

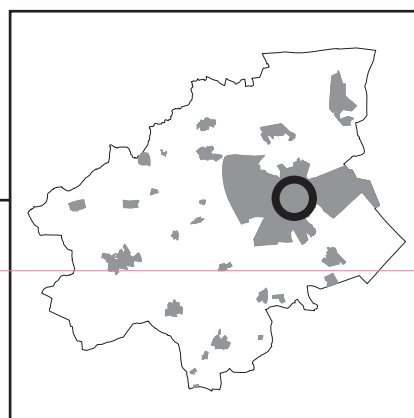


Lokalplan nr. 338

Centerområdet Helsingørsgade/Østergadekarréen



HILLERØD
KOMMUNE



2007

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 overensstemmelse 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).

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

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse	5
Redegørelse	7
Indledning	7
Status for området før planen	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Miljøvurdering	13
Lokalplanens idémæssige indhold	15
Lokalplanens bestemmelser	16
1 Lokalplanens formål	16
2 Områdets afgrænsning og zonestatus	16
3 Områdets anvendelse	16
4 Udstykninger	18
5 Veje, Stier og Parkering	18
6 Ledningsanlæg og Tekniske Anlæg	19
7 Bevaring	20
8 Bebyggelsens omfang og placering	21
9 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
10 Ubebyggede arealer	24
11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	26
12 Tilladelser fra andre myndigheder	26
13 Afløsning af lokalplan	26
14 Lokalplanens retsvirkninger	26
Vedtagelsespåtegning	28
Kortbilag 1 - Afgrænsning og matrikelkort	
Kortbilag 2 - Byggeri og bevaring	
Kortbilag 3 - Ubebyggede arealer og trafik	

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget offentligt at fremlægge forslag til lokalplan nr. 338 for centerområdet Helsingørgade/Østergadekarréen.

Byrådsbehandling

Byrådet har den 27. juni 2007 godkendt lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget fremlægges i min. 8 uger fra den 8. august til den 3. oktober 2007.

Indsigelsesbehandling

Byrådet har ud fra indsigelser besluttet følgende ændringer i forhold til lokalplanforslaget:

xxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Endelig godkendelse

Lokalplanen er endeligt godkendt i Byrådet den 28. november 2007.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan bliver offentligt bekendtgjort. 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.

Lokalplanens udsendelse

Lokalplanforslaget med dertil hørende redegørelse er samlet i dette dokument og i overensstemmelse med Planloven sendt til følgende borgere og myndigheder:

- a. ejere og lejere/brugere inden for lokalplanområdet,
- b. ejere og lejere/brugere af væsentligt berørte tilstødende ejendomme,
- c. foreninger m.fl., der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om forslaget,
- d. Miljøministeriet, Landsplanområdet,
- e. Miljøministeriet, Miljøstyrelsen,
- f. Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen,
- g. Miljøcenter Roskilde

Lokalplanen er offentliggjort i Hillerød Posten den 12. december 2007.

Redegørelse

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 338 for centerområde for karréen mellem Østergade, Helsingørsgade, Torvet og Politistationen.

Hillerød Kommunes administrative bygninger var i 2006 fordelt på 4 ejendomme; nemlig Rådhuset i Frederiksværksgade, Børn & Kultur i Grønnegade, Teknik i Frederiksgade og Social & Skat i Helsingørsgade. Byrådet besluttede at den kommunale administration i den nye Hillerød Kommune skulle samles på Trollesminde ved Roskildevej. Det blev besluttet at den daværende Hillerød Kommunes 4 administrationsbygninger skulle sælges.

Helsingørsgade 2-8 er medio 2005 solgt med henblik på indretning af butikker, restauranter, kontor/service og boliger. Nogle af anvendelserne er planlagt indrettet i forøgede byggefelter ved Torvet og bagbygning samt i skel mod arrest ved Helsingørsgade 2 og 4.

Den gældende lokalplan nr. 267 fra 1997 ønskes ændret for en justering af byggefelter i området og for at give mulighed for indretning af nye butikker, som støtte for handelslivet i Helsingørsgade og ved Torvet. Derfor har byrådet besluttet at der skal udarbejdes ny lokalplan. Det er besluttet at medtage hele Helsingørsgade/Østergadekarréen for opdatering og mindre revidering af bevarings-, bebyggelses- og adgangsforhold samt stisammenhænge.

Status for området før planen

Lokalplanområdet er beliggende mellem Helsingørsgade, Torvet, domhuset/politistation og Østergade, og er en del af bykernen.

Området omfatter dels den sluttede randbebyggelse langs gågaden Helsingørsgade og den nordlige del af Østergade, dels en større dagligvarebutik og et parkeringsanlæg (P-hus Øst). Ubebyggede arealer anvendes overvejende til mindre opholdsarealer omsluttet af side- og baghuse og i den nordøstlige del som internt handels- og gangstrøg.

De fleste byhuse er opført før 1940 og er præget af skiftende tiders stilopfattelse. Helsingørsgade 10, 12 og 14 er en nyere kontor- og butiksejendom, som er et dominerende indslag i det samlede bygningsforløb. Gadebilledet brydes af en enkelt lav bygning i én etage

ved Helsingørsgade 24 og der er fortsat behov for en ændring af butiksfacader, så de er i overensstemmelse med bygningernes oprindelige udtryk, og med en skiltning der passer hertil.

Helsingørsgade 2-8 består af forhuse, sidehuse og baghuse, opført i årene fra 1902 til 1920 (ombygget i 1983/1993 og udhuse tilføjet i 1985/1997) og rummer i dag kommunale administrationsbygninger og en butik.

Stueetagerne i området anvendes overvejende til udvalgsvarebutikker. Desuden er der servicevirksomheder som restauranter, skønhedssalon m.v. Øvrige etager anvendes overvejende til kontorer og klinikker og i meget begrænset omfang til boliger.

Terrænet er jævnt stigende langs med Helsingørsgade op mod Østergade, mens der er kraftige terrænspring op mod politigården og mellem gårdarealerne i den nordøstlige del af området. Østergade ligger 3 til 4 meter højere end Helsingørsgade ved udmundingen i Torvet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanlægning

I Regionplan 2005 er området beliggende i et område til byformål. Lokalplanområdet ligger indenfor stationsnærhedsområdet, så der kan etableres arbejdspladsintensive virksomheder og uddannelsesinstitutioner af regional betydning. Regionplanen giver mulighed for realisering af denne lokalplan.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2005's rammeområde 1.C.8. Det fremgår af rammerne for lokalplanlægningen for enkeltområde 1.C.8, at anvendelsen skal være til bolig- og butikformål samt kontorer, klinikker, offentlig og privat service, kulturelle og sociale formål. Stueetager skal fortrinsvis udnyttes til detailhandel, servicefunktioner, samt kulturelle og sociale formål. 1. sal kan herudover anvendes til boliger. Øvrige etager forbeholdes boligformål.

Langs gågaderne må der i stueetager i en 10 meter zone fra gaden ikke etableres kontorer til banker eller forsikringsselskaber eller lignende ikke aktivitetsskabende kontorformål samt boliger.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til 130% for området



Kommuneplanens bestemmelser om etageantal

som helhed.

Bebyggelse skal langs gader i størst muligt omfang være sluttet randbebyggelse. Mod Torvet skal randbebyggelsen være 2½-4 etage (øvrige bebyggelse max. 3½ etage). Mod Helsingørsgade skal randbebyggelse være 1½-3 etager (øvrige bebyggelse max. 2½ etager). Mod Østergade må randbebyggelse være max. 4 etager (øvrige bebyggelse max. 2½ etager).

Detailhandel

Jf. Kommuneplanens hovedstruktur i afsnittet om detailhandel, er der fastsat en ramme for udvidelse af udvalgsvarer på 14.000 m² og 1.500 m² til dagligvarer bruttoetageareal i Hillerød Bymidte. Der er ved denne lokalplans udarbejdelse en restramme på 5.500 m² til udvalgsvarer og der afsættes 1.800 m² til nye og omdannede m² til udvalgsvarer indenfor denne lokalplan. Der afsættes ikke nye arealer til dagligvarebutikker.

Udvalgsvarebutikker må maksimalt være på 1.500 m².

Der er indenfor lokalplanområdet ved lokalplanens udarbejdelse ca. 1.800 eksisterende m² der anvendes til dagligvarebutik og ca. 2.000 eksisterende m² der anvendes til udvalgsvarebutikker.

Der gives således mulighed for et samlet bruttoetageareal på 1.800 + 1.800 + 2.000 = 5.600 m² til butikformål indenfor lokalplanens afgrænsning.

Det nye udlæg til udvalgsvarebutikker, der hovedsagligt vil kunne udnyttes i ejendomme der i dag anvendes til offentlig administration, vurderes at være en styrkelse af bymiljøet i forhold til at skabe et levende bymiljø med et aktivitetsskabende handelsliv i et område med blandet arealanvendelse med boliger, serviceerhverv og friarealer. De nye butikker kan indpasses i den bevaringsværdige struktur og den byarkitektoniske helhed. Nye butikker vurderes at få minimale trafikale konsekvenser, da de vil indgå i bykernes gågadeforløb.

Lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 267. Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 338 aflyses lokalplan nr. 267.

Lokalplanområdet er fortsat omfattet af temalokalplan nr. 322 for skilte- og facader.

Bevaringsforhold

Hillerød Kommune har gennemført en SAVE-registrering

af alle bygninger opført før 1940, hvor 7 af de eksisterende bygninger i lokalplanområdet har fået bevaringsværdi 3-4 (høj til middel bevaringsværdi i et system der går fra 1 som højeste bevaringsværdi til 9 som laveste bevaringsværdi). Herudover er 3 bygninger med bevaringsværdi 5 medtaget som bevaringsværdige, da de indgår i en samlet bevaringsværdig struktur.

Dermed udpeges i alt $7+3=10$ bygninger som bevaringsværdige i lokalplanen.

Helsingørsgade 2, med bevaringsværdi 4, er sandsynligvis opført i 1908 af ark. Carl Zahlmann og ombygget af ark. Holck i 1917. Fint bevaret hus med stærk markering af stueetagen, hvor blændet hjørnedør skal søges åbnet. Se nedenfor om tidligere anvendelse.

Helsingørsgade 4, med bevaringsværdi 4, er opført i 1902 i rigt detaljeret stil og var tidligere Hillerød Brugsforening. Ombygget i 1918 af ark. Holck. Stueetagens facade mod gade bør tilbageføres til oprindelig byggeskik.

Helsingørsgade 6-8, med bevaringsværdi 4, er opført i barokinspireret stil i 1910. Oprindeligt symmetrisk bygning om frontspids, med senere østlig tilbygning. Tidligere anvendt til Frederiksborg Amtsavis. Bagbygninger har fået værdien 5 (og er ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen).

Helsingørsgade 16, med bevaringsværdi 5 opført i klassicistisk stil 1870. Stueetagens facadebeklædning bør fjernes. Sidehus har fået værdien 6 (og er ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen).

Helsingørsgade 18, med bevaringsværdi 4 er opført omkring 1840. Ejendommene Helsingørsgade 16 og 18 har siden 1700-tallet og frem til 1867 været sammenhængende og er efter 1834 hver forøget med en etage. Den tidligere anvendelse fremgår af navnet "Skomagergården". Fint samlet anlæg om bevaringsværdig gård.

Helsingørsgade 20, med bevaringsværdi 3 opført i nybarok stil 1906. Fremstår meget velbevaret og helstøbt. Har tidligere været anvendt som "Hillerød Svendehjem".

Helsingørsgade 22, med bevaringsværdi 5 er opført i 1910. Oprindeligt opført i 3 fag og senere tilføjet 2 knapt så smukke fag. Underetage bør tilbageføres til oprindelig byggeskik.

Helsingørsgade 24D+E med bevaringsværdi 4 er opført i 1821 og har tidligere været del af bageri. Bygningen er hårdt renoveret og moderne karnapper er tilføjet.

Helsingørsgade 24F med bevaringsværdi 4 er sandsynligvis opført i begyndelsen af 1800-tallet. Se nedenfor om tidligere anvendelse.

Østergade 9-13 med en bevaringsværdi på 5 er opført i 1821. Bygningen er hårdt renoveret, men der er stadig mindelser om den tidligere industrielle anvendelse (del af bageri). Der er særligt fokus på bevaring af den markante skorsten fra bageriet.

Slotsgade og Helsingørsgade har altid været Hillerød Bys vigtigste gadeforløb. Her findes mange af byens ældste huse, og bebyggelsen er byens tætteste og mest bymæssige. Gaderummet er meget varieret med et snoet forløb, der følger de landskabelige forudsætninger. På grund af gadens krumning og byhusenes tæthed virker gaderummet sluttet og intimt.

Folkemuseet peger på 3 særligt karakteristiske og velbevarede ejendomme med tidstypisk arkitektur og med betydning for bygnings- og kulturhistorien i Hillerød. Det drejer sig om „Buddes hjørne“, Helsingørsgade 24, der i mange generationer var ejet af bagerfamilien Budde. Hjørnebygningen i 1½ etage er eksempel på mindre håndværker- og butiksejendomme, der var almindelige omkring år 1900. Helsingørsgade 2 og 4 som fortæller historien om historicismen som byggeskik, karakteriseret ved de mange detaljer i facaderne. Helsingørsgade 2 var vuggen for bystyret, idet det var her Hillerøds første folkevalgte borgmester fik kontor i 1919, da ejendommen blev nyindrettet til kommunal forvaltning.

Disse ejendommers hovedhuse og Helsingørsgades bevaringsværdige bebyggelsesstruktur fastholdes inden for lokalplanområdet.

Der er i lokalplanens nordøstlige del 3 større flotte, karaktergivende træer, der er blevet vurderet ud fra en bevaringsbetragtning. I Skomagergården står der en ær (ahorn) der har så mange gamle beskæringer, at det ikke kan blive et gammelt bytræ og en platan som p.g.a. pladsforholdene ikke kan udvikle sig til fuld størrelse som gammelt træ.

Bag Buddes Hjørne står en stilk-eg der p.g.a pladsforholdene i gården heller ikke kan udvikle sig til et gammelt træ og kan give skyggeproblemer for beboelsen nær træet. Ingen af træerne er derfor udnævnt som

bevaringsværdige.

Trafik og Parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Østergade og Helsingørsgade. Der er særlige regler for kørende trafik i gågaden. Fra P-hus Øst, der har vejadgang fra Østergade, er der passage til gågaden gennem porten Helsingørsgade 14.

Gårdene anvendes som adgangsarealer for gående, ophold og cykelparkering og i meget begrænset omfang til bilparkering. P-hus Øst har 267 P-pladser heraf 4 handicappladser og torvepladsen nedenfor P-huset har 10 offentlige, heraf 3 handicappladser samt 11 private P-pladser.

Der er passagemulighed for gående på torvepladsen nedenfor P-huset, gennem port ved Helsingørsgade 14 samt bagom ejendommene Helsingørsgade 16 og 18 frem til Østergade, lige som der er passage i et torvestrøg fra Østergade frem til Helsingørsgade bag „Bud-des hjørne“ - Helsingørsgade 24. Der er adgang til gårde gennem porte ved Helsingørsgade 2, 8, 16 og 18.

Jf. Kommuneplanen skal der udlægges arealer til parkering svarende til 1 pr. 75 m² etagebolig, 1 pr. 25 m² butik/service, 1 pr. 75 m² kontor og 1 pr. 50 m² andet erhverv.

Opholdsarealer

Jf. kommuneplanens generelle rammer skal der indenfor bykernen anlægges opholdsarealer svarende til mindst 25% af etagearealet for boliger, 10 % af etagearealet for ungdomsboliger, hoteller m.v og 5% af etagearealet for erhverv, undervisning, kulturelle formål m.v.

Spildevandsplanlægning

Området er i Spildevandsplanen udlagt til fælleskloakering.

Varmeplanlægning

Området er beliggende indenfor det varmeplanlagte område. Området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme fra Hillerød Fjernvarme.

Vand- og Elforsyning

Området skal vandforsynes fra Hillerød Vandværk i Frederiksgade. Området vil blive tilknyttet Hillerød Kommunale Elforsyning.

Ledningsanlæg

Der er indenfor lokalplanens område overordnede og interne ledninger for el, vand og kloak (primært placeret i gade/vejløb) og transformatorstation i gården ved Helsingørsgade 2. Disse ledninger og anlæg skal respekteres, og adgangen til dem sikres. Eventuelle ændringer af de tekniske anlæg skal aftales med ledningsejer og finanseres af bygherre.

Naturbeskyttelsesloven

Søbeskyttelseslinje i forhold til Naturbebeskyttelsesloven er ophævet inden for lokalplanens område den 26. september 1990.

Museumsloven

Folkemuseet oplyser at området har været bebygget siden 1500-årene og fremover, hvorfor man ved gravearbejde inden for lokalplanområdet sandsynligvis vil støde på jordfaste fortidsminder.

I fald der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes jordfaste fortidsminder, er disse omfattet af museumsloven, og arbejdet skal stoppes og museet tilkaldes.

Miljøvurdering

Jævnfør lov om miljøvurdering af planer og programmer der trådte i kraft den 21. juli 2004, har kommunen pligt til at foretage miljøvurdering af planer, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Hillerød Kommune har screenet planen og vurderet, at planen ikke skal miljøvurderes, da lokalplanen kun i begrænset omfang giver mulighed for ny bebyggelse i et bymæssigt område. Ny anvendelse er ikke miljøbelastende og støjkrav vurderes at kunne overholdes.

Screeningen har været i høring hos relevante myndigheder og organisationer og der er ikke indkommet indsigelser. Der er i forbindelse med godkendelse af lokalplanforslaget taget endelig beslutning om at lokalplanen ikke skal miljøvurderes.

Miljøforhold

Byøkologi og Ressourcer

Med hensyn til byggematerialer, energibesparende foranstaltninger, orientering i forhold til sol og vind, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det byrådets hensigt, at der ved nybyggeri så vidt muligt, søges tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget. Der henstilles til, at der ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men at der også tages hensyn til fremtiden.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende inden for indvindingsområdet til Nyhuse Vandværk og udenfor, men tæt på kildepladszonen til Frederiksværksgade Vandværk.

Byrådet opfordrer til, at vedligeholdelse af de ubebyggede arealer sker uden brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler. Du kan få gode råd om dette ved henvendelse til Hillerød Kommune, Teknik.

Støj

Området grænser op til Østergade og er dermed belastet af trafikstøj.

Det er en forudsætning for byggetilladelse til ny eller nyindrettet boligbebyggelse, at støjniveauet kan overholde gældende grænser, p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984.

Det skal sikres, at der ved boligerne er et maksimalt støjniveau på 55 dB(A) på mindst en af boligens facader samt på primære udendørs opholdsarealer. Det indendørs støjniveau må jf. bygningsreglementets bestemmelser maksimalt være 30 dB(A).

Der kan arbejdes med skærme, særligt støjdæpende vinduer m.v.

Hele lokalplanområdet er udlagt til centerformål med en blanding af boliger og erhverv. Kombinationen af boliger og erhverv kan give anledning til konflikter mellem de forskellige anvendelser i de enkelte bygninger.

Det kan typisk opstå gener i form af lugt fra restauranter og/eller musikstøj fra værtshuse, diskoteker og lignende.

For at forebygge lugt- og støjgener, skal det ved etablering af de erhvervsmæssige aktiviteter i lokalplanområdet sikres, at gældende miljølovgivning kan overholdes. Det vil p.t. sige at støjen fra erhvervsaktiviteten i boligerne omkring virksomheden ikke må overstige 25 dB(A) i natperioden mellem kl. 22 og kl. 7.

Forurening

Helsingørsgade 2, 6 og 8 er undersøgt. Der blev fundet lidt bly, men ikke nok til at ejendommene skulle kortlægges som forurenede. Helsingørsgade 10 er tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje, men er ikke undersøgt nærmere og dermed ikke kortlagt som forurenede. Tidligere anvendelse på Helsingørsgade 20 kan have medført forurening, men ejendommen er p.t. ikke kortlagt som forurenede. Østergade 7 er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2.

Herudover har Hillerød Kommune ikke kendskab til forurening inden for området.

Lokalplanens idémæssige indhold

Hillerøds bykerne skal være et levende område med et godt byliv og varierede anvendelser med plads til boliger, butikker, restauranter, caféer, serviceerhverv og sociale og kulturelle funktioner.

Det er et tæt byområde hvor det bymæssige eller urbane skal styrkes og fastholdes, særligt ud mod Helsingørsgade og Østergade, mens et mere spraglet og hyggeligt miljø med baghuse, passagemuligheder og gårdmiljøer kan herske i karréens indre.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse/tilføjelse af ny bebyggelse ved Helsingørsgade 2 og 4 i nærmere fastlagte byggefelter i henholdsvis 1, 2½ og 3 etager. Samt fastsætter byggefelt til eksisterende bebyggelse i baggård ved Helsingørsgade 16 i 1½ etage, der ved en fejl ikke var vist i lokalplan nr. 267. Øvrige byggefelter er fastholdt ud fra den eksisterende bebyggelses placering og omfang.

Lokalplanen giver mulighed for indretning af nye butikker og restauranter, hovedsagligt i ejendomme der indtil nu har været anvendt til kommunal administration, som styrkelse for handels og bylivet i Helsingørsgade og ved Torvet.

Herudover skal lokalplanen fastholde områdets anvendelse som en del af centerområdet. Stueetagerne skal derfor anvendes til butikker, restauration og cafe, service, kulturelle og sociale formål og andre aktivitets-skabende formål, mens øvrige etager skal anvendes til liberale erhverv og boliger efter nærmere bestemmelser. Der gives mulighed for at butikker kan være i flere etager.

Ejendoms- og bygningsstrukturen skal fastholdes. Bevaringstemaet er opdateret for sikring af bevaringsværdige bygninger og beplantninger, og lokalplanen skal sikre en række sammenhængende stipassager og adgange til gårdrum og friarealer.

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 styrke Helsingørsgade som et af bykernens butikstrøg, ved at fastholde og give mulighed for nye butiksområder,
- at styrke og bevare bykernens købstadskarakter, ved fastholdelse og afslutning af randbebyggelsen mod Torvet og gader, ved fastholdelse af eksisterende bebyggelses karakter, herunder udpegning af bevaringsværdige bygninger,
- at lave mindre ændringer og justering i områdets byggefelter, samt at opdatere og revidere bevarings, bebyggelses- og adgangsforhold samt stisammenhænge,
- at udlægge areal til parkeringshus, adgangsveje, gårdrum og stipassager.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 133, 134, 135a, 139a, 140, 141a, 141b, 142, 143, 144, 145, 146, litra "z" og "bo" og del af litra "bn" og "ba" (Østergade og Helsingørsgade) alle Hillerød bygrunde, samt de parceller, der efter den 1. maj 2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse indenfor lokalplanområdet

Området må kun anvendes til bolig- og butikformål samt kontorer, klinikker, offentlig og privat service, kulturelle og sociale formål.

3.2 Anvendelse af etager

Stueetager skal udnyttes til detailhandel, servicefunktioner, samt kulturelle og sociale formål.

1. sal kan udnyttes til detailhandel, servicefunktioner, kulturelle og sociale formål samt til boliger. Øvrige etager forbeholdes boligformål.

Dog må en butik/service-, kultur eller social funktion etableres i stueetagen og gå videre gennem alle etager, i den del af Helsingørsgade 2, der vender ud mod Torvet, samt i øvrige ejendomme, hvis ejendommene efter bygningsmyndighedens konkrete vurdering er egnet hertil (konstruktivt, arkitektonisk og i forhold til miljøkrav til tilstødende boligenheder).

Note: Der ønskes en variation af anvendelser i bykernen for at styrke det samlede byliv. Det ønskes derfor, at der er boliger i bykernen, så området bruges udenfor butikkernes åbningstid, men mod gågaden og særligt mod Torvet kan det overordnede ønske om boliger fra 2. sal og op fraviges.

3.3 Anvendelse langs gågaden

Langs gågaden (Helsingørsgade) må der i stueetager i en 10 meter zone fra gaden, ikke etableres kontorer til banker, forsikringsselskaber eller lignende ikke aktivitetsskabende kontorformål samt boliger.

Note: Bestemmelsen skal sikre at forhusenes stueetager anvendes til funktioner der styrker by- og handelslivet.

3.4 Detailhandel

I byggefelt A skal der være dagligvarebutik.

Der må indenfor lokalplanområdet ikke opføres eller indrettes butiksenheder til udvalgsvarer med et bruttoetageareal større end 1.500 m².

Der må ialt opføres eller indrettes maks. 5.600 m² bruttoareal til butiksformål, hvoraf dagligvare højst må udgøre 2.000 m² af den samlede mængde på 5.600 m². Der udlægges ikke areal til større pladskrævende varer i lokalplanområdet.

Note: De 5.600 m² er sammensat af 1.800 m² eksisterende udvalgsvarebutikker, 2.000 m² eksisterende dagligvarebutik og 1.800 m² til nye udvalgsvarebutikker.

3.5 Tekniske anlæg

Der kan indenfor lokalplanområdet etableres tekniske

anlæg så som transformatorer m.v.

§ 4 Udstykninger

4.1

Der kan ske opdeling i ejerlejligheder, ske sokkeludstyknings og/eller enheder kan udstykkes med tilhørende friarealer.

Der kan ske sammenlægninger af ejendomme og/eller dele af ejendomme eller udstykning af arealer i forbindelse med etablering af fælles adgangs- og parkeringsarealer, opholds- og friarealer.

4.2

Vej- og stiarealer kan udskilles matrikulært.

4.3

Der kan ske udstykning af tekniske anlæg uanset grundstørrelsen.

§ 5 Veje, Stier og Parkering

5.1 Vejadgang

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Østergade og fra de på kortbilag 3 viste adgangsarealer: Adgangsvej med indkørslen til P-hus Øst/adgangstorv.

Vejene Helsingørsgade, Østergade og adgangvej til P-hus og adgangstorv skal opretholdes som veje.

Inderst på adgangstorvet er udlagt areal til vendeplads vist med V på kortbilag 3.

Sekundær vejadgang er Helsingørsgade, primært for gående adgang.

Note: Kørende adgang skal overholde begrænsningerne i det til enhver tid gældende regulativ for gågaden.

Gårdene anvendes bl.a. som adgangsarealer for gående.

5.2 Varelevering

Jf. kortbilag 2 er der udlagt areal til varegård (C) i forbindelse med dagligvarebutik (A). Tilkørsel til varegård skal foregå ensrettet fra Østergade via adgangsvej/adgangstorv med udkørsel til adgangsvej.

Vareindlevering til butikker langs Helsingørsgade skal primært foregå fra adgangstorvet og øvrige bagarealer

til bebyggelserne.

5.3 Stier/Passager/Porte

Der skal være et sammenhængede sti/passagesystem for gående gennem gård ved Helsingørsgade 6-8 til adgangvej/adgangstorv, med forbindelse til gågaden gennem port ved Helsingørsgade 14, bagom ejendommene Helsingørsgade 16 og 18, videre frem til Østergade og fra Østergade frem til gågaden bag Helsingørsgade 24, som vist på kortbilag 3.

Sti/passagesystemet skal være med et fast belagt areal med en minimumbredde på 1,5 m.

De på kortbilag 3 viste porte ved Helsingørsgade 4, 6-8, 14 og 18 skal opretholdes som passager og være åbne for offentlig gående færdsel.

Porten i Helsingørsgade 14 skal tillige være åben for kørende færdsel.

Note: Portene kan tillades aflåste udenfor butikkernes åbningstid efter nærmere aftale med brandmyndighederne.

Lokalplanen er ikke til hinder for en passage mellem gårdene i Helsingørsgade 2 og Helsingørsgade 6/8.

5.4 Parkering

Der skal udlægges arealer til parkering svarende til 1 pr. 75 m² etagebolig, 1 pr. 25 m² butik/service, 1 pr. 75 m² kontor og 1 pr. 50 m² andet erhverv.

Pr. 25 p-pladser skal 1 indrettes til handicapparkering.

Biografer, diskoteker, restauranter og lignende udløser ikke parkeringskrav.

Der udlægges det på kortbilag 3 viste parkeringsareal, samt areal til parkeringshus (byggefelt B på kortbilag 2). Parkeringpladser skal anlægges inden for de udlagte adgangs- og parkeringsarealer. P-hus strækker sig ind under varegård.

Gårde vist på kortbilag 3 som udlagt til opholds- og friarealer skal friholdes for parkering.

Note: Hvis behovet for parkering ikke kan løses på egen grund eller efter overenskomst mellem grundejerne på fælles adgangs- og parkeringsarealer, kan manglende parkeringpladser efter konkret vurdering etableres efter de til enhver tid gældende regler for en parkeringsfond.

Der skal etableres arealer til cykelparkering i gårdene nær opgange/indgange til boliger og øvrige enheder. Cykelparkering skal i udgangspunktet være overdækket og kan placeres inde i bygninger.

§ 6 Ledningsanlæg og Tekniske Anlæg

6.1

Der er indenfor lokalplanens område overordnede og interne ledninger for el, vand og kloak (primært placeret i gade/vejforløb) og transformatorstation i gården ved Helsingørsgade 2. Disse ledninger og anlæg skal respekteres, og adgangen til dem sikres.

Note: Eventuelle ændringer af eksisterende tekniske anlæg skal aftales med ledningsejer og bekostes af bygherre.

Nye ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

§ 7 Bevaring

7.1 Bevaringsværdig bebyggelse

Bebyggelse, der på kortbilag 2 er vist som bevaringsværdig bebyggelse, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

7.2 Bevaringsværdige bygningstræk

Ved bebyggelse, der på kortbilag 2 er vist som bevaringsværdig bebyggelse, må der ikke foretages ændringer i bygningernes hovedudformning (husdybder, facadehøjde og taghældninger).

Facademateriale, tagmateriale, murborter/murdetaljer, tagafslutninger, tagrender- og nedløb, skorstene og inddækninger, herunder skorstenen fra det tidligere bageri ved Østegade 9-13, dør- og vinduspartier, vindusopsprosnings, og andre bygningsdetaljer skal bevares i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik.

Reparationer og gennembrydninger skal udføres så overgangene bliver så lidt synlige så muligt.

Note: Højtstående vinduer i de ejendomme der frem til 2007 har været anvendt til offentlig administration kan fx. omdannes til udstillingsvinduer/restaurentvinduer, der når ned til soklen, når blot de fortsat indgår i bygningens vinduesrytmer og fagopdeling.

Se også under § 9 om farver og materialer.

7.3 Tilføjelser af tagvinduer, kviste, altaner

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og/eller i forhold til bygningens fagopdeling og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde. Kviste må ikke være mere end 1,5 m bredde.

Altaner og altangange må kun tilføjes ind mod gårdrum (væk fra torv og gågade) og skal fremstå som lette metalkonstruktioner.

7.4 Genopførelse efter ulykke

I tilfælde af at bevaringsværdig bebyggelse tillades nedrevet eller efter brand eller anden ulykke må nedrives, skal ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med nuværende omfang og udtryk.

Note: De bevaringsværdige bygninger er bygninger der i SAVEregistringen har fået værdier fra 3 til 5 og som enten i sig selv eller i den bygningsmæssige sammenhæng er vurderet som bevaringsværdige. Se afsnit om Bevaring i Redegørelsen.

Ved evt. tilladelse til nedrivning af bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig, skal der jf. Museumslovens bestemmelser gennemføres en offentlig høring.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsesprocent

Det fastsættes at der på matrikel nr. 133 (Helsingørsgade 2) må være en bebyggelsesprocent på max. 210 %, at der på matr. nr. 134 (Helsingørsgade 4) må være en bebyggelsesprocent på max. 230 %, at der på matr. nr. 143 (Helsingørsgade 22) må være en max. bebyggelsesprocent på 120 % og på matrikel nr. 144 (Helsingørsgade 24 a-f og Østergade 9-13) max må være en bebyggelsesprocent på 155 %.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 130 %.

8.2 Byggefelter

Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter og forhusbebyggelsen mod gågaden skal være sluttet bebyggelse.

Indenfor byggefelt A må der etableres en dagligvarebutik på max. 2.500 m².

Indenfor byggefelt B må der etableres et parkeringshus. Fra parkeringshus til byggefelt A må der etableres

en overdækket passage.

Indenfor byggefelt C må der etableres parkeringshus i kælderniveau og varegård i niveau med Østergade.

8.3 Etagehøjde

Indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter skal bebyggelsen opføres med det for de enkelte byggefelter angivne antal etager.

Det angivne etageantal er eksklusiv eksisterende "høje kældre" (kældre hvor kælderloftet ligger højere end 1,25 over omgivende terræn) og manzardtage.

I Byggefelt B må P-huset fremstå i 2 overjordiske etager set fra P-husets sydvestlige hjørne og i 3 overjordiske etager set fra torvedannelsen på nordsiden af P-huset. Mur omkring varegård mod Østergade i byggefelt C må være max. være 2,5 m høj.

8.4 Bygningshøjde og tagform

Ny bebyggelse skal i højden tilpasses eksisterende bebyggelse, både hvad angår møde mellem facade og tag og tagrygning.

Randbebyggelsens tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning mellem 30 og 50 grader. Undtaget herfor er manzardtage ved genopførelse og ombygning.

Tage på side- og baghuse, garager, udhuse og lignende mindre bygninger kan udformes med ensidig taghældning eller sadeltage med en hældning mellem 15 og 50 grader.

8.5 Niveauplan

Ved ny bebyggelse skal der udarbejdes et niveauplan med sokkelkoter og stuegulvskote, der skal godkendes af bygningsmyndigheden.

8.6 Facadelinjer

Bebyggelsen mod Torvet, Helsingørgade og Østergade skal opføres som sluttet bebyggelse med facade i den på kortbilag 2 viste facadelinje.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Ydervægge, vinduer, døre m.m.

Bebyggelsens ydervægge, herunder gavltrekanter, skal være blank, skuret eller pudset teglstensmur. Mod torv

og gågade skal blank murværk fremstå i røde tegl. Ydervægge skal afsluttes ved tagflader med gesims.

Hvis der udføres skuret eller pudset mur, skal denne farvesættes efter godkendelse fra bygningsmyndigheden.

Døre og vindusrammer skal udføres i træ eller metal eller kombinationer heraf. Der må ikke anvendes plast i disse bygningdele. Døre og vinduer skal farvesættes, så der i forhold til bygningens facade, opnås en god helhedsvirkning.

Note: Facader i hvide, gule, røde, grå eller gråblå nuancer eller andre traditionelle farver vil være udgangspunktet og bygningerne skal farvesættes, så der i forhold til den omgivende bebyggelse, opnås en god helhedsvirkning.

Vindues- og døråbninger i ydervægge skal udformes med en regelmæssig placering og proportionering som "huller" i murfladen (i modsætning til større glaspartier).

Ved ændring af facader, hvor stueetagen i dag fremstår som et større glasparti (typisk butiksfacade fra 60'erne og 70'erne), skal facaden føres tilbage til oprindelig byggeskik, med murpiller/brystninger, så huset kommer "ned at stå på jorden".

Bebyggelse i byggefelt til bebyggelse i max. 1 etage ved Helsingørsgade 2 skal fremstå som en let glasbygning.

9.2 Tage m.m.

Randbebyggelsens tage må kun beklædes med røde tegltagsten.

På randbebyggelsen ved ejendommen Helsingørsgade 2 kan der dog også tillades tage med gråsort tegl, naturskifer, forpatineret zink eller kobber idet bygningen indgår i et samspil med øvrige bygninger ud mod Torvet, som primært har mørk traditionel tagbelægning.

Der kan etableres kviste, tårne og frontespicer i overensstemmelse med bygningernes fagopdeling og proportionering. Disse bygningsdele kan ud over ovenstående materialer beklædes med andet materiale som zink, kobber eller tagpap.

Note: Se § 7.3 for bevaringsværdig bebyggelse.

Tagrender og - nedløb samt inddækninger skal udføres i zink.

9.3 Parkeringhus

Parkeringshuset skal fremstå i let facadebeklædning primært i glas, med betondæk samt betonbaser eller baser af blank, skuret eller pudset teglstensmur.

9.4 Side- og baghuse og mindre bygninger

Til side- og baghuse, garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger samt opholdstage kan anvendes andre bygningsmaterialer end de ovenfor foreskrevne, når de harmonerer med materialerne på den randbebyggelse de indgår i en sammenhæng med.

9.5 Generelt om materialer

Der må ikke bruges "surrogatmaterialer", altså materialer der skal ligne andre materialer fx. betontagsten, metalprofiler udformet som tagsten, plastvinduer m.v.

9.6 Tekniske installationer

Elementer for tekniske installationer på tag skal godkendes af bygningsmyndigheden for placering og arkitektonisk udformning.

Taggennemføringer skal udføres i zink, aluminium eller rustfrit stål. Større tekniske anlæg på tage skal inddækkes/afskærmes med overflader svarende til beklædning på eventuelle kviste, tårne og frontespicer.

Note: Bemærk §11.3 om ekstern støj fra virksomheder.

Solfangere, antenner og parabolantenner må ikke op-sættes, så de er synlige fra Torvet eller gågaden.

9.7 Bygnings/Facadeudformning og skiltning/markiser

Nybyggeri og om - og tilbygninger skal godkendes i hvert enkelt tilfælde og tilpasses den eksisterende arkitektur for naboejendomme med hensyn til proportioner, arkitektur og materialevalg, uden nødvendigvis at efterligne den eksisterende arkitektur. Nybyggeriet skal have sine egne værdier og egen karakter, men med respekt for den oprindelig byggeskik i området.

Note: En ny bygning skal i husdybde, huslængde, tagform og facaderytme og -opdeling tage udgangspunkt i købstadsbyggeskikken og der vil særligt blive lagt vægt på harmoniske overgange mellem nabobebyggelser.

Skiltning skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

Facadeudformning, skiltning og markiseopsætning skal i øvrigt ske i henhold til aktuell temalokalplan p.t. nr. 322 for Facader og skilte.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Opholds- og friarealer

Opholds- og friarealer skal principielt placeres som vist på kortbilag 3. Torvet ved Helsingørgade nr. 14 (mellem porten og dagligvarebutikken) kan efter Byrådets nærmere godkendelse helt eller delvist overdækkes med tag eller pergola.

Der skal anlægges opholdsarealer svarende til mindst 25% af etagearealet for boliger, 10 % af etagearealet for ungdomsboliger, hoteller m.v og 5% af etagearealet for erhverv, undervisning, kulturelle formål m.v.

Tagterasser, gårdrum og haver regnes for velegnede som opholds- og friarealer og hvis der på terrænen findes sammenhængende friareal, kan også større altaner, balkoner og overdækkede arealer medregnes som opholds- og friarealer.

Note: Kravet om opholdsarealer kan sammen med parkeringskravet begrænse byggemulighederne på en ejendom. I så fald prioriteres krav til opholdsarealer forud for krav til parkeringspladser. Kravet om parkeringspladser kan i stedet opfyldes gennem kommunens parkeringsfond.

10.2 Gangstrøg

Det eksisterende gangstrøg over matr. nr. 144 og 145 (bag "Buddes Hjørne") i den nordlige del af karréen, skal opretholdes som offentligt tilgængeligt.

Note: Se også § 5.3.

10.3 Samlet plan for ubebyggede arealer

Der skal udarbejdes en samlet plan for ubebyggede arealer, ved ny bebyggelse og nyindretning af torve- og gårdrum, der skal godkendes af bygningmyndigheden.

Den samlede plan for opholds- og friarealer skal vise en indretning og beplantning, der giver en god helhedsvirkning. Hermed menes, at gårdrummene skal indeholde grønne elementer (træer, buske, bede, begrønninger af facader, græsplæne el. lign.) og at inventar, belysning, belægninger og beplantning skal udformes og pla-

ceres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter alle friarealerne og indbyder til ophold, leg m.v. Den samlede plan skal også redegøre for adgang for redningsvæsen og renovation.

10.4 Tilgængelighed

Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere med udgangspunkt i DS 105 "Udearealer for alle".

10.5 Belysning

Udendørsbelysning må ikke være til gene for de omkringboende. Lyspunkthøjden må max. være 4 meter over terræn.

10.6 Oplag

Udendørsoplag må ikke finde sted undtaget i afskærmet varegård i byggefelt C vist på kortbilag 2.

10.7 Terrænregulering

Terrænregulering må kun ske i henhold til en terrænreguleringsplan godkendt af Byrådet.

Note: Torvet er ikke omfattet af lokalplanen. I fald der ønskes nyindretning af Torvet foran Helsingørsgade 2, fx. terrænregulering, skal det indgå i en samlet plan for Torvet.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de udendørs anlæg er etableret i overensstemmelse med en for ejendommen godkendt have- og gårdplan, samt før der er anlagt parkeringspladser i et omfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

11.2

Ny bebyggelse skal tilsluttes fælles varmforsyning og spildevandsanlæg, og bebyggelsen må ikke tages i brug, før disse tilslutninger har fundet sted.

11.3

Støj fra lokalplanområdets butikker, virksomheder m.v. skal overholde de vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder, p.t. fastsat i vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5/1984.

11.4

Det er en forudsætning for byggetilladelse for ny boligbebyggelse, at det udendørs støjniveau ikke overskrider gældende grænser, p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984. Grænsen er 55 dB(A) på mindst én af boligfacaderne og på primære udendørsarealer. Derudover skal bygningsreglementets krav om, at indendørs støjniveau ikke må overstige 30 dB(A) overholdes.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

12.1

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

§ 13 Aflysning af lokalplan

13.1

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan, ophæves Lokalplan 267 indenfor lokalplanområdet.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlægningslovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Hvis Byrådet med hjemmel i bevaringsbestemmelserne afslår at give tilladelse til nedrivning af en bygning, kan

ejeren i henhold til Planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommune, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Overtagelsespligten kan kun få virkning ved afslag på en ansøgning om tilladelse til nedrivning, men ikke ved afslag på en ansøgning om tilladelse til ombygning eller ændring af bygningen.

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.

Lokalplanen kan i § 2.2 indeholde bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af bekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom.

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

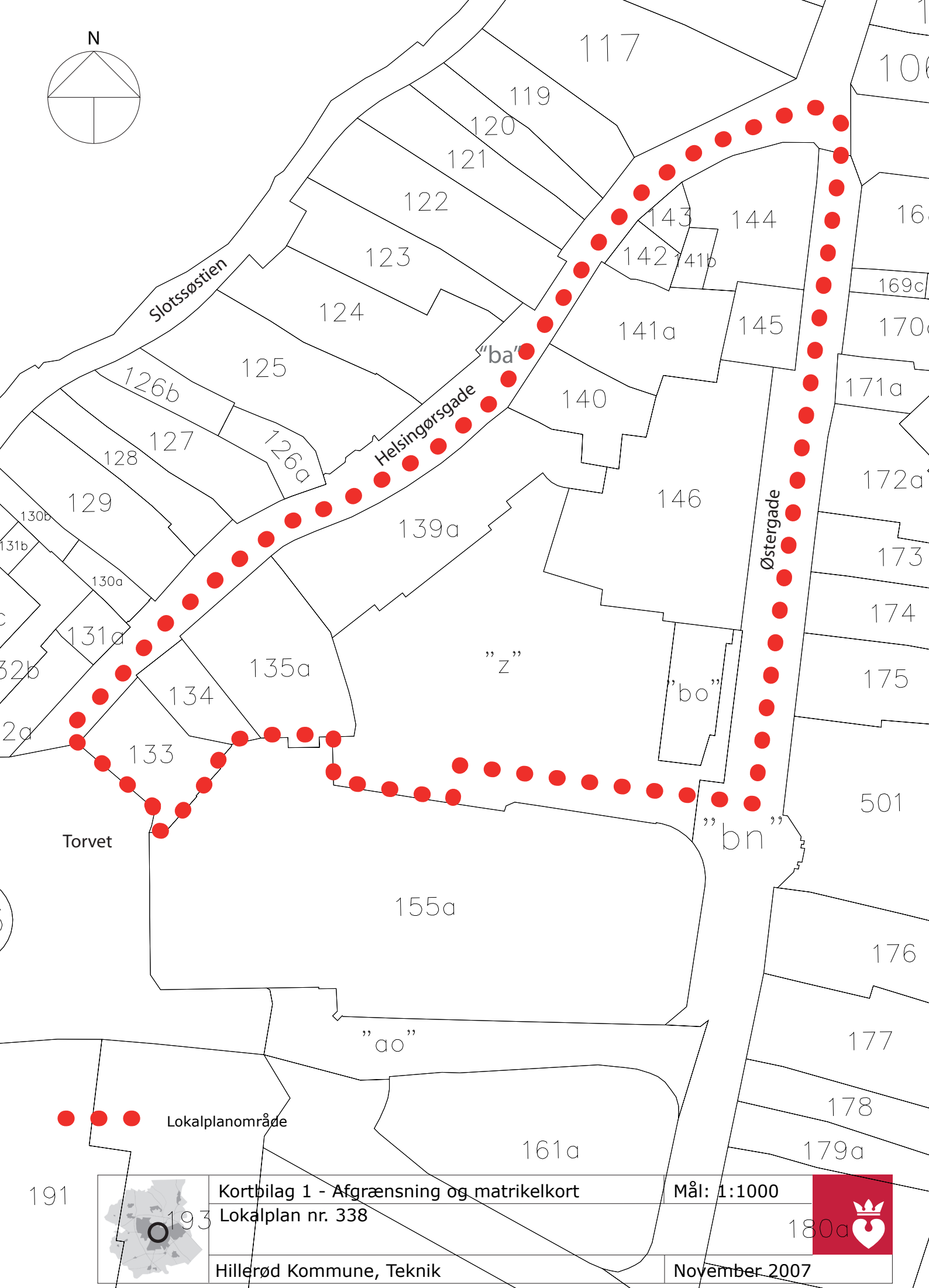
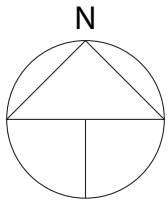
Vedtagelsespåtegning

Således endeligt vedtaget af
Hillerød Byråd den 28. november 2007

Kirsten Jensen
borgmester

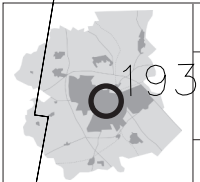
/

Søren Thorup
kommunaldirektør



Torvet

Lokalplanområde



Kortbilag 1 - Afgrænsning og matrikelkort

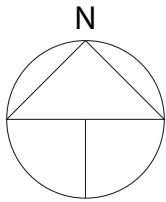
Lokalplan nr. 338

Hillerød Kommune, Teknik

Mål: 1:1000

November 2007





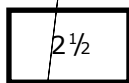
Torvet



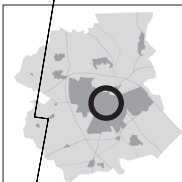
Tvungen facadelinje



Bevaringsværdige bygninger "oo"



Byggefelt - med etageantal



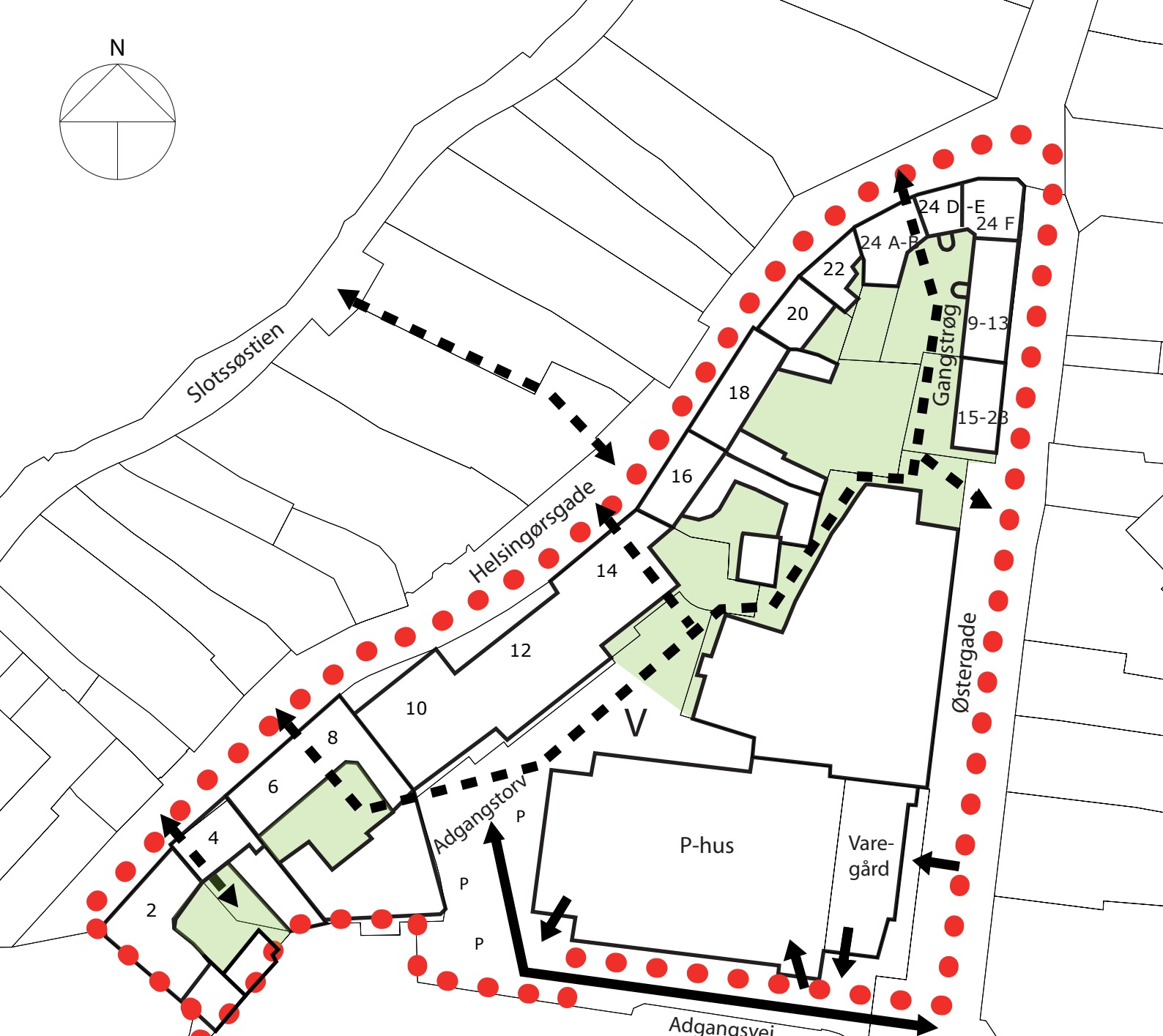
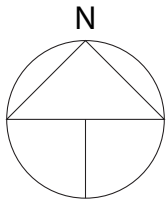
Kortbilag 2 - Byggeri og bevaring
Lokalplan nr. 338

Mål: 1:1000



Hillerød Kommune, Teknik

November 2007



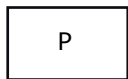
Torvet



Vejadgang



Port/passage



Parkeringsareal



Opholdsareal



Vendeplass



Kortbilag 3 - Ubebyggede arealer og trafik
Lokalplan nr. 338

Mål: 1:1000

Hillerød Kommune, Teknik

November 2007

