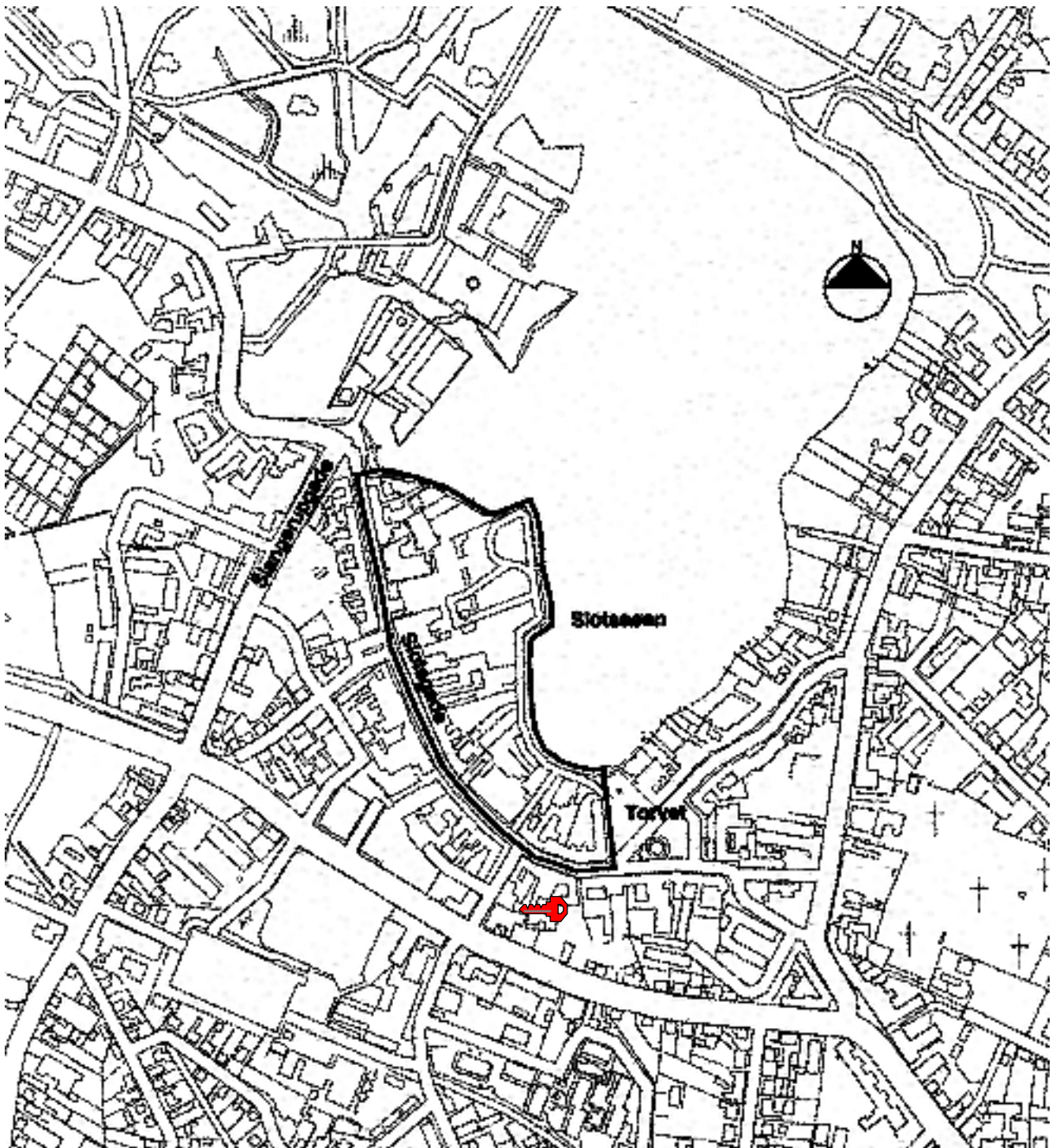


Lokalplan nr. 256

for et område mellem Slotsgade &
Slotssøen



Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlægningslovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr.256 for et område mellem Slotsgade og Slotssøen i Hillerød.



Status for området før planen

Lokalplanområdets samlede grundareal er på ca. 42.200 m², heraf udgør de offentlige, ubebyggede, arealer Fisketorvet, Posen og søstianlægget ca. 12.300 m².

Det samlede etageareal inden for lokalplanområdet er på ca. 35.500 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent for lokalplanområdet under et på ca. 84.

Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme viser en stor variation i forhold til bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet.

Flere ejendomme har en meget høj udnyttelse, særlig ejendommen syd for Fisketorvet, med bl.a. McDonalds, samt ejendommene nærmest Torvet.

Området mellem slotsindgangen og Fisketorvet / Posen har en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på nærværd 80, mens den tilsvarende bebyggelsesprocent for området frem mod Torvet er helt oppe på 130.

Bebyggelsens etageantal varierer, med den højeste bebyggelse nærmest Torvet og ved Fisketorvet, randbebyggelsen er dog fortrinsvis opført i 2½ og 3½ etage, sidehusene fortrinsvis 2 – 3½ etage, mens baghusene er opført i 1 – 2½ etage.

Lokalplanområdets anvendelse er centerformål. En overvejende del af lokalplanområdets etageareal, svarende til mere end 75 %, anvendes til serviceformål, privat og offentlig, som restauranter, pengeinstitutter, klinikker eller kontorer samt til butiks- og lagerformål. De godt 8.000 m², der anvendes til bolig formål, fordeler sig på fortrinsvis store boliger med et gennemsnitligt areal på ca. 130 m².

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet svarer til Kommuneplan 1989 - 2001, rammer for lokalplanlægningen, enkeltområde 1.C.4.

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

I stueetagerne i randbebyggelsen mod Slotsgade fra Torvet til Fisketorvet må der ikke etableres eller indrettes kontorer til banker, forsikringselskaber eller lignende ikke aktivitetsskabende kontorformål samt til boligformål. Stueetagerne skal i øvrigt fortrinsvis anvendes til detailhandel, servicefunktioner og aktivitetsskabende erhvervsformål samt til kulturelle og sociale formål. Arealer på 1. sal kan herudover anvendes til boligformål. Etager over 1. sal skal anvendes til boligformål.

Bebyggelsesprocenten, beregnet for et enkeltområde som helhed, må ikke overstige 110.

Randbebyggelse skal opføres i 2½ - 4½ fra Torvet til Fisketorvet, i 1½ - 3½ etage fra Fisketorvet til slotsindgangen. Øvrig bebyggelse mellem Torvet og Fiske-torvet skal opføres i maksimalt 4½ etage, mellem Fiske-torvet og slotsindgangen i maksimalt 2½ etage. Mod Torvet skal randbebyggelse opføres i 2½ - 4½ etage, øvrig bebyggelse i maksimalt 3 ½ etage.

Spildevandsplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød Kommune og ligger i hovedopland nr. 10, delopland nr.20.

Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet varmforsynes fra Hillerød kommunale fjernvarmeværk.

Vand- og elforsyningen

Vandforsyningen til lokalplanområdet varetages af Hillerød vandværk. Elforsyningen varetages af Hillerød kommunale elværk.

Fredningsforhold

Lokalplanen omfatter dele af Slotssøen, idet der er udlagt areal langs søen med henblik på en forlængelse af Søstien fra Posen til stianlægget før slotsindgangen. Stianlægget forudsættes udformet med den størst mulige hensyntagen til de værdifulde omgivelser, slottets bastioner, søen samt lokalplanrådets have- og bygningsmiljø.

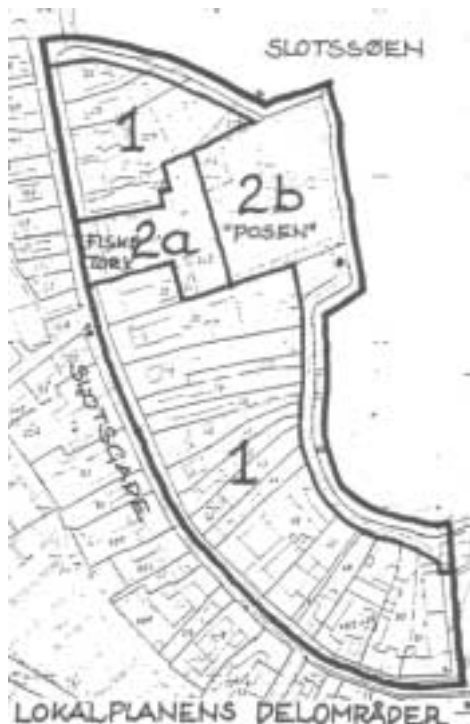
Der foreligger endnu ikke et projekt, der afklarer sti-anlæggets udformning. Idet Slotssøen er omfattet af en fredningsdeklaration, vil anlægget kræve fredningsmyndighedernes godkendelse.

Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 176 for karreen mellem Slotsgade og Slotssøen, vedtaget af Hillerød Byråd den 29. januar 1987.

Lokalplanens idemæssige indhold

Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets anvendelse til centerformål, herunder at sikre, at stueetagerne i randbebyggelsen mod Slotsgade, Torvet og Fisketorvet anvendes til butiksformål og andre aktivitetsskabende erhvervsformål eller til kulturelle og sociale formål.



Fisketorvet og Posen, med arealudlægget til Søstien, udskilles, som selvstændige delområder til offentlige formål, henholdsvis til parkering og torveformål og til park og Søstien.

Det er en af lokalplanens ideer, at haverne sammen med baghusbebyggelsen og beplantningen, der afgrænser parkeringsarealerne, bør have en smuk udformning set fra søen. Lokalplanen fastlægger en byggelinie på langs gennem lokalplanområdet. Byggelinien følger grænsen for bebyggelse og parkeringsarealer. Mellem byggelinien og Slotssøen skal arealerne forbeholdes opholds- og friarealer for bebyggelsen, hvorved den grønne havekarakter fastholdes.

De ubebyggede arealer mellem Slotsgade og byggelinien udlægges til gård-, adgangs- og parkeringsarealer. Parkeringspladser skal anlægges inden for de angivne parkeringszoner, i princippet som vist på illustrationsplanen. Parkeringspladser inden for parkeringszonen skal, for så vidt der kan opnås enighed om det, være fælles for de ejendomme de berører, og anvendes til egenparkering og i videst mulige omfang tillige til den nødvendige kundeparkering. Anlæg, vedligeholdelse og brug af de fælles parkeringspladser forudsættes fastlagt i overenskomst mellem de involverede grundejere, med Hillerød Kommune, som påtaleberettiget. I de gårde, som er mest velegnede til etablering af gode gårdmiljøer i forbindelse med butiksarealer i gårdens side- og baghuse, kan det overvejes, i hvilket omfang parkeringen kan placeres andetsteds.

De mest velegnede porte er udpeget, som adgange til parkeringszoner og gårde. Hvor det er nødvendigt at sikre fælles adgangsordninger, er dette beskrevet i planens bestemmelser. Der angives 3 muligheder til forbindelse mellem Slotsgade og Søstien. Stiforløbene er ikke fastlagt endeligt, og adgangsforholdene hertil skal fastlægges efter nærmere aftale mellem grundejere og Hillerød Kommune.

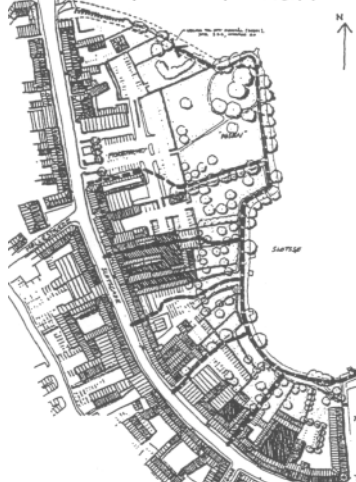
Lokalplanområdets bebyggelsesstruktur fastholdes, der kan dog, enkelte steder, foretages reguleringer af etageantallet. Bevaringsværdige bygninger bevares med eksisterende højder og proportioner.

Lokalplanen giver mulighed for supplerende bebyggelse, svarende til den rummelighed, der er til stede indenfor den angivne maksimale bebyggelsesprocent på 85 for lokalplanområdet under et, svarende til ca. 400 m². Den supplerende bebyggelse skal placeres som side- og baghuse, med henblik på en afrundig af gårdmiljøerne mod slotssøensiden.

Lokalplanen giver mulighed for en omlægning af Fisketorvet og Posen med henblik på at opnå en bedre funktion af parkerings- og parkarealerne, samt på at opnå et bedre helhedsindtryk.

Planen giver ligeledes mulighed for at videreføre Søstien, over Posen, langs søen til Slotsgade og stianlægget før slotsindgangen. En realisering heraf vil, som nævnt, kræve fredningsmyndighedernes godkendelse.

LOKALPLANENS FORSLAG TIL GÅRDMILJØER OG STIER



LOKALPLANENS HAVEAREALER OG OFF GRØNNE OMRÅDER



Lokalplanen

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- at fastholde lokalplanområdets anvendelse til centerformål, -
- at fastholde og forbedre miljøet inden for lokalplanområdet,
- at sikre mulighed for en udbygning af park- og søstianlægget,
- at fastholde og forstærke den grønne havekarakter mod Slotssøen,
- at sikre, at ny bebyggelse placeres og udformes, så den eksisterende bebyggelsesstruktur forstærkes,
- at der gennem indretning og udformning af ubebyggede arealer, herunder gårdmiljøer, sikres en god helhedsvirkning indenfor området,
- at fastsætte anvendelsesbestemmelser, der sikrer den fortsatte anvendelse til mangeartede aktiviteter, herunder ikke mindst butiksfunktionerne,
- at sikre at stueetagerne i randbebyggelsen mod Slotsgade, Torvet og Fisketorvet anvendes til butikformål og andre aktivitetsskabende erhvervsformål, kulturelle eller sociale formål og
- at sikre rimelige adgangs-, parkeringsforhold samt stiforbindelser, så der opnås en samlet trafikordning inden for lokalplanområdet.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag B og omfatter følgende matr.nr.:

27, 28, 30a, 31a, 31c, 34a, 34b, 34c, 35, 36, 37a, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49 a, 50, 51, alle Hillerød Grunde samt del af 5 a, Hillerødsholm (Slotssøen),

samt alle ejendomme, der efter den 1. oktober 1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder 1, 2a og 2b, som vist på kortbilag B.

2.3.

Delområde 1 omfatter følgende matr.nr.:

Del af 27, del af 28, del af 30 a, del af 31 a, 35, del af 36, 37 a, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49 a, 50, 51, alle Hillerød bygrunde.

Delområde 2a omfatter følgende matr.nr.:

34 b og 34 c Hillerød bygrunde.

Delområde 2b omfatter følgende matr.nr.:

Del af 27, del af 28, del af 30 a, del af 31 a, 31 c, 34 a, del af 36, alle Hillerød bygrunde samt del af 5 a Hillerødsholm (Slotssøen).

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

3.1.1.

Delområdet må kun anvendes til centerformål, bolig- og erhvervsformål.

3.1.2.

Inden for delområdet må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv, som butikker, kontorer, pengeinstitutter, hoteller og restauranter, klinikker, offentlig og privat service, herunder kulturelle formål, som efter Byrådets skøn naturligt hører til i området.

Der må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves værksteds-, fabrikations- eller selvstændig oplagsvirksomhed. Efter Byrådets forudgående tilladelse, i hvert enkelt tilfælde, kan der dog indrettes mindre værkstedsvirksomhed, forudsat virksomheden har tilknytning til en butik.

3.1.3.

Stueetager i randbebyggelsen langs Slotsgade, Torvet og Fisketorvet må, i en randzone i 10 m's dybde målt fra facaden, kun anvendes til butikformål, dagligvare- og udvalgswarebutikker, biografer, restauranter og lignende aktivitetsskabende serviceformål samt til mindre værkstedsvirksomhed jf. § 3.1.2. Efter Byrådets godkendelse, i hvert enkelt tilfælde, kan der indrettes bebyggelse til kulturelle formål.

3.1.4.

Butikker og øvrige erhverv, der indrettes i side- eller baghuse, må alene have facade mod gårdrum og ikke mod parkeringszoner og havearealer.

3.1.5.

Bebyggelsens 1.sal skal fortrinsvis anvendes til beboelse. Byrådet kan dog tillade, at 1.salen indrettes til butiksudvidelser, pengeinstitutter, kontorer, liberale erhverv, klinikker og lignende.

3.1.6.

Bebyggelsens etager over 1. sal må kun anvendes til boligformål.

3.1.7.

Uanset ovenstående bestemmelser kan der, efter Byrådets nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde, drives virksomhed i boliger. Der kan udøves virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder, forudsat at virksomheden udøves af den, der bebor den pågældende bolig og at virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende.

Delområde 2

3.2.1.

Delområdet må kun anvendes til offentlige formål.

Delområde 2a forbeholdes til parkeringsplads og torveareal samt eventuelle nødvendige mindre bygninger i tilknytning hertil.

På baggrund af en af Byrådet godkendt samlet plan kan Fisketorvet gives en ændret udformning og anvendelse i sammenhæng med Posens parkareal.

Inden for delområdet kan opføres en mindre pavillonagtig bebyggelse med funktioner, der har relation til parkarealets anvendelse.

Delområde 2b forbeholdes til park og stianlæg. Anlæg af den på kortbilag B viste sti a-e, skal ske på baggrund af projekt udarbejdet af Hillerød Kommune. Projektet skal tage stilling til den endelige afgrænsning af stianlægget, fastlægge stiens forløb og udformning samt angive reguleringer af søbredden. Projektet skal forelægges fredningsmyndighederne og de berørte grundejere til udtalelse.

På matr.nr. 34 a er tinglyst deklaration, hvorefter den øst for deklarationslinien, som vist på kortbilag B, beliggende del af ejendommen stedse skal opretholdes og henligge som park, mens den øvrige del af ejendommen ikke må bebygges eller forsynes med faste anlæg.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Inden for delområde 1 må ingen grund udstykkes med et mindre areal end 700 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1.

Den indenfor delområde 1 beliggende stiforbindelse c-d mellem Slotsgade og Søstien opretholdes i sin nuværende bredde og beliggenhed, som vist på kortbilag B. Der tillades kørende adgang over stien fra Slotsgade til matr. nr. 47 og 48.

5.2.

Inden for delområde 1 skal der sikres adgang fra Slotsgade til stien a-b over private ejendomme, som vist på kortbilag B. Nærmere placering, adgangsforhold til og udformning af stierne, herunder evt. etablering af aflåselige porte eller låger m.v., fastlægges i overenskomst mellem de berørte grundejere med Hillerød Kommune som påtale berettiget.

5.3.

Inden for delområde 1 skal der udlægges parkeringsareal svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 85 m² erhvervs-etageareal.

5.4.

Det skal ved deklaration sikres, at eventuelle parkeringspladser i henhold til § 5.3., der ikke kan anlægges på egen grund, skal etableres et andet sted, hvis Hillerød Byråd finder behov herfor. Ved inddragelse af gårdarealer til brug for butikker og handlende, skal der, i hvert enkelt tilfælde, tages stilling til, hvor og i hvilket omfang, der skal etableres erstatning for de parkeringspladser, der bliver nedlagt ved inddragelsen af gårdarealerne.

5.5.

Inden for delområde 1 skal de på kortbilag B viste parkeringszoner indrettes til egenparkering til bebyggelsen. Parkeringspladserne skal i princippet anlægges som vist på kortbilag C.

Det er hensigten, at eksisterende parkeringspladser inden for parkeringszonerne, forudsat der kan opnås enighed om det, skal overgå til at være fælles for de ejendomme, der omfattes af parkeringszonerne. Betingelserne for de fælles parkeringsanlæg, herunder anlæg og vedligeholdelse forudsættes fastlagt ved overenskomst mellem de berørte grundejere.

5.6.

Vejadgang til matr.nr. 36 og matr.nr. 37 a og 38 skal ske fra henholdsvis Fisketorvet, ved det i kortbilag B angivne punkt A, og Slotsgade, via eksisterende port på matr. nr. 38. Såfremt der kan opnås enighed mellem de berørte ejere om fælles adgang til parkeringsarealerne, skal adgangen ske fra Fisketorvet. Overkørslen til Slotsgade fra matr.nr. 37 a vil herefter blive søgt nedlagt efter vejlovgivningen, porten bibeholdes, som fodgængerpassage.

5.7.

Fra det i kortbilag B angivne punkt C skal sikres vej adgang via eksisterende porte på matr.nr. 40 og 41 til gårdarealerne på matr. nr. 39 og 42 og parkeringszonerne på matr.nr. 42 og 43.

Indkørslen skal indtil videre ske over matr.nr. 40, udkørsel over matr.nr. 41, såfremt anden aftale ikke er indgået mellem de berørte parter og Hillerød Kommune. Det kan på længere sigt blive aktuelt at søge vejadgangen over matr.nr. 41 og til matr.nr. 42, når anden vejadgang kan erstatte den eksisterende, nedlagt i henhold til vejlovgivningen. Portene opretholdes, som fodgængerpassager. Fra det i kortbilag B angivne punkt D skal sikres vejadgang til gårdarealet og parkeringszonen på matr.nr. 44, via eksisterende port på matr.nr. 46.

5.8.

Fra den eksisterende parkeringsplads på Fisketorvet, inden for delområde 2a, skal der fortsat være vejadgang til de tilstødende ejendomme fra de i kortbilag B angivne punkter A og B.

5.9.

Inden for stiaarealet, i delområde 2b, udlægges stien e-a-b med en bredde og beliggenhed som vist på kortbilag B.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1.

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

6.2.

Der kan, inden for delområde 1, opføres de for elforsyningen nødvendige transformerstationer, under forudsætning af, at de placeres og udformes under hensyntagen til områdets bebyggelse.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Generelle bestemmelser

7.1.1.

Bebyggelse skal opføres inden for de i kortbilag B angivne byggefelter og med det angivne antal etager. På de inden for byggelinien udlagte gårdarealer kan dog tillades opført garager, udhuse og lignende mindre bygninger uden for byggefelter efter Byrådets nærmere godkendelse.

7.1.2.

Den i § 3.1.3. nævnte randbebyggelse langs Slotsgade, Torvet og Fisketorvet skal opføres som sluttet bebyggelse mod vej og plads. Bebyggelsen skal opføre med symmetriske sadeltage med en taghældning på ca. 45° og med rygningen parallelt med skel mod vej og plads.

7.1.3.

Side- og baghuse skal opføres med symmetriske sadeltage med en taghældning på mellem 30° og 50° og rygningen parallelt med husenes længderetning. Byrådet kan dog tillade andre taghældninger og -former, såfremt der herved opnås en bedre arkitektonisk helhedsvirkning i forhold til omgivelserne og den omliggende bebyggelse.

7.1.4.

Mansard- og trempelkonstruktioner må ikke udføres, medmindre særlige forhold taler herfor, og der er opnået tilladelse fra Byrådet.

7.1.5.

I randbebyggelsen langs Slotsgade og Torvet skal der, efter bygningsmyndighedernes nærmere anvisning, indrettes gennemgang i terrænhøjde for hver opgang.

7.1.6.

Der skal, efter bygningsmyndighederne anvisning, etableres porte med mulighed for adgang for biler samt med mulighed for stiadgang, hvor dette fremgår af kortbilag B.

7.1.7.

Stuegulvkoten fastsættes af bygningsmyndigheden, i hvert enkelt tilfælde, under hensyntagen til nabobebyggelsen.

Bevaringsværdig bebyggelse

7.2.1.

Bebyggelse, der på kortbilag A er anført, som bevaringsværdig bebyggelse eller bebyggelse af miljømæssig og arkitektonisk interesse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre Byrådet meddeler tilladelse hertil. Det kan ikke forventes, at Byrådet meddeler tilladelse til nedrivning af de på kortbilaget angivne bevaringsværdige bygninger.

7.2.2.

I tilfælde af, at bevaringsværdig bebyggelse nedbrænder eller tillades nedrevet, skal ny bebyggelse opføres i henhold til lokalplanens generelle bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden.

I tilfælde, hvor bevaringsværdig bebyggelse beskadiges eller på anden måde mister sin bevaringsværdi, afgør Byrådet, hvorvidt bebyggelsen skal reableres i sin form eller kan opføres i henhold til Lokalplanens generelle bestemmelser.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

Ændringer i de på kortbilag A anførte miljømæssigt og arkitektonisk interessante bygningsfacader og tage samt de bevaringsværdige bygningers facader og tage, herunder de indgreb, der betegnes som bygningsvedligeholdelse, som udskiftning af vinduer, døre, tagmaterialer, facaders farvesætning m.v. kræver Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.2.

Facaders højde fastsættes, i hvert enkelt tilfælde, under hensyntagen til den omkringliggende bebyggelse, efter Byrådets nærmere godkendelse. I den sluttede randbebyggelse langs Slotsgade, Torvet og Fisketorvet lægges der vægt på, at facadernes proportioner samt deres opdeling ved piller, vinduer, gesimser og lignende harmonerer med de tilstødende facader. Desuden lægges der vægt på, at gårdmiljøerne, ligesom bebyggelsens bagsider set fra Slotssøen, får en tiltalende udformning.

8.3.

Facade- og tagudformning skal godkendes af byrådet.

8.4.

Enhver form for skiltning og reklamering, herunder opsætning af markiser, kræver Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde, efter konkret ansøgning herom. Reklamering på side- og baghusenes facader mod havearealer og parkeringszoner kan ikke tillades. Byrådet kan i supplerende lokalplanlægning fastsætte bestemmelser for facader og skilte, som Lokalplan nr. 192 for Bykernen facader og skilte.

8.5.

Bebyggelsens facader skal gives en god arkitektonisk udformning i respekt for købstadens bebyggelsestradition og skala. Eksempelvis bør der fortrinsvis anvendes højformater til vinduer, således at gennemgående vandrette vinduesbånd o.lign. undgås.

8.6.

Ydervægge skal fremtræde som blank, vandskuret eller pudset mur.

8.7.

Tage skal beklædes med tegl, skifer, eller tegl- eller skiferlignende materiale, medmindre andet tillades af Byrådet, jf. § 7.1.3.

8.8.

På bebyggelsens ydre overflader må kun anvendes farver og materialer, der efter Byrådets skøn ikke virker skæmmende.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1.

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

9.2.

Ubebyggede arealer, inden for delområde 1, må kun indrettes og anvendes i overensstemmelse med retningslinierne, som fremgår af kortbilag B og C.

9.3.

Arealerne mellem byggelinien og Slotssøen udlægges, som opholds- og friarealer til bebyggelsen. Arealerne skal indrettes som have eller tilsås med græs og beplantes med frugttræer eller lignende så der opnås en grøn haveagtig karakter.

9.4.

Der skal for hver ejendom udarbejdes en have- og gårdplan visende fremtidig beplantning, befæstelse og indretning af færdsels- og friarealer i overensstemmelse med det på kortbilag B og C viste. Have- og gårdplanen skal udarbejdes i det omfang, det er krævet ved udstedelse af byggetilladelse.

9.5.

Inden der påbegyndes modningsarbejder og i anden forbindelse, hvor der ønskes udført arbejder med terrænreguleringsmæssige konsekvenser, skal der foreligge en af bygningsmyndigheden godkendt terrænreguleringsplan.

9.6.

Hegning i skel mellem byggelinien og søen skal etableres, som levende hegn.

Hegning i øvrige skel må kun etableres, som mur eller levende hegn.

Hegning forudsætter Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Trådhegn kan tillades etableret i forbindelse med levende hegn.

9.7.

Afgrænsningen af parkerings- og gårdarealer mod haverne skal gives en tiltalende udformning, der består af levende hegn, evt. kombineret med støttemur efter nærmere aftale med Byrådet.

9.8.

Eksisterende beplantning, der er vist på kortbilag A, må ikke fjernes uden Byrådets forudgående tilladelse.

9.9.

Gård- og parkeringsarealer og lignende skal anlægges med fast belægning, som asfalt, græsarmering, belægningssten af beton eller natursten.

9.10.

Belysning inden for lokalplanområdet må kun udføres, som parkbelysning med maksimal lyspunkthøjde på 4 m.

9.11.

Udendørs oplagring må ikke finde sted.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, for der etableret parkeringspladser i et omfang, som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

10.2.

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

10.3.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før have- og gårdplanen er udført i et omfang, som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

§ 11 Eventuelle tilladelser fra andre myndigheder

11.1.

Forud for ændringer af de eksisterende lovlige forhold inden for områder, der er omfattet af den fredningskendelse, der omfatter arealerne omkring Slottet, herunder Slotssøen, skal der opnås tilladelse fra fredningsmyndighederne.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

12.1.

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 176 for karreen mellem Slotsgade og Slotssøen, vedtaget af Hillerød Byråd den 29. januar 1987.

§ 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 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

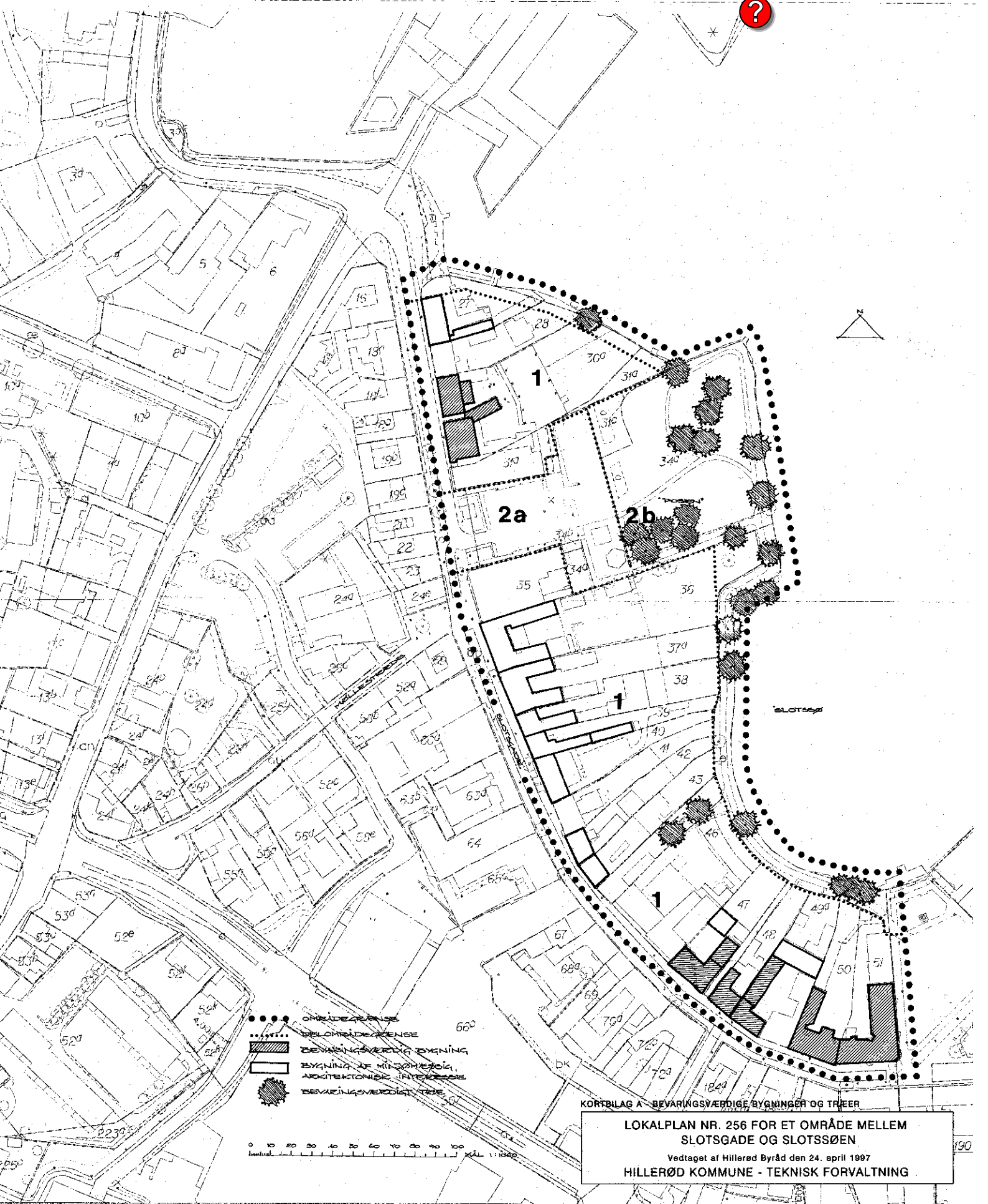
I henhold til § 27 i planlægningsloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød Byråd, den 24. april 1997

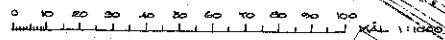

Valborg Sandberg


/Søren Adersen

Tinglyst den 3. juni 1997



- OMRÅDEGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- ▨ BEVARINGSVÆRDIK BYGNING
- ▭ BYGNING AF MIDDELHEDIG, ARKITEKTONISK INTERESSE
- BEVARINGSVÆRDIK TRÆ



KORTBLAG A - BEVARINGSVÆRDIK BYGNINGER OG TRÆER

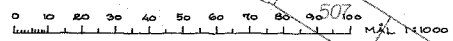
**LOKALPLAN NR. 256 FOR ET OMRÅDE MELLE
SLOTSGADE OG SLOTSSØEN**

Vedtaget af Hillerød Byråd den 24. april 1997

HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING

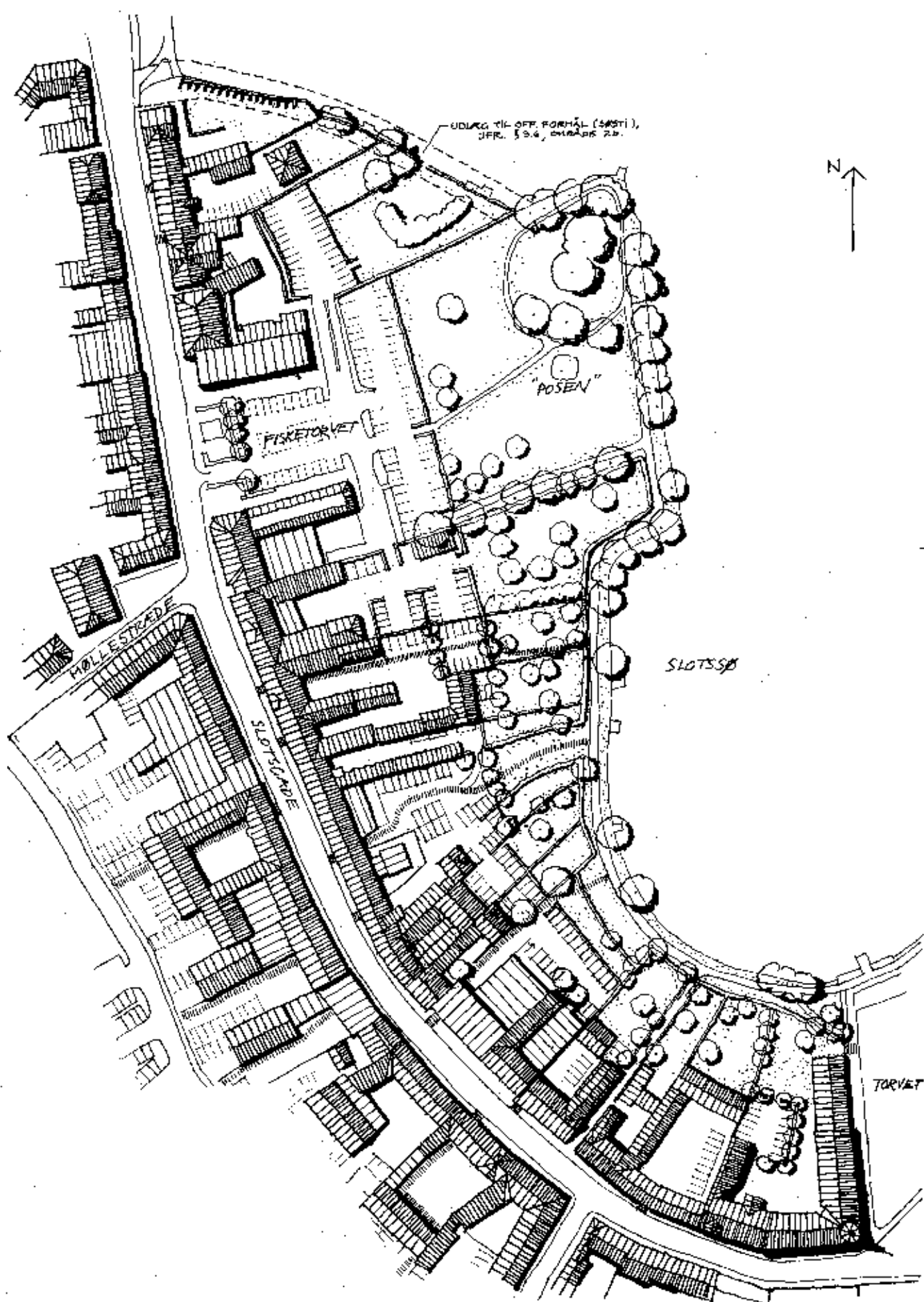


- OMRÅDEGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- 3 1/2 BYGGEFELT OG ETAGEANTAL
- ▨ GÅRD-, ADGANGS-, OG P-AREAL
- ▨ PARKERINGSZONE
- PORTE ▶ K. VEJADGANG ▷ M. STIADGANG
- ▨ STIFORSINDELSE (PRINCIPIEL PLACERING)
- BYGGELINIE
- DEKLARATIONS LINIE



KORTBILAG B - TEKNISK KORT

**LOKALPLAN NR. 256 FOR ET OMRÅDE MELLEM
SLOTTSGADE OG SLOTSSØEN**
Vedtaget af Hillerød Byråd den 24. april 1997
HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING



KORTBILAG C - ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR. 256 FOR ET OMRÅDE MELLEM
SLOTSGADE OG SLOTSSØEN

Vedttaget af Hillerød Byråd den 24. april 1997

HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING

