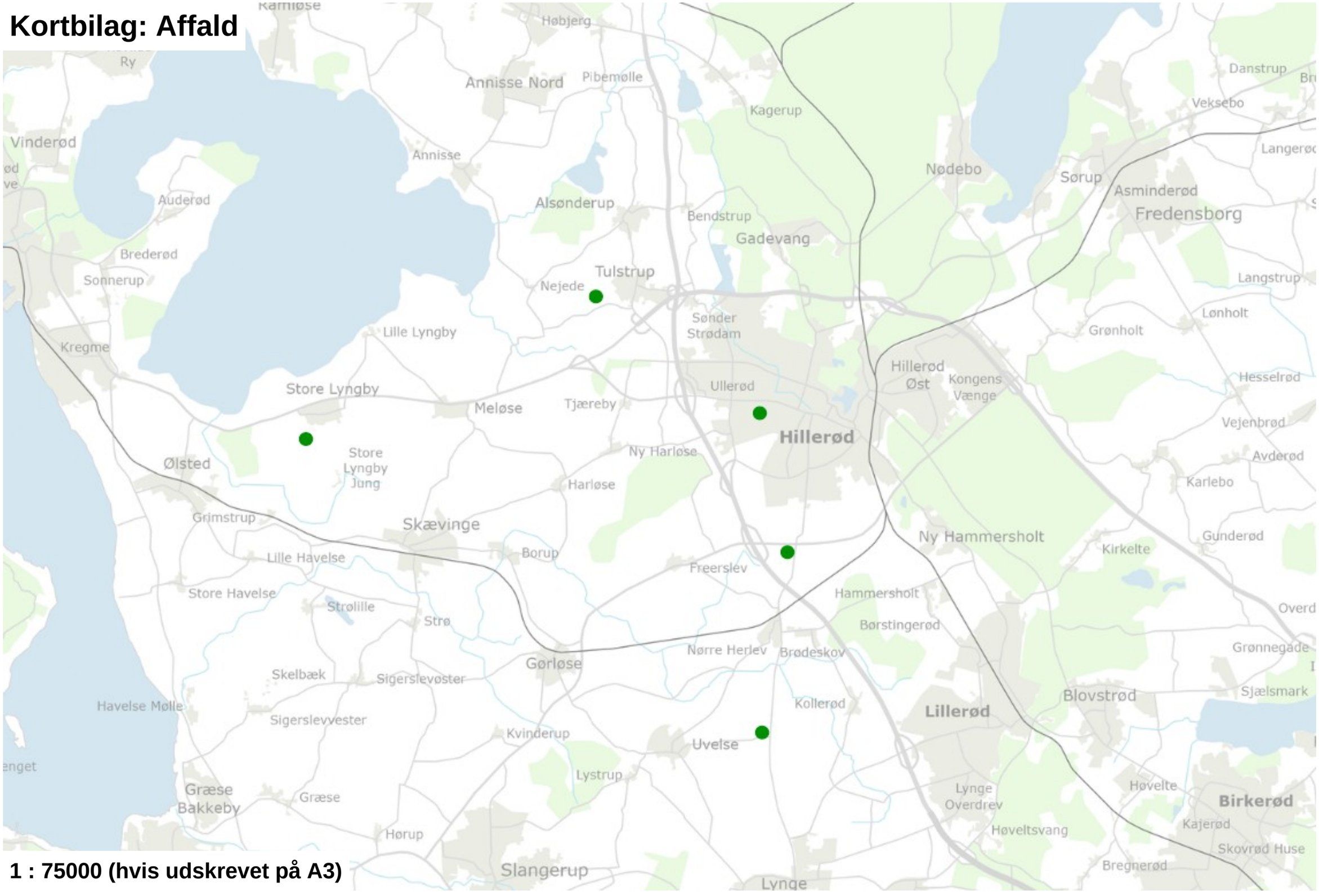
I Hillerød Kommune er der følgende private affaldsbehandlingsanlæg:

Hillerød Forsyning driver genbrugsstation for private og erhverv på Lyngevej 2, 3400 Hillerød.

Derudover er lokaliseret tre virksomheder, der behandler affald i kommunen, og en virksomheder der ønsker at etablere sig:

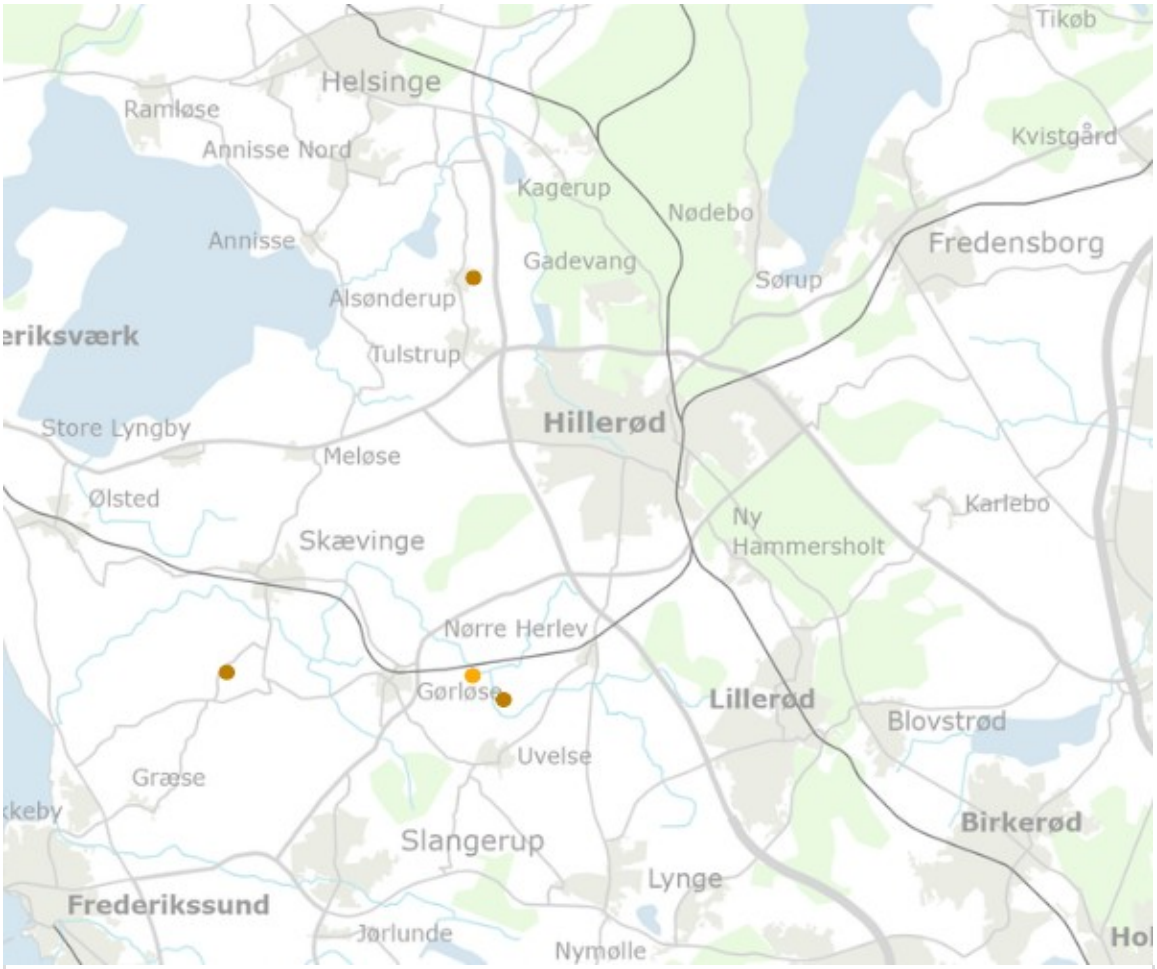
1. Hillerød Lastbilcentral der modtager og sorterer blandet og brændbart affald og videresælger genanvendelige fraktioner.
2. Stark Entreprise I/S der modtager og neddeler bygge- og anlægsaffald, modtager og neddeler haveaffald, modtager og komposterer tang, modtager og kompostere hestegødning.
3. Gemidan: Kompostering af haveaffald.
4. J. Jensen står over for en udvidelse, som vil give virksomheden mulighed for at modtage, håndtere og sortere byggeaffald samt affald med en klar relation til byggeaffald. Virksomheden vil få aktiviteter som nedknusning af byggeaffald, neddeling af have- og parkaffald, håndtering og rensning af forureneret jord og afrensning af materialer forurenet med bl.a. PCB. Byrådet har sendt et lokalplanforslag for udvidelsen i offentligt høring, men har endnu ikke truffet afgørelse om den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Kortbilag: Affald



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Støjende anlæg



Flyvepladser	●	Flyvepladser
Skydebaner	●	Skydebaner

Det er byrådets mål, at nye støjende anlæg ikke må belaste eksisterende eller planlagt støjfølsom anvendelse, og der skal sikres en relativ stilhed i byens parker og grønne områder. Det skal ske ved, at den konkrete planlægning af arealanvendelsen udformes, så konflikter mellem områder udlagt til støjende aktiviteter og områder udlagt til støjfølsomme områder, som fx boliger, begrænses. Det kan være med til at sikre, at andelen af støjbelastede boliger i kommunen falder.

Retningslinjer

3.14.1
Støj skal så vidt muligt undgås eller dæmpes ved kilden. Støjende anlæg, virksomheder og aktiviteter skal placeres og drives, så de så vidt muligt ikke generer omgivelserne.

3.14.2
Når der udlægges landzonearealer til støjfølsom anvendelse, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende regler for støj kan overholdes i planområdet fra støjende fritidsanlæg og virksomheder.

Et af planlovens formål er at forebygge støjgener. Kommuneplanen skal derfor indeholde retningslinjer, som sikrer, at der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse i støjbelastede områder i kommunen.

Kommunerne udarbejder i kommune- og lokalplaner retningslinjer for støjbeskyttelse i landområder, byzone og i sommerhusområder. Staten og kommunerne udarbejder miljøgodkendelser af støjende anlæg og virksomheder. Myndighedskompetencen for de enkelte virksomhedstyper fremgår af bekendtgørelse om godkendelse af listevirksomhed.

Støj, støjforebyggelse og grænseværdier
Støj er uønsket lyd. Støj er til daglig irritation for mange mennesker. Støj fra vejtrafik er den form for støj, der generer flest mennesker, men også støj fra fly, skydning, jernbaner og motorsport kan være kraftigt generende. Støj opleves af mange mennesker som en af de største miljøbelastninger i byerne, men også udenfor byerne giver støj anledning til gener, både i forhold til boliger og i forhold til natur- og landskabelig værdifulde områder.

Støjgener opstår, når støjende og støjfølsomme aktiviteter er placeret for tæt på hinanden. Støjforebyggelsen i kommuneplanlægningen bygger på at adskille støjende anlæg fra boliger og andre støjfølsomme funktioner.

Miljøstyrelsen fastsætter vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra en række forskellige områder. Grænseværdierne skal sikre, at en overvejende del af befolkningen opfatter støjen som acceptabel, hvis grænseværdierne overholdes. Det afhænger imidlertid af personen og situationen, hvilke lyde der opfattes som støj, ligesom det er væsentligt, om man selv har kontrol over støjen. Støj, der overholder grænseværdierne, kan derfor godt opfattes som generende.

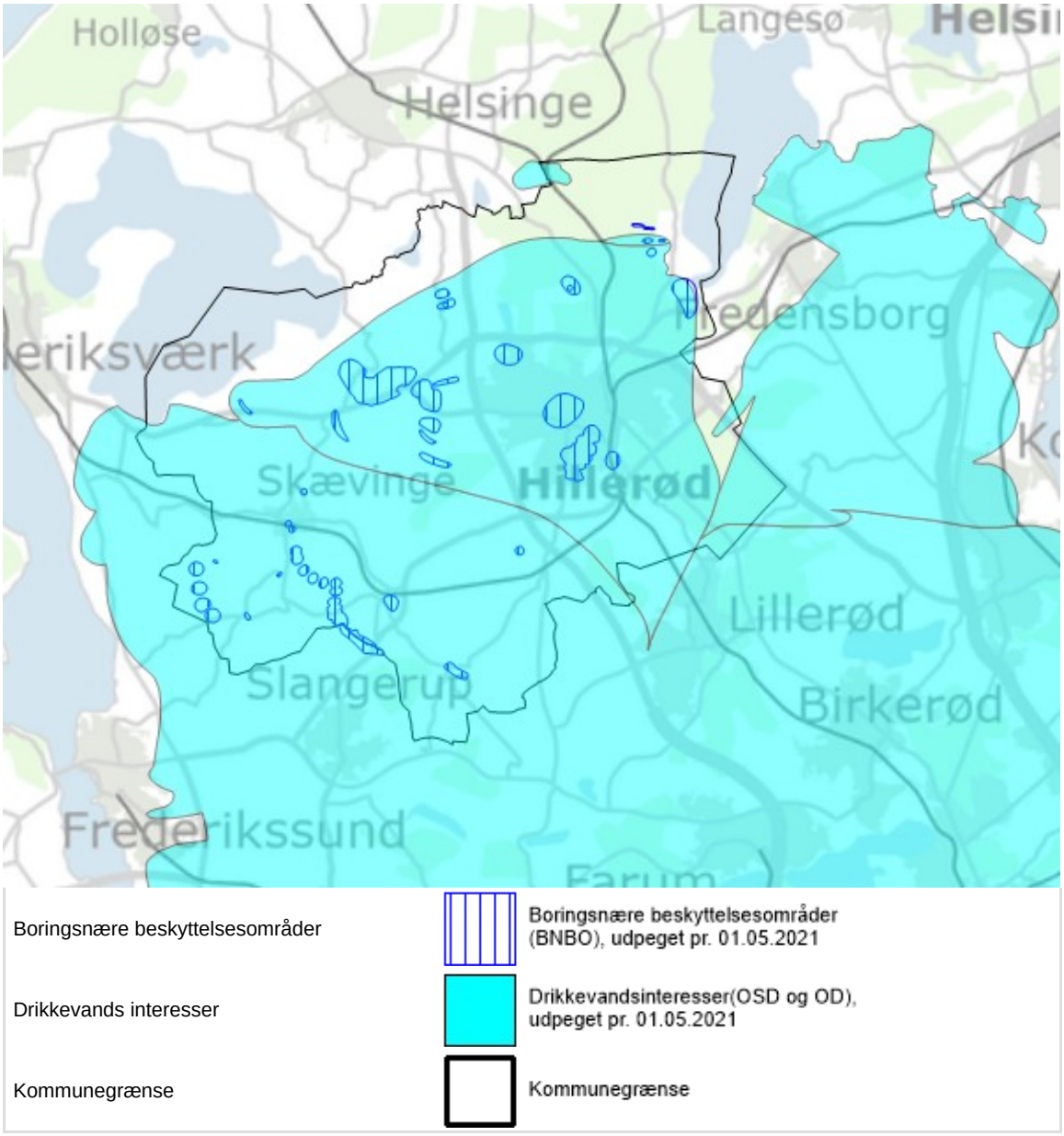
Andre virksomheder og støj fritidsanlæg
Etablerede virksomheder er sikrede mod skærpede støjgrænser i den periode, som en miljøgodkendelse gælder. Derudover er de generelt ikke sikrede mod krav om yderligere støjdæmpning, hvis naboarealer inddrages til støjfølsom anvendelse. For at undgå sådanne konflikter er der udformet en retningslinje, der sikrer, at områder til støjfølsom anvendelse ikke kan rykke tættere på eksisterende virksomheder, end at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes i de støjfølsomme områder. Se retningslinje 2.11.8 og 2.11.9 for støjende fritidsanlæg.

Kortbilag: Støjende anlæg



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Grundvand og drikkevand



Det er byrådets målsætning, at drikkevand skal baseres på naturligt og rent grundvand. Grundvandet skal beskyttes, så vandindvindingen så vidt muligt bevares på de nuværende kildepladser eller på nye kildepladser uden for byområderne.

Hillerød Kommune er i dag stort set selvforsynende med rent drikkevand. Drikkevandet er baseret på grundvand og leveres af både små og store vandværker. Derudover eksporteres der grundvand fra kildepladser i Hillerød Kommune til forsyning af hovedstadsområdet med drikkevand.

Da der i denne kommuneplan planlægges for arealanvendelser, der ikke kan afvises at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet, er der udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse i henhold til planlovens § 11 e og §2 i Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse (1697 af 21/12/2016).

Retningslinjer

3.15.1
I de til enhver tid gældende boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) må der ikke etableres/påbegyndes grundvandstruende aktiviteter/handlinger. De boringsnære beskyttelsesområder udpeges af Staten.

3.15.2
De til enhver tid gældende områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsområder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger udenfor OSD skal som hovedregel friholdes for byvækst og ændringer i arealanvendelsen til mere grundvandsbelastende aktiviteter. OSD og indvindingsoplande udpeges af Staten.

3.15.3
Der skal som udgangspunkt anvendes ren jord ved etablering af støjvolde, jordtipper eller anden terrænregulering i OSD eller indvindingsoplande til almene vandværker. Jorden må ikke stamme fra forureningskortlagte lokaliteter eller potentielt forurenet lokaliteter.

3.15.4
I BNBO og andre arealer, hvor grundvandet kan være følsomt over for anvendelsen af pesticider, kan der som hovedregel kun etableres støjvolde, jordtipper eller ske anden terrænregulering med ren jord, som stammer fra arealer, der har været drevet uden anvendelse af pesticider i mindst 7 år.

3.15.5
Levering af drikkevand skal ske iht. gældende vandforsyningsplan og administrationsgrundlag for behandling af sager indenfor vandforsyningsloven.

3.15.6
For at sikre hovedstadsområdets vandforsyning er det nødvendigt at give HOFOR tilladelse til at indvinde grundvand fra vandværket i Slangerup med følgende mængde grundvand pr. kildeplads:

- Attemose Kildeplads 3.300.000 m3/år
- Ny Havelse Kildeplads 1.400.000 m3/år

3.15.7
Der må ikke gives tilladelse til vandindvinding, udover den faktiske indvinding i perioden 1994-2005, fra indvindingsoplandene til Slangerup, før kommunen gennem vilkår i vandindvindingstilladelsen har sikret, at HOFOR overvåger, om der sker et fald i den terrænnære grundvandsstand, om det i givet fald hidrører fra ændringerne i HOFORs vandindvinding, samt om et sådant fald resulterer i vegetationsændringer mod mere tørketålende arter.

Retningslinjen gælder følgende lokaliteter i Slangerup Vandværks opland:

- 250-Strø-02 Mose/II
- 250-Strø-03 Mose/III
- 250-HØR-09 Mose/II

3.15.8
Kommunen skal gennem vilkår i vandindvindingstilladelsen sikre, at HOFOR etablerer kompenserende foranstaltninger til opretholdelse af vandføringskravene i vandplanerne

samt en overvågning af vandføringen i de vandløb, som er nævnt nedenfor. Formålet med overvågningen er, dels at kunne styre start og stop af de kompenserende foranstaltninger og dels at kunne overvåge om vandføringskravet opfyldes.

Overvågning sker på følgende vandløb:

- Jørlunde Å Hagerup Mose, station nr. 520044 i Frederikssund Kommune
- Sillebro Å (Udesundby Å) Bonderup, station nr. 520022 i Egedal Kommune
- Sillebro Å (Udesundby Å) Bonderup, station nr. 520020 i Egedal Kommune

Se vandforsyningsplan for Hillerød Kommune 2015-2027 her

Tillæg til vandforsyningsplanen kan findes på www.hillerod.dk

Se administrationsgrundlag for behandling af sager inden for vandforsyningsloven her

Redegørelse Grundvand og drikkevand

Staten udpeger drikkevandsressourcer, herunder blandt andet områder med boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), særlige drikkevandinteresser (OSD), indvindingsoplande. De til en hver tid gældende områdeudpegninger kan findes på MiljøGIS.

Et særligt sårbart område, ift. drikkevandsindvinding, er området omkring vandværkernes boringer. Arealet af de boringsnære beskyttelsesområder udgør 5% af kommunens areal. Inden for de boringsnære beskyttelsesområder må der i overensstemmelse med Statens bekendtgørelse ikke planlægges for nye arealanvendelser, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Områdeudpegning til BNBO betyder desuden, at kommunen senest i 2022 skal have vurderet om erhvervsmæssig anvendelse af pesticider inden for området udgør en fare for forurening af drikkevandet.

Staten har udpeget cirka 80% af kommunens areal som OSD-område eller indvindingsopland til et alment vandværk. OSD betyder, at disse områder er særlig vigtige i forhold til det nuværende og fremtidige behov for drikkevand. Indvindingsoplande er områder, hvor grundvandet i dag er på vej hen til et vandværks indvindingsboringer. Statens interesser er udmøntet i en bekendtgørelse, hvor det fremgår, at aktiviteter og arealanvendelser, som har fare for forurening af grundvandet, som udgangspunkt skal placeres uden for OSD og indvindingsoplande. Det er muligt at planlægge for sådanne arealanvendelse fx som eksempelvis benzinstationer, hvis det er dokumenteret i en grundvandsredegørelse, at der ikke kan findes alternative beliggenheder, og hvis der findes væsentlige planmæssige hensyn.

Hillerød Kommune har udarbejdet en sådan grundvandsredegørelse for hele kommunen, samt supplerende grundvandsredegørelser for arealudlæg i henholdsvis Kommuneplan 2017 og 2021. I 2021 er der udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse for rammeområde SL.C1.St Lyngby Nord. Grundvandsredegørelsen har ikke haft konsekvenser for rammerne.

Se supplerende grundvandsredegørelse kommuneplan 2017 her

Se grundvandsredegørelser for Hillerød Kommune her

Se supplerende OSD redegørelse for rammeområde SL.C.1. St. Lyngbyvej nord I her

For at sikre, at der ikke er væsentlig fare for forurening af grundvandet og i BNBO blot en forøget fare ved etablering af støjvolde, jordtipper og anden terrænregulering indeholder kommuneplanen retningslinjer for disse anlægs etablering. Overskudsjord fra bygge-og anlægsprojekter kan stamme fra mange forskellige arealer og indeholde tungmetaller, PAH'er, kulbrinter og pesticider. I OSD eller indvindingsoplande til almene vandværker skal støjvolde, jordtipper og anden terrænregulering etableres med ren jord og jorden ikke må stamme fra forureningskortlagte lokaliteter eller potentielt forurenet lokaliteter. I forhold til betegnelsen ren jord, så omfatter den krav til indholdet af en række udvalgte stoffer, men f.eks. ikke krav til indholdet af pesticider. Jordprøver af overfladejord viser, at pesticider også kan optræde i jord som klassificeres som ren. Derfor er der i områder, hvor grundvandet kan være særligt sårbare i forhold til anvendelse af pesticider f.eks. boringsnære beskyttelsesområder behov for særlige restriktioner i forhold til krav om, at der ikke må være indhold af pesticider i jord, som støjvolde opbygges af. I BNBO kan der således efter kommuneplanens retningslinjer kun etableres støjvolde af jord fra arealer, der har været drevet uden anvendelse af pesticider i mindst 7 år. De 7 år baseres på en forventning om, at efter syv års pesticidstop er den væsentligste mængde af pesticider i den øverste del af jorden enten udvasket og/eller nedbrudt. Det vil skulle dokumenteres, at jorden ikke indeholder pesticider over kvalitetskriteriet for grundvand, eksempelvis ved vandanalyser fra de lokaliteter, hvor jorden kommer fra. Etablering af støjvolde, jordtippe og terrænregulering er reguleret af en række sektorlove, f.eks. planlov, miljøbeskyttelseslov og miljøvurderingslov.

Områdeudpegning til OSD betyder også, at Staten skal kortlægge grundvandet, og at kommunen på den baggrund skal udarbejde indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse. Gennem indsatsplanerne for grundvandsbeskyttelse vil kommunen sikre beskyttelse af grundvandet i de områder i kommunen, der er særligt følsomme i forhold til brug af pesticider, tilførsel af nitrat eller andre stoffer. Hillerød Kommune forventer at være færdig med at vedtage indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse i 2022. Dernæst vil kommunen vurdere, om der er brug for at revidere nogle af de først vedtagne indsatsplanerne fra 2010.

Vandforsyningsstrukturen

Vandforsyningen i Hillerød Kommune har en decentral struktur bestående af almene vandværker og ejendomme med egen vandindvinding. I Vandforsyningsplan 2015-2027 for Hillerød Kommune findes en status for vandforsyningssituationen samt overordnede mål og retningslinjer for vandforsyning i kommunen. Som grundlag for varetagelsen af opgaver indenfor vandforsyningsloven, har kommunen vedtaget et administrationsgrundlag for behandling af sager inden for vandforsyningsområdet. Det fastlægger

retningslinjer for udarbejdelse af indvindingstilladelser, hyppigheden af kvalitetskontrol hos ikke almene vandforsyningsanlæg, tilsyn hos vandværkerne m.m. Det fastlægger ligeledes principperne for ændringer i vandforsyningsplan, indsatsplan og regulativer.

Se vandforsyningsplan for Hillerød Kommune 2015-2027 her

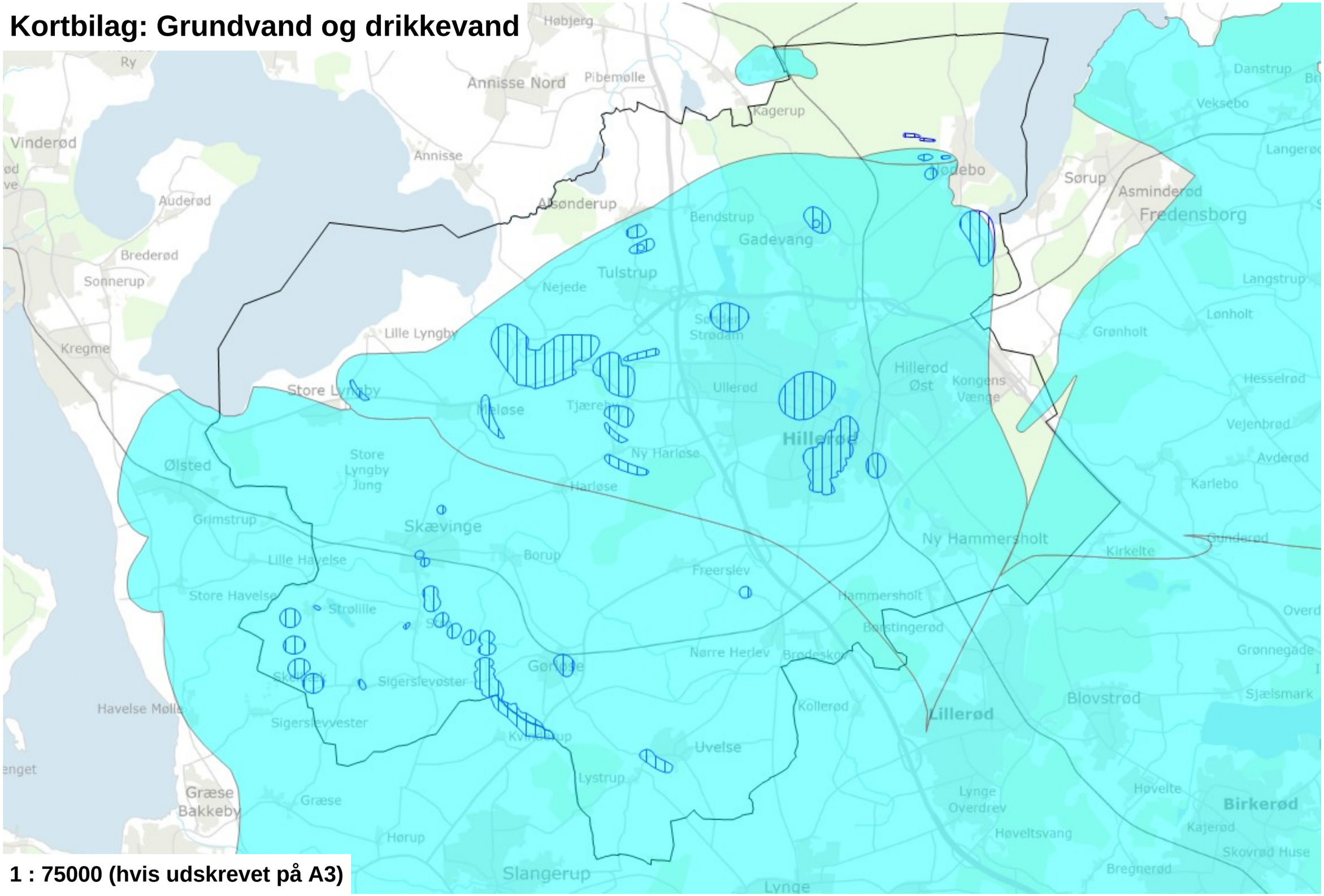
Se administrationsgrundlag for behandling af sager inden for vandforsyningsloven her

Hillerød Kommune ligger i hovedstadsområdet, og vandværket i Slangerup leverer vand til Hovedstads Områdets Forsyningsselskab (HOFOR). HOFOR har i forbindelse med en ny indvindingstilladelse fået udarbejdet en miljøvurdering og et kommuneplantillæg. I Kommuneplantillægget fastsættes retningslinjer, som omhandler indvindingsmængder, søer, åer samt potentielt påvirkede lokaliteter. Derfor indgår også retningslinjer for HOFORs vandindvinding i Hillerød Kommune i denne kommuneplan.

Se kommuneplantillæg for HOFOR mv, her

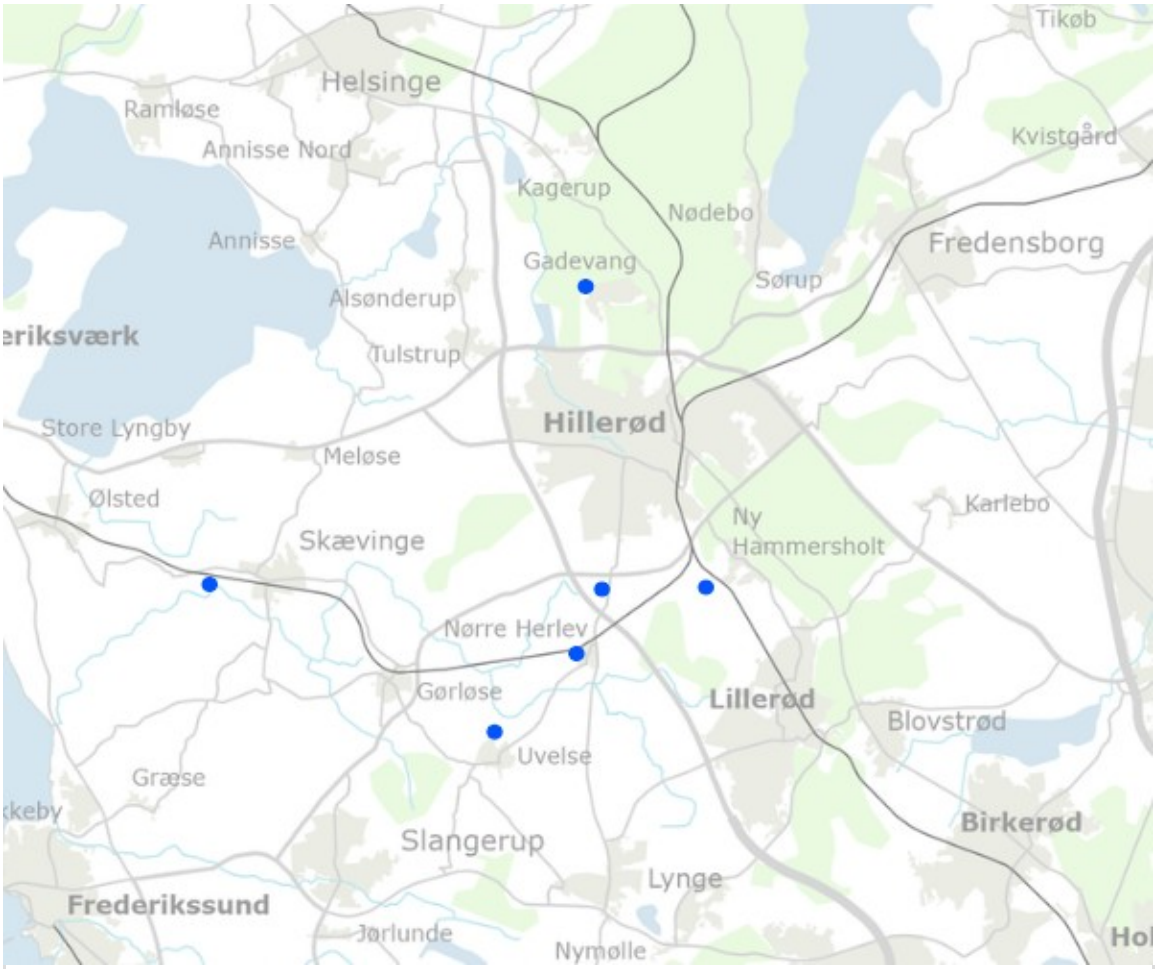
Hillerød Kommune vil i øvrigt arbejde for, at der sker en begrænsning af pesticidforbruget i kommunen. Det er derfor ikke tilladt at bruge pesticider på de jorde, som Hillerød Kommune ejer og/eller forpagter ud. Hillerød Kommune henstiller til borgerne, at der ikke benyttes pesticider i private haver i kommunen.

Kortbilag: Grundvand og drikkevand



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Spildevand og overfladevand



Et velfungerende spildevandssystem er et naturligt og nødvendigt krav for et udviklet samfund. Derfor er vores overordnede og grundlæggende mål for spildevandsplanlægningen i Hillerød Kommune at sikre bortskaffelse af spildevand og overfladevand på en sådan måde, at befolkningens sundhedstilstand bevares og miljøet tilgodeses.

Hillerød Kommune vil arbejde på at lede overfladevand væk fra kloakken i de områder af byen, hvor kloaknettet er mest belastet, og hvor der er risiko for oversvømmelser. Hillerød Kommune vil fokusere på forsinkelse, opmagasinering og afledning af overfladevand, så der kan laves foranstaltninger til, at risikoen for oversvømmelse af bebyggelse nedsættes inden for det fastlagte serviceniveau for afløbssystemet.

Byrådet ønsker at skabe et mere grønt miljø i byen, hvor regnvandet genbruges rekreativt i stedet for at løbe i kloakken.

Retningslinjer

3.16.1
Afledning af spilde-, tag- og overfladevand skal ske iht. gældende spildevandsplan.

3.16.2
Ved anlægsarbejder i byzone skal befæstede arealer (arealer med flise- eller asfaltbelægning el.lign.), så vidt muligt begrænses og i stedet erstattes med grøn bevoksning eller belægninger og profiler, der tillader nedsivning af overfladevand.

3.16.3
Vejvand skal i videst mulig omfang renses/filtreres langs vejen inden udledning til dræn, vandløb og søer.

3.16.4
Der kan ikke udledes renset spildevand eller overfladevand til søer/moser uden afløb.

3.16.5
Nye byområder og eksisterende byområder med ændret arealanvendelse skal separat- eller spildevandkloakeres. Tag- og overfladevande skal håndteres og/eller forsinkes lokalt og/eller med terrænnære løsninger. Der skal i nye byområder reserveres arealer til disse løsninger. Retningslinjen omfatter områder, hvor typen af kloakering ikke allerede fremgår af spildevandsplanen. Tekniske anlæg til håndtering af overfladevand skal som udgangspunkt indgå i rekreative, arkitektoniske og/eller funktionelle løsninger, som en integreret del af det aktuelle område.

3.16.6
Ved lokalplanlægning for nyt boligbyggeri skal der fastsættes bestemmelser om installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl og tøjvask.

3.16.7
Kravet om opsamling af tagvand kan fraviges, hvis byrådet i forbindelse med lokalplanlægningen vurderer, at miljømæssige forhold taler for, at bebyggelsen i stedet skal opføres med grønne tage, eller hvis særlige arkitektoniske forhold nødvendiggør, at der anvendes materialer, som er uforenelige med anvendelsen af vand fra tage til toiletskyl.

3.16.8
Ved lokalplanlægning i nye byområder skal tagmaterialer, inkl. tagrender mv. være af et materiale, der ikke medfører væsentlig afvaskning af miljøfremmede stoffer eller tungmetaller, ved afledning til vandløb eller nedsivning til grundvand.

Se gældende spildevandsplan her

Tillæg til spildevandsplanen kan findes på www.hillerod.dk

Redegørelse Spildevand og overfladevand

Hillerød Kommunes samlede areal er 214,4 km². Over 50% af kloakoplandet er fælleskloakeret, dvs. der ledes både tag- og overfladevand og spildevand til samme kloak. Tag- og overfladevand består af regnvand afledt fra tage, veje, parkeringspladser og andre befæstede overflader, mens spildevand kommer fra toiletter, vaskemaskiner, håndvaske osv.

De nyetablerede kloaksystemer er henholdsvis separatkloakeret, dvs. spildevand og tag- og overfladevand ledes til hver sin kloakledning, eller spildevandskloakeret dvs. der ledes kun spildevand til kloak. Regnvand skal i spildevandskloakerede områder håndteres på egen grund. Grundejere sørger selv eller i fællesskab med andre for, at overfladevandet nedsives, renses og forsinkes i regnvandsbassiner eller håndteres i lignende løsninger.

I Hillerød Kommune er der 6 kommunale renseanlæg: Hillerød Centralrenseanlæg Syd, som er størst, Skævinge Renseanlæg, Gadevang Renseanlæg, Hammersholt Renseanlæg, Uvelse Renseanlæg og Nr. Herlev Renseanlæg. I dag behandler de 6 anlæg tilsammen over 8,0 mio. m3 spildevand og regnvand om året.
Afløbssystemerne er flere steder forsynet med forsinkelsesbassiner samt bygværker, som aflaster systemet under regnvejr ved at udlede opblandet regn- og spildevand til vandløb.

Kapacitet
Det eksisterende kloaksystem er dimensioneret efter landvæsenskommisionskendelser og anbefalinger fra Ingeniørforeningen, som bygger på antal hændelser med fuldt løbende rør. På grund af meget regn i 90´erne øgede Hillerød Kommune dimensioneringen af fælleskloakker. Der er fortsat behov for at have fokus på dimensioneringen og eventuelt øge den yderligere eller forsinke vandet i bassiner, for at respektere kapaciteten på renseanlæggene og i vandløbene.

I 2018 blev Hillerøds nye renseanlæg sat i drift. Det har en belastningskapacitet på 100.000 PE og en godkendt kapacitet på 68.000 PE. Det nye renseanlæg skal sikre en effektiv rensning af spildevand fra Hillerød Kommune, som de seneste år har haft en tilvækst af store bioteknologiske medicovirksomheder samt stor vækst i antallet af boliger.

Byudviklingen, planlagte strukturelle ændringer i kloaksystemet og antal renseanlæg betyder, at Hillerød Kommune og Hillerød Forsyning vil se på, hvilke scenarier der findes for spildevandsrensningen. Scenarierne vil have fokus på kapacitet på Hillerød Centralrenseanlæg Syd, reducering af overløb og derved forbedring af miljøforholdene i vandløb og søer. I 2019 blev spildevandsplan 2018-2021 vedtaget. Heri er en række indsatser og krav til nye byområder:

- I nye byområder skal der etableres separat kloaksystem. Disse anlæg skal udformes, så de både fungerer ved normale funktionskrav, samt er udformet så de er robuste nok til at kunne klare ekstremregn
- Der er en række indsatser omkring separatkloakering af områderne omkring Hillerød midtby, Industrikvarteret og Hillerød Østby
- Der er planlægt og implementeret en bedre styring af bassiner for at reducere hyppigheden af overløb
- Der planlægges for en centralisering af spildevandsrensningen på Hillerød Central renseanlæg Syd, så der fremadrettet er to renseanlæg i Hillerød, Centralrenseanlæg Syd og Skævinge renseanlæg.

For yderligere information henvises til gældende spildevandsplan for Hillerød Kommune. I spildevandsplanen er også fastlagt serviceniveauer for afløbssystemet.

Se gældende spildevandsplan her

Tillæg til spildevandsplanen kan findes på www.hillerod.dk

Overfladevand
Afledning af overfladevand blev tidligere betragtet som et kvantitetsproblem, hvor det gjaldt om, så hurtigt som muligt at få vandet ledt væk fra byrummet. Fremover skal overfladevand i stedet betragtes som en synlig og positiv ressource i byen, som skal integreres i den fremtidige byplanlægning ved fx at bruge overfladevandet til rekreative formål. I forbindelse med løsning af overfladevandsproblematikken er det muligt at skabe nye store naturområder med rekreativ værdi. Vandløbene vil som sidegevinst ikke så ofte udtørre til gavn for de planter, dyr og fisk, der lever i åløbene.

Overfladevand, der afstrømmer fra veje (og fra cykelstier) indeholder forurenende stoffer inklusive diverse miljøfremmede stoffer (PAH´er, tungmetaller, vejsalt m.v.), der varierer med vejtypen/trafikintensiteten.

Vejvand skal derfor i videst mulig omfang renses/filtreres langs vejen inden udledning til dræn, vandløb og søer.

Overfladevand skal nedsives i det omfang det er muligt, men dårlig nedsivningsjord, høj grundvandsstand eller vandets indhold af stoffer kan betyde, at det ikke er muligt, og derfor må der findes andre løsninger til at håndtere overfladevandet. Ved ekstremregn er nedsivning ikke tilstrækkeligt, da jorden ikke kan optage de store regnmængder, og derfor sker der en overfladeafstrømning til lavtliggende områder.

I tagvand kan forekomme koncentrationer af en række miljøfremmede stoffer og metaller, heriblandt kobber og zink, som overstiger kvalitetskravene til drikkevand og overfladevand. Stofferne udvaskes med regnen fra tagflade, -inddækning og tagrender mv., og der er ikke sikkerhed for, at stofferne fjernes i afløbssystemerne, inden overfladevandet udledes til vandløbene. Derfor skal der ved lokalplanlægning af nye byområder stilles krav om, at tagmaterialet ikke må smitte af.

Nye byområder skal som udgangspunkt planlægges, så regnvand ved store regnhændelser ledes uden om kloakken til områder, hvor der er mulighed for, at vandet bremses og opmagasineres fx i enge, lavninger og regnvandsbassiner. Ved lokalplanlægning skal der reserveres areal til denne forsinkelse.

I forbindelse med nye lokalplaner for boliger stilles der krav om installation af anlæg til opsamling af tagvand til brug for toiletskyl og tøjvask. Hovedformålet med retningslinjen er at spare på grundvandet. Der kan i særlige tilfælde gøres en undtagelse, hvis "miljømæssige forhold taler for, at bebyggelsen i stedet opføres med grønne tage, eller hvis særlige arkitektoniske forhold nødvendiggør, at der

anvendes materialer, som er uforenelige med anvendelse af vand fra tage til toiletskyl". Det kræver en særlig grund, der skal være planmæssig og ikke økonomisk.

Kortbilag: Spildevand og overfladevand



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Klimasikring

Oversvømmelsesområder	 Oversvømmelsesområder
Kommunegrænse	 Kommunegrænse

I Danmark betyder klimaforandringerne blandt andet perioder med store regnmængder inden for korte tidsintervaller. Ved ekstremregn kan der ske overløb fra kloaksystemet, som sammen med de store regnmængder, medvirker til oversvømmelser af huse og veje. Det er derfor vigtigt, at Hillerød Kommune tilpasser sig fremtidens klima ved at gøre plads til regnvandet, når det kommer i store mængder. Derved kan vi så vidt muligt sørge for, at vandet løber til planlagte bassiner og vådområder frem for at oversvømme vores huse og veje og forurene vores natur.

Retningslinjerne i Kommuneplan 2021 har til formål at forebygge og sikre mod oversvømmelser fra vandløb, regn og overfladevand og fokuserer på, hvordan vi sikrer at blive robuste over for klimaforandringerne.

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 18, indeholde retningslinjer for udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion. Kommuneplanen skal desuden indeholde retningslinjer for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion ved planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. i de udpegede områder. Da der ikke er kystområder i Hillerød, er der ikke udpeget kysterosionstruede områder. Der i dette afsnit fokus på områder, der er i risiko for oversvømmelse fra regnvand og vandløb.

Retningslinjer

3.17.1
Oversvømmelsesområder, dvs. områder der er truede af oversvømmelse fra regnvand og vandløb, fremgår af retningslinjekortet.

3.17.2
Oversvømmelsesområder må ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje. Ved byudvikling, nybyggeri, større renoveringer og befæstning af større arealer skal det sikres, at vand kan løbe hen og opsamles der, hvor det gør mindst skade.

3.17.3
Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.

3.17.4
Ved placering af nye tekniske anlæg skal anlægget sikres mod oversvømmelse.

3.17.5
I nye byområder skal områderne planlægges, så oversvømmelser begrænses i fremtiden. Områderne skal som udgangspunkt planlægges, så regnvand ved ekstrem regn ledes til

områder, hvor der er mulighed for, at vandet bremses og opmagasineres fx i enge, lavninger og regnvandsbassiner.

3.17.6
Klimasikringsniveauet for regnvandet på terræn i nye byområder, skal fastsættes ud fra en konkret vurdering. Klimasikringsniveauet skal fastlægges i overensstemmelse med den til en hver tid gældende spildevandsplan.

Se gældende spildevandsplan her

Redegørelse Klimasikring

Klimaændringerne betyder, at det danske klima fremover vil ændre sig. Generelt bliver det varmere og vådere. Der vil være flere hedebølger, færre frostdage og nedbørsmønstret vil ændre sig, så den samlede årlige nedbørsmængde vil stige. Nedbørsfordelingen over året ændres, så somrene vil blive tørre og vintrene vådere. I sommermånederne vil en del af nedbøren falde som meget kraftige skybrud med store vandmængder til følge.

Samlet set får klimaændringerne stor indflydelse på vores samfund og kræver særlig indsats overfor afløbssystemerne, hvis det nuværende niveau for afledning af vand skal opretholdes og de øgede regnmængder skal håndteres.

Retningslinjerne i denne plan skal sikre, at der tages hensyn til områder, der er i risiko for oversvømmelse, når der bygges og planlægges i eksisterende byområder, og at håndteringen af vand i ekstrem situationer fra starten tænkes ind i nye byområder. Se også afsnittet spildevand og overfladevand.

I lokalplaner skal der foretages en vurdering af risikoen for oversvømmelse af byggefelterne ved ekstremregn, dvs. regnhændelser udover det som afløbssystemet er dimensioneret til. I vurderingen vil indgå placering af byggefelter og evt. fastsættelse af sokkel/terrænkoter samt afstrømningsforhold i og omkring området for ny bebyggelse. Dette skal vejes op mod terrænforholdene på tilstødende arealer og karakteren af omkringliggende bebyggelse, så der stadig kan skabes tilfredsstillende adgangsforhold til bebyggelsen samt tages hensyn til nabobebyggelser.

I Hillerød Kommune er det besluttet, at Hillerød Forsyning skal klimasikre eksisterende kloakerede områder i takt med, at kloaksystemet separatkloakeres og udskiftes. Der er ved at blive udarbejdet en skybrudsplan, der nærmere fastlægger, hvordan klimasikring skal foregå. Med klimasikring menes der tilpasning til store regnhændelser, eksempelsvis skybrud på terræn, mens der ved klimatilpasning menes tilpasning af det eksisterende kloaksystem til generelt øgede regnmængder. Håndtering af klimasikring- og tilpasning er nærmere beskrevet i spildevandsplanen.

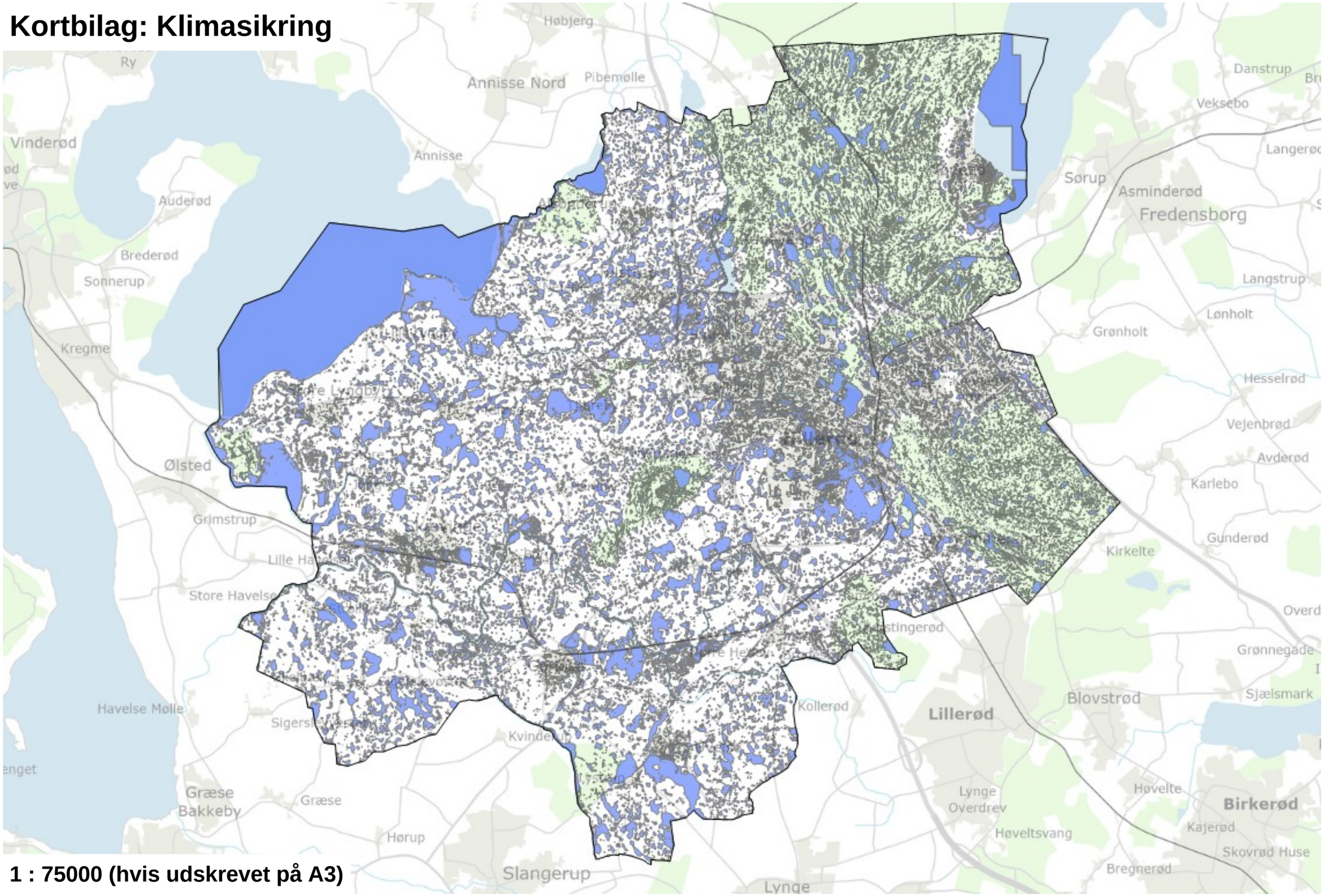
Det forventes ikke, at kommuneplanens retningslinjer og de afværgeforanstaltninger, de måtte medføre, vil have negative konsekvenser for nabokommunerne.

Klimasikringsplan og datagrundlag
Hillerød Kommune udarbejdede i 2013 en klimatilpasningsplan. I klimatilpasningsplanen er der udpeget områder, der er i risiko for oversvømmelse, og der er opstillet indsatser til prioritering af klimatilpasningen af områderne. Klimatilpasningsplanen har været inddraget i udpegningen af områder, der skal separatkloakeres. Se klimatilpasningsplan 2013 her

Oversvømmelsesområderne i denne kommuneplan stammer fra klimatilpasningsplanen og er et bluespot kort med udgangspunkt i en 100 års regn baseret på klimascenarie A1B. I de kloakerede områder indgår desuden en dynamisk model af kloaksystemet. Oversvømmelseskortet viser udbredelse af vand på overfladen ved en 100-års-hændelse for regn. Der ses områder, hvor der minimum vil være 10 cm vand på terræn.

Oversvømmelseskortet viser områder, der er i risiko for oversvømmelse fra vandløb og regnvand. Områder, der kan blive påvirket af terrænnært grundvand, er ikke inddraget. I forbindelse med Hillerød Kommunes spildevandsplan 2018-2021 er der lavet undersøgelser der viser, at det terrænnære grundvand flere steder står højt. For at sikre, at der tages højde for det i den fremtidige byudvikling, er der i spildevandsplanen lavet retningslinjer, der skal sikre, at nedsivning af regnvand sker på en bæredygtig måde. Retningslinjerne siger bl.a., at der i alle nye byområder som udgangspunkt skal etableres et separatsystem, med mindre området er undersøgt og fundet egnet til nedsivning af regnvand. Undersøgelsen forholder sig både til jordbundsforhold, grundvandsstanden og om hvorvidt en øget nedsivning i et område vil have en problematisk effekt i andre områder. Samme undersøgelser laves i områder, der udpeges til separatkloakering, før det besluttes, om princippet i området skal være et separatsystem eller nedsivning og afkobling af overfladevand fra det offentlige afløbssystem.

Kortbilag: Klimasikring



1 : 75000 (hvis udskrevet på A3)

Rammer

De generelle rammer fastlægger, sammen med de specifikke rammer for de enkelte rammeområder, rammerne for lokalplanlægning.

De generelle og de specifikke rammer danner også grundlag for administrationen af områder, der ikke er omfattet af en byplanvedtægt eller lokalplan.

Generelle rammer efter anvendelseskategori

De generelle rammer for Boligområder (B), Centerområder (C), Offentlige formål (D), Erhvervsområder (E), Fritidsformål (F), Landzoneområder (L), Sommerhusområder (S) og Tekniske anlæg (T) fastsættes i dette afsnit.

B Boligområder

Boliger må kun benyttes til helårsbeboelse. Boligformål omfatter både traditionelle boliger, bofællesskaber, kollektiver, kollegier, ældreboliger og andre boliger for særlige grupper. I områder der alene er udlagt til boligformål, kan der også udlægges arealer til lokal betjening med kollektive anlæg som daginstitutioner, grønne områder og parkering.

Åben-lav bolig **-** fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse, villaer). Grunde skal udstykkes på minimum 700 m² ekskl. vej- og adgangsareal med mindre andet er fastsat i de specifikke rammer.

I nye boligområder kan der udstykkes grunde under 700 m^2, hvis det fastsættes i en lokalplan for et større boligområde, hvor der ønskes en særlig variation i boligformerne.

Fortætning i eksisterende åben-lav boligområder af et større sammenhængende kvarter eller område skal ske gennem lokalplanlægning. Det er en forudsætning, at områderne bevarer deres karakter som 'haveboligområder', og at fortætningen kan ske uden væsentlige nabogener.

Ved fortætning af et åben-lav boligområde, via lokalplanlægning, kan bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom hæves med 5 % mere, end den bebyggelsesprocent det til en hver tid gældende bygningsreglement fastsætter for områder til fritliggende enfamiliehuse, p.t. 30% i Bygningsreglement 2018.

Tæt-lav bolig **-** sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette afgrænsninger mellem boligerne (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, gårdhavehuse). I tæt-lav boligområder kan der tillades grundstørrelser på mindre end 700 m^2. Minimumsgrundstørrelse fastsættes ved lokalplanlægning.

Etagebolig boliger **-** lejligheder i flere lag med vandrette afgrænsninger mellem boligerne. I etageboligområder kan der også ske sokkeludstykning og opdeling i ejerlejligheder.

C Centerområder

I centerområder kan der placeres virksomheder inden for administration, service og offentlige formål, detailhandel, kulturelle formål samt boliger.

Kategorier for erhverv i Centerområder

Detailhandelsbestemmelser

Se retningslinjer om detailhandel

Privat service generelt erhverv der ikke producerer varer men tjenesteydelser og omfatter handel, finansiering, transport, rengøring og reklame, husholdningshjælp, privat undervisning og sundhedsvæsen, hotel- og restaurationsvirksomhed samt forlystelsesvirksomhed og kulturelle aktiviteter. Desuden regnes den finansielle sektor samt kommunikation, diskoteker, fitness, barer, musiksteder, cafeer, hotel, vandrehjem og kursuscenter til servicesektoren.

D Offentlige formål

Offentlige formål vedrører opgaver, der varetages af offentlige myndigheder (statslige, regionale og kommunale), fx daginstitutioner, offentlig administration, uddannelsesinstitutioner, hospitaler, plejeboliger, sociale institutioner, parker osv., og betegnelsen offentlig service bruges også om sådanne funktioner. Det vil også kunne være formål, der varetages af private, som arbejder på almennyttigt grundlag og under offentligt tilsyn, fx højskoler, private selvejende daginstitutioner eller uddannelsesinstitutioner. I tilknytning hertil kan der indrettes boliger og servicearealer med relation til den pågældende institution eller lignende samt mindre tekniske anlæg.

Nye boliger til ældre, handicappede m.v. betragtes ikke som offentlige institutioner, men som boligformål og kan derfor også placeres i områder udlagt til boligformål.

Kategorier for offentlige formål

E Erhvervsområder

Kommuneplanens rammer angiver, hvilke typer af virksomheder, der kan lokaliseres i de respektive erhvervsområder.

Der skal ved lokalplanlægningen, herunder ved en eventuel opdeling i delområder, tages hensyn til den forventede mulige miljøpåvirkning, dels i forhold til arealanvendelsen af de tilgrænsende arealer og dels påvirkninger internt mellem områdets enkelte virksomheder, som planlægningen giver mulighed for at lokalisere i de respektive erhvervsområder. Ifølge Kommunens miljøpolitik for erhverv skal der fremadrettet være særlig fokus på samspillet mellem natur, borgere og virksomheder og byrådet vil gennem et aktivt miljøarbejde sikre, at både nye og eksisterende virksomheder i kommunen er et skridt foran udviklingen og kravene på miljøområdet.

Miljøministeriets ”Håndbog om Miljø og Planlægning”, november 2004, angiver anbefalede mindsteafstande mellem virksomheder og miljøfølsom arealanvendelse (fx boliger) på baggrund af virksomhedstyper / miljøklasser.

På baggrund af en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forventede påvirkninger af det omgivne miljø, kan virksomhedens miljøklasse, og dermed mindsteafstand til miljøfølsom arealanvendelse, fastlægges. Det er særligt en virksomheds påvirkning af omgivelserne i form af støj, støv, vibrationer, lugt samt trafik, der er afgørende for virksomhedens placering i miljøklassificeringen.

Administrative virksomheder skal som hovedregel lokaliseres stationsnært. Små administrative virksomheder af fortrinsvis lokal karakter kan etableres uden for de stationsnære områder ligesom administration i tilknytning til håndværks- og produktionsvirksomheder kan etableres sammen med virksomheden inden for erhvervsområder.

I de specifikke rammer er det kun for erhvervsområder og områder til tekniske anlæg, at der er angivet miljøklasser. I alle andre områder, herunder også områder med blandet arealanvendelse som landzonelandsbyer, centerområder og områder til blandet bolig og erhverv, er der ikke angivet miljøklasser, men der kan der kun etableres erhverv, der kan tåles af boligformål (miljøklasse 1 og 2). I områder til offentlige formål skal det ved lokalplanlægning vurderes, om placeringen af den konkrete funktion skal fastsættes ud fra miljøklasse af hensyn til omgivelserne.

Afstandene til følsom anvendelse som fx boliger for de 7 virksomhedsklasser

Generelt for områder til industri
Ved lokalplanlægning skal der fastlægges retningslinjer for afskærmning af området mod naboområder i form af beplantning eller lignende.

Virksomhedskategorier i erhvervsområder

F Fritidsformål

Rekreative områder omfatter fritids- og turistanlæg samt parker og andre offentlige, grønne områder.

Se retningslinjer om Friluftsliv

K Kolonihaver

Områder til kolonihaver kan anvendes som overnatningshaver eller som daghaver (nyttehaver eller pensionisthaver).

Se retningslinjer om kolonihaver

Regler for kolonihaver er fastsat i Kolonihaveloven.

L Landzoneområder

Landzonen er de områder, der ikke ligger i byzone eller i sommerhusområder. Det er landbrugs-, natur og skovområder, landzonelandsbyerne og en række funktioner, der naturligt kan placeres i landzonen.

Anvendelser der skal have rammer for lokalplanlægning men skal fastholdes i landzone betegnes med bogstavet L. Ved lokalplanlægning i det åbne land skal der tages hensyn til de beskyttelses- og benyttelsesinteresser, der knytter sig til det åbne land, jf. retningslinjer herom i Grøn og blå struktur.

S Sommerhusområder

Sommerhusområder er rekreative områder til ferie- og fritidsformål. Huse i sommerhusområder skal fastholdes som sommerhuse. Grundstørrelsen skal minimum være 1.200 m^2.

Se retninglinjer om sommerhusområder

Planloven og Sommerhusloven fastsætter regler for anvendelse af sommerhuse.

T Tekniske anlæg

Tekniske anlæg omfatter visse trafikanlæg, forsyningsanlæg og andre tekniske anlæg som fx genbrugsplads, renseanlæg, deponeringsanlæg mv.

Se retningslinjer under Infrastruktur og forsyning

Specifikke rammer

De specifikke rammeområder er inddelt geografisk i kategorier efter fremtidig anvendelse: Boligområder (B), Centerområder (C), Områder til offentlige formål (D), Erhvervsområder (E), Fritidsformål (F), Landzoneområder (L), Sommerhusområder (S) og Tekniske anlæg (T).

Hvert specifikke rammeområde er navngivet ud fra bydel, anvendelse samt et fortløbende nummer. Eksempelvis er HH.B.03 navngivningen for Boligområde nr. 3 i Hammersholt bydel.

Der er i de specifikke rammer bestemmelser for de enkelte konkrete rammeområder. De generelle rammer gælder, hvis der ikke er noget nærmere beskrevet i de specifikke rammer.

Bevaringsværdige bygninger, som har en bevaringsværdi 1-3, fremgår af de specifikke udpegninger, som kan ses som trekanter på kortet via linket nedenfor. I kortet kan du klikke på de enkelte udpegninger for at få oplyst adresse og bevaringsværdi.

Se udpegning af bevaringsværdige bygninger her

For Hillerød Kommunes 11 byzonebyer udenfor Hillerød by, er der i denne kommuneplan en række landsbybeskrivelser.

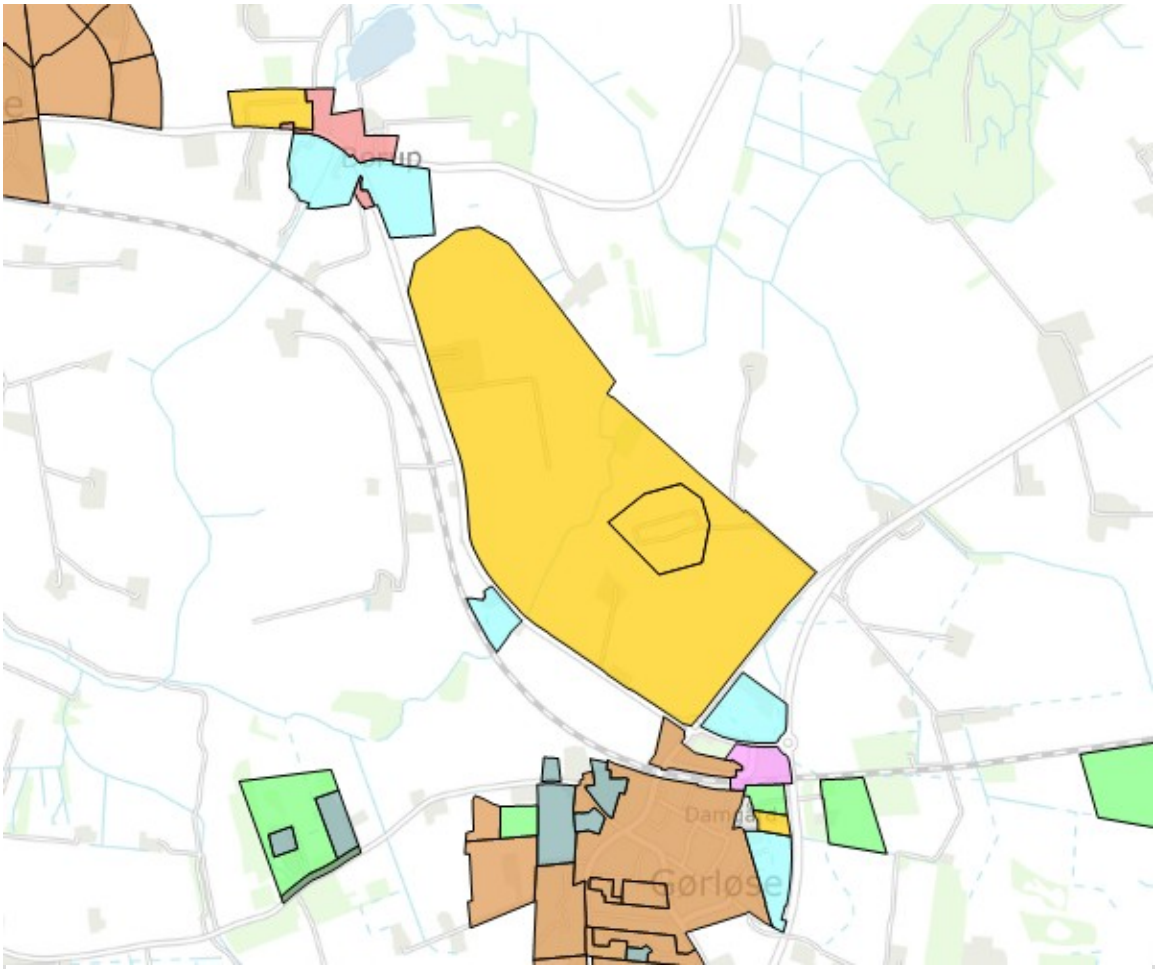
Se afsnit om byroller

Nogle landsbybeskrivelser indeholder flere bysamfund, der har nær tilknytning til hinanden. Landsbybeskrivelserne er udarbejdet for at

- beskrive byerne,
- at angive de planmæssige mål for byerne,
- at beskrive planmæssige nye og eksisterende muligheder
- samt at give en status på, hvilke funktioner og strukturer, der knytter sig til de respektive byer.

Der er også kortfattede beskrivelser af de 12 mindre landzonebyer samt bydele i Hillerød by.

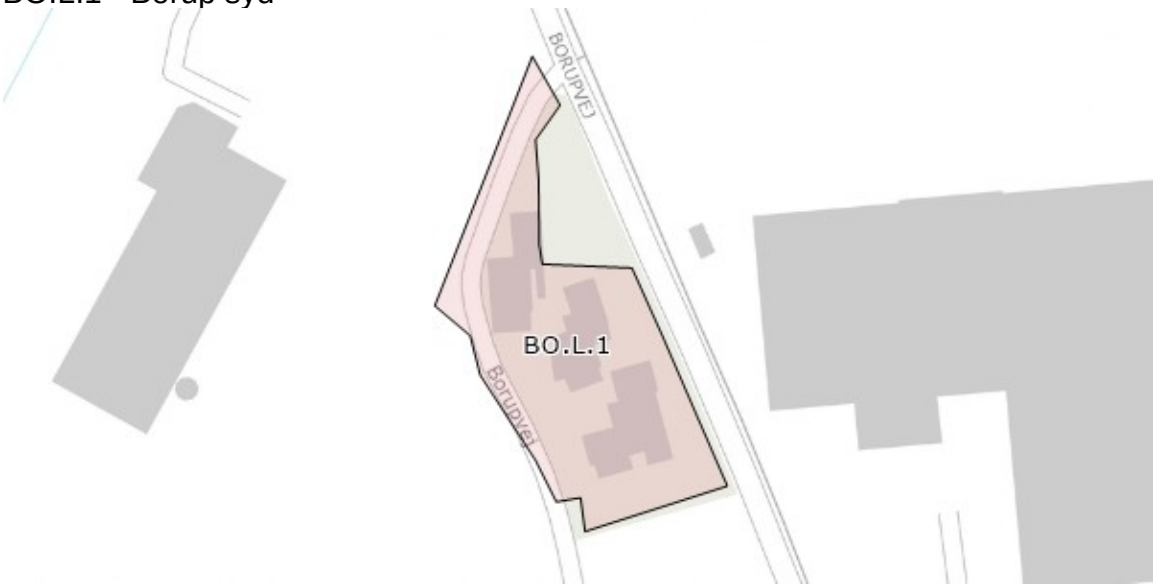
Borup BO



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

BO.L.1 - Borup syd



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **område til offentlige formål**, **industrielt landbrug**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Se bestemmelser om bebyggelse i landzonebyer i retningslinjerne 1.9.3 - 1.9.10 og 2.1.2 - 2.1.4

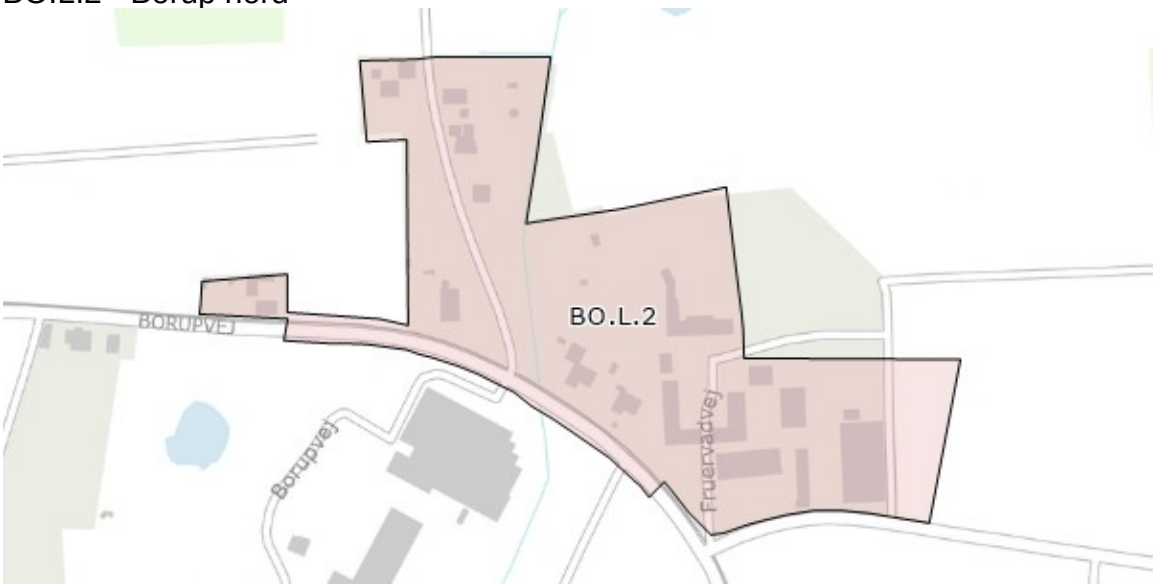
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Karakteristisk landsbybebyggelse skal bevares. Ny bebyggelse skal indpasses i landsbymiljøets eksisterende struktur.

BO.L.2 - Borup nord



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **område til offentlige formål**, **industrielt landbrug**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Se bestemmelser om bebyggelse i landzonebyer i retningslinjerne 1.9.3 - 1.9.10 og 2.1.2 - 2.1.4

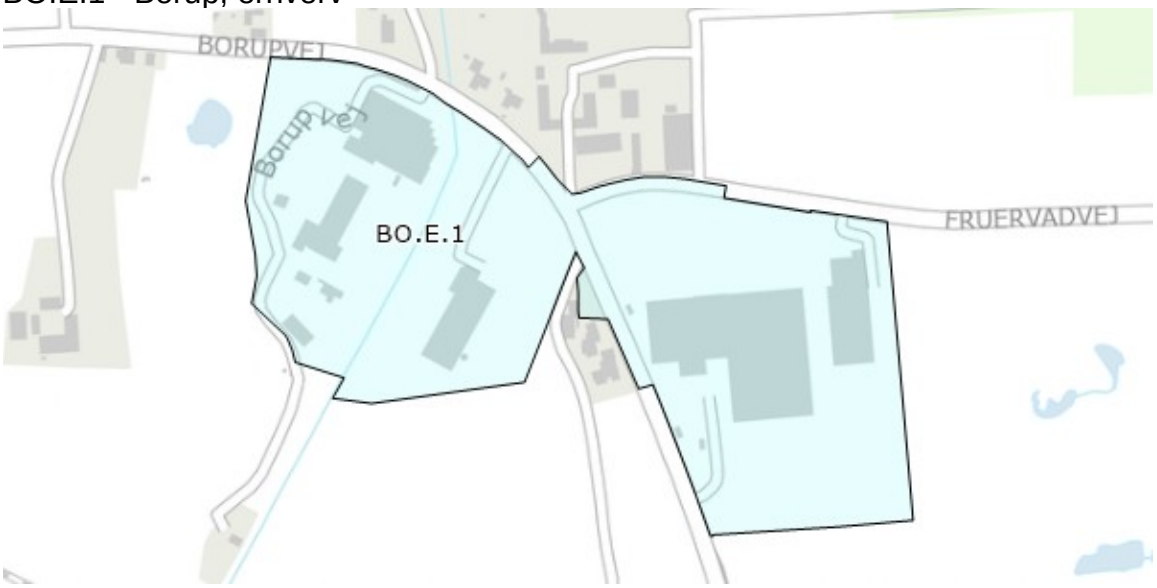
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Karakteristisk landsbybebyggelse skal bevares. Ny bebyggelse skal indpasses i landsbymiljøets eksisterende struktur.

BO.E.1 - Borup, erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Industri, lager- oværksteds og servicevirksomhed og engroshandel

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der skal reserveres areal til regional sti og spredningskorrridor langs Havelse Å.

BO.E.2 - Borup, mejeri



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **jordbrugsområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Erhverv der relaterer sig til landbruget

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

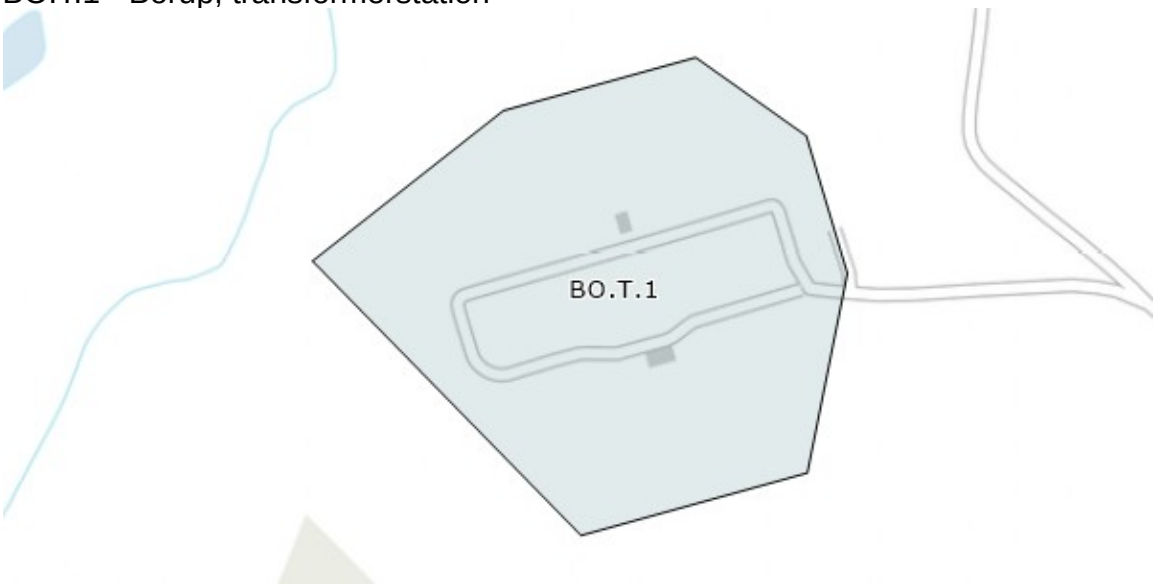
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

BO.T.1 - Borup, transformerstation



Anvendelse
Generel anvendelse er **teknisk anlæg**
Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **1**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **3**

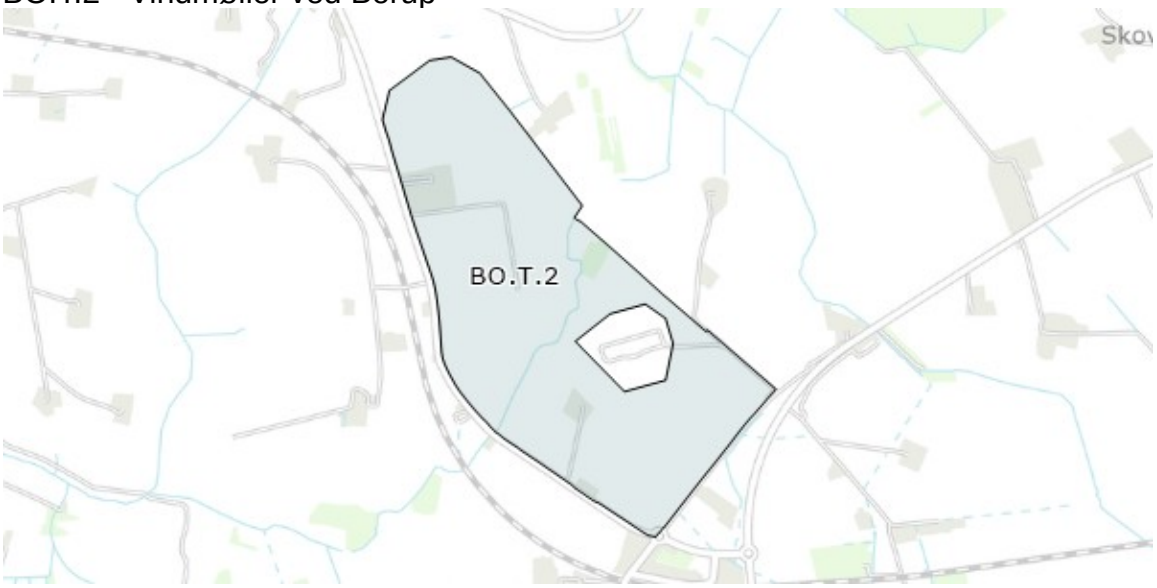
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

BO.T.2 - Vindmøller ved Borup



Anvendelse
Generel anvendelse er **teknisk anlæg**
Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**
Der er planlagt **0 megawatt** for vindmølleområdet

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal højde er **80 m**

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

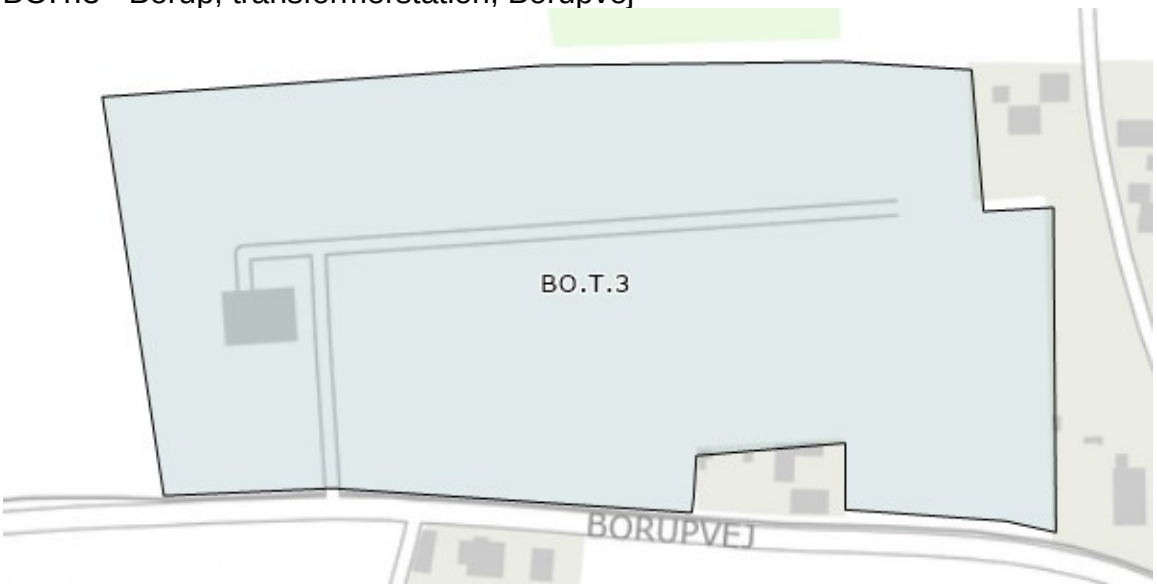
Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der kan maksimalt opføres 3 vindmøller med en totalhøjde på maksimalt 80 m

BO.T.3 - Borup, transformerstation, Borupvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **teknisk anlæg**
Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **3**

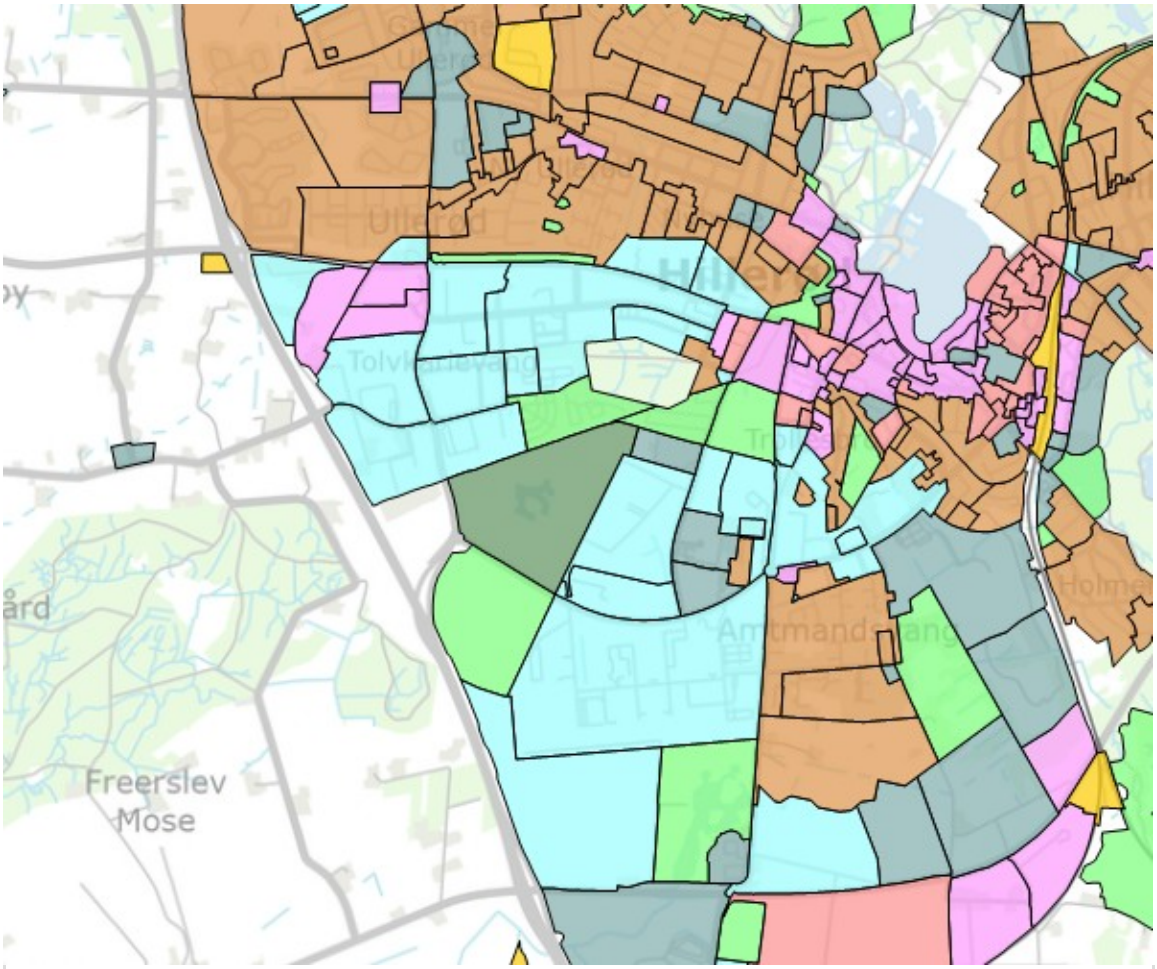
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Erhvervsområdet EO



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

EO.B.1 - Erhvervsområdet, Trollesminde Vænget



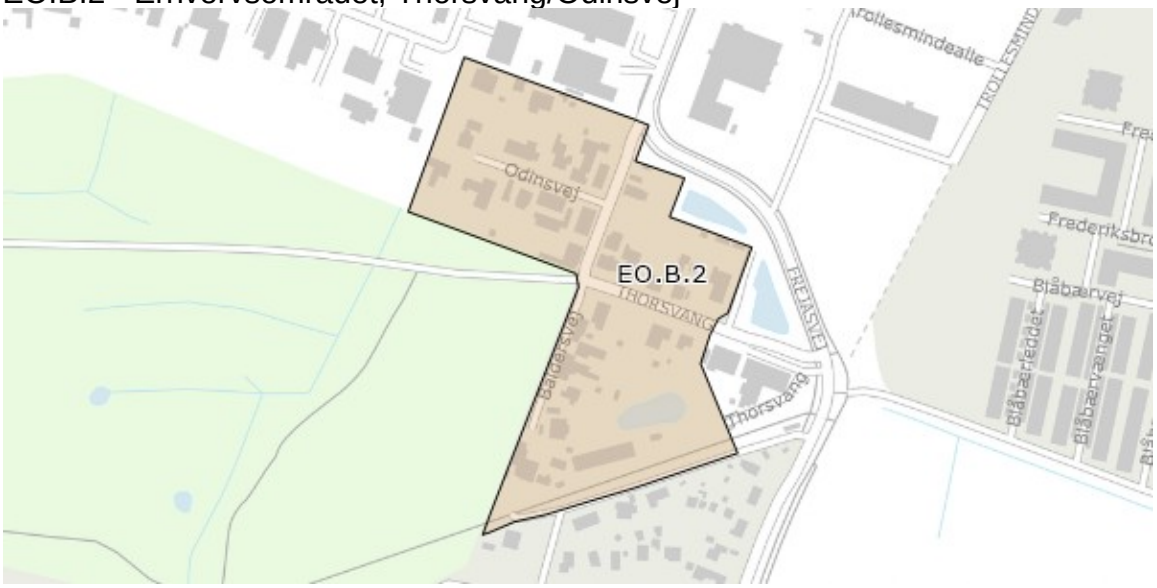
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

EO.B.2 - Erhvervsområdet, Thorsvang/Odinsvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

EO.E.1 - Erhvervsområdet, Trollesminde Kontorpark



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Hvor særlige terrænforhold giver mulighed for blotlagt kælder, kan der opføres byggeri i 4 etager.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Maksimal 1 P-plads pr. 50 m2 ved kontorbyggeri over 1.500 m2. Stationsnært område

EO.E.10 - Erhvervsområdet, Rønnevangsalle 5 vest



Anvendelse
Generel anvendelse er **erhvervsområde**
Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **deponeringsanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser
Genbrugsstation, materielgård og oplag

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

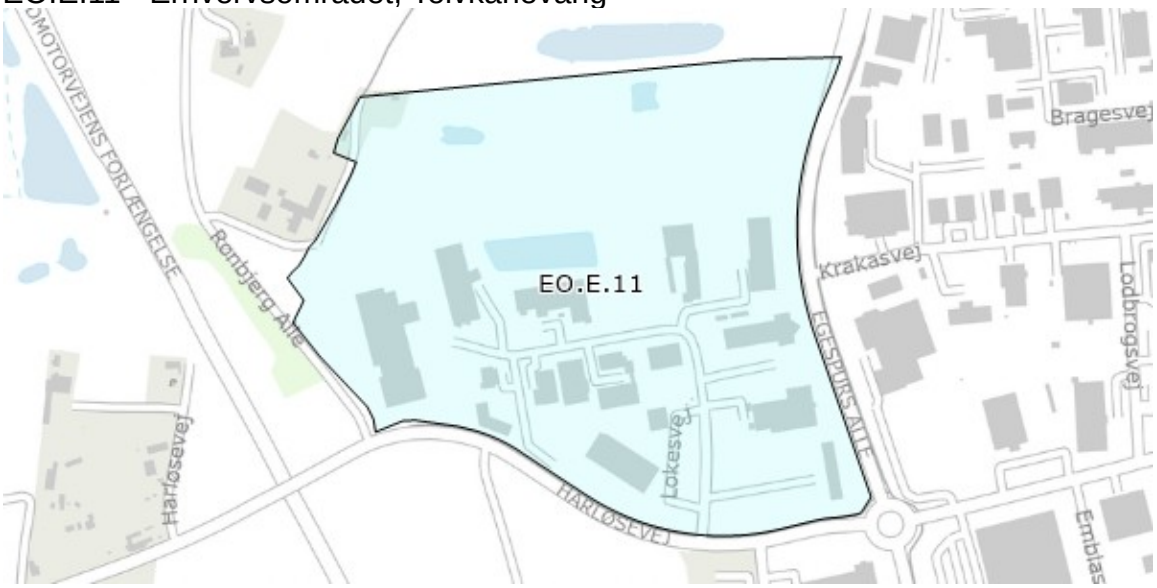
Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **5**
Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

EO.E.11 - Erhvervsområdet, Tolvkarlevang



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Område til butikker med særlig pladskrævende varer.
Der kan være op til 4 butikker på minimum 500 m2
For øvrige er minimumsstørrelsen 750 m2
Maksimal butiksstørrelse er 1.500 m2
Der kan etableres én butik på 14.500 m2

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **12,5 m**

Én bygning eller bygningsdel kan opføres i 12,5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

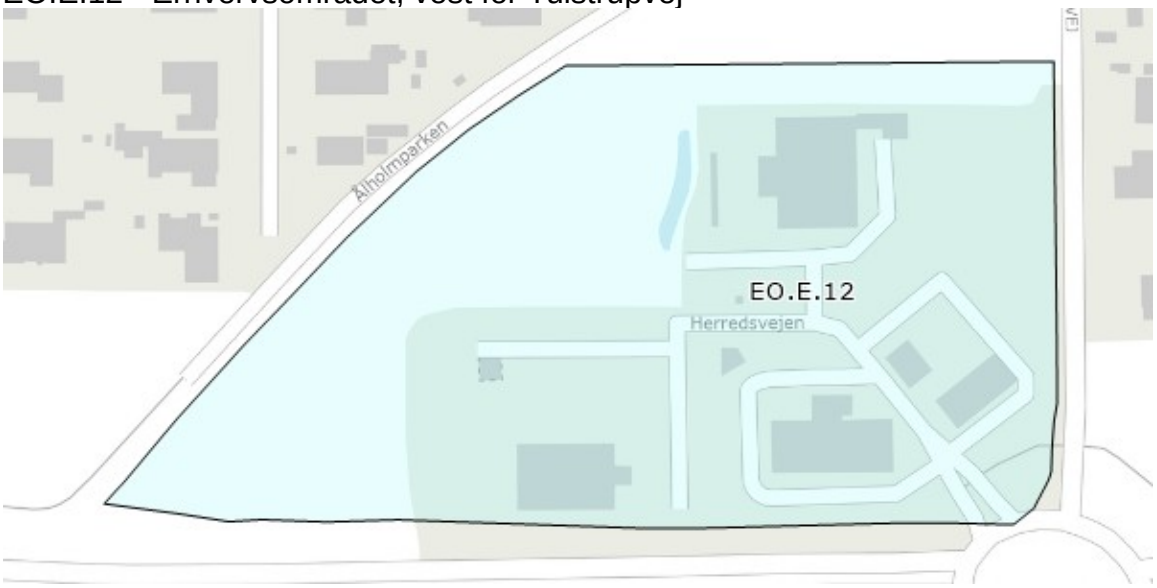
Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Eng omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 skal fastholdes i landzone

EO.E.12 - Erhvervsområdet, vest for Tulstrupvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **erhvervsområde**
Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **1**

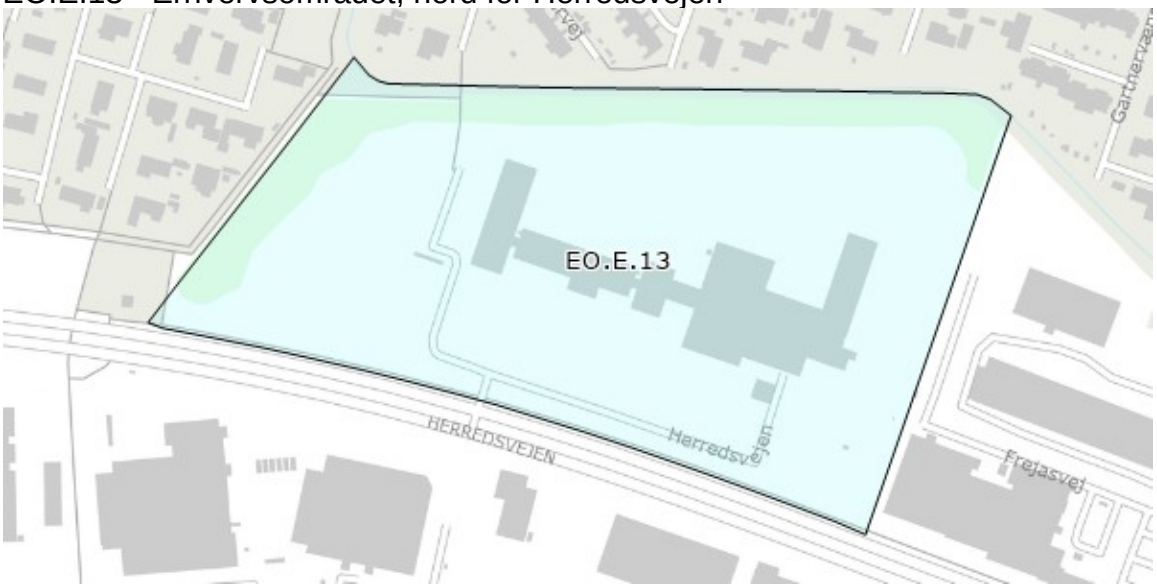
Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

EO.E.13 - Erhvervsområdet, nord for Herredsvejen



Anvendelse
Generel anvendelse er **erhvervsområde**
Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **2**

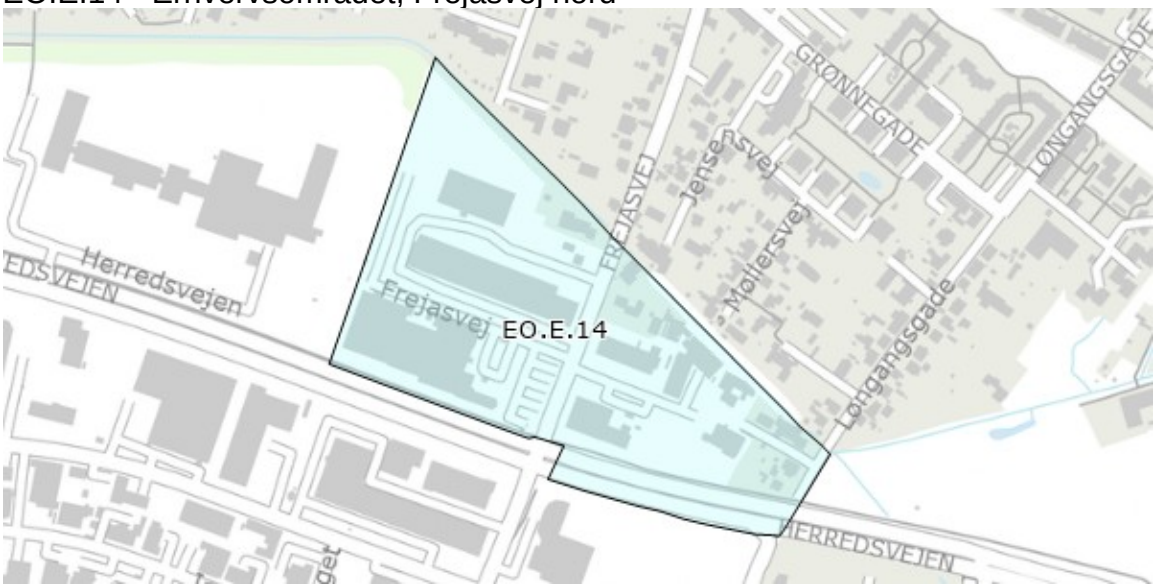
Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

EO.E.14 - Erhvervsområdet, Frejasvej nord



Anvendelse
Generel anvendelse er **erhvervsområde**
Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

EO.E.15 - Erhvervsområdet, Rønnevang nord



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Område til butikker med særlig pladskrævende varer
Den maksimale butiksstørrelse er 5.000 m2

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

EO.E.16 - Erhvervsområdet, Biotec Nord II



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder med stort arealbehov, fremstilling, lager- og transport, engroshandel, forskning, uddannelse og administration.
Skal forbeholdes produktionsvirksomheder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimal højde er **15 m**

Indenfor begrænset byggezone må bygningshøjden maksimalt være 25 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

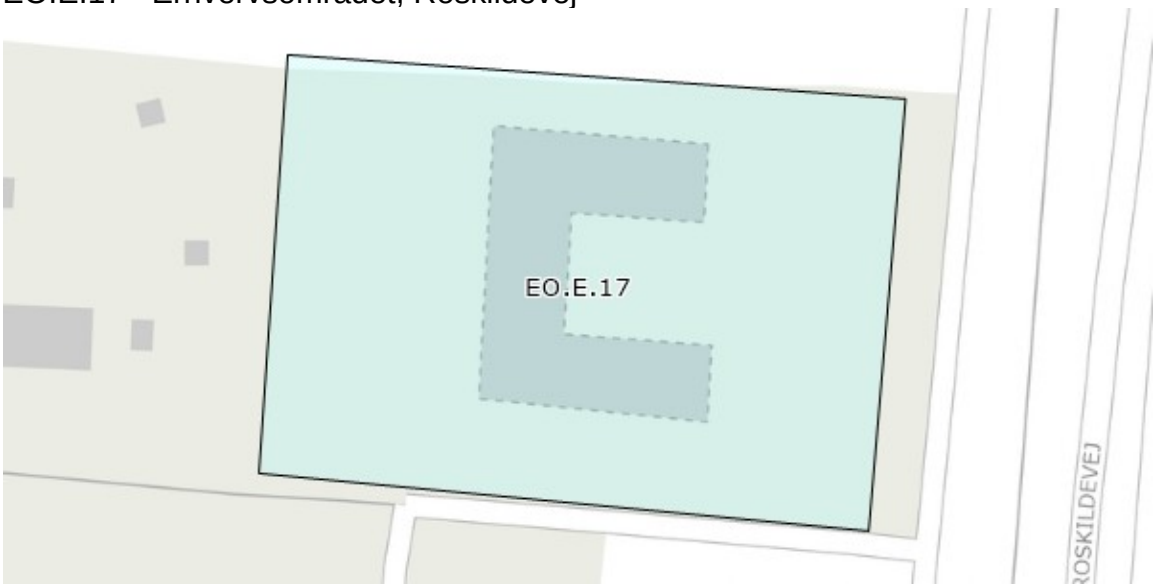
Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

EO.E.17 - Erhvervsområdet, Roskildevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

EO.E.2. - Erhvervsområdet, Biotec Nord I



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder med stort arealbehov, fremstilling, lager- og transport, engroshandel, forskning, uddannelse og administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimal højde er **15 m**

Indenfor begrænset byggezone må bygningshøjden maksimalt være 25 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

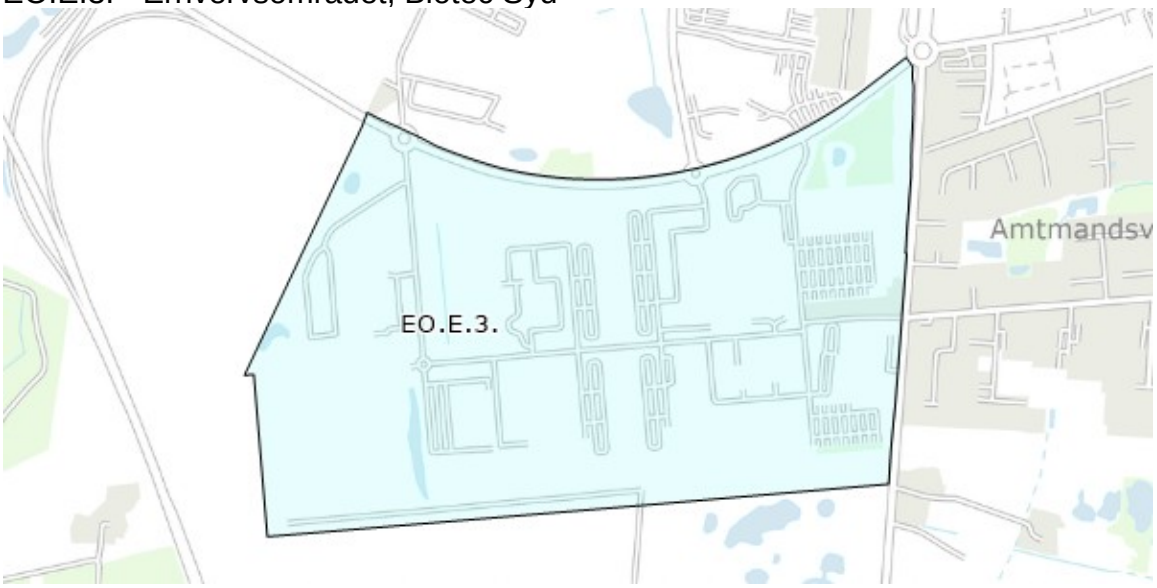
Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

EO.E.3. - Erhvervsområdet, Biotec Syd



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder med stort arealbehov, fremstilling, lager- og transport, engroshandel, forskning, uddannelse og administration.
Skal forbeholdes produktionsvirksomheder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimal højde er **15 m**

Indenfor begrænset byggezone må bygningshøjden maksimal være 25 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Der er foretaget en konkret vurdering af, at eksisterende virksomheder i rammeområdet falder ind under maksimal miljøklasse 5.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

EO.E.4 - Erhvervsområdet, Trollesmindealle



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Begrænsning i størrelse for kontorbyggeri jf. retningslinjer om stationsnærhed

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Hvor særlige terrænforhold giver mulighed for blotlagt kælder kan der opføres 4 etager

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

EO.E.5 - Erhvervsområdet, erhvervstrekanten



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **10 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

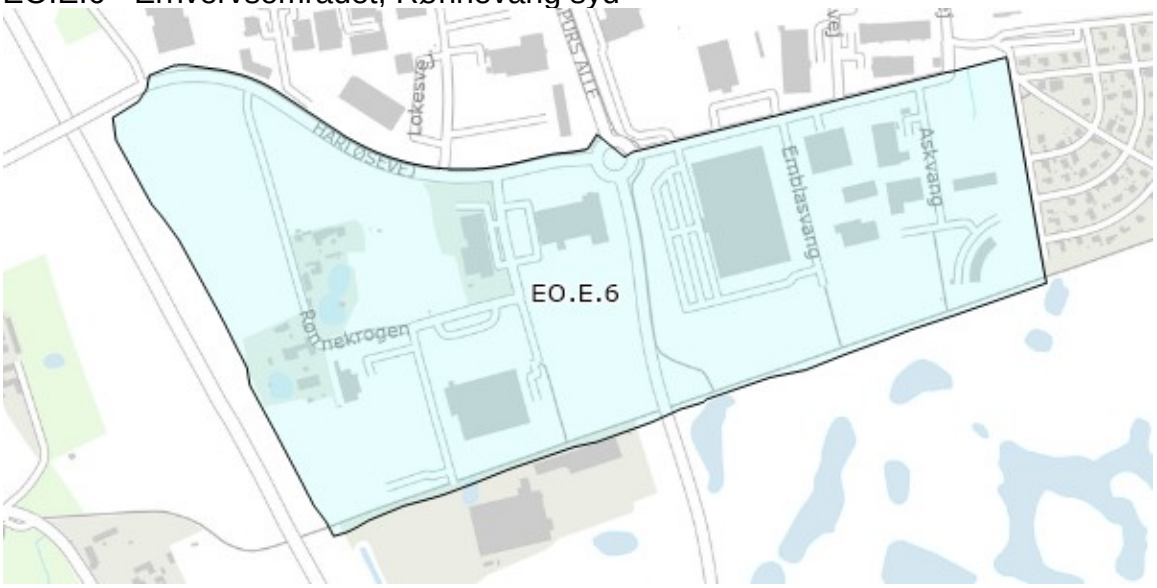
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Olie og kemikalier skal opbevares i overjordiske tanke. Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller er placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes indenfor et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

EO.E.6 - Erhvervsområdet, Rønnevang syd



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Område til butikker med særlig pladskrævende varer.
Der kan være én butik på 10.000 m2.
Der kan være én butik på 5.000 m2.
For øvrige er den maksimale butiksstørrelse 3.000 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **15 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

EO.E.7 - Erhvervsområdet, Vølundsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Område til butikker med pladskrævende varer.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

EO.E.8 - Erhvervsområdet, Industrivænget



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **butikker med særligt pladskrævende varer**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Område til butikker med særlig pladskrævende varer.

Den maksimale butiksstørrelse er 3.000 m2.

Matriklerne 1ab og 1ex Trollesminde, Hillerød Jorde kan benyttes til kultur- og fritidsformål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

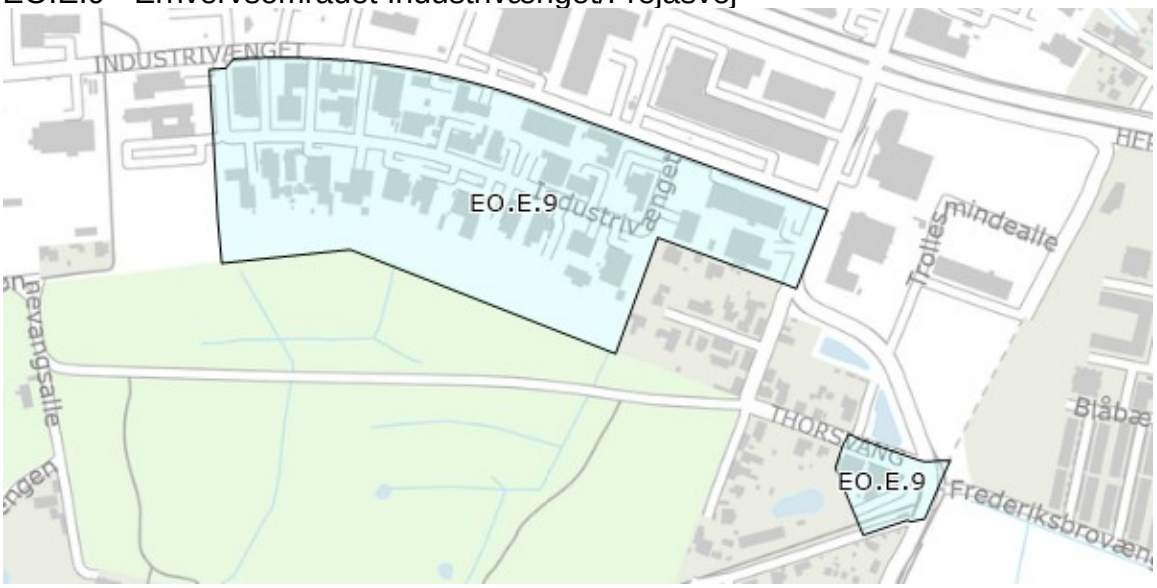
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

EO.E.9 - Erhvervsområdet Industrivænget/Frejasvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Område til butikker med særlig pladskrævende varer.
Den maksimale butiksstørrelse er 3.000 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

EO.F.1 - Erhvervsområdet, Bøllemosen



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må ikke opføres bebyggelse. Stationært område.

EO.K.1 - Erhvervsområdet, kolonihaver Tirdagsvænget



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Indenfor området kan der opføres eller indrettes et fælleshus. Der kan etableres støjdæmpende foranstaltninger.

EO.K.2 - Erhvervsområdet, kolonihaver Rønnekrogen



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

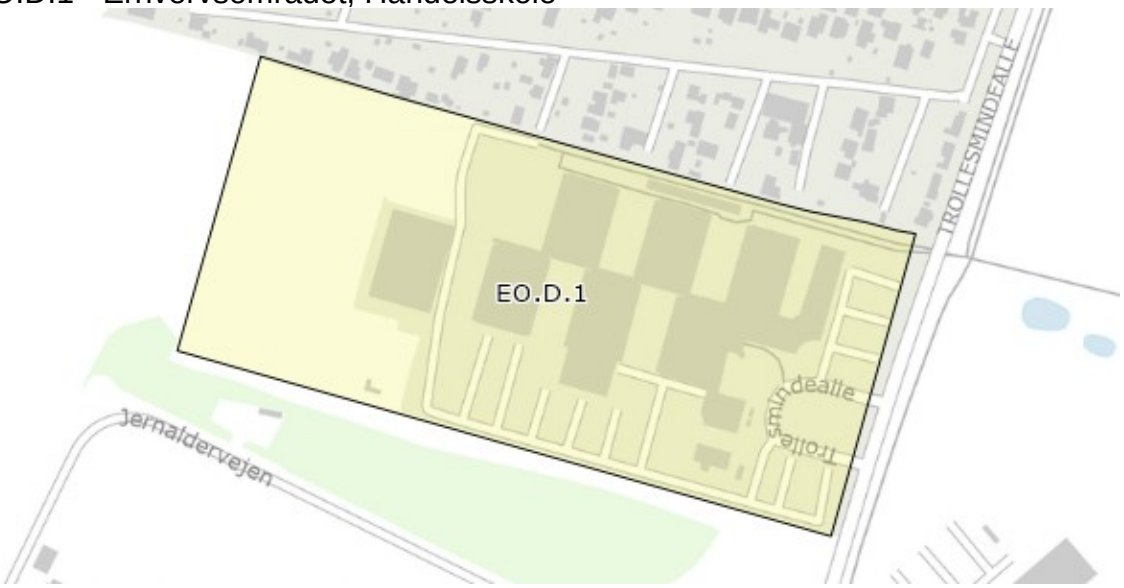
Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Indenfor området kan der opføres eller indrettes ét fælleshus

EO.D.1 - Erhvervsområdet, Handelsskole



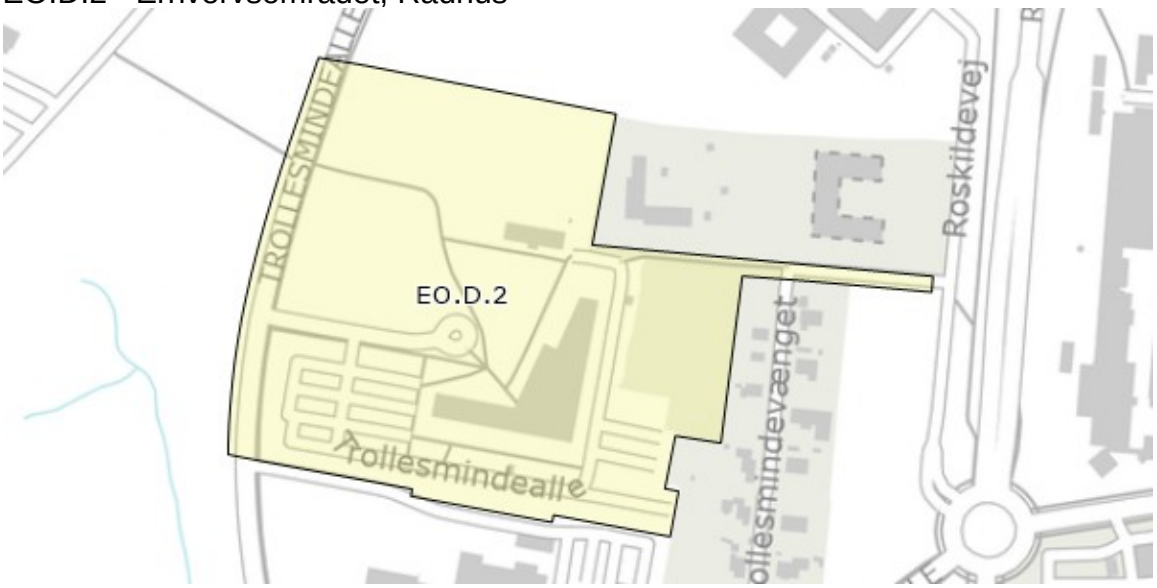
Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **kulturelle institutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **10,5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

EO.D.2 - Erhvervsområdet, Rådhus



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**, **offentlig administration**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale etageareal er **21000 m2**, beregnet for området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

EO.D.3 - Erhvervsområdet, Erhvervsakademiet



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlig og privat service, uddannelse, udstilling, kulturelle og sociale formål og fritidsaktiviteter samt mindre laboratorie-, værksteds- og produktionsenheder i forbindelse med disse funktioner

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

EO.F.2. - Erhvervsområdet, Indre kile



Anvendelse
Generel anvendelse er **landområde**
Specifik anvendelse er angivet til **landområde**
Landskabskile

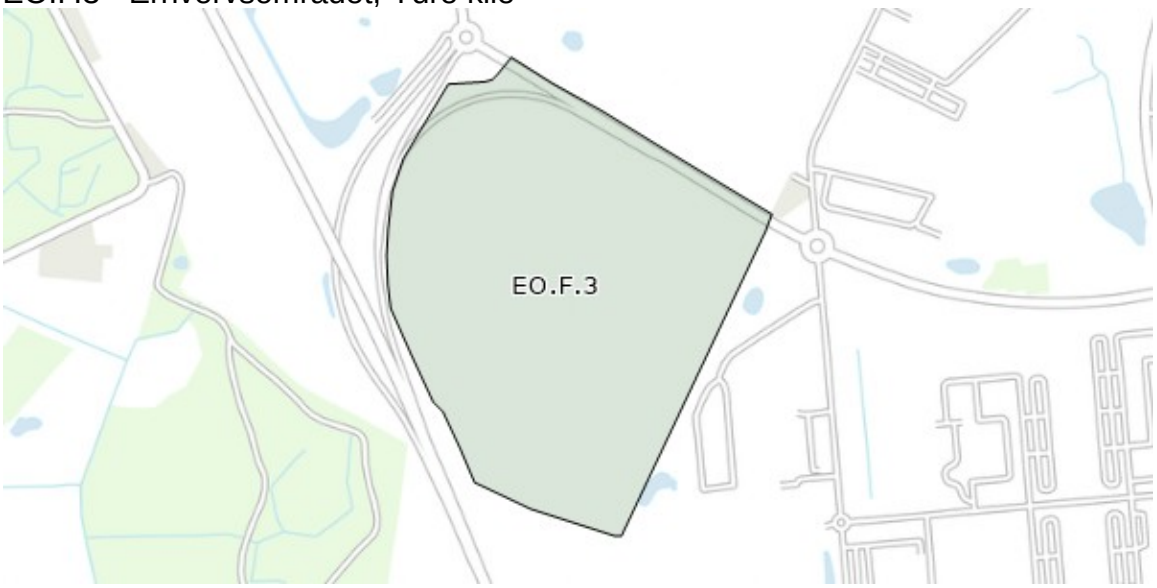
Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang
Der må kun opføres mindre skure/shelter.

Miljø
For den del af rammeområdet, der er udpeget som konsekvensområde omkring erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder, jf. retningslinje 1.8.11, skal der redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder og der skal foretages en konkret vurdering af behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

EO.F.3 - Erhvervsområdet, Ydre kile



Anvendelse
Generel anvendelse er **landområde**
Specifik anvendelse er angivet til **landområde**

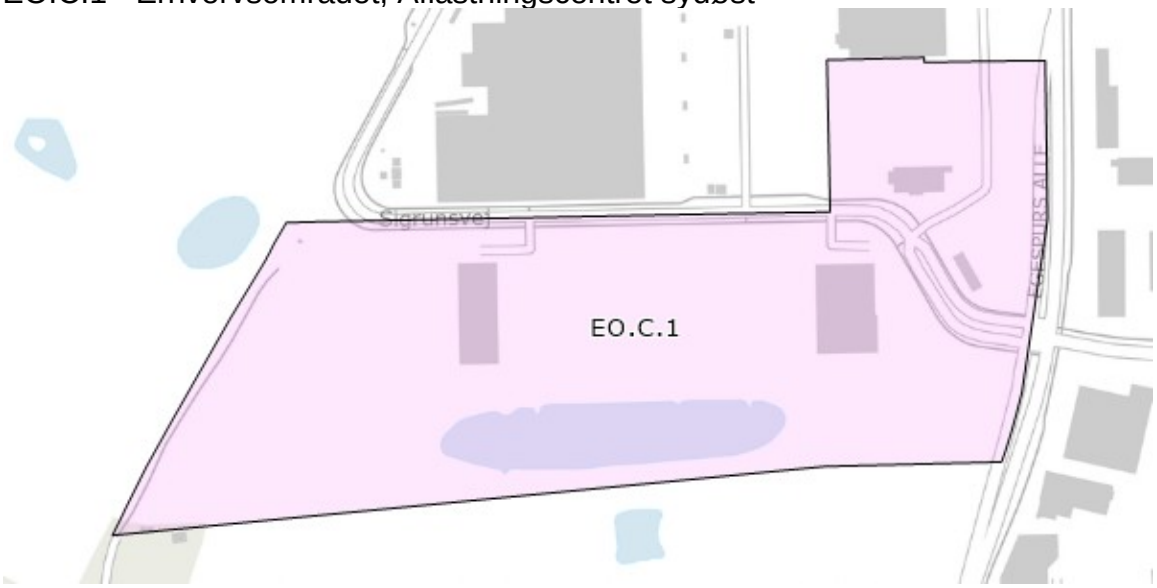
Generelle anvendelsesbestemmelser
Landskabskile

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang
Der kan kun opføres mindre skure/shelter

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

EO.C.1 - Erhvervsområdet, Aflastningscentret sydøst



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **aflastningsområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Følgende butikstyper kan etableres: Butikker til store udvalgsvarer så som køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende. Altså butikskoncepter hvor der er tale om varer der ofte afhentes med trailer og derfor bl.a. af hensyn til trafikafvikling og parkering ikke er egnede til en placering i bymidten. Derudover kan der etableres særligt pladskrævende butikker.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Der resterer en ramme på 14.000 m2 til udvalgsvarebutikker.
Udvalgsvarebutikker skal minimum være 2.000 m2 og maksimalt 20.000 m2.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

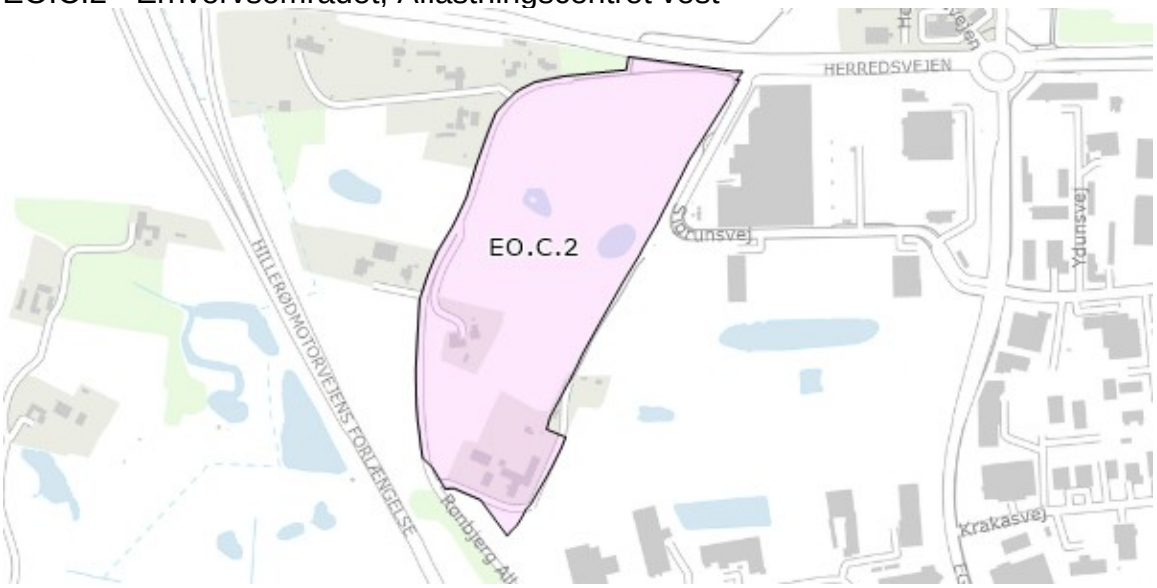
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Arealer mellem de enkelte butikker må ikke overdækkes.

Særlige bestemmelser
Rækkefølge: Kan etableres i perioden 2022-2026

EO.C.2 - Erhvervsområdet, Aflastningscentret vest



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **aflastningsområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Følgende butikstyper kan etableres: Butikker til store udvalgsvarer så som køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende. Altså butikskoncepter hvor der er tale om varer der ofte afhentes med trailer og derfor bl.a. af hensyn til trafikafvikling og parkering ikke er egnede til en placering i bymidten. Derudover kan der etableres særligt pladskrævende butikker.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Der resterer en ramme på 50.000 m2 udvalgsvarebutikker.

De 10.000 m2 udvalgsvarebutikker skal minimum være 2.000 m2 og maksimalt 20.000 m2.

Herudover kan der etableres én butik på 20.000 - 40.000 m2. Butikker skal etableres samlet i en ”retailpark”. Med ”retailpark” forstås, at butikkerne kan have en fælles indkørsel, parkering mm

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

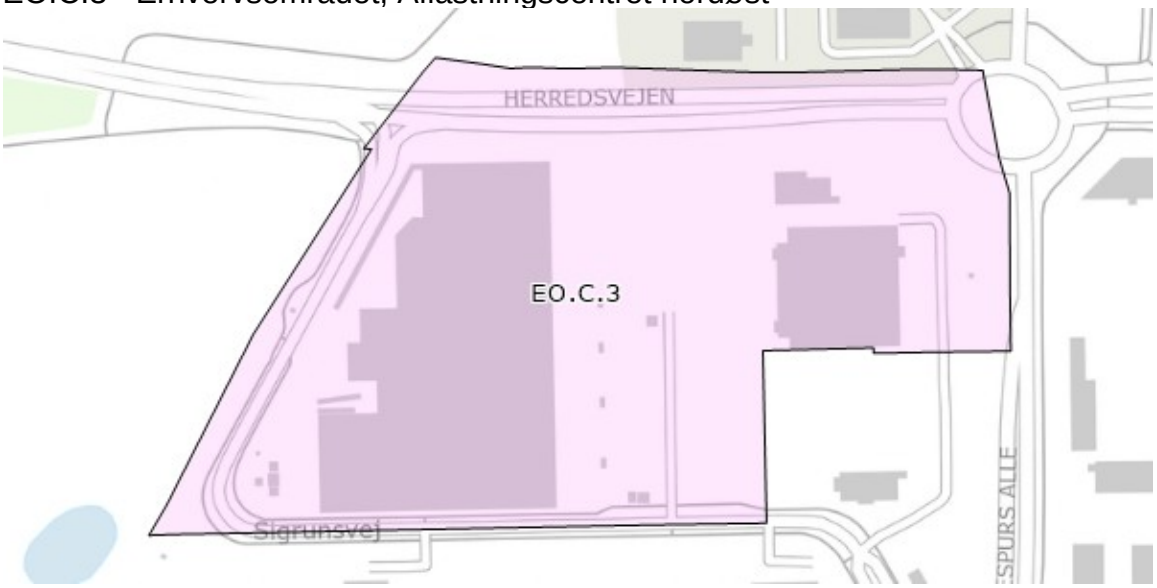
Opholds- og friarealer

Arealer mellem de enkelte butikker må ikke overdækkes.

Særlige bestemmelser

Rækkefølge: Kan etableres i perioden 2026-2030

EO.C.3 - Erhvervsområdet, Aflastningscentret nordøst



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **aflastningsområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Følgende butikstyper kan etableres: Butikker til store udvalgsvarer så som køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende. Altså butikskoncepter hvor der er tale om varer der ofte afhentes med trailer og derfor bl.a. af hensyn til trafikafvikling og parkering ikke er egnede til en placering i bymidten. Derudover kan der etableres særligt pladskrævende butikker.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Der resterer en ramme på 18.000 m2 til udvalgsvarebutikker (omdannelse). Udvalgsvarebutikker skal minimum være 2.000 m2 og maksimalt 20.000 m2.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

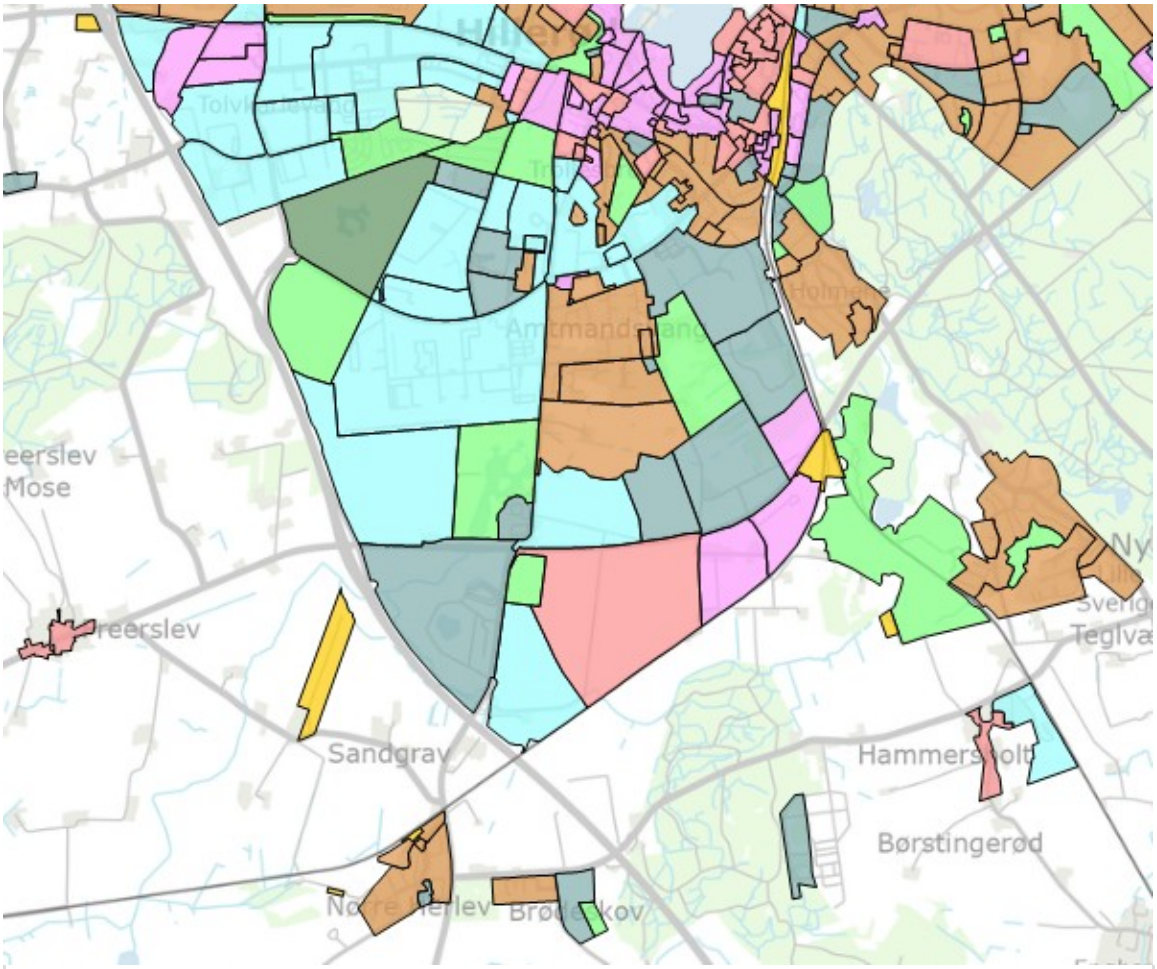
Opholds- og friarealer

Arealer mellem de enkelte butikker må ikke overdækkes.

Særlige bestemmelser

Rækkefølge: Kan etableres i perioden når den eksisterende rummelighed i rammeområderne EO.C.1, EO.C.2, SB.C 15 og SB.C59 er udnyttet, dog tidligst i 2026.

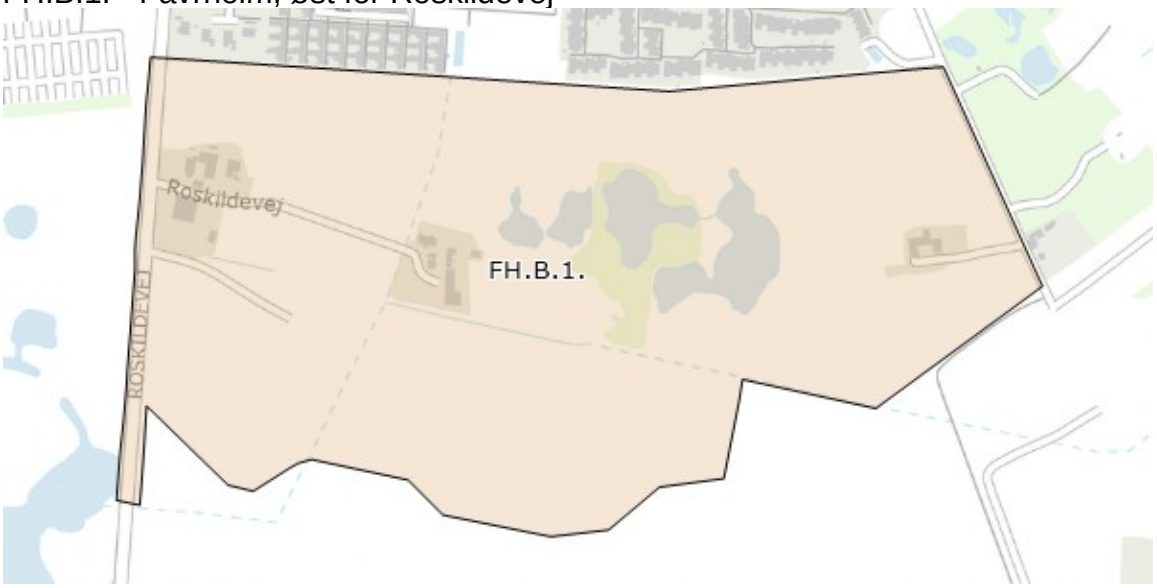
Favrholm FH



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

FH.B.1. - Favrholm, øst for Roskildevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **område til offentlige formål**

Tæt-lav, åben-lav og offentligt formål; undervisning, plejehjem, daginstitution og kvartershus

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **3**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 30 for åben-lav, 40 for tæt-lav og 50 for offentlige formål. I forbindelse med lokalplanlægningen kan der evt. fastsættes en højere bebyggelsesprocent:
• hvis bygningernes grundarealforbrug (”fodaftryk”) begrænses,
• hvis fælles friarealer (herunder de grønne fælles rekreative arealer der er udlagt i helhedsplanen for Favrholm), kan erstatte dele af de enkelte grundes friarealbehov, eller
• hvis parkering placeres helt eller delvist i kælder eller p-hus

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

For 'Område til offentlige formål' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Miljø

For den del af rammeområdet, der er udpeget som konsekvensområde omkring erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder, jf. retningslinje 1.8.11, skal der redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder og der skal foretages en konkret vurdering af behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

Oversvømmelsesområder (jf. kort i afsnit om klimasikring) må ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje. Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.
I Favrholm skal landskabet i området udformes så det kan tilbageholde vandet fra det nye byområde i situationer med ekstremregn. Området som udgangspunkt planlægges med et klimasikringsniveau på en 100-års hændelse. Klimasikringsniveauet kan revideres hvis der laves en samfundsøkonomisk der viser at et andet niveau er optimalt.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

De grønne fælles rekreative arealer, der er udlagt i helhedsplanen for Favrholm skal udstykkes på én eller flere selvstændige matrikler, som skal ejes og drives af en fælles grundejerforening, evt. på tværs af flere rammeområder i Favrholm. Eventuelle kommunale- eller forsyningsanlæg dog undtaget.

Lokalplanlægning

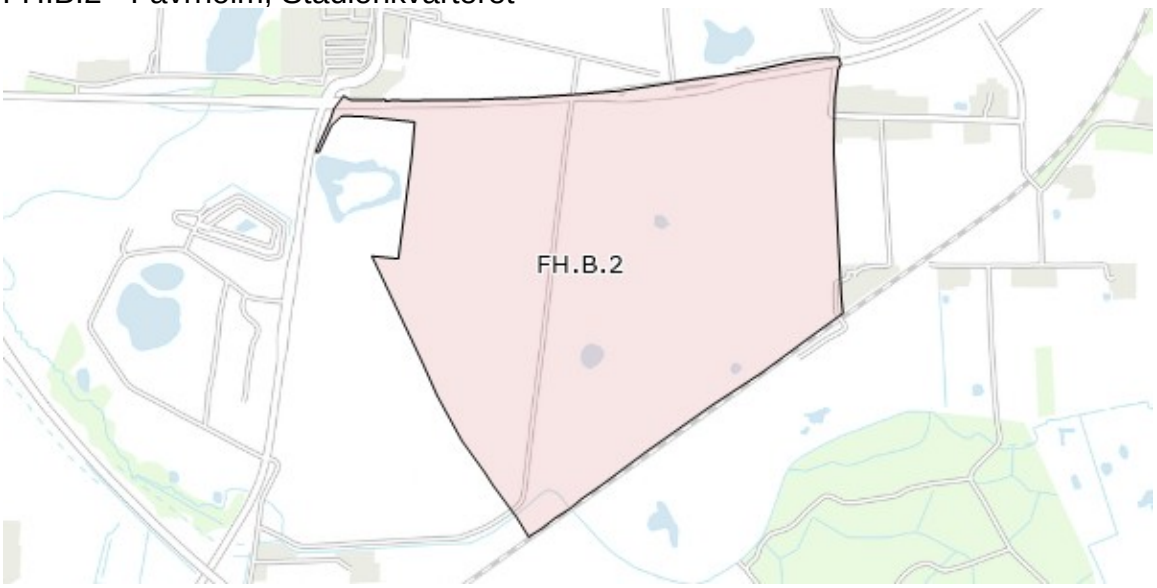
Delvist stationsnært område. Senest i forbindelse med lokalplanlægningen skal afgrænsning og bestemmelser for det stationsnære område konkretiseres i kommuneplanen.

Som grundlag for udarbejdelsen af byggeretsgivende lokalplaner indenfor rammeområdet skal der ske en konkretisering af helhedsplanens bebyggelsesstruktur, byrums/landskabsstruktur (herunder regnvandshåndtering/klimasikring) og infrastruktur, for det samlede rammeområde, evt. i form af en rammelokalplan.

Konkretiseringen skal også indeholde arkitektoniske retningslinjer for det fremtidige byggeri, herunder sikre variation i boligtyper (åben-lav og tæt-lav) og etageantal. Der skal desuden redegøres for, hvordan der kan skabes adgang til og råderet over rammeområdets grønne fælles rekreative arealer (som fremgår af helhedsplanen for Favrholm), herunder hvordan afledning af overfladevand på bydelsniveau sikres.

Der skal redegøres for, at placeringen af boligområder i området ud mod Roskildevej kan realiseres under hensyntagen til krav om at erhvervsaktiviteterne på naboerhvervsområderne kan opretholdes af overholdelse og at de vejledende støjgrænser for trafikstøj (Roskildevej) kan overholdes. Boligernes afstand til Roskildevej skal reguleres i forhold til dette.

FH.B.2 - Favrholm, Stadionkvarteret



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **bydelscenter**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **3**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 30% for åben-lav, 40 % for tæt-lav boligbebyggelse, 75% for etageboliger, 50% for erhverv (af senere afgrænset erhvervsområde under ét), 50% for offentlige formål og 70% for idrætsanlæg. I forbindelse med masterplan/lokalplan kan der evt. fastsættes en højere bebyggelsesprocent:
• hvis bygningernes grundarealforbrug (”fodaftryk”) begrænses,
• hvis fælles friarealer (herunder de grønne fælles rekreative arealer der er udlagt i helhedsplanen for Favrholm) kan erstatte dele af de enkelte grundes friarealbehov, eller
• hvis parkering placeres helt eller delvist i kælder eller p-hus.

Bruttoetagearealer
Maksimalt 4000 m2 til butiksformål
Maksimalt 3200 m2 for dagligvarebutikker
Maksimalt 800 m2 for udvalgsvarebutikker

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **3**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **3**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **5**

For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3**

For 'Sports- og idrætsanlæg' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **3**

For 'Område til offentlige formål' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

---

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> *Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.*

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

> *Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.*

Oversvømmelsesområder (jf. kort i afsnit om klimasikring) må ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje. Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.
I Favrholm skal landskabet i området udformes så det kan tilbageholde vandet fra det nye byområde i situationer med ekstremregn. Området som udgangspunkt planlægges med et klimasikringsniveau på en 100-års hændelse. Klimasikringsniveauet kan revideres hvis der laves en samfundsøkonomisk der viser at et andet niveau er optimalt.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

De grønne fælles rekreative arealer, der er udlagt i helhedsplanen for Favrholm skal udstykkes på én eller flere selvstændige matrikler, som skal ejes og drives

af en fælles grundejerforening, evt. på tværs af flere rammeområder i Favrholm. Eventuelle kommunale- eller forsyningsanlæg dog undtaget.

Særlige bestemmelser

Delvist stationsnært område, jf. retningslinjeafsnit Stationsnærhed. Senest i forbindelse med lokalplanlægningen skal afgrænsning og bestemmelser for det stationsnære område konkretiseres i kommuneplanen

Forud for udarbejdelsen af lokalplaner inden for rammeområdet skal der ske en konkretisering af områdets bebyggelsesstruktur, byrums/landskabsstruktur (herunder regnvandshåndtering/klimasikring) og infrastruktur, eventuelt i form af en rammelokalplan. Konkretiseringen skal også indeholde arkitektoniske retningslinjer for det fremtidige byggeri, herunder sikre variation i bebyggelsestyper (åben-lav, tæt-lav, etageboliger og andre anvendelser) og etageantal.

Der er igangsat udarbejdeles af masterplan for området. Masterplanen omhandler et Stadionkvarter, med stadion, diverse erhverv tilknyttet fodboldvirksomhed, offentlig service, butikker og boliger. Nærmere planlægning for området forventes udarbejdet i kommuneplanens planperiode som kommuneplantillæg og er forudsætning for udvikling af området. Se også redegørelsestekst under Byudvikling.

I forbindelse med lokalplanlægningen skal afstandskriterier til eventuelle transmissionsledninger undersøges nærmere og respekteres. Opmærksomheden henledes særligt på afstandskravene for etagebyggeri med mere end 3 etager, der i henhold til Sikkerhedsbestemmelser for naturgasanlæg BEK 414 ikke kan opføres indenfor 200 m af en naturgastransmissionsledning uden en sikkerhedsgodkendelse.

Udbygning af bydelscenteret Favrholm, Stadionkvarteret skal ske efter et rækkefølgeprincip. Der kan etableres mere end en dagligvarebutik i Stadionkvarteret. Når den første dagligvarebutik er bygget i bydelscenteret i Stadionkvarteret, må den næste dagligvarebutik i bydelscenteret først bygges, når der er bygget en dagligvarebutik i lokalcenteret ved Favrholm Station (rammeområdet FH.C.2).

Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Arealet forbeholdes særligt arealkrævende og strømforbrugende erhverv i miljøklasse 3-5 med tilhørende service-, administration-, logistik- og forsyningsfunktioner, som er nødvendige for driften.

Det er en forudsætning, at der indenfor arealet kun kan etableres virksomheder med stort arealforbrug og med en funktionel sammenhæng med Klima- og Miljøpark Solrødgård, samt at der på arealet kun kan etableres virksomheder med en relativt lav besøgsintensitet og et relativt lavt antal medarbejdere i forhold til det bebyggede areal, da området ikke er stationsnært. Der skal tages hensyn til drikkevandsressourcerne i byudviklingsområdet, der er udpeget som OSD område (Område med særlige drikkevandsinteresser) og NFI (nitratfølsomt indvindingsopland).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **25 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Oversvømmelsesområder (jf. kort i afsnit om klimasikring) må ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje. Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.
I Favrholm skal landskabet i området udformes så det kan tilbageholde vandet fra det nye byområde i situationer med ekstremregn. Området som udgangspunkt planlægges med et klimasikringsniveau på en 100-års hændelse. Klimasikringsniveauet kan revideres hvis der laves en samfundsøkonomisk der viser at et andet niveau er optimalt.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

FH.E.2. - Favrholm, vest for Roskildevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

På arealet, jf. Fingerplanens regler, kan der ikke etableres arbejdspladsintensive og/eller publikumsintensive erhverv, erhvervs-domicil e. lign. grundet afstanden til stationen.

Det er en forudsætning, at der indenfor arealet kun kan etableres erhverv i miljøklasse 1-5, at der ikke kan etableres arbejdspladsintensive eller publikumsintensive erhverv grundet afstanden til stationen, at bebyggelsesprocenten maksimalt kan være 55, samt at der ikke kan etableres et større erhvervsdomicil. Eksisterende rammeområde FH.F.1 på ca. 28 ha fastholdes som et grønt område, der ikke må bebygges. Der skal tages hensyn til drikkevandsressourcerne i byudviklingsområdet, der er udpeget som OSD område (Område med særlige drikkevandsinteresser) og NFI (nitratfølsomt indvindingsopland).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **15 m**

Indenfor begrænset byggezone må bygningshøjden maksimalt være 25 m

Minimum antal etager: 3

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Oversvømmelsesområder (jf. kort i afsnit om klimasikring) må ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje. Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.
I Favrholm skal landskabet i området udformes så det kan tilbageholde vandet fra det nye byområde i situationer med ekstremregn. Området som udgangspunkt planlægges med et klimasikringsniveau på en 100-års hændelse. Klimasikringsniveauet kan revideres hvis der laves en samfundsøkonomisk der viser at et andet niveau er optimalt.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

FH.E.3 - Favrholm, nord for Overdrevsvejen



Anvendelse
Generel anvendelse er **erhvervsområde**
Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3**
Maksimal højde er **22 m**
Minimum antal etager: 3

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Oversvømmelsesområder (jf. kort i afsnit om klimasikring) må ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje. Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.
I Favrholm skal landskabet i området udformes så det kan tilbageholde vandet fra det nye byområde i situationer med ekstremregn. Området som

udgangspunkt planlægges med et klimasikringsniveau på en 100-års hændelse. Klimasikringsniveauet kan revideres hvis der laves en samfundsøkonomisk der viser at et andet niveau er optimalt.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

I området kan der etableres funktioner op til miljøklasse 5. For hele området gælder, at funktioner kun kan etableres, såfremt de ikke er til gene for de tilstødende omgivelser. Det skal sikres at bydelens fælles landskab, der ligger inden for rammeområdet, friholdes som fælles rekreativt område for bydelen.

FH.C.1 - Favrholm, nord for station



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **daginstitutioner**

Etageboliger, kontor, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, hotel- og konferencecenter, restauranter/cafeer, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv som naturligt kan indpasses i området.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **7**

Minimum antal etager 3

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 100.
Maksimal bebyggelsesprocent 150, hvis parkering placeres i kælder eller p-hus.
Maksimal bebyggelsesprocent 250 for et enkelt område til tårnhus.

Maksimalt antal etager 5-7. Dog må gennemsnittet af bygningshøjderne ikke overstige 6 etager. Der kan derudover opføres et tårnhus i maksimalt 15 etager.

Miljø

Oversvømmelsesområder (jf. kort i afsnit om klimasikring) må ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje. Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.
I Favrholm skal landskabet i området udformes så det kan tilbageholde vandet fra det nye byområde i situationer med ekstremregn. Området som udgangspunkt planlægges med et klimasikringsniveau på en 100-års

hændelse. Klimasikringsniveauet kan revideres hvis der laves en samfundsøkonomisk der viser at et andet niveau er optimalt.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde.

Som grundlag for udarbejdelsen af byggeretsgivende lokalplaner indenfor rammeområdet skal der ske en konkretisering af helhedsplanens bebyggelsesstruktur, byrums/landskabsstruktur (herunder regnvandshåndtering/klimasikring) og infrastruktur, for det samlede rammeområde, evt. i form af en rammelokalplan. Konkretiseringen skal også indeholde arkitektoniske retningslinjer for det fremtidige byggeri, herunder sikre variation i etageantal.

Mellem Favrholm Station og Nyt Hospital Nordsjælland skal der udlægges en hovedsti for gående og cyklende. Stien skal sikre så kort afstand som muligt for de mange rejsende mellem de to destinationer. Stien er udlagt centralt i rammeområdet, og bygningerne i området skal indeholde offentlige funktioner som kantiner, service og lobbyer i stueetagen, der vender mod stien. Stiens placering er vist i helhedsplanen for Favrholm. Hovedstien er nødvendig for Nyt Hospital Nordsjællands adgang til Favrholm Station.

Hvis der planlægges for et tårnhus i rammeområdet, skal der stilles præcise krav til facadernes udformning, materialevalg og farvevalg. Et tårnhus vil fremstå meget synligt i landskab og bydel, og vigtigheden af det arkitektoniske valg der træffes skal være kendt for offentligheden i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

I forbindelse med lokalplanlægningen skal afstandskriterier til eventuelle transmissionsledninger undersøges nærmere og respekteres. Opmærksomheden henledes særligt på afstandskravene for etagebyggeri med mere end 3 etager, der i henhold til Sikkerhedsbestemmelser for naturgasanlæg BEK 414 ikke kan opføres indenfor 200 m af en naturgastransmissionsledning uden en sikkerhedsgodkendelse.

Der skal etableres opholdsarealer i overensstemmelse med de generelle rammebestemmelser for den centrale del af bymidten og stationszonen.

FH.C.2 - Favrholm, syd for station



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **lokalcenter**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **forsyningsanlæg**

Etageboliger, kontorer, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, hotel- og konferencecenter, restauranter/caféer, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv, som naturligt kan indpasses i området.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **6**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 100, dog 150, hvis parkering placeres i kælder eller p-hus. I forbindelse med lokalplanlægningen kan der evt. fastsættes en højere bebyggelsesprocent,
• Hvis bygningernes grundarealforbrug (”fodaftryk”) begrænses, eller
• hvis fælles friarealer (herunder de grønne fælles rekreative arealer der er udlagt i helhedsplanen for Favrholm) kan erstatte dele af de enkelte grundes friarealbehov.

Maksimal bebyggelsesprocent 250, for enkelt område til tårnhus.

Maksimalt antal etager er 6. Der kan derudover opføres et tårnhus i maksimalt 15 etager. Eventuelle kommunale- eller forsyningsanlæg dog undtaget.

Minimum antal etager er 3.

Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål 1400 m2.
Maksimalt bruttoetageareal til dagligvarer 1200 m2.
Maksimalt bruttoetageareal til udvalgsvarebutikker 200 m2.

Miljø

Oversvømmelsesområder (jf. kort i afsnit om klimasikring) må ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje. Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.
I Favrholm skal landskabet i området udformes så det kan tilbageholde vandet fra det nye byområde i situationer med ekstremregn. Området som udgangspunkt planlægges med et klimasikringsniveau på en 100-års hændelse. Klimasikringsniveauet kan revideres hvis der laves en samfundsøkonomisk der viser at et andet niveau er optimalt.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

De grønne fælles rekreative arealer, der er udlagt i helhedsplanen for Favrholm skal udstykkes på én eller flere selvstændige matrikler, som skal ejes og drives af en fælles grundejerforening, evt. på tværs af flere rammeområder i Favrholm. Eventuelle kommunale- eller forsyningsanlæg i de fælles rekreative arealer er dog undtaget og ejes og driftes af kommunen eller forsyningsselskabet.

Infrastruktur

Der ligger et eksisterende kraftvarmeanlæg inden for rammeområdet. Kraftvarme-værkets miljøgodkendelse udløber med udgangen af 2022. Der kan etableres et køle-anlæg og andre forsyningsfunktioner, såfremt det ikke giver luft, støj eller andre gener for de omkringliggende boliger og erhverv over gældende grænseværdier.

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde og stationsnært område. Senest i forbindelse med lokalplanlægningen skal afgrænsning og bestemmelser for det stationsnære kerneområde og det stationsnære område konkretiseres i kommuneplanen.

Som grundlag for udarbejdelsen af lokalplaner indenfor rammeområdet skal der ske en konkretisering af helhedsplanens bebyggelsesstruktur, byrums/landskabsstruktur (herunder regnvandshåndtering/klimasikring) og infrastruktur, for det samlede rammeområde, evt. i form af en rammelokalplan. Konkretiseringen skal også indeholde arkitektoniske retningslinjer for det fremtidige byggeri, herunder sikre variation i bebyggelsens anvendelser (boliger og andre anvendelser) og etageantal.

Der skal desuden redegøres for, hvordan der kan skabes adgang til og råderet over rammeområdets grønne fælles rekreative arealer, herunder hvordan afledning af overfladevand på bydelsniveau sikres.

Der skal, som det fremgår af helhedsplanen for Favrholm, etableres en adgangsvej fra Overdrevsvejen til stationsområdet i rammeområde FH.D.1, der går igennem dette rammeområde. Placeringen af adgangsvejen er fastsat i lokalplan 458 for Favrholm Station. Når rammeområdet byudvikles skal Hestehavens eksisterende tilkobling til adgangsvejen til stationen (nær Overdrevsvejen) erstattes af en tilkobling til rundkørslen på adgangsvejen til stationen.

Hvis der planlægges for et tårnhus i rammeområdet, skal der stilles præcise krav til facadernes udformning, materialevalg og farvevalg. Et tårnhus vil

fremstå meget synligt i landskab og bydel, og vigtigheden af det arkitektoniske valg der træffes skal være kendt for offentligheden i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Der ligger et eksisterende kraftvarmeanlæg indenfor rammeområdet. Anlæggets miljøklasse udløser nogle afstandskrav i forhold til støjfølsom anvendelse der skal afklares, før der eventuelt kan ske en byudvikling inden for rammeområdet. Det skal også sikres at eventuel læk fra beholderen med varmt vand holdes inden for egen grund.

I forbindelse med lokalplanlægningen skal afstandskriterier til eventuelle transmissionsledninger undersøges nærmere og respekteres. Opmærksomheden henledes særligt på afstandskravene for etagebyggeri med mere end 3 etager, der i henhold til Sikkerhedsbestemmelser for naturgasanlæg BEK 414 ikke kan opføres indenfor 200 m af en naturgastransmissionsledning uden en sikkerhedsgodkendelse.

FH.C.3 - Favrholm, Hestehaveområdet



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Etageboliger, tæt-lav, kontorer, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv, som naturligt kan indpasses i området.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **6**

Minimum antal etager er 3.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 40 % for tæt-lav boligbebyggelse og 100 for øvrig anvendelse. I forbindelse med lokalplanlægningen kan der evt. fastsættes en højere bebyggelsesprocent:
• hvis bygningernes grundarealforbrug (”fodaftryk”) begrænses,
• hvis fælles friarealer (herunder de grønne fælles rekreative arealer der er udlagt i helhedsplanen for Favrholm) kan erstatte dele af de enkelte grundes friarealbehov, eller
• hvis parkering placeres helt eller delvist i kælder eller p-hus.

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **3**

Miljø

Oversvømmelsesområder (jf. kort i afsnit om klimasikring) må ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje. Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i

vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.
I Favrholm skal landskabet i området udformes så det kan tilbageholde vandet fra det nye byområde i situationer med ekstremregn. Området som udgangspunkt planlægges med et klimasikringsniveau på en 100-års hændelse. Klimasikringsniveauet kan revideres hvis der laves en samfundsøkonomisk der viser at et andet niveau er optimalt.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

De grønne fælles rekreative arealer, der er udlagt i helhedsplanen for Favrholm skal udstykkes på én eller flere selvstændige matrikler, som skal ejes og drives af en fælles grundejerforening, evt. på tværs af flere rammeområder i Favrholm. Eventuelle kommunale- eller forsyningsanlæg dog undtaget.

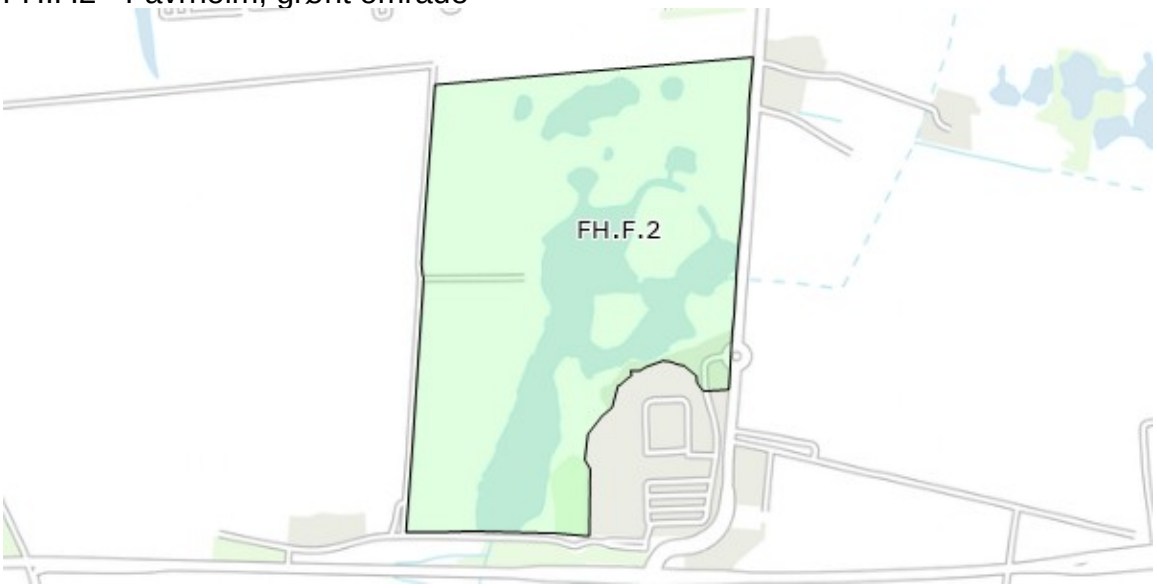
Særlige bestemmelser

Delvist stationsnært område. Senest i forbindelse med lokalplanlægningen skal afgrænsning og bestemmelser for det stationsnære område konkretiseres i kommuneplanen.
Som grundlag for udarbejdelsen af lokalplaner indenfor rammeområdet skal der ske en konkretisering af helhedsplanens bebyggelsesstruktur, byrums/landskabsstruktur (herunder regnvandshåndtering/klimasikring) og infrastruktur, for det samlede rammeområde, evt. i form af en rammelokalplan. Konkretiseringen skal også indeholde arkitektoniske retningslinjer for det fremtidige byggeri, herunder sikre variation i bebyggelsestype (etageboliger, tæt-lav og andre anvendelser) og etageantal.

Der skal desuden redegøres for, hvordan der kan skabes adgang til og råderet over rammeområdets grønne fælles rekreative arealer, herunder hvordan afledning af overfladevand på bydelsniveau sikres.
I forbindelse med lokalplanlægningen skal afstandskriterier til eventuelle transmissionsledninger undersøges nærmere og respekteres.

Opmærksomheden henledes særligt på afstandskravene for etagebyggeri med mere end 3 etager, der i henhold til Sikkerhedsbestemmelser for naturgasanlæg BEK 414 ikke kan opføres indenfor 200 m af en naturgastransmissionsledning uden en sikkerhedsgodkendelse.

FH.F.2 - Favrholm, grønt område



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **naturområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **0%** af området som helhed

Miljø

Oversvømmelsesområder (jf. kort i afsnit om klimasikring) må ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje. Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.
I Favrholm skal landskabet i området udformes så det kan tilbageholde vandet fra det nye byområde i situationer med ekstremregn. Området som udgangspunkt planlægges med et klimasikringsniveau på en 100-års hændelse. Klimasikringsniveauet kan revideres hvis der laves en samfundsøkonomisk der viser at et andet niveau er optimalt.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området må ikke bebygges

FH.F.1 - Favrholm, Smørkildebakken



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **naturområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **0%** af området som helhed

Miljø

Oversvømmelsesområder (jf. kort i afsnit om klimasikring) må ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje. Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.
I Favrholm skal landskabet i området udformes så det kan tilbageholde vandet fra det nye byområde i situationer med ekstremregn. Området som udgangspunkt planlægges med et klimasikringsniveau på en 100-års hændelse. Klimasikringsniveauet kan revideres hvis der laves en samfundsøkonomisk der viser at et andet niveau er optimalt.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området må ikke bebygges

FH.D.2 - Favrholm, Nyt Hospital Nordsjælland



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sundhedsinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **110%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **6**

Maksimal højde er **28 m**

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 110 i det stationsnære kerneområde og 70 i det øvrige område.
Der skal udlægges plads til den nødvendige parkering. Ved en udnyttelse af en bebyggelsesprocent på 110 i det stationsnære kerneområde skal parkering helt eller delvist ske i konstruktion.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Oversvømmelsesområder (jf. kort i afsnit om klimasikring) må ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje. Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en

overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.
I Favrholm skal landskabet i området udformes så det kan tilbageholde vandet fra det nye byområde i situationer med ekstremregn. Området som udgangspunkt planlægges med et klimasikringsniveau på en 100-års hændelse. Klimasikringsniveauet kan revideres hvis der laves en samfundsøkonomisk der viser at et andet niveau er optimalt.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde og stationsnært område.
I en zone fra Overdrevsvejen og 250 m ind i rammeområdet må der etableres funktioner op til miljøklasse 4. Hospitalets hovedbygning kan være i miljøklasse 4 og indeholde funktioner op til miljøklasse 4. Øvrigt område må indeholde funktioner i miljøklasse 1 til 2.

I forbindelse med lokalplanlægningen skal afstandskriterier til eventuelle transmissionsledninger undersøges nærmere og respekteres. Opmærksomheden henledes særligt på afstandskravene for etagebyggeri med mere end 3 etager, der i henhold til Sikkerhedsbestemmelser for naturgasanlæg BEK 414 og Risikobekendtgørelsen BEK 1666 ikke kan opføres indenfor 200 m af en naturgastransmissionsledning uden en sikkerhedsgodkendelse.

FH.D.3 - Favrholm, vest for hospital



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sundhedsinstitutioner**

Regionale institutioner, hospital, psykiatri, tekniske anlæg nødvendige for disse, rekreativt grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **15 m**

I en zone fra Overdrevsvejen og 250 m ind i rammeområdet kan der etableres funktioner op til miljøklasse 4. Hovedbygninger til regionale institutioner herunder psykiatri kan være miljøklasse 4 og indeholde funktioner op til miljøklasse 4 uanset lokalisering indenfor rammeområdet. Øvrigt område kan indeholde funktioner i miljøklasse 1 til 2.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Oversvømmelsesområder (jf. kort i afsnit om klimasikring) må ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje. Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i

vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.
I Favrholm skal landskabet i området udformes så det kan tilbageholde vandet fra det nye byområde i situationer med ekstremregn. Området som udgangspunkt planlægges med et klimasikringsniveau på en 100-års hændelse. Klimasikringsniveauet kan revideres hvis der laves en samfundsøkonomisk der viser at et andet niveau er optimalt.

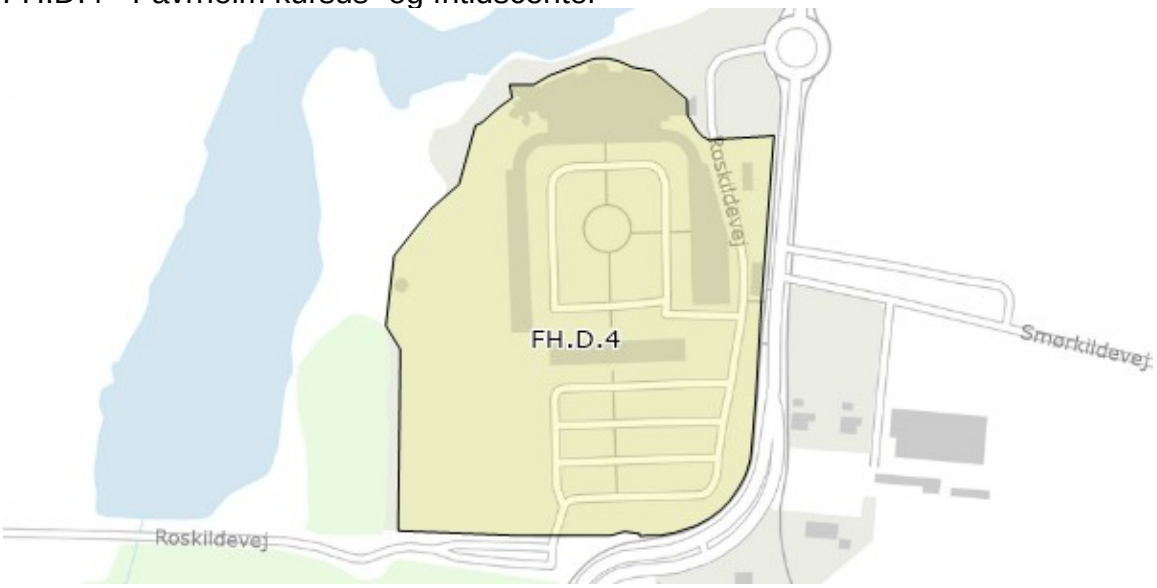
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Delvist stationsnært område.
Det skal sikres at bydelens fælles landskab, der ligger indenfor rammeområdet, friholdes som fælles rekreativt område for bydelen.
Det skal sikres at der er en visuel og fysisk forbindelse fra søerne ved Favrholm Campus gennem det fælles rekreative område og frem hovedbygningen ved Nyt Hospital Nordsjælland, som det fremgår af helhedsplanen for Favrholm og planen for landskabet med den udlagte landskabskile. Der skal fastsættes særlige retningslinjer der kan sikre at der bliver opført byggeri af en høj arkitektonisk kvalitet. Retningslinjerne skal sikre at byggeri i rammeområdet udformes med respekt for den centrale placering i Favrholm med naboskabet til Nyt Hospital Nordsjællands hovedbygning, nærheden til bydelens grønne områder, til Overdrevsvejen og områdets hovedindfaldsvej.
I forbindelse med lokalplanlægningen skal afstandskriterier til eventuelle transmissionsledninger undersøges nærmere og respekteres. Opmærksomheden henledes særligt på afstandskravene for etagebyggeri med mere end 3 etager, der i henhold til Sikkerhedsbestemmelser for naturgasanlæg BEK 414 og Risikobekendtgørelsen BEK 1666 ikke kan opføres indenfor 200 m af en naturgastransmissionsledning uden en sikkerhedsgodkendelse.

FH.D.4 - Favrholm kursus- og fritidscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Kursus og konferencecenter, offentlig og privat service, uddannelse, kursus, kulturelle og sociale formål, fritidsaktiviteter og de til området naturligt hørende boliger

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **14 m**

Miljø

Oversvømmelsesområder (jf. kort i afsnit om klimasikring) må ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje. Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.
I Favrholm skal landskabet i området udformes så det kan tilbageholde vandet fra det nye byområde i situationer med ekstremregn. Området som udgangspunkt planlægges med et klimasikringsniveau på en 100-års hændelse. Klimasikringsniveauet kan revideres hvis der laves en samfundsøkonomisk der viser at et andet niveau er optimalt.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

FH.D.5 - Favrholm, Solrødgård



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Området kan samlet set anvendes som Klima- og Miljøpark.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Tekniske anlæg som genbrugsstation, rensningsanlæg, materielgård, samt uddannelse og udstilling.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Der skal ved udlæg af ny byzone i landområderne i ydre Hillerødfinger opføres en grøn kile igennem området som udpeges i samarbejde med Erhvervsstyrelsen. Den grønne kile kan ikke inddrages til byzone eller anvendes til bymæssige fritidsanlæg.

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **30 m**

Der kan opføres de til områdets drift nødvendige bygninger.
Højtragende bygninger/tekniske anlæg skal have særlig arkitektonisk fokus og bearbejdning.
Maks. bygningshøjde 30 m – der kan opføres en enkelt skorsten i op til 64 m.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Oversvømmelsesområder (jf. kort i afsnit om klimasikring) må ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje. Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.
I Favrholm skal landskabet i området udformes så det kan tilbageholde vandet fra det nye byområde i situationer med ekstremregn. Området som udgangspunkt planlægges med et klimasikringsniveau på en 100-års hændelse. Klimasikringsniveauet kan revideres hvis der laves en samfundsøkonomisk der viser at et andet niveau er optimalt.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Det skal bestræbes i projektet, at stendiget trods udvidelsen af gennembrydningerne ikke mister sin landskabelige strukturerende helhed.

Infrastruktur

Der skal etableres to vejadgange fra Lyngevej til Solrødgård, og begge skal krydse den dobbeltrettede cykelsti, der løber langs den vestlige side af Lyngevej. Der skal derfor etableres trafiksikre løsninger på disse steder. Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Lokalplanlægning

Lokalplan 442 for Klima- og Miljøpark Solrødgård

FH.T.1 - Favrholm, ny S-togsstation



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**, **parkeringsanlæg**, **trafikterminal**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Der skal udlægges plads til den nødvendige parkering

Miljø

Oversvømmelsesområder (jf. kort i afsnit om klimasikring) må ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje. Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.
I Favrholm skal landskabet i området udformes så det kan tilbageholde vandet fra det nye byområde i situationer med ekstremregn. Området som udgangspunkt planlægges med et klimasikringsniveau på en 100-års hændelse. Klimasikringsniveauet kan revideres hvis der laves en samfundsøkonomisk der viser at et andet niveau er optimalt.

Udstykning

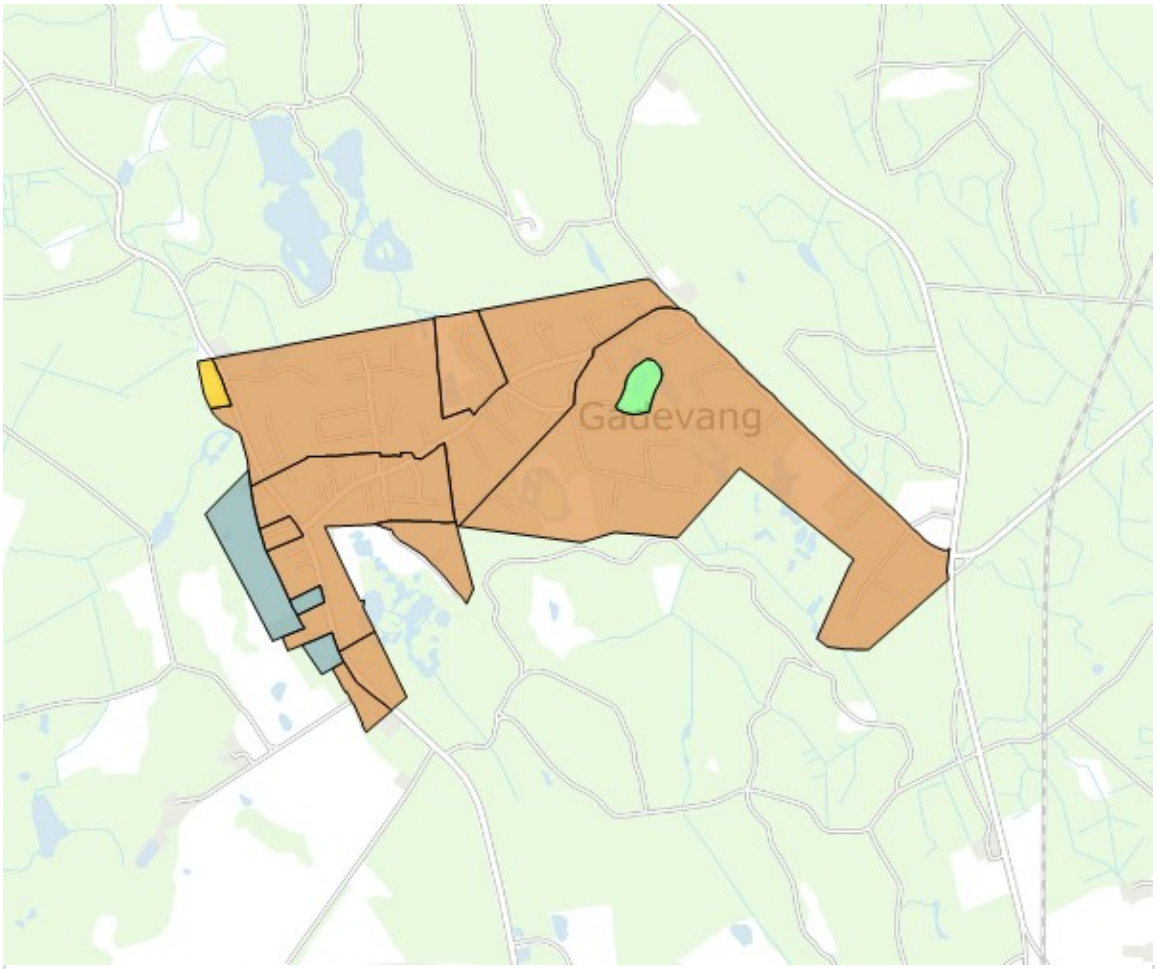
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde.
Der skal i stationsområdet anlægges 450 pendlerparkeringspladser samt de

anlæg der er nødvendige for stationens funktion bl.a. stationsforplads, busholdepladser, taxipladser, afsætningspladser og vej og stianlæg.
I forbindelse med lokalplanlægningen skal afstandskriterier til eventuelle transmissionsledninger undersøges nærmere og respekteres.
Opmærksomheden henledes særligt på afstandskravene for etagebyggeri med mere end 3 etager, der i henhold til Sikkerhedsbestemmelser for naturgasanlæg BEK 414 og Risikobekendtgørelsen BEK 1666 ikke kan opføres indenfor 200 m af en naturgastransmissionsledning uden en sikkerhedsgodkendelse.

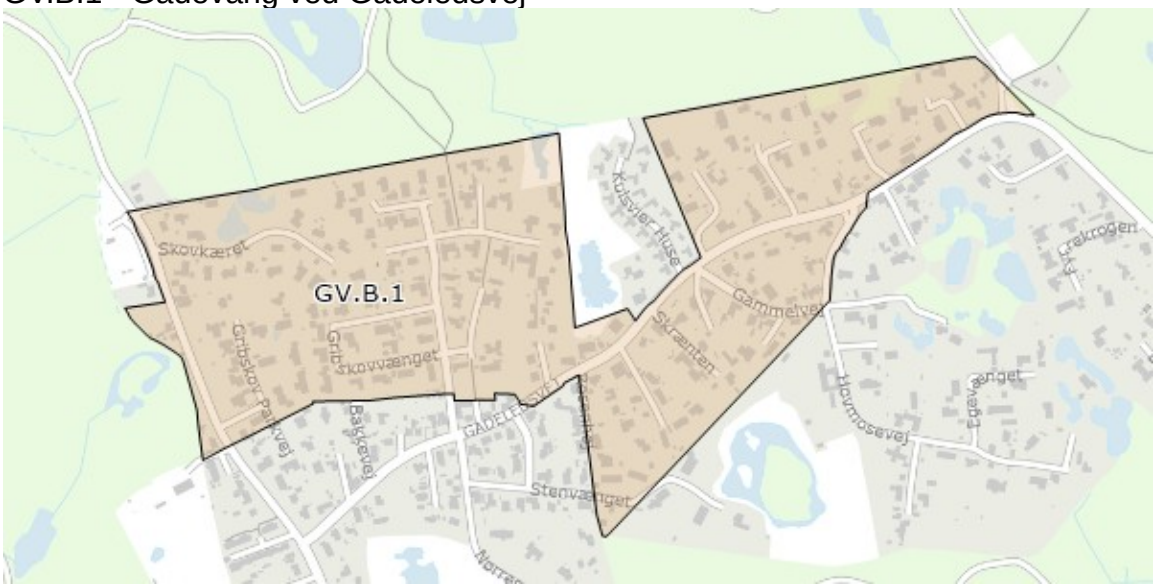
Gadevang GV



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

GV.B.1 - Gadevang ved Gadeledsvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m2**

GV.B.2 - Gadevang, Kulsvierhuse



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Området må ikke udstykkes

GV.B.3 - Gadevang ved Gadevangsvej



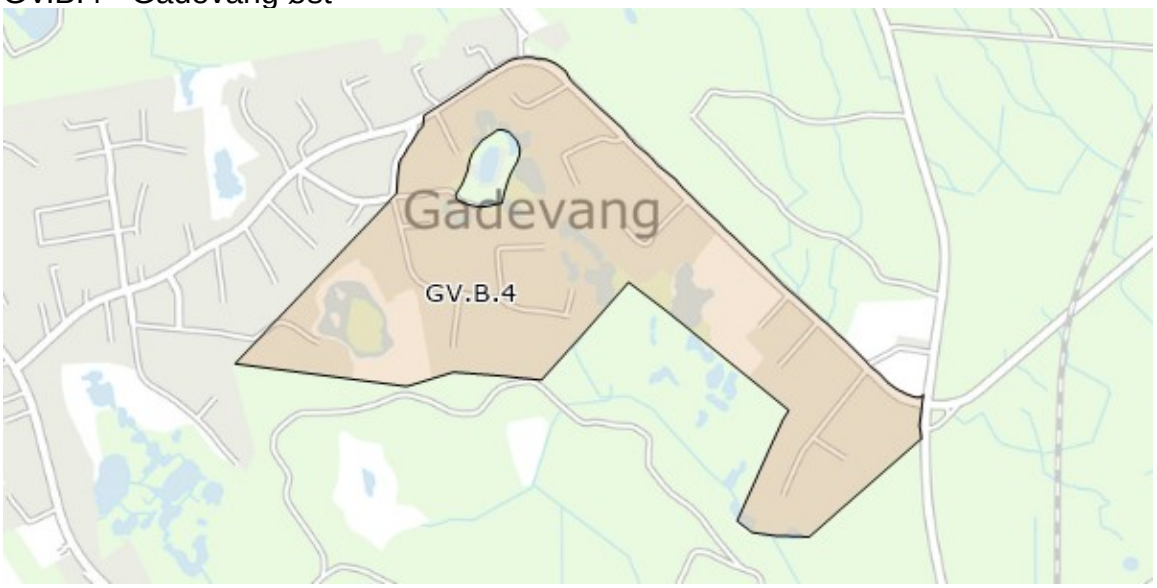
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

GV.B.4 - Gadevang øst



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **2400 m2**

GV.B.5 - Gadevang, Gadevang Huse



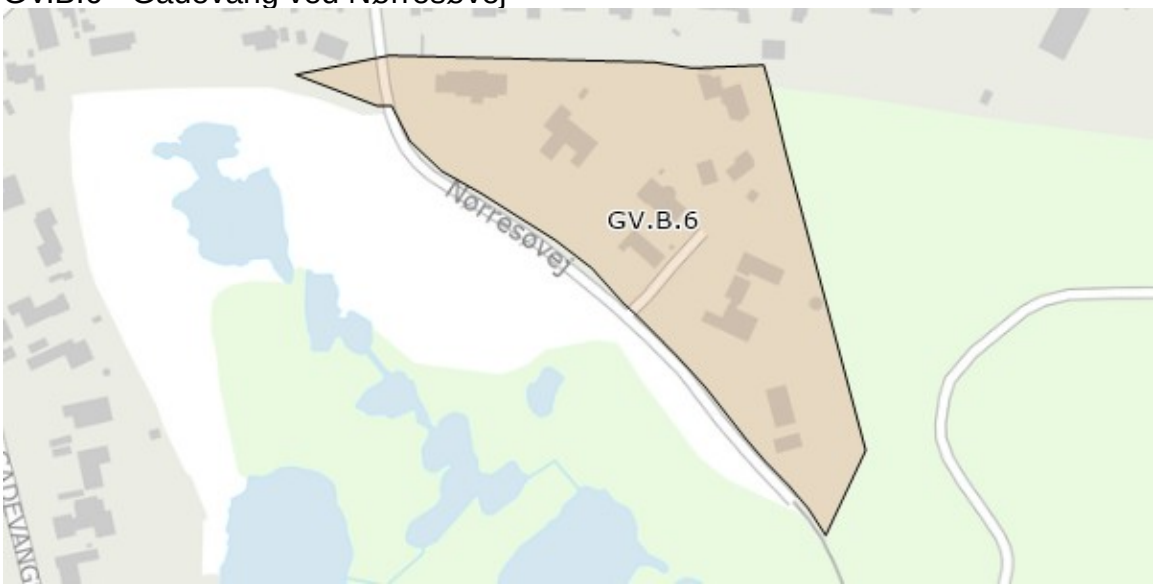
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **500 m2**

GV.B.6 - Gadevang ved Nørresøvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **2400 m2**

GV.B.7 - Gadevang syd for kirken



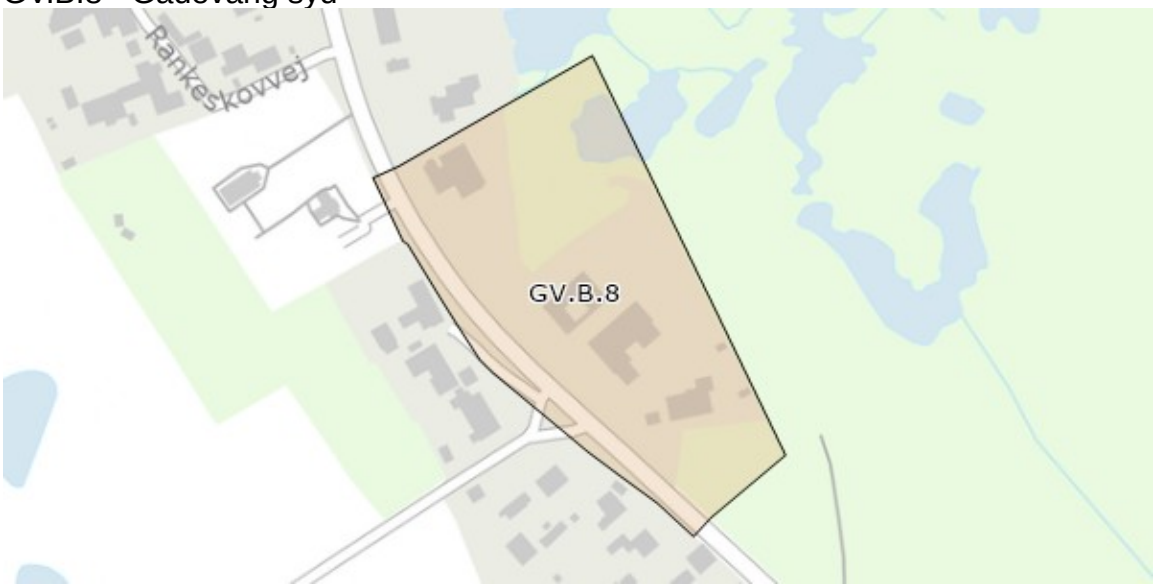
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

GV.B.8 - Gadevang syd



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **2400 m2**

GV.F.1 - Gadevang, mose



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **naturområde**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **0%** af området som helhed

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området må ikke bebygges. Området skal overføres til byzone.

GV.D.1 - Gadevang, idrætsanlæg og forsamlingshus



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**, **kulturelle institutioner**

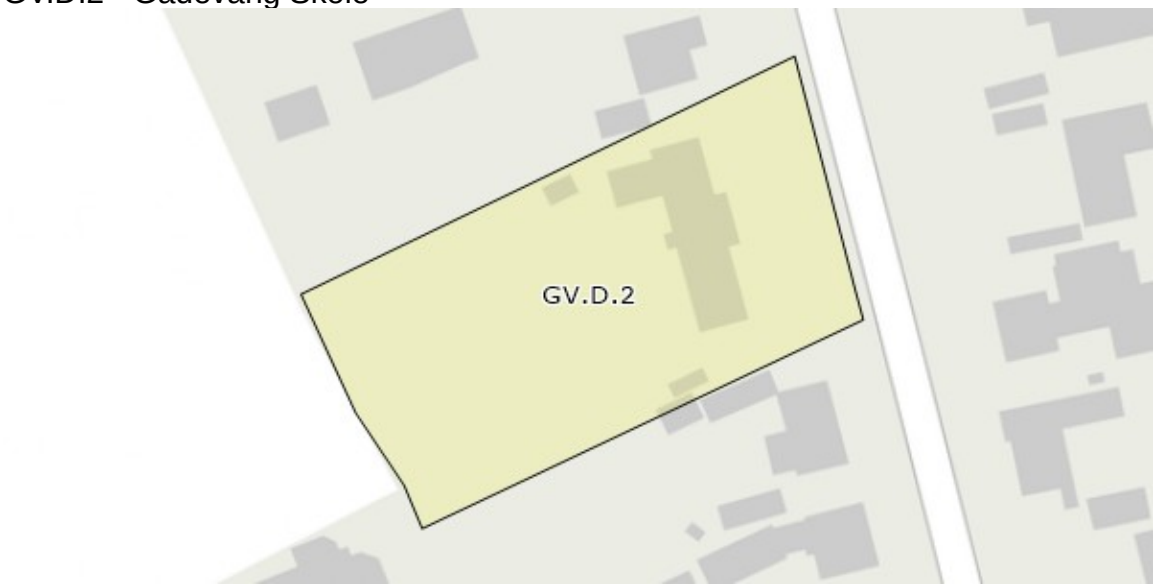
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Bebyggelse skal opføres med respekt for fredningsmæssige interesser.

GV.D.2 - Gadevang Skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **kulturelle institutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GV.D.3 - Gadevang Kirke



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

GV.T.1 - Gadevang, renseanlæg



Anvendelse
Generel anvendelse er **teknisk anlæg**
Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

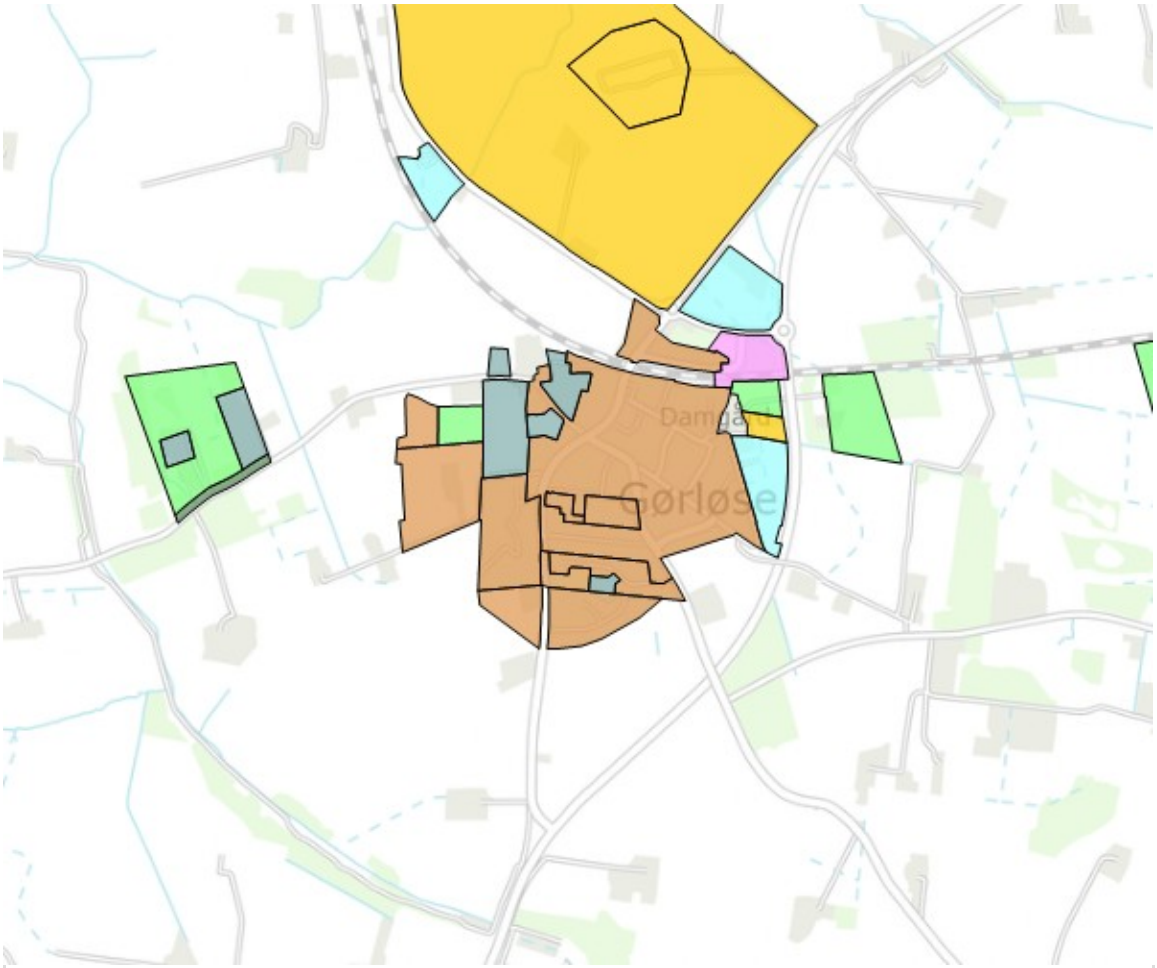
Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **3**
Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må kun opføres de til områdets drift nødvendige bygninger.

Gørløse GL



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

GL.B.1 - Gørløse nord



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

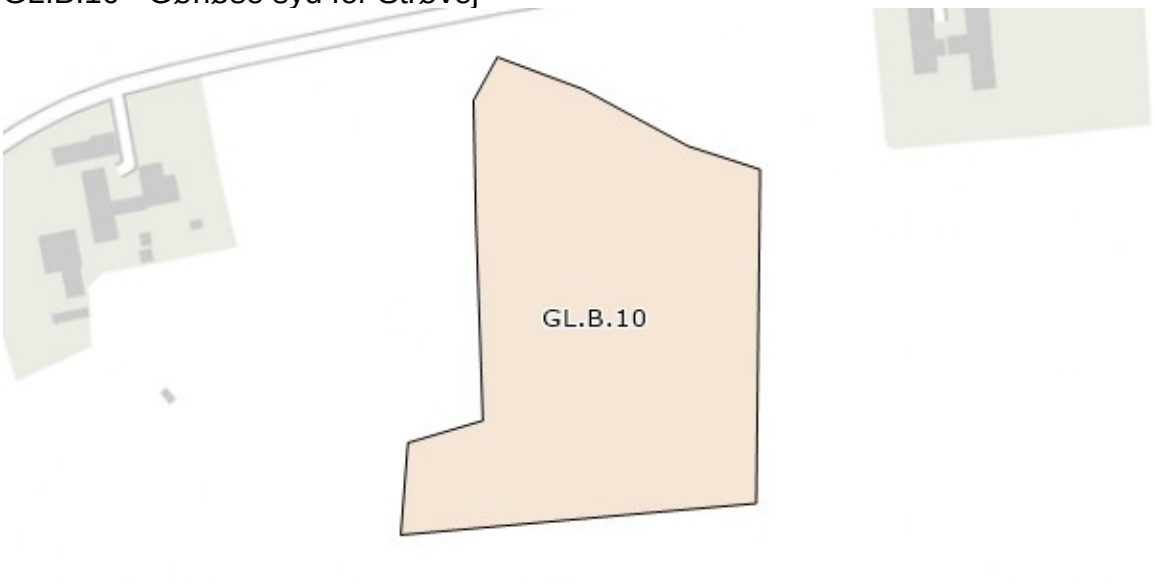
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

GL.B.10 - Gørløse syd for Strøvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

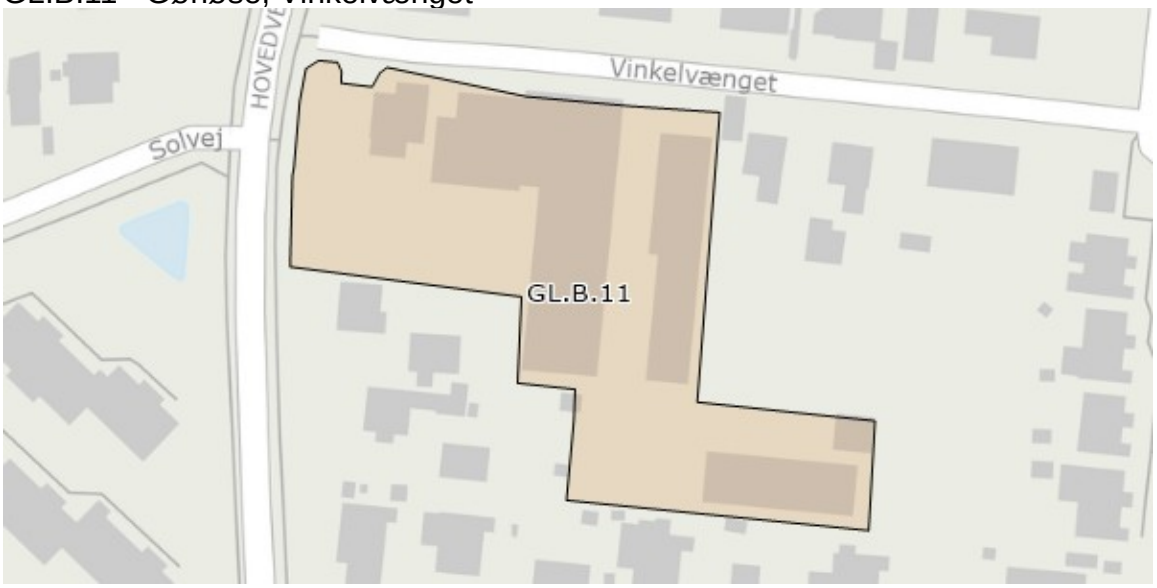
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Området skal overføres til byzone.

GL.B.11 - Gørløse, Vinkelvænget



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

GL.B.2 - Gørløse midt



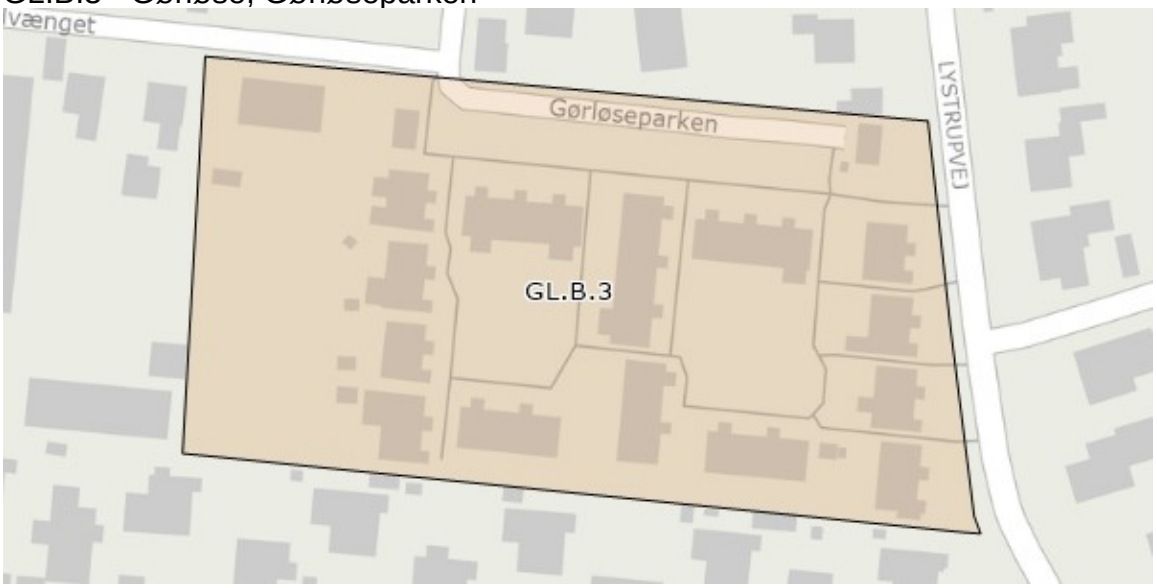
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

GL.B.3 - Gørløse, Gørløseparken



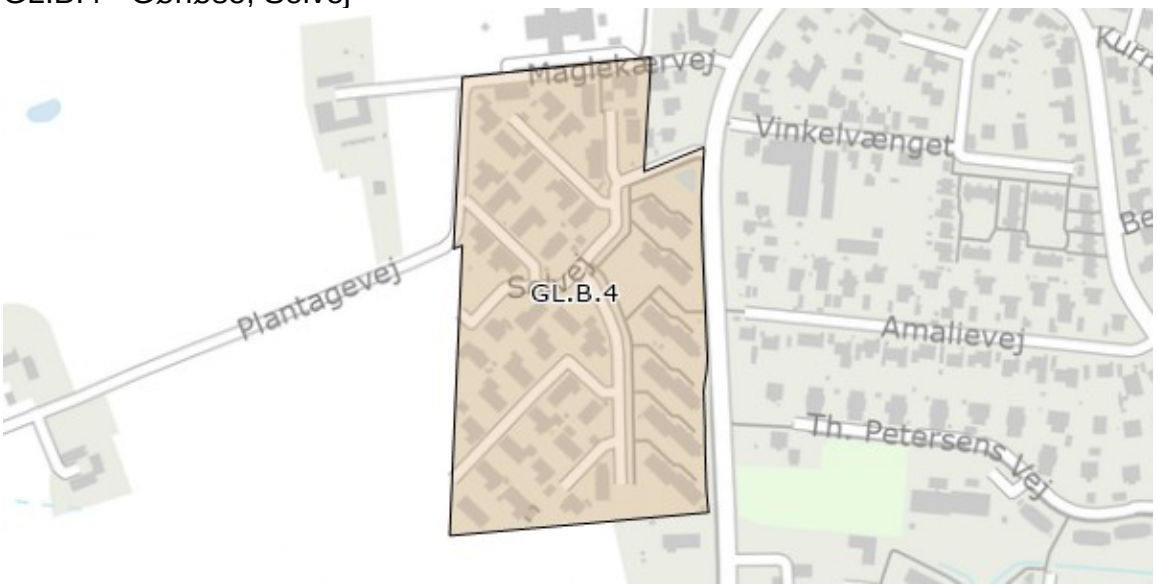
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

GL.B.4 - Gørløse, Solvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

GL.B.5 - Gørløse nord for Gørløsegård



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

GL.B.6 - Gørløse, Th. Petersens Vej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

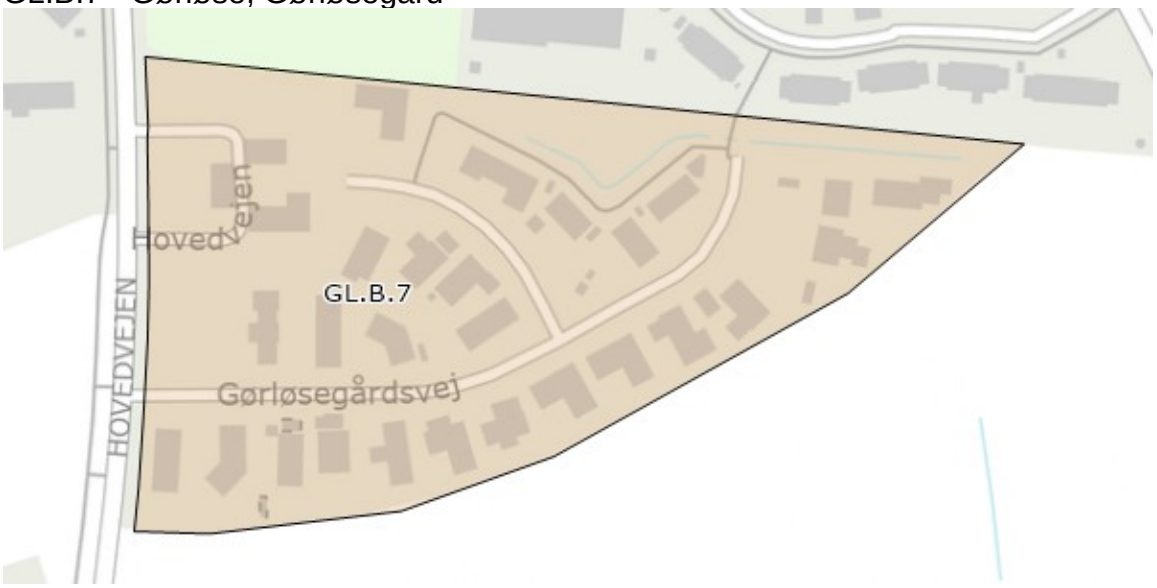
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

GL.B.7 - Gørløse, Gørløsegård



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

GL.B.8 - Gørløse syd



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

GL.B.9 - Gørløse vest



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

GL.E.1 - Gørløse, Engvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Industri, lager-, værksteds og servicevirksomhed

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GL.E.2 - Gørløse nord



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Kontor- og servicevirksomhed og håndværksvirksomheder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

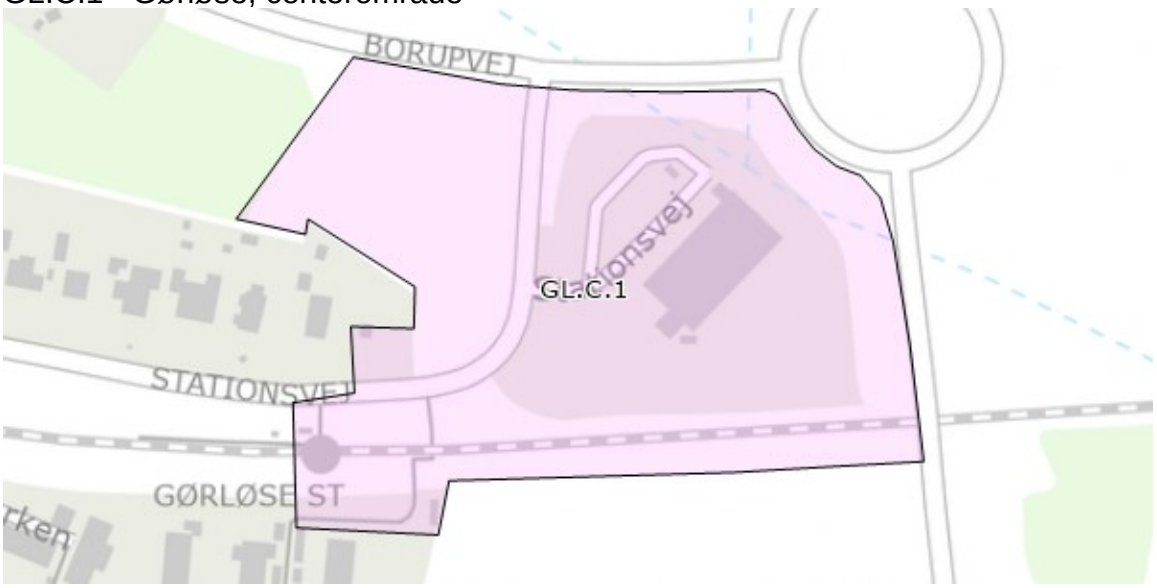
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området skal overføres til byzone.

GL.C.1 - Gørløse, centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Der resterer en ramme på 500 m2 til dagligvarer i lokalcenteret.
Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 1.200 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

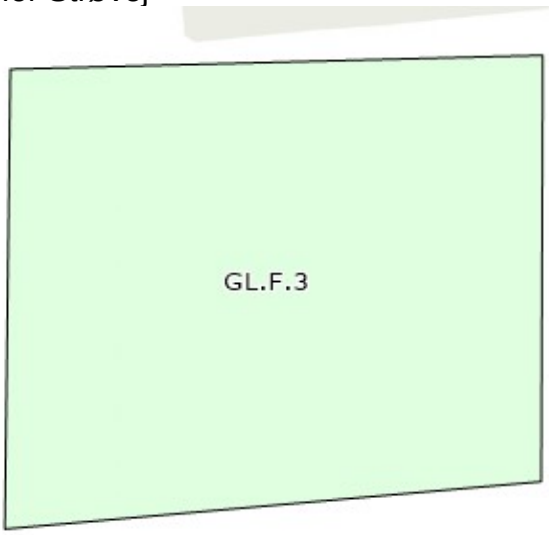
Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GL.F.3 - Gørløse syd for Strøvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området må ikke bebygges.

GL.D.9 - Gørløse, aktivitetsområde



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Vejadgangen til Strøledgård, som går gennem et NFI-område, skal befæstes med en tæt belægning og indrettes med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

GL.F.1 - Gørløse Mose



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **nærrekreativt område**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der må kun opføres mindre bygninger, som er nødvendige for områdets drift og anvendelse til rekreative formål.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GL.F.2 - Gørløse spejderområder



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidaktiviteter, spejderhytte

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

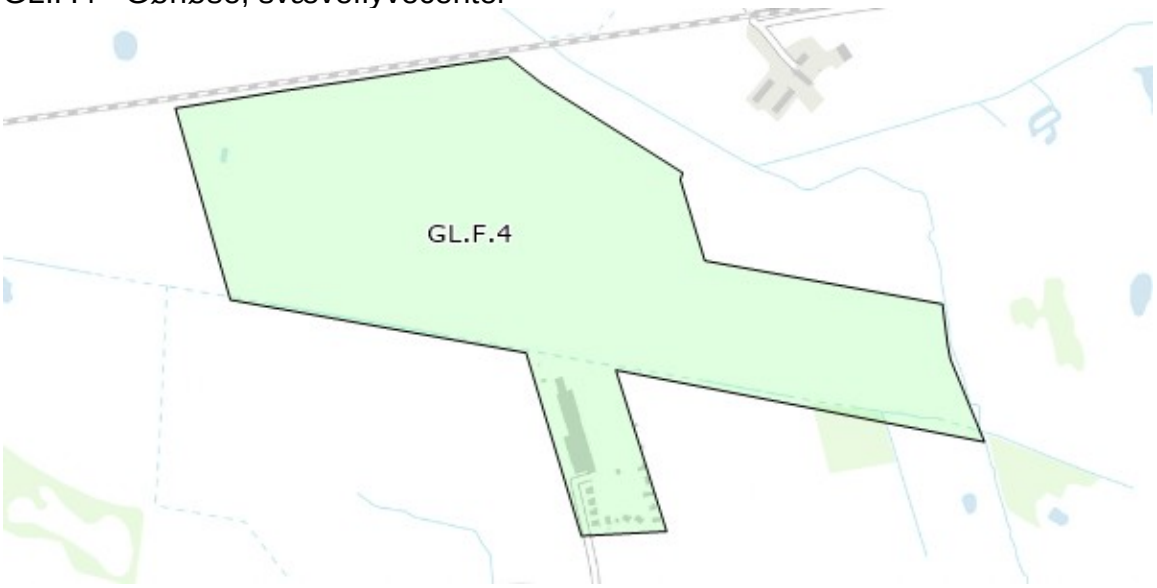
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der må kunopføres mindre bygninger, som er nødvendige for områdets drift og anvendelse til rekreative formål

GL.F.4 - Gørløse, svæveflyvecenter



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **støjende fritidsanlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

GL.D.1 - Gørløse Skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **kulturelle institutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af området som helhed

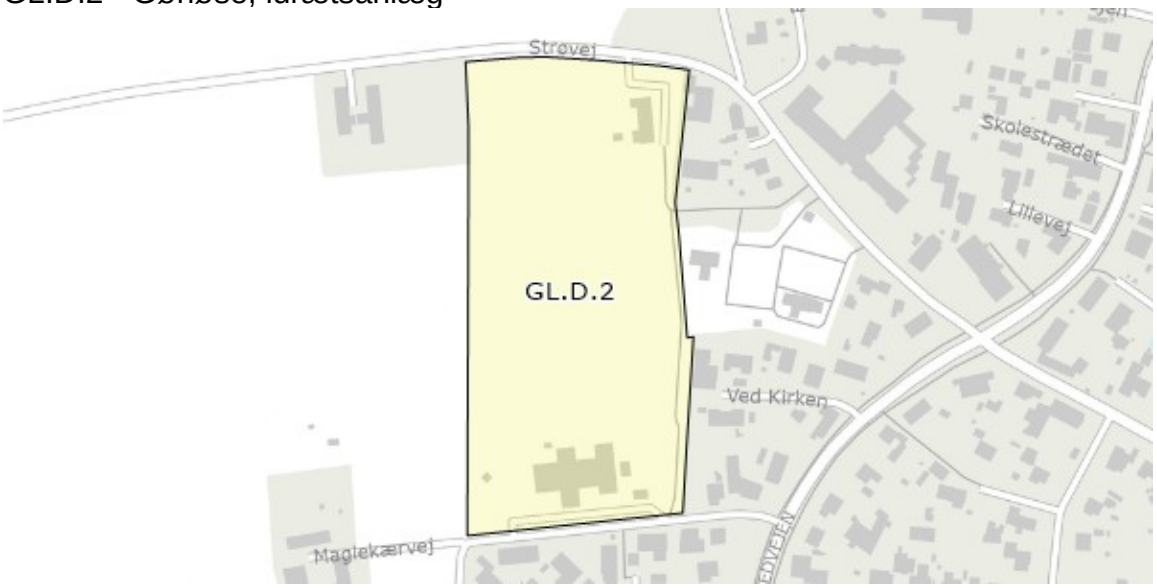
Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GL.D.2 - Gørløse, idrætsanlæg



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **12 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

GL.D.3 - Gørløse Kirke



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

GL.D.4 - Gørløse, daginstitution



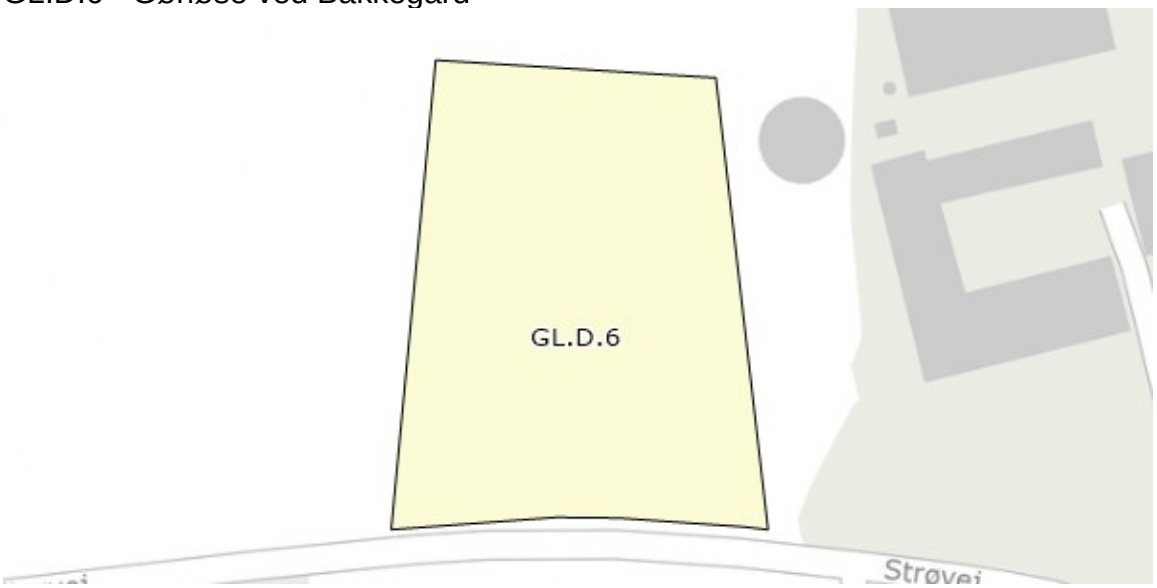
Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **1**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

GL.D.6 - Gørløse ved Bakkegård



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **12 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

GL.D.7 - Gørløse, Rønnegård



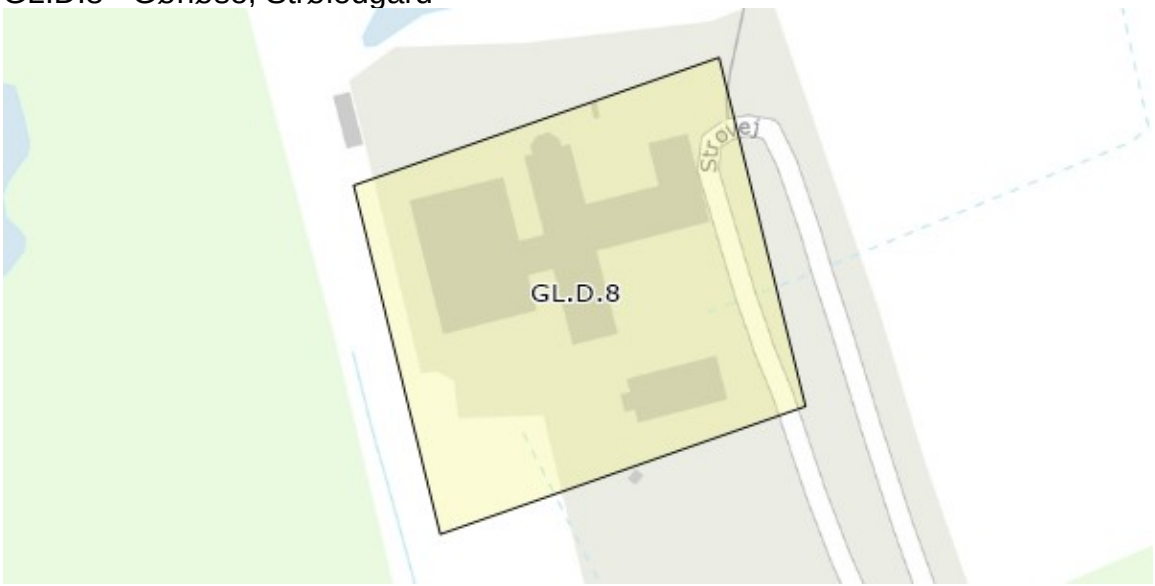
Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

GL.D.8 - Gørløse, Strøledgård



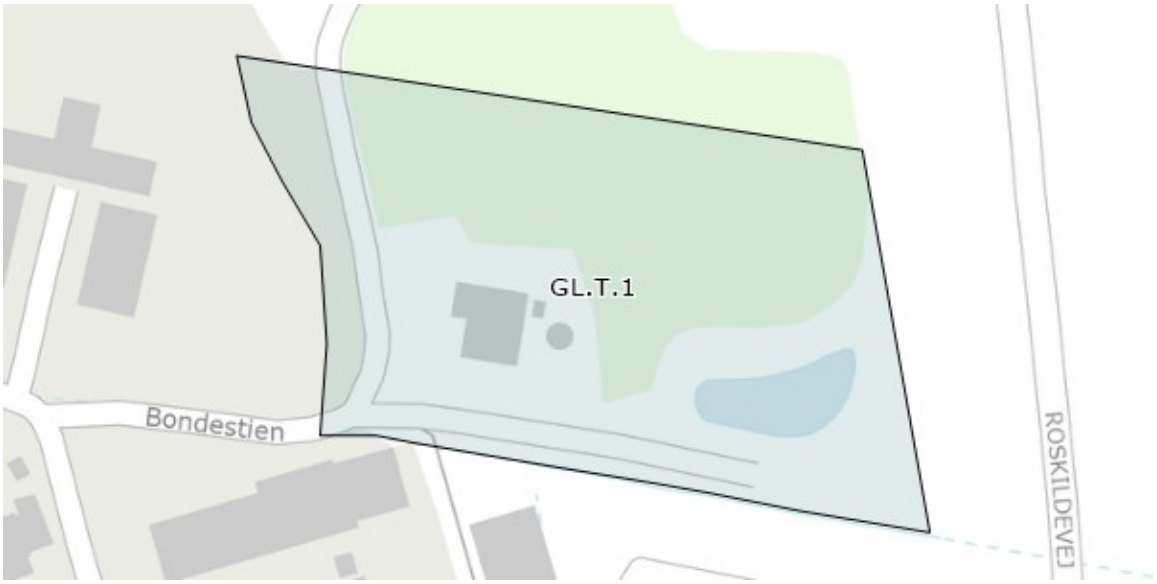
Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

GL.T.1 - Gørløse kraftvarmeværk



Anvendelse
Generel anvendelse er **teknisk anlæg**
Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **1**
Maksimal højde er **30 m**
Skorstene må maksimalt være 30 m, tanke 15 m og bygninger 8,5 m.

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **3**
Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

GL.L.1 - Gørløse, Strøvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **landområde**
Specifik anvendelse er angivet til **beplantning**

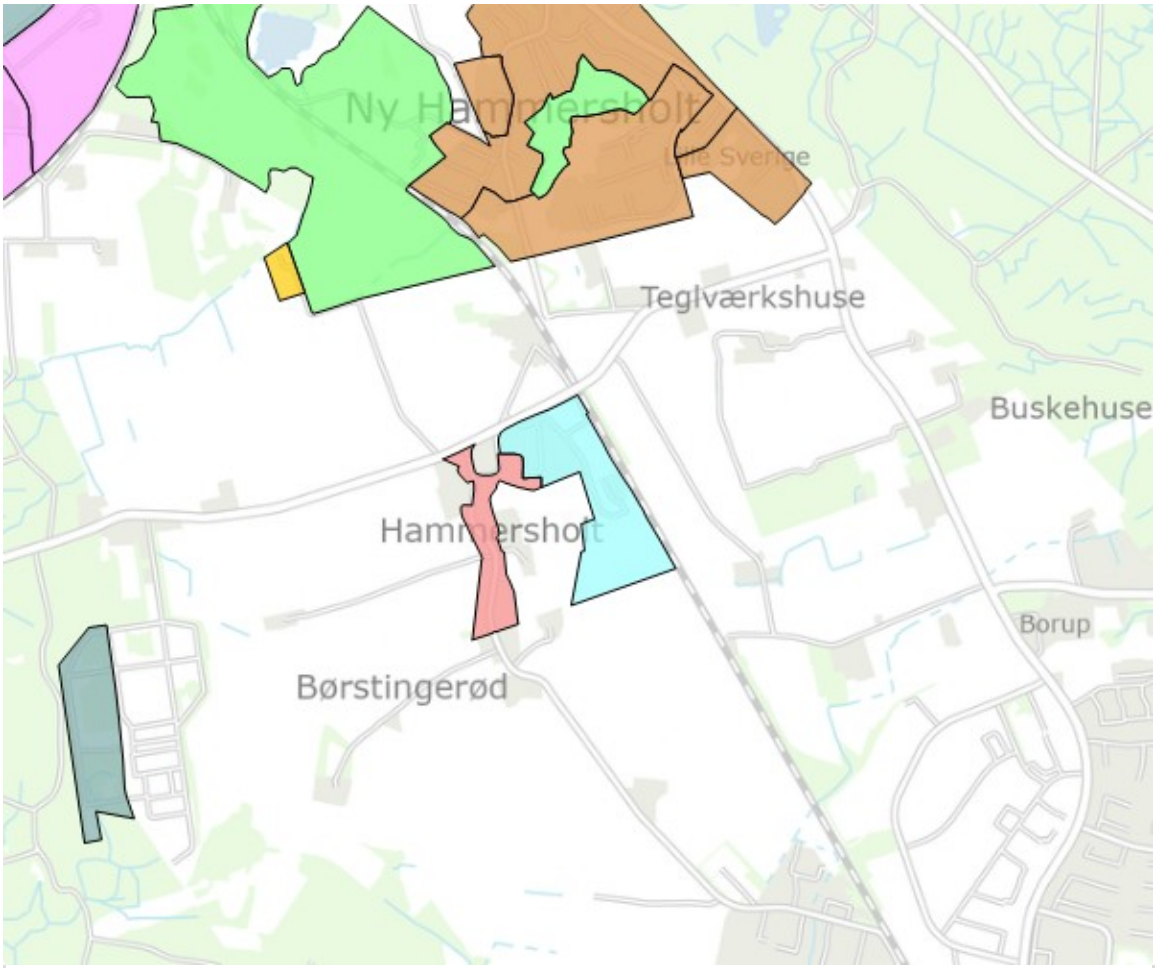
Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der kan etableres cykel- og gangsti

Hammersholt HH



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

HH.B.1 - Ny Hammersholt



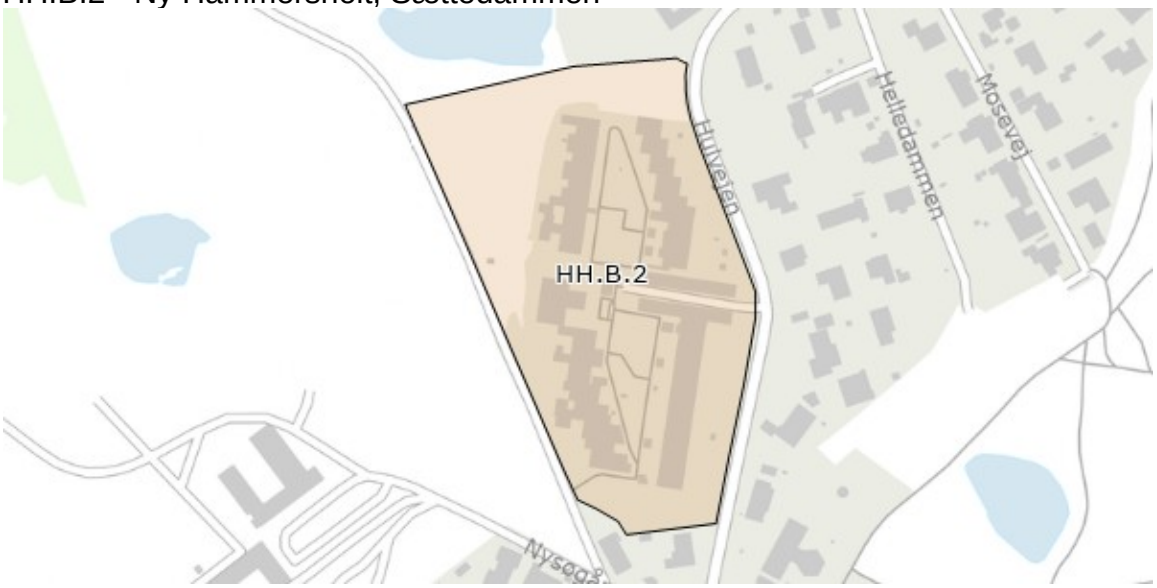
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

HH.B.2 - Ny Hammersholt, Sættedammen



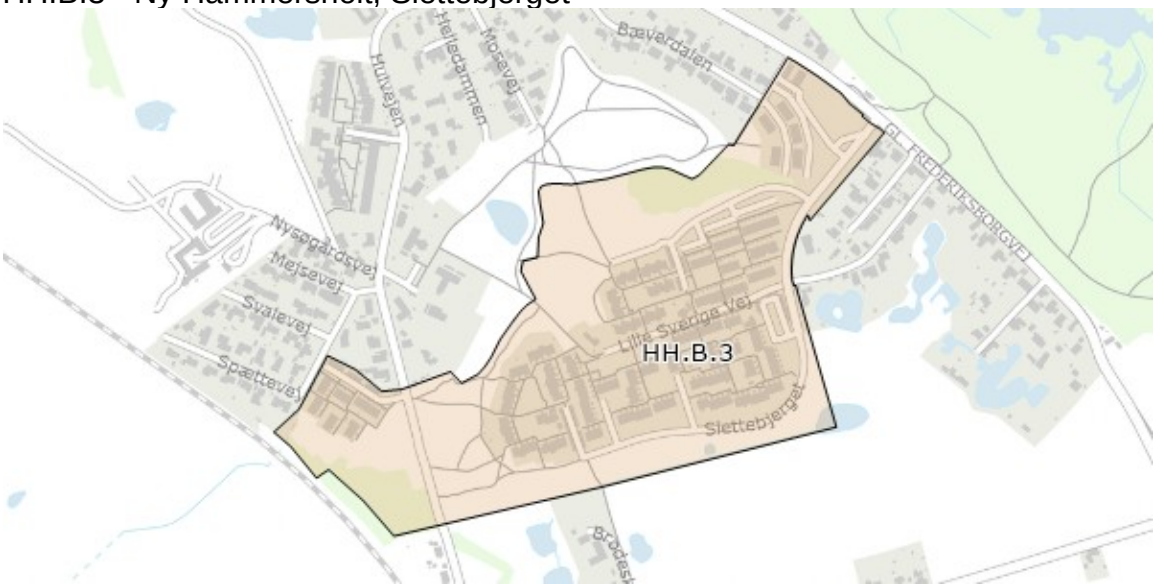
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

HH.B.3 - Ny Hammersholt, Slettebjerget



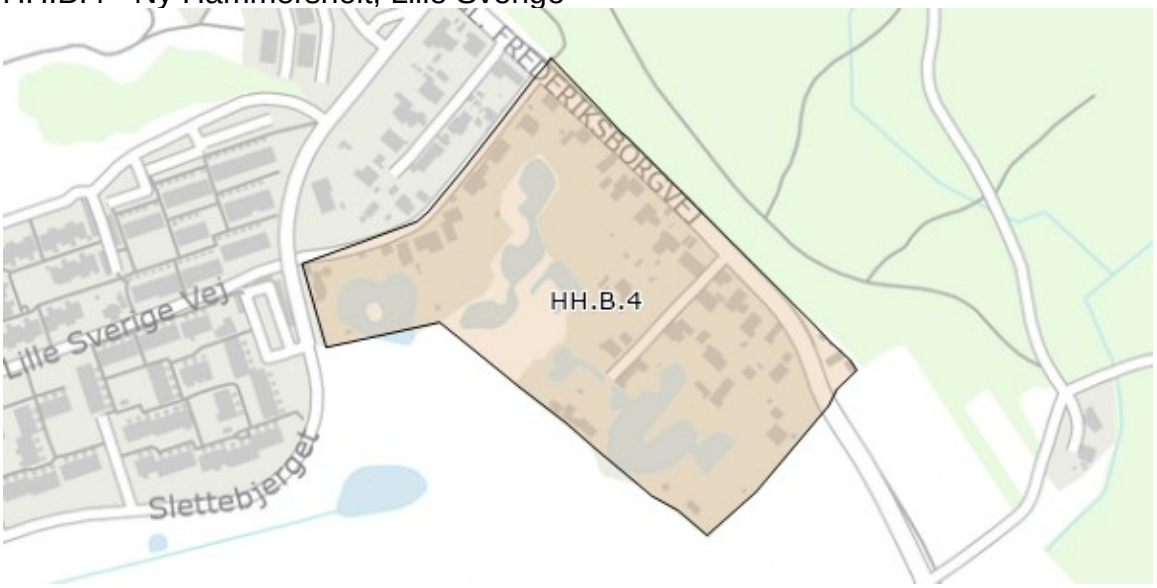
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

HH.B.4 - Ny Hammersholt, Lille Sverige



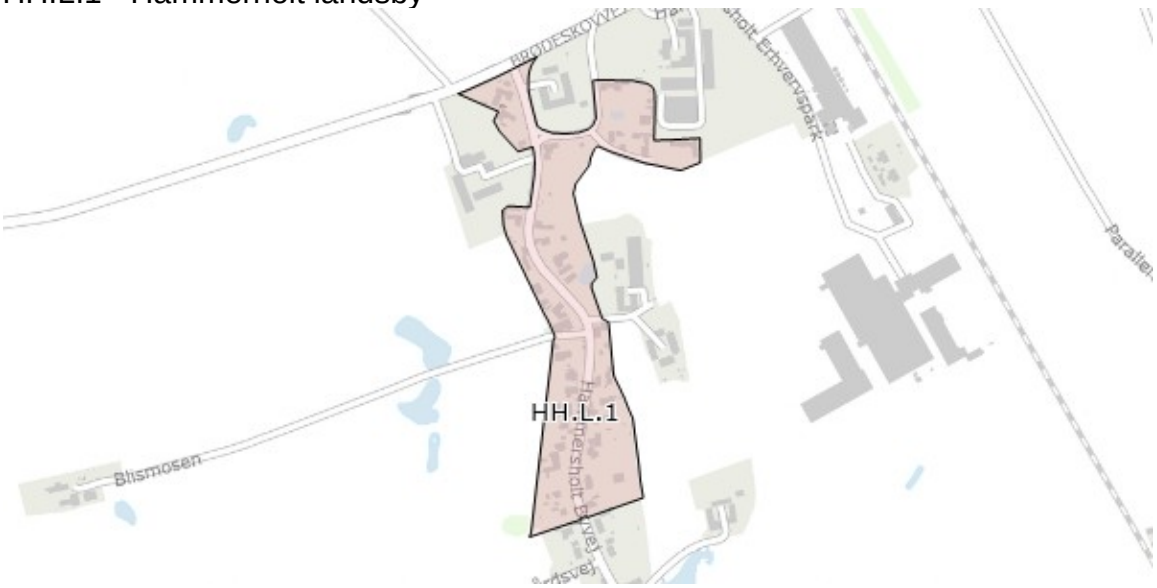
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

HH.L.1 - Hammerholt landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **område til offentlige formål**, **industrielt landbrug**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Se bestemmelser om bebyggelse i landzonebyer i retningslinjerne 1.9.3 - 1.9.10 og 2.1.2 - 2.1.4

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Karakteristisk landsbybebyggelse skal bevares. Ny bebyggelse skal indpasses i landsbymiljøets eksisterende struktur.

HH.L.2 - Hammersholt Teglværk



Anvendelse
Generel anvendelse er **erhvervsområde**
Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **1**

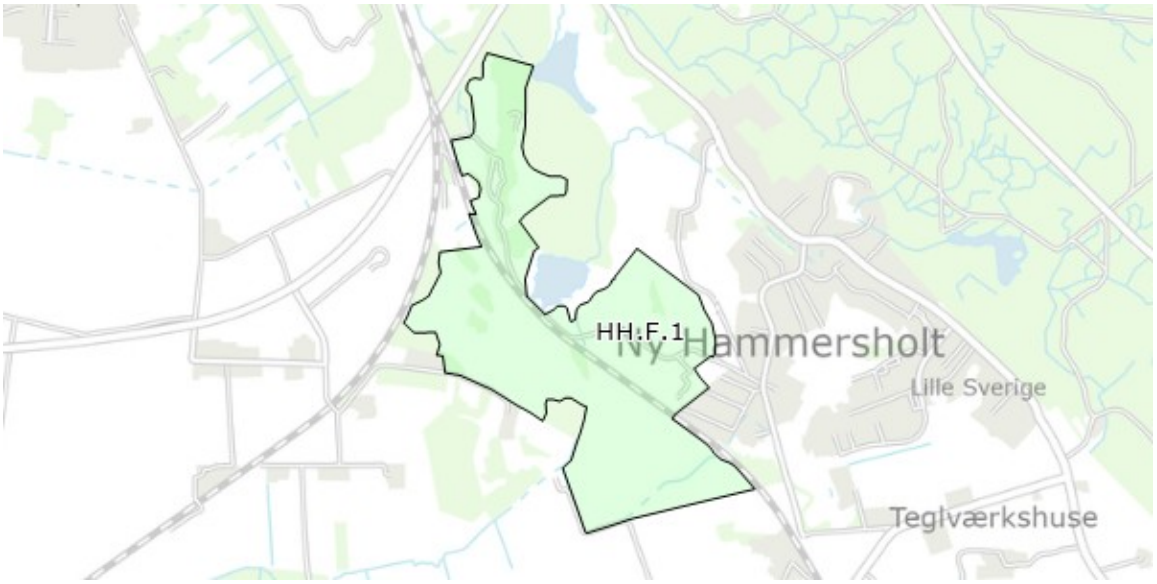
Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

HH.F.1 - Hillerød Golfbane



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **golfbaneanlæg**

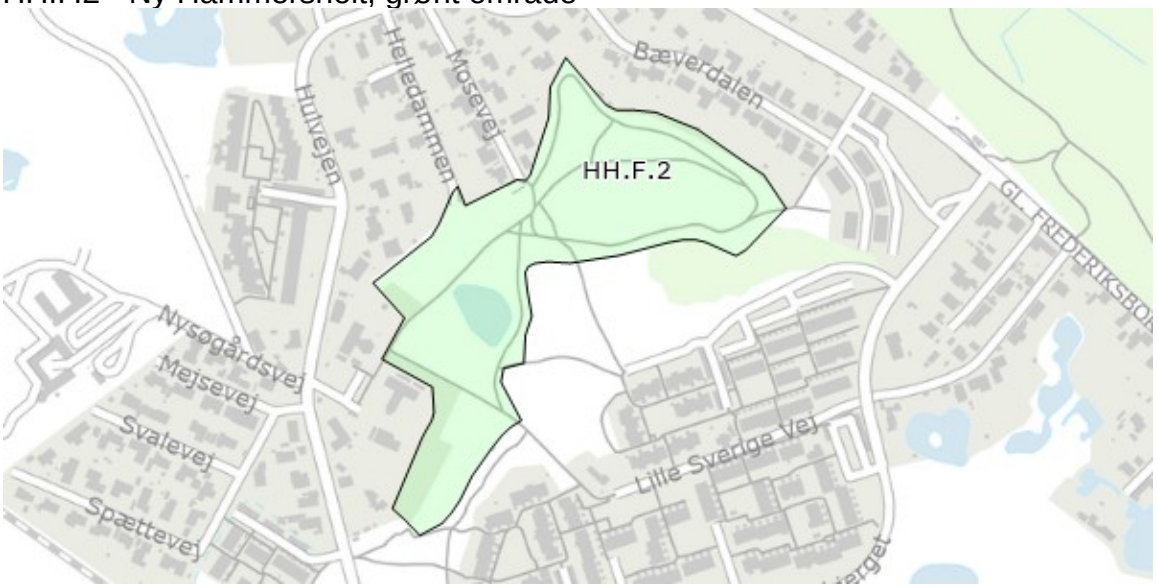
Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der kan kun opføres de til områdets drift nødvendige bygninger

HH.F.2 - Ny Hammersholt, grønt område



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området må ikke bebygges

HH.D.1 - Sjællandske Parkområde



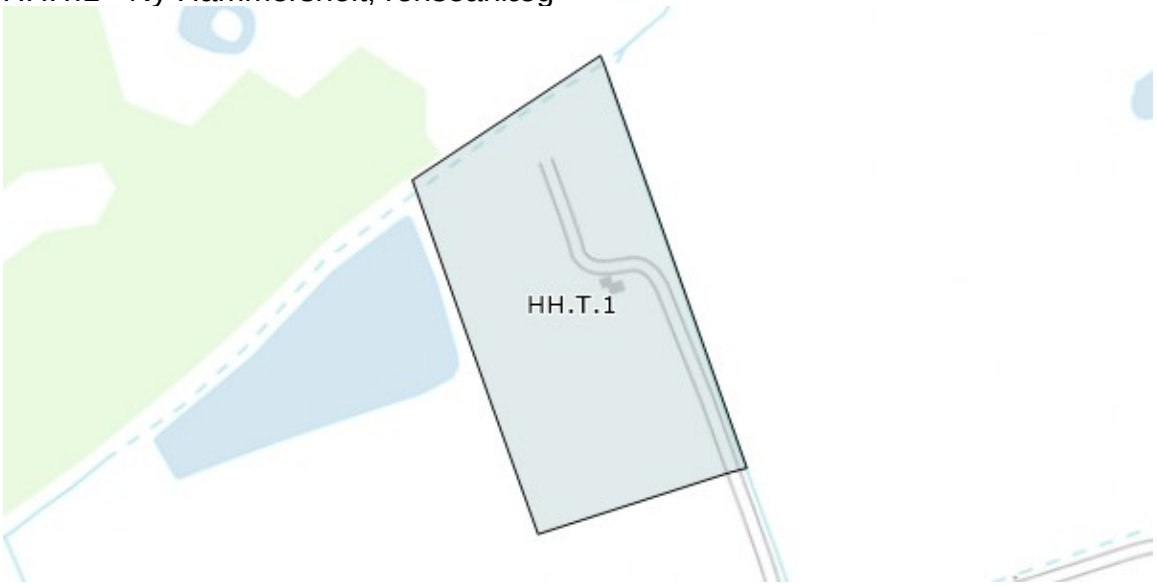
Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **militære anlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

HH.T.1 - Ny Hammersholt, renseanlæg



Anvendelse
Generel anvendelse er **teknisk anlæg**
Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

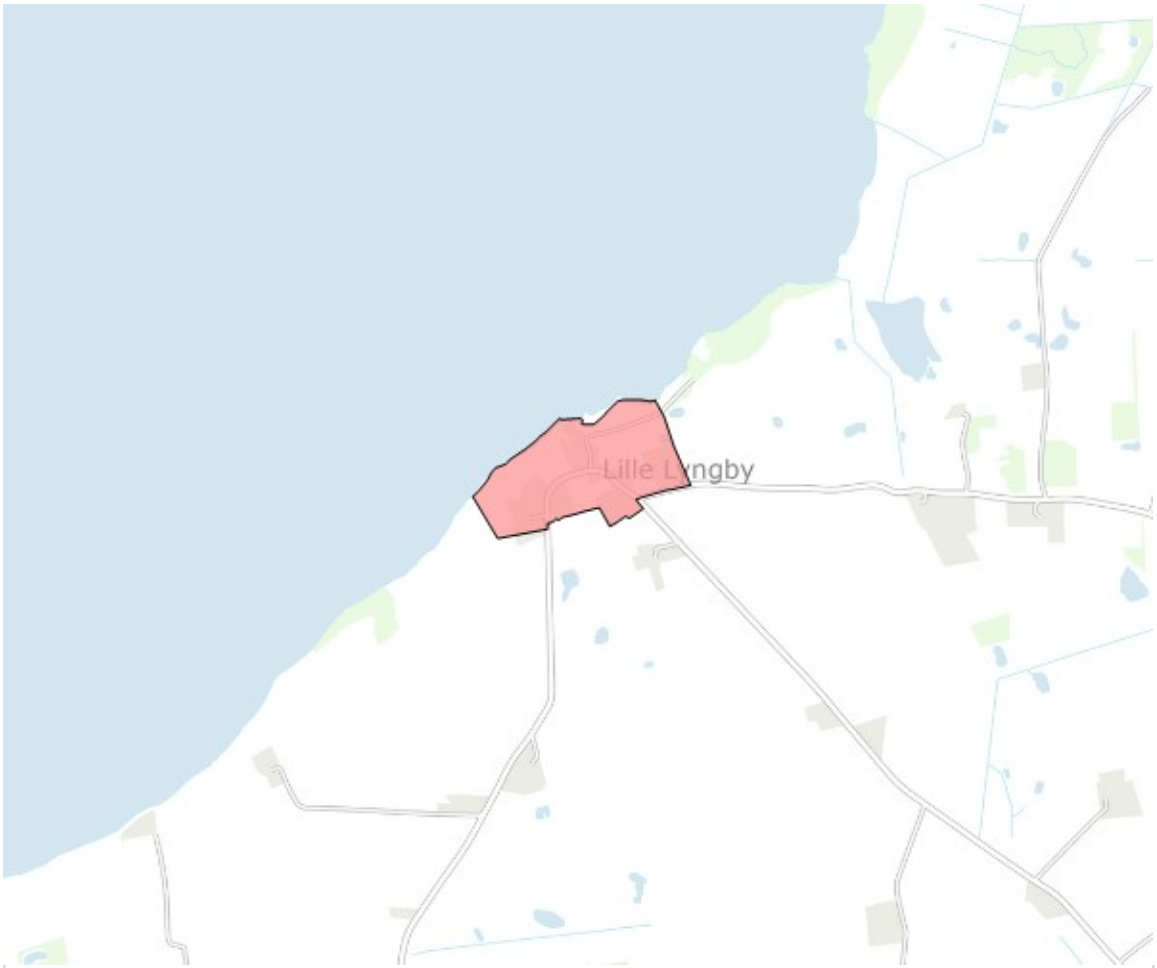
Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang
Der må kun opføres de til områdets drift nødvendige bygninger

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **3**
Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

LI. Lyngby LL



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

LL.L.1 - Ll. Lyngby landsby



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

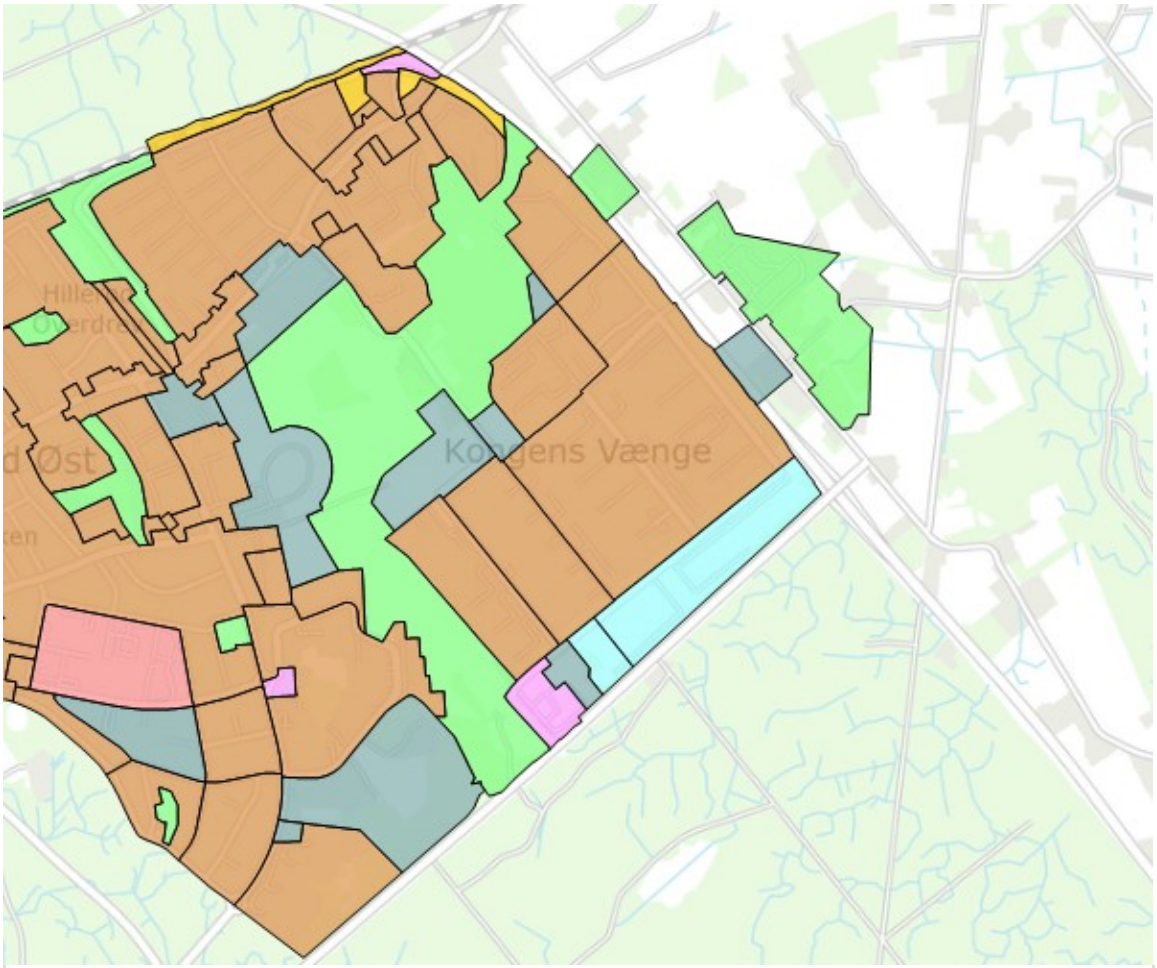
Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **8,5 m**
Se bestemmelser om bebyggelse i landzonebyer i retningslinjerne 1.9.3 - 1.9.10 og 2.1.2 - 2.1.4

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Karakteristisk landsbybebyggelse skal bevares. Ny bebyggelse skal indpasses i landsbymiljøets eksisterende struktur.

Kongens Vænge KV



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

KV.B.1 - Kongens Vænge ved Frødalen



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

KV.B.2 - Kongens Vænge, Smedievej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser
Min. grundstørrelse 800 m2

KV.B.3 - Kongens Vænge, Kongevænget II



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

KV.B.4 - Kongens Vænge, Kongevænget I



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

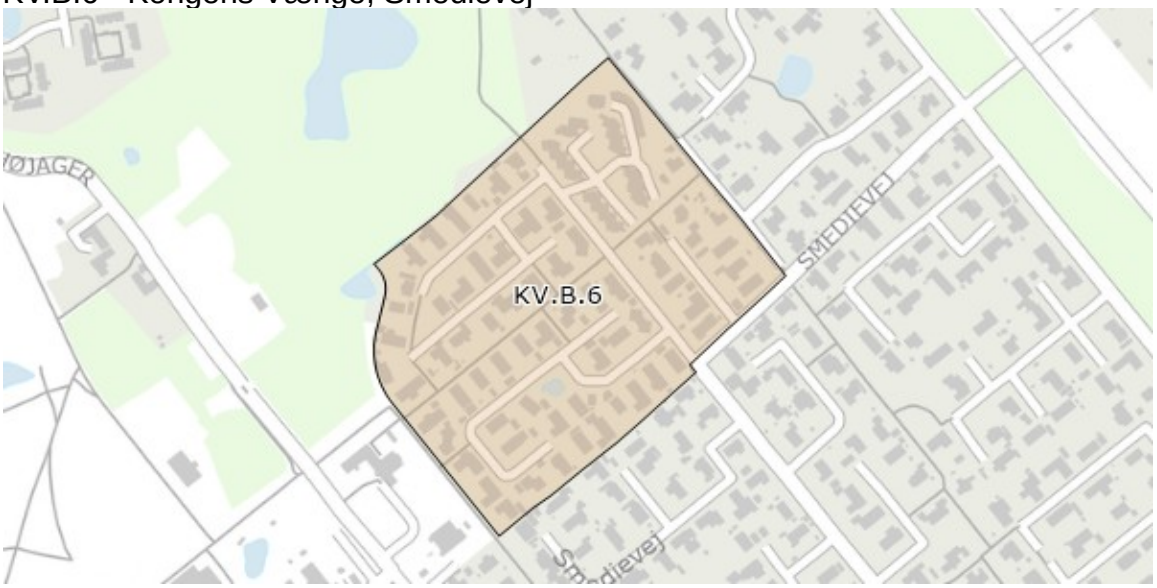
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **4**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Aktivitetscenter kan have en maksimal bebyggelsesprocent på 70

KV.B.6 - Kongens Vænge, Smedievej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **1,5**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

KV.E.1 - Kongens Vænge, erhverv vest



Anvendelse
Generel anvendelse er **erhvervsområde**
Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **1**
Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

KV.E.2 - Kongens Vænge, erhverv øst



Anvendelse
Generel anvendelse er **erhvervsområde**
Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **3**

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **1**
Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

KV.C.1 - Kongens Vænge, lokalcenter Egedam



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **lokalcenter**, **område til offentlige formål**

Der resterer en ramme på 100 m2 til dagligvarer i lokalcenteret.
Maksimal butiksstørrelse er 1.200 m2 for dagligvarebutikker.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

KV.F.1 - Kongens Vænge, ridecenter



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **10,5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

KV.F.2 - Kongens Vænge, den grønne kile i Østbyen



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Skansebakken skal friholdes for bebyggelse. Der må kun opføres de til omårdets drift og anvendelse nødvendige bygninger.

KV.K.1 - Kongens Vænge, kolonihaveområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **koloni- og nyttehaver**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

KV.D.5 - Kongens Vænge 2a



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **døgninstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **4**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

KV.D.1 - Kongens Vænge, Grønnevangkirken



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **14 m**
Kirketårn må max. være 18 m

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

KV.D.2 - Kongens Vænge, Skanseskolen



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

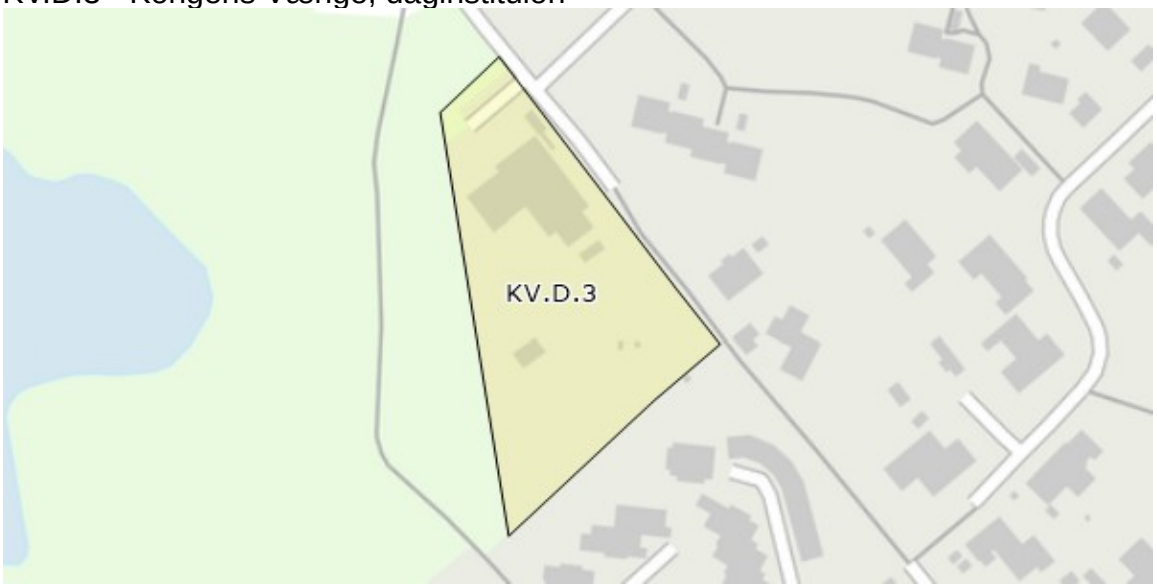
Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

KV.D.3 - Kongens Vænge, daginstituion



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

KV.D.4 - Karlebo Gl. Skole



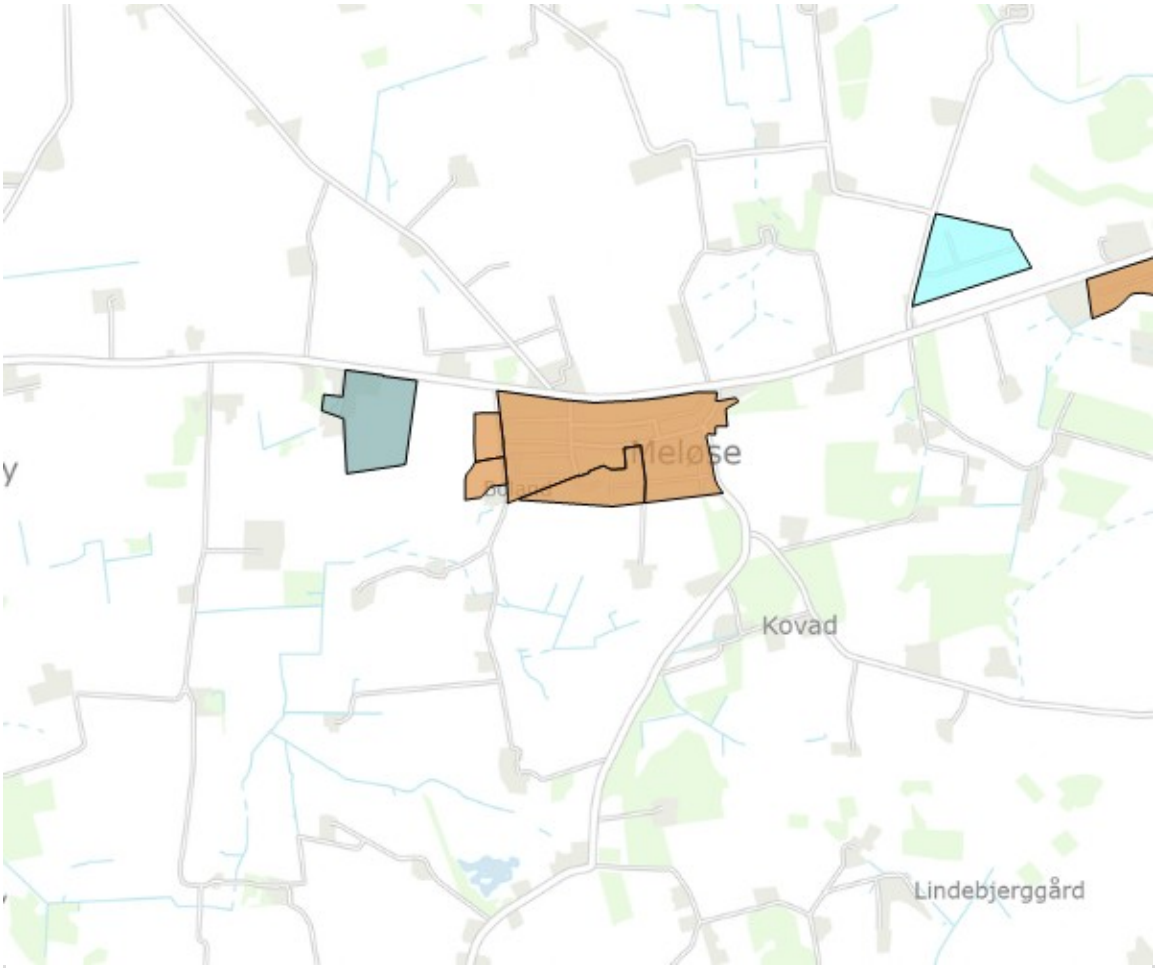
Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

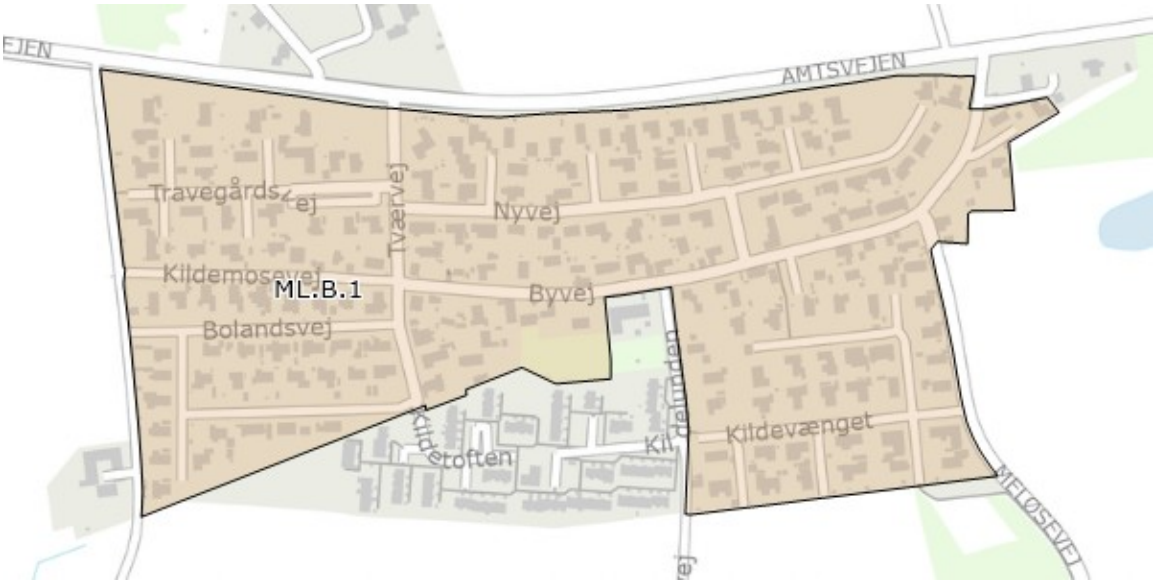
Meløse ML



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

ML.B.1 - Meløse



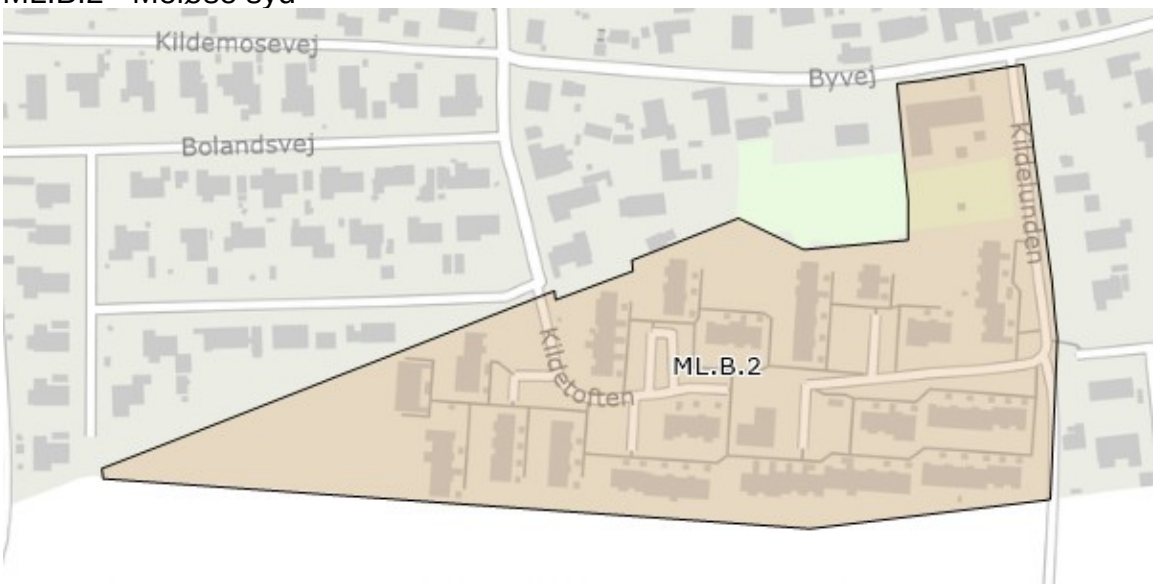
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

ML.B.2 - Meløse syd



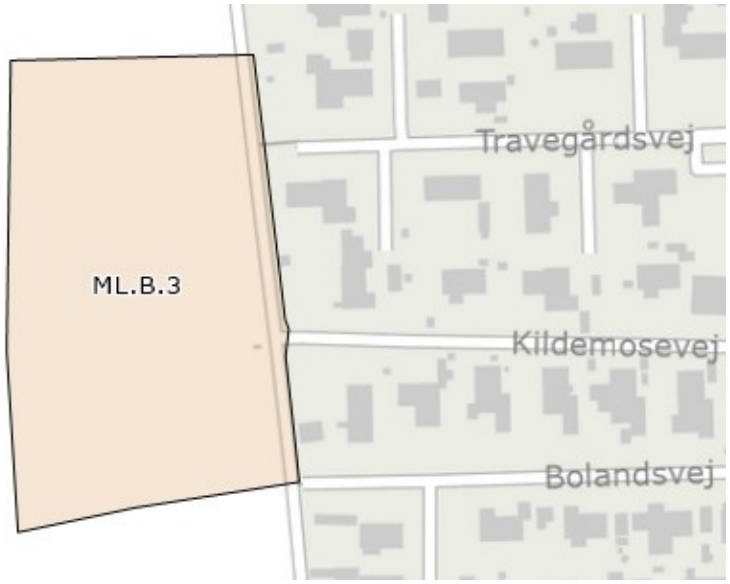
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2,5**
Maksimal højde er **12 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ML.B.3 - Meløse vest I



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Området skal overføres til byzone

ML.B.4 - Meløse vest II



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Området skal overføres til byzone

ML.L.1 - Solparken



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **8,5 m**
Se bestemmelser om bebyggelse i landzonebyer i retningslinjerne 1.9.3 - 1.9.10 og 2.1.2 - 2.1.4

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

ML.E.1 - Meløse erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

ML.D.1 - Ll. Lyngby Skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **sundhedsinstitutioner**

Offentlig service, uddannelse, kulturelle og sociale formål og fritidsaktiviteter samt tekniske anlæg

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale etageareal er **7000 m2**, beregnet for området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der må maksimalt opføres 7000 m² bygning. Tanke må maksimalt have en højde på 15 m og skorstene en maksimal højde på 30 m.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

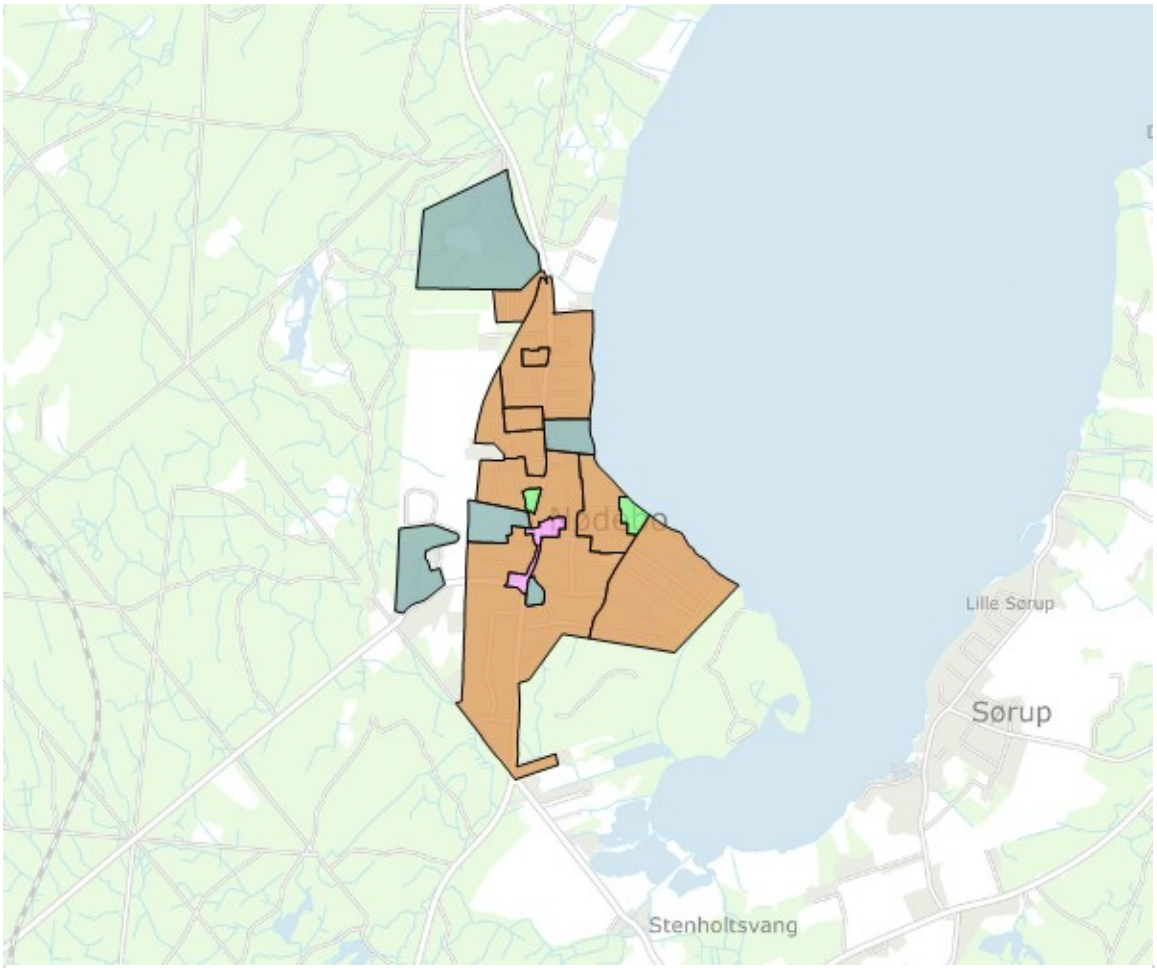
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området fastholdes i landzone.

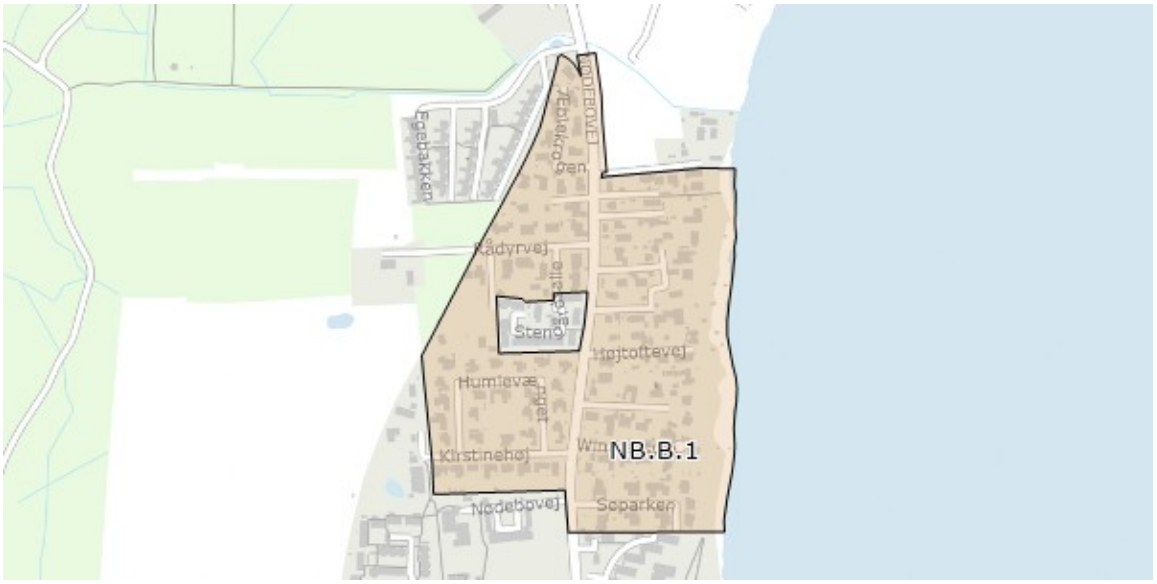
Nødebo - NB



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

NB.B.1 - Nødebo nord



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

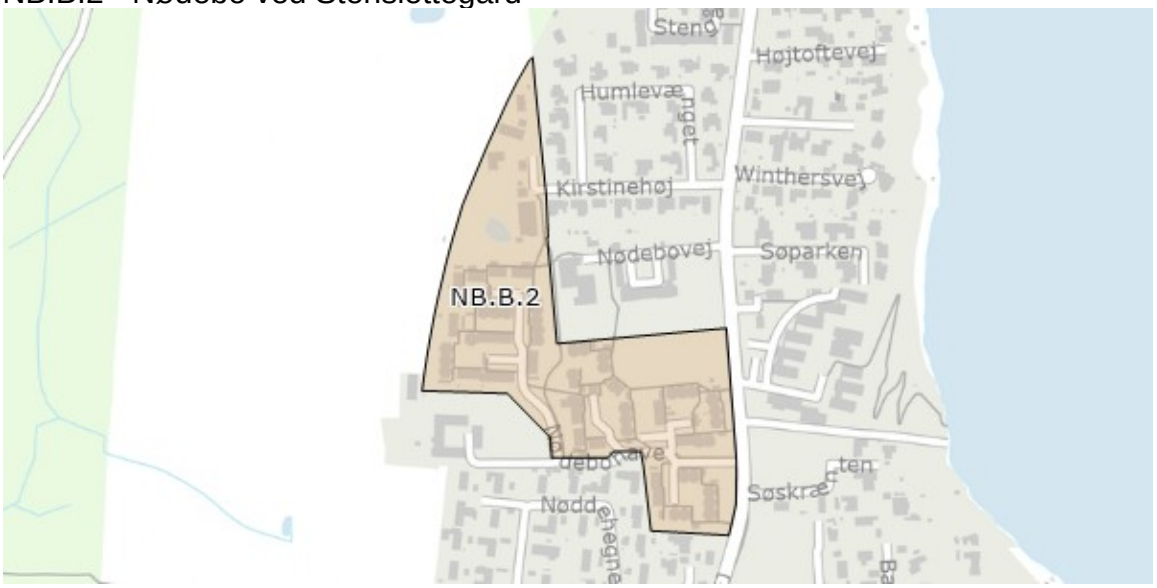
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser
Min. grundstørrelse 800 m2

NB.B.2 - Nødebo ved Stenslettegård



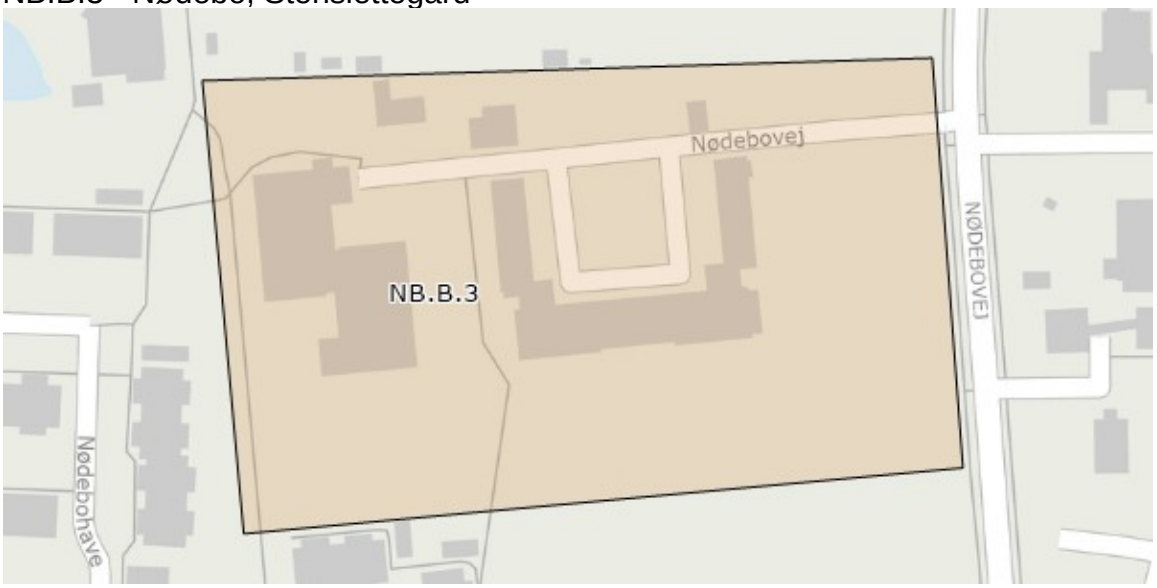
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NB.B.3 - Nødebo, Stenslettegård



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

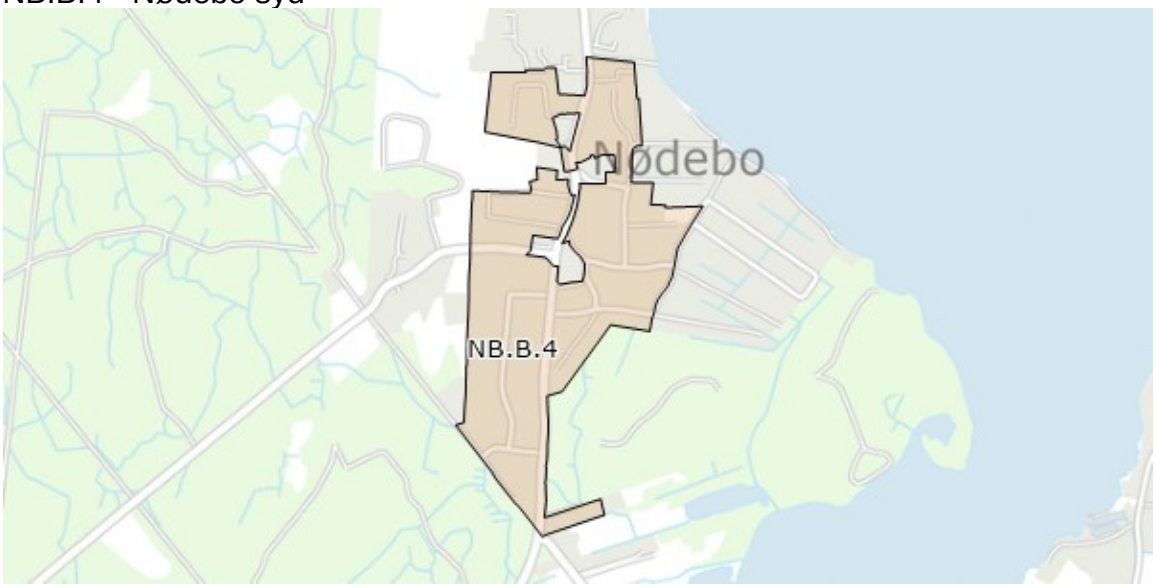
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Eksisterende hovedbygning i 3 etager samt sidefløjene skal bevares

NB.B.4 - Nødebo syd



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

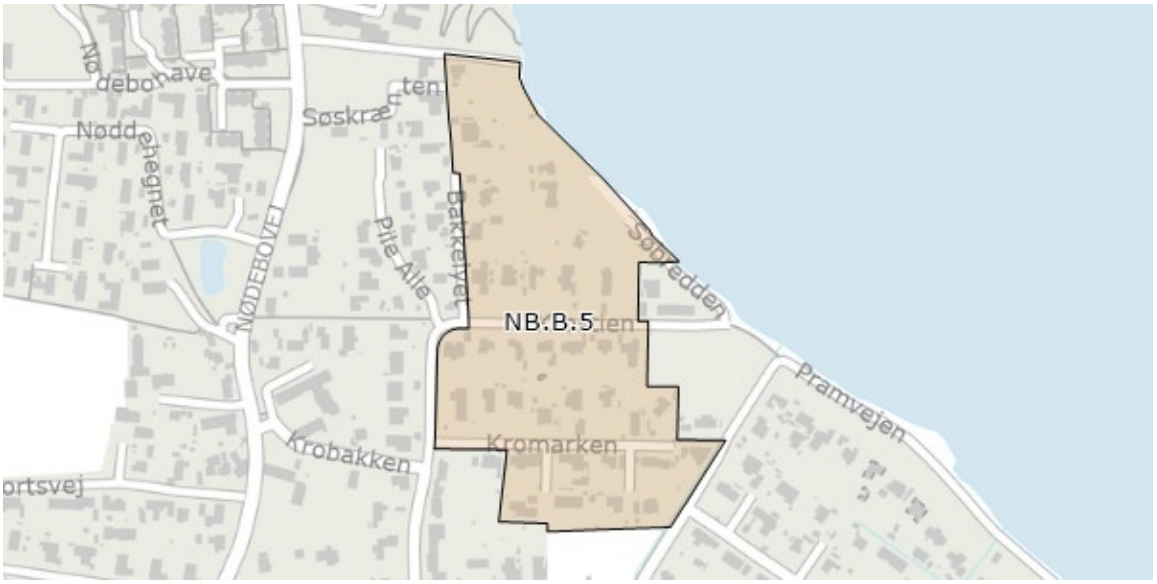
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser
Min. grundstørrelse 800 m2

NB.B.5 - Nødebo øst



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

NB.B.6 - Nødebo, Egebakken



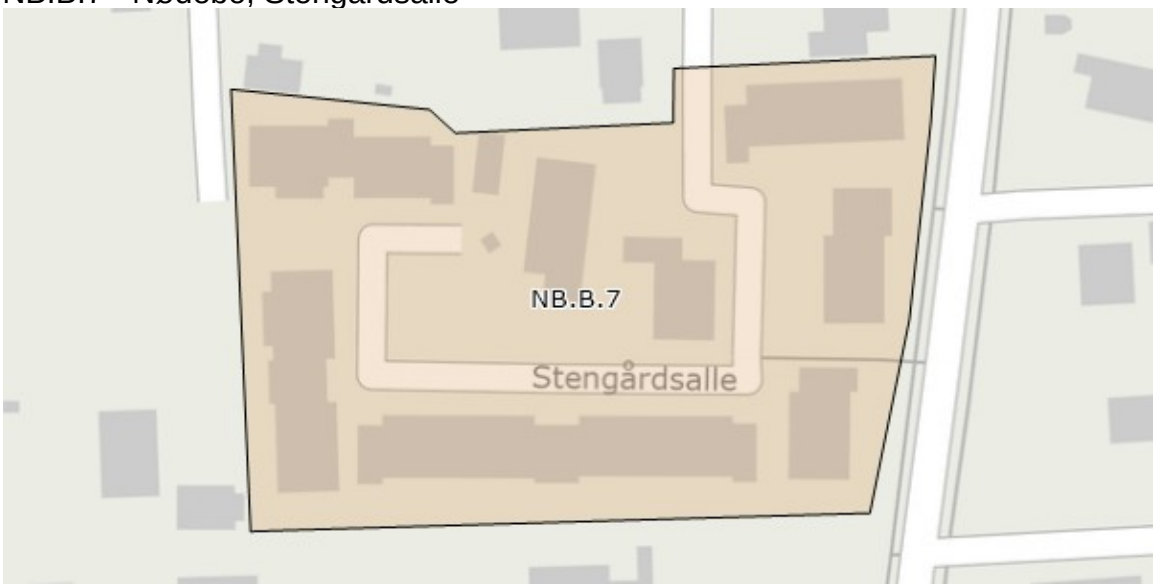
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NB.B.7 - Nødebo, Stengårdsallé



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

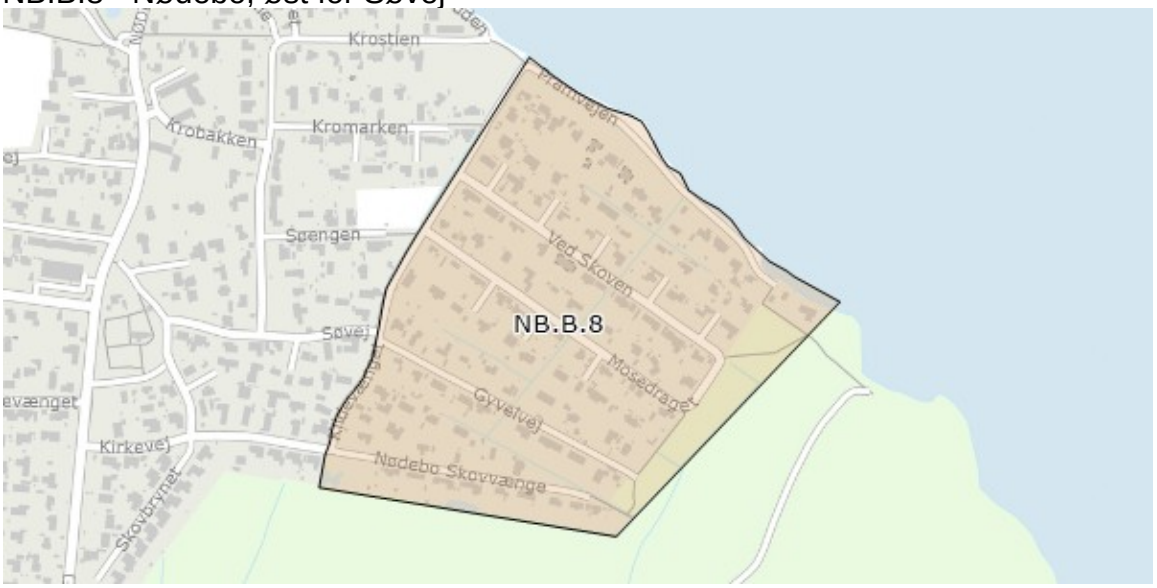
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **300 m2**

Særlige bestemmelser
Min. grundstørrelse 300 m2

NB.B.8 - Nødebo, øst for Søvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Hillerød Kommune har mulighed for, i et tidsrum på op til 24 måneder fra ikrafttrædelsen af Fingerplan 2017, ved lokalplan at overføre om-rådet til byzone.

NB.C.1 - Nødebo, centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **lokalcenter**, **område til offentlige formål**

Der resterer en ramme på 500 m2 til dagligvarer i lokalcenteret.
Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 1.200 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NB.F.1 - Nødebo, gadekær



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området må ikke bebygges

NB.F.2 - Nødebo ved Esrum sø



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

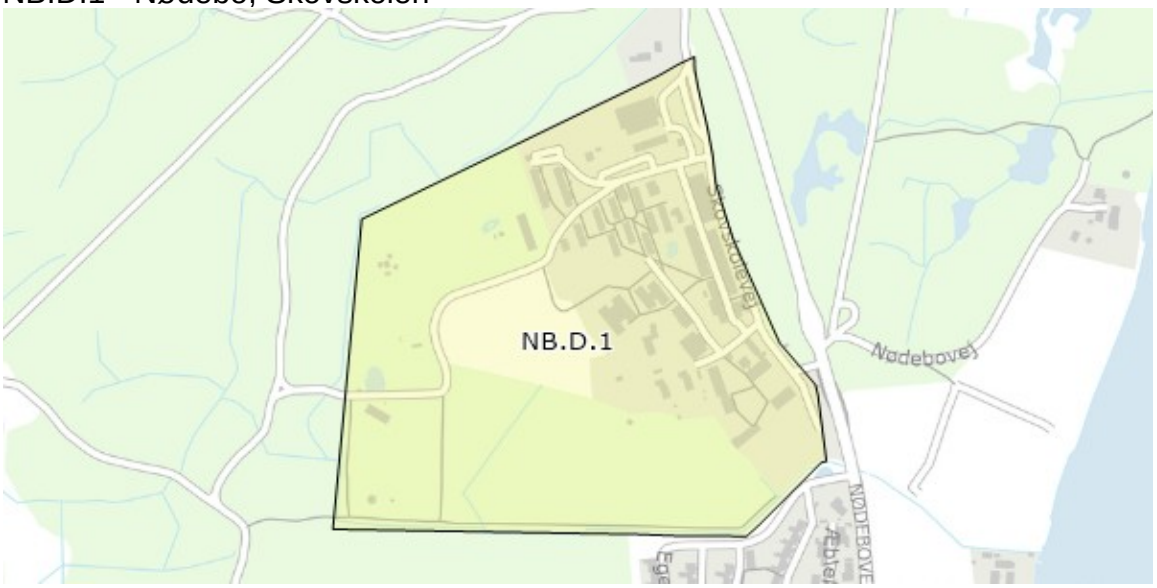
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må kun opføres de til områdets drift nødvendige bygninger

NB.D.1 - Nødebo, Skovskolen



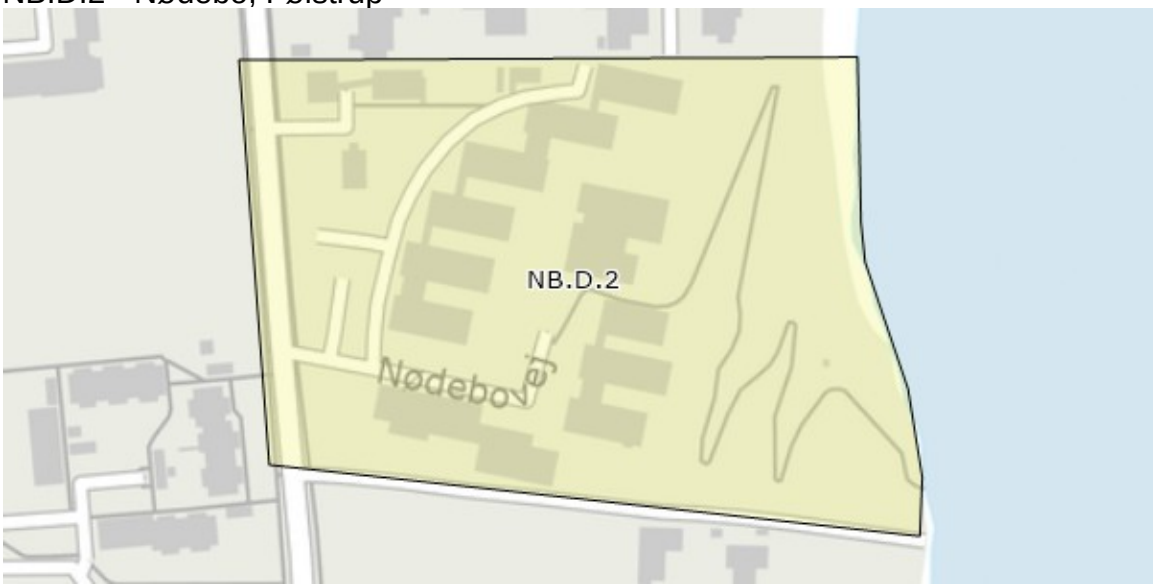
Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NB.D.2 - Nødebo, Følstrup



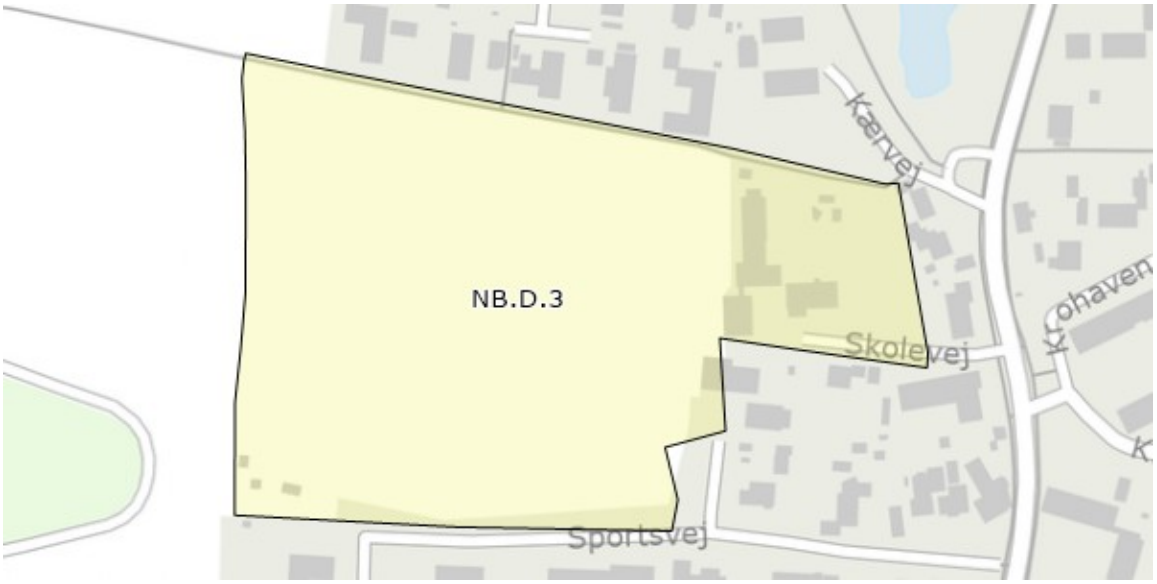
Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **døgninstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NB.D.3 - Nødebo Skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **kulturelle institutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NB.D.4 - Nødebo Kirke



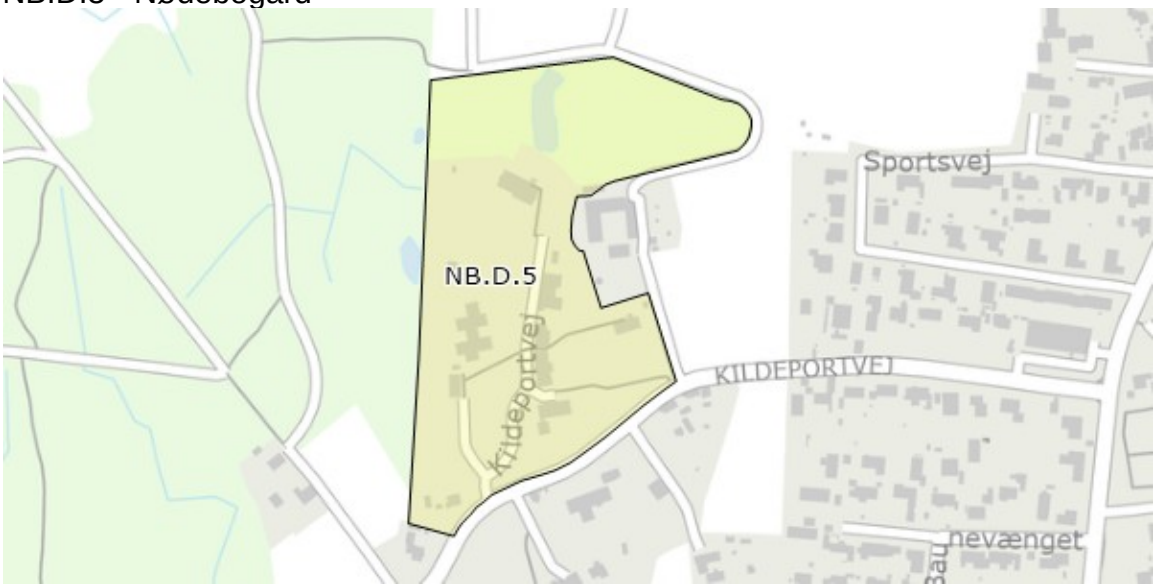
Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NB.D.5 - Nødebogård



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **uddannelsesinstitutioner**, **døgninstitutioner**

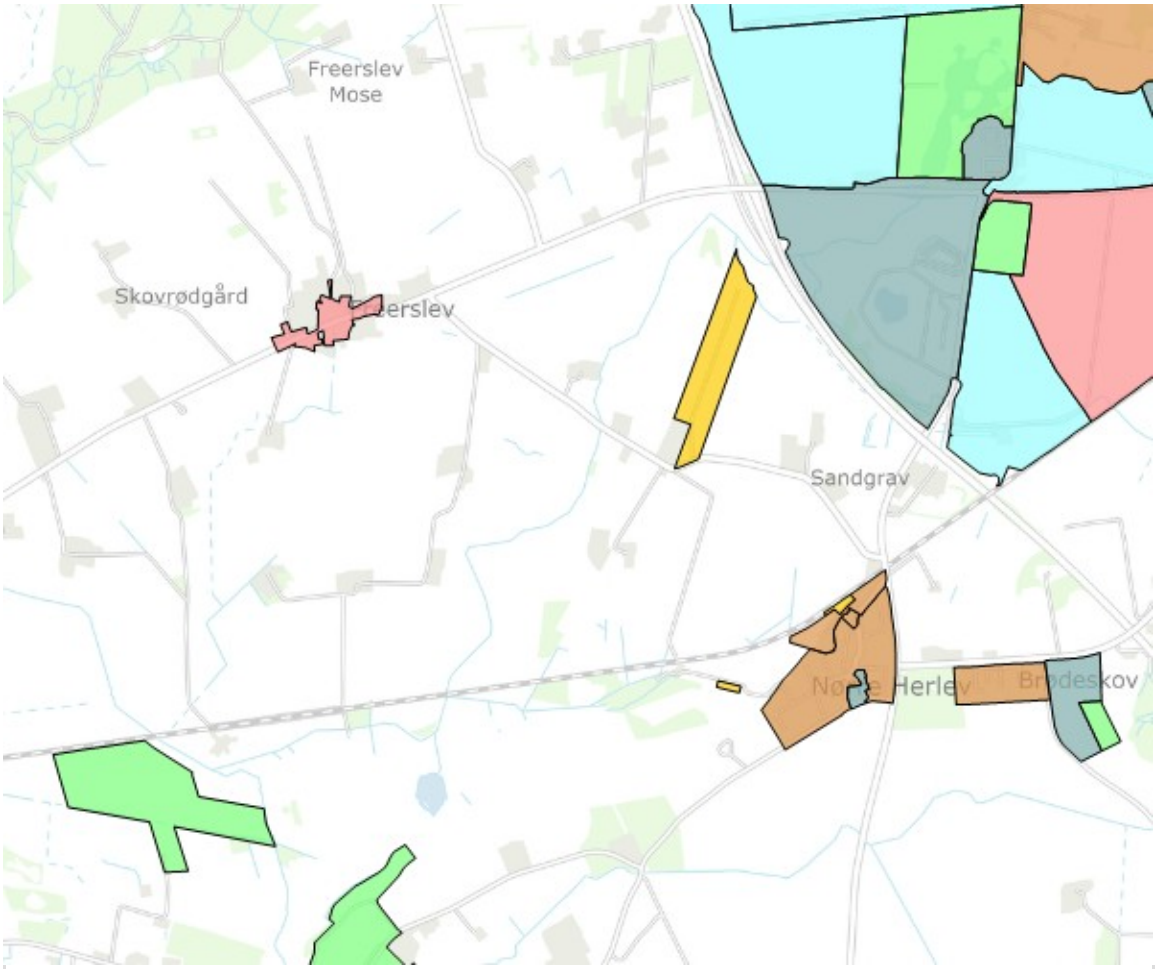
Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Dog må Nødebogård være i 2 etager

Nr. Herlev og Freerslev NH.FL



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

NH.FL.B.1 - Nr. Herlev ved Gadekæret



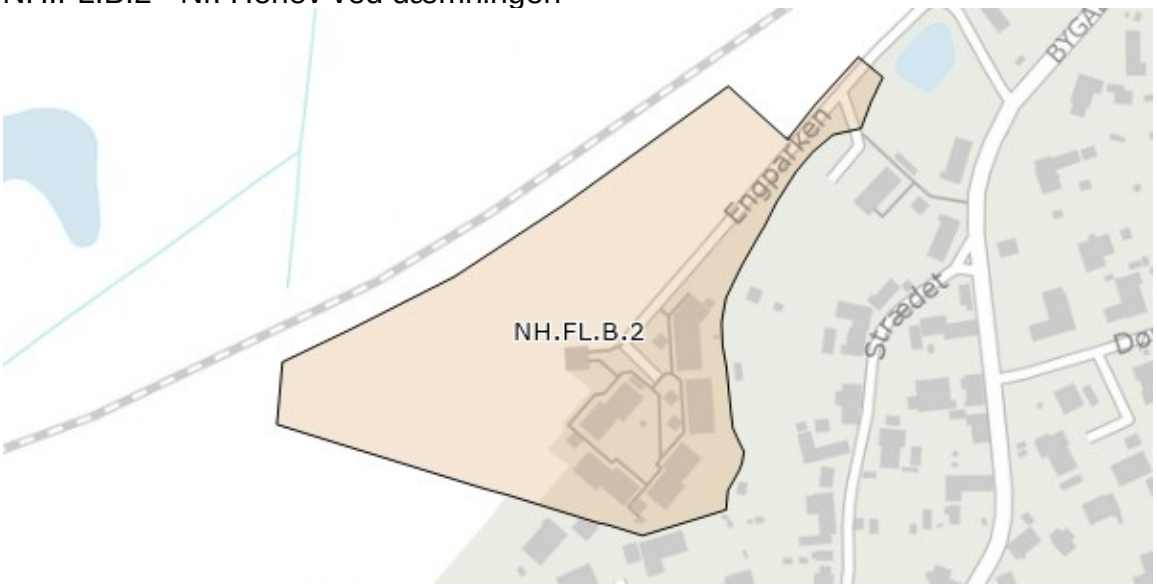
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NH.FL.B.2 - Nr. Herlev ved dæmningen



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NH.FL.B.3 - Nr.Herlev



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

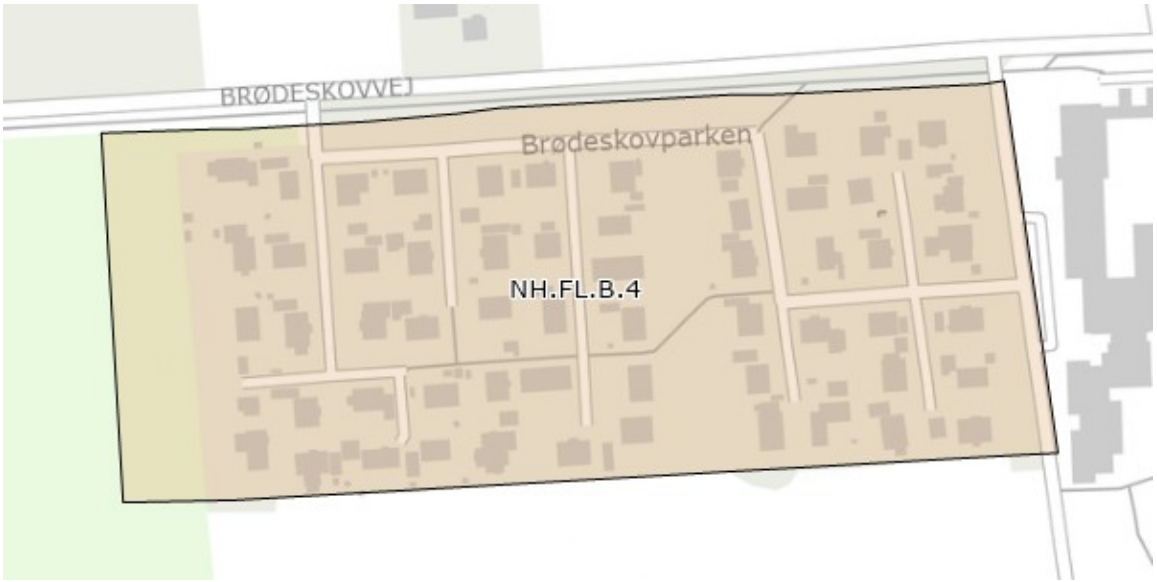
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser
Min. grundstørrelse 800 m2

NH.FL.B.4 - Brødeskov



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

NH.FL.B.5 - Nr. Herlev ved banen



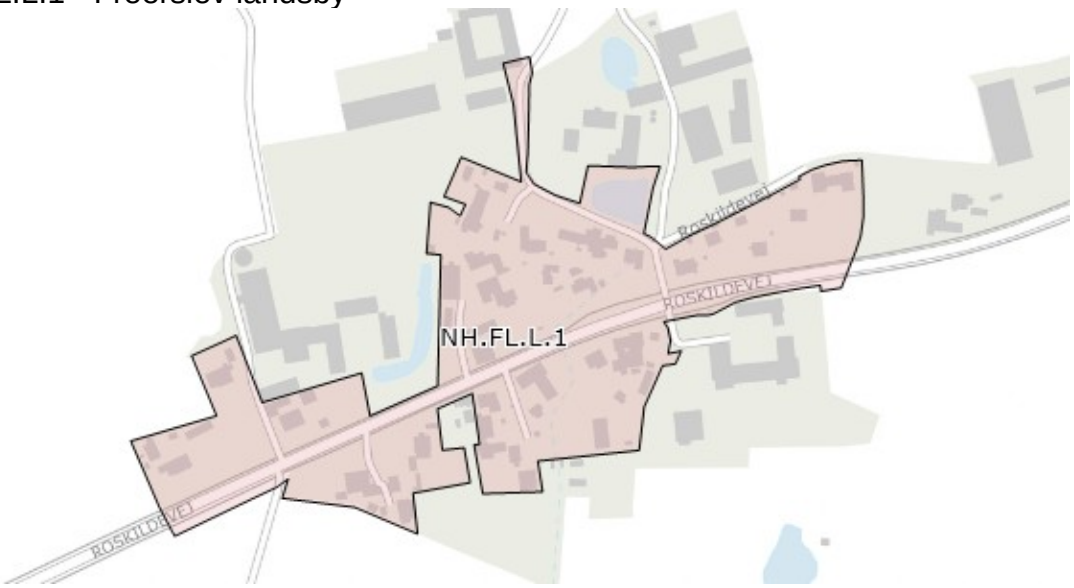
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NH.FL.L.1 - Freerslev landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **område til offentlige formål**, **industrielt landbrug**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Se bestemmelser om bebyggelse i landzonebyer i retningslinjerne 1.9.3 - 1.9.10 og 2.1.2 - 2.1.4

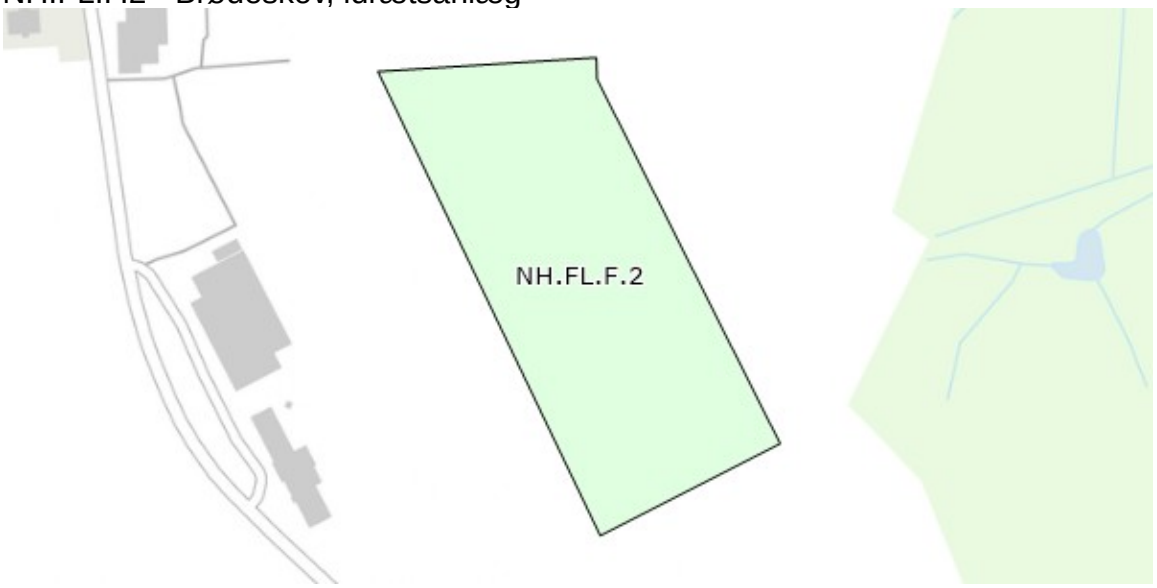
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Karakteristisk landsbybebyggelse skal bevares. Ny bebyggelse skal indpasses i landsbymiljøets eksisterende struktur.

NH.FL.F.2 - Brødeskov, idrætsanlæg



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området må ikke bebygges

NH.FL.F.1 - Hanebjerg skydebane



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **støjende fritidsanlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Ved områdets disponering og bebyggelse skal der tages hensyn til den tilgrænsende Attermose

NH.FL.D.1 - Nr. Herlev Kirke



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NH.FL.D.2 - Brødeskov Skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **kulturelle institutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af området som helhed

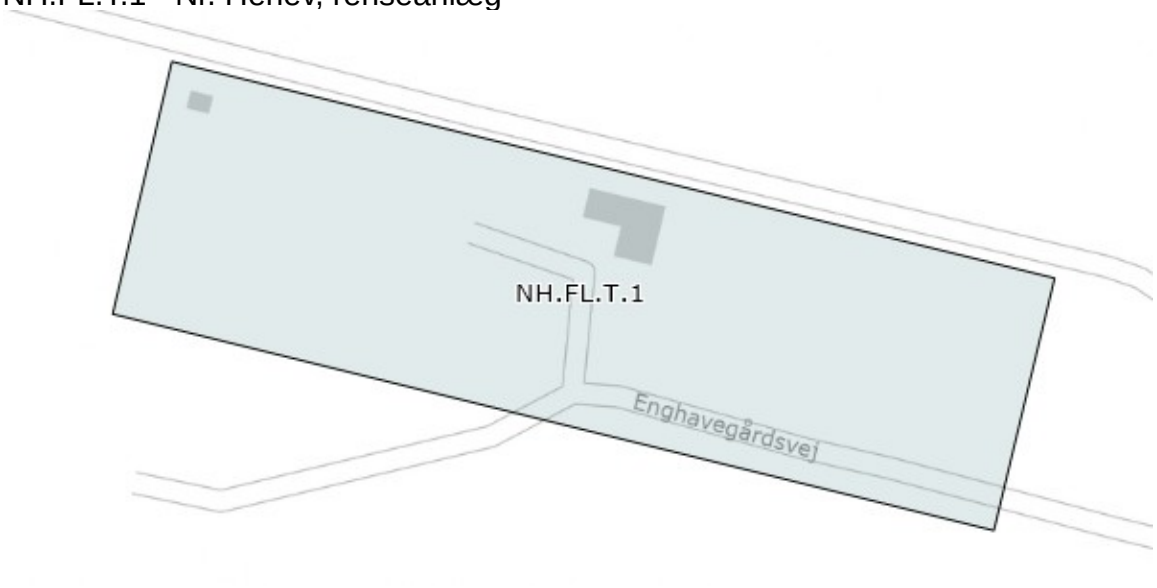
Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **10,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NH.FL.T.1 - Nr. Herlev, renseanlæg



Anvendelse
Generel anvendelse er **teknisk anlæg**
Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **3**
Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NH.FL.T.2 - Vindmøller ved Hillerødmotorvejen



Anvendelse
Generel anvendelse er **teknisk anlæg**
Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**
Der er planlagt **0 megawatt** for vindmølleområdet

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal højde er **80 m**

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der kan maksimalt opføres 3 vindmøller med en totalhøjde på maksimalt 80 m

NH.FL.T.3 - Nr. Herlev, Brødeskov Station



Anvendelse
Generel anvendelse er **teknisk anlæg**
Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**

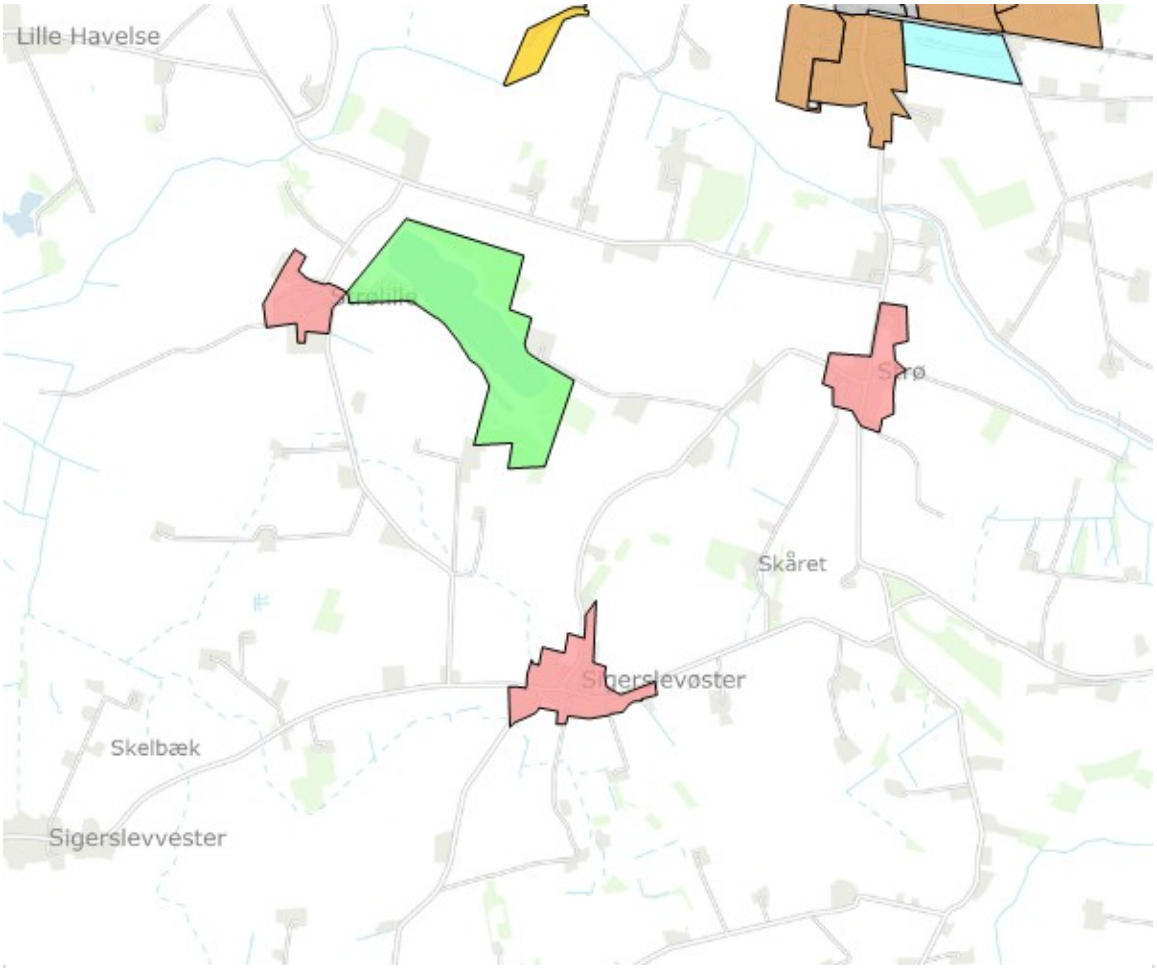
Generelle anvendelsesbestemmelser
Der må opføres de til områdets drift nødvendige bygninger og installationer.

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Sigerslevøster, Strø og Strølille SØ.ST.SL



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

SØ.ST.SL.L.1 - Strølille landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **område til offentlige formål**, **industrielt landbrug**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Se bestemmelser om bebyggelse i landzonebyer i retningslinjerne 1.9.3 - 1.9.10 og 2.1.2 - 2.1.4

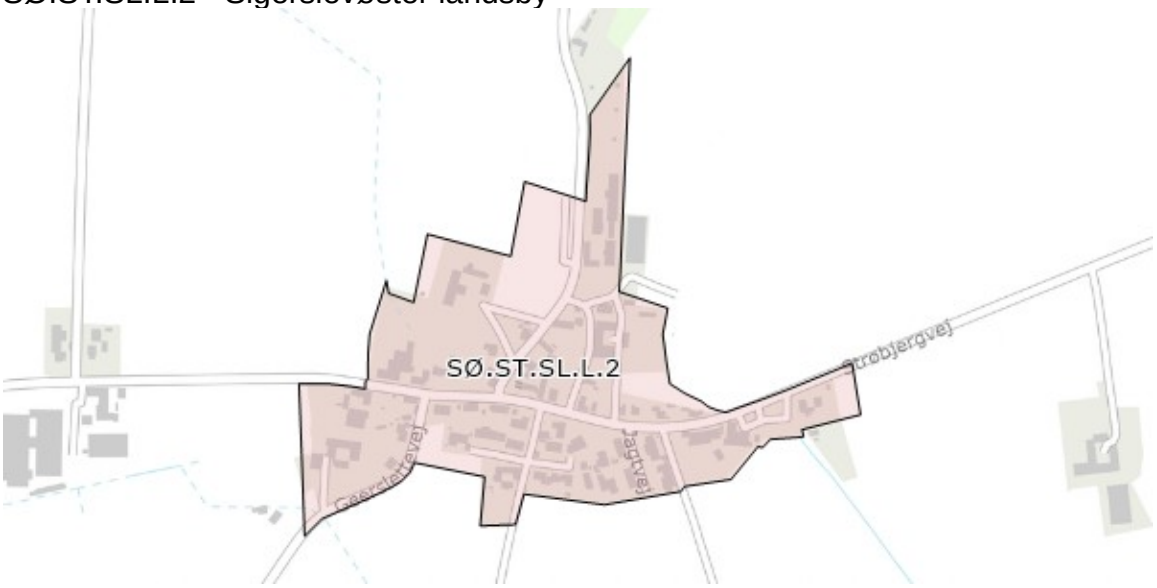
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Karakteristisk landsbybebyggelse skal bevares. Ny bebyggelse skal indpasses i landsbymiljøets eksisterende struktur.

SØ.ST.SL.L.2 - Sigerslevøster landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **område til offentlige formål**, **industrielt landbrug**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Se bestemmelser om bebyggelse i landzonebyer i retningslinjerne 1.9.3 - 1.9.10 og 2.1.2 - 2.1.4

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Karakteristisk landsbybebyggelse skal bevares. Ny bebyggelse skal indpasses i landsbymiljøets eksisterende struktur.

SØ.ST.SL.L.3 - Strø landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **område til offentlige formål**, **industrielt landbrug**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Se bestemmelser om bebyggelse i landzonebyer i retningslinjerne 1.9.3 - 1.9.10 og 2.1.2 - 2.1.4

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Karakteristisk landsbybebyggelse skal bevares. Ny bebyggelse skal indpasses i landsbymiljøets eksisterende struktur.

SØ.ST.SL.F.1 - Strølille, fiskedamme



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

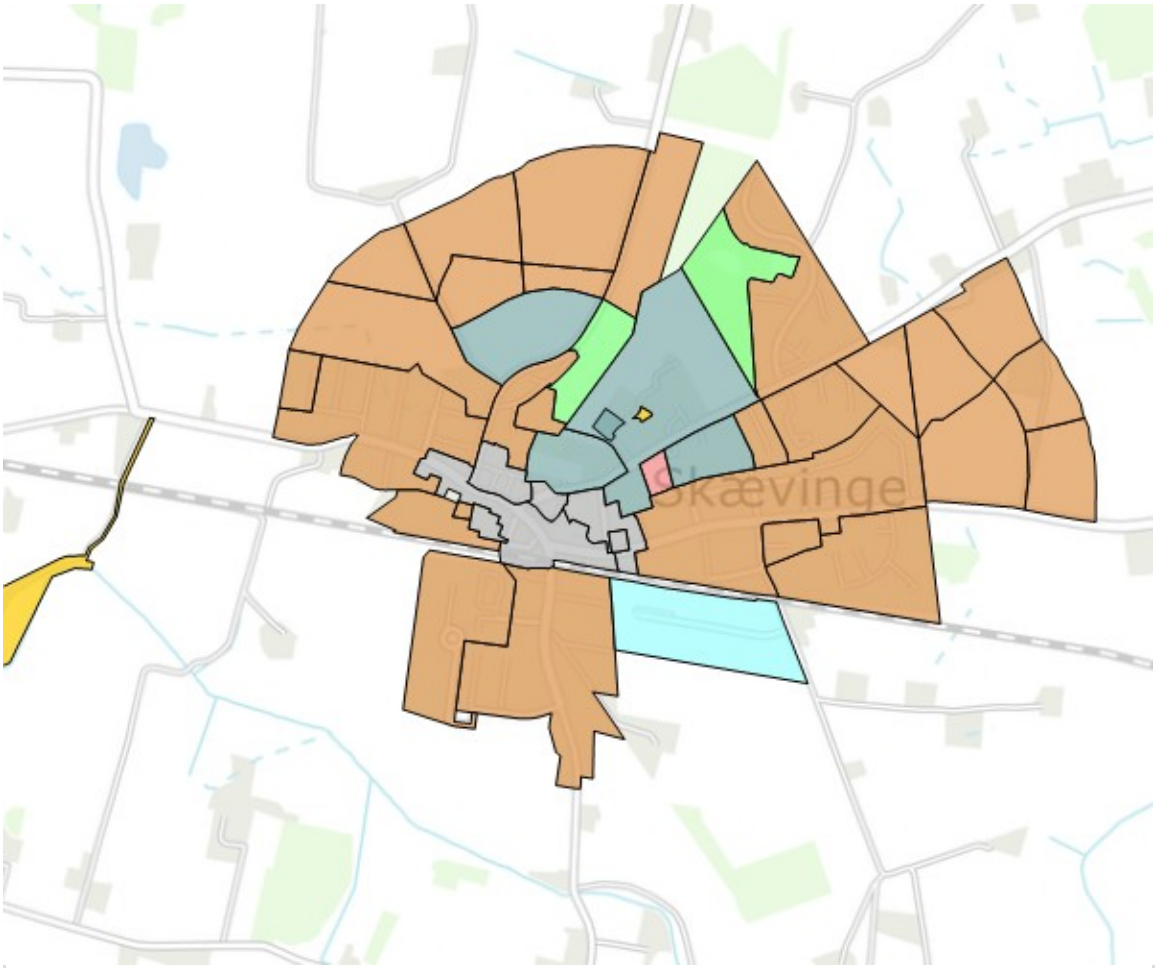
Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området er omfattet af naturgenopretningsplan

Skævinge SV



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

SV.B.1 - Skævinge syd



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

SV.B.10 - Skævinge, Gersegården



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

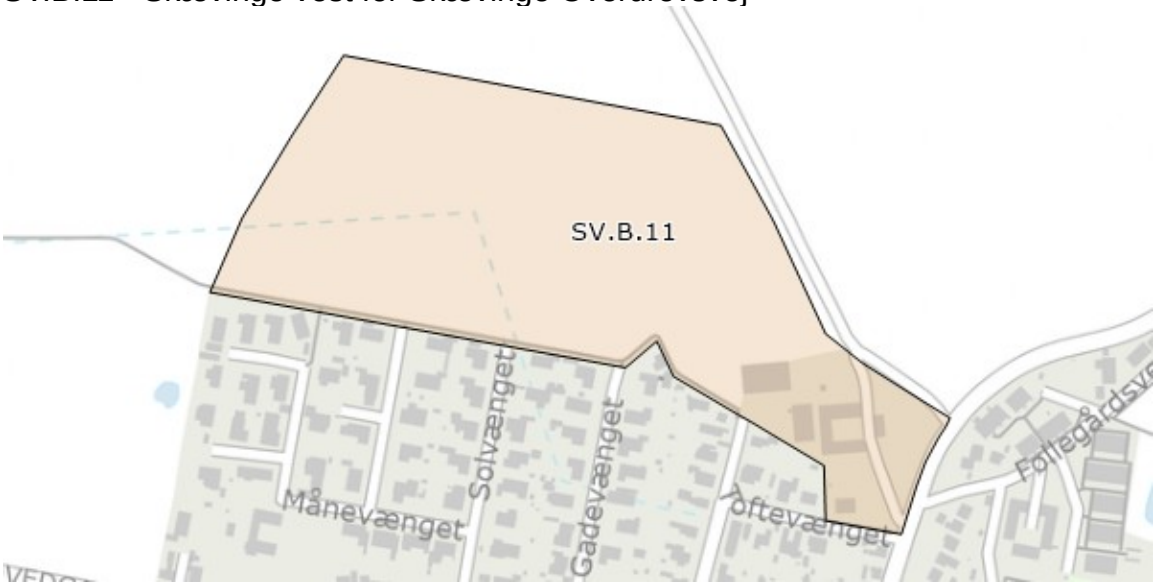
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

SV.B.11 - Skævinge vest for Skævinge Overdrevsvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

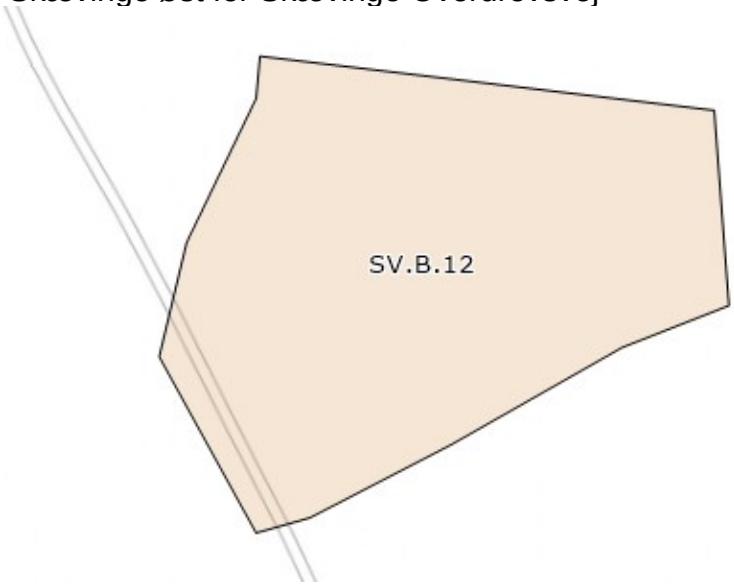
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

SV.B.12 - Skævinge øst for Skævinge Overdrevsvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

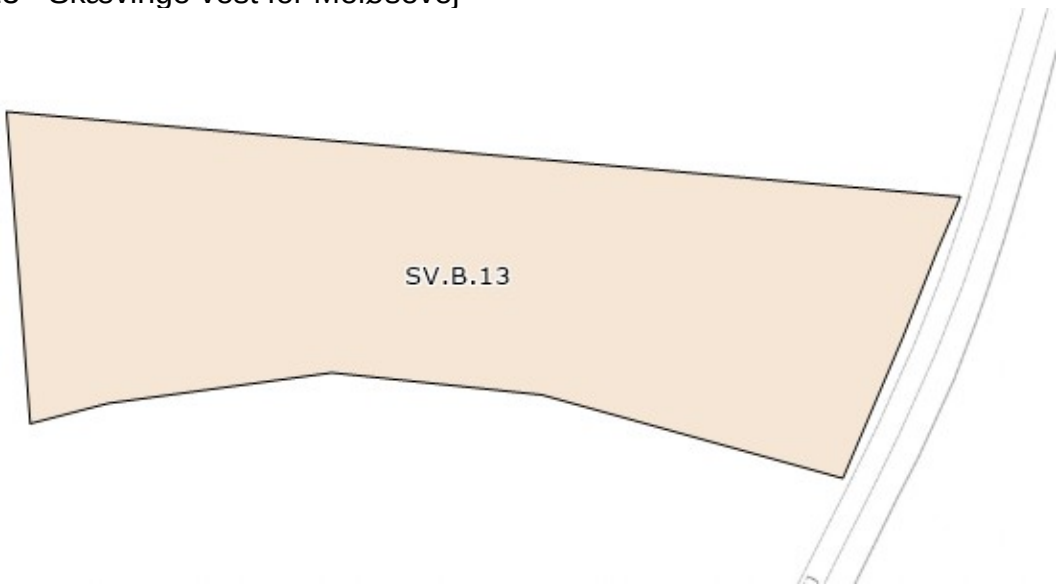
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

SV.B.13 - Skævinge vest for Meløsevej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

SV.B.14 - Skævinge øst for Meløsevej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

SV.B.15 - Skævinge, Gersegården



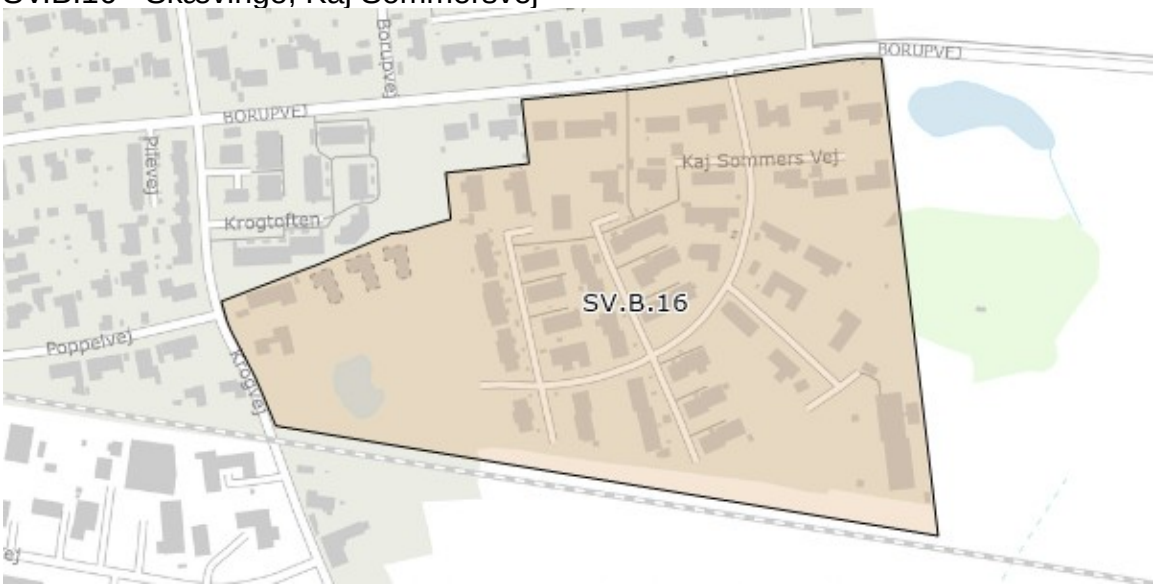
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3**
Maksimal højde er **10 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SV.B.16 - Skævinge, Kaj Sommersvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

SV.B.17 - Skævinge, Borupvej nord



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

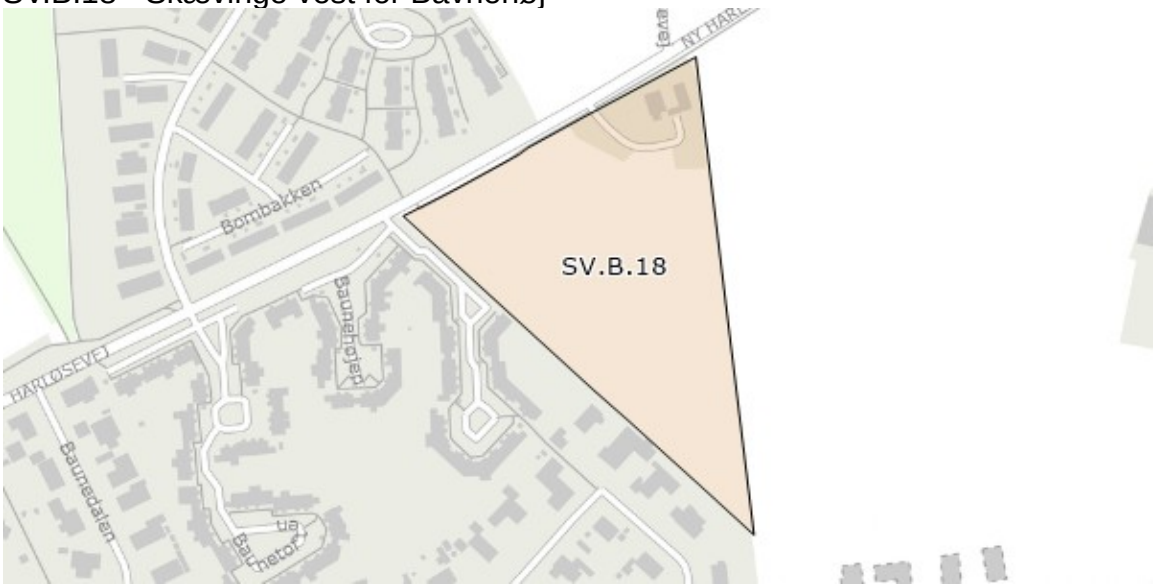
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

SV.B.18 - Skævinge vest for Bavnehøj



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

SV.B.19 - Skævinge øst for Bavnehøj



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

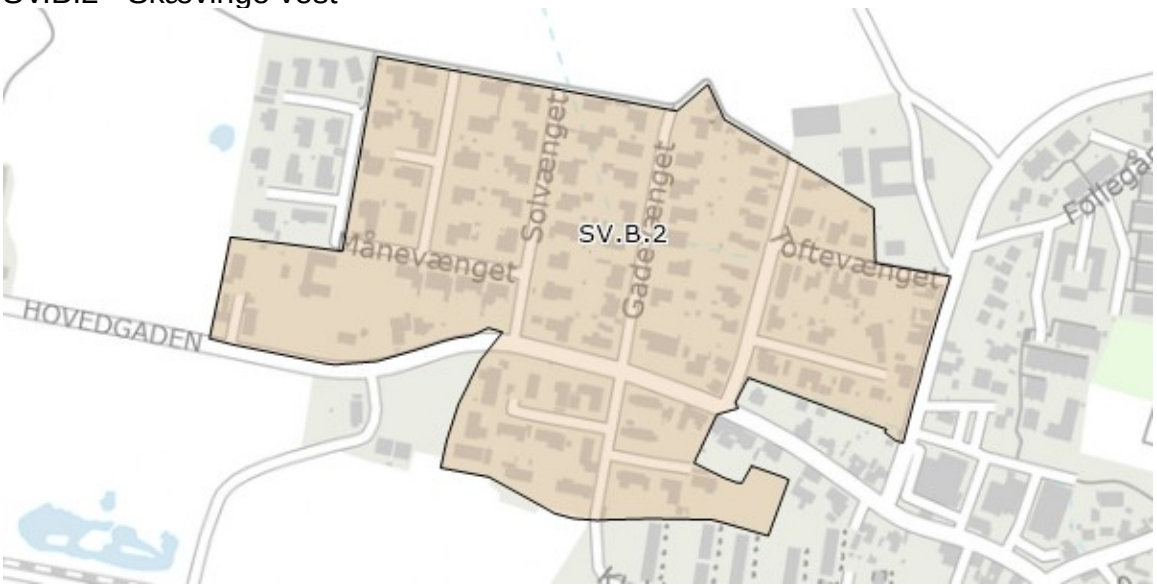
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

SV.B.2 - Skævinge vest



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

SV.B.20 - Skævinge nord for Borupvej



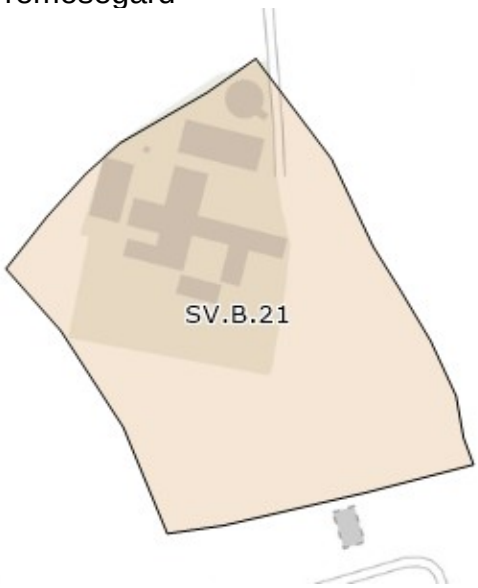
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

SV.B.21 - Skævinge, Dyremosegård



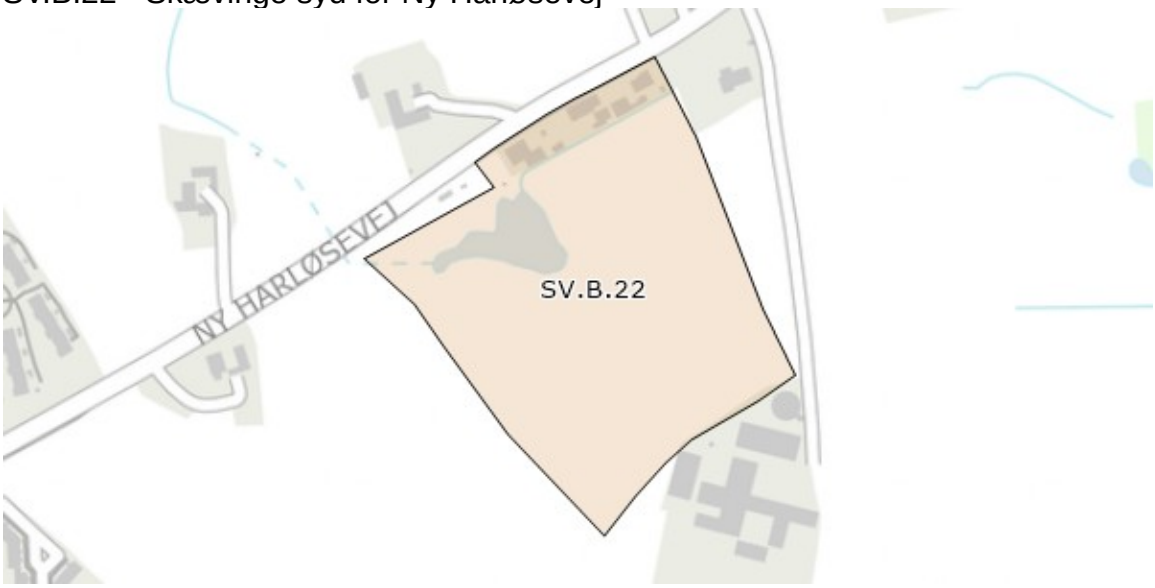
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

SV.B.22 - Skævinge syd for Ny Harløsevej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

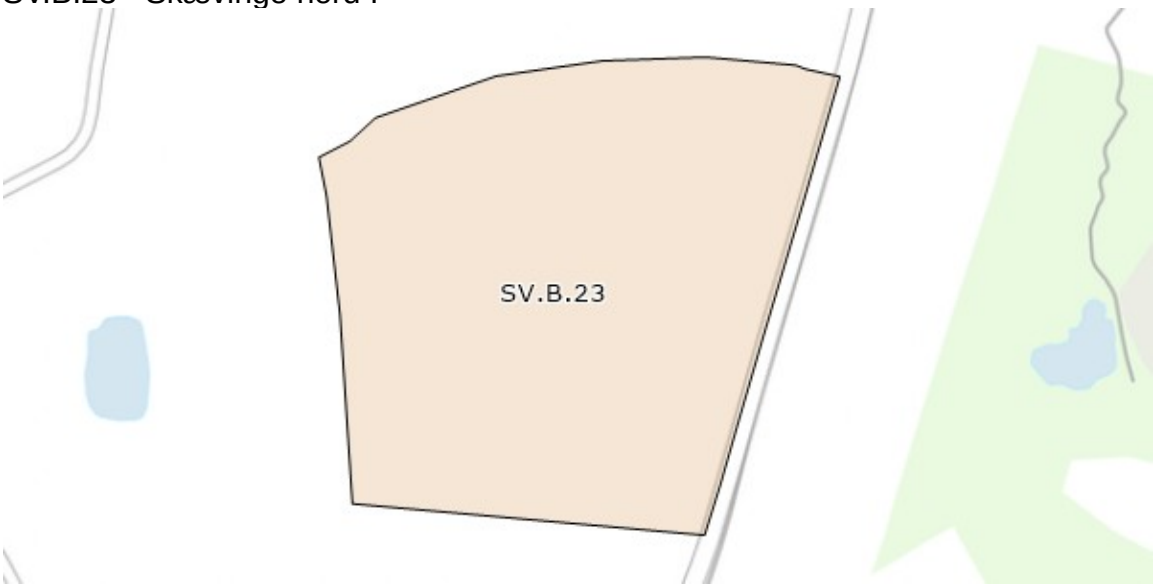
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Området skal overføres til byzone

SV.B.23 - Skævinge nord I



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

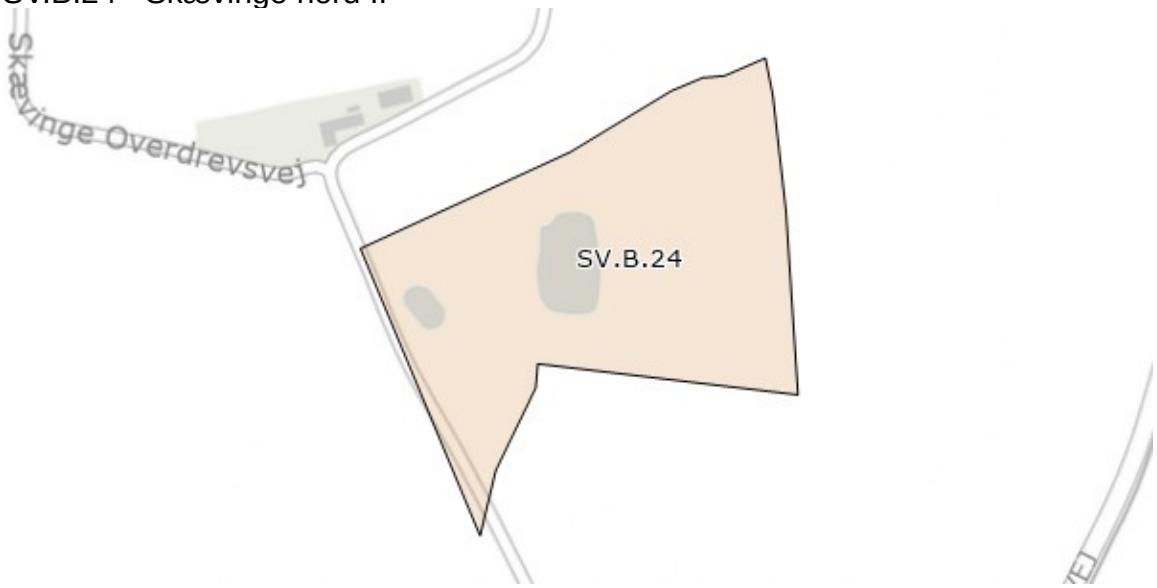
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

SV.B.24 - Skævinge nord II



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

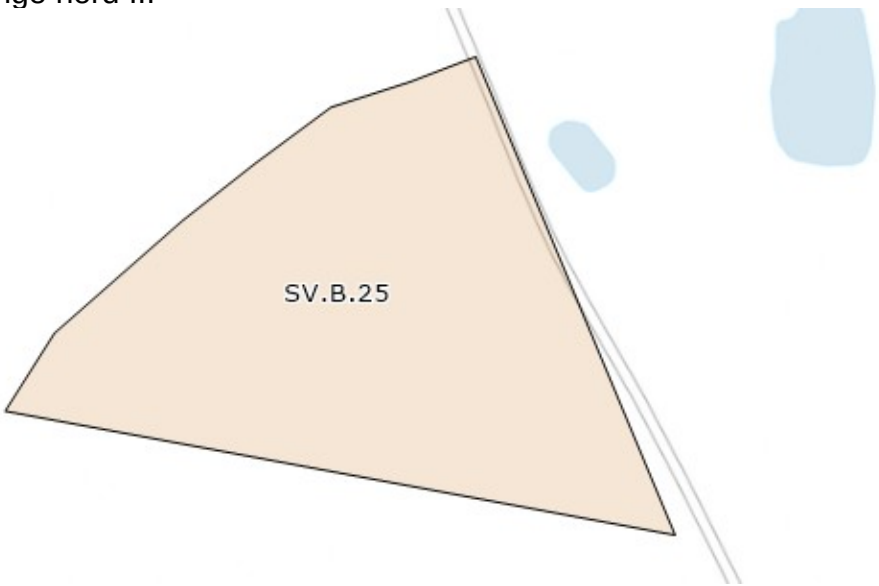
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

SV.B.25 - Skævinge nord III



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Området skal overføres til byzone

SV.B.26 - Skævinge ved Føllegårdsvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2,5**
Maksimal højde er **10 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

SV.B.27 - Skævinge, Føllegård



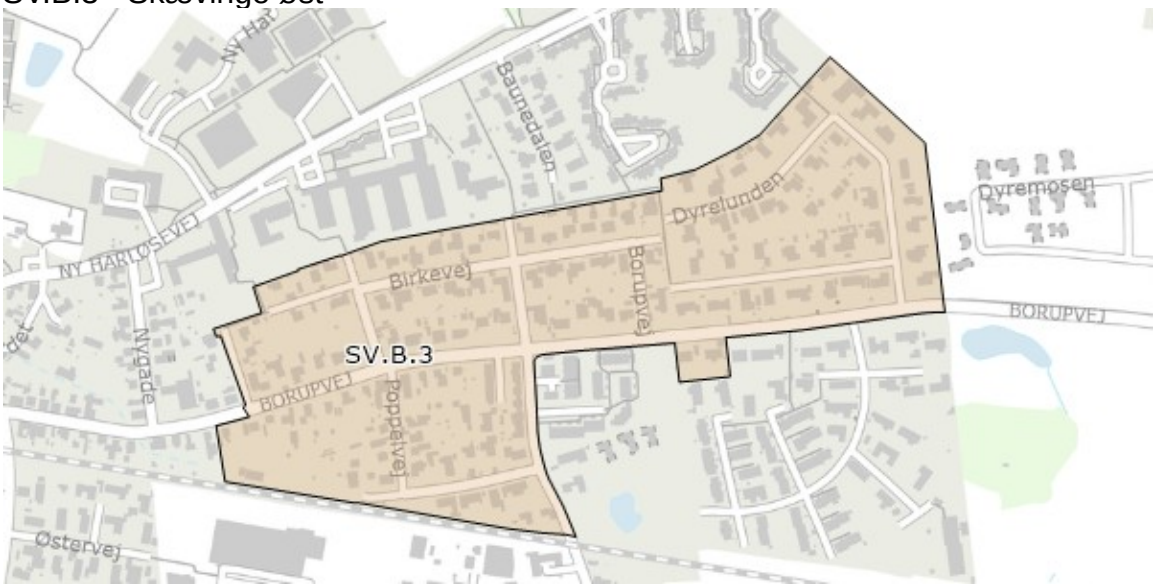
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **område til offentlige formål**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SV.B.3 - Skævinge øst



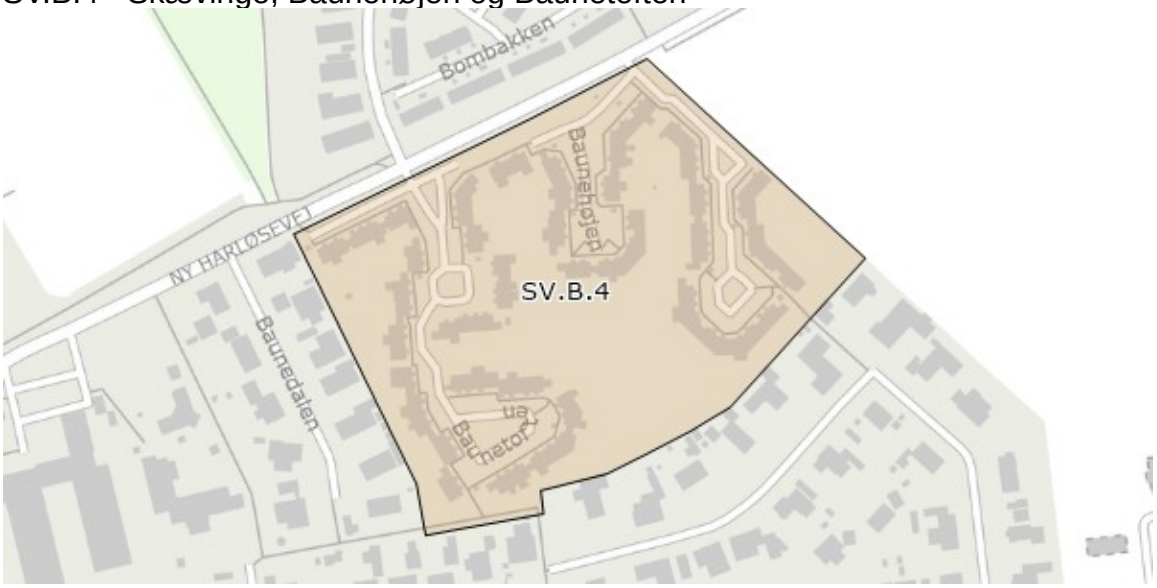
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

SV.B.4 - Skævinge, Baunehøjen og Baunetoften



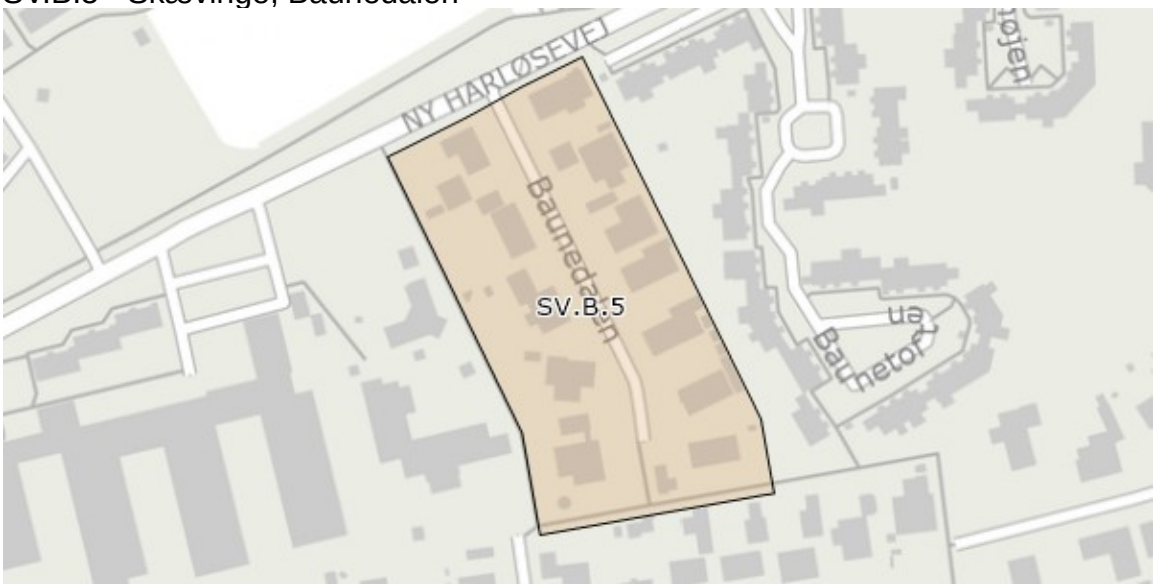
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SV.B.5 - Skævinge, Baunedalen



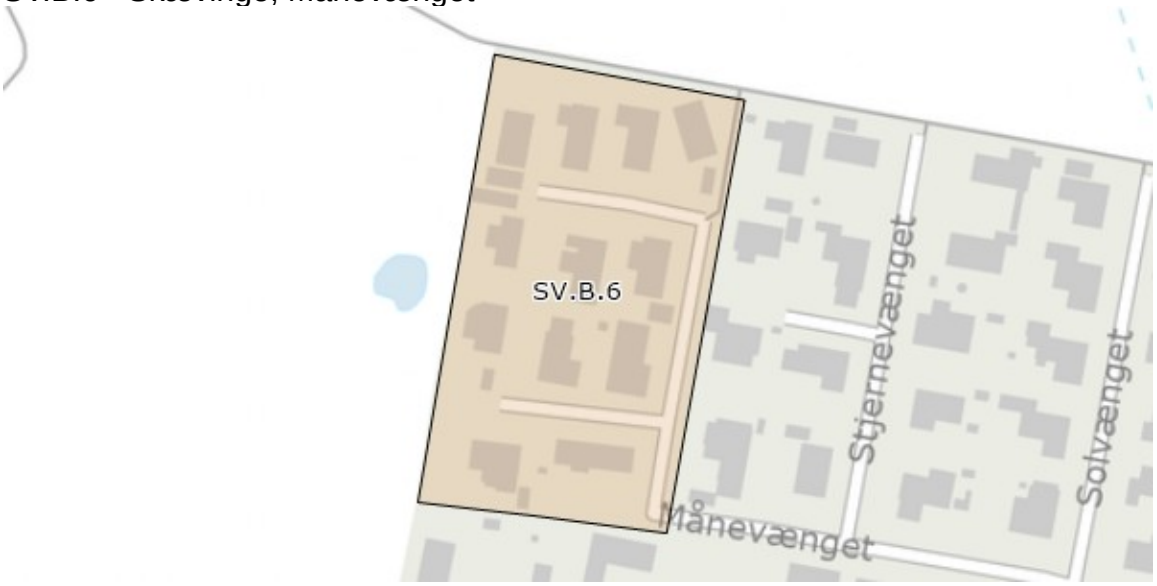
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

SV.B.6 - Skævinge, Månevænget



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

SV.B.7 - Skævinge, Krogvej



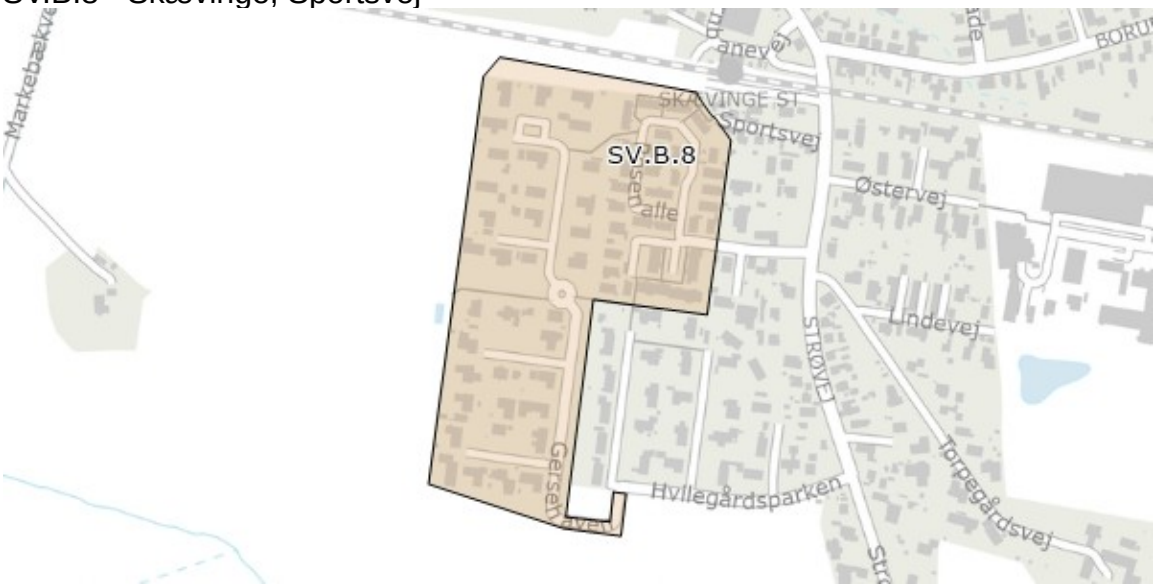
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SV.B.8 - Skævinge, Sportsvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

SV.B.9 - Skævinge, Bombakken



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2,5**
Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

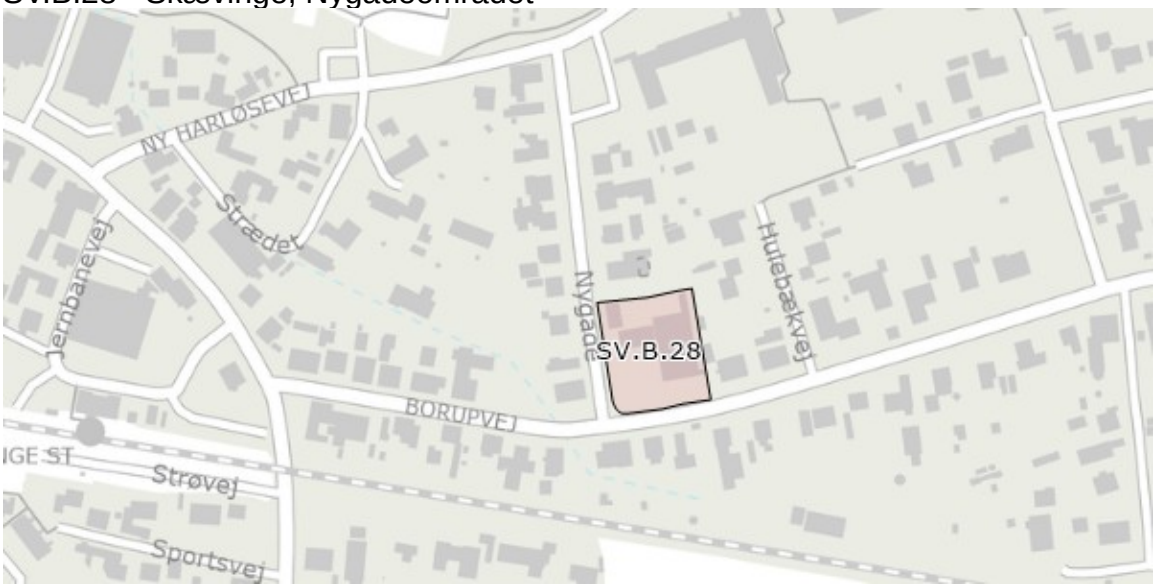
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

SV.B.28 - Skævinge, Nygadeområdet



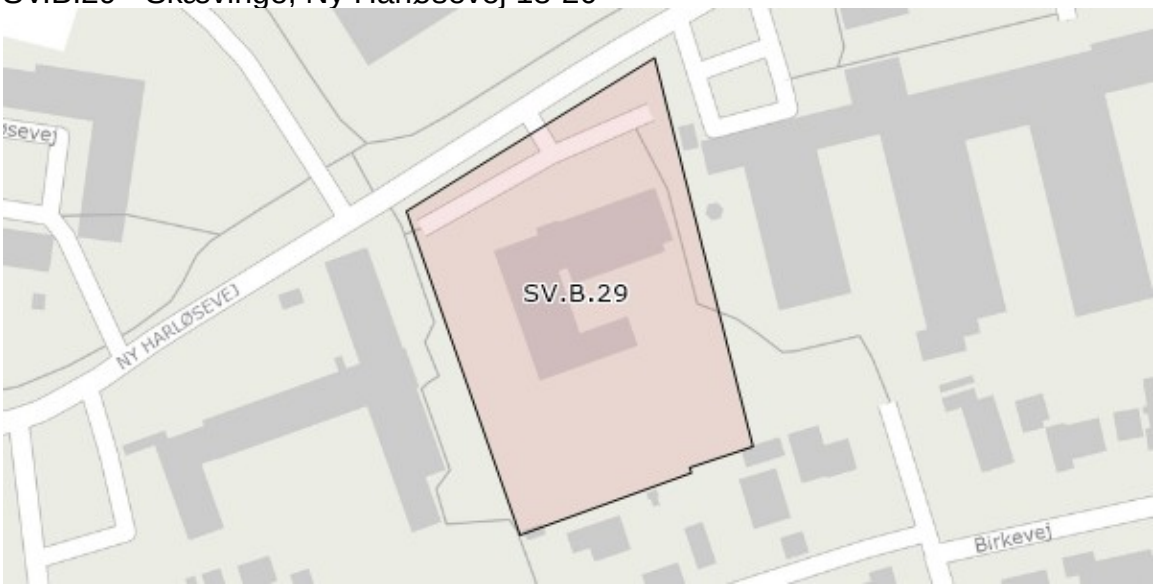
Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SV.B.29 - Skævinge, Ny Harløsevej 18-20



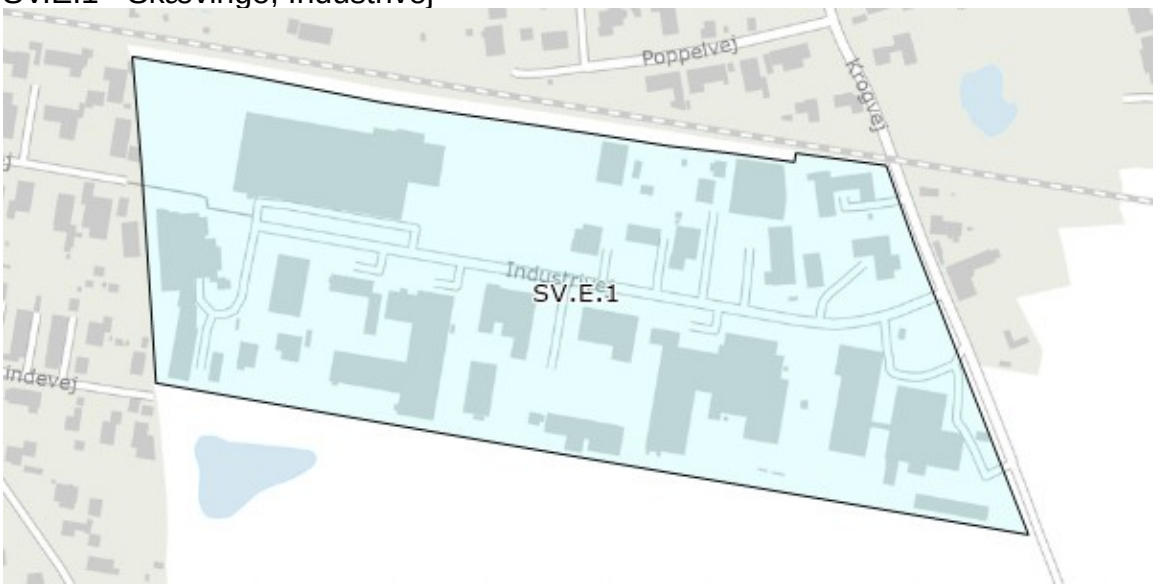
Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SV.E.1 - Skævinge, Industrivej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SV.C.1 - Skævinge, Handelscentrum



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Der resterer en samlet ramme på 1.500 m2 til dagligvarer og 800 til udvalgsvarer i Skævinge Bymidte (SV.C.1 og SV.C.2). Maksimal butiksstørrelse er 2.000 m2 for dagligvarebutikker og 500 m2 for udvalgsvarebutikker.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SV.F.1 - Skævinge øst for Meløsevej



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **0%** af området som helhed

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området må ikke bebygges. Området skal overføres til byzone.

SV.F.2 - Skævinge ved Brunebjerg



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **naturområde**

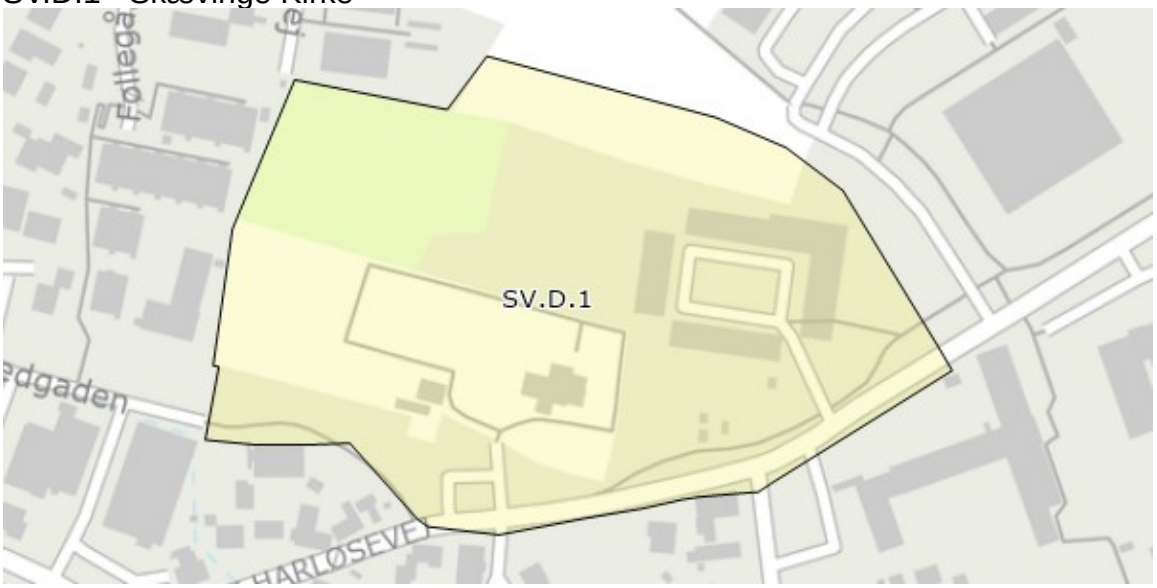
Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **0%** af området som helhed

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området må ikke bebygges

SV.D.1 - Skævinge Kirke



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SV.D.2 - Skævinge, Bauneparken



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **døgninstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **12 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SV.D.3 - Skævinge Skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **kulturelle institutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

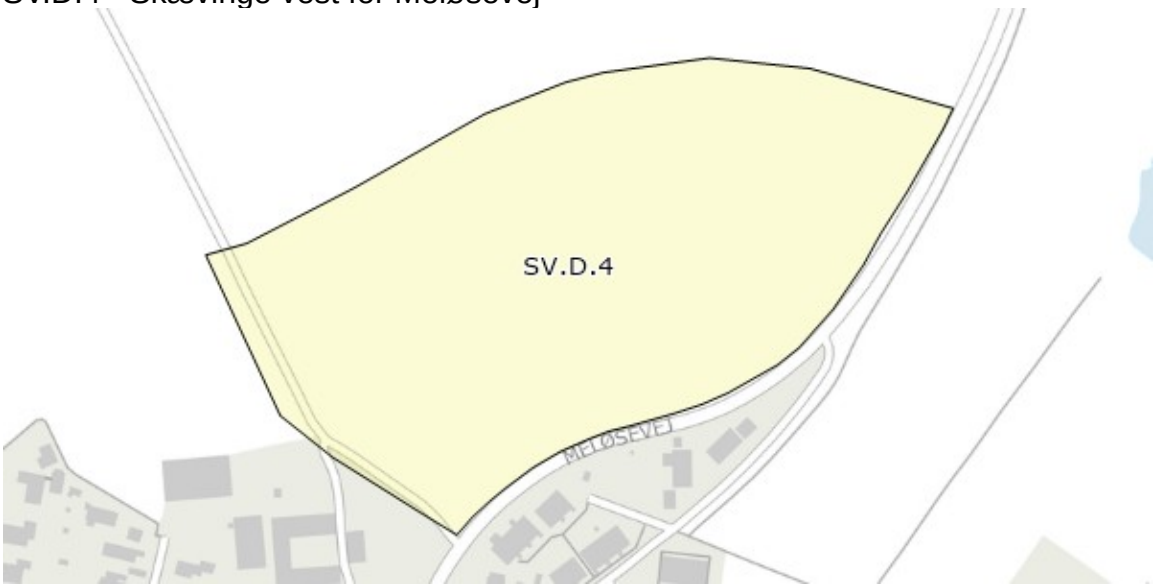
Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SV.D.4 - Skævinge vest for Meløsevej



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området skal overføres til byzone

SV.D.5 - Skævinge lægehus



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **sundhedsinstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **12 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SV.T.1 - Skævinge, renseanlæg



Anvendelse
Generel anvendelse er **teknisk anlæg**
Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **1**
Maksimal højde er **7 m**

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må kun opføres de til områdets drift nødvendige bygninger

SV.T.2 - Skævinge, kraftvarmeværk



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Tanke må maksimal have en højde på 15 m, skorstene på 30 m og bygninger på 8,5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

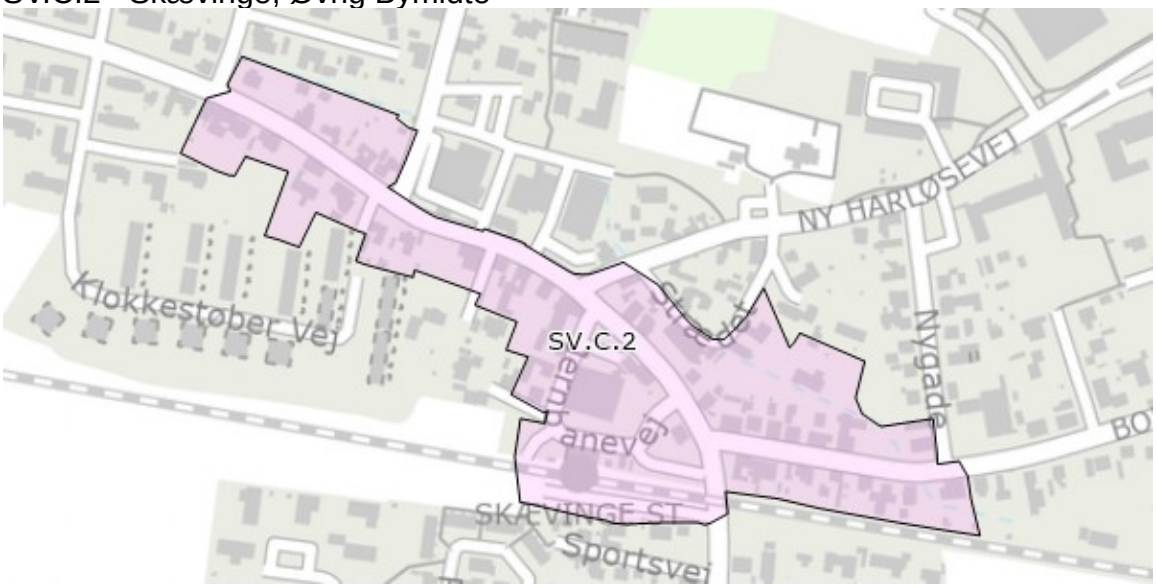
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der må kun opføres de til områdets drift nødvendige bygninger og anlæg

SV.C.2 - Skævinge, Øvrig Bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Der resterer en samlet ramme på 1.500 m2 til dagligvarer og 800 til udvalgsvarer i Skævinge Bymidte (SV.C.1 og SV.C.2). Maksimal butiksstørrelse er 2.000 m2 for dagligvarebutikker og 500 m2 for udvalgsvarebutikker.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

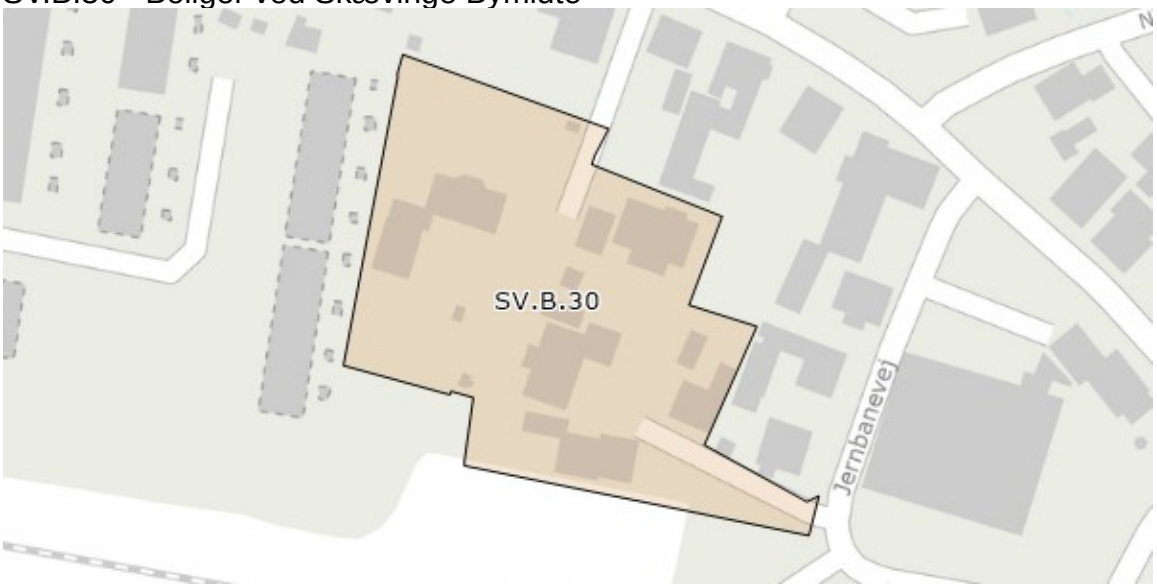
Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SV.B.30 - Boliger ved Skævinge Bymidte



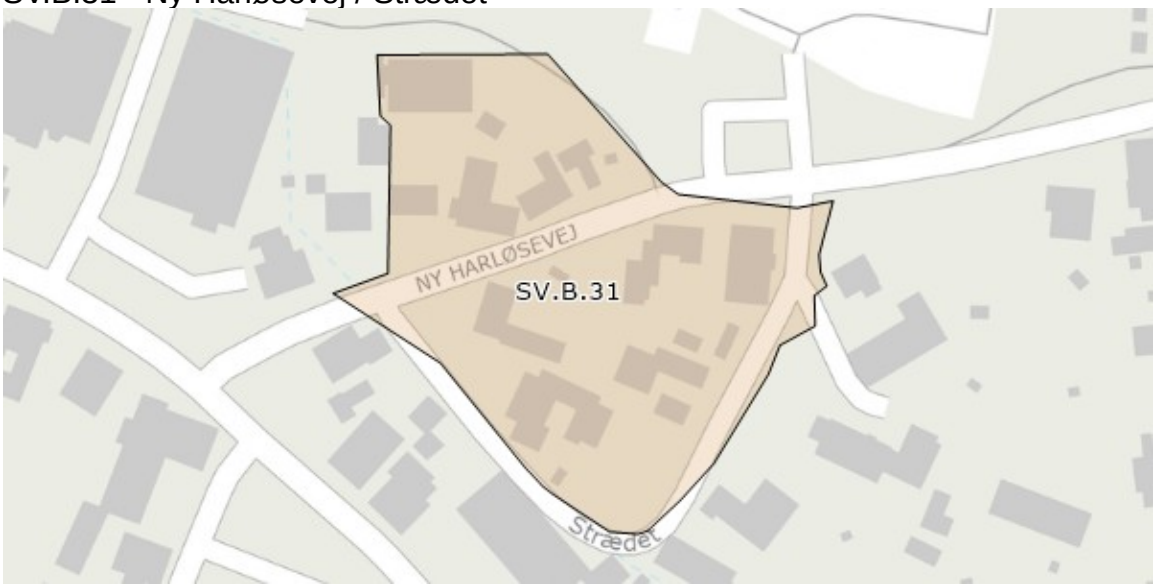
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2,5**
Maksimal højde er **12,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

SV.B.31 - Ny Harløsevej / Strædet



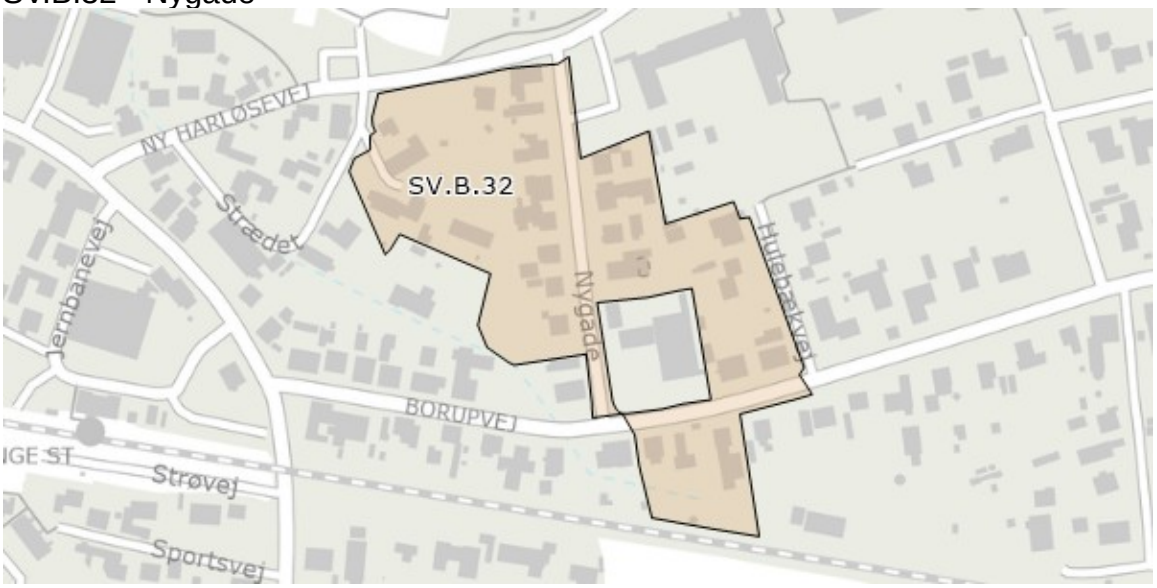
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2,5**
Maksimal højde er **12,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

SV.B.32 - Nygade



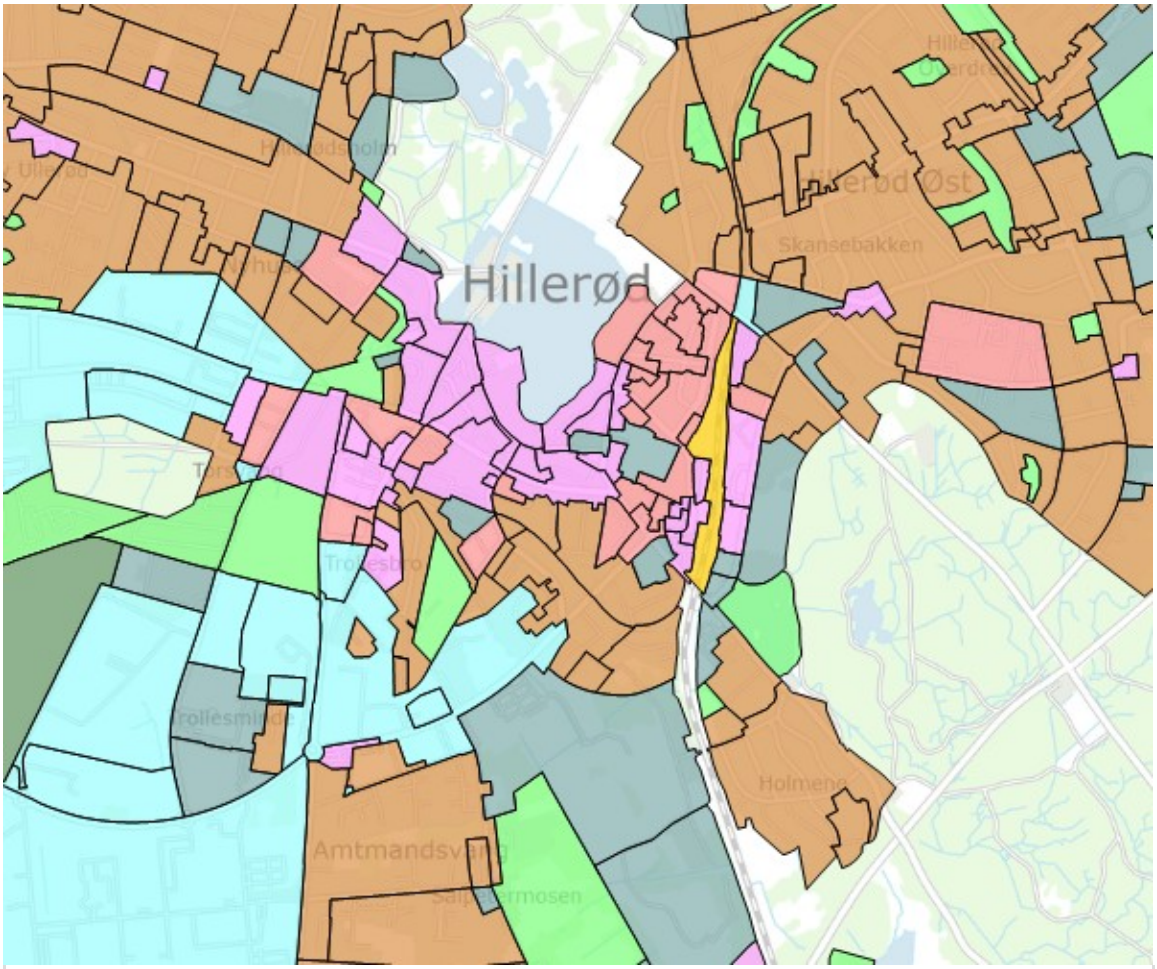
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

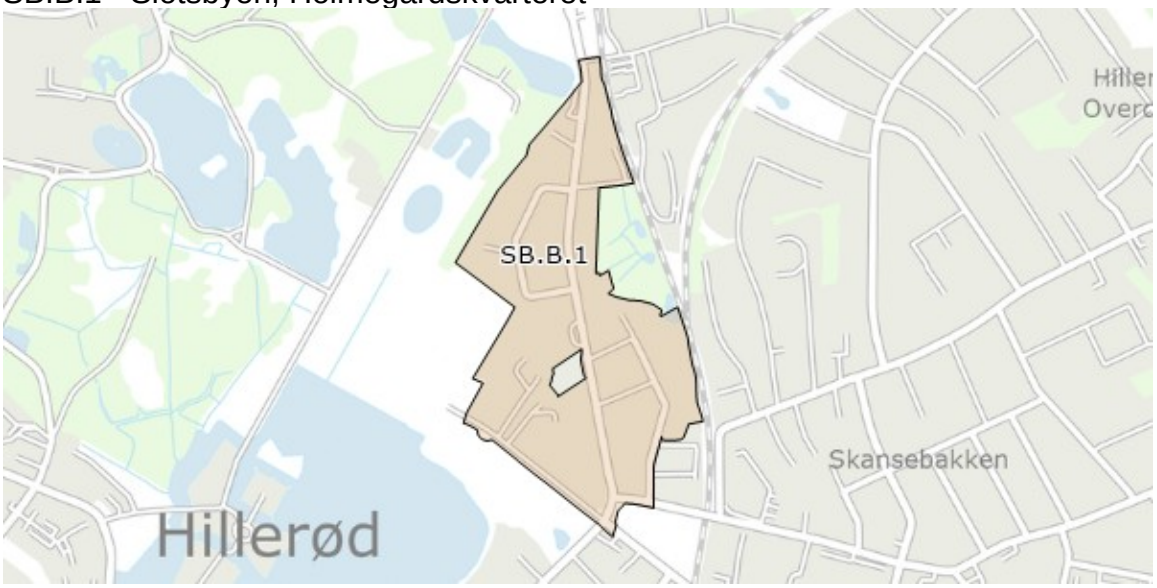
Slotsbyen SB



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

SB.B.1 - Slotsbyen, Holmegårdskvarteret



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Den dobbelte lindeallé udgør en del af et værdifuldt kulturmiljø, der skal bevares. Dele af alléen skal genetableres. Den tidligere kongevej til Frederiksborg Slot gik igennem Slotsalléen på Batzkes Bakke. Slotsalléen er en del af den kulturhistoriske helhed omkring slottet og haveanlægget. Slotsalléen udgjorde oprindeligt en karakteristisk træplantning i form af en dobbeltrækket lindeallé, der gav adgang til barokhaven. Dele af alleen er fældet.

SB.B.10 - Slotsbyen, Godthåbsvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Både stationsnært område og stationsnært kerneområde

SB.B.11 - Slotsbyen, Åtoften/Åmosevej syd



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **daginstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

For 'Daginstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

SB.B.12 - Slotsbyen, Godthåbsvej øst



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser
Ungdomsbolig og kollegium

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

SB.B.13 - Slotsbyen, Petersborgvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Både stationsnært område og stationsnært kerneområde

SB.B.14 - Slotsbyen, Teglgårdslund/Sødalen



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

SB.B.15 - Slotsbyen, Holmene



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

SB.B.16 - Slotsbyen, Horsevænget



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SB.B.17 - Slotsbyen, Amtmandsvang



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

SB.B.18 - Slotsbyen, Favrholmvænget/Kildedalen



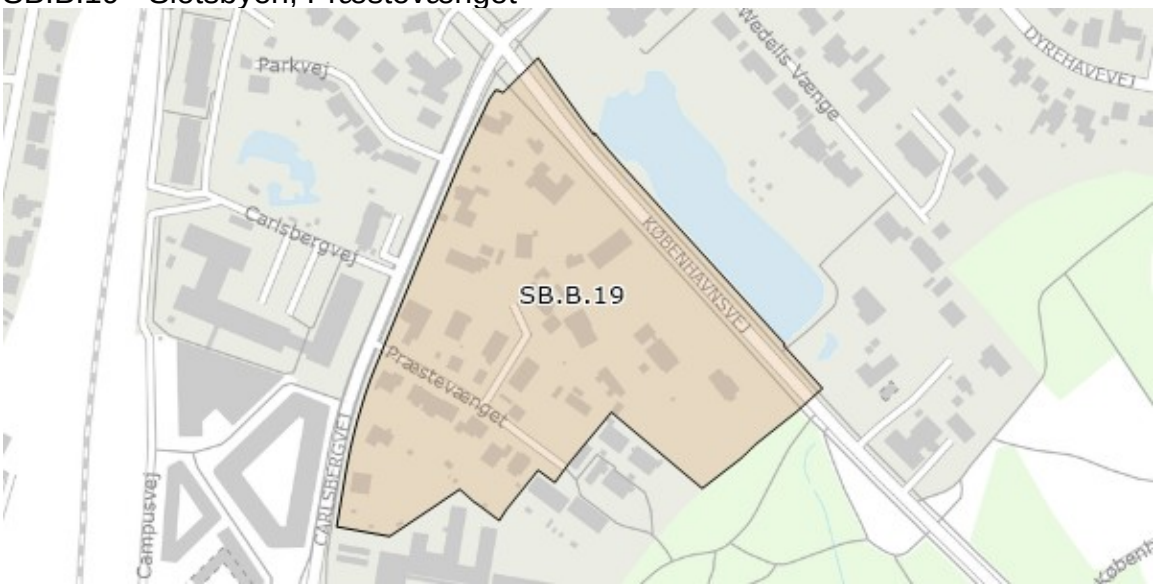
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SB.B.19 - Slotsbyen, Præstevænget



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.B.2 - Slotsbyen syd for Grønnegade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **område til offentlige formål**, **døgninstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SB.B.20 - Slotsbyen, Præstevænget øst



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

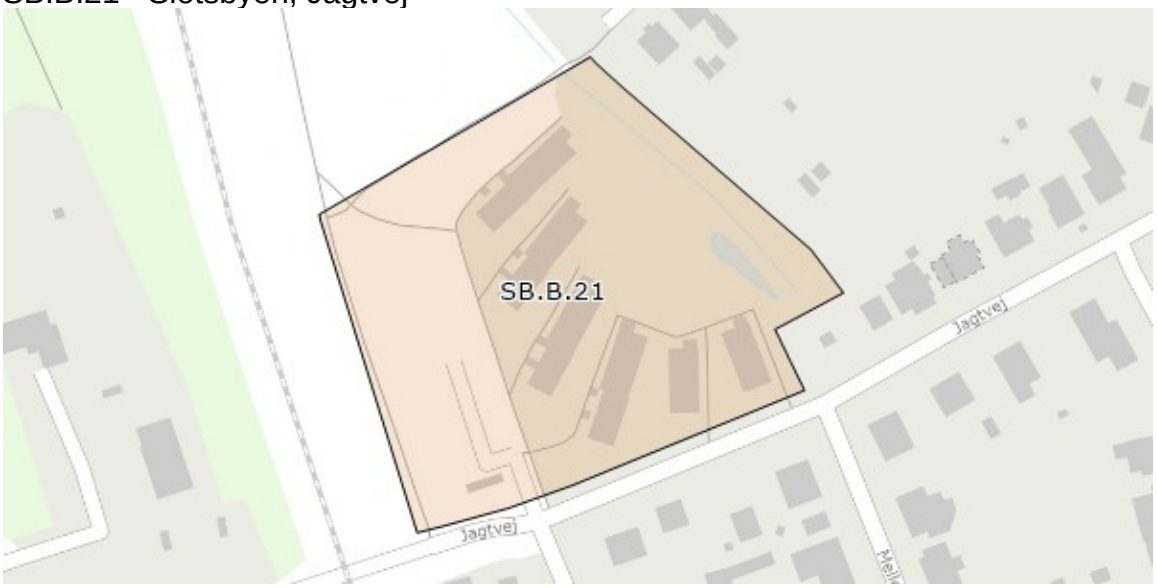
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.B.21 - Slotsbyen, Jagtvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SB.B.22 - Slotsbyen, Parkvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.B.23 - Slotsbyen, Salpetermosevej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Min. grundstørrelse 700 m2

SB.B.24 - Slotsbyen, Kirsebærbakken



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **uddannelsesinstitutioner**, **døgninstitutioner**

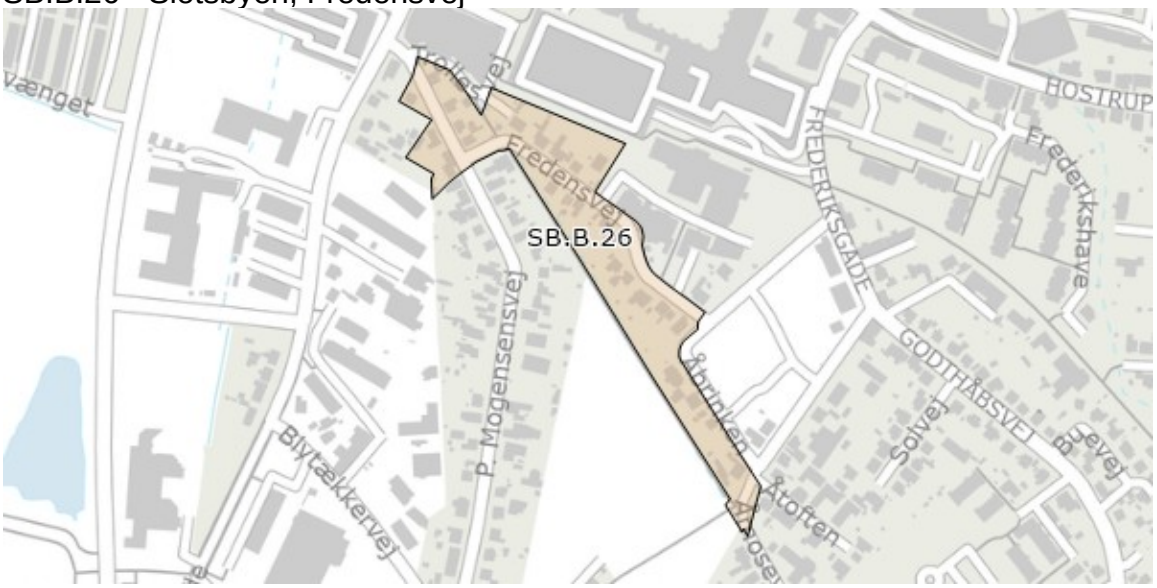
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

SB.B.26 - Slotsbyen, Fredensvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

SB.B.27 - Slotsbyen, Frederikshave



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.B.28 - Slotsbyen, Hansenvej/ Peterborgsvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.B.29 - Slotsbyen, Tennisvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

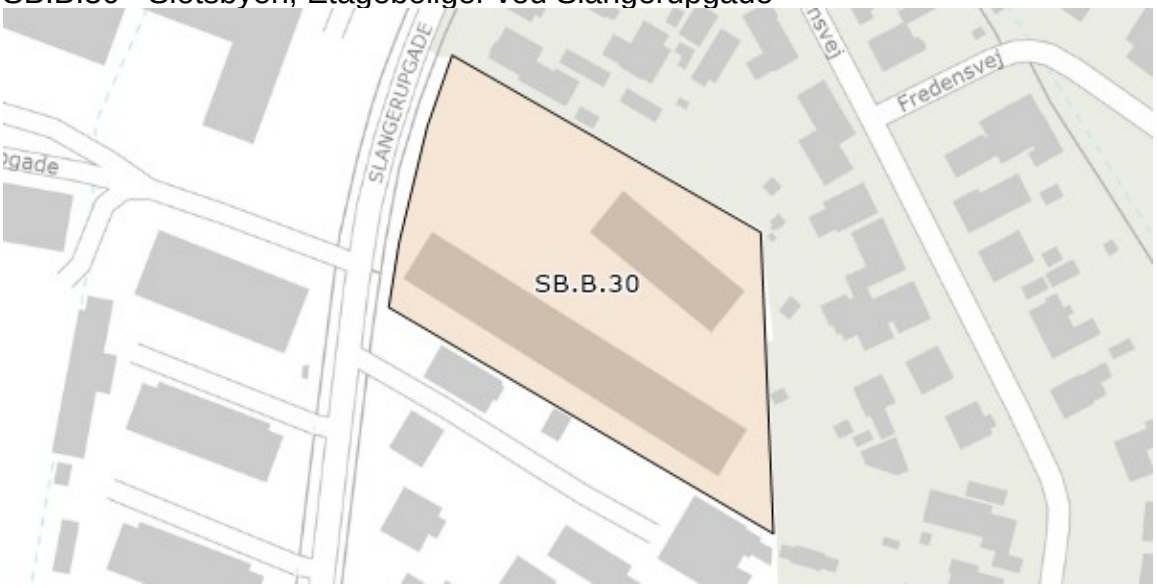
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.B.30 - Slotsbyen, Etageboliger ved Slangerupgade



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**
Etageboliger

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

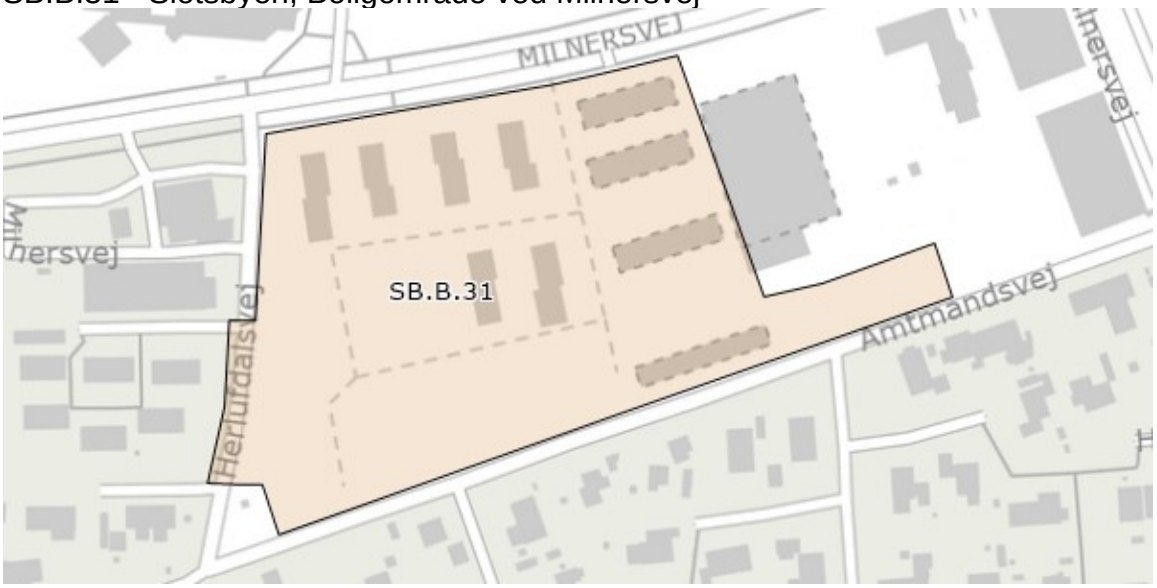
Bebyggelsesomfang
En mindre del af området kan opføres i op til 4 etager. De 4 etager skal opføres ud mod Slangerupgade.

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **4**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SB.B.31 - Slotsbyen, Boligområde ved Milnersvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**
Tæt-lav og etageboliger

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

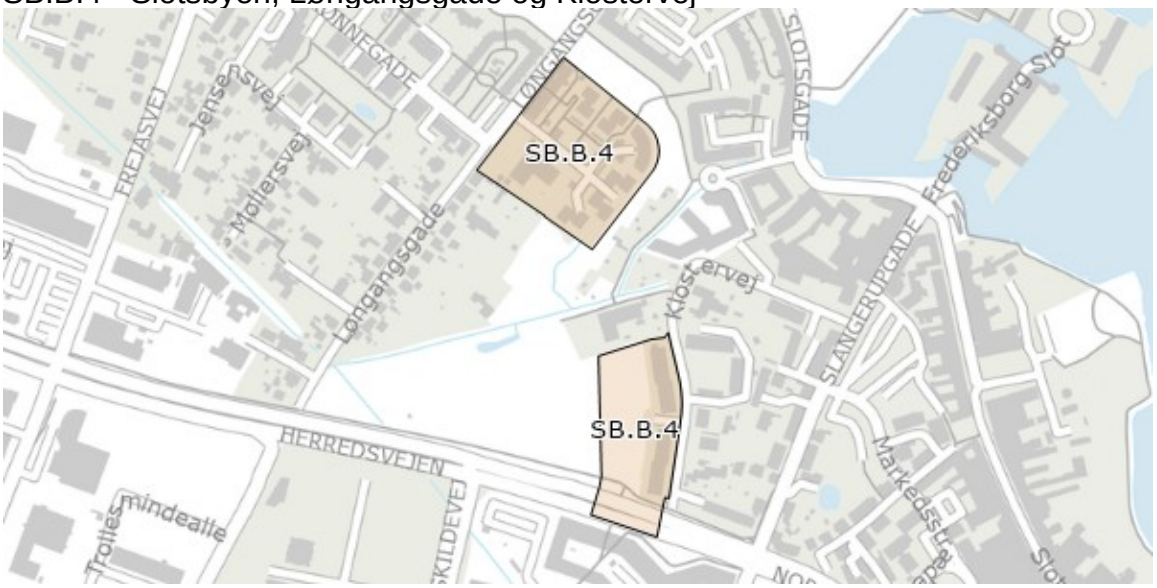
Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **3**
Maksimal højde er **10,8 m**

Udstykning
For **Boligområde** er minimum udstykningsstørrelse **100** m2

Lokalplanlægning
448

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

SB.B.4 - Slotsbyen, Løngangsgade og Klostervej



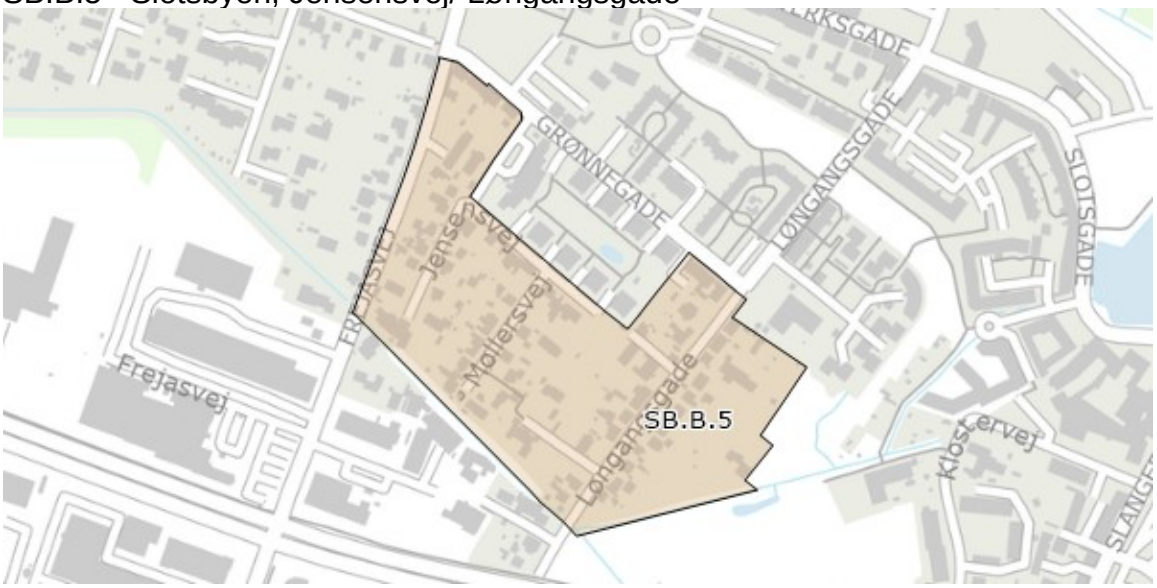
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SB.B.5 - Slotsbyen, Jensensvej/ Løngangsgade



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

SB.B.6 - Slotsbyen, P. Mogensensvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

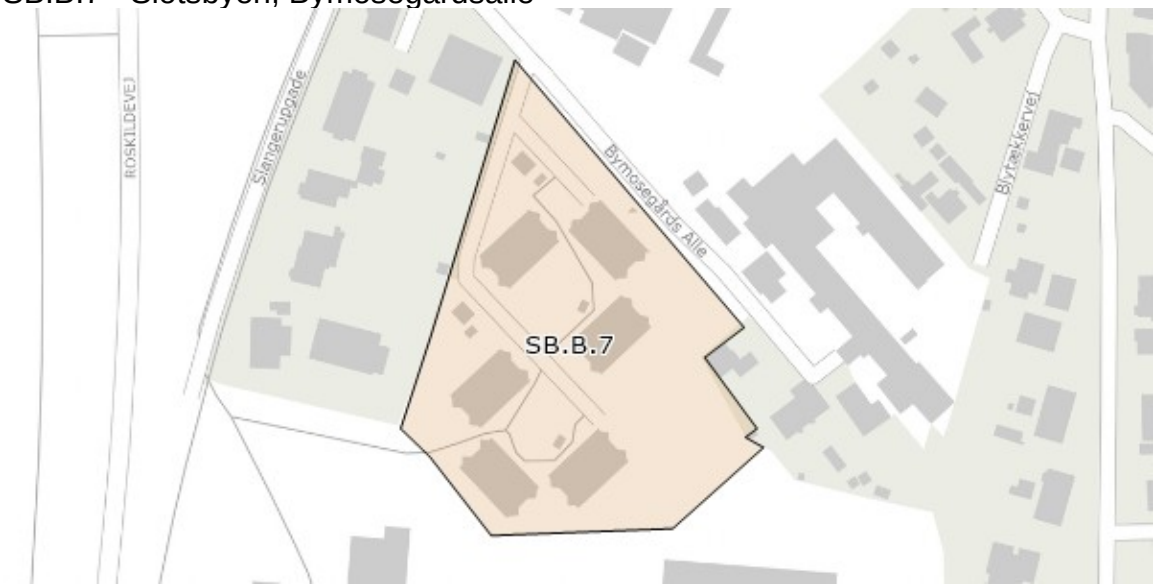
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

SB.B.7 - Slotsbyen, Bymosegårdsallé



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser
Etagebolig, ungdomsboliger, kollegium

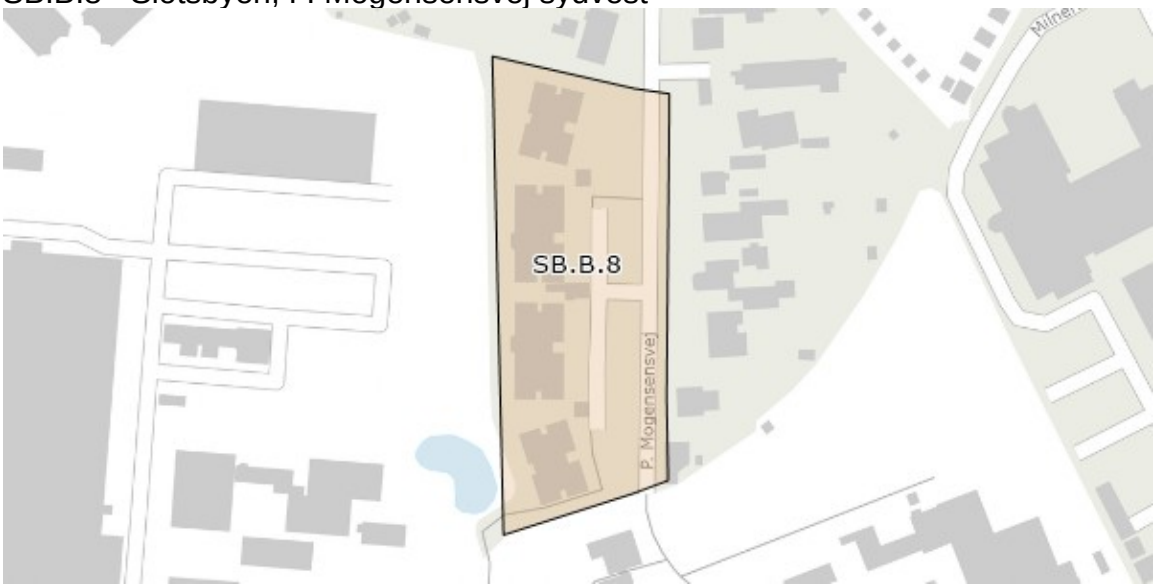
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

SB.B.8 - Slotsbyen, P. Mogensensvej sydvest



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser
Etagebolig, ungdomsboliger, kollegium

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3**

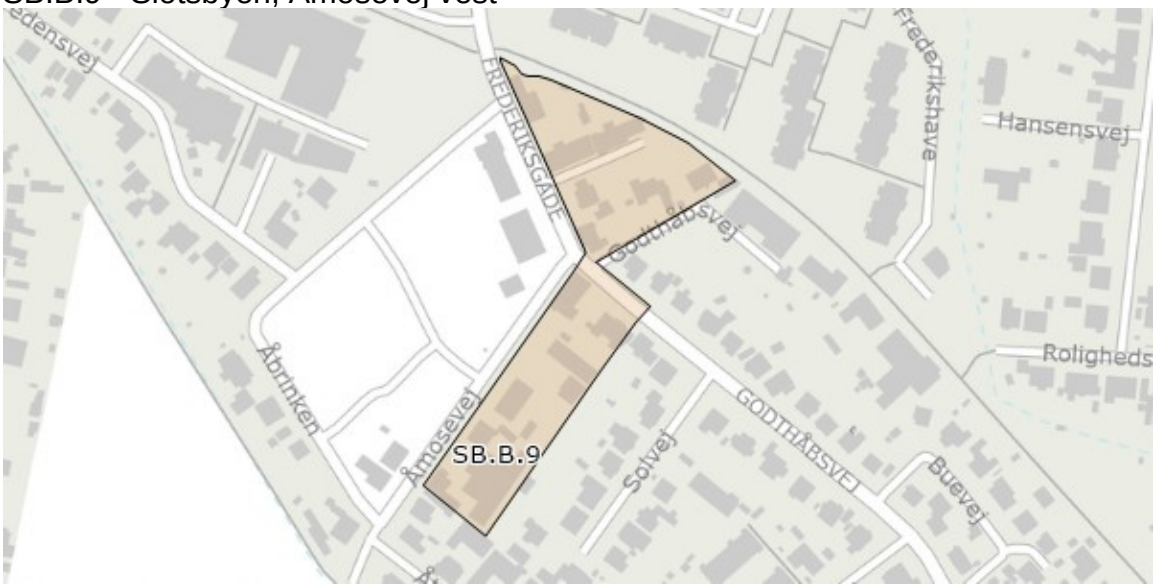
For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

SB.B.9 - Slotsbyen, Åmosevej vest



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2,5**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

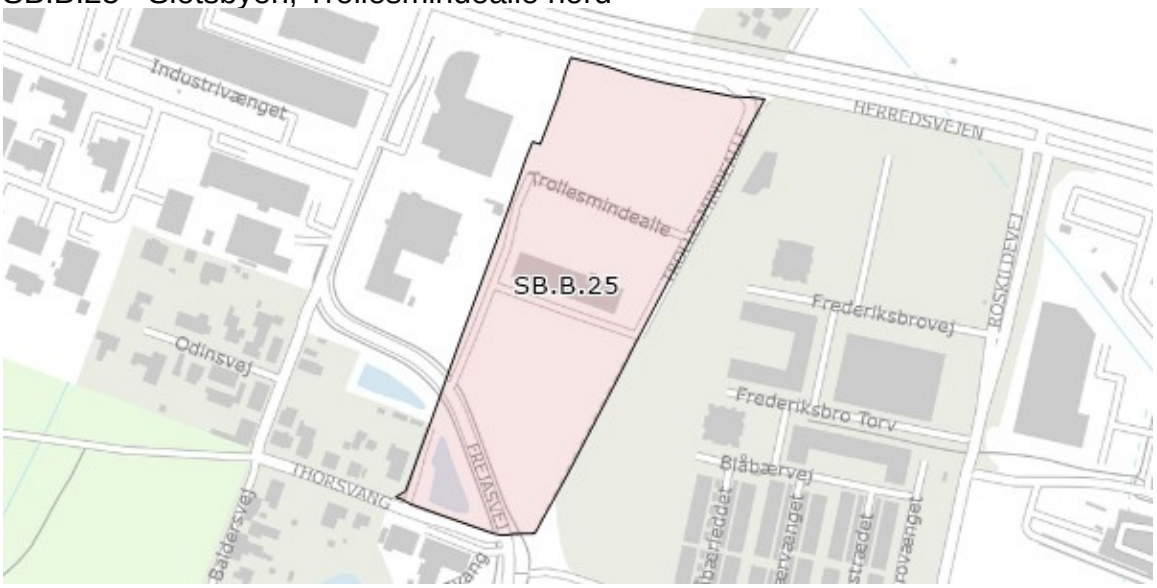
For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

SB.B.25 - Slotsbyen, Trollesmindealle nord



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **130%** af området som helhed

Maksimal højde er **45 m**

I SB.C.17 og SB.B.25 må bebyggelsesprocenten maksimalt være 130 under ét. Højde fastsættes i lokalplan. Maksimalt 45 meter ved punkthuse

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal højde er **45 m**

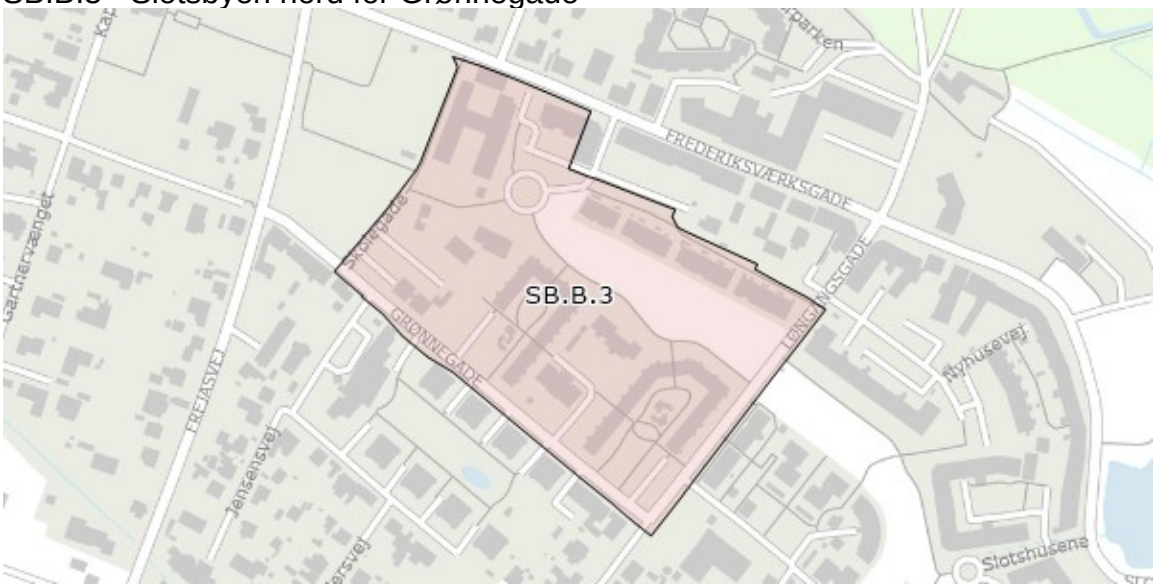
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært område

SB.B.3 - Slotsbyen nord for Grønnegade



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **3**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

For 'Område til offentlige formål' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SB.C.14 - Slotsbyen, Munkeengen nord



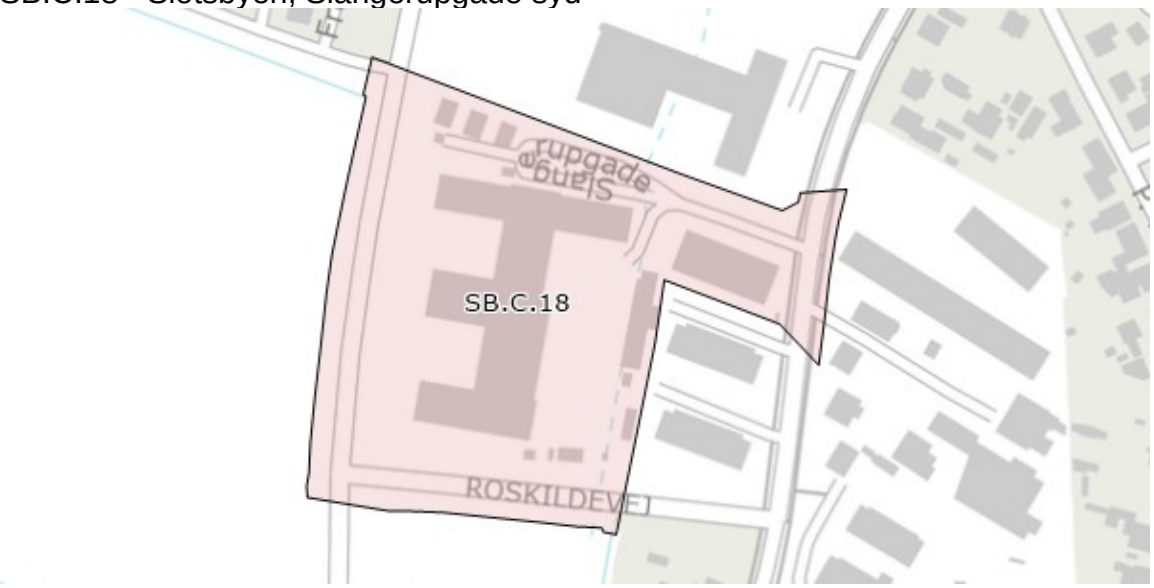
Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **område til offentlige formål**, **parkeringsanlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale etageareal er **8500 m2**, beregnet for området som helhed
Maksimale antal etager er **3**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SB.C.18 - Slotsbyen, Slangerupgade syd



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

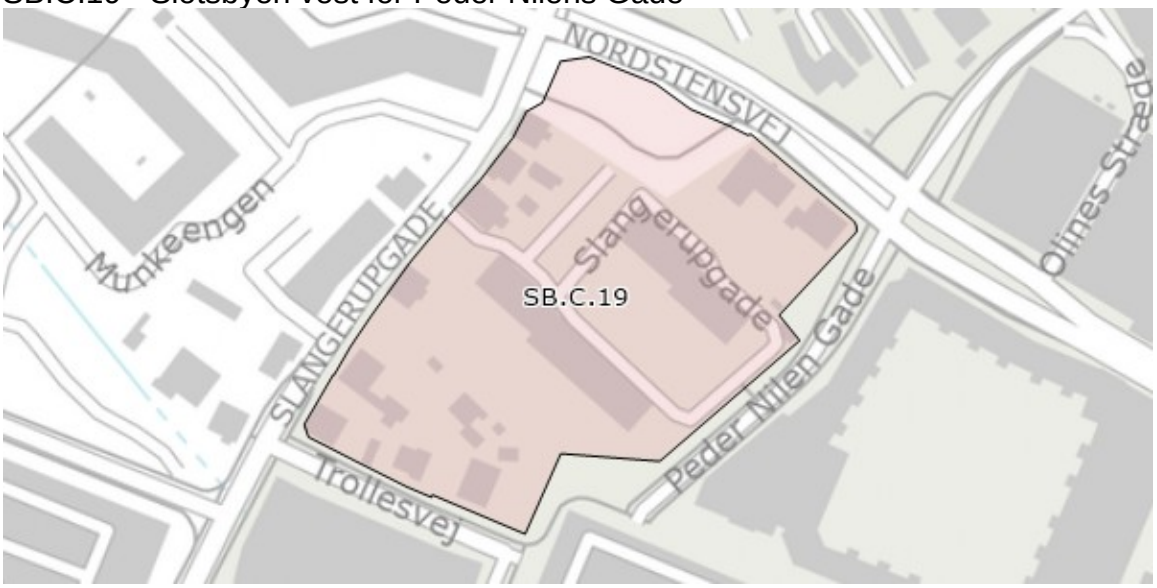
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

SB.C.19 - Slotsbyen vest for Peder Nilens Gade



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **område til offentlige formål**

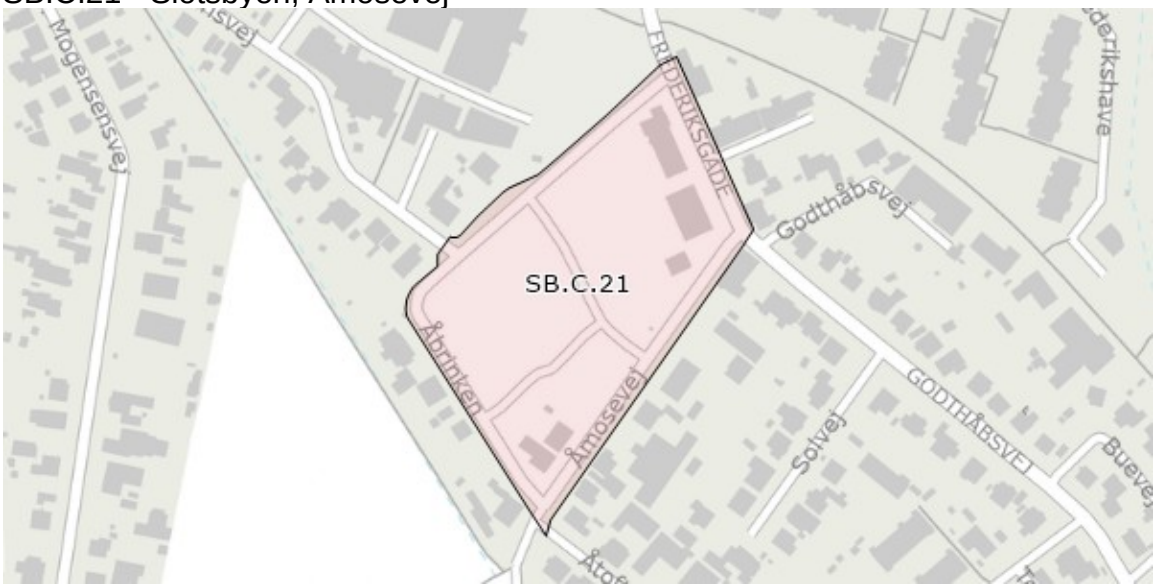
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **3**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

SB.C.21 - Slotsbyen, Åmosevej



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **forsyningsanlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **95%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **4**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

SB.C.23 - Slotsbyen øst for Frederiksgade



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **område til offentlige formål**

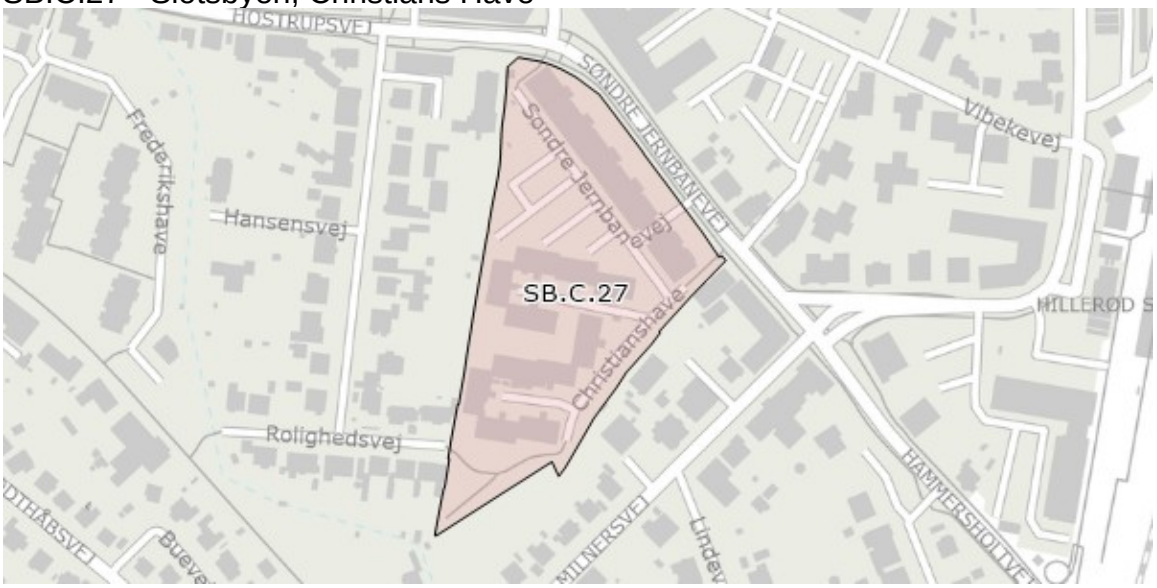
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **4**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.C.27 - Slotsbyen, Christians Have



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **område til offentlige formål**

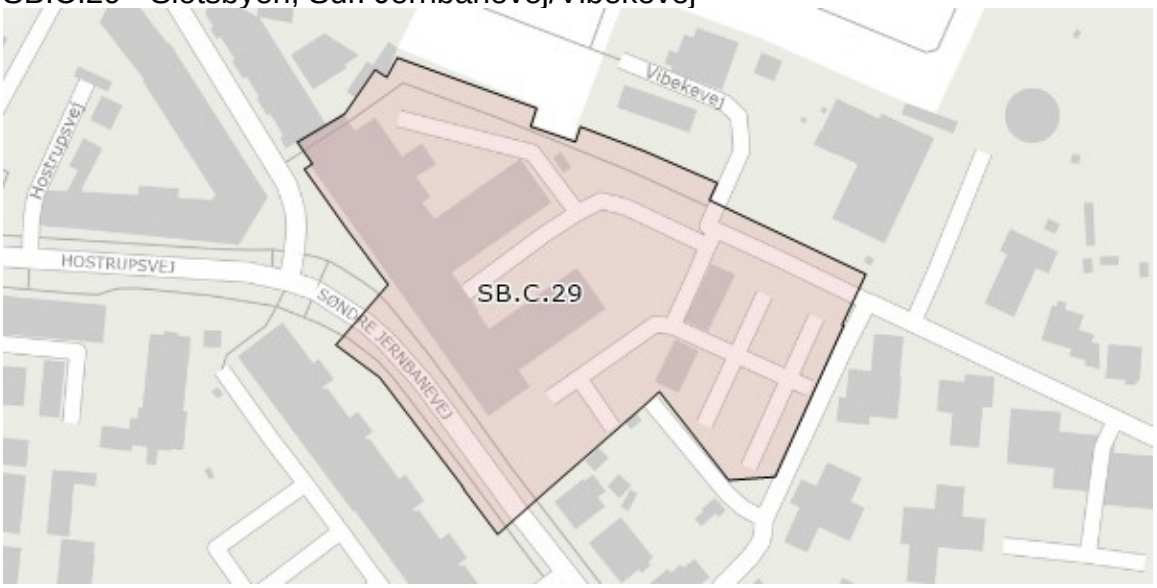
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.C.29 - Slotsbyen, Sdr. Jernbanevej/Vibekevej



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

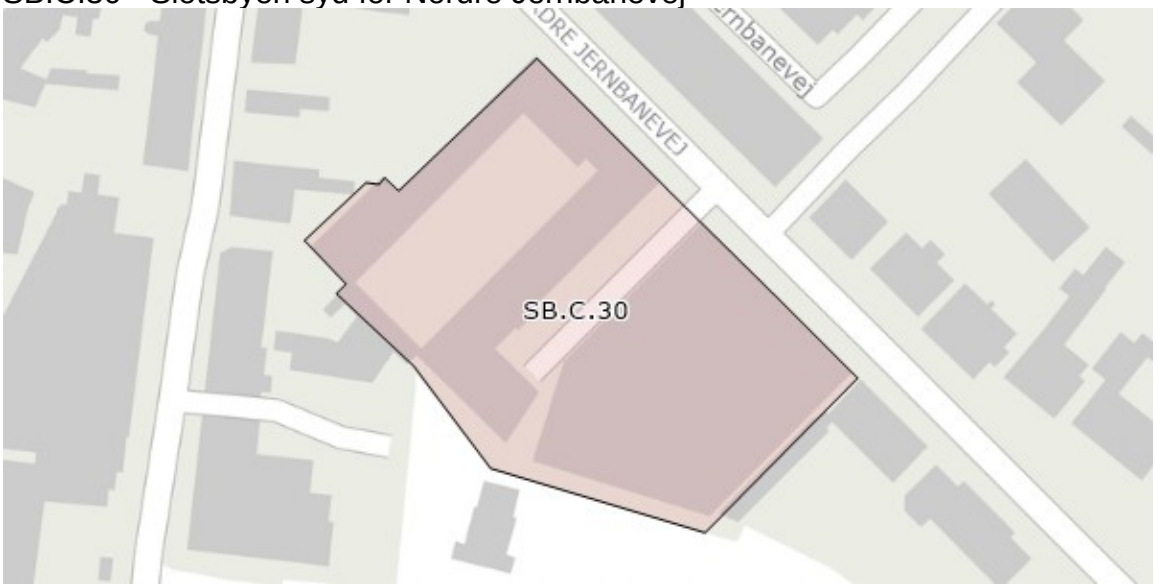
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **135%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.C.30 - Slotsbyen syd for Nordre Jernbanevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **115%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde

SB.C.31 - Slotsbyen, Langevej/Ndr. Jernbanevej



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

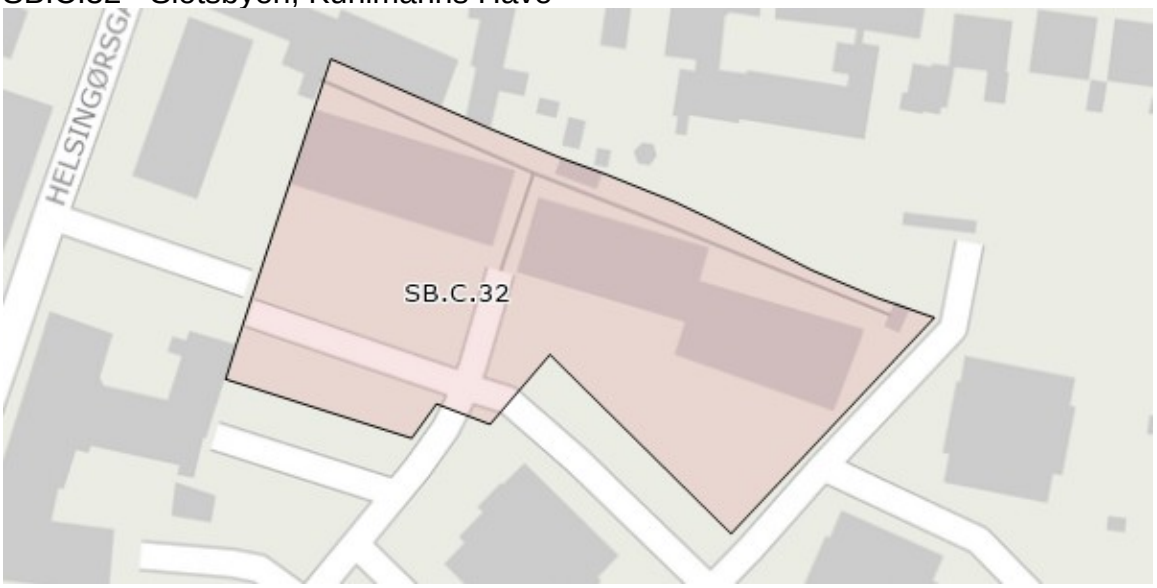
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **4**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.C.32 - Slotsbyen, Kuhlmanns Have



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **3,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.C.33 - Slotsbyen, Bakkegade vest



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

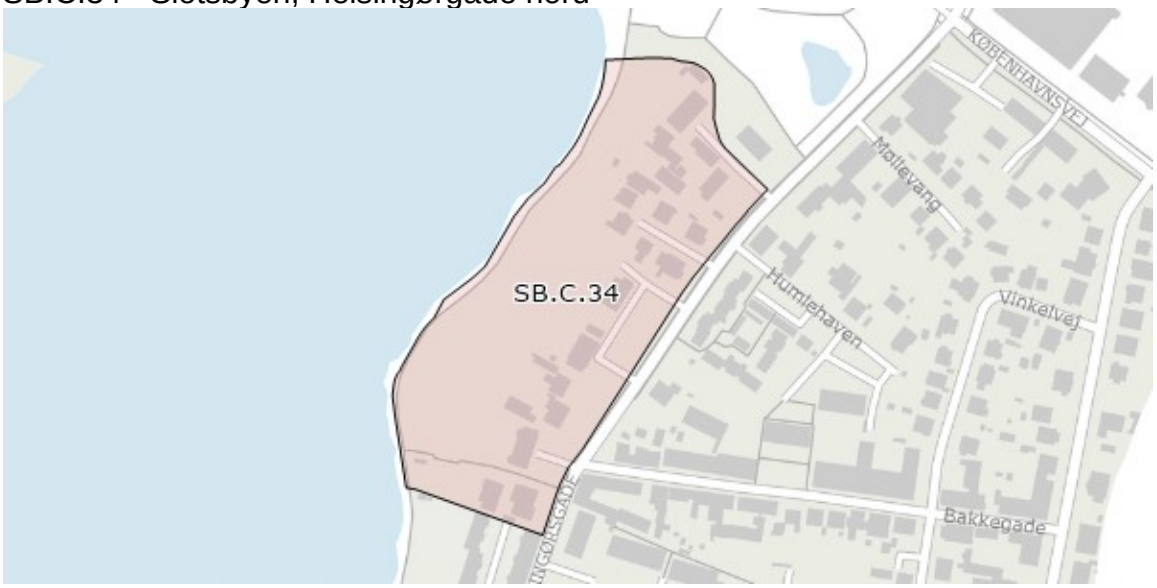
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **3,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.C.34 - Slotsbyen, Helsingørgade nord



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

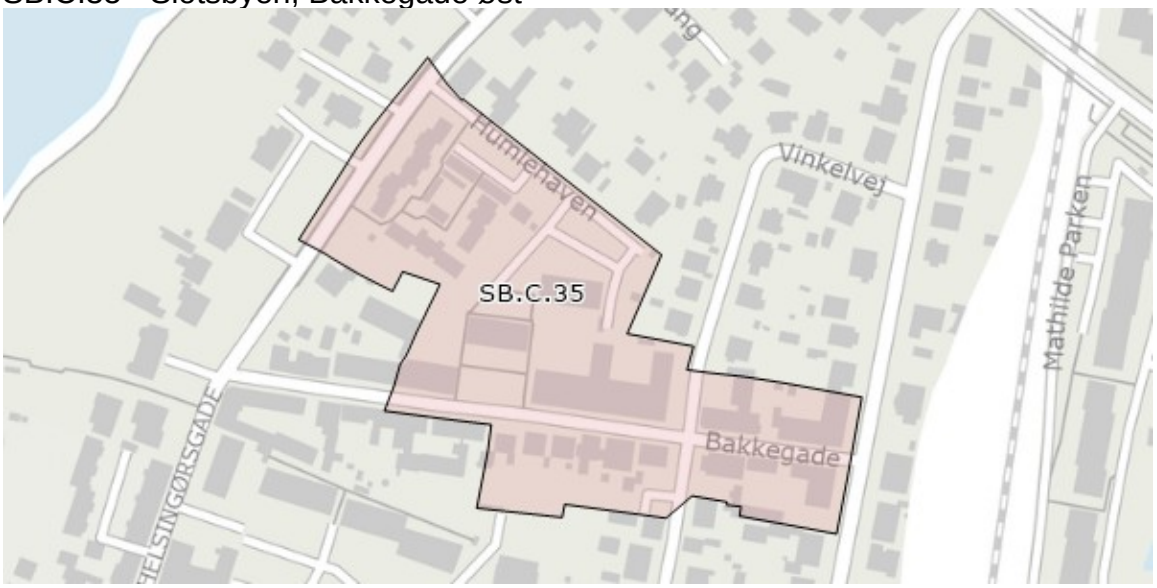
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område / stationsnært kerneområde

SB.C.35 - Slotsbyen, Bakkegade øst



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

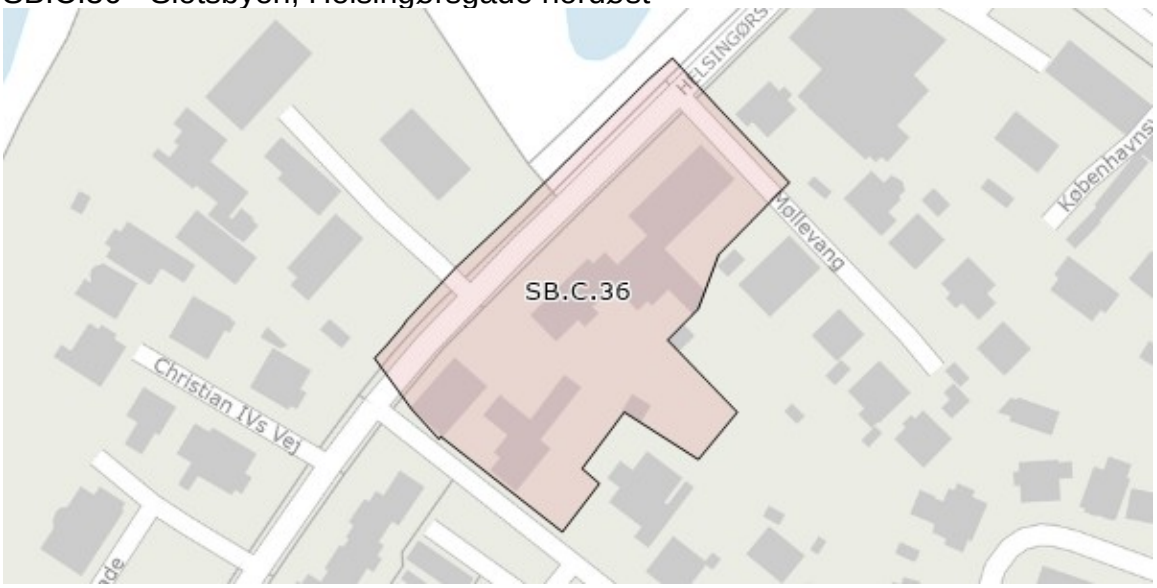
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **4**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.C.36 - Slotsbyen, Helsingørsgade nordøst



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **4**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

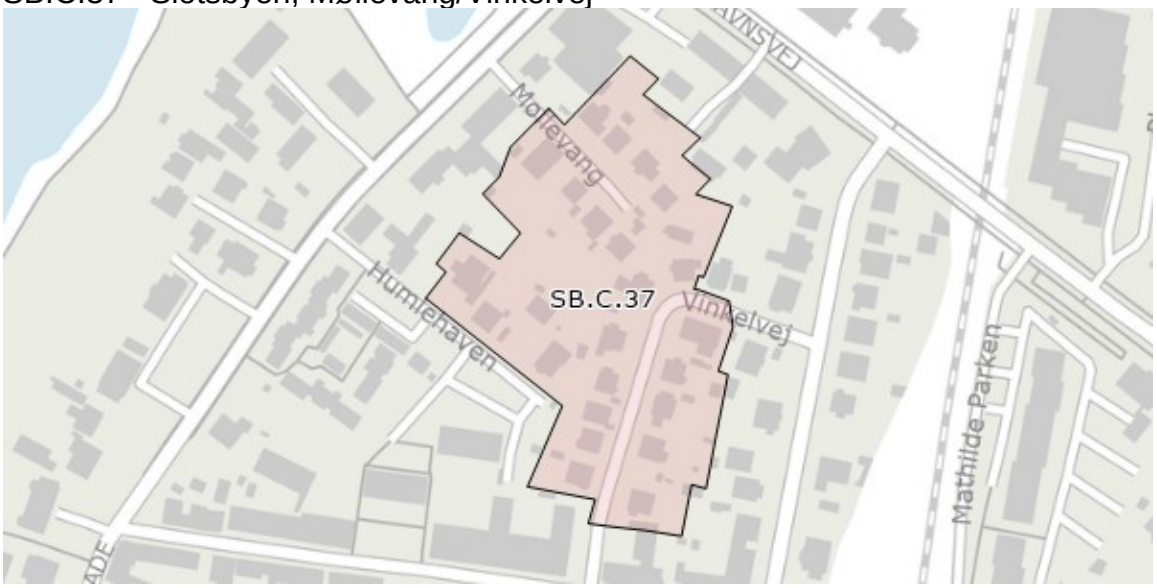
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde

SB.C.37 - Slotsbyen, Møllevang/Vinkelvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.C.38 - Slotsbyen syd for Københavnsvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.C.39 - Slotsbyen nord for Københavnsvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

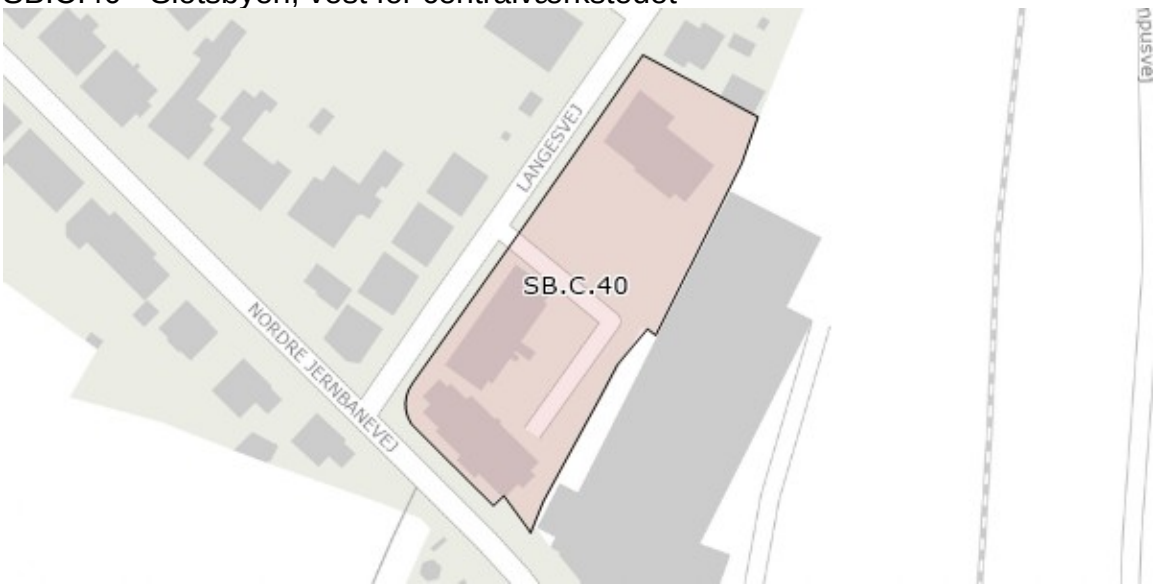
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **135%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.C.40 - Slotsbyen, vest for centralværkstedet



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.C.41 - Slotsbyen, Ndr. Jernbanevej



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **115%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **4**
Randbebyggelse mod Ndr. Jernbanevej må maks. opføres i 2,5 etage.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.C.49 - Slotsbyen, Milnersvej/Sdr. Jernbanevej



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **daginstitutioner**

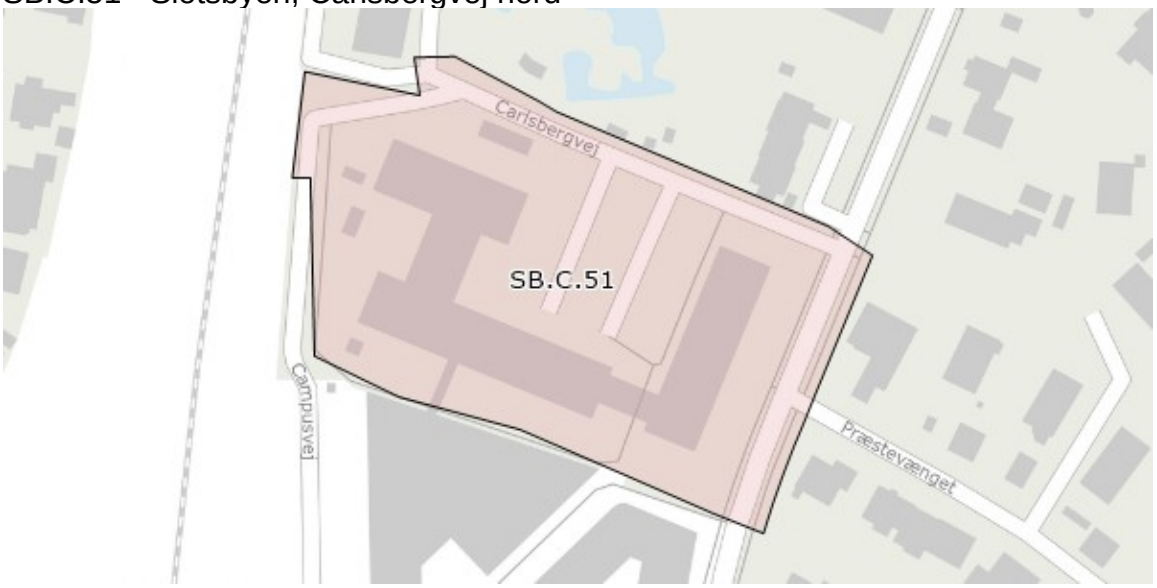
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **115%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **4**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.C.51 - Slotsbyen, Carlsbergvej nord



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **155%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **5**

Bebyggelsens skal ned trappes til maksimalt 4 etger mod områdets østlige afgrænsning.

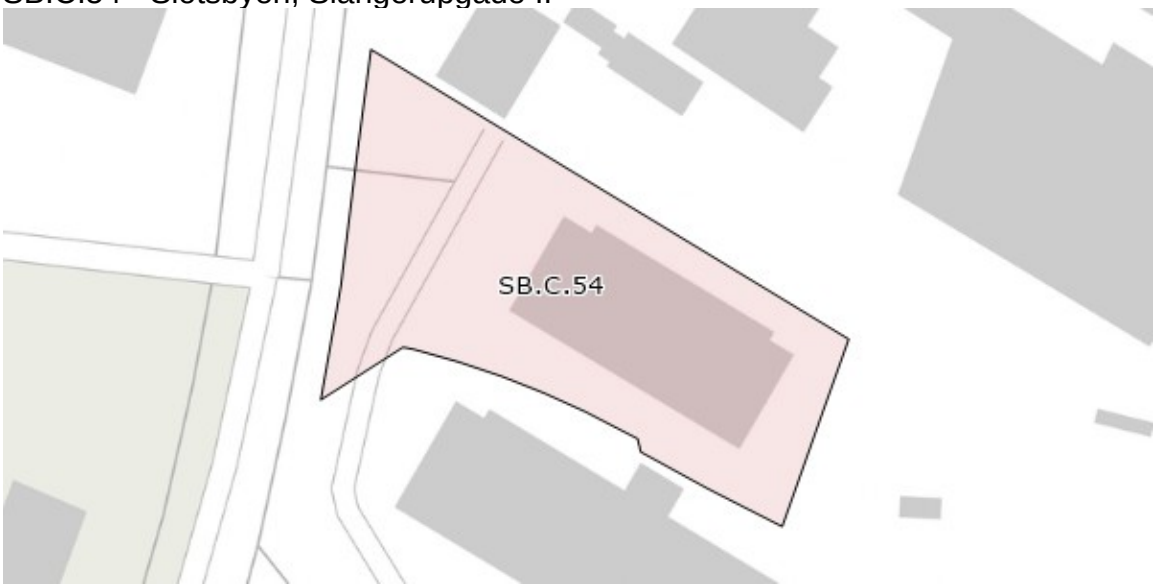
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde

SB.C.54 - Slotsbyen, Slangerupgade II



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

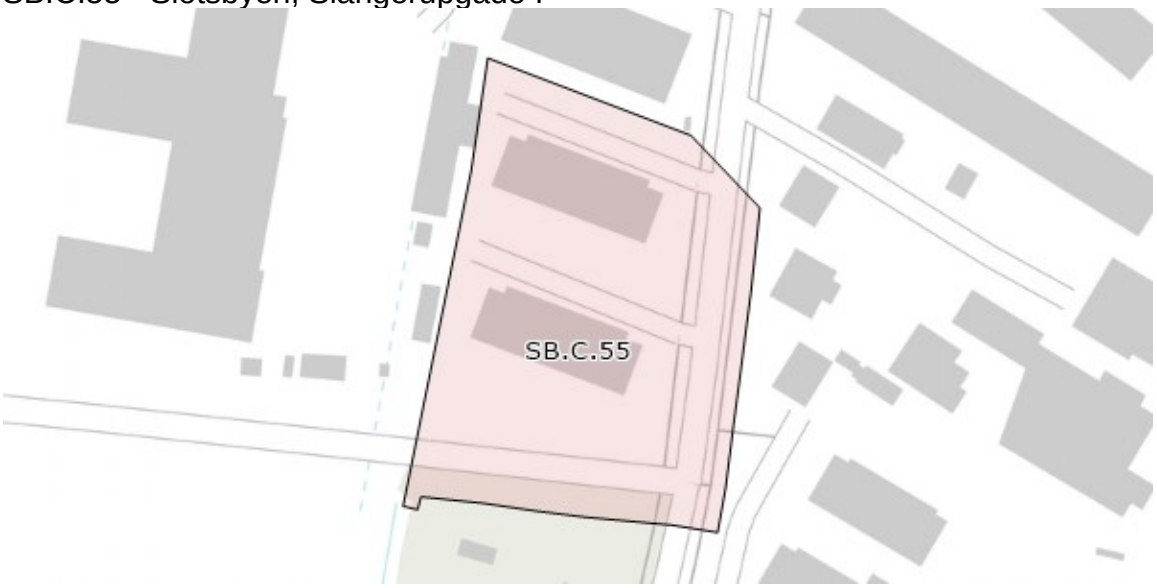
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **3,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

SB.C.55 - Slotsbyen, Slangerupgade I



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

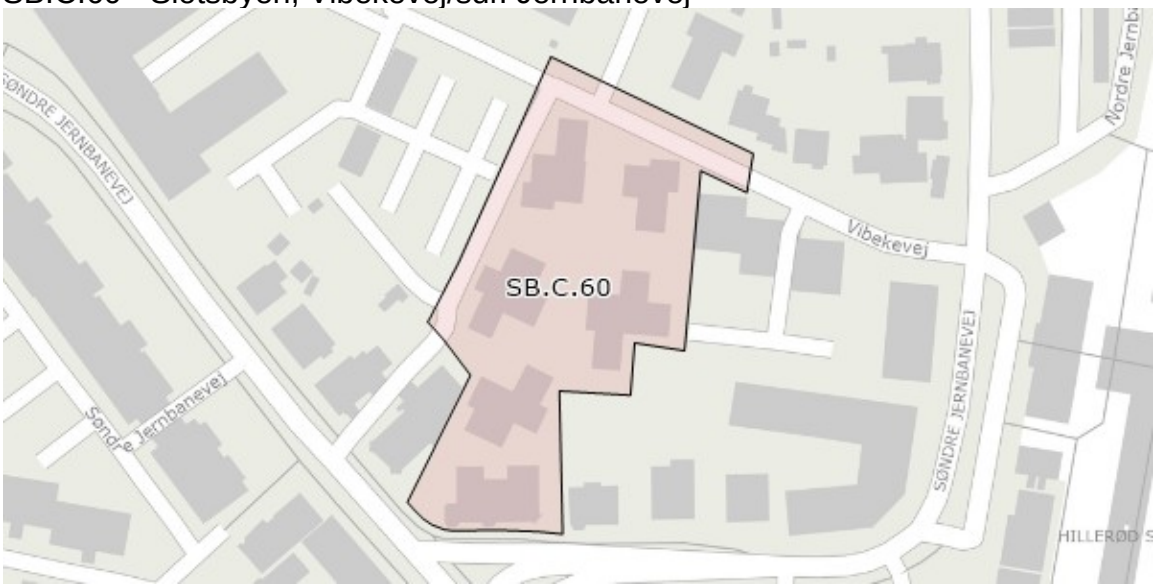
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **130%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **4,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område.

SB.C.60 - Slotsbyen, Vibekevej/sdr. Jernbanevej



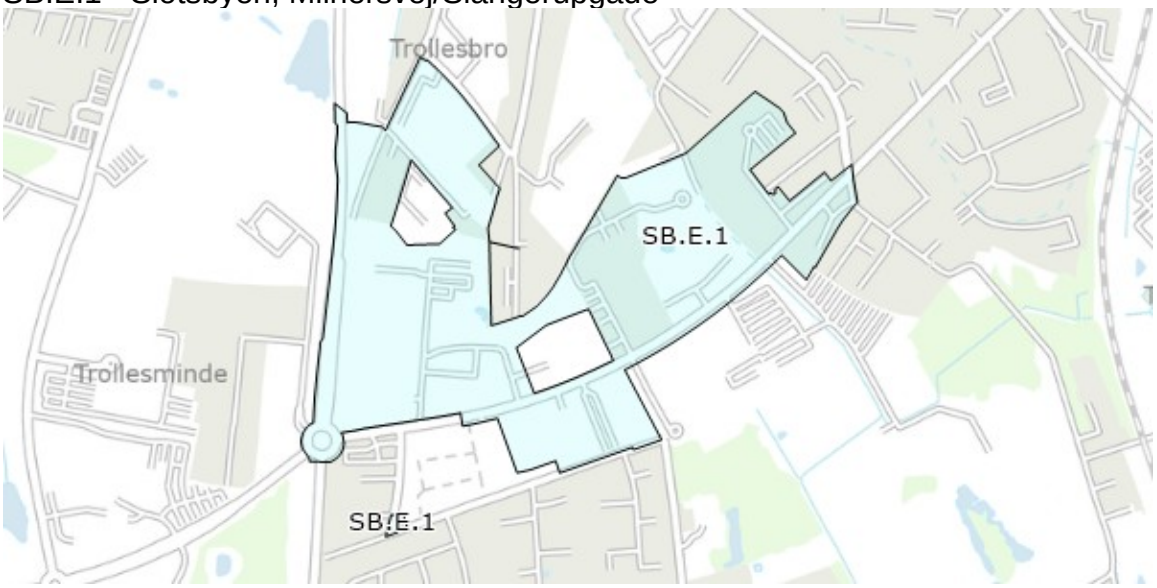
Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **155%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **6**

Udstykning
Området må ikke udstykkes

SB.E.1 - Slotsbyen, Milnersvej/Slangerupgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Både stationsnært område og stationsnært kerneområde

SB.E.2 - Slotsbyen, Slangerupgade vest



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært område. Eksisterende boliger kan opretholdes.

SB.E.3 - Slotsbyen nord for Københavnsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **6**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

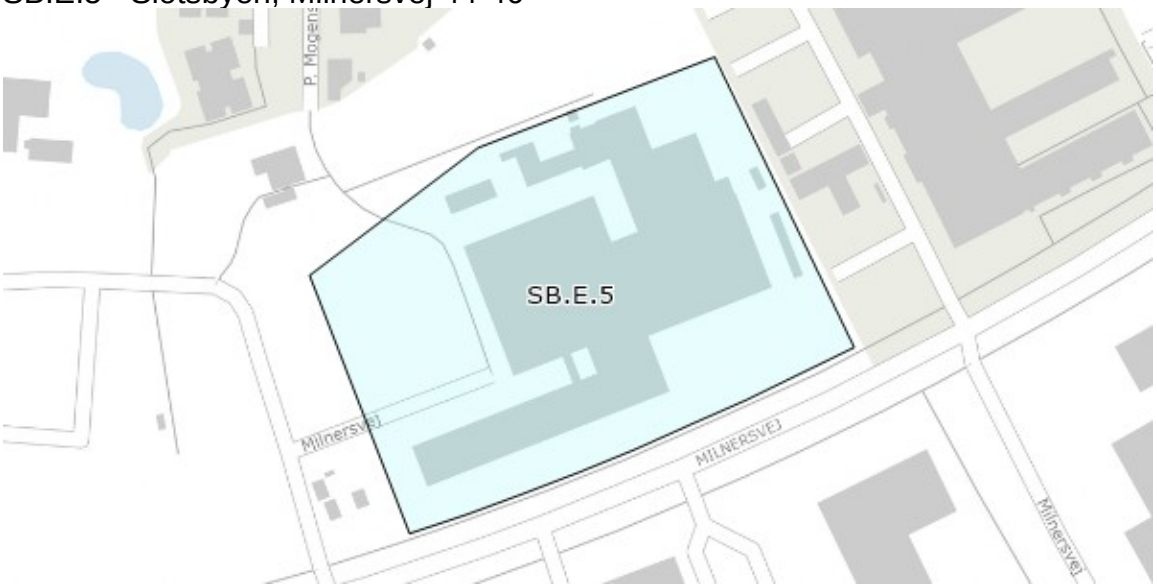
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde

SB.E.5 - Slotsbyen, Milnersvej 44-46



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

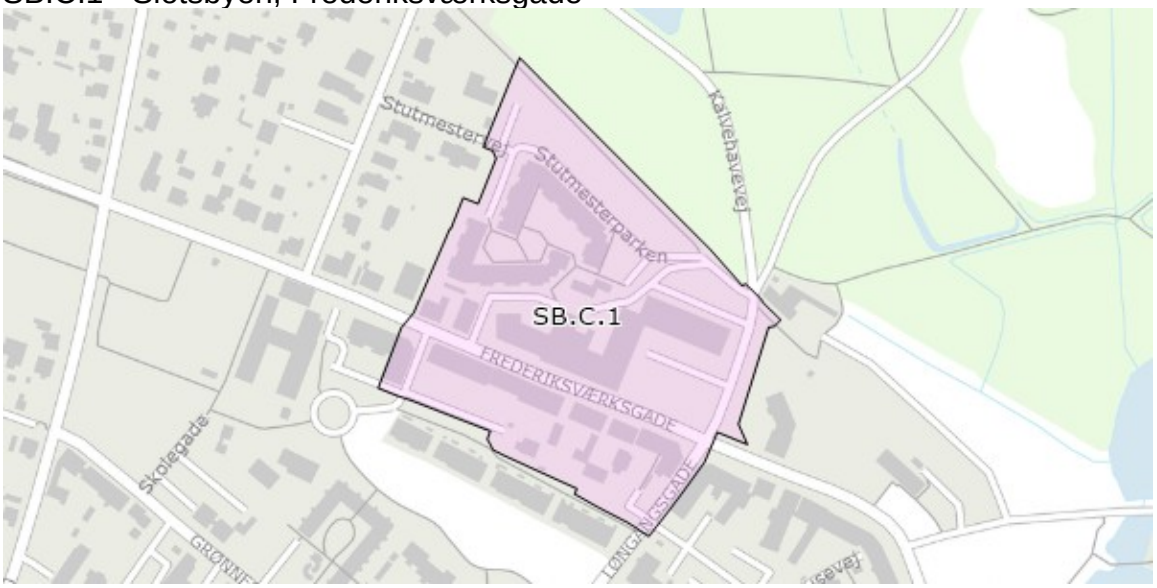
Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SB.C.1 - Slotsbyen, Frederiksværksgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bydelscenter**, **område til offentlige formål**

Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 100 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 250 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **135%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **4,5**

Stueetagen skal udnyttes til butikker, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service og boliger. 2. sal og overliggende etager forbeholdes boligformål.

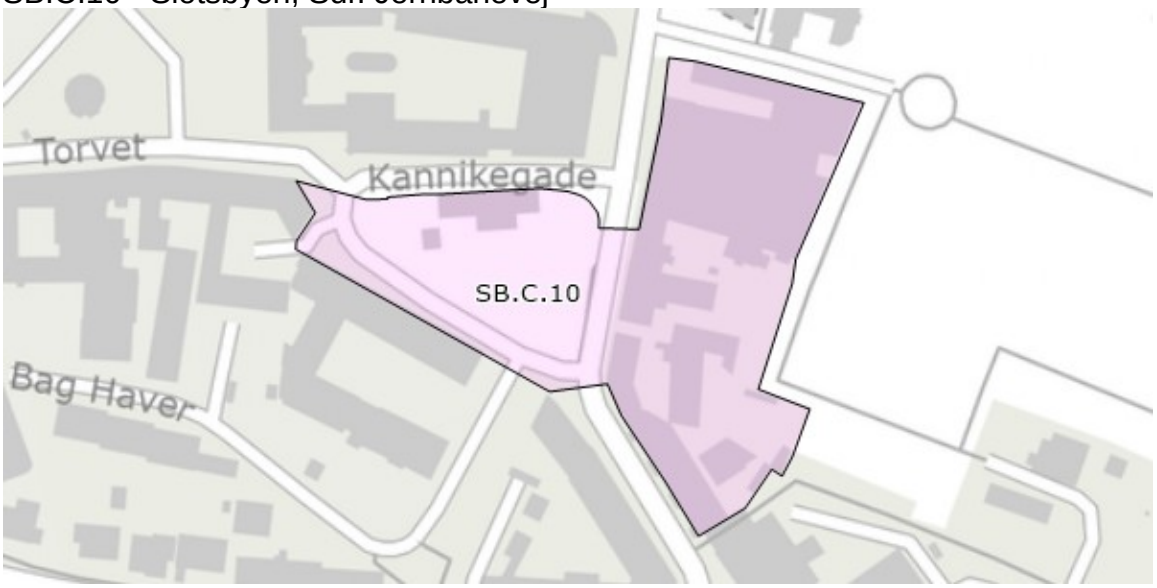
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært område

SB.C.10 - Slotsbyen, Sdr. Jernbanevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Der resterer en ramme på 200 m2 til udvalgsvarer.
Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 250 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 1.500 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **135%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **4,5**

Stueetagen skal udnyttes til butikker, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service og boliger. 2. sal og overliggende etager forbeholdes boligformål.

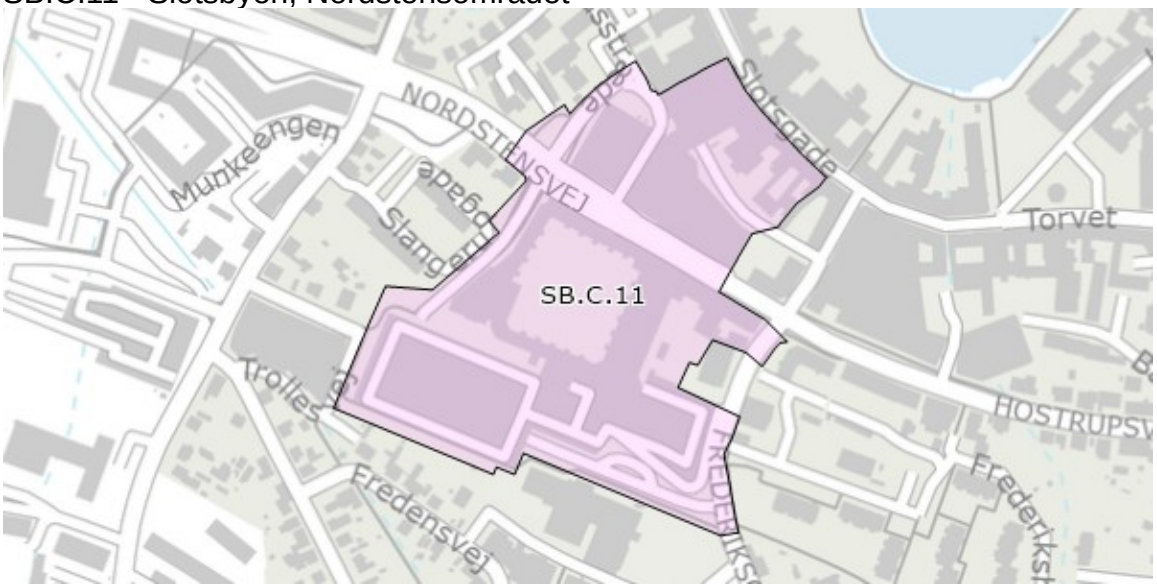
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde

SB.C.11 - Slotsbyen, Nordstensområdet



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Der resterer en ramme på 4000 m2 til udvalgsvarebutikker.
Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 5.000 m2.
Der må være én udvalgsvarebutik på 4.000 m2.
Der må være én udvalgsvarebutik på 3.500 m2.
For øvrige udvalgsvarebutikker er maksimal butiksstørrelsen 2.500 m2.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Butikker, etageboliger, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv, som Byrådet finder naturligt kan indpasses i området. Der kan opføres parkeringshus i 3 etager.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **135%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **4**

Stue- og kælderetage skal anvendes til butikker, udadvendte serviceerhverv og kulturelle og sociale formål. Ved boligbyggeri kan stue- og kælderetage også anvendes til cykelopbevaring og renovation, dog ikke ud mod handelsgader og torve.

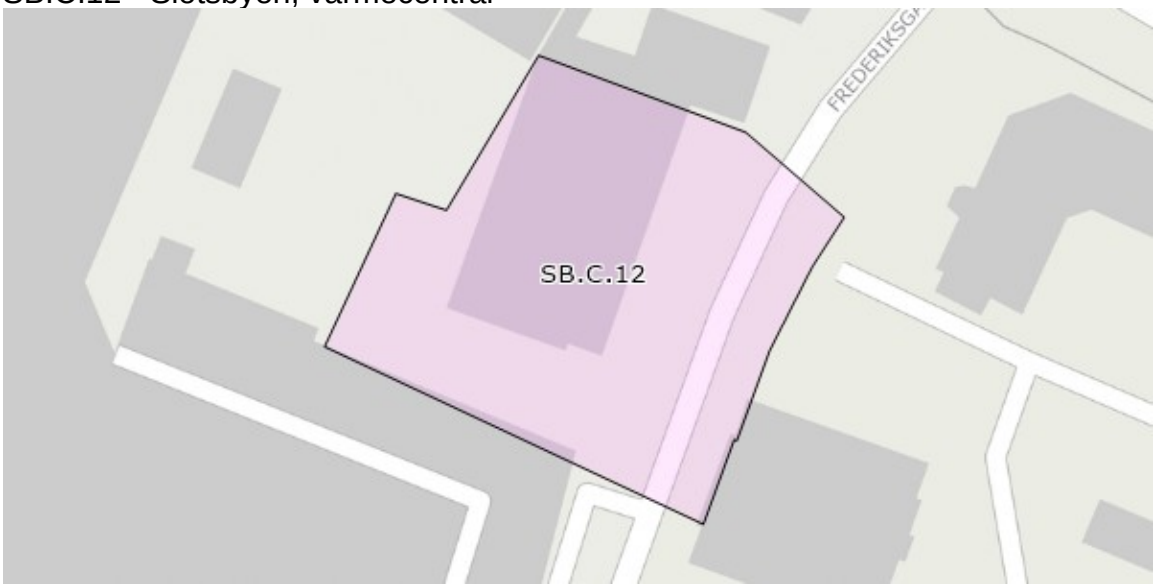
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært område

SB.C.12 - Slotsbyen, varmecentral



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**, **forsyningsanlæg**

Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 100 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 250 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **135%** af området som helhed

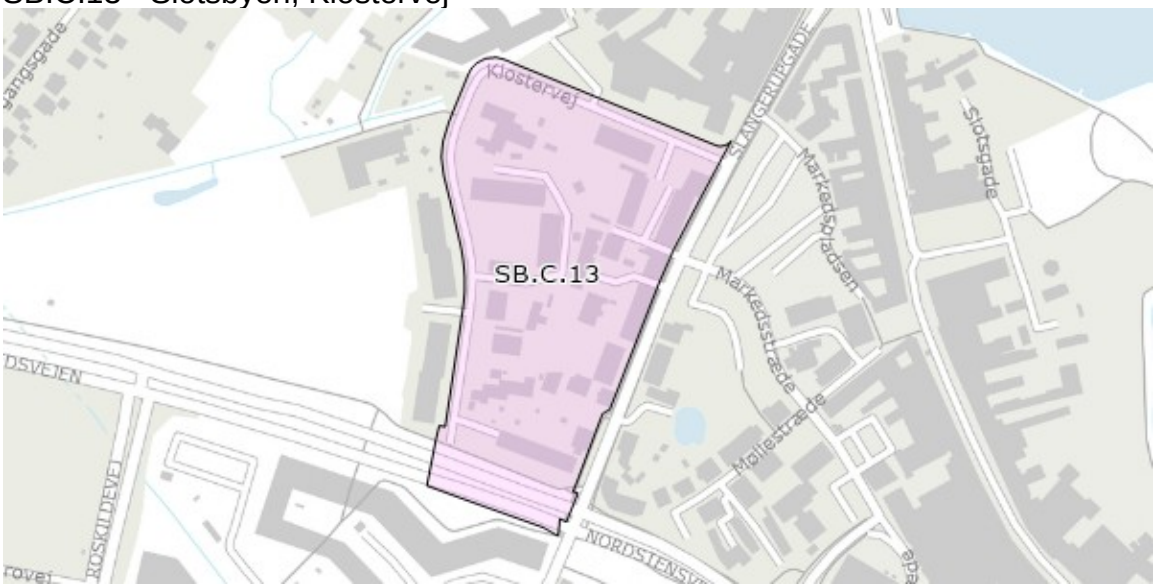
Maksimale antal etager er **3,5**

Stueetagen skal udnyttes til butikker, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service og boliger. 2. sal og overliggende etager forbeholdes boligformål.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SB.C.13 - Slotsbyen, Klostervej



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 100 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 250 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært område

SB.C.15 - Slotsbyen, Munkeengen syd



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **område til offentlige formål**, **parkeringsanlæg**

Der resterer en ramme på 13.000 m2 til udvalgsvarer.
Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 5.000 m2.
Minimums butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker er 800 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 6.000 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

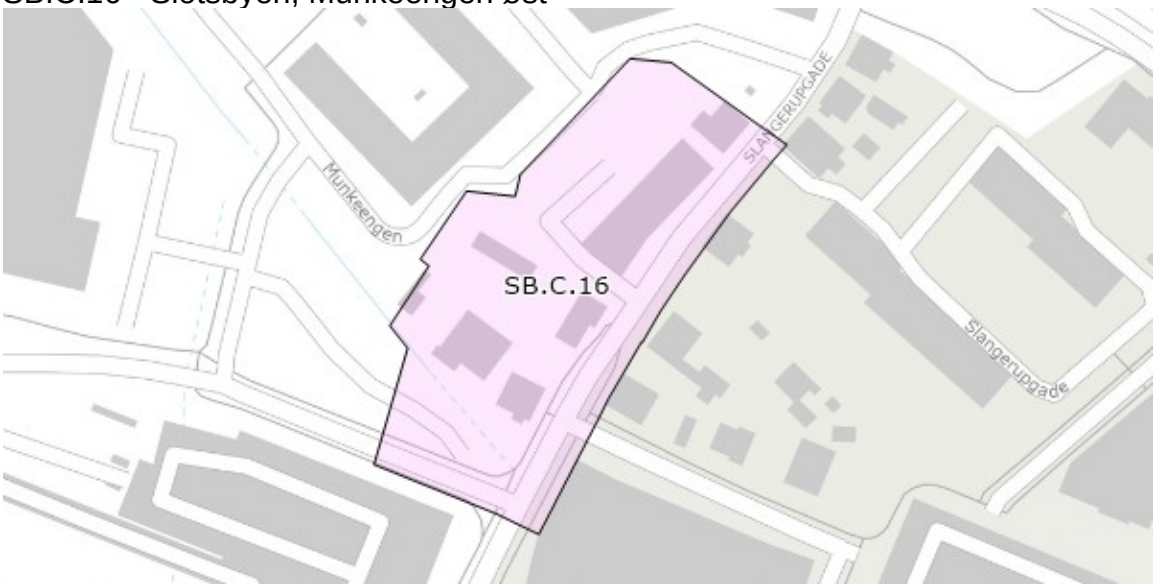
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært område

SB.C.16 - Slotsbyen, Munkeengen øst



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Der resterer en lokalplan rummelighed på 325 m2 til udvalgsvarer.
Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 100 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 250 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

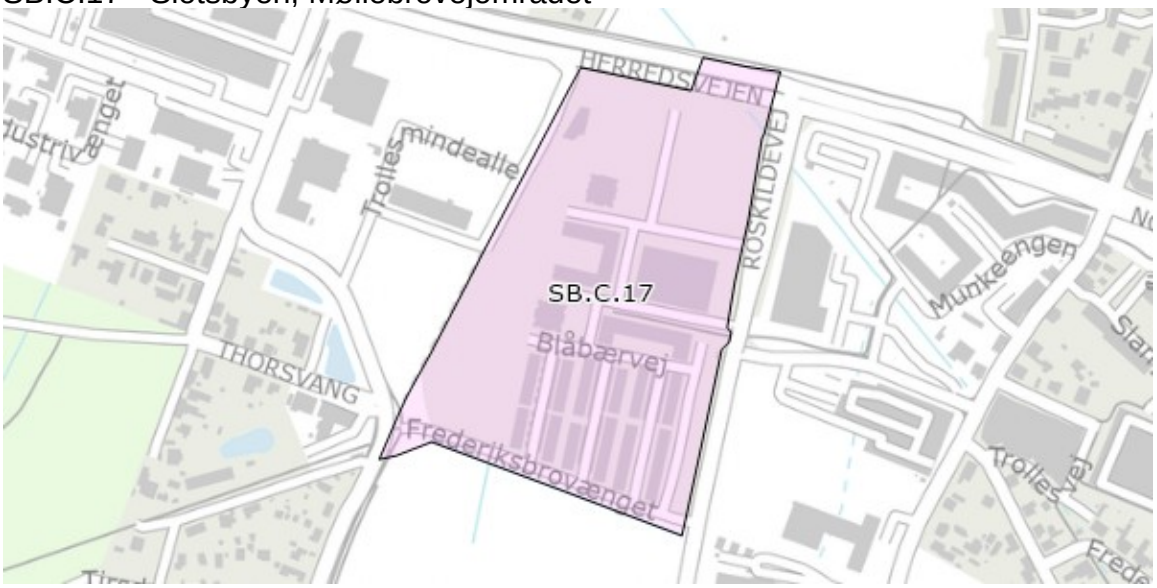
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært område

SB.C.17 - Slotsbyen, Møllebrovejområdet



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Der resterer en lokalplanlagt rummelighed på 1.200 m2 til dagligvarer. Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 1.000 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal højde er **45 m**

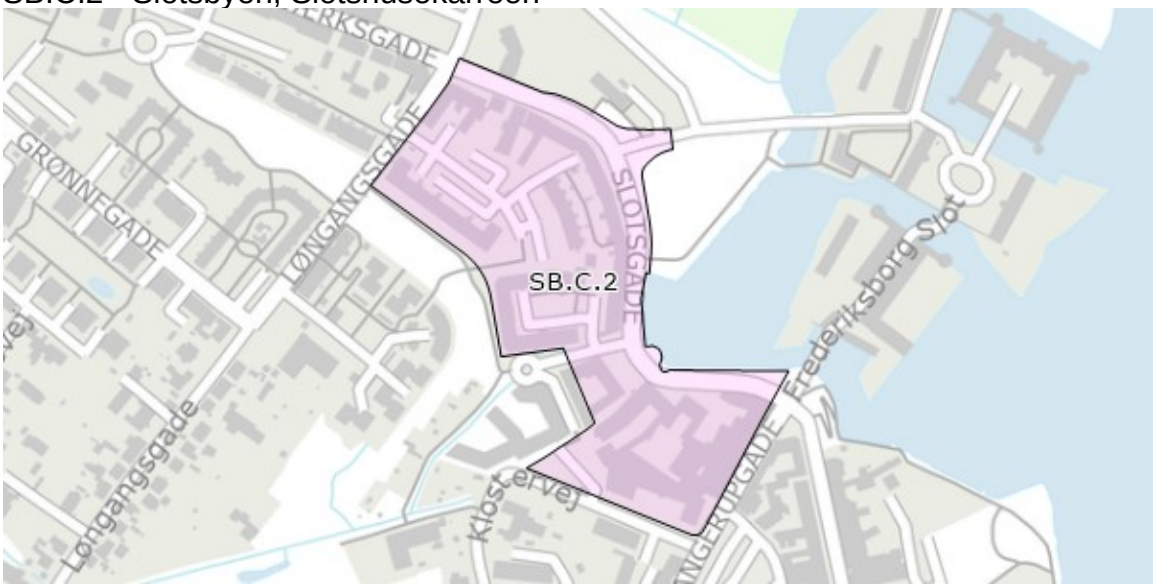
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Variable maksimale højder: Maksimalt 45 meter for punkthuse. Maksimalt 15 meter i indblikskilen. I SB.C.17 og SB.B.25 må bebyggelsesprocenten Maksimalt være 130 % under ét.

SB.C.2 - Slotsbyen, Slotshusekarreen



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 100 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 250 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **135%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Stueetagen skal primært udnyttes til butikker, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service. 2 sal og overliggende etager forbeholdes boligformål.

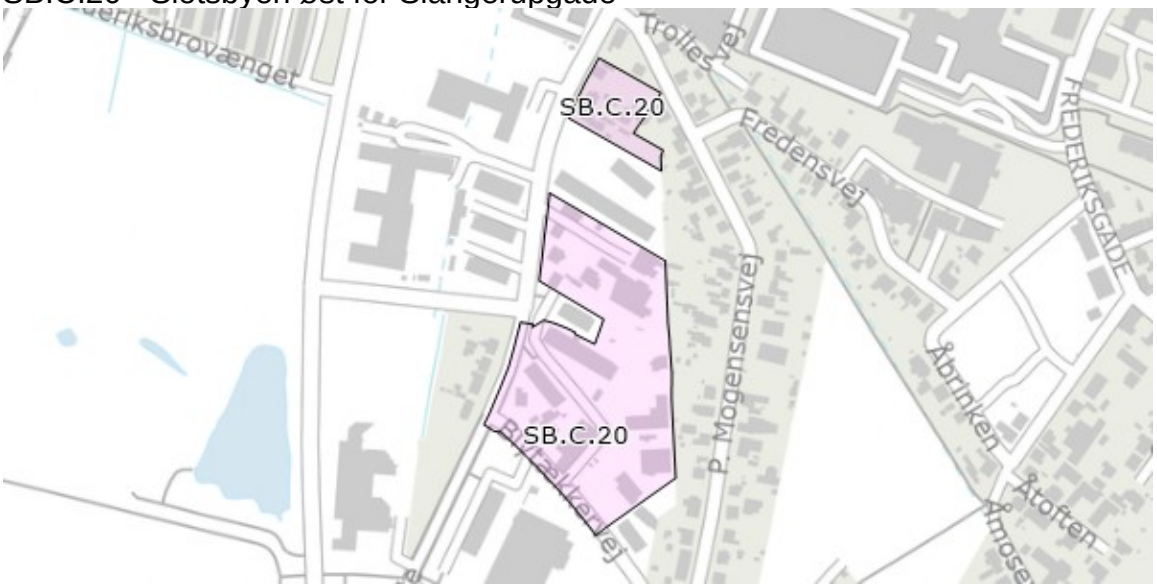
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært område

SB.C.20 - Slotsbyen øst for Slangerupgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 100 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 250 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

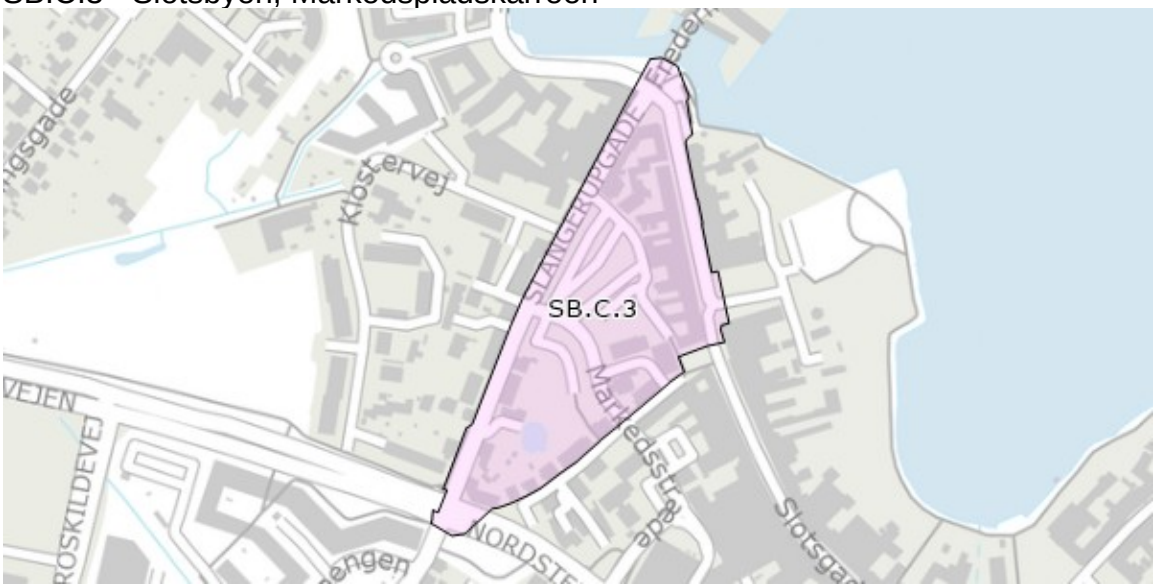
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært område

SB.C.3 - Slotsbyen, Markedspladskarreen



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Der resterer en ramme på 1.200 m2 til dagligvarer og der er en lokalplanlagt restrummelighed på 825 m2 til udvalgsvarebutikker.
Én dagligvarebutik på maksimalt 1.200 m2
Øvrige dagligvarebutikker kan maksimalt være 250 m2
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 1.500 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **140%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **5**

Stueetagen skal udnyttes til butikker, udadvendte serviceerhverv, kulturelle og sociale formål og i en zone på 10 meters dybde fra Slotsgade og Møllestræde må der ikke etableres boliger, kontorer til banker, forsikringssalskaber og lignende ikke aktivitetsskabende kontorformål. 2. sal og overliggende etager forbeholdes boligformål. Forhusbebyggelse mod Slotsgade skal opføres som sluttet bebyggelse. Steder, hvor der findes åbninger i den eksisterende bebyggelse, der er en kvalitet i det samlede bybillede, skal friholdes for bebyggelse.
En mindre del af et byggeri med hotel, boliger mv. kan opføres i op til 6-7 etager.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært område

SB.C.4 - Slotsbyen, Slotssøkarreen



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Der resterer en ramme på 600 m2 til dagligvarer, ud over den lokalplanlagte rummelighed på 550 m2.
Der resterer en ramme på 600 m2 til udvalgsvarer, ud over den lokalplanlagte rummelighed på 1.000 m2.
Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 250 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 1.500 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **140%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **5,5**

Fra Slotsbroforpladsen til Fisketorvet/Posen må bebyggelsen maks. Opføres i 3 etager. Stueetagen skal udnyttes til butikker, udadvendte serviceerhverv, kulturelle og sociale formål og i en zone på 10 meters dybde fra Slotsgade og ud mod Fisketorvet og Slotssøstien må der ikke etableres boliger, kontorer til banker, forsikringsselskaber og lignende ikke aktivitetsskabende kontorformål. 2. sal og overliggende etager forbeholdes boligformål.
Forhusbebyggelse mod gågade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse. Porte/passager i den eksisterende bebyggelse, der er en kvalitet i det samlede bybillede, skal friholdes for bebyggelse.

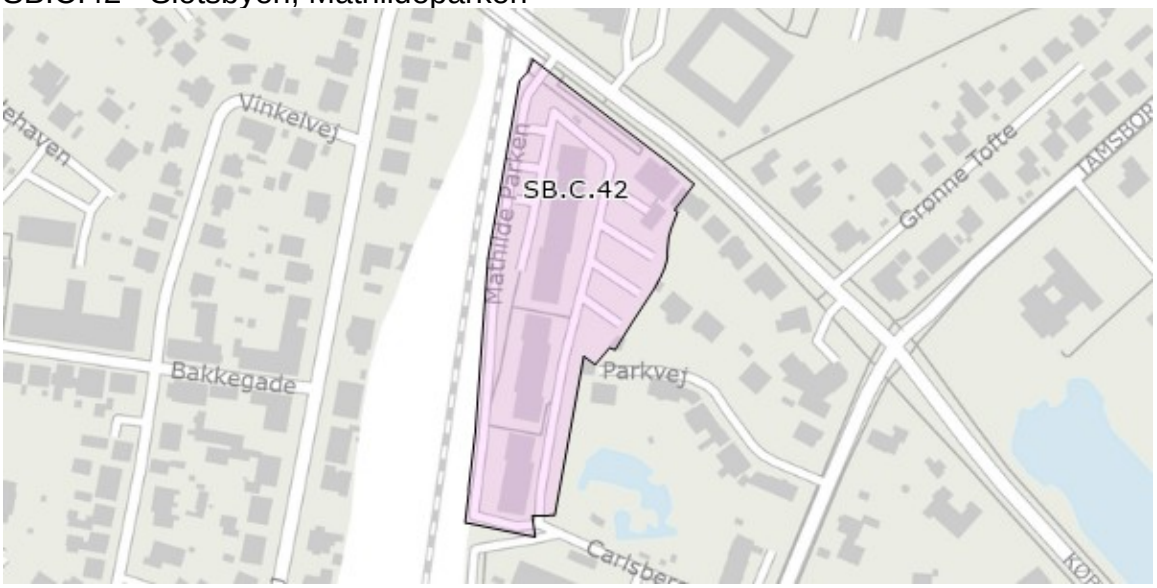
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært område / stationsnært kerneområde

SB.C.42 - Slotsbyen, Mathildeparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 100 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 250 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **135%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **6**

Stueetagen og 1. sal må udnyttes til butikker, serviceerhverv, kulturelle og sociale formål samt boliger.
2. sal og ovenliggende etager forbeholdes boligformål.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde.

SB.C.43 - Slotsbyen, lokalcenter ved Milnersvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Der resterer en ramme 300 m2 til dagligvarer.
Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutikker 1.200 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

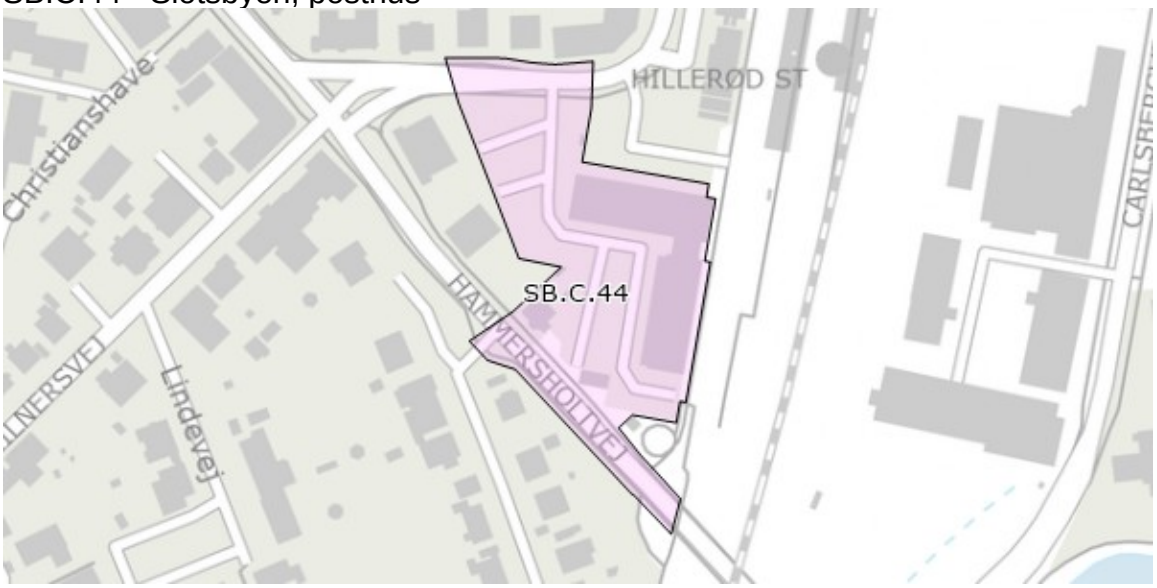
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært område

SB.C.44 - Slotsbyen, posthus



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**, **daginstitutioner**

Der resterer en ramme på 300 m2 til udvalgsvarer, ud over den lokalplanlagte rummelighed.
Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 100 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 250 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **155%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **5**

Stueetagen og 1. sal må udnyttes til butikker, serviceerhverv, kulturelle og sociale formål samt boliger.
2. sal og ovenliggende etager forbeholdes boligformål.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde

SB.C.45 - Slotsbyen, station



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **tekniske anlæg**

Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 100 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 250 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **155%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **4**

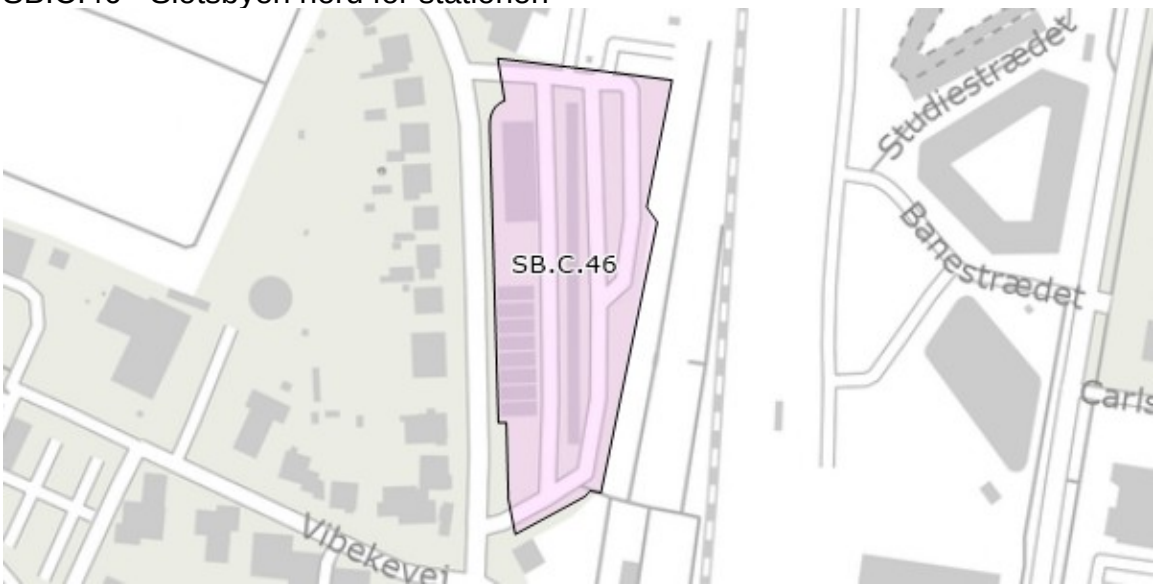
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde

SB.C.46 - Slotsbyen nord for stationen



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **tekniske anlæg**

Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 150 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 250 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **155%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **4**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde

SB.C.47 - Slotsbyen vest for stationen



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Der resterer en lokalplanlagt rummelighed på 550 m2 til dagligvarer
Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 150 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 250 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **200%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **8**

7. og 8. etage skal være tilbagetrukne fra Ndr. og Sdr. Jernbanevej og må samlet maksimalt udgøre 5 % af bebyggelsen

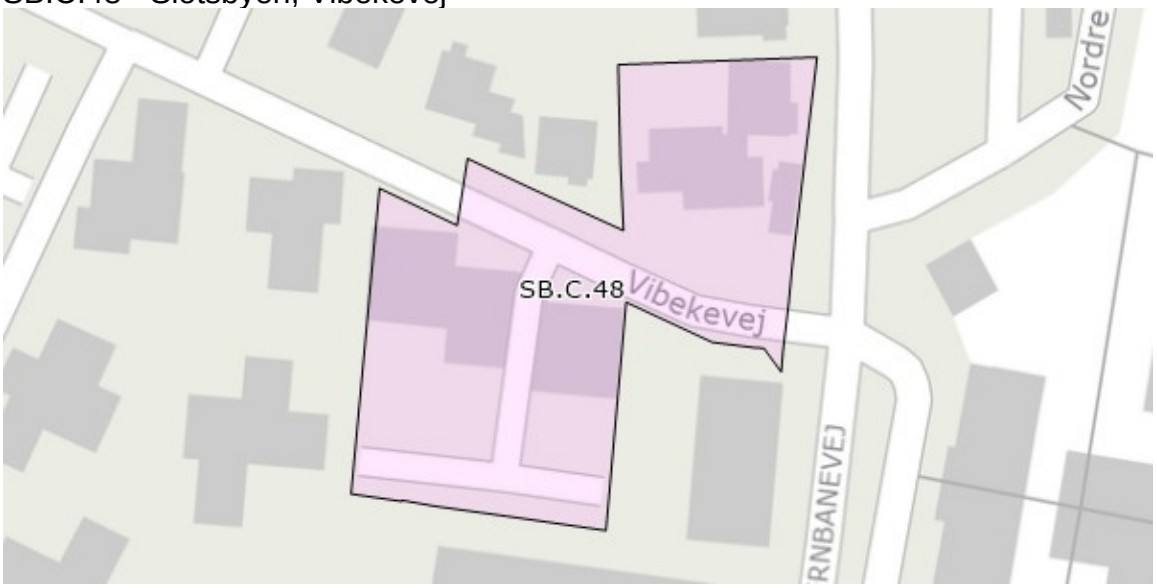
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde.

SB.C.48 - Slotsbyen, Vibekevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **bydelscenter**, **daginstitutioner**

Der resterer en ramme på 100 m2 til udvalgsvarer, ud over den lokalplanlagte rummelighed.
Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 100 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 250 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **155%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **4**

Bebyggelsen skal nedtrappes til maksimalt 2 etager mod områdets vestlige afgrænsning.

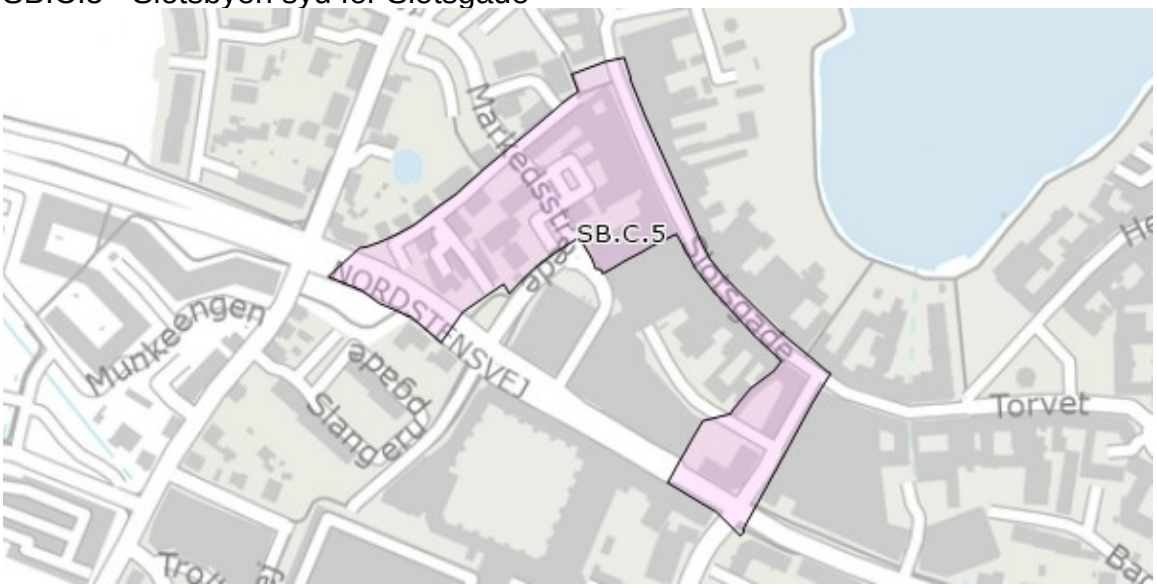
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde

SB.C.5 - Slotsbyen syd for Slotsgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Der resterer en ramme på 500 m2 til dagligvarer. Der er en lokalplanlagte rummelighed til udvalgsvarer på 2.000 m2.
Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 250 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 2.000 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **140%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **4,5**

Syd for Markedsstræde må bebyggelsen maks. Opføres i 3 etager. Stueetagen skal udnyttes til butikker, udadvendte serviceerhverv, kulturelle og sociale formål og i en zone på 10 meters dybde fra Slotsgade, Møllestræde og Frederiksgade må der ikke etabelres boliger, banker og forsikringsselskaber og lignende ikke aktivitetsskabende kontorformål. 2. sal og overliggende etager forbeholdes boligformål. Forhusbebyggelse mod gågade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse.
Porte/passager i den eksisterende bebyggelse, der er en kvalitet i det samlede bybillede, skal friholdes for bebyggelse.

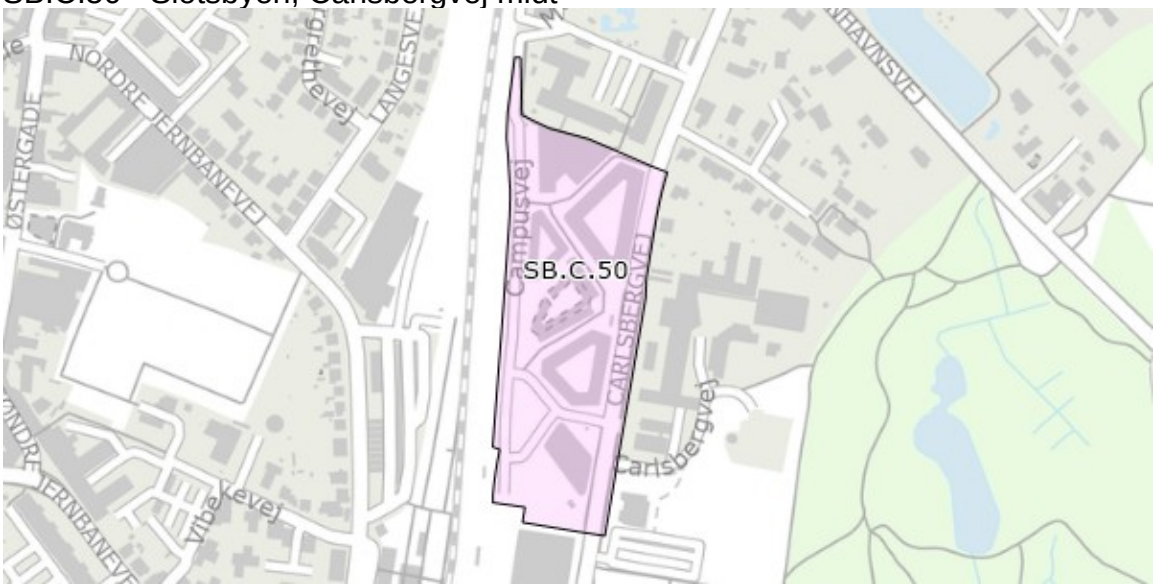
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært område.

SB.C.50 - Slotsbyen, Carlsbergvej midt



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**, **daginstitutioner**, **tekniske anlæg**

Der resterer en lokalplanlagt rummelighed på 1.200 til dagligvarer
Der resterer en rummelighed på 1.000 til udvalgvarer
Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 1.200 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 250 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **160%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **8**

Bebyggelsen skal nedtrappes til maksimalt 6 etager mod områdets østlige afgrænsning.

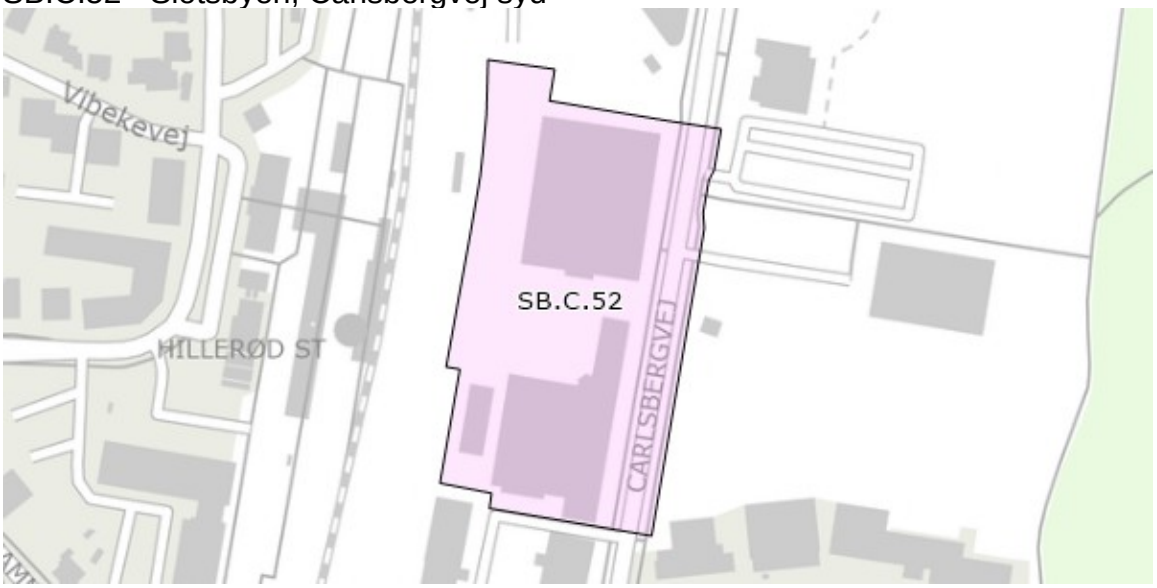
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde.
Bebyggelsen skal nedtrappes til 6 etager mod områdets østlige afgrænsning.

SB.C.52 - Slotsbyen, Carlsbergvej syd



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **daginstitutioner**

Der resterer en ramme på 200 m2 til udvalgsvarer og 100 m2 til dagligvarer.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **155%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde

SB.C.56 - Slotsbyen, Bag Slotskroen



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **bydelscenter**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 100 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 250 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **135%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **5**

Stueetagen mod Slotsgade skal primært udnyttes til butikker, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service, og i begrænset omfang til boliger.
2. sal og overliggende etager forbeholdes boligformål.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært område

SB.C.57 - Slotsbyen, Gallerierne



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bydelscenter**

Den samlede detailhandelsramme er på 12.000 m2
Der resterer en ramme på 4.600 m2 for udvalgsvarer udover den lokalplanlagte rummelighed på 5.200 m2
Der resterer en ramme på 1.000 for dagligvarer udover den lokalplanlagte rummelighed på 2.600 m2

Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 4.000 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 12.000 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **180%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **5**

P-hus kan være maksimalt 3 etager.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SB.C.58 - Slotsbyen, Herluf Trolles Torv



Anvendelse
Generel anvendelse er **centerområde**
Specifik anvendelse er angivet til **bydelscenter**
Der er en lokalplanlagt rummelighed på 2.000 m2 til udvalgsvarer.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 2.000 m2.

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **125%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **4**
Maksimal højde er **13,8 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

SB.C.59 - Frejasvej Syd



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker**

Detailhandel.
Der resterer en ramme på 10.000 m2 udvalgsvarer.
Udvalgsvarebutikker skal minimum være 1.200 m2 og maksimalt 5.000 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SB.C.6 - Slotsbyen - Hostrupsvejkarreen



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 250 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 1.500 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **140%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **5,5**

Stueetagen skal udnyttes til butikker, udadvendte serviceerhverv, kulturelle og sociale formål og i en zone på 10 meters dybde fra Slotsgade, Torvet, Kannikegade, Sdr. Jernbanegade og Frederiksgade må der ikke etableres boliger, kontorer til banker, forsikringsselskaber og lignende ikke aktivitetsskabende kontorformål. 2. sal og overliggende etager forbeholdes boligformål.
Forhusbebyggelse mod gågade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse. Porte/passager i den eksisterende bebyggelse, der er en kvalitet i det samlede bybillede, skal friholdes for bebyggelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde.

SB.C.7 - Slotsbyen, Helsingørsgade mod Slotssøen



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Der resterer en ramme på 300 m2 til dagligvarer og der er en lokalplanlagt rummelighed til udvalgsvare på 75 m2.
Maksimal butiksstørrelse er 150 m2 for dagligvarebutikker og 750 m2 for udvalgsvarebutikker.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **140%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **4,5**

Stueetagen skal udnyttes til butikker, udadvendte serviceerhverv, kulturelle og sociale formål og i en zone på 10 meters dybde fra Helsingørsgade og Torvet må der ikke etableres boliger, kontorer til banker, forsikringsselskaber og lignende ikke aktivitetsskabende kontorformål.
Forhusbebyggelse mod gågade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse.
2. sal og overliggende etager forbeholdes boligformål.
Porte/passager i den eksisterende bebyggelse, der er en kvalitet i det samlede bybillede, skal friholdes for bebyggelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde.

SB.C.8 - Slotsbyen, Helsingørsgade/ Østergadekarreen



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Butikker, boliger, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv, som Byrådet finder naturligt kan indpasses i området.
Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 2.000 m2.
Øvrige dagligvarebutikker kan maksimalt være 150 m2. Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 750 m2.
Stueetagen fra Helsingørsgade og Torvet skal udnyttes til butikker, udadvendte serviceerhverv, kulturelle og sociale formål. I en zone på 10 meters dybde fra Helsingørsgade og Torvet må der ikke etableres boliger, kontorer til banker, forsikringsselskaber og lignende ikke aktivitetsskabende kontorformål. 2. sal og overliggende etager forbeholdes boligformål.
Forhusbebyggelse mod gågade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse.
Porte/passager i den eksisterende bebyggelse, der er en kvalitet i det samlede bybillede, skal friholdes for bebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **170%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **4,5**

Maksimumhøjden for bygninger med facade mod Østergade, er 21 meter målt fra Østergade.
Maksimalt 4,5 etager
Bebyggelsesprocent 170 for området under et.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SB.C.9 - Slotsbyen øst for Østergade/Helsingørsgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Der resterer en lokalplanlagt rummelighed på 400 m2 til udvalgsvarer.
Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutik er 150 m2.
Maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutik er 750 m2.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **140%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **4**

Stueetagen skal primært udnyttes til butikker, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service og boliger. 2. sal og overliggende etager forbeholdes boligformål.

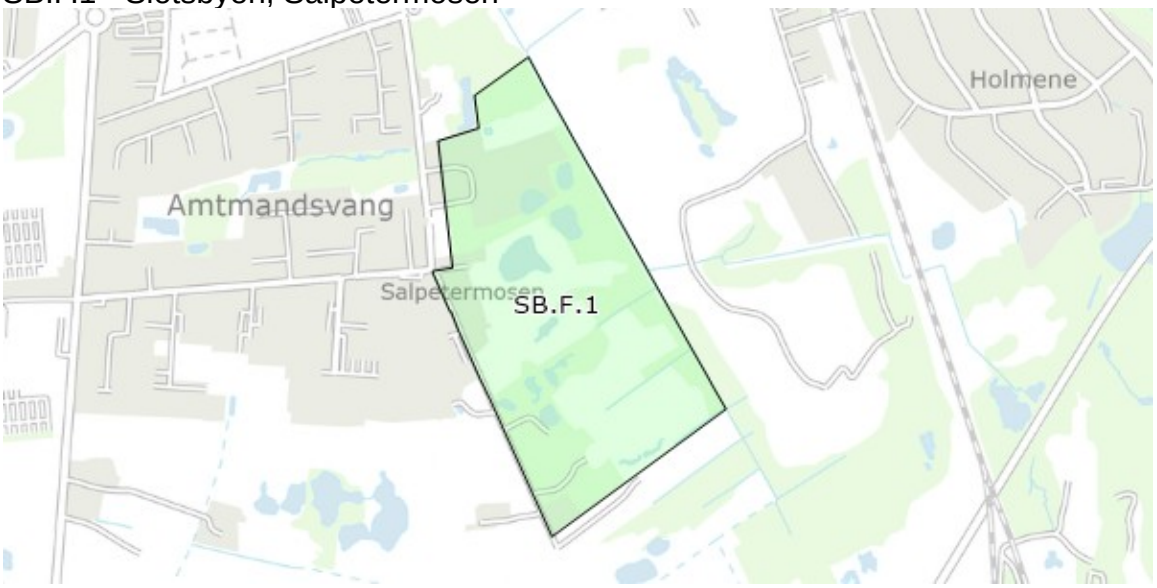
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært kerneområde

SB.F.1 - Slotsbyen, Salpetermosen



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **naturområde**

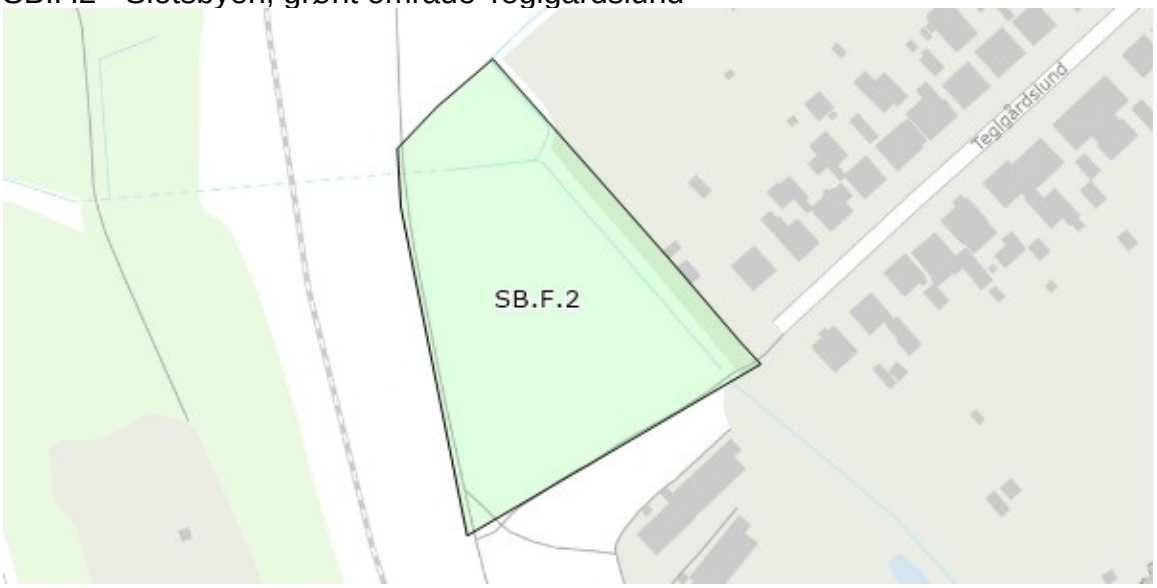
Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **0%** af området som helhed

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må ikke opføres ny bebyggelse indenfor området

SB.F.2 - Slotsbyen, grønt område Teglgårdslund



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **0%** af området som helhed

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må opføres de til områdets drift nødvendige bygninger

SB.F.3 - Slotsbyen, Munkeengen



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SB.F.4 - Slotsbyen, grønt område Indelukket



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

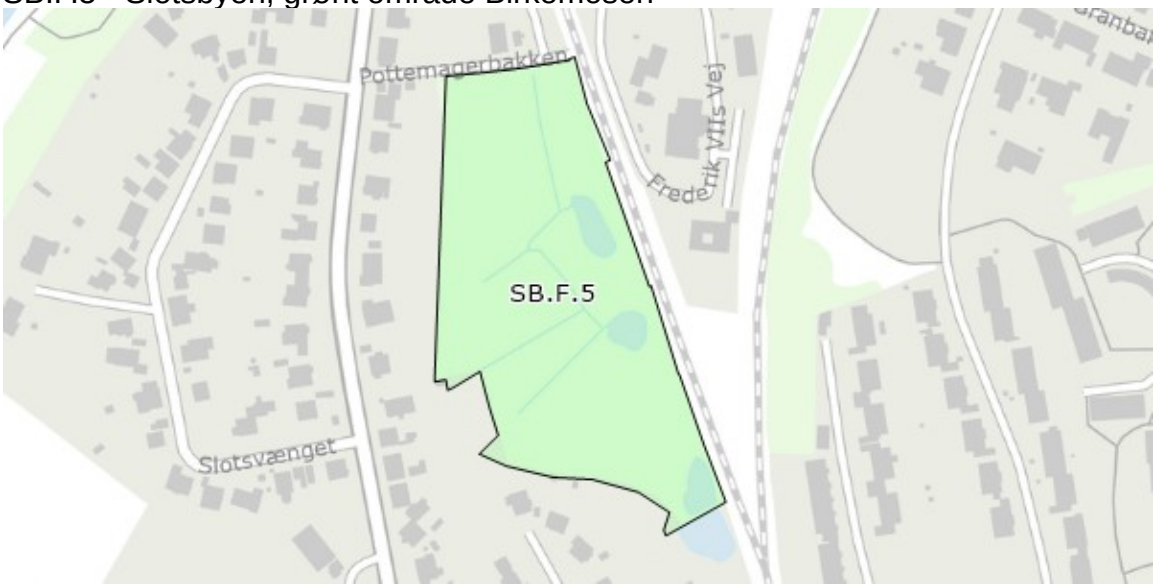
Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **0%** af området som helhed

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området må ikke bebygges. Del af skov i Indelukket. Skal overføres til landzone.

SB.F.5 - Slotsbyen, grønt område Birkemosen



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **0%** af området som helhed

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området må ikke bebygges

SB.F.6 - Slotsbyen, grønt område Holmegaardsvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

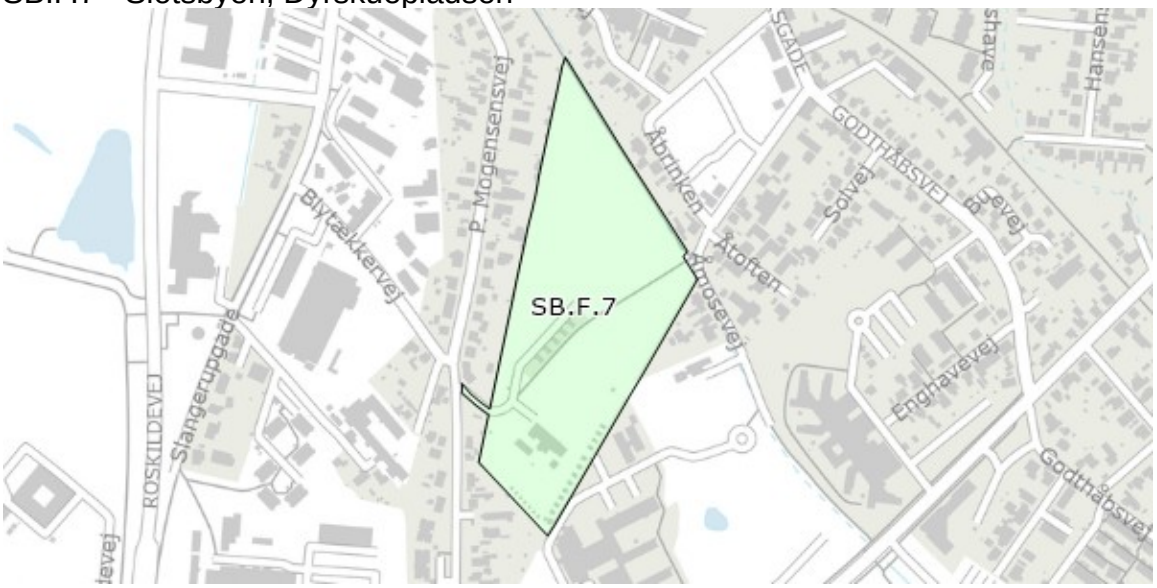
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **0%** af området som helhed

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området må ikke bebygges

SB.F.7 - Slotsbyen, Dyrskuepladsen



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **campingplads og vandrerhjem**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

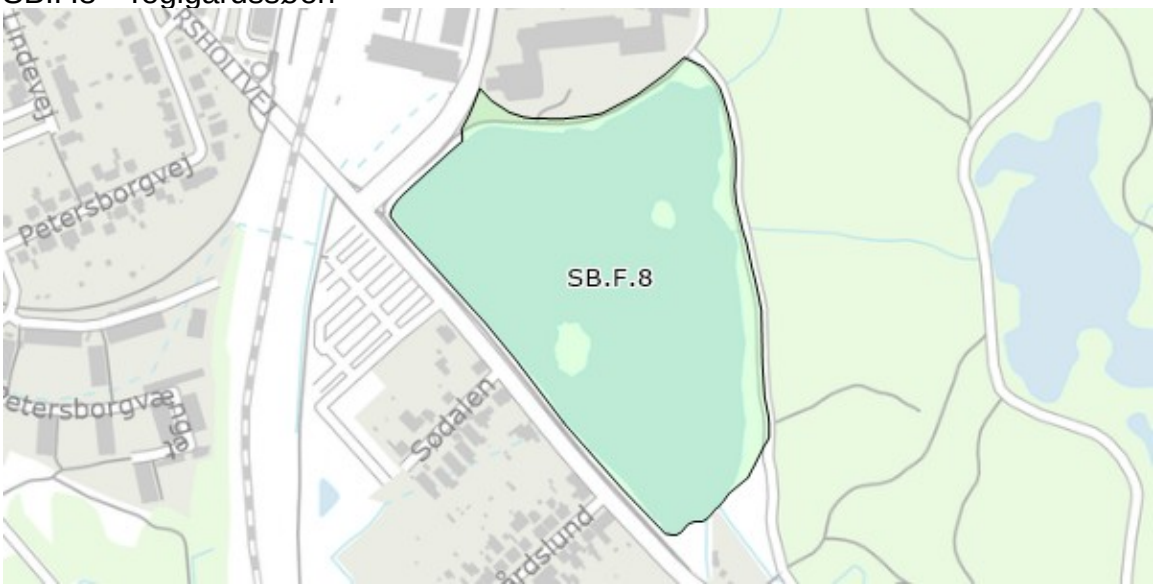
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stationsnært område. Der må opføres de til områdets drift nødvendige bygninger.

SB.F.8 - Teglgårdssøen



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

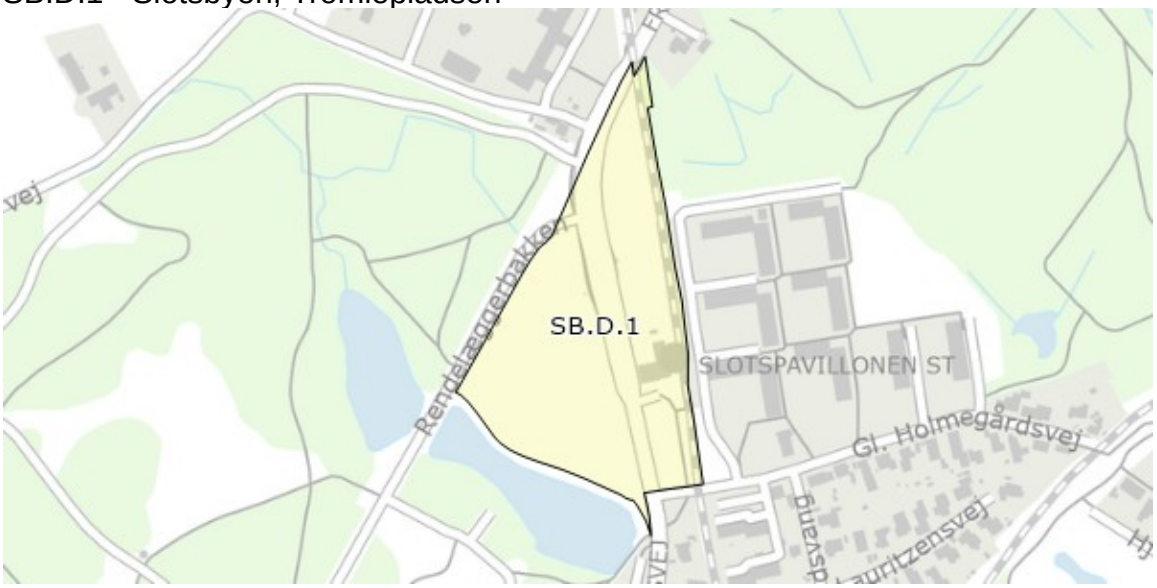
Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må kun opføres de til områdets drift nødvendige bygninger

SB.D.1 - Slotsbyen, Tromlepladsen



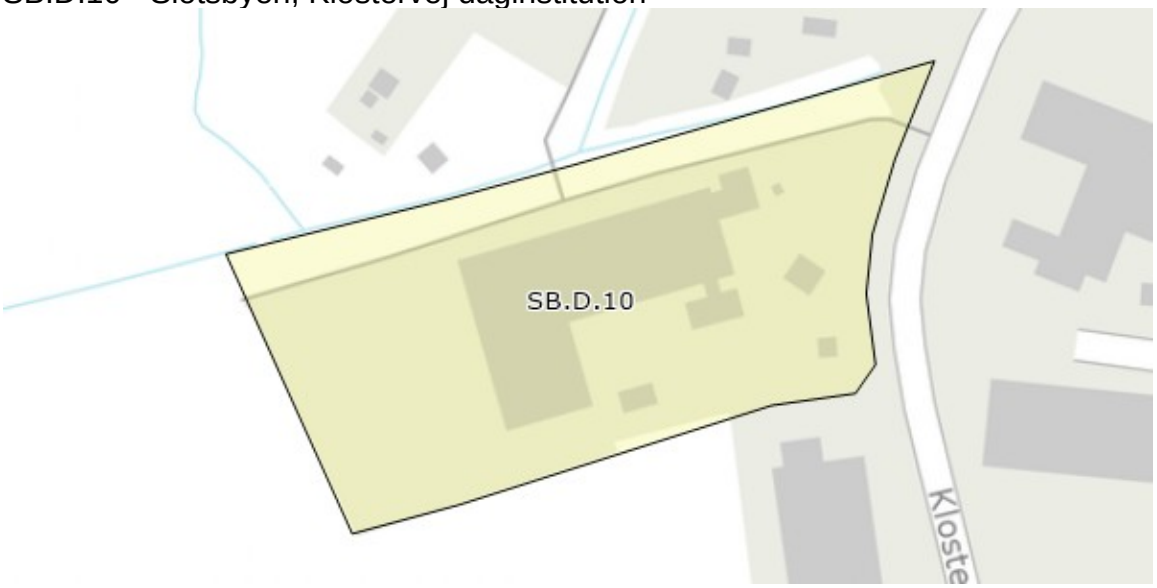
Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SB.D.10 - Slotsbyen, Klostervej daginstitution



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **daginstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SB.D.11 - Slotsbyen, Sportskilen syd



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

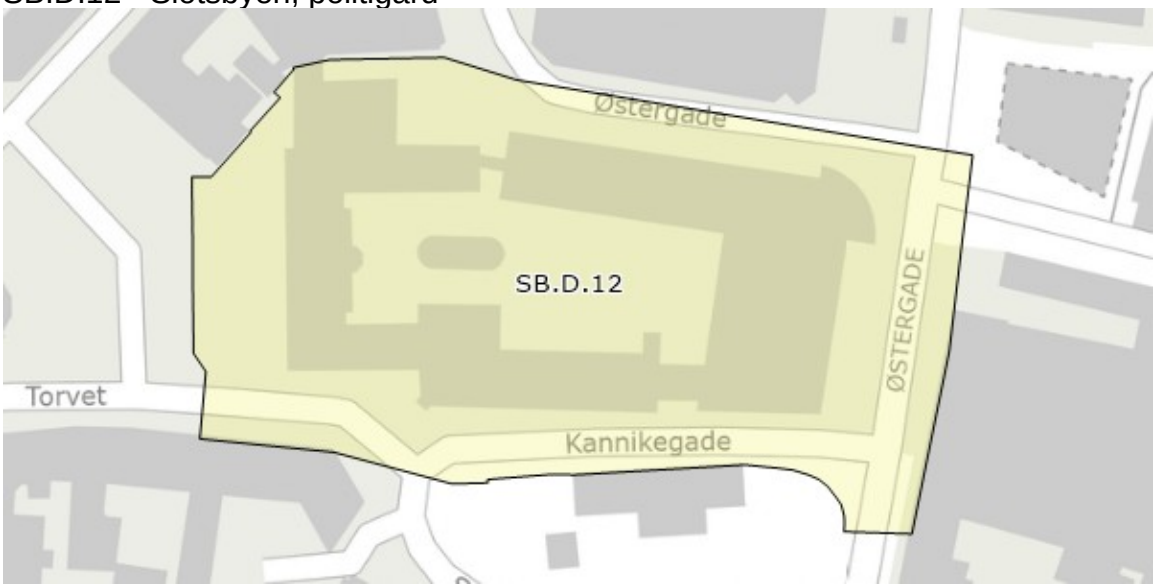
Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SB.D.12 - Slotsbyen, politigård



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **offentlig administration**, **fængsler**

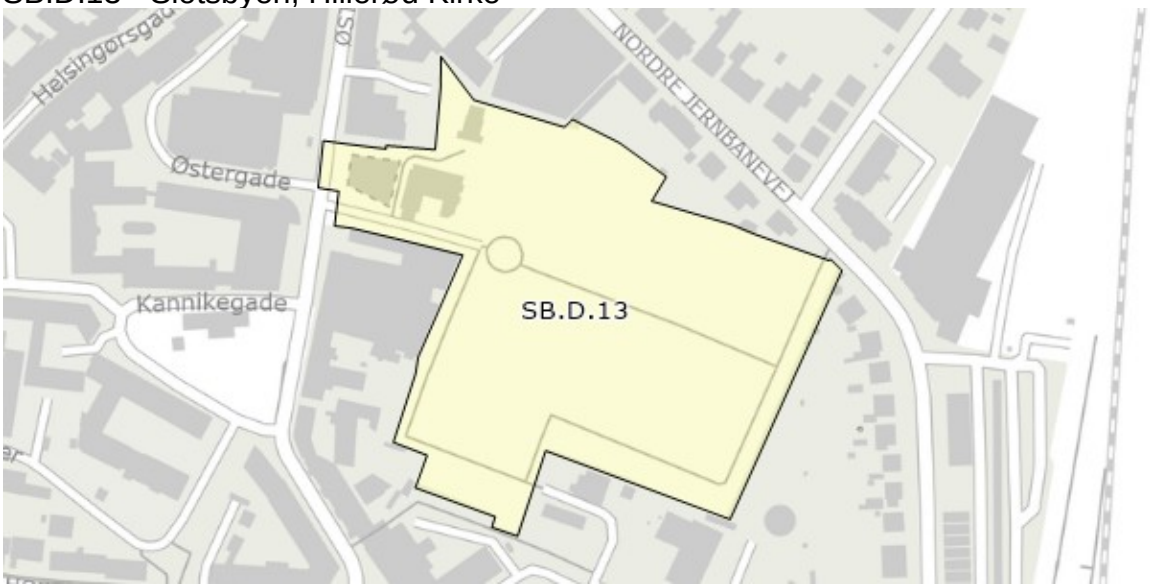
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **170%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.D.13 - Slotsbyen, Hillerød Kirke



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.D.14 - Slotsbyen nord for Hammersholtvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **tekniske anlæg**, **parkeringsanlæg**

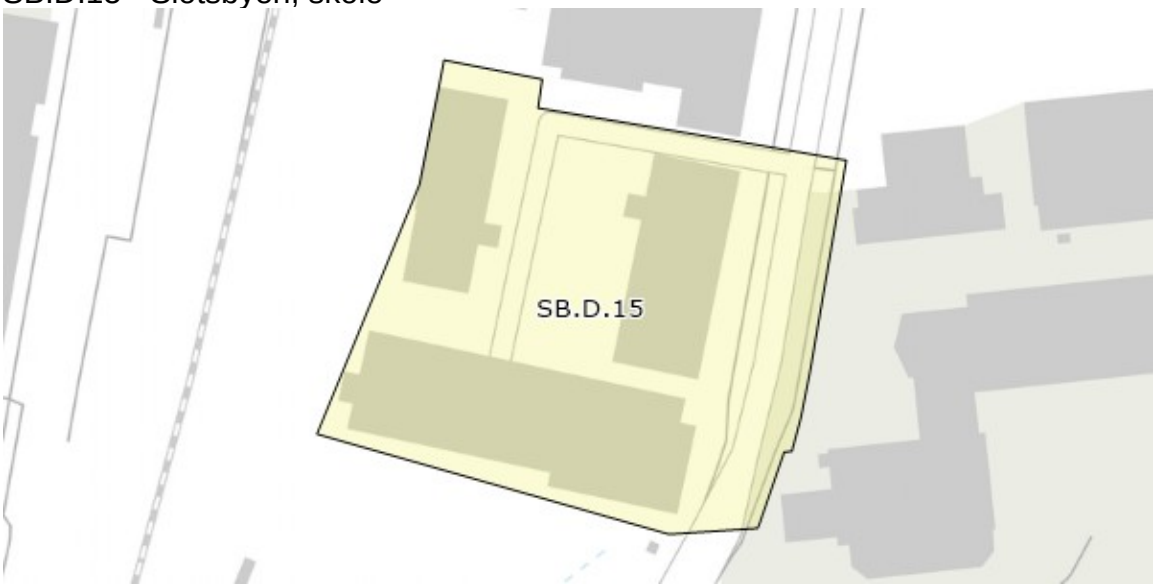
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.D.15 - Slotsbyen, skole



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **kulturelle institutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **125%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **4**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.D.16 - Slotsbyen, Viden- og Kulturparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale etageareal er **5000 m2**, beregnet for området som helhed

Maksimale antal etager er **2,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SB.D.3 - Slotsbyen, Nyhuse Kirkegård



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SB.D.4 - Slotsbyen, Annaborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Bebyggelsens udstrækning må kun ændres i uvæsentlig grad. Bebyggelsen skal udformes med hensyntagen til eksisterende arkitektur og beliggenhed ved Slotsparken.

SB.D.5 - Slotsbyen, Marie Mørks Skole



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

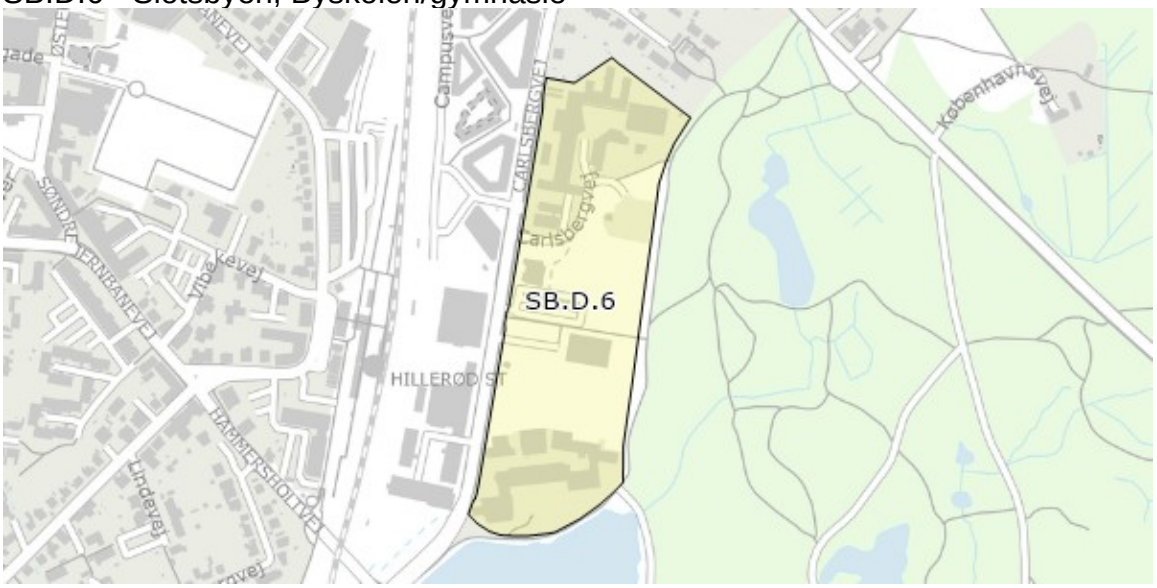
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **110%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **4**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.D.6 - Slotsbyen, Byskolen/gymnasie



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

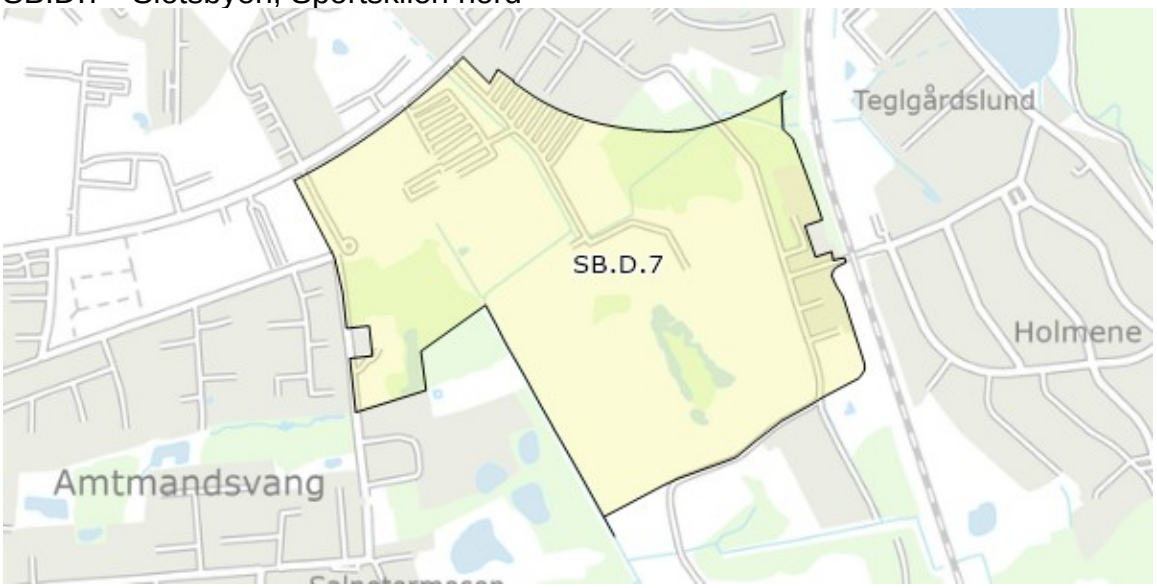
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **4**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.D.7 - Slotsbyen, Sportskilen nord



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**, **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**, **daginstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed
Maksimal højde er **15 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

SB.D.8 - Slotsbyen syd for Hammersholtvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **tekniske anlæg**, **parkeringsanlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **4**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært kerneområde

SB.D.9 - Slotsbyen, Amtmandsvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SB.T.1 - Slotsbyen, jernebanespor



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der må opføres de til områdets drift nødvendige bygninger. Stationsnært kerneområde.

SB.C.61 - Slotsbyen, Munkeengen Vest



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker**

Butikker, boliger, offentlig og privatservice, erhvervsformål,samt kulturelle og sociale formål. Parkeringshus.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **175%** af området som helhed

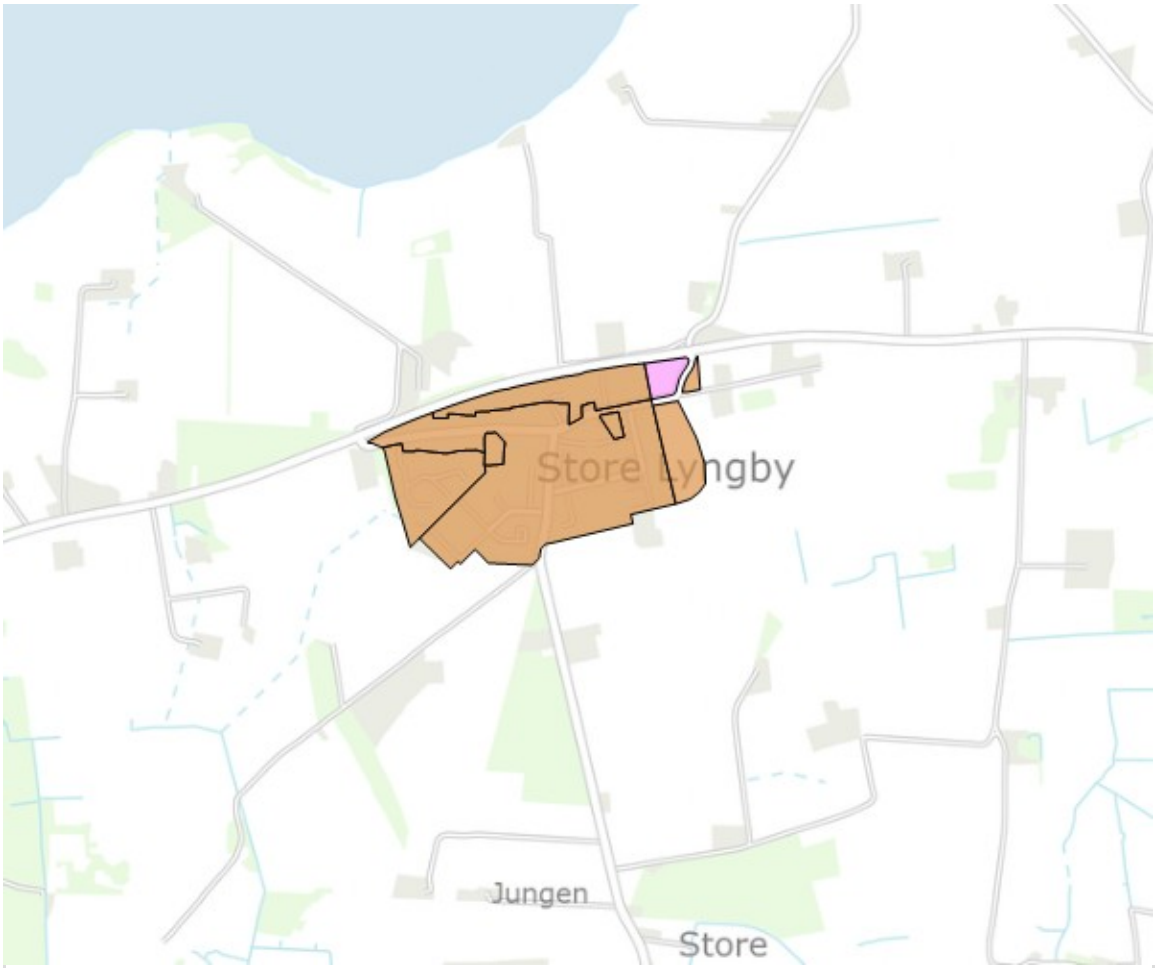
Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **18 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

St. Lyngby SL



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

SL.B.1 - St. Lyngby, Bremerholmen



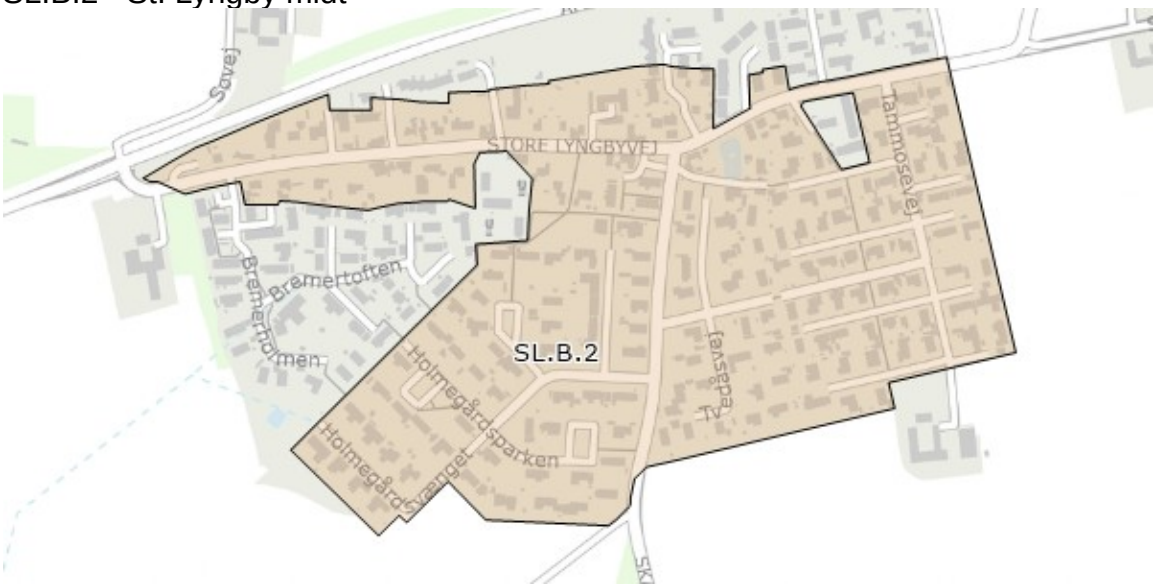
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

SL.B.2 - St. Lyngby midt



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

SL.B.3 - St. Lyngby nord



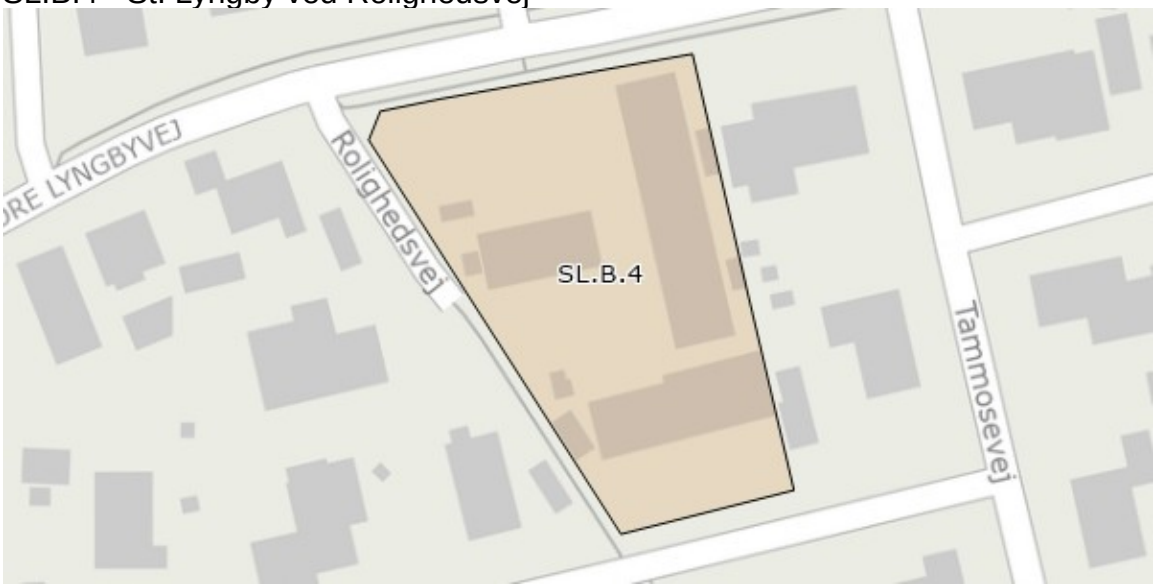
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

SL.B.4 - St. Lyngby ved Rolighedsvej



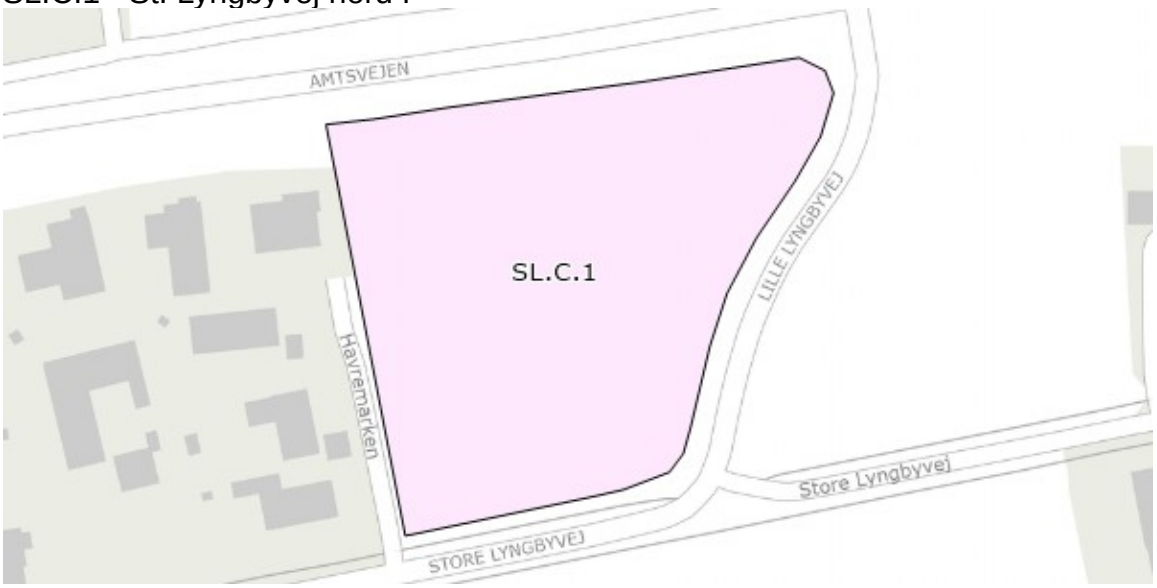
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SL.C.1 - St. Lyngbyvej nord I



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **lokalcenter**

Butikker, tankstation, boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv, som Byrådet finder naturligt kan indpasses i området.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der resterer en ramme på 1.200 m2 til dagligvarer i lokalcenteret.
Maksimal butiksstørrelse er 1.200 m2 for dagligvarebutikker.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SL.B.6 - St. Lyngbyvej nord II



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

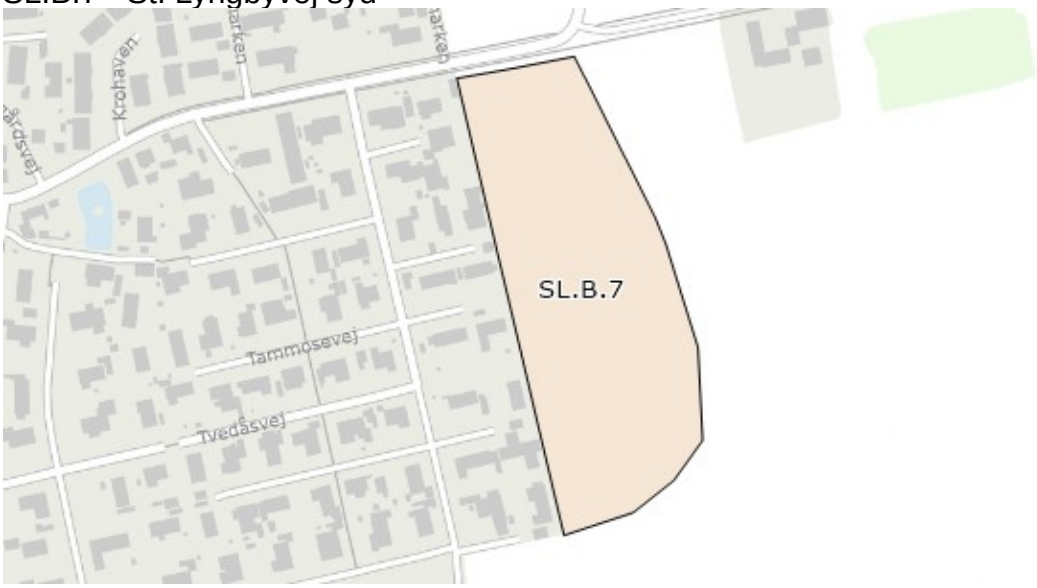
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Området skal overføres til byzone

SL.B.7 - St. Lyngbyvej syd



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Området skal overføres til byzone

SL.B.8 - St. Lyngby, Den Gamle Skole



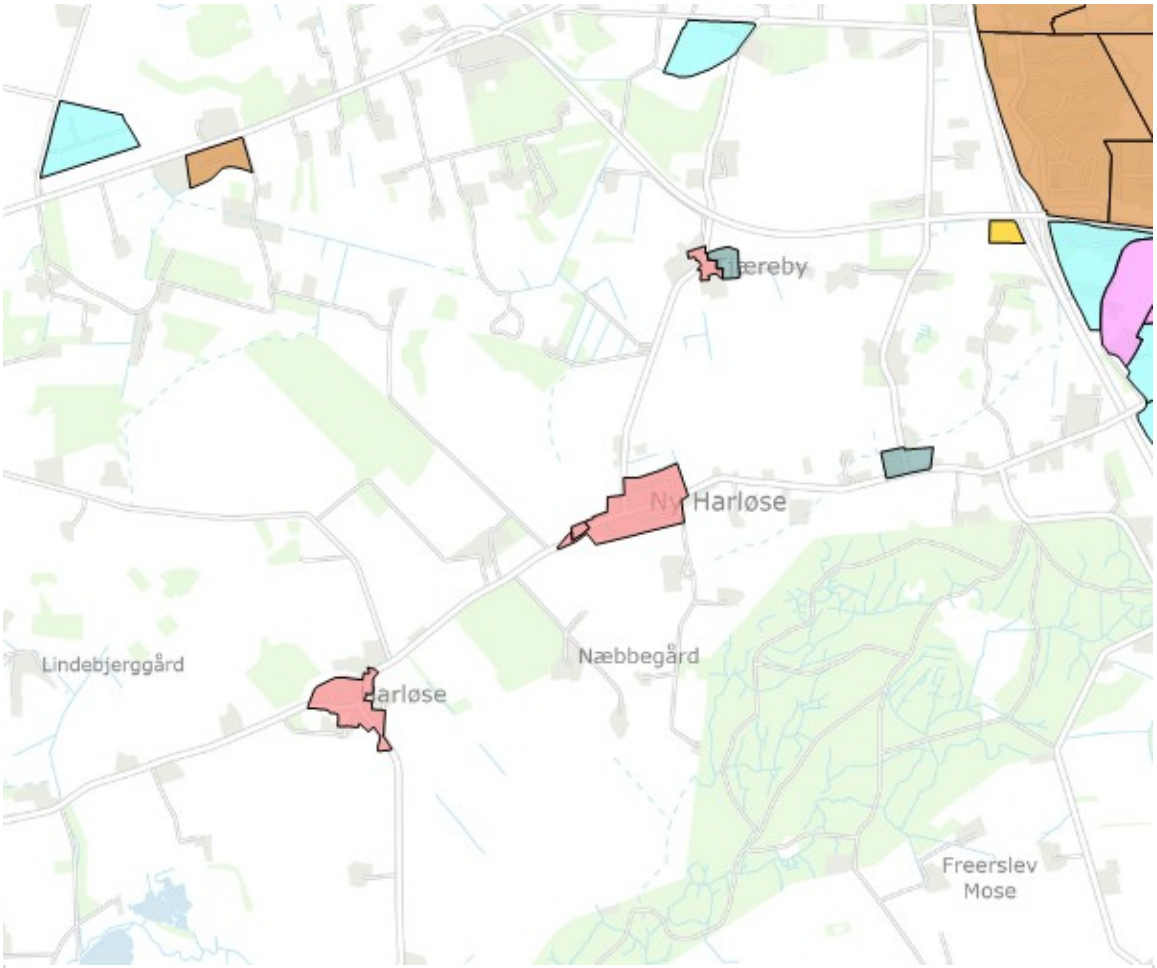
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

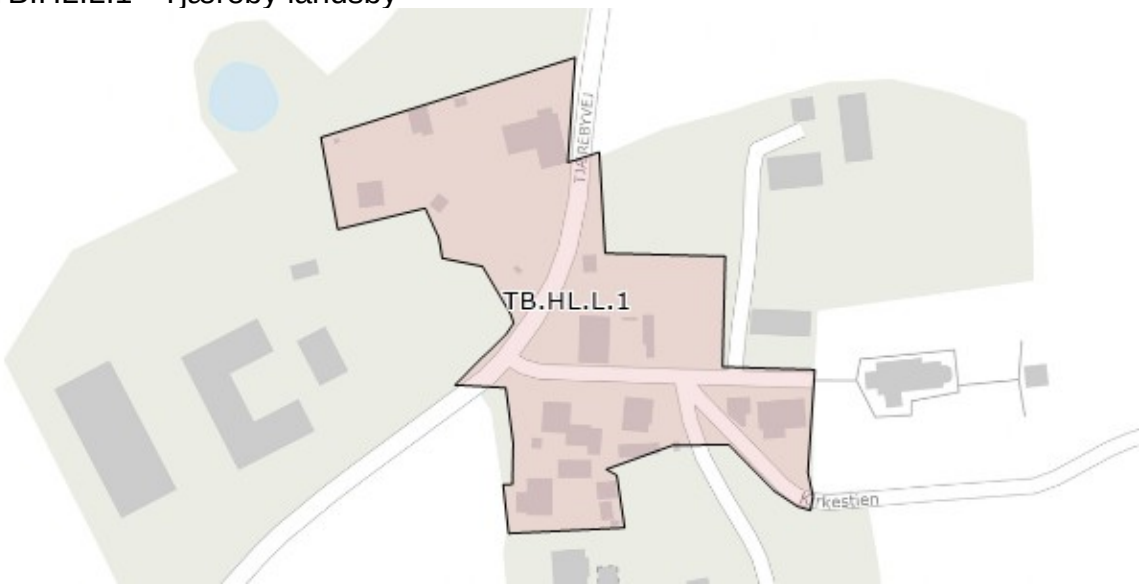
Tjæreby og Harløse TB.HL



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

TB.HL.L.1 - Tjæreby landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **område til offentlige formål**, **industrielt landbrug**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Se bestemmelser om bebyggelse i landzonebyer i retningslinjerne 1.9.3 - 1.9.10 og 2.1.2 - 2.1.4

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Karakteristisk landsbybebyggelse skal bevares. Ny bebyggelse skal indpasses i landsbymiljøets eksisterende struktur.

TB.HL.L.2 - Ny Harløse, det gamle mejeri



Anvendelse
Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**
Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

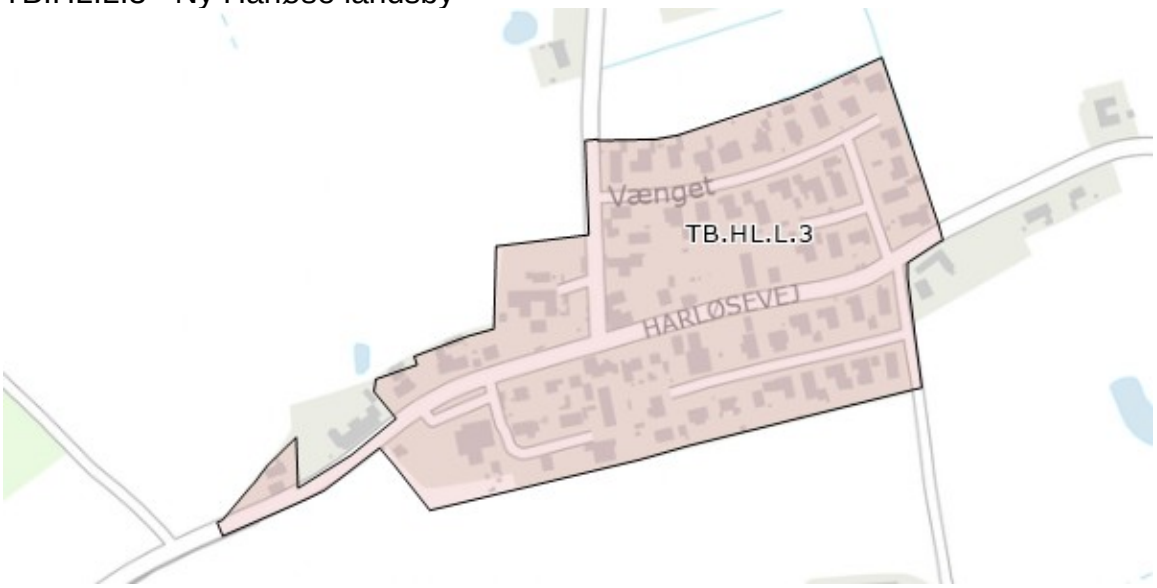
Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang
Se bestemmelser om bebyggelse i landzonebyer i retningslinjerne 1.9.3 - 1.9.10 og 2.1.2 - 2.1.4

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Bygningen skal bevares

TB.HL.L.3 - Ny Harløse landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **område til offentlige formål**, **industrielt landbrug**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Se bestemmelser om bebyggelse i landzonebyer i retningslinjerne 1.9.3 - 1.9.10 og 2.1.2 - 2.1.4

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Karakteristisk landsbybebyggelse skal bevares. Ny bebyggelse skal indpasses i landsbymiljøets eksisterende struktur.

TB.HL.L.4 - Harløse landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **område til offentlige formål**, **industrielt landbrug**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Se bestemmelser om bebyggelse i landzonebyer i retningslinjerne 1.9.3 - 1.9.10 og 2.1.2 - 2.1.4

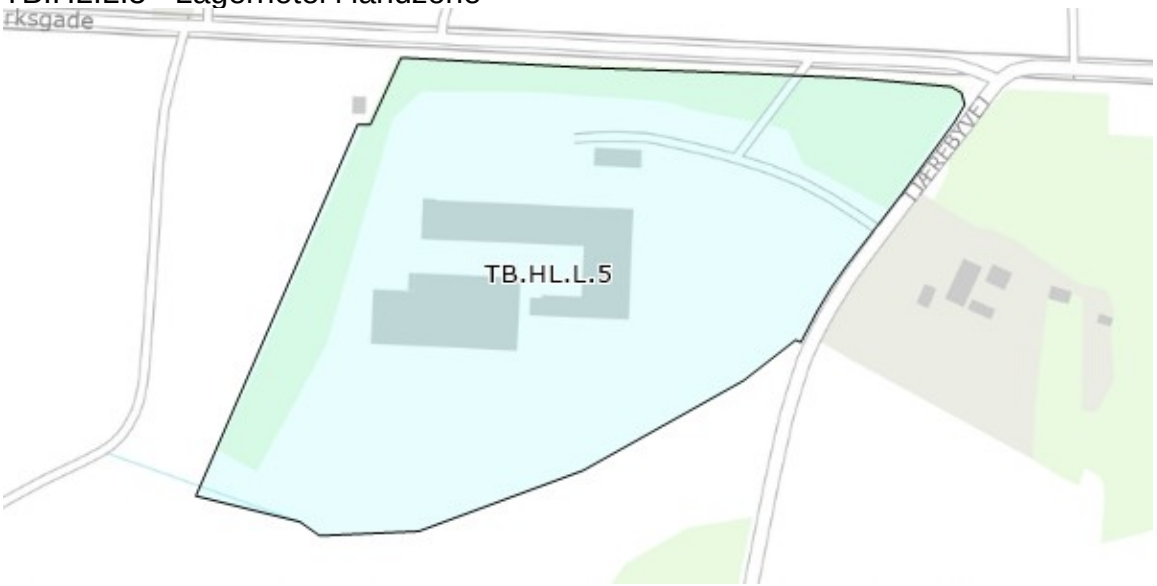
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Karakteristisk landsbybebyggelse skal bevares. Ny bebyggelse skal indpasses i landsbymiljøets eksisterende struktur.

TB.HL.L.5 - Lagerhotel i landzone



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **transport- og logistikvirksomheder**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale etageareal er **4000 m2**, beregnet for området som helhed

Maksimal højde er **9 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

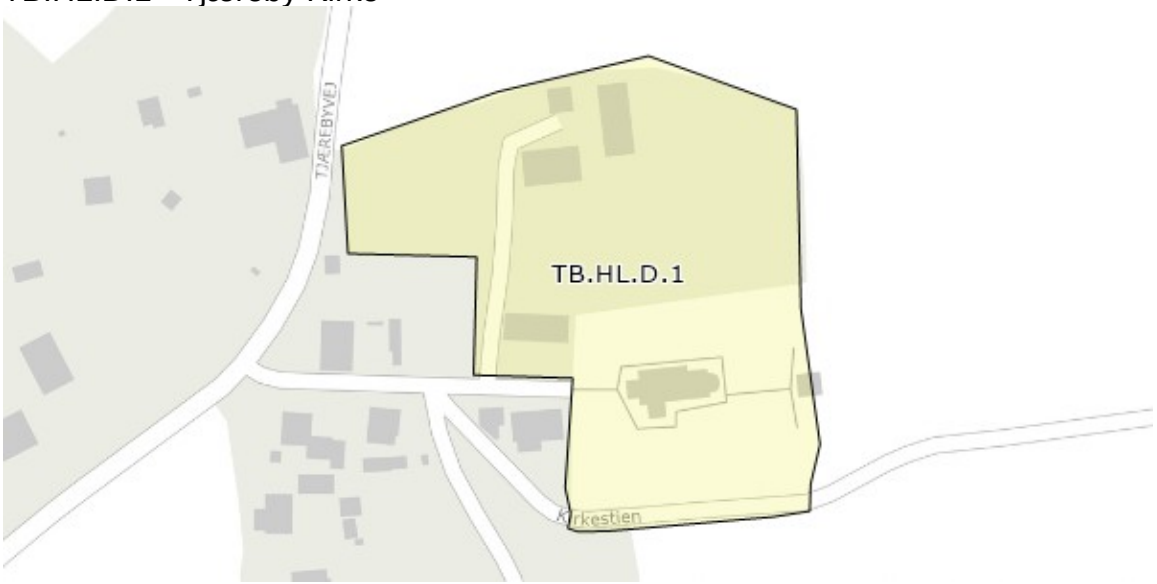
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

TB.HL.D.1 - Tjæreby Kirke



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området skal tilbageføres til landzone

TB.HL.D.2 - Harløse Gl. Skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

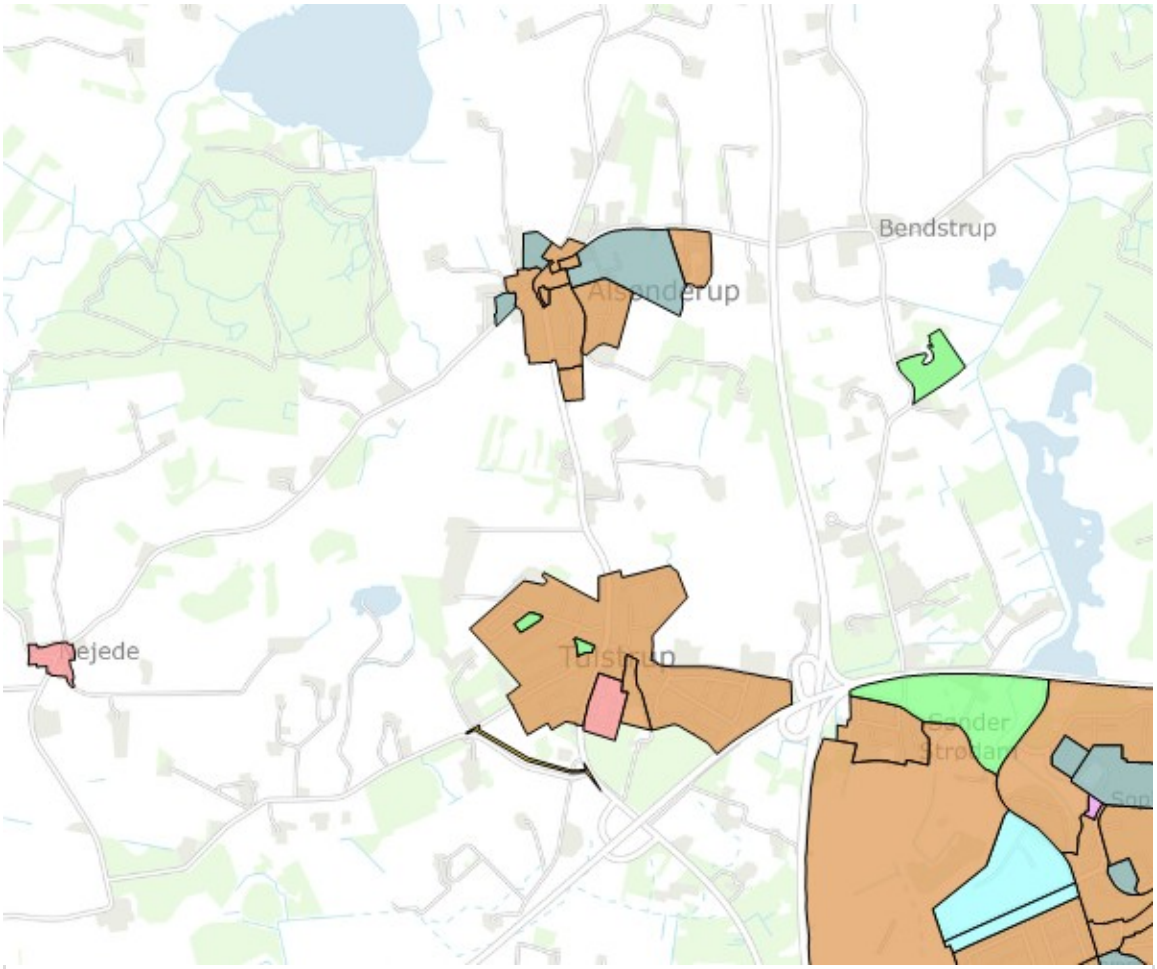
Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Tulstrup og Alsønderup TS.AL



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

TS.AL.B.1 - Alsønderup syd



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

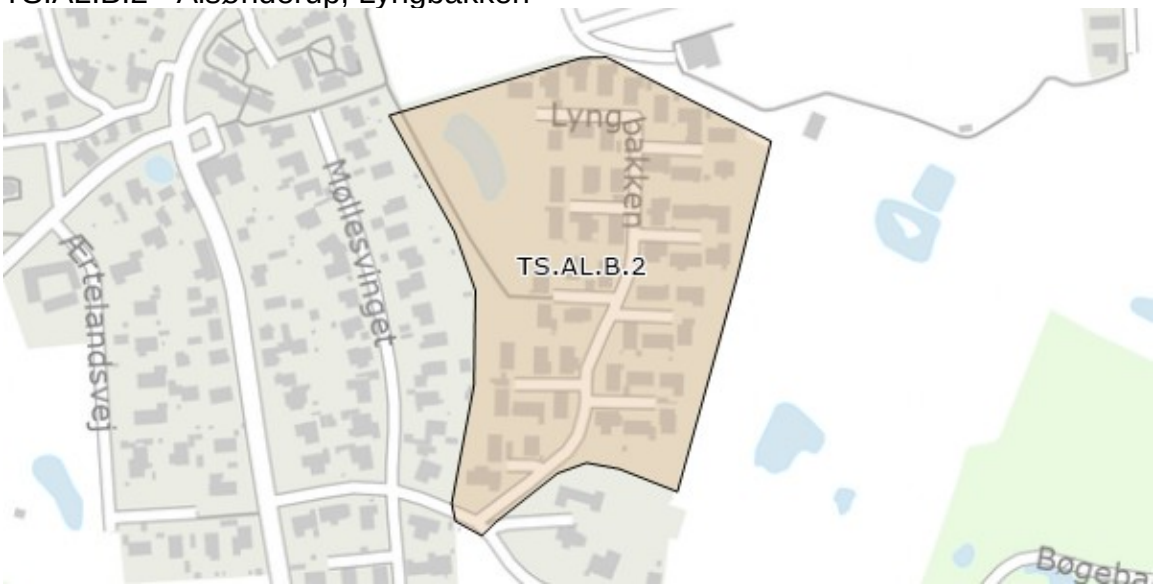
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser
Min. grundstørrelse 800 m2

TS.AL.B.2 - Alsønderup, Lyngbakken



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **1,5**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

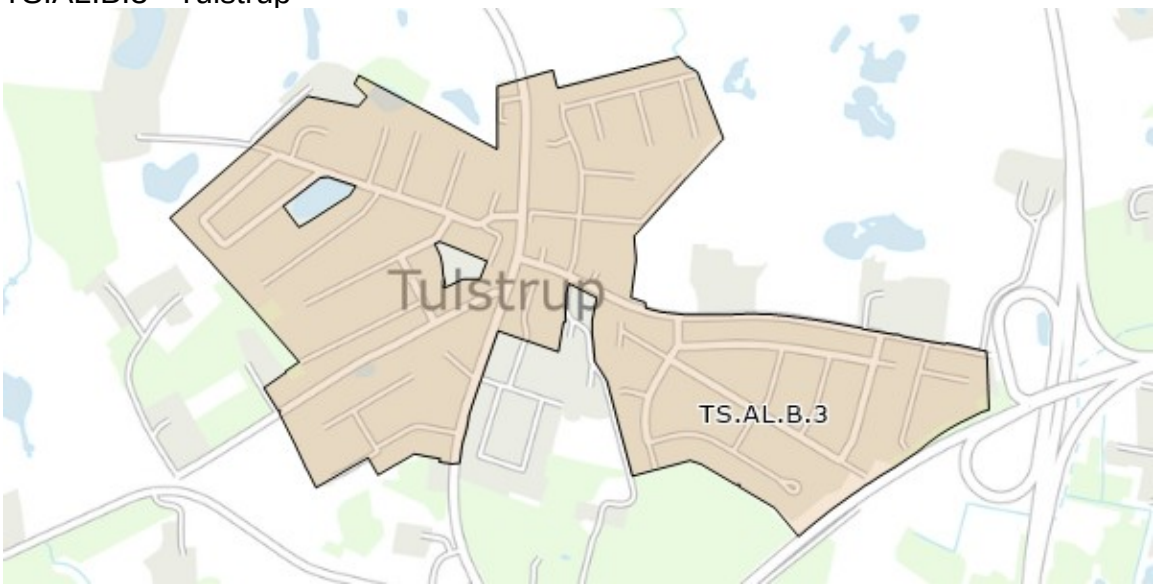
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

TS.AL.B.3 - Tulstrup



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser
Min. grundstørrelse 800 m2

TS.AL.B.4 - Tulstrup, Holmegård



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

TS.AL.B.5 - Tulstrup, Rylevænget



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

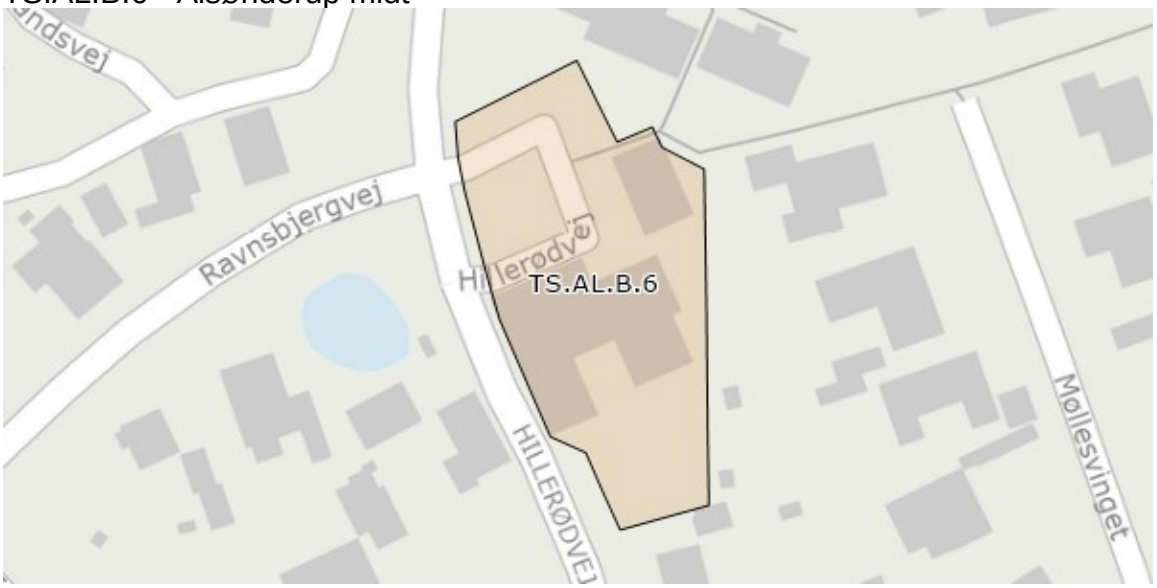
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må maksimalt opføres eller indrettes 20 boliger

TS.AL.B.6 - Alsønderup midt



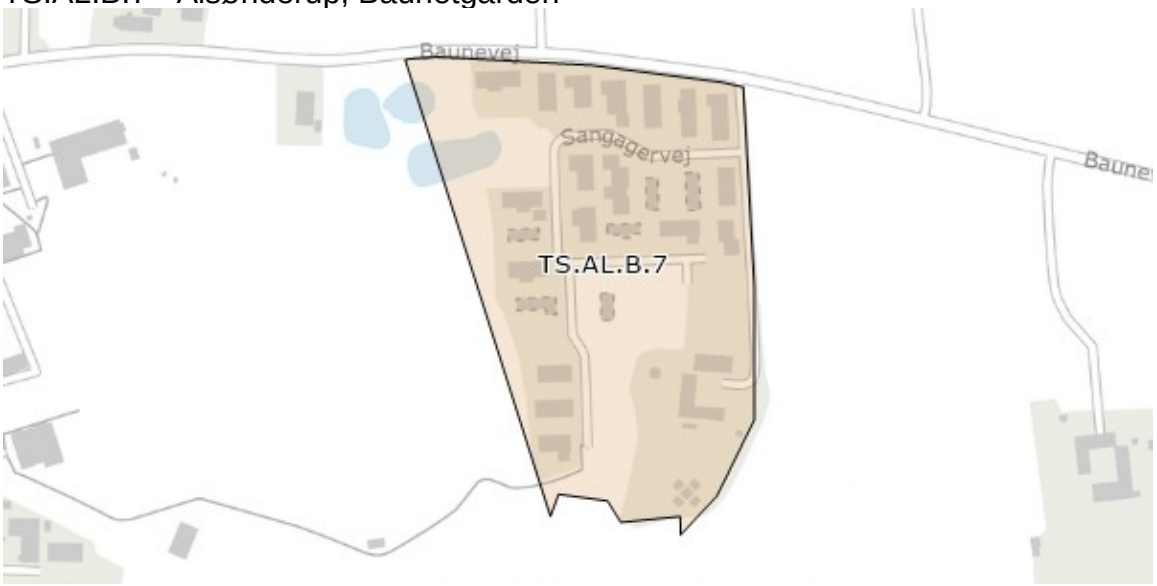
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **10,5 m**
Bruttoetagearealet skal svare til den eksisterende bygningsmasses etageareal

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

TS.AL.B.7 - Alsønderup, Baunetgården



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **område til offentlige formål**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

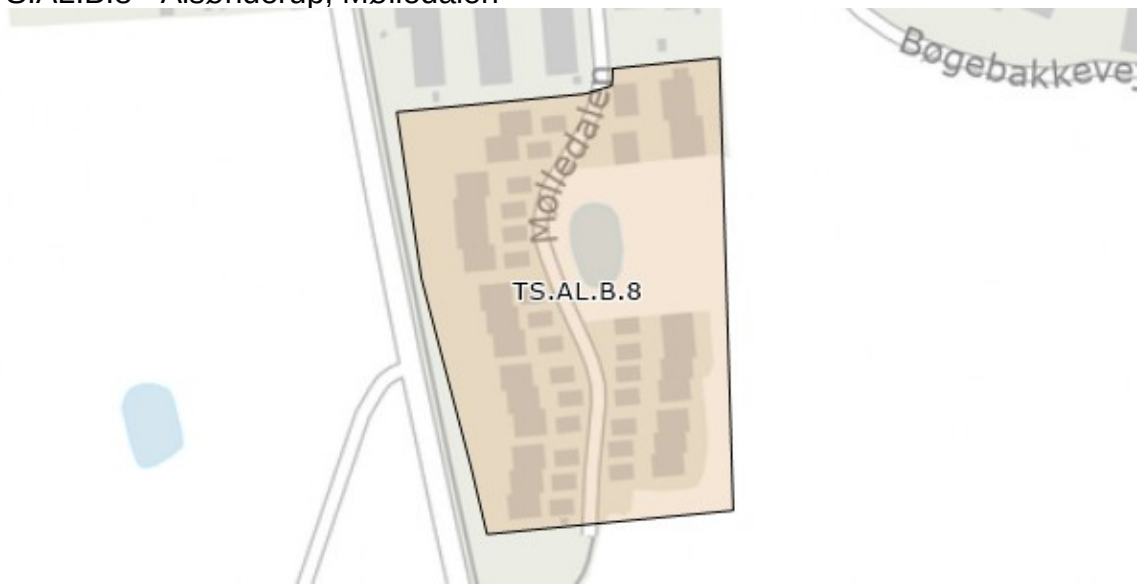
Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

TS.AL.B.8 - Alsønderup, Mølledalen



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

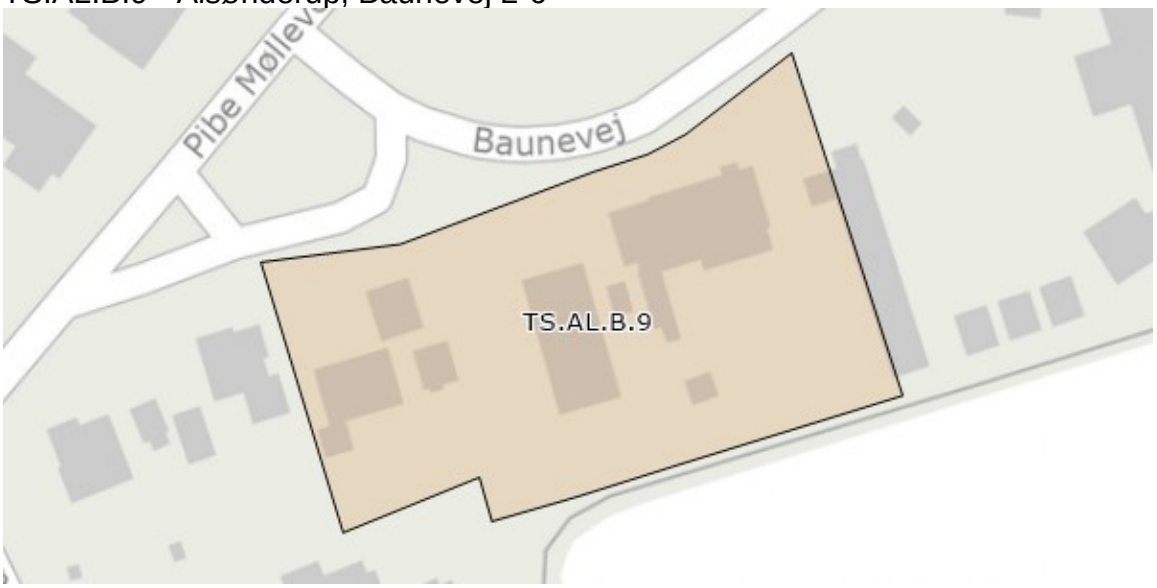
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

TS.AL.B.9 - Alsønderup, Baunevej 2-6



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**
Åben-lav og tæt-lav bolig

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

TS.AL.E.1 - Tulstrup, Brunebjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

I tilknytning til erhverv må der kun opføres eller indrettes én åben-lav bolig pr. ejendom. Erhvervsarealet må maksimalt udgøre 50 % af bruttoetagearealet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

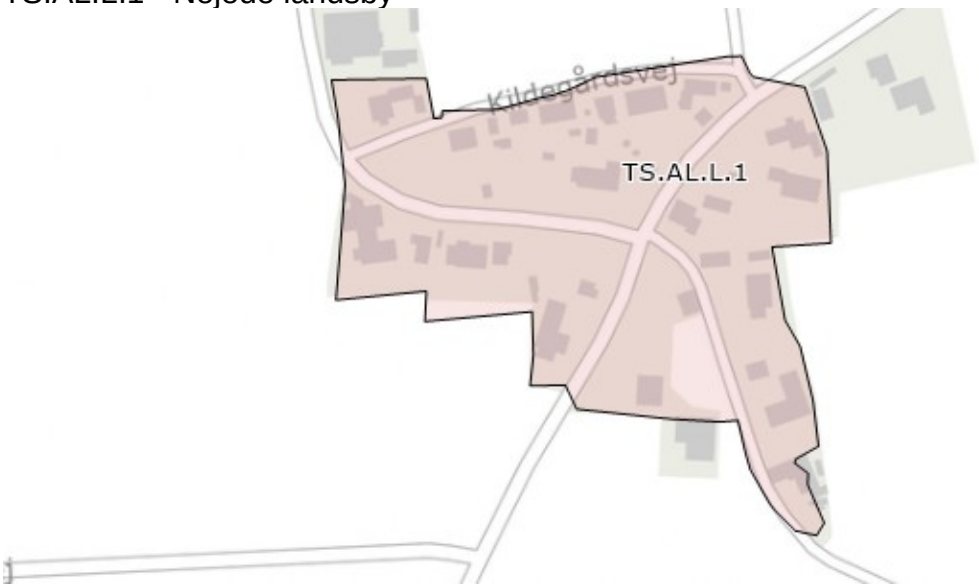
Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

TS.AL.L.1 - Nejede landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Landsby, landbrugsformål, boligformål, offentlige formål og erhverv, der kan indpasses uden genevirkning.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Se bestemmelser om bebyggelse i landzonebyer i retningslinjerne 1.9.3 - 1.9.10 og 2.1.2 - 2.1.4

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Karakteristisk landsbybebyggelse skal bevares. Ny bebyggelse skal indpasses i landsbymiljøets eksisterende struktur.

TS.AL.F.1 - Bendstrup Camping



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

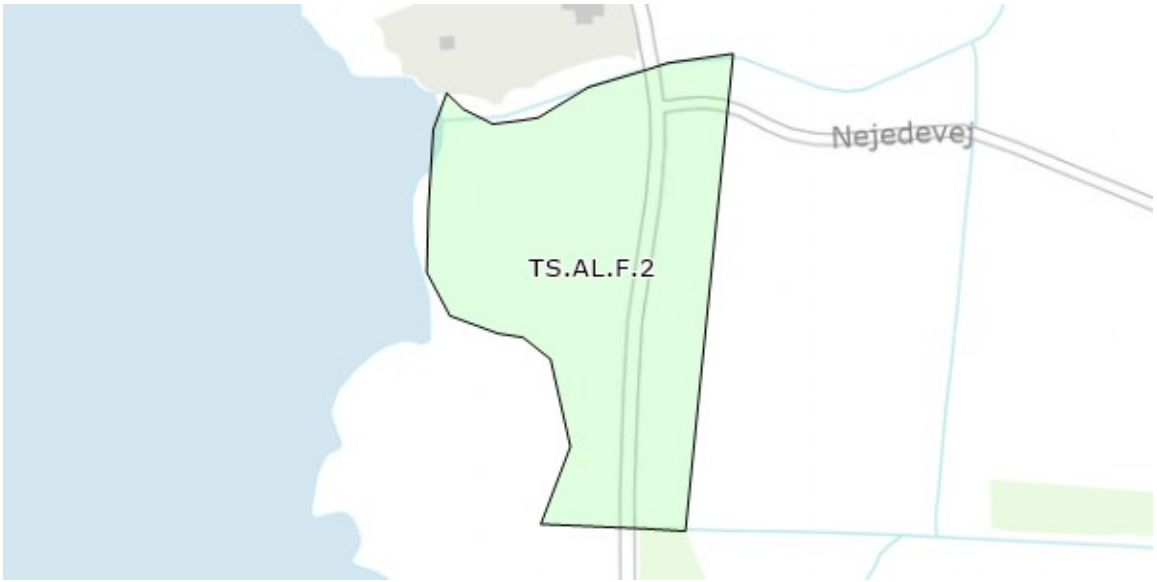
Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Antallet af telt- og vognpladser må ikke øges

TS.AL.F.2 - Ved Arresø



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må kun opføres én mindre bygning rettet mod områdets drift og anvendelse til rekreative formål. Områdets åbne karakter skal fastholdes. Området skal tilbageføres til landzone.

TS.AL.F.3 - Tulstrup, grønt område vest



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

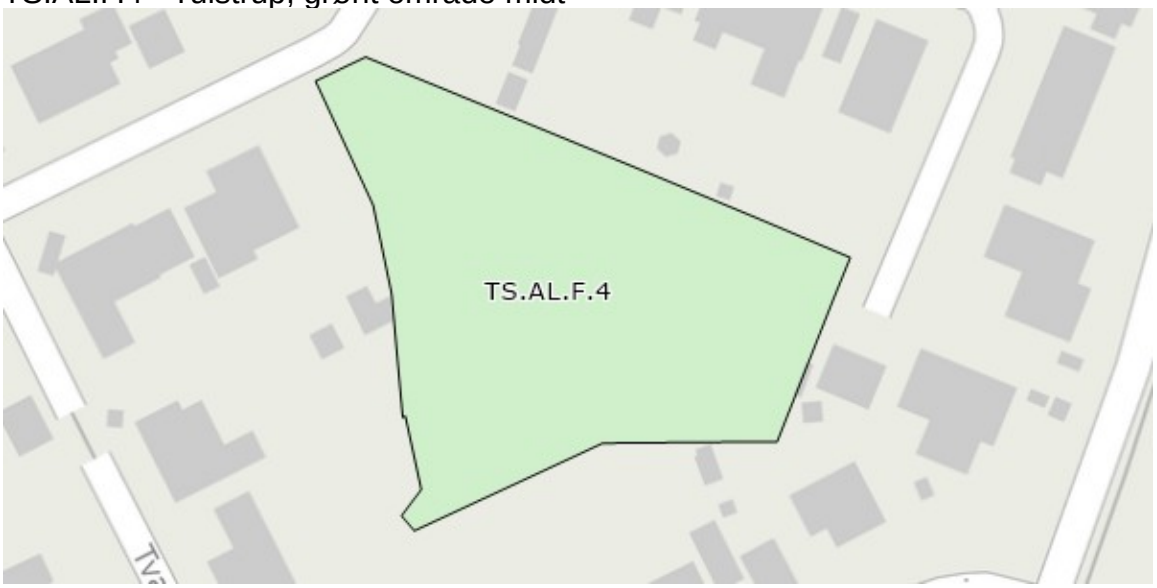
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området må ikke bebygges

TS.AL.F.4 - Tulstrup, grønt område midt



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området må ikke bebygges

TS.AL.S.1 - Lykkesholm sommerhusområde



Anvendelse
Generel anvendelse er **sommerhusområde**
Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser
Indenfor området kan opføres et fælleshus

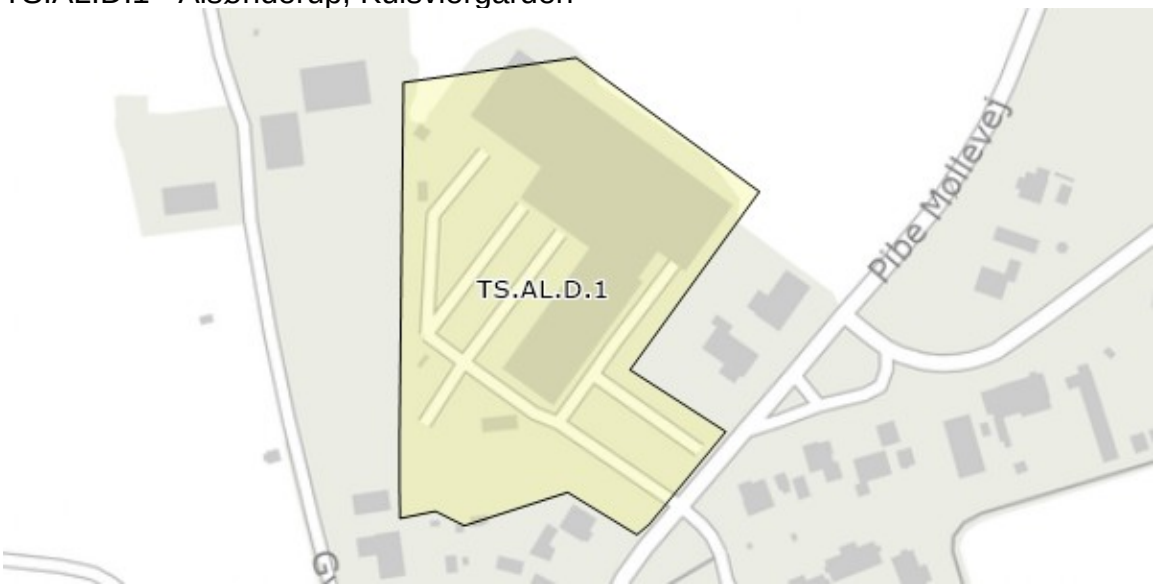
Zonestatus
Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **1200 m2**

Særlige bestemmelser
Min. grundstørrelse 1.200 m2

TS.AL.D.1 - Alsønderup, Kulsviergården



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **1**
Maksimal højde er **10,5 m**

Udstykning
Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser
Området må ikke udstykkes

TS.AL.D.2 - Alsønderup Kirke



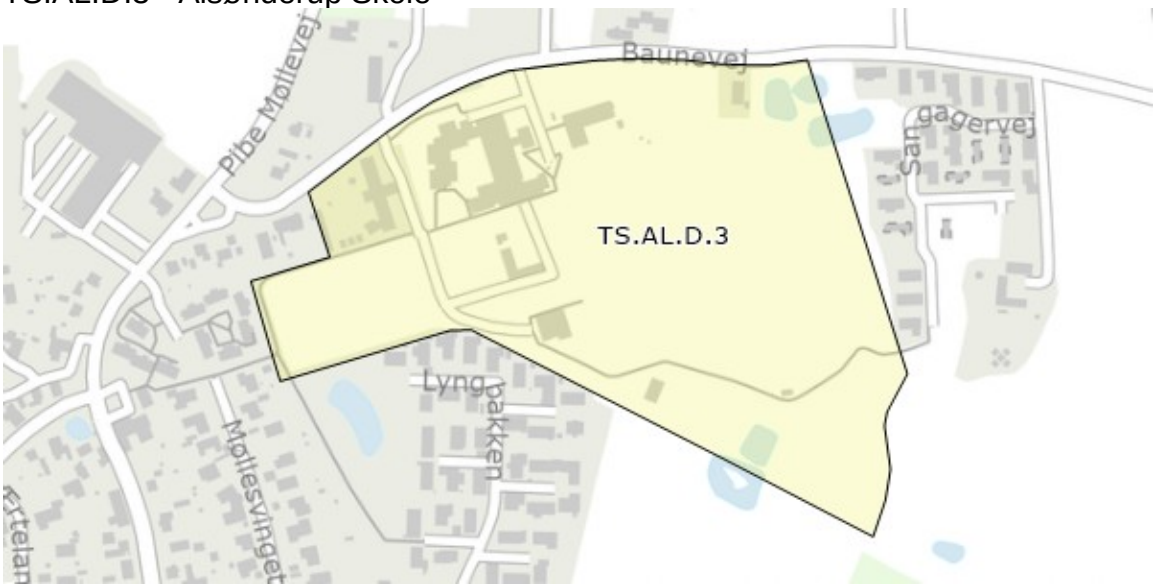
Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

TS.AL.D.3 - Alsønderup Skole



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

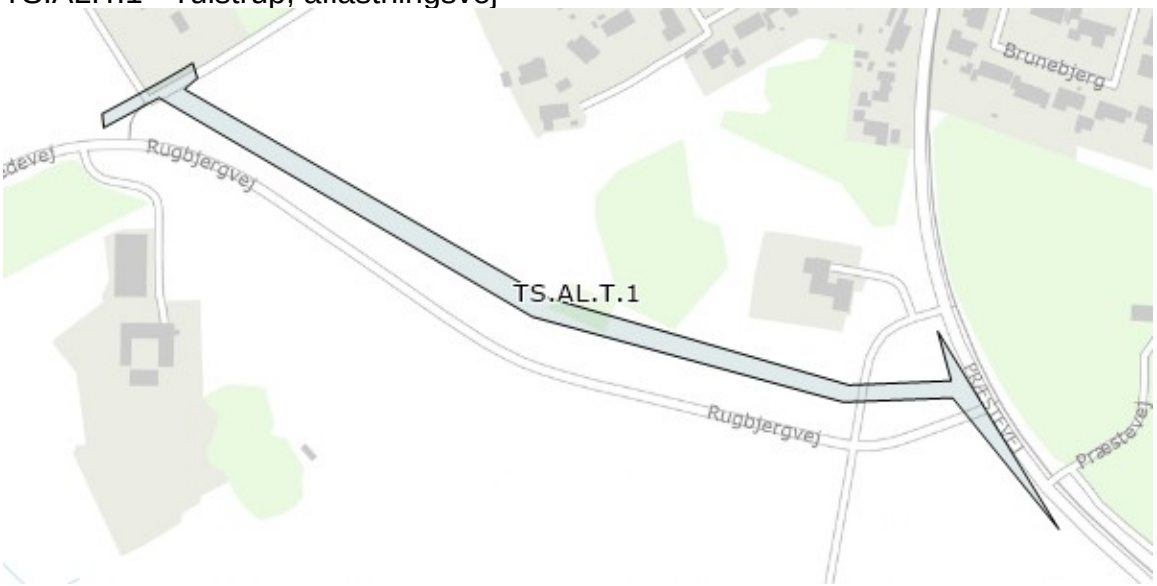
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Den østlige del af området skal overføres til byzone

TS.AL.T.1 - Tulstrup, aflastningsvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **teknisk anlæg**
Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**

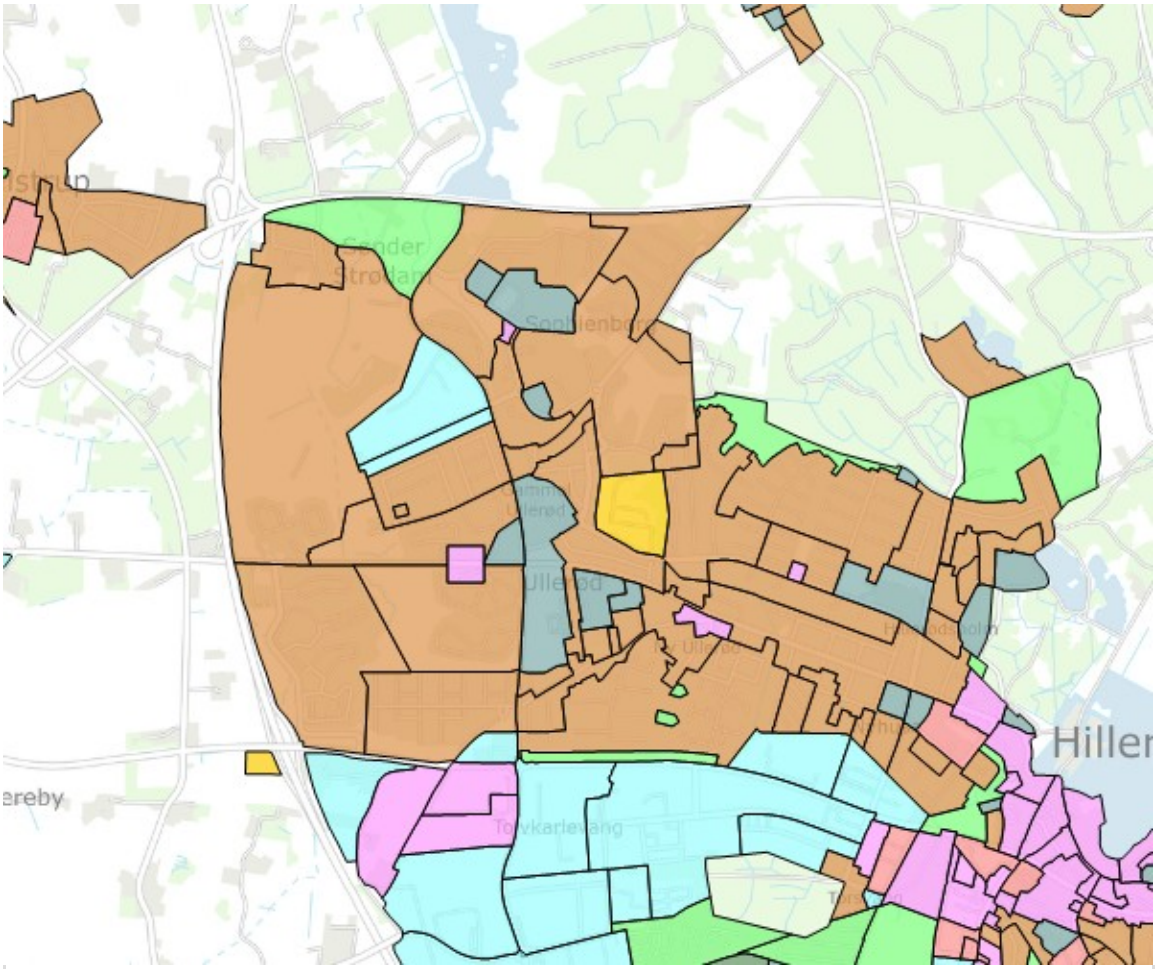
Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må ikke opføres bebyggelse. Vejanlægget skal fjernes, når grusgravningen ophører eller gravetilladelsen udløber.

Ullerød UL



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

UL.B.1 - Ullerød, Søndre Strødam



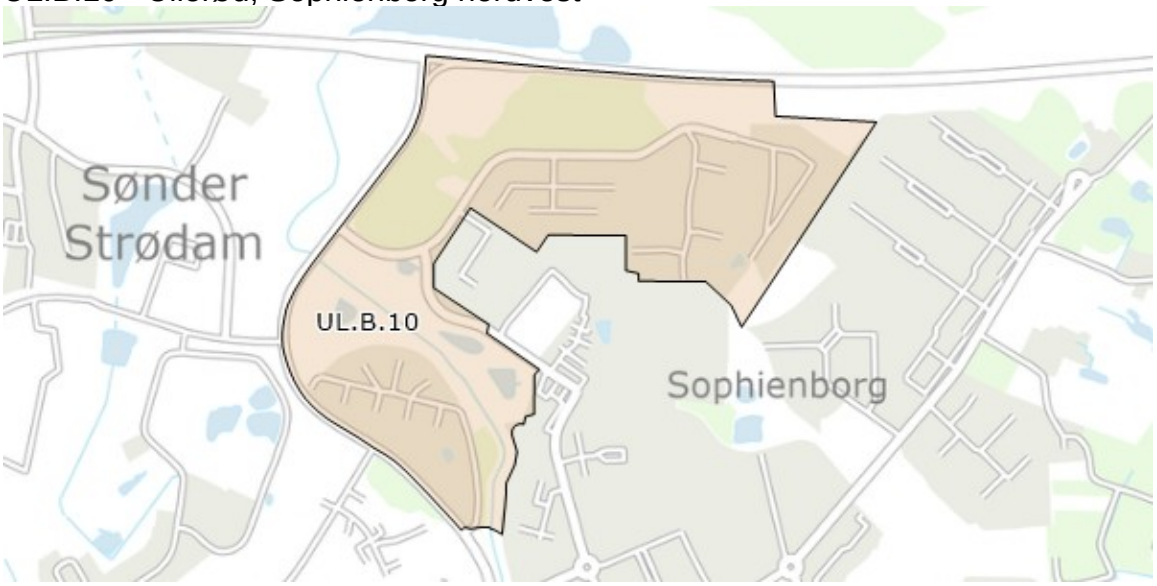
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

UL.B.10 - Ullerød, Sophienborg nordvest



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

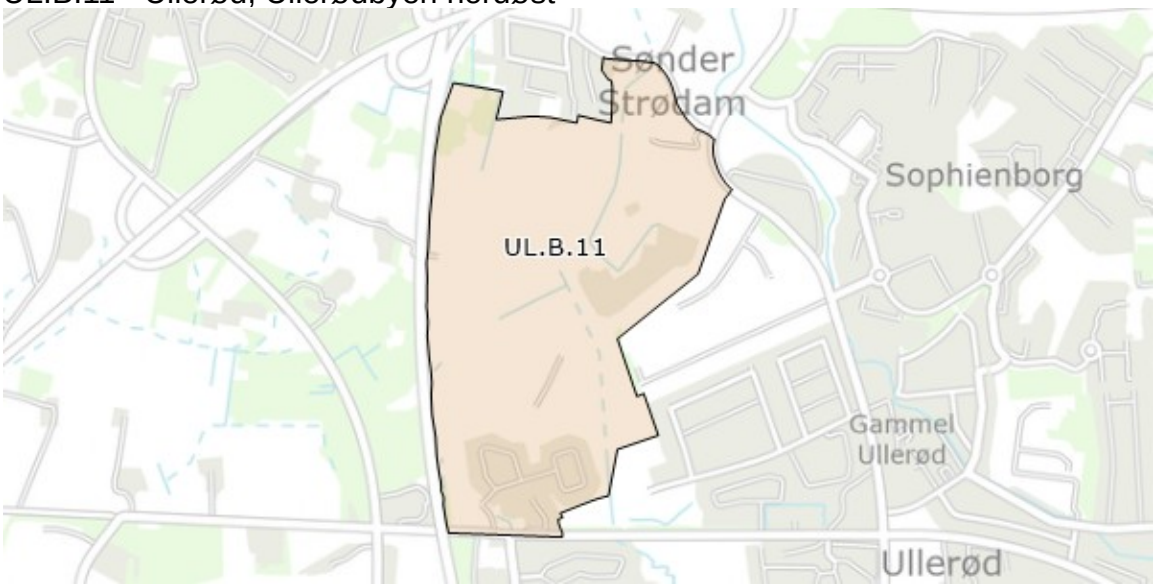
For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **3**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

UL.B.11 - Ullerød, Ullerødbyen nordøst



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **3**

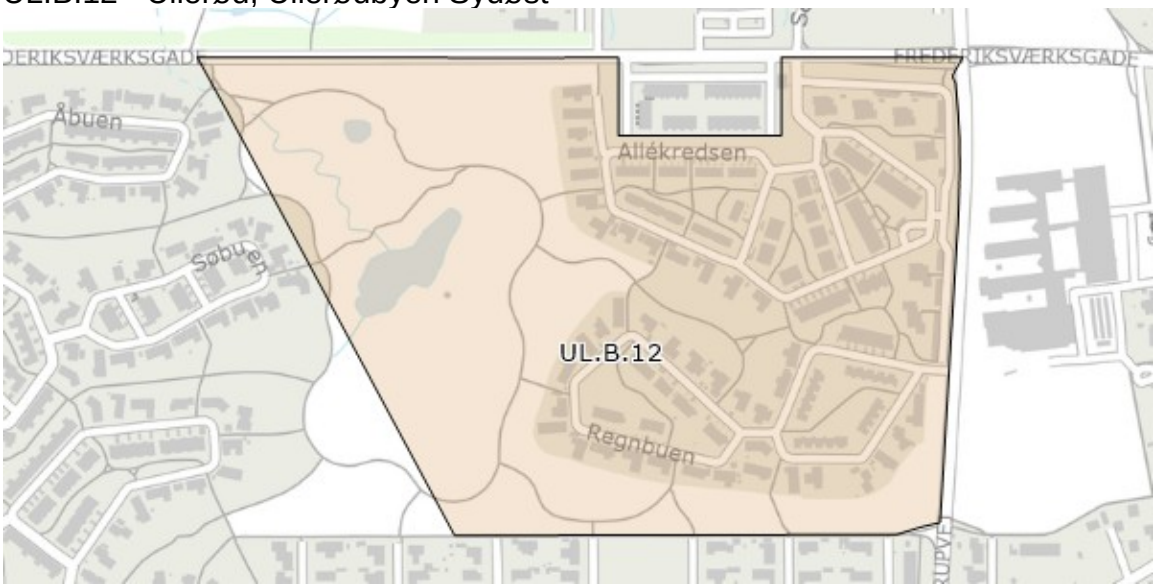
For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **3**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

UL.B.12 - Ullerød, Ullerødbyen Sydøst



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **16,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **5**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

UL.B.13 - Ullerød, Ullerødbyen sydvest



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **tekniske anlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2,5**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

UL.B.14 - Ullerød, Ullerødbyen midt



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

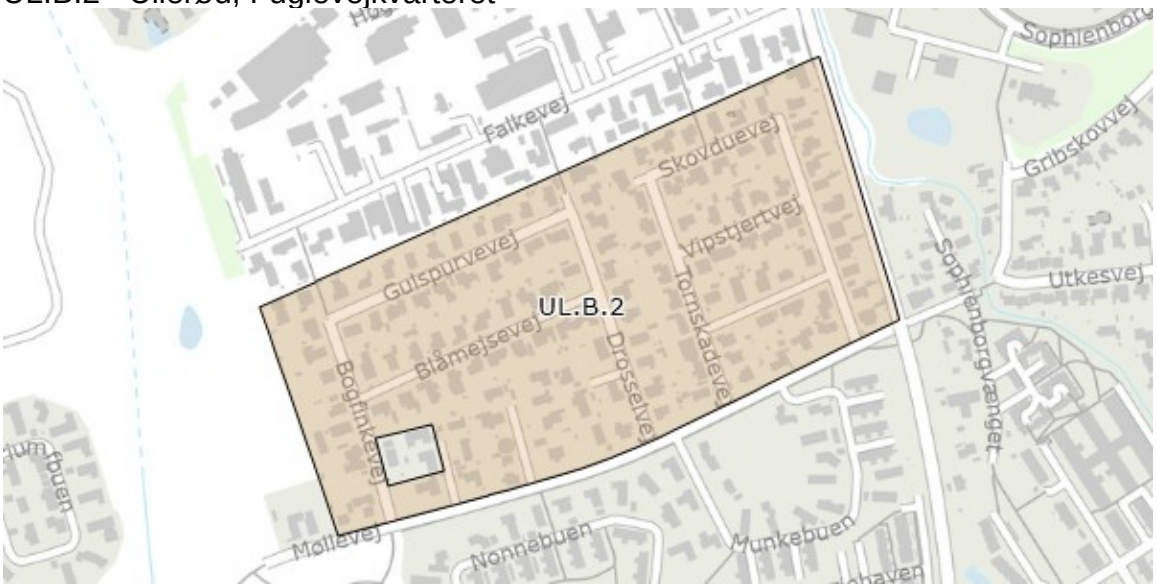
For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **4**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

UL.B.2 - Ullerød, Fuglevejkvarteret



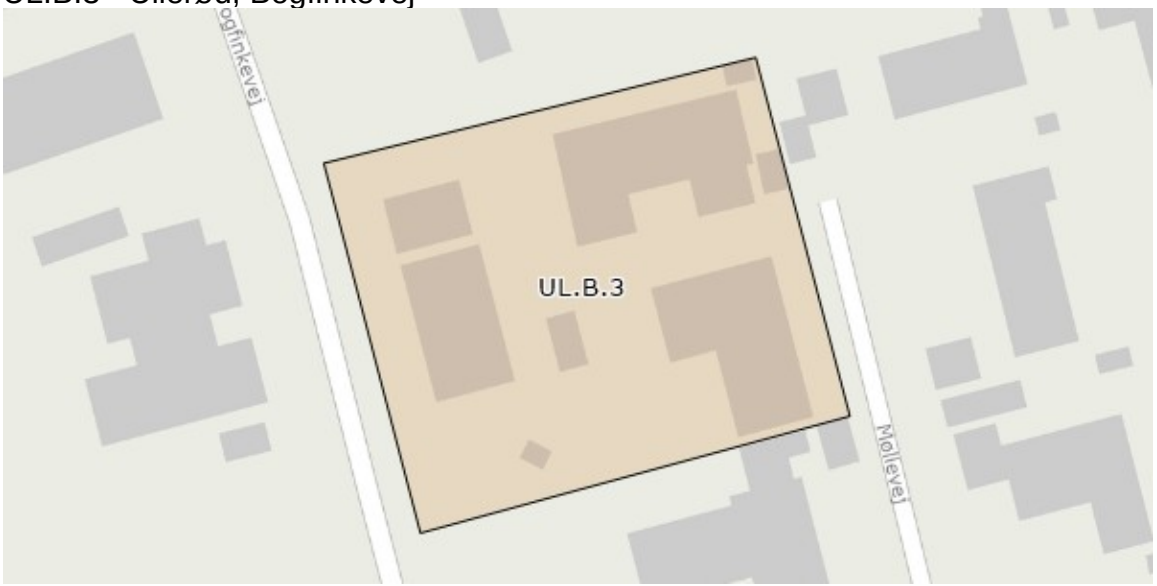
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

UL.B.3 - Ullerød, Bogfinkevej



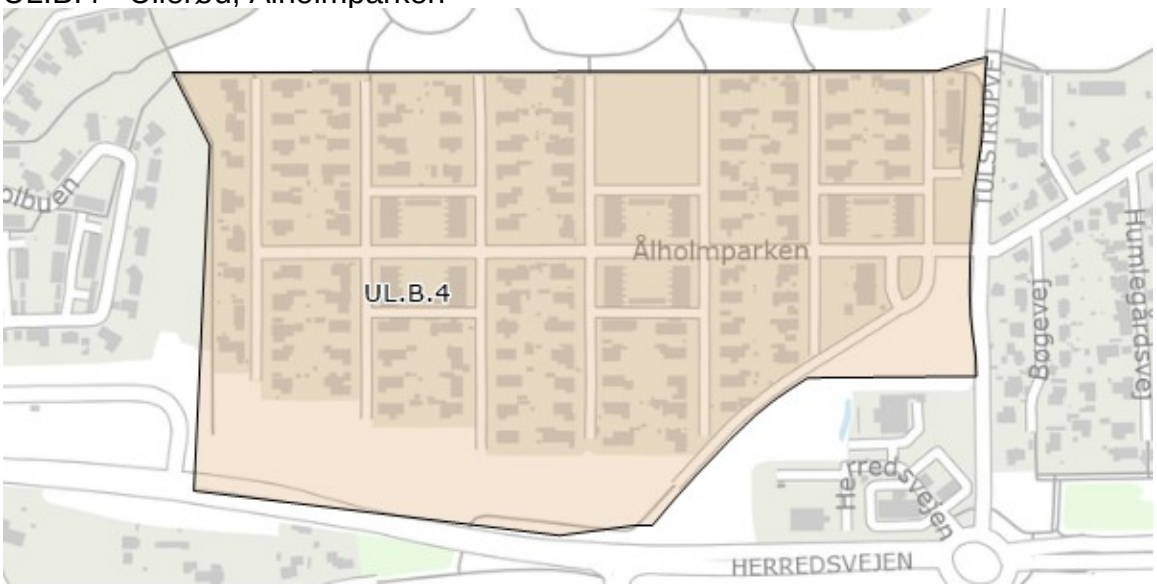
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

UL.B.4 - Ullerød, Ålholmparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

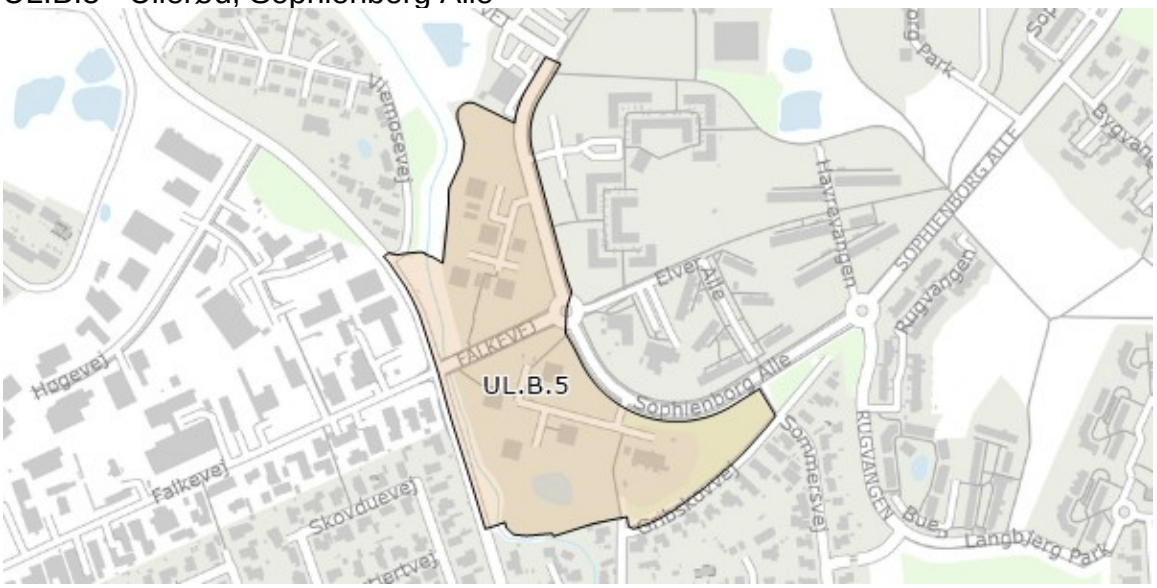
For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700** m2

UL.B.5 - Ullerød, Sophienborg Allé



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **område til offentlige formål**, **daginstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **4**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

UL.B.6 - Ullerød, Sophienborg øst



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **2,5**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

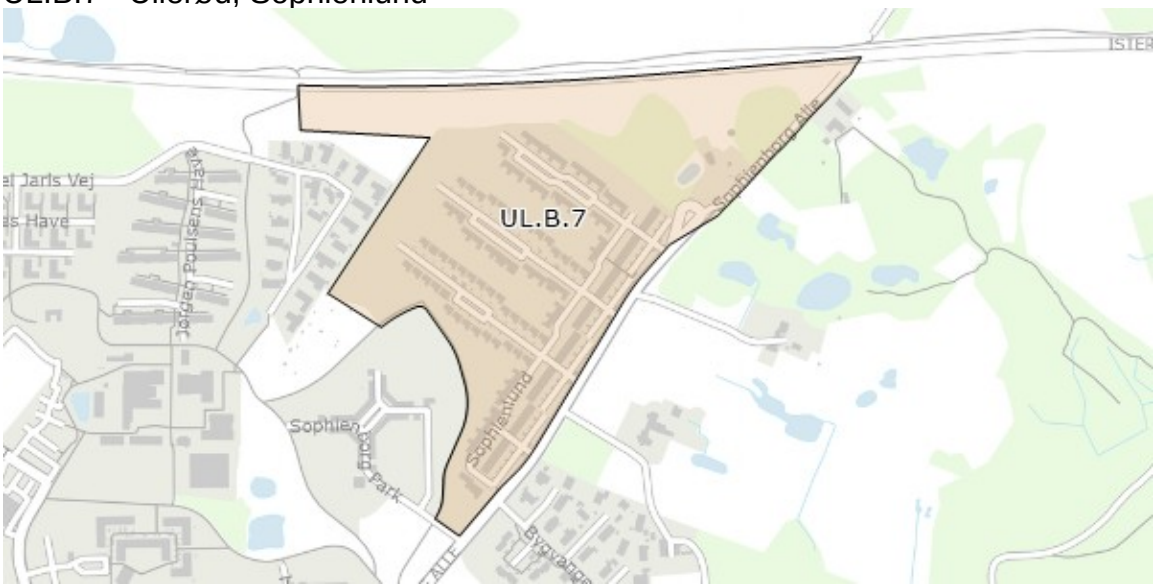
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

UL.B.7 - Ullerød, Sophienlund



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

UL.B.8 - Ullerød, Bygvangen



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

UL.B.9 - Ullerød, Hvedevangen



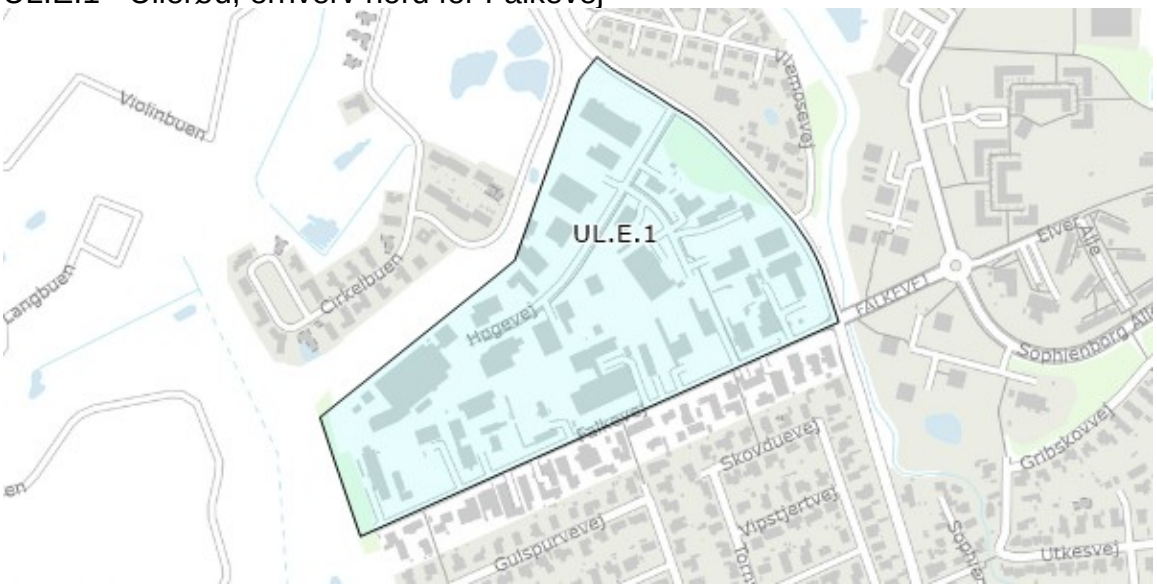
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

UL.E.1 - Ullerød, erhverv nord for Falkevej



Anvendelse
Generel anvendelse er **erhvervsområde**
Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

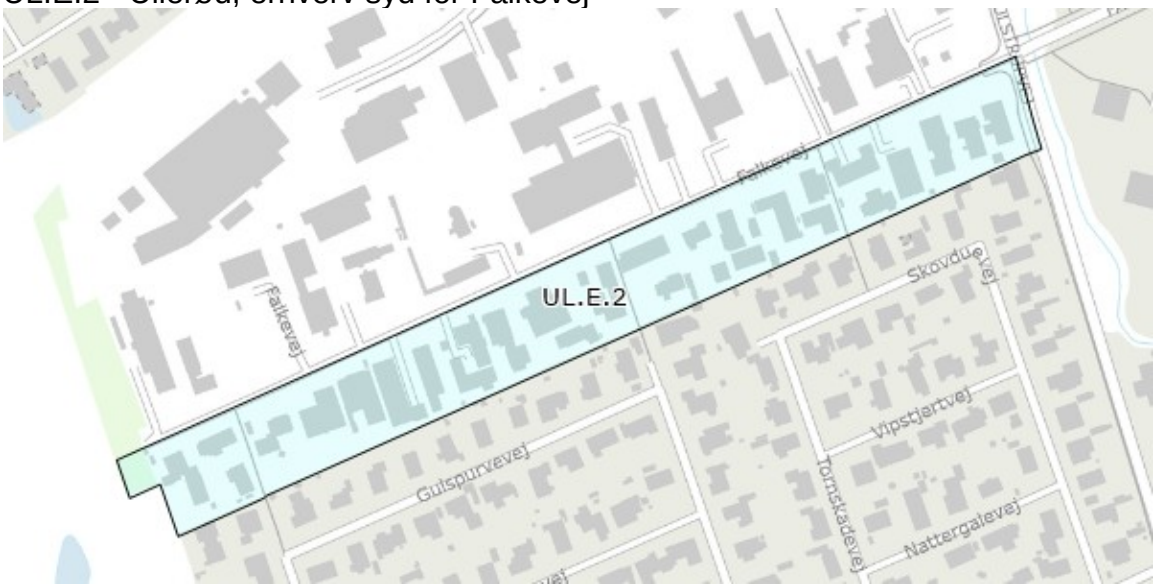
Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **3**
Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

UL.E.2 - Ullerød, erhverv syd for Falkevej



Anvendelse
Generel anvendelse er **erhvervsområde**
Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

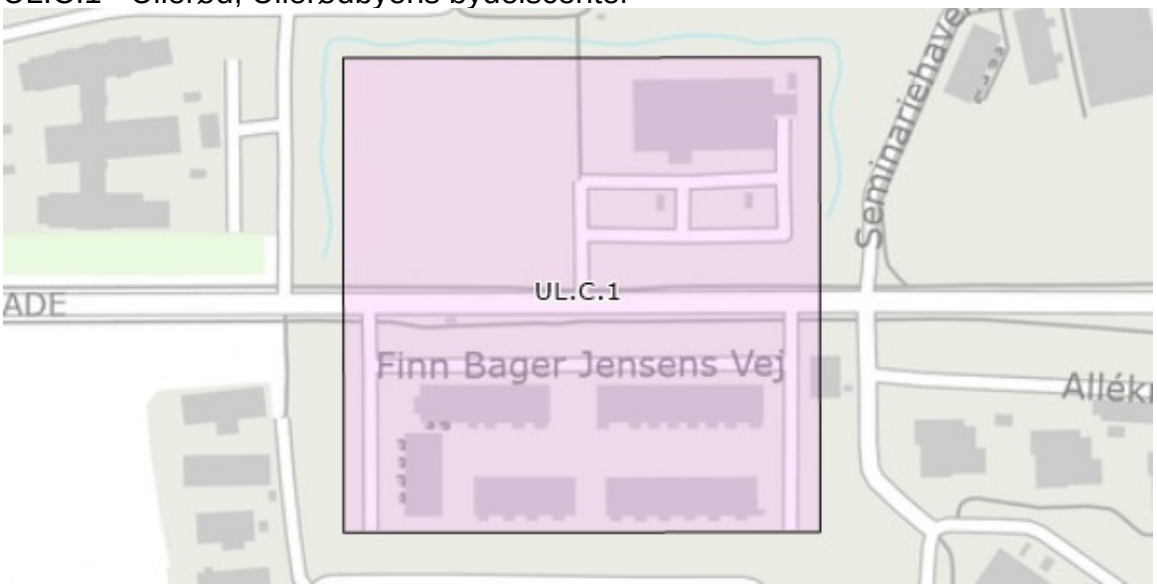
Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må opføres eller indrettes én bolig pr. ejendom

UL.C.1 - Ullerød, Ullerødbyens bydelscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **bydelscenter**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **daginstitutioner**

Der resterer en samlet lokalplanlagt rummelighed på på 2.000 til butiksformål. Maksimal butiksstørrelse er 2.000 m2 for dagligvarebutikker og 250 m2 for udvalgsvarebutikker.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **105%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **16,6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Syd for Frederiksværksgade kan der kun opføres etageboliger

UL.C.2 - Sophienborg lokalcenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker**

Der resterer en ramme på 700 m2 til dagligvarer i lokalcenteret.
Maksimal butiksstørrelse er 1.200 m2 for dagligvarebutikker.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

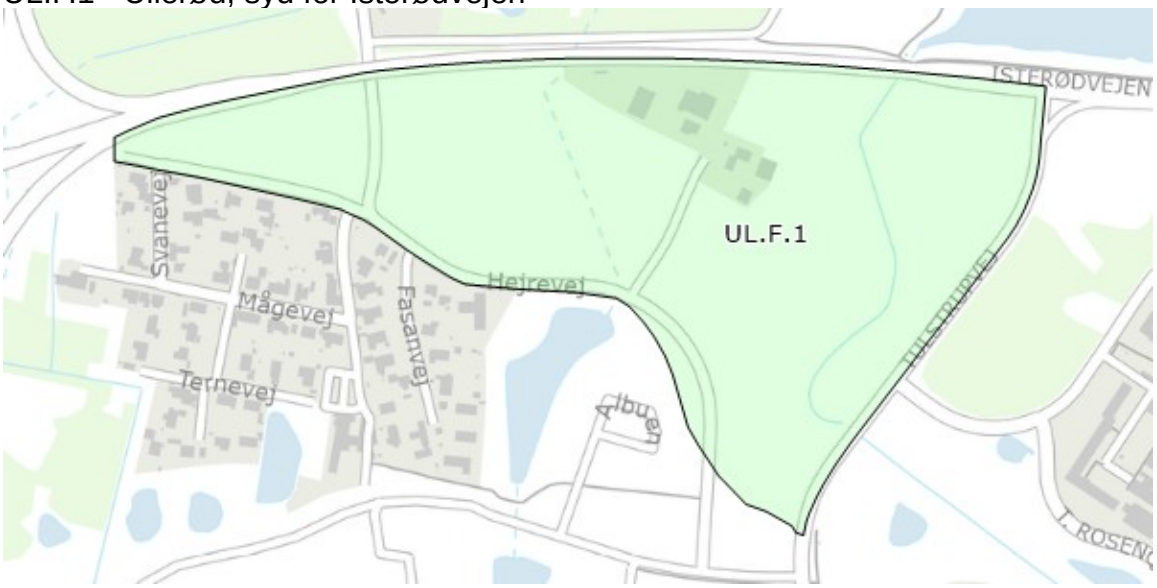
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

UL.F.1 - Ullerød, syd for Isterødvejen



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Der kan opføres en hal med maksimal højde på 10,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

UL.D.1 - Ullerød, Hillerød Seminarium



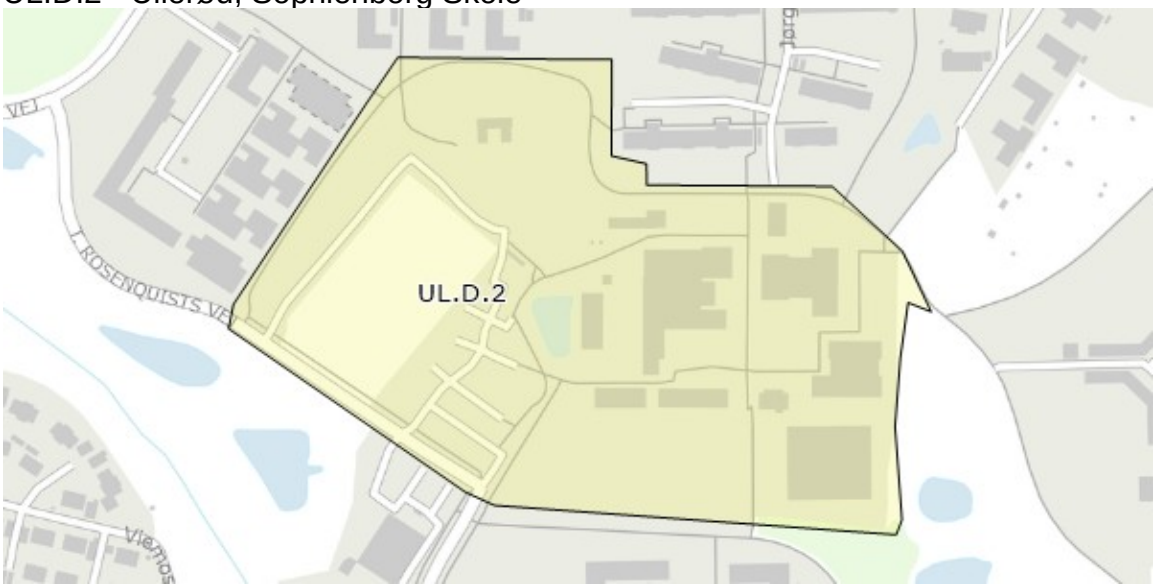
Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3**
Maksimal højde er **12,5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

UL.D.2 - Ullerød, Sophienborg Skole



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

UL.D.3 - Ullerød, Sophienborg daginstitutioner



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

UL.D.4 - Ullerød, Sophienborg Plejecenter



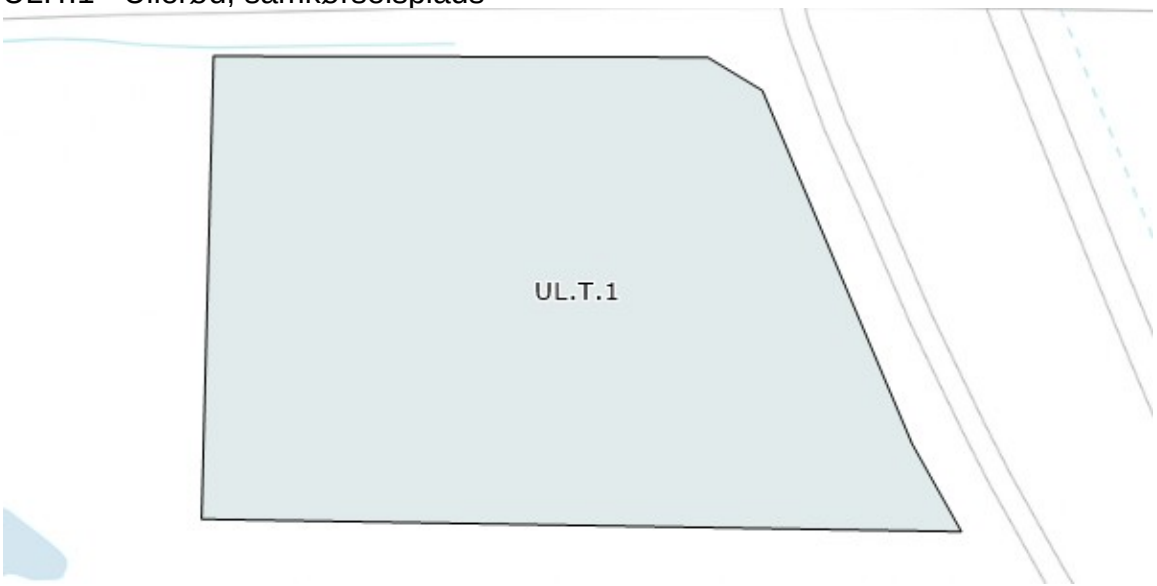
Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **døgninstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

UL.T.1 - Ullerød, samkørselsplads



Anvendelse
Generel anvendelse er **teknisk anlæg**
Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**

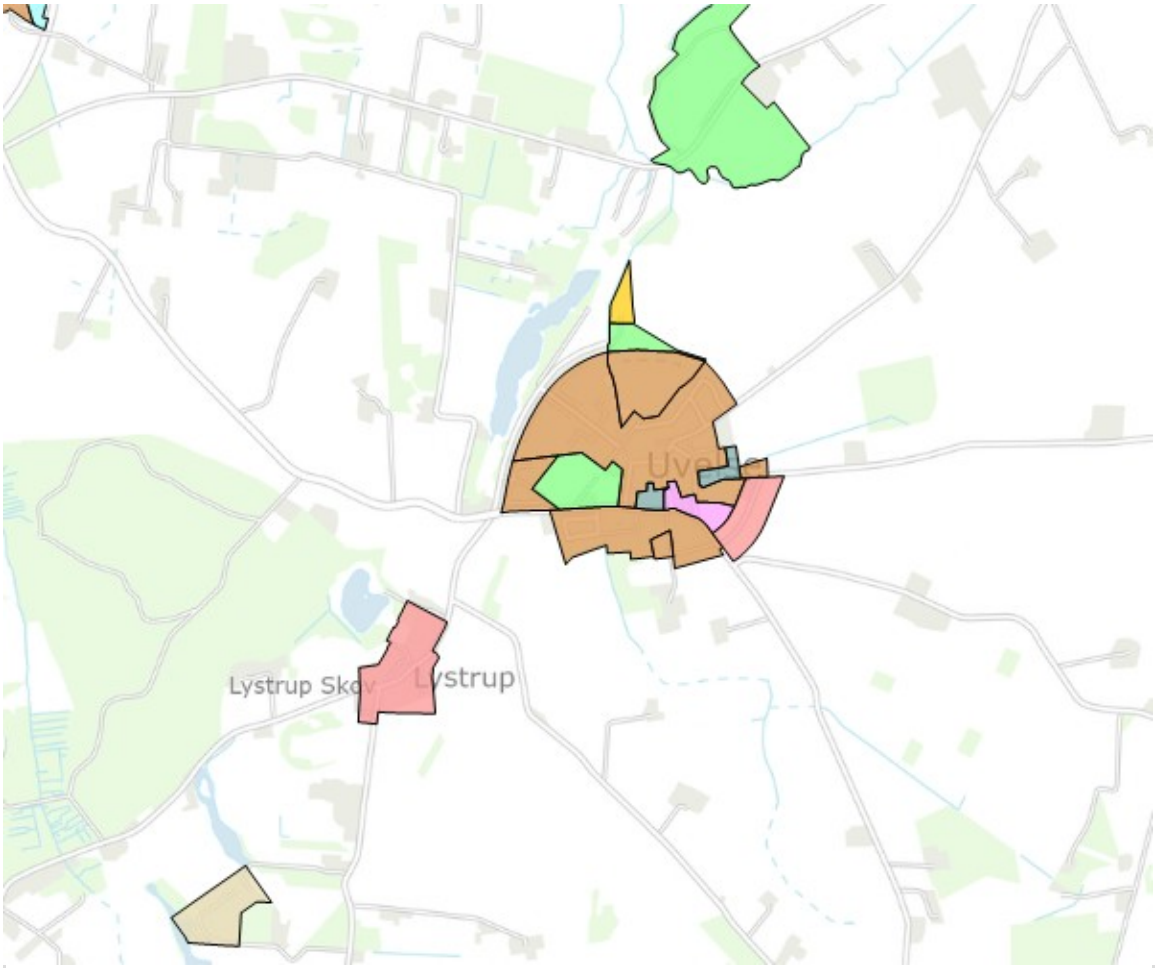
Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må kun opføres de for driften nødvendige bygninger

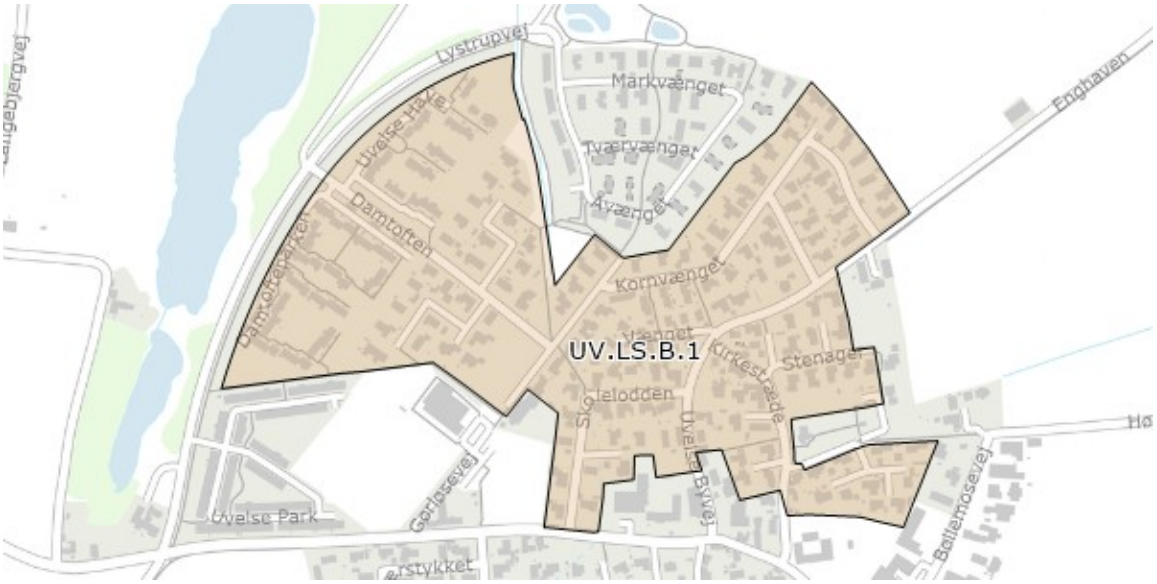
Uvelse og Lystrup UV.LS



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

UV.LS.B.1 - Uvelse midt



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **nærrekreativt område**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Eksisterende friarealer bevares til rekreative formål

UV.LS.B.2 - Uvelse syd



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

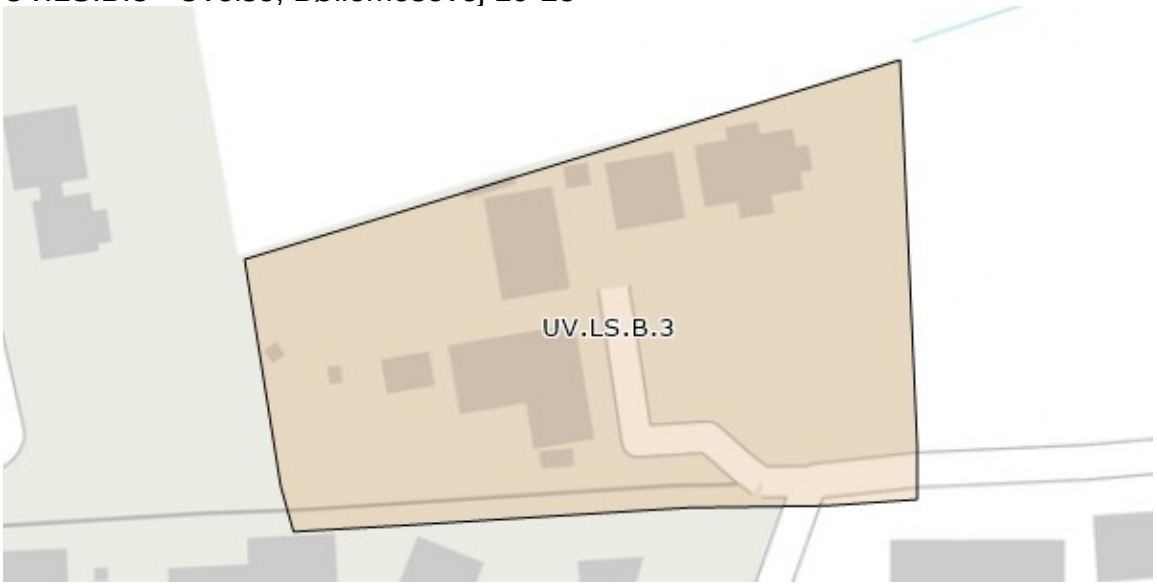
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Eksisterende friarealer bevares til rekreative formål

UV.LS.B.3 - Uvelse, Bøllemosevej 19-25



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

UV.LS.B.4 - Uvelse, Uvelse Park



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

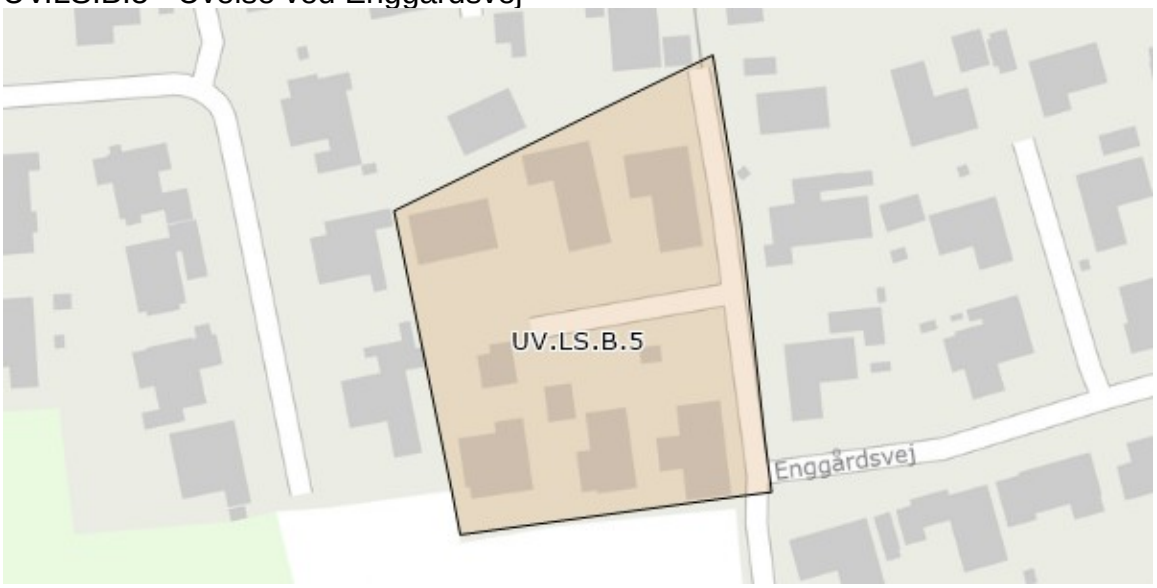
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Mindst 10 % af området skal anvendes til samlede friarealer

UV.LS.B.5 - Uvelse ved Enggårdsvej



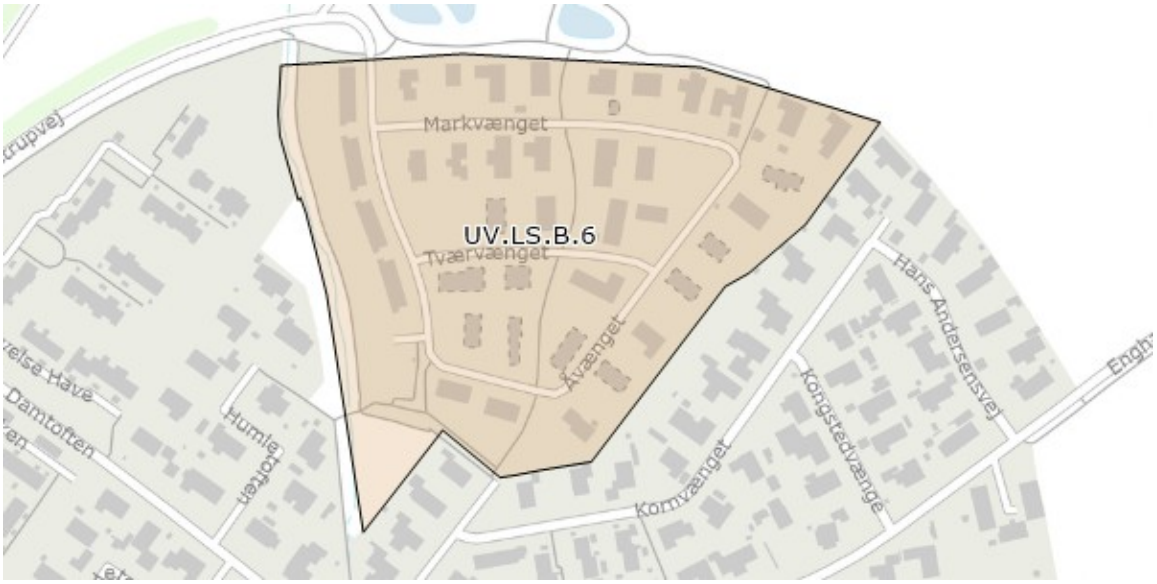
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

UV.LS.B.6 - Uvelse Nord



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

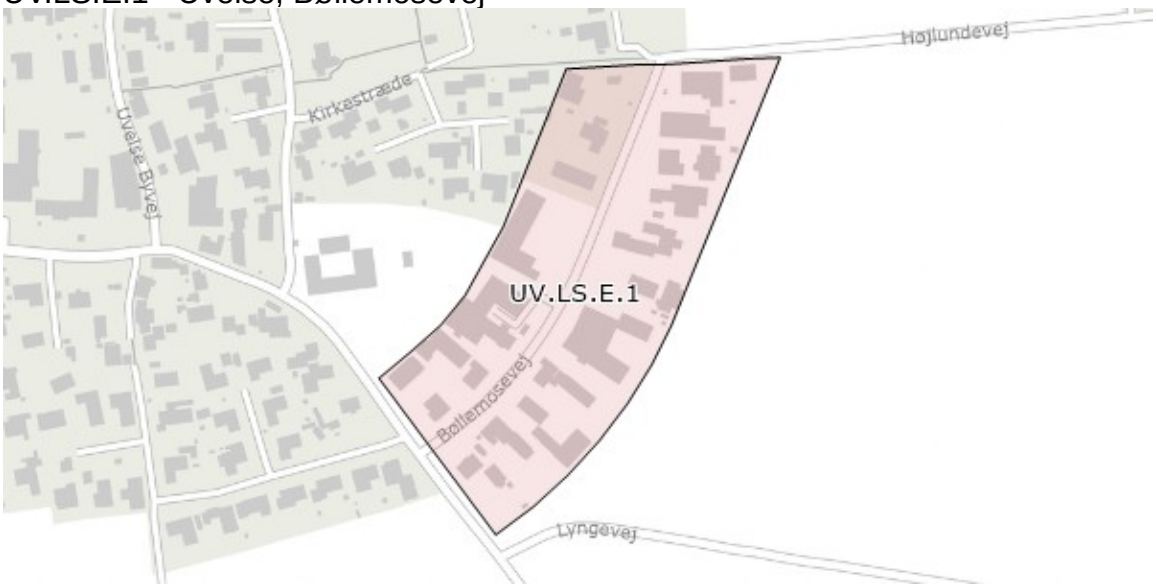
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

UV.LS.E.1 - Uvelse, Bøllemosevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

UV.LS.L.1 - Lystrup landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **område til offentlige formål**, **industrielt landbrug**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Se bestemmelser om bebyggelse i landzonebyer i retningslinjerne 1.9.3 - 1.9.10 og 2.1.2 - 2.1.4

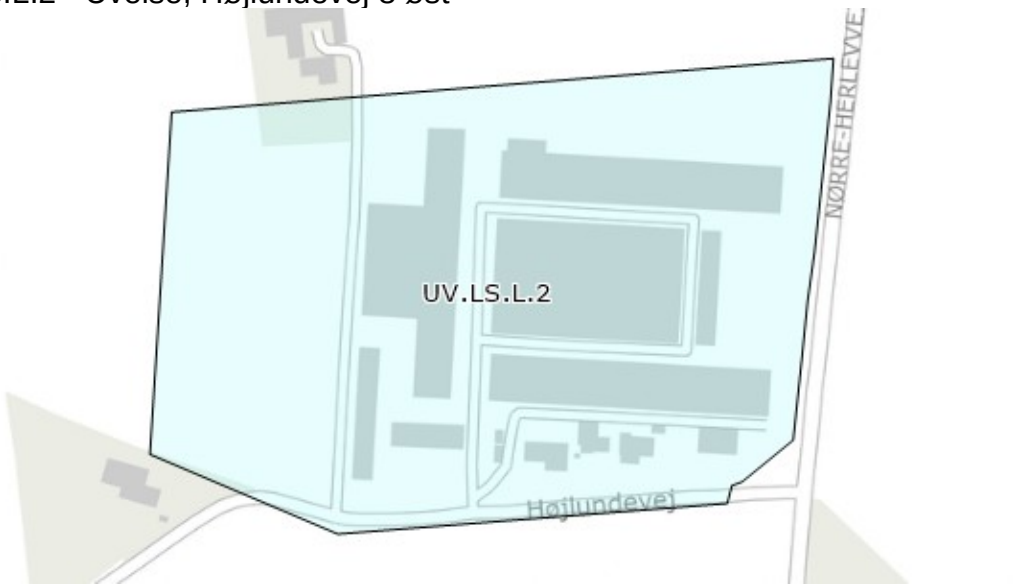
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Karakteristisk landsbybebyggelse skal bevares. Ny bebyggelse skal indpasses i landsbymiljøets eksisterende struktur. Området fastholdes i landzone.

UV.LS.L.2 - Uvelse, Højlundevej 8 øst



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **virksomheder med særlige beliggenhedskrav**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Må alene anvendes til behandling af bygningsaffald. Til dette formål samt dertil knyttede kontor- og fællesfaciliteter, må der på det ene areal (matr. 12d) maksimalt være et samlet bygningsareal svarende til de eksisterende knap 14.000 etagemeter, men der må på det andet areal (matr. 12a) maksimalt opføres 7.000 etagemeter. Sidstnævnte må alene ske med henblik på udvidelse af den eksisterende virksomhed i området.
Der må ikke være anvendelse, der medfører oplagring, anvendelse eller frembringelse af stoffer, der er mobile i forhold til grundvandet og som udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

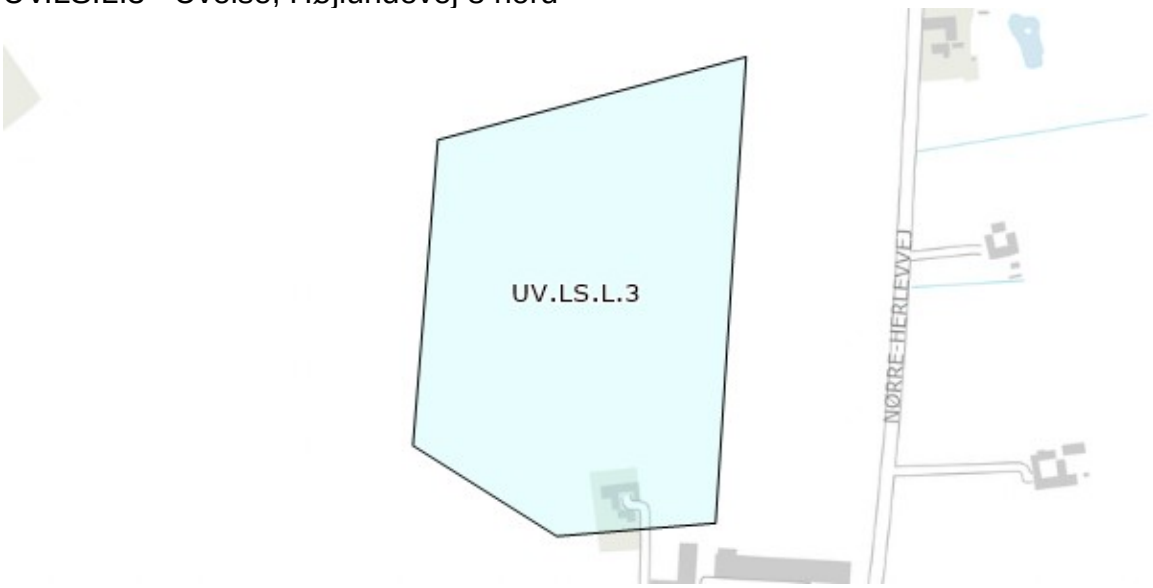
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Udpegninger forudsætter at arealinteresserne, herunder grundvandsinteressen og interesser med hensyn til trafik, afvejes i kommuneplanlægningen.

UV.LS.L.3 - Uvelse, Højlundevej 8 nord



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **virksomheder med særlige beliggenhedskrav**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Må alene anvendes til behandling af bygningsaffald. Til dette formål samt dertil knyttede kontor- og fællesfaciliteter, må der på det ene areal (matr. 12d) maksimalt være et samlet bygningsareal svarende til de eksisterende knap 14.000 etagemeter, men der må på det andet areal (matr. 12a) maksimalt opføres 7.000 etagemeter. Sidstnævnte må alene ske med henblik på udvidelse af den eksisterende virksomhed i området.

Der må ikke være anvendelse, der medfører oplagring, anvendelse eller frembringelse af stoffer, der er mobile i forhold til grundvandet og som udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **8,5 m**

Der må maksimalt bebygges 7.000 m2 (Samlet byggeret for hele matrikel 12a, Uvelse By, Uvelse). Omfatter også en del af rammeområderne UV.LS.L.2 og UV.LS.L.4)

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **6**

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **7**

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 500 m.

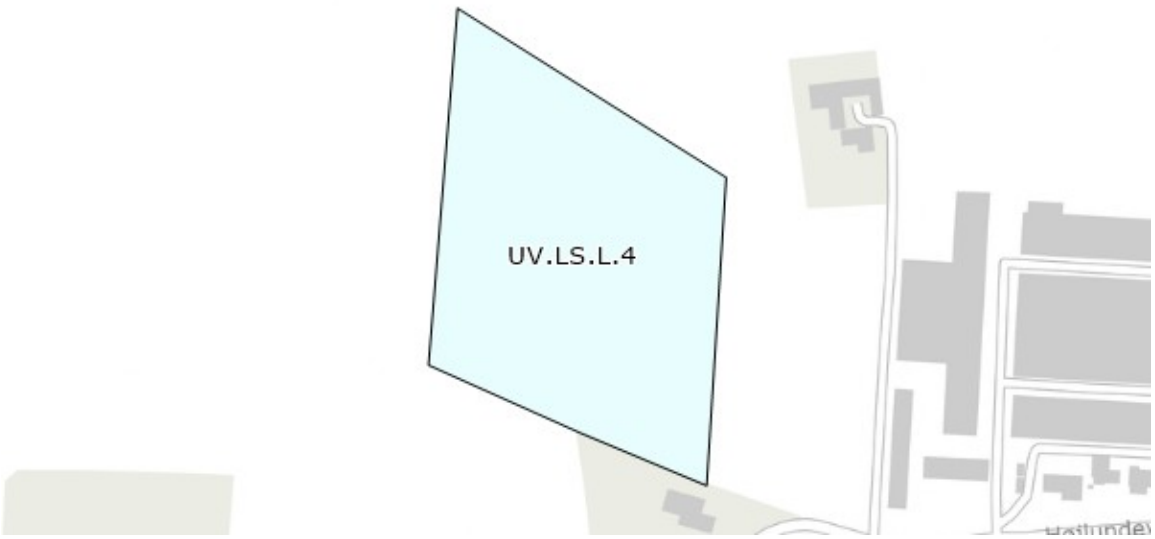
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Udpegningen forudsætter at arealinteresserne, herunder grundvandsinteressen og interesser med hensyn til trafik, afvejes i kommuneplanlægningen.

UV.LS.L.4 - Uvelse, Højlundevej 8 vest



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der må kun etableres administration/kontorfaciliteter til servicering af virksomheder lokaliseret indenfor rammeområderne UV.LS.L.2 og UV.LS.L.3. og må alene ske med henblik på udvidelse af den eksisterende virksomhed i området. Til dette formål samt dertil knyttede kontor- og fællesfaciliteter, må der på det ene areal (matr. 12d) maksimalt være et samlet bygningsareal svarende til de eksisterende knap 14.000 etagemeter, men der på det andet areal (matr. 12a) maksimalt må opføres 7.000 etagemeter.
Der må ikke være anvendelse, der medfører oplagring, anvendelse eller frembringelse af stoffer, der er mobile i forhold til grundvandet og som udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

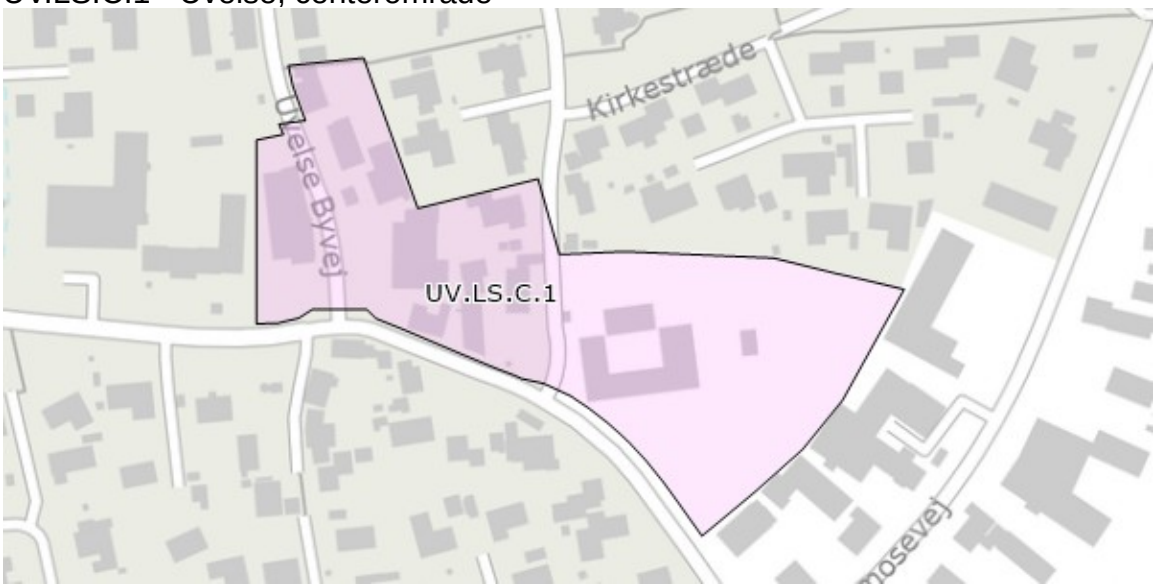
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Udpegninger forudsætter at arealinteresserne, herunder grundvandsinteressen og interesser med hensyn til trafik, afvejes i kommuneplanlægningen.

UV.LS.C.1 - Uvelse, centerområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Der resterer en ramme på 1.000 m2 til dagligvarer i lokalcenteret.
Maksimal butiksstørrelse er 1.200 m2 for dagligvarebutikker.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

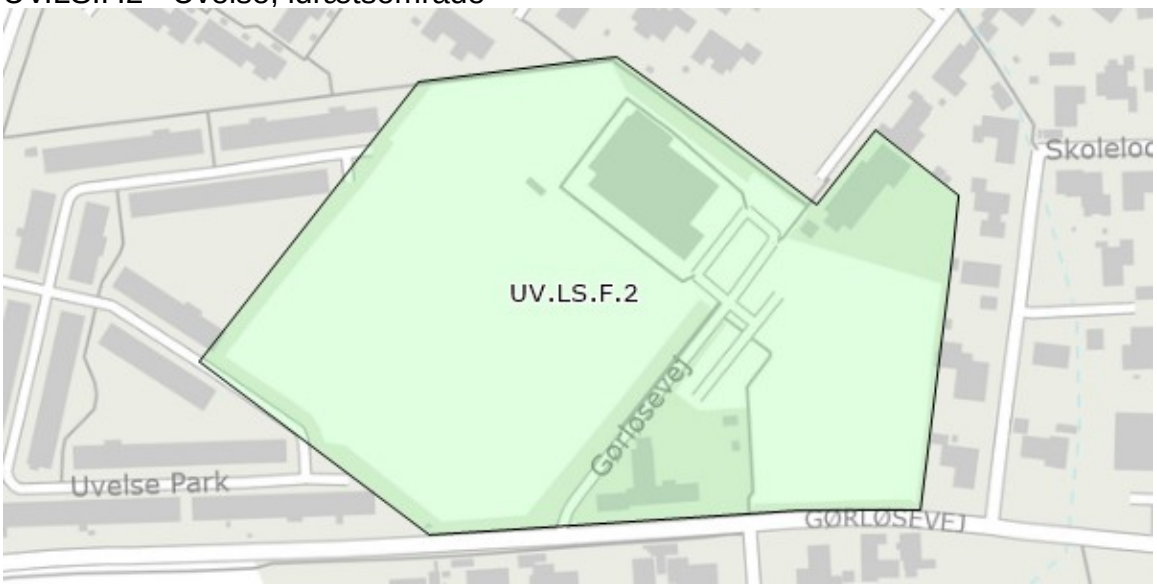
Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

UV.LS.F.2 - Uvelse, idrætsområde



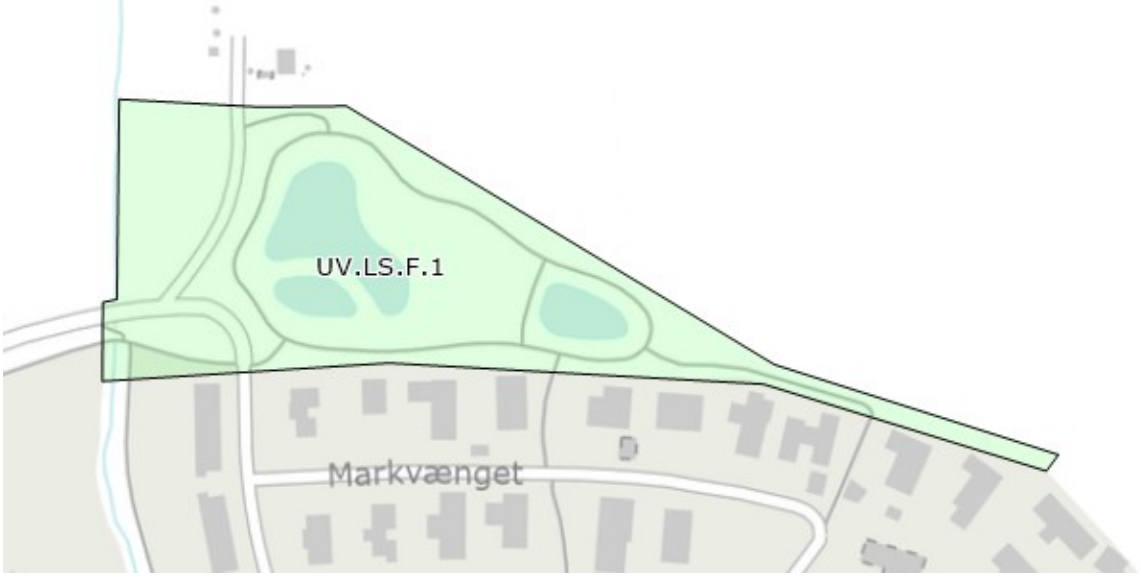
Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **10 m**
Lysanlæg må have en mastehøjde på 15 m

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

UV.LS.F.1 - Uvelse Nord, rekreativt område



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **regnvands- og klimaanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området skal friholdes for bebyggelse. Regnvandstekniske anlæg skal udformes, så de så vidt muligt indgår i det rekreative område som naturlige landskabselementer.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

UV.LS.S.1 - Pilevangen



Anvendelse
Generel anvendelse er **sommerhusområde**
Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1**
Maksimal højde er **5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Den grønne og åbne karakter med meget lav bebyggelse skal fastholdes

UV.LS.S.2 - Lindholm



Anvendelse
Generel anvendelse er **sommerhusområde**
Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

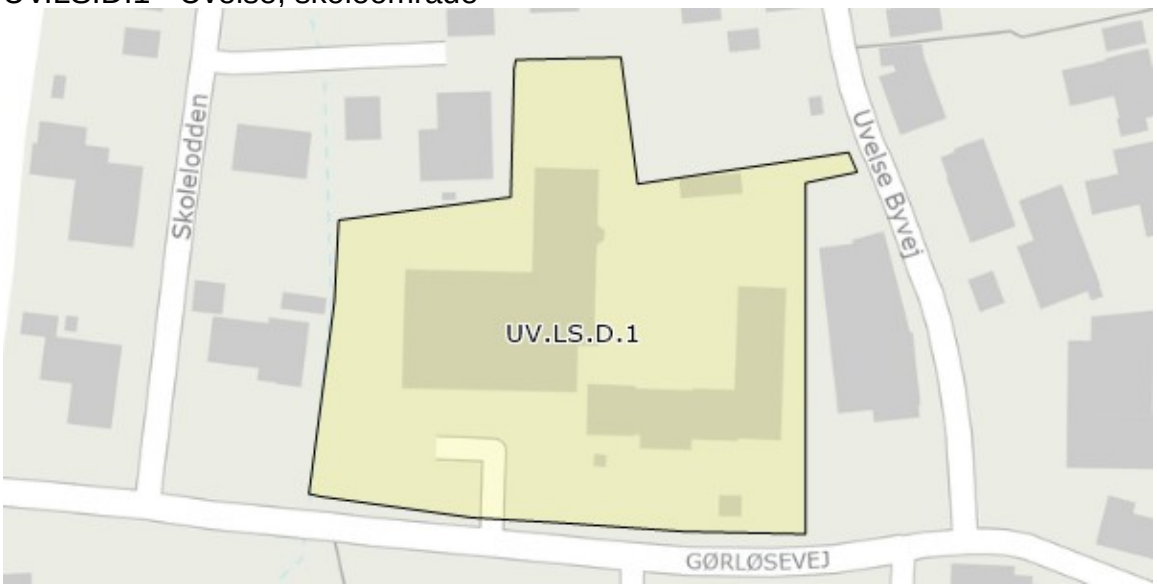
Zonestatus
Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1**
Maksimal højde er **5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Den grønne og åbne karakter med meget lav bebyggelse skal fastholdes

UV.LS.D.1 - Uvelse, skoleområde



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **10 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

UV.LS.D.3 - Uvelse Kirke og sognegård



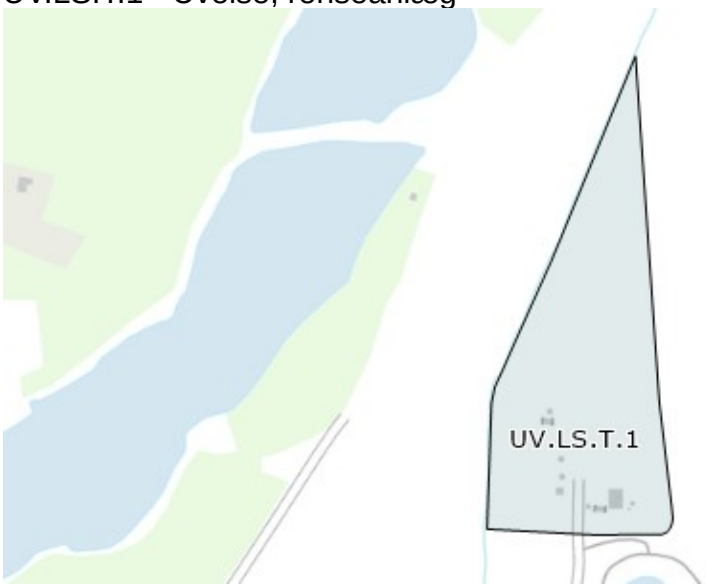
Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

UV.LS.T.1 - Uvelse, renseanlæg



Anvendelse
Generel anvendelse er **teknisk anlæg**
Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser
Der må kun opføres de til områdets drift nødvendige bygninger.

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

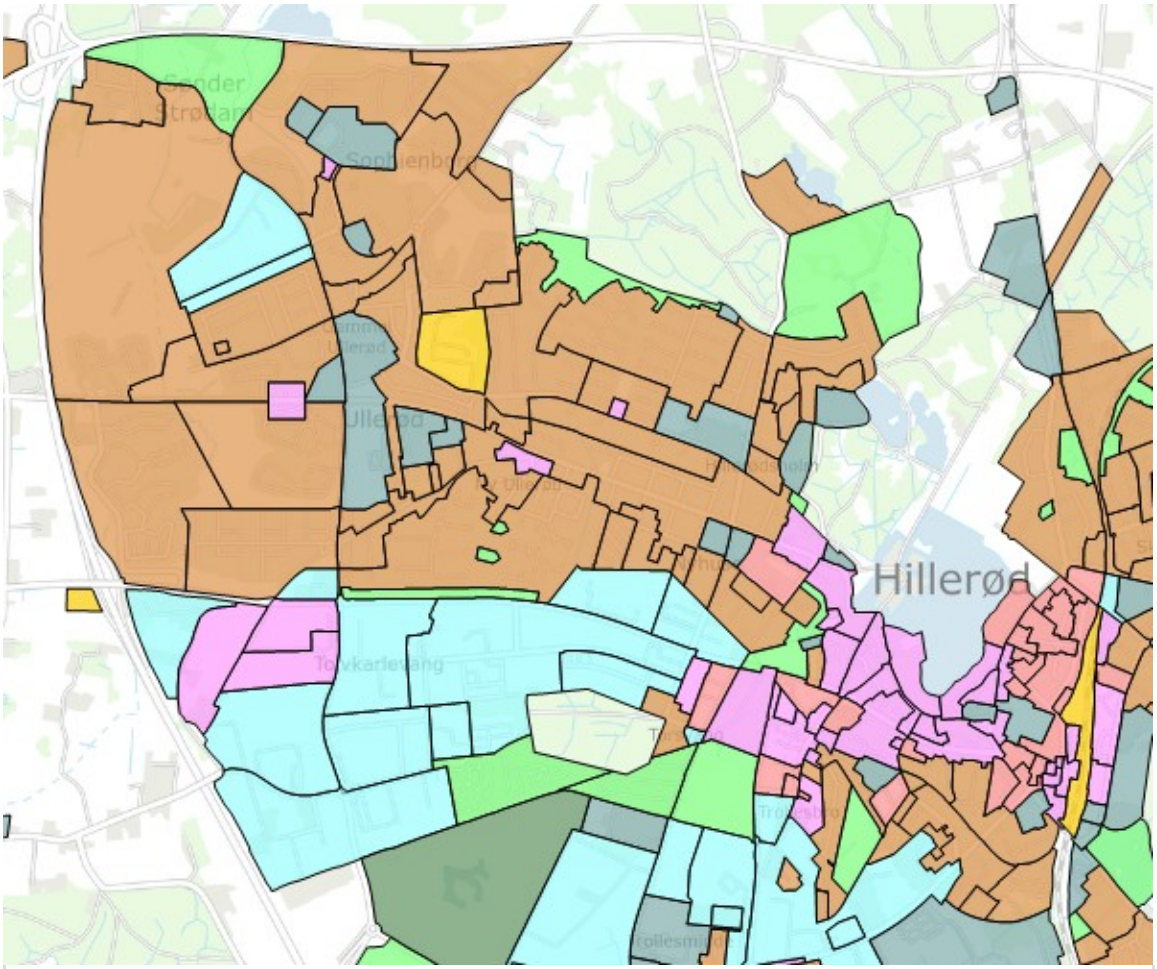
Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **3**
Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Vestbyen VB



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

VB.B.1 - Vestbyen, Fredensborgvej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

VB.B.10 - Vestbyen, Gartnervænget



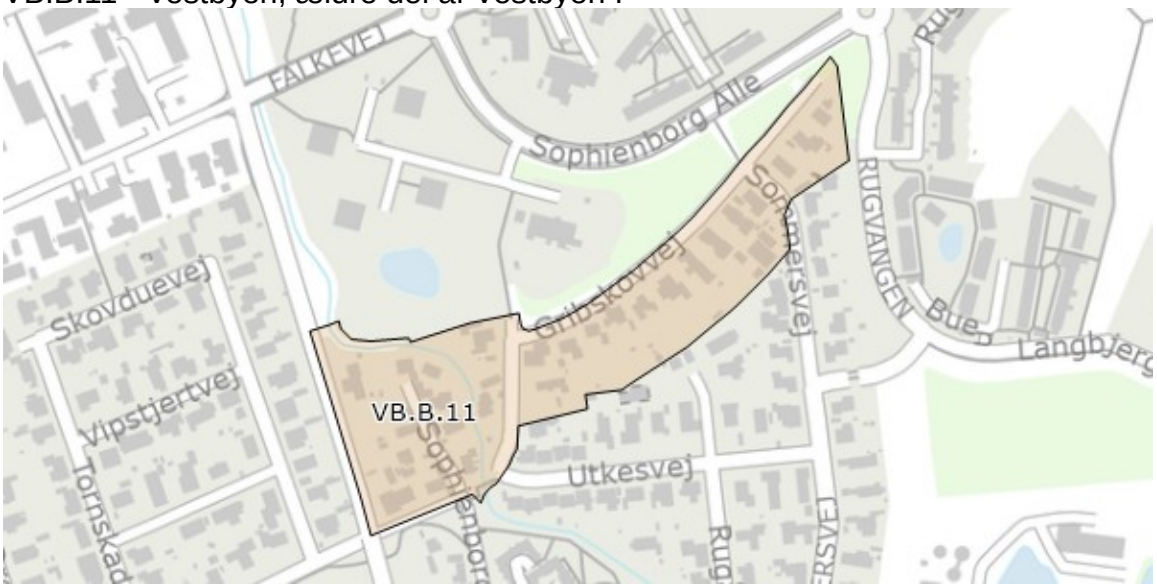
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

VB.B.11 - Vestbyen, ældre del af Vestbyen I



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Bevaringsværdige bygninger og strukturer skal bevares. Ved byggesagsbehandling og lokalplanlægning skal der tages udgangspunkt i Bygningskultur Danmarks stilblade, der beskriver forskellige enfamiliehuse ud fra oprindelig byggeskik. Stilbladene beskriver typiske proportioner, materialevalg og detaljer, samt hvilke ændringer, der kan have negative konsekvenser for bygningstypens kvaliteter.

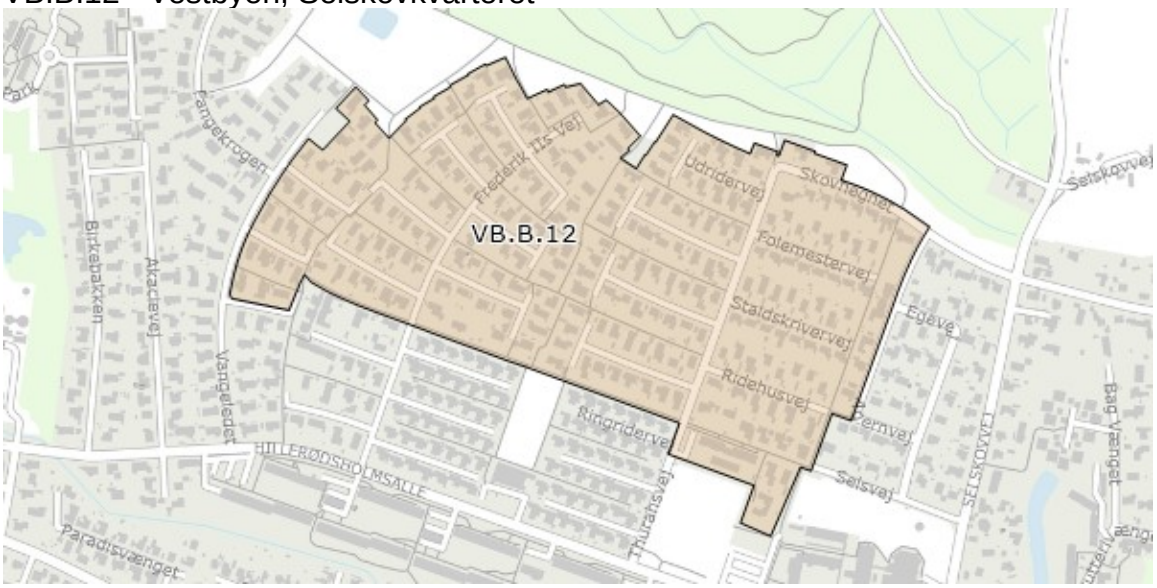
Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser

Minimumsgrundstørrelse 800 m2

VB.B.12 - Vestbyen, Selskovkvarteret



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

VB.B.13 - Vestbyen, ældre del af Vestbyen II



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Bevaringsværdige bygninger og strukturer skal bevares. Ved byggesagsbehandling og lokalplanlægning skal der tages udgangspunkt i Bygningskultur Danmarks stilblade, der beskriver forskellige enfamiliehuse ud fra oprindelig byggeskik. Stilbladene beskriver typiske proportioner, materialevalg og detaljer, samt hvilke ændringer, der kan have negative konsekvenser for bygningstypens kvaliteter.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser

Minimumsgrundstørrelse 800 m2

VB.B.14 - Vestbyen, Paradisvænget



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bygningernes oprindelige byggeskik skal bevares og der må ikke tilføjes elementer eller ske ændringer, der kan have negative konsekvenser for bygningstypens kvaliteter.

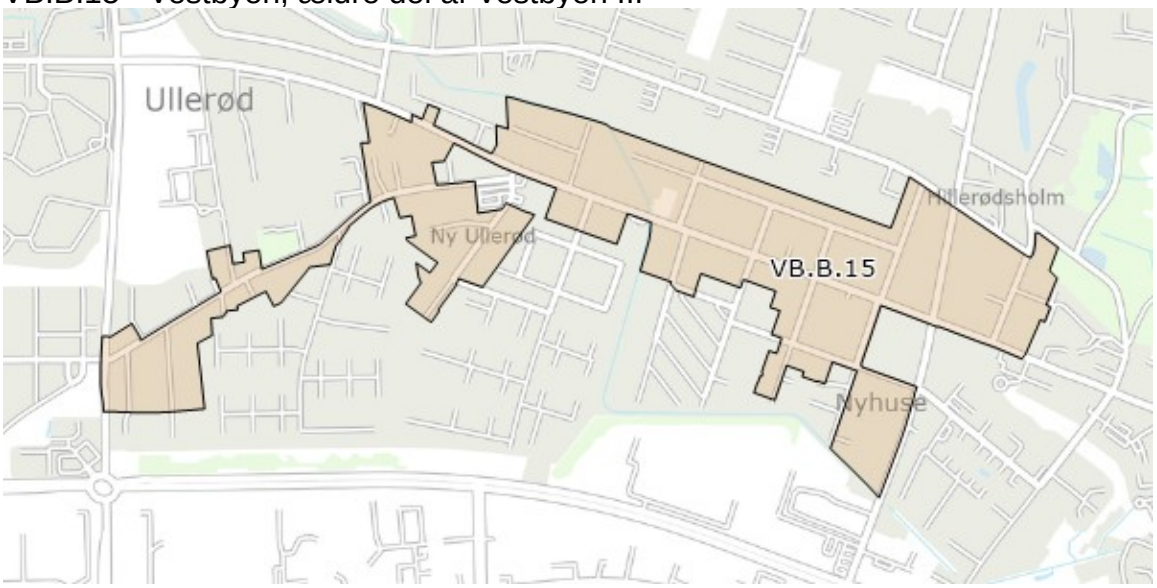
Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser

Minimumsgrundstørrelse 800 m2

VB.B.15 - Vestbyen, ældre del af Vestbyen III



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Bevaringsværdige bygninger og strukturer skal bevares. Ved byggesagsbehandling og lokalplanlægning skal der tages udgangspunkt i Bygningskultur Danmarks stilblade, der beskriver forskellige enfamiliehuse ud fra oprindelig byggeskik. Stilbladene beskriver typiske proportioner, materialevalg og detaljer, samt hvilke ændringer, der kan have negative konsekvenser for bygningstypens kvaliteter.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser

Minimumsgrundstørrelse 800 m2

VB.B.2 - Vestbyens villaområder



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

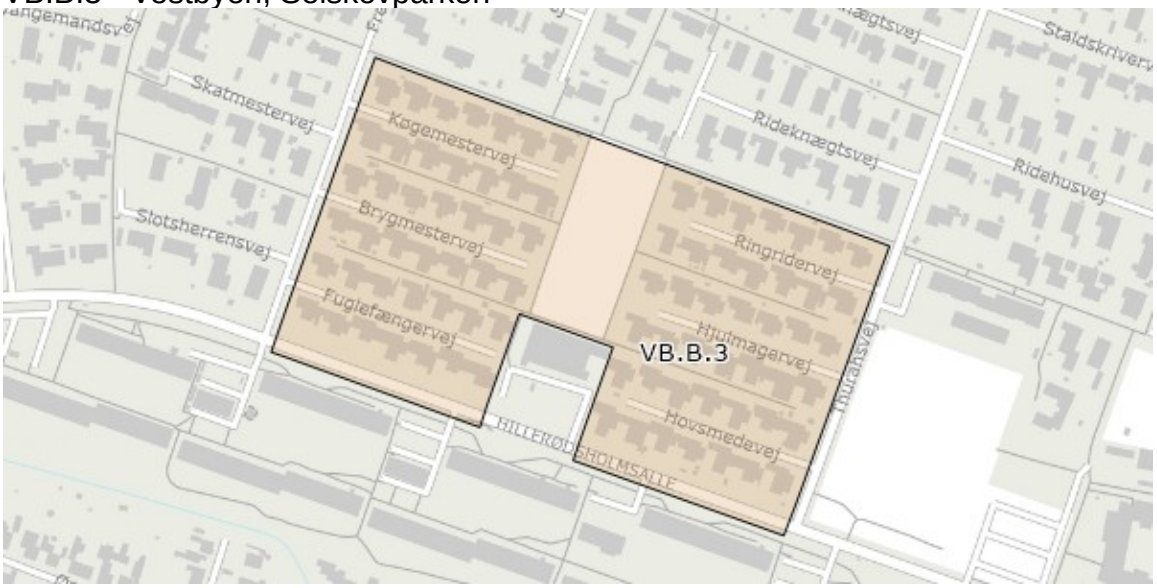
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser
Min. grundstørrelse 800 m2

VB.B.3 - Vestbyen, Selskovparken



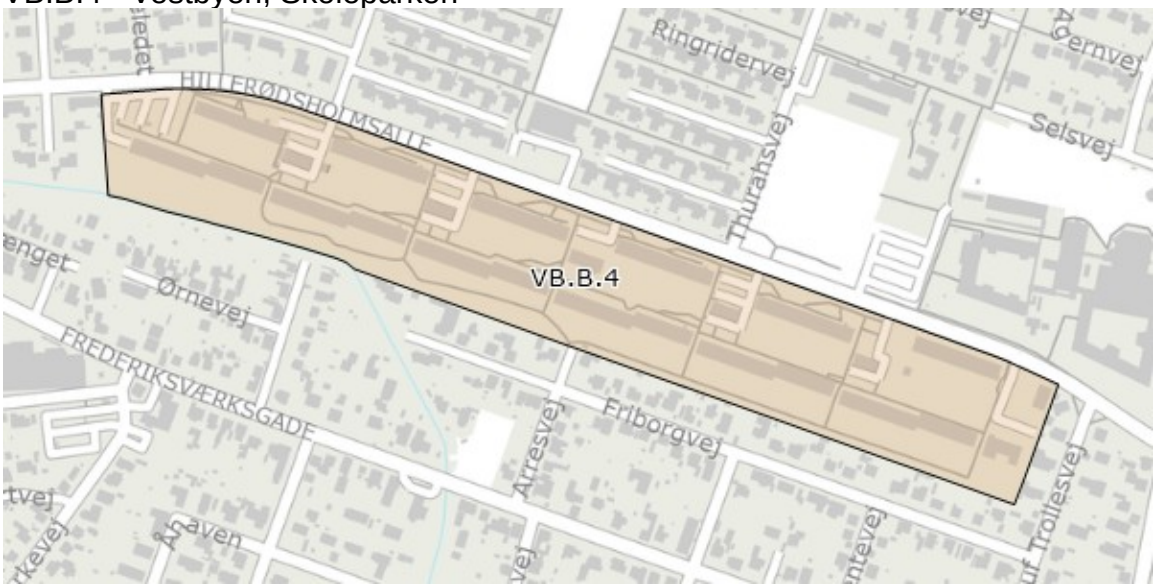
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

VB.B.4 - Vestbyen, Skoleparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **etageboligbebyggelse**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VB.B.5 - Vestbyen, Bag Vænget



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

VB.B.6 - Vestbyen, Stutterivænget



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

VB.B.7 - Vestbyen, Stutmestervej



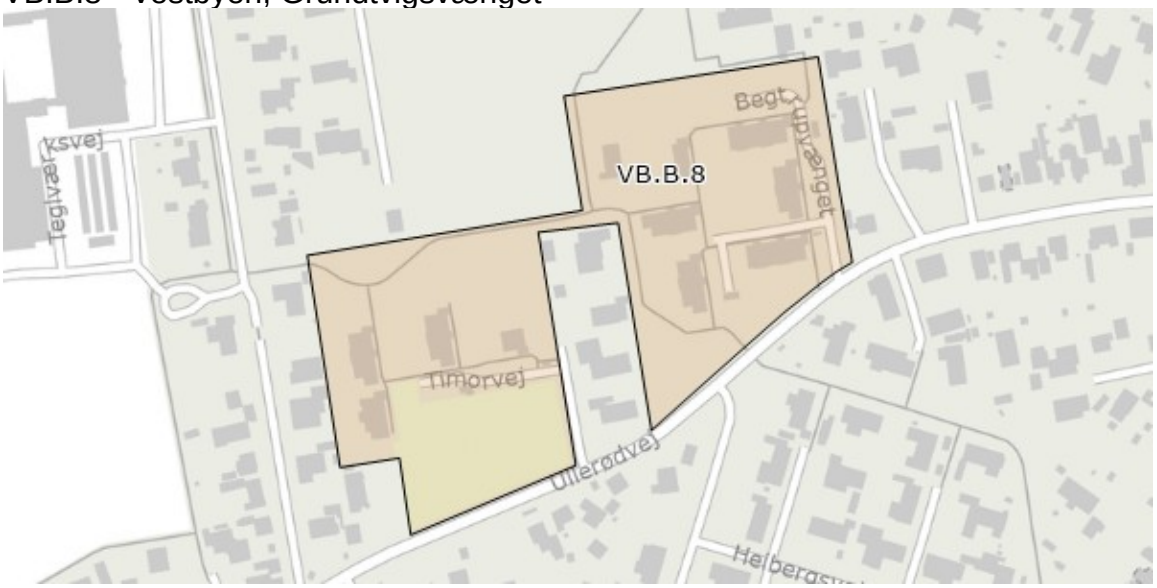
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

VB.B.8 - Vestbyen, Grundtvigsvænget



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

VB.B.9 - Vestbyen, Kløvervænget



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

VB.L.1 - Vestbyen, Gøgevænget



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Området må ikke udstykkes

Særlige bestemmelser
Der må ikke foretages yderligere udstykning

VB.C.1 - Vestbyen, lokalcenter ved Hillerødholms Alle



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Der resterer en ramme på 600 til dagligvarer i lokalcenteret.
Maksimal butiksstørrelse er 1.200 m2 for dagligvarebutikker.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

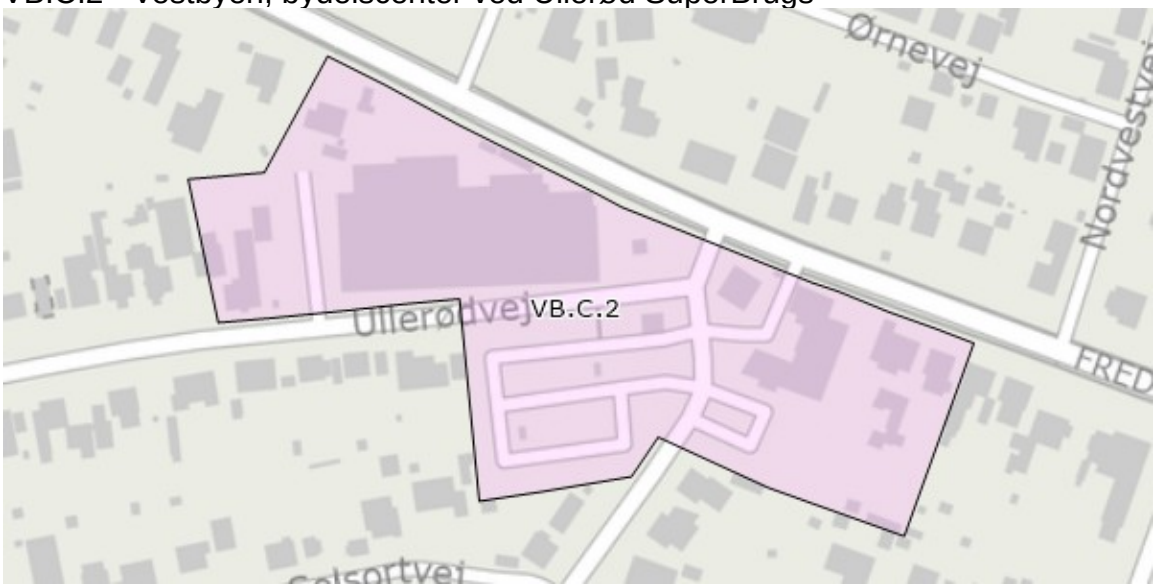
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VB.C.2 - Vestbyen, bydelscenter ved Ullerød SuperBrugs



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bydelscenter**, **område til offentlige formål**

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 m2 til dagligvarer i bydelscenteret, heraf er 5.200 m2 lokalplanlagt.
Maksimal butiksstørrelse er 5.000 m2 + 200 m2 til personalefaciliteter for dagligvarebutikker og 250 m2 for udvalgsvarebutikker.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Maks. antal etager 2,5. Én tårnbygning kan opføres i 3,5 etage

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VB.F.5 - Vestbyen, Hillerød Stadion



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale etageareal er **3700 m2**, beregnet for området som helhed

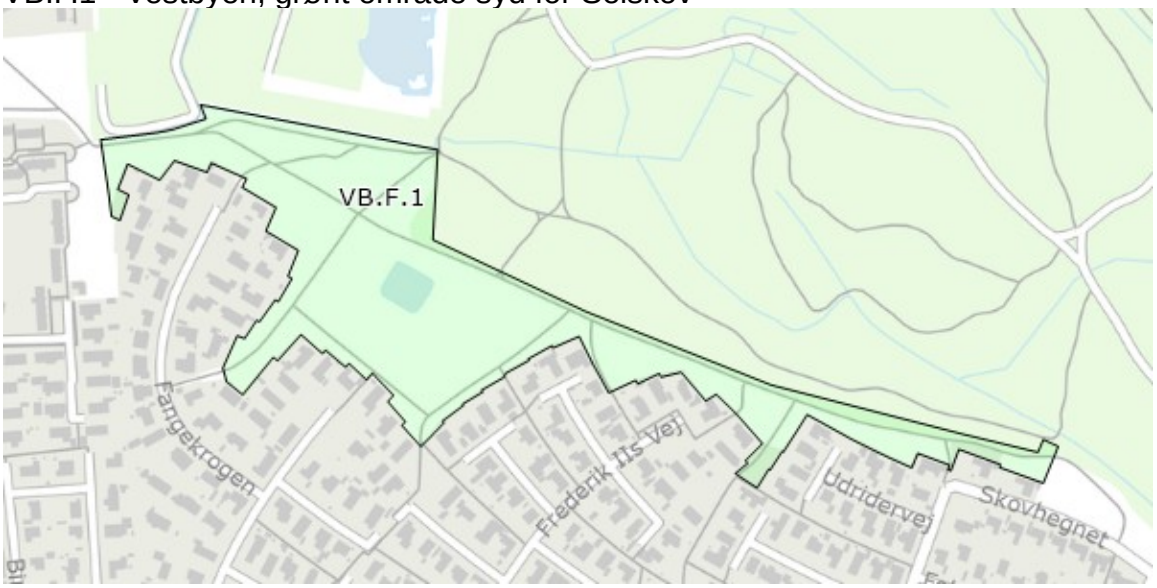
Maksimal højde er **10,5 m**

Der må opføres 3.700 m2 hal/bygning samt mindre bygninger i forbindelse med stadionsanlægget

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VB.F.1 - Vestbyen, grønt område syd for Selskov



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **0%** af området som helhed

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området må ikke bebygges.

VB.F.2 - Vestbyen, grønt område ved Åvang nord



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

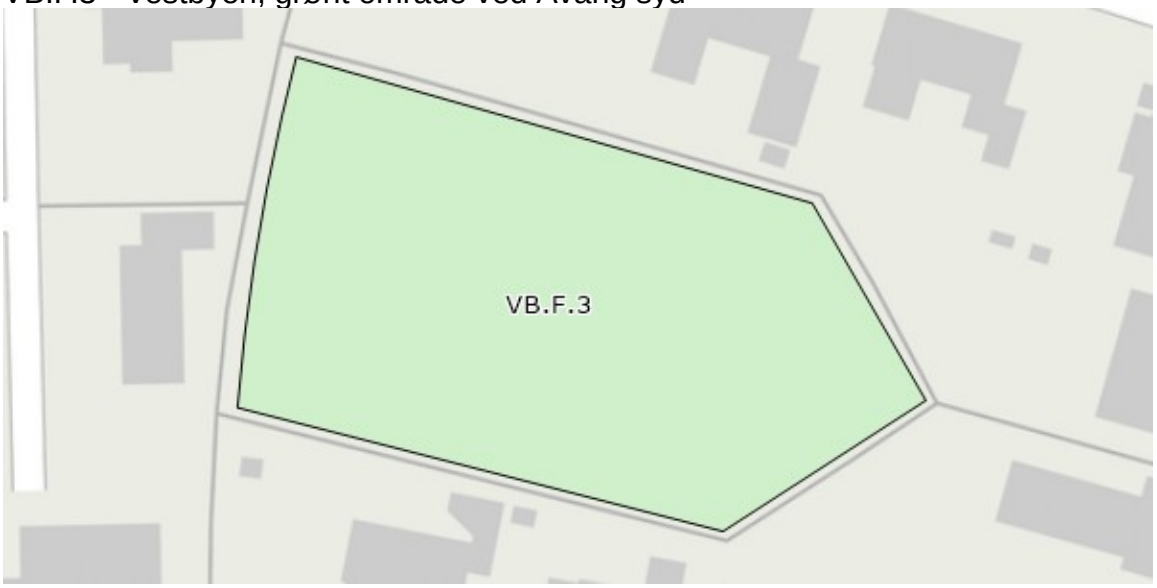
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **0%** af området som helhed

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området må ikke bebygges.

VB.F.3 - Vestbyen, grønt område ved Åvang syd



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **0%** af området som helhed

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området må ikke bebygges.

VB.F.4 - Vestbyen, grønt område nord for Herredsvejen



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må kun opføres de til områdets drift nødvendige bygninger

VB.D.10 - Vestbyen, Stutgården



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VB.D.11 - Vestbyen, ved Skovhegnet



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **1**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

VB.D.12 - Vestbyen, Kontikiskolen



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **kulturelle institutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **14 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VB.D.2 - Vestbyen, skole/højskole



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

VB.D.3 - Vestbyen, Ålholmhjemmet og Ålholmskolen



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **døgninstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

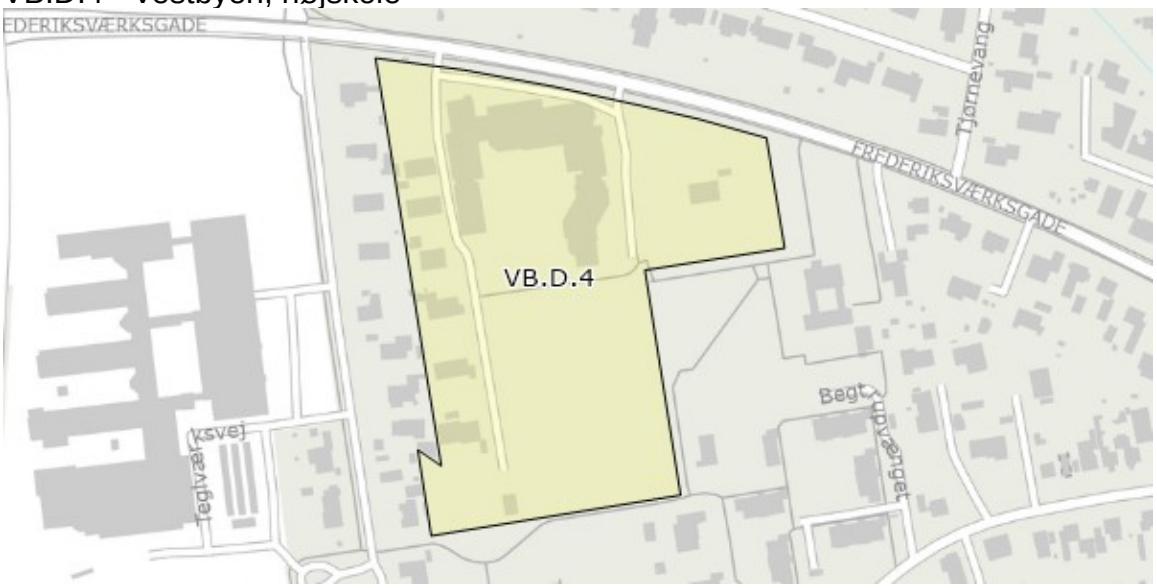
Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VB.D.4 - Vestbyen, højskole



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

VB.D.6 - Vestbyen, Lions Park Plejecenter



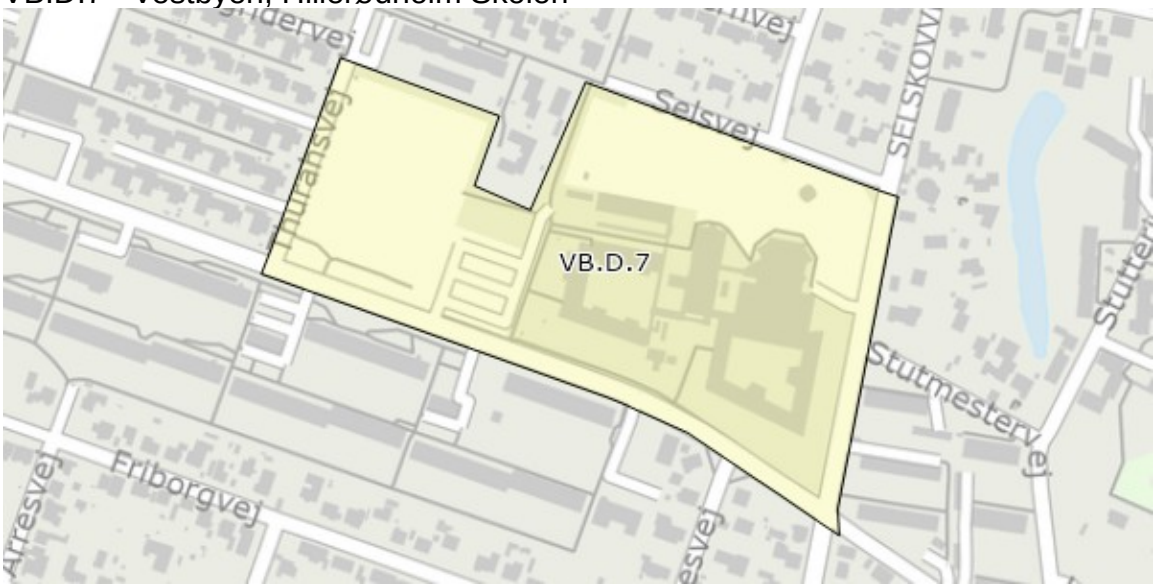
Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **område til offentlige formål**, **døgninstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

VB.D.7 - Vestbyen, Hillerødholm Skolen



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **kulturelle institutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VB.D.8 - Vestbyen, Ullerød Kirke



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

VB.D.9 - Vestbyen, Nyhuse Kirkegård



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

VB.T.1 - Vestbyen, renseanlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**, **forsyningsanlæg**, **rensningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

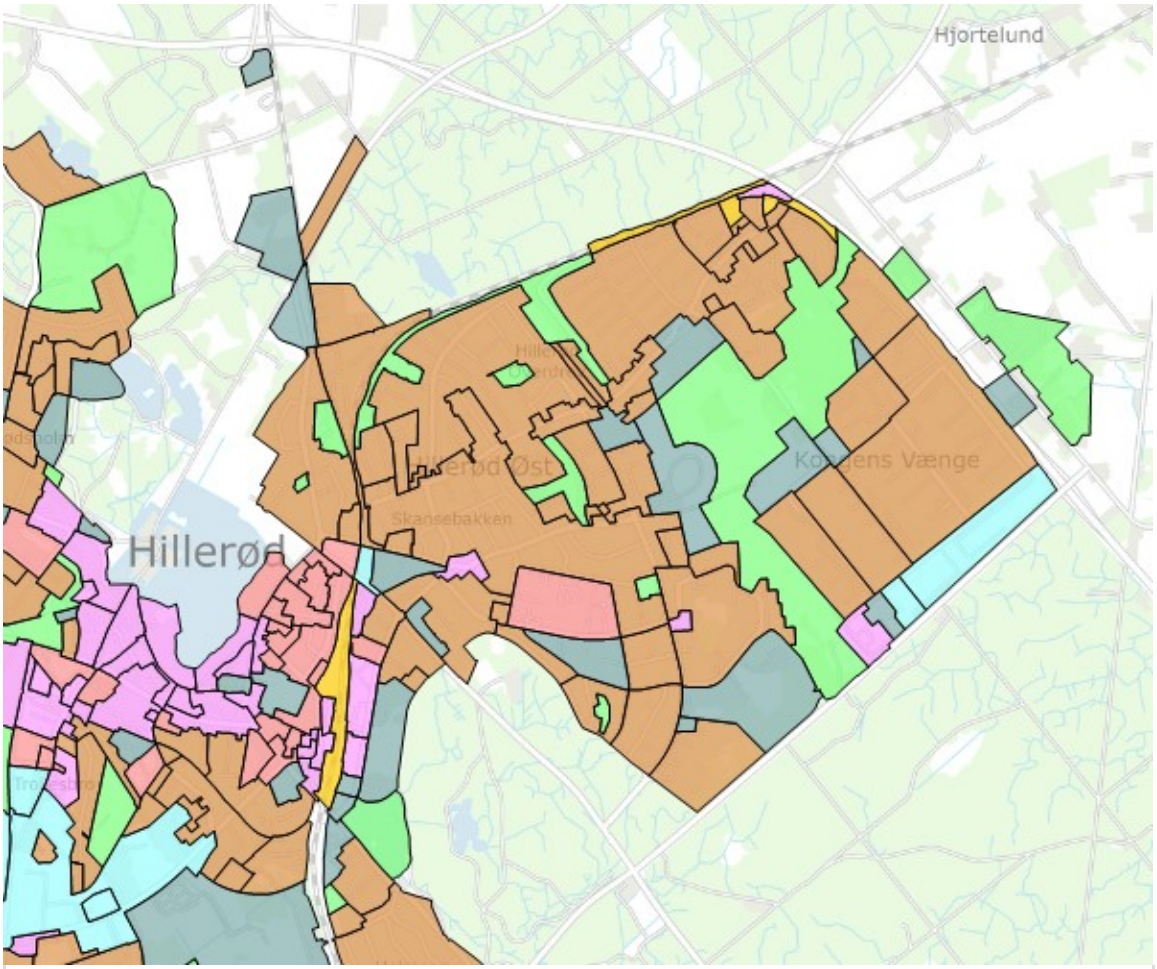
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der må opføres de til områdets drift nødvendige bygninger

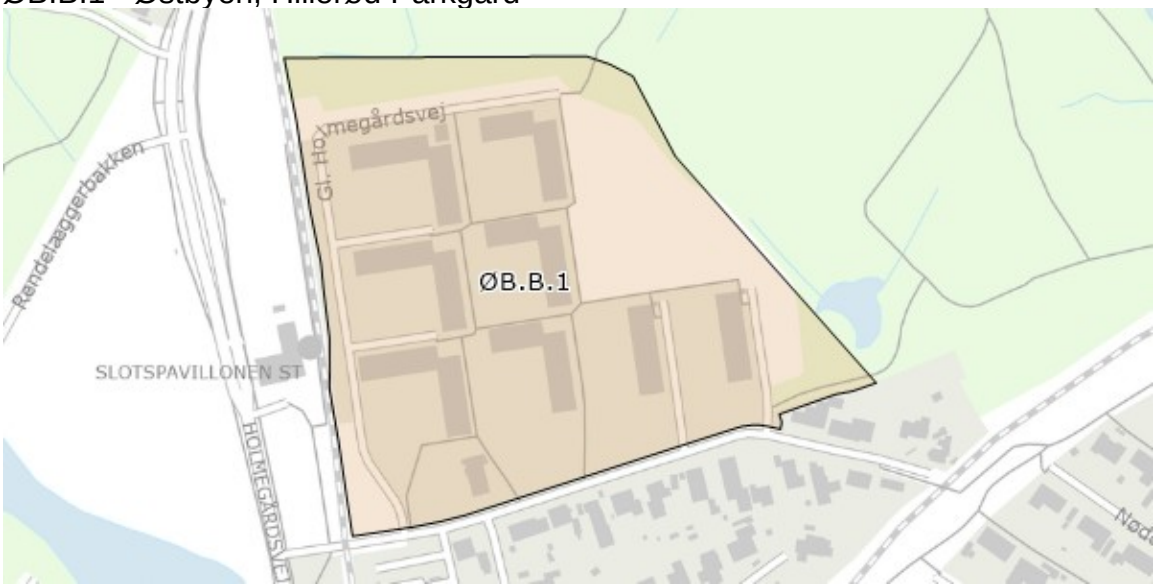
Østbyen ØB



kommuneplanrammer forslag

- Blandet bolig og erhverv
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Landområde
- Område til offentlige formål
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Tekniske anlæg
- Polygon

ØB.B.1 - Østbyen, Hillerød Parkgård



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.B.10 - Østbyen, Lærkeparken



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **4**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.B.11 - Østbyen, Ved Skansebakken



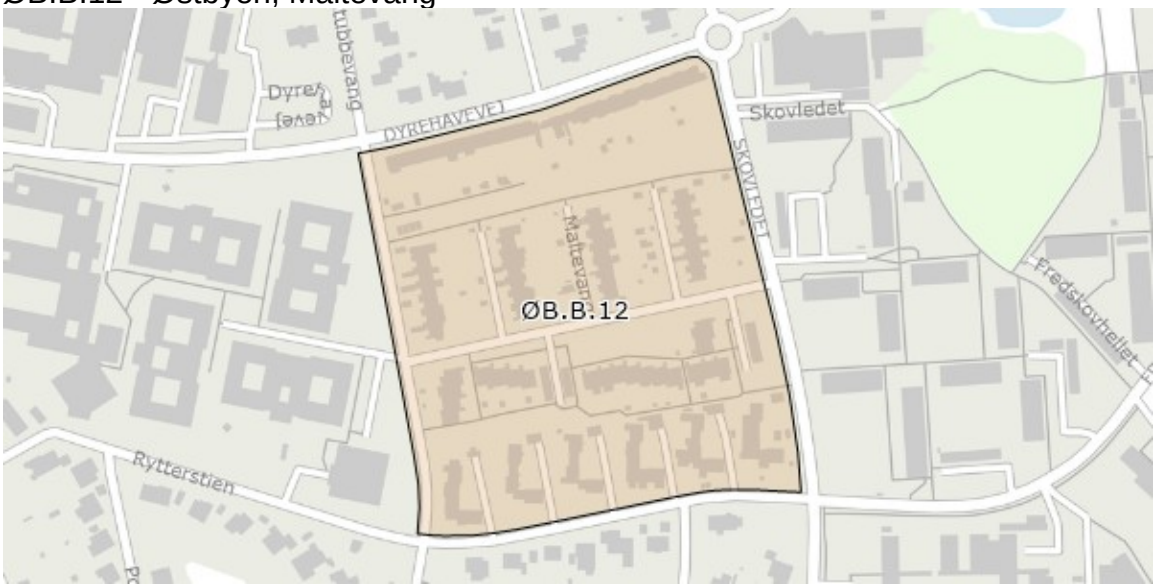
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.B.12 - Østbyen, Maltevang



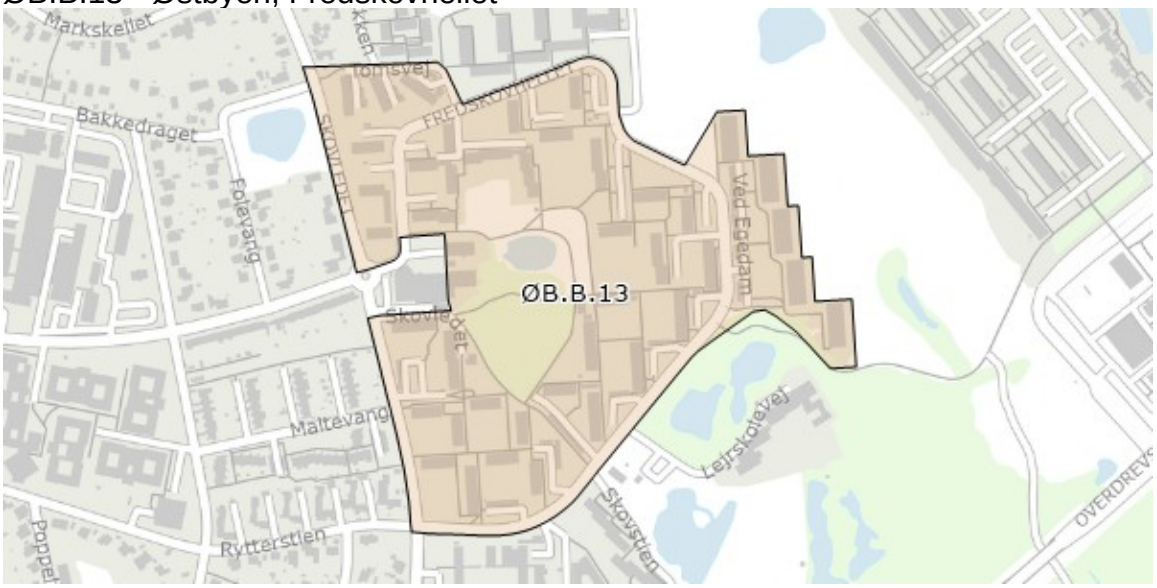
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.B.13 - Østbyen, Fredskovhellet



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **3,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.B.14 - Østbyen ved Dyrehaven



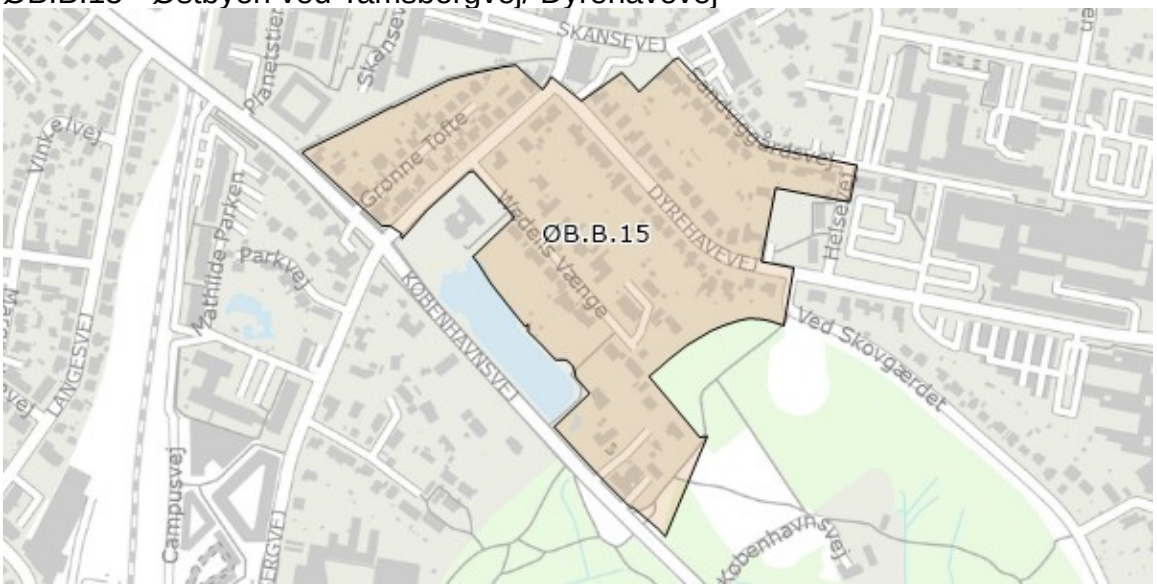
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.B.15 - Østbyen ved Tamsborgvej/ Dyrehavevej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

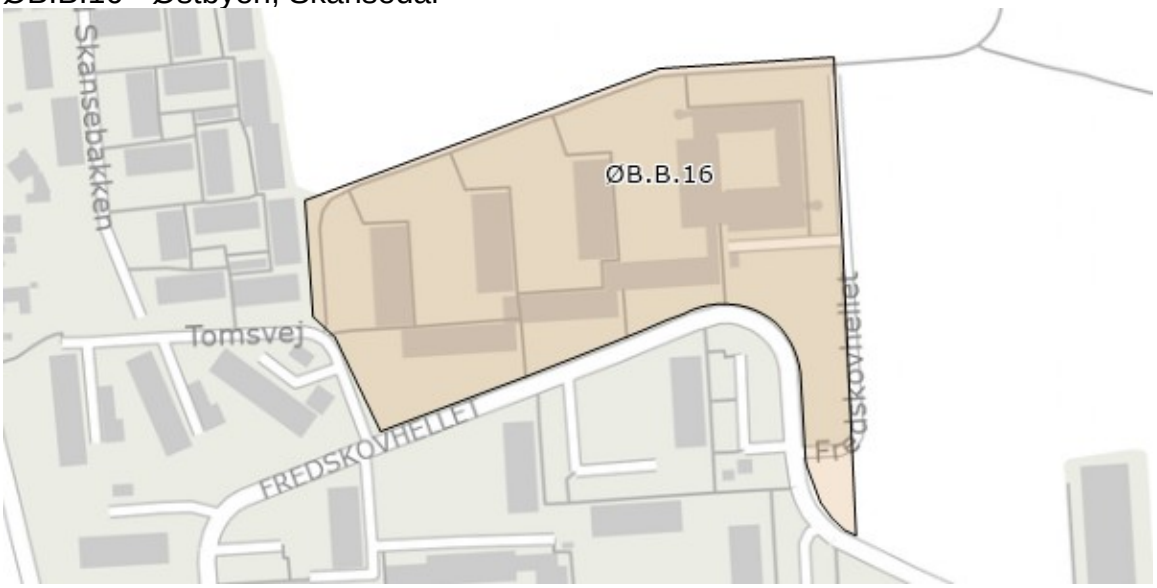
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **700 m2**

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

ØB.B.16 - Østbyen, Skansedal



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

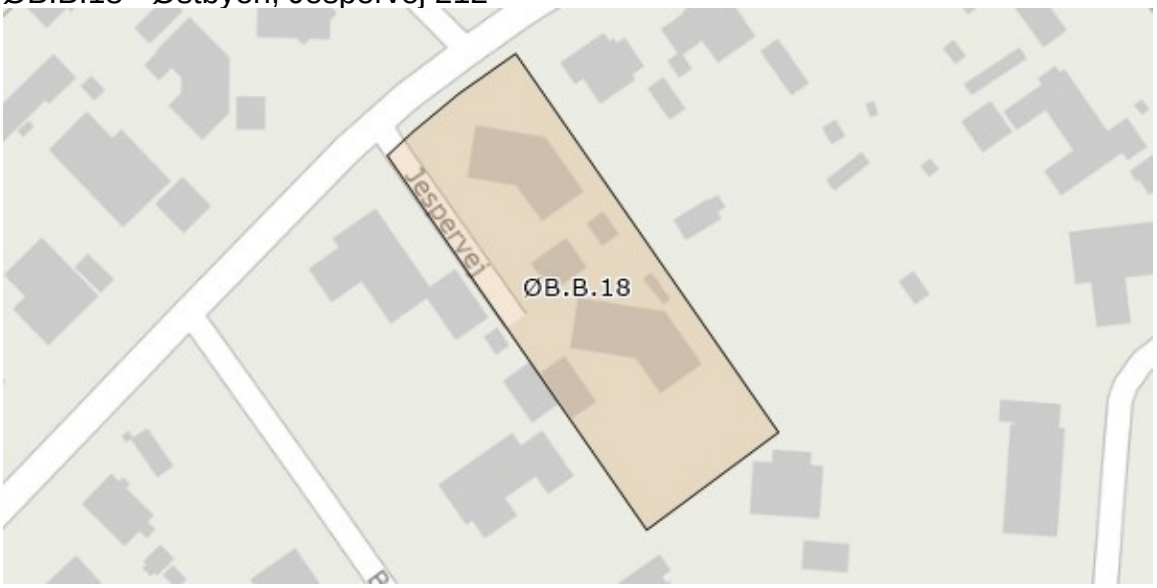
Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **4**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.B.18 - Østbyen, Jespervej 212



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

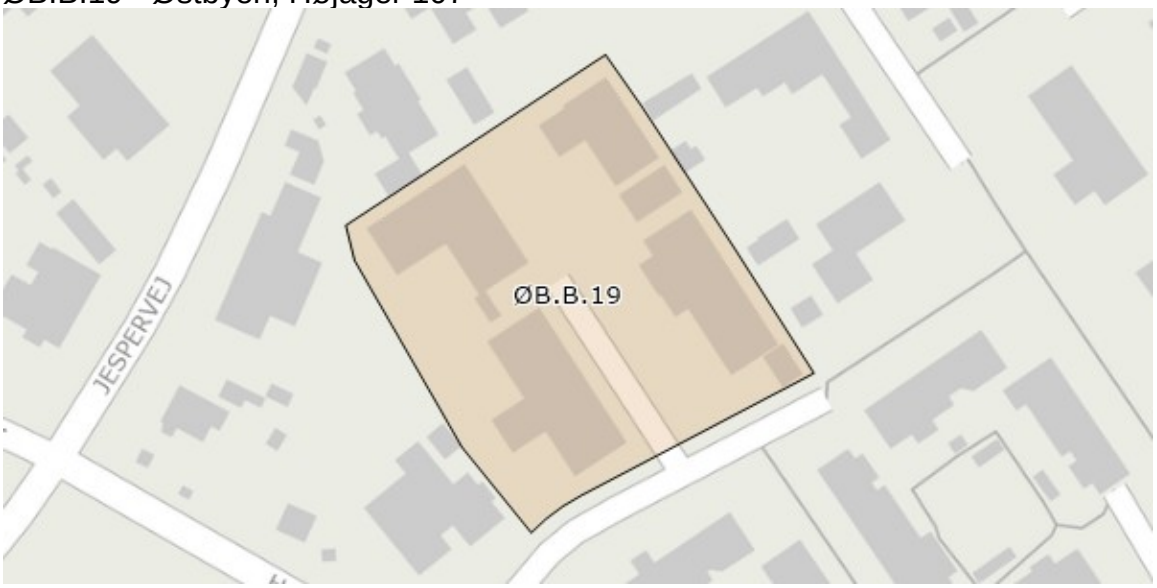
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser
Min. grundstørrelse 800 m2

ØB.B.19 - Østbyen, Højager 107



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser
Min. grundstørrelse 800 m2

ØB.B.2 - Østbyens villaområder



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser
Min. grundstørrelse 800 m2

ØB.B.20 - Østbyen, ved Skansevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **område til offentlige formål**, **daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

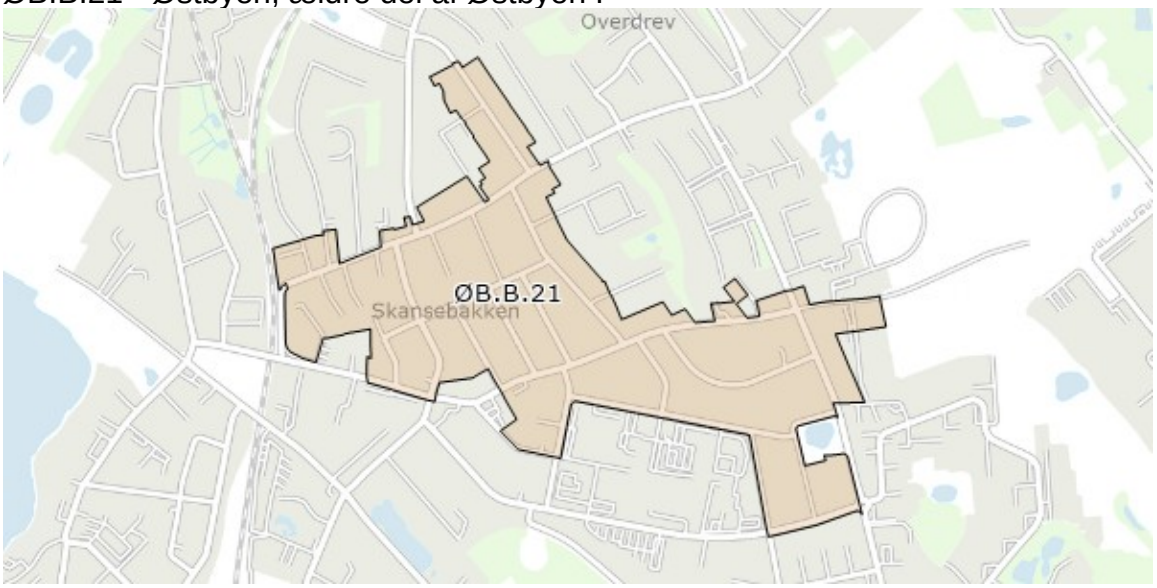
Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **300 m2**

Særlige bestemmelser

Min. grundstørrelse 300 m2

ØB.B.21 - Østbyen, ældre del af Østbyen I



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Bevaringsværdige bygninger og strukturer skal bevares. Ved byggesagsbehandling og lokalplanlægning skal der tages udgangspunkt i Bygningskultur Danmarks stilblade, der beskriver forskellige enfamiliehuse ud fra oprindelig byggeskik. Stilbladene beskriver typiske proportioner, materialevalg og detaljer, samt hvilke ændringer, der kan have negative konsekvenser for bygningstypens kvaliteter.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser

Minimumsgrundstørrelse 800 m2

ØB.B.22 - Østbyen, ældre del af Østbyen II



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

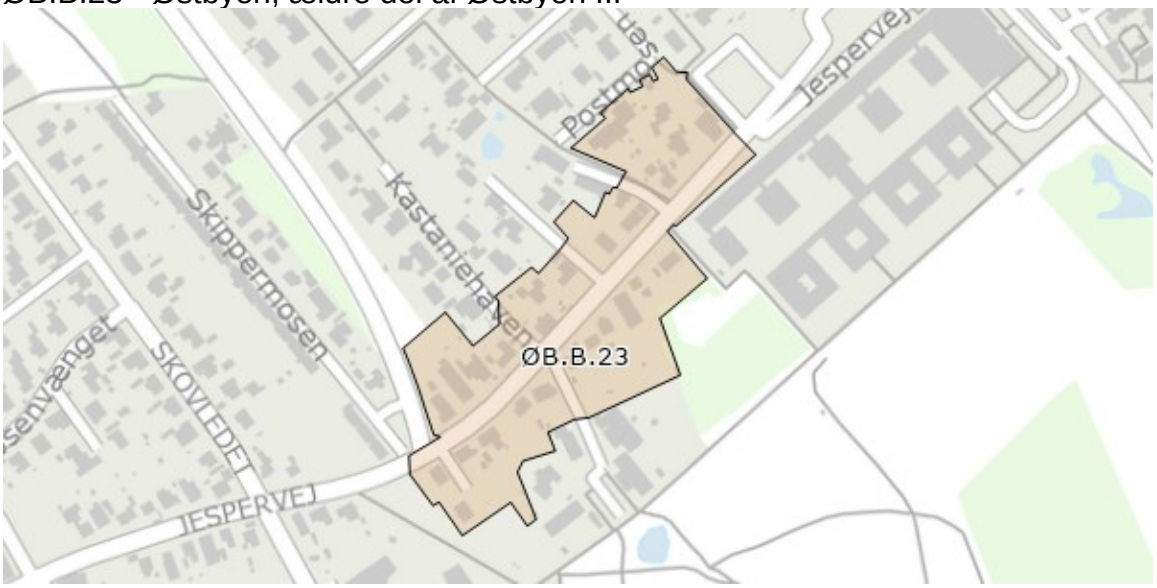
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**
Bevaringsværdige bygninger og strukturer skal bevares. Ved byggesagsbehandling og lokalplanlægning skal der tages udgangspunkt i Bygningskultur Danmarks stilblade, der beskriver forskellige enfamiliehuse ud fra oprindelig byggeskik. Stilbladene beskriver typiske proportioner, materialevalg og detaljer, samt hvilke ændringer, der kan have negative konsekvenser for bygningstypens kvaliteter.

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser
Minimums grundstørrelse 800 m2

ØB.B.23 - Østbyen, ældre del af Østbyen III



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Bevaringsværdige bygninger og strukturer skal bevares. Ved byggesagsbehandling og lokalplanlægning skal der tages udgangspunkt i Bygningskultur Danmarks stilblade, der beskriver forskellige enfamiliehuse ud fra oprindelig byggeskik. Stilbladene beskriver typiske proportioner, materialevalg og detaljer, samt hvilke ændringer, der kan have negative konsekvenser for bygningstypens kvaliteter.

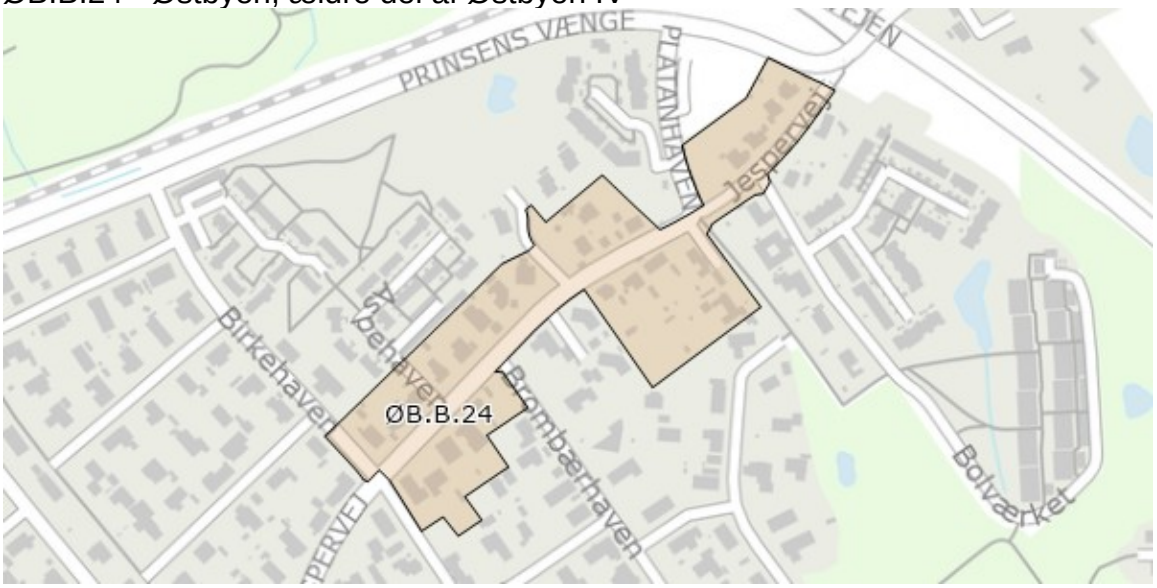
Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser

Minimumsgrundstørrelse 800 m2

ØB.B.24 - Østbyen, ældre del af Østbyen IV



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Bevaringsværdige bygninger og strukturer skal bevares. Ved byggesagsbehandling og lokalplanlægning skal der tages udgangspunkt i Bygningskultur Danmarks stilblade, der beskriver forskellige enfamiliehuse ud fra oprindelig byggeskik. Stilbladene beskriver typiske proportioner, materialevalg og detaljer, samt hvilke ændringer, der kan have negative konsekvenser for bygningstypens kvaliteter.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser

Minimumsgrundstørrelse 800 m2

ØB.B.25 - Østbyen, Ved Skovgærdet



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

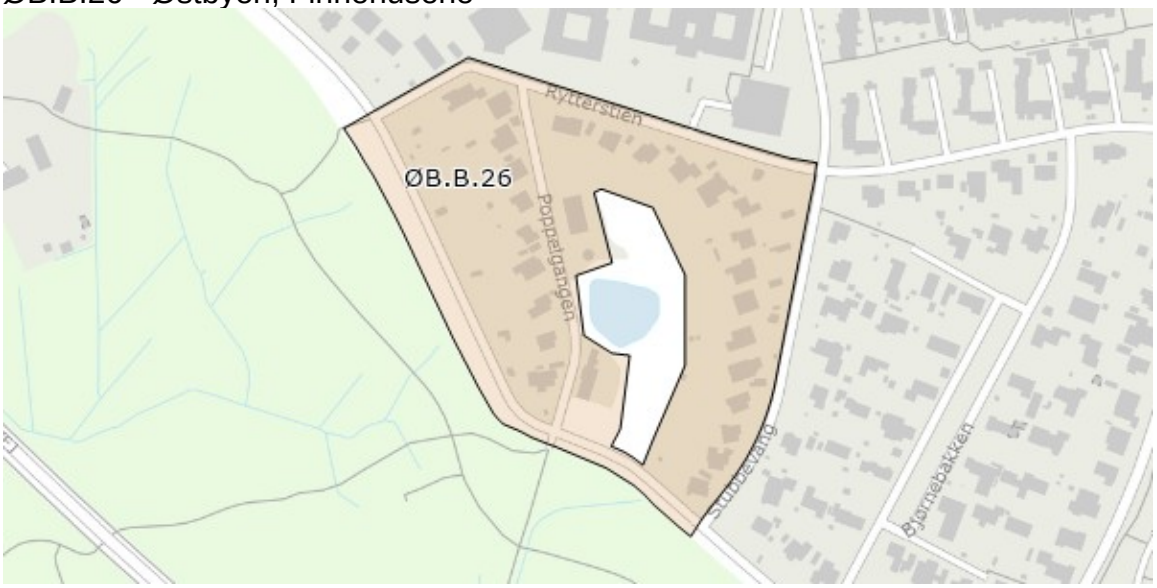
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**
Bevaringsværdige bygninger og strukturer skal bevares. Ved byggesagsbehandling og lokalplanlægning skal der tages udgangspunkt i Bygningskultur Danmarks stilblade, der beskriver forskellige enfamiliehuse ud fra oprindelig byggeskik. Stilbladene beskriver typiske proportioner, materialevalg og detaljer, samt hvilke ændringer, der kan have negative konsekvenser for bygningstypens kvaliteter.

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser
Min. grundstørrelse 800 m2

ØB.B.26 - Østbyen, Finnehusene



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Bevaringsværdige bygninger og strukturer skal bevares. Ved byggesagsbehandling og lokalplanlægning skal der tages udgangspunkt i Bygningskultur Danmarks stilblade, der beskriver forskellige enfamiliehuse ud fra oprindelig byggeskik. Stilbladene beskriver typiske proportioner, materialevalg og detaljer, samt hvilke ændringer, der kan have negative konsekvenser for bygningstypens kvaliteter.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser

Min. grundstørrelse 800 m2

ØB.B.27 - Østbyen, Bjørnebakken



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Minimum udstykningsstørrelse er **800 m2**

Særlige bestemmelser
Minimum grundstørrelse 800 m2

ØB.B.28 - Østbyen, Jespervej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

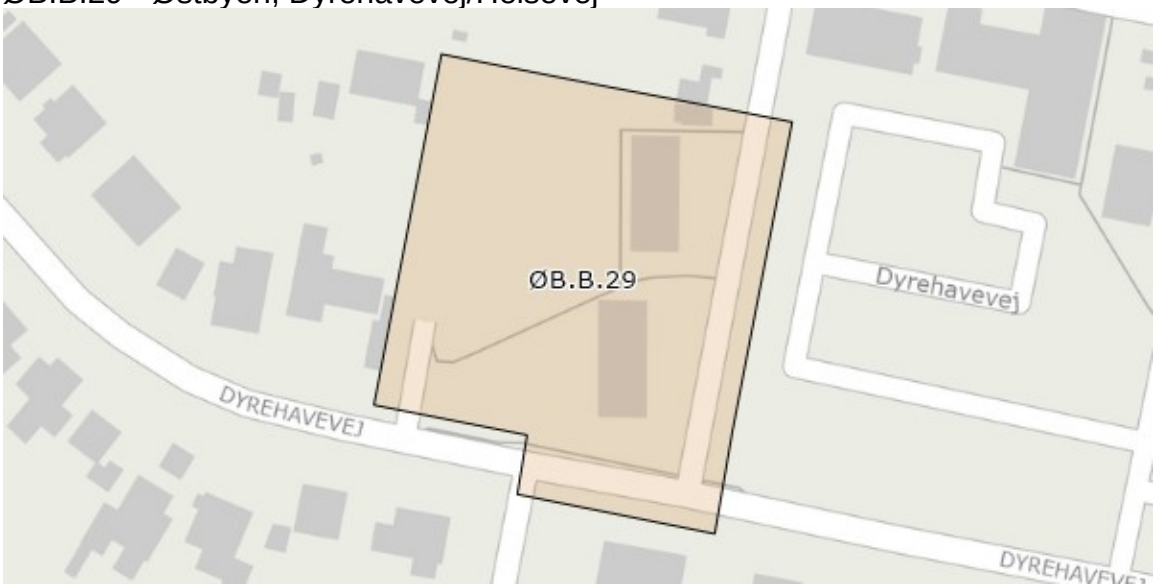
Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.B.29 - Østbyen, Dyrehavevej/Helsevej



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område. Parkeringsnormen er 1 parkeringsplads pr- bolig under 90 m² og 1,5 pr. bolig over 90 m²

ØB.B.3 - Østbyen, Granbakken



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.B.4 - Østbyen, Møllebakken



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.B.5 - Østbyen, Skippermosen



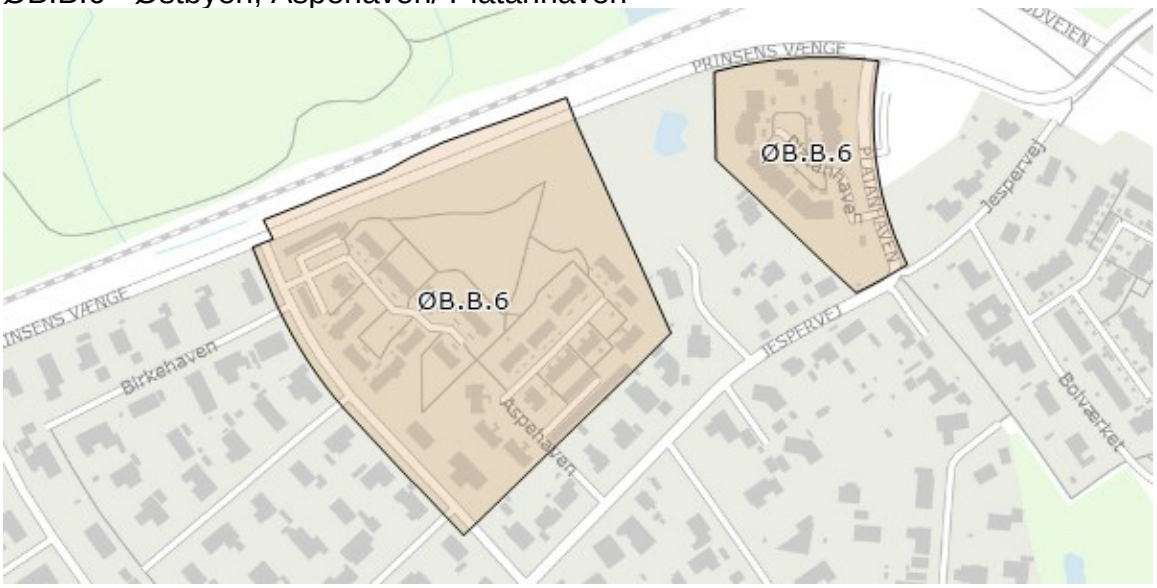
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.B.6 - Østbyen, Aspehaven/ Platanhaven



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.B.7 - Østbyen, Bolværket



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.B.8 - Østbyen ved Højager



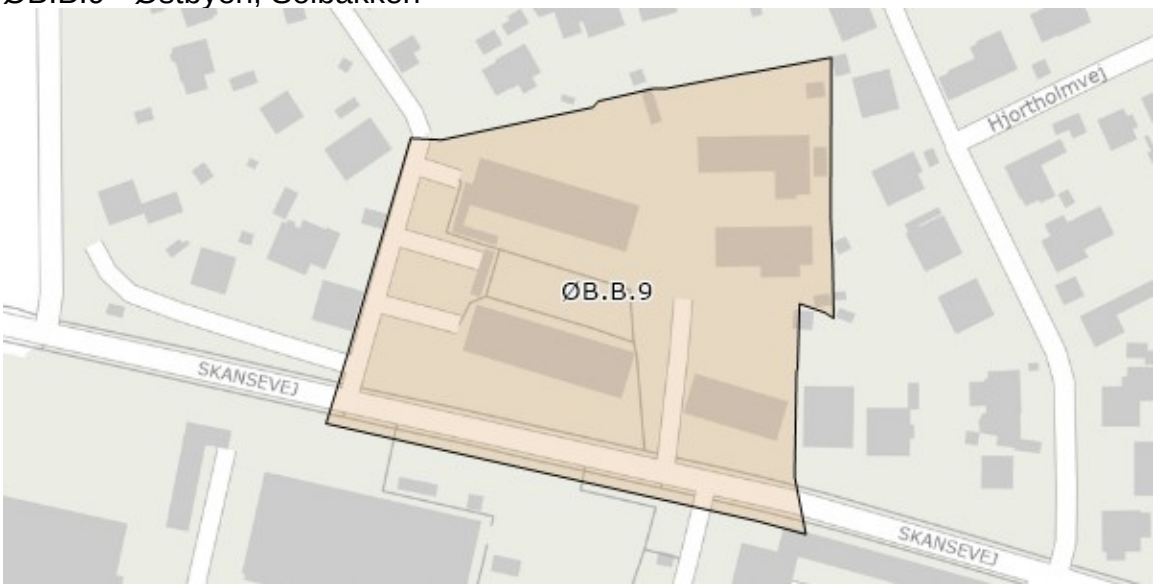
Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.B.9 - Østbyen, Solbakken



Anvendelse
Generel anvendelse er **boligområde**
Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.C.2 - Østbyen, bydelscenter ved Fredskovhellet



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bydelscenter**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Der resterer en ramme på 400 til dagligvarer og 500 til udvalgsvarer i bydelscenteret.
Maksimal butiksstørrelse er 2.000 m2 for dagligvarebutikker og 250 m2 for udvalgsvarebutikker.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

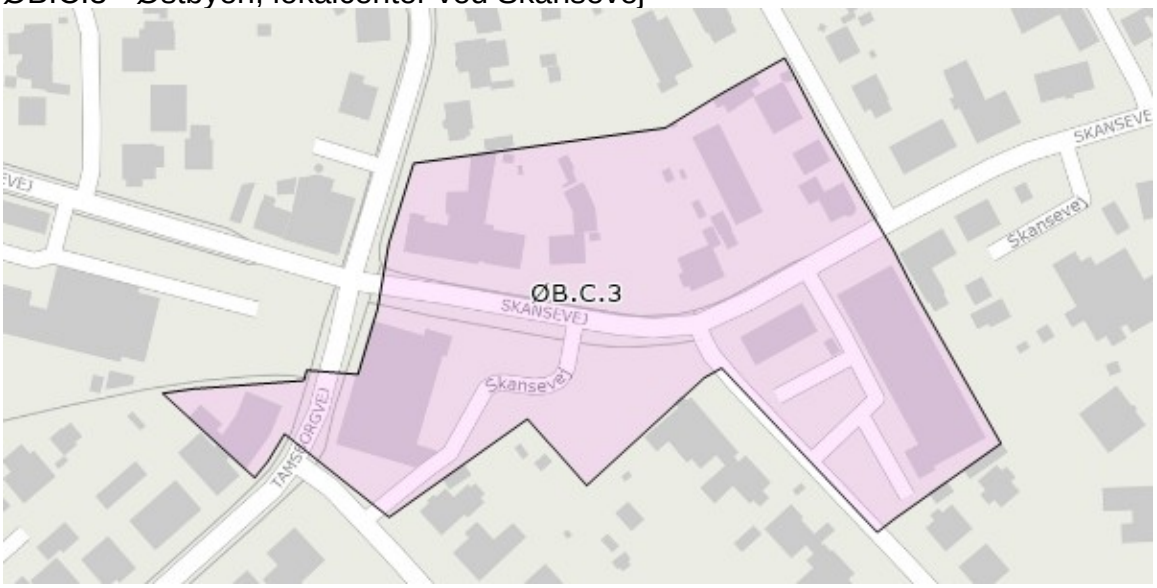
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.C.3 - Østbyen, lokalcenter ved Skansevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **lokalcenter**, **område til offentlige formål**

Der resterer en ramme på 700 m2 til dagligvarer i lokalcenteret.
Maksimal butiksstørrelse er 1.200 m2 for dagligvarebutikker.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

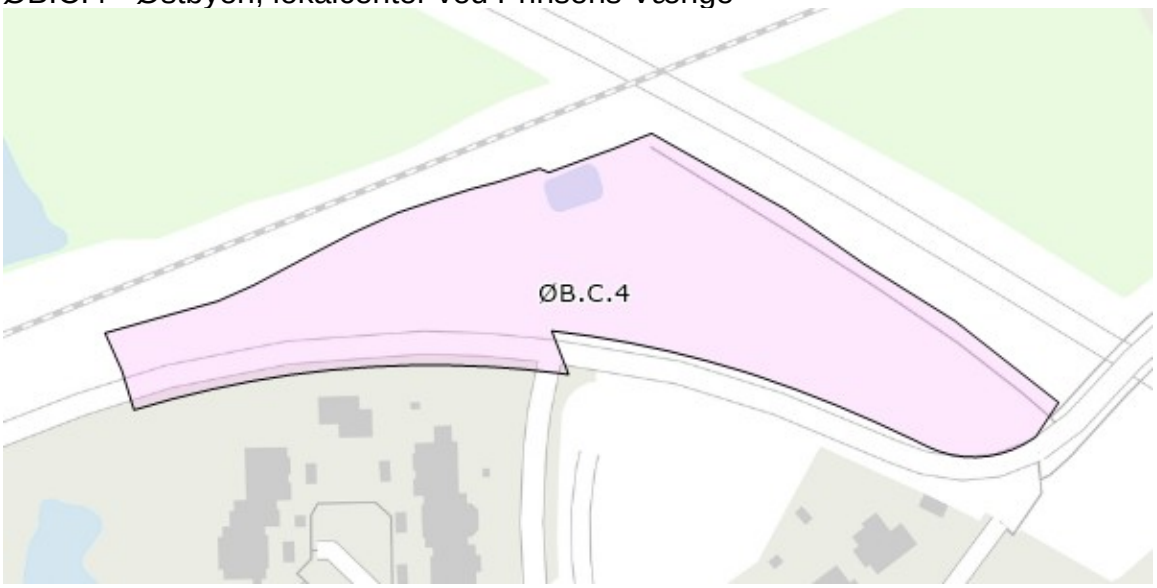
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.C.4 - Østbyen, lokalcenter ved Prinsens Vænge



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **lokalcenter**

Der resterer en ramme på 1.200 m2 til dagligvarer i lokalcenteret.
Maksimal butiksstørrelse er 1.200 m2 for dagligvarebutikker.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

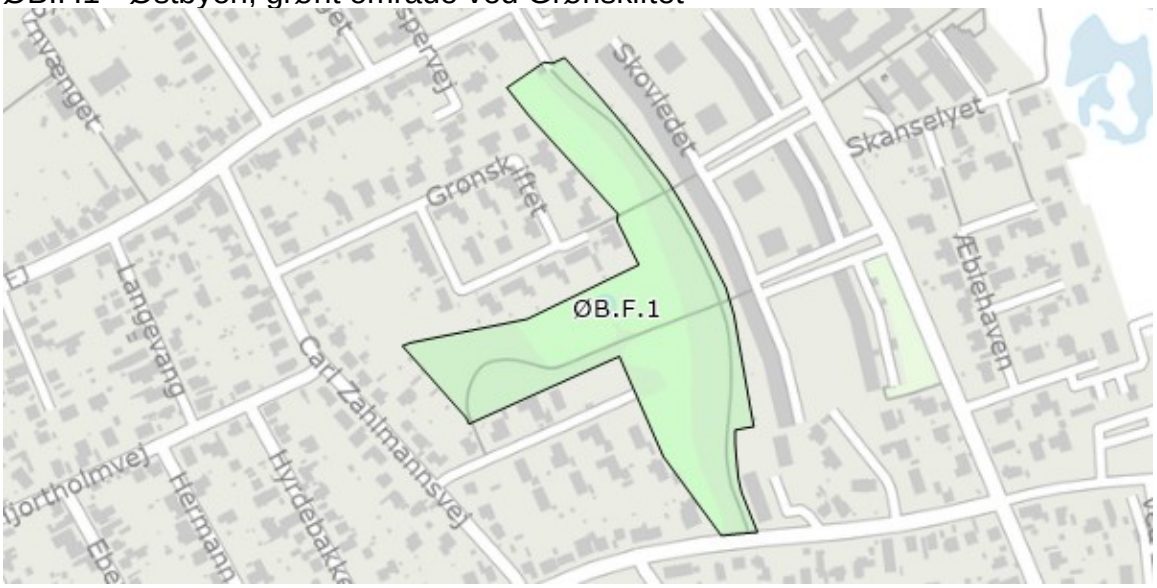
Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.F.1 - Østbyen, grønt område ved Grønskiftet



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må kun opføres de til områdets drift nødvendige bygninger

ØB.F.2 - Østbyen, grønt område syd for banen



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må kun opføres de til områdets drift nødvendige bygninger

ØB.F.3 - Østbyen, grønt område ved Lærkebakken



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

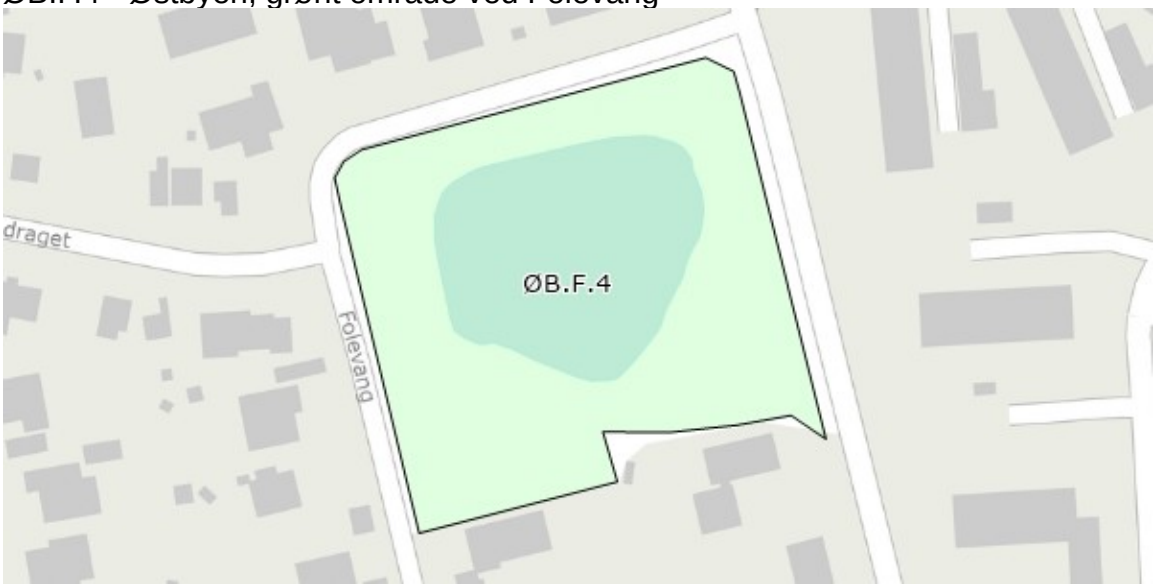
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området må ikke bebygges

ØB.F.4 - Østbyen, grønt område ved Folevang



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Området må ikke bebygges

ØB.F.5 - Østbyen, grønt område ved Poppelgangen



Anvendelse
Generel anvendelse er **rekreativt område**
Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må kun opføres de til områdets drift nødvendige bygninger

ØB.D.1 - Østbyen, Kulsvierskolen



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed
Maksimal højde er **10,5 m**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.D.2 - Østbyen, Skansekirkegården



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må kun opføres de til områdets drift nødvendige bygninger

ØB.D.3 - Østbyen, Præstevang Kirke



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

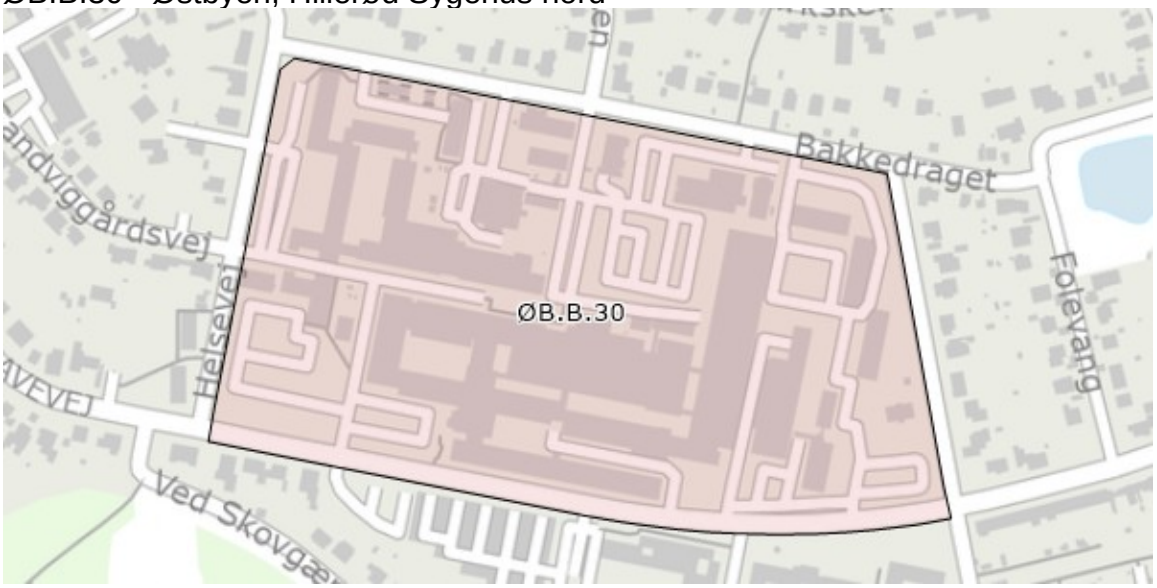
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

ØB.B.30 - Østbyen, Hillerød Sygehus nord



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **byomdannelsesområde**, **sundhedsinstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Byomdannelsesområdet kan ved sygehusfunktionernes ophør anvendes til boliger i form af tæt-lave boliger og etageboliger. Der kan etableres kontor- og serviceerhverv, liberalt erhverv, offentlige institutioner, grønne områder og byfunktioner, samt erhverv, fx højteknologiske virksomheder, der er forenelige med boliger.

Da området ikke ligger i stationsnært kerneområde, skal der, såfremt at der etableres kontorer eller andre byfunktioner af intensiv karakter, redegøres for hvordan supplerende virkemidler sikrer trafikale effekter svarende til i det stationsnære kerneområde

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **105%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **6**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

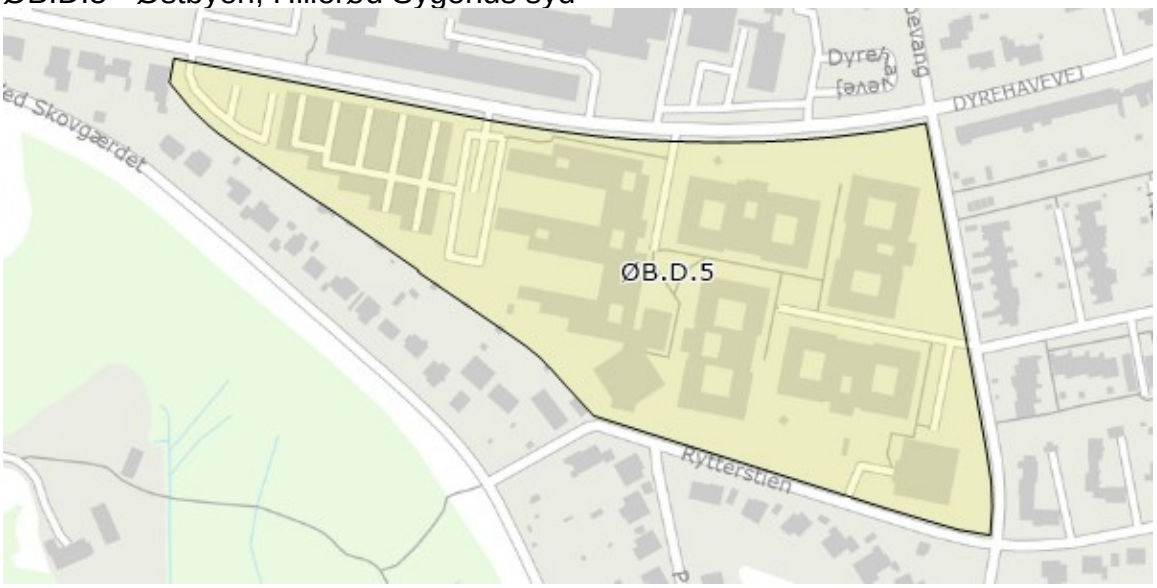
Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

ØB.D.5 - Østbyen, Hillerød Sygehus syd



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **sundhedsinstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

ØB.D.6 - Østbyen, Den Nordiske Lejrskole



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**, **uddannelsesinstitutioner**

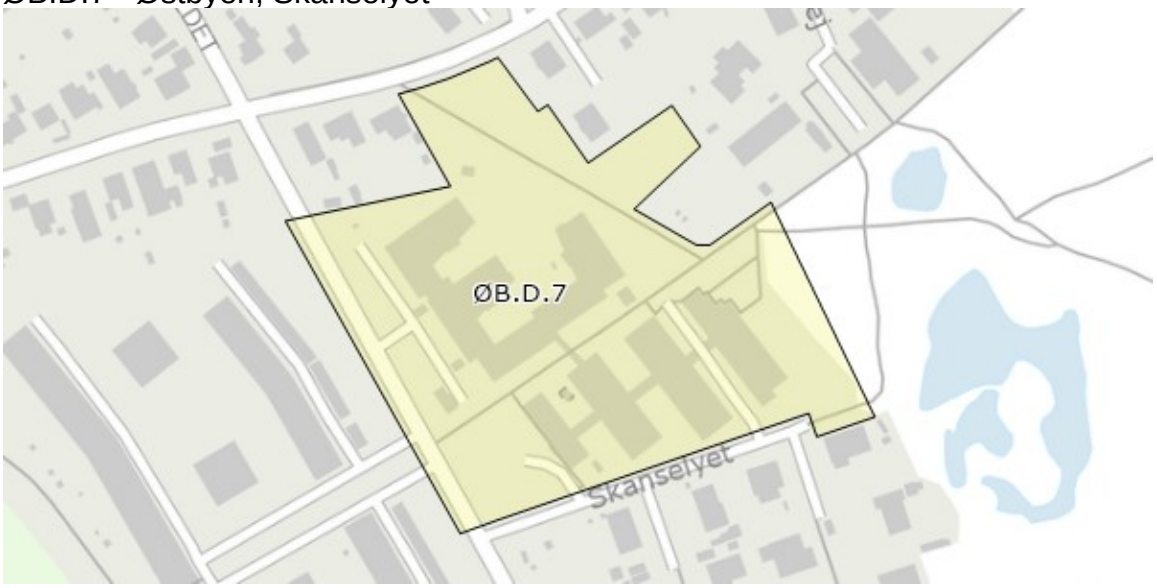
Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **1,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Det ikke bebyggede areal skal henligge som naturområde

ØB.D.7 - Østbyen, Skanselyet



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **døgninstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.D.8 - Østbyen ved Skovleddet



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **daginstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimale etageareal er **500 m2**, beregnet for området som helhed
Maksimale antal etager er **2**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ØB.D.9 - Østbyen, Planetstien



Anvendelse
Generel anvendelse er **område til offentlige formål**
Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **døgninstitutioner**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **3,5**

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Stationsnært område

ØB.T.1 - Østbyen, tekniske anlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**, **solenergianlæg**, **regnvands- og klimaanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

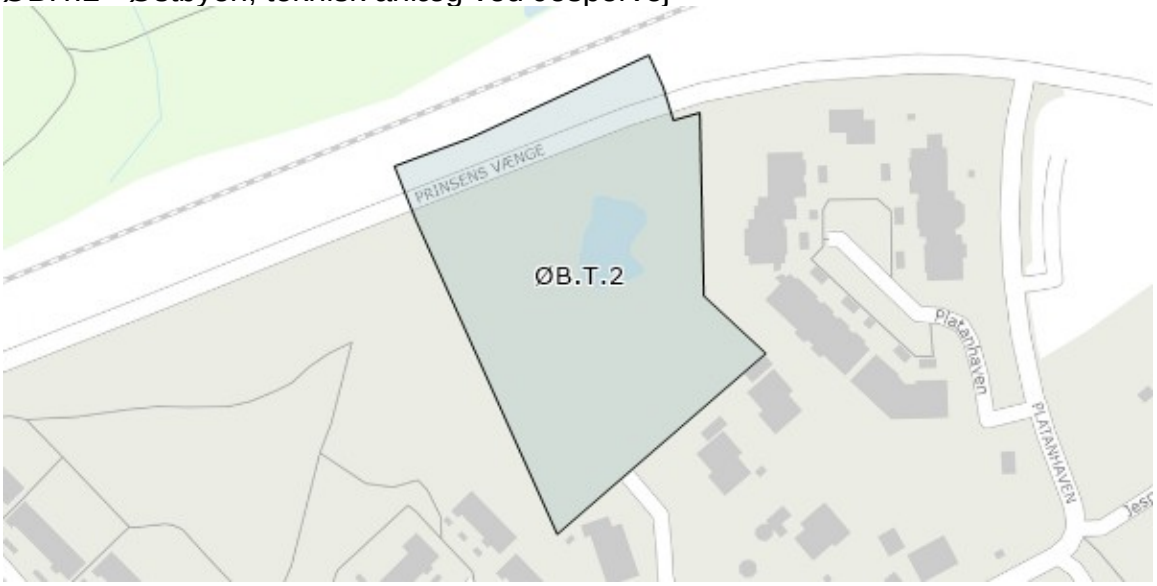
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der må kun opføres de til områdets drift nødvendige bygninger og anlæg samt støjvold mod Istedrødvejen

ØB.T.2 - Østbyen, teknisk anlæg ved Jespervej



Anvendelse
Generel anvendelse er **teknisk anlæg**
Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**, **regnvands- og klimaanlæg**

Zonestatus
Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Der må kun opføres de til områdets drift nødvendige bygninger og anlæg

ØB.T.3 - Østbyen, lokalbanestation



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der må, udover læskure, ikke opføres bebyggelse. Der må etableres spor og perroner og dertilhørende anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Miljøvurdering

Kommuneplan 2021 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer, idet planen fastlægger rammerne for den fremtidige arealanvendelse og udlægger areal til anlæg, der er omfattet af bilag 2 til loven. På baggrund af screening af kommuneplanforslagets indhold er det vurderet, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

Miljøvurdering - rapport

I lov om miljøvurdering er det fastlagt, at der skal foretages en miljøvurdering af planer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, og som forventes at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet. Hillerød Kommune har vurderet, at Kommuneplan 2021 kan få væsentlig indflydelse på miljøet, og der er derfor udarbejdet en miljøvurdering i form af denne miljørapport. Miljørapporten beskriver, hvordan Kommuneplan 2021 påvirker miljøet inden for følgende miljøforhold; Trafik, parkering, grundvand, spildevand, oversvømmelse, landskab samt detailhandel.

Screening og afgrænsning

Der er gennemført en screening af forslag til Kommuneplan 2021 i henhold til lov om miljøvurdering. På baggrund af screeningen er det vurderet, at de nye arealudlæg kan have væsentlig indflydelse på miljøet, og at der derfor skal gennemføres en miljøvurdering af forslag til Kommuneplan 2021 for Hillerød Kommune.

Se screening og afgrænsning af forslag til Kommuneplan 2021 her

Med udgangspunkt i screeningen udvælges de parametre som skal indgå i miljørapporten, hvor fokus er på de væsentligste konsekvenser af den planlagte ændrede anvendelse af nye arealudlæg, sammenholdt med den nuværende anvendelse af arealerne - afgræsningen.

Resultatet af afgræsningen er, at følgende parametre indgår i miljøvurderingen:

1. Trafik og parkering: Der udlægges arealer til nye formål, der kan generere mere trafik i områderne. Der foretages en vurdering af konsekvenserne i forhold fremkommelighed. Derudover vurderes også på konsekvenserne af ny parkeringsnorm.
2. Spildevand: Der foretages vurderinger af, hvordan spildevand fra nye arealudlæg kan håndteres.
3. Grundvand: Der udarbejdes grundvandsredegørelser for områder, der udlægges til potentielt grundvandstruende aktiviteter efter reglerne i ’Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægningen inden for OSD og indvindingsoplande’. Grundvandsredegørelserne vil indgå i miljøvurderingen.

Indkaldelse af bemærkninger til afgrænsningen

Forud for udarbejdelsen af miljøvurderingen har afgrænsningen været i høring hos berørte myndigheder (nabokommuner, statslige myndigheder, Museum Nordsjælland, Vejdirektoratet og interne myndigheder i Hillerød Kommune med et specifikt miljøansvar) fra den 9. april 2021 til den 23. april 2021 med henblik på at få tilkendegivelse af, om der er behov for at inddrage yderligere parametre i vurderingen. Efter høring har Hillerød Kommune i øvrigt vurderet, at miljøvurderingen også bør forholde sig til oversvømmelse, landskabelige konsekvenser samt kommuneplanens indflydelse på detailhandelsstrukturen som følge af udlæg af et aflastningsområde. Der er derfor indarbejdet afsnit om disse forhold.

Ikke-teknisk resumé

Kommuneplan 2021 fastlægger arealanvendelsen i Hillerød Kommune. I miljøvurderingen fokuseres på de miljømæssige konsekvenser af de væsentligste ændringer af den nuværende arealanvendelse, som den fremgår af Kommuneplan 2017.

Hillerød Kommune foretager 6 væsentlige rammeændringer:

1. Der udlægges et aflastningsområde i erhvervstrekanten
2. Ændrede anvendelsesmuligheder for det 'gamle' hospital
3. Del af Favrholm udlægges til 'stadionkvarter' med flere anvendelsesmuligheder
4. Der gives mulighed for detailhandel i rammeområde FH.C.2 syd for Favrholm Station
5. Der gives mulighed for detailhandel og benzinstation ved Store Lyngby
6. Brødeskov St. flyttes ind i Nørre Herlev

Derudover foretages væsentlige ændringer i kommuneplanens retningslinjer, vedrørende følgende forhold:

1. Klimatilpasning
2. Grønt Danmarkskort
3. Lavbundsarealer
4. Støjreducerende tiltag (herunder støjvolde)
5. Parkeringsnorm.

Trafik og parkering

Der foretages ændringer i kommuneplanens rammeområder, der vil ændre trafikbilledet lokalt. Ingen af de omfattede rammeændringer vurderes at have væsentlige trafikale konsekvenser. Stadionkvarteret i Favrholm vil generere en relativt stor trafikmængde, som vurderes at kunne håndteres på Overdrevsvejen, men som skal vurderes nærmere i den senere helhedsplanlægning og lokalplanlægning. Aflastningsområdet ved erhvervstrekanten vil også generere en stor trafikmængde, som vurderes at kunne håndteres grundet nærheden til Hillerødmotorvejens forlængelse samt Herredsvejen.

Der foretages derudover en tilpasning af kommunes parkeringsnorm. Parkeringsnormen er fastsat på baggrund af parkeringstællinger i 11 boligområder i Hillerød. Med forslag til ny parkeringsnorm, tager kommunens parkeringskrav udgangspunkt i det faktuelle observerede parkeringsbehov i Hillerød, og der forventes derfor en bedre overensstemmelse mellem parkeringsbehovet og antallet af etablerede parkeringspladser i fremtidig byudvikling. For øvrige anvendelser end bolig justeres parkeringsnormen, så der stilles krav om flere parkeringspladser i bymidten. Dette kan bidrage til at afhjælpe nuværende problemstillinger med mangel på p-pladser i bymidten.

Spildevand

Der er ledig kapacitet på rensningsanlæggene, der skal håndtere spildevand fra de udlagte områder. Både udledningen Skævinge renseanlæg og HCR Syd er mindre end det, der er beskrevet i anlæggenes udledningstilladelser. Da det alene er spildevand der tilsluttes, vil udledningen fra renseanlæggene stadig kunne ske inden for de eksisterende rammer og den allerede fastsatte miljøpåvirkning. Der forventes derfor ingen negative konsekvenser for vandmiljøet eller Natura 2000.

Grundvand

Planlægning for en benzinstation ved Store Lyngby er den eneste af de seks nye eller ændrede arealudlæg i kommuneplanen, som vurderes at kunne udgøre en potentiel fare for forurening af grundvandet. Da en del af arealudlægget sker i et område med særlige drikkevandsinteresser, og hele arealudlægget ligger i et indvindingsopland til en almen vandforsyning, er der i forbindelse med arealudlægget redegjort for, hvordan grundvandet beskyttes i forhold til de planlagte aktiviteter. Det fremgår af vurderingen, at indretning og drift af en benzintank vil ske på en måde, så der ikke er væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Oversvømmelser

Der indarbejdes en ny udpegning af oversvømmelsesområder. Der må ikke bygges indenfor udpegningen, medmindre der er en plan for håndtering af overfladevand ved ekstremregnhændelser. Med udpegningen forbedres mulighederne for håndtering af overfladevand i byudviklingen sammenholdt med 0-scenariet.

Detailhandelsforsyning

Der udlægges et aflastningsområde i erhvervstrekanten i Hillerød Vest, der giver mulighed for at etablere op til 82.000 m^2 udvalgsvarebutikker. Institut for Centerplanlægning (ICP) har vurderet, at det vil have en positiv effekt på kommunens samlede handelsbalance, som angiver forholdet mellem omsætningen i butikkerne og forbruget i et område, men at der dog vil være et mindre tab af udvalgsvareomsætningen i den centrale del af bymidten på ca. 25 mio. kr. årligt, svarende til ca. 2,5% af omsætningen i 0-scenariet uden et aflastningsområde.

For ikke at påvirke bymidten negativt, og sikre at den fortsat fremstår som et levende og varieret handelscentrum, fastlægger Hillerød Kommune en række forudsætninger for etableringen, herunder krav til mindste butiksstørrelser og butikstyper, forbud mod overdækning af arealer mellem butikker samt en rækkefølgeplanlægning som skal sikre, at udbygningen sker inde fra bymidten og ud. Indledningsvist kan udbygning kun ske på Herredscentrets tomme matrikler. Først når de tomme matrikler er udnyttet, og efter at Slangerupgade og Frejasvej er udnyttet, kan der i den senere planlægning udlægges yderligere arealer ved Rønbjerg Alle til aflastningsområde.

Landskab

I kommuneplanen foretages en udpegning af arealer egnet til støjreducerende tiltag herunder støjvolde. Arealet omfatter ikke bevaringsværdige landskaber eller andre arealer med væsentlige landskabelige, kulturhistoriske eller geologiske interesser samt naturmæssige interesser som fx områder beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Da etablering af støjvolde kun tillades, hvor Hillerød Kommune finder det foreneligt med landskabelige interesser, og hvor der ikke vurderes at være mere egnede tiltag som fx støjskærme eller støjsvag asfalt mv. vurderes udpegningen i kommuneplanen ikke at påvirke landskabet væsentligt.

Samlet vurdering

Kommuneplanen vurderes samlet set ikke at få negativ indflydelse på miljøet. Der vurderes ikke at være væsentlige miljøkonflikter forbundet med hverken ændrede kommuneplanrammer eller retningslinjer. Bl.a. vil grundvandet ikke påvirkes negativt, spildevand fra byudviklingen kan håndteres, og de trafikmæssige konsekvenser forventes at kunne håndteres evt. med afværgeforanstaltninger, som præciseres nærmere i den senere

planlægning for områderne. Udlægget af et aflastningsområde forventes at påvirke omsætningen i bymidten, men med afværgeforanstaltninger i form af bl.a. krav til butiksstørrelser og en rækkefølgeplanlægning, der sikrer, at der bygges indefra og ud, forventer Hillerød Kommune, at omsætningsfaldet i den centrale del af Hillerød bymidte kan begrænses til ca. 2,5%, imens handelsbalancen for Hillerød by og Hillerød Kommune som helhed påvirkes positivt. Kommuneplanen indeholder også afværgeforanstaltninger som sikrer, at støjvolde ikke vil påvirke landskabet væsentligt, og ej heller vil påvirke grundvandet, bl.a. ved krav om anvendelse af ren jord.

Beskrivelse af indhold



Nye arealudlæg

- Aflastningsområde
- Hestehaven
- Hospitalet
- Nørre Herlev Station
- St. Lyngby
- Stadionkvarteret

Kommunegrænse

- Kommunegrænse

Kommuneplan 2021 fastlægger arealanvendelsen i Hillerød Kommune. I miljøvurderingen fokuseres på de miljømæssige konsekvenser af de væsentligste ændringer af den nuværende arealanvendelse, som den fremgår af Kommuneplan 2017.

Hillerød Kommune foretager 6 væsentlige rammeændringer:

1. Der udlægges et aflastningsområde i erhvervstrekanten
2. Ændrede anvendelsesmuligheder for det 'gamle' hospital

3. Del af Favrholm udlægges til 'stadionkvarter' med flere anvendelsesmuligheder
4. Der gives mulighed for detailhandel i rammeområde FH.C.2 syd for Favrholm Station
5. Der gives mulighed for detailhandel og benzinstation ved Store Lyngby
6. Brødeskov St. flyttes ind i Nørre Herlev

Derudover foretages væsentlige ændringer i kommuneplanens retningslinjer, vedrørende følgende forhold:

1. Klimatilpasning
2. Grønt Danmarkskort
3. Lavbundarealer
4. Støjvolde
5. Parkeringsnorm

1. Udlæg af aflastningsområde i erhvervstrekanten
Den østlige del af erhvervstrekanten (kommuneplanamme EO.E.5, øst for Rønbjerg Allé), samt del af Herredscentret (kommuneplanramme EO.E.11) udlægges til aflastningsområde. I et aflastningsområde kan der planlægges for store udvalgsvarebutikker, som der ikke er plads til i bymidterne. Aflastningsområdet udlægges i overensstemmelse med landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet, og der gives mulighed for ca. 20.000 m2 enkeltstående store udvalgsvarebutikker og en større butik på 20.000 til 40.000 m2. De to rammeområder er i dag udlagt til hhv. erhvervsområde og erhvervsområde med mulighed for butikker til særligt pladskrævende varer.

2. Ændrede anvendelsesmuligheder for det 'gamle' hospital
Kommuneplanrammen for Nordsjælland Hospital Hillerød ændres fra udelukkende offentlige formål til blandet bolig og erhverv med både mulighed for offentlige formål, boliger og erhverv i miljøklasse 1-2. Ændringen skal give mulighed for at udnytte arealet til nye formål, når hospitalet rykker til Nyt Hospital Nordsjælland i Favrholm.

3. Del af Favrholm udlægges til 'stadionkvarter' med flere anvendelsesmuligheder
En del af Favrholm udlægges til blandet bolig og erhverv i FH.B.2 Favrholm, Stadionkvarter, hvor der vil være mulighed for idrætsfaciliteter stadion, boliger, offentlige formål, erhverv (miljøklasse 1 til 4) og bydelscenter med mulighed for udvalgsvarebutikker og 1-2 dagligvarebutikker. Arealet har et størrelse på over 70 ha og omfatter kommuneplanrammerne FH.E.4, FH.B.2 og FH.D.6, der i dag er udlagt til hhv. erhvervsområde (miljøklasse 1-4), boligområde og offentlige formål i form af idrætsanlæg. Detailhandelsmulighed tages til gengæld ud af stationsområdet i FH.C.1 og FH.E.3, og der udlægges lokalcenter i FH.C.2. Der er igangsat udarbejdelse af masterplan for Stadionkvarteret, og der forventes udarbejdet nærmere planlægning for området i kommuneplanens planperiode.

4. Der gives mulighed for detailhandel i rammeområde FH.C.2 syd for Favrholm Station
Der er i dag mulighed for detailhandel i erhvervsområdet i kommuneplanramme FH.E.3 nord for overdrevsvejen i Favrholm, da der er mulighed for et lokalcenter med en ramme på 1.200 m2 til detailhandel. Detailhandelsmuligheden flyttes til kommuneplanramme FH.C.2.

5. Der gives mulighed for detailhandel og benzinstation ved Store Lyngby
Kommuneplanrammen SL.B.5 er i dag udlagt til boligområde (åben-lav). Der gives nu mulighed for detailhandel samt en benzinstation.

6. Brødeskov St. flyttes ind i Nørre Herlev
Der gives mulighed for, at den eksisterende Brødeskov St. kan flyttes til Nørre Herlev på den vestlige side af Lyngevej.

7. Retningslinjer for klimatilpasning
Der indarbejdes en ny udpegning i overensstemmelse med den ændrede planlov, så der som udgangspunkt ikke længere kan bygges i "Oversvømmelsesområder", som er de områder, hvor der forventes at stå vand på terræn ved en 100-års hændelse.

8. Retningslinjer for Grønt Danmarkskort
Grønt Danmarkskort er et nyt emne i kommuneplanen, men er en sammenfatning af retningslinjerne for natur ,som var en del af Kommuneplan 2017. Udpegningers afgrænsning justeres, men det samlede areal vil være det samme (plus/minus 1 procent). Det nye vil hovedsageligt være, at udpegningerne mindskes langs Havelse å på eksisterende landbrugsarealer. Til gengæld udpeges nogle planlagte skovrejsningsområder, lavbundsarealer samt arealer som kan være spredningskorridorer for løgfrø.

9. Retningslinjer for lavbundsarealer
På baggrund af en analyse af terræn, jordbund og vandstuvning ved ekstremregnhændelser udpeges et større areal (19 mod tidligere 12 km2), hvor der ikke bør bebygges, så det kan bruges til vådområdeprojekter.

10. Retningslinjer for støjvolde
Langs Hillerødmotorvejens forlængelse og Amtsvejen udpeges et areal, hvor Hillerød Kommune vil se positivt på etablering af støjskærmende foranstaltninger omkring enkeltejendomme. Der er i det udpegede areal ikke væsentlige landskabelige, kulturhistoriske, geologiske eller naturmæssige interesser.

11. Retningslinjer for parkeringsnorm
Der er udarbejdet en ny parkeringsnorm på baggrund af en række parkeringstællinger. Dette vil sikre, at parkeringsnormen modsvarer det reelle parkeringsbehov og skal bidrage til at sikre en god balance mellem et tilstrækkelig antal parkeringspladser og en god arealudnyttelse.

0-alternativet

0-alternativet er dét scenarie, hvor der ikke foretages de nævnte ændringer i kommuneplanen. Her vil den byudvikling, som rammeændringerne giver mulighed for, ikke kunne gennemføres, og retningslinjeændringerne foretages ikke. 0-alternativet svarer derfor til de nuværende kommuneplanrammer.

Miljørapporten refererer løbende til 0-alternativet som referenceramme for at kunne sammenligne konsekvenserne af at vedtage kommuneplanen med de foreslåede ændringer fra Kommuneplan 2017 med ikke at gøre det. Der er ikke sammenlignet med andre alternativer.

Vurdering af miljøkonsekvenser

I dette afsnit beskrives de miljøkonsekvenser, der forventes som følge af nye arealudlæg i Kommuneplan 2021 sammenholdt med Kommuneplan 2017, samt de ændrede retningslinjer.

5.1 Trafik

Aflastningsområdet i erhvervstrekanten: En del af området (rammeområde EO.E.11) er i Kommuneplan 2017 udlagt som område til særligt pladskrævende varer. Det betyder, at der i området kun kan planlægges for butikker, der alene forhandler pladskrævende varegrupper som fx motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler mv. Dette udgør 0-scenariet. Aflastningsområdet er allerede delvist lokalplanlagt og indeholder i dag store udvalgsvarebutikker, der tiltrækker kunder fra et stort opland. Det rummer samtidig en del ubebyggede arealer.

I Kommuneplan 2021 udlægges området som aflastningsområde. Det betyder en ændring af de varegrupper, der kan forhandles i området. Ved udlægget til udvalgsvarehandel, vil der nu også åbnes op for butikker, der har en størrelse, der gør, at de ikke egner sig til en placering i bymidten, men som ikke alene forhandler varer omfattet af planlovens definition af pladskrævende varegrupper. Der vil dermed åbnes op for forhandlere af fx køkkener, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, cykler, elektronik, autoudstyr mv. Der vil være krav om, at det er butikker på over 2.000 m2, som er en butiksstørrelse, der ikke egner sig til placering i bymidten.

Hillerød Kommune vurderer, at dette ikke vil have en væsentlig trafikpåvirkning i området. Store udvalgsvarebutikker og butikker der forhandler pladskrævende varegrupper (0-scenariet) vurderes at have et ensartet trafikmønster, både hvad angår varetilkørsel og besøgende/kunder. Fælles for de to butikstyper er, at der er tale om relativt store butikker, der derfor ofte får tilkørt varer, og at de fleste kunder kommer i bil og ofte med trailer.

En anden ændring der foretages er, at den østlige del af rammeområde EO.E.5 inddrages i området udlagt til større udvalgsvarebutikker. Det samlede areal til butikker bliver derved ca. 10 ha større end i dag. Nye større butikker vil som udgangspunkt generere mere trafik, særligt biltrafik i form af kunder og ansatte, der skal til områderne. Derfor må det forventes, at ændringen af områdets anvendelse fra erhverv til detailhandel vil øge trafikbelastningen i området sammenholdt med 0-scenariet.

Erhvervsstyrelsen har i 2018 foretaget en miljøvurdering af landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet, hvori der bl.a. foretages trafikale vurderinger. Heri konkluderes det, at der i de fem aflastningsområder må forventes yderligere mellem 8.000 og 16.000 bilture i døgnet, men at tallet i praksis må forventes lavere, da nogle trafikanter vil besøge flere butikker/funktioner på samme tur, og omdannelsen i øvrigt vil medføre et vist bortfald af ture til de nuværende funktioner. Det konkluderes endvidere, at aflastningsområdernes placering nær overordnede trafikveje muliggør en betjening, hvor risikoen for nabogener er begrænsede. Hillerød Kommune er enige i denne betragtning og vurderer, at det er muligt at håndtere trafikken på både Hillerødmotorvejens forlængelse samt på Herredsvejen.

Nærmere trafikale vurderinger vil skulle foretages i den senere lokalplanlægning, hvor den eksakte vejadgang til området fastlægges. Her vil også vurderes behov for afværgeforanstaltninger som krydsombygninger mv.

Det 'gamle' hospital: Den ændrede anvendelseskategori med nye muligheder for fx boliger og erhverv kan medføre et anderledes besøgsmønster med nye flows og spidsbelastninger over dagen og ugen sammenholdt med 0-scenariet, hvor området er udlagt til offentlige formål og anvendes som hospital. Den endelige anvendelse af området kendes dog ikke på nuværende tidspunkt, og mere konkrete vurderinger af de ændrede trafikmønstre vil derfor laves i en senere mere detaljeret planlægning for området.

Stadionkvarteret: Trafikken til Stadionkvarteret skal betjenes fra Overdrevsvejen, som vurderes at kunne håndtere den mertrafik, som byudviklingen genererer. Den eksakte trafikmængde kendes dog ikke endnu, men vil afgøres i forbindelse med den senere planlægning i form af masterplan og lokalplan(er), hvor det fastlægges, hvor mange boliger der kan etableres, kapaciteten på det kommende stadion mv.. Ud fra dette er det muligt at estimere forventede turrater, sammenholdt med 0-scenariet som er erhvervsområde (miljøklasse 1-4), boligområde og offentlige formål i form af idrætsanlæg samt detailhandel. Uanset den forventede trafikmængde vurderes den kapacitetsgivende dimension dog ikke at være selve Overdrevsvejen, men i højere grad krydsene på Overdrevsvejen. Det vil i den senere planlægning vurderes, om der er behov for ombygning eller nye kryds mv.

Detailhandel i rammeområde FH.C.2 syd for Favrholm Station: 1.200 m2 butiksareal forventes ikke at påvirke trafikbilledet væsentligt sammenholdt med 0-scenariet, hvor der ikke kan etableres detailhandel. Butikken skal betjene nærliggende (kommende) boligområder, og en stor del af trafikken forventes derfor at komme fra nærområdet. Derfor vurderes der ikke at være væsentligt trafikale effekter af rammeændringen.

Detailhandel og benzinstation ved Store Lyngby: Området er i dag ubebygget, og der vil derfor komme mere trafik ved etablering af en detailhandelsbutik og en benzinstation sammenholdt med 0-scenariet. Der er god vejadgang og kapacitet på Amtsvejen, og der forventes derfor ikke trafikafviklingsproblemer, hvis der gennemføres passende afværgeforanstaltninger som fx et lyskryds på Amtsvejen. Vejadgang forventes at skulle ske fra Lille Lyngbyvej, men de nærmere vejforhold skal vurderes i forbindelse med den senere lokalplanlægning.

Brødeskov St. flyttes ind i Nørre Herlev: Der forventes ingen negative trafikale effekter. Flere borgere vil få nærhed til kollektiv transport, og derfor forventes en positiv påvirkning på den kollektive trafik sammenholdt med 0-scenariet. Dette kan være med til at reducere mængden af biltrafik.

5.2 Parkering

Hillerød Kommune har udarbejdet nye parkeringsnormer for biler og cykler. For yderligere henvises til afsnit om parkering.

Parkeringsnorm for biler: Ny parkeringsnorm for biler er fastsat på baggrund af tællinger i 11 boligområder i Hillerød. De i alt 33 tællinger (3 i hvert boligområde) har gjort det muligt at identificere, hvad parkeringsbehovet er i kommunens boligområder. På baggrund af dette er der fastsat en ny parkeringsnorm, som modsvarer det parkeringsbehov, der har vist sig lokalt i Hillerød. Parkeringsnormen tager højde for, at parkeringsbehovet tiltager med afstanden til

en S-tog station, og at der i tællingerne er påvist et sammenfald mellem boligstørrelser og parkeringsbehovet. Hillerød Kommune har fastsat den nye parkeringsnorm ved de højest talte værdier (p-pladser pr. 100 m2 boligareal) i de stationsnære områder- og kerneområder samt i den øvrige del af Hillerød by. Dertil er lagt 13% svarende til DTU's forventning til den nationale forøgelse af bilejerskabet over de kommende 10 år, som Hillerød Kommune har fremskrevet yderligere 2 år, så den dækker hele kommuneplanens 12-årige planperiode.

Ved at baserer den nye parkeringsnorm på de højeste identificerede parkeringsbehov i Hillerød i dag (+ yderligere 13%), anses det som overvejende sandsynligt, at der i fremtidige boligområder bygges parkeringspladser nok til at dække boligområdets samlede parkeringsbehov. Dét at der tages udgangspunkt i de højest talte værdier i de 11 boligområder, kan dog også betyde, at der i enkelte boligområder etableres flere parkeringspladser, end der vil være behov for, med en negativ påvirkning på arealforbruget til følge. Det vil dog aldrig være muligt at forudsige nøjagtigt, hvor mange pladser der er behov for i de enkelte boligområder. Hillerød Kommune vurderer, at dét, at der ved fastlæggelse af ny parkeringsnorm er taget udgangspunkt i tællinger af lokale forhold, gør, at der fremover vil bygges parkeringspladser nok, men at ikke uhensigtsmæssigt store arealer vil anvendes til parkering. Hillerød Kommune vurderer derfor samlet set, at der i enkelte boligområder kan være en negativ påvirkning på arealforbruget, men at der samlet set opnås en bedre balance mellem arealforbruget og udlæg af et tilstrækkeligt antal parkeringspladser.

I den inderste del af bymidten var parkeringsnormen meget lav i Kommuneplan 2017 (0,67 p-pladser pr. 100 m2). Ved at øge parkeringsnormen med 50% til 1 p-plads pr. 100 m2, kan en konsekvens blive, at det økonomiske incitament for omdannelse af arealer til nye formål gøres mindre. For en privat bygherre kan et krav om etablering af flere parkeringspladser gøre en omdannelse mindre økonomisk attraktiv, fordi bygherren enten kan bygge færre boliger som følge af, at et større areal skal bruges til parkering, eller bliver nødt til vælge løsninger som fx underjordisk parkering eller parkering i konstruktion (parkeringshus), som begge er væsentligt dyrere at etablere end terrænparkering.

Udlæg af flere parkeringspladser kan i øvrigt potentielt nedsætte incitamentet for at anvende kollektiv transport. Hillerød Kommune vurderer dog ikke dette som en negativ konsekvens, da der i kommunens boligområder skal etableres parkeringspladser nok til, at borgere kan vælge den transportform de ønsker. Den kollektive transport bør ikke anvendes alene fordi dét ikke er muligt at finde en parkeringsplads, men fordi den er et godt alternativ. Hillerød Kommune vurderer i øvrigt, at udlægget af flere parkeringspladser vil have en meget begrænset påvirkningen på anvendelsen af kollektiv transport.

Parkeringsnormen nedjusteres i øvrigt til 0 i området ved slotssøen. Derved sikres det, at der ved fremtidig planlægning for nye aktiviteter langs slotssøen ikke genereres yderligere biltrafik i gågaderne.

Parkeringsnorm for øvrige anvendelser: I Kommuneplan 2021 gøres parkeringsnormen for boliger afhængig af nærheden til Hillerød og Favrholm Stationer. Det betyder, at parkeringsnormen baseres på nogle andre områdeinddelinger end i Kommuneplan 2017, hvor Hillerød bymidte var inddelt i to forskellige zoner med hver sin norm.

For øvrige anvendelser end boliger har Hillerød Kommune tilpasset den eksisterende p-norm til de nye zoner (henholdsvis det stationsnære område og det stationsnære kerneområde), så parkeringsnormen for både boliger og øvrige anvendelser baseres på

samme zoneinddeling. Der er foretaget mindst mulige ændringer i p-normen, men ved overgangen fra én zoneinddeling til en anden er der dog sket nogle ændringer.

P-normen opjusteres for butikker, service- og liberale erhverv samt kontorer i den inderste del af Hillerød by. P-normen i den inderste del af bymidten var før meget lav (2 pladser pr. 300 m2), men opnår i Kommuneplan 2021 et niveau, der stemmer bedre overens med Vejdirektoratets anbefalinger, og det antal parkeringspladser der stilles krav om i andre kommuners parkeringsnorm. I det stationsnære kerneområde stilles nu i stedet krav om 2 pladser pr. 100 m2.

Derudover opblødes den skelen der i Kommuneplan 2017 var mellem parkeringsnormen for Hillerød bymidte og resten af kommunen. Ligesom for parkeringsnormen for boliger tiltager normen nu i stedet gradvist med afstanden fra Hillerød og Favrholm Stationer, så der stilles krav om færrest parkeringspladser i det stationsnære kerneområde, lidt flere i det stationsnære område og flest i de øvrige områder.

Hillerød Kommune vurderer, at der samlet set vil anlægges et mere passende antal parkeringspladser med den nye norm, hvor samme princip som for boliger vil gælde, nemlig dét at parkeringsnormen stiger fra områderne nær S-tog stationerne og ud. Derudover stilles krav om flere parkeringspladser i bymidten, som kan bidrage til at afhjælpe nuværende problemstillinger med mangel på p-pladser i byen.

Parkeringsnorm for cykler: Parkeringsnormen for cykler øges. Der stilles bl.a. krav om 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m2 boligareal, svarende til dét krav, der også stilles i Københavns Kommune. Det er Hillerød Kommunes vurdering, at dette vil være en positiv ændring fra 0-scenariet, hvor der i dag kun stilles krav om 1 cykelparkeringsplads pr. bolig, da det vil understøtte brugen af cykel som transportmiddel.

For yderligere om tællinger og ny parkeringsnorm henvises til afsnit om parkering.

5.3 Spildevand

Det meste spildevand i Hillerød Kommune transporteres til Hillerød Centralrenseanlæg Syd (HCRSyd). Her renses spildevandet og udledes til Pøle Å. Herudover er der 5 andre renseanlæg i Kommunen; Gadevang, Uvelse, Nr. Herlev, Hammersholt og Skævinge renseanlæg. På sigt forventes det, at renseanlægsstrukturen i Hillerød skal ændres, så rensning alene sker på HCRSyd og Skævinge Renseanlæg. Når dette sker, vil HCRSyd også begynde udledning til Havelse Å.

De nye arealudlæg betyder, at der tilføres mere spildevand til HCRSyd (nr. 1, 3 og 4) og Skævinge renseanlæg (nr. 6). Udledningen fra Skævinge renseanlæg er mindre end det, der er beskrevet i anlæggets udledningstilladelse. Da områderne separatkloakeres, hvor det alene er spildevand og ikke regnvand der tilsluttes, vil udledningen fra renseanlæggene stadig kunne ske inden for de eksisterende rammer og den allerede fastsatte miljøpåvirkning. Der forventes derfor ingen negative konsekvenser for vandmiljøet eller Natura 2000.

Hillerød Kommune har meddelt tilladelse til HCRSyd til udledning af renset spildevand den 24. marts 2021. Tilladelsen sikrer, at der er tilstrækkelig kapacitet til byudvikling i oplandet til renseanlægget, uden en påvirkning af vandmiljøet eller Natura2000 områderne. Tilladelsen er påklaget og ligger til behandling i Natur- og Miljøklagenævnet. I tilfælde af at Hillerød

Kommune ikke får medhold, vil kommunen sikre, at der bliver udarbejdet en ny tilladelse, inden der tilsluttes mere spildevand. Derved sikres det, at der ikke sker en miljøpåvirkning.

Nye byområder separatkloakeres, og regnvand skal udledes til de naturlige recipienter og ikke føres til renseanlægget. Det er Hillerød Kommunes generelle vurdering, at der almindeligvis vil være tale om en meget begrænset merudledning af kvælstof som følge af, at der ved byudvikling separatkloakeres og udledes tag- og overfladevand. Indledningsvis er vurdering derfor, at sådanne udledninger almindeligvis ikke vil have nogen målbar effekt på vandområderne, og dermed ikke vil være til hinder for opfyldelse af målsætningerne for kystvande. Hillerød Kommune sætter desuden krav om reduktion af den hydraulisk belastning fra udledning af separat overfladevand i regnvandsbassiner, der udformes således, at det også kan reducere kvælstof- og fosforudledningen.

5.4 Grundvand

Ændrede kommuneplanrammer: Cirka 80% af kommunens areal er Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) eller indvindingsopland til et alment vandværk, på nær en strimmel langs kommunens nordlige grænse. Kommunen har således i praksis ikke mulighed for at foretage byudvikling uden for OSD, da den resterende del, der er beliggende udenfor OSD, fortrinsvis består af landzone, skov og kystnære landskaber (Arresø), hvor der er store landskabelige interesser. Det er derfor ikke muligt at pege på alternative byudviklingsområder, som ikke er udpeget som OSD-områder. Alle seks nye eller ændrede rammer i forslag til Kommuneplan 2021 ligger således i OSD og/eller i et indvindingsopland til et vandværk, men uden for boringsnære beskyttelsesområder.

I to eksisterende rammeområder gives mulighed for detailhandel/etablering af store butikker (aflastningsområde), i et eksisterende rammeområde udlagt til erhverv åbnes op for, at der også kan etableres boliger og stadion, og i et eksisterende rammeområde til offentlige formål åbnes mulighed for offentlige formål, boliger og erhverv i miljøklasse 1-2. De nye arealudlæg inden for OSD omfatter et udlæg af et område til station (offentlige formål) og et arealudlæg til detailhandel og benzinstation.

Hillerød Kommune vurderer konkret, at bortset fra planlægning af en benzintank er der ingen af de aktiviteter, der muliggøres ved ovenstående arealudlæg, der er omfattet af forbud mod planlægning i OSD. Boligområder udgør som udgangspunkt ikke en væsentlig fare for forurening af grundvand, jf. Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse, december 2016. Derudover vurderer Hillerød Kommune, at arealudlæg til en station og detailhandel ikke udgør en potentielt væsentlig fare for forurening af grundvandet. De virksomheder, som kan etableres i miljøklasse 1-2, er kontoraktiviteter i det gamle hospital, og disse medfører ikke en væsentlig fare for grundvandet. Der vil således ikke være en anvendelse, der medfører oplagring, anvendelse eller frembringelse af stoffer, der er mobile i forhold til grundvandet.

Benzinstationer er en anvendelsesmulighed, der kan medføre en potentiel væsentlig fare for forurening, jf. bilag 1 til ovenstående vejledning. Arealudlægget til en benzinstation på matrikel 2bc, St. Lyngby By, Ll. Lyngby ligger delvist i OSD og delvist i Område med Drikkevansinteresser (OD) . Men da hele rammeområdet ligger inden for indvindingsoplandet til et alment vandværk (St. Lyngby Vandværk), skal der redegøres for

eventuelle konsekvenser for grundvandet i forbindelse med arealudlægget. Hillerød Kommune har derfor udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse for arealudlægget.

Hillerød Kommune vurderer i den supplerende grundvandsredegørelse, at ændringen af arealanvendelsen fra landbrug til benzinstation med evt. vaskehal kan ske uden væsentlig fare for forurening af grundvandet. Udvidelsesområdet ligger som sagt i indvindingsoplandet til St. Lyngby Vandværk, men uden for det boringsnære beskyttelsesområde, uden for 300 m beskyttelsesområdet omkring St. Lyndby Vandværks boringer, uden for nitratfølsomme indvindingsområder og uden for grundvandsdannende oplande til kalken. Sidstnævnte betyder, at det vand der dannes eller samles i de øvre jordlag i rammeområdet ikke eller i meget begrænset mængde vil nedsive til kalkmagasinet, der benyttes af almene vandforsyninger. Den akkumuleret lerlagstykkelse over kalkmagasinet er 15-25 meter. Samlet set vurderes kalkmagasinet i området at være godt beskyttet. Etablering af nye benzinstationer og vaskehaller er stramt reguleret i en række bekendtgørelser fra 2019, og Hillerød Kommune vurderer på baggrund af en gennemgang af disse, at det ikke er nødvendigt at stille supplerende krav til tekniske tiltag i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for at sikre, at der ikke er fare for grundvandet ved arealudlægget. Hillerød Kommune vurderer endvidere, at arealudlægget ikke vil forhindre målopfyldelse af de to grundvandsforekomster, som der er i rammeområdet, da grundvandsdannelsen fra de øvrige jordlag i rammeområdet er henholdsvis ikke eksisterende og meget begrænset.

Se supplerende OSD redegørelse vedr. rammeområde SL.C.1. St. Lyngbyvej nord I her

Støjreducerende tiltag (herunder støjvolde): Langs Hillerødmotorvejens forlængelse og Amtsvejen udpeges et areal, hvor Hillerød Kommune vil se positivt på etablering af støjskærmende foranstaltninger omkring enkeltejendomme. Hele det udpegede område ligger i OSD, og størstedelen af det udpegede areal langs Amtsvejen ligger desuden i enten BNBO eller nitratfølsomme indvindingsområder, der kan være særlig sårbare overfor grundvandsforurenende aktiviteter. Støjreducerende tiltag kan fx være støjreducerende asfalt, støjskærme, støjvolde og lydisolerende vinduer.

For at sikre at der ikke er væsentlig fare for forurening af grundvandet og i BNBO blot en forøget fare, indeholder kommuneplanen afværgetiltag, der sikrer, at der ikke kan etableres støjreducerende tiltag, der potentielt kan forurene grundvandet. Støjvolde etableres typisk af overskudsjord fra bygge- og anlægsprojekter, der kan stamme fra mange forskellige arealer, både landbrugsarealer og arealer kortlagt med forurening. Det betyder, at forureningsgraden af overskudsjord varierer. Overskudsjord kan indeholde tungmetaller, PAH'er, kulbrinter og pesticider. Etablering af støjvolde er reguleret af en række sektorlove, fx planlov, miljøbeskyttelseslov og miljøvurderingslov. Kommuneplanen indeholder retningslinjer om, at støjvolde i OSD eller indvindingsoplande til almene vandværker skal etableres af ren jord, og at jorden ikke må stamme fra forureningskortlagte lokaliteter eller potentielt forurenet lokaliteter. Se retningslinjer i afsnit om grundvand.

I forhold til betegnelsen ren jord, så omfatter den krav til indholdet af en række udvalgte stoffer, men fx ikke krav til indholdet af pesticider. Jordprøver af overfladejord viser, at pesticider også kan optræde i jord, som klassificeres som ren. Derfor er der, i områder hvor grundvandet kan være særligt sårbart i forhold til anvendelse af pesticider fx boringsnære beskyttelsesområder, behov for særlige restriktioner i forhold til krav om, at der ikke må være indhold af pesticider i jord, som støjvolde opbygges af. I BNBO kan der således efter kommuneplanens retningslinjer kun etableres støjvolde af jord fra arealer, der har været

drevet uden anvendelse af pesticider i mindst 7 år. De 7 år baseres på en forventning om, at efter syv års pesticidstop er de væsentligste mængder af pesticider i den øverste del af jorden enten udvasket og/eller nedbrudt. Det vil skulle dokumenteres, at jorden ikke indeholder pesticider over kvalitetskriteriet for grundvand, eksempelvis ved vandanalyser fra de lokaliteter, hvor jorden kommer fra.

Derudover vil der i miljøgodkendelser blive stillet krav til anlæg af støjvolde fx om etablering af kapilarbrydende bundlag og tætte overflader. Dermed minimeres risikoen for, at forurenende stoffer udvaskes til anden jord, grundvandet eller overfladevand.

5.5 Oversvømmelse

Der indarbejdes en ny udpegning af oversvømmelsesområder. Inden for udpegningen må der ikke bygges, medmindre der er en plan for håndtering af overfladevand ved ekstremregnhændelser. Med udpegningen forbedres mulighederne for håndtering af overfladevand i byudviklingen sammenholdt med 0-scenariet. Der indarbejdes retningslinjer for dette, som er i overensstemmelse med den nuværende praksis i Hillerød Kommune.

Hillerød Kommune arbejder på en skybrudsplan, der fastlægger nærmere tiltag, der skal tages for at klimasikre eksisterende kloakerede områder fx i forbindelse med store regnhændelser som skybrud på terræn. Det forventes ikke, at kommuneplanens retningslinjer og eventuelle afværgetiltag i skybrudsplanen vil have negative konsekvenser for nabokommunerne.

For yderligere henvises til afsnit om klimasikring.

5.6 Detailhandelsforsyning

Hillerød Kommune ønsker at understøtte Hillerød som det naturlige regionale detailhandelscentrum for hele Nordsjælland. Rollen som handelscentrum skal fremmes ved at sikre en fortsat positiv detailhandelsudvikling af Hillerød bymidte, så bymidten fremstår som et levende og varieret handelscentrum.

Udlægget af et aflastningsområde i den vestlige del af Hillerød sker for at styrke Hillerøds position som Nordsjællands handelscentrum, men der indarbejdes samtidig begrænsninger for at værne om bymidtens butikker. Aflastningsområdet udlægges men udbygges efter en rækkefølgeplan, så udbygning indledningsvist kun kan ske på Herredscentrets tomme matrikler, ligesom der sættes begrænsninger på aflastningsområdets butiksstørrelser og butikskoncepter. Først når de tomme matrikler er udnyttet, og efter at Slangerupgade og Frejasvej er udnyttet, kan der i den senere planlægning udlægges yderligere arealer ved Rønbjerg Alle til aflastningsområde.

Der udlægges en samlet ramme til butiksformål på 82.000 m2, hvoraf ca. 20.000 m2 allerede er realiseret. Der er derfor tale om et nyudlæg på ca. 62.000 m2.

Erhvervsstyrelsen har i forbindelse med miljøvurdering af landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet foretaget en vurdering af, hvordan udlægget af et aflastningsområde vil påvirke bymidten samt oplandet i nabokommuner. Erhvervsstyrelsens vurderinger er foretaget på baggrund af en vurdering fra ICP (Institut for Center-Planlægning).

Du kan læse erhvervsstyrelsens miljøvurdering her

Du kan læse ICP's redegørelse til erhvervsstyrelsens miljøvurdering her

Erhvervsstyrelsen og ICP vurderede i forbindelse med udarbejdelsen af landsplandirektivet, at aflastningsområdet i Hillerød primært forventes at få betydning for de øvrige større udvalgsvarebutikker i Hillerød. Erhvervsstyrelsen vurderede, at Hillerød bymidte forventes at miste 10% af udvalgsvareomsætningen, mens de store udvalgsvarebutikker i Hillerød i øvrigt forventes at miste 22% af omsætningen. Erhvervsstyrelsen forventede endvidere, at nogle butikker med en uattraktiv placering i Hillerød by ville flytte til aflastningsområdet. I disse beregninger er ikke forudsat afværgetiltag som fx rækkefølgeplanlægning.

Aflastningsområde udlægges som ét af i alt syv aflastningsområder i hovedstadsområdet. ICP har foretaget en samlet vurdering af påvirkningen på handelsbalancen i kommunerne i hovedstadsområdet som følge af landsplandirektivet. Handelsbalancen er et udtryk for forholdet mellem omsætningen i butikkerne og forbruget i et område. Det er ICP’s vurdering, at handelsbalancen for Hillerød by i dag (vurderet i 2016) er 267%, og at den ved et 0-alternativ, hvor aflastningsområde ikke udlægges, vil falde til 263% i 2024. Ved udlæg af aflastningsområdet forventes den at stige til i alt 319%. For hele kommunen er det en enslydende vurdering, idet handelsbalancen for udvalgsvarer i 2016 var 149%, vil den falde til 126% uden et aflastningsområde, og den vil stige til 152% med et aflastningsområde. Det er endvidere ICP's vurdering, at handelsbalancen i nogle af de kommuner, hvor der ikke udlægges et aflastningsområde, enten kan falde eller være fortsat lav. ICP vurderer, at handelsbalancen i Allerød, Fredensborg og Gribskov kommuner fortsat vil være under 50% grundet kort afstand til store udbudspunkter, og at de derfor fortsat vil have et begrænset udvalgsvareudbud. Halsnæs Kommune vurderes at kunne fastholde en handelsbalance på ca. 50-80%, mens handelsbalancen i Frederikssund Kommune vurderes at kunne falde fra ca. 80-100% til ca. 50-80%.

Hillerød Kommune vurderer, at aflastningsområdet vil styrke Hillerøds position som Nordsjællands handelscentrum med et stort vareudbud og en regional tiltrækningskraft og er enige med Erhvervsstyrelsen og ICP i, at etableringen af aflastningsområdet vil kunne få en vis betydning for butikshandlen i bymidten. For at imødekomme konsekvenserne, så der ikke opleves en umiddelbar tilbagegang i bymidten, som ICP forudser, omfatter planlægningen for aflastningsområdet en række afværgetiltag som forudsætninger for etableringen, herunder krav til mindste butiksstørrelser og butikstyper, forbud mod overdækning af arealer mellem butikker samt særligt en rækkefølgeplanlægning som nævnt oven for.

For at belyse konsekvenserne af disse afværgetiltag har Hillerød Kommune i forbindelse med den nærmere planlægning for aflastningsområdet i Kommuneplan 2021 bedt ICP kvalificere beregningerne fra landsplandirektivet, herunder ved at tage forbehold for rækkefølgeplanlægningen. I de nærmere beregninger tages derfor udgangspunkt i, at aflastningscentret først er udbygget i 2032, og der belyses påvirkning af 3 scenarier, henholdsvis:

- 0-alternativet: At der ikke etableres et aflastningscenter
- Scenarie 1: En delvis udbygning af aflastningscentret
- Scenarie 2: En fuld udbygning af aflastningscentret.

ICP's nærmere redegørelse for Hillerød Kommune kan ses her

Da der i kommuneplanen gives mulighed for en fuld udbygning af aflastningsområdet (på sigt jf. rækkefølgebestemmelser), vurderes konsekvenserne på detailhandelsforsyningen og bymidten i denne miljørapport ud fra en fuld udbygning (scenarie 2).

ICP's nærmere redegørelse for Hillerød Kommune peger på, at konsekvenserne for Hillerød bymidte bliver mindre end først antaget i erhvervsstyrelsens miljøvurdering af landsplandirektivet. Det er ICPs vurdering, at aflastningsområdet vil kunne få en samlet omsætning på omkring 425-450 mio. kr. årligt i 2032. Dette kan betyde et samlet fald i omsætningen for Hillerød bymidte på ca. 75-100 mio. kr. svarende til ca. 7,5-10% af den nuværende årlige omsætning på ca. 1 mia. kr. En væsentlig del af denne omsætningsnedgang vil ramme de butikker, der ligger inde for rammerne af lokalplanerne 453 (Slangerupgade 48 B-D med mulighed for 2.600 m2 udvalgsvarebutikker) og 455 (Slangerupgade 56 A-B med mulighed for 3.800 m2 udvalgsvarebutikker), der endnu ikke er udbygget. Konsekvenserne for den centrale del af Hillerød bymidte vurderes i 2032 at være en omsætningsnedgang på omkring 25 mio. kr. svarende til ca. 2,5% i forhold til 0-alternativet, hvor der ikke udlægges et aflastningsområde.

Hillerød Kommune er samlet set enige i ICPs vurderinger. Aflastningsområdet vil således have en væsentligt positiv indflydelse på handelsbalancen i Hillerød Kommune, med en dog meget lille påvirkning på omsætningen i den centrale del af Hillerød bymidte (ca. 2,5%), mens det samlede udlæg af aflastningsområder i hovedstadsområdet kan have en negativ påvirkning på handelsbalancen i andre kommuner herunder særligt Frederikssund.

5.7 landskab

I Kommuneplan 2021 foretages en udpegning af arealer egnet til støjvolde. Arealerne omfatter ikke bevaringsværdige landskaber eller andre arealer med væsentlige landskabelige, kulturhistoriske eller geologiske interesser samt naturmæssige interesser som fx områder beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Støjvolde må kun etableres, hvor de udgør den bedste tilgængelig teknik i forhold til hensigten om støjreduktion, og ved etablering af støjvolde må karakteren og påvirkningen af det omgivende landskab, beskyttelsesinteresser og skalaforhold i landskabsbilledet ikke svækkes væsentlig. Dette betyder, at Hillerød Kommune i det enkelte tilfælde vil vurdere, om voldene strider imod natur, landskabs- og kulturværdierne i landområdet, og om det i øvrigt er den bedst egnede metode til støjreducering.

Da etablering af støjvolde kun tillades, hvor Hillerød Kommune finder det foreneligt med landskabelige interesser, vurderes udpegningen i kommuneplanen ikke at få negativt indflydelse på landskabet.

Overvågning

Miljørapporten skal efter miljøvurderingslovens § 12, stk. 4 indeholde en beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning af de væsentlige indvirkninger på miljøet ved planens gennemførelse. Der er ikke krav om, at der etableres en selvstændig overvågning i konsekvens af miljøvurderingen, og det bør tilstræbes at anvende og beskrive allerede eksisterende overvågningstiltag, der foretages i regi af anden lovgivning og tilladelser mv.

Trafik: Ændringerne i kommuneplanrammerne kan føre til et ændret trafikbillede inden for rammeområderne, som beskrevet i miljøvurderingens afsnit om trafik. Hillerød Kommune vil i den senere lokalplanlægning for områderne kvalificere de trafikale vurderinger og forholde sig til om og i hvilket omfang der er behov for at overvåge trafikken. Hillerød Kommune overvåger i øvrigt løbende trafikken på kommunens veje med trafiktællinger og trafikstøjberegninger mv.

Parkering: Hillerød Kommune følger løbende parkeringssituationen i Hillerød Kommune og holder øje med, om der bygges et passende antal parkeringspladser. Der vurderes dog ikke behov for et særskilt overvågningsprogram.

Spildevand: Hillerød Kommune har meddelt udledningstilladelser til HCR Syd samt Skævinge og Hammersholt Renseanlæg. Udledningstilladelserne indeholder særskilte overvågningsprogrammer/egenkontroller i overensstemmelse med reglerne i spildevandsbekendtgørelsen og har til hensigt at sikre, at der ikke sker en vedvarende negativ påvirkning af recipienterne. Det er Hillerød Kommunes vurdering, at eventuelle forringelser af recipienterne vil kunne opdages og afværges med de i tilladelserne beskrevne overvågningsprogrammer/egenkontroller.

Grundvand: Hillerød Kommune fører tilsyn med drikkevandskvalitet og årligt oppumpede grundvandsmængder hos vandværker og andre vandforsyningsanlæg, som er omfattet af krav om offentlig kontrol. Derudover har en række vandværker i deres vandindvindingstilladelser vilkår om at overvåge grundvandsspejlet. Sidstnævnte har til formål at sikre, at der ikke sker en overudnyttelse af grundvandsforekomsterne. Der vurderes ikke behov for yderligere overvågning af planen.

Oversvømmelser: Hillerød Kommune vil i forbindelse med bl.a. lokalplanlægning og byggesagsbehandling overvåge, at oversvømmelsesområder ikke bebygges, med mindre der kan fremvises en plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer. Der vurderes derfor ikke at være behov for yderligere afværge- eller overvågningsforanstaltninger.

Detailhandel: Da der er indarbejdet afværgeforanstaltninger, særligt i form af en rækkefølgeplanlægning, der sikrer, at områder til udvalgsvarebutikker bygges fra Hillerød bymidte og ud, vurderes det ikke, at der er behov for yderligere afværge- eller overvågningsforanstaltninger. Rækkefølgebestemmelserne sikrer, at Hillerød Kommune efter planperiodens første fire år, i forbindelse med vedtagelse af ny kommuneplan, kan vurdere konsekvenserne derved, inden der gives mulighed for yderligere butikker.

Landskab: Hillerød Kommune vil i det enkelte tilfælde af ansøgning om en støjvold foretage en vurdering af, om det er foreneligt med landskabshensyn. Kontrollen føres derfor i den efterfølgende sagsbehandling, og vurderes derfor ikke nødvendig at overvåge yderligere.

Sammenfattende redegørelse

Af miljøvurderingslovens §13, stk. 2 fremgår det, at myndigheden ved endelig vedtagelse af en miljøvurderet plan, skal udarbejde en 'sammenfattende redegørelse', der beskriver følgende:
1) hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
2) hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
3) hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
4) hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Integration af miljøhensyn i planen

Kommuneplan 2021 fastlægger arealanvendelsen i Hillerød Kommune. I miljøvurderingen fokuseres på de miljømæssige konsekvenser af de væsentligste ændringer af den nuværende arealanvendelse, som den fremgår af Kommuneplan 2017.

Hillerød Kommune foretager 6 væsentlige rammeændringer:
1. Der udlægges et aflastningsområde i erhvervstrekanten
2. Ændrede anvendelsesmuligheder for det 'gamle' hospital
3. Del af Favrholm udlægges til 'stadionkvarter' med flere anvendelsesmuligheder
4. Der gives mulighed for detailhandel i rammeområde FH.C.2 syd for Favrholm Station
5. Der gives mulighed for detailhandel og benzinstation ved Store Lyngby
6. Brødeskov St. flyttes ind i Nørre Herlev

Derudover foretages væsentlige ændringer i kommuneplanens retningslinjer, vedrørende følgende forhold:
1. Klimatilpasning
2. Grønt Danmarkskort
3. Lavbundsarealer
4. Støjreducerende tiltag (herunder støjvolde)
5. Parkeringsnorm.

Trafik og parkering

Der foretages ændringer i kommuneplanens rammeområder, der vil ændre trafikbilledet lokalt. Ingen af de omfattede rammeændringer vurderes at have væsentlige trafikale konsekvenser. Stadionkvarteret i Favrholm vil generere en relativt stor trafikmængde, som vurderes at kunne håndteres på Overdrevsvejen, men som skal vurderes nærmere i den senere helhedsplanlægning og lokalplanlægning. Aflastningsområdet ved erhvervstrekanten vil også generere en stor trafikmængde, som vurderes at kunne håndteres grundet nærheden til Hillerødmotorvejens forlængelse samt Herredsvejen.
Der foretages derudover en tilpasning af kommunes parkeringsnorm. Parkeringsnormen er fastsat på baggrund af parkeringstællinger i 11 boligområder i Hillerød. Med forslag til ny parkeringsnorm, tager kommunens parkeringskrav udgangspunkt i det faktuelle observerede parkeringsbehov i Hillerød, og der forventes derfor en bedre overensstemmelse mellem parkeringsbehovet og antallet af etablerede parkeringspladser i fremtidig byudvikling. For øvrige anvendelser end bolig justeres parkeringsnormen, så der stilles krav om flere parkeringspladser i bymidten. Dette kan bidrage til at afhjælpe nuværende problemstillinger med mangel på p-pladser i bymidten.

Spildevand

Der er ledig kapacitet på rensningsanlæggene, der skal håndtere spildevand fra de udlagte områder. Både udledningen Skævinge renseanlæg og HCR Syd er mindre end det, der er beskrevet i anlæggenes udledningstilladelser. Da det alene er spildevand der tilsluttes, vil udledningen fra renseanlæggene stadig kunne ske inden for de eksisterende rammer og den allerede fastsatte miljøpåvirkning. Der forventes derfor ingen negative konsekvenser for vandmiljøet eller Natura 2000.

Grundvand Planlægning for en benzinstation ved Store Lyngby er den eneste af de seks nye eller ændrede arealudlæg i kommuneplanen, som vurderes at kunne udgøre en potentiel fare for forurening af grundvandet. Da en del af arealudlægget sker i et område med særlige drikkevandsinteresser, og hele arealudlægget ligger i et indvindingsopland til en almen vandforsyning, er der i forbindelse med arealudlægget redegjort for, hvordan grundvandet beskyttes i forhold til de planlagte aktiviteter. Det fremgår af vurderingen, at indretning og drift af en benzintank vil ske på en måde, så der ikke er væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Oversvømmelser

Der indarbejdes en ny udpegning af oversvømmelsesområder. Der må ikke bygges indenfor udpegningen, medmindre der er en plan for håndtering af overfladevand ved ekstremregnhændelser. Med udpegningen forbedres mulighederne for håndtering af overfladevand i byudviklingen sammenholdt med 0-scenariet.

Detailhandelsforsyning

Der udlægges et aflastningsområde i erhvervstrekanten i Hillerød Vest, der giver mulighed for at etablere op til 82.000 m2 udvalgsvarebutikker. Institut for Centerplanlægning (ICP) har vurderet, at det vil have en positiv effekt på kommunens samlede handelsbalance, som angiver forholdet mellem omsætningen i butikkerne og forbruget i et område, men at der dog vil være et mindre tab af udvalgsvareomsætningen i den centrale del af bymidten på ca. 25 mio. kr. årligt, svarende til ca. 2,5% af omsætningen i 0-scenariet uden et aflastningsområde.

For ikke at påvirke bymidten negativt, og sikre at den fortsat fremstår som et levende og varieret handelscentrum, fastlægger Hillerød Kommune en række forudsætninger for etableringen, herunder krav til mindste butiksstørrelser og butikstyper, forbud mod overdækning af arealer mellem butikker samt en rækkefølgeplanlægning som skal sikre, at udbygningen sker inde fra bymidten og ud. Indledningsvist kan udbygning kun ske på Herredscentrets tomme matrikler. Først når de tomme matrikler er udnyttet, og efter at Slangerupgade og Frejasvej er udnyttet, kan der i den senere planlægning udlægges yderligere arealer ved Rønbjerg Alle til aflastningsområde.

Landskab

I kommuneplanen foretages en udpegning af arealer egnet til støjreducerende tiltag herunder støjvolde. Arealet omfatter ikke bevaringsværdige landskaber eller andre arealer med væsentlige landskabelige, kulturhistoriske eller geologiske interesser samt naturmæssige interesser som fx områder beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Da etablering af støjvolde kun tillades, hvor Hillerød Kommune finder det foreneligt med landskabelige interesser, og hvor der ikke vurderes at være mere egnede tiltag som fx støjskærme eller støjsvag asfalt mv. vurderes udpegningen i kommuneplanen ikke at påvirke landskabet væsentligt.

Samlet vurdering

Kommuneplanen vurderes samlet set ikke at få negativ indflydelse på miljøet. Der vurderes ikke at være væsentlige miljøkonflikter forbundet med hverken ændrede kommuneplanrammer eller retningslinjer. Bl.a. vil grundvandet ikke påvirkes negativt, spildevand fra byudviklingen kan håndteres, og de trafikmæssige konsekvenser forventes at kunne håndteres evt. med afværgeforanstaltninger, som præciseres nærmere i den senere planlægning for områderne. Udlægget af et aflastningsområde forventes at påvirke

omsætningen i bymidten, men med afværgeforanstaltninger i form af bl.a. krav til butiksstørrelser og en rækkefølgeplanlægning, der sikrer, at der bygges indefra og ud, forventer Hillerød Kommune, at omsætningsfaldet i den centrale del af Hillerød bymidte kan begrænses til ca. 2,5%, imens handelsbalancen for Hillerød by og Hillerød Kommune som helhed påvirkes positivt. Kommuneplanen indeholder også afværgeforanstaltninger som sikrer, at støjvolde ikke vil påvirke landskabet væsentligt, og ej heller vil påvirke grundvandet, bl.a. ved krav om anvendelse af ren jord.

Behandling af indsigelser

Der er udarbejdet et særskilt høringsnotat for alle høringssvar til kommuneplan 2021. Ingen af ændringerne vurderes at have en væsentlig indflydelse på miljøet.

Af ændringer med potentiel indflydelse på miljøet kan følgende nævnes. For øvrige indsigelser henvises til selve høringsnotatet.

Natura 2000

I høringssvar 84 har Bolig- og Planstyrelsen bemærket at der i kommuneplanen skal fastlægges retningslinjer som er i overensstemmelse med Natura 2000-planer, Natura 2000-skovplaner og handleplaner for kommunens realisering af disse planer. Forvaltningen bemærker, at indholdet allerede er indarbejdet i kommuneplanen, men at det blot ændres fra en redegørelsestekst til en retningslinje, og at der derfor ikke indarbejdes nyt stof i kommuneplanen som ikke allerede er miljøvurderet. Der er tilføjet et nyt afsnit med vurderingen af forhold mellem planen og Natura 2000 og Bilag IV arter. Det vurderes, at hverken i sig selv eller i kumulation med andre planer og projekter har nogen væsentlig indvirkning på bilag IV- arter eller naturtyper og arter, som er en del af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne.

Det stationsnære kerneområde

Der er sket en mindre justering af det stationsnære kerneområde, som er det område hvor inden for, der kan placeres byfunktioner af intensiv karakter, herunder byggerier til kontor- og servicevirksomheder og offentlige institutioner med et etageareal på mere end 1.500 m². Ændringen betyder, at denne type byfunktioner skal placeres lidt tættere på Hillerød St., hvilket vurderes at have en positiv indflydelse på muligheden for gang, cykel og kollektiv transport.

Zoner til friluftsanlæg

Retningslinje 2.11.8 om, at der ikke kan placeres nye støjende friluftsanlæg eller foretages udvidelser af eksisterende anlæg i friluftsanlæg zone 1 og 2 udgår. Forvaltningen bemærker, at der dog ifm. sådanne anlæg altid ifm. en lokalplan, landzonetilladelse, miljøgodkendelse eller lign skal foretages en konkret vurdering af om anlæggene vil komme til at påvirke naboer med støj. I praksis vurderes ændringen af retningslinjen derfor ikke at føre til nye støjproblemer, men åbner blot op for, at støjende anlæg kan etableres på områder, hvor naboer ikke generes at støj.

Lavhastighedszoner

Der tilføjes en retningslinje til trafikafsnittet om, at der skal arbejdes for at skabe bedre trafiksikkerhed ved bl.a. at indføre lavhastighedszoner (30/40 km/t) i boligområder. Dette vurderes at have en positiv indflydelse på både trafiksikkerheden og trafikstøjen.

Afgrænsning af Skævinge Bymidte

Efter kommuneplan 2021 blev sendt i høring vedtog Hillerød Kommune at sende et forslag til en udviklingsplan for Skævinge i offentlig høring. Udviklingsplanen er efterfølgende indarbejdet i kommuneplan 2021. Dette har bl.a. medført følgende ændringer af

kommuneplanrammerne:

Ændringer af de tilladte etageantal og bygningshøjder, der bygger på princippet om, at der skal kunne bygges højest i den inderste bymidte og gradvist lavere jo længere væk fra bymidten det er. De foreslåede ændringer indebærer, at den maksimalt tilladte bygningshøjde i den inderste del af bymidten fastholdes som 12 m, men ændres fra max 2,5 til 4 etager. I den øvrige del af bymidten foreslås den maksimalt tilladte bygningshøjde nedjusteret fra 12 til 10 m.

En justering af bymidteafgrænsningen så en række ejendomme der i dag er boliger, og ikke egner sig til butiksformål eller lignende tages ud ad bymidten.
At kommuneplanrammen for et område, der i dag fremstår som et boligområde ved Nygade, ændres fra 'blandet bolig og erhverv' til rent boligformål, så området fastholdes som et boligområde fremover.

Forvaltningen bemærker, at de foreslåede rammeændringer i høj grad er en tilpasning af rammerne til de eksisterende forhold, som sikrer at eksisterende boligområder fortsat fastholdes som boligområder, og ikke ændres til erhverv. Dette vurderes at forebygge evt. fremtidige nabogener mellem boliger og virksomheder. Den maksimalt tilladte bygningshøjde nedjusteres i dele af bymidten, hvilket vurderes at være forebygge potentielle indbliks- og skyggegener.

Alternativer

0-alternativt er uændret ift. dét der er beskrevet i miljørapporten. Se derfor denne beskrivelse af 0-alternativet. Der har ikke været behandlet andre alternativer ifm. projektet.

Overvågning

Der er ikke indført yderligere overvågeforanstaltninger end beskrevet i miljørapporten. Se derfor særskilt afsnit om overvågning.

Dokumenter

Her kan du se relevante dokumenter for Kommuneplan 2021

Bystruktur

Hillerød Kommunes Strategi for fysisk planlægning 2020

Arkitekturpolitik

Boligpolitik

Visionen for Hillerød Bykerne: Fra Købstad til mødestad

Helhedsplan Stationszonen

Helhedsplan Slotssøkarréen

Registrering af bevaringsværdige bygninger

Grøn og blå struktur

Strategi for mere bynatur

Naturkvalitetsplan

Naturhandleplaner for Natura 2000 områder

Landskabskarakterbeskrivelser

Se afgræsning af landskabsområder på kommunens webkort

Infrastruktur og forsyning

Affaldsplan

Bevægelsesstrategi

Klimatilpasningsplan 2013

Parkeringsanalyse for Hillerød bymidte

Parkeringsanalyse inkl. belægningsanalyse

Regulativ for erhvervsaffald

Regulativ for husholdningsaffald

Smart City strategi

Spildevandsplan

Støjhandleplan 2010

Trafikplan for Hillerød by 2015-2025

Trafiksikkerhedsplan for øvrige bysamfund 2016-2026

Vandforsyningsplan 2015-2027

Statslige, regionale og andre eksterne planer/dokumenter

Fingerplan 2019

Regional Udviklingsstrategi for Region Hovedstaden

Det kulturhistoriske centralregister

Om planen

Kommuneplanens rolle og indhold

En kommuneplan skal dække hele kommunens areal og være den bærende og afgørende oversigtlige plan, hvor borgere, virksomheder, interesseorganisationer mv. kan orientere sig om overordnede mål for udviklingen og regler for arealanvendelsen.

Kommuneplanlægning er et centralt niveau i opfyldelsen af Planlovens formål om, at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering skal ske en hensigtsmæssig udvikling i arealanvendelsen, så samfundsudviklingen sker på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelse af dyre- og plantelivet. Værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber skal skabes og bevares, forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og offentligheden skal i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

Kommuneplanen er bindeleddet mellem den overordnede statslige og regionale fysiske planlægning og bestemmelser om anvendelse mv. for den enkelte ejendom, som kan fastlægges i lokalplaner og ved enkeltafgørelser efter plan-, natur-, miljø-, bygge- og vejlovgivning.

Kommuneplanen skal jævnfør Planloven indeholde overordnede mål for kommunens fysiske udvikling i et 12-årigt perspektiv, samt retningslinjer for arealanvendelsen. Kommuneplanens rammer fastsætter, hvordan hvert enkelt rammeområde i byområder må anvendes og er rammen for lokalplanlægning Der er en lang række emner, der skal være en redegørelse til, hvori baggrunden for mål og retningslinjer beskrives.

Kommuneplanen i forhold til Plansystemet
Det danske plansystem er fastsat i Planloven. Det er bygget hierarkisk op, således at vi i kommunerne skal holde os indenfor landsplanlægningen, som regeringen og folketinget udstikker. Så øverst er landsplanlægningen, der bl.a. udmøntes i Statslige interesser (statens krav til kommuneplanlægningen) og i landsplandirektiver. Det vigtigste landsplandirektiv i Hovedstadsområdet er Fingerplanen der fastsætter, hvordan udviklingen må være i Hovedstadsområdet. Fingerplanens grundidé er, at byudviklingen skal ske langs S-togslinjerne, som fingre ud fra centrum af København, så den offentlige transport understøttes, og de grønne kiler ind imellem fingerne og området udenfor fingerbyen friholdes for bebyggelse i størst muligt omfang. Kommuneplanen må ikke stride mod Fingerplanen.

Kommuneplanen må heller ikke stride mod statens Vandplaner og Natura 2000 planer eller regionens Råstofplan og skal støtte op om Den regionale udviklingsstrategi, der indeholder visioner for Region Hovedstaden.

Hver kommune skal i den første del af en valgperiode udarbejde en planstrategi, og i den skal det besluttes, om kommuneplanen efterfølgende skal fastholdes eller revideres helt eller delvist. Hillerød Byråd har i februar 2021 vedtaget Hillerød Kommunens Strategi for fysisk planlægning 2020. Strategien giver overordnede pejlemærker for kommunens udvikling. I strategien blev det besluttet, at der skal laves en fuld revision af den sidste Kommuneplan 2017.

Lokalplaner er det sidste niveau i planhierarkiet og fastsætter mere specifikt, hvordan et enkelt område kan udnyttes og udformes med vejadgang, beplantning, udseende og omfang af bebyggelse osv.

Forord

FN's Verdensmål:

- **Verdensmål 3: Sikre et sundt liv for alle og fremme trivsel for alle aldersgrupper**
- **Verdensmål 8: Fremme vedvarende, inklusiv og bæredygtig økonomisk vækst, fuld og produktiv beskæftigelse, samt anstændigt arbejde for alle**
- **Verdensmål 9: Bygge robust infrastruktur, fremme inklusiv og bæredygtig industrialisering og understøtte innovation**
- **Verdensmål 11: Gøre byer, lokalsamfund og bosættelser inkluderende, sikre, robuste og bæredygtige**
- **Verdensmål 13: Handle hurtigt for at bekæmpe klimaforandringer og deres konsekvenser**
- **Verdensmål 15: Beskytte, genoprette og støtte bæredygtig brug af økosystemer på land, bekæmpe ørkendannelse, standse udpining af jorden og tab af biodiversitet**

Forslag til Kommuneplan 2021 skal beskrive rammerne og principperne for de næste 12 års fysiske udvikling af kommunen. Forslaget rummer god plads til boligudvikling inden for de områder, vi kender i eksempelvis Favrholm med nyt hospital og stadionkvarter, Ullerød, Skævinge og nogle mindre områder ved landsbyer og bysamfund.

Vi forventer ca. 5.000 nye boliger i den 12-årige planperiode. Vi har derfor fokus på den byudvikling og boligsammensætning, vi skaber. Kommuneplanen indeholder mål fra byrådets forslag til boligpolitik, om en mere varieret boligsammensætning og et ønske om, at byggeri og fællesarealer understøtter mulighed for fællesskaber.

Kommuneplanens rækkefølgeplaner skal sikre, at infrastruktur og den kommunale velfærd kan følge med, så vi får glæde af den planlagte udbygning, og der sættes plads af til eksempelvis børnehaver og plejehjemsboliger.

Vores nye arkitekturpolitik er indarbejdet i kommuneplanen, så vi sikrer et højere ambitionsniveau for bygninger og byrum i vores byer. Arkitekturpolitikken og Arkitekturrådet er allerede i gang med at præge kommende byggerier.

Med Strategi for bynatur har vi ekstra fokus på at få mere natur i byer og bydele. Borgere, foreninger og boligforeninger er inviteret til at pege på områder, som kan omlægges til mere biologisk mangfoldig natur, ligesom kommunen selv omlægger flere arealer til mere naturlig og værdigfuld beplantning. Kommuneplanen arbejder med biofaktor-modellen for byudvikling; en metode som gør det muligt at bestemme om vi set med naturens øjne skaber forbedringer, når vi forandrer.

På landet er der udpeget områder, der skal beskytte vores natur og give mulighed for, at naturens udbredelse kan blive større og kvaliteten højnet. Det drejer sig om arealerne med nuværende og nye mulige naturværdier i ”Grønt Danmarkskort” og i nye vådområder. Udpegningerne skal forbedre naturen og spare CO_2 ved at skabe vådområder på lavtliggende arealer.

Hillerød er Nordsjællands handelscentrum, og vi har et ledende princip er, at det nye skal understøtte det gamle, fordi der skal tages hensyn til den levende bymidte. Med denne kommuneplan er der mulighed for en del større udvalgsvarebutikker i det vestlige Hillerød, mulighed for på sigt at åbne for de helt store udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet ved Erhvervstrekanten, og at arbejde med et fremtidsperspektiv for Industrivænget til moderne handel og fremstillingsvirksomhed.

Vi øger med planen kravet til parkeringspladser i forbindelse med boligbyggeri og har som noget nyt stillet krav til cykelparkering for at sikre gode forhold for cyklisterne.

Samlet er forslag til Kommuneplan 2021 et godt udgangspunkt for de kommende 12 år baseret på involvering af borgere og interessenter, som er kommet til udtryk gennem arbejdet med Strategi for fysisk planlægning, der var forløberen for kommuneplanforslaget.

Kirsten Jensen,
Borgmester

Læsevejledning

Indholdet i kommuneplanen er bygget op om fem hovedkapitler:

Hovedtræk

I dette afsnit fastsættes og beskrives hovedtræk og mål for Hillerød Kommunes udvikling. Derudover redegøres for de statslige rammer for kommunens udvikling.

Derudover er sammenhængen til Hillerød Kommunes strategi for fysisk udvikling beskrevet.

De tre strukturer

I dette afsnit beskrives kommuneplanens mål og retningslinjer, som er opdelt i tre strukturer: Bystruktur, Grøn og blå struktur samt Infrastruktur og forsyning. Hensigten er at opdele planens emner i logiske sammenhænge for relaterede emner.

Retningslinjer er et redskab for den kommunale administration til brug for sagsbehandling på plan-, natur- og miljøområdet.

Miljøvurdering

Hillerød Kommune har screenet kommuneplanforslaget efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Screeningen viser, at der kan være væsentlige konsekvenser af de nye arealudlæg i forhold til risiko for forurening af grundvandet, øget trafik og støjbelastning af omgivelserne, og derfor skal der gennemføres miljøvurdering af planforslaget.

Rammer

I dette afsnit finder du kommuneplanens rammer for, hvad der kan bestemmes i lokalplaner for de enkelte dele af kommunen, fx anvendelse, højder, bebyggelsesgrader mv.

På forsiden af planen kan du klikke på "Hvad gælder for mig", og se hvad der gælder for din ejendom, og det sted du bor.

Status og proces

Byrådet vedtog den 15. december 2021 Kommuneplan 2021.

Se byrådets vedtagelse Kommuneplan 2021 her