

Lokalplan nr. 278

for et område ved Frederiksgade -
Hillerød Viden & Kulturpark



Indhold:

Grundlaget for lokalplanen.....	1
Status for området før planen.....	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	2
Lokalplanens idemæssige indhold	5
Lokalplanen.....	6
§ 1 Lokalplanens formål.....	6
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	6
§ 3 Områdets anvendelse.....	7
§ 4 Udstykninger	7
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	8
§ 6 Ledningsanlæg.....	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	10
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9 Ubebyggede arealer	12
§ 10 Forudsætninger for ibrug-tagning af ny bebyggelse ..	13
§ 11 Ophævelse af lokalplaner	13
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger.....	13
Vedtagelsespåtegning.....	14

Lokalplanens kortbilag.

Redaktionelle bemærkninger:

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, Byplan & Miljø, maj 1999.

Illustrationer udarbejdet af Arkitekt Claus Bjarrum.

Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 278 for et område ved Frederiksgade, Hillerød Viden & Kulturpark.

Igennem længere tid har en flytning af Hillerød Bibliotek været til diskussion. Flere muligheder har været vurderet, herunder en placering på arealet ved Frederiksgade / Christiansgade, hvor der tidligere har været andelsslagteri og AMU-center.

Med Kommunens budget for 1999 og efterfølgende år, er der skabt det nødvendige politiske og økonomiske grundlag for at fremkomme med forslag til et nyt bibliotek på den tidligere slagterigrund. Arealerne har et omfang, der tillige gør det muligt at indpasse andre kulturelle aktiviteter end bibliotek samt parkliggende friarealer.



Status for området før planen

Lokalplanområdet er beliggende ved Frederiksgade, i direkte forbindelse med Slotsarkaderne ved Christians Torv og P-hus Syd.

De centrale dele af lokalplanområdet, mellem Christiansgade og den nuværende Fredensvej, har tidligere været anvendt af Hillerød Andelsslagteri. Slagteriet blev grundlagt i 1896, som et privat foretagende, men blev i 1914 omdannet til et andelsselskab. Andelsslagteriet var en af byens store arbejdspladser frem til slutningen af 1970'erne, hvor slagteriet blev afviklet og arealet overtaget af Kommunen. En del af bygningerne blev herefter nedrevet eller ombygget, for anvendelse til specialarbejderskole / AMU-Center. Denne anvendelse fortsatte frem til sommeren 1998, hvor AMU-Centeret flyttede til nye bygninger ved Trollesminde.

Den nordligste del af lokalplanområdet, beliggende mellem Slotsarkaderne og Frederiksgade anvendes af Hillerød Kommunes el- og fjernvarmeforsyning til værksteder, lager, garager og fjernvarmeværk.

Den sydligste del af lokalplanområdet anvendes af Hillerød Kommunes vandforsyning, Hillerød Vandværk.

Miljøforhold

Undersøgelser har vist, at der gennem tiderne er sket en omfattende forurening af undergrunden under det tidligere slagteri og under det tidligere gasværk i Frederiksgade. Der vil i forbindelse med en fremtidig anvendelse i henhold til lokalplan nr. 278 blive foretaget en hel eller delvis oprensning af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er beliggende inden for kildepladszonen for Hillerød Vandværk, Frederiksgade, F 14.

Af hensyn til beskyttelsen af grundvandsressourcerne henstiller Byrådet, at der ikke anvendes nogen form benyttede kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler ved vedligeholdelsen af ubebyggede arealer.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 1995 - 2007, rammer for lokalplanlægning, enkeltområde 1.D.9 Ved Fredensvej, del af enkeltområde 1.C.13 Ved Frederiksgade, del af enkeltområde 1.D.13 Mellem Fredensvej og Åmosevej samt del af enkeltområde 1.B.16 boligområdet ved Fredensvej og Peter Mogensensvej.

Rammebestemmelserne for enkeltområde 1.D.9 Ved Fredensvej fastlægger enkeltområdets anvendelse til offentlig og privat service, uddannelse, udstilling, kulturelle og sociale formål. Det bestemmes endvidere at bebyggelse højst må opføres med 2 etager med udnyttet tagetage samt at der inden for enkeltområdet kan opføres / indrette indtil 5.000 m² bruttoetageareal.

Rammebestemmelserne for delområde 1.C.13 fastlægger delområdets anvendelse til centerformål, 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. Der kan inden for området gives tilladelse til etablering af parkeringsanlæg i maksimalt 2 etager over terræn.

Rammebestemmelserne for enkeltområde 1.D.13 mellem Fredensvej og Åmosevej fastlægger enkeltområdet anvendelse til offentlige formål, tekniske anlæg og parkeringsplads. Parkeringsplads kan indrettes med højst 2 etager over terræn. Inden for enkeltområdet kan der opføres de for de tekniske anlæg og parkeringsanlægget nødvendige driftsbygninger.

Rammebestemmelserne for enkeltområde 1.B.16 fastlægger enkeltområdets anvendelse til boligformål, åben-lav boligbebyggelse i indtil 1½ etage, med en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Bestemmelserne i lokalplan nr. 278 for et område ved Frederiksgade, Hillerød Viden & Kulturpark er ikke i fuld overensstemmelse med Kommuneplanens rammebestemmelser. For så vidt angår enkeltområde 1.D.9 Ved Fredensvej giver lokalplan nr. 278 mulighed for at opføre eller indrette et etageareal på indtil 7.000 m². For så vidt angår enkeltområde 1.D.13 Mellem Fredensvej og Åmosevej angiver lokalplanen anvendelsen af dette område til offentlige formål, tekniske anlæg, park og parkering. Parkeringen udlægges som parkering på terræn.

Ved Fredensvej inddrages 2 grunde, Fredensvej 8 og 10 under enkeltområde 1.D.16, Viden & Kulturparken, til parkering i forbindelse med enkeltområdets aktiviteter.

Det er således en forudsætning at der forud for den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 278 vedtages et tillæg til Kommuneplan 1995 - 2007, der sikrer overensstemmelse mellem kommuneplanens og lokalplanens bestemmelser.

Forslaget til ændring af Kommuneplanens rammebestemmelser, enkeltområde 1.D.9 og 1.D.13 samt ændringen af afgrænsningen mellem enkeltområde 1.B.16 og 1.D.9, fremlægges til offentlig høring sideløbende med den offentlige høring om forslag til lokalplan nr. 278 for et område ved Frederiksgade, Hillerød Viden & Kulturpark.

Lokalplanlægning

En del af lokalplanområdet for denne lokalplan, den tidligere slagteri- / AMU-grund, er omfattet af lokalplan nr. 207 for Nordstensområdet, delområde 12. Lokalplan nr. 207 udlægger delområdet for en anvendelse til offentlig og privat service, uddannelse, udstilling, kulturelle og sociale formål. Bilagene til lokalplan nr. 207 angiver byggezoner og byggefelter, inden for hvilke bebyggelse kan indrettes eller opføres. Bebyggelsens maksimale etageantal, 1 - 2 etager, fremgår tillige af bilagene til lokalplan nr. 207. Lokalplan nr. 278 angiver en del af delområde 1, ved Fredensvej, som parkeringsareal. Denne del af delområde 1 er omfattet af lokalplan nr. 207, delområde 10. Delområde 10 må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål, undervisningsformål og kulturelle formål samt til kollektive anlæg.

Det delområde i denne lokalplan, der omfatter el- og fjernvarmeforsyningen, matr.nr. 226 Hillerød Bygrunde, omfattes af lokalplan nr. 207, delområde 13. Anvendelsen er heri fastlagt til offentlige formål, varmecentral samt værksteds-, lager- og mandskabsfaciliteter for de kommunale værker. Bebyggelse kan opføres inde for de i lokalplan nr. 207 angivne byggefelter.

Den del af denne lokalplans område, der omfatter vandværksområdet, matr. nr. 256 Hillerød Bygrunde, er omfattet af lokalplan nr. 237 for et område ved Åmosevej, delområde 1. Lokalplan nr. 237 udlægger delområde 1 til en anvendelse til offentlige formål, tekniske anlæg. Bebyggelsesprocenten for delområdet må ikke overstige 25. Den gamle vandværksbygning fra 1899, udvidet og ombygget i 1921, er i lokalplan nr. 237 udpeget som bevaringsværdig.

For såvidt angår de arealer, der er omfattet af denne lokalplan vil lokalplanerne nr. 207 og 237 blive ophævet ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 278.

Spildevandsplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan for Hillerød Kommune hovedopland 10, delopland 23.

Hillerød Byråd kan efterfølgende tillade, at lokalplanområdet separatkloakeres samt at der anlægges en regnvandssø i parkområdet.

Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Hillerød Kommunes varmforsyning.

Vand- og elforsyningen

Vandforsyningen til lokalplanområdet varetages af Hillerød Kommunes vandforsyning. Forsyningen med elektricitet varetages af Hillerød Kommunes elforsyning.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplan nr. 278 for et område ved Frederiksgade, Hillerød Viden & Kulturpark danner det planmæssige grundlag for etableringen af de fysiske rammer for et aktivt fritids- og kulturliv.

Lokalplan nr. 278 giver mulighed for etablering af en park, der strækker sig fra P-hus Syd og "slagteri-/AMU-grundens" østlige afgrænsning over den nordlige del af Fredensvej og vandværksgrunden frem til Åmosevej.

Hillerød Viden & Kulturparks naturlige centrum bliver det nye bibliotek, som center for viden, information, kultur og oplevelse. Biblioteket vil danne kruntappen i parkens mangfoldige aktiviteter, der bl.a. vil omfatte kunst- og kulturværksteder, der etableres ved indretning af dele af den eksisterende bebyggelse.

De kulturelle aktiviteter i og omkring det nye bibliotek vil med placeringen i umiddelbar tilknytning til Slotsarkaderne, nær ved bymidten, få en central placering i Hillerød.

Lokalplan nr. 278 omfatter tillige området ved Frederiksgade, der anvendes af den kommunale el- og fjernvarmeforsyning. På disse arealer eller en del heraf, kan der indrettes parkering, såfremt Viden & Kulturparkens aktiviteter antager et omfang, der nødvendiggør dette.



Lokalplanen

I henhold til Lov om Planlægning (bekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område ved Frederiksgade, Hillerød Viden & Kulturpark.

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål,

- at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for etableringen af Hillerød Viden & Kulturpark.
- at lokalplanområdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, herunder offentlig og privat service, uddannelse, kulturelle formål, bibliotek og udstilling, sociale formål, park og tekniske anlæg.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

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

226, 237, 238, 240, 244, 256, 497 b samt del af 225 a alle Hillerød Bygrunde,

samt de parceller, der efter den 1. februar 1999 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder.

Delområde 1 udgøres af matr.nr. 237, 238, 240, 244 og 497 b Hillerød Bygrunde.

Delområde 2 udgøres af matr.nr. 256 Hillerød Bygrunde.

Delområde 3 udgøres af matr, nr. 226 Hillerød Bygrunde.

Delområde 4 udgøres af vejareal samt del af matr.nr. 225 a Hillerød Bygrunde.

2.3.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

3.1.

Delområde 1 må kun anvendes til offentlige formål, offentlig og privat service, uddannelse, udstilling, kulturelle og sociale formål, herunder biblioteksformål, foreningsformål, park samt parkering.

Delområde 2

3.2.

Delområde 2 må kun anvendes til offentlige formål, tekniske anlæg, vandværk, parkering samt park.

Delområde 3

3.3.

Delområde 3 må kun anvendes til offentlige formål, varmecentral, værksteds-, lager- og mandskabsfaciliteter for de kommunale forsyningsvirksomheder samt til parkering.

Delområde 4

3.4.

Delområde 4 må kun anvendes til færdselsarealer og parkering.

Fælles bestemmelser

3.5.

Der kan inden for lokalplanområdet etableres tekniske anlæg, som transformatorstationer o.lign. til sikring af lokalplanrådets forsyning.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Ændringer af eksisterende skel, udstykninger eller sammenlægninger, må kun finde sted i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

4.2.

I forbindelse med etablering af de i § 3.5. nævnte tekniske anlæg kan grunde udstykkes med et areal mindre end 700 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1.

Lokalplanområdet vejbetjenes ad Frederiksgade, Christiansgade og Christians Torv samt ad Fredensvej.

5.2.

Der kan etableres vejadgang til lokalplanområdet og delområderne, som vist på kortbilag B.

5.3.

Fredensvej, vejstykket A - B, spærres og nedlægges som vej iht. vejlovgivningens regler, som vist på kortbilag B.

5.4.

Inden for delområde 1 anlægges gang- og cykelstien a - b, gennem parken, i princippet som vist på kortbilag B.

5.5.

Inden for delområde 1 udlægges areal til en stiforbindelse til Fredensvej, stien c - d, med en placering i princippet som vist på kortbilag B.

5.6.

Inden for lokalplanområdet kan der i øvrigt anlægges stier til sikring af adgangen til Viden & Kulturparkens funktioner og parkarealer.

5.7.

Inden for lokalplanområdet skal der udlægges areal til sikring af, at personaleparkering i forbindelse med lokalplanområdets anvendelse, til enhver tid, kan foregå inden for lokalplanområdet. Anlægget af parkeringspladser fastsættes af bygningsmyndigheden i forbindelse med byggesagsbehandlingen, efter en konkret vurdering af områdets udnyttelse efter lokalplanen.

5.8.

Parkering for Viden & Kulturparkens kunder / brugere forudsættes at ske ved anvendelse af Hillerød bymidtes parkeringspladser i øvrigt eller ved anlæggelse af offentlige parkeringspladser inden for delområde 3 samt inden for delområde 1 som angivet på kortbilag B.

5.9.

Inden for lokalplanområdet skal der i forbindelse med Viden & Kulturparkens funktioner udlægges areal til handicapparkering.

5.10.

Inden for lokalplanområdet skal der i forbindelse med Viden & Kulturparkens forskellige funktioner udlægges areal til cykelparkering.

Cykelparkering skal anlægges i det omfang, der skønnes nødvendigt for sikring af god orden.

5.11.

Bygningsmyndigheden kan forlange udlagte parkerings-, handicap- og cykelparkeringsarealer anlagt, når det skønnes nødvendigt.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1.

El-ledninger, herunder ledninger til vej- og stibelysning, til fremføring af antenne og telekommunikation, skal fremføres som jordkabler.

6.2.

Der er inden for lokalplanområdet beliggende kloakledninger, fjernvarmeledninger, vandledninger, høj- og lavspændingsledninger samt telefonkabler.

Ledningsanlæggenes fremtidige placering og vedligeholdelse skal om nødvendigt sikres ved deklaration.

6.3.

Der må inden for lokalplanområdet ikke nedgraves olietanke eller lignende tanke.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

7.1.

Bebyggelsen inden for delområde 1 kan opføres med et bruttoetageareal på maksimalt 7.000 m².

7.2.

Bebyggelse må kun opføres inden for de i kortbilag B angivne byggezoner.

7.3.

Uanset bestemmelsen i § 7.2. kan bygningsmyndigheden godkende, at der uden for de angivne byggezoner opføres flugtvejstrapper og lignende, foretages overdækning af adgangsarealer i form af baldakiner samt foretages overdækninger af cykelparkering, containerpladser og lignende.

Der kan tillige opføres mindre bygninger, der er nødvendige for lokalplanområdets drift.

7.4.

Bebyggelse må maksimalt opføres i de på kortbilag B angivne etageantal.

7.5.

Bebyggelsens højde over godkendt færdigreguleret terræn må ikke overstige 10 m.

Byrådet kan godkende, at enkelte bygningsdele kan opføres i en større højde.

Delområde 2

7.6.

Bebyggelsesprocenten for delområde 2 må ikke overstige 25.

7.7.

Bebyggelse kan opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

7.8.

Bebyggelsens højde over godkendt færdigreguleret terræn må ikke overstige 9 m.

7.9.

Bebyggelse, der på kortbilag B er angivet som bevaringsværdig bebyggelse, må ikke nedrives eller på anden måde ændres uden Byrådets godkendelse.

I tilfælde af at bevaringsværdig bebyggelse tillades nedrevet eller nedbrændt, skal ny bebyggelse opføres efter lokalplanens generelle bestemmelser (byggefelt, etageantal m.v.) jf. bestemmelserne for delområde 2.

I andre tilfælde, hvor bevaringsværdig bebyggelse beskadiges eller på anden måde mister sin bevaringsværdi, afgør Byrådet, hvorvidt bebyggelsen skal opføres i sin oprindelige form eller efter lokalplanens generelle bestemmelser for delområde 2.

Delområde 3

7.10.

Eksisterende bebyggelse, inden for de i kortbilag B angivne byggefelter, kan opretholdes i det omfang den eksisterende forsyningsvirksomhed nødvendiggør dette.

Delområde 4

7.11.

Der kan ikke opføres ny bebyggelse inden for delområde 4.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

Bebyggelsen ydervægge, herunder gavltrekanter, skal opføres i blank mur, skuret eller pudset teglstensmurværk eller opføres i træværk.

Facaderne kan farvesættes i en af bygningsmyndigheden forud godkendt farve.

8.2.

Uanset bestemmelsen i § 8.1. kan Byrådet godkende, at bygningsafsniit opføres med glaspartier eller facadebeklædninger, såfremt der derved, efter Byrådets skøn, opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

8.3.

Tagfladers udformning og beklædning skal sikre en efter Byrådets skøn god arkitektonisk helhedsvirkning.

Tagbeklædning må ikke udføres i blanke eller reflekterende materialer.

8.4.

Skiltning, herunder vægbemaling og lignende, må ikke etableres eller opsættes uden bygningsmyndighedens forudgående godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

I forbindelse med bygningsmyndighedens godkendelse, kan der fastsættes krav til skiltens størrelse, type, farve og eventuelle belysning.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1.

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

Til enheder (fælleslokale/erhverv/institution og flugtveje) 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 skal ved belægning, beplantning m.v. sikres et ordentligt udseende og gives en parkmæssig karakter.

Parkeringsarealer skal være befæstede.

9.3.

Ubebyggede arealer, herunder belagte gård-, færdsels-, sti og terrassearealer, skal anlægges i overensstemmelse med en, af Byrådet forudgående godkendt, samlet plan for Hillerød Viden & Kulturparks friarealer.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1.

Ny bebyggelse skal i henhold til Hillerød Kommunes varmeplanlægning tilsluttes den kollektive varmforsyning, fjernvarme, med henblik på opvarning og forsyning med varmt vand.

10.2.

Uanset bestemmelsen i § 10.1. kan Byrådet godkende, at der som supplement til den kollektive varmforsyning etableres alternativ energiforsyning.

§ 11 Ophævelse af lokalplaner

11.1.

Lokalplan nr. 207 for Nordstensområdet, vedtaget af Hillerød Byråd, den 10. maj 1990, aflyses for så vidt angår det område, der er omfattet af denne lokalplan.

11.2.

Lokalplan nr. 237 for et område ved Amosevej, vedtaget af Hillerød Byråd, den 27. oktober 1994, aflyses for så vidt angår det område, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 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 Planloven 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

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød Byråd, den 27. maj 1999


Jens S. Jensen


/Birgit Garval

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

Hillerød Byråd, den 28. OKT 1999


Jens S. Jensen


/Birgit Garval



Signatur :

- Lokalplan grænse
- Delområde grænse

KORTBILAG A

LOKALPLAN NR. 278

For et område ved Frederiksgade - Hillerød Viden & Kulturpark.

Vedttaget af Hillerød Byråd den 29/10-1999.

HILLERØD KOMMUNE



Signatur :

-  Lokalplan grænse
-  Byggezone
-  Byggezone - fritliggende kælder
-  Eksisterende bebyggelse
-  Bevaringsværdi bygning
- 1 - 2 Antal etager o. terræn
- ▲ Overkørsel / vejadgang
- A - B Vejændringer
- a - b Stier

KORTBILAG B

LOKALPLAN NR. 278

For et område ved Frederiksgade - Hillerød Viden & Kulturpark.

Vedttaget af Hillerød Byråd den 29/10-1999.

HILLERØD KOMMUNE