

# Lokalplan nr. 279

for biografcenter m.v. ved Ndr Jernbanevej



Hillerød Kommune

---

## Indhold:

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

### Redaktionelle bemærkninger:

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, Byplan & Miljø, april / august 1999.

Perspektivtegninger på forsiden er udarbejdet af Arkitekt Bent Saks Aps, Lyngby.

---

# Grundlaget for lokalplanen

## Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 279 for biografcenter m.v. ved Ndr. Jernbanevej.

## Status for området før planen

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 144 for et område ved Ndr. Jernbanevej, lokalplanens delområde 4. Delområdet omfatter Ndr. Banevejens Skole, naboejendommene matr.nr. 165 a og 165 i samt på modsatte side af Ndr. Jernbanevej matr.nr. 108 b og 109 g.

Lokalplan nr. 144 udlægger delområdet med anvendelse til offentlige formål, skole, undervisnings- og fritidsformål samt kulturelle formål med tilhørende parkeringsplads.

Lokalplan nr. 144 udlægger indenfor delområdet byggefelter for bebyggelse i 2 etager med udnyttet tagetage. Maksimal bygningshøjde er fastsat til maksimalt 13 m over godkendt færdigreguleret terræn. Byggefelterne omfatter de eksisterende skolebygninger samt et byggefelt, på matr.nr. 165 a, med forbindelse til skolebygningen. Byggefeltet giver mulighed for at opføre en bygning med et bebygget areal på 550 m<sup>2</sup> (25 x 22 m).

Matr.nr. 165 a og 165 i, Ndr. Jernbanevej 8 - 12, anvendes ved udarbejdelsen af dette lokalplanforslag som parkeringsareal, udlagt med grusbelægning. De i lokalplan nr. 144 angivne byggemuligheder er ikke udnyttet.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kommuneplanlægningen

Kommuneplan 1995 - 2007, rammer for lokalplanlægning, udlægger delområde 1.D.10 Ved Ndr. Jernbanevej, der svarer til området omfattet af dette lokalplanforslag, til offentlig og privat service, uddannelse, kursus, udstilling, kulturelle og sociale formål samt fritidsaktiviteter.

Bebyggelse kan opføres i 2 etager med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

---

Lokalplanforslag nr. 279 er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 1995 - 2007, idet lokalplanforslaget giver mulighed for at udnytte lokalplanområdet langt mere intensivt, med en bebyggelsesprocent på indtil 110 for lokalplanområdet under eet. Lokalplanforslagets anvendelsesbestemmelser udvides, således at der gives mulighed for at etablere administrative erhverv inden for lokalplanområdet.

Det er således en forudsætning for lokalplanforslagets endelige vedtagelse, at der forud er vedtaget et tillæg til Kommuneplan 1995 - 2007, der bringer overensstemmelse mellem kommuneplanens rammer og lokalplanens bestemmelser.

#### Spildevandsplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan for Hillerød Kommune, hovedopland nr. 10, delopland 17.

#### Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanlægningen og skal forsynes med fjernvarme fra den kommunale varmforsyning.

#### Vand- og elforsyningen

Lokalplanområdet forsynes med vand fra den kommunale vandforsyning og med elektricitet fra den kommunale elforsyning.

#### Miljøbeskyttelseshensyn

Lokalplanområdet er beliggende indenfor indvindingsoplandet for Nyhuse Vandværk.

Byrådet opfordrer til at ubebyggede arealer vedligeholdes uden brug af kemiske ukrudtbekæmpelsesmidler.

## Lokalplanens idemæssige indhold

En stor del af lokalplanområdet er, i lokalplan nr. 144, udlagt til parkering. Etableringen af parkeringshuset i Østergade har skabt grundlag for en mere intensiv bebyggelse af en del lokalplanområdet, matr.nr. 165 a og 165 i,

Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre en bebyggelse, der kan rumme kulturelle aktiviteter, biografer, restauranter, administration og service.

Det er herudover lokalplanens formål at fastholde anvendelsen af Ndr. Banevejens Skole til undervisning, kursus, kulturelle formål, fritidsaktiviteter og sociale formål.

---

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et fælles areal til ophold og cykelparkering på arealet mellem skolen og adgangsvejen til arealerne bag biografbygningen.

Med henblik på en eventuel senere etablering af en stiforbindelse mellem biografgrunden og Østergade udlægger lokalplanen areal til en stiforbindelse syd om skolen.

Anvendelsen af lokalplanområdet skal desuden medvirke til at skabe aktiviteter på Ndr. Jernbanevej og i området mellem stationsområdet og bymidten. Den nye bebyggelse skal søges indpasset i gadebilledet, under hensyn til den eksisterende, nærliggende, randbebyggelse og under hensyn til en markering af bygningens anvendelse til biografcenter.



---

# 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 Ndr. Jernbanevej i Hillerød bymidte.

## § 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at fastholde lokalplanområdets anvendelse til offentlig og privat service, uddannelses- og kursusformål, kulturelle formål, fritidsaktiviteter og sociale formål samt at give mulighed for opførelse af bebyggelse til kulturelle formål, biograf, offentlig og privat service, administration og café eller restauration.

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

### 2.1.

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr.nr. 165 a, 165 i og 166 Hillerød Bygrunde, samt de parceller, der efter den 1. december 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

---

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1.

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlig og privat service, uddannelse, kursus, administration, café eller restauration og kulturelle formål, udstilling, biograf samt fritidsaktiviteter og sociale formål.

### 3.2.

Inden for lokalplanområdet kan der etableres de transformerstationer og lignende tekniske anlæg, der er nødvendige for at sikre lokalplanområdets forsyning.

## § 4 Udstykninger

### 4.1.

Lokalplanområdet er udstykket som vist på kortbilag A. Lokalplanområdet kan ikke udstykkes yderligere.

Matr.nr. 165 a og 165 i Hillerød Bygrunde, Hillerød kan dog sammenlægges til en ejendom.

### 4.2.

Uanset bestemmelsen i 4.1. kan der foretages udstykning til brug for de i 3.2. nævnte tekniske anlæg. Udstykning til sådanne formål kan ske med et grundareal mindre end 700 m<sup>2</sup>.

## § 5 Vej- & parkeringsforhold

### 5.1.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ndr. Jernbanevej, som angivet på kortbilag A.

### 5.2.1.

Parkering inden for lokalplanområdet skal, som udgangspunkt, ske på egen grund, med et udlæg af parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

---

I det omfang parkering ikke i sin helhed kan udlægges / anlægges på egen grund, kan nødvendige parkeringspladser tilkøbes ved indbetaling til Hillerød Kommunes parkeringsfond, i henhold til de til enhver tid gældende vedtægter for parkeringsfonden.

#### 5.2.2.

Biograf, restaurant, café og lignende arealanvendelse udløser ikke krav til udlæg eller anlæg af parkeringspladser.

#### 5.2.3.

Der skal inden for lokalplanområdet etableres et passende antal handicap-parkeringspladser.

#### 5.2.4.

Cykelparkering skal anlægges i et omfang, der kan sikre en passende orden i forbindelse med parkering af cykler og lignende.

#### 5.3.

Der udlægges areal til en sti a - b, syd om Ndr. Banevejens Skole, som vist på kortbilag A.

## § 6 Ledningsanlæg

#### 6.1.

El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning og belysning af parkerings- og friarealer samt ledninger til fremføring af telekommunikation og lignende, skal fremføres som jordkabler.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

#### 7.1.

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under eet må ikke overstige 110.



---

### 7.2.

Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag A angivne byggefelter.

### 7.3.

Uanset bestemmelsen i 7.2. kan der efter Byrådets godkendelse opføres mindre skure, til anvendelse i forbindelse med driften af de ubebyggede arealer samt overdækkede arealer til f.eks. cykelparkering uden for de i kortbilag A angivne byggefelter.

### 7.4.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage.

### 7.5.

Bebyggelse må ikke opføres med en højde, der overstiger 13,5 m over godkendt færdigreguleret terræn.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### 8.1.

Bebyggelsens ydervægge skal fremtræde som blank, vandskuret eller pudset mur eventuelt med partier af metal og glas.

### 8.2.

Bebyggelsens facader skal udformes med en klar fagdeling og der må ikke etableres gennemgående vandrette vinduesbånd.

### 8.3.

Tage, der opføres som saddeltage eller lignende tage skal beklædes med tegl, tegllignende materiale, skifer eller skiferlignende materiale eller med zinkbeklædning.

Andre tage skal gives en belægning, der efter Byrådets opfattelse giver en god arkitektonisk helhedsvirkning.

Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes.

---

#### 8.4.

Som forudsætning for opførelse af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal Byrådet godkende bebyggelsens udformning, herunder særligt udformning og materialevalg for bebyggelsens facader, dels mod Ndr. Jernbanevej og dels mod syd, kirkegården.

#### 8.5.

Skiltning og reklamering skal underordne sig bebyggelsens fagdeling, materiale- og farvevalg.

Forud for etablering af skiltning eller reklamering, skal der udarbejdes en samlet plan for skiltning og reklamering på den enkelte bygning til Byrådets godkendelse.

#### 8.6.

Belysning, skiltning m.v. skal udformes så gener i forhold til kirkegården undgås.

## § 9 Ubebyggede arealer

#### 9.1.

Ubebyggede arealer skal indrettes til adgangs-, parkerings- eller opholdsarealer.

#### 9.2.

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

Til enheder (fælleslokale/erhverv/institution) i bygningernes stueetage skal adgang fra det fri være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper, som minimum i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

#### 9.3.

I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet, skal der etableres cykelparkering fælles for lokalplanområdets aktiviteter.

---

#### 9.4.

Anlæg af ubebyggede arealer skal ske på baggrund af en af Byrådet godkendt plan for arealets indretning, beplantning, belægninger og belysning.

#### 9.5.

Ved projektering og anlæg af ubebyggede arealer, skal der tages de videst mulige hensyn til muren mod kirkegården og murens bevarelse.

#### 9.6.

Belysning af tilkørsels-, parkerings- og opholdsarealer inden for lokalplanområdet må kun udføres som park- eller vægbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m.

## § 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

#### 10.1.

Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med den i 9.4. nævnte, af Byrådet godkendte, plan for arealets indretning, beplantning, belægning og belysning.

#### 10.2.

Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet med henblik på opvarmning og forsyning med varmt vand.

## § 11 Ophævelse af lokalplan

#### 11.1.

Den af Hillerød Byråd, den 26. april 1984, endeligt vedtagne lokalplan nr. 144 for et område ved Ndr. Jernbanevej ophæves for så vidt angår det af nærværende 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 Planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

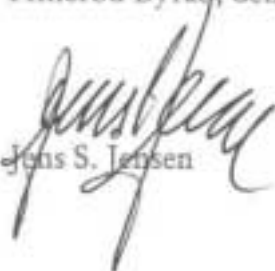
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jf. ovenfor.

---

# Vedtagelsespåtegning

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

Hillerød Byråd, den 28. oktober 1999

  
Jens S. Jensen

  
Birgit Garval



MÅL: 1:500

KORTBILAG A, TEKNISK KORT  
 LOKALPLAN NR. 279 FOR BIOGRAFCENTER M.V.  
 VED NDR. JERNBANEVEJ  
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 29/10-1999.  
 HILLERØD KOMMUNE

- ..... Områdegrænse
- ▤ Byggestejl
- ▽ Vejadgang/overkørsel
- a - b Nyt st

Østergade

Nordre Jernbanevej

Adgangs- og  
 parkeringsareal

Hejstang af træsnitte