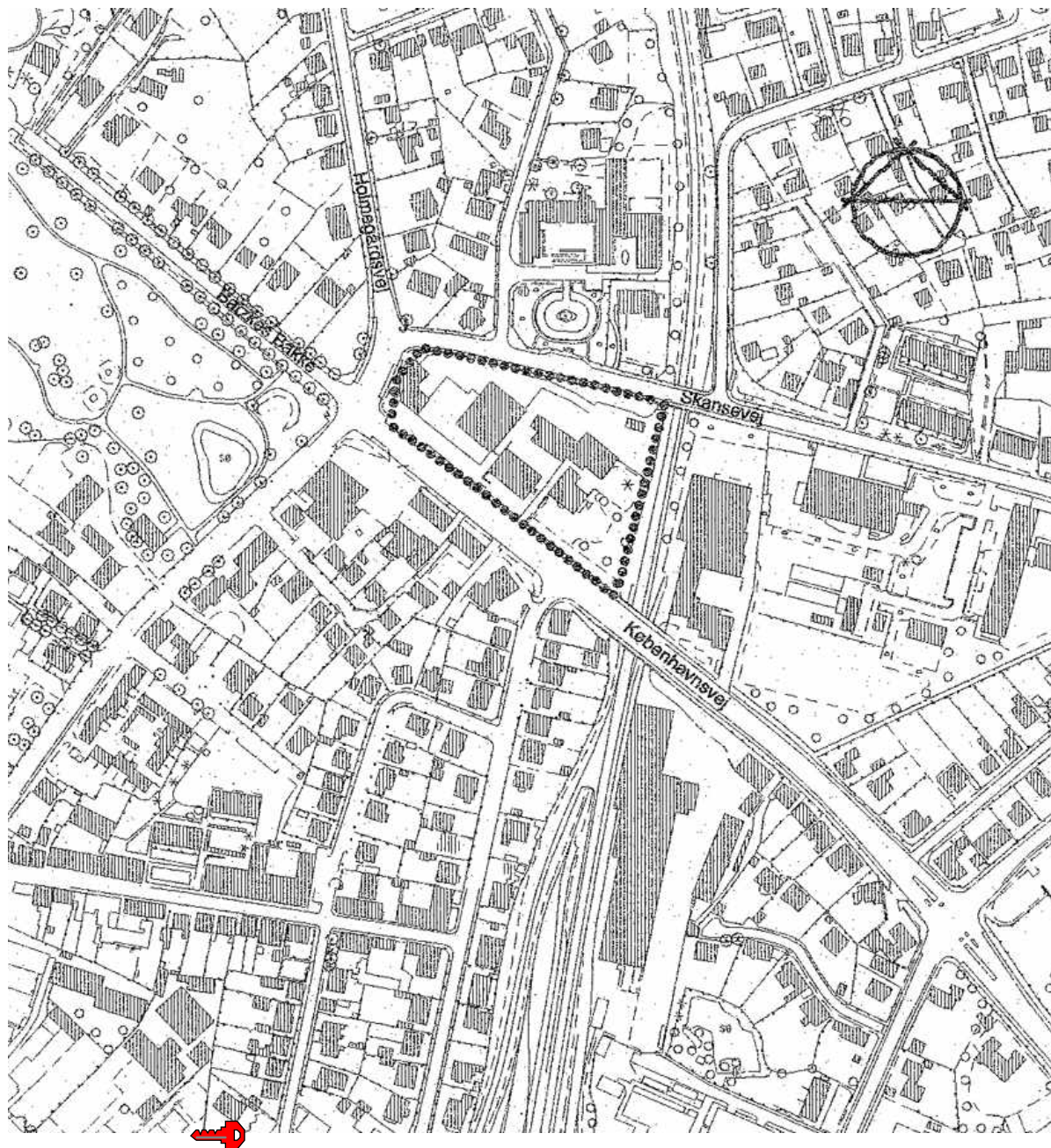


LOKALPLAN NR. 239

Et område mellem Københavnsvej og Skansevej



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlægningslovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 239 for et område mellem Københavnsvej og Skansevej.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortet.

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på en erhvervsmæssig udvikling i området.

Status for området før planen

Denne lokalplan omfatter et område afgrænset af Københavnsvej, Holmegårdsvej, Skansevej og banearreal.

Bygningsmæssigt bærer området præg af tidligere tiders erhvervsudnyttelse.

I områdets vestlige del ved Holmegårdsvej ligger den eneste bygning, der indeholder beboelse - en 4 etagers hjørnebygning med tegltag. Umiddelbart øst for denne bygning ligger en lav og tæt sammenbygget bygningsmasse, som anvendes til forskellige former for erhverv.

I den østlige del af området ligger både et tidligere pladeværksted, som forudsættes nedrevet og en 2½ etagers bygning fra det forrige århundrede. Denne bygning, som i dag anvendes til kontorformål, er bevaringsværdig.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 1989-2001 for Hillerød Kommune, del af enkeltområde 1.E.1, som ifølge rammebestemmelserne skal anvendes til erhvervsformål.

Lokalplanens indhold er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Endelige vedtagelse af lokalplanen forudsætter godkendelse af en ændring (nr. 28) til Kommuneplan 1989-2001. Denne ændring vil blive tilvejebragt samtidig med lokalplanen

Kommuneplanændringen er foranlediget af ønsket om at kunne opretholde mulighed for boliger i området.

Støjforhold

Da området ligger mellem to trafikerede veje, skal det sikres, at hvor der indrettes boliger, skal et maksimalt støjniveau på 55 dB(A) overholdes på mindst en af boligens facader samt på de udendørs opholdsarealer.

Ophævelse af byplanvedtægt

Byplanvedtægt nr. 20 for Tikanten ophæves ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Spildevandsplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød Kommune og ligger i område 13.

Varmeplanlægningen

Området forsynes med fjernvarme.

Vand- og elforsyningen

Vandforsyningen varetages af Hillerød Kommunale Vandforsyning. Elforsyningen varetages af Hillerød Kommunale Elforsyning.

Lokalplanens idemæssige indhold

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for opførelse af et nyt erhvervsbyggeri i den østlige del af lokalplanområdet og fastlæggelse af de fremtidige anvendelsesmuligheder i den eksisterende bygningsmasse.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder.

Inden for delområde 1 kan der opføres en samlet karrebebyggelse i 3 etager til erhvervsformål.

På grund af arealets lave placering i forhold til de omkringliggende veje er hensigten, at hovedparten af parkeringen skal foregå under en del af bygningen, som står på søjler.

Vejadgang til delområde 1 skal ske fra Københavnsvej og Skansevej ad samme overkørsler som til delområde 3.

Det er en forudsætning, at det eksisterende pladeværksted nedrives, inden der kan opføres ny bebyggelse.

Delområde 2 omfatter en bevaringsværdig bygning fra ca. 1885, der kan anvendes til bolig- og erhvervsformål.

Vejadgangen skal ske fra Københavnsvej.

Delområde 3 vil kunne anvendes til bolig- og erhvervsformål.

For at skabe et mere harmonisk bygningsanlæg samt åbne mulighed for bedre parkerings- og opholdsarealer i området forudsætter planen, at der sker nedrivning af en del af den eksisterende bebyggelse. Samtidig giver planen mulighed for, at der kan opføres tagetager langs Københavnsvej, og at hjørnebygningen kan forlænges.

Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at skabe de planlægningsmæssige forudsætninger for,

- opførelse af nyt erhvervsbyggeri,
- anvendelse af den eksisterende bygningsmasse, og
- regulering af adgangs- og parkeringsforhold.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende matr.nr.

430 a og 432 Hillerød Bygrunde,
samt de parceller, der efter den 1. oktober 1995 er udstykket fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder som vist på kortbilaget.

Delområde 1 omfatter del af matr.nr. 430 a og del af matr.nr. 432 Hillerød Bygrunde.

Delområde 2 omfatter del af matr.nr. 430 a og del af matr.nr. 432 Hillerød Bygrunde.

Delområde 3 omfatter del af matr.nr. 432 Hillerød Bygrunde.

2.3.

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

3.1.

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål - offentlig og privat service, kontorer og lignende, som efter Byrådets skøn hører til i området og ikke er til gene for omgivelserne.

Der må maksimalt opføres 4.200 m² bruttoetageareal i delområdet og i det på kortbilaget afmærkede byggefelt indrettes højst 350 m² bruttoetageareal til detailhandel.

Delområde 2

3.2.1.

Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål.

3.2.2.

I området må der indrettes eller opføres bebyggelse til erhverv som kontorer og offentlig og privat service, som efter Byrådets skøn hører til i området og ikke er til gene for omgivelserne.

Delområde 3

3.3.1.

Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål.

3.3.2

I området må der indrettes eller opføres bebyggelse til følgende erhvervsformål:

Kontorer, offentlig og privat service, butikker, fritidsaktiviteter og lignende, som efter Byrådets skøn hører til i området og ikke er til gene for omgivelserne, samt boliger.

3.3.3.

Indretning eller opførelse af bebyggelse til detailhandel må kun ske i stueetagen, dog må der ikke foregå detailhandel inden for det på kortbilaget markerede byggefelt. En butiksenhed må maksimalt rumme et bruttoareal på 600 m². Det samlede butiksareal i delområdet kan herefter udgøre 1320 m².

For hele lokalplanområdet

3.4

Indenfor lokalplanområdet kan der etableres tekniske anlæg som transformerstationer og lignende.

§ 4 Udstykning

4.1.

Der må foretages udstykning, således at hvert delområde udgør en selvstændig ejendom.

4.2.

Der kan foretages udstykning til brug for de i § 3.4 nævnte tekniske anlæg.

Sådanne ejendomme kan udstykkes med en grundstørrelse på mindre end 700 m².

§ 5 Vej - og parkeringsforhold

Vejadgang

5.1.1.

Vejadgang til delområde 1 skal ske fra Skansevej og Københavnsvej ad de på kortbilaget viste vejadgange ved en færdselsret over delområde 3.

5.1.2.

Vejadgang til delområde 2 skal ske ved en overkørsel fra Københavnsvej som vist på kortbilaget.

5.1.3.

Vejadgang til delområde 3 kan ske fra henholdsvis Skansevej og Københavnsvej som vist på kortbilaget.

Overkørsler

5.2.1.

Overkørsler må kun etableres, hvor dette er vist på kortbilaget.

5.2.2.

Udformningen af den enkelte overkørsel fastsættes af Hillerød Byråd i forbindelse med godkendelse af et konkret detailprojekt. Bredden på overkørslen må maksimalt være 6 m.

5.2.3

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

Parkering

5.3.1.

Parkering skal dækkes på egen grund.

5.3.2.

Indenfor delområde 3 kan parkeringspladser etableres som fællesparkering for flere ejendomme.

Byrådet kan på denne baggrund reducere parkeringskravet, hvis det vurderes, at der kan blive tale om reel dobbeltudnyttelse af fællesparkering.

5.3.3.

Der skal udlægges areal til parkering svarende til mindst:

1½ plads pr. etagebolig,

1 plads pr. 50 m² erhverv, og

½ plads pr. selvstændigt værelse.

Herudover skal der sikres areal til kunde- og gæsteparkering i et omfang, der stilles krav herom fra Byrådet ved udstedelse af byggetilladelse.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1.

Elledninger, herunder til vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

6.2.

Opmærksomheden henledes på eksisterende ledningsanlæg og deklARATIONER om disse.

Ledningerne skal sikres og eventuelt omlægges, når Byrådet kræver det.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1.

Bebyggelse må kun opføres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilaget.

7.2.

Uanset foranstående kan Byrådet efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til, at der etableres altaner, mindre glasbygninger, småhuse, carporte m.v. uden for byggefeltet.

7.3.

Bebyggelse må maksimalt opføres med de på kortbilaget viste antal etager.

7.4.

Stuegulvskoten for de enkelte bygninger fastsættes af Byrådet.

Tage

7.5.1.

Tage skal udføres som symmetriske sadeltage, hvor tagfladers hældning i forhold til vandret plan skal være mellem 35°-50°.

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

7.5.2.

Byrådet kan tillade andre tagformer og taghældninger, hvis der herved opnås en god arkitektonisk løsning.

7.5.3.

Trempelkonstruktioner må kun udføres med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Bevaringsværdig bebyggelse

7.6.1.

Bebyggelse, der på kortbilaget er vist som bevaringsværdig, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre Byrådet har givet tilladelse hertil.

Der må ikke ved bebyggelsens vedligeholdelse ske væsentlige ændringer i bebyggelsens ydre fremtoning, herunder farvesætning, uden Byrådets godkendelse.

7.6.2.

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

Gældende for hele lokalplanområdet

7.7.

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

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

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

8.2.

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

8.3.

Eksisterende bygninger, der ikke er muret byggeri, kan uanset bestemmelsen i § 8.1 tillades renoveret i andre materialer, hvis der samtidig sker en god tilpasning til omgivelserne, og efter Byrådets nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

8.4.

Sadeltage skal beklædes med tegltagsten.

Byrådet kan godkende andre tagmaterialer, hvis der opnås en god arkitektonisk helhedsløsning.

8.5.

Farvesætningen af bebyggelsens ydre (facader, vinduer m.m.) skal godkendes af Byrådet.

8.6.

Opsætning af parabolantenner inden for lokalplanområdet må kun ske efter Byrådets godkendelse.

8.7.

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

8.8.

Virksomheders skiltning må kun opsættes efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

For at opnå en god helhedsvirkning i området skal forskellige virksomheders skilte anbragt på samme facade samordnes, og en enkelt virksomheds skiltning må ikke ubrudt strække sig over flere facader.

Al skiltning skal med hensyn til farver, tekststørrelse, materialer, belysning, proportioner m.v. udformes, så skiltningen underordnes den enkelte bygnings arkitektoniske udtryk, og der samtidig opnås en god helhedsvirkning i området.

Særskilt opsætning af produktreklame, hvad enten den er permanent eller skiftende, må ikke finde sted.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1.

For den enkelte ejendom og delområde 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.

Planen skal udarbejdes i det omfang det bliver krævet i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse.

9.2.

Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til orienterings- og bevægelseshæmmede, herunder kørestolsbrugere.

Til enheder (bolig, fælleslokale/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.

9.4.

Der skal etableres friarealer til udendørs ophold svarende til mindst 100% af boligetagearealet og mindst 20% af erhvervsetagearealet.

9.5.

På opholdsarealer til beboelse må støjniveauet ikke overstige 55 dB(A).

Hegning

9.6.1.

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

Fast hegn eller fritstående mur omkring opholdsarealer kan tillades opført efter Byrådets nærmere godkendelse.

9.6.2.

I forbindelse med udstedelse af byggetilladelse, kan Byrådet stille krav om, at arealer, der anvendes til oplag, renovationsstativer eller lignende, skal afskærmes mod omgivelserne med levende eller fast hegn.

Støj

9.7.

Ved opførelse og indretning af boliger skal det sikres, at støjniveauet på mindst en af facaderne ikke overstiger grænseværdien på 55 dB(A).

Belysning

9.8.1.

Udendørs belysning må ikke være til gene for de omkringboende.

9.8.2.

Udendørs belysning i forbindelse med facadeskiltning skal - med hensyn til udformning, størrelse og placering - underordnes bygningens arkitektur.

9.8.3.

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

Terræn

9.9.

Terrænreguleringer må kun foretages efter en af Byrådet godkendt terrænreguleringsplan.

§ 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 de godkendte planer, jf. § 9.1,
- før de udlagte parkeringspladser er anlagt i et omfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse,
- før det er dokumenteret, at støjniveauet på 55dB(A) ikke overskrides på mindst en af boligernes facader og de udendørs opholdsarealer, og
- før eksisterende bygningsanlæg er nedrevet, jfr. § 7.7, i et omfang som krævet ved udstedelse af byggetilladelse.

§ 11 Ophævelse af byplanvedtægt

11.1.

Byplanvedtægt nr. 20 for Tikanten, vedtaget af Hillerød Byråd den 18. maj 1967, godkendt af Boligministeriet den 19. sept. 1967, ophæves ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

§ 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.

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.

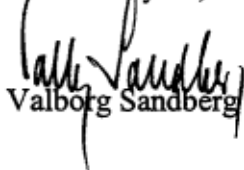
I henhold til § 47 i planlægningsloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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, jf. ovenfor.

Vedtagelsespåtegning

Vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

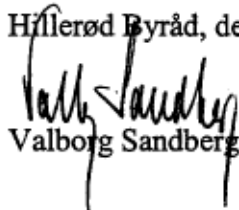
Hillerød Byråd, den 21. marts 1996.

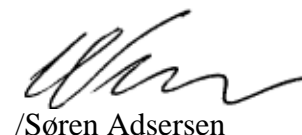

Valborg Sandberg


/Søren Adersen

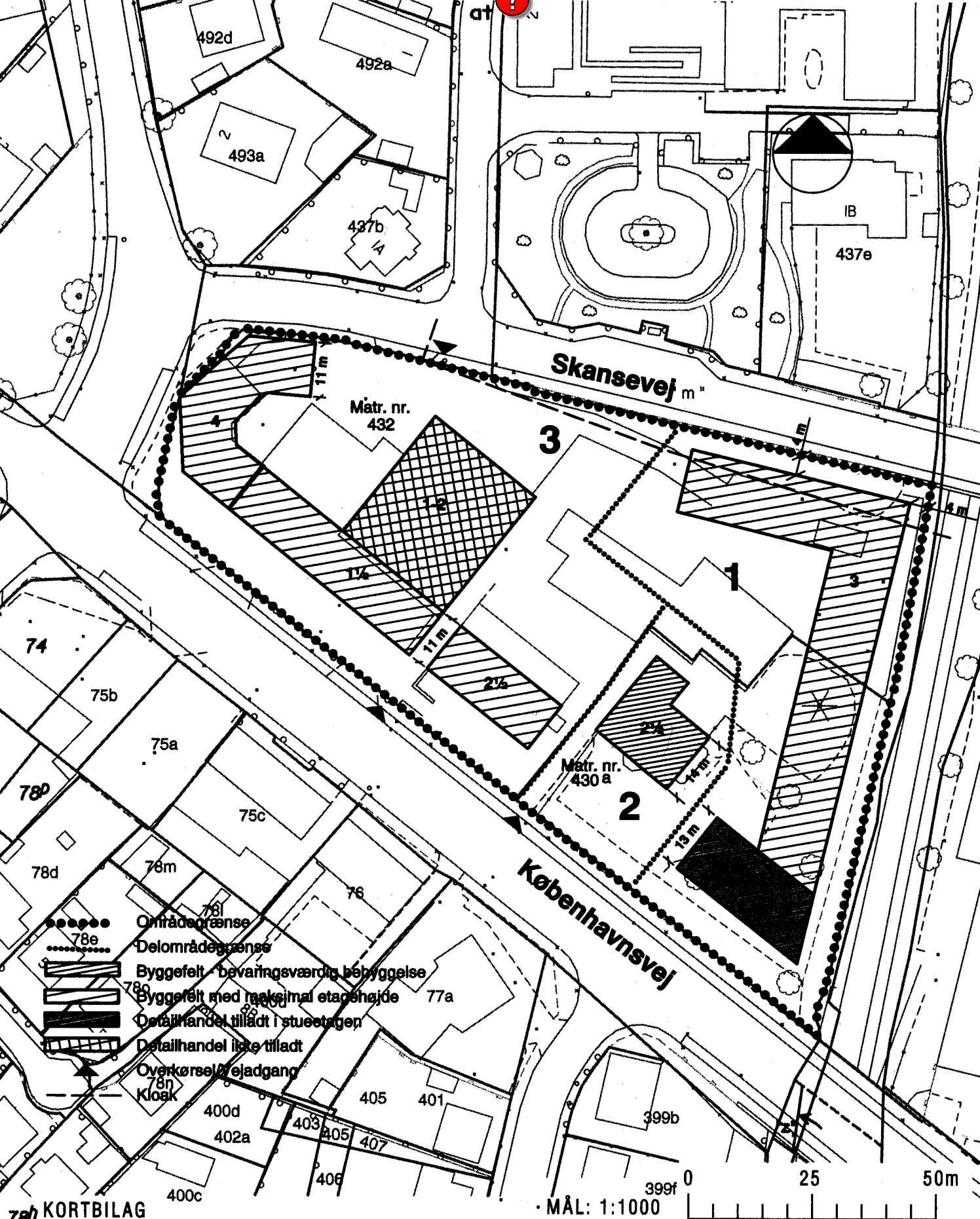
Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen er der foretaget ændringer i forhold til det forslag, der har været offentligt

Hillerød Byråd, den 19. december 1996.


Valborg Sandberg


/Søren Adersen

Tinglyst den 9. januar 1997.



**LOKALPLAN NR.239
FOR ET OMRÅDE MELLEM KØBENHAVNSVEJ OG SKANSEVEJ**

Vedttaget af Hillerød Byråd den 19. december 1996.

HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING