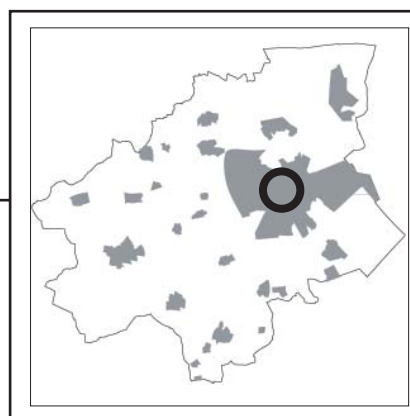




# Lokalplan nr. 384 for Slotsarkaderne, Hillerød Bykerne



**HILLERØD**  
KOMMUNE



2011

# Generel lokalplan information

## Hvad er en lokalplan?

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

## Formålet med lokalplanen er:

- At sikre kvalitet og sammenhæng i kommunens planlægning.
- At give borgerne i kommunen indsigt og medbestemmelse i den fysiske planlægning af kommunens områder.
- 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. Eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der var lovligt etableret ved lokalplanens vedtagelse, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen pålægger ikke grundejerne en handlepligt. Virkeliggørelsen af en lokalplan afhænger derfor af, om pågældende grundejer ønsker at bebygge, udstykke eller ændre anvendelsen af sin grund.

## Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Byrådet kan til enhver tid udarbejde forslag til lokalplaner. Dette skal dog gøres, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. En lokalplan må ikke stride mod den overordnede planlægning, der er sammenfattet i Kommuneplanen. Er der modstrid mellem bestemmelserne i en lokalplan og Kommuneplanen, skal der vedtages et tillæg til den gældende Kommuneplan, som forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse.

Alle grundejere kan i princippet få udarbejdet en lokalplan, men det kræver bl.a., at der er overensstemmelse mellem grundejerens ønsker 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, efter at naboer og andre berørte er blevet orienteret.

## Mål for kvalitet & service

- Lokalplanen udarbejdes i henhold til bestemmelserne i Lov om Planlægning.
- Lokalplanen skal være let forståelig.
- Lokalplanen skal indeholde en beskrivelse af baggrund, formål og indhold.
- Interesserede kan altid få yderligere uddybning og orientering om forhold vedrørende lokalplanen.
- Borgere, der indsender et høringssvar i forbindelse med en lokalplan, vil inden for to uger få kvittering for kommunens modtagelse af deres høringssvar.
- Borgere vil efter Hillerød Byråds endelige vedtagelse af lokalplanen modtage svar på deres eventuelle høringssvar.
- Lokalplanen vil være tilgængelig på Hillerød kommunes hjemmeside ([www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk)) samt på PlansystemDK ([www.plansystemdk.dk](http://www.plansystemdk.dk)).

## Rettigheder og pligter

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

# Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse	5
Byrådsbehandling	5
Lokalplanens udsendelse	5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Miljøvurdering	11
VVM	12
Lokalplanens idémæssige indhold	12
Lokalplanens bestemmelser	13
Vedtagelsespåtegning	23
Bilag A, lokalplanens afgrænsning, 1:2.000	
Bilag B, lokalplanens bebyggelse, 1:2.000	

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, By og Miljø.

Matrikelkort, copyright: Kort- og Matrikelstyrelsen.

# Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan nr. 384 for Slotsarkaderne i Hillerød Bykerne endeligt.

## Byrådsbehandling

Byrådet godkendte den 25. maj 2011 lokalplanforslaget til offentlig høring. Lokalplanforslaget var offentligt fremlagt i 8 uger fra den 31. maj til den 22. juli 2011.

Byrådet har den 31. august 2011 vedtaget lokalplan nr. 384 for Slotsarkaderne i Hillerød Bykerne endeligt.

Lokalplanen er endeligt vedtaget uden ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der har været fremlagt i offentlig høring.

Den endelige lokalplan er offentliggjort i Hillerød Posten den 6. september 2011 og kan ses på Kommunens hjemmeside [www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk) og på [www.plansystemdk.dk](http://www.plansystemdk.dk).

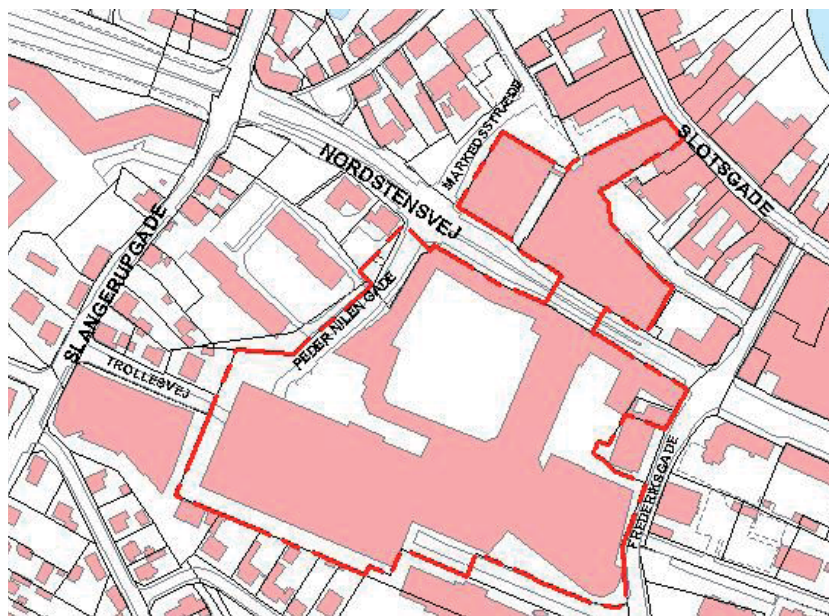


# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund og formål

### Lokalplanens område

Lokalplanens område svarer til butikscenret Slotsarkaderne og kulturhuset Støberihallen i Hillerød Bykerne.



## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Landsplandirektiver

Lokalplanen er i overensstemmelse med Landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning, "Fingerplan 2007", og Landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. til detailhandel i hovedstadsområdet.

### Kommuneplan 2009

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2009, rammer for lokalplanlægning, rammeområde 1.C.5 Slotsbyen syd for Slotsgade og 1.C.11 Slotsbyen, Nordstensområdet.

Området anvendelse er fastlagt til centerformål, butikker, boliger kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv, som Byrådet finder naturligt kan indpasses i området. Den maksimale bebyggelsesprocent er angivet til henholdsvis 140 og 130. Bebyggelse kan opføres med højst 4 etager. Området er stationsnært.

Kommuneplanens generelle rammer opstiller retningslinjer for parkering, tilgængelighed. detailhandel mm.

Lokalplan nr. 384 for Slotsarkaderne, Hillerød bykerne er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Kommuneplanen stiller krav om, nyt byggeri i Hillerød Kommune skal opføres i en energiklasse, der til enhver tid er et trin bedre end den lovbundne energiramme. Det betyder, at byggeri inden for lokalplanområdet, skal opføres som lavenergibebyggelse jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Ved lokalplanens ikrafttræden må erhvervsbyggeri maksimalt have et energiforbrug svarende til energirammen for bygningsreglementets energiklasse 2015 (BR10):  $(41 + 1000/A)$  kWh/m<sup>2</sup> pr. år, hvor A er det opvarmede etageareal). For boligbyggeri er energirammen pt.  $(30 + 1000/A)$  kWh/m<sup>2</sup> pr. år, hvor A er det opvarmede etageareal).

Energirammen forventes at blive strammet yderligere for nybyggeri i år 2015.

### **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.

Byrådet opfordrer til at indtænke solfangere og solceller i de arkitektoniske løsninger ved om- og nybyggeri.

### **Detailhandel**

Lokalplanområdet er beliggende i Hillerøds bymidte, der i 2007 havde et samlet butiksareal på 45.000 m<sup>2</sup> og er udlagt til centerformål, herunder til butikker. Slotsarkaderne omfatter en række butikker, der forhandler udvalgsvarer samt en stor butiksenhed, varehus, der forhandler dagligvarer. Det maksimale brutto etageareal til butiksformål er angivet til 2.000 m<sup>2</sup> for butikker, der forhandler udvalgsvarer og til 3.500 m<sup>2</sup> for butikker, der forhandler dagligvarer.

Eksisterende butikker med et brutto etageareal til butiksformål, der er større end henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 3.500 m<sup>2</sup> kan opretholdes med det eksisterende butiksareal, inden for rammerne af Slotsarkaderne, lokalplan nr. 384. Det er ikke muligt i forbindelse med en flytning af en stor butiksenhed at skabe mulighed for etablering af butikker med et bruttobutiksareal større end henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 3.500 m<sup>2</sup>. Muligheden for at ændre den enkelte butiks placering på baggrund af mindre ombygninger er en følge af, at Folketinget den 3. maj 2011 har vedtaget ændringer af Planloven (L 128), herunder af lovens detailhandelsbestemmelser, § 5 r. Lokalplanbestemmelsen kan tidligst have gyldighed efter lovens ikrafttræden den 1. september 2011.

Den eksisterende store dagligvarebutik (varehus) er ved bebyggelsens opførelse i 1992, iht. lokalplan nr. 207 for Nordstensområdet, etableret med et salgsareal på 6.000 m<sup>2</sup> og et lagerareal på 2.000 m<sup>2</sup> beliggende i butiksetagen / stueetagen, som angivet i lokalplanen, herudover er der på den overliggende etage etableret kontorer og personalefaciliteter med et samlet areal på 870 m<sup>2</sup>.

I lokalplan nr. 317 for et centerområde ved Nordstensvej og Slange-



ruggade, der blev udarbejdet i 2005 som grundlag for opførelsen af Slotsarkadernes udvidelse, blev der givet mulighed for at opretholde den store butik med sit eksisterende areal, som angivet i lokalplan nr. 207 med et tillæg af et mindre overdækket areal i forbindelse med butikkens lager, i alt 8.125 m<sup>2</sup>.

Ved beregning af butikkers bruttobutiksareal, iht. Planlovens bestemmelser, skal alle arealer, der anvendes til butiksformål medregnes. En butiks bruttobutiksareal omfatter således salgs- og lagerarealer samt de etagearealer, der anvendes til butikkens administration (kontorer) og butikkens faciliteter for personale, omklædning og bad, frokoststue og toiletter mv.

Beregnet efter de regler, som Planloven senere har fastlagt, er varehuset etableret med et bruttoetageareal på 8.740 m<sup>2</sup>, herfra kan trækkes 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter, hvilket giver et bruttobutiksareal på 8.540 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen angiver ikke muligheder for at udvide det eksisterende brutto etageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet. Kommuneplanens rammer for udbygning og omdannelse til butiksformål, inden for Hillerøds bykerne jf. kommuneplanens generelle rammer, påvirkes derfor ikke af lokalplan nr. 384.

#### **Parkering**

Ved opførelse af ny bebyggelse skal der, indenfor lokalplanområdet, anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

#### **Trafik**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nordstensvej ad Markedsstræde, Peder Nilen Gade og Frederiksgade, fra Slangerupgade ad Trollesvej. Fodgængertrafik har herudover adgang til lokalplanområdet fra Slotsgade. De to parkeringshuse har adgang fra Markedsstæde, P-hus Nord, og fra Christiansgade og Trollesvej, P-hus Syd samt fra Frederiksgade til parkering på tag.

#### **Opholdsarealer**

Der skal anlægges et areal til udendøre ophold, der svarer til mindst 5% af etagearealet til erhvervsformål og mindst til 25% af etagearealet til boligformål.

#### **Tilgængelighed**

Som udgangspunkt skal udearealerne udføres i overensstemmelse med DS 105, for at sikre tilgængelighed for alle.

#### **Bevaringsværdige bygninger mv.**

Lokalplanområdet er omfattet af registreringen af bevaringsværdige bygninger mm. i Hillerød (1999), den såkaldte SAVE-Registrering.

Bygningen på hjørnet af Nordstensvej og Frederiksgade, Støberihal-

len, er i Kommuneplan 2009 er udpeget som værende bevaringsværdige. Det vil sige inden for en bevaringskategori 1-3.

### Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

Lokalplan nr. 317 for et centerområde ved Nordstensvej og Slangstrupgade, vedtaget af Hillerød Byråd d. 21. december 2005, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan nr. 384 for Slotsarkaderne i Hillerød Bykerne.

### Spildevandsplanlægning

Området er i Spildevandsplanen udlagt til fælleskloakering. Ved lokalplanlægning skal det vurderes om der kan etableres seperatkloakering. Det er besluttet at tagvand og overfladevand skal separeres i lokalplanområdet. Der kan stilles krav til forsinkelse fx. via bassin/rør-bassin samt til rensning inden udledning til sø/vandløb.

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må ikke overstige 0,8 og en lavere befæstigelse skal tilstræbes.

På grund af større hyppighed af voldsomme regnskyl med oversvømmelser til følge, skal der lægges et forsigtighedsprincip ind i lokalplaner med hensyn til placering af byggefelter og evt. fastsættelse af byggekoter for ny bebyggelse.

Da der her er tale om et allerede bebygget område, er der ikke foretaget en samlet risikovurdering i forhold til ekstremregn, men bygherre anbefales at få udarbejdet en risikovurdering forud for udarbejdelse af byggeansøgning med forslag til fastsættelse af stuegulvskote.

### Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og inden for kildeplads/indvindingsopland.

Byrådet henstiller til, at der ved vedligehold af ubebyggede arealer ikke anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler eller lignende, der kan indebære en risiko for grundvandet.

### Varmeplanlægning

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning, fjernvarme, der varetages af Hillerød Varme A/S.

### Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Hillerød Vand A/S.

### Elforsyning

Hillerød By:

El-stikledninger tilsluttes til Verdo Hillerød El-Net.

### Affaldshåndtering

Der skal indenfor lokalplanområdet reserveres plads til affaldshåndte-

*Note:*

*Befæstelsesgraden angiver, hvor meget overfladevand der maksimalt må afledes til kloaksystemet fra ejendommens areal uden forsinkelse. En befæstelsesgrad på 0 svarer til, at intet overfladevand må afledes til kloaksystemet, mens en befæstelsesgrad på 1 svarer til, at overfladevand fra hele matriklens samlede areal må afledes til kloaksystemet uden forsinkelse.*

ring i henhold til Hillerød Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

### Forurening

Lokalplanen er beliggende indefor et områdeklassificeret område, hvilket betyder at området forventes at være lettere forurenet. Det betyder, at hvis der skal flyttes jord fra en ejendom i et områdeklassificeret område i byzonen, skal flytningen anmeldes til kommunen og der skal tages prøver af den jord der skal flyttes.

På matr.nr. 225 a Hillerød Bygrunde, er der på den del af ejendommen, der er beliggende nærmest Frederiksgade en jordforurening, der er kortlagt på vidensniveau 1. Jordforureningen, der stammer fra en tidligere anvendelse af arealet til gasværk, er oprenset til et niveau, der tillader den anvendelse, som er angivet i lokalplanen.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

### Støjforhold

Krav til det indendørs støjniveau er fastsat i Bygningsreglementet, og skal dokumenteres overholdt i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Hele lokalplanområdet er udlagt til centerformål med en blanding af boliger og erhverv mv. Lokalplanen giver mulighed for erhverv i stueetagen og mulighed for både bolig og erhverv på 1. sal samt mulighed for boliger. Kombinationen af boliger og erhverv mv. kan give anledning til konflikter mellem de forskellige anvendelser i de enkelte bygninger. Der kan typisk opstå gener i form af lugt fra restauranter og /eller støj fra værthuse, diskoteker, varelevering og lignende.

For at forebygge lugt- og støjgener, skal det ved etablering af de erhvervsmæssige aktiviteter i lokalplanområdet sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes jf. Miljøstyrelsens vejledninger.

### Museumsloven

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

### Miljøvurdering

Lokalplanen fastlægger rammerne for arealanvendelse og for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 4 til Miljøvurderingsloven, pkt. 10, b) anlægsarbejder i byzone, herunder butikcentre og parkeringspladser.

Lokalplanen giver ikke mulighed for en udvidelse af det eksisterende

*Jordforureningsloven klassificerer hele byzonen, som et område, der kan være lettere forurenet (områdeklassificeret). Hillerød Kommune har jf. lovens muligheder justeret omfanget af områdeklassificerede områder således, at det kun er dele af byzonen, der er områdeklassificeret og dermed forventes at være lettere forurenet. De områdeklassificerede områder kan ses på Hillerød Kommunes korthjemmeside (link til <http://webkort.hillerod.dk/>).*

etageareal, ligesom lokalplanområdets anvendelse er uændret.

Hillerød Kommune har gennemført en screening af lokalplanens indhold, jf Miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, § 4, stk.2 og bilag 2. Konklusionen på screeningen er, at lokalplanen ikke vurderes, at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Da lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan, udarbejdes der jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 2 ikke en miljøvurdering af lokalplan nr. 384.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering / miljørapport af lokalplan nr. 384 offentliggøres, iht. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4, samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Screeningskemaet er indsat som bilag C til lokalplanen.

#### **VVM**

Da der er tale om et eksisterende anlæg, der ikke i sit omfang, anvendelse og funktion ændres med lokalplanen, er der ikke tale om et nyt projekt, der skal miljøvurderes efter Planlovens bestemmelser om VVM.

#### **Lokalplanens idémæssige indhold**

Lokalplanen giver mulighed for at centerbebyggelsen Slotsarkaderne kan moderniseres og tilpasses ændrede krav til afgrænsningen og udformningen af den enkelte butik også ved opretholdelse af de eksisterende butikker, der er etableret forud for Planlovens indførelse af maksimale butiksarealer for butikker, der forhandler udvalgs- og dagligvarer, for tiden på henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 3.500 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at udvide det bebyggede areal eller bebyggelsens samlede etageareal, i forhold til bestemmelserne i lokalplan nr. 317, ligesom centerbebyggelsens samlede bruttobutiksareal fastholdes. Lokalplanen angiver heller ikke bestemmelser, der medfører ændrede adgangsforhold eller angiver ændrede bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden og lignende, der kan påvirke bebyggelsens karakter og fremtræden.

# Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009, med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 Lokalplanens formål

---

Lokalplanens formål er,

- at sikre det planlægningsmæssige grundlag for at sikre lokalplanområdets fortsatte anvendelse til centerformål,
- at sikre det planmæssige grundlag for at fastholde og modernisere de eksisterende butiksarealer.

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

---

### 2.1.

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

52 h, 66 c, 225 a, 227, 507, 510 og del af vejarealet "a" alle Hillerød Bygrunde

samt alle parceller der efter den 1. maj 2011 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### 2.2.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

---

### 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål

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

### 3.2

Bebyggelsen skal anvendes således, at

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

### 3.3

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

#### 3.4.1

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

Butiksareal skal forbeholdes butikker til udvalgsvarerhandel med et maksimalt bruttobutiksareal for den enkelte butik på 2.000 m<sup>2</sup>.

#### 3.4.2

Eksisterende lovligt etablerede butikker til udvalgsvarerhandel, større end 2.000 m<sup>2</sup> og den eksisterende lovligt etablerede dagligvarebutik (varehus) større end 3.500 m<sup>2</sup> kan opretholdes med sin nuværende størrelse og med en placering inden for lokalplanområdet. (Offentliggøres den endelige lokalplan tidligere end den 1. september 2011, er denne bestemmelse først gældende fra den 1. september 2011).

#### 3.4.3

Ved en eventuel omplacering, inden for lokalplanområdet, af butikker større end 2.000 m<sup>2</sup> / 3.500 m<sup>2</sup>, kan der på det etageareal, der derved bliver ledigt, kun indrettes butikker til udvalgsvarerhandel med et maksimalt bruttobutiksareal for den enkelte butik på 2.000 m<sup>2</sup>.

### 3.5

Gadearealer internt i centerbebyggelsen, som beskrevet i § 5.2.2, kan etableres som glasoverdækkede gade- og torvearealer.

### 3.6

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

### 3.7

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

## § 4 Udstykninger

---

### 4.2

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

### 4.3

Der kan foretages udstykninger til brug for transformerstationer og lignende tekniske anlæg med en grundstørrelse på mindre end 700

m<sup>2</sup>.

## § 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

---

### Veje og torve

#### 5.1.1

Lokalplanområdet vejbetjenes, som angivet på kortbilag B, dels fra Frederiksgade ad Christiansgade og Frederiks Torv, dels fra Slotsgade (gående), dels fra Nordstensvej ad Markedsstræde og ad Peder Nilen Gade, dels fra Slangerupgade og Trollesvej.

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

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

#### 5.1.2

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

#### 5.1.3

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

### Stier og lignende

#### 5.2.1

Der udlægges areal til sti a-b-c-d-e med en bredde på mindst 5 m, som angivet på kortbilag B.

#### 5.2.2

I lokalplanområdets centerbebyggelse udlægges et gadeareal, C-D-E-F-G-H, i 7 meters bredde som angivet på kortbilag B.

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

Gadearealet er forbeholdt gående færdsel.

### Parkering

#### 5.3.1

Der skal indenfor lokalplanområdet anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Biografer, restauranter, diskoteker og lignende formål udløser ikke i sig selv krav til udlæg af parkeringsarealer.

## **P-normer for Handicapparkering, MC- og cykelparkering**

### **5.3.2**

Der skal som min. etableres 1 handicapparkeringsplads pr. 20 p-pladser.

Ved anlæg af samlede parkeringspladser til mere end 30 biler, skal der indrettes pladser til motorcykler svarende til 1-3 % af det samlede antal parkeringspladser til biler.

Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. bolig /0,5 ansatte. Cykelparkeringen kan etableres som overdækkede arealer.

## **§ 6 Ledningsanlæg**

---

### **6.1**

Alle ledninger, herunder ledninger til gadebelysning og fremføring af telefon, IT eller anden kommunikation, skal fremføres som jordkabler.

### **6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning**

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformatorstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

## **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

---

### **7.1**

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 125.

### **7.2**

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

### **7.3**

Der kan dog etableres gangbroer eller tunnelforbindelser mellem byggefeltet.

### **7.4**

For ny bebyggelse fastsætter bygningsmyndigheden stueetagerens gulvkoter.

### **7.5**

Transformerstationer og andre tekniske anlæg iht. § 4.3 kan opføres med en placering og et omfang efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse.

### **Bevaringsværdig bebyggelse**

**7.6** Bebyggelse, der er angivet som bevaringsværdig på kortbilag B må ikke nedrives, ombygges eller i øvrigt ændres uden Byrådets for-

*De bevaringsværdige bygninger er bygninger der i SAVE-registreringen har fået værdier fra 1 til 4, og som i sig selv, eller i den bygningsmæssige sammenhæng, er vurderet som bevaringsværdige.*

*Se afsnit om bevaring i redegørelsen.*



udgående godkendelse.

### **Bevaringsværdig bygningstræk**

#### **7.7**

Ved bebyggelse, der på kortbilag B er vist som bevaringsværdig bebyggelse, må der ikke foretages ændringer i bygningernes hovedudformning (husdybder, facadehøjder og taghældinger).

Facademateriale, tagmateriale, murborter/murdetaljer, tagafslutninger, tagrender- og nedløb, skorstene og inddækninger, 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 som mulige.

#### **7.8**

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

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

#### **7.9**

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

#### **7.10**

Tage kan udføres som

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

#### **7.11**

Sadeltage skal udføres med tagrygning parallelt med og/eller vinkelret på byggefeltets afgrænsning.

#### **7.12**

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

## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

---

### **8.1**

Bebyggelsens facader, herunder gavltrekanter, skal fremstå som blank, skuret eller pudset teglstensmur.

Facader der fremstår som skurede eller pudsede skal farvesættes, så

der i forhold til den omgivende bebyggelse opnås en god helhedsvirkning, efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse.

### 8.2

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

### 8.3

Gadearealer i henhold til § 5.2.2 og lignende gade- eller torvearealer kan overdækkes med glas og afgrænses med glaspazier som vindfang.

Arealerne skal i øvrigt have karakter af uopvarmet gade- eller torveareal afgrænset af almindelige bygningsfacader.

### 8.4

Hvor bebyggelsen har karakter af randbebyggelse mod gader og torve, herunder mod de i § 5.2.2 nævnte arealer, skal facadeudformningen tilpasses facadeudformningen på den omliggende bebyggelse, så værdifulde gadebilleder bevares og nye strækninger får sine egne værdier og egen karakter.

### 8.5

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

### 8.6

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

### 8.7

Bebyggelsens facader, herunder gavltrekanter, skal fremstå som blank, skuret eller pudset teglstensmur.

Facader der fremstår som skurede eller pudsede skal farvesættes, så der i forhold til den omgivende bebyggelse opnås en god helhedsvirkning, efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse.

### 8.8

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

### Solfangere

#### 8.9

Solfangere og andre miljøtekniske anlæg skal integreres i arkitekturen.

I forbindelse med byggesagsbehandling kan Hillerød Kommune

#### Note:

*Kommunen ser gerne miljørigtig varme- og elproduktion hos de enkelte husstande. Derfor vil ansøgninger om f.eks. solfangeranlæg, solceller, jordvarme og - hvis forholdene tillader det, husstandsvindmøller på maks. 25 m blive behandlet positivt.*

kræve, at der opsættes en prøve som udgangspunkt for vurdering af blændingsgener.

### Skiltning og reklamering m.v.

#### 8.10

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

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

### Antenner

#### 8.4

Opsætning af parabolantener med en diameter på mere end 110 cm kræver Byrådets forudgående godkendelse.

Der må i øvrigt ikke opsættes antenner eller antennemaster. (se § 10.4)

## § 9 Ubebyggede arealer

### 9.1 Tilgængelighed

For at sikre god tilgængelighed for alle, skal alle adgangs-, opholds- og færdselsarealer udformes i overensstemmelse med kravene i DS 105 "udearealer for alle" eller i tilsvarende senere retningslinier.

### 9.2 Niveaufri adgang

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

### 9.3 Friarealplan

Der skal, for lokalplanområdet, udarbejdes en samlet situationsplan, der skal godkendes af bygningsmyndigheden forud for behandling af byggeansøgning.

Planen skal redegøre for opholdsarealernes indretning, herunder for legeplads, angive færdselsarealer, udlæg og anlæg af parkeringsarealer samt redegøre for køre- og vendeforhold for redningsvæsen og renovation.

Herudover skal planen redegøre for eventuelle terrænændringer i forhold til eksisterende eller naturligt terræn.

### 9.4 Hegning

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

#### *Niveaufri adgang*

*Til alle enheder (boliger, butikker, kontorer, fælleslokaler m.v.) i bygningers stueetage skal adgang fra det fri være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.*

### 9.5 Oplag

Udendørs oplag skal være afskærmet ved hegning eller beplantning og må kun finde sted efter Byrådets forudgående godkendelse.

### 9.6 Belysning

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

## § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

---

### 10.1 Miljøregler

For at forebygge lugt- og støjgener, er det en forudsætning for for byggetilladelse til etablering af de erhvervsmæssige aktiviteter i lokalplanområdet, at det sikres at gældende miljøregler kan overholdes. Støj fra lokalplanområdets butikker, virksomheder m.v. skal overholde de til enhver til gældende regler om grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder (p.t. fastsat i vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5/1984).

### 10.2 Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Hillerød Kommunes anvisninger.

### 10.3 Spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et spildevandsanlæg efter Hillerød Kommunens anvisninger.

### 10.4

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

### 10.5 Støj

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

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

### 10.6 Lavenergi

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

*For bygninger eller bygningsafsnit med behov for f.eks. et højt belysningsniveau, ekstra meget ventilation, et stort forbrug af varmt brugs-*

*vand eller lang benyttelsestid eller bygninger med stor rumhøjde, kan byggemyndigheden dispensere fra lavenergirammen, hvis overskridelsen af energirammen kan tilskrives det beregnede energiforbrug hertil.*

## § 11 Tilladelser fra andre myndigheder

---

### 11.1 Museumsloven

Hvis der indenfor lokalplanområdet er, eller afdækkes jordfaste fortidsminder, vil disse være omfattet af Museumsloven. Ved fund af spor af fortidsminder skal museet straks tilkaldes.

### 11.2 Jordforureningsloven

Et areal inden for lokalplanområdet er registreret på vidensniveau 1. Der må ikke foretages anlægsarbejder eller ske ændret arealanvendelsen, før der er indhentet en §8-tilladelse hos kommunens miljømyndighed.

## § 12 Aflysning af lokalplan

---

### 12.1

Lokalplan nr. 317 for et centerområde ved Nordstensvej og Slangstrupgade i Hillerød bykerne, vedtaget af Hillerød Byråd den 21. december 2005, ophæves for såvidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

## § 13 Lokalplanens retsvirkninger

---

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Planlovens § 18, kun udstykket, 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 strider mod principperne i planen og 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 pri-

vate 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 nedrivningen af en bygning, kan ejerne i henhold til Planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentlig misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgrad for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Overtagelsespligten kan kun få virkning ved et 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.

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

## Vedtagelsespåtegning

---

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan nr. 384 for Slotsarkaderne i Hillerød Bykerne endeligt.

Hillerød Byråd den 31. august 2011

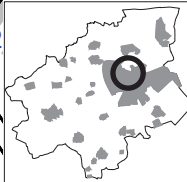
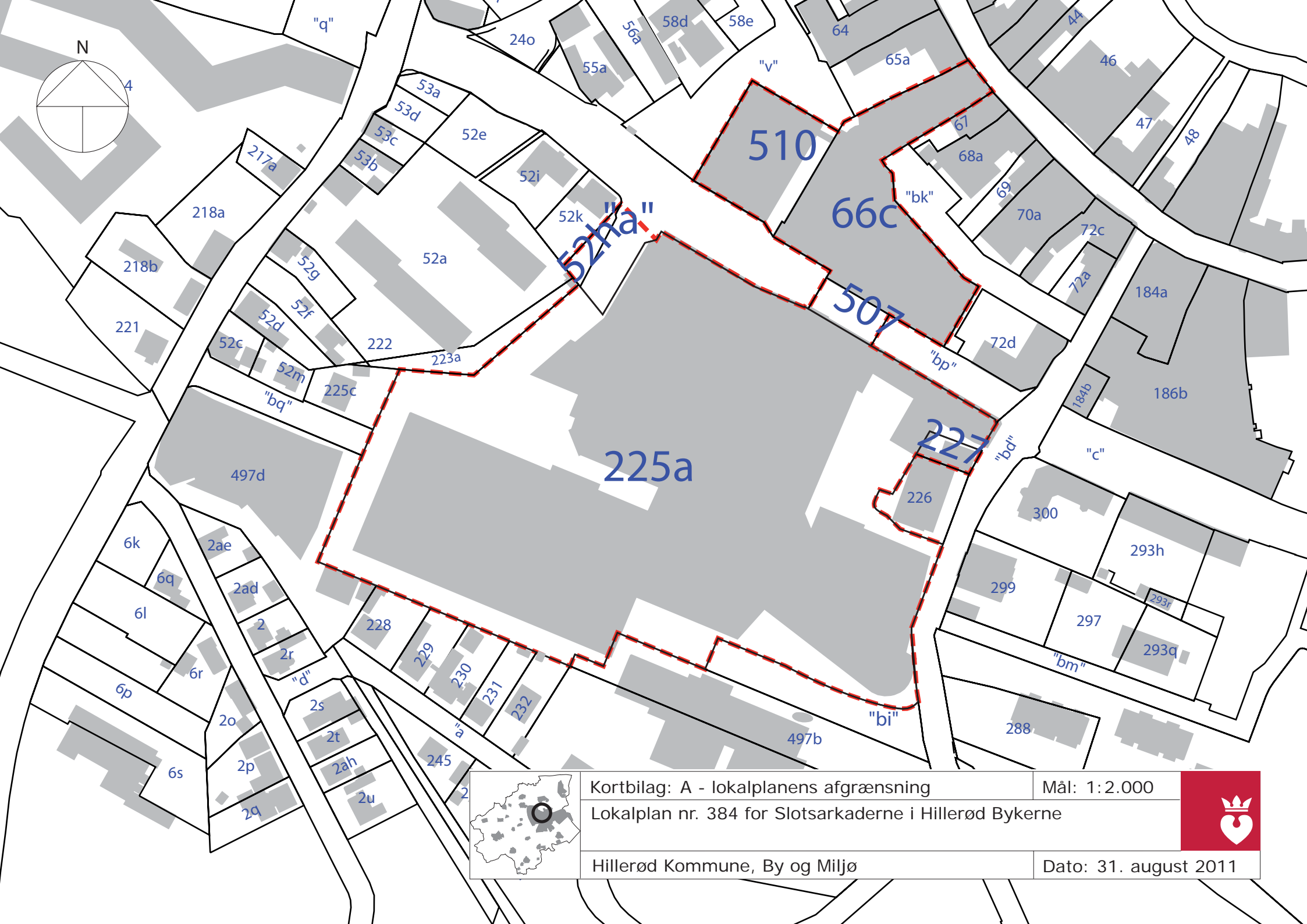
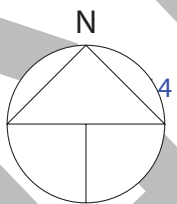
Kirsten Jensen  
borgmester

/

Erik Nygreen  
kommunaldirektør







Kortbilag: A - lokalplanens afgrænsning

Mål: 1:2.000

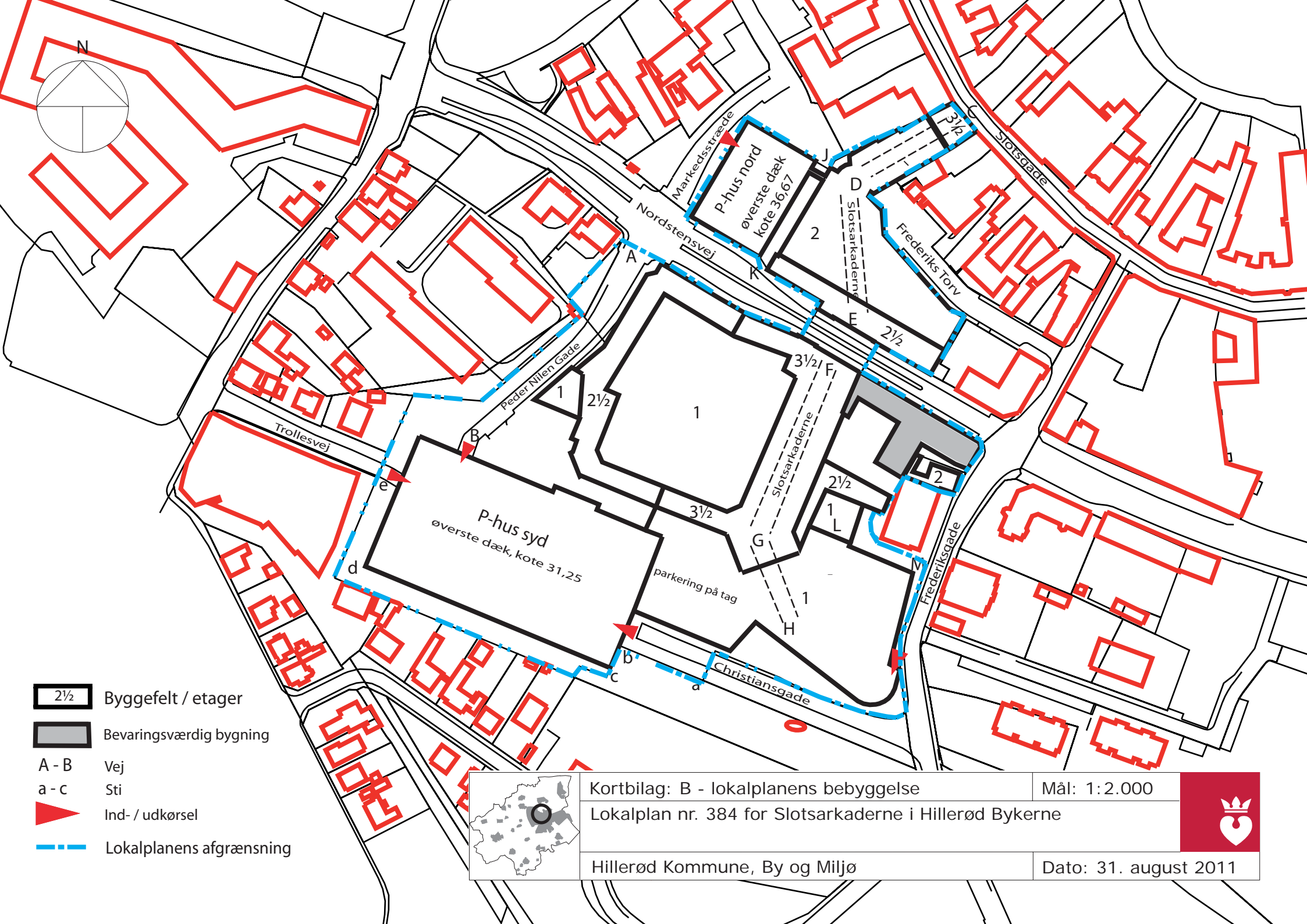
Lokalplan nr. 384 for Slotsarkaderne i Hillerød Bykerne

Hillerød Kommune, By og Miljø

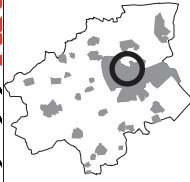
Dato: 31. august 2011







- 2½ Byggefelt / etager
- Bevaringsværdig bygning
- A - B Vej
- a - c Sti
- ▶ Ind- / udkørsel
- Lokalplanens afgrænsning



Kortbilag: B - lokalplanens bebyggelse Lokalplan nr. 384 for Slotsarkaderne i Hillerød Bykerne	Mål: 1:2.000
Hillerød Kommune, By og Miljø	
Dato: 31. august 2011	

