



**Lokalplan nr.  
327**

For Trolleminde-  
nyt rådhus - i Hillerød



**Juni 2006**



## 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 regionplanen 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>5</b>
Byrådsbehandling.....	5
Lokalplanens udsendelse.....	5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	6
<b>Grundlaget for lokalplanen.....</b>	<b>7</b>
Status for lokalplanområdet.....	7
Forholdet til anden planlægning.....	7
Miljøvurdering.....	9
Miljømæssige forhold.....	9
Lokalplanens idemæssige indhold.....	13
<b>Lokalplanen.....</b>	<b>15</b>
§1 Lokalplanens formål.....	15
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.....	15
§ 3 Områdets anvendelse.....	15
§ 4 Udstykning.....	16
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	16
§ 6 Ledningsanlæg.....	17
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	18
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	19
§ 9 Ubebyggede arealer.....	19
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	21
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder.....	22
§ 12 Ophævelse af lokalplan.....	22
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger.....	24
Vedtagelsespåtegning.....	25

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, Teknik Planlægning  
Forsideillustration og fotos: Phil A/S, KHR A/S og B&K A/S

# Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har, den 21. juni 2006 i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan nr. 327 for Trollesminde, nyt rådhus endeligt.

## Byrådsbehandling

Byrådet godkendte den 22. februar 2006 lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse, i perioden fra den 8. marts til den 3. maj 2006.

### *Indsigelsesbehandling*

I offentlighedsperioden blev der modtaget i alt 4 indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen besluttede Hillerød Byråd at foretage følgende ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremagt i offentlig høring:

§ 3.2 er ændret, så der gives mulighed for at opføre eller indrette bebyggelse til sociale og kulturelle formål i stedet for til sociale og kulturelle institutioner.

§ 5.3.1 ændres, så det fremgår, at parkeringen er udlagt syd for vejen A-B, og at der herudover udlægges areal nord for vejen til eventuel senere anvendelse til parkering, såfremt en udvidelse af bebyggelsen gør det nødvendigt.

§ 7.4 er ændret ved at bestemmelsen, "Byrådet kan dog tillade at enkelte bygningsdele opføres i en større højde, hvis hensynet til bygningens drift nødvendiggør dette, eller hvis der efter Byrådets opfattelse opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning" udgår af lokalplanen, mens det tilføjes, at "Bebyggelse inden for byggezone for eventuel etapeudvidelse kan opføres med en højde på indtil 12 m over godkendt færdigreguleret terræn".

§ 9.9 ændres til "Langs lokalplanområdets afgrænsning mod syd og øst etableres et beplantningsbælte

med en bredde på mindst 5 m. Eksisterende træbeplantning langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst bevares.” Lokalplanens kortbilag ændres i konsekvens heraf.

*Offentlig bekendtgørelse*

Den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort i Hillerødposten den 28. juni 2006.

Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme og sendes til berørte grundejere og instanser samt til personer, foreninger eller myndigheder, som har fremsat indsigelser mod planen.

# Grundlaget for lokalplanen

## Status for lokalplanområdet

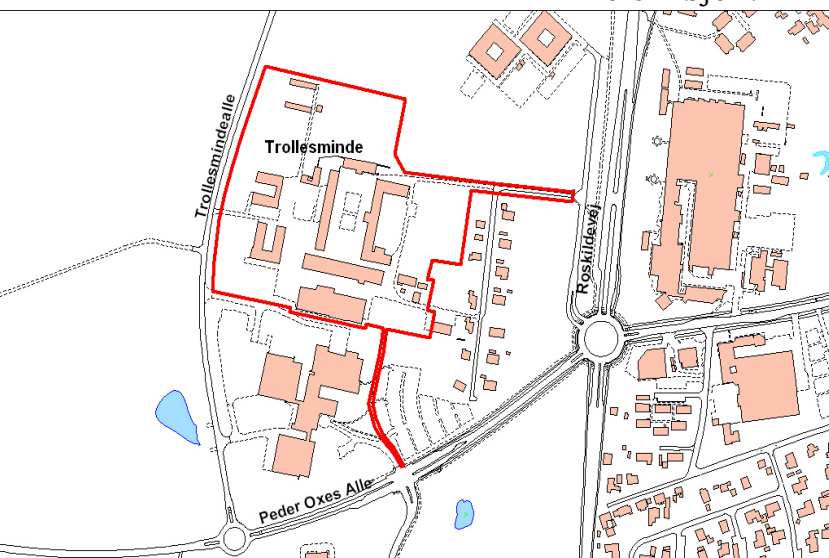
Lokalplanområdet er beliggende i den sydvestlige del af Hillerød.

Hillerød Kommune overtog den 1. januar 1989 „Statens Gårde“, det vil sige de to store landbrugsejendomme Trollesminde og Favrholt, som Staten drev som landbrugsforsøgsstation fra 1917 til 1987.

En del af arealerne, nærmest Hillerød, er efterfølgende planlagt til erhvervsformål.

Et stort areal mellem Roskildevej og Peder Oxes Allé er solgt til Novo Nordisk, og Biogen Idec har købt et areal ved Trollesmindeallé.

Bygningerne til Trollesminde har været indrettet til „Udviklingscenter Trollesminde“, som rummede Hillerød Erhvervsråd samt en række udviklings-/ iværksættervirksomheder. Senest har Biogen Idec anvendt hovedbygningen og en del af den østlige fløj, kostalden, som midlertidigt hoved- og projekteringskontor. Herudover har Hillerød Kommunes erhvervs-service „Trojka“ anvendt en del af den vestlige fløj, elevfløjen.



## Forholdet til anden planlægning

### Regionplanlægning

Regionplan 2005 angiver arealets anvendelse til bymæssig anvendelse, erhvervsformål, kontor- og serviceformål.

Med henblik på at undgå miljømæssige gener mellem

virksomheder indbyrdes og mellem virksomheder og miljøfølsom arealanvendelse fx. boliger, skal der i henhold til regionplanen foretages en zonerings af erhvervsområder.

På grund af naboskabet til medico-virksomheden Bio-gen Idec vil den del af lokalplanområdet, der er beliggende nærmest Trollesmindeallé ikke kun anvendes til bebyggelse for administration og lignende lette erhverv.

### **Kommuneplanlægning**

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2005 udlagt til offentlige formål, rådhus, offentlig og privat service, kulturelle og sociale formål, jf. rammebestemmelserne for delområde 8.D.2.

Rammebestemmelserne angiver den maksimale bebyggelse til 21.000 m<sup>2</sup> etageareal. Bebyggelsen kan opføres med højst 3 etager og en højde på højst 12 m.

Lokalplanen er ikke i fuld overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, da der i lokalplanen gives mulighed for at opføre bebyggelse med en højde på indtil 13,5 m. Dette af hensyn til anvendelsen og ombygningen af dele af den gamle lade.

Det er derfor en forudsætning for den endelige vedtagelse af lokalplanen, at der forud herfor er vedtaget et tillæg til kommuneplan 2005, der bringer overensstemmelse mellem rammebestemmelserne og lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanområdet er beliggende inden for det område, der i Kommuneplan 2005 er udpeget som stationsnært, med de anvendelsesmuligheder til kontor- og serviceerhverv, der følger heraf.

### **Lokalplanlægning**

Lokalplanområdet er, indtil den endelige vedtagelse af denne lokalplan, omfattet af lokalplan nr. 266 for et område ved Trollesminde. Lokalplan nr. 266 fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål, klasse 1-3, administration, forskning, uddannelse og lettere industri, fx. laboratorier og EDB-virksomheder. Lokalplanen angiver den maksimale udnyttelse til et etageareal på højst 21.000 m<sup>2</sup>. Bebyggelse kan opføres i 2 etager



med udnyttet tageetage, og en højde på indtil 12 m. Ved bebyggelse skal den eksisterende bebyggelse omkring gårdspladsen søges bevaret som rundnende for gårdspladsen.

### **Spildevandsplanlægning**

Lokalplanområdet er omfattet af Hillerød Kommunes spildevandsplanlægning, området forsynes med separatsystem med adskillelse af regn- og overfladevand og spildevand.

### **Vand- og elforsyning**

Lokalplanområdet er beliggende i Hillerød Vandværks forsyningsområde.

Elforsyningen af lokalplanområdet sker ved Hillerød Elforsynings ledningsnet.

### **Varmeforsyning**

Hillerød Kommunes varmforsyningsplanlægning udlægger lokalplanområdet til forsyning med kollektiv varmforsyning, 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 lokalplanens anvendelse og udnyttelse ikke vil indebære risiko for en væsentlig påvirkning af miljøet. I forhold til den gældende lokalplan, Lokalplan nr. 266 for et område ved Trollesminde, er der ikke tale om væsentlige ændringer i forhold til lokalplanområdets anvendelses- og udnyttelsesmuligheder.

### **Miljømæssige forhold**

#### Jordforurening

Hele lokalplanområdet er kortlagt som forurenede (på vidensniveau 2). Der er konstateret forurening med fyringsolie, tjæreforbindelser, herunder benz(a)pyren og PAH'er samt med pesticider.

Kortlægningen betyder, at Frederiksborg Amts miljøafdeling skal give tilladelse, hvis der skal bygges eller graves på arealet. Amtet skal ligeledes give tilladelse,

hvis arealanvendelsen skal ændres.

Hvis der skal flyttes jord væk fra arealet, skal dette anmeldes til Hillerød Kommunes miljøsektion.

#### Trafikforhold

Lokalplanen angiver alene en vejadgang for motorkøretøjer til lokalplanområdet fra Trollesmindeallé. Adgangen er dermed koblet direkte op på det overordnede vejnet.

Trafikbelastningen i forbindelse med rådhuset vil have sin spidstime, med 220 - 250 bilture, mellem 7.30 og 8.30, hvor størstedelen af de ansatte møder.

Den samlede døgntrafik i forbindelse med rådhuset skønnes at udgøre ca. 1.000 bilture. Hovedparten af trafikken er fordelt ud over døgnet, derfor vurderes de genererede ture til rådhuset kun at have en ubetydelig påvirkning på trafikafviklingen i området og vil ikke få nogen kapacitetsmæssig eller afviklingsmæssig betydning for vejnettet omkring Trollesminde.

Stinettet i området er forholdsvis godt udbygget bl.a. i kraft af områdets uddannelsesinstitutioner. Gående og cyklende til Trollesminde kan benytte alleen fra Roskildevej eller benytte den i lokalplanen angivne sti, der fra Peder Oxes Allé kan give adgang til rådhuset. Herudover er der etableret cykelsti langs Trollesmindeallé.

Området ved Trollesminde betjenes pt. af 4 bybusruter og 2 regionale busruter, der alle har stoppesteder inden for en afstand af 500 m fra Trollesminde. Det må forventes at busbetjeningen forbedres ved anlæg af yderligere stoppesteder nærmere adgangene til rådhuset på Trollesminde.

#### Kulturhistoriske forhold

Umiddelbart syd for de eksisterende bygninger til Trollesminde er der gjort fund af en tyndnakket flintøkse fra tidlig bondestenalder. Herudover er der i området omkring Trollesminde gjort en række fund, bl.a. er der syd for lokalplanområde fundet rester af en middelalderlig teglovn. Øst for Trollesminde, mellem kostalden og Trollesmindevænget har der ligget en mindre sø, der antageligt har stået i forbindelse med de nu forsvundne Pæledamme, der tilbage i kongelig

tid var kongelige fiskedamme til opdræt af bl.a. karper. Pæledammene strakte sig fra Trollesmindes nuværende bygningsanlæg mod syd og syd-øst til arealerne på den anden side af Peder Oxes Allé og mod vest til arealerne på den anden side af Trollesmindeallé. Det må derfor antages, at der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder kan gøres yderligere fund af jordfaste fortidsminder. Folkemuseet skal derfor have besked forud for opstarten af bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet.

I haven nord for hovedbygningen findes enkelte stensætninger bevaret fra gårdens gamle haveanlæg. Disse stensætninger er omfattet af museumsloven og må kun ændres med museets forudgående tilladelse.

#### Miljøforhold i øvrigt

Som konsekvens af planlægningen af arealerne vest for lokalplanområdet til erhvervsformål op til klasse 5, kan arealet nærmest Trollesmindeallé ikke anvendes til mere miljøfølsom anvendelse fx. boliger eller administrative erhverv. Afgrænsningen af konsekvenszonen i forhold til erhvervsvirksomhederne er angivet på lokalplanens kortbilag.

Lokalplanområdet er for størstedelens vedkommende beliggende inden for indvindingsopland og kildepladszone for Frederiksgade Vandværk. Af hensyn til beskyttelsen af grundvandet opfordrer Byrådet til, at der ikke anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler ved vedligehold af lokalplanområdets ubebyggede arealer.

#### Bevaringsværdige bygninger

Flere af Trollesmindes bygninger er i Kommuneplan 2005 udpeget som bevaringsværdige.

Ud over hovedbygninger er længerne i den firlængede struktur, kostalden mod øst, laden mod syd og elevfløjen mod vest, vurderet til at være bevaringsværdige med en bevaringsværdi på 3, på en skala fra 1 til 9, hvoraf værdierne 1 - 3 er angivet som umiddelbart bevaringsværdige i Kommuneplanen.

Hovedbygningen fra 1838 er den ældste og eneste bevarede af de oprindelige bygninger på Trollesminde.

En stor brand i 1932 lagde de øvrige bygninger i ruiner. Ved genopbygningen i 1933 - 1934 fastholdt man den firlængede struktur, med opførelsen af kostalden, elevfløjen og laden.

Det projekt der er valgt til at blive realiseret, som nyt rådhus, er ikke foreneligt med en bevaring af kostalden og elevfløjen, mens en stor del af laden genanvendes i bebyggelsen.

I henhold til Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, må bygninger, der i kommuneplaner er udpeget som bevaringsværdige, ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort med en frist på mellem 4 og 6 uger for fremsættelse af indsigelser m.v.

Hillerød Byråd giver med denne lokalplan mulighed for at nedrive eller ombygge bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplanen. Sideløbende med offentliggørelsen af forslaget til lokalplan, vil Byrådets tilladelse til nedrivning og ombygning af bygningerne blive offentliggjort.

### **Lokalplanens idemæssige indhold**

Hillerød Kommunes administration har af historiske årsager været placeret på en række forskellige adresser i Hillerød. Det har derfor været et ønske at samle administrationen under et tag. Ved at sælge de eksisterende administrationsbygninger er det blevet muligt at opføre et nyt samlet rådhus på Trollesminde.

Det nye rådhus vil få vejadgang fra Trollesmindeallé, med adgangs- og parkeringsarealer mellem Trollesmindeallé og den nye bygning. Lokalplanen angiver tillige placering af nye stier for at sikre adgangen for gående og cyklende til rådhusområdet. Ubyggede arealer i øvrigt anlægges som have og park. Lokalplanen giver mulighed for en senere etapevis udvidelse.

# Lokalplanen

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

## §1 Lokalplanens formål

---

Lokalplanens formål er

- at tilvejebringe det planmæssige grundlag for lokalplanområdets anvendelse til offentlige formål, nyt rådhus for Hillerød Kommune,
- at fastlægge bebyggelsens placering og
- at fastlægge principperne for lokalplanområdets trafikbetjening.

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

---

### 2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter del af matr.nr. 1 a og del af matr.nr. 1 or alle Trollesminde.

## § 3 Områdets anvendelse

---

### 3.1.

Lokalplanområdet kan anvendes til offentlige formål.

### 3.2.

Inden for lokalplanområdet kan der opføres eller indrettes bebyggelse til offentlig administration ( fx. rådhus), offentlig og privat service, undervisning, kulturelle og sociale Formål.

## § 4 Udstykning

---

### 4.1.

Lokalplanområdet kan ikke udstykkes yderligere.

### 4.2.

Vej- og stiareal kan dog udskilles som offentlige vej- eller stiarealer.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

---

### 5.1.1.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Trollesmindeallé efter det princip, som er angivet på kortbilag A.

### 5.1.2.

Der udlægges areal til ny vej A-B, adgangsvej til rådhuset, med en bredde på mindst 12,5 m, i princippet som angivet på kortbilag A.

### 5.1.3.

Alleen fra Roskildevej til Trollesminde, vejen C-D, skal opretholdes som vej, i sin nuværende udlægs- og anlægsbredde, mens strækningen D-E nedlægges som vej i henhold til bestemmelserne i vejlovgivningen.

### 5.1.4.

Ved vejtilslutninger, vejadgange samt ved krydsning mellem vej og sti, skal der sikres de nødvendige hjørneafskæringer og oversigtsarealer.

### 5.2.1.

Alleen fra Trollesmindevænget til Trollesminde udlægges til ny sti d-e med sin nuværende udlægs- og anlægsbredde, som angivet i kortbilag A.

I forlængelse af alleen udlægges areal til ny sti f-g med en bredde på mindst 3 m, i princippet som angivet på kortbilag A.

**5.2.2.**

Gennem have- og parkanlægget udlægges areal til ny sti h-j med en bredde på mindst 3 m, i princippet som angivet i kortbilag A.

**5.2.3.**

Inden for arealudlægget til vejen A-B udlægges areal til ny sti a-b.

**5.2.4.**

Der udlægges areal til ny sti k-l/m, delvis over matr.nr. 1 or Trollesminde, til sikring af stiadgangen mellem Peder Oxes Allé og rådhusområdet, i princippet som angivet i kortbilag A.

**5.2.5.**

Inden for lokalplanområdet kan der, udover de angivne arealer til veje og stier, udlægges vej- og stiarealer til sikring af adgangsforholdene til bebyggelsen, park- og havearealer, herunder brand- og redningsveje.

**5.3.1.**

Inden for lokalplanområdet skal der udlægges areal til parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringsarealerne udlægges syd for vejen A-B i princippet som angivet på kortbilag A. Herudover udlægges et areal nord for vejen A-B, der kan tages i anvendelse til parkering, hvis en senere udvidelse af bebyggelsen gør det påkrævet. Der skal tillige udlægges et passende areal til cykelparkering, der kan etableres som overdækkede arealer.

**5.3.2.**

Bygningsmyndigheden fastsætter i byggetilladelser hvor stor en del af de udlagte parkeringsarealer, der skal anlægges, herunder antallet af parkeringspladser for handicappede.

Byrådet kan til enhver tid forlange udlagte parkeringsarealer anlagt.



## § 6 Ledningsanlæg

---

### 6.1.

Ledninger, herunder ledninger til fremføring af el til vej og stibelysning, telekommunikation og lignende, skal fremføres som jordkabler.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

---

### 7.1.

Der må inden for lokalplanområdet opføres eller indrettes et etageareal på højst 21.000 m<sup>2</sup>.

### 7.2.

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

Eventuelle senere etapeudvidelser kan opføres inden for den på kortbilag A angivne byggezone.

Småbygninger, udhuse og lignende kan opføres inden for den på kortbilag angivne byggezone, øst for rådhuset.

Overdækkede arealer til cykelparkering, jf 5.3.1., kan dog etableres uden for de angivne byggefelter.

### 7.3.

Bebyggelse kan opføres med højst 3 etager.

### 7.4.

Bebyggelse kan opføres med en højde på indtil 13,5 m over godkendt færdigreguleret terræn.

Bebyggelse inden for byggezonen for eventuel etapeudvidelse kan opføres med en højde på indtil 12 m over godkendt færdigreguleret terræn.

### 7.5.

Bygningsmyndigheden fastsætter stuegulvkoten for den enkelte bygning.

### 7.6.

Den på kortbilag A angivne bevaringsværdige bebyg-

gelse må kun nedrives eller ændres væsentligt efter Byrådets forudgående godkendelse, jf. bestemmelserne i Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Øvrig eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet kan nedrives. Bygninger der i Kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdig kan ikke nedrives før Byrådet har offentliggjort en nedrivningsanmeldelse i henhold til Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger m.v.

## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

---

### **8.1.**

Den ydre udformning, materialevalg, farvesætning m.v. af ny bebyggelse skal godkendes af Byrådet.

### **8.2.**

Ny bebyggelse kan opføres med facader udført som lette facader i glas- og træbeklædning eller metalbeklædning, som fx forpatineret zink. Bygninger eller facadeafsnit kan tillige opføres i murværk som blank, skuret eller pudset mur eller som indfarvede beton-elementer.

Småbygninger, udhuse og lignende kan opføres med facader udført som træbeklædning.

### **8.3.**

Ny bebyggelse kan opføres med „flade“ tage med pladebeklædning, som fx forpatineret zink. Eller med sad-deltag med en mørk pladebeklædning eller beklædning som fx forpatineret zink.

### **8.4.**

Småbygninger, udhuse og lignende kan opføres som tømmerkonstruktioner med facader med bræddebeklædning og tagdækning som tagpap på lister.

### **8.5.**

Skiltning må kun etableres efter Byrådets forudgående godkendelse.

## § 9 Ubebyggede arealer

---

### 9.1.

Ved ansøgning om byggetilladelse, skal der foreligge en samlet plan for de ubebyggede arealer til Byrådets godkendelse.

Planen for de ubebyggede arealer skal redegøre for placering af adgangs-, parkerings- og opholdsarealer, have- og parkarealer med angivelse af belægnings-, beplantning, belysning samt for eventuel skiltning.

### 9.2.

Den samlede plan for de ubebyggede arealer skal tillige redegøre for anlæggets hensyntagen til tilgængeligheden for handicappede.

Færdsels-, adgangs- og opholdsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til handicappede, herunder synshandicappede og kørestolsbrugere.

Udformningen skal opfylde kravene i DS 104 "udearealer for alle", eller tilsvarende til enhver tid gældende standarder.

### 9.3.

Der skal være niveaufri adgang til alle enheder og funktioner i bygningernes stueetager samt til eventuelle elevatorer. Såfremt niveauforskelle ikke kan undgås, skal disse optages af ramper udformet i henhold til bygningsreglementets bestemmelser.

### 9.4.

Parkeringsarealer skal fremstå beplantede med træer, „lund-parkering“.

### 9.5.

Ved placering og indretning af byggeplads og lignende, skal der tages hensyn til arealernes planlagte anvendelse, så fremtidige arealer til have- og parkanlæg beskyttes i videst muligt omfang.

### 9.6.

De på kortbilag A angivne bevaringsværdige træer og beplantning, særligt i og omkring den gamle have, skal

indgå i det fremtidige have- og parkanlæg og må kun fældes eller ryddes efter Byrådets forudgående godkendelse.

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal træerne og deres rodsystem beskyttes. Oplag, parkering, terrænregulering og lignende må ikke finde sted inden for træernes drypzone.

#### **9.7.**

I haven nord for den eksisterende hovedbygning findes enkelte stensætninger bevaret fra gårdens gamle haveanlæg. Disse stensætninger eller stengærder er omfattet af Museumsloven og må ikke fjernes eller ændres uden museets forudgående tilladelse.

#### **9.8.**

Allen fra Roskildevej til Trollesminde bevares og suppleres og vedligeholdes ved nyplantning af kastanie.

#### **9.9.**

Langs lokalplanområdets afgrænsning mod syd og øst etableres et beplantningsbælte med en bredde på mindst 5 m. Eksisterende træbeplantning langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst bevares.

#### **9.10.**

Belysning i lokalplanområdet kan på vejarealer ske ved parkbelysning med en lyspunkthøjde på højst 5 m. Stiarealer og lignende arealer belyses ved lav pullerbelysning.

#### **9.11.**

Terrænreguleringer må kun foretages efter bygningsmyndighedens forudgående tilladelse og skal fremgå af den i 9.1 nævnte samlede plan for de ubebyggede arealer.

## **§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

---

### **10.1.**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de ubebyggede arealer er indrettet i henhold til den i 9.1 nævnte samlede plan for de ubebyggede arealer, herunder at parkeringsarealer er anlagt i et omfang som krævet ved udstedelse af byggetilladelse.

### **10.2.**

Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning, fjernvarme, og må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

## **§ 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**

---

### **12.1**

Lokalplan nr. 266 for et område ved Trollesminde, vedtaget af Hillerød Byråd den 19. februar 1998, ophæ-

ves for såvidt den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan nr. 327 for Trollesminde - nyt rådhus - i Hillerød.

### **§ 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 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 nr. 322 og tillæg nr. 1 til lokalplanen endeligt.

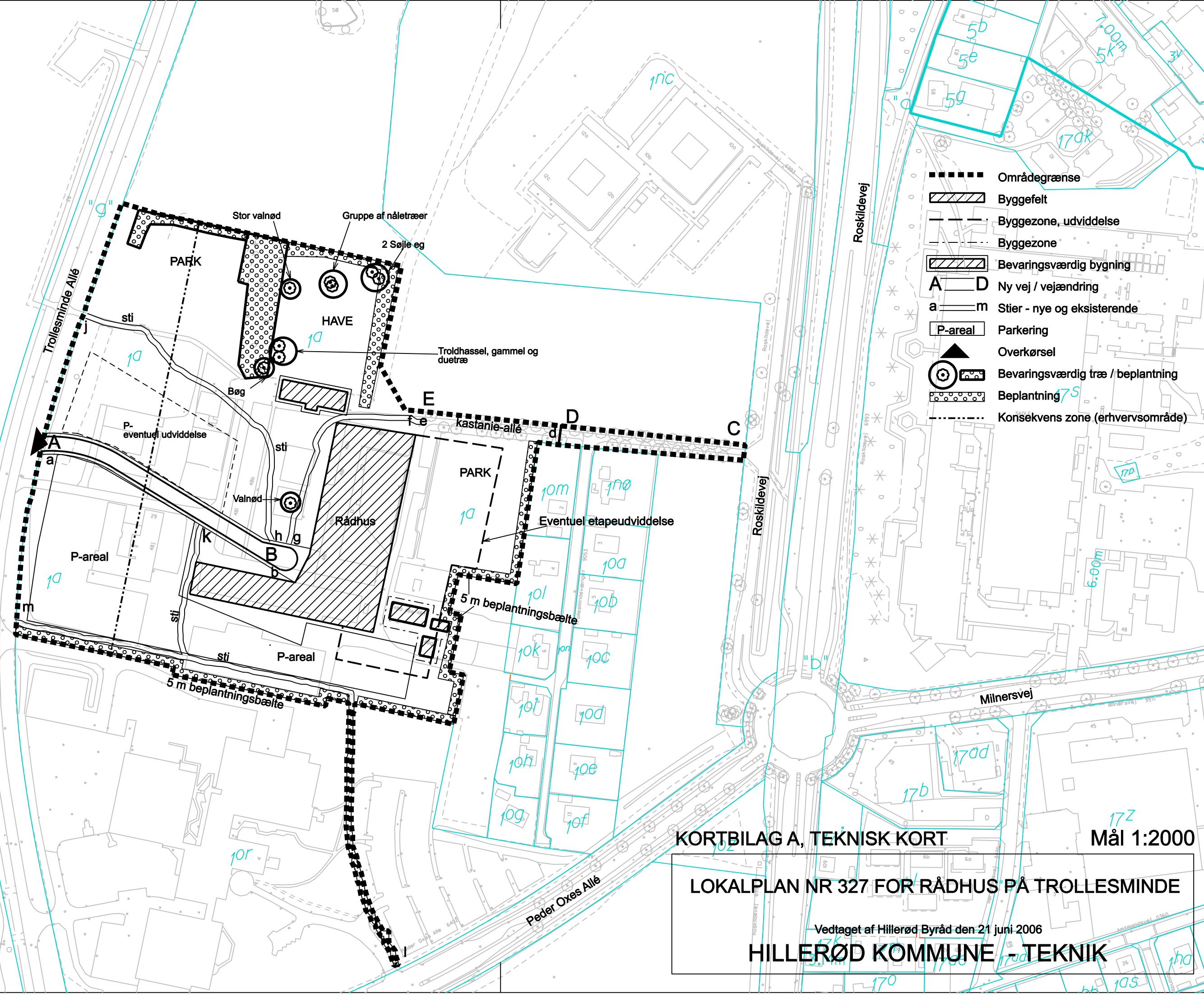
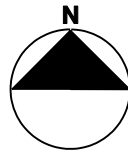
Hillerød Byråd den 21. juni 2006

Nick Hækkerup  
borgmester

/

Søren Thorup  
kommunaldirektør





- Områdegrænse
- ▨ Byggefelt
- - - Byggezone, udvidelse
- - - Byggezone
- ▨ Bevaringsværdig bygning
- A - D Ny vej / vejændring
- a - m Stier - nye og eksisterende
- P-areal Parkering
- ▲ Overkørsel
- ⊙ Bevaringsværdig træ / beplantning
- ⊙ Beplantning 75
- - - - - Konsekvens zone (erhvervsområde)

KORTBILAG A, TEKNISK KORT Mål 1:2000

**LOKALPLAN NR 327 FOR RÅDHUS PÅ TROLLESMINDE**

Vedtaget af Hillerød Byråd den 21 juni 2006

**HILLERØD KOMMUNE - TEKNIK**