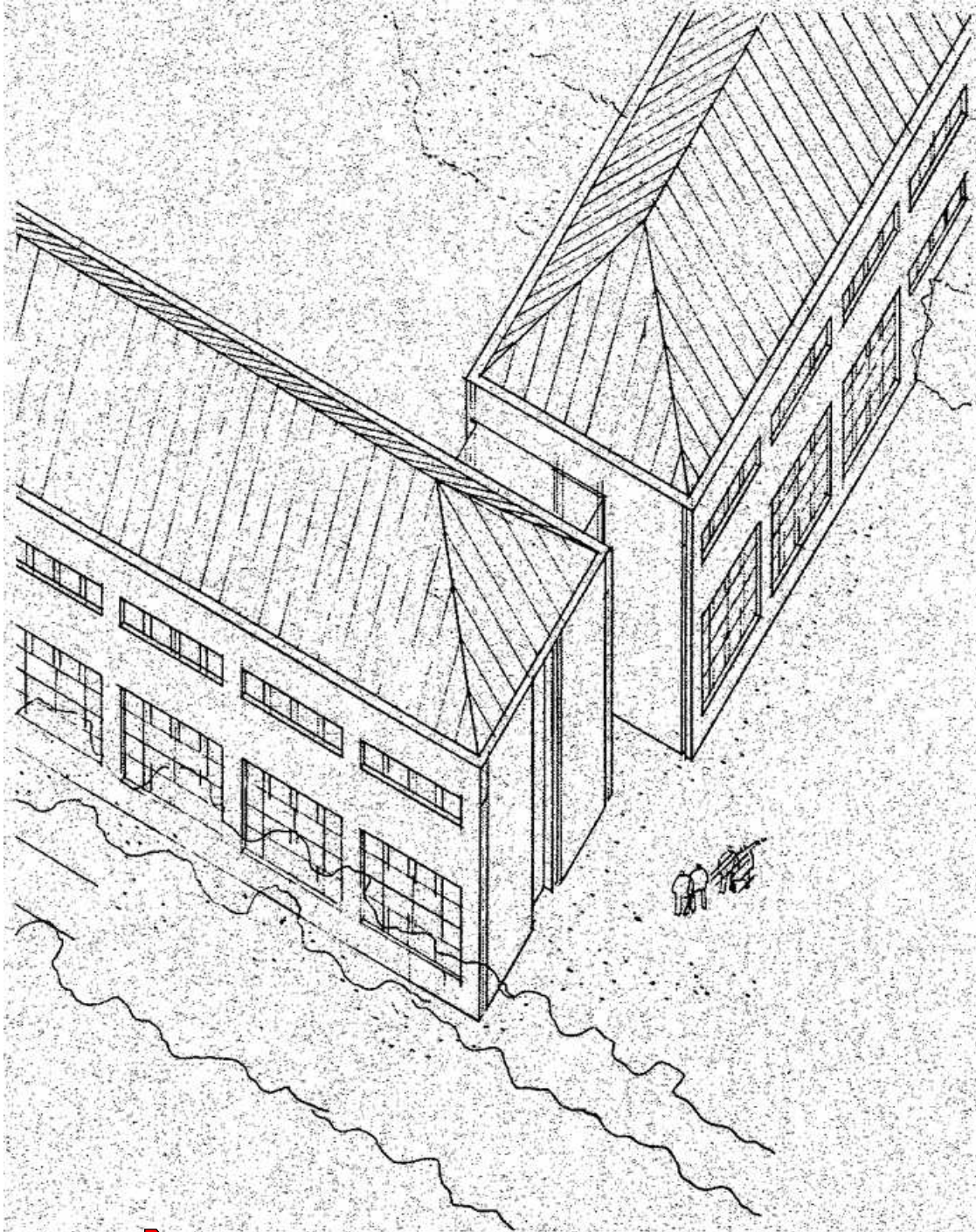


# LOKALPLAN NR. 233

For et erhvervsområde ved Kongens Vænge



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

# Grundlaget for lokalplanen

## Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlægningslovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 233 for et erhvervsområde ved Kongens Vænge.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortet.

Lokalplanen er foranlediget af et ønske om at udbygge Frederiksborg Amtsgård med et nybyggeri sydvest for den eksisterende amtsgård ved Kongens Vænge.

## Status for området før planen

Lokalplanområdet afgrænses mod nordvest af Kongens Vænge/Centervænget, mod nordøst af Frederiksborg Amtsgård, mod sydøst af Overdrevsvejen og mod sydvest af boligbebyggelse og fjernvarmecentral ved Egedamscenteret.

Området omfatter den del af Kongens Vænge, der ligger mellem Overdrevsvejen og Centervænget, en mindre del af amtsgårdens grundareal samt et kuperet ubebygget og offentligt ejet areal.

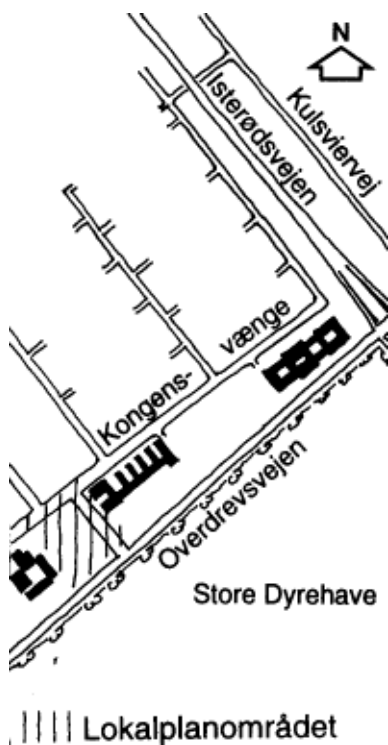
Det kuperede terræn, som specielt ved Centervænget danner stejle skrænter, henligger med vildtvoksende træ- og buskbeplantning samt en mindre sø, som ligger midt i området.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er indeholdt i kommuneplan 1989-2001 for Hillerød Kommune, enkeltområde 3.E.1, som fastsætter områdets anvendelse til erhvervsformål, kategori I-virksomheder inden for administration, forskning, uddannelse og lettere industri.

Kommuneplanen bestemmer for enkeltområdet, at der i tilknytning til erhverv kan opføres eller indrettes en bolig på hver



ejendom. Bebyggelsen må maksimalt opføres i to etager og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for så vidt angår etageantallet. Endelig vedtagelse af lokalplanen forudsætter godkendelse af en ændring af kommuneplanen.

Sideløbende med offentliggørelsen af denne lokalplan offentliggøres tillæg nr. 21 til kommuneplan 1989-2001 for Hillerød Kommune.

## Byplanvedtægt nr. 24 og nr. 25

Lokalplanområdet er omfattet af henholdsvis byplanvedtægt nr. 24 og byplanvedtægt nr. 25.

Den del af byplanvedtægt nr. 24, som er omfattet af denne lokalplan, udlægges hovedsagelig til vejareal.

Byplanvedtægt nr. 25 udlægger del af lokalplanområdet til kommercielle formål, butikker, lokaler for liberale erhverv samt servicestation.

De fremtidige ønsker om at anvende lokalplanområdet til erhvervsformål, kategori I-virksomheder, kan ikke rummes inden for de gældende planer, hvilket er årsagen til udarbejdelse af denne lokalplan.

Lokalplanen vil ved den endelige vedtagelse erstatte gældende tinglyst byplanvedtægt nr. 25 og erstatte gældende tinglyst byplanvedtægt nr. 24 for så vidt angår det område, som er omfattet af denne lokalplan.

## Spildevandsplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød Kommune og ligger i hovedopland nr. 10, delopland nr. 4.

## Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme.

## Vand- og elforsyningen

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Hillerød Kommunale Vandværk og med el fra Hillerød Kommunale Elværk.

## Naturbeskyttelsesloven

Den i planen liggende sø er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Ændringer ved søen eller dens bredder må kun ske efter godkendelse fra de respektive myndigheder.

Skovbyggelinier i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17 gældende for et område omfattet af henholdsvis byplanvedtægt nr. 24 og byplanvedtægt nr. 25 er ophævet.

Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves byplanvedtægt nr. 25. Byplanvedtægt nr. 24 ophæves for så vidt angår det område, der er omfattet af denne lokalplan. Byrådet forventer at kunne meddele dispensation i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 4 fra lovens § 17 ved lokalplanens endelige vedtagelse.

## Lokalplanens idemæssige indhold

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for opførelse af erhvervsbyggeri, som ved sin placering og udformning tager hensyn til områdets særlige karakter.

Bebyggelse skal udformes således, at den i området liggende sø indarbejdes som et naturligt element i haveanlæggene.

Hensigten er tillige, at den eksisterende træbeplantning i vid udstrækning bør bevares, og hvor det findes hensigtsmæssigt indgå i kommende opholds- og friarealer.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder.

Delområde 1 og 2 kan anvendes til erhvervsformål som administration, forskning, uddannelse og lettere industri.

Delområde 3 udlægges til vejareal.

Lokalplanen åbner mulighed for at bygge i skel i delområde 1 og 2, hvorved der kan opnås bygningsmæssig og funktionsmæssig sammenhæng mellem en del af nybyggeriet og den eksisterende amtsgård. Bebyggelsens materialevalg og udformning vil derfor skulle tilpasses det eksisterende byggeri, så der opnås et harmonisk arkitektonisk helhedsindtryk.

Den del af Kongens Vænge, der forbinder Centervænget/Kongens Vænge med Overdrevsvejen, skal nedlægges i forbindelse med en realisering af planen.

Inden planens realisering og nedlæggelse af ovennævnte vej, skal der sikres vejforbindelse mellem Centervænget og Overdrevsvejen ved anlæg af ny vej med en placering som vist i lokalplan nr. 142 for Egedamscentret i Hillerød øst.

Delområde 1 skal sikres vejadgang hen over den eksisterende amtsgårds areal.

Delområde 2 skal vejbetjenes via en overkørsel fra Centervænget.

# 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 det planlægningsmæssige grundlag for den fremtidige udnyttelse af området til erhvervsformål inden for administration, forskning, uddannelse og lettere industri.

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

### 2.1.

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

149 p og del af 285 a Hillerød Overdrev,

samt de parceller, der efter den 1. juni 1993 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### 2.2.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder som vist på kortbilag A.

Delområde 1 omfatter del af matr.nr. 149 p Hillerød Overdrev.

Delområde 2 omfatter del af matr.nr. 149 p Hillerød Overdrev.

Delområde 3 omfatter del af matr.nr. 285 a Hillerød Overdrev.

### 2.3.

Området fastholdes i byzone.

## § 3 Ovrådets anvendelse

### Delområde 1 og 2

#### 3.1.1.

Delområderne må kun anvendes til erhvervsformål.

#### 3.1.2.

Der må kun udøves erhvervsfunktioner inden for administration, forskning, uddannelse og lettere industri som f.eks. laboratorier og edb-virksomheder.

#### 3.1.3.

Der må ikke inden for lokalplanområdet opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder, som efter Byrådets skøn ved støv, røg, lugt og støj eller lignende der genevoldende for omgivelserne.

#### 3.1.4.

Der kan med Byrådets tilladelse på hver ejendom opføres eller indrettes een bolig, der bebos af en til virksomhederne knyttet person.

### Delområde 3

#### 3.2.1.

Delområdet udlægges til vejareal. Området skal anvendes til henholdsvis vej, forplads og parkeringsareal som vist på kortbilag A.

### Fælles for hele området

#### 3.3.

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

## § 4 Udstykning

### 4.1.

Det enkelte delområde skal udgøre een samlet ejendom.

### 4.2.

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

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

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### Veje

#### 5.1.1.

Vejen A-B mellem Centervænget/Kongens Vænge og Overdrevsvejen nedlægges.

#### 5.1.2.

Ved deklaration skal delområde 1 sikres færdselsret henover den eksisterende amtgårds vej- og parkeringsareal på ejendommen, matr.nr. 285 a Hillerød Overdrev.

#### 5.1.3.

Vejadgang til delområde 2 må kun ske fra Centervænget. Der må kun etableres een overkørsel med en placering som vist på kortbilag A.

#### 5.1.4.

Inden for delområde 3 etableres overkørsel som vist på kortbi-



lag A.

Der må ikke fra overkørslen i delområde 3 ved Kongens Vænge etableres forbindelse til lokalplanområdets parkeringsarealer.

#### 5.1.5.

Ved etablering af vejadgang skal sikres de fornødne hjørneafskæringer og oversigtsarealer.

*Opmærksomheden henledes på, at der er tinglyst en vejbygge-  
linie 30 m fra kørebanemidten mod hovedlandevej 104, Over-  
drevsvejen.*

## Stier

#### 5.2.

Der skal sikres en færdselsret for gående/cyklende ad interne stier hen over delområde 1 og 2 mellem punkterne a-b og mellem punkterne c-d som vist på kortbilag A, og stiforbindelsen mellem punkterne a-b skal forløbe nord for byggezonerne.

Ovennævnte stier skal anlægges i det omfang, Byrådet kræver det i forbindelse med godkendelse af de enkelte byggerier. Visse strækninger af stianlægget kan tillades udført som trapper.

## Parkering

#### 5.3.1.

Der skal inden for delområde 1 og 2 udlægges areal til en parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal og to pladser pr. bolig, dog således at parkeringspladser anlagt i delområde 3 kan medregnes efter overenskomst mellem grundejerne i delområde 1 og ejeren af matr.nr. 285 a Hillerød Overdrev.

#### 5.3.2.

Udover det i § 5.3.1 nævnte parkeringsareal skal der udlægges areal til kunde- og gæsteparkering, hvis nærmere størrelse fastsættes af bygningsmyndigheden.

### 5.3.3.

Der må kun udlægges parkeringsarealer inden for de på kortbilag A viste parkeringszoner.

## § 6 Ledningsanlæg

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

Opmærksomheden henledes på eksisterende ledningsanlæg samt deklARATIONER om disse.

Ved om- og nybyggeri skal ledningerne sikres og eventuelt omlægges i det omfang, Byrådet eller andre ledningsejere kræver det.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### Delområde 1 og 2

#### 7.1.1.

Inden for det enkelte delområde må der maksimalt opføres bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 40.

#### 7.1.2.

Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag A viste byggezoner. Det skal dog være tilladt uden for byggezonerne at opføre mindre udhusbygninger i det omfang, det er relevant til områdets drift.

#### 7.1.3.

Tage skal udføres som symmetriske sadeltage. Garager og mindre bygninger og bygningsdele kan med Byrådets tilladelse opføres med anden tagform.

#### 7.1.4.

Bebyggelse skal i videst muligt omfang respektere arealets kuperede terræn.

### Delområde 1

#### 7.2.

Bebyggelse må højst opføres med 3 etager og maksimalt gives en bygningshøjde på 16,5 m.

### Delområde 1 og 3

#### 7.3.

Bebyggelse i delområde 1 og 3 kan tillades opført i og over naboskel.

### Delområde 2

#### 7.4.

Bebyggelse må højst opføres med 2 etager og maksimalt gives en bygningshøjde på 12,5 m.

### Delområde 3

#### 7.5.

Inden for delområdet må ikke opføres bebyggelse, dog kan det tillades, at der opføres en gangbro, som bygningsmæssigt forbinder bebyggelse i delområde 1 med eksisterende bebyggelse på ejendommen, matr.nr. 285 a Hillerød Overdrev.

### Fælles for hele lokalplanområdet

#### 7.6.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

# § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

## Delområde 1 og 2

### 8.1.1.

Bebyggelsens facade- og tagudformning skal godkendes af Byrådet.

### 8.1.2.

Bebyggelsens ydervægge skal opføres i murværk og fremstå som blank mur, skuret eller pudset mur og farvelagt i en af Byrådet godkendt farve.

### 8.1.3.

Garager, skure og mindre bygninger eller bygningsdele kan opføres i tømmer- eller stålkonstruktion og beklædt med glas eller træ.

### 8.1.4

Uanset bestemmelsen i § 8.1.2 kan andre materialer anvendes, hvis der efter Byrådets skøn herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

### 8.1.5.

Tage skal beklædes med røde tagteglsten.

### 8.1.6.

Tage på bygninger eller bygningsdele som nævnt i § 8.1.3 kan beklædes med tagpap eller glas.

### 8.1.7.

Andre tagmaterialer end de i § 8.1.6 nævnte kan kun anvendes efter Byrådets godkendelse.

## Fælles for hele lokalplanområdet

### 8.2.1.

Farvesætning af bebyggelsens ydre træværk skal godkendes af Byrådet.

### 8.2.3.

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

### 8.2.4.

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

## § 9 Ubebyggede arealer

### 9.1.

Der skal udarbejdes en plan, der redegør for de ubebyggede arealer med hensyn til adgangsforhold, beplantning, opholds- og friarealer, belysning, befæstede arealer m.v.

### 9.2.

Planen skal sikre, at der inden for området udlægges opholdsareal svarende til 20% af erhvervsetagearealet og 100% af boligetagearealet.

Den enkelte bolig skal sikres privat opholdsareal.

### 9.3.

Områdets kuperede terræn samt eksisterende beplantning skal tilstræbes bevaret i så vid udstrækning som muligt.

### 9.4.

Der udlægges areal til beplantningsbælter som vist på kortbilag A.

Beplantningsbælterne må ikke bebygges eller anvendes til parkering eller lignende.

Uanset ovenstående skal der i beplantningsbæltet nærmest Overdrevsvejen etableres støjvold til afskærmning af trafikstøj, og det kan tillades, at der i mindre omfang indplaceres nødvendige udhusbygninger til områdets drift.

### 9.5.

De i § 9.4 nævnte arealer skal være tilplantet med buske og træer. Hvis der plantes nye planter, skal sammensætningen af arter godkendes af Byrådet.

### 9.6.

Hegning må kun etableres som levende hegn.

### 9.7.

Hvis der etableres trådhegn, må det kun ske i kombination med levende hegn. Trådhegnet skal placeres på en sådan måde, at det visuelt skjules af det levende hegn.

### 9.8.

Den på kortbilag A viste sø med omgivelser skal i videst muligt omfang bevare sin nuværende karakter.

### 9.9.

Kun parkbelysning med maksimal lyspunktshøjde på 4 m må

anvendes til oplysning af parkerings- og vejarealer.

Øvrig udendørs belysning skal afskærmes, så det ikke er til gene for omgivelserne.

## 9.10.

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.

## 9.11.

Terrænregulering må ikke finde sted uden Byrådets godkendelse.

Der skal udarbejdes en terrænreguleringsplan for hvert enkelt delområde.

## 9.12.

Fritstående skiltes udformning og opsætning må kun ske efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

# § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

## § 11 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

### 11.1.

Ændringer i søen og dens bredder må kun ske efter godkendelse fra de respektive myndigheder.

## § 12 Ophævelse af byplanvedtægter

Den af Hillerød Byråd den 27. juni 1968, godkendt af Boligministeriet den 28. oktober 1968, vedtagne byplanvedtægt nr. 24 ophæves for det af denne lokalplan omfattede område.

Den af Hillerød Byråd den 2. september 1968, godkendt af Boligministeriet den 29. oktober 1968, vedtagne byplanvedtægt nr. 25 ophæves i sin helhed.

## § 13 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 ekspro-



priation 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.

## Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød Byråd, den 17. juni 1993

  
Jens S. Jensen

  
/ Søren Adersen

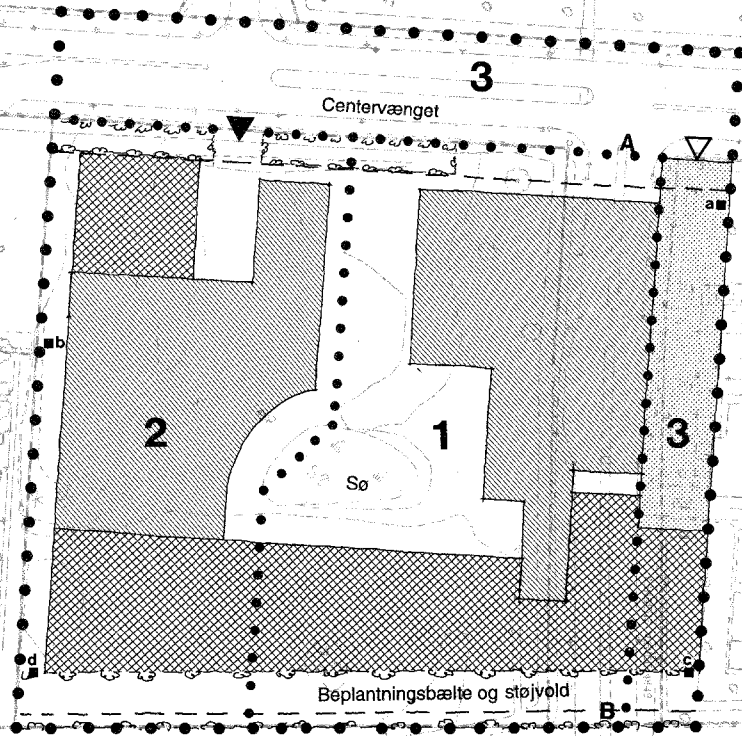
I henhold til § 27 i planlægningsloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød Byråd, den 7. oktober 1993

  
Jens S. Jensen

  
/ Søren Adersen

Tinglyst den 21. oktober 1993.



- ● Områdegrænse
- ● ● Delområdegrænse
- - - Byggelinier
- ▨ Byggezone
- ▨ Forplads
- ▨ parkeringszone
- ▲ Overkørsler
- ▲ Vejadgang
- A - B Vej der nedlægges
- ⌋ ⌋ Bøplantingsbælte
- a-d ■ Stiforbindelser



Overdrevsvejen

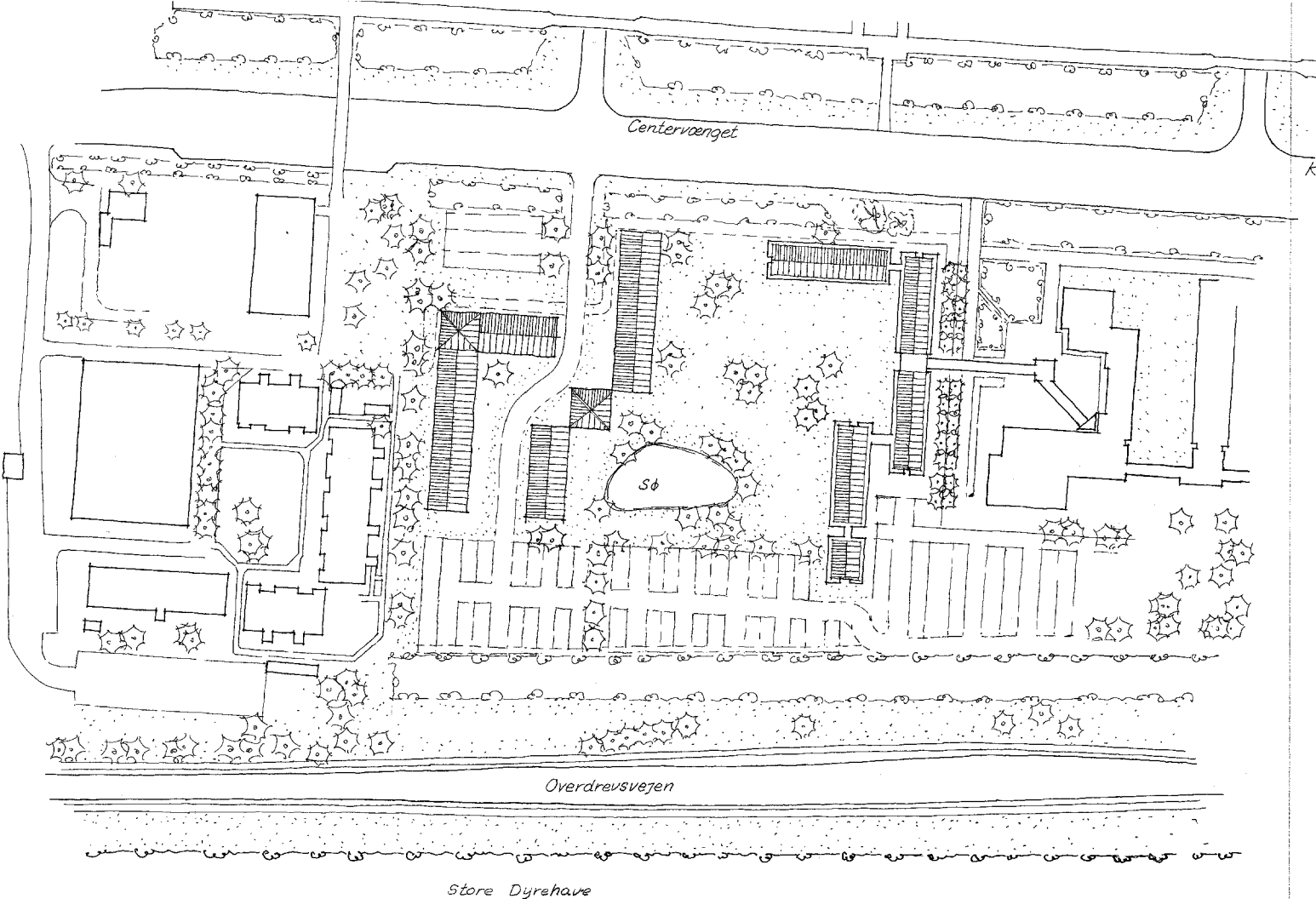
KORTBILAG A, Teknisk kort

MÅL: 1:1000 0 25 50m

**LOKALPLAN NR. 233 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE VED KONGENS VÆNGE**

Vedttaget af Hillerød Byråd den 7. oktober 1993

HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING - BYPLANAFDELINGEN



KORTBILAG B, Illustrationsplan

MÅL: 1:1000 0 25 50m

**LOKALPLAN NR. 233 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE VED KONGENS VÆNGE**

Vedtaget af Hillerød Byråd den 7. oktober 1993

HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING – BYPLANAFDELINGEN