

LOKALPLAN NR. 173

Området omkring Frederiksværksgade



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

Hillerød kommune har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser ladet udarbejde lokalplan for et område omkring Frederiksværksgade i Hillerøds vestlige byområde.

Området har ikke tidligere været underlagt en detaljeret byplan.

Lokalplanen er foranlediget af en ansøgning fra ejeren af ejendommen, matr.nr. 1 le Hillerødsholm. Ejeren ansøgte byrådet om tilladelse til at etablere yderligere en bolig på nævnte ejendom, som i forvejen er udnyttet med et tofamilieshus. Ønsket var at opføre den tredje bolig som en selvstændig bygning i haven, subsidiært at etablere den som en tilbygning til det eksisterende beboelseshus.

Byrådet fandt ikke, at etablering af yderligere en bolig på ejendommen, som har et grundareal på 1182 m², var i overensstemmelse med byrådets planlægningsmæssige intentioner i området.

Byrådet vedtog derfor i sit møde den 28. marts 1985 at nedlægge forbud mod det ansøgte i henhold til § 17 i lov om kommuneplanlægning. Forbudet er tinglyst med virkning for eet år indtil den 28. marts 1986.

Status for området før planen

Afgrænsninger

Det område, byrådet har ladet lokalplanen omfatte, omhandler ejendommene umiddelbart op til Frederiksværksgade på begge sider af denne på strækningen mellem Kalvehavetorvet og Nyhuse kirkegård ud til området ved Ullerød brugs.



Områdets anvendelse

Den strækning af Frederiksværksgade, som lokalplanen omhandler, er meget tidstypisk som indfaldsvej til en dansk provinsby.

Udbygningen med hovedsagelig store villaer på begge sider af vejen er i det væsentlige sket i perioden fra 1920-1940.

Antallet af boliger på de enkelte ejendomme fordeler sig således, at ca. 2/3 af ejendommene rummer 1 bolig, at ca. 1/3 af ejendommene rummer 2 boliger og kun 2 enkelte ejendomme ud af de 92 ejendomme, planen omhandler, indeholder 3 boliger.

Området er i øvrigt karakteriseret ved de mindre, spredt indplacerede butikker og erhverv, som stadig ses at have eksistensgrundlag i området .

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til boligformål med mulighed for indretning af erhverv, og kommuneplanen fastlægger følgende rammer for lokalplanlægningen:

4.B.9. - Frederiksværksgade

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområdet, skal sikre:

- a. at området kan anvendes til boligformål med mulighed for etablering af tilhørende kollektive anlæg, butikker til områdets daglige forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,



RAMMEKORT

- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- c. at antallet af boliger fastsættes,
- d. at bebyggelse ikke opføres eller indrettes med mere end een etage med udnyttet tagetage.

Denne lokalplan er udformet inden for ovenstående kommuneplanrammer.

Vand-og elforsyning

Området er beliggende i Nyhuse vandværks forsyningsområde.

Elforsyningen varetages af Hillerød kommunale elværk.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er indeholdt i energidistrikt nr. 07 i "Delplan for varmforsyning baseret på naturgas" for Hillerød kommune. Efter delplanen skal området forsynes med fjernvarme.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er indeholdt i spildevandsplanen for Hillerød kommune, og der er således givet tilladelse til bortledning af spildevand fra området.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanens bestemmelser er udformet med den forudsætning, at området omkring Frederiksværksgade skal kunne bevare sin karakter med bebyggelsen liggende som en form for åben randbebyggelse langs vejen, indeholdende boliger og med mulighed for indpasning af de butikker, som kan eksistere på forsyningen af de omliggende boligområder.

Området skal endvidere kunne rumme sådanne erhverv, som kan indpasses i området uden genevirkninger for de omliggende boliger, og som ikke skaber en trafik- og parkeringsbelastning, som forringer levevilkårene i området.

Byggemulighederne på de enkelte ejendomme fastlægges ved en byggezone med det formål at fastholde bebyggelsen langs Frederiksværksgade og således sikre, at baghaverne tilsammen kan fremtræde som åbne, grønne arealer med de kvaliteter, det kan give for den enkelte ejendom.

Anvendelsesbestemmelserne for området skal fastholde, at der højst etableres 2 boliger på den enkelte ejendom.

LOKALPLANEN

I henhold til kommuneplanloven (lbk.nr. 391 af 22. juli 1985) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge udnyttelsesmulighederne for de ejendomme, som er nævnt i § 2, og som er beliggende langs Frederiksværksgade.

Formålet er endvidere at fastlægge det antal boliger, som maksimalt må etableres på de enkelte ejendomme i lokalplanområdet.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nr:

1 i, 1 m, 1 n, 1 s, 1 t, 1 æ, 1 ø, 1 aa, 1 ag, 1 ak, 1 al, 1 am, 1 an, 1 ao, 1 ap, 1 at, 1 aæ, 1 bp, 1 bq, 1 br, 1 bs, 1 bt, 1 cc, 1 cg, 1 ck, 1 cn, 1 co, 1 cq, 1 cs, 1 ct, 1 cu, 1 cz, 1 cæ, 1 dm, 1 ds, 1 dq, 1 eø, 1 fb, 1 fd, 1 ff, 1 fn, 1 fp, 1 ft, 1 fu, 1 fv, 1 gc, 1 hh, 1 hk, 1 hl, 1 hm, 1 hn, 1 ie, 1 ig, 1 ih, 1 ik, 1 ix, 1 iy, 1 iz, 1 kb, 1 kc, 1 kl, 1 ko, 1 kp, 1 kq, 1 kt, 1 le, 1 ln, 1 lo, 1 lp, 1 lq, 1 lt, 1 lz, 1 ma, 1 mc, 1 md, 1 mk, 1 ml, 1 mr, 1 ms, 1 mt, 1 nk, 1 no, 1 np, 1 ny, 1 næ, 1 ob, 1 os, 1 ou, 1 qs, 1 vu, 1 zh, 1 øø, 1 bft, litranr. "a", "b", "c", "n", "o", "p", "q", "t", "æ", "am", samt "ax", alle Hillerødsholm, og de ejerlejligheder, som de nævnte ejendomme måtte være opdelt i, samt alle de parceller og ejerlejligheder, der efter den 1. januar 1986 er udstykket fra de nævnte ejendomme, respektive opdelt på de nævnte ejendomme.

2.2.

Området fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Området må kun anvendes til boligformål samt nedennævnte nærmere angivne typer butikker, erhvervsvirksomheder og institutioner.

3.2.

På hver ejendom må højst opføres eller indrettes 2 boliger.

3.3.

Byrådet kan tillade, at der på den enkelte ejendom opføres eller indrettes bebyggelse til butikformål. Den pågældende butik skal være til brug for områdets daglige forsyning og må ikke medføre behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.4.

Byrådet kan tillade, at der på den enkelte ejendom opføres eller indrettes bebyggelse til erhvervsformål.

Der kan tillades følgende erhvervstyper: kontor, klinik, håndværkspræget værkstedsvirksomhed, håndværkspræget fremstillingsvirksomhed, motionscenter, pengeinstitut, benzinstation og lignende.

De pågældende erhvervsvirksomheder må ikke ved støj, røg, lugt eller på anden vis være til gene for naboejendommene, og byrådet kan ved sin tilladelse til virksomhedens etablering i området stille vilkår om, at erhvervsaktiviteten kun må udøves inden for normal arbejdstid.

3.5.

Byrådet kan tillade, at der på den enkelte ejendom opføres eller indrettes bebyggelse til en social institution med relation til de omliggende boligkvarterer.

3.6.

Byrådet kan ved sin godkendelse af en virksomheds etablering på en ejendom fastsætte det maksimale antal beskæftigede.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Inden for lokalplanområdet må yderligere udstykning ikke finde sted.

§ 5 Vejforhold *)

Overkørsler

5.1.

Byrådet fastlægger placering og bredde på overkørsler til den enkelte ejendom.

Parkering

5.2.1.

Der skal på egen grund udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Pladserne skal anlægges, når byrådet stiller krav herom.

5.2.2.

Såfremt en ejendom anvendes til butikformål, erhvervsformål eller institutionsformål skal der udlægges areal til det antal parkeringspladser, byrådet stiller krav om, i forbindelse med godkendelse af virksomhedens etablering.

Pladserne skal anlægges, når byrådet stiller krav herom.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.2.

Bebyggelsen må kun opføres inden for den byggezone, der er begrænset af vejbyggelinien 10 m fra midten af Frederiksværksgade, og en byggelinie 30 m bag denne samt en byggelinie 2,5 m fra skel mod lokalplanområdets øvrige veje.

Uanset foranstående må mindre udhuse, legehuse og drivhuse placeres uden for byggezonen.

*) Opmærksomheden henledes på, at der ved deklaration, tinglyst den 10. maj 1932, er pålagt vejbyggelinier langs Frederiksværksgade i begge sider i en afstand af 10 m fra vejmidten.

6.3.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage.

6.4.

Tagene skal udføres, således at tagfladernes vinkel med vandret plan er mellem 25° og 50°, dog kan garager, carporte og mindre udhuse tillades opført med den i bygningsreglementet angivne minimumshældning.

6.5.

Bebyggelsen skal placeres, således at facader og gavle enten er vinkelret på eller parallel med Frederiksværksgade ud for ejendommen.

6.6.

Garager og carporte må ikke placeres nærmere skel mod vej end 5 m.

6.7.

Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1.

Ydervægge må kun fremtræde som blank eller skuret teglstensvæg eller som pudset mur.

7.2.

Såfremt der skal ske indfarvning eller bemaling af ydervægge, skal farven godkendes af bygningsmyndigheden.

7.3.

Tagene må kun beklædes med enten tagsten i rød, sort eller brun farve eller 2 fods bølgeplader i brun eller sort farve.

Uanset foranstående bestemmelse kan kviste, skærmtage og overdækninger tagdækkes med zink, kobber eller tagpap.

7.4.

Udvendig skiltning og reklamering må kun opsættes med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Byrådet kan træffe bestemmelse om skiltes størrelse, placering, farvevirkning og belysning.

§ 8 Ubebyggede arealer

Beplantning m.v.

8.1.

Der skal på den enkelte ejendom sikres henholdsvis beboere og ansatte rimelige brugbare opholdsarealer.

8.2.

Såfremt en ejendom anvendes til butikformål, erhvervsformål eller institutionsformål, skal der, inden byggetilladelse gives, tilvejebringes en plan for udearealerne med redegørelse for adgangsforhold, parkeringsarealer, opholds- og havearealer, befæstelser og beplantninger.

Planen skal godkendes af byrådet.

Hegning

8.3.

Der skal etableres hegn omkring den enkelte ejendom. Hegnet kan udføres som stakit med en maksimal højde på 1,2 m, levende hegn eller trådhegn i forbindelse med levende hegn.

Terræn

8.4.

Terrænreguleringer må kun foretages efter en af byrådet nærmere godkendt terrænreguleringsplan.

Belysning

8.5.

Udendørs belysning på den enkelte ejendom må kun etableres med en lyspunktshøjde på maksimalt 3 m.

Belysningen skal være afskærmet, således at den ikke er til gene for de omboende, og lysstyrken for den udendørs belysning skal godkendes af byrådet.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

9.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de udendørs anlæg er etableret i overensstemmelse med den i § 8.2. krævede plan for udearealerne.

9.2.

De udlagte parkeringspladser skal anlægges i det omfang, der er stillet krav herom ved byggetilladelsens udstedelse.

9.3.

Nye boliger og virksomheder i området skal tilsluttes det kommunale fjernvarmenet. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10 Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt 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 forudsætning af, at dette ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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 virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød, den 20. marts 1986.


Jens S. Jensen


/Svend Erik Aaen

I henhold til § 27 i "lov om kommuneplanlægning" vedtages foranstående lokalplan endeligt.

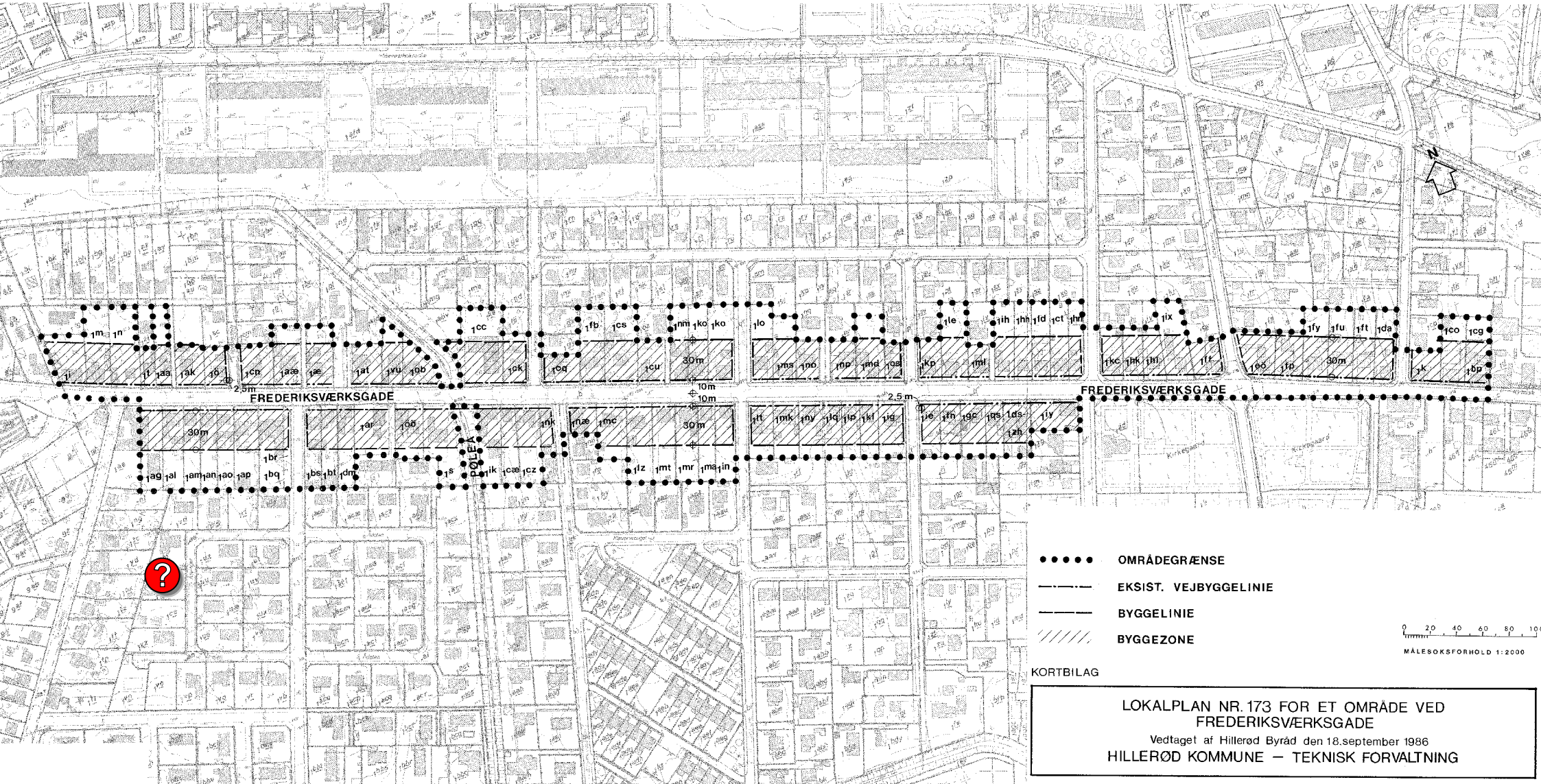
Hillerød, den

september 1986.


Jens S. Jensen


/Svend Erik Aaen

Tinglyst den 15. oktober 1986



- OMRADEGRÆNSE
- — — — — EKSIST. VEJBYGGELINIE
- BYGGELINIE
- ////// BYGGEZONE

0 20 40 60 80 100
MÅLESOKSFORHOLD 1:2000

KORTBILAG

LOKALPLAN NR. 173 FOR ET OMRADE VED FREDERIKSVÆRKSGADE
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 18. september 1986
HILLERØD KOMMUNE — TEKNISK FORVALTNING