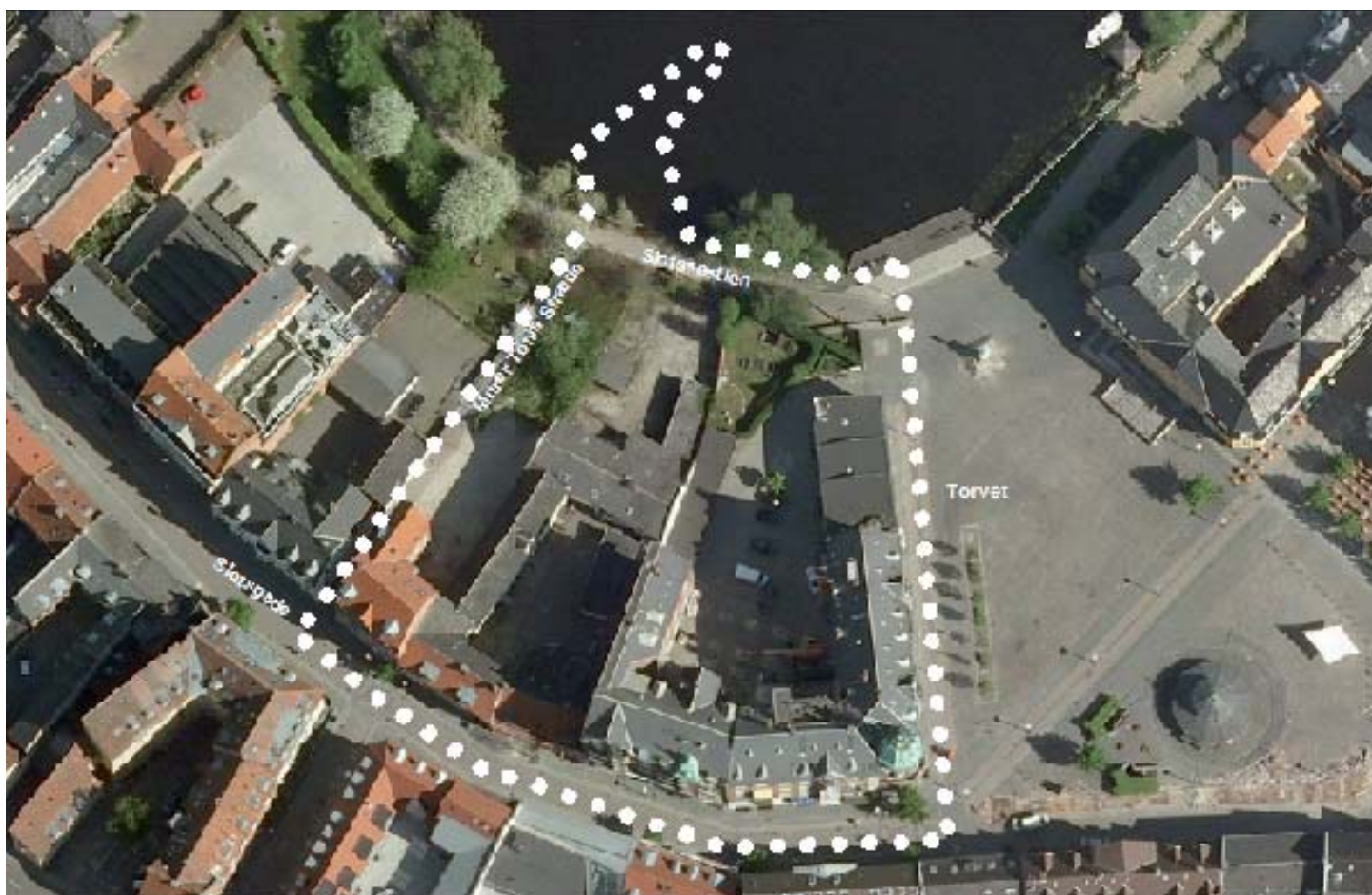


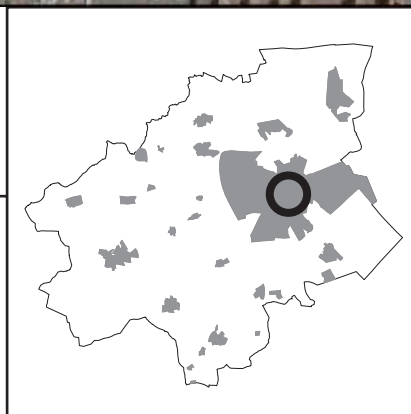


Lokalplan nr. 315

Centerområde - Slotssøkarré D



HILLERØD
KOMMUNE



2009

Generel lokalplan information

Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er en detaljeret plan for et mindre område i kommunen.

Formålet med lokalplanen er:

- At sikre kvalitet og sammenhæng i kommunens planlægning.
- At give borgerne i kommunen indsigt og medbestemmelse i den fysiske planlægning af kommunens områder.
- At angive bindende bestemmelser inden for lokalplanområdet vedrørende anvendelse, udstykning, bebyggelse, veje og stier samt friarealer og andre ubebyggede arealer.

Lokalplanen udarbejdes på grundlag af kommuneplanen, der er den overordnede plan for Hillerød kommune. Det er Hillerød Byråd, der godkender lokalplaner.

Hvad sikrer en lokalplan?

En lokalplan er juridisk bindende for de berørte grundejere. Dette betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidige udstykninger, bebyggelser, nye anvendelser osv. Lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse kan således fortsætte som hidtil. Lokalplanen pålægger ikke grundejerne en handlepligt. Virkeliggørelsen af en lokalplan afhænger derfor af, om pågældende grundejer ønsker at opføre et byggeri eller udstykke sin grund etc.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Byrådet kan til enhver tid lave forslag til lokalplaner. Dette skal gøres, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. Lokalplanen må ikke stride mod regionplanen og kommuneplanen. Er der modstrid, skal region- og kommuneplan ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Alle grundejere kan i princippet få udarbejdet en lokalplan, men det kræver bl.a., at der er overensstemmelse mellem byggeønsker og den overordnede planlægning i kommuneplanen.

Dispensation

Byrådet kan give dispensation fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i planen. Anvendelses- og formålsbestemmelserne i lokalplanen er eksempler på principper i planen. Dispensation kan som hovedregel kun gives, når naboer og andre berørte er blevet orienteret.

Mål for kvalitet & service

- Lokalplanen udarbejdes i henhold til bestemmelserne i lov om planlægning.
- Lokalplanen skal være let forståelig.
- Lokalplanen skal indeholde en beskrivelse af baggrund, formål og indhold.
- Interesserede kan altid få yderligere uddybning og orientering om forhold vedrørende lokalplanen.
- Borgere, der indsender et høringssvar i forbindelse med en lokalplan, vil inden for to uger få kvittering for kommunens modtagelse af deres høringssvar.
- Borgere vil efter Hillerød Byråds endelige vedtagelse af lokalplanen modtage svar på deres eventuelle høringssvar.
- Lokalplanen vil være tilgængelig på Hillerød kommunes hjemmeside (www.hillerod.dk).

Rettigheder og pligter

Når lokalplanforslaget er udarbejdet, skal Hillerød Byråd offentliggøre forslaget. Offentliggørelsen, der vil ske ved annoncering i Hillerød Posten og på kommunens hjemmeside, indeholder oplysninger om fristen for indgivelse af høringssvar og ændringsforslag samt oplysninger om, hvor lokalplanforslaget er fremlagt til eftersyn. Fristen for at komme med bemærkninger og høringssvar skal være mindst otte uger. Når høringssvarerne er vurderet, kan planen endeligt vedtages. Herefter skal den endelige plan være offentligt tilgængelig og det skal annonceres i Hillerød Posten, at den er vedtaget.

Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse	5
Byrådsbehandling	5
Lokalplanens udsendelse	5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	6
Redegørelse	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Miljøvurdering	17
Lokalplanens idémæssige indhold	18
Lokalplanen	
§ 1 Lokalplanens formål	20
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	20
§ 3 Områdets anvendelse	21
§ 4 Udstykninger	22
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	23
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	29
§ 10 Ubebyggede arealer	31
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	33
§ 13 Aflysning af lokalplan	34
§ 14 Deklarationer	34
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	35
Vedtagelsespåtegning	36
Kortbilag A	Afgrænsning på matrikelkort
Kortbilag B	Administrationskort
Kortbilag C	Bevaringsudpegninger
Bilag D	Facade mod Slotsgade
Bilag E	Manual for slotsspøromenade, tværgående flow og søfront

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, Teknik

Bilag D er udarbejdet af Wuttke & Ringhof, Arkitekter
BDA/MAA

Illustrationer i Bilag E er fra Helhedsplan for Slotssøkar-
reén, udarbejdet af Fogh & Følner Arkitekter og Juul &
Frost Arkitekter.

Matrikelkort, copyright: Kort- og Matrikelstyrelsen.
Luftfoto, DDOby©, Copyright COWI

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget offentligt at fremlægge forslag til lokalplan nr. 315 for Slotssøkkarréens karrégruppe D.

Byrådsbehandling

Byrådet har den 26. august 2009 godkendt lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget har været fremlagt i 8 uger fra den 2. september til den 29. oktober 2009.

Høringsbehandling

Følgende er ændret ved lokalplanens endelige vedtægt:

Adressen Torvet 8 er fjernet. I redegørelsens afsnit om lokalplanens område er det oplyst at andelsboligforeningens areal bl.a. består af have, at der er 20 boliger og at der i gården er en depotbygning og carporte.

§ 5.4 er tilføjet Note: Beboerparkering og handicap-parkering har forrang ved etablering af de mulige parkeringspladser. I § 7.3 er udtaget afsnit om tilbagetrukket byggefelt oven på den gamle biograf. § 8.1 er tilføjet illustrationsskitse af hvordan Den Murede Struktur kan udformes. § 8.2 er tilføjet : Hvis flade tage udnyttes til udendørs opholdsarealer, skal det sikres at indbliksgener til naboareal modvirkes ved opsætning af afskærmning eller tilbagetrækning af opholdsareal fra ydermur. § 8.3 første afsnit er ændret til: Ny randbebyggelse ved Slotsgade 10A skal i højden tilpasses eksisterende bevaringsværdig nabobebyggelse ved Slotsgade 6-8 ("Ilskjøbbygningen"), og højden må både hvad angår møde mellem facade og tag samt tagrygning ikke overstige højderne på Slotsgade 6-8 som angivet på kortbilag D. Kortbilag D er tilføjet 2 eksempler på hvordan dette kan ske.

§ 8.3 andet afsnit er tilføjet: Sidebygninger gives mulighed for ensidig taghældning og der gives mulighed for tårn- og frontpicemotiver i nyt byggeri.

§ 10.1 er tilføjet Note: De til enhver til gældende tilgængelighedskrav i bygningsreglementet skal overholdes. § 10.4 er tilføjet: Der må ikke hegnes mellem tvungen byggelinje for Den murede struktur og henholdsvis "flow" og "søpromenade". § 11.1 er byggefelter udenfor søfrontzonen rettet til byggefelter udenfor zo-

nen til Den murede Struktur.

Kortbilag A er rettet så der ikke står "m'er" på matr. nr. 48. Kortbilag B er ændret så areal med signatur for Flow og Slotssøpromenade reduceres, så de kun omfatter de kommunaltejede vej- og stiarealer på litra "e". Kortbilag B og C er ikke vist med tilbagetrukket byggefelt oven på den gamle biograf og byggefelt ved Slots-gade 10a er ikke vist med angivelse af etageantal og flugter med nabobygningen ned mod søen på kortbilag B. Slotsgade 6-8 angives med 5 etager.

Bilag E i afsnit med beskrivelse om bredde for Slots-søpromenaden, er ændret så Slotssøpromenaden ikke skal strække sig ind over private arealer. I afsnit om Belægninger og Farver under hovedafsnittet Flow, beskrives at den primære belægning skal være i rød støbeasfalt eller anden jævn udstøbt belægning, der er tilsvarende støbeasfalts karakter og at farven skal være klar, så den med sin stærke og klare farve står i modsætning til den murede strukturs naturgivne teglrøde farve.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan bliver offentligt bekendtgjort på Kommunens hjemmeside www.hillerod.dk og på www.plansystem.dk samt i Hillerødposten den 9. februar 2010. Personer, foreninger eller myndigheder, som har fremsat høringssvar til planen, vil modtage byrådets svar derpå.



Hjørnetårnet på "Bankbygningen"

Redegørelse

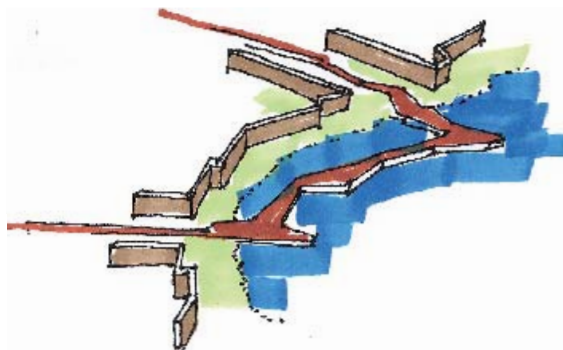
Lokalplanens baggrund og formål

I Hillerød Kommuneplan 2001 blev der formuleret et ønske om fortætning og forskønnelse i området ud mod slot og sø mellem Slotsgade og Slotssøen, også kaldet Slotssøkarréen. Med udgangspunkt i det første indledende arbejde blev Slotssøkarréen og området omkring Markedspladsen i Kommuneplan 2005 udpeget som byudviklingsområde, med krav om udarbejdelse af en helhedsplan for området.

I 2006 afholdt kommunen en arkitektkonkurrence. En velbesøgt borgerworkshop gav input til konkurrenceprogrammet. Tegnestuerne Fogh & Følner, BIG (Bjarke Ingels Group), Juul & Frost og Cebra kom med bud på, hvordan området kan fornys, forskønnes og udvikles, så det bliver en midtby for alle – præget af puls, mangfoldighed og initiativ.

Byrådet traf beslutning om, at Fogh & Følners projekt, skal danne grundlag for den videre udvikling af areaerne mellem bebyggelsen ved Slotsgade og Slotssøen samt ved Slotsbroforpladsen og Slotskroen, kombineret med Juul & Frosts forslag med særlig vægt på sammenhænge og udformning af pladser, gader og tværgående forbindelser. I 2007 udarbejdede de 2 firmaer en fælles helhedsplan.

Principskitse fra Helhedsplanen af tværgående "flow" vist med rødt og "den murede struktur".



Helhedsplanen og et Områdefornyelsesprogram for Slotssøkarréen blev godkendt i 2008 af Byråd/Velfærdsministeriet. De tidligere afsatte midler til kommunale områdefornyelsesinvesteringer blev imidlertid taget ud i forbindelse med vedtagelse af kommunens budget 2009. Byrådet vil tage Områdefornyelsen op igen, når økonomien er til det, men ønsker at realiseringen af Helhedsplanen opstartes, ved at give nye bygge- og anvendelsesmuligheder via lokalplanlægning.

Samlet plan fra Helhedsplan for Slotssøkkarréen, med karrégruppe D indrammet.



I december 2008 igangsatte Økonomiudvalget udarbejdelsen af denne lokalplan, med baggrund i konkret anmodning fra ejeren af Slotsgade 10. Da ejendommen indgår i et komplekst og centralt bymidteområde og fordi de overordnede principper i Helhedsplanen skal fastlægges for mere end enkelt-ejendomme, blev det besluttet at lokalplanen skal omfatte Helhedsplanens karrégruppe D.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er afgrænset af Torvet, "gågaden" Slotsgade, Murer-Tonnys Stræde og Slotssøen og omfatter ejendommene Slotsgade 2-12 og Torvet 6.

Murer-Tonnys Stræde fungerer som forbindelse fra gågaden til Slotssøstien og skal indgå i "Kulturflowet" fra

Viden og Kulturparken, Folkemuseet, Støberihallen og frem til søen og forhåbentlig helt ud på en ny bro ud i Slotssøen.

Langs søen løber Slotssøstien, som en del af stisystemet rundt om Slotssøen. Strækningen fra Torvet til Posen er slidt og skal renoveres og opgraderes til en bredere "Slotssøpromenade".

Langs Slotssøstien står der i græs-rabbatten enkeltstående træer og trægrupper og der er buske og træer på den nordlige del af ejendommen Slotsgade 12 og ejendommen Slotsgade 2-8/Torvet 6 har et mindre haveareal ud mod søen.

Området er ved lokalplanens udarbejdelse bebygget med byhuse i sluttet randbebyggelse langs "gågaden" Slotsgade og Torvet samt bag- og sidehuse mod Murer-Tonnys Stræde og Slotssøen.

"Bankbygningen" Slotsgade 2-4/Torvet 6 består af 4½ etages randbebyggelse og "Ilskjøb" består af 5 etages randbebyggelse (4 etager plus mansardetage) og sidehus i 5½ etage. Del af Torvet 6 består af en 1-etagesbygning (der har højde som en 1½ etagesbygning), og i gården er der carporte/depotbygning i 1 etage. Der er en høj tæthed på ejendommen med en bebyggelsesprocent på ca. 214,5%.

Slotsgade 10 består af 2 forhuse i henholdsvis 1½ etage og 2½ etage, sidehus og baghus i 2½ etager og flere mindre udhuse i 1 etage. Bebyggelsesprocenten er ca. 102%.

Slotsgade 12 består af et forhus og et sidehus i 2½ etager samt et mindre udhus i 1 etage. Bebyggelsesprocenten er ca. 99%.

Stueetagerne/kælderetagen i området anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til

- udvalgsvarerbutikker; køkkenforretning, bogkælder, børne- og dametøjsforretninger, ure- og smykkeforretninger, telebutik, legetøjsbutik og
- dagligvarebutikker; vin- og specialitetsbutik, chokoladebutik og helsekostforretning og
- servicevirksomheder; restaurant, konservator, reklame/skiltevirksomhed, frisør og
- kulturelle formål; gallerier.

Øvrige etager anvendes til service og liberale erhverv som arkitekttegnestue, tandlæger, hudplejesalon samt til boliger. Der er 20 boliger i Slotsgade 2-8/Torvet 6 og 3 boliger i Slotsgade 12.

Ubebyggede arealer anvendes overvejende til parkering, mindre opholdsarealer og have og "restarealer". Terrænet er faldende mod Slotssøen. Fra hjørnet af Torvet/Slotsgade og til søen falder terrænet 3 m, mens Murer-Tonnys Stræde falder 1,5 m fra Slotsgade ned til Slotssøstien.

Under området løber en rørlagt del af Teglgårdsåen, der har udløb til Slotssøen lige vest for anløbsbroen ved Torvet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

I Fingerplan 2007 er området beliggende i et område til byformål. Lokalplanområdet ligger indenfor stationsnært kerneområde, så der skal arbejdes for en stor tæthed og der kan etableres arbejdspladsintensive virksomheder og uddannelsesinstitutioner af regional betydning.

Kommuneplan 2005 og 2009

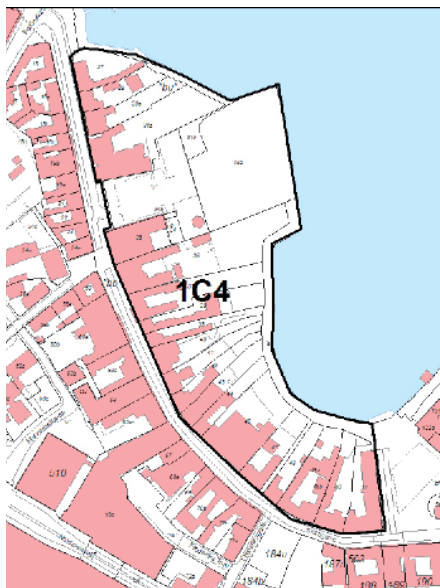
Kommuneplan 2005 fastsætter, at der skal udarbejdes en Helhedsplan forud for fremtidig byudvikling i Slotsøekarréen. En helhedsplan for området blev godkendt af Byrådet i 2008.

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2005's rammeområde 1.C.4. Der er udarbejdet et Kommuneplanforslag 2009, der forventes endeligt vedtaget i 3. kvartal 2009. Denne lokalplan kan ikke endeligt vedtages før Kommuneplan 2009 er endeligt vedtaget.

Kommuneplan 2009 er endeligt vedtaget i oktober 2009 uden ændringer for rammeområde 1C4.

I Kommuneplan 2009, ligger lokalplanområdet fortsat i rammeområde 1.C.4. Det fremgår af rammerne for lokalplanlægningen for enkeltområde 1.C.4, at anvendelsen skal være centerformål, 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.

Stueetagen skal udnyttes til butikker, udadvendte serviceerhverv, kulturelle og sociale formål. I en zone på 10 meters dybde fra Slotsgade, Fisketorvet, Torvet og Slotssøstien må der ikke etableres boliger, kontorer til banker, forsikringsselskaber og lignende ikke aktivitetsskabende kontorformål.



Rammeområde 1C4

2. sal og overliggende etager forbeholdes boligformål. Hvis Byrådet finder det i overensstemmelse med intentionerne for bykernen, er det muligt at fastlægge en anden fordeling af anvendelsen for en ejendom (inden for denne lokalplan er det fx. muligt at etablere et byhotel i alle etager, dog med udadvendte funktioner i stueetagen, i byggefelt ved Slotsgade 10).

Max. bebyggelsesprocent for rammeområdet fra Torvet til Slotsbroforpladsen under ét fastsættes til 140 % og max. antal etager til 5,5 (Fra Slotsbroforpladsen til Fisketorvet/Posen må bebyggelsen dog max. opføres i 3 etager).

I Helhedsplanen for Slotssøkarréen fastsættes det, at den tungeste udnyttelse af bebyggelsesprocenten skal lægges væk fra slottet, tættest på Torvet.

Parkering

Jf. Kommuneplan 2009 kan der i området mellem gågaderne og Slotssøen maksimalt etableres 1 P-plads pr. 200 m² bolig, butik, service/liberale erhverv, kontor, værksteds-, produktions- og lagerarealer.

Helhedsplanen for Slotssøkarréen fastsætter, at privat parkering skal fortrænges af nye bygge- og anvendelsesmuligheder og ny bebyggelse/ændret anvendelse vil ikke udløse krav om parkeringspladser.

Opholdsarealer

Jf. Kommuneplan 2009's generelle rammer skal der indenfor bykernen anlægges opholdsarealer svarende til mindst 25% af etagearealet for boliger og 5% af etagearealet for erhverv, undervisning, kulturelle formål.

Affaldssortering

Ved lokalplanlægning skal der tages højde for plads til affaldssortering i mindst 7 fraktioner ved tæt-lav bebyggelse og ejendomskarreer. Fraktionerne kan være pap, papir, plast, jern, glas, organisk affald og restaffald.

Detailhandel

Jf. Kommuneplantillæg om detailhandel fra 2008, der er indarbejdet i Hovedstrukturen og Rammerne i Kommuneplan 2009, er der fastsat en ramme for udvidelse af udvalgsvarer på 15.000 m² og 2.500 m² til dagligvarer og 3.000 m² til pladskrævende varegrupper i Hillerød Bykerne.

Der er ved denne lokalplans udarbejdelse ikke "brugt" af denne ramme og der afsættes 1.500 m² til nye og

omdannede m² til udvalgsvarer indenfor denne lokalplan. Der afsættes ikke arealer til dagligvarebutikker (supermarkeder) eller pladskrævende varegrupper. Der afsættes dog en udbygningsramme på 250 m² til små specialitetsbutikker på max. 80 m² til specialiteter, is, chokolade, kaffe, the, m.v. der i planlovens forstand er dagligvarebutikker. Udvalgsvarebutikker må maksimalt være på 2.000 m².

Der er indenfor lokalplanområdet ved lokalplanens udarbejdelse jf. BBR 300 eksisterende m² der anvendes til dagligvarebutikker og 2.080 eksisterende m² der anvendes til udvalgsvarebutikker.

Der gives således mulighed for et samlet bruttoetageareal på 1.500 + 250 + 300 + 2.080 = 4.130 m² til butiksformål indenfor lokalplanens afgrænsning.

Det nye udlæg til udvalgsvarebutikker, der hovedsagligt vil kunne udnyttes i ny bebyggelse mod Murer-Tonnys Stræde og Slotssøen, i nyt byggefelt i gård ved Slotsgade 10, samt hvor der i dag er serviceerhverv vurderes at være en styrkelse af bymiljøet i forhold til at skabe et levende bymiljø med et aktivitetsskabende handelsliv i gårdrum og i søfronten mod Slotssøstien. De nye butikker kan indpasses i den bevaringsværdige struktur og den byarkitektoniske helhed.

Nye butikker vurderes at medføre minimale trafikale konsekvenser, da de vil indgå i bykernes gågadeforløb og stiforløb.

Trafik og redningsarealer

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Slotsgade, Torvet og Murer-Tonnys Stræde. Disse offentlige vejarealer fungerer som brandveje og Slotssøstien vil også efter en renovering kunne fungere som brandvej. Ved bebyggelse over 3 etager skal der typisk anlægges brandredningsarealer.

Der er særlige begrænsende regler for kørende trafik i området jf. Gågaderegulativet og trafikskiltningen i området. Helhedsplanen for Slotssøkarréen peger på yderligere tiltag som kan mindske virkningen af den trafik, der ikke kan fjernes fra gågaden, fx ved at lave korte kørestrækninger, afbrudt af strækninger, hvor man ikke må køre på Slotsgade. Denne lokalplan fastsætter ikke konkrete afbrud af kørestrækninger, da der skal laves en samlet trafikløsning for gågadesystemet.

Gårdene anvendes som adgangsarealer for gående, ophold og cykelparkering og især ved Slotsgade 2-8/Tor-

vet 6 til bilparkering (med adgang fra Torvet). Lokalplanens intention er, at parkering for biler i størst muligt omfang fortrænges af nye bygge- og anvendelsesmuligheder. Der er porte ved Slotsgade 10 gennem forhusbebyggelse og baghusbebyggelse. Port i Slotsgade 6-8 er blændet.

Bevaring og SAVE registrering

Slotsgade og Helsingørsgade har altid været Hillerød bys vigtigste gadeforløb. Her findes mange af byens ældste huse, og bebyggelsen er byens tætteste og mest bymæssige. Gaderummet er meget varieret med et snoet forløb, der følger de landskabelige forudsætninger. På grund af gadens krumning og byhusenes tæthed virker gaderummet sluttet og intimt.

Byhusene i lokalplanområdet er præget af skiftende tiders stilopfattelse. Gadebilledet brydes af en enkelt lav bygning i 1½ etage ved Slotsgade 10. Der er fortsat behov for en ændring af butiksfacader, så de er i overensstemmelse med bygningernes oprindelige udtryk, og med en skiltning, der passer hertil.

Hillerød Kommune har gennemført en SAVE-registrering af alle bygninger opført før 1940, hvor 5 af de eksisterende bygninger i lokalplanområdet har fået bevaringsværdi 3-4 (høj til middel bevaringsværdi i et system, der går fra 1 som højeste bevaringsværdi til 9 som laveste bevaringsværdi).

Disse er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdige i overensstemmelse med kommuneplanens udpegning af bygninger med bevaringsværdi 1-3 som bevaringsværdige og krav om vurdering af bygninger med bevaringsværdi 4 i forbindelse med lokalplanudarbejdelse. Herudover er 2 bygninger med bevaringsværdi 5 medtaget som bevaringsværdige, da de indgår i en samlet bevaringsværdig struktur.



Torvet 6



*Slotsgade 2-4/Torvet 6
"Bankbygningen"*

Torvet 6 (den lave del) er registreret med bevaringsværdi 4. Bygningen er opført i 1937 som biograf (til erstatning af tidligere biograf grundlagt af Milner i 1907). Bygningen fremstår i dag som en gul pudset bygning med enkelte, af de tidligere så talrige, detaljer - herunder en række store rundbuede vinduer. Bygningen har næsten fladt tag.

Slotsgade 2-4/Torvet 6 "Bankbygningen" er registreret med bevaringsværdi 3 og er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen. Bygningen er opført i historistisk stil 1908 med Frits Milner som bygherre og Vilhelm Holch som arkitekt. Den markante bygning i rød blankmur er præget af et kobberbelagt tårn, karnapper



Slotsgade 6-8
"Ilskjøb"



Slotsgade 10A



Slotsgade 10B



Slotsgade 12

og mange mur- og sandstensdetaljer. Bygningen har skifertag.

Slotsgade 6-8 "Ilskjøb" er registreret med bevaringsværdi 4. Bygningen er opført 1912 i en stil, der lægger sig tæt op ad "Bankbygningen", også med Milner som bygherre. Rødstensbygningen er præget af kobberspir, karnapper og altaner og mange mur- og sandstensdetaljer. Bygningen har skifertag.

Slotsgade 10, Købmandsgården "Lindeskov". Forhuset 10A (tidligere betegnet som Slotsgade 8) er registreret med bevaringsværdi 7, altså lav bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1850, men der er i 1960'erne sket en fuldstændig ændring af facaden. Mod gården fremstår bygningen med lys puds og tagpaptag. Mod gaden har bygningen rødt tegltag. Bygningen er ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen.

Det andet forhus, Slotsgade 10B, er registreret med bevaringsværdi 5. Bygningen er opført i 1850 og fremstår som et fint, enkelt, lyst pudset byhus. Det langstrakte sidehus, opført i 1825, er registreret med bevaringsværdi 4. Sidehuset fremstår pudset i lys gul farve og med flere detaljer, der vidner om tidligere anvendelse, bl.a. læsseporte og hejseværk. Taget er belagt med bølgeeternit. Baghuset, der har fået bevaringsværdien 5, er opført i 1935. Det fremstår i lyspudset facade og med bølgeeternittag. Slotsgade 10B med side- og baghus er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen, da de indgår i et fint samspil omkring gårdmiljøet.

Slotsgade 12 er registreret med bevaringsværdi 4. Bygningen er opført i 1914 i en behersket jugend-inspireret stil. Huset fremstår i rød blank mur og har mansardtag med røde tegl. Huset er præget af en rundbuet karnap og en markant frontkvist og småsprossede vinduer. Bygningen har gennemgået en bygningsfornyelse i 2004.

En gruppe piletræer, der står på bredden af Slotssøen, er fortsat udpegede som bevaringsværdige.

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 256. Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 315 aflyses lokalplan nr. 256 indenfor lokalplan nr. 315's område.

Lokalplanområdet er fortsat omfattet af temalokalplan skilte- og facader p.t. lokalplan nr. 322.

Spildevandsplanlægning

Området er i Spildevandsplanen udlagt til fælleskloakering. Ved lokalplanlægning skal det vurderes om der kan etableres seperatkloakering. Det er besluttet at tagvand og overfladevand skal separeres i lokalplanområdet. Der kan stilles krav til forsinkelse fx. via bassin/rørbassin og til rensning inden udledning til sø/vandløb.

Befæstelsesgraden i centerområdet må ikke overstige 0,8 og en lavere befæstelse skal tilstræbes.

Grundet større hyppighed af voldsomme regnskyl med oversvømmelser til følge, skal der lægges et forsigtighedsprincip ind i lokalplaner med hensyn til placering af byggefelter og evt. fastsættelse af byggekoter for ny bebyggelse. Da der her er tale om et allerede bebygget område er der ikke foretaget en samlet risikovurdering i forhold til ekstremregn, men bygherrer anbefales at få udarbejdet en risikovurdering forud for udarbejdelse af byggeansøgning med forslag til fastsættelse af stuegulvskote.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser.

Byrådet opfordrer til, at vedligeholdelse af de ubebyggede arealer sker uden brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme fra Hillerød Varme A/S.

Vandforsyning

Området skal vandforsynes fra Hillerød Vand A/S (Vandværk i Frederiksgade).

Elforsyning

Elstikledninger tilsluttes til Energi Hillerød A/S net.

Forurening

Gårdrummet ved Slotsgade 10 (390 m²) er registreret på vidensniveau 2, da der er konstateret forurening fra en tidligere fyringsolietank og fra en tidligere petroleumstank. Herudover har Hillerød Kommune ikke kendskab til konkrete forureninger indenfor lokalplanens afgrænsning.

Jordforureningsloven klassificerer hele byzonen, som et område, der kan være lettere forurenede (områdeklassificeret). Hillerød Kommune har jf. lovens muligheder

justeret omfanget af områdeklassificerede områder således, at det kun er dele af byzonen, der er områdeklassificeret og dermed forventes at være lettere forurenede. De områdeklassificerede områder kan ses på Hillerød Kommunes korthjemmeside (<http://webkort.hillerod.dk/>).

Lokalplanområdet er beliggende i et områdeklassificeret område i byzonen, og jordflytning skal derfor anmeldes til kommunen og der skal tages prøver af den jord, der skal flyttes.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Støjforhold

Hele lokalplanområdet er udlagt til centerformål med en blanding af boliger og erhverv mv. Lokalplanen giver mulighed for erhverv i stueetagen og mulighed for både bolig og erhverv på 1. sal samt boliger på øvrige etager. Kombinationen af boliger og erhverv mv. kan give anledning til konflikter mellem de forskellige anvendelser i de enkelte bygninger. Der kan typisk opstå gener i form af lugt fra restauranter og /eller musikstøj fra værthuse, diskoteker og lignende i forhold til boliger.

For at forebygge lugt- og støjgener, skal det ved etablering af de erhvervsmæssige aktiviteter i lokalplanområdet sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes jf. Miljøstyrelsens vejledninger.

Museumsloven

Folkemuseet oplyser, at området har været bebygget siden 1500-årene, hvorfor man ved gravearbejde inden for lokalplanområdet sandsynligvis vil støde på jordfaste fortidsminder.

Der kan i det bebyggede område ikke udføres forundersøgelser som traditionelle søgegrøfter, hvorfor det bliver en afvejning fra sag til sag hvordan arkæologiske forundersøgelser kan gribes an. Fx. kan der blive tale om prøveboringer. Eller der kan blive tale om arkæologisk overvågning af anlægsarbejder.

I fald der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes jordfaste fortidsminder, er disse omfattet af museumsloven, og arbejdet skal stoppes og museet tilkaldes.

Naturbeskyttelsesloven

Slotssøen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Når der jf. denne lokalplans bestemmelser planlægges

renovering af Slotssøstien og etablering af tværgående flow med anlæg, der strækker sig ud i søen, forudsætter dette at naturmyndigheden kan give dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3 til det konkrete projekt.

Søbeskyttelseslinje i forhold til Naturbebeskyttelseslovens § 16 er ophævet inden for lokalplanens område den 26. oktober 1977.

Kulturhistorie

I forslag til Kommuneplan 2009 er Regionplan 2005's afgrænsning af områder med kulturhistoriske interesser videreført. Slotssøens bred, Slotssøstien og det yderste af de private ejendomme ned mod søen er omfattet af det kulturhistoriske område bestående af Frederiksborg Slot med tilhørende have og søområde.

Helhedsplanen for Slotssøkarreen, som danner baggrund for principperne i denne lokalplan, tager hensyn til dette ved princippet med den begrønnede, murede struktur i røde tegl i søfrontmuren, der spiller sammen med slottet og dets omgivelser.

Det støttes også af bestemmelser om søkantens udformning og udpegning af bevaringsværdige træer.

Fredningsforhold

Frederiksborg Slot og Slotssøen er omfattet af områdefredning fra 1963. Når der ud fra denne lokalplans bestemmelser planlægges renovering af Slotssøstien og etablering af tværgående flow med anlæg, der omfatter søens matikel (5a Hillerødsholm) skal fredningsmyndighederne godkende de konkrete projekter.

Miljøvurdering

Jævnfør lov om miljøvurdering af planer og programmer, der trådte i kraft den 21. juli 2004, har kommunen pligt til at foretage miljøvurdering af planer, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Hillerød Kommune har screenet planen og vurderet, at planen ikke skal miljøvurderes, da lokalplanen kun i begrænset omfang giver mulighed for ny bebyggelse i et bymæssigt område jf. Miljøvurderingslovens § 3 stk. 2.

Ny anvendelse er ikke miljøbelastende og støjkrav vurderes at kunne overholdes.

Screeningen har været i høring hos relevante myndigheder og organisationer og der er ikke indkommet indsigelser.

Der er i forbindelse med godkendelse af lokalplanforslaget taget endelig beslutning om, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes. Beslutningen om ikke at udar-

bejde en miljøvurdering/miljørapport er offentliggjort sammen med offentliggørelsen af lokalplanforslaget jf. Miljøvurderingslovens §4 stk. 4.

Byøkologi og Ressourcer

Med hensyn til byggematerialer, energibesparende foranstaltninger, orientering i forhold til sol og vind, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det byrådets hensigt, at der ved nybyggeri så vidt muligt, søges tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget.

Byrådet opfordrer til at indtænke solfangere og solceller i de arkitektoniske løsninger ved om- og nybyggeri.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanens idégrundlag har udgangspunkt i Helhedsplanen for Slotssøkareen, som via denne lokalplan konkretiseres for en del af byomdannelsesområdet. Helhedsplanens 3 hovedgreb består af

- "den murede struktur" ned mod søen,
- de tværgående "flows" og
- bedre byliv ved reduktion af trafik og parkering.

Hillerøds bykerne skal styrkes som et levende område med et godt byliv og varierede anvendelser med plads til boliger, butikker, restauranter, caféer, serviceerhverv og sociale og kulturelle funktioner.

Det skal være et tæt byområde, hvor det bymæssige/urbane skal fastholdes og styrkes, særligt ud mod Torvet og Slotsgade, mens et mere varieret og hyggeligt miljø med baghuse, passagemuligheder og gårdmiljøer søges styrket i det øvrige område.

For Slotssøstien og Murer-Tonnys Stræde fastlægges bestemmelser for udformning af henholdsvis en "Slotssøpromenade" og en del af det tværgående "Kulturflow", som begge skal friholdes for motoriseret trafik (på nær politi- og redningskøretøjer og nødvendig kørsel til gårde i Slotsgade 12 og 14) og der indføres en maximums parkeringsnorm til afløsning for den tidligere lokalplans minimumskrav til parkering. Eksisterende parkering skal i størst muligt omfang reduceres ved fortrængning med ny bebyggelse eller bilfri opholdsarealer.

Mod søen og Murer-Tonnys Stræde fastlægges rammer for opførelse af en del af en ny "muret struktur", der skal danne en muret og forholdsvis lav struktur, der skal give byen et nyt og smukkere ansigt mod sø og slot. Søfronten kan indholde nye attraktioner og funktioner, der retter sig mod bylivet og skal beplantes, så

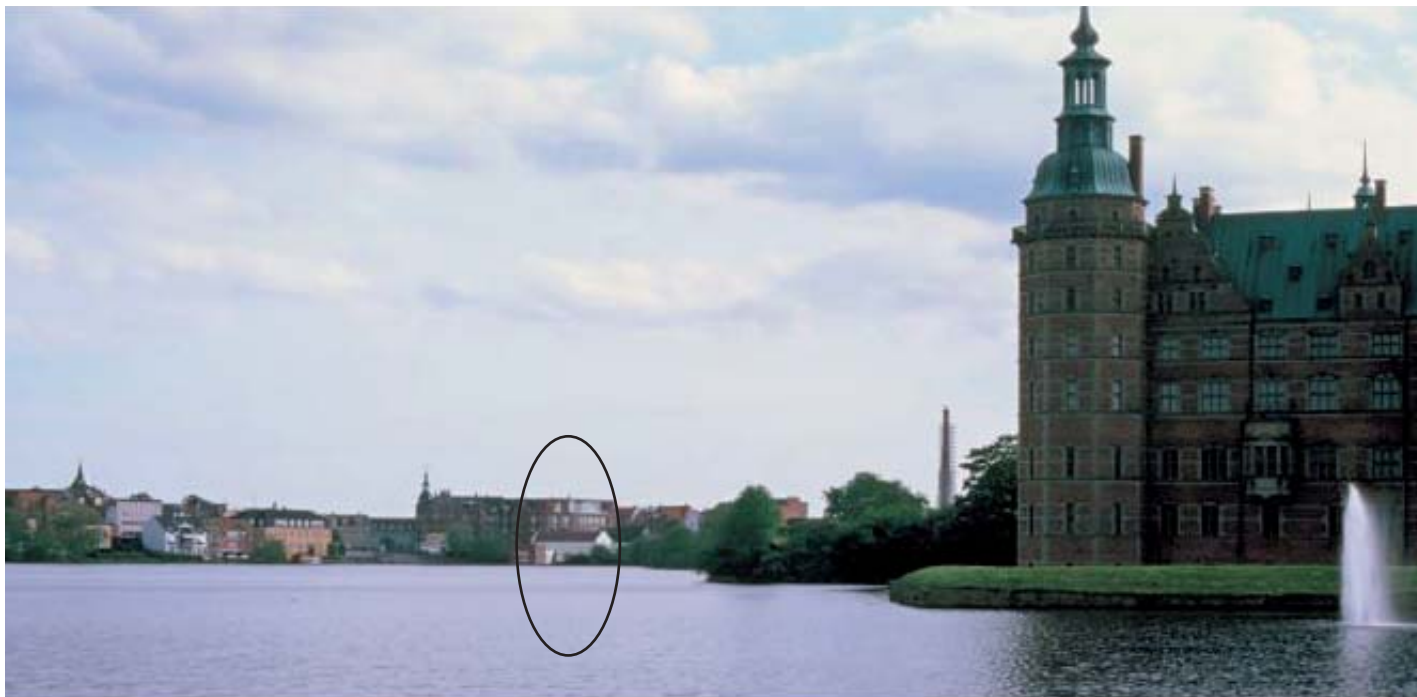
der opstår et samspil mellem de røde tegl og det grønne løv.

Lokalplanen giver herudover mulighed for fortætning og forskønnelse ved opførelse af ny erstatningsbebyggelse ved Slotsgade 10, op ad en stor blændmur, og ny bebyggelse ved Slotsgade 12, i nærmere fastlagte byggefeltet. Øvrige byggefeltet er fastholdt fra tidligere lokalplan ud fra den eksisterende bebyggelses placering og omfang. Dog gives der mulighed for opholdsareal på tagflader. Lokalplanen giver mulighed for indretning af nye butikker, restaurater og kulturelle og sociale aktiviteter samt boliger som styrkelse for handels- og bylivet i Slotssøparken.

Herudover skal lokalplanen fastholde områdets anvendelse som en del af centerområdet. Stueetagerne skal anvendes til butikker, restauranter og cafeer, service, kulturelle og sociale formål og andre aktivitetsskabende formål ud mod Torvet, Slotsgade, Murer-Tonnys Stræde og Slotssøstien, mens øvrige arealer og etager skal anvendes til service og liberale erhverv og boliger efter nærmere bestemmelser. Der gives mulighed for at butikker mv. kan være i flere etager.

Bevaringstemaet er opdateret for sikring af bevaringsværdige bygninger, sammenhænge og beplantninger.

Lokalplanen skal herudover sikre en række passager og adgange til gårdum og friarealer.



Illustration, set fra Bakkehaven, hvor byggefeltet ved Slotsgade 10 er udnyttet

Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at styrke Slotsgade som et af bykernens butiksstrøg, ved at fastholde og give nye muligheder for butiksarealer,
- at styrke og bevare bykernens købstadskarakter, ved fastholdelse af randbebyggelsen mod Torvet og Slotsgade og fastholdelse af eksisterende bevaringsværdig bebyggelses karakter,
- at fortætte og forskønne området ved udlæg af bygge- og anlægspotentialer til "en muret struktur" samt ny bebyggelse og friarealer,
- at udlægge areal til og fastsætte rammer for udtryk og indhold i et "kulturflow" ad Murer-Tonnys Stræde, som et tværgående bevægelse i forhold til gågaden, og udlæg og rammer for udtryk og indhold i en "slotsøpromenade" langs Slotssøen,
- at støtte en trafik- og parkeringsreduktion i Slotssø-karréen, så der gives bedre plads for bløde trafikanter, attraktive byrum og opholdsarealer for områdets beboere.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1. afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matrikel nr. 48, 49a, 49b, 50, 51 samt del af litra nr. "e" (Slotssøstien/Murer-Tonnys Stræde), "bf" (Torvet) og "bb" (Slotsgade) alle Hillerød Bygrunde, og del af 5a, Hillerødsholm (Slotssøen) samt alle ejendomme, der efter den 1. marts 2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 zonestatus

Slotssøen, matr. nr. 5a, Hillerødsholm forbliver i landzone.

Det øvrige lokalplanområde forbliver i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til centerformål; bolig- og butiksformål samt kontorer, klinikker, offentlig og privat service, herunder en samlet byhotel/hotellejlighedsfunktion, kulturelle og sociale formål.

Der er bopælspligt i alle nye og nyindrettede boliger indenfor lokalplanområdet, dog ikke for enheder i en samlet byhotel/hotellejlighedsfunktion.

3.2 Anvendelse af etager

Stueetager skal udnyttes til detailhandel, udadvendte servicefunktioner, samt kulturelle og sociale formål.

1. sal kan udnyttes til detailhandel, servicefunktioner, kulturelle og sociale formål samt til boliger.

Øvrige etager forbeholdes til boligformål.

Dog kan en butik/service-, kultur eller social funktion der etableres i stueetagen, gå videre gennem flere etager, hvis bygningen efter bygningsmyndighedens konkrete vurdering er egnet hertil (konstruktivt, arkitektonisk og i forhold til miljøkrav til tilstødende boligenheder).

Note: Der ønskes en variation af anvendelser i bykerne for at styrke det samlede byliv. Det ønskes derfor, at der er boliger i bykernen, så området bruges udenfor butikkernes åbningstid, men mod gågaden og særligt mod Torvet kan det overordnede ønske om boliger fra 2. sal og op fraviges ud fra en konkret dispensationsansøgning om udadvendt funktion i flere etager.

3.3 Anvendelse mod offentlige veje og stier

Langs "gågaden" Slotsgade, Torvet, Murer-Tonnys Stræde og Slotssøstien, må der i stueetager i en 10 meter zone fra de offentlige arealer, ikke etableres boliger samt kontorer til banker, forsikringselskaber eller lignende ikke aktivitetsskabende kontorformål.

Der må dog i zonen til "den murede strukturs" samlede facadelængde ud mod Murer-Tonnys Stræde og Slotsøpromenaden være en andel på 50%, der anvendes til sekundære funktioner som udhuse/havehuse, lige som der i byggefelt udenfor zonen til "den murede struktur" ved Slotsgade 12 kan etableres bolig i stueetagen.

Note: Bestemmelsen skal sikre at forhusenes stueeta-

ger og ny bebyggelse mod stræde og sø anvendes til funktioner, der styrker by- og handelslivet.

3.4 Detailhandel

Der må ialt opføres eller indrettes maks. 4.130 m² bruttoareal til butiksmål, hvoraf dagligvarebutikker maksimalt må udgøre 550 m² (se note).

Der udlægges ikke areal til pladskrævende varer i lokalplanområdet.

Der må indenfor lokalplanområdet ikke opføres eller indrettes butiksenheder til udvalgsvarer med et bruttoetageareal større end 2.000 m² og til dagligvarebutikker med et bruttoetageareal større end 80 m².

Rummeligheden til nye dagligvarearealer (250 m², se note) kan dog samles i et "markedshalskoncept", hvor mindre specialiserede fødevarerbutikker samles i en opstilling i en fælles hal.

De 4.130 m² er sammensat af 2.080 m² eksisterende udvalgsvarebutikker, 300 m² eksisterende dagligvarebutikker og 1.500 m² til nye udvalgsvarebutikker og 250 m² til nye dagligvarebutikker.

Note: De dagligvarebutikker, der gives mulighed for i denne lokalplan, er mindre fødevarerbutikker som forhandler fx. charcuterrivarer, helsekost, the, kaffe, chokolade, specialiteter, vin, brød, frugt og grønt samt kiosker, men ikke egentlige supermarkeder.

3.5 Tekniske anlæg

Der kan indenfor lokalplanområdet etableres tekniske anlæg som transformatorer, sparebassiner m.v.

§ 4 Udstykninger

4.1

Der kan ske opdeling i ejerlejligheder, ske sokkeludstyknings og/eller enheder kan udstykkes med tilhørende friarealer.

Der kan ske sammenlægninger af ejendomme og/eller dele af ejendomme eller udstykning af arealer i forbindelse med etablering af fælles adgangs- og parkeringsarealer, opholds- og friarealer.

4.2

Vej- og stiarealer kan udskilles matrikulært.

4.3

Jf. kortbilag A kan der ske arealoverførsel mellem matr.

nr. 51 og litra "e", således at 2 stk. trekantede arealer på hver 40-50 m² kan mageskiftes.

4.4

Der kan ske udstykning af tekniske anlæg uanset grundstørrelsen.

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Slotsgade, Torvet og Murer-Tonnys Stræde fra de på kortbilag B viste adgangspunkter.

Slotsgade, Torvet, Murer-Tonnys Stræde og Slotssøstien skal opretholdes som offentlige vej- og stiarealer og skal alle kunne fungere som redningsveje.

Der tillades kun den absolut nødvendige kørende adgang ad Murer-Tonnys Stræde til Slotsgade 12 (og 14, der ligger udenfor lokalplanområdet).

Note: Kørende adgang, herunder vareleveringskørsel, skal overholde begrænsningerne i det til enhver tid gældende regulativ for gågaden, og der kan kun forventes tilladelse til beboerkørsel, redningskørsel og til flyttebiler.

Gårdene anvendes bl.a. som adgangsarealer for gående.

5.2 Passager og Porte

Der skal være passage med en minimumsbredde på 2,5 m gennem port(e) og gård ved Slotsgade 10 fra Slotsgade til Slotssøstien som vist på kortbilag B.

Porten i Slotsgade 10B skal opretholdes eller ersattes af åben passage med minimumsbredde på 2,8 m umiddelbart øst herfor.

Note: Porte kan tillades aflåste udenfor butikkernes åbningstid efter nærmere aftale med brandmyndighederne.

Lokalplanen er ikke til hinder for passager/forbindelser mellem gårdene i Slotsgade 2-8, 10 og 12 eller for åbning af blændet port ved Slotsgade 8.

5.3 Flow og Slotssøpromenade

Murer-Tonnys Stræde skal udformes som del af tværgående "Kulturflow", sluttende i en bro-konstruktion ud i Slotssøen, med udstrækning som vist på kortbilag B og en udformning som beskrevet i bilag E (manual).

Flowet kan i form af ændringer i belægninger have mindre forgreninger ind i gårdrum, hvis der ud mod gårdrummet etableres kulturelle funktioner.

Slotssøstien skal udvides som del af en "Slotssøpromenaden" fra Torvet til Posen, med udstrækning som vist på kortbilag B og en udformning som beskrevet i bilag E (manual).

5.4 Parkering

Der må maksimalt etableres 1 parkeringsplads til biler pr. 200 m² ombyggede eller nybyggede etagemeter (uanset anvendelse). Der må dog kun etableres parkeringspladser, herunder handicapparkeringspladser, i områder der ikke er udlagt til friarealer uden biler jf. kortbilag B.

Der skal anlægges 1 cykelparkering pr. ny bolig og 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² etagemeter eller 0,5 ansat. Cykelparkeringen skal placeres i gårdene nær opgange/indgange til boliger og øvrige enheder. Cykelparkering skal i udgangspunktet være overdækket og kan placeres inde i bygninger/kældre.

Arealer vist på kortbilag B med særlig signatur, der er udlagt til opholds- og friarealer skal friholdes for parkering.

Note: Parkering i gårdene skal med tiden fortrænges af ny bebyggelse i de udlagte bygge- og anlægspotentialer og af bilfri opholdsarealer, både for at forbedre gårdmiljøerne og bylivet i karréen, men også for at mindske antallet af bilture i gågaden og på Torvet.

Note: Beboerparkering og handicapparkering har forrang for kunde- og medarbejderparkering ved etablering af de mulige parkeringspladser.

§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske anlæg

6.1

Der er indenfor lokalplanens område overordnede og interne ledninger for el, vand og kloak placeret i de offentlige vej- og stiarealer. Der er en inspektionsbrød til Teglgårdsåen i et lille anlæg/bygværk på bagsiden af Slotsgade 4 vist med * på kortbilag B. Der er placeret en underjordisk transformatorstation under Murer-Tonnys Stræde vist med ** på kortbilag B. Disse ledninger og anlæg skal respekteres, og adgangen til dem sikres.

6.2

Der kan etableres nødvendige el-transformatorer og

bassiner under hensyntagen til områdets bebyggelse og karakter.

Nye ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

Note: Evetuelle ændringer af eksisterende tekniske anlæg skal aftales med anlægs- eller ledningsejer og betales af bygherre.

§ 7 Bevaring

7.1 Bevaringsværdig bebyggelse

Bebyggelse, der på kortbilag C er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse, må ikke nedrives uden Byrådets tilladelse.

Note: De bevaringsværdige bygninger er bygninger der i SAVeregistreingen har fået værdier fra 3 til 5 og som enten i sig selv eller i den bygningsmæssige sammenhæng er vurderet som bevaringsværdige. Se afsnit om Bevaring i Redegørelsen.

Note: Før en evt. tilladelse til nedrivning af bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig, skal der jf. Museumslovens bestemmelser gennemføres en offentlig høring.

7.2 Bevaringsværdige bygningstræk

Ved bebyggelse, der på kortbilag C er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse, må der ikke foretages ændringer i bygningernes hovedudformning (husdybder, facadehøjde og taghældninger).

Facademateriale, tagmateriale, murbortter/murdetaljer/ornamenter, tagafslutninger, tagrender- og nedløb, skorstene og inddækninger, spir og tårne, dør- og vinduspartier, vindusopsprosnings, altaner og andre bygningsdetaljer skal bevares i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik.

Reparationer og gennembrydninger skal udføres så overgangene bliver så lidt synlige så muligt.

Note: Se også under § 9 om farver og materialer.

7.3 Tilføjelser af tagvinduer, kviste, altaner, konstruktioner på tag

Tilføjelser af tagvinduer, kviste og altaner kan kun tillades ud fra et samlet projekt for en hel bygning, således at disse tilføjelser bliver ensartede og harmonisk placeret.

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og/eller i forhold til bygningens arkitektur og fagopdeling og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde, med mindre en løsning konstruktivt og/eller arkitektonisk giver en god helhedsvirkning.

Kviste skal dimensioneres og tilpasses bygningens arkitektur og byggeskik og må ikke dominere bygningen. I udgangspunktet kan taskekviste (kviste med ensidig taghældning, der udgår fra eller nær tagrygning) ikke tillades.

Altaner og altangange må kun tilføjes mod gårdrum (væk fra torv og gågade) og skal fremstå som lette konstruktioner tilpasset bygningens arkitektur og fagopdeling. Værn i spinkle lodrette metalkonstruktioner svarende til eksisterende ved Slotsgade 2-8 kan umiddelbart tillades.



Bevaringsværdig piletræsgruppe ved Slotssøen

7.4 Genopførelse efter ulykke

I tilfælde af at bevaringsværdig bebyggelse tillades nedrevet eller efter brand eller anden ulykke, skal ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med oprindeligt omfang og udtryk, herunder placering og etageantal som vist på kortbilag C. Se også § 8.3

7.5 Bevaringsværdig beplantning

Trægruppe, der på kortbilag C er udpeget som bevaringsværdig beplantning, må ikke fældes uden Byrådets tilladelse.

Træerne skal afskærmes i forbindelse med anlægsarbejder.

Ved sygdom og ælde kan trægruppen tillades erstattet af nye piletræer eller lignende solitærtræer.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Byggefelter

Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag B viste byggefelter og forhusbebyggelsen mod gågaden skal være sluttet bebyggelse i tvungen facadelinje som vist på kortbilag B.

Anlæg og bebyggelse i zonen til "den murede struktur" skal placeres i tvungen facadelinje som vist på kortbilag B og realiseres før eller samtidig med udnyttelsen af øvrige byggefelter. Se også § 11.1.

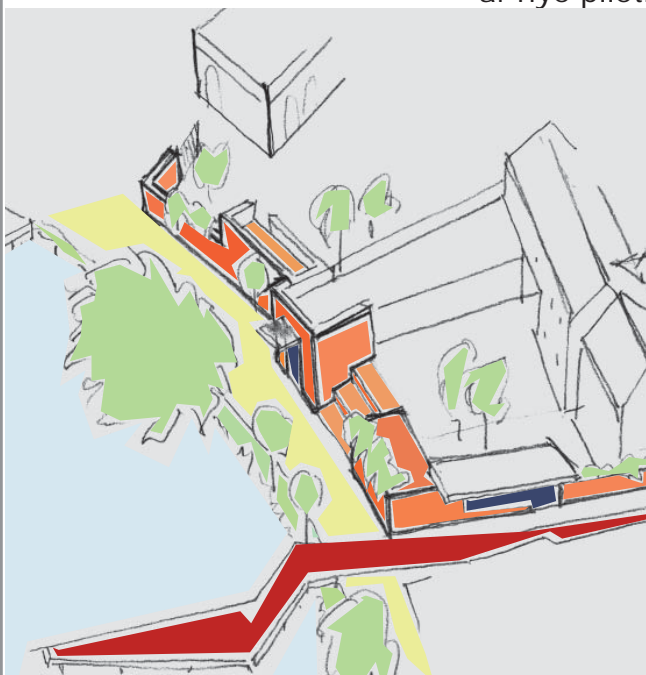


Illustration af hvordan den murede struktur kan udformes 26

Mindre udhuse/overdækninger til renovation, cykelparkering m.v. kan efter bygningsmyndigheden godkendes placeres udenfor byggefelter.

Note: Gældende regler for redningsveje og redningsarealer skal overholdes. Det kan betyde at der skal etableres redningsvej på Slotssøpromenaden før alle byggefelter mod søen kan udnyttes.

Note: Bestemmelsen om at "den murede struktur" skal opføres før eller samtidig med øvrige byggemuligheder skal sikre, at "den murede struktur" bliver opført.

Note: Bebyggelsesprocenten for rammeområdet som helhed, fra Slotsbroforpladsen til Torvet, må ikke overstige 140 %. I Helhedsplanen for Slotssøkarréen er det fastlagt at bebyggelsens tyngde inden for rammeområdet skal ligge nærmest Torvet og at bebyggelsesprocenten skal være forholdsvis lav nær Slotsbroforpladsen/Frederiksborg Slot og høj mod Torvet.

Ved denne lokalplans udarbejdelse er de privatejede arealer på ialt 5.434 m², med samlet 8.661 m² bebyggelse, hvilket giver en samlet bebyggelsesprocent på ca. 159%.

Ved fuld udnyttelse af denne lokalplans nye byggefelter på ialt 2.400 m² (hvilket forudsætter nedrivning af eksisterende forhus på 355 m² ved Slotsgade 10), vil bebyggelsesprocenten indenfor denne lokalplans område blive ca. 197 %.

8.2 Bygningshøjde og etageantal

Indenfor de på kortbilag B viste byggefelter skal bebyggelsen opføres med det for de enkelte byggefelter angivne maximale bygningshøjde. Se § 8.3 om byggefelt ved Slotsgade 10A.

Herudover kan flade tage anvendes til udendørs opholdsarealer.

Hvis flade tage udnyttes til udendørs opholdsarealer, skal det sikres at indbliksgener til naboareal modvirkes ved opsætning af afskærmning eller tilbagetrækning af opholdsareal fra ydermur.

De på kortbilag C viste bevaringsværdige bygninger skal fastholdes med de angivne eksisterende antal etager.

8.3 Bygningsafslutning og tagform

Ny randbebyggelse ved Slotsgade 10A skal tilpasses eksisterende bevaringsværdig nabobebyggelse ved Slotsgade 6-8 ("Ilskjøbbygningen"), og højden må, både

hvad angår møde mellem facade og tag og tagrygning ikke overstige højderne på Slotsgade 6-8 som angivet på kortbilag D.

Randbebyggelsens tage og tage på side- og baghuse skal udformes/fastholdes som symmetriske sadeltage med en hældning mellem 30 og 50 grader.

Undtaget herfor er manzardtag på Slotsgade 6-8 og Slotsgade 12 og "fladt tag" på den lave del af Torvet 6.

Sidebygninger gives dog mulighed for ensidig taghældning hvor de støder op til skel mellem matr. nr. 49a og 50 og der gives mulighed for tårn- og frontespicemotiver i nyt randbebyggelsesbyggeri.

Garager, udhuse og lignende mindre bygninger kan udformes med fladt tag eller med ensidig taghældning eller sadeltag uden afvalmning med en hældning mellem 10 og 50 grader.

Bygningsafslutning og tagform for byggeri og anlæg i zonen for "den murede struktur" skal udføres i overensstemmelse med bilag E (manual).

8.4 Niveauplan

Ved ny bebyggelse skal der udarbejdes en niveauplan med sokkelkoter og stuegulvskoter, der skal godkendes af bygningsmyndigheden.

Note: Grundet større hyppighed af voldsomme regnskyl med oversvømmelser til følge, skal der lægges et forsigtighedsprincip ind i lokalplaner med hensyn til placering af byggefeltet og evt. fastsættelse af byggekoter for ny bebyggelse. Da der her er tale om et allerede bebygget område er der ikke foretaget en samlet risikovurdering i forhold til ekstremregn, men bygherrer anbefales at få udarbejdet en risikovurdering med forslag til fastsættelse af stuegulvskote, forud for udarbejdelse af byggeansøgning.

8.5 Facadelinjer

Bebyggelsen mod Torvet og Slotsgade skal opføres som sluttet bebyggelse med facade i den på kortbilag B viste tvungne facadelinje.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1

Nybyggeri og om- og tilbygninger skal godkendes i hvert enkelt tilfælde og tilpasses den eksisterende arkitektur, for naboejendomme, med hensyn til proportio-

ner, arkitektur og materialevalg, uden nødvendigvis at efterligne den eksisterende arkitektur. Nybyggeriet skal have sine egne værdier og egen karakter, men med respekt for den oprindelig byggeskik i området.

Bebyggelsens ydervægge, herunder gavltrekanter, skal være blank, skuret eller pudset teglstensmur. Mod torv og gågade skal blank murværk fremstå i røde tegl. Hvis der udføres skuret eller pudset mur, skal denne farvesættes efter godkendelse fra bygningsmyndigheden.

Bebyggelse og anlæg i zonen til "den murede struktur", vist på kortbilag B, skal dog fremstå i røde tegl og i øvrigt, som beskrevet i bilag E (manual).

Døre og vinduesrammer skal udføres i træ eller metal eller kombinationer heraf. Der må ikke anvendes plast i disse bygningdele. Døre og vinduer skal farvesættes, så der i forhold til bygningens facade, opnås en god helhedsvirkning.

Note: Facader i hvide, gule, røde, grå eller gråblå nuancer eller andre traditionelle farver vil være udgangspunktet og bygningerne skal farvesættes, så der i forhold til den omgivende bebyggelse, opnås en god helhedsvirkning.

Facader skal udformes i henhold til gældende temalokalplan for Facader og skilte (p.t. lokalplan nr. 322), med særlig vægt på, at vindues- og døråbninger i ydervægge mod torv og gågade skal udformes med en regelmæssig placering og proportionering som "huller" i murfladen (i modsætning til større glaspartier).

Ved ændring af facader, hvor stueetagen i dag fremstår som et større glasparti (typisk butiksfacade fra 60'erne og 70'erne), skal facaden føres tilbage til oprindelig byggeskik, med murpiller/brystninger, så huset igen kommer "ned at stå på jorden".

I nyt byggefelt ved Slotsgade 10A, vist på kortbilag B, kan der dog i vestvendt facade indarbejdes større vinduspartier, hvis dette sammen med variationer i facaden ved forskydning eller lignende giver et arkitektonisk godt helhedsindtryk.

9.2 Tage m.m. på randbebyggelsen

Randbebyggelsens rejste tage mod torv og gågade må kun beklædes med røde tegltagsten eller gråsort naturskifer.

Der kan etableres kviste, tårne og frontispicer i overensstemmelse med bygningernes fagopdeling og proportionering jf. § 7.3. Disse bygningsdele kan ud over ovenstående materialer beklædes med andet traditionelt materiale som zink, kobber eller tagpap.

Tagrender og - nedløb samt inddækninger skal udføres i zink eller stål.

Note: I forbindelse med seperatkloakering, kan miljømyndigheden stille særlige krav til ydre bygningsmaterialer og befæstede arealer, for at hindre at miljøskadelige stoffer udvaskes til sø/vandløb. Fx. kan zink og kobber i visse vandmiljøer være problematiske.

9.3 Tage på øvrige bygninger

Tagmateriale for byggeri og anlæg i zonen for "den murede struktur" er fastsat i bilag E (manual).

Side- og baghuses tage må kun beklædes med røde tegltagsten, gråsort plant enernit, naturskifer eller gråsort tagpap.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger samt opholdstage kan beklædes med andre materialer end de ovenfor foreskrevne, når de harmonerer med materialerne på den bebyggelse, de indgår i en sammenhæng med.

9.4 Generelt om materialer

Der må ikke bruges "surrogatmaterialer", altså materialer, der foregiver at ligne andre materialer fx. betontagsten, metalprofiler udformet som tagsten, plastvinduer og -tagrender m.v.

9.5 Tekniske installationer

Antenner og parabolantennener må ikke opsættes, så de er synlige fra Torvet eller Slotsgade.

Der er mulighed for opsættelse af solfangere og solceller på tage og facader. Byrådet skal godkende i hvert tilfælde i forhold til placering og arkitektonisk udformning.

Note: Der opfordres til at anvende eller forberede for solceller og solfangere ved ny- og ombygning. Tekniske installationer bør indgå som en integreret del af facadeudtrykket, uden at dominere dette, på facader der kan ses fra Frederiksborg Slot og Slotssøstien.

Taggennemføringer skal udføres i zink, aluminium eller

rustfrit stål. Større tekniske anlæg på tage skal inddækkes/afskærmes med overflader svarende til beklædning på eventuelle kviste, tårne og frontespicer.

Note: Bemærk §11.3 om ekstern støj fra virksomheder.

9.6 Skiltning

Skiltning skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

Ændring af facadeudformning, skiltning og markiseopsætning skal i øvrigt ske i henhold til gældende temalokalplan for Facader og Skilte.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Tilgængelighed

For at sikre god tilgængelighed for alle, skal opholds- færdsels- og adgangsarealer udformes ifølge kravene i DS 105 "udearealer for alle" eller i tilsvarende senere revidere retningslinjer.

Note: De til enhver tid gældende tilgængelighedskrav i bygningsreglementet skal overholdes.

10.2 Opholds- og friarealer

Opholds- og friarealer skal principielt placeres på terræn som vist med særlig signatur på kortbilag B. Der skal anlægges opholdsarealer svarende til mindst 25% af etagearealet for boliger og 5% af etagearealet øvrig anvendelse.

Tagterasser, gårdrum og haver regnes for velegnede som opholds- og friarealer. Hvis der på terræn findes sammenhængende friareal, kan også større altaner, balkoner og overdækkede arealer medregnes som opholds- og friarealer.

Der kan etableres opholdsarealer på flade tagflader.

Note: Kravet om opholdsarealer kan begrænse byggemulighederne på en ejendom.

10.3 Samlet plan for ubebyggede arealer

Der skal udarbejdes en samlet plan for ubebyggede arealer ved ny bebyggelse og nyindretning af torve- og gårdrum, der skal godkendes af bygningmyndigheden.

Den samlede plan for opholds- og friarealer skal vise en indretning og beplantning, der giver en god helhedsvirkning.

Inventar, belysning, belægninger og beplantning skal udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering.

ring, der omfatter alle friarealerne, og indbyder til ophold, leg m.v.

Den samlede plan skal også redegøre for adgang for redningsvæsen og renovation.

Der skal tages højde for plads til affaldssortering i mindst 7 fraktioner (pap, papir, plast, jern, glas, organisk affald og restaffald).

10.4 Befæstede arealer og beplantning

Befæstigelsesgraden må ikke overstige 0,8 og en lavere befæstigelsesgrad skal tilstræbes.

På arealer med motoriseret kørsel/parkering kan der stilles krav om sandfang og olieudskiller m.v.

Gårdrummene mod søen skal indeholde grønne elementer som træer, buske, bede, vandelementer, begrønninger af facader og mure, græsplæner og lignende, så gårdrummene fremstår med en tydelig grøn karakter.

1/4 af "den murede struktur" ud mod "slotssøpromenaden" skal indenfor lokalplanområdet være begrønnet via plantekasser indbygget i murens top (se bilag E - manual, der også omhandler øvrig beplantning i forbindelse med "den murede struktur").

Der må ikke hegnes mellem tvungen byggelinje for Den murede struktur og henholdsvis "flow" og "søpromenader".

Note: Se bestemmelse om bevaringsværdig beplantning i § 7.5.

10.5 Belysning

Udendørsbelysning må ikke være til gene for de omkringboende.

Lyspunkthøjden må max. være 4 meter over terræn.

Belysning i "flow", "slotssøpromenade" og ved "den murede strukturs" møde med promenaden skal udformes i overensstemmelse med bilag E (manual).

10.6 Oplag

Udendørs oplag må ikke finde sted.

10.7 Terrænregulering

Terrænregulering må kun ske i henhold til en terrænreguleringsplan godkendt af Byrådet. Se også § 8.4 om fastsættelse af stuegulvskoter.

Note: Hvis der ønskes nyindretning af Torvet foran Torvet 6, med fx. terrænregulering, skal det indgå i en samlet plan for Torvet.

Lavtliggende arealer mod Slotsøstien kan umiddelbart tillades hævet til niveau med stien.

Slotssøens flodmål (mål for hvor høj vandstanden i søen må være) er kote 26,72 DNN (26,66 DVR90).

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

På en ejendom må nye byggefelter udenfor zonen til "Den murede struktur" ikke udnyttes, før "Den murede struktur" opføres eller samtidig med at "Den murede struktur" opføres.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de udendørs anlæg er etableret i overensstemmelse med en for ejendommen godkendt have- og gårdplan.

11.2

Ny bebyggelse skal tilsluttes fælles varmforsyning og spildevandsanlæg, og bebyggelsen må ikke tages i brug, før disse tilslutninger har fundet sted.

11.3

For at forebygge lugt- og støjgener, er det en forudsætning for byggetilladelse til etablering af de erhvervs-mæssige aktiviteter i lokalplanområdet, at det sikres at gældende miljøregler kan overholdes. Støj fra lokalplanområdets butikker, virksomheder m.v. skal overholde de til enhver tid gældende regler om grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder (p.t. fastsat i vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5/1984).

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

12.1

Hvis der indenfor lokalplanområdet er, eller afdækkes jordfaste fortidsminder, vil disse være omfattet af Museumsloven.

Ved fund af spor af fortidsminder skal museet straks tilkaldes.

12.2

Gårdrummet ved Slotsgade 10 (390 m²) er registreret på vidensniveau 2, da der er konstateret forurening fra en tidligere fyringsolietank og fra en tidligere petroleumstank. På arealer, der er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 efter jordforureningsloven, må der ikke foreta-

ges anlægsarbejder eller ske ændret arealanvendelsen, før der er indhentet en §8-tilladelse hos kommunens miljømyndighed.

Lokalplanområdet er områdeklassificeret jf. Jordforureningsloven. Hvis der skal flyttes jord fra en ejendom i et områdeklassificeret område i byzonen, skal flytningen anmeldes til kommunen og der skal tages prøver af den jord der skal flyttes.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljømyndighed kontaktes.

12.3

Slotssøen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Når der jf. denne lokalplans bestemmelser planlægges renovering af Slotssøstien og etablering af tværgående flow med anlæg, der strækker sig ud i søen, forudsætter dette at naturmyndigheden kan give dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3 til det konkrete projekt.

12.3

Frederiksborg Slot og Slotssøen er omfattet af områdefredning fra 1963. Når der jf. denne lokalplans bestemmelser planlægges renovering af Slotssøstien og etablering af tværgående flow med anlæg, der omfatter søens matikel (matr. nr. 5a, Hillerødsholm) skal fredningsmyndighederne godkende det konkrete projekt.

12.4

Slotssøen ligger i landzone. Når der jf. denne lokalplans bestemmelser planlægges etablering af tværgående flow med anlæg, der omfatter søens matikel (matr. nr. 5a, Hillerødsholm) skal landzonemyndigheden godkende det konkrete projekt.

§ 13 Aflysning af lokalplan

13.1

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan, ophæves Lokalplan nr. 256 indenfor lokalplanområdet.

Temalokalplan for Skilte- og facader gælder fortsat (p.t. lokalplan nr. 322).

§ 14 Deklarationer

14.1

Gennemgang af deklarerationer har ikke påvist tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

Der er på matr. nr. 48 (Slotsgade 12) lyst 9 deklara-
tioner. Der gøres særligt opmærksom på nr. 1 om byg-
ningselementer, anlæg og indkørsel ift smøgen (Mu-
rer-Tonnys Stræde) og nr. 3 om at nyt byggeri ikke må
overføre vægt til vægge i den underjordiske transfor-
matorstation, der er placeret i smøgen, vist med ** på
kortbilag B.

Der er på matr. nr. 49a (Slotsgade 10) lyst 7 deklaratio-
ner.

Der er på matrikel 49b m.fl. (Slotsgade 2-8 og Torvet
6) lyst 10 deklara-
tioner. Der gøres særligt opmærk-
som på nr. 4 om pligt til vedligeholdelse af aquaduct fra
Slotsgade til hvor åen løber ud i søen.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse
af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af pla-
nen ifølge planslovens § 18, kun udstykkes, bebygges
eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens
bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan
fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i
sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der
er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige
lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forud-
sætning af, at dette ikke ændrer den særlige karakter
af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gen-
nemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspro-
pation af private ejendomme eller private rettigheder
over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væ-
sentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Hvis Byrådet med hjemmel i bevaringsbestemmelserne
afslår at give tilladelse til nedrivning af en bygning, kan
ejereren i henhold til Planlovens § 49 forlange ejendom-
men overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis
der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens
afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme
med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er
omfattet af et nedrivningsforbud. Overtagelsespligten

kan kun få virkning ved afslag på en ansøgning om tilladelse til nedrivning, men ikke ved afslag på en ansøgning om tilladelse til ombygning eller ændring af bygningen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jf. ovenfor.

For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

Vedtagelsespåtegning

Således endeligt vedtaget af Hillerød Byråd den 27. januar 2010

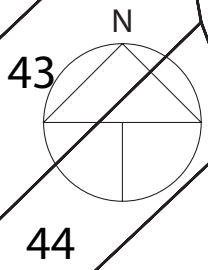





Kirsten Jensen
borgmester

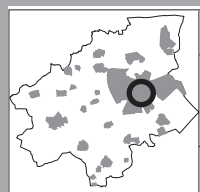
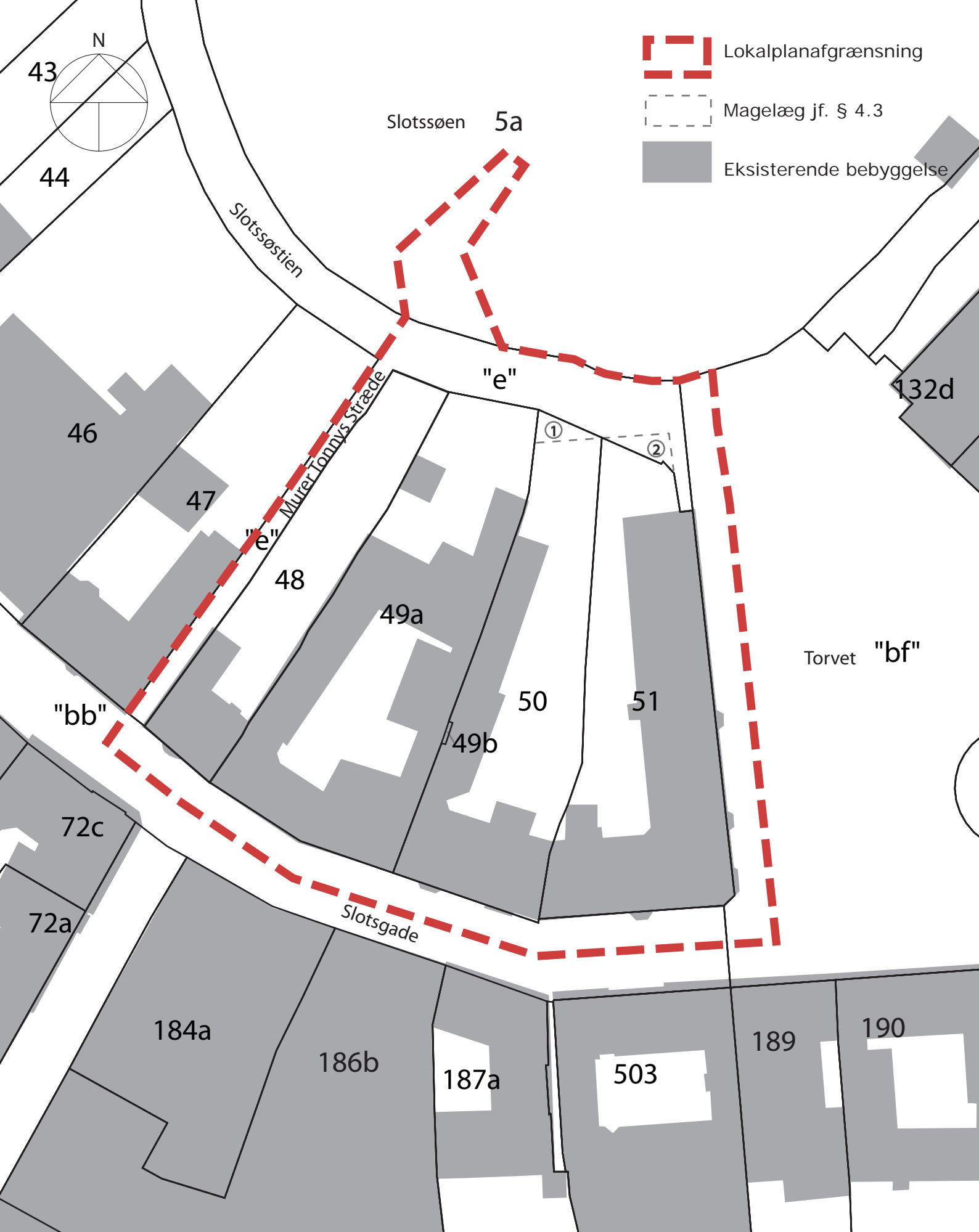
/



Peter Zahlekjær
kommunaldirektør



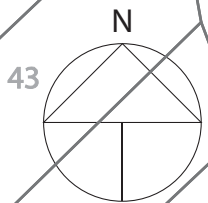
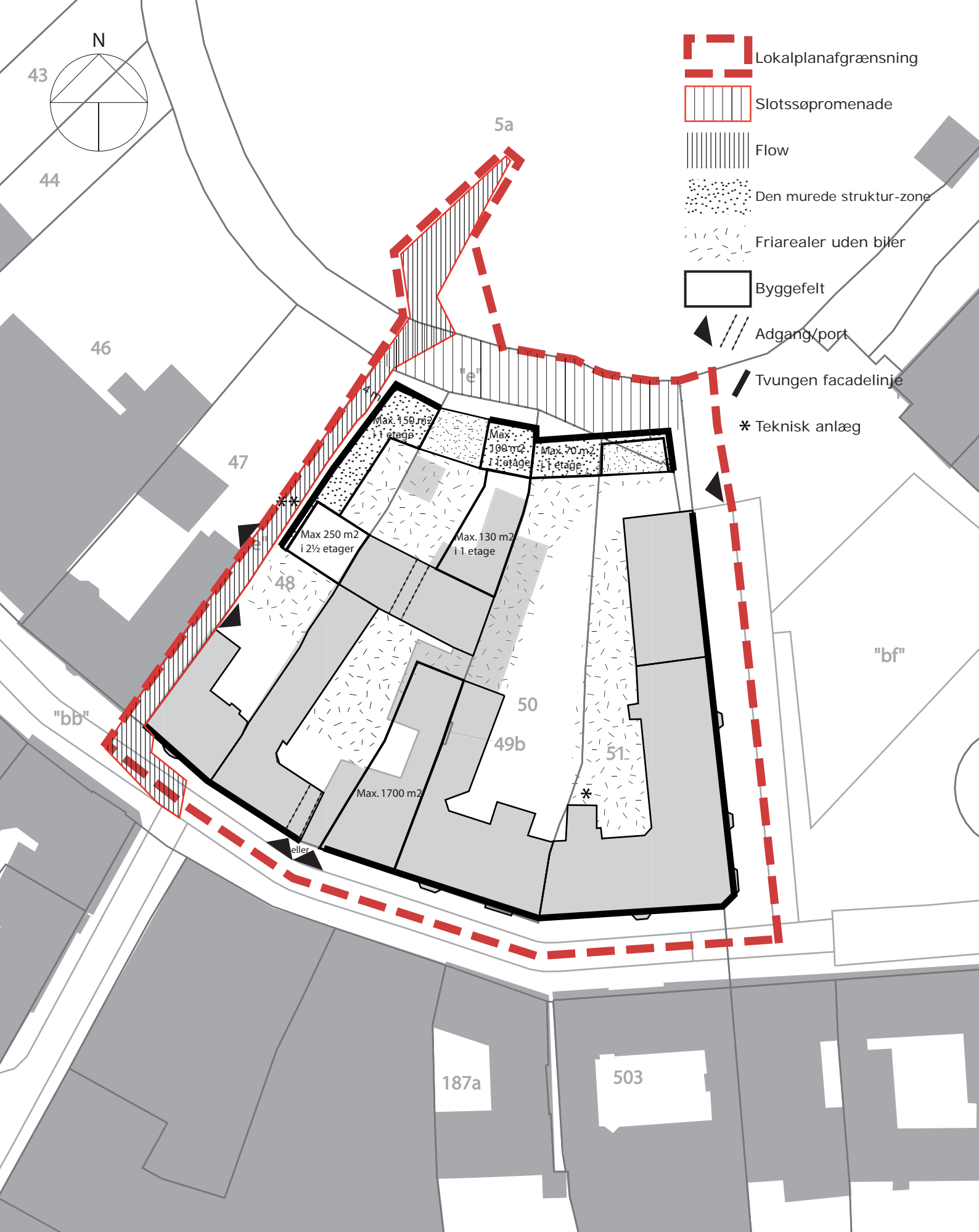
-  Lokalplanafgrensning
-  Magelæg jf. § 4.3
-  Eksisterende bebyggelse












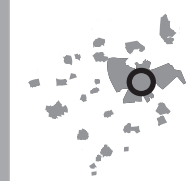
Kortbilag A, lokalplanafgrensning på matrikelkort
Lokalplan nr. 315
Hillerød Kommune, Teknik

Mål: 1:750
Januar 2010





-  Lokalplanafgrænsning
-  Slotssøpromenade
-  Flow
-  Den murede struktur-zone
-  Friarealer uden biler
-  Byggefelt
-  Adgang/port
-  Tvungen facadelinje
-  * Teknisk anlæg



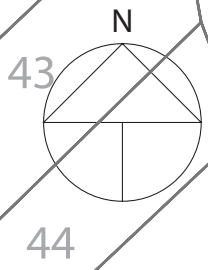
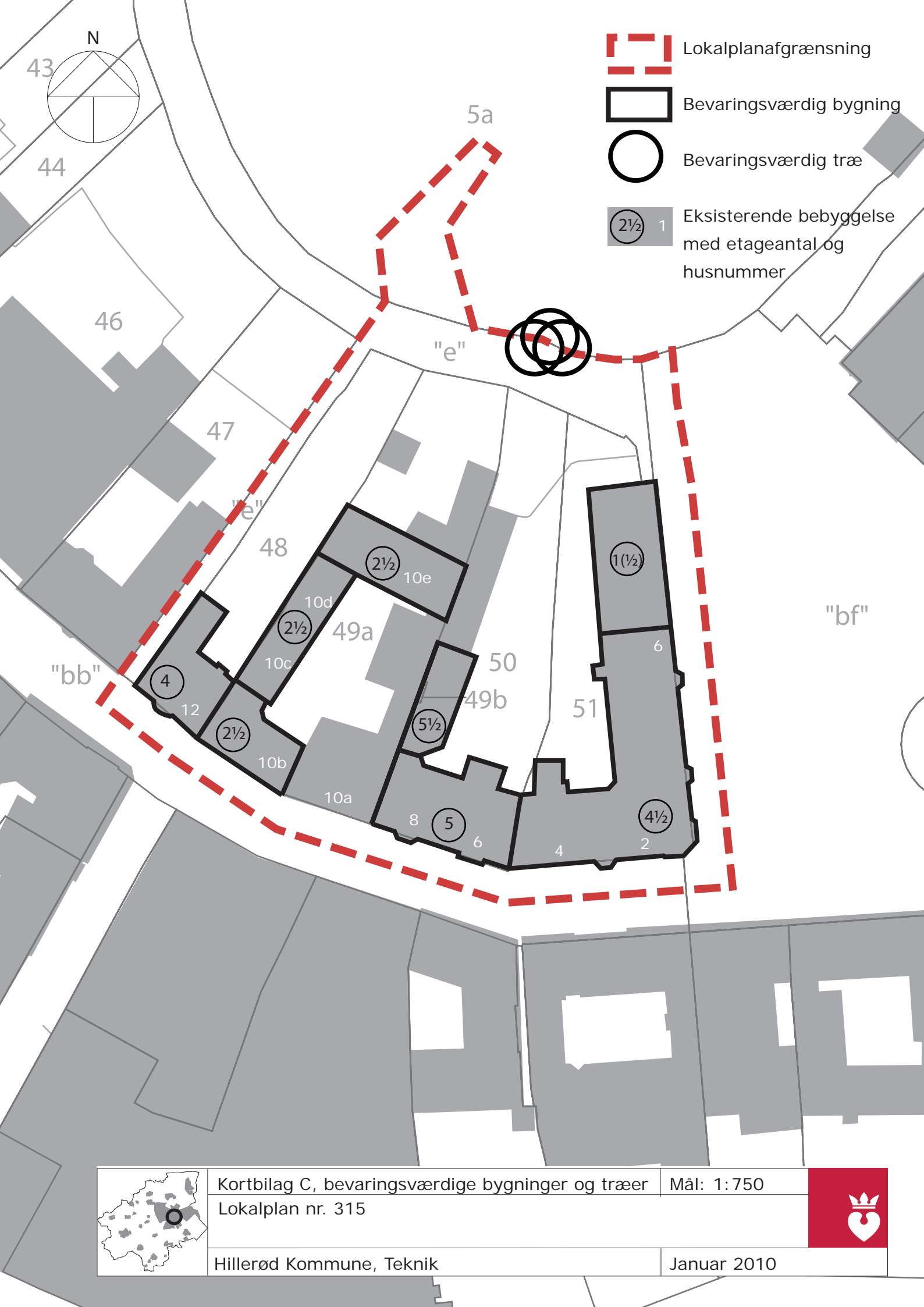
Kortbilag B, administrationskort
 Lokalplan nr. 315

Hillerød Kommune, Teknik

Mål: 1:750

Januar 2010





-  Lokalplanafgrensning
-  Bevaringsværdig bygning
-  Bevaringsværdig træ
-  Eksisterende bebyggelse med etageantal og husnummer

46

47

48

5a

"e"

"e"

"bb"

"bf"

4

12

2½

10b

10a

8

5

6

4

4½

6

1(½)

2½

10e

10d

2½

10c

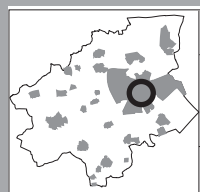
49a

5½

49b

50

51



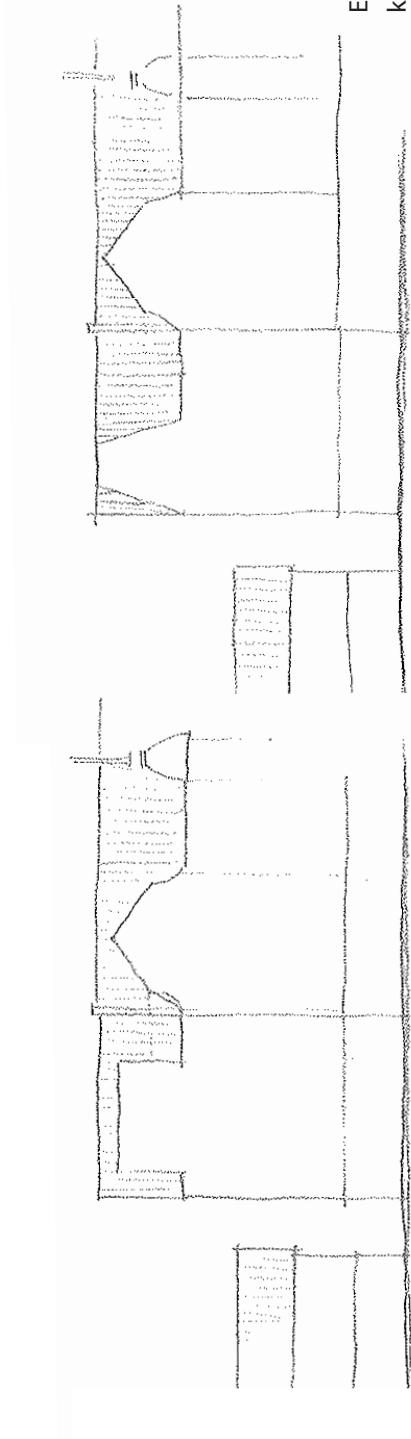
Kortbilag C, bevaringsværdige bygninger og træer
Lokalplan nr. 315

Mål: 1:750

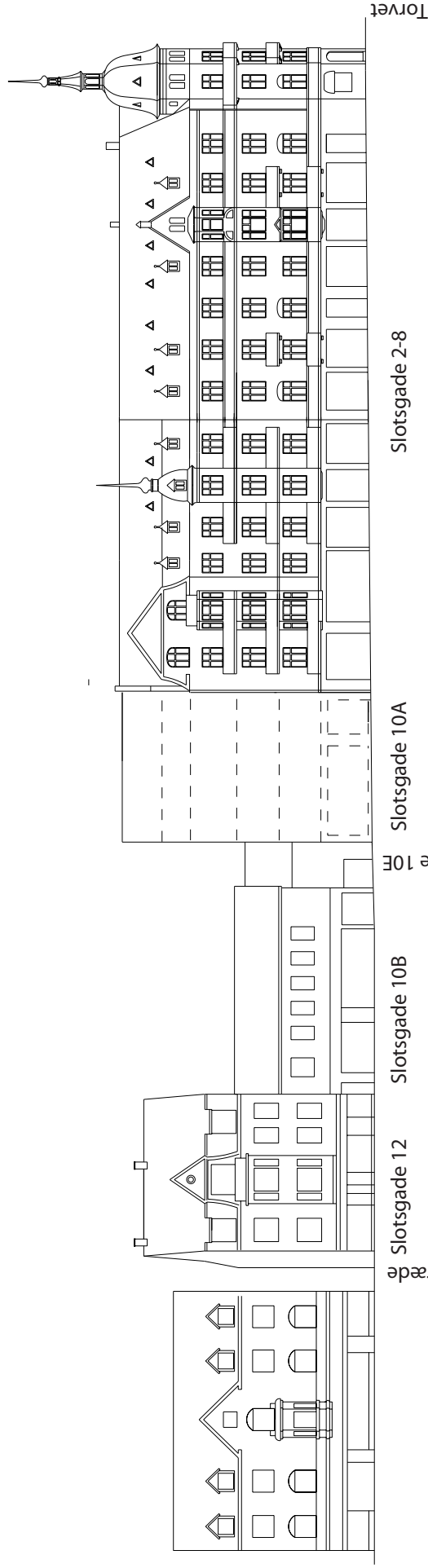
Hillerød Kommune, Teknik

Januar 2010





Eksempler på hvordan facade ved Slotsgade 10A kan udformes jf. § 8.3



Murer Tonny's Stræde

Slotsgade 12

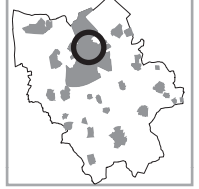
Slotsgade 10B

Slotsgade 10A

Slotsgade 2-8

Torvet

Passage til Slotsgade 10E



Kortbilag D, facade mod Slotsgade

Lokalplan nr. 315

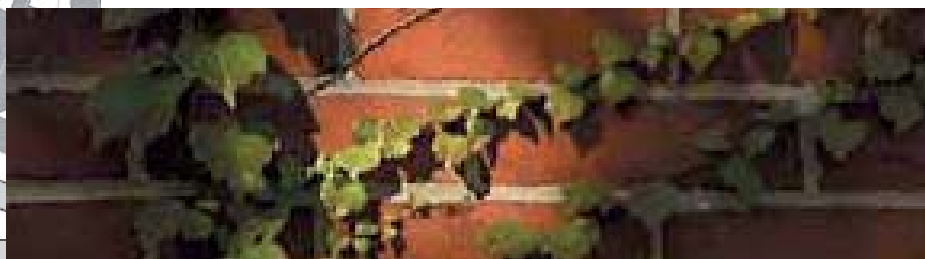
Hillerød Kommune, Teknik

Januar 2010

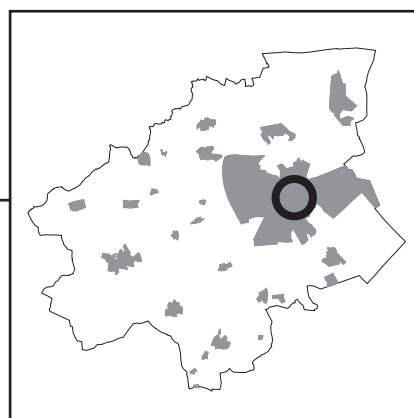


Manual for Slotssøpromenade, flows og den murede struktur i Slotssøkarréen i Hillerød.

Bilag E til lokalplan nr. 315



HILLERØD
KOMMUNE



2009

Bilag E

Manual for Slotssøpromenade, Tværgående flows og Den murede struktur.

Slotssøpromenade

Idé/formål:

At skabe sammenhæng i arealerne mellem bykernens bebyggelse og funktioner på den ene side og slotssø og slot på den anden side gennem etablering af et bredt gennemgående stiforløb, der fremtræder enkelt og roligt og samtidigt understøtter rekreative aktiviteter og ophold.

Bredde:

Slotssøpromenadens samlede "tværgående udstrækning" skal strække sig fra søkanten og ind over den eksisterende Slotssøsti og frem til de private grunde. Selve promenadens belagte areal skal have en bredde på minimum 4 meter (mod nuværende bredde på 3 meter) og kan være bredere hvor promenaden smelter sammen med udeserveringsarealer, opholdszoner, sti- og flowudmundinger m.v.

Endvidere skal søbreddens slyngede, naturlige forløb bevares, så kontrasten fastholdes til slottet, der rejser sig direkte af vandet, stensat og præcist.

Materialer:

Promenaden skal være en rolig, ensartet flade, der skal fremstå neutralt og diskret i forhold til mødet med de ekspressive og farvefyldte belægninger i de tværgående flows og den grønne naturprægede søkant til søsiden og den urbane søfrontmur i røde tegl mod bysiden.

Det kan være en fortsættelse af belægningen på Slotsøstien bag Helsingørgade (asfalt med tilslag af løse gullige småsten) eller en lys plan naturstensbelægning, alternativt betonstenbelægning. Et enkelt forbandt skal anvendes og en forholdsvis lille størrelse på fliserne skal tilstræbes.

Klippede græsletter eller letter med grønt bunddække kan indgå i "rabat" mod søfrontmur.

Belysning:

Belysningen skal give en rolig og ensartet belysning af promenaden, i modsætning til den ekspressive effektfulde belysning, der skal præge de tværgående flows. Det betyder at både armaturernes udformning og placering skal fremtræde harmonisk og neutralt. Se dog

nedenfor under kriminalpræventive tiltag om etablering af nedenfra kommende lys ved søfrontmur.

Belysningen kan jf. kommunens belysningsplan være Focus lighting Nyx 330, Philips metropol, Bega 8382 parkbelysning med max. lyspunkthøjde på 3 meter. Lyset skal være et varmt (gulligt) lys og belysningen skal indstilles nedadrettet uden bagudskin, så de ikke ses som lyspunkter fra slottet.

Byinventar:

Bænke med rygstød, skraldespande, skilte som på øvrig Slotssøsti.

Siddepladser skal også indarbejdes i Den murede struktur i form af indbyggede bænke, siddekanter, siddetrin m.v.

Kriminalpræventivt:

Der skal skabes et godt overblik over promenadearealet og skjulesteder skal undgås.

Slørende beplantning mellem nuværende sti og de private grunde skal fjernes og belysningen skal etableres, så der ikke opstår mørke områder.

Se også afsnit under Den murede struktur om kriminalpræventive tiltag.

Beplantning/Søbred:

Bevaringsværdige træer, udpeget i de konkrete lokalplaner, samt øvrige træer langs søbredden skal stå ned i klippet græsabat/lavt bunddække. For at opnå den brede promenadefornemmelse og for at modvirke kriminalitet må slørende beplantning ikke etableres, heller ikke på private arealer. Der må dog plantes mindre, enkeltstående, karaktergivende træer fx. med særlig blomstring, høstløv eller stammestruktur, der er opstammede så udsyn i øjenhøjde sikres.

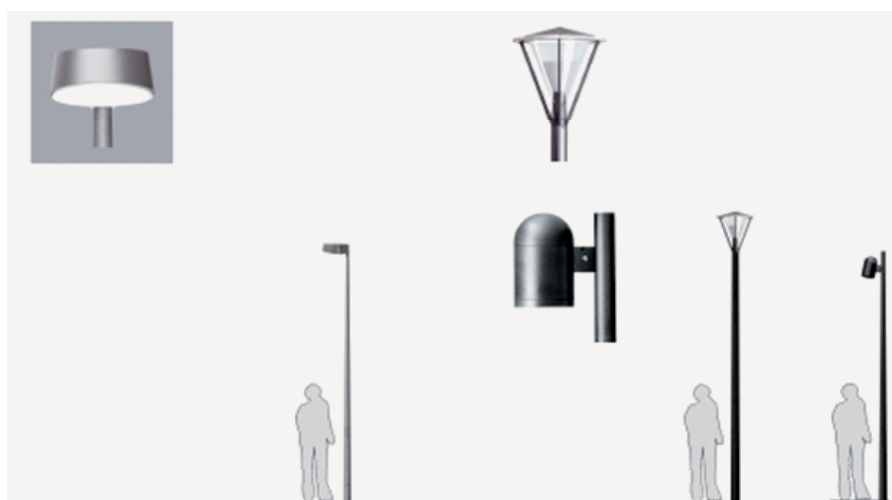
Den sidste halve til hele meter ned til søen skal fremstå naturpræget med ekstensivt klippet græs, siv og anden naturlig vegetation.

Hvis der er behov for forstærkning af søbredden skal det ske med større sten, som det er udført ud for Slots-gade 52. Se illustration.

Illustrationer/eksempler



Stensikret søbred ved Slotsgade 52 Bænke og skraldespande anvendt ved eksisterende Slotssøsti



Focus Ligthning, Nyx 330, Phillips Metropol og Bega 8382



Træer ved søbred der står ned i klippet græs



Klippet græs der går over i naturlig vegetation

Flow

Idé/formål:

Slotssøkkarréens fantastiske udviklingspotentialer kan bl.a. realiseres ved at skabe 3 spændende og visuelt tydelige flows, der går på tværs af Slotsgade. De tværgående bevægelsesstrømme skaber forbindelser på kryds og tværs af bymidten og sætter pladser, gader, stræder og stier i forbindelse med hinanden. Flowene indfanger vigtige punkter i byen, både hvor de allerede eksisterer, og de kan opfange nye, hvor de opstår. De skal være markante og farvestrålende, som en signatur for byens dynamik og liv og kan indeholde opholds- og legemuligheder, (vand)kunst, effektbelysning, tekst indstøbt i belægningen, siddetrin, mobile haver m.v. De kan styre trafik, hvor det fx. er hensigtsmæssigt at trække fodgængere væk fra ud- og indkørsler fra P-huse og lignende. De skæve former er meget tilpasningsdygtige og kan udvides og 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.

Den røde belægning vil med sine stålkanten skære sig præcist ind i eksisterende belægningsflader. De sekundære grå belægning ligger under den røde belægning og skyder sig ud fra den, hvormed den indfanger byrum.

Note: Der udarbejdes senere manual for "Markedsflowet", der skal indeholde egentlige pladسدannelser.

Bredde:

Den samlede bredde fastsættes i de respektive lokalplaner ud fra de konkrete forhold.

Den primære røde belægning skal være stærk varieret i bredden i et kantet "zig-zak" forløb. Se illustration.

Belægninger, primær/sekundær:

En primær belægning i rød støbeasfalt eller anden jævn udstøbt belægning, der er tilsvarende støbeasfalts karakter, skal aftegne bevægelsen. Støbeasfalt udmærker sig ved at være en retningsløs, holdbar belægning, der kan klare store belastninger. Den kan nuanceres med forskellige overflader i udvalgte felter fx. på særlige steder opgraderes ved polerede felter, striber, nedfældet skrift, riller, fordybninger i mønstre m.v.

Udstrækning af den røde belægning skal afgrænses skarpt og præcist af smalle metalskinner i niveau med

omgivende belægning. Udstøbning kan også foregå i felter opdelt af metalskinner.

En sekundær grå belægning skal ligge "under" den røde belægning og skal indfange tilstødende trafikflader og byrum. Den skal fremstå som en rolig, jævn baggrund i forhold til den primære røde belægning og øvrige elementer. Det kan være en mørk naturstensbelægning, alternativt betonstensbelægning, eller en teglsten i mørkegrå eller sort nuance. Et enkelt forbandt skal anvendes.

Linjer eller felter med afvigende overflader (fx. savet frem for jetbrændt granit) skal bidrage til underdeling af fladen og til sammenbinding med områdets øvrige belagte flader.

Sønstifter af metal eller smalle bånd af støbejern, kan ligeledes lægges ned i flowenes tilstødende flader, hvor det ønskes at gøre opmærksom på indgange til gårdrum, butikcentre m.v. Se illustration.

Farver:

Den primære belægning skal have en klar farve, så den med sin klare og stærke farve står i modsætning til den murede strukturs teglrøde farve. Der skal vælges en varm rød farve svarende til RALfarve 3020. Dele af belægningen kan svinge over i det orangerøde svarende til RALfarve 2009.

Den primære belægning skal *ikke* have slægtsskab med de rødbrune asfaltbelægninger, der flere steder i Hillerød by anvendes som trafikale opmærksomhedsflader ved vej- og stikryds, helleanlæg mv.

Byinventar:

Al inventar skal have et højt kvalitetsniveau og være udformet så det bidrager til flowenes særlige karakter.

Siddemuligheder skal udformes som stedsspecifikke, karaktergivende inventar - ikke standardvarer - fx. betonplinte i indfarvet beton med poleret overflade (plinte skal være røde, hvor de falder sammen med den primære røde belægning) og siddemure støbt af beton med påmonterede sæder evt. med rygstød fx. af perforeret metal. Se illustration.

Belysning:

Belysningen skal i udgangspunktet ikke være regelmæssig placerede lysmaster eller pullertbelysning, men effektbelysning.

Fx. ledelys langs eller i den røde primære belægning som nedfældet LEDbelysning, uplights, med solpanel, der opfanger dagslyset og udskiller lyset om aftenen,

effektlys som uplights eller spots, der oplyser trækroner, byinventar eller facadepartier, fladelys i form af LEDbelysning nedfældet i belægningen i stødfaste kasser eller lyslinjesystem i støbejern.

Lys kan også indbygges i siddeplinte m.v. Herudover vil lys fra vinduespartier i stueetagerens udadvendte facade bidrage til den samlede belysning.

Lys skal fremstå i forskellige farvenuancer og lysintensitet.

Vertikale og horisontale elementer:

På strækninger med en vis rummelighed kan der plantes lysåbne, løvfældende træer som fritstående eller i række på op til 4 træer lige som der kan etableres mindre vandbassiner, som forsænkede flader eller granit- eller metalkantede bassiner.

Lave støttemure i beton kan indgå ved optagelse af terrænspring. Tilgængelighed skal sikres ved indarbejdelse af ramper/stigende flader.

Informationsstandere, fx. digitale infopoints, kan indgå.

Orienteringspunkter fx. i form af høje lysmaster op til 12 m eller lys/kunstinstallationer kan placeres ved flowenes endepunkter og krydsninger med Slotsgade. I flowenes endepunkter i søen må der dog ikke opsættes høje master, da de vil kunne virke blændende for oplevelsen af slottet mod nattehimmelen. Der kan i stedet anbringes et lavtsiddende lys på den modsatte bred lige i flowpassagens sigtelinje, der effektivt vil spejle sig i søen.

Kriminalpræventivt:

Der skal skabes et godt overblik over flowarealerne og der skal være få "flugtveje" for kriminelle. Selvom der skal være en effektbelysning skal det sikres at der ikke skabes områder, der ligger mørke hen i aften- og natte-timer. Inventar skal udformes med henblik på at være så hærværks- og grafittisikret så muligt.

Bro:

Hvor flows løber ud i Slotssøen skal der udformes et konkret projekt i samarbejde med Slots- og Ejendomsstyrelsen og Fredningsmyndigheden.

Udgangspunktet er en konstruktion i vand- og vejrbestandig træ fx. azobétræ med en bræddebelysning.

Den røde farve skal fortsættes i dele af broens elementer og inventar og der skal med hensyn til værn, fortøjningsmuligheder, belysning og siddemuligheder, opdeling i flere niveauer m.v. tages hensyn til nærheden til Frederiksborg Slot. Således skal der arbejdes for et let og svævende udtryk.

Illustrationer/eksempler:

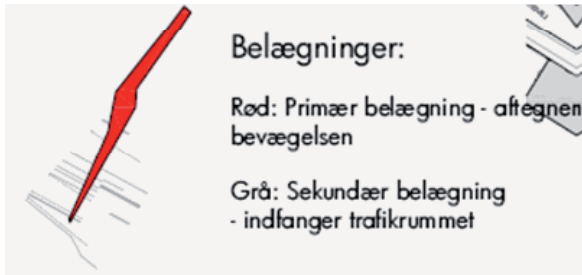


Illustration af primær og sekundær belægning

Illustration af flow der leder lette trafikanter væk fra ind- og udkørsel af P-hus og ind til indgangsparti til butikscenter



Illustration af zikzak-forløb



Belysning



Belægning



Beplantning



By inventar



Den murede struktur

Idé/formål:

Den murede struktur formes som en kæde af langstrakte, varierede, murede bygningsværker, der dels følger søbredden i et knækket forløb, dels indrammer og fastholder Posen og udvalgte smøger og passager fra Slots-gade til søen i harmoni med de kulturhistoriske og naturrelaterede omgivelser.

Det knækkede forløb danner en række nicher, hvori mindre specialbutikker, showrooms, kunsthåndværker-værksteder, cafeer, gallerier mv. kan finde plads som "boder" under lette tage, og med servicerende birum i den murede "ryg". Den murede struktur bliver dermed grænsen mellem det offentlige landskabsrum omkring søen og de private arealer ned mod søen, men også det sammenbindende element mellem bycenterets halvoffentlige funktioner ned mod søen i en sammenhængende struktur, der opfattes som en samlende kant langs søbredden. Samtidig har det knækkede og murede forløb en materialemæssig reference til murene omkring forreste slotsholm på Frederiksborg Slot.

Der er vigtigt, at Den murede struktur visuelt set fremstår ensartet i hele Slotssøkarréens udstrækning langs søen, så byfrontens nuværende, noget fragmenterede og bagsideagtige præg, erstattes af ét sammenhængende arkitektonisk træk. Af samme grund er det vigtigt, at Den murede struktur fremstår varieret, men uden egentlige afbrydelser mellem de tværgående flows.

Væggens udtryk og indhold:

Materialevalg og skala for den murede struktur skal være i harmoni med de kulturhistoriske og naturrelaterede omgivelser. Væggen skal veksle mellem at rumme plantekasser, egentlige brugsrum, mure af varierende højde, siddepladser og trappeforløb. Dybde og højde varieres, herunder hvor der indeholdes egentlige funktioner i bygninger.

Det er væsentligt at der opnås en sammenhængende, ensartet struktur. Udover de mere overordnede pavilloner eller "boder" gives mulighed for indpasning af overdækkede arealer, bænke, passager til bagvedliggende friarealer, legeområder osv.

Der må ikke etableres traditionelle vindushuller i den side af søfrontmuren, der vender mod Slotssøstien, men der må være store vinduspartier ind til butikker, gallerier, cafe'er m.v.

Bredde:

Den murede struktur skal som minimum have en dybde på ca. 0,6 m, så den kan indeholde en plantekasse.

Dog kan korte murfløje på under 2 meters længde gives en normal dobbeltmursdybde på ca. 0,3 m. I de respektive lokalplaner fastlægges en zone for "Den murede struktur", indenfor hvilken bebyggelsen skal være en del af Den murede struktur, med hensyn til de i denne manual fastsatte retningslinjer om materialer m.v. Se illustrationer af opbygning af murelementer.

Højde og variation:

Indenfor zonen til Den murede struktur i de respektive lokalplaner kan fastsættes max. højde på de enkelte dele af muren. Ingen del af muren, der grænser direkte ud mod søen, må gives en højde på mere end 4 meter og må maksimalt have en længde på 20 meter uden retningsskift og maksimalt 12 meter uden skift i højde.

I de konkret lokalplaner vil det blive fastsat hvor Den murede struktur kan/skal varieres til blot at bestå af murede anlæg som trappeanlæg, siddetrin, portåbninger ind til haver, gårdhaver m.v. Det understreges, at Den murede struktur ingen steder må miste sin karakter af en sammenhængende struktur.

Kriminalpræventivt:

Der skal skabes et godt overblik over promenadearealet og skjulesteder og "flugtveje" skal undgås. Knæk og spring i Den murede struktur skal derfor kun etableres hvor der er indgange til funktioner og dermed mulighed for opsætning af glas eller andet spejlende materiale eller udsyn til arealerne fra fx. boliger. Slørende beplantning skal fjernes og belysningen skal etableres, så der ikke opstår mørke områder. Ved knæk i Den murede struktur, så der opstår indvendige hjørner skal der etableres belysning enten indbygget nær soklen eller i selve belægningen, da det ikke er rart at skjule sig på et meget oplyst sted!

Materialer:

Den murede strukturs stofflighed udgøres dels af selve det røde murværk, dels af den grønne beplantning fra plantekasser indbygget på dennes overside.

Murværket skal udføres i en "håndstrøget" rød teglsten i normalformat, som Egernsund Tegl 3.2.13 ("Røde håndstøgne"), der i overfladekarakter og farve relaterer sig til slottets. Forbandtet skal være et munkestensforbandt, og fuger udføres som skrabefuger i grov bakkemørtel.

Afslutninger/indfatninger:

Murpartier afdækkes overalt opadtil med metalafdækning af zink eller rustfrit stål med stående false.

Vinduer/døre/overdækninger ved "boder":

Tag over boder/funktioner udføres som flade tage med udhæng og hvidmalte tagkant i max. 20 cm tykkelse. Enkelte facadepartier i boder/udadvendte funktioner kan udføres som lette træbeklædte partier i sort eller hvid farve.

Beplantning:

Der skal indarbejdes beplantning i forbindelse med Den murede struktur, i plantekasser indbygget på dennes overside. Se illustration. Andelen af Den murede struktur, der som minimum skal indeholde beplantede plantekasser fastsættes i de konkrete lokalplaner.

Plantekasser skal være fremstillet af helsvejste rustfrie "plantekar" med veldefinerede overløb, så opfugtning af underliggende murværk undgås. Karrene skal være udstyret med gode udluftnings- og drænforhold efter udførerens/leverandørens anvisninger.

Hvor der ikke etableres afslutning med plantekasser skal Den murede struktur begrønnes med klatrende planter som fx. vildvin, vedbend og clematis.

Belysning:

Se under kriminalpræventive forhold om belysning af indadvendte hjørner. Herudover kan der etableres sædvanlig udendørs belysning, blot det ikke blænder naboer eller brugere af Slotsspøromenaden.

Opholds- siddemuligheder:

Siddepladser skal indarbejdes i Den murede struktur i form af indbyggede bænke, siddekanter, siddetrin m.v.

Illustrationer og eksempler

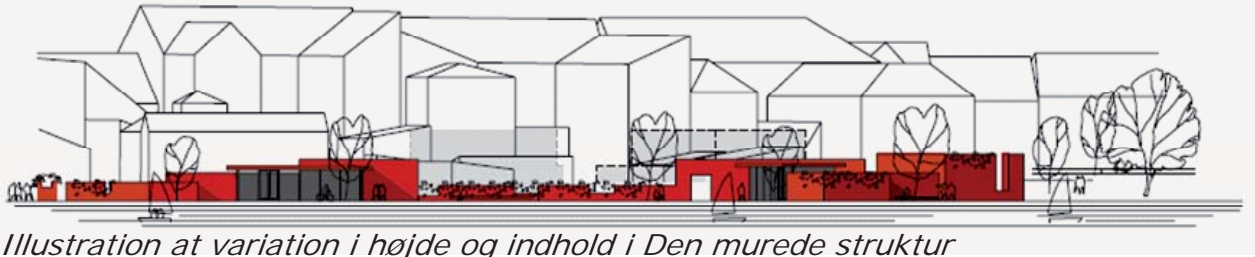


Illustration af variation i højde og indhold i Den murede struktur

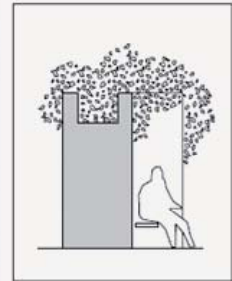


Illustration af murpartier i samspil med beplantning

Illustration af murparti med indbygget plantekasse og bænk



Illustration af lette overdækninger og tagflade og vindusparti ved butik indbygget i Den murede struktur.