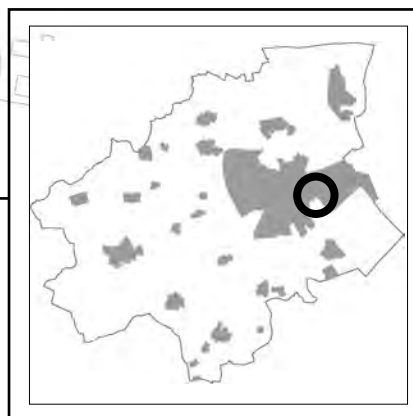




Lokalplan 432 for Centerområdet, Campus Hillerød



HILLERØD
KOMMUNE



2017



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	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	11
Lokalplanens idémæssige indhold	21
Skyggediagrammer	23
Lokalplanens bestemmelser	31
§ 1 Lokalplanens formål	31
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	32
§ 3 Områdets anvendelse	32
§ 4 Udstykninger	34
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	34
§ 6 Tekniske anlæg	37
§ 7 Bevaring	38
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	38
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	43
§ 10 Ubebyggede arealer	46
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	51
§ 12 Grundejerforening	52
§ 13 Ophævelse af lokalplan	52
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	53
Vedtagelsespåtegning	54
Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning og eksisterende forhold	55
Kortbilag B: Bebyggelse	56
Kortbilag C: Infrastruktur	57
Kortbilag D: Pladser og Stræder	58
Kortbilag E: Placering af opholdsareal på bydelsplads, pladsdannelser og det primære stræde	59
Kortbilag F: Byrumsplan	60
Kortbilag G: Udsnit af Byrumsplan	61
Kortbilag H: Udsnit af Byrumsplan	62
Kortbilag I: Udsnit af Byrumsplan	63
Kortbilag J: Terrænplan for det primære stræde	64
Bilag K: Referencefotos af opholdsarealer	65
Bilag L: Referencefotos af cykelskure	66
Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, By og Miljø i samarbejde med Holscher Nordberg Architecture and Planning A/S. Illustrationener er udarbejdet af Holscher Nordberg Architecture and Planning A/S.	
Matrikelkort, copyright: Kort- og Geodatastyrelsen. DDOby/land©, Copyright COWI	



Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan 432 for Centerområdet, Campus Hillerød.

Byrådsbehandling

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 5. september til og med den 31. oktober 2017. Der blev afholdt borgermøde den 28. september 2017. I forbindelse med den offentlige høring, modtog byrådet i alt 9 skriftlige høringssvar/høringsforslag til planforslaget.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 20. december 2017 godkendt den endelige vedtagne lokalplan 432, med følgende ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring. Ændringer er fremhævet med understreget kursiv skrift. Herudover er kortbilag og henvisninger til kortbilag konsekvensrettet.

s.24

Der tilføjes følgende tekst omkring vurderingen af skyggediagrammerne.

Det kan også ses at skyggegenerne nærmest er ubetydelige ved vintersolhverv, da solen her næsten er gået ned, før bebyggelsen i lokalplanområdet kan skygge for boligbebyggelsen vest for lokalplanområdet. Ved forårsjævndøgn og efterårsjævndøgn, kan det ses, at der vil være øgede skyggegener lige op til solnedgang.

s. 17

Produktionsvirksomheder

Produktionsvirksomheder defineres som erhverv, der er omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen, maskinværkstedsbekendtgørelsen samt anført på brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1 (dog ikke husdyrbrug). Dog er mindre virksomheder af underordnet karakter ikke omfattet definitionen.

Nordym CarWash er beliggende ca. 190 meter fra lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanens Værksted er beliggende ca. 80 meter fra lokalplanområdets afgrænsning

Europcar Østergaard-biler A/S er beliggende ca. 100 meter fra lokalplanområdets afgrænsning

Hillerød Kommune vurderer, at de nærvæd liggende virksomheder alle er af underordnet betydning og derved ikke defineret som

produktionsvirksomheder. Hillerød Kommune vurderer, at lokalplanens anvendelse ikke vil medføre skærpede miljøkrav for nogle af virksomhederne grundet afstanden.

3.5 Detailhandel

Der kan opføres max. 1.200 m² bruttoetageareal til dagligvarer i delområde 5.

- Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 1.200 m² for dagligvarer herunder salgsareal, lager, kontor og personalefaciliteter mv.
- Der kan anlægges kontor og personalefaciliteter til dagligvarebutik på 1. sal i delområde 5

(den øvrige del af bestemmelsen fastholdes uændret)

5.4 Stier - de sekundære stræder

Der skal i de enkelte delområder etableres portåbninger med en principiel placering som angivet på kortbilag BD, dog inden for markering, som vist på kortbilag D. Disse portåbninger skal forbinde de indre gårdrum i de enkelte byggefeltet med det primære stræde og de omkringliggende veje og stier.

(den øvrige del af bestemmelsen fastholdes uændret)

8.3 Mindre, sekundære bygninger

Cykelparkering, stibro, miljøstationer og mindre, sekundære bygninger, der er nødvendige for områdets funktioner må opføres uden for byggefeltet. Se kort i marginen for evt. placering af miljøstation.

8.8 Etager og højder

De enkelte bygninger skal fremstå med forskellige etageantal, som det fremgår af kortbilag B.

Det højeste etageantal i lokalplanområdet er 8 etager. Det maksimalt tilladte etageantal inden for de enkelte dele af byggefeltet fremgår af kortbilag B, hvor det fremgår af kortbilag B; hvordan etageantallet kan udnyttes til den fremtidige bebyggelse inden for de enkelte byggefeltet.

(den øvrige del af bestemmelsen fastholdes uændret)

9.11 Sekundære bygninger

Sekundære bygninger må opføres i samme materialer som bygningernes stueetage (base). Sekundære bygninger kan dog også opføres med trælistebeklædning, bræddebeklædning eller pladematerialer med eller uden udstansninger eller struktur.

10.3 Opholdsarealer - areal, støj, placering og byggetilladelse

Der skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet ved anvendelse til erhverv, service, kontor og un-

dervisning. Etage~~meter~~areal til parkeringsarealer i konstruktion og tagterrasser tæller ikke med i udregningen af opholdsarealer.

(den øvrige del af bestemmelsen fastholdes uændret)

10.4 Byrumsplan og opholdsarealer i bydelspladsen, pladسدannelser og det primære stræde

(Under afsnittet Cykelparkering)

Cykelparkering:

Der kan etableres mindre arealer med ikke-overdækket cykelparkering i bydelspladsen, pladسدannelserne og det primære stræde, som vist på kortbilag E og som i princippet på kortudsnittene på kortbilag G, H og I. Denne cykelparkering kan medregnes i parkeringsnorm for cykelparkering. Den andel af friarealerne, der udnyttes til cykelparkering kan ikke medregnes som opholdsareal. Cykelparkering skal udføres med samme stativ i hele lokalplanområdet.

Overdækkede cykelskure kan opføres på bydelspladsen mellem delområderne 2, 3 og 4, som vist i princippet på kortbilag G. Overdækkede cykelskure skal udføres med samme arkitektoniske udtryk, se desuden referencefotos på bilag KL for ønskede eventuelle arkitektoniske udtryk af overdækkede cykelskure. Disse cykelskure skal indgå som en naturlig del af det arkitektoniske design for fællesarealerne. Overdækkede cykelskure må ikke opføres højere end 2,2 meter, og skal opdeles, så der ikke opstår en mur/væggeffekt ud mod Carlsbergvej.

(den øvrige del af bestemmelsen fastholdes uændret)

Bestemmelse 9.20 tilføjes

9.20 Antenner

For at opnå et sammenhængende arkitektonisk udtryk i lokalplanområdet må radio- eller tv-antenner (herunder paraboler), ikke være synlige fra vej- eller opholdsarealer.

Offentlig bekendtgørelse

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplan 432 giver mulighed for en bebyggelse med centerformål som boliger, uddannelsesbyggeri, kontorer og dagligvarebutik. I alt kan der opføres 48.206 etagemeter nyt byggeri.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af tidligere banearealer og nuværende parkeringspladser til et nyt byområde med campusbyggeri, boliger og kontorer, der matcher den stationsnære lokalisering ved Hillerød Station. Lokalplanen skal sikre et arkitektonisk sammenhængende byområde med adgang fra Carlsbergvej.

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger der en eksisterende planlægning for lokalplanområdet. Det drejer sig om lokalplan 373 og lokalplantillæg 373.1. Formålet med at ændre den gældende planlægning for området er dels at ændre vejadgangen til lokalplanområdet, så den sker direkte fra Carlsbergvej via et signalreguleret T-kryds, i stedet for, at vejadgangen skal ske mellem baneterrænet og Mathildeparken nord for lokalplanområdet. Derudover er formålet med ændringen af plangrundlaget for området at muliggøre at opføre flere boliger i lokalplanområdet og på den måde fortætte det stationsnære kerneområde yderligere.

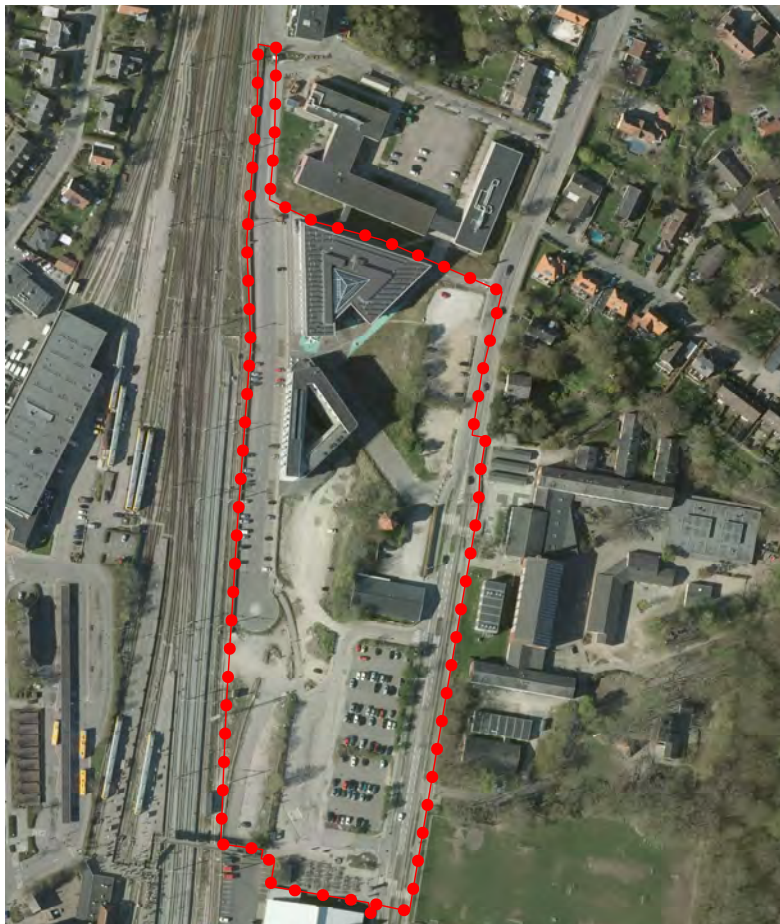


Foto af campusområdet taget fra stibroen mellem campusområdet og Hillerød Station. Til venstre (vest) ses baneterrænet og til højre (øst) ses Byskolen i baggrunden. Bagest i fotoet ses "Lanternen", som er de eksisterende ungdomsboliger i området.

Lokalplanens disponering af området bygger på et dispositionsforslag fra Holscher Nordberg Architects A/S med en tæt organisk bebyggelsesstruktur. Masterplanen har dannet udgangspunktet for lokalplanarbejdet.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter et område mellem Carlsbergvej mod øst og baneterrænet ved Hillerød Station mod vest. Mod nord er området afgrænset af bebyggelsen Carlsbergvej 14 - 16 og mod syd af bebyggelsen Carlsbergvej 92.



Lokalplanen er en del af planlægningen for hele stationszonen omkring Hillerød Station - se illustrationen s. 20. Indenfor stationszonen er det visionen at fortætte Hillerød ved at opføre byggeri med en tæthed og skala som matcher den stationsnære placering.



Campusområdet er en del af Stationszonen. Her ses stibroen til Hillerød Station med "The Hill" i baggrunden, som er et andet fortætningsprojekt i stationszonen.



På modsatte side af Carlsbergvej, ligger der overfor den nordlige del af lokalplanområdet en samling enfamiliehuse. Se luftfotoet på forrige side. Der er under lokalplanens idémæssige indhold konsekvensvurderet for mulighederne for bebyggelse i lokalplanområdet set i forhold til denne boligbebyggelse.



På modsatte side af Carlsbergvej, ligger Byskolen. Der skabes med lokalplanen sikre stiovergange fra Campusområdet til Byskolen.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forhold til regional planlægning

Fingerplan

I Fingerplanen er lokalplanområdet beliggende i et område til byformål. Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde, så der er pligt til at sikre, at der arbejdes med en stor bymæssig tæthed, og at der kan etableres arbejdspladsintensive virksomheder og uddannelsesinstitutioner af regional betydning med et etageareal på mere end 1.500 m².

Forhold til kommuneplanlægning

Kommuneplan 2013

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde SB.C.50 i Kommuneplan 2013. Det fremgår af rammerne, at der inden for området kan være funktioner med en anvendelse til Centerformål: Etagebolig, offentlig og privat service, butikker samt andre ikke genegivende erhverv, som Byrådet finder naturligt kan indpasses i området. Kulturelle og sociale formål, institutioner og tekniske anlæg.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 155 % for området under et.

Der må maksimalt opføres byggeri i 7 etager og bebyggelsen skal nedtrappes til max. 5 etager mod områdets østlige afgrænsning mod Carlsbergvej.

Lokalplanområdet ligger i det stationsnære kerneområde.

Derudover gælder følgende retningslinjer fra Kommuneplan 2013 for lokalplanområdet:

Boligbyggeri, inden for det stationsnære område, skal være etagebyggeri eller anden tæt boligbebyggelse.

Nye uddannelsesinstitutioner i Hillerød skal lokaliseres i campus området ved Hillerød Station.

Kommuneplan 2017

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer hvad angår etageantal og bebyggelsesprocent. I starten af juli 2017 kom forslag til Hillerød Kommuneplan 2017 i offentlig høring. Denne kommuneplan skal vedtages før lokalplan 432. I forslag til kommuneplan 2017 foretages følgende ændringer af kommuneplan 2013.

Det er ønsket at opføre fem etager med boliger ovenpå dagligva-

rebutikken i byggefelt 5. Dette er ikke muligt med kommuneplanens bestemmelse om en nedtrapning af bebyggelsen mod Carlsbergvej til maks. 5 etager. Derfor ændres dette maks. etageantal til 6 etager, og lokalplanen regulerer herefter etagehøjderne i bestemmelserne og på kortbilag, så det specificeres hvilket maksimalt etageantal de enkelte dele af bebyggelserne kan opføres i. Det indskrives i lokalplanens formål, at etageantallet for de enkelte byggefelter fastlægges med lokalplanens bestemmelser, således at det ikke er muligt at dispensere herfra.

Det planlægges for at muliggøre opførelse af et erhvervsbyggeri i delområde 6 i op til 8 etager ud mod baneterrænet. Dette er ikke muligt med de gældende rammer, og det ændres således med forslag til kommuneplan 2017, så det maksimale etageantal øges fra 7 til 8 etager. Lokalplanens bestemmelser regulerer højden på bebyggelsen.

Forslag til Kommuneplan 2017 ændrer desuden bebyggelsesprocenten fra 155 % til 160 %. Dette gøres for at opnå den ønskede fortætning af lokalplanområdet.

Derudover ændre krav til opholdsarealer fra 30 til 25 % for bolig-anvendelse.

Lokalplan 432 kan først endelig vedtages når Kommuneplan 2017 er endelig vedtaget.

Detailhandel

Inden for lokalplanområdet findes der en rummelighed på 1.200 m² bruttoetageareal til dagligvarer, og den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1.200 m².

Der kan opføres maks. 1.000 m² bruttoetageareal til udvalgsvarer-butikker i lokalplanområdet, og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarerbutikker er 250 m².

Trafik

På Carlsbergvej kører der i 2017 ca. 9.100 biler i døgnet. Vejen er en vigtig forbindelsesvej gennem den østlige del af Hillerød bymidte og en vigtig skolevej i forbindelse med trafikken til og fra Frederiksborg Byskole, Frederiksborg Gymnasium og Erhvervsskolen Nordsjælland. Særligt i myldretiden om morgenen og til dels også om eftermiddagen er der afviklingsproblemer på Carlsbergvej og i de fire lyskryds; Carlsbergvej / Hammersholtvej, Milnersvej / Hammersholtvej, Københavnsvej / Carlsbergvej og Tikan-ten. Denne lokalplan udlægger et nyt signalreguleret kryds på Carlsbergvej, hvor al adgang til og fra lokalplanområdet skal ske. Helhedsplanen for Stationszonen har vurderet de trafikale konsekvenser for en fuld fortætning af Stationszonen. På den baggrund er der i udbygningsaftalen afsat penge til infrastrukturelle tiltag, der skal hjælpe trafikken til at fungere ved en udbygning af Cam-



pusområdet. Det drejer sig om et nyt signalregulerede T-kryds på Carlsbergvej, hvorfra tilkørsel til Campusområdet skal ske og en opgradering af den eksisterende stibro over baneterrænet, for at opfordre folk til at bruge cykel i stedet for bilen.

Det er ikke hensigten, at der skal være tung trafik på adgangsvejen fra Carlsbergvej udover hvad der måtte være af almindelige trafik til og fra et bolig/kontor-område og varetrafik til og fra området. Således vil der ikke være plads til et busstoppested i lokalplanområdet.

For at begrænse den fremtidige biltrafik er der fastsat en lav parkeringsnorm for lokalplanområdet. Parkeringsnormen er valgt for at øge antallet af kollektive og bløde trafikanter og for at belaste de eksisterende boligområder med så minimal en trafik som muligt.

Stier

Med Helhedsplanen for Stationszonen er det planlagt, at der skal gå en central stiforbindelse igennem lokalplanområdet, der skal forbinde Hillerød station med bl.a. Gymnasiet og HF via en ny stibro over baneterrænet. Denne stiforbindelse er sikret med lokalplanen.

Parkering

For at formindske biltrafikken i den centrale del af bymidten, og til nye funktioner i Stationszoneområdet, hvor den stationsnære placering ønskes udnyttet, er der fastsat en parkeringsnorm i et spænd mellem en minimums- og en maksimumsnorm. Der skal således anlægges parkering svarende til følgende maksimums og minimumsbestemmelser for boliger, små boliger under 40 m², butikker, service- og liberalt erhverv, kontorerhverv, uddannelser, institutioner og offentlig service:

Minimum 2 p-båse pr. 300 m²

Maksimum 3 p-båse pr. 300 m²

Restauranter, museer, biografer og øvrige kulturelle formål udløser ikke krav om parkeringspladser. Etagemeter til parkeringsarealer i konstruktion og tagterrasser tæller ligeledes ikke med i parkeringsrengskabet.

Der skal anlægges et fornuftigt antal handicapparkeringspladser ud fra bebyggelsens anvendelse, i udgangspunktet 1 handicapparkeringsplads pr. 20 p-pladser.

Herudover skal der anlægges 1 motorcykelparkering pr. 40 bilparkeringsbåse.

For erhverv og uddannelse skal der skal etableres min. 1 cykelpar-

keringsplads pr. 50 m².

For boliger (også boliger under 40 m²) skal der etableres min. 1 cykelparkeringsplads pr. boligenhed.

Opholdsarealer

Der skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet ved en anvendelse til erhverv, detailhandel, service, kontor, undervisning og kultur. etagemeter til parkeringsareal i konstruktion og tagterrasser tæller ikke med i opholdsarealsregnskabet.

For boliger gælder, at der skal udlægges opholdsareal svarende til mindst 25 % af boligetagearealet.

Opholdsarealer må ikke have et støjniveau, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj på opholdsarealer, der er på L_{den} 58 dB. L_{den} er en sammenvejning af støj i tidsperioderne dag, aften og nat.

Opholdsarealer må ikke have et støjniveau, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbaner på opholdsarealer, der er på L_{den} 64 dB. L_{den} er en sammenvejning af støj i tidsperioderne dag, aften og nat.

Der er givet mulighed for at placere op til 10 af de 25 % opholdsarealer for boliger i byggefelterne 2, 3, 4 og 5 i fællesarealerne inden for lokalplanområdet. Dette er gjort, da der ønskes en fortættet bydel for at efterleve visionen om byliv fra "Helhedsplanen for Stationszonen". Derudover er det ønsket at opnå et byområde med liv på gaden, så området ikke ligger øde hen. Disse 10 % kan placeres, som vist på kortbilag E, og de skal opfylde lokalplanens krav til udformning af opholdsarealer i lokalplanområdet samt principper for opholdsarealer, som vist på kortbilag F, G og H.

Tilgængelighed

Udearealerne skal 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.

Der er ikke bygninger inden for lokalplanområdet, der i Kommuneplanen er udpeget som værende bevaringsværdige. Det vil sige inden for en bevaringskategori 1-3.

Der findes et vandtårn i området, der i dag fungerer som erhvervslejemål. Det er opført i 1950 og er ikke vurderet bevaringsværdigt.



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-område, og inden for Hillerød Vands 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.

Håndtering af regnvand

Det er prioriteret i Kommuneplanen og i Spildevandsplanen, at tagvand på nye boliger, så vidt muligt, skal genanvendes til toiletskyl og tøjvask. Lokalplanen stiller krav om opsamling af regnvand til brug for toiletskyl og tøjvask. 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*".

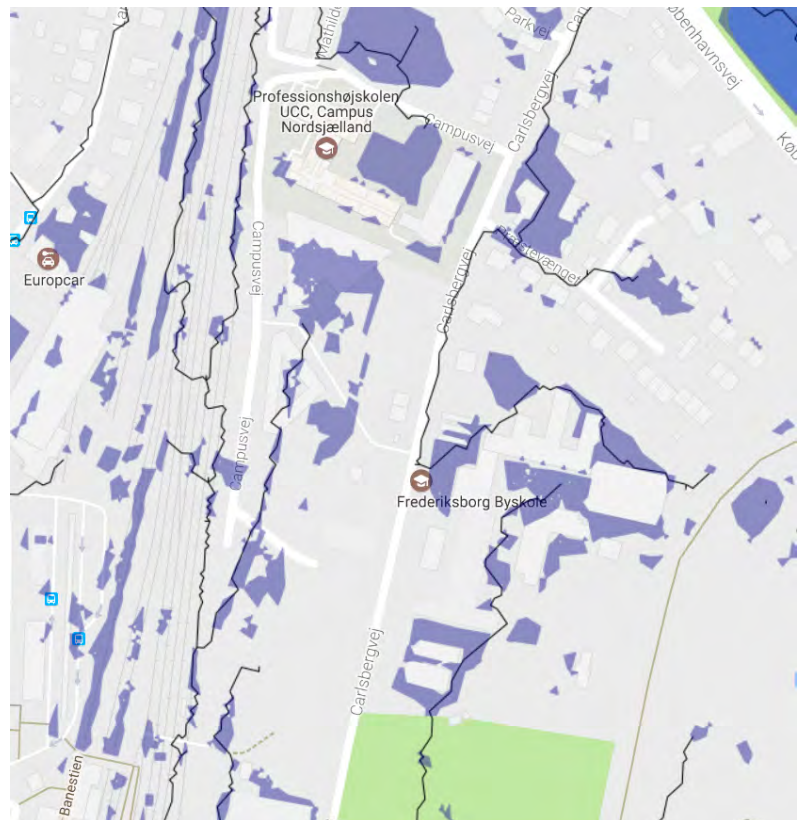
Hvis Byrådet beslutter, at der kan planlægges for en bebyggelse med grønne tage, kan opsamling af tagvand til genanvendelse være uhensigtsmæssig og kan i så fald fraviges.

Det er besluttet at tagvand og overfladevand skal adskilles i lokalplanområdet. Der kan stilles krav til forsinkelse fx. via bassin/rør-bassin samt til rensning inden udledning til sø/vandløb, således kapaciteten i kloaksystemet ikke overbelastes og skaber oversvømmelser.

Der kan som udgangspunkt ikke nedsives overfladevand indenfor lokalplanområdet, da en del af området er kortlagt som jordforurening V2.

På grund af større hyppighed af voldsomme regnskyl med oversvømmelser til følge, tilrådes et forsigtighedsprincip ved fastsættelse af stuegulvskoter i ny bebyggelse. En mindre del af lokalplanområdet er markeret som Bluspotområde ved voldsomme regnskyl. Bygherre anbefales på denne baggrund at få udarbejdet en risikovurdering forud for udarbejdelse af byggeansøgning med forslag til fastsættelse af stuegulvskoter.

Oversvømmelsesområder (se skybrudskort) må ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje (se skybrudskort). Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje, kan fraviges, hvis der laves en overordnet plan, som dokumenterer, at regnvandet håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.



Oversvømmelsesområder er markeret som blå områder mens strømningsvejene er markeret af sorte linier.

Spildevandsplanlægning

Spildevand skal håndteres i henhold til den enhver tid gældende Spildevandsplan.

Området er udlagt som delvis fælleskloakeret, men overgår i henhold til spildevandsplanen til separatkloakeret.

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet er fastsat i den til enhver tid gældende Spildevandsplan. Det skal tilstræbes, at en lavere befæstelsesgrad opnås.

**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, 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. Ved lokalplanens udarbejdelse er det 8 fraktioner.

Produktionsvirksomheder

Produktionsvirksomheder defineres som erhverv, der er omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen, maskinværkstedsbekendtgørelsen samt anført på brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1 (dog ikke husdyrbrug). Dog er mindre virksomheder af underordnet karakter ikke omfattet definitionen.

Nordyom CarWash er beliggende ca. 190 meter fra lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanens Værksted er beliggende ca. 80 meter fra lokalplanområdets afgrænsning

Europcar Østergaard-biler A/S er beliggende ca. 100 meter fra lokalplanområdets afgrænsning

Hillerød Kommune vurderer, at de nærværende liggende virksomheder alle er af underordnet betydning og derved ikke defineret som produktionsvirksomheder. Hillerød Kommune vurderer, at lokalplanens anvendelse ikke vil medføre skærpede miljøkrav for nogle af virksomhederne grundet afstanden.

Andre planforhold**Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter**

Lokalplan 373 for et centerområde ved Hillerød Station og Carlsbergvej, vedtaget af Hillerød Byråd den 29. september 2010, aflyses helt.



Lokalplantillæg 373.1 til lokalplan 373 for et centerområde ved Hillerød Station og Carlsbergvej, vedtaget af Hillerød Byråd den 29. september 2010, aflyses helt.

Udbygningsaftale

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 indgåelsen af en samarbejdsaftale 7. maj 2009 (genforhandlet i februar 2017) har grundejerne inden for lokalplanområdet; DSB Ejendomsudvikling A/S og Freja Ejendomme A/S besluttet, at indgå en udbygningsaftale med Hillerød Kommune om en række infrastrukturprojekter. Hillerød Kommune indgår som grundejer inden for lokalplanområdet også i udbygningsaftalen. De infrastrukturplanlæg udbygningsaftalen omhandler etableres for at sikre en bedre kvalitet, ved at erstatte anlæg der i dag ligger inden for lokalplanområdet. Derudover muliggør den en udvidet byggemulighed og sikrer den en højere trafiksikkerhed i området og skabe bedre forbindelser mellem lokalplanområdet og Hillerød Station. Med vedtagelsen af denne lokalplan indgår Hillerød Kommune en udbygningsaftale om infrastrukturplanlæg med DSB Ejendomsudvikling A/S og Freja Ejendomme A/S.

Udbygningsaftalen omfatter tre konkrete infrastrukturplanlæg til en samlet anlægspris på maksimalt 10,7 mio. kr., ex moms, der prisreguleres efter nettoprisindekset (2015=100).

- Signalreguleret kryds på Carlsbergvej med medfølgende anlæg.
- Genhusning af parkeringsplads på byskolens side af Carlsbergvej som erstatning for de parkeringsbåse der nedlægges på den nuværende grusparkeringsplads indenfor lokalplanområdet. Genhusning af parkeringsbåse er ikke en del af denne lokalplan.
- Bidrag til ny cykel- og fodgængerbro over banen.

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

Lokalplanen er beliggende indenfor et områdeklassificeret område, hvilket betyder at området forventes at være lettere forurennet. 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.

Forurening

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



Lokalplanområdet er undersøgt for tilstedeværelsen af forurening og der er konstateret forureninger der stammer fra de gamle baneaktiviteter på arealerne matrikel nr. 196b, 199a, 199e samt vejlitra "7000a" alle Hillerød Markjorder, Præstevang. Arealerne er kortlagt på vidensniveau 2.

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

Støjforhold

Det skal sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes, i de arealer der medregnes som opholdsareal. (P.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 - Støj fra veje). Der gøres opmærksom på, at udendørs opholdsarealer er defineret som støjfølsom anvendelse hvorfor grænseværdierne skal overholdes jf. samme vejledning.

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

Hele lokalplanområdet er udlagt til centerformål med en blanding af boliger og erhverv mv. Lokalplanen giver mulighed for både bolig og erhverv. 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 / vibrationer

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.

Lokalplanområdet påvirkes i dag af støj og vibrationer fra jernbane og af støj fra trafikken på Carlsbergvej. Det skal sikres, at de vejledende grænser for henholdsvis vejstøj og støj fra banerne er overholdt ved nybyggeri. Mellem jernbanearealet og den nye bebyggelse placeres parkeringspladser og adgangsvej således, at der skabes en minimumsafstand mellem facader og jernbane. Dette skal sikre at støjniveauet på facaderne bringes ned.

Der er udfærdiget et støjnotat der efterviser at støjpåvirkningen af facaderne mod Carlsbergvej kan holdes under 68 dB på boligernes facader ud mod Carlsbergvej. Ved huludfyldning i eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der gives mulighed for byudvikling, selv om grænseværdien på 58 dB for boligområder på ingen måde kan overholdes. Der kan i disse særlige situationer planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende støjfølsom anvendelse) under forudsætning af, at det sikres at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne overholder Miljøstyrelsens krav. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortøve mellem boligen og vejen),
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner), samt
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

For boliger o.l., hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal desuden være overholdt for at bygningen kan tages i brug. Der bør aldrig planlægges for boliger eller støjfølsom anvendelse i øvrigt, hvor støjniveauet er højere end 68 dB. Ved planlægning for boliger i støjbelastede områder bør der desuden sikres adgang til nærliggende, grønne områder, som ikke er støjbelastede, hvilket er sket med lokalplanens bestemmelser.

Miljøvurdering

Lokalplanen fastlægger rammerne for arealanvendelse og for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 4 nr. 10 b.

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 nr. 432.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering / miljørapport af lokalplan nr. 432 offentliggøres, iht. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4, samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Miljøvurderingen offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget i en periode på mindst 8 uger jf. Miljøvurderingslovens § 8.



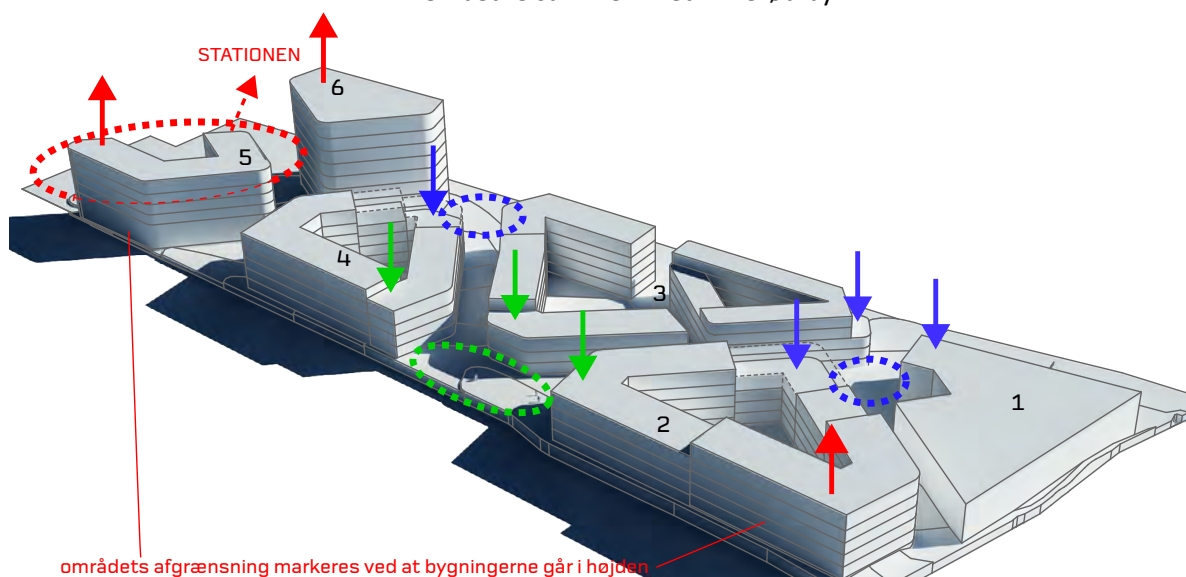
Stationszonens udstrækning.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanens hovedidé er, at muliggøre udviklingen af et nyt byområde, der skal kunne fungere som centrum i Stationszonen. Med en placering direkte op til Hillerød Station skal der bygges med en tæthed, der udnytter placeringen i det stationsnære kerneområde og samtidig giver mulighed for at skabe optimale fysiske rammer om et pulserende byliv. En vigtig del af udviklingen er idéen om at skabe et urbant campusmiljø som en integreret del af byområdet. Ved at give mulighed for uddannelser i området koblet med mulighed for videnserhverv og kollegiebyggeri understøtter funktionerne denne idé. Etableringen af dette nye campusmiljø er samtidig en naturlig videreudvikling af det miljø, der findes i kraft af de eksisterende uddannelser, der findes ved Carlsbergvej.

Stationszonen

Denne lokalplan omfatter en central del af det område, der kaldes Stationszonen, der er et større sammenhængende planlægningsområde omkring Hillerød Station. Stationszonen har været genstand for en større helhedsplanlægning forud for denne lokalplan, hvor der bl.a. er udarbejdet byrumsplan, mobilitetsstrategi og bæredygtighedsstrategi. I byrumsplanen for Stationszonen er det fastlagt hvilke forbindelser, der skal skabes og forstærkes på kryds og tværs af bydelen for at knytte området bedre sammen med Hillerøds historiske bymidte. I byrumsplanen er også fastlagt et byrumshierarki for hvilke niveau af byrum, der skal være tilstede i Stationszonens forskellige delområder for at sikre rammerne for livet i bydelen. Byrumsplanen fastlægger, at der skal være et centralt byrum, hvor den midlertidige fodgængerbro til Hillerød Station kommer ind i lokalplanområdet. Fra dette byrum skal forbindelserne for de gående og cyklende tage deres udgangspunkt og forløbe ud gennem bydelen og knytte hele østsiden af Stationszonen bedre sammen med Hillerød by.

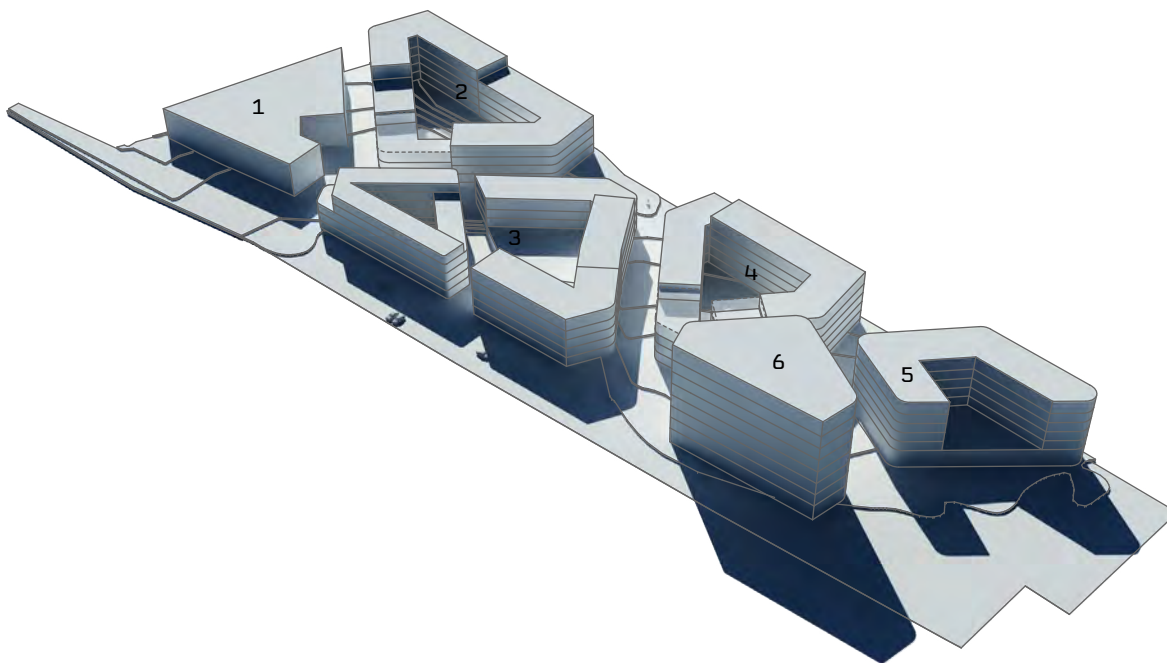


Studie af hvordan der er arbejdet med etagehøjder for at markere og optimere pladسدannelserne i lokalplanområdet. Pladسدannelse ved stationen har en regional henvendelse og markeres med høje bygninger. De øvrige pladser er mere lokale og bygningerne er lavest mod disse. Tallene på illustrationen henviser til lokalplanområdets delområder.

Pladser og stræder

Det er lokalplanens idemæssige indhold, at skabe en central plads i områdets sydlige del. Fra denne plads udgår et primært stræde, der snor sig nordpå igennem området og knytter mindre pladsdannelser undervejs sammen i et netværk af offentligt tilgængelige byrum forbeholdt gående og cyklende. Omkring de mindre pladsdannelser er bygningshøjderne overvejende holdt i 3 - 4 etager for at give en menneskelig skala til nærmiljøerne omkring torvene.

For at løse en niveaumæssig udfordring skal det primære stræde gives en terrænæssige bearbejdning, så den under sit forløb hæves og falder med i alt 3 meter. Strædet får dermed et let bakket forløb gennem bebyggelsen, der vil give et flot samspil til de afrundede bygningsformer. Samtidig bringes strædet handicapvenligt op til Carlsbergvej, der i den øvre del af lokalplanområdet ligger 3 meter højere end baneterrænet.



Som det ses på volumenstudiet stiger og falder det naturlige terræn i Campusområdet. Det Primære stræde skal udformes, så det optager niveauspringene, og udformer terrænet handicapvenligt.

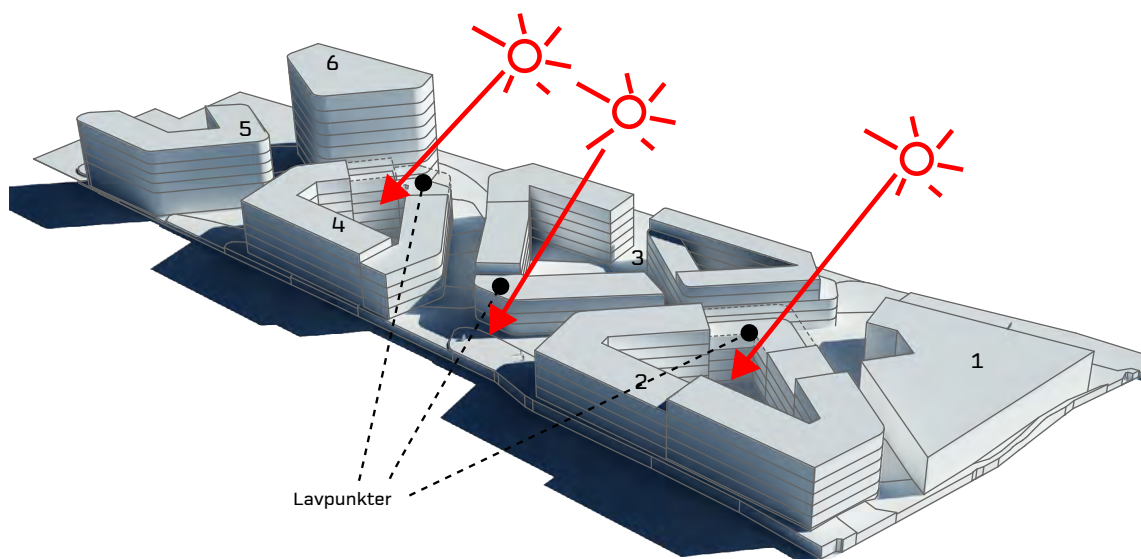
Den masterplan, der er udarbejdet forud for lokalplanen, bygger på en idé om at skabe en bydel, hvor stræder og byrum væver sig ind imellem en række kompakte bygningsmassiver med runde hjørner mod stræderne.

På kryds af det primære stræde binder et sekundært stræde området sammen gennem et netværk af halvoffentlige byrum "bag" bygningerne. Dette stræde vil i krydsningsfelterne med det primære stræde skabe nogle mødezoner, der gives en særlig designmæssig behandling. For at sikre fleksibilitet i bygningsmulighederne inden for delområderne kan det sekundære stræde principielt også forløbe inde i bygninger eller atrier om nødvendigt, som det

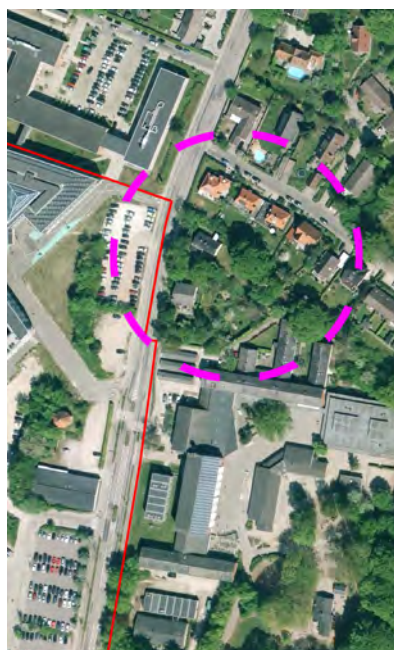
kan ses på kortbilag D.

Bygninger

Bygningerne holdes i kompakte tætte strukturer, hovedsageligt imellem 3 og 5 etager. Dog gives der mulighed for et byggeri i op til 8 etager i byggefelt 6 nærmest stationen, som et arkitektonisk fikspunkt og byggeri i op til 6 etager tættest på bydelspladsen mod syd, som det ses på illustration på s. 20. Selvom der gives mulighed for at bygge højt og på den måde fortætte det stationsnære kerneområde, så er det sikret, at der opnås størst muligt lysindfald i de gårdrummene i de enkelte byggefelter, for at skabe rammer for så gode opholdsarealer som muligt. Bydelspladserne er ligeledes placeret, så de får optimalt lysindfald.



For at optimere solindfaldet i byggefelterne er der indført bestemmelser om maksimal højde på forskellige dele af byggefelterne



Mod øst grænser lokalplanområdet op til et boligområde med åben-lav boliger.

Skyggediagrammer

På de følgende sider er indsat skyggediagrammer for jævndøgn og solhverv. De er lavet på baggrund af en forventelig udnyttelse af byggefelterne i højde og omfang. I forhold til den gældende lokalplan 373 for lokalplanområdet, gøres det med lokalplan 432 muligt at bygge flere etager i lokalplanområdet - også ud mod Carlsbergvej, hvor lokalplanområdet grænser op til Byskolen og et mindre boligområde med åben-lav boliger. Se luftfoto i marginen. Bebyggelse i delområderne 1, 3 og 6 vil give skygge internt i lokalplanområdet, men vil i kraft af placeringen ud mod jernbanen ikke give gener for omkringliggende bebyggelse. Bebyggelse i delområderne 2, 4 og 5 ligger ud mod Carlsbergvej og boligområdet og Byskolen på den østlige side af Carlsbergvej. Konsekvensen for højden af bebyggelse i disse delområder er vurderet herunder.

Delområde 2

lokalplan 432 giver mulighed for at bygge i op til 5 etager i byggefeltet i delområde 2, hvilket holder sig inden for den eksisterende kommuneplanramme, hvor byggeri mod Carlsbergvej skal ned-

trappes til maksimalt 5 etager. Med lokalplan 373 var det muligt at bygge i op til 4 etager ud mod Carlsbergvej i det byggefelt, der nogenlunde svarer til omfanget af byggefeltet i delområde 2. Der var her tale om et byggefelt udlagt til erhvervsbyggeri, hvor etagehøjden er højere end ved boligbyggeri. Der kunne derfor bygges i op til 16 meters højde. Med lokalplan 432 gives der mulighed for at anvende delområde 2 til boligbebyggelse, som i reglen bygges med en lavere etagehøjde end erhvervsbyggeri. Derfor øges den samlede højde ikke med mere end 2,2 meter til 18,2 meter fra 16 meter, som det var muligt med lokalplan 373

Som det ses på skyggediagrammerne vil en maksimal udnyttelse af byggefeltet i delområde 2 betyde mindre skyggegener for en begrænset del af den boligbebyggelse, der ligger nordøst for lokalplanområdet. Der er specielt tale om aftensperioden omkring sommersolhverv, hvor bebyggelsen vil kaste skygge på specielt de to nærestliggende boliger og de tilhørende haver. Det kan også ses at skyggegenerne nærmest er ubetydelige ved vintersolhverv, da solen her næsten er gået ned, før bebyggelsen i lokalplanområdet kan skygge for boligbebyggelsen vest for lokalplanområdet. Ved forårsjævndøgn og efterårsjævndøgn, kan det ses, at der vil være øgede skyggegener lige op til solnedgang. Muligheden for at bygge i op til 5 etager er placeret i det nordøstlige hjørne af byggefeltet og ellers skal byggeriet holdes i maks 4 etager, da dette bevirker, at der kommer mest mulig solindfald til begge naboboliger, som det ses på skyggediagrammet for sommersolhverv kl. 18:00.

Byggefelt 4 og 5

Lokalplan 432 giver mulighed for at bygge i op til 5 etager i byggefelt 4 og i op til 6 etager i byggefelt 5. Med lokalplan 373 var det muligt at bygge i op til 5 etager ud mod Carlsbergvej i de byggefelter, der nogenlunde svarer til byggefelt 4 og 5 i lokalplan 432. I forhold til lokalplanområdets naboer, så medfører etagehøjden i byggefelterne 4 og 5 ikke de store skyggegener for nabobebyggelsen. Disse to byggefelter ligger overfor Byskolen, og som det kan ses på skyggediagrammerne, så kaster en maksimal udnyttelse af de byggefelter ikke nævneværdige skygger på Byskolens bygninger - specielt ikke i Byskolens primære åbningstid.

Forårsjævnøgn kl. 09:00



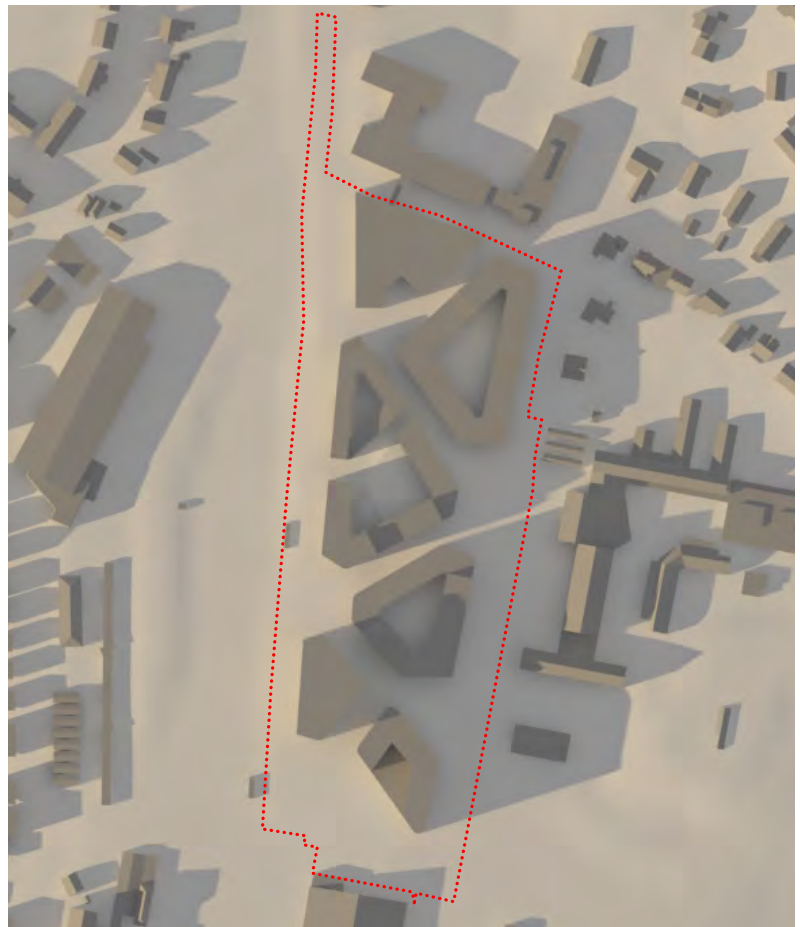
Forårsjævnøgn kl. 12:00



Forårsjævnøgn kl. 15:00



Forårsjævnøgn kl. 17:00



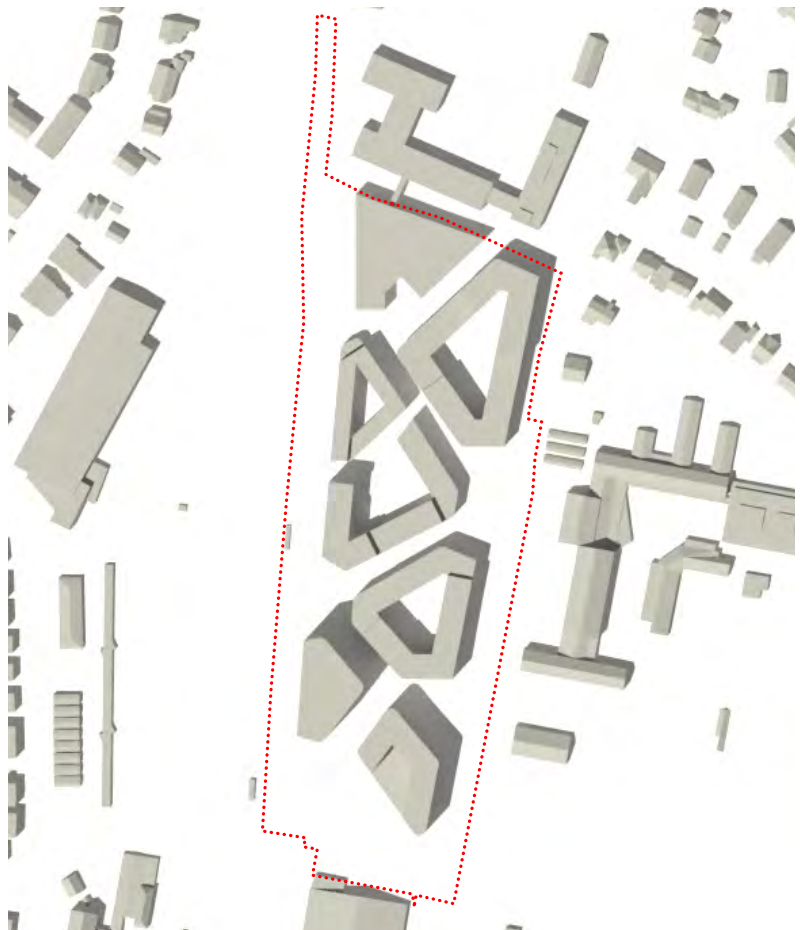
Sommersolhverv kl. 09:00



Sommersolhverv kl. 12:00



Sommersolhverv kl. 15:00



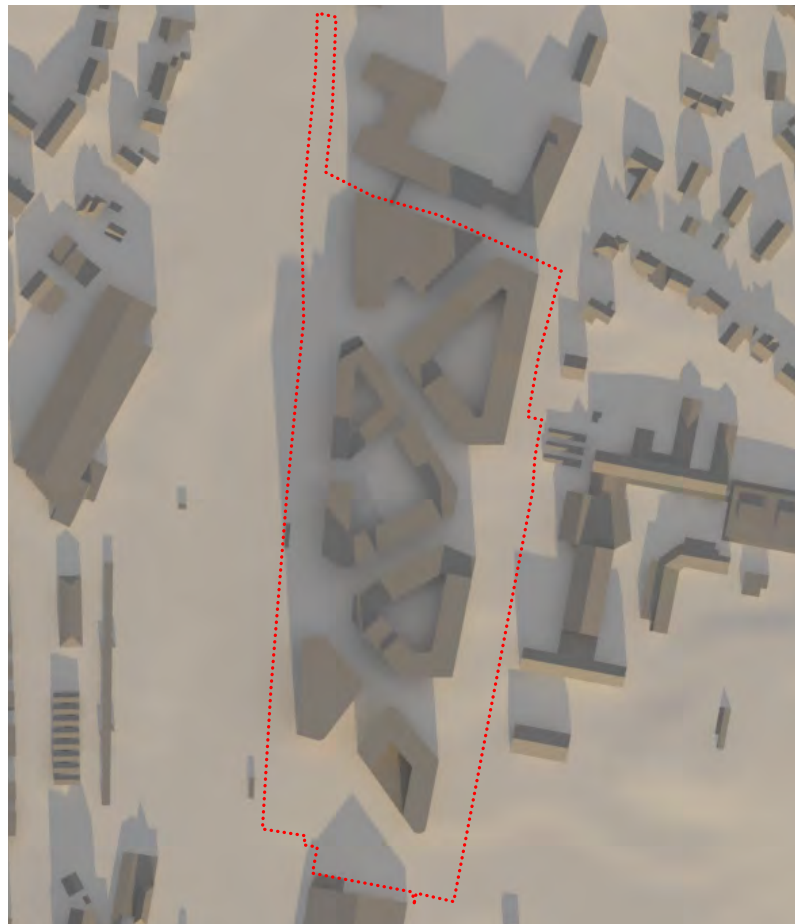
Sommersolhverv kl. 18:00



Vintersolhverv kl. 10:30



Vintersolhverv kl. 12:00



Vintersolhverv kl. 14:00





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 give mulighed for en omdannelse af tidligere banearealer til et centrum i Stationszonen,
- at området kan anvendes til et blandet byområde med boliger, detailhandel, uddannelsesinstitutioner, erhverv, kulturelle formål, fritidsformål og rekreative formål og offentlige formål
- at udnytte den stationsnære lokalisering ved Hillerød Station ved at give mulighed for bebyggelse med en høj tæthed,
- at fastlægge det maksimale etageantal og bygningshøjden i de enkelte byggefeltter,
- at skabe et byområde, hvor stræder og pladser definerer den overordnede bebyggelsesstruktur,
- at fastlægge områdets trafikale struktur,
- at sikre en bydelsplads mod syd, hvor fodgængerbroen til Hillerød Station kan lande og som kan rumme den gående og cyklende trafik til og fra og igennem lokalplanområdet,
- at fastlægge dele af fællesarealerne til opholdsarealer hvor livet i bydelen skal finde sted,
- at sikre at bygningerne, hvor de møder stræder og pladser, opføres med særlig opmærksomhed på et arkitektonisk hovedgreb, hvor bygninger møder det offentlige rum,
- at fastlægge at vejbetjeningen sker fra Carlsbergvej.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 9h, 56b, 59e, 59k, 59l og 59m Hillerød Markjorder, Præstevang samt alle parceller, der efter den (dato for forslag) udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Herudover omfatter lokalplanområdet dele af parkeringsplads og vejarealet "7000a" Hillerød Markjorder, Præstevang.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse, Generelt

Inden for lokalplanområdet gælder følgende anvendelse:

- Helårsbeboelse i form af etageboliger
- Detailhandel
- Caf er og restauranter
- Kontorer
- Liberalt erhverv (ikke dyreklinikker)
- Kulturelle formål som museum, galleri og biograf o.l.
- Fritidsformål som idr tssal, scene o.l.
- Undervisning
- Følgende offentlige formål: daginstitutioner, sundhedscenter o.l., plejeboliger, offentlig administration o.l.
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg forenelige med de øvrige anvendelser

3.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 - 7, som vist på kortbilag B.

3.3 Boliger

Boliger kan opføres i byggefelterne i delområderne 2, 3, 4 og 5, som angivet på kortbilag B. Boliger skal opføres som etageboliger. Etageboliger skal opføres, så de har deres primære facader ud mod det primære stræde i bebyggelsen. Placering af de primære stræder er angivet på kortbilag D.

3.4 Anden anvendelse end bolig

Bebyggelse i delområderne 1 og 6 samt i stueetagen i delområde 5 skal anvendes til anden anvendelse end bolig jf. § 3.1.

Byggefeltet markeret med særlig signatur på kortbilag B kan udover opholdsareal o.l. anvendes til overdækket parkering.

Note § 3.3

Der vil ikke blive stillet myndighedskrav om etablering af almene boliger i delområde 2 og 4.



Øvrige delområder kan anvendes til anden anvendelse end boliger.

Et delområde kan opføres med blandet anvendelse til både boliger og anden anvendelse end boliger. Hvis dette er tilfældet skal den nederste eller de nederste etager anvendes til anden anvendelse end boliger og de øverste etager anvendes til boliger, således at erhverv og lignende placeres i de nederste etager.

3.5 Detailhandel

Der kan opføres max. 1.200 m² bruttoetageareal til dagligvarer i delområde 5.

- Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 1.200 m² for dagligvarer herunder salgsareal, lager, kontor og personalefaciliteter mv.
- Der kan anlægges kontor og personalefaciliteter til dagligvarebutik på 1. sal i delområde 5
- Butikker med dagligvarer skal opføres med butiksareal i stueetagen i byggefeltet inden for delområde 5, som vist på kortbilag B

Der kan opføres max. 1.000 m² bruttoetageareal til udvalgsvarer.

- Butikkerne må maksimalt være 250 m²
- Butikker med udvalgsvarer kan opføres med butiksareal i stueetagen inden for byggefelterne i delområderne 2, 3, 4, 5 og 6, som vist på lokalplankortbilag B
- Udvalgsvarebutikker må ikke overskride miljøklasse 1 jf. Håndbog om "Miljø og Planlægning", november 2004 fra Miljøministeriet

Bruttoetagearealet for butikker beregnes jf. gældende lovgivnings detailhandelsbestemmelser.

3.6 Stueetagen

For at understøtte den byplanmæssige idé om at skabe byliv i bydelen, skal fællesfunktioner og udadvendte funktioner i byggerierne i de enkelte byggefelter placeres i de dele af stueetagerne, der vender ud mod lokalplanområdets pladser og det primære stræde.

Udadvendte funktioner omfatter f.eks.: kantiner, butikker, cafeér/restauranter, fritidsformål, kultur, samt fællesfunktioner i boliger, kontorer og undervisningsbyggeri.

3.7 Parkering i stueetagen og i kældere

I dele af byggefeltet i delområde 3 og i byggefeltet i delområde 6, som vist på kortbilag B, kan der etableres parkering i stueetagen og i kældere. Der kan ikke etableres parkering i stueetagen og i kældere i de øvrige byggefelter. Parkering i stueetagen tæller med i den samlede bebyggelsesprocent i det enkelte delområde.

3.8 Byrum og infrastruktur

Delområde 7 kan ikke anvendes til bebyggelse af nogen form undertaget mindre sekundære bygninger og tekniske anlæg, jf. § 3.9 og jf. § 8.3. Delområde 7 skal således anvendes til adgangsveje, cykelsti, parkeringspladser, torve, pladser og stræder, stibro o.l.. Det fremgår af kortbilag C og kortbilag D, hvor der skal opføres / anlægges adgangsveje, cykelsti, parkeringspladser, torve, pladser, primært og sekundært stræde.

3.9 Tekniske anlæg

Indenfor lokalplanområdet kan der lokaliseres de til området nødvendige mindre tekniske anlæg. Se § 6.

§ 4 Udstykninger

4.1 Udstykning

Hvert delområde kan udstykkes i selvstændige matrikler.

Det primære stræde, adgangsvej, torve, bydelsplads, parkeringspladser og cykelsti kan underinddeles i selvstændige matrikler.

4.2 Udstykning til tekniske anlæg

Der kan ske udstykning af arealer for etablering af tekniske anlæg uanset grundstørrelsen.

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

Der kan etableres en vejadgang til området via tilslutning til Carlsbergvej, som i princippet anvist på kortbilag C. Vejtilslutningen skal udformes, så der fortsat er god fremkommelighed på Carlsbergvej og trafikken kan afvikles trafiksikkert, eksempelvis som et 3-benet signalreguleret kryds.

For at imødekomme en senere udvikling af området syd for lokalplanområdet, kan der etableres vejadgang under stibroen til at forbinde lokalplanområdet med naboområdet mod syd.

5.2 Veje

Adgangsvejen og interne veje udlægges som vist på kortbilag C. Disse veje skal udlægges som private fællesveje.

Adgangsvejen og interne veje skal udlægges med en minimum vejbredde på 7 m - (kørebanebredde på mindst 3,5 m)

Trafikale funktioner som vej, parkering, cykelsti og fortov skal adskilles synligt enten ved belægningsskift eller med tydelig markering.



Der skal anlægges vendeplads på blinde dele af de interne veje, som vist i princippet på kortbilag F.

5.3 Det primære stræde

Der skal udlægges et primært stræde gennem bebyggelsen, som vist på kortbilag D. Strædet er forbeholdt fodgængere og cyklister og vil veksle i bredde og forløbe gennem bebyggelsen. Det primære stræde vil have trafikale status af gågade med cykler tilladt.

Der kan opføres kantzoner langs bygningernes facader til brug for ophold. Se kortbilag F, G, H og I. Se også § 10.4 om indretning, materialer mv.

Der må ikke være adgang for biltrafik i strædet, dog kan gives mulighed for at renovationskøretøjer, udrykningskøretøjer samt vareindleveringskøretøjer til evt. udvalgswarebutikker o.l. i delområderne 2, 3 og 4 har adgang til dele af strædet. Strædet skal indrettes, så den tilladte bil og lastbiltrafik ensrettes.

Derudover skal sikres et kørespor på 3 meters bredde i de dele af det primære stræde, hvor redningskøretøjer skal kunne køre. Der skal friholdes en zone på hver side af køresporet til redningsareal på ca. 1 meter i de dele af strædet, hvor redningskøretøjer skal kunne køre - afhængig af brandplan. Ydermere skal det sikres at køretøjerne kan komme rundt i sving.

5.4 Stier - de sekundære stræder

Der skal i de enkelte delområder etableres portåbninger med en principiel placering som angivet på kortbilag D, dog inden for markering, som vist på kortbilag D. Disse portåbninger skal forbinde de indre gårdrum i de enkelte byggefelter med det primære stræde og de omkringliggende veje og stier.

Der skal være offentlig adgang til de indre gårdrum via portåbningerne, enten hele dagen eller som minimum i dagtimerne. I tilfælde hvor byggeriet indenfor et delområde opføres som et samlet byggeri - enten helt eller delvist - kan strædet forløbe indeni bygningen eller i et overdækket atrie. I sådanne tilfælde kan der dispenseres for krav om offentlig adgang. Det er dog stadig et krav at "døråbningen" til strædet placeres som vist på kortbilag B.

Inden for de enkelte delområder skal portåbningerne stiforbindes, og der skal sikres adgang for alle i henhold til kravene i DS 105.

Se i øvrigt § 10.9 omkring udformning af sekundære stræder.

5.5 Stier

Området kan stiforbindes langs hele lokalplanområdets grænse.

5.6 Stier

Der skal sikres fri færdsel mellem alle matrikler inden for lokalplanområdet.

5.7 Parkering, Biler og motorcykler

Parkering skal anlægges på egen grund eller som del af fællesarealer eller i parkering under terræn eller i konstruktion, som vist i princippet på kortbilag C og jf. § 3.7. Der må ikke anlægges parkering på pladser og stræder.

Der skal anlægges parkeringsbåse svarende til følgende maksimums og minimumsbestemmer for boliger, butikker, service- og liberalt erhverv, kontorerhverv, uddannelser, institutioner og offentlig service. Der rundes ned og etagemeter til parkering i konstruktion samt tagterrasser o.l. tæller ikke med i udregningen:

- Minimum 2 p-båse pr. 300 m²
- Maksimum 3 p-båse pr. 300 m²

Restauranter, museer, biografer og øvrige kulturelle formål udløser ikke krav om parkeringspladser.

Der skal anlægges et fornuftigt antal handicapparkeringspladser ud fra bebyggelsens anvendelse, i udgangspunktet 1 handicapparkeringsplads pr. 20 p-pladser.

Herudover skal der anlægges 1 motorcykelparkering pr. 40 bilparkeringsbåse. MC-parkeringspladser anlægges udover antallet af bilparkeringspladser.

5.8 Parkering, cykler

For erhverv og uddannelse skal der etableres min. 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m².

For boliger (også boliger under 40 m²) skal der etableres min. 1 cykelparkeringsplads pr. boligenhed.

Cykelparkering kan etableres i stueetagen i dele af bygninger, der ikke ligger direkte ud til hovedstrædet.

Cykelparkering til det enkelte delområde skal fortrinsvist etableres inden for det enkelte byggefelt, men en del af cykelparkeringen kan anlægges i fællesområdet, som vist i princippet på kortudsnit på kortbilag F, G, H og I, og jf. § 10.4.

Udformningen af overdækket cykelparkering skal ske i overensstemmelse med § 9.11 og jf. § 10.4.



5.9 Cykelparkering til stationen

Der skal udlægges arealer, som vist på kortbilag C, til etablering af cykelparkering i forbindelse med Hillerød station.

Cykelparkering kan etableres i lette konstruktioner i flere plan. Der skal være adgang med rampe eller elevator til alle plan. Se § 9.11 om udformning af sekundære bygninger.

5.10 Broforbindelse til stationen

Som vist på kortbilag C kan der etableres en ny broforbindelse til stationen fra lokalplanområdet. Placeringen af broforbindelsen kan i princippet afvige fra det viste, hvis der derved opnås en bedre adgang til området og et bedre samspil med bygningerne.

Af hensyn til tilgængelighed for alle, må stiramper ikke stige eller falde over 40%.

Integreret i broforbindelsen kan der etableres cykelparkering i flere etager.

5.11 Befæstelse

Befæstede arealer på parkeringspladser skal etableres med en gennemtrængelig belægning, som muliggør nedsivning af regnvand.

Det skal sikres, at adgangsvejen til afhentning af renovation er jævn og plan uden trin og med en fast belægning af f.eks. fliser, klinker eller asfalt.

Note § 5.11

Hvis der anlægges en større sammenhængende parkeringsplads syd for delområde 5, som vist i princippet på Kortudsnit på kortbilag H, skal min. 50 % af arealet til selve parkeringsbåsene anlægges med permeabel belægning.

§ 6 Tekniske anlæg

6.1 Generelt

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 så vidt teknisk muligt integreres i bygningerne eller nedfældes i underrummenes gulve (stier, stræder, p-pladser, pladser, bede og lign.)

Transformerstationer og lignende anlæg, der ikke kan integreres eller nedfældes i underrummenes gulve skal placeres eller afskærmes med beplantning, så de ikke er synlige fra opholdsarealer. En fritliggende bygning, som eksempelvis transformatorstation, må opføres med et areal på maks. 18 m² og ikke højere end 2,5 m over terræn.

6.3 Større spildevandsanlæg

I lokalplanområdets sydlige del findes et stort sparebassin til regnvand under pladsen, der skal fastholdes se kortbilag C.

Igennem lokalplanområdet løber en stor spildevandsledning, med et ledningstrace som vist på kortbilag C. Ledningerne skal sikres mod enhver form for trafiklast og skal have en minimum jorddækning på 0,9 meter. Der må ikke bygges i en afstand af 2.5 meter for ledninger målt fra midte og bassiner målt fra kant af bassin.

6.4 Mindre spildevandsanlæg

I områdets stræder og pladser kan der indpasses render til regnvand og bassiner, der fungerer som både rekreative elementer og tekniske anlæg mhp. at forsinke regnvandets udstrømning fra området. Se princippet for indretning af stræder på kortbilag F og kortudsnittene på kortbilag G, H og I.

6.5 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. Kravet kan fraviges, hvis boligebebyggelser opføres med grønne tage med f.eks. sedum el.l..

6.6 Afledning af regnvand

Området er planlagt for separatkloakering. Regnvand skal føres til regnvandskloak. Forsinkelse skal ske i henhold til krav angivet i spildevandsplanen.

§ 7 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Generelt

Det skal tilstræbes at bygningerne tilpasses terrænet, og at der foretages så få terrænreguleringer som muligt.

8.2 Byggefelter

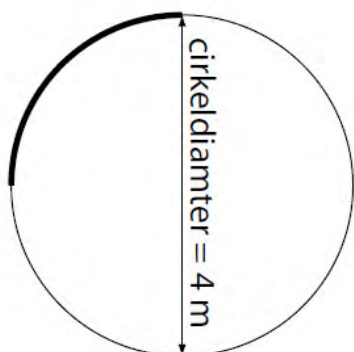
Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag B.

8.3 Mindre, sekundære bygninger

Cykelparkering, stibro, miljøstationer og mindre, sekundære bygninger, der er nødvendige for områdets funktioner må opføres uden for byggefelterne.

8.4 Facadebyggelinje

Bebyggelse i de enkelte delområder skal placeres med facader der følger byggefelternes afgrænsning mod det primære stræde, plads-dannelserne og bydelspladsen. Dette skal sikre kanten mod det primære stræde.



Note § 8.5

Et afrundet hjørne kan fremstå som en del af facaden eller det kan udføres som altaner eller tagterrasser i hele hjørnets udstrækning.

Note § 8.6

Bygningspring er i udgangspunktet et spring i etagehøjder, men kan også være lidt mindre spring hvor bebyggelsen følger terrænets stigende forløb.

Bygningerne fremstår i forskellige højder. De er højest mod omgivelsernes større rum og lavest mod det mere intime stræde. Bygningsspringene giver en dynamik til bebyggelsen som helhed og springene i højder skaber et samspil med strædets kuperede forløb og danner ramme om et oplevelsesrigt forløb gennem byrum i forskellige skalaer.

8.5 Krav om runde hjørner

På udvalgte lokaliteter i lokalplanområdet, se kortbilag B, er det et krav, at bygninger opføres med et rundt/afrundet hjørne. Derudover henstilles der til at også øvrige bygningshjørner kan opføres afrundede for at understøtte dette arkitektoniske hovedtræk for lokalplanområdet. De runde hjørner skal opføres med en cirkeldiameter på minimum 4 m. Det fremgår af kortbilag B hvilke bygningshjørner, der er omfattet.

8.6 Bygningsfremspring og bygningspring

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner, altangange og lignende må række op til 3 m ud over byggefelterne ind mod gårdrummet i det enkelte byggefelt og op til 2 m ud over byggefelterne ind mod det primære stræde. På de facader, der er vist med speciel signatur på kortbilag B, kan der ikke etableres bygningsfremspring såsom altaner og lignende.

Der vil blive stillet krav om nødvendig frihøjde ved brandhensyn.

Der kan etableres gangbroer mellem bygningerne inden for det enkelte delområde.

På de facadestrukturer der er markeret med speciel signatur på kortbilag B, skal der etableres mindst ét bygningspring.

8.7 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent må max. være 160 % for lokalplanområdet som helhed. (Den del af Carlsbergvej, der er med i lokalplanområdet tæller ikke med i udregningen af bebyggelsesprocent).

- For delområde 1 kan der opføres 5.580 etagemeter. (Der er ved lokalplanens udarbejdelse opført 5.500 etagemeter)
- For delområde 2 kan der opføres 11.000 etagemeter
- For delområde 3 kan der opføres 10.903 etagemeter. (Der er ved lokalplanens udarbejdelse opført 4.903 etagemeter)
- For delområde 4 kan der opføres 8.000 etagemeter
- For delområde 5 kan der opføres 6.000 etagemeter (1.200 m² til butik og 4.800 m² boliger)
- For delområde 6 kan der opføres 6.723 etagemeter



I alt kan der inden for lokalplanområdet opføres 48.206 m² byggeri svarende til en overordnet bebyggelsesprocent på maksimalt 160 %.

Der kan ske en mindre regulering på maksimalt +/- 10 % af det enkelte delområdes byggemulighed. Reguleringen skal ske i mellem minimum to delområder.

Eksempel: Der ønskes opført 10 % mindre i delområde 5 svarende til 600 m². Derfor kan byggemuligheden i f.eks. delområde 6 øges fra 6.723 til 7.323 m². Den samlede maksimale byggemulighed for delområde 6 kan dog aldrig overstige 7.395 m².

Det etageareal, der i det enkelte delområde, inden for bygningsvolumet, medgår til tekniske anlæg, glasoverdækkede fælles tagterrasser og åbne forbindelser/porte tæller ikke med i udregningen af etagemeter for det enkelte delområde. Dette etageareal tæller dog med i udregningen af den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet under ét, og er således en del af den samlede bebyggelsesprocent på 160 % for lokalplanområdet som helhed.

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal vedlægges udfyldt arealskema, der redegør for hvor stor en andel af det enkelte delområdes byggemulighed der anvendes.

Note § 8.8

Hensigten med at opføre bygningerne med forskellige etageantal er at opnå et varieret arkitektonisk udtryk og undgå langstrakte facadeforløb. Samtidig kan der skabes bedre lysforhold til opholdsarealer ved at trykke etageantallet på udvalgte steder.

8.8 Etager og højder

De enkelte bygninger skal fremstå med forskellige etageantal, som det fremgår af kortbilag B.

Det højeste etageantal i lokalplanområdet er 8 etager. Det maksimalt tilladte etageantal inden for de enkelte dele af byggefelterne fremgår af kortbilag B, hvor det fremgår hvordan etageantallet kan udnyttes til den fremtidige bebyggelse inden for de enkelte byggefelter.

- I delområde 1 må der maks. bygges i 3 etagers højde
- I delområde 2 og 4 må der maks. bygges i 5 etagers højde
- I delområde 3 må der maks. bygges i 6 etagers højde
 - ved anlæg af parkeringsdæk på terræn i de dele af byggefeltet, der er markeret med særlig signatur på kortbilag B og jf. § 3.7, kan der bygges i maks. 4 etager i den østlige del af byggefeltet og i maks. 6 etager i den vestlige del af byggefeltet. Hvis der ikke anlægges parkeringsdæk, kan der bygges i henholdsvis maks. 3 og 5 etager.
- I delområde 5 må der maks. bygges i 1 og 6 etagers højde
- I delområde 6 må der maks. bygges i 8 etagers højde

Etageantallet måles fra den vej / primære stræde / bydelsplads / pladسدannelse / adgangsvej, som den enkelte facade vender ud mod.

- For den del af bebyggelsen, der ligger ud mod Carlsbergvej måles etagehøjden fra Carlsbergvej
- For den del af bebyggelsen, der ligger ud til det primære stræde / bydelsplads / pladsdannelse måles etagehøjden herfra
- For den del af bebyggelsen, der ligger ud mod de interne veje måles etagehøjden herfra

Det maksimale etageantal er inklusiv eventuel tagetage.

Det maksimale etageantal er eksklusiv eventuel udnyttelse af tagflader til opholdsarealer som f.eks. tagterasser og taghaver. Dog kan der ikke anlægges tagterasser på de dele af bygningen i delområde 2, der opføres i 5 etager.

Oven på tagene må der opføres solfangeranlæg. Hvor muligt under hensyn til solindfaldet skal anlægget afskærmes jf. § 9.17 Afskærmning. Solfangeranlæg skal opsættes tilbagetrukne fra facaderne med minimum 2 m. Undtaget herfor er solfangeranlæg, der er integreret i tage og/eller facader.

Oven på tagetagerne kan der desuden etableres tekniske installationer som f.eks. elevatorskakt, trappetårn og ventilation. Disse skal afskærmes jf. § 9.16.

8.9 Bygningshøjde

Uanset etageantal og etagehøjde som angivet på kortbilag B, må bygningerne ikke overstige nedenstående højder.

For boliganvendelse i delområderne 1, 2, 3 og 4 gælder:

- maks. 5,4 m ved bebyggelse i 1 etage
- maks. 8,6 m ved bebyggelse i 2 etager
- maks. 11,8 m ved bebyggelse i 3 etager
- maks. 15 m ved bebyggelse i 4 etager
- maks. 18,2 m ved bebyggelse i 5 etager
- maks. 21,5 m ved bebyggelse i 6 etager

For anden anvendelse end boliger i delområderne 1, 2, 3 og 4 gælder:

- maks. 6 m ved bebyggelse i 1 etage
- maks. 9 m ved bebyggelse i 2 etager
- maks. 13 m ved bebyggelse i 3 etager
- maks. 15 m ved bebyggelse i 4 etager
- maks. 18,2 m ved bebyggelse i 5 etager

Hvis halvdelen eller under halvdelen af en etage i et delområde opføres til anden anvendelse end bolig gælder etagehøjden for boliger.

Note § 8.9

Stueetagen i delområde 5 kan opføres i op til 6,0 meter, da anvendelsen af denne etage er dagligvarebutik, der har en større etagehøjde end f.eks. boligbebyggelse.

Etagehøjderne for delområde 6 er fastsat efter, at anvendelsen for delområdet er fastsat til erhverv, som oftest har en højere etagehøjde en f.eks. boligbebyggelse.

Note § 8.10

For at undgå at værn om tagterrasser fremstår som en del af facadens arkitektur og bygningshøjden således tydeligt forøges skal værn trækkes tilbage fra facadelinien.

For delområde 5 gælder:

- maks. 6,0 m ved byggeri i 1 etage
- maks. 9,2 m ved byggeri i 2 etager
- maks. 12,4 m ved byggeri i 3 etager
- maks. 15,6 m ved byggeri i 4 etager
- maks. 18,8 m ved byggeri i 5 etager
- maks. 22 m ved byggeri i 6 etager

For delområde 6 gælder:

- maks. 9 m ved byggeri i 2 etager
- maks. 13 m ved byggeri i 3 etager
- maks. 17 m ved byggeri i 4 etager
- maks. 21 m ved byggeri i 5 etager
- maks. 25 m ved byggeri i 6 etager
- maks. 28 m ved byggeri i 7 etager
- maks. 31 m ved byggeri i 8 etager

Den maksimale bygningshøjde er incl. eventuel udnyttelse og opbygning af tagflader til opholdsarealer som f.eks. tagterrasser og taghaver.

Bygningshøjden måles fra den vej / primære stræde / bydelsplads / pladsdannelse / adgangsvej som bygningskroppens facade vender ud mod, målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden i henhold til bygningsreglementet.

- For den del af bebyggelsen, der ligger ud mod Carlsbergvej måles bygningshøjden fra Carlsbergvej
- For den del af bebyggelsen, der ligger ud til det primære stræde / bydelsplads / pladsdannelse måles bygningshøjden herfra
- For den del af bebyggelsen, der ligger ud mod de interne veje måles bygningshøjden herfra

Mindre punktvis tekniske installationer som ventilationsanlæg, elevatortårne, trappetårne og andre tekniske installationer samt værn i forbindelse med evt. tagterrasser er ikke omfattet af højdebegrænsningen. Der kan desuden til enhver tid opstilles solfangeranlæg med en højde på maksimalt 1,5 m over maksimal bygningshøjde.

8.10 Værn

Værn i forbindelse med tagterrasser skal trækkes min. 1,2 m tilbage fra facaden, og må ikke fremstå som en del af facaden.

8.11 Udadvendte funktioner

Udadvendte funktioner i stueetagen som butikker, cafeer, erhverv og fælleslokaler skal placeres, så de orienteres med indgangsparti mod strædets pladsdannelser.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Generelt

Ny bebyggelse skal inden for hvert af delområderne fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.

9.2 Facader, bearbejdning og længder

Facader i stueetagen skal have en facadebearbejdning, der sikrer variation og vertikale brud i facaden. Det kan f.eks. være dør- og vinduespartier, porte og nedløbsrør.

På de dele af facaderne, der er markeret med speciel signatur på kortbilag B, skal der etableres mindst ét bygningspring.

Ved placering af skralde-, cykel-, teknikrum og lignende funktioner i stueetagerne, der medfører længere lukkede facadestrækninger uden vinduer, skal bygningens kantzoner indrettes til ophold med den "lukkede" facade som ryg, eller facadeforløbet skal beplantes.

9.3 Facader, stueetagen

Stueetagerne (bygningernes base) skal opføres i teglsten.

9.4 Facader, øvrige etager

Facaderne på de øvrige etager må opføres i samme materialer som basen, eller der kan vendes andre materialer.

Facadematerialer må ikke være reflekterende.

9.5 Mindre bygningsdele, stueetagen

Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af den enkelte facade) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx træ, zink eller glas.

9.6 Vinduer

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse. der må males med en dækkende maling.

9.7 Vinduer, blænding

Tilkøbning og blænding af vinduer, altandøre og lign. må ikke finde sted.

9.8 Facader

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, eller materialer der forsøger at efterligne et andet materiale - surrogat materiale.

For at sikre bebyggelsen en ensartet fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde

Note § 9.2

Det er hensigten, at skabe en variation i facaderne der giver variation i facadeforløbene i bydelen og dermed modvirker lange monotome facadeudtryk.



Note § 9.3

Det er hensigten, at opnå et udtryk hvor en solid base i bygningernes stueplan danner væggen mod det primære stræde.

er i højsædet, må der ikke benyttes plastmateriale udvendigt i bebyggelsen, se dog undtagelse i § 9.10 om materialer.

9.9 Plastmateriale

Der er stigende krav til energioptimering og en udvikling af nye kompositmaterialer til byggeri. Andre materialer end de fastsatte materialer til facader og vinduer kan derfor tillades, hvis det kan eftervises, at de nye materialer har en fremtræden og kvalitet, der svarer til de fastsatte traditionelle byggematerialer, og som ældes med ynde og bidrager til byggeriets arkitektoniske kvalitet. Det skal sikre bebyggelsen en ensartet fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet.

9.10 Facader, farver

Facader skal fremstå hvide eller grå eller i teglrøde, rødbrune eller gulorange jordfarver som f.eks. okkerfarver, som vist herunder.



Kilde: Center for Bgningsbevaring

Der vil ikke blive givet tilladelse til signalfarver og skrigende farver, som f.eks. pink, turkis, lilla, højrød, neonfarver og lign, med mindre de anvendes på mindre bygningsdele som kontrastelement i en samlet arkitektonisk helhedsvirkning. Det kan være på indgangspartier, karnapper, vinduspartier, altaner, gelændere/værn. Metal må fremstå rå, lakeret, farvet eller galvaniseret.

9.11 Sekundære bygninger

Sekundære bygninger må opføres i samme materialer som bygningernes stueetage (base). Sekundære bygninger kan dog også opføres med trælistebeklædning, bræddebeklædning eller pladematerialer med eller uden udstansninger eller struktur.

9.12 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,6 m. Hvis en sokkel er højere end 0,6 m skal den del, der er højere end 0,6 m, udføres i samme materialer som facaden.

9.13 Stueetager

Mod det primære stræde, veje og pladser, må stuegulve have et maksimalt niveau over terrænet på 1,2 meter. Der kan dog dispenseres for dette på kortere facadestækninger, hvor strædets terræn falder meget.

Hvor stueetagen anvendes til parkering skal der opføres en mur / væg mellem parkeringsarealet og de omgivende arealer, således at der ikke er indkig til parkeringsarealet. Muren / væggen kan opføres med vinduer ligesom øvrige dele af facaderne.

9.14 Tage

Tage skal opføres som flade tage eller så de syner flade, eller tage skal opføres som rejste tage med ensidig taghældning på maks. 25°.

Der kan gives mulighed for at tage kan opføres som forskudte tage med ensidig taghældning, hvis der derved opnås optimale lysforhold. Den enkelte taghældning må være max 25°.

Det er ikke tilladt at lave saddeltage.

9.15 Tagmaterialer

Til tagbeklædning må kun anvendes tegl, zink, kobber, skifer, tagdug eller tagpap, eller tage må udføres som grønne tage med f.eks sedum eller græs eller lignende. Tagbeklædningen skal udføres i ikke-reflekterende materialer.

9.16 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra veje og stier. Ventilationsmotorer må ikke placeres udvendigt på facader. Ventilationsriste i facader er tilladt.

9.17 Afskærmning

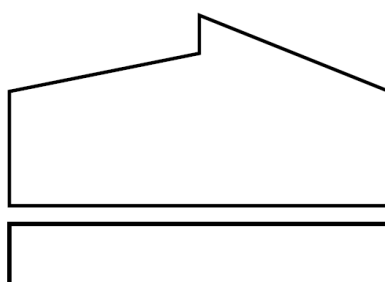
Afskærmning af elevatortårne, trappetårne og tekniske installationer på tage skal udføres i med et let udtryk som f.eks. glas, pladematerialer eller med trælistre på skelet eller lignende.

9.18 Solceller og miljøtekniske anlæg

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Hvis bæredygtige elementer, solceller og lignende placeres på facaden, skal de integreres plant i facadens arkitektur.

9.19 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).



Note § 9.14

Forskudte tage med ensidig taghældning.

Note § 9.15

Hvis der anvendes tagpap, zink eller kobber skal materialet overfladebehandles i overensstemmelse med reglerne i rørcenteranvisning 003, så tagvandet kan opsamles og genanvendes til tøjvask og wc-skyl.

9.20 Antenner

For at opnå et sammenhængende arkitektonisk udtryk i lokalplanområdet må radio- eller tv-antenner (herunder paraboler), ikke være synlige fra vej- eller opholdsarealer.

§ 10 Ubebyggede arealer

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. Der er mulighed for at etablere åbne vandrender i lokalplanområdet. Hvis disse etableres skal det være muligt at passere dem på udvalgte steder.

10.2 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.

10.3 Opholdsarealer - areal, støj, placering og byggetilladelse

Der skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet ved anvendelse til erhverv, service, kontor og undervisning. Etageareal til parkeringsarealer i konstruktion og tagterrasser tæller ikke med i udregningen af opholdsarealer.

For boliger gælder, at der skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 25 % af boligetagearealet. Etagemeter til parkeringsarealer i konstruktion og tagterrasser tæller ikke med i udregningen af opholdsarealer.

Opholdsarealer må ikke have et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj.

Opholdsarealer kan placeres på terræn i gårdrum, som altaner der er reelt anvendelige, som fælles / private terrasser og tagterrasser eller efter behov i bydelspladsen, pladسدannelser samt i det primære stræde, som vist på kortbilag D og jf. §10.4, §10.5, §10.6 og §10.7.

Til friarealet for byggefelt 2, 3, 4 og 5, jf. §10.5, §10.6, §10.7 og §10.8 kan medregnes et areal af bydelspladsen, pladسدannelser, stræder ol. svarende til 2/5 af det enkelte delområdes samlede friarealskrav. Denne mulighed kan udnyttes såfremt disse opholdsarealer i bydelspladsen, pladسدannelser, stræder ol. udføres i den kvalitet, der fremgår af kortbilag F og kortudsnit på kortbilag G, H og I og lokalplanens bestemmelser. Derudover skal de medregnede arealer overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for



ekstern støj.

Arealer der ift. forventninger om støj kan medregnes fremgår af kortbilag E.

Den del af opholdsarealerne for det enkelte delområde, der anlægges i disse byrum skal anlægges i umiddelbar forbindelse til delområdet. Således er byrummene opdelt i zoner, som vist på kortbilag E. Opholdsarealer for det enkelte delområde skal placeres som følger:

- Opholdsarealer for delområde 2 skal placeres i zone 1
- Opholdsarealer for delområde 3 skal placeres i zone 1 og / eller 2
- Opholdsarealer for delområde 4 skal placeres i zone 2
- Opholdsarealer for delområde 5 skal placeres i zone 3

Som det er vist på kortbilag E, F, G, H og I er hele strædet således ramme om ophold og aktiviteter, men kun arealer der overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj, samt ikke trafikbelastede arealer med enten cykel- og gangtrafik eller eksempelvis mulighed for kørsel med renovationsvogne kan indgå i den samlede opholdsarealsberegning for de enkelte delområder.

Byggetilladelse:

Den enkelte ansøger skal ved ansøgning om byggetilladelse vise, hvordan de kan anlægge bydelspladsen, pladسدannelserne og det primære stræde, med udstrækning vist på kortbilag D, så de kan indgå i opholdsarealer for de enkelte delområder. Anlægget af opholdsarealer i disse byrum, skal i princippet leve op til kravene i § 10.4 samt de viste eksempler på kortbilag F, G, H og I, der viser en samlet byrumsplan samt udsnit af de forskellige pladسدannelser samt det primære stræde.

10.4 Byrumsplan og opholdsarealer i bydelspladsen, pladسدannelser og det primære stræde

Af kortbilag F, G, H og I fremgår hvorledes den overordnede Byrumsplan for lokalplanområdet i princippet skal anlægges. Bydelspladsen, pladسدannelserne og det primære stræde, som vist på bilag D, skal udgøre et kontinuerligt byrum til ophold, leg og aktiviteter. Bydelspladsen, pladسدannelser og det primære stræde skal indrettes, så det er opholdsegnet med byrumsinventar og plads til beplantning, bænke/siddemuligheder og legeredskaber, der understøtter og understreger anvendelsen som opholdsareal. Opholdszonerne skal udformes som samlede områder, der giver mulighed for reel ophold til beboerne i lokalplanområdet. Som det er vist i princippet på kortbilag F, G, H og I samt referencfotos på bilag L, skal der dannes kantzoner med siddekanter og beplantning op mod facaderne, og hvor der er plads, skal der dannes større sammenhængende opholdsarealer, som vist på kortbilag H. Her er der bl.a. vist mulighed for et regnbed med bænke og ophold og større træer. Derudover er vist en opholdszone med

Note § 10.2

I Zone 1 er det forventet at der er plads til cirka 1.600 m² opholdsareal, i Zone 2 og 3 er det forventet, at der plads til cirka 1.000 m².



beplantningsbed og siddekant op af facaden på byggefelt 3. I det primære stræde mellem pladسدannelserne, skal der ligeledes anlægges opholdszoner med siddemuligheder og beplantning, som vist i princippet på kortbilag F, G, H og I samt referencefotos på bilag K.

Beplantning:

På bydelspladsen og ved pladسدannelser skal beplantningen være med til at understøtte en rumopdeling af byrummet. Bede skal etableres med en underbeplantning af græsser eller blomster og med en blanding af større træer som eksempelvis røn, eg og lind og mindre træer som eksempelvis tjørn, amelanchier og paradisæble.

Belægninger:

Belægninger skal udføres med et belægningsvalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktioner. Således skal belægningen på de dele af bydelspladsen, pladسدannelserne og det primære stræde, der anvendes til opholdsarealer, udføres, så den markerer opholdsarealet og afgrænser det visuelt fra resten af stræderne. Der skal i belægningen for bydelsplads, pladsdannelser og det primære stræde være et gennemgående materiale, der findes alle tre steder i større eller mindre grad, der skal medvirke til at binde byrummene sammen. Se i øvrigt § 10.11 for materialer.

Cykelparkering:

Der kan etableres mindre arealer med ikke-overdækket cykelparkering i bydelspladsen, pladsdannelserne og det primære stræde, som vist i princippet på kortudsnittene på kortbilag G, H og I. Denne cykelparkering kan medregnes i parkeringsnorm for cykelparkering. Den andel af friarealerne, der udnyttes til cykelparkering kan ikke medregnes som opholdsareal. Cykelparkering skal udføres med samme stativ i hele lokalplanområdet.

Overdækkede cykelskure kan opføres på bydelspladsen mellem delområderne 2, 3 og 4, som vist i princippet på kortbilag G. Overdækkede cykelskure skal udføres med samme arkitektoniske udtryk, se referencefotos på bilag L for eventuelle arkitektoniske udtryk af overdækkede cykelskure. Disse cykelskure skal indgå som en naturlig del af det arkitektoniske design for fællesarealerne. Overdækkede cykelskure må ikke opføres højere end 2,2 meter, og skal opdeles, så der ikke opstår en mur/vægeffekt ud mod Carlsbergvej.

Tilgængelighed:

Bydelspladsen, pladsdannelserne, det primære stræde og det sekundære stræde skal etableres så krav om niveau og tilgængelighed er overholdt i deres forbindelser med Carlsbergvej og adgang til de enkelte byggefelter.



10.5 Opholdsarealer i gårdrum

Gårdrummene, som vist på kortbilag B, i byggefelterne 2, 3, 4 og 5 skal anlægges som nære fælles opholdsarealer til det enkelte byggefelt. Opholdsarealer i gårdrum i byggefelt 5 skal anlægges som tagterrasse i 1. sals gulvhøjde.

Mindre bygninger, som cykelskure og affaldsskure, i de indre gårdrum skal placeres således, at der opnås et sammenhængende fælles opholdsareal. Disse mindre bygninger tæller ikke med i det samlede opholdsareal, men hvor terrænet tillader det, kan tagflader på mindre bygninger tælle med som opholdsareal, hvis disse bygninger bygges ind i terrænet, så taget kan indgå som en integreret del af det øvrige opholdsareal. Ramper kan tælle med som opholdsareal.

10.6 Opholdsarealer, altaner

I byggefelterne 2, 4 og 5 skal der til hver bolig på første sals højde og opefter opføres minimum én altan. Dette krav kan undlades for den enkelte bolig, hvis boligen er placeret i bebyggelsen på en sådan måde, at en altan ikke kan placeres, så den overholder de vejledende grænseværdier for støj fra veje. Ved lokalplanens udarbejdelse er denne grænseværdi på 58 dB jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen Nr. 4 2007 - Støj fra veje. Der kan stadig opføres en altan på disse boliger, men de kan ikke tælle med som en del af det samlede opholdsareal.

10.7 Opholdsarealer, tagterrasser

I byggefelterne 2, 3, 4 og 5 skal der i det enkelte byggefelt anlægges i alt min. 150 m² fælles opholdsareal som tagterrasser.

10.8 Redegørelse for delområdernes disponering

Ansøger skal ved ansøgning om byggetilladelse udarbejde en samlet oversigt (plan), der redegør for de respektive retninglinjer, der gælder vedrørende disponeringen af det aktuelle delområde og den andel heraf der ønskes bebygget. Der skal i planen som minimum redegøres for hvordan byggeri overholder krav facade-linje og runde hjørner jf. §8.4 og §8.5. I planen redegøres også for hvordan de ubebyggede arealer inden for delområdet skal disponeres herunder særligt disponeringen af opholdsarealer og det sekundære strædes forløb og udseende. Af planen skal det også fremgå hvordan delområdet disponeres således at retningslinjer for terrænerregulering, beplantning, hegn, belysning samt eventuelle sekundære bygninger er overholdt.

10.9 De sekundære stræder

De sekundære stræder, der krydser de enkelte delområder, skal anlægges med særlig opmærksomhed på koblingen med det primære stræde og forbindelsen til de sekundære stræder i nabo delområderne. Af kortbilag D fremgår det, hvor det sekundære stræde skal forløbe. Inden for det enkelte delområde kan det sekundære stræde forløbe frit, men hvor det krydser det primære



stræde skal det ske som markeret med krydsningspunkt på kortbilag D. I krydsningspunkterne, hvor det sekundære stræde møder det primære stræde ud for portåbningerne i de enkelte byggefeltter, som vist på kortbilag D, skal det primære stræde udformes, så der skabes opmærksomhed om den krydsende trafik.

10.10 Hegn

Der må ikke opføres hegn i skel mod veje og stræder. Der må ikke anvendes trådhegn inden for lokalplanområdet. Indenfor de enkelte delområder kan der gives mulighed for mindre levende hegn som en del af et beplantningstema for det enkelte delområde. Undtaget for ovenstående er hegn mod baneterræn. Her kan hegning opføres som trådhegn.

10.11 Befæstelse

Befæstelse skal udføres med enten asfalt, klinker, betonsten-fliser eller stenbelægninger med natursten.

10.12 Terrænregulering

Det primære stræde etableres så det overholder den terrænplan, der vist på kortbilag J. Terrænplanen skal sikre at krav om niveau og tilængelighed er overholdt i strædets forbindelser med Carlsbergvej og adgangsvejen.

Generel terrænregulering:

Inden for delområderne skal der ske en terrænregulering, der understøtter terrænplanen for det primære stræde. På kortbilag J er vist et princip for terrænforløb inden for delområderne, der dog kan tilpasses i forhold til de konkrete bygninger og opholdsarealer.

10.13 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. Ved lokalplanens udarbejdelse er der tale om 8 fraktioner.

Containere til affaldsfraktioner, der kan afhentes med kran, som f.eks. glas, pap, papir, metal og lignende, kan etableres fælles for flere delområder og kan placeres nedgravet på pladsen ved vareindleveringen til dagligvarebutikken i delområde 5, som vist i princippet på kortbilag F eller i de støjbelastede dele af bydelspladsen, pladسدannelserne og det primære stræde, som vist på kortbilag E. Disse nedgravede affaldscontainere, skal skjules med byrumselementer, som indgår som en naturlig del af udformningen af fællesarealerne. Det kan eksempelvis være halvmure, beplantning, plinte, bænke og lignende.

Note § 10.12

Der eksisterer en niveauforskel på 3 m i områdets midte. Denne optages i det primære stræde således, at niveauforskelle udlignes, og der samtidig opnås et dynamisk forløb for det primære stræde gennem bebyggelsen.



10.14 Belysning

Adgangsvejen og interne veje skal være belyst med den samme slags armatur i hele dens udstrækning.

Det primære stræde skal være belyst med det samme slags armatur i hele dets udstrækning.

Der kan på bydelspladsen og på pladسدannelserne anvendes et andet armatur end det gennemgående i strædet, hvis der derved kan opnås enten væsentligt højere lysintensitet, flere faremuligheder, særlige lyseffekter eller en arkitektonisk effekt / understregning af pladسدannelsen. Hvis dette ikke kan sandsynliggøres skal der anvendes samme armatur som i det primære stræde eller variationer heraf.

10.15 Oplag

Udendørs oplag, herunder større både (kølbåde), camping- og skurvogne, store trailere og uindregistrerede køretøjer, må ikke finde sted.

10.16 Udendørs oplag

Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer. Containere og lignende i forbindelse med butikker i delområde 5 skal være inden for varegården og må ikke være synlig fra vej og fællesarealer.

§ 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 erhvervmæssige 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 støjberedning, at indendørs og udendørs opholdsarealer ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, som anført under lokalplanens § 10.3.

11.3 Spildevand

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

11.4 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før udendørs opholdsarealer

er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens §§ 10.3 - 10.7 og i overensstemmelse med godkendte redegørelse for delområdernes disponering jf. § 10.8

11.5 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført i lokalplanens §§ 5.7 og 5.8.

§ 12 Grundejerforening

12.1 Oprettelse

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet.

12.2 Medlemskab og sammenslutning

Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder, eller sammenslutte sig med en eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

12.3 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det.

12.4 Drift og vedligeholdelse

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af det i § 3.7. nævnte område, inkl. vedligeholdelse af veje og evt. andre fællesanlæg herunder LAR-anlæg samt sikre LAR-anlægs tilgængelighed for vedligeholdelse.

12.5 Skøde

Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på det i § 3.8 nævnte område, med adgangsveje, cykelsti, parkeringspladser, torve, pladser, primært og sekundært stræde inden for lokalplanområdet.

12.6 Gennemførelse af opgaver

Grundejerforeningen har ret til, ved opkrævning hos medlemmerne, at fremskaffe midler til at gennemføre foreningens opgaver.

12.7 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

13.1 Ophævelse

Ved vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan 373 for et centerområde ved Hillerød Station og Carlsbergvej, vedtaget af Hillerød Byråd den 29. september 2010, i sin helhed.



Ved vedtagelsen af denne lokalplan ophæves tillæg 373.1 til lokalplan 373 for et centerområde ved Hillerød Station og Carlsbergvej, vedtaget af Hillerød Byråd den 25. juni 2014, i sin helhed.

§ 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. (kun ved bevaringsværdier)

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.

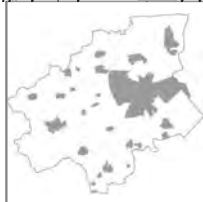
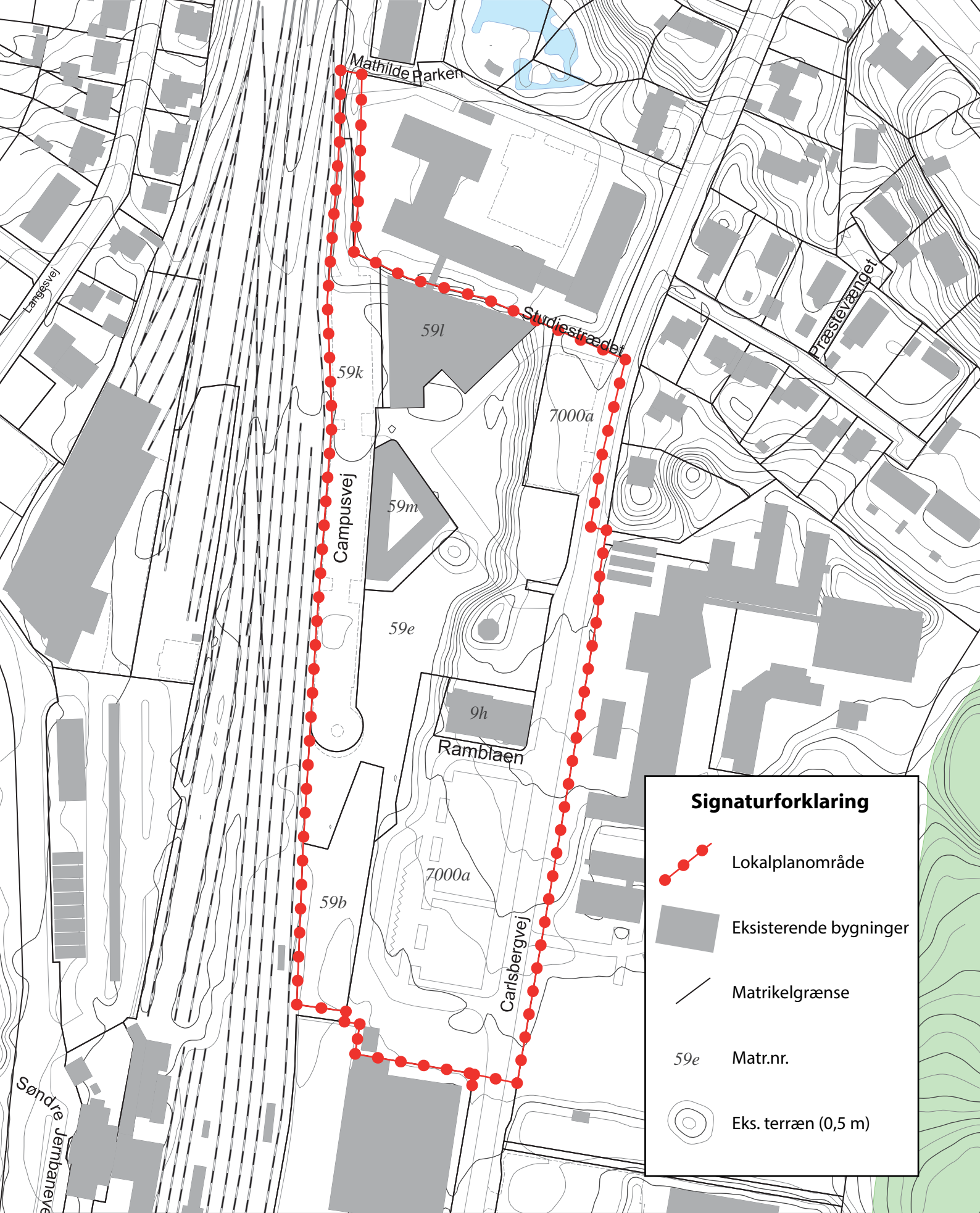
For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Planloven er foranstående lokalplan endeligt vedtaget af Hillerød Byråd den 20. december 2017.

Dorte Meldgaard
Borgmester

Erik Nygreen
Kommunaldirektør



Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning og eksisterende forhold

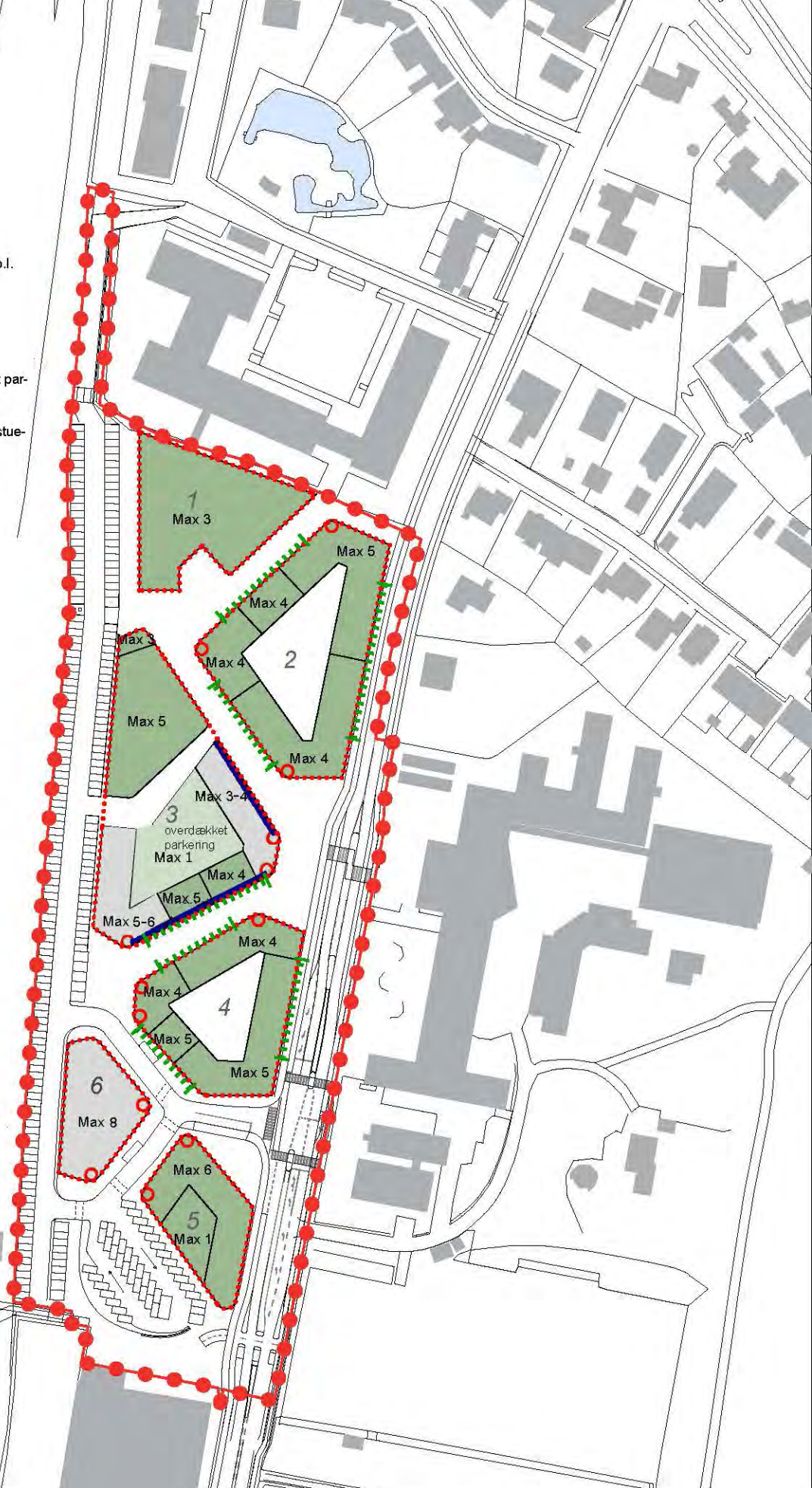
Lokalplan nr. 432

Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:2.000

Dato: 20. dec. 2017

- 1 Delområde nr.
- Delområde
- Max 5 Maksimalt etageantal
- Facadestrækning hvor der skal etableres mindst et bygningspring
- Facadestrækning hvor der ikke kan etableres bygningsfremspring, altaner o.l.
- Rundt hjørne cirkeldiameter 4 m
- Byggefelt
- Byggefelt med mulighed for overdækket parkering
- Byggefelt med mulighed for parkering i stueetage og i kælder



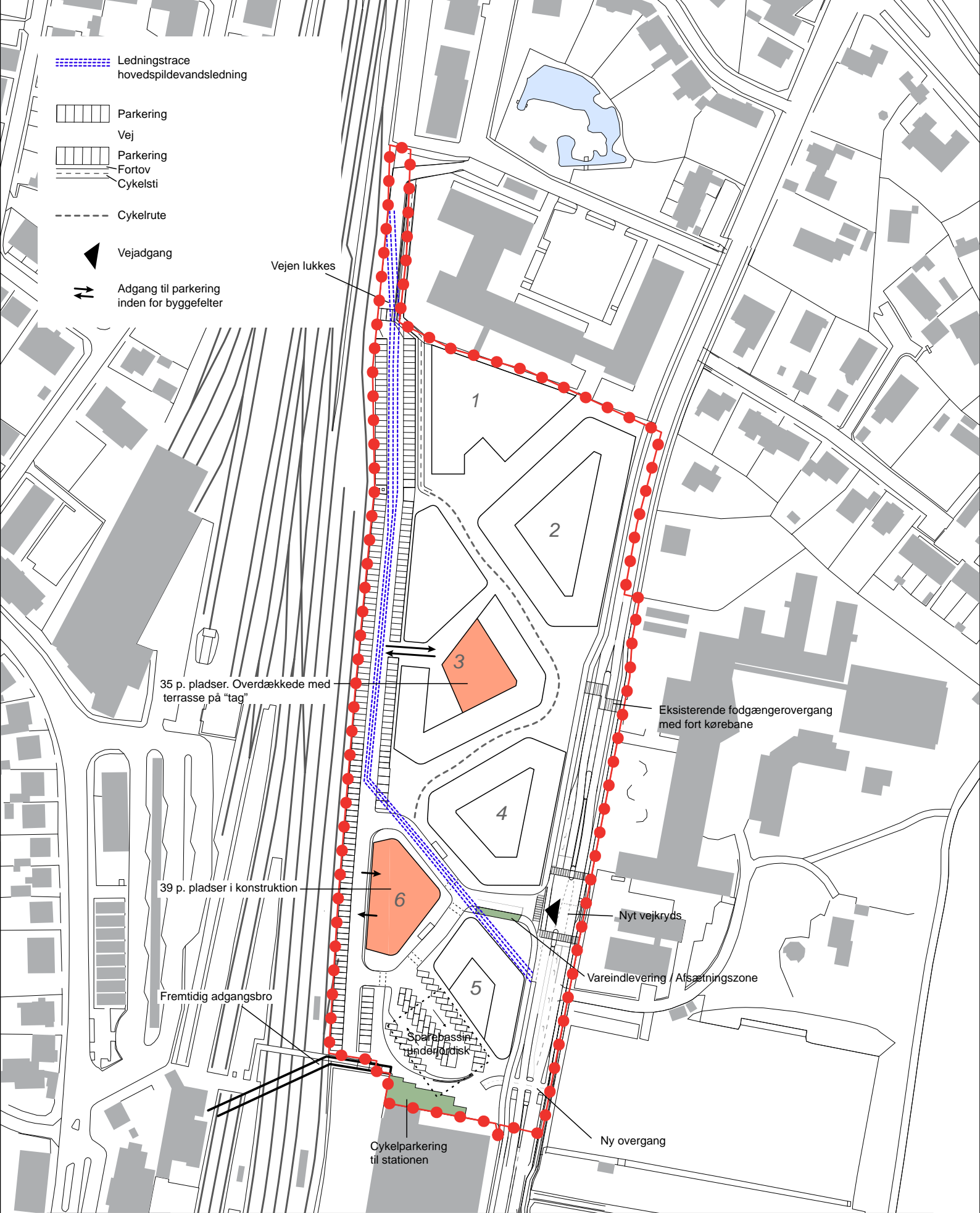
Kortbilag B: Bebyggelse

Lokalplan nr. 432







Hillerød Kommune, By og Miljø

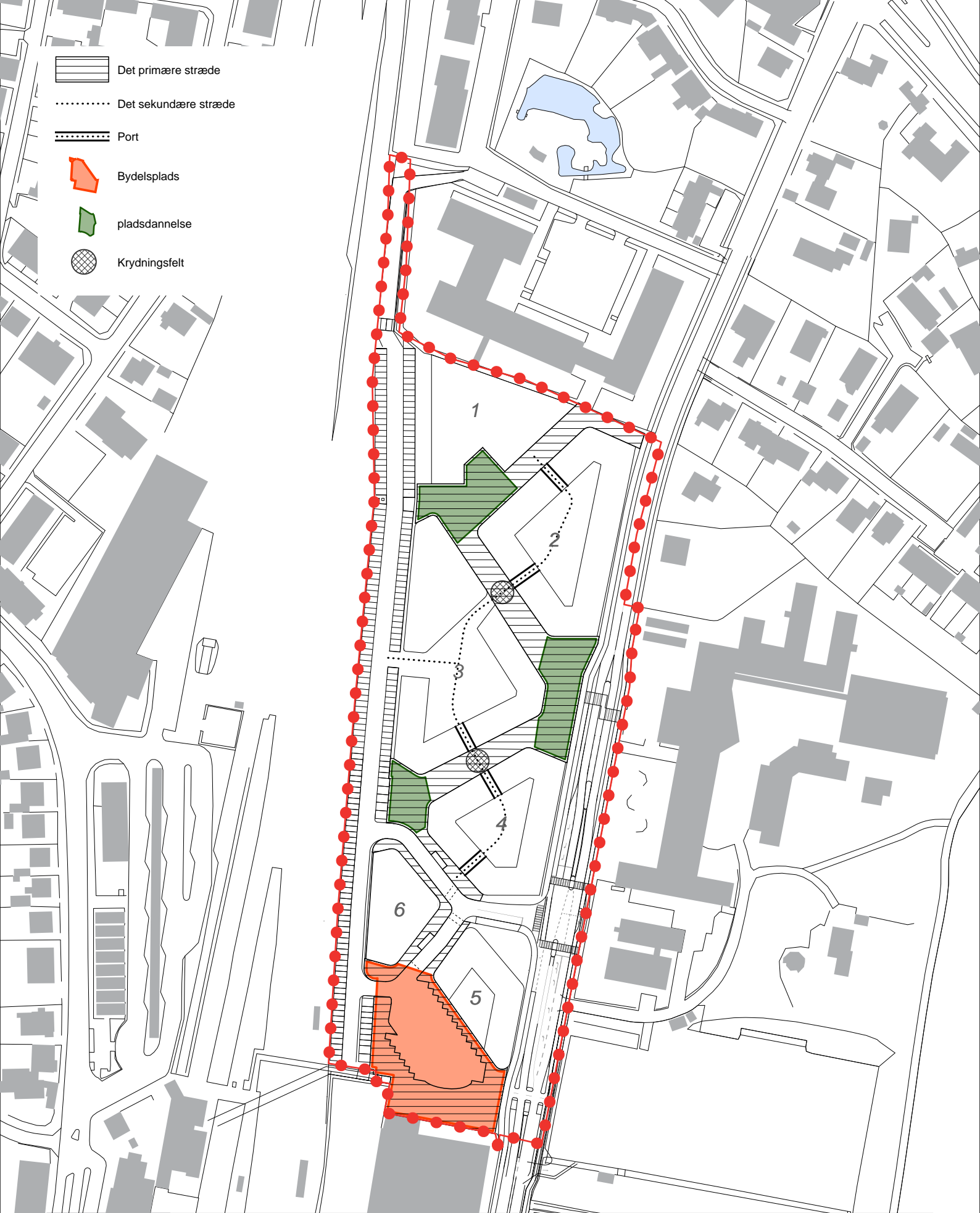
Mål: 1:2.000

Dato: 20. dec. 2017



Kortbilag C: Infrastruktur		
Lokalplan nr. 432		Mål: 1:2.000
Hillerød Kommune, By og Miljø		Dato: 20. dec. 2017

-  Det primære stræde
-  Det sekundære stræde
-  Port
-  Bydelsplads
-  pladsdannelse
-  Krydningsfelt







Kortbilag D: Pladser og Stræder

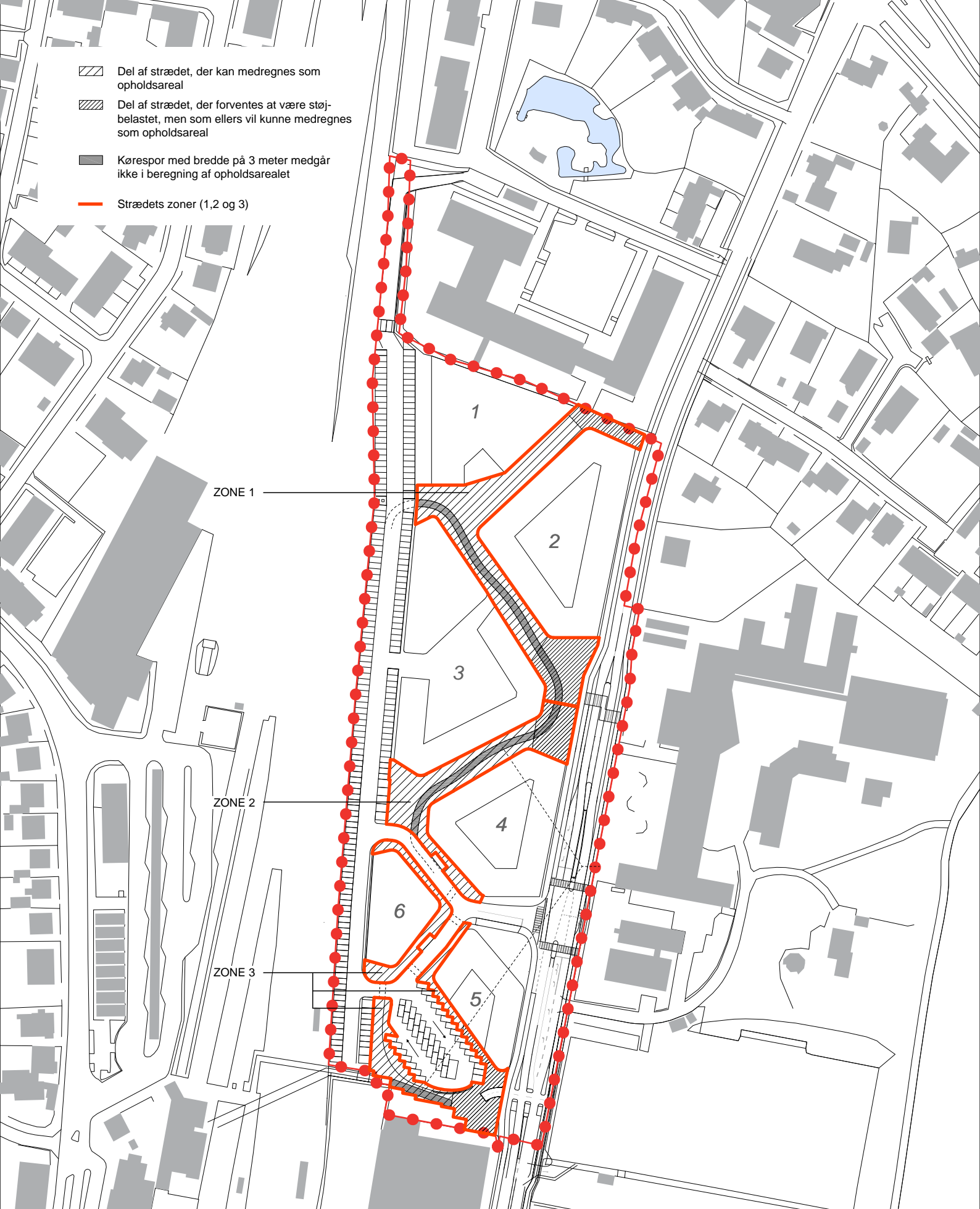
Lokalplan nr. 432

Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: 1:2.000

Dato: 20. dec. 2017

-  Del af strædet, der kan medregnes som opholdsareal
-  Del af strædet, der forventes at være støjbelastet, men som ellers vil kunne medregnes som opholdsareal
-  Kørespor med bredde på 3 meter medgår ikke i beregning af opholdsarealet
-  Strædets zoner (1,2 og 3)



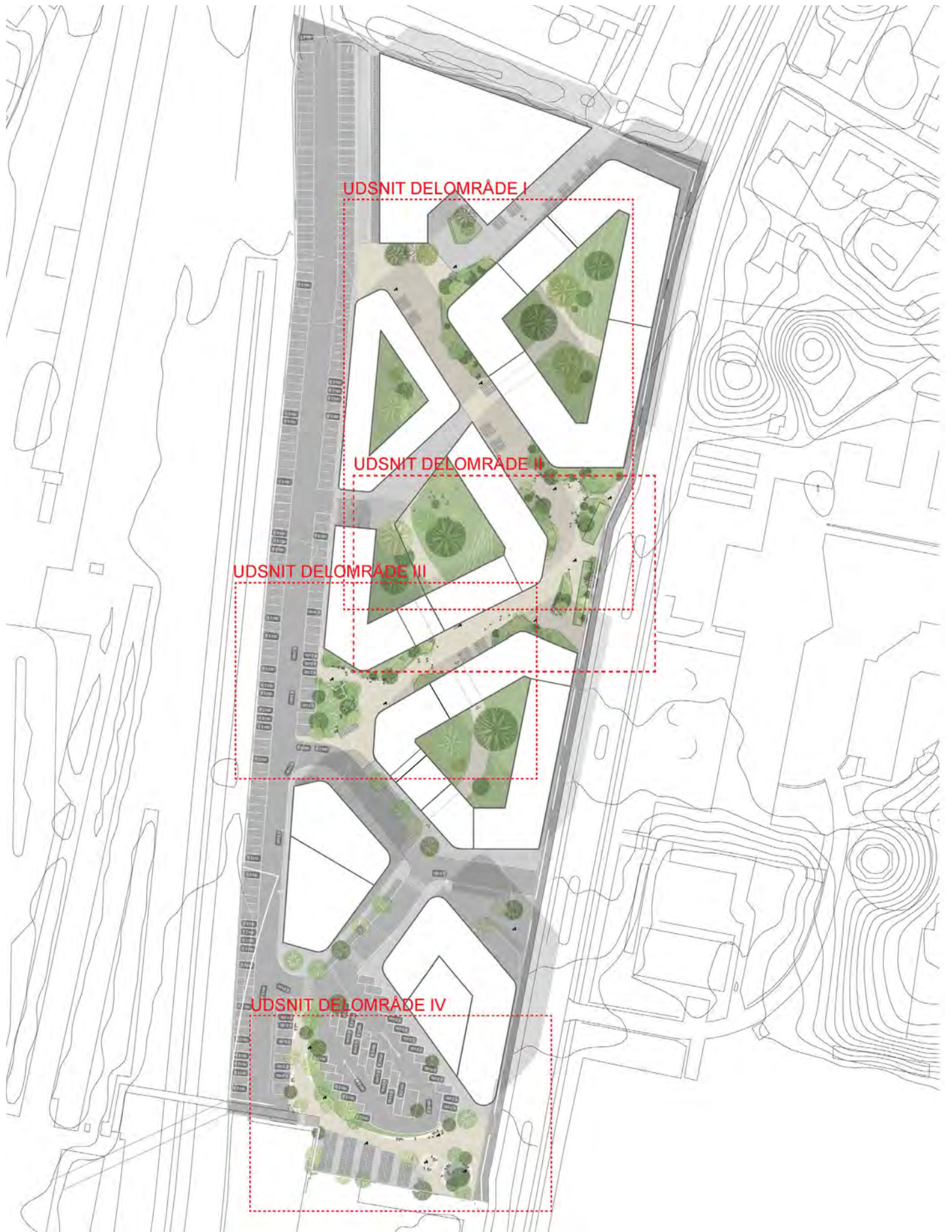
Kortbilag E: Placering af opholdsareal på bydelsplads, pladsdannelser og det primære stræde

Lokalplan nr. 432

Mål: 1:2.000

Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato: 20. dec. 2017



Kortbilag F: Byrumsplan

Lokalplan nr. 432

Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: ikke målfast

Dato: 20. dec. 2017

Udsnit delområde I



Kortbilag G: Udsnit af Byrumsplan

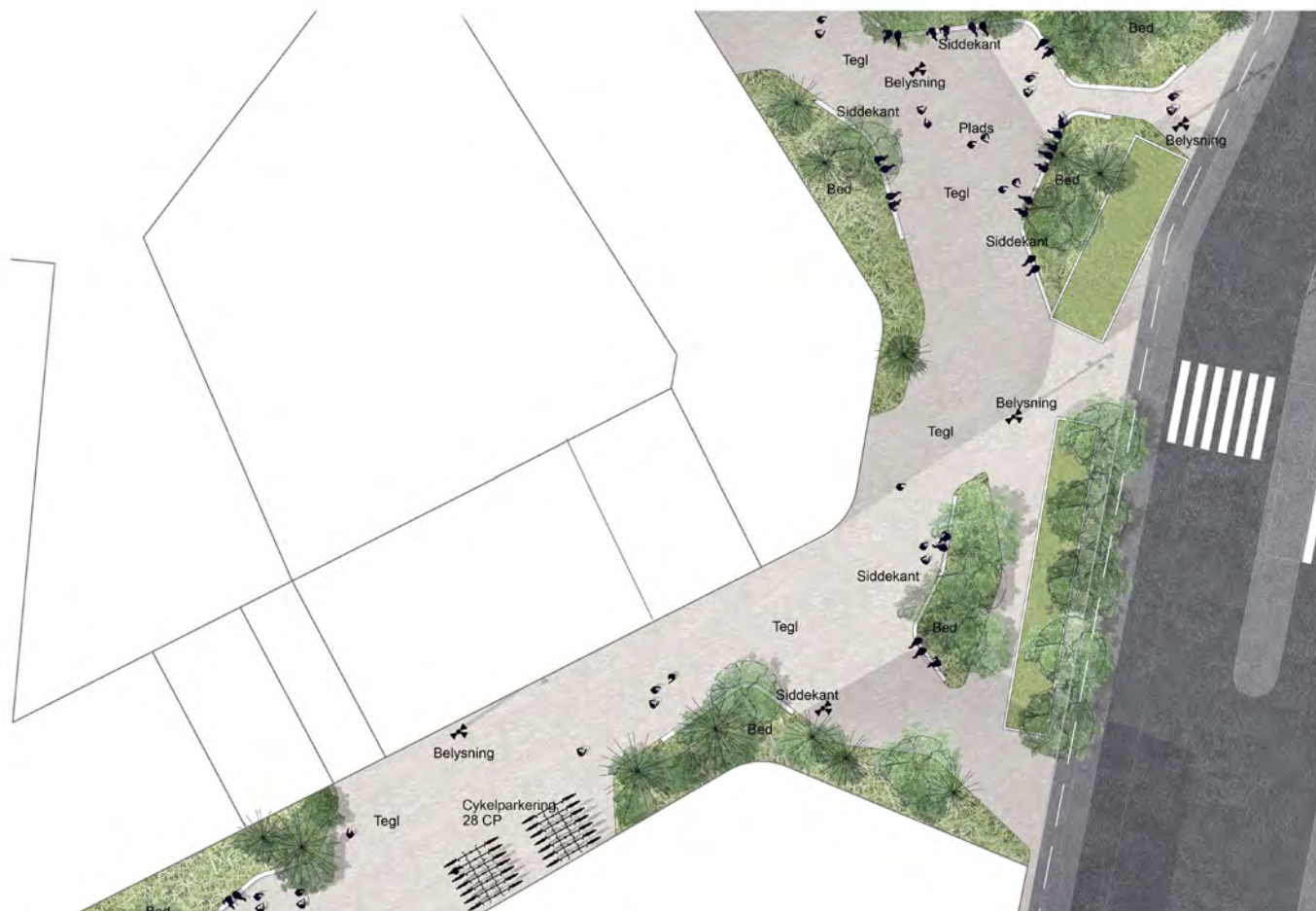
Lokalplan nr. 432

Hillerød Kommune, By og Miljø

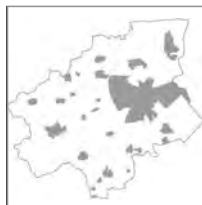
Mål: Ikke målfast

Dato: 20. dec. 2017

Udsnit delområde II



Udsnit delområde III



Kortbilag H: Udsnit af Byrumsplan

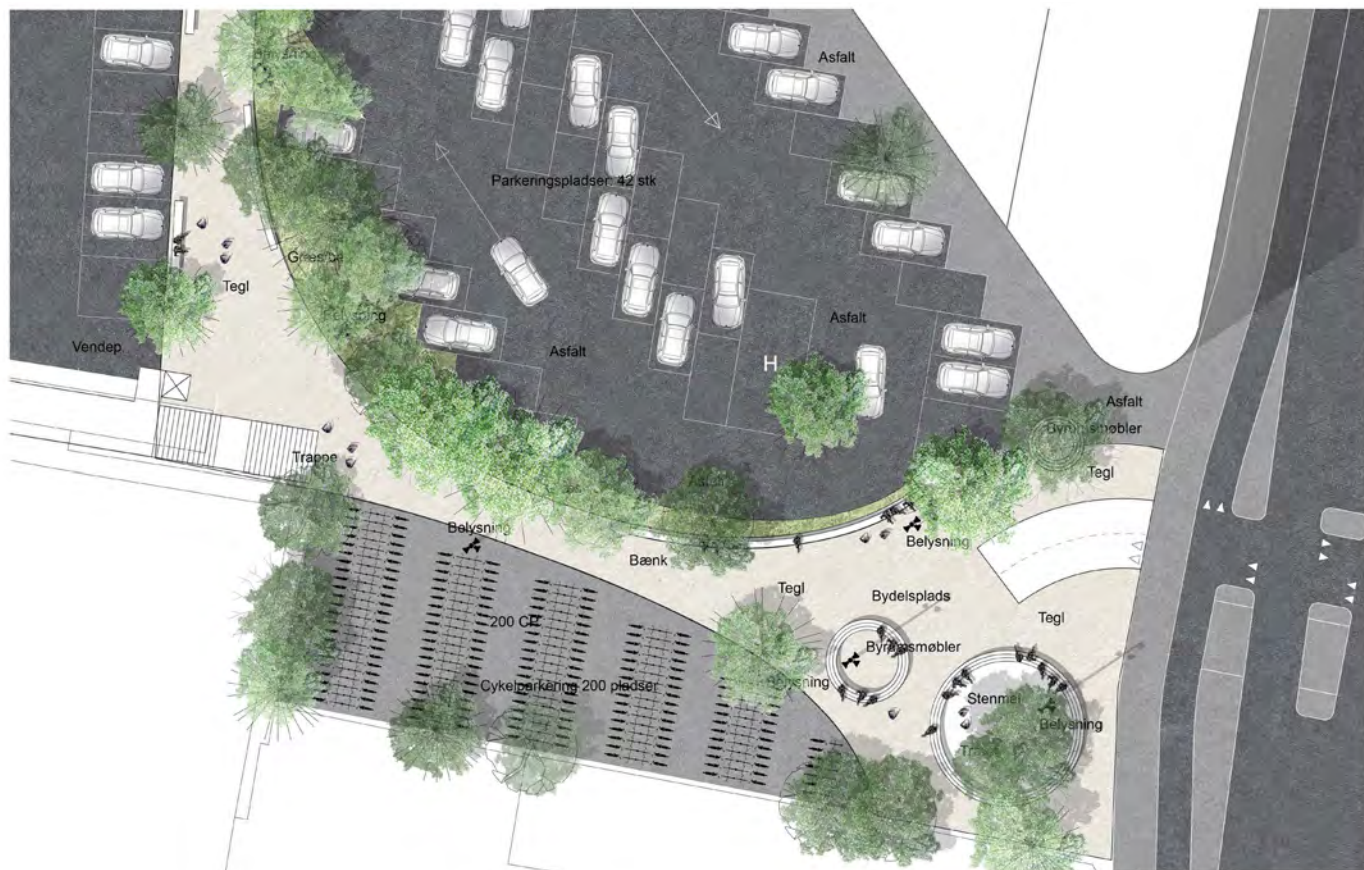
Lokalplan nr. 432

Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: Ikke målfast

Dato: 20. dec. 2017

Udsnit delområde IV



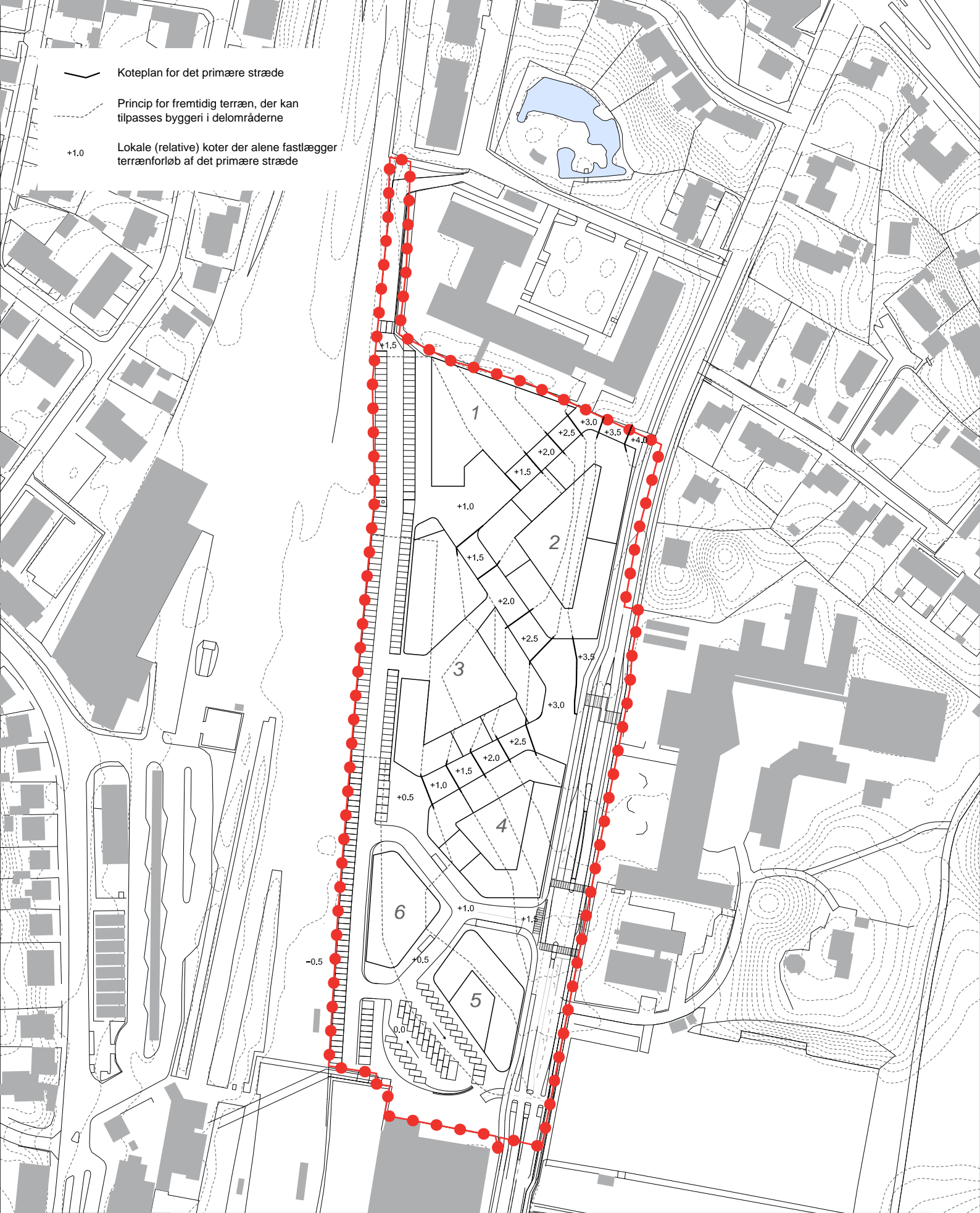
Kortbilag I: Udsnit af Byrumsplan

Lokalplan nr. 432

Hillerød Kommune, By og Miljø

Mål: Ikke målfast

Dato: 20. dec. 2017



Kortbilag J: Terrænplan for det primære stræde	
Lokalplan nr. 432	Mål: 1:2.000
Hillerød Kommune, By og Miljø	Dato: 20. dec. 2017

KANTEN



RENDER OG AKTIVITET



KLINKEBELÆGNINGER



FRODIGE BEDE



BYRUMSMØBLER



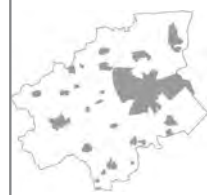
KANTZONE



APTERING



BELYSNING



Bilag K: Referencefotos af opholdsarealer

Lokalplan nr. 432

Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato: 20. dec. 2017



Bilag L: Referencefotos af cykelskure

Lokalplan nr. 432

Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato: 20. dec. 2017