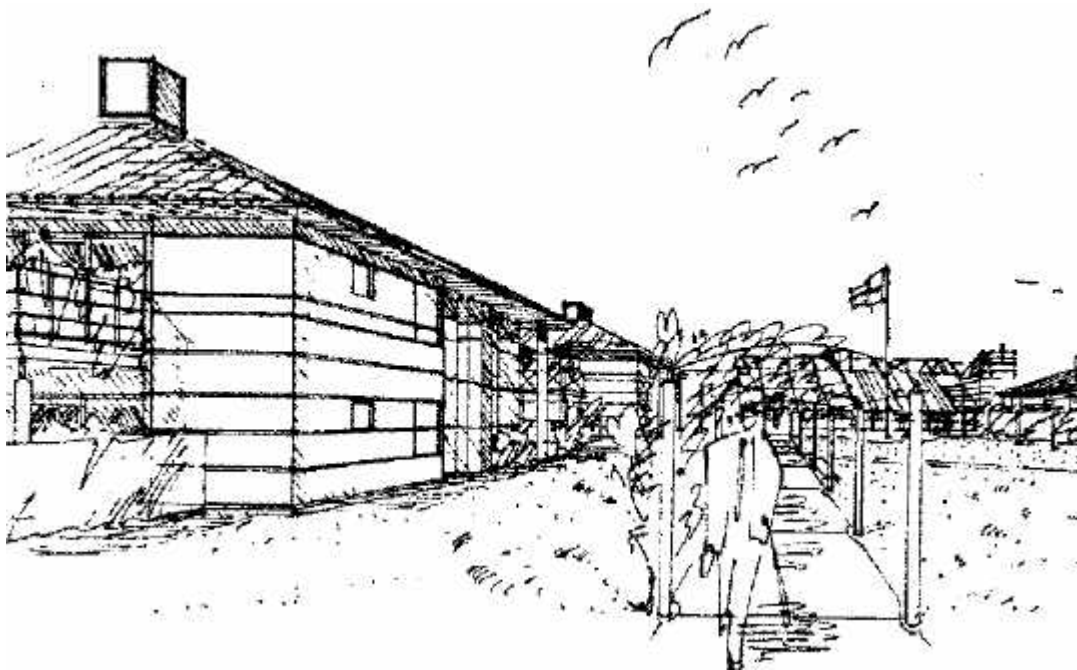


# LOKALPLAN NR. 227

For ældrecenter og ældreboliger i Grønnegade



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

# Grundlaget for lokalplanen

## Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlægningslovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 227 for ældrecenter og ældreboliger i Grønnegade.



Lokalplanområdet afgrænses som vist på illustrationen.

Lokalplanen omfatter et areal mellem Grønnegade og Jensensvej.

Arealet består af en række kommunale ejendomme.

I maj 1992 indbød Hillerød Kommune 3 boligselskaber til at indlevere projektforslag til opførelse af ældrecenter og ældreboliger.

I juli 1992 indkom de 3 forslag, som blev bedømt af en gruppe bestående af repræsentanter for Socialforvaltningen og Teknisk Forvaltning.

Byrådet vedtog i august 1992, at forslaget fra Frederiksborg Boligselskab var det forslag, der skulle virkeliggøres på det nævnte areal.

## Status for området før planen

Området, der er ca. 13.000 m<sup>2</sup>, ejes af Hillerød Kommune.

Området er relativt fladt i den nordlige del, men falder diagonalt over grunden mod syd.

En del af området henlægges som græsareal. Herudover er Ligningskontoret samt et par ældre beboelseshuse placeret inden for området.

Områdets eksisterende bebyggelse forudsættes fjernet.

En del af Jensensvej løber gennem området. En del af denne forudsættes nedlagt og "flyttet" til områdets vestlige afgrænsning for at opnå et sammenhængende område.

Nord for lokalplanområdet ligger Rådhusområdet, som udover en del af den kommunale administration, rummer nyere sam-

menhængende boligbebyggelse i 2 etager.

Lokalplanområdet er iøvrigt omgivet af boligområder bestående af ældre parcelhuse og byhuse i indtil 2 etager.

# Lokalplanens forhold til anden planlægning

## Kommuneplanlægningen

Der er udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 1989-2001 for Hillerød Kommune.

Formålet med udarbejdelse af tillægget er at skabe hjemmel til at udarbejde denne lokalplan.

Kommuneplantillægget fastlægger følgende rammer for lokalplanområdet (enkeltområde 1.B.28).

- a. Området må anvendes til offentlige formål (ældrecenter) og boligformål (ældreboliger). Der kan herudover etableres vej og tekniske anlæg inden for området.
- b. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40.
- c. Bebyggelse må maksimalt opføres eller indrettes med 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 12 m.
- d. Der kan udover ældrecenter maksimalt opføres eller indrettes 48 ældreboliger i området.
- e. Der skal udlægges tilstrækkeligt areal til parkering og ophold.

## Strukturplan for Nyhuseområdet

Med baggrund i en afholdt idekonkurrence om udviklingen af Nyhuseområdet blev der i 1986 udarbejdet en strukturplan for Nyhuse.

Strukturplanen lægger op til en udbygning af området mellem Grønnegade og Jensensvej med boliger efter engelsk mønster med gade- og havesider på parallelle rækkehusstokke placeret vinkelret på Grønnegade.

Det forslag til ældrecenter og ældreboliger, denne lokalplan giver mulighed for, er et brud med strukturplanen for så vidt angår det aktuelle område.

## Byplanvedtægt nr. 15

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 15, som udlægger området til etagebolig- og villaområde.

Byplanvedtægten ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

## Spildevandsplanlægningen

Området er omfattet af den gældende spildevandsplan for Hillerød Kommune og ligger i hovedopland 10, delopland 34.

## Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Hillerød Kommunale Varmeværk.

## Vand- og elforsyningen

Lokalplanområdet forsynes af Nyhuse Vandværk og Hillerød Kommunale Elværk.

# Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, et område til ældrecenter og et område til ældreboliger.

### Delområde 1. ældrecenter

Som tidligere nævnt forudsættes en del af Jensensvej, der løber gennem området, nedlagt, og en ny vej anlægges mod områdets vestlige afgrænsning mellem Grønnegade og Jensensvej.

Langs denne ny vej placeres ældrecenteret. Mellem vejen og selve bygningsanlægget etableres en "servicegård", hvor også enkelte parkeringspladser kan etableres.

Hovedadgangen til centeret vil ske fra Grønnegade over en forplads på centerets østlige side. Her vil der ligeledes kunne etableres parkeringspladser for besøgende til centeret.

Herudover forudsættes det, at de planlagte parkeringspladser i tilknytning til Rådhuset lige nord for Grønnegade vil kunne få en dobbeltudnyttelse som gæsteparkering for centeret.

Personaleparkering vil ske på et areal på centergrundens sydlige del med adgang fra Jensensvej.

Selve ældrecenteret tænkes opført i 1-2 etager, opmuret i røde teglsten med vandrette bånd til at bryde facaden, og med røde tegltage afbrudt med glas.

Ældrecenteret, der kan udbygges i etaper, vil fuldt udbygget rumme ca. 1.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og indeholde mødesal, aktivitetsrum, cafeteria, træningslokale (gymnastiksal), værksted, terapi, områdekontorer, hjælpemiddeldepot m.v.

### Delområde 2. ældreboliger

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 48 ældreboliger å ca. 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Boligerne vil være fordelt i 8 lige store 2-etagers punkthuse/byvillaer med 6 lejligheder - 3 på hver etage.

Husene placeres i 2 parallelle "strøg" - 4 langs Grønnegade og 4 langs Jensensvej. Mellem de 2 strøg etableres en "grønning", et fælles opholdsareal, som mod vest afsluttes af ældrecenteret og mod øst kan afsluttes af beplantning og et eventuelt drivhus/væksthus.

Adgangen til området vil ske fra Grønnegade og Jensensvej ved en række overkørsler til parkerings- og adgangsarealer, der placeres mellem de enkelte huse.

Beboelseshusene vil blive opført i murværk og fremstå med røde tegltage, der vil blive afsluttet med en markant skorsten til udluftning. Facaderne vil blive opdelt med vandrette bånd, og det enkelte hus vil ved farvesætning samt ved variationer i udformning af vinduespartier og altaner få sin helt egen identitet.

På den ny vej mellem Grønnegade og Jensensvej, i dennes tilslutning til Jensensvej og i krydset Jensensvej/Møllersvej etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

# Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- at skabe byplanmæssig hjemmel til etablering af ældrecenter og ældreboliger ved Grønnegade, og
- at sikre, at området og bebyggelsen udformes henigtsmæssigt i såvel visuel som funktionel henseende, herunder i forhold til omgivelserne.

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

### 2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr.nr.

16 l, 17 a, 17 b, 17 c, 17 d, 17 e, 18 a, 18 b, 18 c, 20 b, 21 a, 21 b, del af 22 a Nyhuse, og del af 7 q Hillerødsholm,

samt alle parceller, der efter den 1. september 1992 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### 2.2.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på kortbilag A.

Delområde 1 omfatter følgende matr.nr: del af 18 a, 20 b, 21 a, 21 b, del af 22 a Nyhuse, og del af 7 q Hillerødsholm.

Delområde 2 omfatter følgende matr.nr: 16 l, 17 a, 17 b, 17 c, 17 d, 17 e, del af 18 a, 18 b, 18 c Nyhuse.

2.3.

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

### Delområde 1

3.1.

Området må kun anvendes til offentlige formål (ældrecenter og vej).

### Delområde 2

3.2.1.

Området må kun anvendes til boligformål (ældreboliger), etageboligbebyggelse.

3.2.2.

Der må inden for området maksimalt opføres 48 boliger. Boligerne skal placeres i 8 2-etagers huse med 3 lejligheder på hver etage.

### Fælles bestemmelser for delområderne

3.3.

Der kan inden for området etableres tekniske anlæg så som transformestationer og lignende. Omfang, placering og udformning af sådanne anlæg skal godkendes af byrådet.

## § 4 Udstykninger

### 4.1.

Det enkelte delområde skal udgøre en selvstændig ejendom og må ikke yderligere udstykkes.

Ovenstående er ikke til hinder for udskillelse af arealer til vejformål og regulering af skel.

### 4.2.

Uanset ovenstående kan der foretages udstykning af grunde til brug for de i § 3.3. nævnte tekniske anlæg.

Sådanne grunde kan udstykkes med en størrelse under 700 m<sup>2</sup>.

## § 5 Vej og parkeringsforhold

### m. v.

### 5.1.

Der udlægges areal til vej A-B som vist på kortbilag A.

Vejen anlægges i princippet med en kørebanebredde på 6 m og med 2 m fortov på begge sider heraf.

Vejen anlægges med overkørsel til Grønnegade og med hastighedsdæmpende foranstaltninger som vist på kortbilag B.

### 5.2.

En del af eksisterende Jensensvej nedlægges.

### 5.3.

Der udlægges areal til buslomme langs Grønnegade som vist på kortbilag A.



#### 5.4.

Der kan efter byrådets godkendelse inden for området anlægges interne veje og stier i overensstemmelse med det på kortbilag B viste.

#### 5.5.

Adgang til den enkelte ejendom skal ske ved overkørsler, der gives en placering som i princippet vist på kortbilag B.

#### 5.6.

Bredden og udformningen iøvrigt af den enkelte overkørsel fastsættes af vejbestyrelsen i forbindelse med godkendelse af et konkret detailprojekt.

#### 5.7.

Der skal inden for delområde 1 udlægges areal til parkering svarende til mindst 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og inden for delområde 2 skal der udlægges areal til parkering svarende til ½ plads pr. bolig.

Parkeringspladserne skal i princippet placeres som vist på kortbilag B.

## § 6 Ledningsanlæg

#### 6.1.

Elledninger, herunder til vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

#### 6.2.

Inden for det på kortbilag A viste deklarationsbælte må der ikke opføres bebyggelse eller plantes vækster med dybtgående rødder.

Opmærksomheden henledes på, at der inden for området i øvrigt kan være placeret lednings- og kabelanlæg, der vil skulle

fjernes/omlægges ved områdets udbygning.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### Delområde 1

#### 7.1.1.

Der må inden for området maksimalt opføres eller indrettes 1.550 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### 7.1.2.

Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag A viste byggelinier, og skal iøvrigt gives en placering som i princippet vist på kortbilag B.

### Delområde 2

#### 7.2.1.

Der må inden for området maksimalt opføres eller indrettes 3.750 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### 7.2.2.

Boligbebyggelse skal opføres med facade i de på kortbilag A fastlagte facadelinier og iøvrigt gives en placering som i princippet vist på kortbilag B.

#### 7.2.3.

Ingen form for bebyggelse må opføres mellem facadelinien og vejskel. Undtaget herfra er dog altaner, overdækninger og lignende.

#### 7.2.4.

Bebyggelse kan tillades opført nærmere skel til delområde 1 og nærmere bebyggelse på egen grund end de afstande, der følger af de i BR 82 foreskrevne regler om højde- og afstandsforhold, hvis det over for bygningsmyndigheden dokumenteres, at der herved ikke opnås uhensigtsmæssige lysforhold og/eller indbliksgener.

#### 7.2.5.

Der kan med byrådets tilladelse etableres et drivhus/væksthus som afslutning af grønningen mod øst som i princippet vist på kortbilag B.

### Fælles bestemmelser for delområderne

#### 7.3.1.

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.

#### 7.3.2.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

#### 7.3.3.

Højden fra stuegulvskoten til sammenskæring mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 7 m i delområde 1 og 6 m i delområde 2, og bygningshøjden over færdigreguleret terræn må ikke overstige 12 m i delområde 1 og 10 m i delområde 2.

#### 7.3.4.

Tage skal udføres, således at tagfladens vinkel med det vandrette plan er mellem 15°-35°.

Mindre bygninger, overdækninger og lignende kan med byrådets tilladelse opføres med lavere hældning.

### 7.3.5.

Fritliggende overdækkede gangarealer (pergolaer) kan efter byrådets godkendelse opføres som forbindelse mellem bygningerne i delområderne.

Sådanne overdækkede arealer vil ikke skulle medregnes i bruttoetagearealet.

### 7.3.6.

Mindre bygninger, skure, lysthus m.v. kan placeres i delområderne efter byrådets godkendelse.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### 8.1.

Bebyggelsens facade- og tagudformning skal godkendes af byrådet.

Inden for det enkelte delområde, skal hver nyopført bygning/tilbygning ved dens proportioner og udformning iøvrigt være tilpasset hinanden.

### 8.2.

Bebyggelsens ydervægge skal opføres i murværk og fremstå som blank, skuret eller pudset mur eller som en kombination heraf.

Dele af bebyggelsens ydervægge kan udføres i lette konstruktioner med pladebeklædning og glas.

Ældrecenterets og boligbebyggelsens facader skal fremstå med spor/vandrette bånd, der sammen med farvesætning og/eller nuancer i murværket bryder den enkelte facade.

Farvesætningen af de enkelte huse i delområde 2 kan varieres fra hus til hus.

### 8.3.

Rejste tage skal beklædes med røde teglsten. Dele af tagfladen på ældrecenteret kan udføres i glas.

### 8.4.

Andre materialer end de i §§ 8.2 og 8.3 nævnte kan anvendes, hvis der efter byrådets skøn herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

### 8.5.

Mindre skure og lignende kan udføres i træ med pladebeklædning og listepapdækning eller lignende materialer.

### 8.6.

Til udvendige bygningssider, herunder træværk, må kun anvendes farver, der efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

### 8.7.

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

### 8.8.

Der må kun opsættes solfangere og parabolantenner på tagflader efter byrådets godkendelse.

## § 9 Ubebyggede arealer

### 9.1.

Der skal for den enkelte ejendom udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer.

Planen skal redegøre for adgangsforhold, befæstelser, parkerings-, opholds- og friarealer, beplantning, belysning m.v.

Planen skal sikre, at de ubebyggede arealer indrettes og anvendes i overensstemmelse med de principper, der fremgår af kortbilag B.

## 9.2.

Udendørs oplagring må ikke finde sted.

## 9.3.

Eventuel hegning af den enkelte ejendom skal ske i overensstemmelse med de principper, der fremgår af kortbilag B.

Hegn skal udføres som levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med trådhegn, hvis dette kan forventes dækket af det levende hegn.

## 9.4.

Vej A-B skal belyses ved en maksimal lyspunktshøjde på 6 m.

Al øvrig belysning i lokalplanområdet skal ske ved parkbelysning og/eller skotlampebelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3,5 m.

Byrådet kan give tilladelse til anden belysning og lyspunktshøjde, hvis særlige forhold taler derfor.

## 9.5.

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.

## 9.6.

Terrænregulering må ikke finde sted uden byrådets godkendelse

## § 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

### 10.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret uden-dørs 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.

### 10.2.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er foretaget nedrivning af den bebyggelse, der ved lokalplanens endelige vedtagelse eksisterer inden for området.

## § 11 Ophævelse af del af byplanvedtægt

Den af Frederiksborg Slotssogns Sogneråd den 24. juni 1964 vedtagne og af Boligministeriet den 15. juli 1965 godkendte byplanvedtægt nr. 15 for Nyhusekvarteret 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 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.

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.

## Vedtægelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød Bvråd, den 29. oktober 1992.




Jens S. Jensen



/ Søren Adersen

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

Hillerød Byråd, den 25. februar 1993.

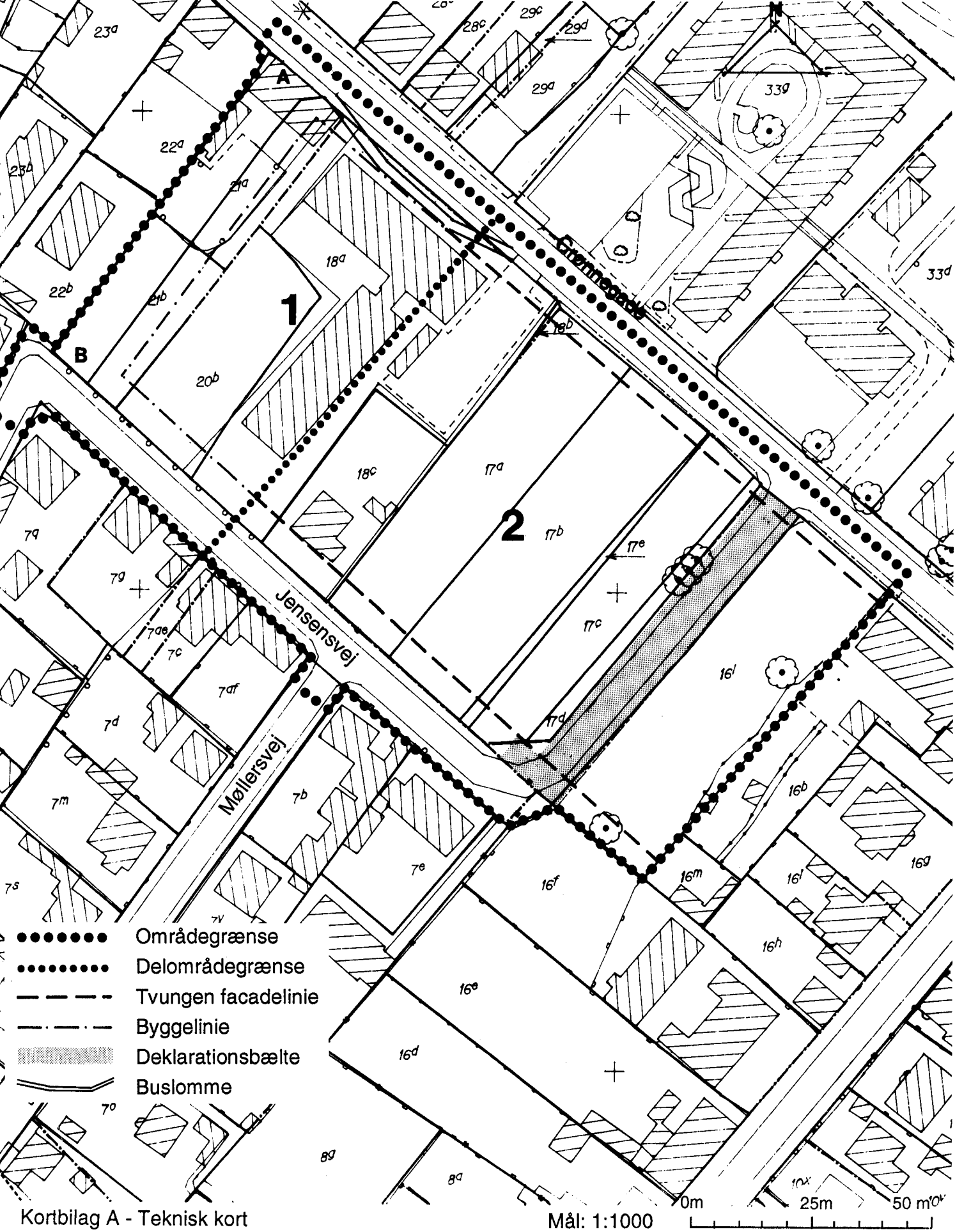


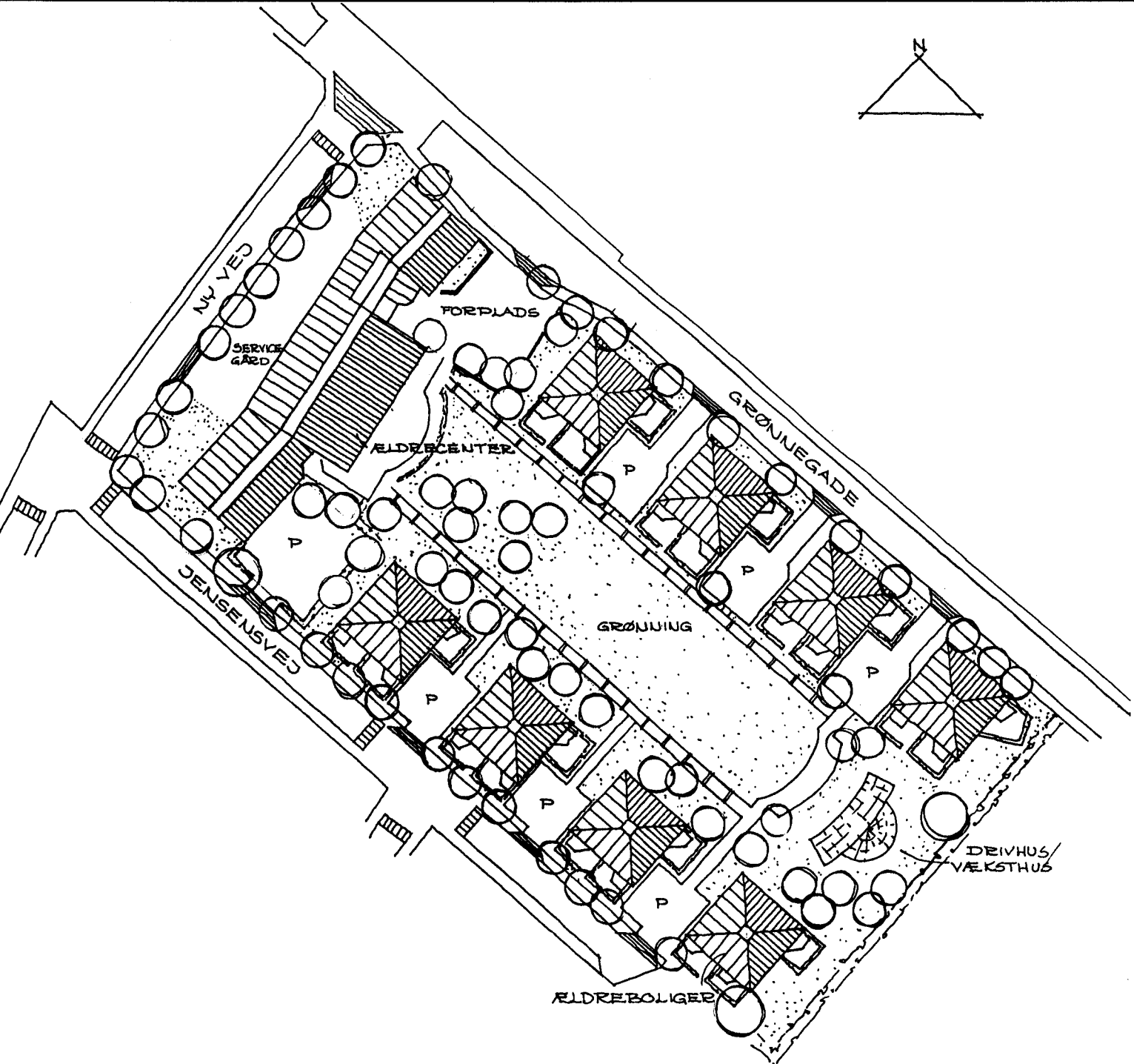
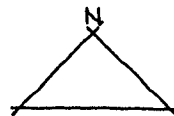
Jens S. Jensen



/ Søren Adersen







- ||||| HASTIGHEDSDÆMPENDE FORANSTALTNINGER
- |||| PERGOLA
- /// OVERKØRSEL
- HEGN

REV. 4.2.1993

Kortbilag B - Illustrationsplan

Mål: 1:1000

0m      25m      50m

## Lokalplan nr 227 for ældrecenter og ældreboliger i Grønnegade

Vedttaget af Hillerød Byråd den 25. februar 1993

Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning