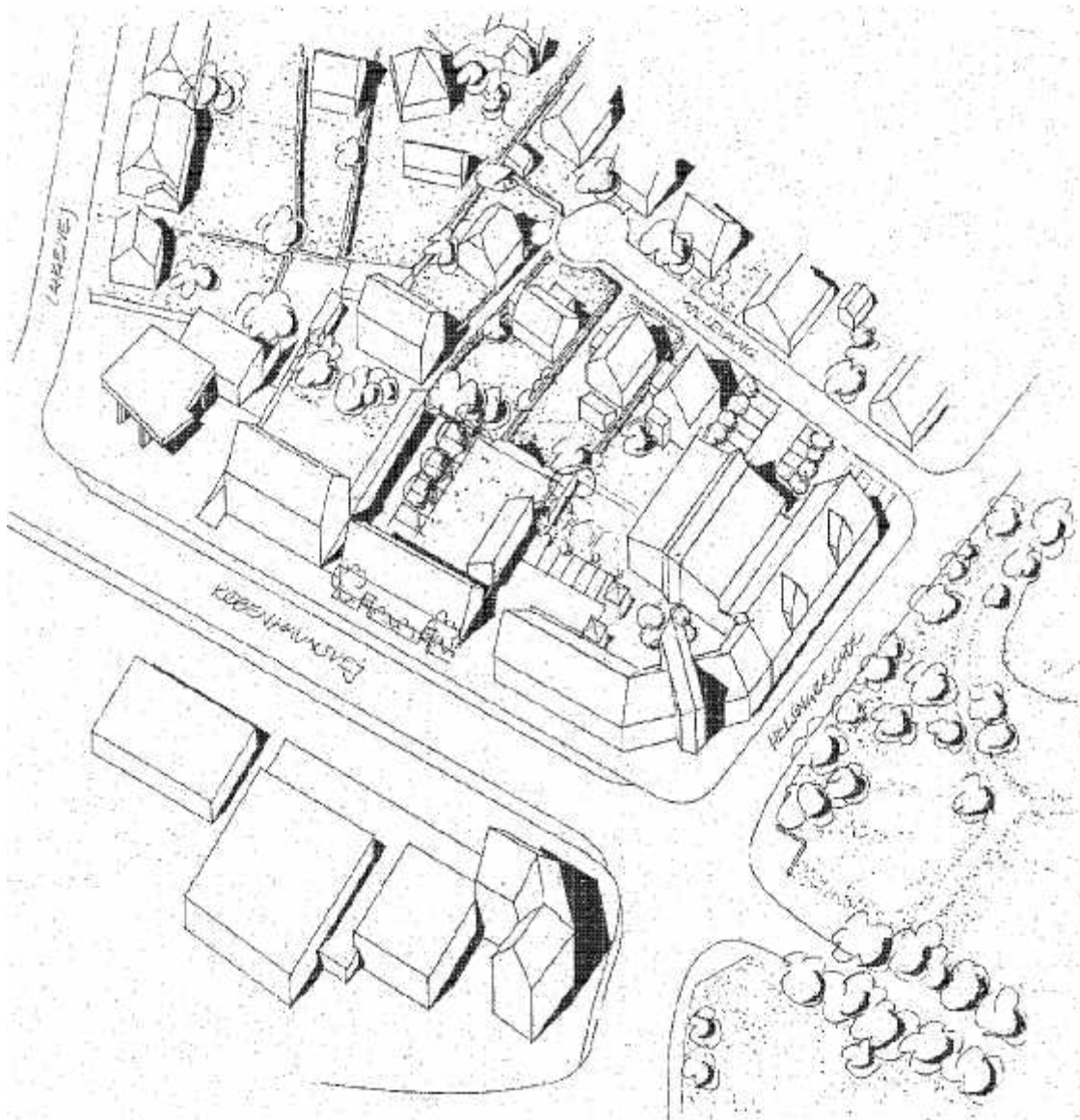


LOKALPLAN NR. 197

Et område ved Tikanten



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning



Eksisterende forhold

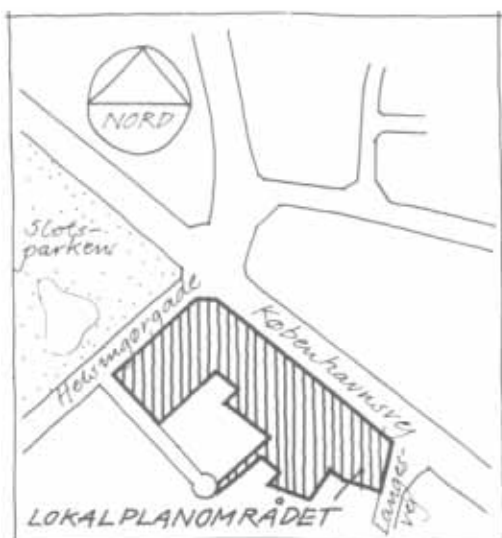
Indledning

Hillerød kommune har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser ladet udarbejdet en lokalplan for et område ved Københavnsvej og Helsingørsgade i Slotsbyen.

Lokalplanen er udløst af et ønske om at ændre bebyggelsen på hjørnet af Helsingørsgade og Københavnsvej samt af et ønske om at åbne mulighed for erhverv langs Københavnsvej, hvor bl.a. trafikken giver gener for beboelseslejlighederne.

Status for området før planen

Det område, som lokalplanen omfatter, er beliggende i "Tikanten", begrænset mod nord af Københavnsvej, mod vest af Helsingørsgade, mod øst af Langesvej og mod syd af boligområdet omkring Møllevang. Området anvendes dels til boligformål, dels til tankstation. Hjørneejendommen mod Helsingørsgade anvendes midlertidigt til automobilhandel.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens bestemmelser for enkeltområde 1 B5, der skal sikre:

- a. at områderne kan anvendes til boligformål, åben-lav bebyggelse, med mulighed for etablering af tilhørende kollektive anlæg samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 50%,
- c. at bebyggelse ikke opføres eller indrettes med mere end to etager med udnyttet tagetage.

Disse rammebestemmelser er ikke fuldt i overensstemmelse med de nugældende planlægningsintentioner for området, hvilket har givet anledning til udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen. Dog er der ikke tale om en ændring af kommuneplanens strukturdel.

Dette tillæg er senere bortfaldet, fordi intentionerne for planlægningen i området er indarbejdet i kommuneplan 1989-2001 for Hillerød kommune, vedtaget af Hillerød byråd den 21. december 1989.

Byplanvedtægt nr. 44

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 44 af 27. juni 1974, godkendt af miljøministeriet den 9. januar 1975. Byplanvedtægten udlægger området til åben-lav boligbebyggelse, men med mulighed for servicestationer i ejendommene mod Københavnsvej.

Ved denne lokalplans endelige vedtagelse ophæves byplanvedtægt nr. 44 for så vidt angår de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Vand- og elforsyning

Området er beliggende i Hillerød vandværks forsyningsområde.

Elforsyningen varetages af Hillerød kommunale elværk.

Varmeplanlægning

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes det kommunale fjernvarmenet.

Spildevand

Lokalplanområdet er indeholdt i spildevandsplanens delopland nr. 17 og 20, og der er således givet tilladelse til bortledning af spildevand fra området. Bebyggelse på hjørneejendommen Helsingørsgade/Københavnsvej forudsætter en omlægning af en mindre spildevandsledning (Ø15).

Miljøforhold

Inden udnyttelse af området efter planen kan inde sted, skal arealet undersøges for eventuel forurening af jorden, da dele af området har været anvendt til tankstation og automobilværksted.

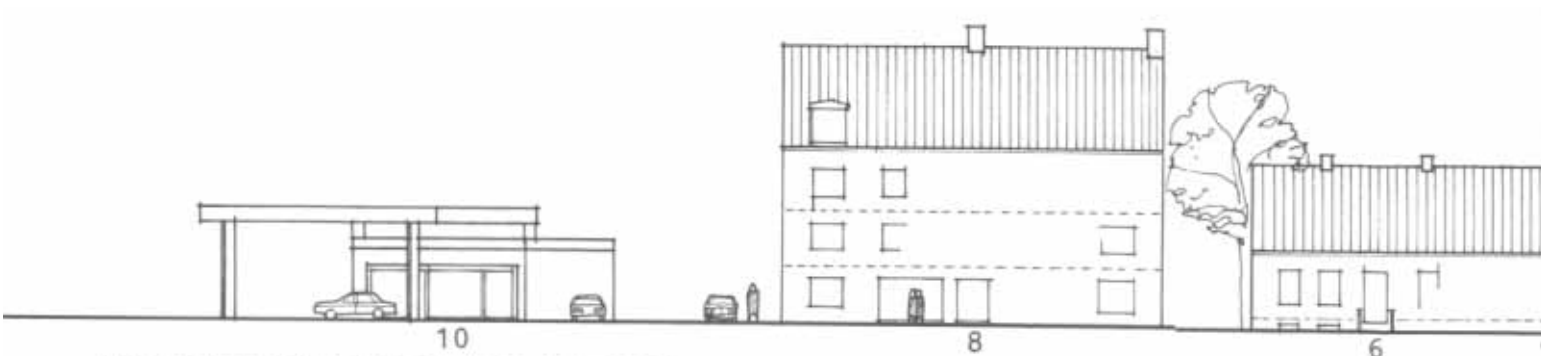
Lokalplanens idemæssige indhold

Med lokalplanen er der åbnet mulighed for at anvende ejendommene mod Københavnsvej til andre erhverv end servicestationer. Herudover skal lokalplanen sikre at den vigtige hjørnebebyggelse mod Slotsparken kommer i harmoni med gadebilledet langs Københavnsvej og den øvrige bebyggelse ved Tikanten.

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse i området udformes i overensstemmelse med den eksisterende bebyggelse i det omliggende område, der kan beskrives som

- røde teglsten til murværk
- røde tagsten
- tagrejsning på min. 45°

Der skal i forbindelse med detailprojekteringen udarbejdes en samlet plan for en hensigtsmæssig disponering af opholdsarealer og parkering.

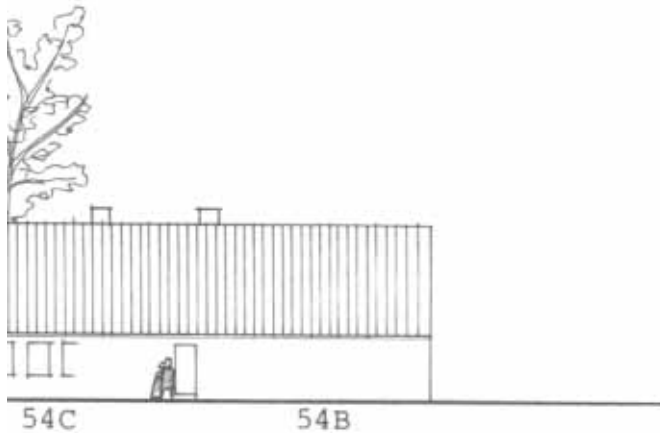
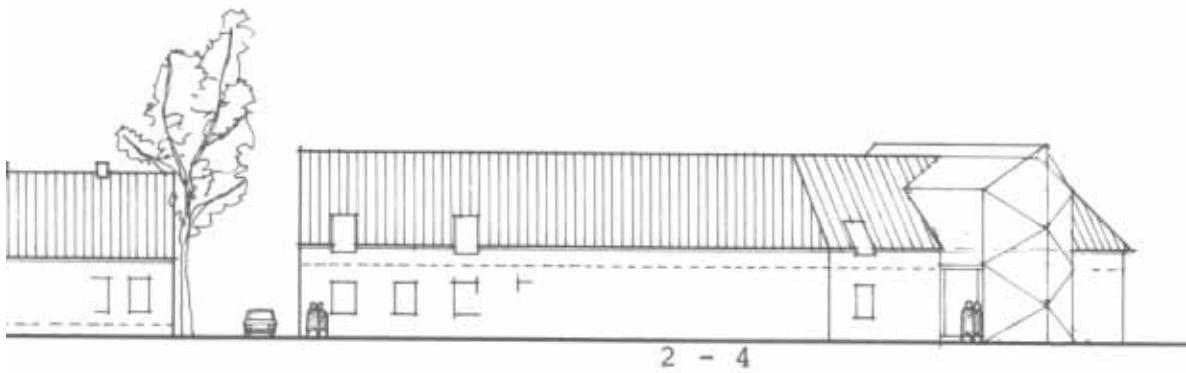


NY HJØRNEBEBYGGELSE MOD SLOTSPARK
Facadeprincip mod Københavnsvej 1:400



NY HJØRNEBEBYGGELSE MOD SLOTSPARK
Facadeprincip mod Helsingørgade 1:400

Tegningerne viser et eksempel på facader langs Københavnsvej og Helsingørgade når den planlagte hjørnebebyggelse ved Slotsparken gennemføres



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 af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændre den særlige karakter af det område, 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, forvænges af planen.

Lokalplanen

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

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at muliggøre en erhvervsudvikling i bebyggelsen langs Københavnsvej og Helsingørsgade.
- at sikre en udformning i harmoni med den eksisterende bebyggelse.
- at fastlægge den mere detaljerede udformning af den vigtige hjørnebebyggelse mod Slotsparken.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr.:

74, 75a, 75b, 75c, 76, 77a, 78b, 78c, 78m, 78l, 78p og 400u alle Hillerød bygrunde, og de ejerlejligheder som de nævnte ejendomme måtte være opdelt i, samt alle de parceller og ejerlejligheder, der efter den 1 december 1988 er udstykket fra de nævnte ejendomme, respektive opdelt på de nævnte ejendomme.

2.2.

Området forbliver i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Området må kun anvendes til boligformål og erhverv såsom kontorer, klinikker, servicevirksomheder o. lign. samt sådanne virksomheder der efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

3.2.

Inden for de på kortbilag 1 med tæt krydsskravering viste byggefelt, må bebyggelsen kun anvendes til erhvervsformål.

3.3.

Inden for de på kortbilag 1 med skravering viste byggefelter kan stueetagen anvendes til boliger eller erhvervsformål. Øvrige etager skal anvendes til boligformål.

3.4.

Inden for de på kortbilag 1 med åben krydsskravering viste byggefelter må bebyggelsen kun anvendes til erhvervsformål eller parkering. Byrådet kan tillade, at der etableres et butiksareal på max. 250 m², dog må der inden for området ikke drives handel med dagligvarer.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Ydderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 Vejforhold

5.1.

Bebyggelse på matr.nr. 74, 75b, og 77a skal respektere de på kortbilag 1 viste oversigtsarealer.

*Fodnote:

I forbindelse med udstedelse af byggetilladelse kan byrådet stille krav om matrikulære sammenlægninger.

5.2.

Der må kun anlægges de på kortbilag 1 viste overkørsler til de enkelte ejendomme.

Parkering

5.3.

Ved ny- eller ombygning eller ændret anvendelse skal der sikres parkeringspladser til bebyggelsen svarende til 1 plads pr. 50 m² erhvervsareal samt 1 plads pr. bolig. Ved små boliger kan byrådet nedsætte kravet til 1 plads for hver anden bolig. Parkeringspladserne skal i princippet reguleres og anlægges som vist på kortbilag 2. Pladserne skal anlægges når byrådet stiller krav herom.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1.

Med nedennævnte undtagelser må bebyggelsen kun opføres inden for de på kortbilag 1 viste byggefelter. Efter byrådets nærmere godkendelse kan indgangspartier, karnapper og lignende bygningsfremspring, samt garager og udhuse, som har tilknytning til bebyggelsen, tillades opført uden for byggefelterne.

Uden for byggefelterne kan tillige opføres småbygninger efter bestemmelserne i bygningsreglementets § 13.4.

6.2.

Inden for det med A mærkede byggefelt, må bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med kælder, og uden udnyttelig tagetage.

Taget kan delvist tillades indrettet som opholdsterrasse. Bygningshøjden må ikke overstige 7 m over terræn.

6.3.

Inden for de øvrige byggefelter skal bebyggelsen opføres med 1 etage med udnyttelig tagetage mod de tilstødende veje. Bebyggelsen må tillige opføres med udnyttet kælderetage.

Facadehøjden må ikke overstige 4,5 m og bygningshøjden ikke 9,5 m over bagkant fortov.

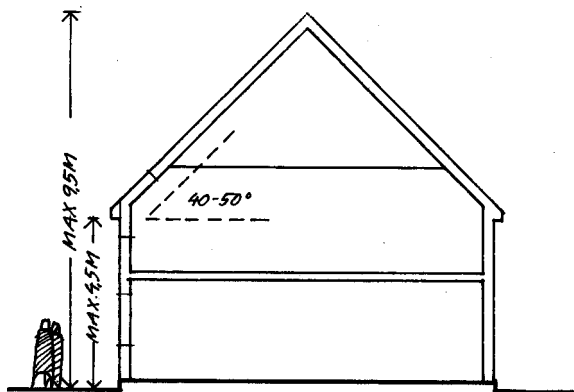


FIG.1 HUSPROFIL

6.4.

Inden for de med B og C mærkede byggefelter skal bebyggelsen opføres med trempel mod de tilstødende gader, i princippet som vist på fig. 1.

6.5.

Tage skal udformes som sadeltage med en taghældning på ca. 45°. Tagryggen skal være parallel med byggefelternes længderetning, i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 2.

Garager og udhuse, samt småbygninger efter bygningsreglementets § 13.4, kan dog udformes med andre tagformer og hældninger.

6.6.

Indgangspartier, frontispiceer, kviste og lignende kan, efter byrådets nærmere godkendelse, tillades opført udover de forannævnte bestemmelser om højden og taghældningen.

6.7.

Vinduer i tagflader skal udføres som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige halvdelen af tagfladens længde. Eventuelle kviste eller frontispiceer må ikke være mere end 3,5 m brede.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Tage skal dækkes af røde, rødbrune eller brune tagsten og facader skal udføres af røde eller rødbrune mursten. Undtaget herfra er garager, carporte og småbygninger efter bygningsreglementets kap. 13.

7.2.

Indgangspartier, frontispiceer og kviste m.v. skal ved udformning og materialevalg være i harmoni med bebyggelsens arkitektur og godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

7.3.

Facader på ny bebyggelse skal udføres i overensstemmelse med omkringliggende bebyggelse, som har murstensfacader med små vindueshuller.

7.4.

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse.

§ 8 Ubebyggede arealer

Opholdsarealer

8.1.

Arealer der ikke anvendes til bebyggelse eller parkeringsanlæg, skal anlægges og vedligeholdes som opholdsarealer.

For udearealerne skal der, inden der udstedes byggetilladelse, foreligge en af byrådet nærmere godkendt plan, der redegør for adgangsforhold, placering af de udlagte parkeringspladser, Bikørsel for brandkøretøjer, opholds- og havearealer, befæstelser og beplantninger.

Planen skal udarbejdes i det omfang, det skønnes fornødent i relation til den aktuelle byggeetape.

Udearealer bør i relation til ejendommenes intensive udnyttelse i størst muligt omfang indrettes med hensyntagen til fysisk handicappede.

8.2.

Der skal udlægges opholdsarealer svarende til mindst 20% af erhvervsetagearealet og 50% af boligetagearealet.

Taghaver i tilknytning til bebyggelsen kan med byrådets tilladelse medregnes som en del af det nødvendige opholdsareal.

8.3.

Ved opførelse af ny bebyggelse skal der tilvejebringes en samlet plan for udearealernes anvendelse og indretning.

Beplantning

8.4.

Belysning, beplantning, belægning og indretning af offentligt tilgængelige arealer, må kun udføres efter byrådets nærmere anvisninger.

8.5.

Oplagring (herunder emballage, affald og lignende) uden for bygningerne må ikke finde sted.

Hegning

8.6.

Der må ikke opsættes hegn mod vej uden byrådets særlige tilladelse.

Terræn

8.7.

Terrænreguleringer skal godkendes af byrådet.

Belysning

8.8.

Udendørs belysning på den enkelte ejendom skal være afskærmet, således at den ikke er til gene for de omkringboende.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

9.1.

Nye boliger og erhverv i området skal tilsluttes det kommunale fjernvarmenet.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

9.2.

Opførelse af bebyggelse på ejendommene matr. nr.: 74, 75a, 75b, 75c, 77a må ikke finde sted så længe en sådan bebyggelse efter byrådets skøn, på grund af evt. forurening af undergrunden, kan blive udsat for skade, der kan

medføre fare for brugernes liv, helbred eller ejendom samt samfundsmæssige ressourcer som grundvand eller lignende kan være truet.

§ 10 Ophævelse af byplanvedtægter og servitutter

10.1.

Den af miljøministeriet den 9. januar 1975 godkendte byplanvedtægt nr. 44 ophæves for de i § 2 nævnte ejendomme.

Den under 17. juni 1944 tinglyste og af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 2 og den under 27. januar 1975 tinglyste og af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 44 ophæves.

10.2.

De under 14. november 1989 og 3. marts 1921 tinglyste servitutter angående bebyggelse m.v. på matr.nr. 77a Hillerød bygrunde ophæves, i henhold til kommuneplanens § 18 stk. 1 nr. 16.

§ 11 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

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.

§ 12 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød, den 23. februar



Jens S. Jensen


/ Svend Erik

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

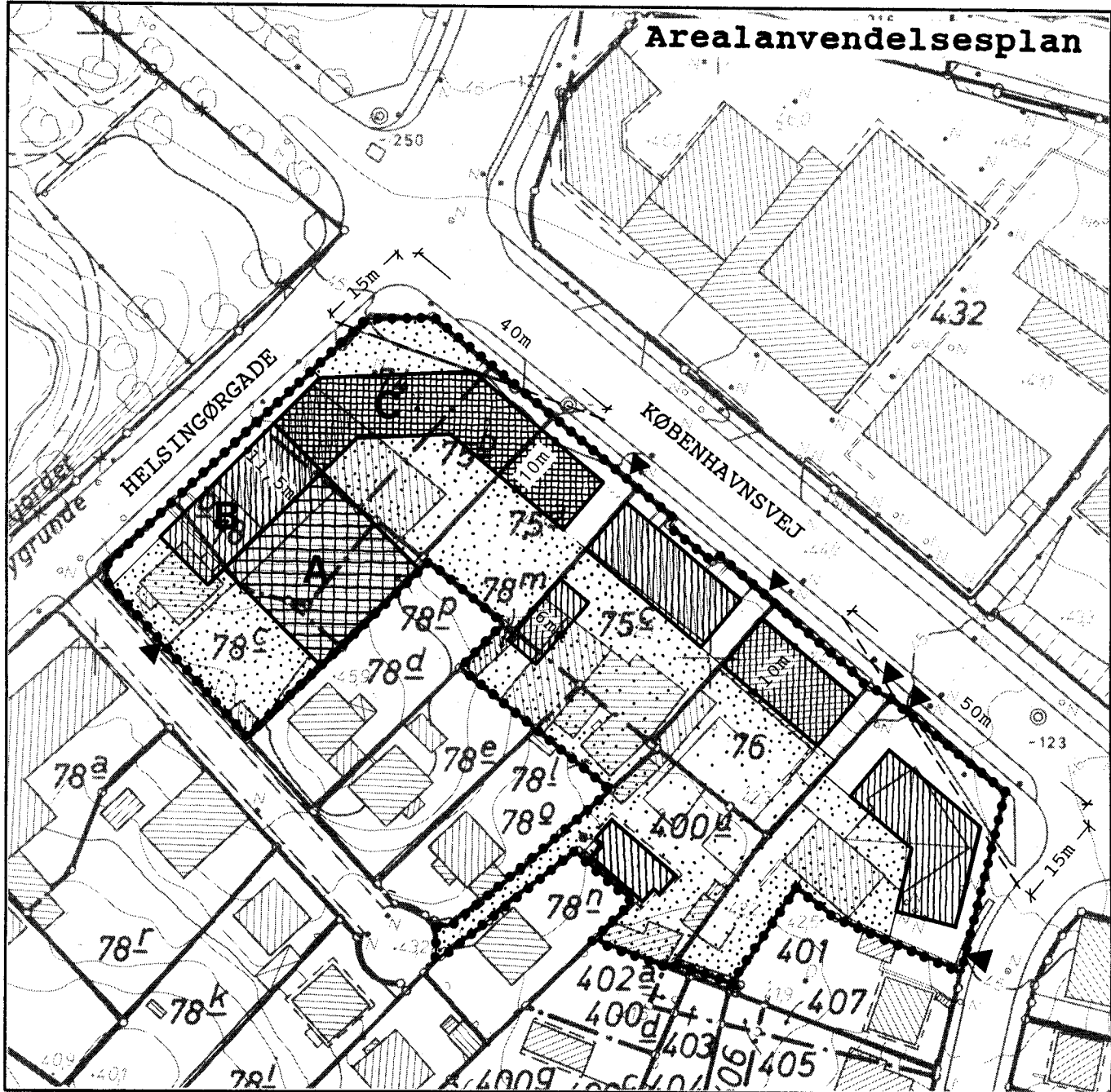
Hillerød, den 20. december









Jens S. Jensen


/ Søren

Tinglyst den 5. marts

Arealanvendelsesplan



-  Erhvervsformål
-  Bolig og erhverv
-  Erhverv eller parkering
-  Parkering og opholdsarealer
-  Overkørsler
-  Oversigtslinier
-  Lokalplanområde

LOKALPLAN NR. 197 FOR TIKANTEN
 KORTBILAG 1
 HILLERØD KOMMUNE

1:1000

Illustrationsplan

