

LOKALPLAN NR. 180

For et område ved Helsingørsgade



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning



GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

Hillerød kommune har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser ladet udarbejde lokalplan omfattende tre ejendomme ved Helsingørsgade.

Lokalplanen er foranlediget af et ønske om opførelse af ny bebyggelse, hvor en tankstation (Netto-tanken) i dag er beliggende.

Byrådet har fundet det naturligt samtidig at fastlægge udnyttelsesmulighederne på de to naboejendomme, således at der kan opnås en god helhedsvirkning mellem disse og den ny bebyggelse.

Status for området før planen

Området er beliggende ud til Helsingørsgade, som er en af byens adgange til bycentret, og bebyggelsen bør derfor markere "bymæssigheden" samtidig med, at den fritliggende karakter bibeholdes.

Med den lave - og i forhold til områdets øvrige bebyggelse langs Helsingørsgade tilbagetrukne - placering kan den eksisterende tank-station opfattes som et "hul" i rækken af ejendomme som et element, der svækker den bymæssige karakter

Området anvendes i dag til blandede bolig- og erhvervsformål. Ud over beboelse findes således kontor, klinik og lagervirksomhed i området.

Bebyggelsens højde varierer fra een til to etager med udnyttet tagetage. På grund af det fra Helsingørsgade mod øst skrånende terræn giver området naturlige muligheder for fritlagte/høje kældre.

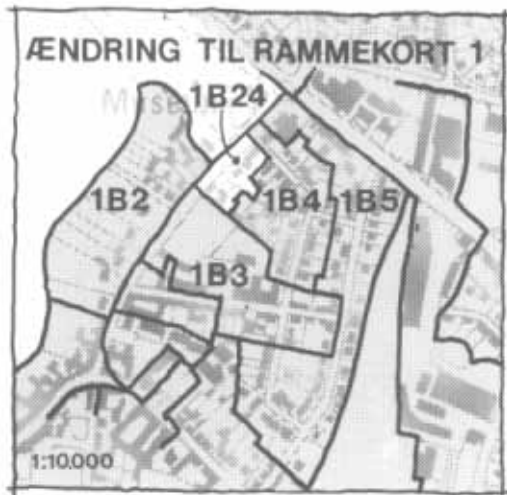
Der er adgang til området fra såvel Helsingørsgade, fra Møllevang som fra Humlehaven.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområde 1.B.4 Møllevang.

Denne lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmel-



ser, hvorfor der er udarbejdet et forslag nr. 21 til ændring af kommuneplanen.

Forslaget vil være offentligt fremlagt i 16 uger fra den 8. juli 1987 til og med den 28. oktober 1987.

Den endelige vedtagelse af forslaget vil være en forudsætning for byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Byplanvedtægt nr. 44

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 44, som udlægger området til åben, lav boligbebyggelse.

Byplanvedtægten ophæves for så vidt angår lokalplanområdet ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanlægningen for Hillerød kommune. Området forsynes med fjernvarme fra Hillerød kommunes varmegærk. Bestemmelse om tilslutningspligt er anført i lokalplanens § 9.2.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og er beliggende i delopland nr. 20.

Vand- og elforsyning

Forsyning med vand og el varetages af Hillerød kommunale værker.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål men giver mulighed for, at der i bebyggelsens stueetage samt eventuelt i kælderetagen kan indrettes kontorer, liberale erhverv m.v.

Den eksisterende bebyggelse på ejendommene, matr.nr. 78 a og 79 c Hillerød bygrunde, fastholdes, mens lokalplanen forudsætter, at den eksisterende bebyggelse på ejendommen, matr.nr. 78 q Hillerød bygrunde, fjernes, og at der opføres en ny bebyggelse i 1½ etage inden for et i lokalplanen fastlagt byggefelt.

Den ny bebyggelse vil på grund af terrænfald fra Helsingørsgade mod øst kunne

fremtræde som en 2 ½ etagers bygning mod
havesiden.

Placeringen af den ny bygning vil styrke den
tilstræbte bymæssige karakter.

Lokalplanen fastlægger vejadgange til de enkelte
ejendomme samt omfang og placering af parkerings-
og opholdsarealer.

LOKALPLANEN

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

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give byplanmæssig hjemmel til opførelse af ny bebyggelse på ejendommen, matr.nr. 78 q Hillerød bygrunde, samt at fastlægge udnyttelsesmuligheder m.v. på denne ejendom samt naboejendommene, således at der kan opnås en god helhedsvirkning.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende matr. nr:

del af 78 a, 78 q og 79 c Hillerød bygrunde, og de ejerlejligheder, som de nævnte ejendomme måtte være opdelt i, samt alle de parceller og ejerlejligheder, der efter den 1. april 1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme, respektive opdeles på de nævnte ejendomme.

2.2.

Området fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Området må kun anvendes til boligformål samt efter byrådets nærmere godkendelse til erhverv som kontor, klinik, liberalt erhverv, offentlig og privat service samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

3.2. *)

Bebyggelsens 1.sals-etager samt etager herover må kun anvendes til boligformål.

*) Bebyggelsens stueetage defineres som etagen i niveau med Helsingørsgade.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med retningslinierne på kortbilaget. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

5.1.

Vejadgang til de enkelte ejendomme skal ske ved overkørsler med en placering som vist på kortbilaget.

5.2.

Der skal udlægges areal til parkering svarende til een plads pr. bolig og een plads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

Parkeringspladserne skal gives en placering som vist på kortbilaget.

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

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1.

Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilaget viste byggefeltet.

6.2.

Uden for byggefeltet kan der dog på den enkelte ejendom indrettes garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger i een etage med et bebygget areal på maksimalt 65 m².

Placeringen af sådanne mindre bygninger skal godkendes af byrådet, ligesom byrådet kan sætte en øvre grænse for antallet af mindre bygninger.

6.3.

Bebyggelse inden for byggefeltet må højst opføres i det på kortbilaget angivne antal etager.

Såfremt det eksisterende terræn naturligt muliggør etablering af frilagt eller.. høj kælder, kan byrådet give tilladelse hertil.

6.4.

På bygningerne langs Helsingørsgade skal tagene udformes som symmetriske sadeltage, hvis tagfladers vinkel med det vandrette plan ikke må være mindre end 40° eller større end 45° .

Dog kan byrådet tillade, at tage på de i § 6.2 omhandlede mindre bygninger kan udføres med den ibrugtagelsesreglementet angivne minimums-taghældning.

6.5.

Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

6.6.

Højden fra stuegulvskoten til sammenskæring mellem tagflade og ydervæg (bortset fra gavltrekanter) må for bygninger i een etage og for bygninger i een etage med udnyttet tagetage ikke overstige 3,25 m, dog 4,5 m ved udførelse med trempel, og for bygninger i to etager med udnyttet tagetage ikke overstige 7,5 m.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1.

Ydervægge skal fremtræde som blank, skuret eller pudset mur.

7.2.

Tage skal beklædes med tegl, skifer eller tegl eller skiferlignende materialer.

Kviste, overdækninger, carporte m.v. kan dog dækkes med andet materiale som zink, kobber eller tagpap.

7.3.

Facadernes udformning skal godkendes af byrådet.

7.4.

Enhver form for skiltning og reklamering kræver nærmere godkendelse efter konkret ansøgning herom.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1.

Ubebyggede arealer må kun anvendes og indrettes i overensstemmelse med kortbilaget.

8.2.

Der skal for hver enkelt ejendom udarbejdes en haveplan visende fremtidige adgangsforhold, beplantning, parkeringsarealer, opholds- og havearealer, befæstelser, belysning m.v.

Haveplanen skal udarbejdes i det omfang, det er krævet ved udstedelse af byggetilladelse.

8.3.

Hegning må i både naboskel og i vejskel kun etableres som levende hegn, eventuelt i forbindelse med trådhegn eller mur.

Uanset ovenstående kan eksisterende fast hegn tillades fornyet.

8.4.

Udendørs belysning på ejendommene må kun udføres som parkbelysning eller som armaturer på væg med en maksimal lyspunktshøjde på 3,5 m.

8.5.

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

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af nye bygninger

9.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret udendørs anlæg i overensstemmelse med den for en ejendom godkendte haveplan, samt før de udlagte parkeringspladser er anlagt i et omfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

9.2.

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

§ 10 Ophævelse af byplanvedtægter

Byplanvedtægt nr. 44, vedtaget af Hillerød byråd den 27. juni 1974 og godkendt af miljøministeriet den 9. januar 1975, ophæves for det af denne lokalplan omfattede område.

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

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

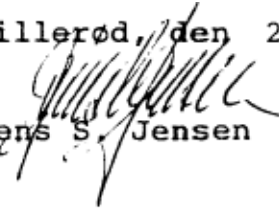
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.


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 virkeliggørelsen af planen.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød, den 25. juni 1987.

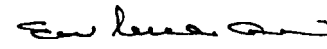

Jens S. Jensen


/Svend Erik Aaen

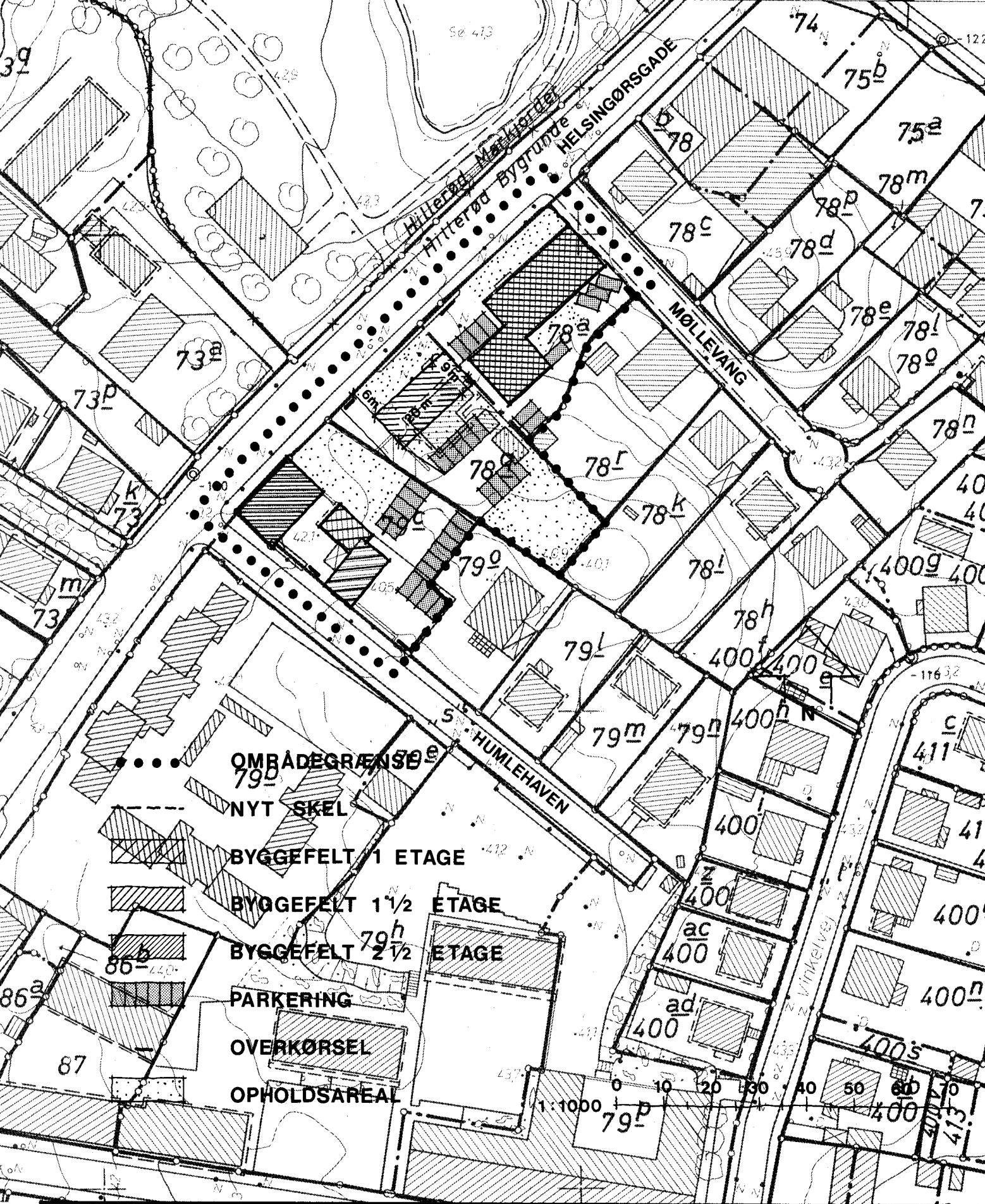
I henhold til § 27 i "lov om kommuneplanlægning"
vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød, den 26. november 1987.


Jens S. Jensen


/Svend Erik Aaen

Tinglyst den 11. december 1987.



**LOKALPLAN NR.180 FOR ET OMRÅDE VED
HELSINGØRSGADE**

Vedtaget af Hillerød Byråd den 26. nov. 1987

HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING