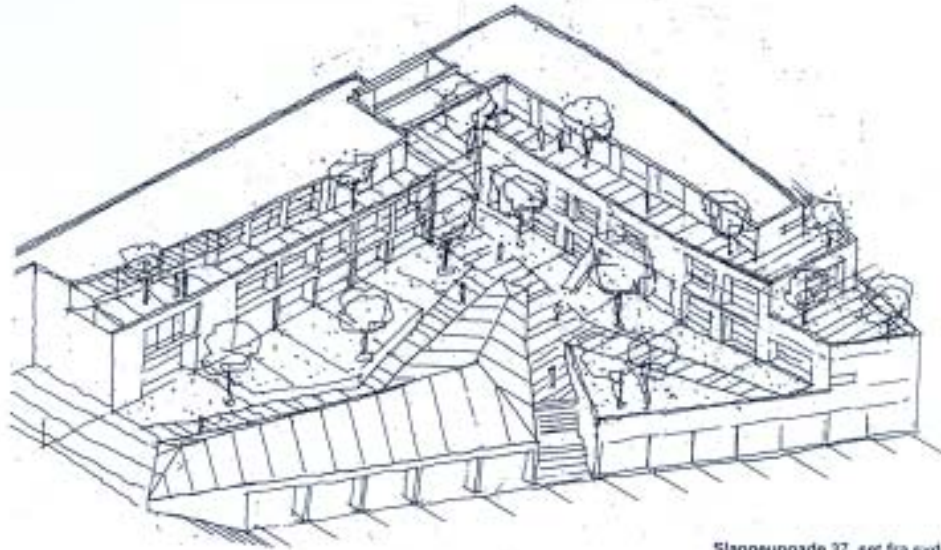




**Lokalplan nr. 317** For et centerområde ved Nordstenvej og Slangstrupgade i Hillerød bykerne



Slangeupgade 37, set fra syd



SLOTSBARKADENE UDVEJSLER  
PERSPEKTIV SET FRA HØJENDE 15. OKT. 2014



# Generel lokalplan information

## Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er en detaljeret plan for et mindre område i kommunen.

## Formålet med lokalplanen er:

- I. At sikre kvalitet og sammenhæng i kommunens planlægning.
- II. At give borgerne i kommunen indsigt og medbestemmelse i den fysiske planlægning af kommunens områder.
- III. At angive bindende bestemmelser inden for lokalplanområdet vedrørende anvendelse, udstykning, bebyggelse, veje og stier samt friarealer og andre ubebyggede arealer.

Lokalplanen udarbejdes på grundlag af kommuneplanen, der er den overordnede plan for Hillerød kommune.

Det er Hillerød Byråd, der godkender lokalplaner.

## Hvad sikrer en lokalplan?

En lokalplan er juridisk bindende for de berørte grundejere. Dette betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidige udstykninger, bebyggelser, nye anvendelser osv. Lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse kan således fortsætte som hidtil. Lokalplanen pålægger ikke grundejerne en handlepligt. Virkeliggørelsen af en lokalplan afhænger derfor af, om pågældende grundejer ønsker at opføre et byggeri eller udstykke sin grund etc.

## Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Byrådet kan til enhver tid lave forslag til lokalplaner. Dette skal gøres, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. Lokalplanen må ikke stride mod region- og kommuneplanen. Er der modstrid, skal region- og kommuneplan ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Alle grundejere kan i princippet få udarbejdet en lokalplan, men det kræver bl.a., at der er overens-

stemmelse mellem byggeønsker og den overordnede planlægning i kommuneplanen.

## **Dispensation**

Byrådet kan give dispensation fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i planen. Anvendelses- og formålsbestemmelserne i lokalplanen er eksempler på principper i planen. Dispensation kan som hovedregel kun gives, når naboer og andre berørte er blevet orienteret.

## **Mål for kvalitet & service**

- I. Lokalplanen udarbejdes i henhold til bestemmelserne i lov om planlægning.
- II. Lokalplanen skal være let forståelig.
- III. Lokalplanen skal indeholde en beskrivelse af baggrund, formål og indhold.
- IV. Interesserede kan altid få yderligere uddybning og orientering om forhold vedrørende lokalplanen.
- V. Borgere, der gør indsigelse mod en lokalplan, vil inden for to uger få kvittering for kommunens modtagelse af deres indsigelse.
- VI. Borgere vil efter Hillerød Byråds endelige vedtagelse af lokalplanen modtage svar på deres eventuelle indsigelse.
- VII. Lokalplanen vil være tilgængelig på Hillerød kommunes hjemmeside ([www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk)).

## **Rettigheder og pligter**

Når lokalplanforslaget er udarbejdet, skal Hillerød Byråd offentliggøre forslaget. Offentliggørelsen, der vil ske ved annoncering i Hillerød Posten og på kommunens hjemmeside, indeholder oplysninger om fristen for indgivelse af indsigelser og ændringsforslag samt oplysninger om, hvor lokalplanforslaget er fremlagt til eftersyn. Fristen for at komme med bemærkninger og indsigelser skal være mindst otte uger. Når indsigelserne er vurderet, kan planen endeligt vedtages. Herefter skal den endelige plan være offentligt tilgængelig og det skal annonceres i Hillerød Posten, at den er vedtaget.

## Generel lokalplan information

### Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er en detaljeret plan for et mindre område i kommunen.

### Formålet med lokalplanen er:

- I. At sikre kvalitet og sammenhæng i kommunens planlægning.
- II. At give borgerne i kommunen indsigt og medbestemmelse i den fysiske planlægning af kommunens områder.
- III. At angive bindende bestemmelser inden for lokalplanområdet vedrørende anvendelse, udstykning, bebyggelse, veje og stier samt friarealer og andre ubebyggede arealer.

Lokalplanen udarbejdes på grundlag af kommuneplanen, der er den overordnede plan for Hillerød kommune.

Det er Hillerød Byråd, der godkender lokalplaner.

### Hvad sikrer en lokalplan?

En lokalplan er juridisk bindende for de berørte grundejere. Dette betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidige udstykninger, bebyggelser, nye anvendelser osv. Lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse kan således fortsætte som hidtil. Lokalplanen pålægger ikke grundejerne en handlepligt. Virkeliggørelsen af en lokalplan afhænger derfor af, om pågældende grundejer ønsker at opføre et byggeri eller udstykke sin grund etc.

### Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Byrådet kan til enhver tid lave forslag til lokalplaner. Dette skal gøres, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. Lokalplanen må ikke stride mod region- og kommuneplanen. Er der modstrid, skal region- og kommuneplan ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Alle grundejere kan i princippet få udarbejdet en lokalplan, men det kræver bl.a., at der er overens-

stemmelse mellem byggeønsker og den overordnede planlægning i kommuneplanen.

## Dispensation

Byrådet kan give dispensation fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i planen. Anvendelses- og formålsbestemmelserne i lokalplanen er eksempler på principper i planen. Dispensation kan som hovedregel kun gives, når naboer og andre berørte er blevet orienteret.

## Mål for kvalitet & service

- I. Lokalplanen udarbejdes i henhold til bestemmelserne i lov om planlægning.
- II. Lokalplanen skal være let forståelig.
- III. Lokalplanen skal indeholde en beskrivelse af baggrund, formål og indhold.
- IV. Interesserede kan altid få yderligere uddybning og orientering om forhold vedrørende lokalplanen.
- V. Borgere, der gør indsigelse mod en lokalplan, vil inden for to uger få kvittering for kommunens modtagelse af deres indsigelse.
- VI. Borgere vil efter Hillerød Byråds endelige vedtagelse af lokalplanen modtage svar på deres eventuelle indsigelse.
- VII. Lokalplanen vil være tilgængelig på Hillerød kommunes hjemmeside ([www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk)).

## Rettigheder og pligter

Når lokalplanforslaget er udarbejdet, skal Hillerød Byråd offentliggøre forslaget. Offentliggørelsen, der vil ske ved annoncering i Hillerød Posten og på kommunens hjemmeside, indeholder oplysninger om fristen for indgivelse af indsigelser og ændringsforslag samt oplysninger om, hvor lokalplanforslaget er fremlagt til eftersyn. Fristen for at komme med bemærkninger og indsigelser skal være mindst otte uger. Når indsigelserne er vurderet, kan planen endeligt vedtages. Herefter skal den endelige plan være offentligt tilgængelig og det skal annonceres i Hillerød Posten, at den er vedtaget.



## Indholdsfortegnelse

<b>Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse.....</b>	<b>7</b>
<b>Byrådsbehandling.....</b>	<b>7</b>
<b>Lokalplanens udsendelse.....</b>	<b>8</b>
<b>Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkn.....</b>	<b>8</b>
<b>Grundlaget for lokalplanen.....</b>	<b>10</b>
<b>Status for området for planen.....</b>	<b>10</b>
<b>Lokalplanens forhold til anden planlægning.....</b>	<b>10</b>
<b>Miljøvurdering.....</b>	<b>12</b>
<b>Lokalplanens idemæssige indhold.....</b>	<b>17</b>
<b>Lokalplanens Bestemmelser.....</b>	<b>20</b>
<b>§ 1. Lokalplanens formål.....</b>	<b>20</b>
<b>§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.....</b>	<b>20</b>
<b>§ 3 Områdets anvendelse.....</b>	<b>21</b>
<b>§ 4 Udstykninger.....</b>	<b>23</b>
<b>§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....</b>	<b>23</b>
<b>Veje og torve.....</b>	<b>23</b>
<b>§ 6 Ledninger.....</b>	<b>25</b>
<b>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....</b>	<b>25</b>
<b>§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....</b>	<b>28</b>
<b>§ 9 Ubebyggede arealer.....</b>	<b>30</b>
<b>§ 10 Forudsætn. ibrugtag. af ny bebyggelse.....</b>	<b>31</b>
<b>§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder.....</b>	<b>31</b>
<b>§12 Ophævelse af lokalplan.....</b>	<b>32</b>
<b>§ 13 Lokalplanens retsvirkninger.....</b>	<b>32</b>
<b>Vedtagelsespåtegning.....</b>	<b>34</b>

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, Teknik Planlægning.

Illustrationer: Thure Nielsen & Rubow (Slangerupgade 37)

Steen & Strøm (Slotsarkaderne)

# Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd i henhold til Planlovens § 27 endeligt vedtaget lokalplan nr. 317 for et centerområde ved Nordstensvej og Slangstrupgade i Hillerød Bykerne.

## Byrådsbehandling

Byrådet godkendte 31. august 2005 lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse fra den 14. september til den 9. november 2005.

Der blev afholdt offentligt borgermøde om lokalplanforslaget den 24. oktober 2005

I forbindelse med den offentlige fremlæggelse modtog Byrådet 16 skriftlige indlæg, heraf var en indsigelse ledsaget af lister med 117 underskrifter og en indsigelse underskrevet af 21 personer.

Indsigelserne rettede sig særligt mod de trafikale forhold i og omkring lokalplanområdet samt om højden på byggeriet ved Slangstrupgade.

Hillerød Byråd vedtog den 21 december 2005 lokalplan nr. 317 endeligt med følgende ændringer i forhold til det forslag til lokalplan der var fremlagt til offentlig høring:

- Butikker inden for delområde 2 kan indrettes med et maksimalt butiksareal for den enkelte butik på 600 m<sup>2</sup>,
- på stiarealer samt på parkerings- og færdselsarealer inden for delområde 2 skal belysning etableres som lav pullertbelysning,
- ny bebyggelse inden for delområde 2 kan opføres med en højde på maksimalt 13,8 m,

Vejadgangen fra Christiansgade til Parkeringshus Syd kan udelades, hvis der anlægges et bilfrit torveanlæg mellem Slotsarkaderne og Biblioteket.



## Offentliggørelse

Den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 317 for et centerområde ved Nordstensvej og Slangstrupgade blev offentligt bekendtgjort ved annoncering i Hillerød Posten den 18. januar 2006.



# Grundlaget for lokalplanen

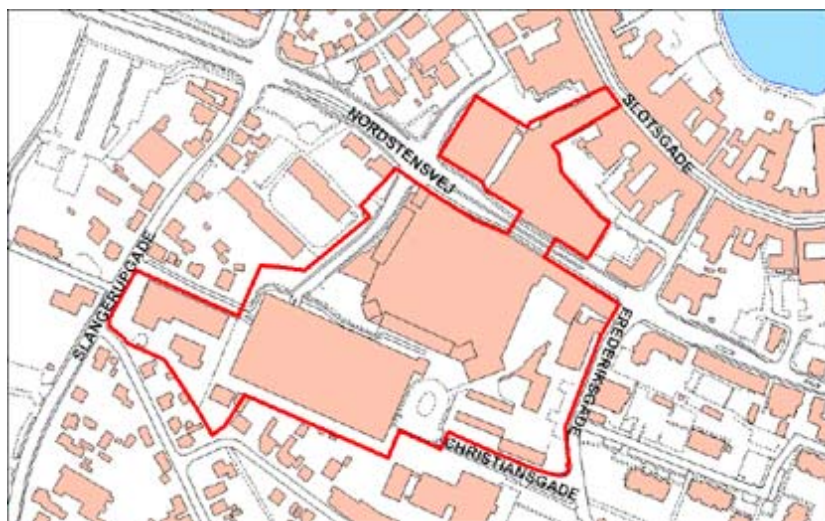
## Status for området for planen

Lokalplanområdet er beliggende i Hillerød Bykerne og omfatter Slotsarkaderne, mellem Slotsgade og Christians Torv, P-hus Nord, Frederiksgade mellem Nordstensvej og Christiansgade samt arealet mellem Christians Torv og Slangerupgade (P-hus Syd og Poulsen & Hansen, Slangerupgade 37).

Efter udflytningen af El, Vand og Varme fra Frederiksgade 10 har arealet og værksteds- og lagerbygningen ligget ubenyttede hen.

Hillerød Byråd udbød i marts 2005 en del af Frederiksgade 10 og P-hus Nord til salg. Slotsarkadernes ejere har afgivet tilbud på køb af arealerne med henblik på en udvidelse af butikscenteret.

Slangerupgade 37 har gennem en lang årrække været anvendt af Poulsen & Hansen A/S til autoforhandling og autoværksted. Efter udflytningen af auto-aktiviteterne ønsker Poulsen & Hansen A/S at opføre en ny bebyggelse til boliger og butikker.



## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Regionplanlægning

HURs Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt udpeger Hillerød som regionalt center og regionalt detailhandelscenter. Regionplantillæg for detailhandel angiver ikke restriktioner på butiksarealet i Hillerød Bykerne og Bymidte.

### **Kommuneplanlægning**

Hillerød Kommunes kommuneplantillæg om detailhandel, endeligt vedtaget af Hillerød Byråd den 15. juni 2005, udlægger en rummelighed for nyt butiksareal for udvalgsvarer inden for Bykernen på 14.000 m<sup>2</sup>.

Det forventes at Hillerød Byråd offentliggør et forslag til Kommuneplan 2005 sideløbende med offentliggørelsen af forslag til lokalplan nr. 317.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanforslagets rammer, enkeltområde 1.C.11. Rammerne fastlægger områdets anvendelse til centerformål, butiksformål og sådanne erhvervsformål, som naturligt kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne (kontorer, klinikker, offentlig og privat service m.v.), kulturelle og sociale formål samt boligformål.

Bebyggelsen kan anvendes således, at stueetage, kælderetage og 1. sal udnyttes til butiksformål, servicefunktioner, liberale og lignende erhvervsformål, kulturelle og sociale formål, og at de øvrige etager forbeholdes til boligformål.

Kontorenheder og lignende („ikke aktivitetsskabende“) formål må maksimalt have en facade mod handelsgader og -torve med en bredde på 6 m.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed, inkl. parkeringshuse, må ikke overstige 130.

Bebyggelse kan opføres i 3(3½) etage. De generelle rammer giver dog mulighed for, at der i særlige tilfælde kan bygges højere end 3-4 etager, under forudsætning af, at bebyggelsen kan tilpasses det omgivende byggeri og ikke påvirker udsigten til Slottet. Der kan i den forbindelse stilles særlige krav til visualiseringen af byggeriets påvirkning på omgivelserne.

Bestemmelserne i lokalplan nr. 317 er i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 2005 og Kommuneplantillæg om detailhandel. Lokalplanen giver mulighed for at bebyggelsen på Slangstrupgade 37 (delområde 2) opføres med op til 4 etager, da den 4. etage er trukket tilbage fra facaderne og opføres som en ”penthouseetage”. 3. etage er i øvrigt også trukket lidt tilbage i de bygningsdele, der er nærmest bolig-

bebyggelsen på P. Mogensensvej. Der er udarbejdet et snit gennem bebyggelsen i området, der viser at den foreslåede bebyggelse ikke vil påvirke udsigten mod Frederiksborg Slot.

Det er en forudsætning for den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 317, at Kommuneplan 2005 er endeligt vedtaget forud for lokalplanens endelige vedtagelse.

### **Lokalplaner**

Det område der er omfattet af lokalplan nr. 317, delområde 1, er tillige omfattet af lokalplan nr. 207 for Nordstensområdet, vedtaget af Hillerød Byråd den 10. maj 1990. Lokalplan nr. 207 blev udarbejdet som grundlag for den byomdannelse, der bl.a. omfattede opførelsen af butikscentret Slotsarkaderne.

Delområde 2 i lokalplan nr. 317 er tillige omfattet af lokalplan nr. 287 for en del af slangerupgade, vedtaget af Hillerød Byråd den 20. december 2001.

Lokalplan nr. 207 og lokalplan nr. 287 ophæves ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 317, for det område der er omfattet af begge lokalplaner.

### **Spildevandsplanlægning**

Lokalplanområdet er omfattet af Hillerød Kommunes spildevandsplanlægning.

### **Vand- og Elforsyning**

Lokalplanområdet er beliggende i Hillerød Vandværks forsyningsområde.

Lokalplanområdets elforsyning sker ved Hillerød Elforsynings ledningsnet.

### **Varmeplanlægning**

Lokalplanområdet er omfattet af Hillerød Kommunes varmforsyningsplan, området er udlagt til forsyning med fjernvarme.

### **Miljøvurdering**

Jævnfør lov om miljøvurdering af planer og programmer, der trådte i kraft den 21. juli 2004, har kommunen pligt til at foretage en miljøvurdering af planer m.v. som kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Efter en screening af lokalplanforslagets indhold har vi

vurderet at lokalplanen skal miljøvurderes. De relevante parametre er vurderet at være trafikforhold og jordforurening samt kulturhistoriske forhold.

#### Trafikforhold

Lokalplanen omfatter en udvidelse af butikscentret Slotsarkaderne og en bolig-/butiksbegyggelse.

Etableringen af en bebyggelse med mindre end 2.000 m<sup>2</sup> butiksareal med udvalgsvarer og 28 boliger på Slangerupgade 37 (lokalplanens delområde 2) forventes ikke at påvirke bymidtens trafikforhold og den trafikale miljøpåvirkning. Den nuværende trafik til og fra autoforhandling og autoværksted på arealet vil ophøre forud for opførelsen af det aktuelle projekt.

En udbygning af Slotsarkaderne må forventes at medføre en øget trafik på det omliggende vejnet og dermed en yderligere belastning af Centerlinien (Nordstensvej - Hostrupsvej), hvor der allerede i dag er afviklingsproblemer. Derfor har Hillerød Kommune udarbejdet en analyse af de trafikale forhold omkring Slotsarkaderne efter den planlagte udvidelse.

Set i forhold til det samlede butiksareal i Hillerød Bymidte på godt 90.000 m<sup>2</sup> er udvidelsen og omdannelsen af Slotsarkaderne med op til 8.500 m<sup>2</sup> butiksareal en relativ begrænset arealforøgelse. I forbindelse med udbygningen vil parkeringskapaciteten blive forøget med ca. 200 nye parkeringspladser.

Det er i trafikvurderingen forudsat, at der etableres en ny rampe til øverste niveau i P-hus Syd direkte fra Frederiksgade, at ramperne inde i parkeringshuset ikke ændres, samt at udkørten fra parkeringshuset mod Peder Nilen Gade ændres, så den kan afvikle en større trafik (fordi det generelt er attraktivt at køre ud af p-huset i retning mod nord, hvis man parkerer på øverste niveau).

Det vurderes, at udvidelsen af Slotsarkaderne vil skabe en mertrafik på op til 200 bilture i torsdagsspidstimen (den mest trafikbelastede time torsdag eftermiddag), svarende til ca. 1.300 bilture på et hverdagsdøgn, og op til 300 bilture i lørdagsspidstimen. Rampen fra Frederiksgade vil medføre nogen omfordeling af den nuværende trafik til/fra P-hus Syd, idet flere vil køre via Frederiksgade og færre køre ind via

Christiansgade, mens flere vil forlade P-huset ad Peder Nilen Gade.

Det er trafikvurderingens konklusion, at ændringerne af trafikbelastningen på det omliggende vejnet vil betyde, at trafikken på Centerlinien kun ændres få procent, at trafikken på Godthåbsvej i perioden vil sige med op til 10 procent (en stigning i basistrafik i spidstid lørdag i 2012 fra 310 køretøjer til 340 køretøjer), at trafikken på Slangstrupgade vil stige lidt, mens den vil falde betydeligt på Christiansgade og stige betydeligt på Peder Nilen Gade (især i nordlig retning).

Generelt set forventes udvidelsen af Slotsarkaderne at få relativ begrænset betydning for trafikken på det omliggende vejnet sammenlignet med de andre butiksjanprojekter i bymidten og på baggrund af den eksisterende trafikmængde.

Det må dog påpeges, at ethvert projekt, der medfører en mertrafik på Centerlinien, og ikke mindst på Hostrupsvej, medvirker til at belaste en i forvejen meget belastet strækning, der reelt er belastet ud over sin maks. kapacitet i spidsperioder. Konsekvensen heraf kan være, at en del af den nuværende trafik vælger at finde andre ruter. Det vil formentlig først og fremmest dreje sig om den gennemkørende trafik i bymidten, som har et rimeligt alternativ ved at benytte ringvejnettet omkring Hillerød.

#### *Afværgeforanstaltninger:*

For at sikre en smidig trafikafvikling i bymidten samt for at optimere kapaciteten omkring Centerlinien, bør der ske en ombygning af krydsene Nordstensvej / Slangstrupgade og Nordstensvej / Peder Nilen Gade og Hostrupsvej / Frederiksgade.

Vælger den gennemkørende trafik at ændre rute til ringvejnettet, vil det være positivt for den øvrige trafik til/fra bymidten.

#### Jordforureninger

Ejendommen Frederiksgade 10 har i perioden 1868 til 1974 været anvendt af Hillerød Gasværk til produktion og oplagring af bygas til Hillerøds borgere. Området har senest været anvendt af Hillerød Kommune, El, Vand og Varme til garager, lagerplads, delvist befæstet parkeringsareal, værkstedsbygning og varmecentral.

Der er i 1996 gennemført en afgrænsende miljøteknisk undersøgelse af matr.nr. 226 Hillerød Bygrunde, Frederiksgade 10.

Undersøgelsen viste, at der på ejendommen er en omfattende forurening efter gasværket. Det fremgår af rapportens konklusion, at jordforureningen er omfattende med afgrænsede, "hot-spots", forureninger med gasværkstjære 1,5 - 8,5 meter under terræn og større arealer med fri tjærefase 2,0 - 5,5 meter under terræn samt tjære forurening umiddelbart under øvre muldlag. Der er ikke påvist betydelig jordforurening med cyanid og tungmetaller.

Tilstedeværelsen af en fri tjærefase i et 1.200 m<sup>2</sup> stort område og en kraftig forurening med phenoler, tjærekomponenter og cyanid i et 2.000 m<sup>2</sup> stort område af det øvre sekundære grundvand vurderes at være miljømæssigt uacceptabel.

Det forurenede sekundære grundvand vurderes at afdrænes af kloaken i Christiansgade og Frederiksgade. Der vurderes endvidere at ske nedsivning af forurenede grundvand, som afdrænes af kloaker, Pøleå og andre recipienter (moseområder) vest og syd for arealet. De relative forureningsbidrag til kloaker og recipienter er ikke afklaret ved undersøgelsen. Det vurderes dog, at forureningen ikke indebærer en miljømæssig risiko for recipienterne.

Det kan ikke på baggrund af undersøgelsen afvises, at der syd og vest for arealet kan ske en opblanding af forurenede øvre grundvand og dybereliggende grundvandsmagasiner, med deraf følgende spredning af forurening mod det primære grundvandsmagasin. Forureningen vurderes dog ikke umiddelbart at udgøre en risiko for vandindvindingen i området.

Forureningen på arealet vurderes ikke at indebære en risiko ved den nuværende arealanvendelse. Forureningen kan dog indebære arbejdsmiljømæssige problemer ved fremtidige jordarbejder og vil kunne indebære sundhedsmæssig risiko ved en eventuel mere følsom fremtidig arealanvendelse.

Da forureningen på Frederiksgade 10 ikke er afgrænset mod nord, kan der være en risiko for at forureningen i et vist omfang tillige kan omfatte Frederiksgade 8 eller dele heraf.

På ejendommen Slingerupgade 37 har der tidligere været salg af benzin. Grunden er tilmeldt undersøgelse hos Oliebranchens Miljøpulje. Ejendommen er kortlagt som muligt forurenet svarende til vidensniveau 1 (begrundet mistanke) i Lov om forurenet jord. Det betyder at myndighederne skal give tilladelse til nyt byggeri eller ændret anvendelse.

For lokalplanområdet som helhed gælder at vedligeholdelse af ubebyggede arealer, af hensyn til beskyttelse af grundvandet bør ske uden anvendelse af pesticider eller andre lignende miljøfremmede stoffer.

*Afværgeforanstaltninger:*

Ved byggeri eller anlægsarbejder på forurenede ejendomme eller ejendomme med mistanke om forurening, skal myndighederne forud give tilladelse.

Ved ændret anvendelse skal der ske en oprensning af konstateret forurening til, som minimum, et niveau hvor ejendommen kan godkendes til den nye ændrede anvendelse. Det forudsættes derfor at der vil ske en oprensning af Frederiksgade 10 og Slingerupgade 37 til minimum det niveau, hvor ejendommene kan godkendes til den anvendelse som lokalplanen angiver. En oprensning vil have en positiv effekt på den grundvandsforurening der er konstateret ved Frederiksgade 10.

Kulturhistoriske forhold

Folkemuseet har oplyst, at man på "Gasværkets grund" (Frederiksgade 10) fandt fint bevarede oldsager af ben fra jægerstenalderen (Maglemosekulturen). Fundene stammer sikkert fra Salpetermosen, som området på daværende tidspunkt lå på kanten af. Det kan derfor ikke udelukkes at der stadig kan findes uforstyrrede bopladsaflejringer i området. En detaljeret gennemgang af området kan muligvis afsløre andre forhold af kulturhistorisk karakter, som der bør tages hensyn til.

*Afværgeforanstaltninger:*

Folkemuseet anbefaler, at der forud for virkeliggørelsen af lokalplanens indhold foretages arkæologiske undersøgelser.

VVM

I henhold til bestemmelserne i Planlovens § 6 c skal der gennemføres en VVM-procedure forud for påbegyn-

delsen af større enkeltanlæg, der må antages at påvirke miljøet i væsentlig grad.

”Samlebekendtgørelsen” angiver, at anlæg optaget i bekendtgørelsens bilag 2 skal screenes for at afklare om anlægget på grund af dets art, beliggenhed eller størrelse må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet, og derved udløser VVM-pligt.

Samlebekendtgørelsens bilag 2 omfatter under pkt. 10, a – infrastruktur, anlægsarbejder i byzone, herunder butikcentre og parkeringspladser.

Det er derfor en forudsætning for realisering af lokalplanens projekter, at bygherren i samarbejde med HUR foretager en screening af projektets miljøpåvirkning, for at afklare om projektet kan udløse VVM-pligt.

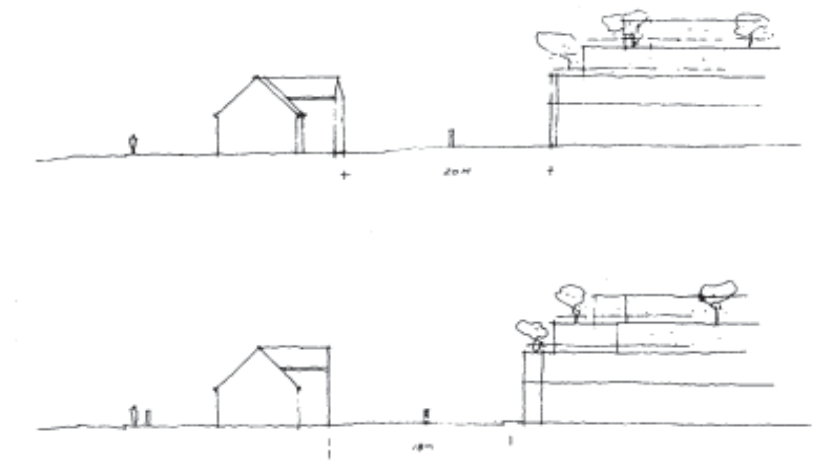
### **Lokalplanens idemæssige indhold**

Med El, Vand og Varmes udflytning fra Frederiksgade 10 er der skabt mulighed for at ændre anvendelsen af størstedelen af ejendommen til en mere intensiv anvendelse i overensstemmelse med beliggenheden inden for Hillerød Bykerne. Efter at arealet har været udbudt til salg, har ejerne bag Slotsarkaderne købt arealet med henblik på en udvidelse af butikscentret, der ud over Frederiksgade 10 vil omfatte en udbygning mod syd, mod P-hus Syd, og en omlægning af Christians Torv. Udvidelsen opføres i en etage og sammenbygges med P-hus Syd. På taget af nybygningen, der vil have samme niveau som det øverste niveau i parkeringshuset, indrettes parkeringsareal til ca. 180 biler. Som adgang til tagparkeringen, vil der blive etableret en rampe direkte fra Frederiksgade. Udvidelse og omdannelse af arealer i de eksisterende bygninger giver mulighed for at indrette op til 8.500 m<sup>2</sup> nyt butiksareal.

På arealet mellem P-hus Syd og Slangstrupgade, Slangstrupgade 37, har Poulsen & Hansen gennem en meget lang årrække drevet forretning med salg og service af automobiler. Poulsen & Hansen har nu afhændet forretningen og ønsker en ændret anvendelse og udnyttelse af arealerne.

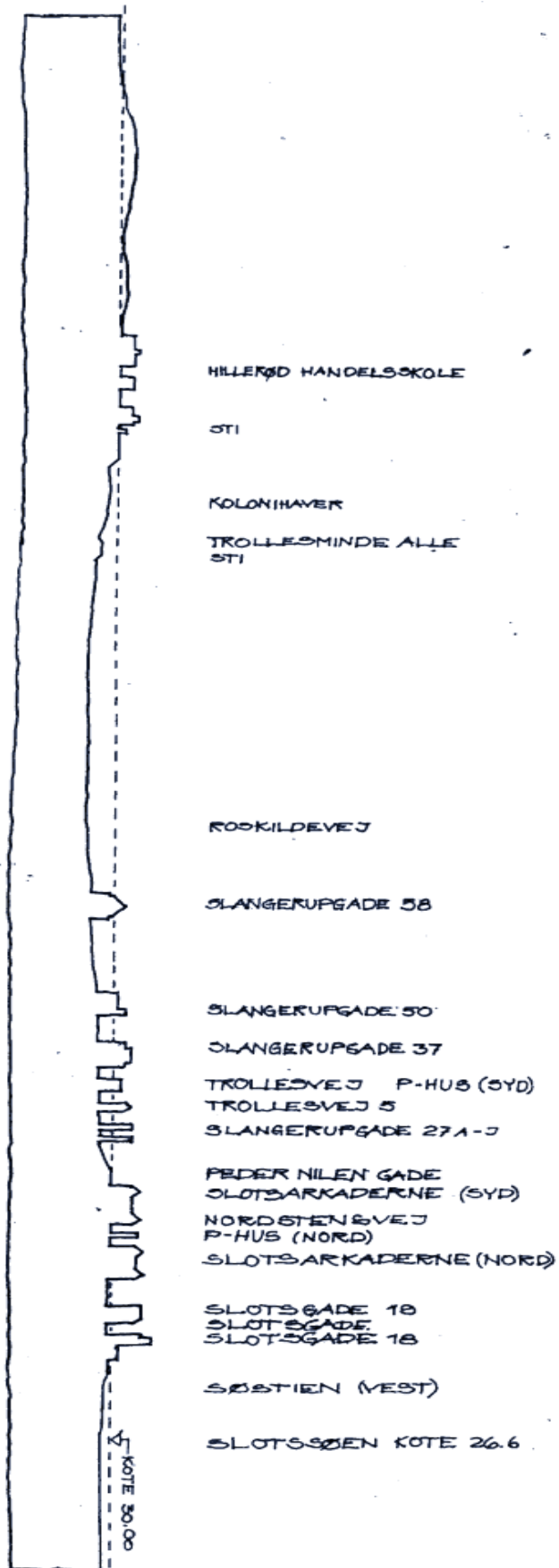


Lokalplanen giver mulighed for at erstatte forretnings- og værkstedbygningerne med en bebyggelse med mindre butikker i en åben transparent stueetage, samt indtil 3 etager med boliger og eventuelt kontorlokaler. Mod boligerne på P. Mogensensvej er boligetagerne trukket lidt tilbage. Bebyggelsens fjerde etage opføres som en "penthouse-etage", der er trukket tilbage i forhold til bygningens facader og underliggende etager. Opførelsen af de to projekter vil sammen med opførelsen af en Føtex på Slangstrupgade vis-a-vis nr. 37 og opførelsen af Gallerierne, mellem Hostrupsvej og Slotsgade, skabe en ny sammenhæng mellem funktionerne i denne del af Bymidten.



*Nærmeste nabo, boligen P Mogensensvej 3 set i forhold til ny boligbebyggelse Slangstrupgade 37.*

Snit gennem landskab og vestlige del af bykerne, fra Trollesminde Allé til Slotssøen.



# Lokalplanens Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Hillerød Bykerne.

## § 1. Lokalplanens formål

---

Det er lokalplanens formål,

- at sikre lokalplanområdets anvendelse til centerformål,
- at skabe det planmæssige grundlag for en udvidelse af områdets butiksareal samt for at tilføre området attraktive centralt beliggende boliger.

## § 2. Områdets afgrænsning og zonestatus

---

### 2.1

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

52 h, 66 c, 225 a, 226, 227, 497 a, 497 d, 498 a, 507, del af matr.nr. 497 b alle Hillerød Bygrunde og 29 a Trollesvang

samt alle parceller der efter den 1. august 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### 2.2

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag A.

Delområde 1 omfatter følgende matr.nr.: 52 h, 66 c, 225 a, 227, 507 samt del af matr.nr. 226 og 497 b alle Hillerød Bygrunde.

Delområde 2 omfatter følgende matr.nr.: 497 a, 497 d, 498 a Hillerød Bygrunde og 29 a Trollesvang.

Delområde 3 omfatter del af matr.nr. 226 Hillerød Bygrunde.

### 2.3

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.



## § 3 Områdets anvendelse

### Delområde 1

#### 3.1.1

Inden for delområde 1 må kun opføres eller indrettes bebyggelse til butikformål, offentlig og privat service, liberale og lignende erhverv, til kulturelle og sociale formål, samt til boligformål. Herudover kan der opføres parkeringsanlæg (parkeringshuse).

#### 3.1.2

Bebyggelsen skal anvendes således, at

- kælderetage, stueetage og 1. sal kan anvendes til butikformål, servicefunktioner samt til kulturelle og sociale formål,
- 1. sal i bebyggelse med 2 etager (over kælder) kan anvendes til bolig-, kontorformål, sociale og kulturelle formål,
- øvrige etager kan anvendes til bolig-, kontorformål, sociale og kulturelle formål.

#### 3.1.3

I gadeplan langs handelsgader og -torve må kontorer til service og liberale erhverv ikke indrettes med en facade på mere end 6 m.

#### 3.1.4

Inden for delområde 1 kan der indrettes maksimalt 24.500 m<sup>2</sup> butikksareal.

Butiksareal skal forbeholdes butikker til udvalgsvarerhandel med en maksimal størrelse på den enkelte butik på 1.500 m<sup>2</sup>. Eksisterende butikker til udvalgsvarerhandel, større end 1.500 m<sup>2</sup>, kan opretholdes med sin eksisterende størrelse.

Eksisterende dagligvarebutik (varehus) på 8.125 m<sup>2</sup> kan opretholdes med sin nuværende størrelse.

#### 3.1.5

Gadearealer internt i centerbebyggelsen, som beskrevet i § 5.2.3, kan etableres som glasoverdækkede gade- og torvearealer.

### 3.1.6

Inden for de angivne byggefelter til parkeringshuse, ”P-hus Syd” og ”P-hus Nord”, som angivet på kortbilag B, kan der opføres bebyggelse til parkering. På tagarealer i forbindelse med ”P-hus Syd” kan der tillige etableres parkering.

## Delområde 2

### 3.2.1

Inden for delområde 2 må kun opføres eller indrettes bebyggelse til butiksformål, offentlig og privat service, liberale erhverv og lignende erhverv, samt boligformål.

### 3.2.2

Bebyggelsen skal anvendes således, at

- stueetagen kan anvendes til butiksformål og servicefunktioner
- øvrige etager kan anvendes til bolig-, kontorformål.

### 3.2.3

Inden for delområde 2 kan der indrettes maksimalt 2.000 m<sup>2</sup> butiksareal.

Butiksareal skal forbeholdes butikker til udvalgsvarerhandel med en maksimal størrelse på den enkelte butik på 600 m<sup>2</sup>.

## Delområde 3

### 3.3

Inden for delområde 3 må der kun opføres og indrettes bebyggelse til offentlige formål, varmecentral og tekniske anlæg.

## Lokalplanområdet

### 3.4

Inden for lokalplanområdet kan der etableres de for lokalplanområdets elforsyning nødvendige transformerstationer og øvrige lignende tekniske anlæg til sikring af lokalplanområdets forsyning.

## § 4 Udstykninger

---

### 4.1

I forbindelse med udstedelse af tilladelse til etablering af de byggerier og anlæg, som lokalplanen giver mulighed for, kan der stilles krav om matrikulære sammenlægninger.

### 4.2

Inden for lokalplanområdet må der alene foretages udstykninger, der er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner og opdeling i delområder.

### 4.3

Der kan foretages udstykninger til brug for transformerstationer og lignende tekniske anlæg med en grundstørrelse på mindre end 700 m<sup>2</sup>.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

---

### Veje og torve

#### 5.1.1

Lokalplanområdet vejbetjenes, som angivet på kortbilag B, dels fra Frederiksgade og Frederiks Torv, dels fra Slotsgade (gående), dels fra Nordstensvej ad Markedsstræde og ad Peder Nilen Gade, dels fra Slingerupgade og Trollesvej. Fra delområde 2 etableres udkørsel til P. Mogensensvej.

Vejadgang til parkeringshuse etableres fra Markedsstræde, Frederiksgade, Christiansgade og Trollesvej, som angivet på kortbilag B. Vejadgangen fra Christiansgade til P-hus Syd kan udelades, hvis der anlægges et bilfrit torveanlæg mellem Slotsarkaderne og Biblioteket.

Fra Frederiksgade kan der etableres rampe til parkering på tag af ny bygning, i niveau med parkering på P-hus Syd. Udkørsel gennem P-hus Syd.

#### 5.1.2

Der udlægges areal til vejen A-B, som angivet på kortbilag B.

### 5.1.3

Christians Torv omlægges til en placering, T, og i princippet som vist på kortbilag B.

### 5.1.4

Til den interne vej / varegård J-K og L-M, som angivet på kortbilag B, skal der sikres adgang og passage for brand- og redningskøretøjer. Til L-M tillige for køretøjer og redskaber for service og vedligehold af varme-central, skorsten og installationer på skorsten.

## Stier og lignende

### 5.2.1

Stien b-c-d-e nedlægges og omlægges med et ændret forløb syd om P-hus Syd. Der udlægges areal til ny sti e-f-g-h-k med en bredde på mindst 5 m, som angivet på kortbilag B.

### 5.2.2

Der udlægges areal til en ny sti l-m med en bredde på mindst 3 m, som angivet på kortbilag B

### 5.2.3

I centerbebyggelsen inden for delområde 1 udlægges et gadeareal, C-D-E-F-G-H, i 7 meters bredde som angivet på kortbilag B.

Gadearealet er beliggende i 2 niveauer, der som minimum skal forbindes med rullende trapper og elevatorer. Gadearealets afsnit E-F etableres som en tunnel under Nordstensvej.

Gadearealet er forbeholdt gående færdsel.

## Parkering

### 5.3.1

Inden for delområde 1 og 2 skal der udlægges arealer til parkering svarende til mindst:

1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> til butiks- og serviceformål og

1 parkeringsplads pr. 75 m<sup>2</sup> til bolig- og kontorformål. Biografer, restauranter, diskoteker og lignende formål udløser ikke i sig selv krav til udlæg af parkeringsarealer.

### 5.3.2

Inden for delområde 3 skal der udlægges areal til parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til offentlige formål.

## § 6 Ledninger

---

### 6.1

Inden for lokalplanområdet, er der ledninger for kloak, fjernvarme, naturgas, vand, el (høj- og lavspænding), telekommunikation samt en rørlagt strækning af Pøleå.

Ved opførelse af bebyggelse inden for delområde 1 og 2, som vil berøre eksisterende ledningsanlæg, skal ledninger omlægges eller sikres og, om nødvendigt renoveres, efter nærmere aftale med den pågældende ledningsejer, i hvert enkelt tilfælde. Det skal blandt andet sikres at hovedledninger for kloak, den rørlagte strækning af Pøleå (inden for delområde 2), vandledninger for sprinkling og andre lignende ledninger er fuldt funktionsdygtige i byggeperioden.

### 6.2

Ledninger for fremføring af el, herunder vejbelysning, antennekabler, kabler for telekommunikation og lignende skal fremføres som jordkabler.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

---

### 7.1.1

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdets delområde 1 og 2 må ikke overstige 125.

### 7.1.2

Bebyggelse må kun opføres inden for de byggefelter, som er angivet på kortbilag B.

### 7.1.3

Transformerstationer og andre tekniske anlæg iht. § 3.4 kan opføres med en placering og et omfang efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse.

## Delområde 1



### 7.2.1

Bebyggelse kan højst opføres med det antal etager, der er angivet på kortbilag B.

### 7.2.2

Der kan dog etableres gangbroer eller tunnelforbindelser mellem byggefelter.

### 7.2.3

For ny bebyggelse fastsætter bygningsmyndigheden stueetagerens gulvkoter.

### 7.2.4

Bebyggelse, der er angivet som bevaringsværdig på kortbilag B må ikke nedrives, ombygges eller i øvrigt ændres uden Byrådets forudgående godkendelse.

### 7.2.5

Parkeringsanlæggene, inden for byggefelterne angivet P-hus Syd og P-hus Nord, kan opføres med øverste parkeringsdæk i en maksimal højde (kote) som angivet på kortbilag B.

Parkering på tag i forbindelse med P-hus Syd skal opføres med parkeringsdæk i samme kote som øverste parkeringsdæk i P-hus Syd.

### 7.2.6

Parkeringsanlæggene, inden for byggefelterne angivet P-hus Syd og P-hus Nord, samt ved etablering af parkering på tagarealer skal udformes, så naboejendomme og tilstødende bebyggelse skærmes mest muligt mod indblik, støj, bilos og indkast af lys fra billygter.

### 7.2.7

Tage kan udføres som

- sadeltage med en hældning i forhold til det vandrette plan på ca. 45°
- ”flade” tage til ophold eller parkering, udformet i henhold til bygningsreglementets krav og forskrifter
- glastage med konstruktioner og hældninger efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse.

### 7.2.8

Sadeltage skal udføres med tagrygning parallelt med

og/eller vinkelret på byggefeltets afgrænsning.

### 7.2.9

Efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde kan der etableres kviste, tårne eller frontespicer.

## Delområde 2

### 7.3.1

Bebyggelse kan opføres med højst 3 etager. Bebyggelse kan dog opføres med højst 4 etager såfremt det kan dokumenteres at bebyggelsen ikke hindrer udsigten over byen mod Frederiksborg Slot og ikke væsentligt ændrer området's profil.

Bebyggelsen kan dog højst opføres med en højde på 13,8 m og det antal etager der er angivet på kortbilag B.

### 7.3.2

Stueetagens gulvkote fastsættes af bygningsmyndigheden.

### 7.3.3

Tage kan udføres som

- "flade" tage og tage til ophold, udformet i henhold til bygningsreglementets krav og forskrifter
- glastage med konstruktioner og hældninger efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse.

## Delområde 3

### 7.4.1

Bebyggelse kan opføres inden for byggezone, som angivet på kortbilag B. Bebyggelse til tekniske anlæg, ud over varmecentral, kan placeres efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

### 7.4.2

Tage kan udføres som tage med ensidig taghældning eller som sadeltage med en hældning i forhold til det vandrette plan på mindre end 35° eller som "flade" tage udformet i henhold til bygningsreglementets krav

og forskrifter.

## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **8.1.1**

Bebyggelsens facader, herunder gavltrekanter, skal fremstå som blank, skuret eller pudset teglstensmur. Facader der fremstår som skurede eller pudsede skal farvesættes, så der i forhold til den omgivende bebyggelse opnås en god helhedsvirkning, efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse.

### **8.1.2**

Uanset ovenstående bestemmelser kan facadeafsnit udføres som lette facader i glas eller med let facadebeklædning, hvis der efter Byrådets vurdering hermed opnås en god helhedsvirkning og en styrkelse af det arkitektoniske udtryk.

### **8.1.3**

Gadearealer i henhold til § 5.2.3 og lignende gade- eller torvearealer kan overdækkes med glas og afgrænses med glaspartier som vindfang. Arealerne skal i øvrigt have karakter af uopvarmet gade- eller torveareal afgrænset af almindelige bygningsfacader.

### **8.1.4**

Hvor bebyggelsen har karakter af randbebyggelse mod gader og torve, herunder mod de i § 5.2.3 nævnte arealer, skal facadeudformningen tilpasses facadeudformningen på den omliggende bebyggelse, så værdifulde gadebilleder bevares og nye strækninger får sine egne værdier og egen karakter.

### **8.1.5**

Facader i stueetager mod de nævnte overdækkede gade- og torvearealer kan opføres med facadeafsnit, der fremstår som åbne glaspartier, under forudsætning af at bebyggelsens karakter og helhedsindtryk ikke ændres.

### 8.1.6

Inden for delområde 2 kan stueetagen opføres med en tilbagetrukket facade og facader mod gangarealer og overdækkede arealer i glas, så etagen derved fremstår transparent, med synlige konstruktive bærende elementer.

### 8.1.7

Inden for delområde 3 kan facader udføres som murede facader i blank teglstensmur.

### 8.1.8

Sadeltage kan beklædes med røde tagteglsten. Øvrige tage kan beklædes med tagpap på lister, glas eller pladebeklædning.

Inden for delområde 3 kan tage med lav taghældning beklædes med tagpap.

### 8.1.9

Uanset ovenstående bestemmelser kan garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger opføres i andre materialer, hvis områdets helhedsindtryk efter Byrådets skøn ikke ændres derved.

## Skiltning og reklamering m.v.

### 8.2.1

Skiltning og reklamering, herunder facade- og gavluudsmykning og lignende, må ikke etableres uden Byrådets forudgående tilladelse i hvert enkelt tilfælde, jf. bestemmelserne i supplerende lokalplanlægning for facader og skilte (pt. lokalplan nr. 322 for Facader og Skilte) eller lignende bestemmelser følges.

### 8.2.2

Ved ændring af facader m.v., herunder ved ændring af skiltning, markiser, farvesætning og lignende skal bestemmelserne i supplerende lokalplanlægning for facader og skilte (fx lokalplan nr. 322 for Facader og Skilte) eller lignende bestemmelser følges.

## Delområde 1 og 2

### 8.3 Antenner

Opsætning af parabolantener med en diameter på

mere end 110 cm kræver Byrådets forudgående godkendelse.

Der må i øvrigt ikke opsættes antenner eller antennemaster. (se § 10.2)

## § 9 Ubebyggede arealer

### 9.1 tilgængelighed

Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere. Udformningen skal opfylde kravene i DS 104 "udearealer for alle", eller tilsvarende til enhver tid gældende standarder.

### 9.2 Niveaufri adgang

Til alle enheder (boliger, erhverv, fælleslokaler m.v.) i stueetager, skal alle adgange til det fri være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper.

### 9.3 Friarealplan

Der skal, for hvert af lokalplanens delområder, udarbejdes en samlet situationsplan, der skal godkendes af bygningsmyndigheden forud for behandling af byggesøgning.

Planen skal redegøre for opholdsarealernes indretning, herunder for legeplads, angive færdselsarealer, udlæg og anlæg af parkeringsarealer samt redegøre for køre- og vendeforhold for redningsvæsen og renovation. Herudover skal planen redegøre for eventuelle terrændringer i forhold til eksisterende eller naturligt terræn.

### 9.4 Hegning

Hegning i naboskel og i skel mod vej kan etableres som blank, skuret eller pudset mur eller som levende hegn (hæk eller beplantet bælte). I forbindelse med levende hegn kan der suppleres med et trådhegn.

### 9.5 Oplag

Udendørs oplag skal være afskærmet ved hegning eller

beplantning og må kun finde sted efter Byrådets forudgående godkendelse.

## 9.6 Belysning

Belysning af ubebyggede arealer, herunder interne vejarealer, torve og stier, skal afskærmes, så den ikke er til gene for omgivelserne. Belysningen skal på stiarealer og på parkerings- og færdselsarealer inden for delområde 2 etableres som lav pullertbelysning eller lignende lav belysning eventuelt monteret på bygningsdele. Øvrig belysning som parkbelysning med en maksimal belysningshøjde på 3 m.

## § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

---

### 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret tilslutning til kollektiv varmforsyning, fjernvarmenettet.

### 10.2

Samtlige boliger skal være forberedt for tilslutning til fælles antenneanlæg eller lignende forsyning med signaler for radio og tv.

### 10.3 Støj

Det udendørs støjniveau ved ny boligbebyggelse skal overholde et støjniveau på maksimalt 55 dB(A) på mindst en boligfacade og på primære opholdsarealer, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3, 1984 – ”Støj i boligområder”.

Herudover skal Bygningsreglementets krav om, at indendørs støjniveau ikke må overstige 30 dB(A) overholdes.

## § 11 Tilladelser fra andre myndigheder

---

### 11.1

Såfremt der inden for lokalplanområdet er eller afdækkes jordfaste fortidsminder, vil disse være omfattet af Museumsloven.

## 11.2

Der må ikke udstedes byggetilladelser, tilladelser til byggemodningsarbejder eller lignende anlægsarbejder, før det ved undersøgelser er påvist, at byggegrunden er oprenset, og/eller den ansvarlige myndighed (amt eller kommune) har tilladt bebyggelse, til en given anvendelse, på arealet.

Jord må ikke flyttes fra en ejendom uden kommunens forudgående godkendelse. Anmeldelse skal ske senest fire uger forud for flytningen.

## §12 Ophævelse af lokalplan

---

Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 317 ophæves lokalplan nr. 207 for Nordstensområdet, vedtaget af Hillerød Byråd den 10. maj 1990, og lokalplan nr. 287, vedtaget af Hillerød Byråd den 20. december 2001, for så vidt de arealer, der tillige er

## §13 Lokalplanens retsvirkninger

---

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 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.

For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.



## Vedtagelsespåtegning

---

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

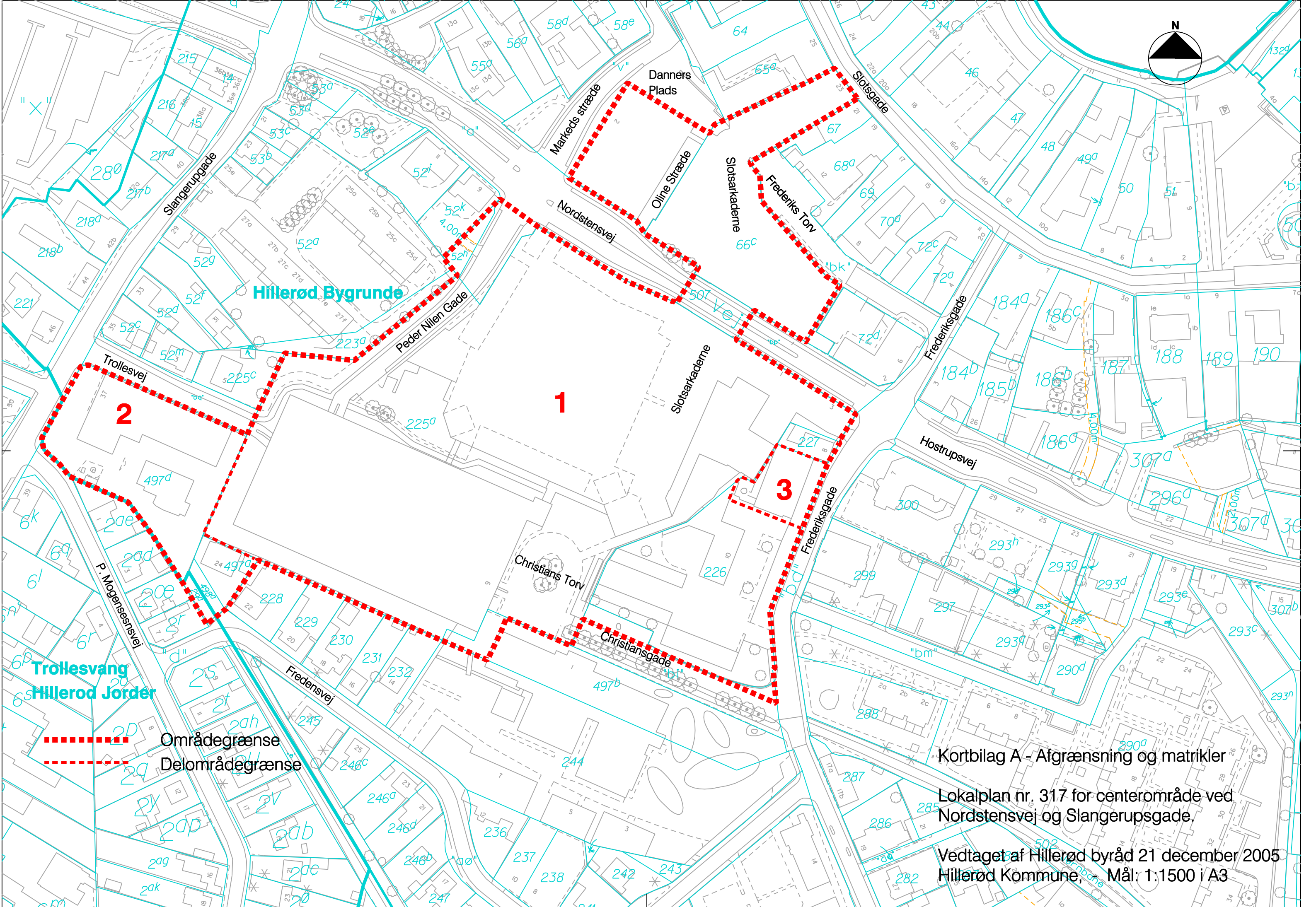
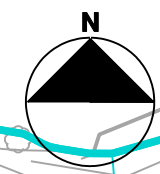
Hillerød Byråd den 21. december 2005

Nick Hækkerup  
borgmester

/

Søren Thorup  
kommunaldirektør





Hillerød Bygrunde

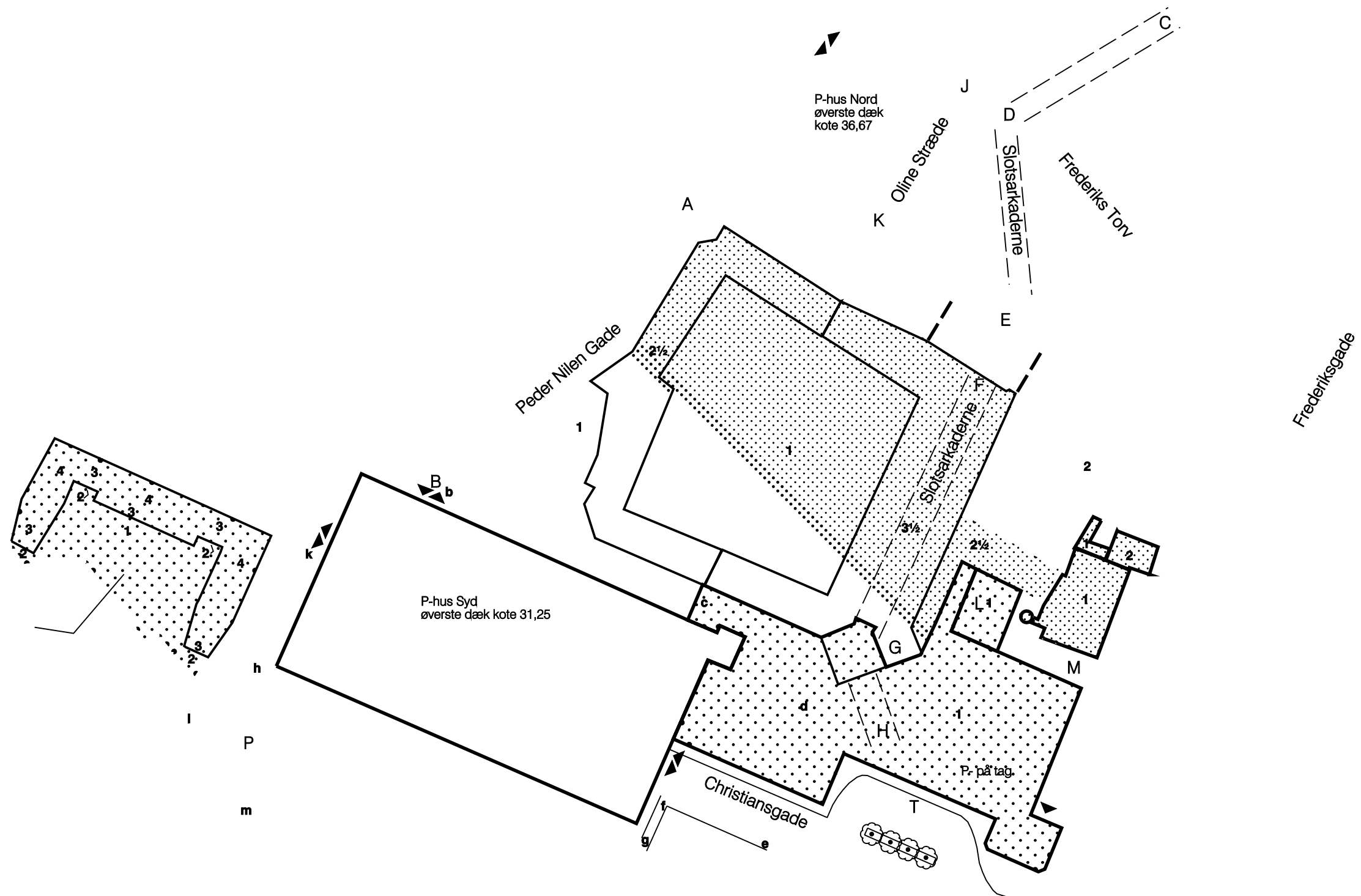
Trollesvang  
Hillerød Jorder

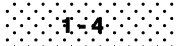


— Områdegrænse  
- - - Delområdegrænse

Kortbilag A - Afgrænsning og matrikler

Lokalplan nr. 317 for centerområde ved Nordstensvej og Slangstrupsgade.

Vedtaget af Hillerød byråd 21 december 2005  
Hillerød Kommune, Mål: 1:1500 i A3



-  1-4 Byggefelt med etager
-  Bevaringsværdig bygning
-  Nyt Byggeri
- A - M Ny vej
- b - m Ny sti
- ▼▲ Ind/ud-kørsel
- P Parkering

Kortbilag B - Bebyggelse

Lokalplan nr. 317 for centerområde ved Nordstensvej og Slangstrupsgade.

Vedtaget af Hillerød byråd 21 december 2005  
Hillerød Kommune - Mål: 1:1500 i A3