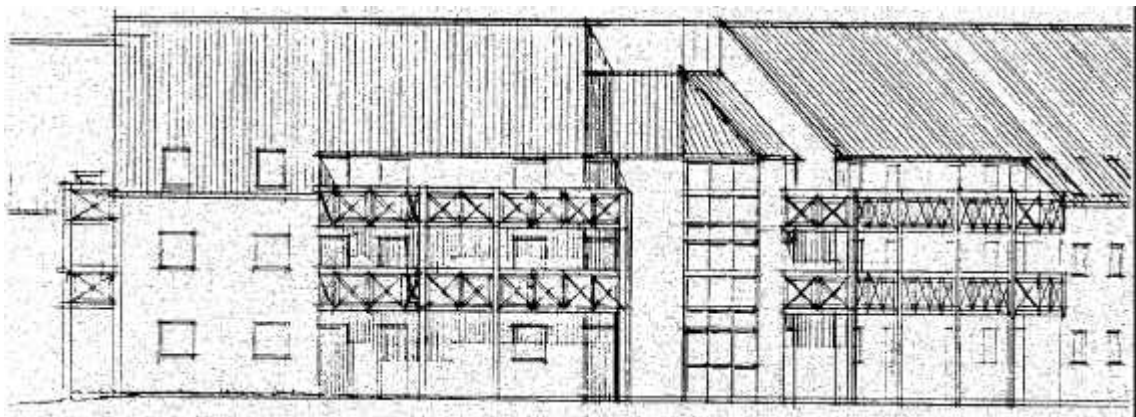


# LOKALPLAN NR. 201

For et område ved Kalvehavetorvet



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

## GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan for et område ved Kalvehavetorvet.

Lokalplanen omfatter således centerbebyggelsen på Kalvehavetorvet samt de bagvedliggende ejendomme, hvorpå HD Vask har til huse.

Da HD Vask flytter virksomheden til erhvervsområdet ved Høgevej er der fremkommet ønske om opførelse af boligbebyggelse på vaskeriejendommen.

For at skabe de planlægningsmæssige forudsætninger for sådant byggeri er denne lokalplan udarbejdet.

### Status for området før planen

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Kastaniealle, mod øst af Kalvehavevej, mod syd af Frederiksværksgade og mod vest af parcelhusbebyggelsen langs Stutmestervej.

Centerbebyggelsen ved Kalvehavevej udgør en markant bygningsmæssig ramme om Kalvehavetorvet på grund af bebyggelsens udstrækning og højde. Centerbebyggelsen udgør samtidig et aktivt forretningsmiljø, der danner den vestlige afslutning af Hillerød bycenter.

Vaskeribebyggelsen er "gemt" bag centerbebyggelsen og bag bebyggelserne Frederiksværksgade nr. 12 og 14, der er en naturlig del af bebyggelsesstrukturen langs Frederiksværksgade.

### Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen opdeler området i 2 delområder.

Delområde 1, som omfatter størstedelen af vaskeriets areal, udlægges til boligformål.

Det er hensigten at nedrive vaskeribygningerne og at opføre 78 nye boliger i to 2 ½ etagers "stokke", som er placeret og udformet på en sådan måde, at de tilsammen danner en "karre-lignende" bebyggelse.

Bebyggelserne Frederiksværksgade nr. 12 og 14 bevares og vil fortsat skulle anvendes til boligformål.

Boligbebyggelserne vil blive betjent fra Stutmestervej og Kastaniealle.

Delområde 2 omfatter en mindre del af vaskeriets areal samt arealet med centerbebyggelsen.

Det er tanken, at centerbebyggelsen fastholdes hvad angår såvel bebyggelse som anvendelse, og at der langs Frederiksværksgade - i forlængelse af centerbebyggelsen - opføres en ny bebyggelse i 2-3 etager. Denne nye bebyggelse skal rumme såvel boliger som erhverv (butikker, kontorer m.v.).

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 1989-2001 for Hillerød kommune og er en del af enkeltområde 1.C.1 og en del af enkeltområde 4.B.3.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

### Byplanvedtægt nr. 15

Byplanvedtægten udlægger området til etageboliger, butikker m.v.

Bebyggelsen skal opføres efter en i vedtægten fastlagt bebyggelsesplan, der adskiller sig fra de muligheder, denne lokalplan giver. Lokalplanen ophæver derfor byplanvedtægten for så vidt angår lokalplanområdet.

### Varmeplanlægning

Området forsynes med fjernvarme fra Hillerød kommunale fjernvarmenet.

### Spildevandsplanlægning

Området er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød kommune og er beliggende i delopland nr. 34.

Området gennemskæres af spildevandsledninger, der forudsættes omlagt i forbindelse med lokalplanens virkeliggørelse.

#### Vand- og elforsyning

Området er beliggende i Nyhuse vandværks forsyningsområde.

El-forsyningen varetages af Hillerød kommunale elværker.

#### Miljøforhold

Der er gennemført en forureningsundersøgelse af jord og grundvand på den del af området, hvor vaskeriet er fraflyttet.

Forurenede jord er fjernet fra ejendommen, og det vurderes i dag at være forsvarligt at anvende området til boligformål.

De miljømæssige betingelser for opførelse af boliger på ejendommen er tinglyst ved deklaration.

## LOKALPLANEN

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

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for opførelse af boligbebyggelse på vaskerigrunden ved Kalvehavetorvet, samt at fastlægge udstrækning og anvendelse af centerområdet ved Kalvehavetorvet.

### § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

#### 2.1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matrikelnumre:

1 d, 1 by og 1 yc Hillerødsholm, 47 a Nyhuse, del af litra "c" Frederiksværksgade, 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.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder.

Delområde 1 omfatter følgende matrikelnumre:

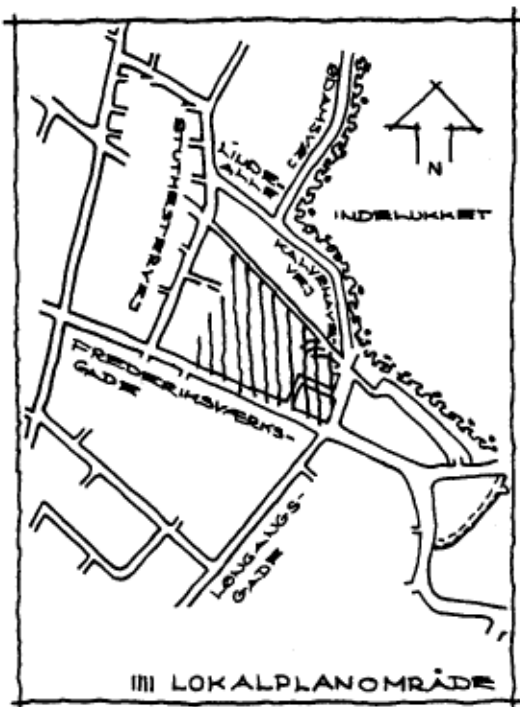
del af 1 d, del af 1 yc, 1 by Hillerødsholm samt del af 47 a Nyhuse.

Delområde 2 omfatter følgende matrikelnumre:

del af 1 d og del af 1 yc Hillerødsholm samt 47 a Nyhuse.

#### 2.3.

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.



## § 3 Områdets anvendelse

### Delområde 1

#### 3.1.

Området må kun anvendes til boligformål.

#### 3.2.

Der må inden for området højst opføres eller indrettes i alt 87 boliger.

### Delområde 2

#### 3.3.

Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål.

Erhvervsbebyggelsen må alene bestå af bygninger, der helt eller delvist indrettes til forretninger, kontorer, klinikker, servicevirksomheder og lignende formål, som byrådet finder naturligt kan placeres i området.

#### 3.4.

Bebyggelsens stueetage forbeholdes anvendt til butikker (daglig- og udvalgsvarer), biografer, restauranter o.lign.

Dog vil der inden for det på kortbilag A viste byggefelt mærket "A" kunne tillades etableret kontorer og lignende i stueetagen.

Bebyggelsens 1.sals etage og etagerne derover forbeholdes anvendt til beboelse.

Dog kan byrådet tillade etablering af butiksudvidelser, pengeinstitutter, liberale erhverv, kontorer, klinikker og lignende på 1.sal.

#### 3.5.

Inden for byggefelt mærket "A" må højst opføres 4 boliger.

For hele lokalplanområdet

#### 3.6.

Inden for området kan opføres transformerstationer. Placering, omfang og udformning fastsættes af bygningsmyndigheden.

## § 4 Udstykninger

### 4.1.

Yderligere udstykning inden for området må ikke finde sted, dog kan udstykning i forbindelse med opførelse af transformerstationer tillades på grundarealer mindre end 700 m<sup>2</sup>.

Opmærksomheden henledes i øvrigt på, at der i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse kan stilles krav om matrikulære sammenlægninger.

## § 5 Vej- og parkeringsforhold

### 5.1.

Vejadgang til området må kun ske som vist på kortbilag A.

### 5.2. \*)

Der skal på egen grund/del af fællesareal udlægges areal til parkering svarende til mindst:

- 1 plads pr. 25 m<sup>2</sup> butiksenhed,
- 1 plads pr. 75 m<sup>2</sup> kontor og bolig,
- ½ plads pr. selvstændigt værelse, og
- 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> andre erhverv.

Biografer, diskoteker, restauranter og lignende udløser ikke parkeringskrav.

### 5.3.

Såfremt behovet for parkering efter ovenstående ikke vil kunne dækkes på den enkelte ejendom, vil manglende parkeringspladser efter konkret vurdering kunne etableres efter "Parkeringsvedtægt for Hillerød kommune".

## § 6 Ledningsanlæg \* \* )

### 6.1.

E1-ledninger, herunder til vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

\*) Ved etablering af parkeringspladser henstilles, at mindst 2 pladser indrettes til invalidevogne.

\*\*)Opmærksomheden henledes på eksisterende kloakledninger (se kortbilag A),samt deklARATIONER vedrørende disse. Ledningerne skal omlægges i det omfang byrådet kræver det.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### Delområde 1

#### 7.1.

Ingen form for bebyggelse må opføres uden for de på kortbilag A viste byggelinier.

#### 7.2.

Bebyggelse til beboelse må kun opføres inden for de på kortbilag A angivne primære byggefelter.

I de viste sekundære byggefelter må kun opføres terrasser, altaner, karnapper m.v. i forbindelse med opførelse af beboelsesbygninger i det tilstødende primære byggefelt.

Garager, carporte og lignende mindre bygninger kan tillades opført uden for de viste byggefelter.

#### 7.3.

Der må inden for delområdet Talt opføres eller indrettes 7.060 m<sup>2</sup> etageareal.

#### 7.4.

Bebyggelse skal opføres i de på kortbilag A angivne facadelinier.

#### 7.5.

Bebyggelse må højst opføres med det på kortbilag A angivne antal etager.

Småhuse m.v. må kun opføres i een etage.

#### 7.6.

Boligbebyggelse opført inden for de på kortbilag A angivne byggefelter mærket "B" må ikke gives en større højde end 12,5 m målt fra stuegulvskote til kip, dog 13 m på en del af den nordvestlige blok.

#### 7.7.

Beboelsesbygningernes tage skal udføres som symmetriske sadeltage.

Tagene skal gives en hældning mellem 30° og 45°.

Dog skal det være tilladt at opføre garager, carporte og lignende mindre bygninger med anden taghældning efter byrådets nærmere godkendelse.



## Delområde 2

### 7.8.

Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag A viste byggefelter.

Garager, carporte og lignende mindre bygninger kan dog tillades opført nord for bebyggelsen.

### 7.9.

Bebyggelse skal opføres i de på kortbilag A viste facadelinier.

### 7.10.

Bebyggelse må højst opføres med det på kortbilag A angivne antal etager.

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

Småhuse m.v. må kun opføres i een etage.

### 7.11.

Der må inden for det på kortbilag A viste byggefelt mærket "A" maksimalt opføres eller indrettes 1.730 m<sup>2</sup>.

Bebyggelse inden for byggefeltet må ikke gives en større højde end 10 m målt fra stuegulvskote til stern , og bebyggelsen skal tilpasses og sammenbygges med nabobebyggelsen på ejendommen, matr.nr. 47 a Nyhuse.

### 7.12.

Bebyggelsens tage skal udføres med flade tage efter de bestemmelser, der anføres i bygningsreglementet om minimumstaghældninger.

For hele lokalplanområdet

### 7.13.

Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### 8.1.

Facaders udformning skal godkendes af byrådet.

Ydervægge skal fremtræde i blank teglstensmur eller som skuret eller pudset murværk. I delområde 2 kan ydervægge endvidere fremtræde i beton.

Det kan tillades, at garager og carporte m.v. opføres som trækonstruktioner med bræddebeklædning.

Endvidere kan byrådet tillade, at indgangspartier, altaner, karnapper m.v. udføres i andre materialer.

#### 8.2.

Farver på udvendige bygningsdele skal godkendes af bygningsmyndigheden.'

#### 8.3.

Tage med rejsning skal beklædes med røde tagsten eller med skifer/eternitskifer i sort eller grå farve.

Andre tage må kun beklædes med et af byrådet godkendt materiale.

#### 8.4.

Skiltning og reklamering må kun forekomme efter byrådets nærmere godkendelse.

## § 9 Ubebyggede arealer

#### 9.1.

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

#### 9.2. \*)

Der skal for hver enkelt ejendom udarbejdes en haveplan visende fremtidige adgangsforhold, beplantning, parkeringsarealer, opholds- og friarealer, befæstelser, belysning m.v. efter de på illustrationsplanen, kortbilag B, viste retningslinier.

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

\*) Opholds- og friarealerne mellem blokkene benævnt "B" skal indrettes, så der bliver mulighed for færdsel med brandkøretøjer, flyttevogne m.v.

9.3.

Ubebyggede arealers udformning/indretning skal ske under hensyntagen til fysisk handicappede.

9.4.

Hegning må kun etableres som levende hegn eventuelt i forbindelse med trådhegn eller som mur efter byrådets nærmere godkendelse.

Mellem skel og bebyggelse mod Frederiksværksgade må ikke hegnes.

Mellem skel og bebyggelse mod Kastaniealle må hegning ikke etableres som mur.

9.5.

Udendørs belysning på ejendommene må kun udføres som parkbelysning eller som armaturer på væg.

Belysningen skal være afskærmet, således at den ikke er til gene for de omkringboende.

9.6.

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

9.7. \*)

Der skal i byggeperioder opsættes hegn mod Kastaniealle til beskyttelse af alleens træer. Hegnet skal opsættes efter bygningsmyndighedens anvisning.

## § 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1.

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.

\*) Opmærksomheden henledes på gældende fredning af alleens træer.

10.2.

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

### §11 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

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

### §12 Ophævelse af byplanvedtægter

Byplanvedtægt nr. 15, vedtaget af Hillerød byråd den 24. juni 1964 og godkendt af Miljøministeriet den 15. juli 1965, ophæves for det af denne lokalplan omfattede område.

### § 13 Ophævelse af servitutter

De den 10. juni 1948 og den 31. august 1956 tinglyste servitutter ophæves for så vidt angår lokalplanområdet.

### § 14 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.

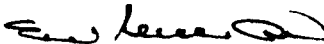
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

### Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød, den 25. januar 1989.

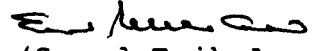
  
Jens S. Jensen

  
/Svend Erik Aaen

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

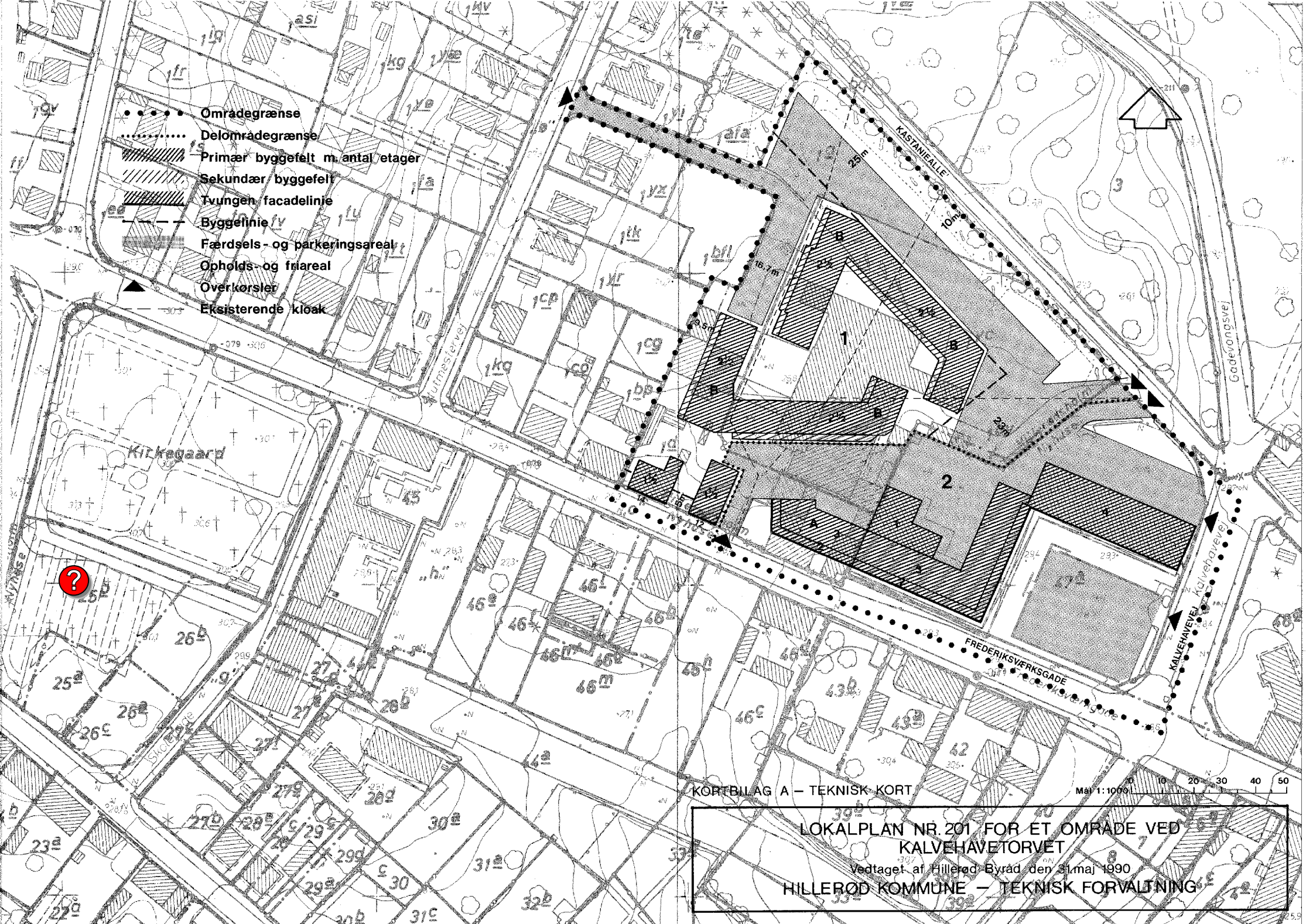
Hillerød, den 31. maj 1990.

  
Jens S. Jensen

  
/Svend Erik Aaen

Tinglyst den 20. juni 1990.

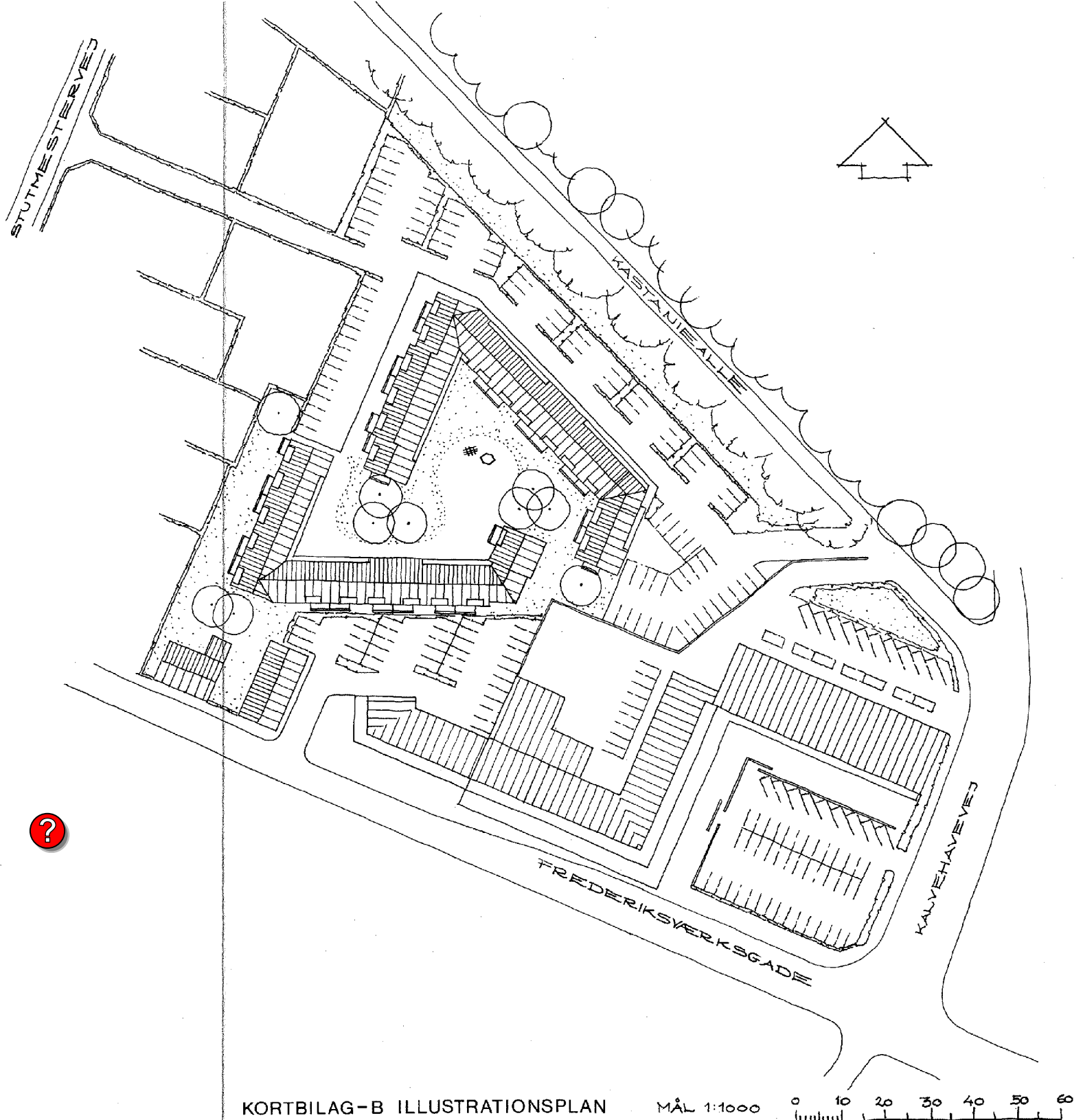
- Områdegrænse
- Delområdegrænse
- ▨ Primær byggefelt m. antal etager
- ▨ Sekundær byggefelt
- ▨ Tvungen / facadelinje
- - - - - Byggefåline
- ▨ Færdsels- og parkeringsareal
- ▨ Opholds- og friareal
- ▲ Overkorsler
- Eksisterende kloak



KORTBILAG A – TEKNISK KORT

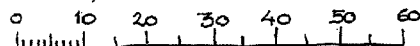
Mål 1:10000

**LOKALPLAN NR. 201 FOR ET OMRÅDE VED**  
**KALVEHAVETORVET**  
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 31. maj 1990  
**HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING**



KORTBILAG-B ILLUSTRATIONSPLAN

MÅL 1:1000



**LOKALPLAN NR. 201 FOR ET OMRÅDE VED  
KALVEHAVETORVET**

Vedtaget af Hillerød Byråd den 31.maj 1990

**HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING**