

LOKALPLAN NR. 177a

For området ved Hotel Hillerød



Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Lokalplanens udarbejdelse er foranlediget af ønskerne om at kunne udvide hotellet i området og give rammerne for områdets udnyttelse til erhvervsformål i øvrigt.

Status for området før planen

Lokalplanområdet omfatter et areal mellem Frederiksborghallen og revisionsfirmaet Borg & Green (tidligere Aktuelts trykkeri) umiddelbart syd for Milnersvej. Området har været underlagt lokalplan nr. 177, som udlagde arealet til erhvervs- og serviceformål.

I overensstemmelse med lokalplanen er Hotel Hillerød opført i områdets østlige del nærmest Frederiksborghallen. Den øvrige del af området henligger i græs.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Området er omfattet af kommuneplanens enkeltområde 1.E.8.

Ifølge kommuneplanen skal lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, sikre:

- a. Området kan anvendes til erhvervsformål efter kategori I.
- b. I områder, hvor der i tilknytning til erhverv (kategori I) må opføres eller indrettes boliger, gælder følgende bestemmelse: Der må kun opføres eller indrettes en bolig på hver ejendom.
- c. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller området som helhed må ikke overstige 50.
- d. Bebyggelsen må maksimalt opføres eller indrettes med 2 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af den godkendte varmeplan for Hillerød kommune. Dette indebærer, at ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale fjernvarmenet, og at bebyggelsen ikke må tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende inden for den godkendte spildevandsplan for Hillerød kommune og er beliggende i opland 28.

Vand- og elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Hillerød Kommunale Vandværker og el fra Hillerød Kommunale Elværk.

Jordfaste fortidsminder

Efter oplysning fra Nordsjællandsk Folkemuseum er der ikke registreret jordfaste fortidsminder i det af planen omfattede areal, men på grund af en vurdering af terrænet samt det forhold, at arealet udgør en del af kanten af det fundrige mosebassin Salpetermosen, er der begrundet mistanke om, at der ved jordarbejder vil kunne påtræffes hidtil ukendte jordfaste fortidsminder i arealet. Sådanne vil i givet fald være omfattet af Museumslovens § 26, som typisk foreskriver en arkæologisk undersøgelse.

Lokalplanens idemæssige indhold

Den tidligere lokalplan fastlagde byggemulighederne i området ved udlægning af 2 byggezoner.

Denne lokalplan indeholder ikke byggezoner, men giver mulighed for en mere fri disponering af bebyggelsen i området i overensstemmelse med ønsker om, at arealet kan rumme flere virksomheder og derfor udbygges etapevis.

Der er aktuelle planer om udvidelse af den eksisterende hotelbebyggelse med nye fløje, hvilket er en af begrundelserne for ophævelse af de tidligere fastlagte byggezoner.

Lokalplanen

I henhold til kommuneplanen (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

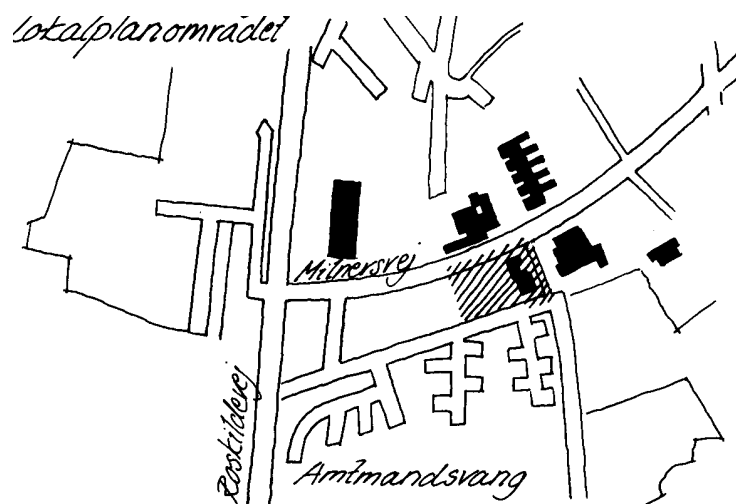
Lokalplanens formål er at give mulighed for udvidelse af "hotellet" ved Frederiksborghallen samt at sikre en udbygning af lokalplanområdet med større, åbent placerede bygningsanlæg i overensstemmelse med karakteren af de øvrige ejendomme langs Milnersvej.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter ejendommene, matr.nr:

del af 1 d, del af 1 lu, 17 c og 17 ag alle Trolllesminde, samt alle parceller, der efter den 1. august 1991 udstykkes fra de nævnte ejendomme.



2.2.

Området opdeles i delområderne 1, 2 og 3 som vist på lokalplanens kortbilag.

2.3.

Området fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Området må kun anvendes til erhvervs- og serviceformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhvervsaktivitet til følgende formål:

- administrative virksomheder, kontorer, klinikker, laboratorier,
- motel, kursusvirksomhed m.m.

3.2.

Der kan etableres transformerstationer til områdets forsyning.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Ingen ejendom må udstykkes med et areal mindre end 5000 m².

Det skal dog være tilladt at udstykke nødvendige mindre arealer til transformerstationer eller lignende tekniske anlæg.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1.

Overkørsel til lokalplanområdet fastlægges til Milnersvej som angivet på kortbilaget.

5.2.

Interne færdselsarealer og stiforbindelser skal udformes, således at kørsels- og fodgængerforbindelser frem til det enkelte bygningsanlæg virker enkel og overskuelig.

5.3.

Der skal udlægges parkeringsareal til mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal bebyggelse. Parkeringspladserne kan tillades etableret som fællesparkeringspladser inden for lokalplanområdet, og parkeringskravet skal således ikke nødvendigvis opfyldes på egen grund.

Hillerød byråd bestemmer på hvilket tidspunkt og i hvilket omfang, de udlagte parkeringspladser skal anlægges.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1.

Bebyggelsesprocenten for det samlede lokalplanområde må ikke overstige 50.

I delområderne 1, 2 og 3 kan der tillades opført bebyggelse med følgende bruttoetageareal:

Delområde 1

maksimalt 2280 m² (matr.nr. 17 ag Trollesminde, grundareal 4557 m²).

Delområde 2

maksimalt 1500 m² (grundareal 5000 m²).

Delområde 3

maksimalt 6045 m² (grundareal 10091 m²).

6.2.

Inden der udstedes byggetilladelse på en ejendom, skal der foreligge en bebyggelsesplan, der redegør for ejendommens fulde udbygning, således at en god helhedsvirkning for den samlede bebyggelse inden for lokalplanområdet kan tilgodeses.

6.3.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

6.4.

Stuegulvskoter fastsættes af bygningsmyndigheden.

6.5.

Bebyggelse skal opføres med symmetriske sadeltage med en taghældning mellem 15° og 30°.

Hvis arkitektoniske hensyn taler herfor, kan byrådet tillade andre tagformer og taghældninger.

6.6.

Bygningshøjden over færdigreguleret terræn må ikke overstige 11 m.

6.7.

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse mellem skel mod Milnersvej og en byggelinie fastlagt 12 m bag denne, således som vist på kortbilaget.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1.

Ydervægge skal opføres i røde teglsten.

7.2.

Sadeltage skal dækkes med røde tagsten.

7.3.

Uanset bestemmelserne i §§ 7.1 og 7.2 kan byrådet tillade, at dele af bygningers facade og tag udføres som glaspartier.

7.4.

Ekstern skiltning må kun finde sted efter byrådets nærmere godkendelse.

7.5.

Opsætning af solfangere på tagflader kan kun foretages med byrådets tilladelse.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1.

Der skal, inden der udstedes tilladelse til bebyggelse, være tilvejebragt en haveplan for den enkelte ejendom.

Haveplanen skal redegøre for den fremtidige beplantning, befæstelser og indretning af opholds- og færdselsarealer, udlæg af parkeringspladser, udendørs belysning samt adgangsveje for brandvæsen og renovation.

Haveplanen skal godkendes af byrådet.

8.2.

Færdsels- og adgangsarealer samt opholdsarealer i gårde og gadearealer skal udformes og indrettes, således at der er taget størst muligt hensyn til fysisk handicappede, synshandicappede og andre bevægelseshæmmede.

Der skal således overalt, hvor det er muligt, etableres niveaufri adgange mellem udearealerne og bebyggelsen.

Valg af belægningstyper og disses udførelse bør ske med størst muligt hensyn til de nævnte befolkningsgrupper.

8.3.

Arealet mellem byggelinien mod Milnersvej og Milnersvej skal fremtræde med en åben grøn karakter med enkeltstående træer eller grupper med beplantning af lavtvoksende buske.

Arealet må ikke under nogen form benyttes til oplag, gårdplads eller lignende.

Langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning mod Amtmandsvej skal der etableres et 5 m bredt beplantningsbælte.

8.4.

Udendørs oplag må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

8.5.

Parkeringspladser og interne tilkørselsarealer skal anlægges med asfaltbelægning, græsarmeringssten eller anden belægningssten af beton (f.eks. SF-sten).

8.6.

Udendørs belysning inden for lokalplanområdet må kun etableres som parkbelysning, og det skal sikres, at belysningen udføres, således at den ikke giver generende lysindkast i boligområdet syd for lokalplanområdet.

8.7.

Terrænregulering må kun finde sted på grundlag af en af bygningsmyndigheden godkendt plan.

8.8.

Der må ikke hegnes mellem de enkelte ejendomme inden for lokalplanområdet og mod Milnersvej.

§ 9 Grundejerforening

9.1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

9.2.

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Hillerød byråd kræver det, og grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Hillerød byråd.

Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af de fælles parkerings-, færdsels- og friarealer i lokalplanområdet. Den enkelte grundejers bidrag til nævnte anlæg, drift og vedligeholdelse fastsættes i foreningens vedtægter.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1.

Hvis bebyggelsen udføres i etape, skal hver etape fremtræde som en afsluttet helhed.

10.2.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret udendørs anlæg i overensstemmelse med den godkendte haveplan, jfr. § 8.1.

10.3.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de udlagte parkeringspladser er anlagt i et omfang som (krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

10.4.

Der må ikke udstedes byggetilladelse eller tilladelse til igangsætning af modningsarbejder, før undersøgelser har påvist, at byggegrunden ikke er forurennet, og / eller før den relevante ansvarlige myndighed har tilladt bebyggelse af arealet.

§ 11 Ophævelse af lokalplan

Den af Hillerød byråd den 3. oktober 1986 godkendte lokalplan nr. 177 for et område ved Milner vej ophæves for de i § 2 nævnte ejendomme.

§ 12 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.

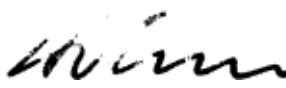
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød byråd, den 19. september 1991.

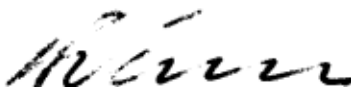

Jens S. Jensen


/ Søren Adersen

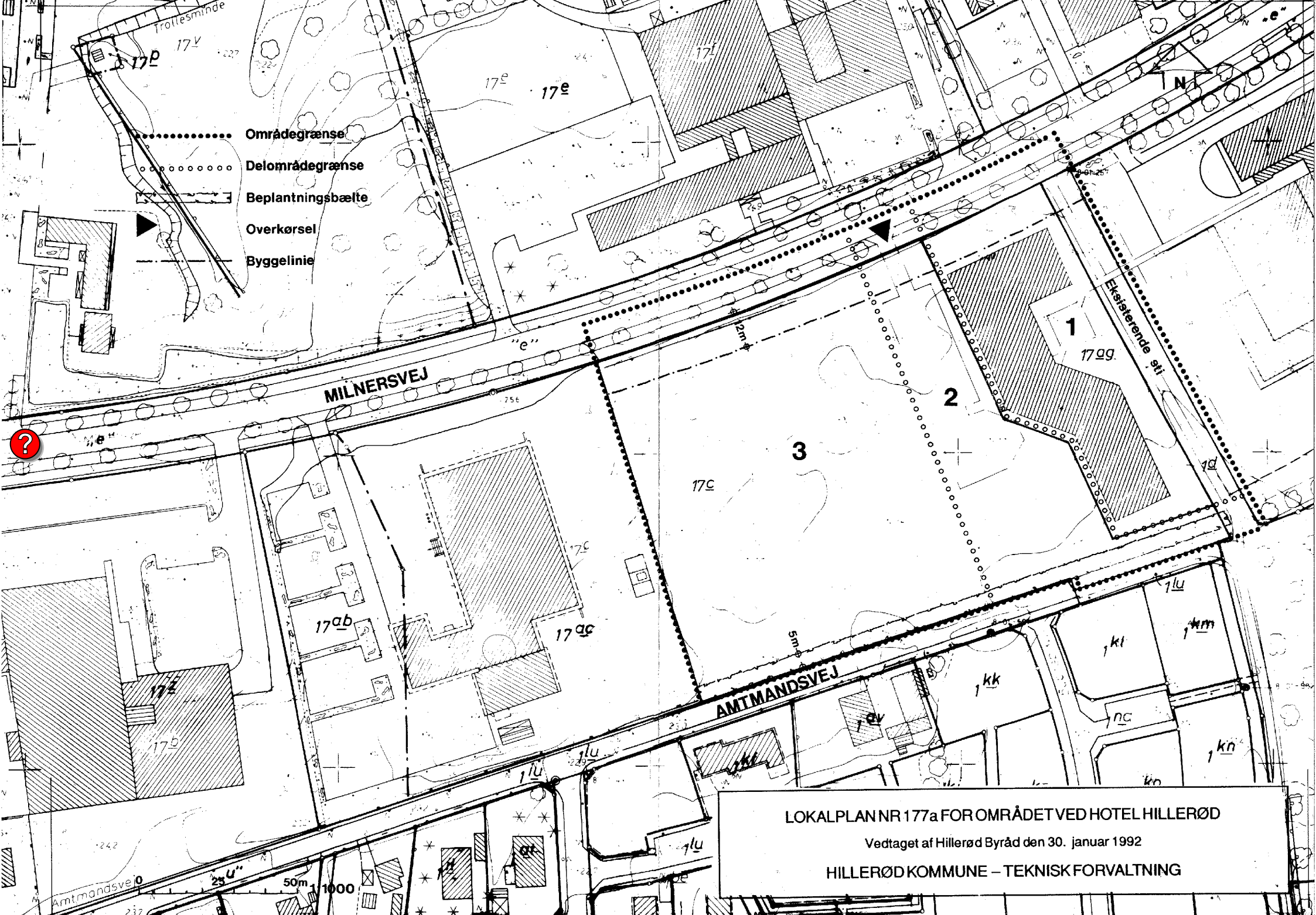
I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød byråd, den 30. januar 1992.


Jens S. Jensen


/ Søren Adersen

Tinglyst den 14. februar 1992



- Områdegrænse
- Delområdegrænse
- +—+—+— Beplantningsbælte
- ▲ Overkørsel
- - - - - Byggelinie

LOKALPLAN NR 177a FOR OMRÅDET VED HOTEL HILLERØD
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 30. januar 1992
HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING