

LOKALPLAN NR. 211

Et område omkring Slotskroen



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlægningslovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 211 for et område omkring Slotskroen.



Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortet.

Lokalplanen omfatter en del af et område i „Strukturplan 1986“ for Nyhuseområdet, godkendt af Hillerød Byråd i januar 1987.

En del af området har tidligere været omfattet af det offentligt fremlagte lokalplanforslag nr. 187. Dette forslag blev ikke endeligt vedtaget, idet Byrådet fandt, at det fornødne grundlag for realisering var utilstrækkeligt.

Denne lokalplan fastholder i hovedprincippet anvendelsesmulighederne i det tidligere forslag, og som er i overensstemmelse med hovedideen i „Strukturplan 1986“ for Nyhuseområdet.

Status for området før planen

Denne lokalplan omfatter et område afgrænset af Løngangsgade, Frederiksværksgade, Slotsgade, Slangørupgade, Klostervej, Slotsmøllegrøften og ejendomme langs Løngangsgade.

Lokalplanområdet, der er et blandet bolig- og erhvervsområde, er karakteriseret ved en relativ sluttet randbebyggelse mod Frederiksværksgade, Slotsgade og Slangørupgade.

Randbebyggelsen består af bygninger, der varierer fra 1½ til 412 etager. Bag randbebyggelsen er placeret sidehuse, baghuse og garager.

I området ligger to større automobilforhandlere. Disse har et relativt stort arealbehov på grund af biludstillinger og værkstedsbygninger.

Den bevaringsværdige bygning - Slotskroen - ligger midt i området.

Ejendommene vest for Slotskroen langs Frederiksværksgade og Slotsgade er mod syd afgrænset af en offentlig vej, der giver adgang til de enkelte ejendomme.

Syd for vejen ligger det kommunale kolonihaveområde Solvang.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 1989-2001 for Hillerød kommune og udgør enkeltområde 1.C.2, del af 1.B.13 og del af 1.D.8.

Lokalplanens indhold er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Endelig vedtagelse af denne lokalplan forudsætter derfor godkendelse af et tillæg til kommuneplanen. Dette tillæg (nr. 25) til kommuneplanen tilvejebringes samtidig med lokalplanen.

Byplanvedtægt nr. 15

Byplanvedtægt nr. 15 ophæves, for så vidt angår det område lokalplanen omfatter, ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød Kommune og er beliggende i delopland nr. 31 og 34.

Forudsætningen for en udbygning i henhold til lokalplanen kræver omlægning af kloaksystemet. Området skal separat kloakeres.

Varmeplanlægningen

Området forsynes med fjernvarme fra Hillerød Kommunale Fjernvarmeværk.

Vand- og elforsyningen

Vandforsyningen varetages af Nyhuse vandværk samt af Hillerød Kommunale Vandværker.

Området forsynes med el fra Hillerød Kommunale Elværk.

Forurening

Ejendommen, matr.nr. 4 Hillerød Bygrunde, er registreret som kemikalieaffaldsdepot for så vidt angår et nærmere angivet areal.

Inden ejendommen kan anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, skal arealet frigives af Frederiksborg Amtsråd.

Lokalplanens idemæssige indhold

Intentionerne med lokalplanen er dels at skabe mulighed for en udbygning med en bebyggelse langs en fremtidig grønning - et offentligt tilgængeligt grønt område - dels at sikre en fremtidig struktur for de enkelte karreer, hvor der kan skabes gode levevilkår for områdets beboere.

Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder.

Delområde 1 omfatter den eksisterende randbebyggelse langs Løngangsgade, Frederiksværksgade samt 1 ejendom i Slotsgade.

For at skabe rimelige friarealer, lys og luft til beboelserne forudsættes i planen, at en del af eksisterende baghusbebyggelse nedrives, samt at parkeringen hovedsagelig skal ske inden for et afgrænset område i den sydligste del af delområdet.

Planen giver tillige mulighed for opførelse af ny bebyggelse blandt andet langs Frederiksværksgade, således at der skabes en sammenhængende randbebyggelse.

Den fremtidig anvendelse bliver som hidtil blandet bolig- og erhvervsområde. Planen angiver hvilke typer erhverv, der i fremtiden vil kunne udøves inden for området.

I delområde 2 gives mulighed for opførelse af boligbyggeri.

Det ny boligbyggeri vil bestå af en sluttet karrebebyggelse i 2½-3½ etage strækkende sig fra Løngangsgade og med et Østligt forløb langs en fremtidig grønning.

Området får vejadgang fra henholdsvis Løngangsgade og Slotsgade. I planen er forudsat, at der anlægges en ny vej syd for de eksisterende ejendomme og med et forløb parallelt med Frederiksværksgade.

Den ny vej skal samtidig sikre vejadgang til parkeringsarealer for eksisterende ejendomme langs Frederiksværksgade.

Delområde 3 omfatter Slotskroen og ubebyggede arealer ved Slotskroen.

Et areal syd for Slotskroen, del af ejendommen, matr.nr. 30 b Hillerød Markjorder, kan anvendes til fælles parkeringsareal for kro og en del af den ny bebyggelse i delområde 2.

Delområde 4 omfatter del af kolonihaveområdet Solvang og ubebyggede arealer langs Løngangsgade. Området skal anvendes til offentligt grønt område, grønning, og til nyttehave.

Delområde 5 afgrænses af Slotsgade, Slangstrupgade, Klostervej og Slotskroen. Inden for området gives mulighed for nybyggeri på ejendommene, matr.nr. 4, 5 og 8 a Hillerød Bygrunde.

Planen forudsætter, at ejendommene, matr. nr. 5, 8 a og 8 b Hillerød Bygrunde, sikres vejadgang over ejendommen, matr. nr. 4 Hillerød Bygrunde.

Den fremtidige anvendelse bliver som hidtil blandet bolig- og erhvervsområde. Planen angiver hvilke typer erhverv, der i fremtiden vil kunne udøves inden for området.

I delområde 6 er det på længere sigt hensigten at omdanne Frederiksværksgade-Slotsgade til et område med fartdæmpning på strækningen fra Møntportvejen til Slotsbroforpladsen.

Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 383 af 14. juni 1993) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at skabe de planlægningsmæssige forudsætninger for - anvendelse af den eksisterende bygningsmasse, - opførelse af nybyggeri samt - en trafiksanering i området.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr.nr: 1, 3 a, 3 b, 4, 5, 6, 8 a, 8 b Hillerød Bygrunde, 1a,2,3a,3b,3c,4a,4b,4c,4d,4e,4g,4h,5,6a,6b,7, 8, 9, 10, 11, 12 a, 12 b, 13 a, 13 c, 13 d, 13 e, 13 f, del af 13 g, 13 h, del af 13 k Nyhuse, 30 a, 30 b Hillerød Markjorder, del af 10 a Hillerødsholm, samt de parceller, der efter den 1. oktober 1993 er udstykket fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder som vist på kortbilag A.

Delområde 1 omfatter følgende matr.nr: del af 1 Hillerød Bygrunde, 1a, del af 2,3a,3b,3c,del af 4a,4b,4c,4d,4e,del af 4 g, del af 4 h, 5, 6 a, 7, 13 h Nyhuse.

Delområde 2 omfatter følgende matr.nr: del af 1 Hillerød Bygrunde, del af 2, del af 4 a, del af 4 g, del af 4 h, 6 b, 8, 9, 10, 11, 12 a, 12 b, del af 13 a, del af 13 c, del af 13 d, del af 13 e, del af 13 k Nyhuse.

Delområde 3 omfatter følgende matr.nr: 3 a Hillerød Bygrunde, del af 13 a Nyhuse, 30 a, del af 30 b Hillerød Markjorder.

Delområde 4 omfatter følgende matr.nr: del af 13 a, del af 13 c, del af 13 d, del af 13 e, 13 f, del af 13 g, del af 13 k Nyhuse, del af 30 b Hillerød Markjorder, del af 10 a Hillerødsholm.

Delområde 5 omfatter følgende matr.nr: 3 b, 4, 5, 6, 8 a, 8 b Hillerød Bygrunde.

Delområde 6 omfatter: del af Slotsgade og del af Frederiksværksgade.

2.3.

Den del af ejendommen, matr.nr. 3 a Hillerød Bygrunde, der ligger i landzone, overføres til byzone. Det øvrige område fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområderne 1 og 5

3.1.1.

Området må kun anvendes til boligformål, butikformål samt til sådanne erhvervsformål, som naturligt kan indpasses i bykerneområdet uden gene for omgivelserne (kontorer, klinikker, offentlig og privat service m.v.).

Området skal kunne rumme anlæg til kulturelle og sociale formål.

3.1.2.

Bebyggelsen skal udnyttes således,

- at stueetagen fortrinsvis udnyttes til detailhandel, servicefunktioner og aktivitetskabende erhvervsformål samt til kulturelle og sociale formål,
- at stueetagen også kan rumme boligformål,
- at 1. sal udnyttes til boligformål eller til de formål, der er nævnt under § 3.1.1,
- at de øvrige etager forbeholdes boligformål.

3.1.3.

For eksisterende bebyggelse gælder,

- at i bebyggelse indeholdende boliger kan bestemmelsen i § 3.1.2 om boligers placering på øvrige etager fraviges under forudsætning af, at eksisterende antal boliger og arealet til boligformål fastholdes på hver enkelt ejendom,
- at i bebyggelse uden boliger kan det generelle krav om boliger, jf. bestemmelserne i § 3.1.2, fraviges efter en konkret vurdering på hver enkelt ejendom, hvis Byrådet finder, at udnyttelse af det samlede etageareal er i overensstemmelse med intentionerne for planlægningen af bykernen, og
- at etagearealerne i øvrigt udnyttes i overensstemmelse med bestemmelserne i § 3.1.2.

3.1.4.

Uanset ovenstående bestemmelser kan det samlede etageantal på en ejendom anvendes til samme anvendelsesformål, hvis Byrådet finder, at det er i overensstemmelse med intentionerne for planlægningen i området.

Delområde 2

3.2.1.

Området må kun anvendes til boligformål og vejformål.

3.2.2.

Inden for området kan der efter Byrådets godkendelse indrettes sociale og kulturelle institutioner.

Delområde 3

3.3.1.

Det eksisterende bygningsanlæg - Slotskroen - må kun anvendes til kro-, restaurations- og kursusvirksomhed.

Der må indrettes een beboelseslejlighed, der bebos af en til virksomheden tilknyttet person, i det eksisterende bygningsanlæg.

3.3.2.

Det på kortbilag A viste byggefelt syd for det eksisterende bygningsanlæg må anvendes til containere og andre opbevaringsfunktioner.

3.3.3.

Det på kortbilag A viste færdselsareal må kun anvendes til vejformål, parkeringsformål, forplads og gangareal.

Arealet skal anlægges i princippet som vist på kortbilag B.

Delområde 4

3.4.

Området må kun anvendes til offentlige formål - grønt område og nyttehaver.

Nyttehavernes størrelse og nærmere placering samt eventuel mindre bebyggelse i forbindelse hermed vil blive fastlagt i en samlet anlægsplan for hele området.

Delområde 6

3.5.

Området må kun anvendes til vejformål.

Gældende for hele lokalplanområdet

3.6.

Inden for lokalplanområdet kan der etableres tekniske anlæg så som transformerstationer og lignende.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Delområde 2 kan enten udstykkes som en samlet ejendom eller i flere ejendomme, hvor hver ejendom har andel i fælles fri- og parkeringsarealer.

Der kan ske matrikulær udskillelse af arealer til vejen A-B.

4.2.

Byrådet kan tillade udstykning af fælles adgangs- og parkeringsarealer, hvor planen giver mulighed herfor. Sådanne grunde kan udstykkes med en grundstørrelse mindre end 700 m².

4.3.

Hvor der på kortbilag A er vist nye skel, skal eventuel udstykning følge disse.

4.4.

For hele lokalplanområdet gælder, at der kan blive stillet krav om udstykning og matrikulære sammenlægninger senest i forbindelse med udstedelse af byggetilladelser til de byggerier, som lokalplanen giver mulighed for.

4.5.

Der kan foretages udstykning til brug for de i § 3.6 nævnte tekniske anlæg. Sådanne grunde kan udstykkes med en grundstørrelse mindre end 700 m².

§ 5 Vej- og stiforhold

Stier

5.1.1.

Der udlægges areal til offentlig tilgængelig sti a-b i en bredde af 4 m med en beliggenhed som vist på kortbilag A.

5.1.2.

Der skal etableres stiforbindelse mellem Klostervej og Løngangsgade i princippet som illustreret på kortbilag B.

5.1.3.

Stien a-b samt den i § 5.1.2 nævnte stiforbindelse skal anlægges/sikres i det omfang, Byrådet kræver det i forbindelse med godkendelse af de i planen angivne udnyttelses- og byggemuligheder.

Vej e

5.2.1.

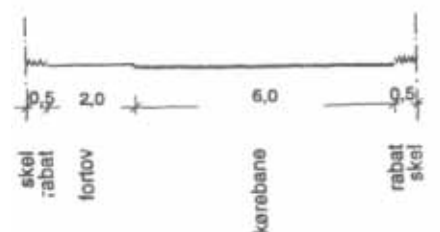
Der skal udlægges areal til vejen A-B i en bredde af 9 m med en beliggenhed som vist på kortbilag A.

Vejen anlægges med en kørebanebredde på 6 m og med et tværprofil som vist på principskiten.

5.2.2.

I forbindelse med udskillelse og etablering af vej A-B nedlægges litra „i" som vejareal.

Principskitse for vejen A-B, set fra øst mod vest.



5.2.3.

Vejstrækningen C-D kan gives en udformning, der sikrer fartdæmpning.

Vejadgang

5.3.1.

Vejadgang til ejendommene langs Frederiksværksgade i delområde 1 skal ske fra vej A-B.

Overkørsler må kun etableres, hvor dette er vist på kortbilag A.

5.3.2.

Der skal sikres færdselsret for ejendommene, matr.nr. 5, 6 a og 7 Nyhuse, over ejendommene, matr.nr. 8 og 9 Nyhuse, med vejadgang som vist på kortbilag A.

5.3.3.

Der skal sikres færdselsret for ejendommen, del af matr.nr. 1 Hillerød Bygrunde, over ejendommen, matr.nr. 3 a Hillerød Bygrunde, med vejadgang som vist på kortbilag A.

5.3.4.

Vejadgang til ejendomme i delområde 2 skal ske fra henholdsvis den ny vej A-B og fra Slotsgade, hvortil der skal sikres færdselsret over ejendommen, matr.nr. 3 a Hillerød Bygrunde.

5.3.5.

Vejadgang til delområde 3 skal ske fra Slotsgade.

5.3.6.

Vejadgang til ejendommen, matr.nr. 4 Hillerød Bygrunde, skal ske fra Klostervej ved en overkørsel som vist på kortbilag A.

Der skal sikres vejadgang til ejendommene, matr.nr. 5, 8 a og 8 b Hillerød Bygrunde, fra Klostervej over ejendommen, matr. nr. 4 Hillerød Bygrunde, via overkørsel til ejendommen, matr. nr. 4 Hillerød Bygrunde.

Vejadgang til ejendommen, matr.nr. 6 Hillerød Bygrunde, skal ske ved overkørsel fra Slangstrupgade som vist på kortbilag A.

Parkering, fælles bestemmelser for hele lokalplanområdet

5.4.1.

Der skal udlægges areal til parkering svarende til mindst 1 plads pr. 25 m² butiksenhed, 1 plads pr. 75 m² kontor og bolig, 1 plads pr. 50 m² andet erhverv, og $\frac{1}{2}$ plads pr. selvstændigt værelse.

Biografer, diskoteker, restauranter og lignende udløser ikke parkeringskrav.

5.4.2.

Hvis behovet for parkering ikke kan løses på egen grund eller på fælles adgangs- og parkeringsarealer efter overenskomst mellem grundejere, kan Byrådet tillade, at de manglende parkeringspladser etableres andet sted. Det skal ske efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde og efter de til enhver tid gældende regler og/eller vedtægter, som er godkendt af Hillerød Kommune.

Parkering i delområde 1

5.5.

Det på kortbilag A viste parkeringsareal udlægges som fælles parkering, og parkering må kun foregå inden for det udlagte areal.

Undtaget herfra er parkering til ejendommene, matr.nr. 5, 6 a og 7 Nyhuse, og 1 Hillerød Bygrunde, som skal dækkes inden for ejendommene.

Byrådet kan tillade en mindre udvidelse/ændret afgrænsning af parkeringsarealet i forbindelse med konkret ansøgning om godkendelse af en samlet plan for hele parkeringsarealet.

Parkering i delområde 2 og 3

5.6.1.

Parkering i delområde 2 skal etableres som fælles parkering og anlægges inden for de på kortbilag A udlagte parkeringsarealer.

5.6.2.

Parkering i delområde 3 kan etableres som fælles parkering for delområde 3 og delområde 2 efter overenskomst mellem grundejerne for så vidt angår parkeringspladsens anlæg, vedligeholdelse og benyttelse.

Parkering i delområde 5

5.7.

Parkering i delområde 5 dækkes på egen grund, eller der kan etableres fælles parkering for flere ejendomme efter overenskomst mellem de berørte grundejere.

Overkørsler

5.8.1.

Bredden samt udformningen af den enkelte overkørsel fastsættes af vejbestyrelsen i forbindelse med godkendelse af konkret detailprojekt.

5.8.2.

Ved udlæg og anlæg skal vejadgange til området sikres de fornødne hjørneafskæringer og oversigtsarealer.

Port- og stigenngang

5.9.1.

Den på kortbilag A viste portgennemkørsel skal gives en bredde på 8 m og må ikke gives en højde under 4 m.

5.9.2.

De på kortbilag A viste stigenngange skal gives i en bredde på mindst 2,80 m. Der skal etableres foranstaltninger, der hindrer motorkørsel på stien.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1.

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

6.2.

Den på kortbilag A viste transformerstation skal ved nybyggeri/eller i forbindelse med ombygning af eksisterende bygning på ejendommen, matr.nr. 1 Hillerød Bygrunde, nedrives og genopføres efter aftale med Hillerød Kommunale Elværk.

6.3.

Opmærksomheden skal henledes på eksisterende ledningsanlæg og deklARATIONER om disse. Ledningerne skal sikres og eventuelt omlægges, når Byrådet kræver dette.

§ 7 Bebyggelsens omfang

7.1.

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

7.2.

Hvor der i delområde 2 opføres ny bebyggelse i skel mod delområde 3, kan det tillades, at der opføres facade med vindueshuller i skel.

7.3.

Uanset ovenstående vil der efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde kunne gives tilladelse til at etablere altaner, mindre glasbygninger, småhuse, carporte m.v. uden for byggefeltene.

7.4.

Bebyggelse må maksimalt opføres med de på kortbilag A viste antal etager.

Tage

7.5.1.

Tage skal udføres som symmetriske sadeltage, hvor tagfladers hældning i forhold til vandret plan skal være mellem 40° - 50°.

Småbygninger m.v. kan gives en anden taghældning efter Byrådets godkendelse.

7.5.2.

Byrådet kan dog tillade andre tagformer og taghældninger, hvis der herved opnås en bedre arkitektonisk løsning i forhold til omgivelserne eller nabobebyggelsen.

7.6.

Stuegulvskoten for de enkelte bygninger fastsættes af bygningsmyndigheden.

Bevaringsværdig bebyggelse

7.7.1.

Bebyggelse, der på kortbilag A er anført som bevaringsværdig, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre Byrådet giver tilladelse hertil.

Det eksisterende bygningsanlæg i delområde 3 kan tillades ændret, således

- at uudnyttet tagetage kan anvendes, hvor det angivne etageantal giver mulighed herfor,
- at bygningsanlægget kan udvides, hvor byggefeltet giver mulighed herfor.

7.7.2.

I tilfælde af at bevaringsværdig bebyggelse tillades nedrevet eller nedbrænder, skal ny bebyggelse opføres efter lokalplanens generelle bestemmelser herfor (byggefelt, etageantal m.v.).

Gældende for hele lokalplanområdet

7.8.

Ny bebyggelse inden for ny udlagte byggefelter kan kun tillades, når der samtidig sker fjernelse af eksisterende bebyggelse uden for byggefelter på samme grund.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområderne 1, 2, 3 og 5

8.1.

Bebyggelsens ydervægge skal opføres i muret blank teglstensmur, skuret eller pudset mur og farvelagt i en af Byrådets godkendt farve.

8.2.

Byrådet kan efter konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til, at tilbygninger, skure, udhuse m.v. opføres i andre materialer, hvis der herved opnås en god arkitektonisk helhedsløsning.

8.3.

Tage skal beklædes med tegltagsten eller skifer. Byrådet kan tillade andre tagmaterialer, hvis dette sker ud fra en konkret arkitektonisk vurdering og efter Byrådets godkendelse.

8.4.

Farvesætning af bebyggelsens ydre træværk skal godkendes af Byrådet.

8.5.

Opstilling af parabolantenne inden for området må kun ske efter Byrådets tilladelse.

8.6.

Solfangere må kun opsættes efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

8.7.

Skiltning må kun opsættes efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1.

For den enkelte ejendom skal der udarbejdes en plan, der redegør for anvendelsen af de ubebyggede arealer, med hensyn til beplantning, belysning, befæstede arealer m.v. samt for ejendommens adgangs- og parkeringsforhold, herunder tilkørselsmuligheder for brandkøretøjer.

9.2.

Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere.

Til enheder (bolig, fælleslokaler/erhverv/institution) i bygningernes stueetage skal adgang fra det fri være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

9.3.

Friarealer til udendørs ophold kan etableres som fælles friarealer for flere ejendomme.

Hegning

9.4.1.

Hegn i skel må kun etableres som levende hegn eller trådhegn i forbindelse med levende hegn.

Hvor der etableres fælles parkering og/eller fælles opholdsarealer for flere ejendomme, må hegning i skel kun ske efter Byrådets godkendelse.

Fritstående mur med afdækning af teglsten kan tillades opført efter godkendelse.

9.4.2.

Der kan fra Byrådet i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse stilles krav om, at arealer, der anvendes til oplag og renovationsstativer samt: parkeringsarealer, skal afskærms mod omgivelserne med levende eller fast hegn.

Belysning

9.5.

Udendørs belysning må ikke være til gene for de omkringboende.

Belysning af veje og parkeringsarealer må kun etableres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m eller som vægarmaturer på bygninger placeret i maksimalt 4 m² højde.

Undtaget herfra er belysning af offentlige veje, hvor der kan tillades større lyspunktshøjder.

Terræn

9.6.

Terrænreguleringer må kun foretages efter en af Byrådet godkendt terrænguleringsplan.

Træer

9.7.

De på kortbilag A viste bevaringsværdige træer må ikke fjernes uden Byrådets tilladelse.

Ved byggeri skal træerne ydes den fornødne beskyttelse, idet der bl.a. ikke må køres inden for trækronernes ydre dryplinie.

Den for området øvrige værdifulde beplantning bør i videst muligt omfang bevares.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de udendørs anlæg er etableret i overensstemmelse med den for ejendommen godkendte plan, jf. § 9.1, samt før de udlagte parkeringspladser er anlagt og bygningsanlæg er nedrevet, jf. § 7.8, i et omfang som krævet ved udstedelse af byggetilladelse.

10.2.

En del af ejendommen, matr.nr. 4 Hillerød Bygrunde, er registreret som kemikalieaffaldsdepot. Denne del af ejendommen kan ikke udnyttes til forureningsfølsom anvendelse, før Frederiksborg Amt har frigivet arealet.

§ 11 Ophævelse af byplanvedtægt

11.1.

Byplanvedtægt nr. 15 for Nyhusekvarteret, vedtaget af Frederiksborg Slotssogns Sogneråd den 24. juni 1964 og godkendt af Boligministeriet den 15. juli 1965, ophæves for det af denne lokalplan omfattede område.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlægningslovens § 18, 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 § 47 i planlægningsloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private 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 virkeliggørelse af planen, jfr. ovenfor.

Lokalplanen indeholder i § 2.3 bestemmelse om, at en del af det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lovbekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød Byråd, den 24. marts 1994.


Valborg Sandberg



/ Birgit Garval

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen er der foretaget ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der har været offentligt fremlagt.

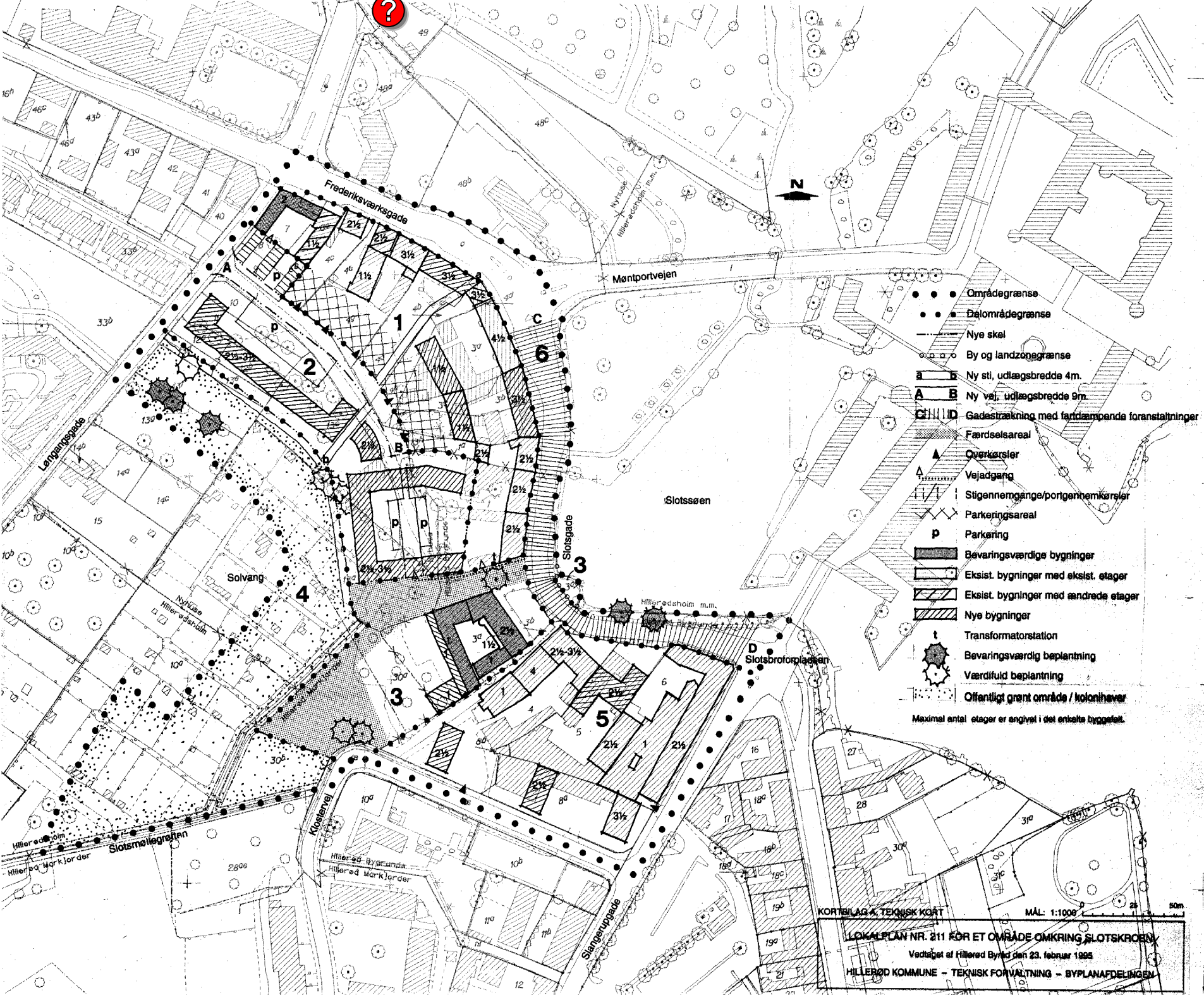
I henhold til § 27 i planlægningsloven vedtages
foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød Byråd, den 23. februar 1995.


Valborg Sandberg


/ Søren Adersen

Tinglyst den 14. marts 1995



?



- ● ● ● ● Områdegrænse
 - ● ● ● ● Delområdegrænse
 - — — — — Nye skel
 - ○ ○ ○ ○ By og landzonegrænse
 - a b Ny sti, udlægsbredde 4m.
 - A B Ny vej, udlægsbredde 9m.
 - C D Gadestrækning med færdlampende foranstaltninger
 - ▨ Færdseleareal
 - ▲ Overkørsler
 - △ Vejledning
 - ▨ Stigennemgange/portgenemkørsler
 - ▨ Parkeringsareal
 - P Parkering
 - ▨ Bevaringsværdige bygninger
 - ▨ Eksist. bygninger med eksist. etager
 - ▨ Eksist. bygninger med ændrede etager
 - ▨ Nye bygninger
 - t Transformatorstation
 - Bevaringsværdig beplantning
 - Verdifuld beplantning
 - Offentligt grønt område / kolonihaver
- Maximalt antal etager er angivet i det enkelte byggefelt.

KORTEBILAG A, TEKNISK KORT
 MÅL: 1:1000
 LOMAPLÅN NR. 211 FOR ET OMRÅDE OMKRING SLOTSKROEN
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 23. februar 1995
 HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING - BYPLANAFDELINGEN



KORTBILAG B, ILLUSTRATIONSPLAN

MÅL: 1:1000 0 25 50m

LOKALPLAN NR. 211 FOR ET OMRÅDE OMKRING SLOTSKROEN

Vedtaget af Hillerød Byråd den 23. februar 1995

HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING - BYPLANAFDELINGEN