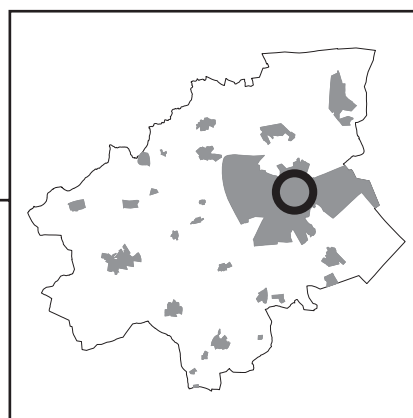




Lokalplan nr. 354
Slotsgade 7 - 9



HILLERØD
KOMMUNE



2008

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 landsplandirektiver, regionplanen og kommuneplanen. Er der modstrid, skal landsplandirektiver, 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

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanens område	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	8
Lokalplanens idémæssige indhold	11

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.....	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykninger.....	14
§ 5 Veje og parkeringsforhold.....	15
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	16
§ 8 Ubebyggede arealer	17
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 10 Aflysning af lokalplan.....	18
§ 11 Lokalplanens retsvirkninger.....	19
Vedtagelsespåtegning	20

Lokalplanens kortbilag

Kortbilag A Lokalplanens område
 Kortbilag B Bebyggelsens omfang

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget lokalplan nr. 354 for Slotsgade 7 - 9.

Byrådsbehandling

Byrådet vedtog endeligt lokalplan nr. 354 den 25. juni 2008.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget blev godkendt af byrådet den 28. november 2007 til offentlig fremlæggelse i 8 uger fra den 12. december 2007 til den 6. februar 2008.

Indsigelsesbehandling

Der er i høringsperioden indkommet 1 skriftlig indsigelse fra Dansk Textil Union, der vurderer, at byggeriet med Inspiration stadig vil være i strid med planlovens detailhandelsbestemmelser efter vedtagelsen af lokalplanen, idet det samlede bruttoetageareal for Inspiration er på 2.342 m², og lokalplanen foreskriver at bruttoarealet for udvalgsvarebutikker maksimalt må være på 2.000 m².

Indsigelsen har ikke ført til ændringer af lokalplanen, idet Inspiration ved byggeansøgning forventes at redegøre for, at butikken overholder lokalplanens bestemmelser om den enkelte butiks maksimale bruttoetageareal (lokalplanens § 3.1).

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort i Hillødposten den 8. juli 2008. 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, Miljøcenter Roskilde,
- e. Miljøministeriet, Miljøstyrelsen,
- f. Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen

Lokalplanens vedtagelse annonceres i Hillerød Posten.



Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Denn lokalplan nr. 354 omfatter ejendommen Slotsgade 7 og 9. Det er en bebyggelse, der både har facade til gågaden (Slotsgade) og Frederiksgade. Det er således et område, som ligger centralt i forhold til trafikken og har en fin beliggenhed ved gågaden og strøgforretningerne.

Lokalplan nr. 354 var tidligere en del af lokalplan nr. 300, der omfatter området omkranset af Frederiksgade, Slotsgade, Torvet, Sdr. Jernbanevej og Hostrupsvej.

Lokalplan nr. 300 blev udarbejdet i forbindelse med, at Hillerød Kommune ønskede at gennemføre planerne for indkøbscenteret "Gallerierne". Planen var, at det nye center skulle bygges sammen med den eksisterende bebyggelse Slotsgade 7 og 9, der bl.a. indeholdt butikken "Inspiration". Det viste sig dog, at bygningens tilstand ikke tillod sammenbygningen. I stedet blev bygningen nedrevet og en ny bebyggelse blev opført med et samlet bruttoetageareal til butik på ca. 4.300 m².

Lokalplan nr. 300 giver kun byggetilladelse til udvalgsvarebutikker på op til 1.000 m² for den enkelte butik og butiksstørrelsen på 2.300 m² blev indklaget til Naturklagenævnet. Nævnet fandt, at tilladelsen til butikken var i strid med lokalplan nr. 300 og afgørelsen herom blev erklæret ugyldig. Hillerød Kommune har derfor fundet det nødvendigt at udarbejde lokalplan nr. 354, der erstatter lokalplan nr. 300 for nærværende område og giver mulighed for udvalgsvarebutikker på op til 2.000 m² for den enkelte butik.

Lokalplanbestemmelserne i lokalplan nr. 354 indeholder kun få justeringer af detailhandelsbestemmelserne i forhold til lokalplan nr. 300.

Overordnede mål for planlægningen

Lokalplanforslaget ligger i forlængelse af de overordnede ønsker kommunen har om en bæredygtig udvikling. Hillerød Kommune ønsker at opretholde den levende strøggadekarakter langs byens centrale hovedstrøg med krav om, at den nederste etage i facadebebyggelsen anvendes til butikker eller andre funktioner, der giver liv.

Kommunen ønsker desuden at sikre, at butiksfacaderne langs byens indfaldsveje og hovedstrøg har et sammenhængende udtryk, der passer til byen.

Lokalplanens område

Området omfatter ejendommen Slotsgade 7 og 9. På ejendom-

men findes en karrébebyggelse i 3½ etager, som blev opført i 2006 og erstattede en eksisterende bebyggelse, som var i dårlig teknisk stand. Bebyggelsen indeholder butikken "Inspiration" i stuenetagen og på 1. etage. På 2. og 3. etage er der boliger og kontorer. Bebyggelse fremstår med pudsede ydervægge og sad-deltag i røde teglsten og indgår i bymidtens helhedsbillede.

Trafikken i dag

Hovedforbindelsen gennem hele Hillerød by er den såkaldte centerlinie, der består af vejene Carlsbergvej, Hammersholtvej, Sdr. Jernbanevej, Hostrupsvej og Nordstensvej. Centerlinien leder ind til bymidten og forbinder de østlige og vestlige bydele med hinanden. Den er byens vigtigste trafikakse og er i myldretiden meget trafikeret. Lokalplanområdet ligger ca. 150 m fra denne trafikåre.

Der kører busser i rute på Hostrupsvej og byens mest benyttede stoppested ligger på Hostrupsvej tæt ved Frederiksgade.

Facader og skilte i dag

Facader og skiltning er en integreret del af bymiljøet i bymidten. Derfor vedtog Byrådet i 1991 lokalplan nr. 322 for facader og skilte i bykernen. Formålet med planen er bl.a. at give Byrådet et grundlag for at styre den fremtidige udvikling i det centrale byområde, således at der med tiden opnås en smukkere bymidte.

Skilte-lokalplanen indeholder eksempler på, hvorledes ejere og lejere kan bidrage til en smukkere bymidte ved kommende bygningsændringer og skilteudformninger.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2005 og Fingerplan 2007

I Regionplan 2005 er strukturen og rammerne for den fremtidige detailhandelsudvikling i Frederiksborg Amt beskrevet og fastlagt.

I Regionplan 2005 er Hillerød udpeget som regionalt center.

Regionplanlægningen åbner både mulighed for og understøtter, at der kan gennemføres en lokalplanlægning af området med hovedvægt på etablering af nyt detailhandelsareal.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen.

I Fingerplan 2007 ligger lokalplanområdet i det ydre storbyområde (byfingrene). Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Kommuneplan 2005

Det område, som lokalplanen omfatter, udgør en del af rammeområde 1.C.6 i Kommuneplan 2005. I Kommuneplanen er fastlagt de overordnede betingelser for udbygningen og lokalplanlægningen af området.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2005 hvad angår bebyggelsesprocenten for område 1.C.6. Ifølge kommuneplanen må bebyggelsesprocenten være på max. 130 for området som helhed. Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 400.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2005, der udlægger et nyt rammeområde 1.C.47, som ændrer bestemmelsen om bebyggelsesprocenten inden for lokalplanområdet. De øvrige bestemmelser for rammeområde 1.C.6 overføres uændret til rammeområde 1.C.47.

Kommuneplantillæg nr. 13 er vedtaget sammen med denne lokalplan. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Planlægning til butiksmål

Lokalplanen omhandler omdannelse af eksisterende butiksbøgeri. Der er en samlet ramme for butiksbøgeri i kommuneplanen. Lokalplanområdet indgår i kommuneplanens samlede ramme for butiksbøgeri, og der er derfor ikke tale om en rammeudvidelse.

Der må højst etableres eller indrettes 4.500 m² bruttoetageareal til butiksmål indenfor lokalplanområdet. Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 2.000 m² for udvalgswarebutikker. Der kan ikke etableres dagligvarebutikker indenfor området.

Butiksbebyggelsens påvirkning af bymiljøet vurderes at være af underordnet betydning, idet lokalplanen ikke giver mulighed for yderligere butiksbegyggelse end hvad de faktiske forhold er i dag.

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

Med denne lokalplans vedtagelse vil den hidtil gældende lokalplan, dvs. lokalplan nr. 300, blive afløst for området.

Derimod vil lokalplan nr. 322 omhandlende skiltning fortsat være gældende.

Spildevandsplanlægning

Området er omfattet af spildevandsplan for Hillerød Kommune. Spildevand ledes til de eksisterende stik fra Frederiksgade og Slotsgade.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til forsyning med fjernvarme. Ny bebyggelse skal tilsluttes Energi og Vands fjernvarmenet.

Vand- og elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Energi og Vand, Frederiksgades Vandværk.

Elforsyningen varetages af Energi Hillerød A/S.

Miljømæssige forhold

Støj

Lokalplanområdet ligger ca. 150 m fra Hostrupsvej, der har en betydelig trafikmængde. Det skal sikres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.

Støj fra butikker, virksomheder m.v. skal overholde de vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder. Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om "Ekstern støj fra virksomheder" (vejledning nr. 5/1984) og "Støj i boligområder" (vejledning nr. 3/1984).

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for indvindingsområdet til Nyhuse Vandværk og tæt på kildepladszonen til Frederiksgade Vandværk. Byrådet opfordrer til, at vedligeholdelse af ubebyggede arealer, sker uden brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler.

Forurening

Der er ikke registreret jordforurening. I tilfælde af at der i anlægningsfasen træffes forurening på grunden, skal arbejdet standses og kommunen underrettes.

Museumsloven

Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Skjulte fortidsminder, i form af bopladser, grave og lign., er beskyttet af Museumslovens kap. 8, § 27 stk. 2.

Miljøvurdering

Da planforslaget kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og alene indeholder mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning, og da planen antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, gennemfører kommunen ikke en miljøvurdering af planen.

Planforslaget vurderes på baggrund af en miljøscreening ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer (§§ 3-4, lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Lokalplanens idémæssige indhold

Grundlag for lokalplanen

Indenfor lokalplanområdet åbnede i juli 2006 en udvalgsvarebutik med et bruttoetageareal større end 1.000 m², hvilket er i uoverensstemmelse med gældende lokalplan nr. 300. For at sikre plangrundlaget for udvalgsvarebutikken udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen Slotsgade 7 - 9.

Anvendelse

Bebyggelsen skal fortsat kunne anvendes til de samme formål som i dag, dvs. bolig, kontor, liberale erhverv, service og udvalgsvarebutik.

Følgende hovedprincipper er gældende:

- den/de nederste etage(-r) er forbeholdt butiksmål,
- kontor og service skal ligge på mellemetagerne, og
- beboelsen skal være øverst oppe.

Det er muligt at afvige fra hovedprincipperne ved at anvende mellemetagerne til butiksmål.

Bebyggelsen

Lokalplanområdet indgår i bymidtens helhedsbillede. Det skal sikres, at ændringer af bygningens ydre fremtræden ikke forringer helhedsbilledet. Derfor må nedrivning, ændring af udseende og udskiftning af tage, døre, vinduer m.m. kun ske efter Byrådets tilladelse.

Facader

Bebyggelsen skal mod Slotsgade og Frederiksgade have et udtryk, der harmonerer med det omkringliggende.

Skiltning ved nyt byggeri

Inden butikkerne kan tages i brug, skal der udarbejdes en så-

kaldt skiltemanual, der præcist beskriver hvor og hvordan, der må skiltes. Et af principperne i denne manual vil være, at der kan indpasses skiltning i form af bannere og folio i plan med de planlagte vinduesbånd, som karakteriserer facaderne. Der vil ikke være lysbånd på facader, men vinduer vil kunne være med belysning af udstillede varer.

Skiltning skal i dens omfang ikke være anderledes fra den øvrige skiltning i bymidten (jf. principperne i lokalplan 322).

Trafik

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes af Slotsgade og Frederiksgade.

Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- at give mulighed for at et nutidigt butiksmiljø kan finde sted samtidig med at den traditionelle butikshandel fortsat kan fungere og udvikles tilfredsstillende,
- at bevare og forbedre det arkitektoniske miljø i bykernen og tillige sikre den blanding af bolig- og erhvervsbebyggelse, som er karakteristisk for ældre købstæder og
- at sikre at nedrivninger, ombygninger og nybygninger i karreen sker under størst mulig hensyntagen til karreens værdifulde bygninger og i overensstemmelse med den for især Slotsgadebebyggelsens typiske struktur med gadehuse og bagvedliggende lukkede gårdrum.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matrikelnr. 184a og en del af vejlitra "bb" og "bd" alle Hillerød Bygrunde samt alle parceller indenfor lokalplanens afgrænsning, der efter den 1. august 2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzonen.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til boligformål, udvalgswarebutikker samt sådanne erhvervsformål (kontorer, klinikker, offentlig og privat service, café/restauranter og lign.), som naturligt kan indpasses i bykerneområdet uden gene for omgivelserne samt til kulturelle og sociale formål.

Inden for området kan etableres eller indrettes nye udvalgsware-

butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke overstiger den samlede ramme på 4.500 m². Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 2.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker indenfor området.

Inden for området må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves værksteds-, fabrikations-, vognmands- eller selvstændig oplagsvirksomhed. Der kan dog efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, hvis denne har direkte tilknytning til en butik.

3.2

Bebyggelsen kan anvendes således:

- at stueetagen udnyttes til udvalgsvarebutikker, servicefunktioner og aktivitetsskabende erhvervsformål samt kulturelle og sociale formål,
- at 1. sal udnyttes til boligformål eller til de formål, der er nævnt under § 3.1,
- at de øvrige etager udnyttes til boligformål, og
- at kælderetage kan anvendes til butiksformål i forbindelse med butik i stueetage og/eller 1. sal.

3.3

For eksisterende bebyggelse gælder:

- for en ejendom med bebyggelse uden boliger kan det generelle krav om boliger, jfr. § 3.2, fraviges efter konkret vurdering på hver enkelt ejendom, hvis Byrådet finder, at udnyttelsen af det samlede etageareal er i overensstemmelse med planlægningsintentionerne for bykernen, og
- at etagearealerne i øvrigt udnyttes i overensstemmelse med § 3.1.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Inden for lokalplanområdet må yderligere udstykning ikke finde sted. Undtaget herfor er dog nybyggede erhvervs- og boliglejligheder.

4.2

Byrådet kan dog tillade udstykning til brug for tekniske installationer og andre anlæg af offentlig karakter.

§ 5 Veje og parkeringsforhold

Veje

5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra de eksisterende veje Frederiksgade og Slotsgade.

5.2

De dele af Frederiksgade og Slotsgade, der indgår i lokalplanområdet, skal fastholdes som vejarealer.

Parkering

5.3

Der skal på egen grund udlægges areal til parkering svarende til mindst:

- 1 plads pr. 25 m² butiksenhed,
- 1 plads pr. 75 m² kontor og bolig,
- ½ plads pr. selvstændigt værelse, og
- 1 plads pr. 50 m² erhverv.

Det nødvendige antal parkeringspladser til kulturelle formål fastsættes af bygningsmyndigheden i forbindelse med byggesagsbehandlingen efter en konkret vurdering af områdets anvendelse og belastning.

Hvis behovet for parkering ikke vil kunne dækkes på den enkelte ejendom, kan Byrådet tillade at manglende parkeringspladser etableres efter ”Parkeringsvedtægten for Hillerød Kommune”.

Der skal sikres parkeringspladser for invalidevogne i henhold til retningslinierne i Bygningsreglement 1995 kapitel 2.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent

6.1

Bebyggelsesprocenten for hele lokalplanområdet under ét må ikke overstige 400.

Byggefelter

6.2

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

6.3

Det kan tillades, at der etableres glasoverdækning indenfor det på kortbilag B med lodret skravering viste areal over de marke-

rede gårdarealer. Under glasoverdækningen kan kun etableres indskudte dæk i det omfang bygningsreglementets bestemmelser muliggør dette.

Antal etager og højde

6.4

Bebyggelse skal opføres med det på kortbilag B for det enkelte byggefelt angivne antal etager.

6.5

Bebyggelse må gives en max. bygningshøjde på 15 meter fraregnet nødvendige mindre tekniske installationer på taget.

Gulvkoter

6.6

Gulvkoter for bebyggelse i det enkelte byggefelt fastsættes af bygningsmyndigheden.

Tekniske anlæg

6.7

Såfremt der indenfor lokalplanområdet skal etableres transformerstationer eller lignende tekniske anlæg, skal placering, udformning og tilladelig højde fastsættes af bygningsmyndigheden.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Bebyggelsens ydervægge, herunder gavltrekanter, skal fremstå som blank, vandskuret eller pudset teglstensmur. Ydervægge, herunder gavltrekanter, skal fremstå i jordfarveskalaen, så det passer til den omkringliggende bebyggelse.

Helhedsbilledet af bymidten

7.2

For bebyggelse i lokalplanområdet gælder, at nedrivning, ændring af udseende og udskiftning af tage, døre, vinduer m.m. må kun ske efter Byrådets tilladelse.

Tage

7.3

Tage skal udføres med tagrygning placeret parallelt eller vinkelret med byggefeltets grænse.

Tage kan tillades udført som

- saddeltage med tagflader, hvis hældning målt i relation til vandret plan er 40° - 50°

- flade opholdstage uden hældning, men efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse
- glastage med konstruktion og hældninger efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse.

7.4

Tage skal beklædes med røde tagtegl eller glas, dog jf. § 7.3.

Vinduer og altaner

7.5

Vinduer skal udføres med rammer af træ og/eller aluminium.

7.6

Der må etableres en enkelt tagterrasse ud for Slotsgade. Derudover må der ikke etableres altaner ud mod Frederiksgade eller Slotsgade.

Kviste

7.7

Der kan etableres kviste, tårne og frontispicer med udformning og placering efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse.

Skiltning

7.8

Skiltning inden for lokalplanområdet skal ske i henhold til retningslinierne i lokalplan nr. 322 for facader og skilte i bykernen. Skiltning skal godkendes af bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal for ejendommen tilvejebringes en plan, der redegør for de ubebyggede arealers anvendelse.

Planen skal følge de arealudlæg og de retningslinier, som fremgår af lokalplanens kortbilag og skal redegøre for opholdsarealernes indretning, fremtidig beplantning og befæstelse samt udendørs belysning.

Planen skal desuden udformes således, at den almene tilgængelighed ikke begrænses.

Planen for udearealerne skal udarbejdes i det omfang, det er krævet ved byggesagsbehandling af projektet.

8.2

Færdsels- og adgangsarealer skal udformes og indrettes således, at der er taget størst muligt hensyn til fysisk handicappede.

Der skal således overalt, hvor det er muligt, etableres niveaufri adgange mellem udearealerne og bebyggelsen.

8.3

Udendørs oplag må ikke finde sted.

8.4

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

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de udlagte parkeringspladser er anlagt i et omfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse eller alternativt, før der er indbetalt til P-fonden.

9.2

Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale fjernvarmenet, og bebyggelsen må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

9.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før planen for ubebyggede arealers anvendelse er udført i det omfang, som er krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

§ 10 Aflysning af lokalplan

10.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 354 ophæves lokalplan nr. 300, endelig godkendt af Hillerød Byråd den 24. april 2002, for de ejendomme, som er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 11 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 lemper 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.

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 vedtaget af Hillerød Byråd.

Hillerød Byråd den 25. juni 2008

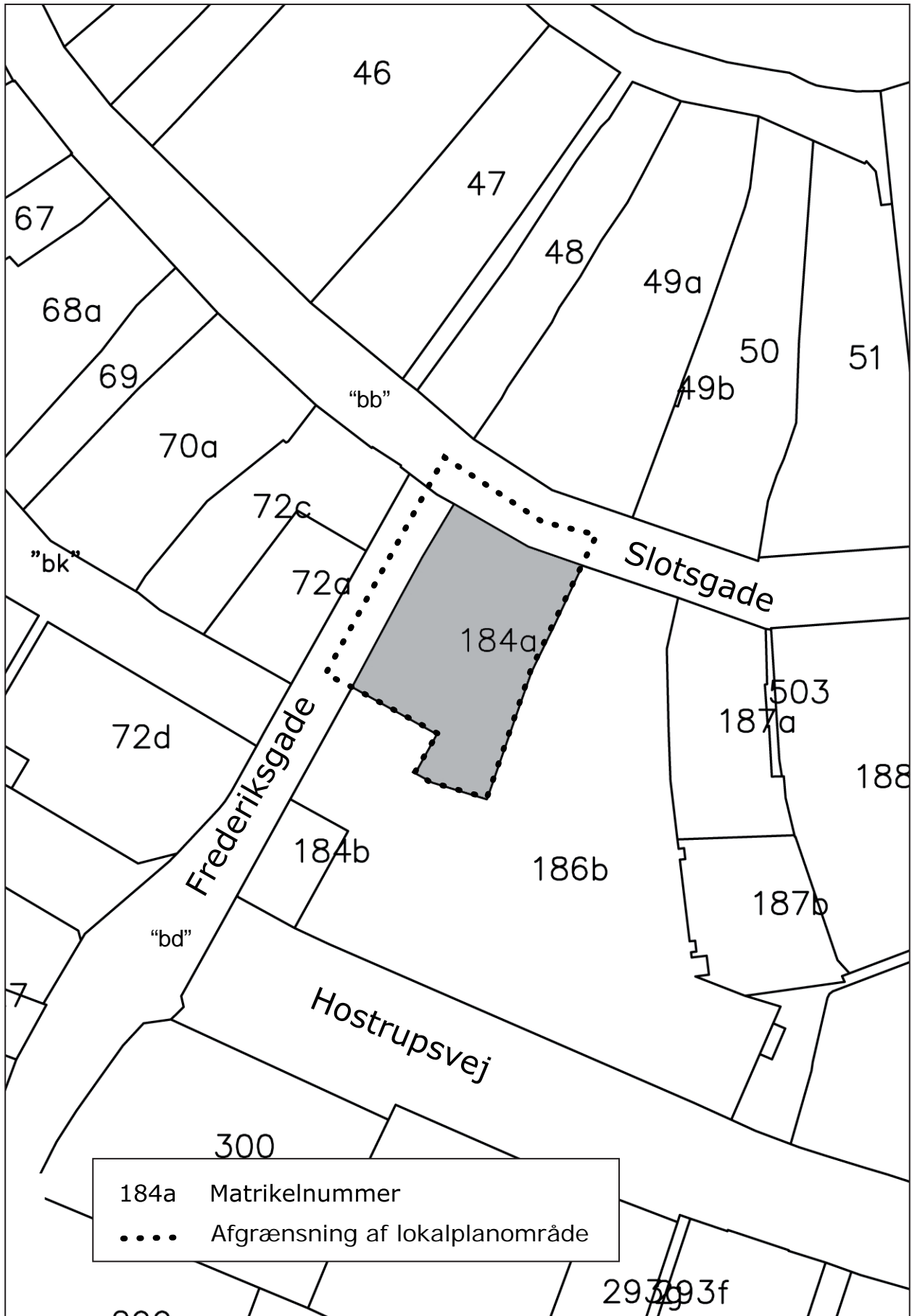


Kirsten Jensen
borgmester



Birgit Garval
kost. kommunaldirektør

/



Kortbilag A - Matrikelkort • 1:1.000 • 1. august 2007

