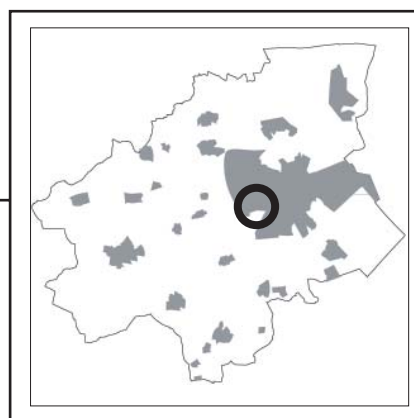




Lokalplan nr. 378 for et erhvervsområde ved Rønnevangsalle i Hillerød



HILLERØD
KOMMUNE



2010

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).

Rettigheder og pligter

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

Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse	5
Byrådsbehandling	5
Lokalplanens udsendelse	5
Redegørelse	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Miljøvurdering	14
Lokalplanens idémæssige indhold	15
Lokalplanen	17
§ 1 Lokalplanens formål	17
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	17
§ 3 Områdets anvendelse	17
§ 4 Udstykninger	18
§ 5 Veje og parkeringsforhold	18
§ 6 Ledningsanlæg og tekniske anlæg	19
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 9 Ubebyggede arealer	21
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	23
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder	24
§ 12 Grundejerforening	24
§ 13 Aflysning af lokalplan	25
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	25
Vedtagelsespåtegning	27

Kortbilag A - Afgrænsning og eksisterende forhold

Kortbilag B - Miljøklasser og delområder

Kortbilag C - Vejadgang (principskitse)

Kortbilag D - Beplantningsbælte og byggelinje

Kortbilag E - Principskitse over vejudlæg

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, By og Miljø.

Matrikelkort, copyright: Kort- og Matrikelstyrelsen.

DDOby/land©, Copyright COWI

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan nr. 378 for et erhvervsområde ved Rønnevangsalle i Hillerød.

Byrådsbehandling

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 7. september 2010 til og med den 2. november 2010. I forbindelse med den offentlige høring modtog byrådet i alt 1 skriftligt høringssvar/høringsforslag til planforslaget. Høringssvaret gav ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 26. januar 2011 godkendt den endeligt vedtagne lokalplan nr. 378, med mindre korrekturændringer i forhold til bestemmelser om lavenergibyggeri. Endvidere er § 6.4 suppleret med følgende sætning: "Regnvand skal så vidt muligt nedsives på egen grund, hvor der ikke er forurennet."

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan er blevet annonceret i Hillerød Posten, på kommunens hjemmeside www.hillerod.dk og på www.plansystemDK.dk. Personer, foreninger eller myndigheder, som har sendt høringssvar til planen, vil modtage Byrådets svar derpå.

Lokalplanens udsendelse

Følgende er i overensstemmelse med Planloven oplyst om lokalplanens offentliggørelse:

- Ejere og lejere/brugere inden for lokalplanområdet
- Ejere og lejere/brugere af væsentligt berørte tilstødende ejendomme
- Foreninger m.fl., der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om forslaget,
- Miljøministeriet, Miljøcenter Roskilde,
- Miljøministeriet, Miljøstyrelsen,
- Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen.



Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet forslag til lokalplan nr. 378 for et erhvervsområde ved Rønnevangsalle i Hillerød.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Hillerød, der er et område præget af erhverv. Området afgrænses mod nord af Rønnevangsalle og et eksisterende erhvervsområde. Mod vest afgrænses området af Gefionsvej og endnu et erhvervsområde, og mod øst grænser området op til Tirsdagsskoven. Syd for lokalplanområdet ligger Haveforeningen Rønnevang og et andet område til kolonihaver og fritidsformål.

Området har siden byplanvedtægt nr. 47 blev vedtaget i 1975, været udlagt til erhvervsformål. I dag bruges området til genbrugsstation, materialgård og oplag.

Lokalplanen omfatter matrikel nr. 1ex og 1ab, Trollesminde, Hillerød Jorder samt en del af vejlitra "a".

Matrikel nr. 1ex indeholder 12 bygninger til forskellige erhvervsformål som garage, udhus, værksted og lignende.

På den del af matrikel nr. 1ab, der ligger tættest Tirsdagsskoven, ligger et fritliggende enfamilieshus på 100 m² med et tilhørende udhus. Boligen er i dårlig stand og uegnet til beboelse. Bolig og udhus nedlægges for at undgå miljøkonflikter med erhvervsvirksomhederne inden for lokalplanområdet. Matriklen indeholder endvidere en bygning, der anvendes til kontor, lager, handel og offentlig administration.

Med byplanvedtægt nr. 47 blev der udlagt areal til beplantning hele vejen rundt om lokalplanområdet. Denne beplantning omkranser stadig - i større eller mindre grad - lokalplanområdet. En del af beplantningen har opnået status som fredskov. Æblerose, almindelig røn, vintereg, fuglekirsebær, almindelig hvidtjørn, avnbøg og bærmistel er nogle af de sorter, der er at finde i beplantningsbæltet.

Størstedelen af lokalplanområdets terræn er relativt plant. Dog falder terrænet kraftigt i den nordlige del af lokalplanområdet, der således danner en skråning. En del af skråningen er dækket af fredskov.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

I Fingerplan 2007 er området beliggende i område til byformål. Lokalplanområdet kan jf. retningslinjerne i Fingerplan 2007 ikke anvendes til lokalisering af beskæftigelsesintensive virksomheder, administration, service eller lignende virksomheder med mange ansatte i forhold til etagearealet, da området ikke er beliggende i det stationsnære kerneområde, hvilket vil sige mindre end 600 meter fra trafikknudepunktet Hillerød Station.

Kommuneplan 2009

Lokalplanen er omfattet af planramme 8E8 og 8E10, jf. Kommuneplan 2009.

Rammeområde 8E8 er udlagt til erhverv i miljøklasse 3-4, jf. *Håndbog om Miljø og Planlægning - boliger og erhverv i byerne*, Miljøministeriet, 2004. Den maksimale bebyggelsesprocent er 45 % for den enkelte ejendom, og den maksimale etagehøjde er 2.

Rammeområde 8E10 er udlagt til erhverv i miljøklasse 5. Den maksimale bebyggelsesprocent er 45 % for den enkelte ejendom, og den maksimale etagehøjde er 2.

Kommuneplan 2009 stiller krav om, at nyt byggeri skal opføres i en energiklasse, der til enhver tid er et trin bedre end den lovbundne energiramme, dog højst energiklasse 1. Siden vedtagelse af Kommuneplan 2009 er et nyt bygningsreglement blevet vedtaget (BR10), og med dette reglement er skalaen for energiklasser ændret. Der er således kun een energiklasse - nemlig energiklasse 2015, hvilket forælder bestemmelsen i kommuneplanen om, at byggeri højst må opføres i energiklasse 1.

Denne lokalplan stiller således ikke krav om, at nyt byggeri maksimalt må opføres i energiklasse 1, og den er dermed i strid med bestemmelserne i Kommuneplan 2009.

Da nærværende lokalplan ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009, ledsages lokalplanen af kommuneplantillæg nr. 9. Det er en forudsætning for den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 378 for et erhvervsområde ved Rønnevangsalle i Hillerød, at kommuneplantillæg nr. 9 er endeligt vedtaget forinden. Der er efterfølgende udarbejdet forslag til tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2009, der omhandler lavenergibyggeri for hele kommunen. Endelig vedtagelse af tillæg nr. 10 vil afløse kommuneplantillæg nr. 9.

Miljø

Med udgangspunkt i den klassificering af erhvervsvirksomheder, der fremgår af *Håndbog om Miljø og Planlægning - boliger og erhverv i byerne*, Miljøministeriet 2004, skal der for områder til erhvervsformål,

angives hvilke virksomhedsklasser, der kan lokaliseres i de enkelte områder. Klassificeringen omfatter 7 klasser, der er udtryk for, hvor store gener virksomhederne påfører naboområderne. Klasse 1 omfatter virksomheder, der ikke påvirker omgivelserne i nævneværdigt omfang og derfor kan placeres i nærhed af eksempelvis boliger. Klasse 7 omfatter virksomheder, der påvirker miljøet i betydeligt omfang og derfor skal lokaliseres i særligt udlagte områder til forurenende virksomheder. Den anbefalede afstand til eksempelvis boliger er da 500 meter.

Klassificeringen af den enkelte virksomhed beror på en konkret vurdering af virksomhedens påvirkning af omgivelserne afhængig af virksomhedens produktion, trafikbehov, ressourceforbrug m.m.

Lokalplanen giver mulighed for virksomheder i miljøklasse 3-5. I Kommuneplan 2009, Generelle rammer, klassificering af erhvervsområder fremgår:

Miljøklasse 3

Virksomheder, som fra udendørs aktiviteter, herunder transport, giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Der kan være tale om virksomheder med krav til stor lager kapacitet og god trafikal placering. Dette kan gøre disse virksomheder velegnede til placering ved større indfaldsveje. Virksomhederne i denne miljøklasse vil ofte være forenelig med forureningsfølsomme naboområder.

Eksempler på virksomheder i miljøklasse 3 kan være håndværksprægede virksomheder, som værksteder og trykkerier, samt byggemarkeder, møbel- og tæppeforretninger og bilforhandlere.

Miljøklasse 4

Virksomheder i denne miljøklasse kan karakteriseres som de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder, der i et vist omfang forurener i form af støv, røg, lugt eller støj. Som hovedregel bør de placeres i egentlige erhvervsområder. Denne miljøklasse rummer blandt andet visse levnedsmiddelfabrikker og mindre overfladebehandlede virksomheder.

Eksempler på virksomheder inden for miljøklasse 4 kan være vaske- rier, autolakere og mindre maskinfabrikker.

Miljøklasse 5

Produktionsvirksomheder/fabrikker der belaster omgivelserne i væsentlig omfang i form af støv, støj, lugt og spildevand.

Eksempler på virksomheder inden for miljøklasse 5 kan være galvaniseringsvirksomheder, maskinfabrikker, møllerier og plastvarefabrikker.

I områder til erhverv i miljøklasse 3-5 kan der også opføres bygninger med anvendelse til den nødvendige administration (administration er sædvanligvis miljøklasse 1).



(Haveforeningen Rønnevang)

Mindsteafstande

Den anbefalede mindsteafstand mellem virksomheder eller anlæg og eksempelvis boliger uden for lokalplanområdet er skønsmæssigt fastsat til 50 meter for miljøklasse 3, 100 meter for miljøklasse 4 og 150 meter for miljøklasse 5. Den anvendelsesmæssige disponering af lokalplanområdet skal ske under hensyntagen til de til enhver tid gældende og vejledende minimumsafstande til eksisterende miljøfølsom arealanvendelse. Hvis afstandene tillades kortere, skal det ske ud fra en vurdering af de faktiske miljøforhold i hvert enkelt tilfælde. I vurderingen skal det være godtgjort, at der ikke er uacceptable gener forbundet med at tillade kortere afstande.

Lokalplanområdets sydlige del grænser op til et område med kolonihaver, der karakteriseres som miljøfølsom anvendelse. Der er endvidere to boliger beliggende i nærheden af lokalplanområdet. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på dette i forbindelse med placering af virksomheder i lokalplanområdet. Det skal dog bemærkes, at områder med kolonihaver ikke er nær så miljøfølsomme som boligområder, da kolonihaver blandt andet ikke bebos hele året og fortrinsvis benyttes i weekender.

Landbrugspligt

Matrikel nr. 1ab, Trollesminde, Hillerød Jorder, er, uanset den eksisterende anvendelse, omfattet af landbrugspligt. Med endelig vedtagelse af lokalplan nr. 378 ophæves landbrugspligten for matriklen.

Byøkologi og Ressourcer

Med hensyn til byggematerialer, energibesparende foranstaltninger, orientering i forhold til sol og vind, affald, vandforsyning og spildevandsrensning, er det Byrådets hensigt, at der ved nybyggeri så vidt muligt, søges tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget.

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

Parkering

Kommuneplan 2009 fastsætter normerne for udlæg af areal til parkering. Inden for lokalplanområdet skal der på den enkelte ejendom anlægges de for virksomheden til enhver tid nødvendige antal parkeringspladser. På den enkelte ejendom skal der udlægges parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads per 50 m² etageareal til administration og lignende, 1 parkeringsplads per 100 m² for værkstedserhverv og intensiv produktion, 1 parkeringsplads per 200 m² for ekstensiv produktion og lagerarealer samt parkering forbeholdt handicappede.

Trafik

Vejadgangen til lokalplanområdet skal foregå fra nord via Rønnevangsalle, der allerede fungerer som adgangsvej. Der kan endvidere etableres to nye adgangsveje til lokalplanområdet. Den ene kan etableres fra områdets sydvestlige del, så der skabes vejadgang til Gefionsvej. Den anden kan etableres fra områdets vestlige del, hvor Krakasvej forbindes med Gefionsvej.

Opholdsarealer

Der skal indrettes udendørs opholdsarealer, jf. Kommuneplan 2009. Størrelsen af arealet skal være mindst 15 % af etagearealet.

Tilgængelighed

Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolebrugere.

Til alle enheder i bygningers stueetage skal adgang fra det fri være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Bevaringsværdige bygninger mv.

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

Der er ingen bygninger inden for lokalplanområdet, der i Kommuneplan 2009 er udpeget som værende bevaringsværdige. Det vil sige inden for en bevaringskategori 1-3. Det fritliggende enfamiliehus på matrikel nr. 1ab har værdien 5, og er altså ikke bevaringsværdigt, jf. Kommuneplan 2009. En aktuel besigtigelse har ikke givet anledning til at ændre denne vurdering.

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

Byplanvedtægt nr. 47 for udvidelse af industriområde ved Tirsdagskoven, vedtaget af Hillerød Byråd den 30. april 1975, ophæves for

den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan nr. 378 for et erhvervsområde ved Rønnevangsalle i Hillerød.

Spildevandsplanlægning

Udarbejdelse af en ny lokalplan indebærer, at området fremover separatkloakeres, jf. Hillerød Kommunes Spildevandsplan 2009-2012. Det betyder, at ved ombygning skal spildevand separeres fra regn- og overfladevand. Spildevand ledes til Hillerød Centralrenseanlæg. Tag- og overfladevand vurderes at kunne delvist nedsives på egen grund, hvor der ikke er forurenet og/eller udledes til recipient via regnvandsystem. Udledt regnvand skal forsinkes til maksimum 2 liter per sekund per reduceret hektar. Vandet skal renses inden udledning.

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må ikke overstige 0,6, og en lavere befæstelse skal tilstræbes.

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

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

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser, men området er ikke kildeplads/indvindingsopland.

Området anvendes i dag til erhverv i virksomhedsklasse 3-5, og denne anvendelse videreføres med lokalplan nr. 378. Der vil således ikke ske en yderligere forringelse af grundvandet som følge af denne lokalplan.

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

Varmeplanlægning

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

Opføres ny bebyggelse som lavenergibyggeri, har kommunen pligt til at dispensere fra lokalplanens tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Hillerød Vand A/S. Den ledning, der

forsyner lokalplanområdet, forsyner også kolonihaverne syd for lokalplanområdet. Ledningen må derfor ikke nedlægges.

Elforsyning

El-stikledninger tilsluttes til Verdo Hillerød EL-NET A/S.

Affaldshåndtering

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

Forurening

Lokalplanen er beliggende inden for et områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at grunden forventes at være lettere forurenede. 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.

En større del af lokalplanområdet er af Region Hovedstaden kortlagt på vidensniveau 2, hvilket angiver, at der er konstateret forurening. På en mindre del af matrikel nr. 1ex er der konstateret en større olie- og nikkelforurening, der stammer fra MoFA I/S (modtagestation for farligt affald). Hvis der skal graves eller bygges på den forurenede jord, kræver det en tilladelse efter jordforureningsloven.

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

Støjforhold

Det skal sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes (p.t. fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 - "Støj fra veje" og vejledning nr. 5/1984 (udgivet med tillæg i 2007) - "Ekstern støj fra virksomheder").

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 eksempelvis bopladser, grave og lignende, er beskyttet af Museumsloven, kap. 8, § 27, stk. 2.

Langs skel mod Gefionsvej er der registreret et jord-/stendige. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af jord- og stendiger, jf. Museumslovens § 29a.

En overkørsel fra Gefionsvej/Krakasvej til lokalplanområdet kræver en gennembrydning af jord-/stendiget. En sådan gennembrydning kræver en dispensation fra Museumsloven.

Skovloven

Beplantningen på matrikel nr. 1ab og nr. 1ex har været besigtiget af

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

Skov- og Naturstyrelsen, Nordsjælland, der har konstateret, at beplantningen er fredskov. Når særlige grunde taler for det, kan miljøministeren, ved Skov- og Naturstyrelsen, efter ansøgning fra kommunen, ophæve fredsskovspligten på et areal, som ønskes anvendt til andet formål. Hillerød Kommune agter at søge om at få fredsskovspligten ophævet for det pågældende areal. Indtil fredsskovspligten er ophævet, skal fredsskovsarealet drives efter skovlovens regler.

Naturbeskyttelsesloven

Indtil en eventuel ophævelse af fredsskovspligten, vil skoven afkaste skovbyggelinje. Det vil kræve dispensation fra naturbeskyttelsesloven at placere bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 meter fra skoven.

Tirsdagsskoven grænser op til lokalplanområdets østlige del. I 1977 ophævede Fredningsstyrelsen den del af skovbyggelinjen for Tirsdagsskoven, der dækker lokalplanområdet. Skovbyggelinjen er ophævet indtil 25 meter fra skel mod Tirsdagsskoven, og der må derfor ikke bygges inden for denne linje.

Miljøvurdering

Jævnfør lov om miljøvurdering af planer og programmer, der trådte i kraft den 21. juli 2004, har kommunen pligt til at foretage en miljøvurdering af planer m.v., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer, at hvis planer fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan, eller alene indeholder mindre ændringer af sådanne planer, skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hillerød Kommune har fortaget en screening af lokalplanforslaget, der fastlægger rammerne for arealanvendelse og for fremtidige anlægstiladelser til projekter, der er omfattet af bilag 4, pkt. 11 (anlæg til bortskaffelse af affald) til Miljøvurderingsloven. Lokalplanområdet anvendes allerede i dag til anlæg til bortskaffelse af affald, og konklusionen på screeningen er derfor, at lokalplanen vurderes, ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til den eksisterende anvendelse.

Screening har været sendt i høring hos relevante myndigheder og organisationer, og der er ikke indkommet bemærkninger til screeningen.

Det er i forbindelse med godkendelse af lokalplanforslaget blevet endeligt besluttet ikke at udarbejde en miljøvurdering af lokalplanen. Beslutningen om ikke at udarbejde en miljøvurdering/miljørapport blev offentliggjort sammen med lokalplanforslagets offentliggørelse jf. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanen omfatter et cirka 9 hektar stort område, der allerede fungerer som erhvervsområde for virksomheder i miljøklasse 3-5, nemlig Hillerød Forsyning A/S, Genbrugsstation og Hillerød Kommune Drift & Service. Lokalplanområdet er beliggende i Hillerød Vest i et område, der er præget af erhverv.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal foregå fra nord via Rønnevangsalle, der er adgangsvejen til området i dag. Med denne lokalplan gives endvidere mulighed for at etablere to nye adgangsveje til lokalplanområdet. Den ene kan etableres fra områdets sydvestlige del, så der skabes vejadgang til Gefionsvej. Den anden kan etableres fra områdets vestlige del, hvor Krakasvej forbindes med Gefionsvej. Lokalplanområdet består af to delområder, hvor delområde 1 udlægges til erhverv i miljøklasse 5, og hvor delområde 2 udlægges til erhverv i miljøklasse 3-4.

En del af matrikel nr. 1ab og nr. 1ex er dækket af fredskov. Hillerød Kommune agter at søge om at få ophævet fredskovspligten på arealet. Foruden fredskoven er området omkranset af beplantning i større eller mindre omfang. Beplantningsbæltet skal bevares så det minimum måler 15 meter i bredden og følger de retningslinjer, der er opstillet i denne lokalplan. Formålet med beplantningen er at visuelt afskærme lokalplanområdet fra de omkringliggende områder - særligt i forhold til kolonihaverne.

(En del af fredskovsarealet)



Et område med kolonihaver er beliggende syd for lokalplanområdet. Kolonihaver betragtes som en miljøfølsom anvendelse, og det er således vigtigt, at være opmærksom på dette naboområde, når der skal placeres virksomheder inden for lokalplanområdet. I lokalplanen for den ene af kolonihaverne er der allerede indarbejdet en 100 meter bræmme, der skal sikre en afstand mellem kolonihaverne og lokalplanområdet, jf. lokalplan nr. 344 for et område ved Tirsdagsskoven til haveboliger og fritidsformål. Foruden kolonihaverne er to boliger beliggende i nærheden af lokalplanområdet, og der skal ligeledes tages højde for disse ved placering af virksomheder.

Lokalplanen fastlægger mindstestørrelsen for udstykning af grundstørrelser til 1.500 m².

Lokalplanen

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål,
- at sikre, at erhvervsområdet afskærmes fra de omkringliggende områder - særligt kolonihaverne syd for området,
- at sikre hensigtsmæssig vejadgang til området.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matrikel nr. 1ex og nr. 1ab, Trollesminde, Hillerød Jorder, en del af vejlitra "a" samt alle matrikler der udstykkes af de nævnte ejendomme inden for lokalplanens afgrænsning.

Matrikel nr. 1ex er i høringsperioden udstykket, så matrikel nr. 1vf er dannet med mindre reguleringer i forhold til vejmatrikel nr. 1qe, Trollesminde, Hillerød Jorder.

2.2.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdets delområde 1 må anvendes til erhverv i miljøklasse 5 som eksempelvis genbrugsstation og materialgård.

3.2

Lokalplanområdets delområde 2 må anvendes til virksomheder i miljøklasse 3-4. For miljøklasse 3 kan det eksempelvis være håndværksprægede virksomheder, som værksteder og trykkerier. For miljøklasse 4 kan det eksempelvis være levedsmiddelfabrikker og mindre overfladebehandlende virksomheder som vaskerier, autolakerere og mindre maskinfabrikker.

3.3

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes bebyg-

gelse med mere end 1.500 m² etagemeter til virksomheder af regional betydning inden for administration, service eller lignende virksomheder med mange ansatte i forhold til etagearealet. Disse skal lokaliseres stationsnært, jf. Fingerplan 2007.

3.4

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel.

3.5

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.

3.6

Der kan inden for lokalplanområdet etableres de for områdets elforsyning nødvendige transformerstationer, når det bebyggede areal ikke overstiger 10 m² og bygningshøjden ikke overstiger 2,6 meter. Herudover kan der etableres øvrige tekniske anlæg til sikring af lokalplanområdets forsyning. Transformatorstationer kan etableres inden for de i kortbilag D angivne beplantningsbælter.

§ 4 Udstykninger

4.1 Udstykning

Ejendomme inden for lokalplanområdet må ikke udstykkes med et areal mindre end 1.500 m².

Der kan gives dispensation fra Byrådet, i fald der kan fremvises en udstykningsplan, der giver et samlet udtryk af området, og som kan redegøre for en forsvarlig intern trafikløsning for området.

4.2 Udstykning til tekniske anlæg

Der kan uanset § 4.1 foretages udstykning af mindre grunde til brug for de under § 3.6 nævnte tekniske anlæg.

4.3 Udstykning af vej

Vejarealer som vist principielt på kortbilag C skal, uanset § 4.1, udskilles matrikulært.

Note:

Udstykningsplanen udarbejdes med udgangspunkt i denne lokalplan. Der forudsættes således ikke tilvejebragt en ny lokalplan.

§ 5 Veje og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal foregå fra nord via Rønnevangsalle, der allerede fungerer som adgangsvej. Der kan endvidere

udlægges areal til en overkørsel fra områdets sydvestlige del, så der skabes vejadgang til Gefionsvej. Der skabes også mulighed for, at etablere en overkørsel ved Krakasvej/Gefionsvej på den vestlige side af lokalplanområdet. Der udlægges areal til vejadgang som vist i princippet på kortbilag C.

Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelse af den endelige vejstruktur.

Den endelige linjeføring og udformning vil blive bestemt med fastlæggelsen af udstykningsplanen for hele området. Hele vejprojektet skal godkendes af Hillerød Kommune. Kommunen kan tillade, at vejadgangen ikke udnyttes, hvis ejendommen udstykkes i få, store parceller.

5.2 Vejbredde

Adgangs- og sideveje skal udlægges med en kørebane på 7 meter, med et fortov/sti på 2 meter på den ene side af vejen og en 1 meter bred græsabat på den modsatte side. For adgangsvejen fra Rønnevangsalle skal fortov/sti etableres på den østlige og nordlige side af vejen, da det skaber sammenhæng til vejudlægget fra Rønnevangsalle. Vejudlægget udformes efter princippet i kortbilag E.

5.3 Parkering

På den enkelte ejendom skal der udlægges parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads per 50 m² etageareal til administration og lignende, 1 parkeringsplads per 100 m² for værkstedserhverv og intensiv produktion, 1 parkeringsplads per 200 m² for ekstensiv produktion og lagerarealer samt herudover parkering forbeholdt handicappede.

§ 6 Ledningsanlæg og tekniske anlæg

6.1

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

Opmærksomheden skal henledes på eksisterende ledningsanlæg, herunder drænledninger, samt eventuelle deklARATIONER om disse. Ved om- eller nybyggeri skal ledningerne sikres eller eventuelt omlægges i det omfang, som Byrådet kræver det.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

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

6.3 Master

På matrikel nr. 1ex er der etableret en telestation, der er 49 meter høj og dækker 13 m² i grundareal. Masten kan opretholdes og udskiftes.

På matrikel nr. 1ex er der endvidere placeret to gittermaster på 40

meter til radiokommunikation.

6.4 Afledning af regnvand

Regnvand skal så vidt muligt nedsives på egen grund, hvor der ikke er forurenet.

Hvis regnvand opsamles i et bassin over terræn, skal det udformes som et naturligt landskabselement.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45 %.

7.2

Bebyggelse må maksimalt opføres med 2 etager og med en maksimalhøjde på 10 meter over godkendt færdigreguleret terræn.

7.3

Byrådet kan, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, tillade at bygningsdele, eksempelvis skorstene, opføres med en større højde end 10 meter inden for lokalplanområdet, såfremt virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør dette.

7.4

Der må ikke bygges nærmere end 25 meter fra skellet mod Tirsdagskoven, da skovbyggelinjen er reduceret til denne linje. Der er således skovbyggelinje på denne del af matrikel nr. 1ab. Se kortbilag D.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Tag

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

8.2 Skiltning generelt

Al skiltning skal tilpasses bygningens arkitektur, herunder proportionering, materialer og facadeopdeling.

8.3

Skiltning må kun ske med ét større fritstående skilt per ejendom. I tilfælde af flere virksomheder på en ejendom, skal skiltning ske ved en fælles skiltepylon eller et fælles skilt for virksomhederne på ejendommen. Skiltet/pylonen må højst være 3 meter målt fra terræn, og skiltets/pylonens areal må ikke overstige 2 m².

Bevægelige skilte og bannere må ikke anvendes.

8.4 Lys ved skiltning

Skilte må ikke være gennemlyste - kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.

8.5 Reklamering

Reklamering ved billboards eller lignende større skiltning må ikke finde sted.

8.6 Facadeskiltning

På bygningsfacade må kun skiltes med virksomhedens navn og logo. Skilte skal placeres i forbindelse med døre eller vinduer. Vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes af skilte, oplag eller blænding. Der må ikke skiltes over tagryg/tagkant.

8.7 Henvisningsskilt

Der kan opsættes maksimalt 1 henvisningsskilt per ejendom med en skilteflade, der ikke overstiger 0,7 m² og en højde på højst 1,2 meter over terræn. Henvisningsskiltningen må ikke indeholde reklame. Henvisning til virksomheder på andre ejendomme må ikke finde sted.

8.8 Flag

Der må ikke opstilles flaggrupper eller flages med reklame-/virksomhedsflag. Der må kun opsættes en flagstang på hver ejendom til flagning med nationalflaget på flag- og festdage. Flagstænger må maksimalt have en højde på 8,5 meter.

8.9 Placering af skilt

Inden for det i § 9.8 nævnte beplantningsbælte må der ikke etableres nogen form for skiltning eller reklamering.

Skilte skal placeres på egen grund. Ved placering tæt på vej skal Vejmyndigheden godkende placering ud fra trafikikkerhedsmæssige hensyn.

Hillerød Kommune vil gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Derfor opfordres disse til at kontakte kommunen for råd og vejledning, inden skiltene udarbejdes og opsættes.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Tilgængelighed

Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolebrugere.

Til alle enheder i bygningers stueetage skal adgang fra det fri være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

9.2 Plan for de ubebyggede arealer

Der skal udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer. Planen skal redegøre for adgangsforhold, befæstelser, parkerings- og opholdsarealer, beplantning, belysning, stiforbindelser, terrænreguleringer, fremtidig drift af området m.v. herunder tilgængelighed for handicappede. Planen skal afleveres som et led i byggesagsbehandlingen.

9.3 Udendørs oplag

Udendørs oplag og lignende skal afskærmes med beplantning eller lignende begrønnet afskærmning. Udendørs oplag må kun indrettes efter Byrådets særlige tilladelse.

Ved udendørs oplag og lignende samt ved vedligehold af ubebyggede arealer skal der tages de størst mulige hensyn til grundvandet.

9.4 Opholdsarealer

Der skal indrettes udendørs opholdsarealer med et areal, der udgør minimum 15 % af etagearealet.

9.5 Terrænregulering

Terrænreguleringer må maksimalt være 0,5 meter. Reguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden. Eventuelle terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som en blød afrunding, og følger det eksisterende terræn, for at undgå planerede og/eller terrasserede områder. Terrænregulering skal fremgå af den i § 9.2 nævnte plan.

9.6 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.

9.7 Belysning

Belysning inden for lokalplanområdet skal etableres efter følgende principper:

- Adgangs- og fordelingsveje med en maksimal lyspunktshøjde på 9 meter.
- Private ejendomme belyses ved parkbelysning med en nedadrettet maksimal lyspunktshøjde på 4 meter, dog kan arealer ved porte og døre belyses med belysningsarmaturer på væg.
- Stier kan belyses med en maksimal lyspunktshøjde på 4 meter.

9.8 Beplantningsbælte

Beplantningsbæltet hele vejen rundt om lokalplanområdet skal bevares, så det måler minimum 15 meter i bredden. De steder, hvor beplantningen ikke er 15 meter bred, skal der plantes, så minimumstykkelser opnås. Se kortbilag D.

Beplantningen skal bestå af æblerose, almindelig røn, vintereg, fugle-

kirsebær, almindelig hvidtjørn, avnbøg og bærmistel, der allerede er en del af beplantningen mod Rønnevangsalle. Sorterne skal plantes i 'tilfældig' rækkefølge.

9.9 Hegn

Hegn mellem de enkelte ejendomme skal etableres som levende hegn plantet symmetrisk omkring skel med en samlet bredde på minimum 2 meter. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn med en maksimalhøjde som det levende hegn fuldt udvokset - dog maksimalt 1,5 meter.

Indhegning af udendørs oplag må kun ske efter Byrådets tilladelse.

Hegn mod vej og sti skal plantes på egen grund og med en samlet bredde på minimum 2 meter. Et eventuelt let trådhegn skal placeres på indvendig side med en maksimalhøjde som det levende hegn fuldt udvokset og maksimalt 1,5 meter.

9.10 Befæstelse af veje m.m.

Veje, pladser, parkeringspladser og lignende skal være befæstet med sort asfalt og med en vejopbygning, som svarer til et industriområde med let til tung industrikørsel.

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Varmeforsyning

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

10.2 Spildevand

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

10.3 Lavenergi

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

10.4 Beplantningsbælte

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før beplantningsbæltet er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9.8.

10.5 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de udlagte parkeringspladser, jf. § 5.3, er anlagt i et omfang som krævet ved udstedelsen af byggetilladelsen.

10.6 Befæstelse af veje m.m.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før veje og pladser er befæstede i overensstemmelse med lokalplanens § 9.10.

§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder

11.1 Skovloven

Det kræver tilladelse efter skovlovens § 6 at ophæve fredskovspligt for beplantningen på matrikel nr. 1ab og nr. 1ex.

11.2 Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skovbyggelinjen, da fredskovsarealet inden for lokalplanområdet afkaster skovbyggelinje. Der må således ikke placeres bebygges, campingvogne eller lignende uden en forudgående dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Ansøgning om dispensation sendes til Hillerød Kommune. Hillerød Kommune kan også søge Miljøcenter Roskilde om at få skovbyggelinjen reduceret.

11.3 Museumsloven

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

Ændringer i tilstanden af jord- og stendiger, omfattet af Museumslovens kapitel 8a, må kun ske efter forudgående dispensation fra Museumsloven. Ansøgning om dispensation sendes til kommunen.

11.4 Jordforureningsloven

En stor del af lokalplanområdet er registreret på vidensniveau 2. Der må ikke foretages anlægsarbejder eller ske ændret arealanvendelsen, før der er indhentet en § 8-tilladelse hos kommunen.

Lokalplanområdet er områdeklassificeret jf. Jordforureningsloven.

Ved flytningen af jord, skal det anmeldes til kommunen, og der skal tages prøver af den jord, der skal flyttes.

11.5 Boligreguleringsloven

Jf. Boligreguleringslovens § 46 skal kommunen forud for nedlæggelse af eksisterende bolig give sin tilladelse hertil.

§ 12 Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det.

12.2

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

12.3

Grundejerforeningen skal tage skøde på områdets veje m.m. samt forestå vedligeholdelsen af disse. Grundejerforeningen skal føre en oversigt over virksomheder inden for lokalplanområdet.

12.4

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

12.5

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 13 Aflysning af lokalplan

13.1

Byplanvedtægt nr. 47 for udvidelse af industriområde ved Tirsdagskoven, vedtaget af Hillerød Byråd den 30. april 1975, ophæves for så vidt den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan nr. 378 for et erhvervsområde ved Rønnevangsalle i Hillerød.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

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

14.2

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.

14.3

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.

14.4

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.

14.5

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.

14.6

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

Vedtagelsespåtegning

I henhold til planlovens § 27 vedtages forestående lokalplan endeligt.

Hillerød Byråd den 26. januar 2011



Kirsten Jensen
borgmester

/



Erik Nygreen
kommunaldirektør



Signaturforklaring

	Lokalplanafgrænsning
	Matrikelgrænse
	Matrikelnummer
	Kommuneplanramme
	Eksisterende bebyggelse
	Fredskov
	Vandledning
	Beskyttet jord-/stendige

Kortbilag A: Afgrænsning og eksisterende forhold
Lokalplan nr. 378 for et erhvervsområde ved Rønnevangsalle
i Hillerød

Mål: 1 :2500
Dato: august 2010

Tirsdagsskoven

Rønnevangsalle

Haveforeningen Rønnevang

Gefionsvej

Krakasvej

Lodbrogsvej

Egespurs Allé



1vb

1uz

1re

1qg

1qk

1qd

1ag

1np

1no

1dk

1nr

1mz

1gr

1gs

1gt

1gu

1gv

1ao

1ab

1aa

1us

1sr

1sq

1su

1st

1ss

1r

1va

1ac

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

1ex

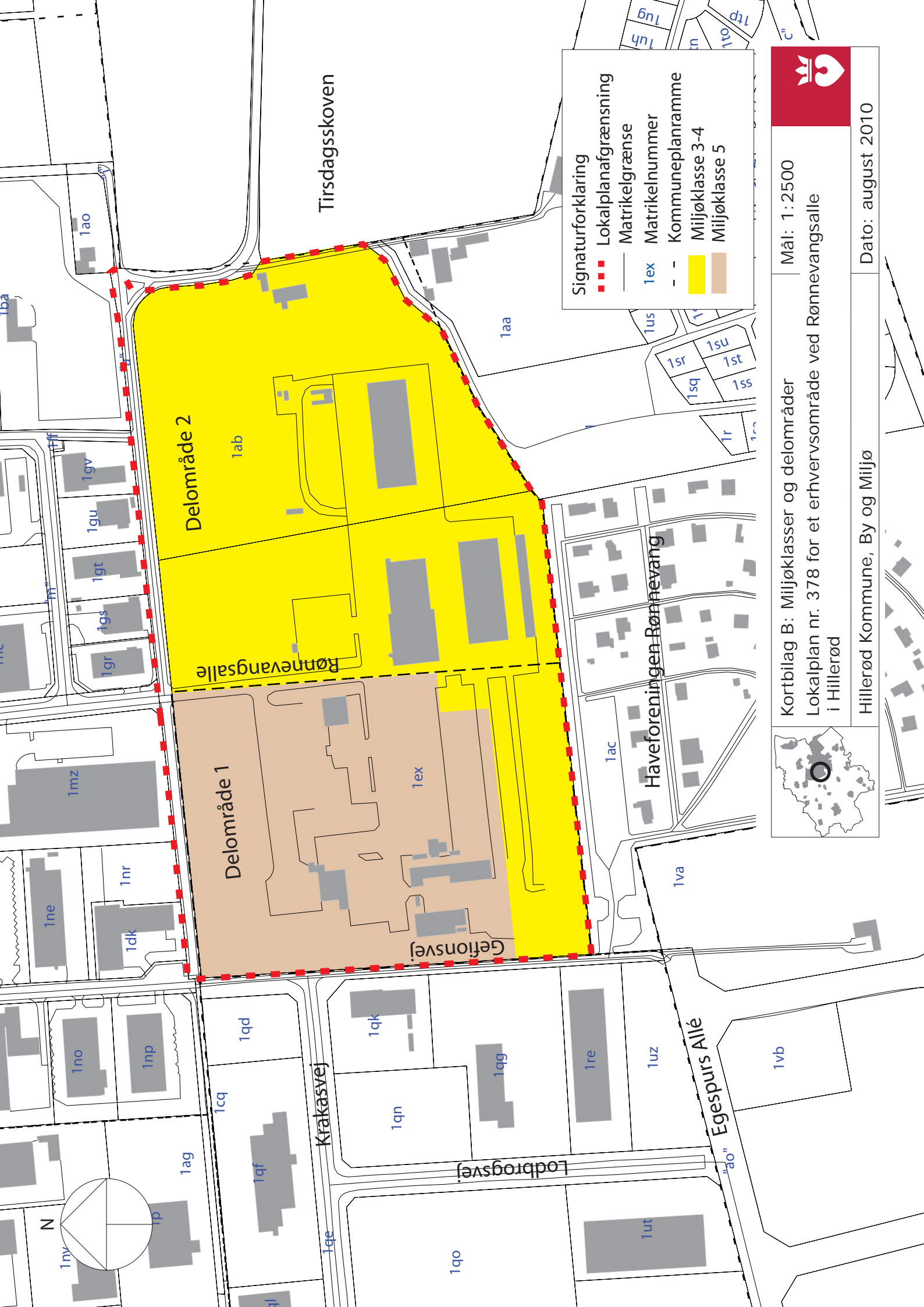
1ex

1ex

1ex

1ex

1ex



Signaturforklaring

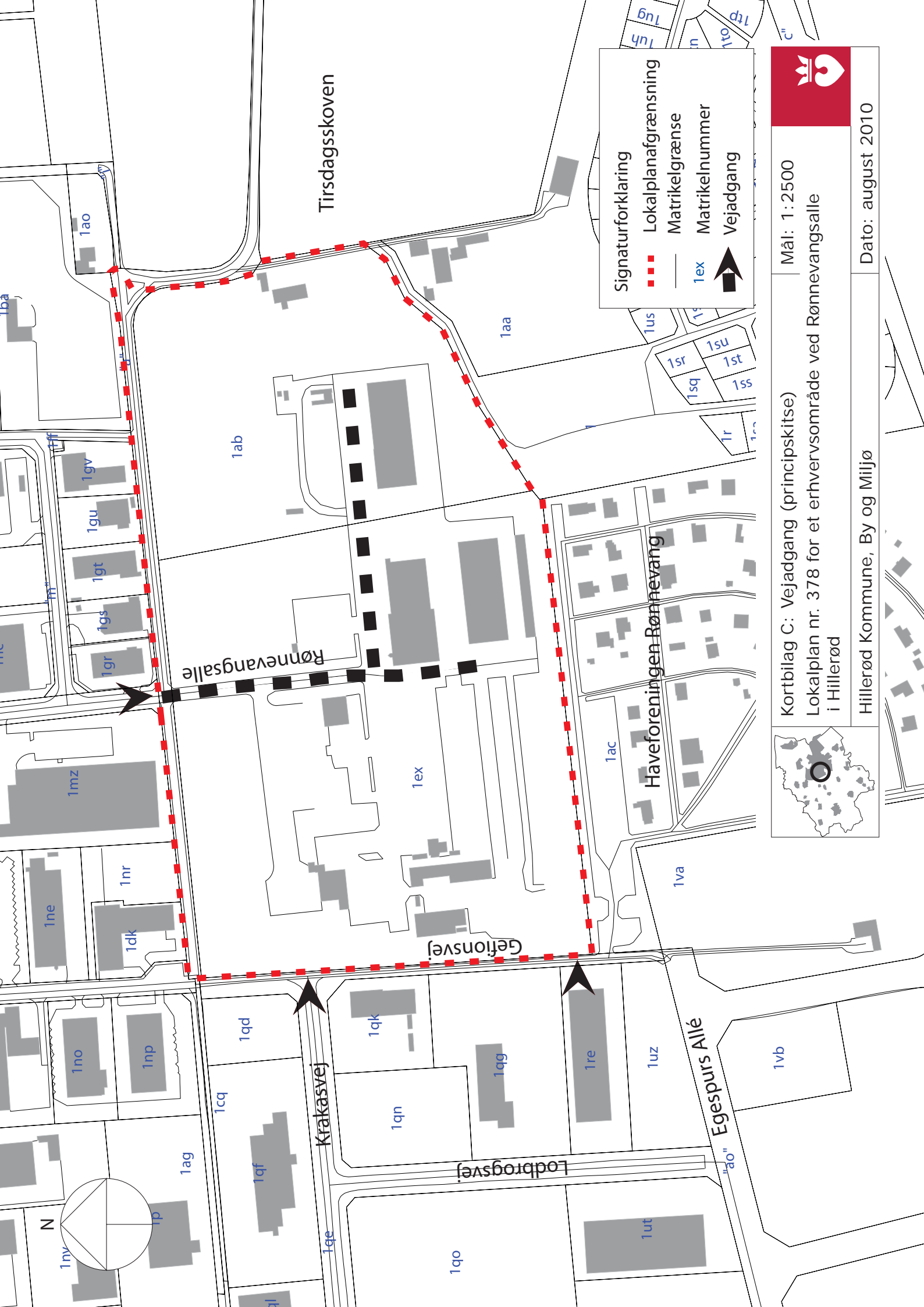
- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelgrænse
- 1ex Matrikelnummer
- - Kommuneplanramme
- Miljøklasse 3-4
- Miljøklasse 5

Kortbilag B: Miljøklasser og delområder
Lokalplan nr. 378 for et erhvervsområde ved Rønnevangsalle
i Hillerød

Mål: 1:2500


Dato: august 2010

Hillerød Kommune, By og Miljø



Signaturforklaring

- - - Lokalplanafrænsning
- Matrikelgrænse
- 1ex Matrikelnummer
- Vejadgang



Mål: 1:2500

Kortbilag C: Vejadgang (principskitse)

Lokalplan nr. 378 for et erhvervsområde ved Rønnevangsalle i Hillerød



Dato: august 2010

Haveforeningen Rønnevang

Tirsdagsskoven

Rønnevangsalle

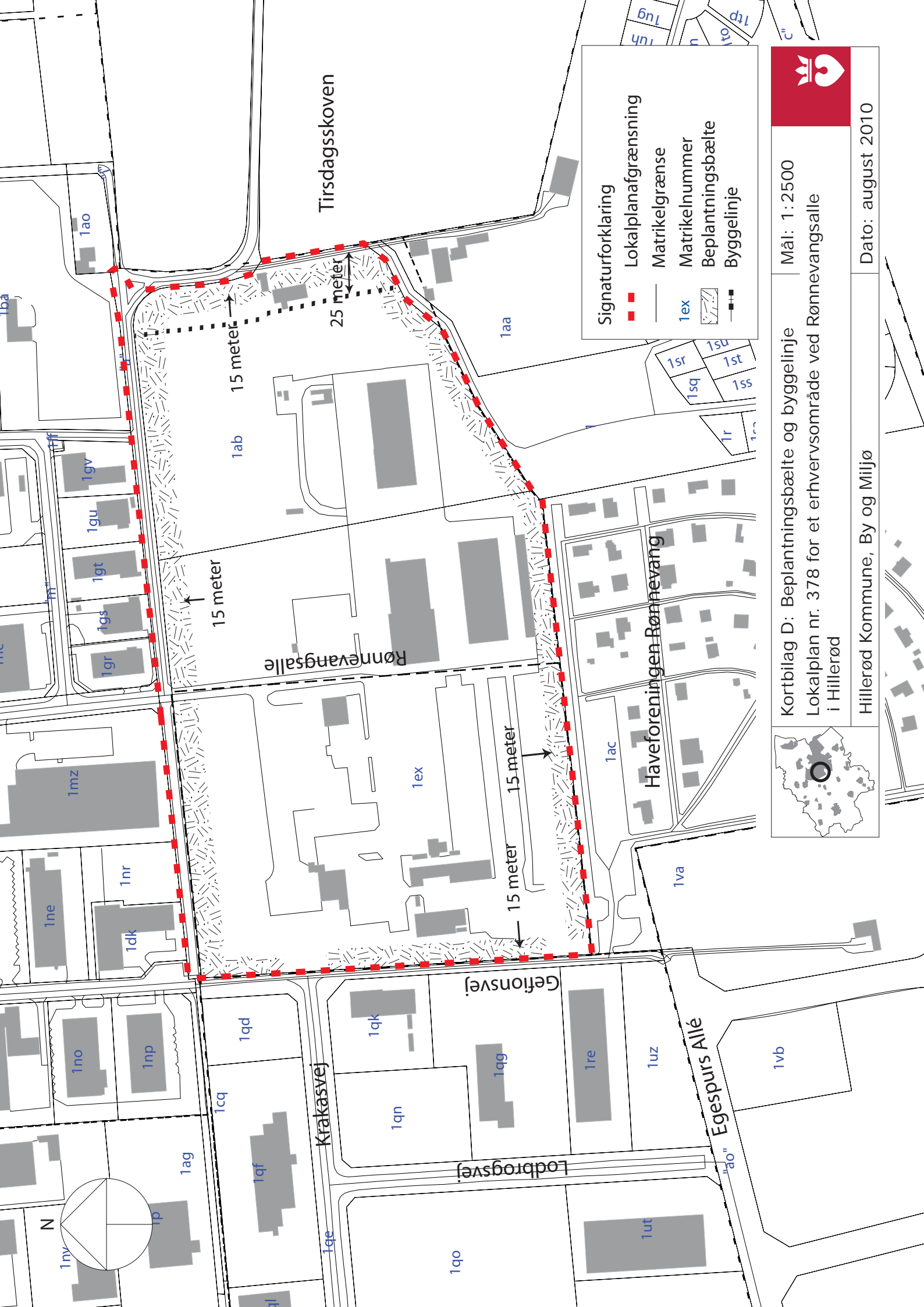
Gefionsvej

Krakasvej

Lodbrogsvej

Egespurs Allé





Signaturforklaring

- - - Lokalplanafgrensning
- Matrikelgrænse
- 1ex Matrikelnummer
- Beplantningsbælte
- Byggelinje

Kortbilag D: Beplantningsbælte og byggelinje
 Lokalplan nr. 378 for et erhvervsområde ved Rønnevangsalle
 i Hillerød

Mål: 1:2500

Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato: august 2010



Tirsdagskoven

Rønnevangsalle

Haveforeningen Rønnevang

Krakasvej

Lodbrogsvej

Egespurs Allé

15 meter

15 meter

15 meter

25 meter



1ao

1aa

1ab

1gv

1gu

1gt

1gs

1gr

1mz

1ne

1nr

1dk

1no

1np

1ag

1q

1qf

1nv

1qd

1qk

1qn

1qg

1qo

1re

1uz

1vb

1va

1ac

1sr

1sq

1st

1ss

1r

1s

1su

1t

1tp

1u

1uh

1ug

1v

1w

1x

1y

1z

1aa

1ab

1ac

1ad

1ae

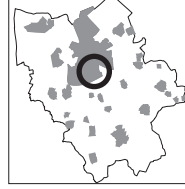
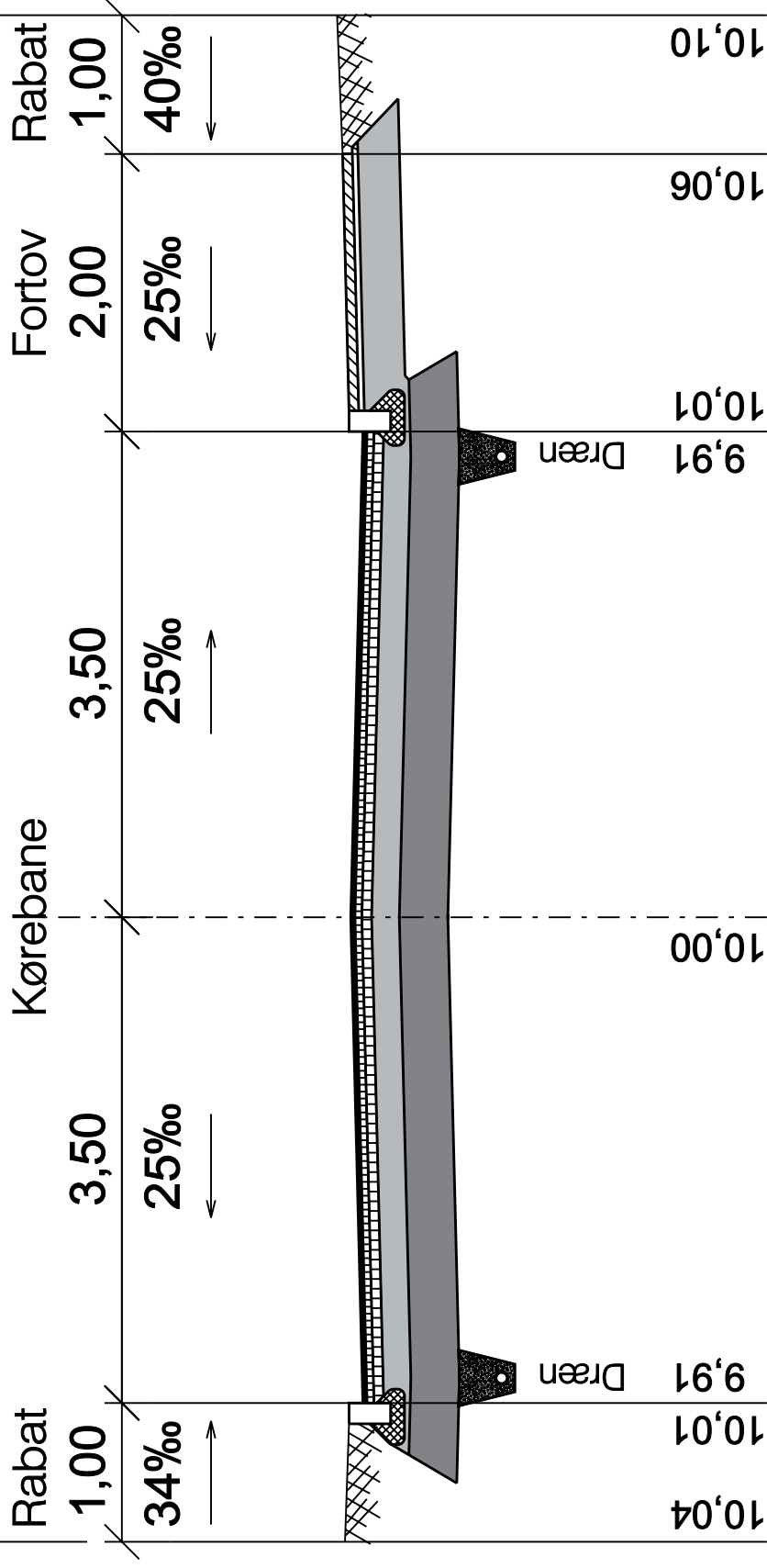
1af

1ag

1ah

11,00

Vejudlæg
Ø



Kortbilag E: Principskitse over vejudlæg

Lokalplan nr. 378 for et erhvervsområde ved Rønnevangsalle i Hillerød

Hillerød Kommune, By og Miljø

Dato: august 2010



Snit A-A