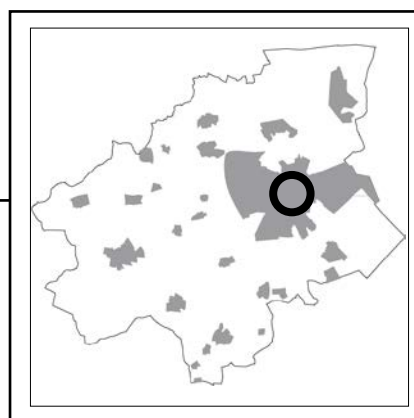




Lokalplan 411 for Slotsgade 25



HILLERØD
KOMMUNE



2015



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) samt på PlansystemDK (www.plansystemdk.dk).

Offentlig bekendtgørelse

Hillerød Byråd skal offentliggøre sine lokalplanforslag. Offentliggørelsen vil ske på kommunens hjemmeside og på PlansystemDK, og indeholde 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. Samtidig med offentliggørelsen sendes planforslaget til miljøministeren og øvrige statslige, regionale og kommunale myndigheder samt til nationalparkfonde, hvis interesser berøres af forslaget. Forslaget sendes endvidere til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, der er omfattet af forslaget, samt ejere, lejere og brugere af væsentligt berørte tilstødende ejendomme. Endelig sendes forslaget til foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om forslaget.

Når høringssvarerne er vurderet, kan planen vedtages endeligt. Herefter skal den endelige plan være offentligt tilgængelig og det skal offentliggøres på kommunens hjemmeside, at lokalplanen er vedtaget endeligt. Den endelige plan sendes til miljøministeren og øvrige statslige, regionale og kommunale myndigheder samt til nationalparkfonde, hvis interesser berøres af forslaget. Planen sendes endvidere til ejere af ejendomme, der er omfattet af planen og til de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om planen. Planen sendes derudover også til enhver, der rettidigt har fremsat indsigelser, bemærkninger mv. til planforslaget sammen med Byrådets svar herpå.

Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse	5
Byrådsbehandling	5
Redegørelse	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Miljøvurdering	14
Lokalplanens idémæssige indhold	15
Lokalplanens bestemmelser	17
§ 1 Lokalplanens formål	17
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	17
§ 3 Områdets anvendelse	17
§ 4 Udstykninger	18
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	18
§ 6 Tekniske anlæg	19
§ 7 Bevaring	19
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 10 Ubebyggede arealer	22
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	23
§ 12 Grundejerforening	24
§ 13 Ophævelse af lokalplan	24
§ 14 Deklarationer	24
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	24
Vedtagelsespåtegning	26
Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning og eksisterende forhold	27
Kortbilag B: Byggefelt og ubebyggede arealer	28
Kortbilag C: Etageantal	29

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, By og Miljø.
Illustrationer er udarbejdet af Kullegaard Arkitekter

Matrikelkort, copyright: Kort- og Matrikelstyrelsen.

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan 411 for Slotsgade 25.

Byrådsbehandling

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt fra den 30. marts til og med den 25. maj 2015. Byrådet modtog ingen høringssvar/høringsforslag til planforslaget i forbindelse med den offentlige høring.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 30. september 2015 godkendt den endelige vedtagne lokalplan 411, uden ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan er blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside www.hillerod.dk og på www.plansystemdk.dk.



Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske fra Danica Ejendomsselskab ApS, der ønsker at udvide Slotsarkaderne ved at inddrage Slotsgade 25 som en del af centret.

Lokalplanens hovedformål er, at sikre det planlægningsmæssige grundlag for at lokalplanområdet fortsat kan anvendes til centerformål samt at muliggøre en udvidelse af Slotsarkaderne. Det er endvidere lokalplanens formål at sikre, at gaderummet i Slotsgade bevarer sine eksisterende og historiske proportioner der overordnet består af en randbebyggelse i 2-4-etager. Lokalplanens bestemmelser skal herudover sikre at den bevaringsværdige bebyggelse Slotsgade 25 bevares for eftertiden samt at facaden reetableres i original nyklassicistisk stil. Lokalplanen sikrer også en omdannelse af det offentlige vejareal, Danners Plads.

Lokalplanens område

Lokalplanens område omfatter ejendommen Slotsgade 25, den tilstødende del af Slotsarkadernes nabomatrikel samt det offentlige vejareal kaldet Danners Plads. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Slotsgade, mod sydøst af Slotsarkaderne, mod sydvest af parkeringshus Nord (der tilhører Slotsarkaderne) og mod nord af Markedsstræde samt butikksbebyggelser.

Området er bebygget med en bevaringsværdig bebyggelse, som ligger ud til Slotsgade. Bygningen er opført i original nyklassicistisk stil i 2 1/2 etager med pudset hvidmalet teglstensfacade og skiferbelagt sadeltag. Ved denne lokalplans udarbejdelse anvendes stueetagen til butikksformål og 1. og 2. sal anvendes til liberalt erhverv samt boligformål.



Slotsgade 25 set fra Slotsgade

Lokalplanens område

I Helhedsplanen for Slotssøkkarréområdet i Hillerød er det vægtet, at tværgående passager bevares. Samlet set vurderes projektet med udvidelse af Slotsarkaderne samt opgradering af Danners Plads dog at udgøre en større kvalitet end den nuværende passage. Det accepteres derfor, at passagen nedlægges som forudsætning for lokalplanens realisering.

Det bagvedliggende areal mod Danners Plads er delvist udbygget med et butikslokale og delvist udnyttet som parkeringsareal. Området indeholder endvidere en passage mellem Slotsgade og Danners Plads. Passagen forudsættes nedlagt, såfremt lokalplanen realiseres. Området er beplantet med en lav buskbeplantning langs passagen bag den bevaringsværdige bygning. Terrænet fremstår plant og er lavere beliggende end Markedsstræde og de nordforliggende nabobebyggelser.



Danners Plads

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forhold til regional planlægning

Fingerplan 2013

Lokalplanen er beliggende i det ydre storbyområde i stationsnært område og er i overensstemmelse med Fingerplan 2013, der bl.a. peger på, at byudvikling primært sker inden for de stationsnære områder og at de stationsnære områder udnyttes med en bebyggelsesprocent, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Forhold til kommuneplanlægning

Kommuneplan 2013

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde SB.C.5 i Kommuneplan 2013. Det offentlige vejareal, Danners Plads er omfattet af rammeområde SB.C.11. Det omfattede område udgør udelukkende vejareal.

Rammeområde SB.C.5 er beliggende i Slotsbyen i et centerområde og er udlagt med anvendelse som bycenter, herunder 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. Der gælder en maks. bebyggelsesprocent på 140 % for rammeområdet under ét og bebyggelse må maks. opføres i 4,5 etager.

I rammeområdet må etablering og indretning af butikker ikke ske på tværs af matrikelskel eller flere ejendomme, således at én butiks facade visuelt strækker sig over to eller flere huse. Stueetagen skal udnyttes til butikker, udadvendte serviceerhverv, kulturelle og sociale formål og i en zone på 10 meters dybde fra Slotsgade må der ikke etableres boliger, banker og forsikringselskaber og lignende ikke aktivitetsskabende kontorformål. 2. sal og overliggende etager forbeholdes boligformål. Forhusbebyggelse mod gågade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse. Steder, hvor der findes åbninger i den eksisterende bebyggelse, der er en kvalitet i det samlede bybillede, skal friholdes for bebyggelse.

Detailhandel

Det er vigtigt, at der i Hillerød bymidte er mulighed for en fortsat udvikling af detailhandlen, således at der kan sikres et varieret og moderne butiksudbud inden for et koncentreret og overskueligt område, der har en let adgang for alle trafikarter.

Hillerød bykerne med gågadeområderne skal være detailhandlens centrum med butiksenheder, der er med til at skabe såvel det brede som det specialiserede butiks- og vareudbud. I bykernen kan der indrettes butikker på op til 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarebutikker sammen med mindre møbelforretninger (maks. 500 m²). Denne lokalplan giver kun mulighed for indretning af udvalgsvarebutikker.

Kommuneplanens eksisterende ramme til nye udvalgsvarebutikker er på 15.000 m². Den eksisterende detailhandelsramme inden for lokalplanområdet er på ca. 710 m². Herudover optager denne lokalplans etageareal 2000 m² nyt udlagt butiksareal til udvalgsvarebutikker. Den samlede ramme indenfor lokalplanområdet vil herefter være 2710 m² til udvalgsvarer.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nordstensvej ad Markedsstræde. Fodgængere har derudover adgang til lokalplanområdet fra Slotsgade, Slotsarkaderne og P-hus Nord.

Det offentlige vejareal, Danners Plads anvendes i dag også til varetilkørsel til Slotsarkaderne og skal fortsat kunne anvendes til dette. Herudover vil der blive varetilkørsel til den nye butik som etableres inden for lokalplanområdet.

Ved denne lokalplans udarbejdelse kører buslinje 301, 302, 303, 324, 337, 380R og 94N syd for lokalplanområdet på Nordstensvej



og har stoppested ca. 100 m fra lokalplanområdet.

Parkering

Kommuneplan 2013 stiller krav til etablering af parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads pr. 100 - 150 etagemeter bebyggelse.

Hvis der, indenfor lokalplanområdet, ikke kan tilvejebringes de påkrævede parkeringspladser, skal der enten indbetales til Hillerød Kommunes p-fond eller sikres, at de påkrævede parkeringspladser kan opfyldes i Slotsarkadernes p-huse. Der forventes ikke etableret parkeringspladser indenfor lokalplanområdet.

Opholdsarealer

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der skal udlægges udendørs opholdsarealer som kommuneplan 2013 foreskriver. For boliger gælder, at der skal udlægges opholdsareal svarende til mindst 25 % af boligarealet. For øvrig anvendelse gælder, at der skal udlægges opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet.

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.

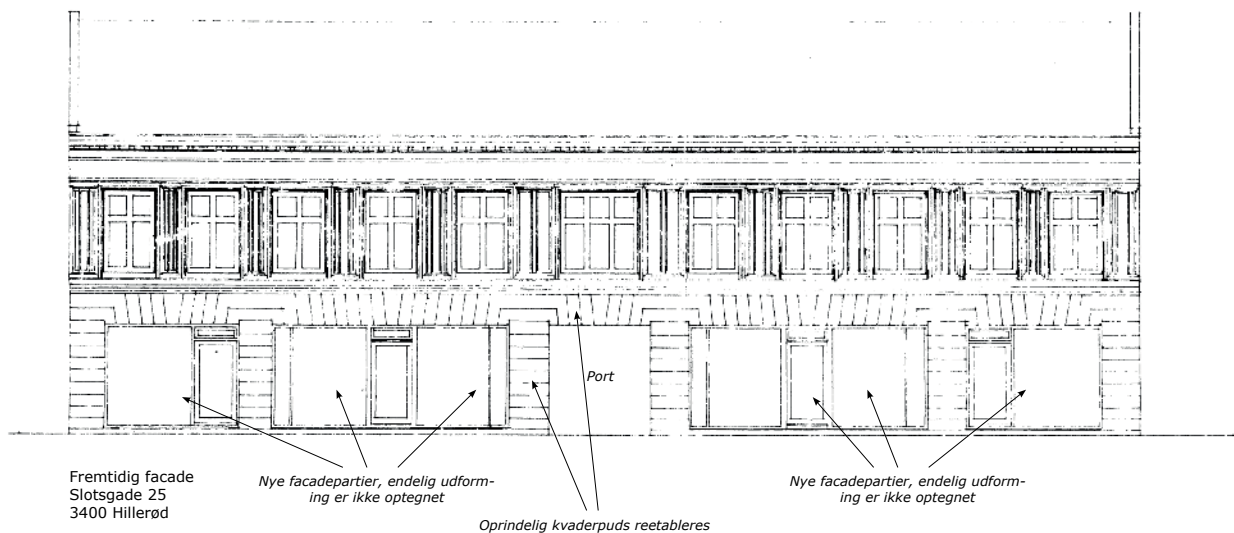
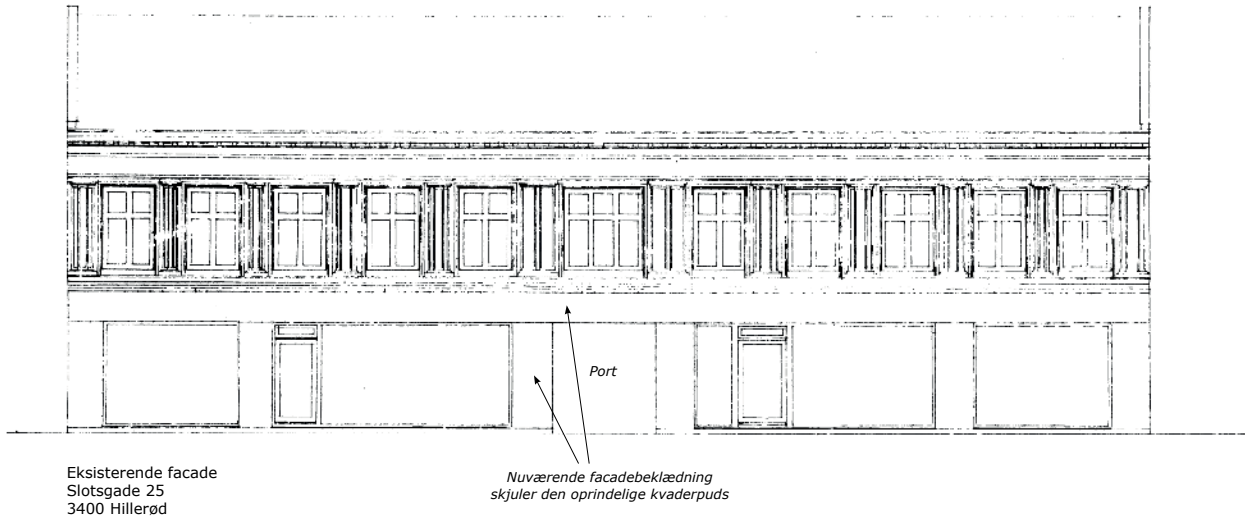
Bygningen på Slotsgade 25 er i SAVE-registret erklæret bevaringsværdig i klasse 4 (middel bevaringsværdi). I forbindelse med lokalplanlægning skal det vurderes, om bygninger med middel bevaringsværdi er bevaringsværdige eller ej.

Museum Nordsjælland har i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse udtalt, at bygningen udgør en vigtig del af det samlede kulturmiljø omkring Slotsgade og at det er vigtigt at værne om og bevare det resterende kulturmiljø i byens centrum. Museet fraråder nedrivning af ejendommen.

Ejendommen er i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan klassificeret bevaringsværdig. Bygningen må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

Bygningen er opført i 1895 i original nyklassicistisk stil med en symmetrisk facadeopbygning. Facaden er udført i teglsten dekoreret med kvaderpuds. Taget er udformet som et sadeltag beklædt med skifer. Bygningens facade er siden opførelsen blevet renoveret og stueetagens facade er ved lokalplanens udarbejdelse beklædt med en beklædning der dækker kvaderpuds til.

Det er lokalplanens formål, at stueetagens facade mod Slotsgade reetableres i original nyklassicistisk stil, så bygningen igen fremstår som en helhed set fra Slotsgade.



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, solceller og andre miljøtekniske anlæg i de arkitektoniske løsninger ved om- og nybyggeri.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for Nyhuse indvindingsopland.



OSD-områder er områder, hvor alt grundvand skal beskyttes af hensyn til den fremtidige drikkevandsforsyning. Dette indebærer bl.a., at nuværende arealanvendelser ikke må ændres, hvis ændringen kan føre til forringet grundvandskvalitet.

Lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelser, der kan true grundvandet.

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

Opsamling af regnvand

Det er prioriteret i Kommuneplanen og i Spildevandsplanen, at tagvand på boliger, så vidt muligt, skal genanvendes til toilet-skyl og tøjvask. Lokalplanen stiller krav om opsamling af regnvand til brug for toilet-skyl og tøjvask for boliger. Regnvandsanlæg skal stilles op af en autoriseret VVS-installatør og tilsluttes kloaksystemet af en autoriseret kloakmester. Regnvandsanlæg skal følge retningslinjerne angivet i rørcenter-anvisning 003 "Brug af regnvand til wc-skyl og vaskemaskiner i boliger".

Hvis Byrådet beslutter, at der kan planlægges for en bebyggelse med grønne tage, kan opsamling af tagvand til genanvendelse være uhensigtsmæssig og kan i så fald fraviges.

Spildevandsplanlægning

Området er i Spildevandsplanen udlagt til fælleskloakering, men skal forberedes på at overgå til separatkloakering.

Spildevand skal håndteres i henhold til spildevandsplanen.

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må ikke overstige 0,8 uden ansøgning om dispensation fra Spildevandsplanen med hensyn til håndtering af regnvand.

Der opfordres til at udnytte øvrigt regnvand rekreativt når regnvand håndteres på egen grund.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Hillerød Vand A/S.

Elforsyning

El-stikledninger tilsluttes til Verdo Hillerød El-net.

Varmeplanlægning

Området er beliggende indenfor et varmeplanlagt område, som er godkendt i henhold til Varmeforsyningsloven. Området er godkendt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme med tilslutningspligt.

Der kan ved ansøgning om byggetilladelse, ansøges om dispensation fra kravet om tilslutning til fjernvarme/naturgas, såfremt det kan dokumenteres, at byggeri opføres som lavenergi. Hvis byggeri opføres som lavenergi skal kommunen dispensere, og byggeriet kan opføres med andre varmekilder.

Affaldshåndtering

Der skal indenfor lokalplanområdet reserveres plads til affaldshåndtering i henhold til Hillerød Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

Andre planforhold

Gældende lokalplaner

Der må kun skiltes mv. i overensstemmelse med de regler, der er angivet i den til enhver tid gældende lokalplan for skiltning mv. i Hillerød (p.t. lokalplan nr. 322).

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

Lokalplan nr. 207 for Nordstensområdet, vedtaget af Hillerød Byråd den 2. februar 1990, ophæves for såvidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan nr. 384 for Slotsarkaderne, Hillerød Bykerne, vedtaget af Hillerød Byråd den 31. august 2011, ophæves for såvidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

Deklarationer

Der aflyses ingen servitutter.

Udbygningsaftaler

I henhold til Lov om Planlægning § 21b stk. 2 nr. 1 kan Byrådet på opfordring fra en eller flere grundejere indgå en udbygningsaftale i forbindelse med vedtagelsen af en lokalplan. I forbindelse med anmodningen om udarbejdelse af denne lokalplan har Danica Ejendomsselskab ApS frivilligt tilbudt at indgå en udbygningsaftale med Hillerød Kommune om omdannelse af det offentlige vejareal, Danners Plads.

Det infrastrukturanlæg, som udbygningsaftalen omhandler etableres for at sikre en højere kvalitet end den nuværende og planlagte infrastruktur i området.

Med vedtagelsen af denne lokalplan indgår Hillerød Kommune således en udbygningsaftale om infrastrukturanlæg med Danica Ejendomsselskab. Udbygningsaftalen omfatter anlæggelse af ny belægning, indretning med byrumsinventar som fx. siddemøbler samt etablering af beplantning i form af et singulært træ.

Infrastrukturanlægget er beskrevet i § 10.5 og arealet for anlægget er vist på lokalplanens kortbilag B. Udbygningsaftalen offentliggøres samtidigt med lokalplanen.



Tilladelser efter anden lovgivning

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.

Forurening

Jordforureningsloven klassificerer hele byzonen, som et område, der kan være lettere forurenede (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 forurenede. De områdeklassificerede områder kan ses på Hillerød Kommunes korthjemmeside (link til <http://webkort.hillerod.dk/>).

Forurening

Lokalplanen er beliggende indefor et områdeklassificeret område, hvilket betyder at området forventes at være lettere forurenede. 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.

Matr. nr. 65a er registreret som kortlagt på vidensniveau 2, hvilket betyder, at denne del af området er forurenede. Der skal derfor søges om tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven til ændret anvendelse samt til bygge- og anlægsarbejde

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

Støjforhold

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 boliger på øvrige etager. 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 musikstøj fra værthuse, diskoteker 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.

Miljøvurdering

By og Miljø 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. Der udarbejdes derfor jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 2 ikke en miljøvurdering af lokalplan 411.

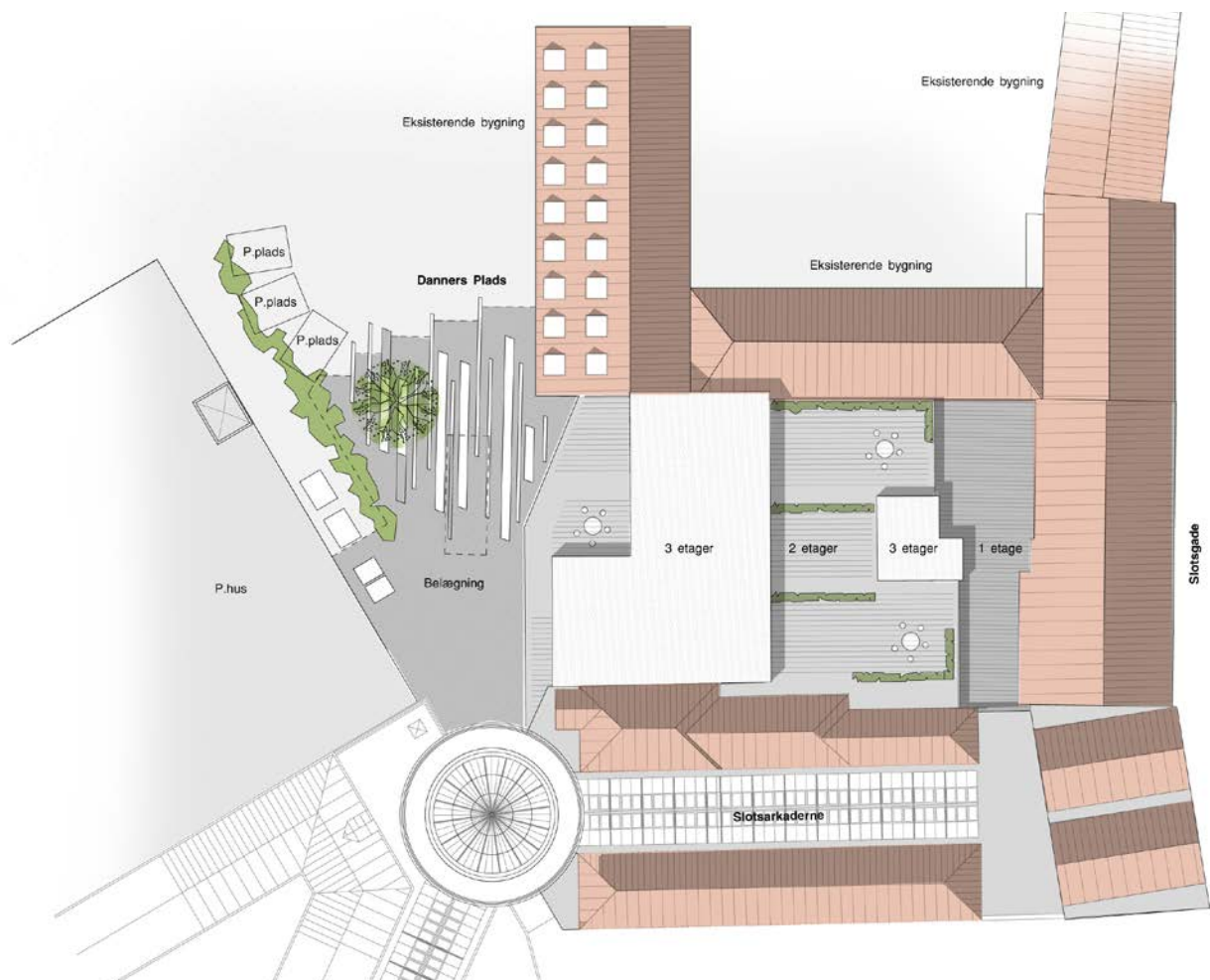
Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering / miljørapport af lokalplan 411 offentliggøres, iht. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4, samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en ny etagebebyggelse med anvendelse til centerformål i form af butikformål; en udvalgswarebutik, til kulturelle formål og udadvendte servicefunktioner, liberalt erhverv og boligformål. Den nye butik etableres i direkte tilknytning til Slotsarkaderne og indrettes som en udvidelse af butikscentret. Etableringen af en stor udvalgswarebutik ved Slotsarkadernes indgang vil styrke koblingen mellem centret og gågaden.

Lokalplanområdet er bebygget med en bevaringsværdig bygning, Slotsgade 25 ud mod Slotsgade. Bygningen bevares og stueetagen integreres som en del af den nye butik, der etableres i forbindelse med Slotsarkaderne.

Det offentlige vejareal, Danners Plads er også omfattet af lokalplanens område. Danners Plads skal anvendes til offentligt tilgængeligt vejareal. Med vedtagelsen af denne lokalplan indgår Danica Ejendomsselskab ApS en frivillig udbygningsaftale med Hillerød Kommune for Danners Plads. Ideen med udbygningsaftalen er, at vejarealet opgraderes til et byrum, der udover den nuværende anvendelse, giver mulighed for ophold, udeservering m.m..



Illustrationsplan

Lokalplanen sikrer, at stueetagens facade ud mod Slotsgade på den bevaringsværdige bygning reetableres i original nyklassicistisk stil, så bygningen igen fremstår som en helhed. Bygningen klassificeres endvidere som bevaringsværdig og må ikke nedrives. Lokalplanen er således med til at sikre Slotsgades gadestruktur med randbebyggelser, hvor de eksisterende og historiske proportioner bevares.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en etagebebyggelse i maks. 3 etager ud mod Danners Plads, hvori der etableres en butik og boliger. Bebyggelsen mod Danners Plads kan opføres med et mere tidssvarende facadeudtryk koblet med det nye byrum.



Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Formål

Lokalplanens formål er

- at sikre det planlægningsmæssige grundlag for lokalplanområdets fortsatte anvendelse til centerformål,
- at muliggøre opførelse af et nyt byggeri på bagsiden af ejendommen Slotsgade 25,
- at muliggøre udvidelse af Slotsarkaderne med nabobebyggelsen, Slotsgade 25,
- at sikre, at den bevaringsværdige bygning, Slotsgade 25 bevares for eftertiden gennem en reetablering af stue etagens facade, så huset igen fremstår som en helhed i original nyklassicistisk stil,
- at sikre omdannelse af det offentlige vejareal, Danners Plads,
- at sikre, at Slotsgades randbebyggelse bevarer sine historiske/eksisterende proportioner.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 65a Hillerød Bygrunde, samt del af matr. nr. 66c Hillerød Bygrunde samt alle parceller, der efter den 5. januar 2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Herudover omfatter lokalplanområdet en del af vejarealet "v".

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Generel anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål. Inden for

Note § 3.1.

I centerområder kan der placeres virksomheder inden for administration, service og offentlige formål, detailhandel, kulturelle-, sociale- og fritidsformål samt boliger.

Note § 3.2.

I centrale dele af bymidter kan det fastsættes, at der ud over butikker kun kan være bestemte formål i stueplan som: Udadvendte serviceerhverv, kulturelle og sociale formål. Funktioner, der ikke er detailhandel, men som med fordel kan lokaliseres i strøggader sammen med detailhandel. Funktionerne skal være et positivt bidrag til bylivet via betjening af kunder og åbne og interessante vinduer enten med vinduesudstillinger eller indblik til kunde/ publikumsfunktioner.

Note § 3.2.

Udvalgsvarer er varer, der bliver ved med at eksistere samtidigt med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode (dvs. langvarige forbrugsgoder). Udvalgsvarer er fx bøger, el-artikler, beklædning, hårde hvidevarer, radio/tv, kopper/tallerkener, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker osv.

Note § 3.2.

Liberalt erhverv er en erhvervsgruppe, der omfatter brancher, der hverken beskæftiger sig med produktion eller salg af varer, men med forskellige former for serviceydelser, som ikke er eller umiddelbart kan blive til gene for de omboende. Liberalt erhverv er selvstændigt, ofte rådgivende virksomhed, som i reglen forudsætter teoretisk uddannelse, fx advokat, læge, ejendomsmægler, revisor eller arkitekt og anden selvstændig virksomhed som sælger ydelser som frisør, klinik og køreskole, administration, klinik (akupunktur, dyrlæge, fysioterapi, hudpleje, læge, tandlæge mm.), reklamebureau eller tegnestue.

Note § 3.3.

Detailhandel er salg til private.

Note § 3.4.

I Kommuneplan 2013 er den samlede ramme for detailhandel i bykernen på 15.000 etagemeter. Heraf udlægges der i denne lokalplan 2000 nyt etageareal som tages af detailhandelsrammen.

Note § 3.5.

Fuld udnyttelse af det maksimale brutto butiksareal i henhold til Planloven forudsætter, at den bevaringsværdige bygning, Slotsgade 25 bevares.

lokalplanområdet må kun opføres eller indrettes bebyggelse til butiksformål, udadvendte servicefunktioner, liberalt erhverv, kulturelle formål, samt til boligformål.

3.2 Specifik anvendelse

Bebyggelsen skal anvendes således at

- Stueetagen skal anvendes til butiksformål, kulturelle formål og udadvendte servicefunktioner.
- 1. sal skal anvendes til butiksformål, kulturelle formål, udadvendte servicefunktioner, liberalt erhverv og boliger.
- 2. sal skal anvendes til boligformål.

Det offentlige vejareal, Danners Plads, skal fortsat anvendes som offentligt tilgængeligt vejareal med mulighed for pladسدannelse.

3.3 Detailhandelsramme

Der udlægges i denne lokalplan ialt en detailhandelsramme på 2710 m² til udvalgsvarer.

3.4 Anvendelse

Der kan kun etableres butikker til udvalgsvarer, men ikke til dagligvarer og butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

3.5 Butiksstørrelse

Brutto butiksarealet for den enkelte butik må maks. være 2.000 m² som beregnet i Planloven .

3.6 Udeservering

På Danners Plads kan der ske udeservering i tilknytning til bygnings anvendelse.

§ 4 Udstykninger

4.1 Sammatrikulering

Matr. nr. 65a Hillerød Bygrunde skal sammatrikuleres med matr. nr. 66c Hillerød Bygrunde. Der kan også ske sammatrikulering med naboområder.

4.2 Udstykning til tekniske anlæg

Der kan ske udstykning af arealer for etablering af tekniske anlæg jf. § 6.2 med en grundstørrelse mindre end 700 m². (*Byggelovens § 6A stk. 1 og stk. 3*).

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

Der skal sikres areal til vejadgang for varebiler og brandkøretøjer hen over Danners Plads fra pkt. A-B, vist på kortbilag B. Brand- og

**Note § 5.2**

Parkeringspladserne til butiksformål, boligformål samt øvrig anvendelse kan tilvejebringes inden for Slotsarkaderne P-huses parkeringskapacitet. Der forventes således ikke etableret parkeringspladser indenfor lokalplanområdet.

Note § 6.1.

Der ligger ved lokalplanens udarbejdelse en vandledning på tværs af matr. nr. 65a Hillerød Bygrunde.

Note § 6.3.

Ved etablering af grønne tage kan kravet om opsamling af regnvand fraviges.

Note § 7.1

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.

redningsveje skal udføres i overensstemmelse med Hillerød Kommunes til enhver tid gældende regulativ.

5.2 Parkering

Der skal maks. udlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m² og min. 1 pr. 150 m² for følgende anvendelser; bolig, bolig under 40 m², butik, service/liberale erhverv og kontorerhverv.

Hvis der, indenfor lokalplanområdet, ikke kan tilvejebringes de påkrævede parkeringspladser, skal der enten indbetales til Hillerød Kommunes p-fond eller sikres, at de påkrævede parkeringspladser kan opfyldes i Slotsarkadernes p-huse.

5.3 P-normer for handicapparkering og cykelparkering

Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. bolig / 50 m² etageareal/2 ansatte. Cykelparkeringen kan etableres som overdækkede arealer.

Der skal fortsat sikres parkeringspladser for invalidevogne som vist på kortbilag B.

§ 6 Tekniske anlæg

6.1 Ledninger

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 eller lokaliseres under terræn.

6.3 Opsamling af regnvand

Ved ny bebyggelse til boligformål skal der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage, til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

6.4 Afledning af regnvand

Alt tag- og overfladevand der ikke genanvendes eller tilbageholdes, skal så vidt muligt nedsives.

§ 7 Bevaring

7.1 Bevaringsværdig bebyggelse

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



Detalje af profileret gesims på facaden mod gågaden, Slotsgade 25

Note § 7.3

Ved samme omfang forstås, at genopførelse af en ny bebyggelse skal ske med samme facadehøjde, taghældning og facadeudtryk.

Ved samme proportioner forstås, at genopførelse af en ny bebyggelse skal ske efter nyklassicistisk byggeskik med symmetri, søjler mv.

For en beskrivelse af den bevaringsværdige bygnings materialer henvises til redegørelsens afsnit om bevaringsværdig bebyggelse.

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.

7.2 Reetablering af facade

Stueetagens facade skal reetableres, så den bevaringsværdige bygning igen fremstår i original nyklassicistisk stil, som en helhed.

7.3 Genopførelse efter ulykke

I tilfælde af, at den bevaringsværdige bygning tillades nedrevet, eller efter brand eller anden ulykke må nedrives, kan der etableres en ny bygning i samme omfang, med de samme materialer og proportioner som den forrige samt ifølge lokalplanens øvrige bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse.

Ved evt. ansøgning om 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 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på kortbilag B.

8.2 Bebyggelsesprocent

Der kan maks. opføres ialt 3700 etagemeter inden for lokalplanområdet.

8.3 Etager

Bebyggelse kan opføres med det på kortbilag C maks. angivne antal etager.

Etageantal er ekskl. evt. tagterrace.

8.4 Facadehøjde

Facadehøjden mod Danners Plads må maks. være 13 m, målt fra terræn.

8.5 Gulvkoter

Gulvkoter for det enkelte byggefelt fastsættes af bygningsmyndigheden.



§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Facader

Facader skal udføres i beton, aluminium, cementplader, glas, træ eller teglsten.

Undtaget herfor er facaden mod Slotsgade, hvor § 7 er gældende.

Facaden mod Danners Plads skal udformes, så der i forhold til den omgivende bebyggelse opnås en god helhedsvirkning.

9.2 Tekniske installationer

Nødvendige tekniske installationer på tage skal trækkes mindst 1,0 m tilbage i forhold til bygningens facade.

Nødvendige tekniske installationer for butikkerne skal skærmes med trælammeller i enten naturtræ eller sortmalet opsat i organiske former omkring installationerne.

9.3 Tagform

Tage skal udføres som flade tage eller med ensidig taghældning.

Undtaget herfor er taget på den bevaringsværdige bebyggelse, hvor § 7 er gældende.

9.4 Tagmaterialer

Tagmateriale skal være egnet til opsamling af regnvand.

Undtaget herfor er taget på den bevaringsværdige bebyggelse, hvor § 7 er gældende.

9.5 Skiltning

Inden for lokalplanområdet må der kun skiltes mv. i overensstemmelse med de regler, der er angivet i den til enhver tid gældende lokalplan for skiltning mv. i Hillerød (p.t. lokalplan nr. 322).

9.6 Spotlys

Der må ikke opsættes spotbelysning på facaden mod Slotsgade.

9.7 Solceller og miljøtekniske anlæg.

Solceller og andre miljøtekniske anlæg skal integreres i arkitekturen.

9.8 Trykimprægneret træ

For at sikre bebyggelsen en ensartet fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet, må der ikke benyttes ubehandlet trykimprægneret træ hvor det er synligt.

Note § 9.4

Ved etablering af grønne tage kan kravet om opsamling af regnvand fraviges.



9.9 Plastmateriale

For at sikre bebyggelsen en ensartet fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet, må der ikke benyttes plastmateriale udvendigt i bebyggelsen.

§ 10 Ubebyggede arealer

Note § 10.1

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.

10.1 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 retningslinjer.

10.2 Opholdsarealer

Der skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 25 % af boligetagearealet og 5 % af etagearealet for øvrig anvendelse. Opholdsarealer kan placeres på terræn, på dæk, som terrasser eller som tagterrasser.

Opholdsarealer må ikke have et støjniveau, der overstiger 58 dB i henhold til Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj.

10.3 Terrasser

Terrassen markeret på kortbilag C skal indrettes, så den indbyder til ophold. Der må ikke være indbliksgener fra terrassen til 1. salen på den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse.

10.4 Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Hillerød Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

10.5 Udbygningsaftale

På det offentlige vejareal, Danners Plads skal der udarbejdes anlæg til forskønnelse af byrummet. Anlæggene omfatter etablering af ny belægning, der erstatter den nuværende belægning. Der skal etableres ny beplantning og sættes nyt byrumsinventar. Anlæggene må ikke spærre for vejadgang fra pkt. A-B, vist på kortbilag B.

10.6 Lyskilder på ubebyggede arealer

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

Lyskilder skal placeres med en maks. højde på 4 meter over terræn.

10.7 Faste hegn

Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område,

undtaget herfor er evt. afskærmning af terrasser.

Hegn skal opføres i kontakt til bebyggelsen.

10.8 Oplag

Udendørs oplag må ikke finde sted.

10.9 Befæstelsesgrad

Der fastsættes (jf. Spildevandsplanen) en maksimal befæstelsesgrad på 0,8.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Note § 11

Lokalplanens forhold til anden lovgivning er beskrevet i lokalplanens redegørelse under afsnittet 'Tilladelser efter anden lovgivning'.

11.1 Miljøregler

For at forebygge lugt- og støjgener, er det en forudsætning 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).

11.2 Trafikstøj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjbergring, at opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier som anført under lokalplanens punkt 10.2.

11.3 Opsamling af regnvand

Ny bebyggelse til boligformål må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage, til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine som anført under lokalplanens punkt 6.3.

11.4 Spildevand

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

11.5 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før udendørs opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 10.2 - 10.3.

11.6 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført i lokalplanens punkt 5.2 - 5.4.

11.7 Udbygningsaftale

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før byrummet Danners Plads



er under anlæg som anført i lokalplanens punkt 10.5.

11.7 Reetablering af facade

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før stueetagens facade på den bevaringsværdige bygning er reetableret som anført under lokalplanens punkt 7.2.

§ 12 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

13.1 Ophævelse

Lokalplan nr. 207 for Nordstensområdet, vedtaget af Hillerød Byråd den 2. februar 1990, ophæves for såvidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan nr. 384 for Slotsarkaderne, Hillerød Bykerne, vedtaget af Hillerød Byråd den 31. august 2011, ophæves for såvidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 14 Deklarationer

14.1 Deklarationer

Der aflyses ingen servitutter.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Retsvirkninger

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

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke 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 private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

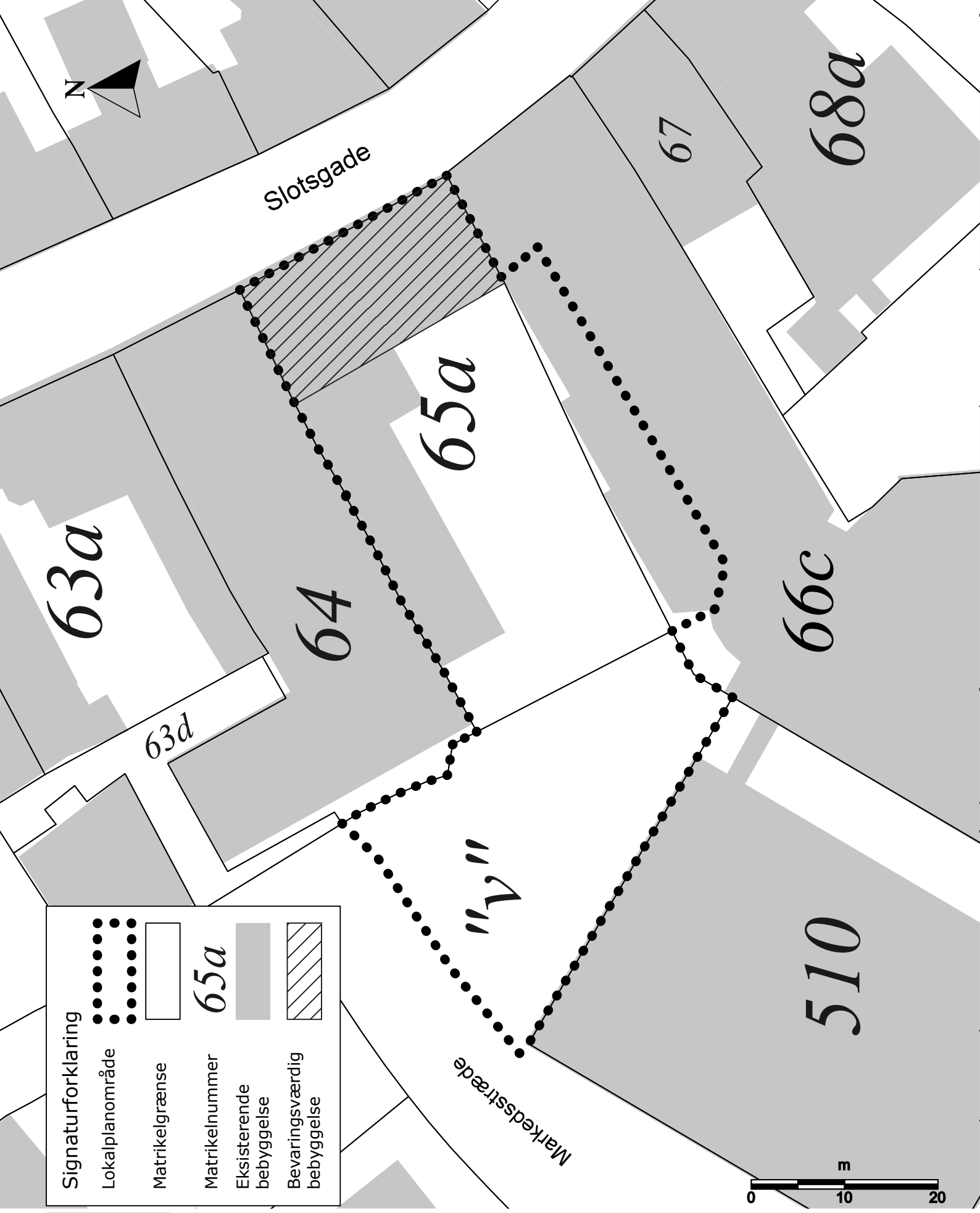
Hvis Byrådet med hjemmel i bevaringsbestemmelserne afslår at give tilladelse til nedrivningen af en bygning, kan ejerne i henhold til Planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentlig misforhold mellem ejendommens 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

I henhold til § 27 i Planloven er denne lokalplan endeligt vedtaget af Hillerød Byråd den 30. september 2015.

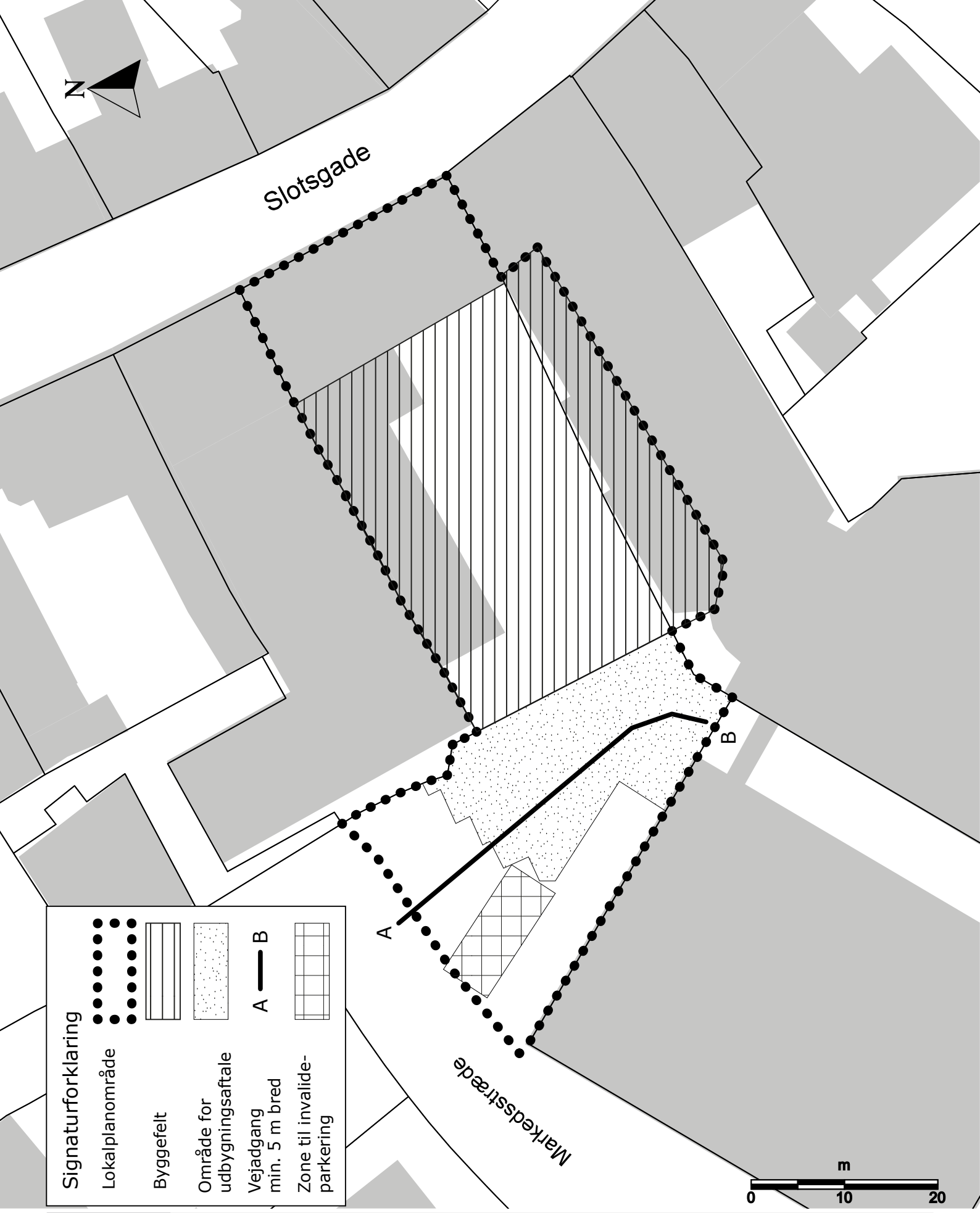


Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Matrikelgrænse
- Matrikelnummer
- Eksisterende bebyggelse
- Bevaringsværdig bebyggelse



Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning og eksisterende forhold	
Lokalplan nr. 411	Mål: 1:500
Hillerød Kommune, By og Miljø	Dato: Marts 2015



Signaturforklaring

	Lokalplanområde		Byggefelt		Område for udbygningsaftale		A — B
	Zone til invalideparkering						



Kortbilag B: Byggefelt og ubebyggede arealer	
Lokalplan nr. 411	Mål: 1: 500
Hillerød Kommune, By og Miljø	Dato: Marts 2015

