

FORSLAG TIL  
TILLÆG NR. 11  
TIL KOMMUNEPLAN 2005  
SAMT IKKE TEKNISK RESUMÉ AF VVM-REDEGØRELSE  
FOR MØLLEBRO



HILLERØD KOMMUNE

TEKNIK PLANLÆGNING 2009

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger nogle rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde. Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelsen, bebyggelsens art og tæthed m.m. Kommuneplanen kan ændres, f.eks. i forbindelse med en lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

## Vurderinger af Virkninger på Miljøet (VVM)

Ifølge Planlovens § 11 g, kan enkeltanlæg der måtte antages at påvirke miljøet væsentligt, ikke påbegyndes før der er tilvejebragt retningslinjer i kommuneplanen om beliggenheden og udformningen af anlægget med tilhørende redegørelse (VVM-pligt). Denne lovbestemmelse er uddybet i VVM-bekendtgørelsen af 6. december 2006.

VVM-pligtige anlæg skal gennemgå en VVM-procedure, inden der må gives tilladelse til at igangsætte anlægget. VVM-proceduren indebærer, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg med en tilhørende VVM-redegørelse. VVM-redegørelsen skal indeholde en beskrivelse af anlægsprojektet og dets forventede væsentlige miljømæssige konsekvenser.

## Retsvirkninger

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen indenfor byzonen kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelse. Kommunen kan endvidere indenfor byzonen modsætte sig opførelsen af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel kan endvidere ikke nedlægges, hvor området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

## Redegørelse

### Baggrund

Området omkring Slangerupgade/Møllebrokvarteret er et af de byomdannelsesområder som der i Kommuneplan 2005 er fokus på. Kommuneplanen foreskriver, at området skal planlægges til kontor- og servicevirksomheder, butikker samt boliger. Møllebroområdet er beliggende ved en af indsigtskilerne til Slottet. Derfor skal bygningshøjden og bygningernes dimensioner fastlægges under hensyn til indblik til slottet. Der lægges vægt på en bymæssig forbindelse mellem Slotsarkaderne, Slangerupgade og Trollesmindealle, således at der er tydelig sammenhæng og let tilgængelighed mellem områderne. Kommuneplanen foreskriver tillige, at der skal ske en helhedsplanlægning af området. Derfor er der udarbejdet en helhedsplan for Møllebro, der skal danne baggrund for den fremtidige planlægning af Møllebroområdet.

Størstedelen af Møllebroområdet er omfattet af bymidten. Hensigten med området er, at det skal indeholde et samlet butikscenter, der forhandler særlig pladskrævende varer og større udvalgsvarer, der relaterer sig til konceptet Living.

## Området

Møllebroområdet fremstår i dag fortrinsvis som et ældre nedslidt erhvervsområde, med spredte boliger iblandt. Derudover indeholder det et mindre grønt område mellem Møllebrovej og Bøllemosen. Området er omfattet af en lokalplan der udlægger området til daginstitution. Den er aldrig realiseret, og området fremstår i dag som et grønt område med en beplantning af varieret kvalitet. Området grænser op til Herredsvejen på den nordlige side, og til Bøllemosen på den sydlige side. Derudover er området beliggende mellem byens centrum, og Industrivænget der fortrinsvis indeholder erhverv og detailhandel i form af særlig pladskrævende varegrupper.

## Parkering

Idet et samlet center for boligtilbehør, formodes at give en synergi-effekt, de forskellige butikker i mellem, vil der ikke vil være behov for at etablere det antal parkeringspladser, som Kommuneplan 2005 stiller krav om. Der er derfor ved revisionen af rammerne for 1.C.16 og del af 8.E.12, fastsat nye krav til antal af parkeringspladser.

## Støj

VVM-redegørelsen påpeger, at både ved Herredsvejen, og ved det eksisterende kolonihaveområde ved Trollesmindealle vil Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier blive overskredet. Der er derfor indsat et krav om støjdemping i facaderne ved rammeområde 1.C.16.a og ved 8.E.19. For rammeområde 8.F.1 er der i rammen givet mulighed for at etablere støjdempende foranstaltninger indenfor området.

## VVM-pligt

Formålet med dette kommuneplantillæg er, at muliggøre et større detailhandelscenter der primært forhandler udvalgsvarer i relation til boligen, samt særlig pladskrævende varer. Hillerød Kommune har vurderet at centerets størrelse samt indhold vil medføre, at centeret vil få regional betydning. Dermed er projektet omfattet af § 3, stk. 1 i VVM-bekendtgørelsen af 6. december 2006, hvilket medfører VVM-pligt. Der gøres opmærksom på, at planområdets boligdel ikke er vurderet VVM-pligtig, og derfor ikke medtaget i VVM-redegørelsen.

Hillerød Kommune offentliggjorde den 7. maj 2008, beslutningen om at igangsætte en VVM-redegørelse for byudvikling af Møllebroområdet i Hillerød, med en forudgående høring med indkaldelse af forslag og idéer til VVM-redegørelsen. Høringsfristen fandt sted den 28. maj 2008, og der indkom én bemærkning fra Halsnæs Kommune.

Halsnæs Kommune forstår, og er positive overfor en forsat udvikling af Hillerød Kommune som et stærkt regionscenter, også indenfor detailhandel. Samtidig vil Halsnæs Kommune gøre opmærksom på en bekymring for, hvilken betydning dette projekt vil få for handlen i Halsnæs Kommune. Der gøres opmærksom på, at kunder ofte samler deres indkøb, både indenfor dagligvarer og udvalgsvarer, når de har besøgt et større butiksområde. Halsnæs Kommune gør opmærksom på, at et større center i Hillerød kan få betydning for udviklingen af Halsnæs Kommunes områder til pladskrævende varegrupper. Der gøres også opmærksom på, at der kan forventes en afledt negativ effekt på udvalgs- og dagligvarehandlen i Frederiksværk og Hundested, og at dette bør fremgå af VVM-redegørelsen.

Et ikke-teknisk resumé af VVM-redegørelsen er sat ind sidst i denne redegørelse. Selve VVM-redegørelsen kan hentes på Hillerød Kommunes hjemmeside.

## Miljøvurdering

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1398 om miljøvurdering af planer og programmer af den 22. oktober 2007, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at få væsentlig indflydelse på miljøet.

Hillerød Kommune har i forbindelse med "screeningen" af kommuneplantillægget vurderet, at der er tale om et projekt, der er nævnt i lovens bilag 4. "Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg", hvorfor der skal udarbejdes en miljøvurdering af planen. Miljøvurderingen omfatter, modsat VVM-redegørelsen, også boligerne indenfor lokalplanområdet.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, har Hillerød Kommune hørt relevante foreninger og myndigheder, om hvilke parametre der skal indgå i miljøvurderingen, udover de allerede oplyste i screeningsfasen. Scooping-perioden forløb mellem den 20. juni 2008 og den 7. juli 2008.

Hillerød Kommune modtog tre bidrag. Det ene var fra Folkemuseet der påpegede, at man i den næved liggende Bøllemose, har fundet flere benredskaber fra den ældre stenalder, og da området er en del af den samme mose, kan det ikke udelukkes, at der er flere spor efter den ældre stenalder på matr. nr. 6 an og 6 e. Museet anbefaler derfor, at der udføres en forundersøgelse på de ovennævnte matrikler. Den anden var en bemærkning internt fra Teknik Planlægning, natur, der ønsker en hydraulisk beregning af byggeriets konsekvenser for Pøle Å, både opstuvende effekt og nedstrøms vandspejlsøgning. Derudover gøres der opmærksom på, at regnudløb som udgangspunkt skal dimensioneres med maksimalt afløb på 1-3 l/s reduceret for vandløb med hydrauliske problemer, og at kommunen som udgangspunkt vil benytte min. 1 ( l/s reduc. Ha) i Møllebro sammenhæng, og at udledning skal forsinkes til dette niveau. Den tredje var en bemærkning fra Teknik Planlægning, Miljø om, at der i den videre planlægning skal være opmærksomhed på støj fra vareindlevering, ventilatorer og andre tekniske installationer. (støj fra ekstern virksomhed)

Miljøvurderingen, indeholdende et ikke-teknisk resumé kan hentes på Hillerød Kommunes hjemmeside. Et ikke-teknisk resumé af miljøvurderingen er indsat i Rammelokalplan 346 for Møllebro.

## Eksisterende rammebestemmelser

Rammeområde	Anvendelse	Max. bb%	Max. antal etager	Max. Bygnings-højde	Min. grundstørrelse	Andet
1.C.16 Møllebroområdet	Offentlig og privat service, kontor og serviceerhverv. Der kan etableres butikker for særligt pladskrævende varegrupper samt udvalgsvarer.	40	3			Ved disponeringen af den sydlige del af området, skal der tages hensyn til den tilgrænsende Trollesmindekile
Del af 8.E.12 Erhverv ved Industrivænget	Erhverv indenfor klasse 2 – 3. Der kan etableres butikker for særligt pladskrævende varegrupper.	40	2			
8.F.1 Ved Bøllemosen	Fritidsformål, kolonihaver. Indenfor området kan der opføres eller indrettes 1 fælleshus.					Området fastholdes i landzone.

Krav til parkering (generelle rammer):

Indenfor bymidten skal der udlægges areal til parkering svarende til mindst:

Bolig	1 ½ pr. bolig
Værelse, ungdoms - og ældrebolig	½ pr. bolig
Butik	1 pr. 25 m <sup>2</sup>
Service	1 pr. 25 m <sup>2</sup>
Kontor	1 pr. 75 m <sup>2</sup>
Andre erhverv	1 pr. 50 m <sup>2</sup>

Udenfor bymidten er kravene:

Butik	1 pr. 25 m <sup>2</sup>
Kontor og service	1 pr. 50 m <sup>2</sup>
Værksted-, produktions- og lagerareal	1 pr. 100 m <sup>2</sup>

## Forslag til tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2005

### Nye rammebestemmelser

Rammeområde	Anvendelse	Max. bb%	Max. antal etager	Max. bygningshøjde	Min. grundstørrelse	Andet
1.C.16.A Møllebroområdet	Detailhandel i form af særlig pladskrævende varegrupper, samt udvalgsvarer. Der kan etableres offentlig og privat service, kontor og serviceerhverv, samt offentlig og private veje, stier og parkering.	125 for området under et.	3 mod Herredsvejen. 2 for den resterende del.	17		Ved disponeringen af den sydlige del af området, skal der tages hensyn til den tilgrænsende Trollesmindekile.  Fremtidig lokalplanlægning i området, skal ske i henhold til Helhedsplanen for Møllebro.  Der skal indarbejdes støjdæmpning ved facaderne ud til Herredsvejen.  Boligbyggeriet skal planlægges under hensyn til at miljøstyrelsens grænseværdier for vejstøj kan overholdes.
1.C.16.B Boliger ved Møllebro	Området må kun anvendes til boliger i form af etageboliger. Der kan drives liberalt erhverv fra ejendommen, under forudsætning af, at det er en type erhverv der normalt kan udøves i et beboelsesområde, og at området stadig har karakter af beboelsesområde. Dvs. at det er erhverv der ikke er til gene for de omkringboende, samt at det er erhverv der ikke medfører et øget parkeringsbehov. Der kan derudover etableres offentlige og private veje, stier og parkering.		5 (Der er mulighed for etablering af en 6 etager, hvis det via en visualisering kan påvises, at byggeriet ikke skæmmer for indsigtskilen til Slottet)	15 (18 i fald at det kan påvises at byggeriet ikke skæmmer for indsigten til slottet)		
8.E.19 Møllebro – vest for Trollesmindealle.	Detailhandel i form af særligt pladskrævende varegrupper, og møbelbutikker, samt erhverv indenfor klasse 1 og service. Der kan etableres offentlige og private veje, stier samt parkering.		3 mod Herredsvejen. 2 for den resterende del.	17		
8.F.1 Ved Bøllemosen	Fritidsformål, kolonihaver. Indenfor området kan der opføres eller indrettes 1 fælleshus.					

Krav til parkering indenfor rammeområde 1.C.16.A, 1.C.16.B og 8.E.19:

Bolig	1 ½ pr. bolig
Butik - særlig pladskrævende vare	1 pr. 40 m <sup>2</sup>
Butik - udvalgsvarer	1 pr. 30 m <sup>2</sup>

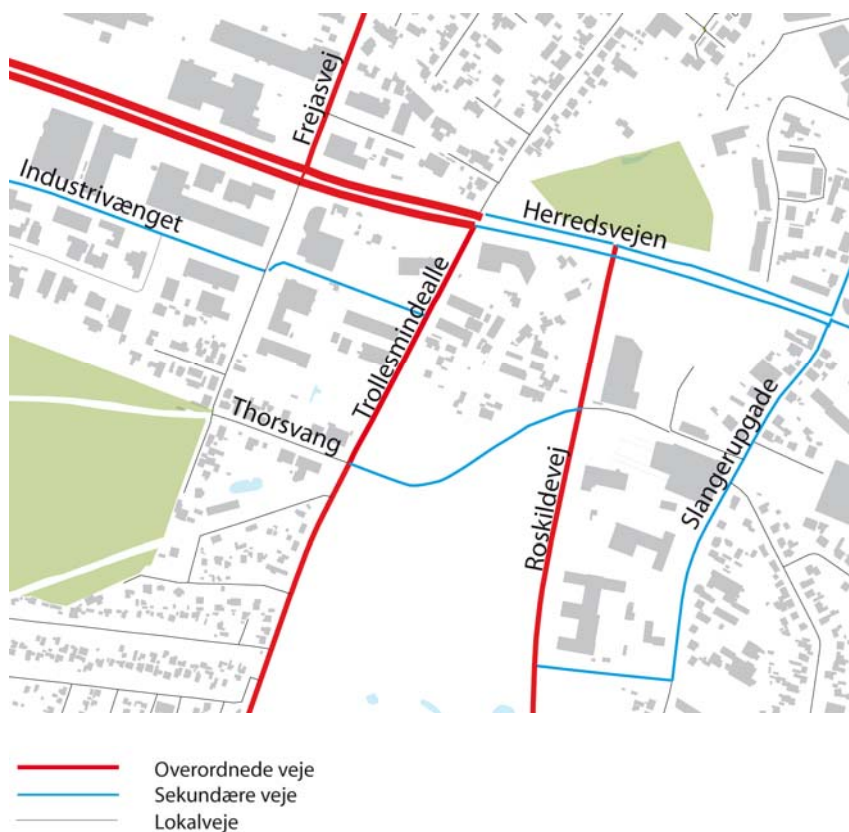
Cafeer, forlystelser mv. 1 pr. 30 m<sup>2</sup>

Andet erhverv (hotel, kontor, service etc.) 1 pr. 50 m<sup>2</sup>

(sidstnævnte skal ganges med en samtidsfaktor grundet dobbeltudnyttelse på 0,05)

## Trafik

De nye veje indarbejdes i den overordnede trafikplan for Hillerød Kommune. Ny vej ved forlængelsen af Industrivænget udlægges som en sekundær vej. Ny vej mellem Trollesmindealle og Roskildevej udlægges som en overordnet vej.



*Illustration der viser den overordnede vejklassificering ved fuld udbygning af Møllebroområdet.*

## **Ikke-teknisk resumé af VVM-redegørelsen**

I dette afsnit sammenfattes de konsekvenser som etableringen af et nyt butikscenter med tilhørende parkeringsfaciliteter i Møllebroområdet i Hillerød vurderes at have på miljøet.

### **Lovgrundlag og planforhold**

Butikscentret ved Møllebro forventes på grund af størrelsen at få regional betydning, hvorfor der skal udarbejdes et kommuneplantillæg med en tilhørende VVM-redegørelse. VVM-redegørelsen beskriver og vurderer projektets direkte og indirekte påvirkninger af miljøet, mens kommuneplantillægget fastlægger rammerne for de arealmæssige retningslinjer.

Projektet vurderes at kunne gennemføres i overensstemmelse med den overordnede planlægning, der er fastlagt i Fingerplan 2007 og Regionplan 2005 (ophøjet til landsplandirektiv ifm. Kommunalreformen), planlovens detailhandelsbestemmelser, Hillerød Kommunes helhedsplan for Møllebro, samt Hillerød Kommunes Kommuneplantillæg for detailhandel 2008.

Projektet kræver yderligere udarbejdelse af flere nye lokalplaner, alle med udgangspunkt i helhedsplanen, og som vil erstatte eksisterende lokalplaner for området.

### **Eksisterende forhold**

Projektområdet afgrænses mod nord af Herredsvejen og mod øst af Roskildevej. Mod syd grænser projektområdet op til det grønne område Bøllemosen og del af Thorsvang. Mod vest afgrænses området midt mellem Trollesmindealle og Frejasvej.

Området er et blandet bolig- og erhvervsområde, der fremstår med et vist forfald, da mange boliger og erhvervsbygninger henstår ubenyttet eller er nedrevet. Den sydlige del af området udgøres af et grønt område, der henligger ubenyttet som et åbent græsareal med spredte buske og mindre træer.

### **Projektbeskrivelse**

Hovedforslaget består af et butikscenter, der planlægges opført i området omkring Møllebro i Hillerød. Grundarealet uden vejarealer andrager ca. 65.000 m<sup>2</sup>, mens butikscenterets fodaftryk vil være i størrelsesordenen 40.000 m<sup>2</sup>.

Butikscenteret etableres på begge sider af Trollesmindealle med afgrænsning af Herredsvejen mod nord, Roskildevej mod øst, Thorsvang og Bøllemosen mod syd og eksisterende bebyggelse langs Frejasvej mod vest.

Butikscenteret opføres i to etager, og med en tredje etage ud mod Herredsvejen, der primært tænkes anvendt som kontorer/service/andet erhverv klasse 1.

Det er hensigten at butikscentret fortrinsvis reserveres til store butikker for særligt pladskrævende varegrupper og store udvalgswarebutikker indenfor det forretningssegment, der specifikt retter sig mod boligen og indretningen af denne, herunder butikker med boligudstyr, køkkener, møbler, tæpper, hårde hvidevarer, store elektronikvarer, badeværelser samt byggematerialer der anvendes ved opførelsen af boliger.

Arealdispositionen fordeler sig med op til ca. 30.000 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker og op til ca. 40.000 m<sup>2</sup> til butikker, der handler med særligt pladskrævende varegrupper. Herudover rummer det nye butikscenter op til ca. 10.000 m<sup>2</sup> kontorer/service/andre erhverv i klasse 1 og op til ca. 5.000 m<sup>2</sup> caféer og lign. I alt et centerareal på op til ca. 85.000 m<sup>2</sup>.



I tilknytning til det nye center etableres ca. 2.200 parkeringspladser. Projektet indebærer at alle eksisterende bygninger indenfor projektområdet nedrives.

Etablering af butikscentret sker i henhold til en af Hillerød Kommune godkendt helhedsplan, hvor der tages afsæt i de tre principper: Byvæggen, Bytæppet, og Det Grønne Rum. Ved at arbejde med de tre hovedprincipper sikres det, at centeret fremstår som en bymæssig bebyggelse placeret i bymidten, samtidig med, at bebyggelsen rummer et grønt element, der giver plads, til at den grønne kile fra syd rækker helt ind til Munkeengen og bymidten og dermed imødekommer det udstrakte landskab.

Bytæppet er den flade som forlænger og sammenbinder butikscenteret med den eksisterende bymidte og dets rige handelsliv, mens byvæggen er den ydre facade mod de nære omgivelser som vil sammenbinde hele bebyggelsen, således at byggeriet bliver identitetsskabende og let genkendeligt.

Det grønne rum strækker sig hele vejen gennem butikscentret fra syd til nord. Rummet bliver minimum 10 m bred og skal have et samlet areal på min. 5.000 m<sup>2</sup>. Mod nord, mod Herredsvejen, etableres et mindre indkig til det grønne rum og mod syd åbner rummet sig ud mod Bøllemosen og Trollesminde.

## **Konsekvenser for detailhandlen**

### *Omsætning*

Det forventes, at Møllebroprojektet vil opnå en omsætning på ca. 750 mio. kr. i 2016.

Ved etablering af butikscentret vil Hillerød Kommune samlet set øge sin betydning i markedsområdet for det forretningssegment der retter sig mod boligen og indretningen af denne, svarende til en samlet omsætningsstigning fra ca. 2.230 mio. kr. til ca. 2.600 mio. kr.

Dette svarer til en nettostigning på ca. 370 mio. kr., hvor der er taget højde for fald i omsætningen pga. nedenstående forhold:

- Omsætningen indenfor udvalgsvarer rettet mod boligen, herunder særligt pladskrævende varegrupper i Hillerød bymidte vil falde 25-35 mio. kr. svarende til 2-3 % ved etablering af butikscentret, mens den i Hillerød Kommune i øvrigt vil falde med omkring 40 %. Faldet i omsætning skyldes dels, at der vil være en del relokaliseringer til Møllebroområdet, og dels at mange af de butikker, der etableres i Møllebroområdet vil være direkte konkurrenter til butikker beliggende i Hillerød Kommune i øvrigt.
- Som konsekvens af etableringen af Møllebroprojektet forventes omsætningen for udvalgsvarer, der retter sig mod boligen, at falde ca. 350 mio. kr. svarende til omkring 3,5 % i Nordsjælland i øvrigt.

Derudover betyder etableringen af butikscentret, at flere forbrugere i Nordsjælland fravælger butikker i den indre del af Hovedstadsregionen og i højere grad vil placere deres køb i Nordsjælland, hvilket alt andet lige betyder en samlet større omsætning i Nordsjælland.

### *Antal butikker*

Ved etableringen af butikscentret forventes antallet af butikker, der retter sig mod boligen, at være uændret i Hillerød bymidte (ca. 125), mens antallet af samme type butikker i Hillerød Kommune i øvrigt forventes at falde fra 60 til 45, svarende til ca. 25 %. Faldet i antallet af butikker vil dog til dels bestå af en del relokaliseringer af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, der ved flytning til Møllebroområdet vil give plads til nye detailhandelsbutikker i andre dele af Hillerød, og dels af lukningstruede butikker.

Herudover forventes det nye butikscenter, at medføre lukning af op mod 13 butikker med udvalgsvarer i Gribskov, Frederikssund, Halsnæs og Fredensborg Kommuner.

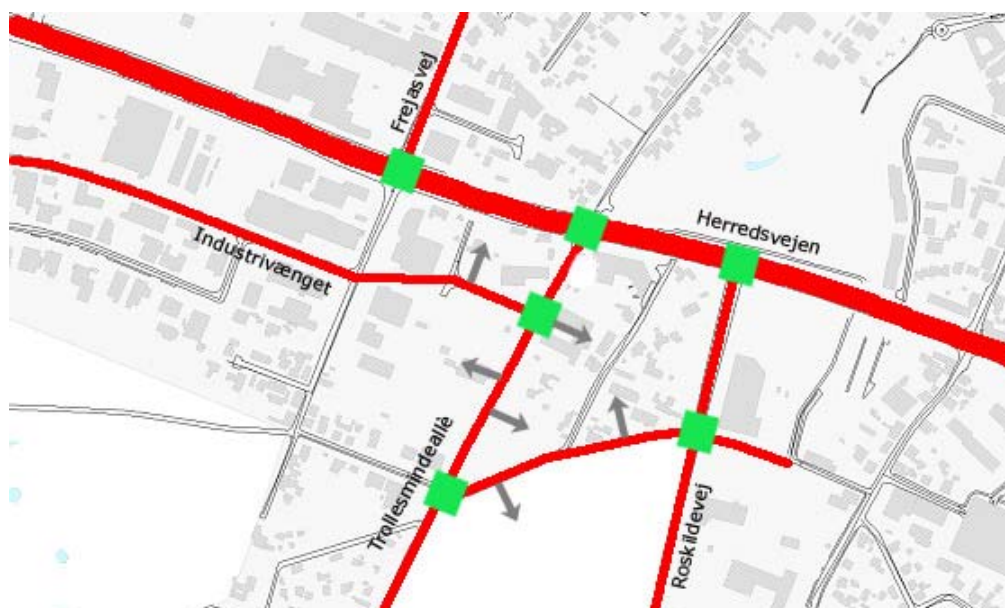
Samlet set vurderes det, at der er tale om begrænsede effekter i markedsområdet som helhed.

## Konsekvenser for trafikken

### Trafikstrukturen

Butikscentret medfører en væsentlig påvirkning af trafikken i Hillerød by, og der foreslås i forbindelse med projektet en række ændringer af vejnettet. Disse ændringer omfatter følgende:

- Industrivænget forlænges til Trollesmindealle.
- Frejasvej lukkes for gennemkørende biltrafik på strækningen mellem Herredsvejen og Industrivænget, op mod Herredsvejen.
- Der anlægges en ny vej mellem Roskildevej og Trollesmindealle (benævnt Tværvejen).
- Trollesmindealle opprioriteres og får fuld tilslutning til Herredsvejen.
- Thorsvang lukkes for gennemkørende trafik.



Butikscenteret får vejadgang fra Trollesmindealle og Tværvejen via krydset Herredsvejen / Trollesmindealle og fra Roskildevej. Herudover vejbetjenes butikscenteret via forlængelsen af Industrivænget. Der forventes anlagt én adgangsvej fra Industrivængets forlængelse, én fra Tværvejen og tre fra Trollesmindealle til parkeringsområderne.

Vareleveringen til butikscenteret vil ske via parkeringsarealerne i terræn langs Trollesmindealle, samt via en ensrettet varevej beliggende langs den vestlige side af butikscenteret med indkørsel fra Thorsvang og med udkørsel på Industrivængets forlængelse.

### Trafikmængde og -afvikling

Den fremtidige trafik fra butikscenteret og tilstødende boliger forventes at skabe en mertafik på ca. 12.400 biler. pr. hverdagsdøgn svarende til en årsdøgntrafik på ca. 11.200 biler.

Den øgede trafikmængde medfører, at det bliver nødvendigt at ændre det eksisterende vejnet som nævnt i afsnit under trafikstruktur.

Ved etablering af butikscenter og med de deraf afledte vejoplægninger, som anført ovenfor, vil trafikken på Herredsvejen og Roskildevej være stort set den samme, som hvis hverken butikscenter eller vejændringer etableres, når trafikken fremskrives til år 2016 (årstal hvor butikscentret forventes færdigetableret og i drift).

Den mest markante stigning vil ske på Trollesmindealle, hvor trafikken vil blive mangedoblet som følge af vejens opprioritering med fuld tilslutning til Herredsvejen, og da mange handlende forventes at benytte denne vej fremover. Det mest markante fald vil ske på Frejasvej syd for Herredsvejen, hvor trafikken efter etablering af butikscentret vil være i størrelsesordenen 50 køretøjer pr. døgn imod flere tusind i dag. Dette som følge af de nye veje og vejlukningen mod Herredsvejen, og vejlukningen mellem Frejasvej og Thorsvang.

Det vurderes, at den ekstra trafik som følge af etablering af butikscenteret og den generelle trafikvækst vil betyde en dårligere trafikafvikling på centrale steder i Hillerød uden for analyseområdet.

#### *Trafiksikkerhed*

Ændringer i trafikstrukturen betyder, at følgende kryds skal ændres:

- Herredsvejen/Frejasvej – ombygges fra et F-kryds til et T-kryds
- Herredsvejen/Trollesmindealle – ændres til signalreguleret T-kryds
- Frejasvej/Industrivænget ændres fra T-kryds til et F-kryds

Ændringer af kryds vil ske således at risikoen for uheld mindskes.

#### *Trafikstøj*

Støjniveauet på Herredsvejen og Roskildevej vil ikke ændre sig efter etablering af butikscenter og ny vejstruktur i forhold til 0-alternativet (2016). Ved butikscenteret vil støjniveauet i 2016 på facaderne mod Roskildevej og Herredsvejen være 70-73 dB, hvilket er over støjgrænsen for butikserhverv. Der skal derfor indbygges støjdæmpning i disse facader, således at krav til indendørs støjbelastning i butikker og kontorer kan overholdes.

I dag har næsten alle boligerne ud til Thorsvang støjværdier, der ligger over de vejledende støjgrænser. Støjværdierne på facaderne ud mod Thorsvang vil i 2016 med et nyt butikscenter og ny vejstruktur generelt komme under den vejledende støjgrænse pga. reduceret vejtrafik som følge af lukning af vejen.

Støjniveauet ved kolonihaveområdet Tirsdagsvænget ud til Trollesmindealle har i dag støjværdier tæt på grænseværdierne. Efter etablering af butikscenter og ny vejstruktur i 2016 vil støjværdierne ligge betydeligt over den vejledende støjgrænse. Der skal derfor etableres støjdæmpende foranstaltninger ud for kolonihaverne. Støjdæmpning kan foretages ved at regulere trafikens hastighed og sammensætning eller ved tekniske virkemidler som støjskærme, støjreducerende vejbelægninger og facadeisolering.

#### *Luftforurening fra trafik*

Emissionen af forurenende stoffer fra trafik fra butikscenteret er begrænset i forhold til emissionen fra den øvrige trafik i regionen. Da der samtidig ikke sker en målbar stigning i luftkoncentrationen i gadeslugter,

anbefales ingen foranstaltninger udover de generelle som følge af forbedret motorteknologi og EU krav om partikelfiltre på nye dieselmotorer fra 2010. Effekten heraf forventes langt at overskygge evt. mulige lokale foranstaltninger i forbindelse med etablering af butikscenteret.

### **Visuelle konsekvenser**

Udarbejdede visualiseringerne viser, at det ansøgte butikscenter vil fremstå som en stor og markant bebyggelse i dens nærområde.

Langs Herredsvej vil bygningen dog forholde sig direkte til det kommende kontorbyggeri mellem Herredsvejen, Slingerupgade og Roskildevej, der er under opførelse og vil nå en højde på ca. 14 m. Langs Roskildevej, hvor bebyggelsens hovedindgang findes, går bygningshøjden en etage ned, og facaden åbner op for at skabe en plads og et rum, der vil være en naturlig forlængelse af udviklingen af Hillerøds handelsliv. Langs de østlige og sydlige facader har bygningen en mere transparent karakter.

Visualiseringerne viser, at butikscenteret ikke hindrer eller hæmmer indblikket mod Frederiksborg Slot.

Butikscenteret er placeret således, at det overordnet set vil kaste skygge på nabobygningerne langs Frejasvej først på dagen, mens skyggerne i løbet af dagen vil flytte sig mod nord og sidst på dagen mod øst. Skyggevirkningerne fra butikscenteret vurderes dog samlet set at være begrænset.

### **Jord- og grundvandsforurening**

Inden for projektområdet er der påvist eller mistanke om jordforurening på en række ejendomme. På hovedparten af ejendommene er der tale om lettere forurening med oliekomponenter, tungmetaller og PAH-forbindelser.

Hele området er beliggende i byzone og dermed administrativt områdeklassificeret, hvilket betyder at al overfladejord forventes at være potentielt lettere forurenede.

Fra en gennemført miljøhistorisk redegørelse, vides det, at dele af området omkring Trollesmindealle historisk set har været benyttet som ukontrolleret losseplads. Omfanget af denne aktivitet er ukendt, og det kan ikke udelukkes at der i forbindelse med bygge- og anlægsaktiviteter kan påtræffes hidtil ukendte forureninger i dette område.

I forbindelse med nærværende projekt er der gennemført supplerende forureningsundersøgelser på en række matrikler.

Forureningsundersøgelserne har bl.a. vist, at matrikel nummer 6d Hillerødsholm, Hillerød Jorder er kraftigt forurenede med oliekomponenter i fire hotspots, og at der på matriklerne 1ul og 1ua Hillerødsholm, Hillerød Jorder er en kraftig olieforurening.

På baggrund af Region Hovedstadens udtalelse og de gennemførte forureningsundersøgelser vil forurening i hotspot-områder på matr. nr. 6d, 1ul og 1ua Hillerødsholm, Hillerød Jorder blive opgravet og fjernet i forbindelse med anlægsarbejderne.

Udover ovenstående vil etablering af et nyt butikscenter ved Møllebro betyde, at alle matrikler inden for projektområdet vil blive berørt i forbindelse med anlægsarbejderne, samt håndtering og flytning af jord.

Bygge- og anlægsarbejderne tilrettelægges dog således, at kun de for projektet nødvendige jordmængder fjernes. Dog vil forurenede jord, der vurderes at udgøre en risiko overfor grundvandet, blive fjernet. Der vil desuden blive udført byggetekniske foranstaltninger, hvor eventuel forurening vurderes at udgøre en risiko overfor indeklimaet.

Al håndtering af jord, herunder forurenede jord fra projektområdet vil ske i overensstemmelse med gældende lovgivning og Hillerød Kommunes anvisninger.

## Øvrige miljøforhold

### *Kulturarv*

Der findes ingen fredede fortidsminder, fredede områder eller forslag til fredede områder indenfor projektområdet. Der er hverken registreret kulturmiljøer, kulturhistoriske interesseområder eller kirkeomgivelseszoner indenfor eller i nærheden af Møllebroområdet.

Der er ikke registreret arkæologiske fund indenfor projektområdet. Folkemuseet i Hillerød har foretaget en arkivalsk kontrol og en arkæologisk forundersøgelse af Møllebroområdet, og oplyser, at de ikke har oplysninger om fund eller har gjort fund på de berørte matrikler. Folkemuseet har i forbindelse hermed frigivet arealet til anlægsarbejder.

Der findes ingen fredede bygninger eller bygninger med en bevaringssag indenfor projektområdet. Møllebroprojektet forudsætter, at alle eksisterende bygninger indenfor projektområdet skal nedrives for at gøre plads for det nye butikscenter. Flere af bygningerne i Møllebroområdet er registreret som bevaringsværdige, men da ingen af bygningerne har en høj bevaringsværdi sammenholdt med at de i kommuneplanmæssig sammenhæng ikke er kategoriseret som bevaringsværdige vurderes påvirkningen at være begrænset.

### *Støj og vibrationer*

Der vil forekomme støj i anlægsfasen fra de anvendte maskiner, arbejdsprocesser, herunder nedrivning af bygninger, nedramning af pæle og spunsvægge mm., samt fra transport af materialer til og fra området. Nedramning der er den mest støjende proces vil foregå over en periode på 6-9 måneder. Den mest intensive transport af materialer vil ske ved bortkørsel af jord fra udgravning til p-kælder i en periode på ca. 3 måneder.

Arbejdet tilrettelægges så, støjen kan overholde Hillerød Kommunes forskrift om støj og støv fra bygge- og anlægsarbejder med en maksimal grænseværdi på 70 dB(A) i dagtimerne på hverdage.

Efter etablering af butikscentret vil der forekomme støj fra til- og frakørsel af varer og handlende samt fra butikscentrets ventilationsanlæg.

Varelevering vil ske fra Thorsvang ad vej langs butikscentret vestlige afgrænsning og via parkeringsarealerne langs Trollesmindealle. For at undgå støjgener ved boligerne på Thorsvang, herunder specielt nr. 9 vil vareindleveringen langs den vestlige side af centret blive placeret og afskærmet, således at de Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Vibrationer vil primært forekomme i forbindelse med ramning af pæle og spuns i anlægsfasen, men vil normalt ikke spredes ret langt fra ophavsstedet. Inden anlægsarbejderne igangsættes gennemføres en fotoregistrering af nærliggende ejendomme, og der vil blive foretaget måling af vibrationsbelastningen på eventuelt udsatte bygninger. Der vurderes ikke at forekomme vibrationer i driftsfasen.

### *Luftforurening*

Anlægsarbejderne vil give anledning til emissioner af støv, CO, CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> og partikler. Eventuelle støvgener vil blive minimeret ved renholdelse af arealer, vanding af veje mv. og afdækning af jorddepoter.

Emissioner af CO, CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> og partikler fra maskiner og entreprenørmateriel vurderes ikke at ændre væsentligt på luftkvaliteten i området. Med henblik på at reducere forureningen fra holdende køretøjer vil motorene maks. være i gang i 1 minut, jf. Hillerød Kommunes tomgangsregulativ.

Efter etablering af butikscentret vil der være emissioner fra trafik i parkeringskælderen, der fjernes med ventilation og udledes gennem et afkast. Det er ikke afklaret, hvorvidt emissionen fra trafik i parkeringshuset kan fjernes ved naturlig ventilation eller der skal etableres mekanisk ventilation. Ved

beregning af emissionens påvirkning af det eksterne miljø antages, at der etableres mekanisk ventilation i parkeringshus.

Beregninger viser, at såfremt der etableres ca. 20 m høje afkast, kan B-værdien for CO overholdes.

De endelige afksthøjder skal fastlægges ved en OML-beregning, når placering og dimensioner for parkeringsanlæggene er fastlagt og det er afklaret, om ventilationen i parkeringshuset kan klares ved naturlig ventilation.

#### *Ressourcer og affald*

Det væsentligste materialeforbrug udgøres af beton, samt i mindre omfang grus, stål/jern, glas, asfalt og facadenatursten.

I anlægsfasen vil der være en del affald fra nedrivning af de eksisterende bygninger, samt bygge- og anlægsaffald fra byggeriet. Affaldet vil blive håndteret, sorteret og bortskaffet i overensstemmelse med Hillerød Kommunes regler herfor. Størst mulig mængde af affaldet vil blive bortskaffet til genanvendelse.

I driftsfasen vil det væsentligste ressourceforbrug være energi til belysning, ventilation, opvarmning og køling. Byggeriet vil overholde den fastlagte energiramme for butikcentre, jf. bygningsreglementet BR08.

#### *Grundvand og drikkevandsinteresser*

Hele projektområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). OSD-områder er områder, hvor alt grundvand skal beskyttes af hensyn til den fremtidige drikkevandsforsyning. Den nordlige halvdel af projektområdet ligger desuden inden for kildepladszone og opland til Nyhuse Vandværk, der er udpeget omkring større vandindvindingsboringer og er højt prioriterede med hensyn til grundvandsbeskyttelse.

Møllebroprojektet vil medføre at den eksisterende arealanvendelse som et blandet bolig- og erhvervsområde erstattes af et butikcenter, der umiddelbart vurderes at udgøre en mindre risiko overfor grundvandsressourcen end den eksisterende arealanvendelse. Samtidig gennemføres oprensning af de påviste jordforureninger indenfor projektområdet, der på nuværende tidspunkt vurderes at udgøre en risiko for påvirkning af grundvandet.

Udgravningskoten for byggeriet er endnu ikke fastlagt, men der vil i dele af området blive etableret kælder, men det vurderes at det kan blive nødvendigt at udføre midlertidige grundvandssænkninger i forbindelse med anlægsarbejderne til kældre.

#### *Spildevand og overfladevand*

I forbindelse med etablering af butikscenret ved Møllebro vil der genereres sanitært spildevand fra bygningerne, samt regnvand fra tagflader og befæstede arealer. Sanitært spildevand afledes til det offentlige kloaksystem.

Regnvand fra tagflader og befæstede arealer bør normalt i videst muligt omfang nedsives lokalt. Området er et gammelt moseområde med højtliggende grundvandsspejl og vurderes derfor ikke egnet til nedsivning af regnvand. Regnvandet bør i stedet opsamles og i nødvendigt omfang renses før udledning til Pøle Å f.eks. via udledning gennem sandfang og olieudskillere.

Mængden af regnvand fra tagflader og befæstede arealer fra butikscenret er beregnet til ca. 31.500 m<sup>3</sup>, hvilket vurderes at være af et sådant omfang, at det ikke kan ledes direkte fra området til Pøle Å uden forsinkelse. Der vil derfor i forbindelse med projektet blive etableret et forsinkelsesbassin. Ud fra regnvandsmængden og oplysninger om regnvejrshændelser er bassinet størrelse beregnet til ca. 2400 m<sup>3</sup>.

Endelig dimensionering og placering af forsinkelsesbassinet vil ske i samarbejde med Hillerød Kommune i den videre detailprojektering.

Udledning af overfladevand under anlægsfasen, herunder afledning af oppumpet grundvand fra grundvandssænkningen til kloak eller recipient kræver tilladelse fra Hillerød Kommune.

Pøle Å krydser ind igennem projektområdets nordøstligste del, på hjørnet mellem Herredsvejen og Roskildevej. Åen er frilagt på projektområdets areal. Jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 og regulativ for Pøle Å må der ikke foretages ændringer i tilstanden uden at Hillerød Kommune har givet tilladelse.

I forbindelse med etablering af butikscentret kan det blive nødvendigt at rørlægge eller omlægge Pøle Å på strækningen gennem projektområdet af hensyn til bygningernes placering. Dette vil blive afklaret i den videre detailprojektering. Eventuelle ændringer af Pøle Å vil ske i samarbejde med Hillerød Kommune og i overensstemmelse med en tilladelse fra kommunen.

Udledning af overfladevand under anlægsfasen, herunder afledning af oppumpet grundvand fra grundvandssænkningen til kloak eller recipient vil ske i henhold til tilladelse fra Hillerød Kommune.

#### *Naturforhold*

Der er ikke påvist levesteder for fredede eller beskyttede plante- og/eller dyrearter indenfor projektområdet, hvorfor konsekvenserne ved gennemførelse af Møllebroprojektet vurderes at være begrænsede.

Møllebroprojektet vurderes ikke at ville påvirke naturtilstanden i Bøllemosen eller Tirsdagsskoven, herunder det beskyttede dige, de beskyttede vandløb og skovbyggelinjen.

#### *Socioøkonomiske effekter*

Generelt vurderes det nye butikscenter ikke at medføre væsentlige socioøkonomiske effekter.

## **Offentlighedsperioden**

Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2005 vil være fremlagt offentligt i 9 uger fra den 7. april 2009 til den 9. juni 2009. Offentliggørelsen sker sideløbende med offentliggørelsen af forslag til VVM-redegørelsen for Møllebro, samt forslag til rammelokalplan 346 for Møllebro og miljøvurderingen af kommuneplantillægget og rammelokalplanen.

Indsigelser, bemærkninger, ændringsforslag mv. til planforslagene, samt VVM-redegørelsen skal senest den 9. juni være fremsendt til:

Hillerød Kommune

Teknik Planlægning

Trollesmindealle 27

3400 Hillerød.

## Yderligere oplysninger

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 11, VVM - redegørelsen, Forslag til Rammelokalplan 346 og Miljøvurderingen kan findes på kommunens hjemmeside

[www.hillerod.dk/Home/OmHilleroed/Byplanlaegning/Byudviklingsprojekter/Moellebro.aspx](http://www.hillerod.dk/Home/OmHilleroed/Byplanlaegning/Byudviklingsprojekter/Moellebro.aspx)

Henvendelse om planforslagene kan ske til: Rikke Jægersdorf, [rija@hillerod.dk](mailto:rija@hillerod.dk) tlf. 72 32 21 34.

## Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse,

Hillerød Byråd, den 25. marts 2009



Kirsten Jensen

borgmester

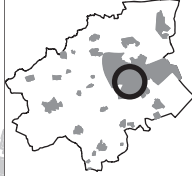
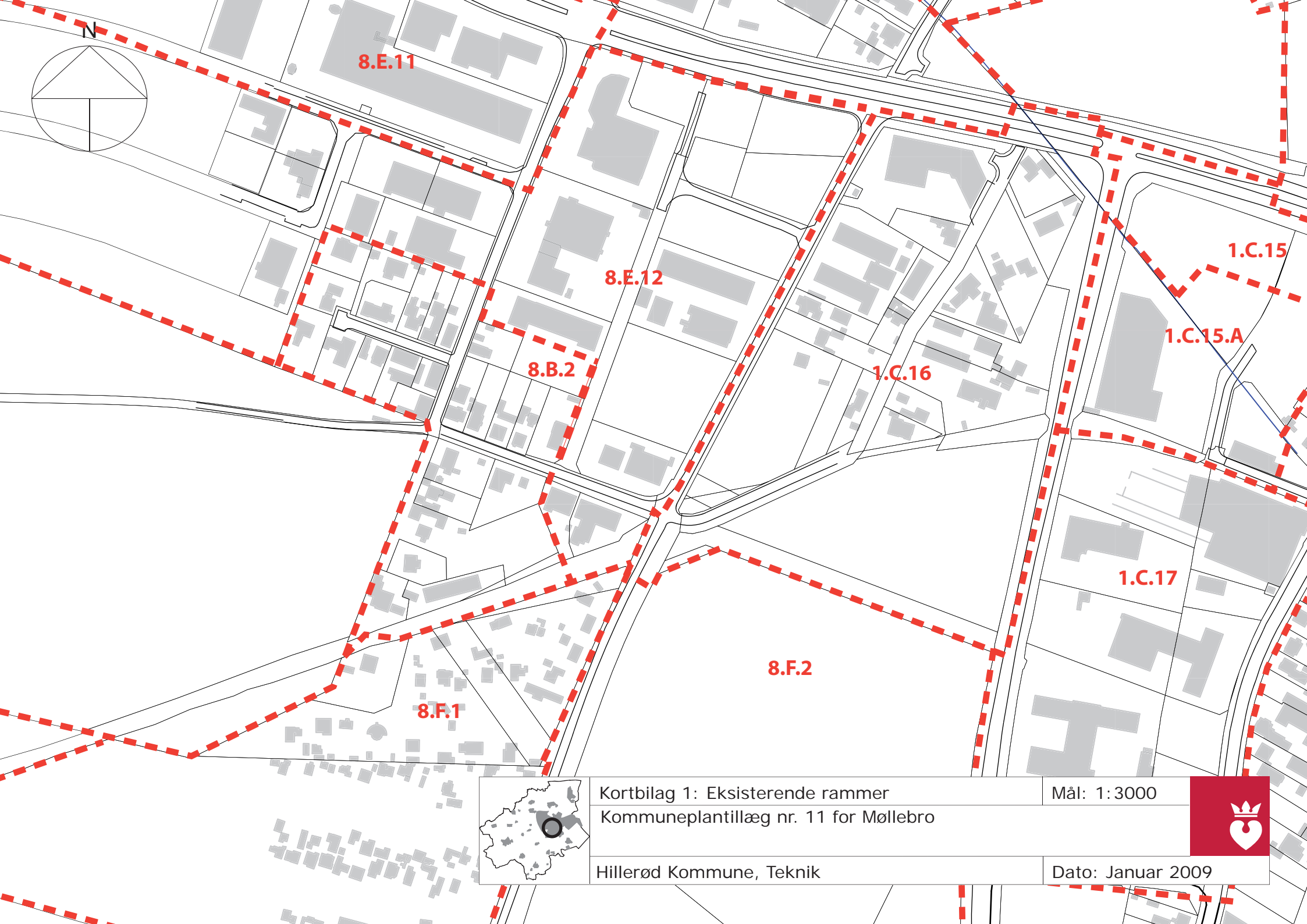
/



Peter Zahlekjær

kommunaldirektør





Kortbilag 1: Eksisterende rammer  
Kommuneplantillæg nr. 11 for Møllebro

Mål: 1:3000



Hillerød Kommune, Teknik

Dato: Januar 2009

