

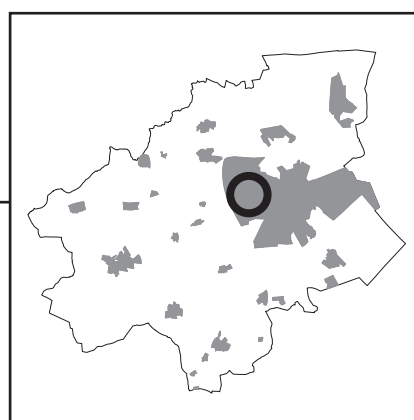


Lokalplan nr. 347

For et erhvervsområde i Hillerød Vest



HILLERØD
KOMMUNE



2008

Generel lokalplan information

Hvad er en lokalplan ?

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

Formålet med lokalplanen er:

- I. At sikre kvalitet og sammenhæng i kommunens planlægning.
- II. At give borgerne i kommunen indsigt og medbestemmelse i den fysiske planlægning af kommunens områder.
- III. At angive bindende bestemmelser inden for lokalplanområdet vedrørende anvendelse, udstykning, bebyggelse, veje og stier samt friarealer og andre ubebyggede arealer.

Lokalplanen udarbejdes på grundlag af kommuneplanen, der er den overordnede plan for Hillerød kommune. Det er Hillerød Byråd, der godkender lokalplaner.

Hvad sikrer en lokalplan?

En lokalplan er juridisk bindende for de berørte grundejere. Dette betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidige udstykninger, bebyggelser, nye anvendelser osv. Lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse kan således fortsætte som hidtil. Lokalplanen pålægger ikke grundejerne en handlepligt. Virkeliggørelsen af en lokalplan afhænger derfor af, om pågældende grundejer ønsker at opføre et byggeri eller udstykke sin grund etc.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Byrådet kan til enhver tid lave forslag til lokalplaner. Dette skal gøres, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. Lokalplanen må ikke stride mod regionplanen og kommuneplanen. Er der modstrid, skal region- og kommuneplan ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Alle grundejere kan i princippet få udarbejdet en lokalplan, men det kræver bl.a., at der er overensstemmelse mellem byggeønsker og den overordnede planlægning i kommuneplanen.

Dispensation

Byrådet kan give dispensation fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i planen. Anvendelses- og formålsbestemmelserne i lokalplanen er eksempler på principper i planen. Dispensation kan som hovedregel kun gives, når naboer og andre berørte er blevet orienteret.

Mål for kvalitet og service

- I. Lokalplanen udarbejdes i henhold til bestemmelserne i lov om planlægning.
- II. Lokalplanen skal være let forståelig.
- III. Lokalplanen skal indeholde en beskrivelse af baggrund, formål og indhold.
- IV. Interesserede kan altid få yderligere uddybning og orientering om forhold vedrørende lokalplanen.
- V. Borgere, der gør indsigelse mod en lokalplan, vil inden for to uger få kvittering for kommunens modtagelse af deres indsigelse.
- VI. Borgere vil efter Hillerød Byråds endelige vedtagelse af lokalplanen modtage svar på deres eventuelle indsigelse.
- VII. Lokalplanen vil være tilgængelig på Hillerød kommunes hjemmeside (www.hillerod.dk).

Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse	5
Byrådsbehandling	5
Redegørelse	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens idemæssige indhold	15
Lokalplanen	18
§ 1 Lokalplanens formål	18
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	18
§ 3 Områdets anvendelse	19
§ 4 Udstykninger	21
§ 5 Veje og parkeringsforhold	21
§ 6 Tekniske anlæg	22
§ 7 Ledningsanlæg	22
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§ 10 Ubebyggede arealer	25
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	27
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	28
§ 13 Grundejerforening	28
§ 14 Ophævelse af lokalplaner	29
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	29
Vedtagelsespåtegning	30
Kortbilag A, teknisk kort, 1:5.000	
Kortbilag B, beskyttelsesinteresser, 1:5.000	
Kortbilag C, illustration af udstykningsmuligheder, 1:5.000	
Kortbilag D, snit i veje	

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget lokalplan nr. 347 for et erhvervsområde i Hillerød Vest.

Byrådsbehandling

Byrådet vedtog endeligt lokalplan nr. 347 den 27. august 2008.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget blev godkendt den 27. februar 2008 til offentlig fremlæggelse i 8 uger fra den 12. marts 2008 til den 7. maj 2008.

Indsigelsesbehandling

Der er i høringsperioden indkommet 4 indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget fra HHM Ejendomme, Hareløse Lokalråd, beboere ved Freerslev Hegn og Lis Bonde, Hareløsevej 7.

Indsigelserne har efter behandling i Byrådet ført til ændringer af lokalplanens bestemmelser. Bl.a. er den maksimale bygningshøjde reduceret fra 15 m i lokalplanforslaget til 10 m inden for delområde 2 og 12,5 m inden for delområde 1 (lokalplanens § 8).

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan er offentligt bekendtgjort i Hillerødposten den 2. september 2008. Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme og sendes til berørte grundejere og instanser samt til personer, foreninger eller myndigheder, som har fremsat indsigelser mod planen.



Redegørelse

Grundlaget for lokalplanen

Byrådet har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet forslag til lokalplan nr. 347 for et erhvervsområde i Hillerød Vest, Rønnevang Syd.

Lokalplanens formål er:

- at overføre en del af lokalplanområdet (delområde 2, jf. kortbilag A) fra landzone til byzone i overensstemmelse med kommuneplanen,
- at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål og fordeling af virksomhedstyper indenfor miljøklasser,
- at fastlægge principperne for områdets infrastruktur,
- at fastlægge anvendelsen af erhvervsområdets enkelte delområder bl.a. i forhold til omgivelserne,
- at sikre de beskyttede søer og jorddige, samt
- at udlægge 2 mindre områder (delområde 3, jf. kortbilag A) til forsinkelsesbassiner til betjening af erhvervsområderne, og sikre at bassinerne udformes under hensyntagen til at de indgår i et grønt område.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter et erhvervsområde på ca. 26 ha i Hillerød Vest, inden for Rønnevangsområdet. Området er beliggende mellem Harløsevej og Egespurs Allé mod nord, Hillerød motorvejen mod vest, Banestien forbi Hillerød Sportsrideklub mod syd, og Haveforeningen Rønnevang mod øst. Desuden omfatter lokalplanområdet to områder til etablering af forsinkelsesbassiner til bortledning af overfladevand samt vand fra befæstede arealer fra erhvervsområderne.

Lokalplanområdet henligger som ubebyggede arealer (øst for Egespurs Allé), og landbrugsarealer vest for Egespurs Allé. En del af erhvervsområdet er beliggende i landzone, og det overføres med denne lokalplan til byzone. De to områder til forsinkelsesbassiner forbliver dog i landzone, idet vandbassinerne etableres i en grøn kile, og bassinerne skal derfor udformes som "naturlige" søer og kanaler.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Landsplandirektivet "Fingerplan 2007" for hovedstads-

områdets planlægning fastlægger de overordnede planlægningsmæssige rammer for udviklingen af bl.a. erhvervsområder. Landsplandirektivets regler erstatter retningslinierne i HURs Regionplan 2005.

Lokalplanområdet udgør en del af det erhvervsområde, der i den tidligere regionplan for Frederiksborg Amt er benævnt „Vestbyen, Hillerød“. Lokalplanområdet kan, jf. den tidligere regionplans retningslinier, ikke anvendes til lokalisering af beskæftigelsesintensive virksomheder, administration, service eller lignende virksomheder med mange ansatte i forhold til etagearealet, fordi området ikke er beliggende stationsnært, det vil sige mindre end 1.000 m fra trafikknudepunkt/station.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Fingerplan 2007, HUR's Regionplan 2005 og den tidligere regionplan for Frederiksborg Amt.

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2005, rammer for lokalplanlægning, rammeområde 8.E.16 og rammeområde 8.E.18.

Rammeområde 8.E.16 er udlagt til erhvervsformål, erhvervsvirksomheder inden for miljøklasse 1 og 3-5, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning - boliger og erhverv i byerne, Miljøministeriet, 2004. Den maksimale bebyggelsesprocent inden for rammeområde 8.E.16 er i Kommuneplan 2005 fastsat til 50 for den enkelte ejendom, bebyggelse må maksimalt opføres i 15 m højde. Der må ikke opføres eller indrettes boliger inden for rammeområdet.

Rammeområde 8.E.18 er udlagt til erhvervsformål, erhvervsvirksomheder inden for miljøklasse 3-4. Erhverv indenfor miljøklasse 1 er ifølge Kommuneplan 2005 udelukket. Derfor har Byrådet samtidig med denne lokalplan udarbejdet et tillæg nr. 17 til kommuneplanen, der muliggør erhverv inden for miljøklasse 1 inden for rammeområde 8.E.18. Den maksimale bebyggelsesprocent inden for rammeområde 8.E.18 er i Kommuneplan 2005 fastsat til 40 for den enkelte ejendom, bebyggelse må maksimalt opføres i 10 m højde, dog kan Byrådet tillade at en bygning eller bygningsdel opføres med en højde på indtil 12,5 m.

Kommuneplan 2005 fastsætter tillige normerne for udlæg af areal til parkering. Inden for lokalplanområdet skal der på den enkelte ejendom anlægges de for virk-

somheden til enhver tid nødvendige antal parkeringspladser. På den enkelte ejendom skal der udlægges areal til parkering svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² til administration og lignende, og 1 p-plads pr. 200 m² til værksteds-, produktions- og lagerareal.

Samtidig med vedtagelsen af denne lokalplan nr. 347 har Byrådet vedtaget Tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2005, der harmoniserer anvendelsesmuligheder for rammeområderne 8E16 og 8E18, således at der på begge sider af Egespurs Allé kan etableres erhverv inden for miljøklasse 1-4, og at den maksimale bebyggelsesprocent inden for begge rammeområder fastsættes til 40 for den enkelte ejendom, samt at bebyggelse maksimalt må opføres i 10 m højde inden for delområde 2 og 12,5 m inden for delområde 1. På den enkelte ejendom skal der udlægges areal til parkering svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² til administration og lignende, 1 p-plads pr. 100 m² til butikker, værksteds- og produktionsareal, samt 1 p-plads pr. 200 m² til lagerareal og transportvirksomhed.

Lokalplaner

En del af lokalplan nr. 347's lokalplanområde, delområde 1 og det tilhørende forsinkelsesbassin, er tidligere omfattet af lokalplan nr. 306 for et erhvervsområde i Hillerød Vest, Rønnevangsområdet. En del af delområde 2 er omfattet af lokalplan nr. 332 for et erhvervsområde i Hillerød Vest, Tolvkarlevang.

Lokalplan nr. 332 og lokalplan nr. 306 ophæves, hvad angår de arealer der er omfattet af lokalplan nr. 347.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er delvist omfattet af landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ophævelse af landbrugspligten, jf. Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1. Det må forventes, at Jordbrugskommissionen i forbindelse med meddelelse af tilladelse til udstykning og ophævelse af landbrugspligten vil stille krav om, at eventuelle restejendomme sammenlægges med anden landbrugsejendom, jf. Landbrugslovens § 6, stk. 2.

Miljø- og planforhold

Lokalplanen har været vurderet efter reglerne i Lov om miljøvurdering af planer og programmer, og miljøscreeningen har i overensstemmelse med reglerne været sendt i høring og vurderingen af at en egentlig miljøvurdering ikke har været nødvendig har været annonceret i Hillerød Posten samtidig med annoncering af dette lokalplanforslag.

Kommuneplan 2005 angiver, i de generelle rammer for lokalplanlægningen, retningslinier for opdeling af erhvervsområder. Med udgangspunkt i den klassificering af erhvervsvirksomheder, der fremgår af Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning - boliger og erhverv i byerne" 2004, skal der for alle enkeltområder, hvor anvendelsen fastlægges til erhvervsformål, angives hvilke af de følgende virksomhedsklasser, der kan etableres.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af erhverv i miljøklasse 1-4. Af Kommuneplan 2005, Generelle rammer, klassificering af erhvervsområder, fremgår følgende om erhvervsklasser:

Miljøklasse 1

Virksomheder og anlæg, som ikke ved støv, røg eller lugt er genevoldende for omgivelserne og som kan lokaliseres i umiddelbar tilknytning til boliger. Virksomhederne har ikke behov for oplagsplads, men for store parkeringsanlæg og god trafikbetjening på grund af mange ansatte og mange kundebesøg.

Eksempler på virksomheder i miljøklasse 1 kan være administration, edb-virksomhed, liberale erhverv, forretninger og små værksteder med butik, herunder butikker med særligt pladskrævende varegrupper (butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer (byggemarked), grus, sten- og betonvarer).

Miljøklasse 2

Virksomheder som giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser, og som vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Eksempler på virksomheder i miljøklasse 2 kan være mindre virksomheder som bogbinderi, elektronikværksteder eller f.eks. laboratorier.

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 lagerkapacitet 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 f.eks. 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 overfladebehandlende virksomheder. Eksempler på virksomheder inden for miljøklasse 4 kan være vaskerier, autolakerere og mindre maskinfabrikker.

Mindsteafstande

Den anbefalede mindsteafstand mellem virksomheder eller anlæg og f.eks. boliger udenfor lokalplanområdet er skønsmæssigt fastsat til 0 - 20 meter for miljøklasse 1 - 2 virksomheder, og 50 - 100 meter for miljøklasse 3 - 4 virksomheder. 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.

Under forudsætning af ovenstående kan Byrådet efter konkret vurdering tillade, at en virksomhed, der udøver funktioner af en højere miljøklasse, kan placeres i et område udlagt til virksomheder af lavere miljøklasse. Ved erhvervsområdernes udbygning skal de anbefalede minimumsafstande eller godkendte reducerede minimumsafstande til planlagt eller eksisterende forureningsfølsom arealanvendelse respekteres.

En del af kolonihaveområdet Haveforeningen Rønnevang er beliggende umiddelbart op til lokalplanområdet (delområde 1.3). Denne del af lokalplanområdet er som følge heraf udlagt til miljøklasse 2 og 3 virksomheder, hvor minimumsafstanden til boliger (også fritidsboliger) er 0 - 20 m for miljøklasse 2 og 0-50 m for miljøklasse 3. For at sikre at overholdelse af den anbefalede minimumsafstand etableres et 25 m bredt beplantningsbælte i den østligste grænse af delområde 1.3 mod haveforeningsområdet.

Særligt pladskrævende varegrupper

Lokalplanen giver mulighed for at der indrettes bebyggelse til salg af særligt pladskrævende varegrupper,

der i henhold til Planloven kan placeres udenfor kommunens centerområder. I henhold til Planlovens § 5n er der udlagt arealer til butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer (byggemarked), grus, sten- og betonvarer (særlig pladskrævende varer). Lokalplanen giver ikke mulighed for at etablere bebyggelse til salg af møbler, jf. Planlovens § 11e, stk. 7.

Jordforurening

I delområde 1.1, på en mindre del af matr.nr. 1 ad Trollesminde, er der kortlagt en jordforurening på vidensniveau 2 (forurenede jord fra opfyldning af grusgrav). I delområde 2.1 og 2.2, på en mindre del af matr.nre. 8c og 9 Trollesminde, er der ligeledes kortlagt jordforurening på vidensniveau 2 (forurenede jord efter opfyldning med byggeaffald), jf. kortbilag B.

Naturforhold

Inden for delområde 2 er der beliggende 3 mindre søer, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, jf. kortbilag B, og disse søers tilstand må ikke ændres som følge af lokalplanens virkeliggørelse. Hvis aktiviteter eller bebyggelse i delområde 2 kan ændre søernes tilstand, er det nødvendigt at indhente en forudgående dispensation iht. Naturbeskyttelsesloven. Indenfor delområde 3 udlagt til forsinkelsesbassiner er der ligeledes søer omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, og i det omfang etablering af bassinerne ændrer vil ændre søernes tilstand, er det tilsvarende nødvendigt at indhente en forudgående dispensation iht. Naturbeskyttelsesloven.

Indenfor delområde 2 er der to bevaringsværdige beplantninger bestående af to vildæbletræer (*Malus Sylvéstris*) og et egetræ ved det beskyttede dige, jf. kortbilag B.

En mindre del af delområderne 2.2 og 3.2 mod Hillerød motorvejen er omfattet af 300 m skovbyggelinien, jf. kortbilag B. Hovedparten af det område i delområde 2.2 som berøres af skovbyggelinjen er udlagt til beplantningsbælte, jf. kortbilag C. Hillerød Kommune vil dog søge at få skovbyggelinjen i medfør af Naturbeskyttelseslovens § 17 reduceret til Hillerød motorvejen, så mulighederne for bebyggelse m.m. i overensstemmelse med lokalplanen ikke berøres af skovbyggelinjen.



Det bevaringsværdige egetræ (foto: Hillerød Kommune).

Energi- og forsyningsforhold

Lavenergi

Lokalplanområdet indgår i et område med tilskudsmulighed til lanvenergi-erhvervsbyggeri. Hillerød Kommune råder over en ramme i EU's Sorcer-projekt til dette formål. Yderligere oplysninger om tilskudsmuligheder kan fås på www.hillerod.dk.

Spildevandsplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af Hillerød Kommunes spildevandsplanlægning.

Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af Hillerød Kommunes varmforsyningsplan. Området er udlagt til forsyning med fjernvarme.

Vand- og elforsyningen

Delområde 1 vest for Egespurs Allé el-forsynes af Dong Energy, og delområde 2 øst for Egespurs Allé el-forsynes af Energi Hillerød. Lokalplanområdets forsyning med vand varetages af Hillerød Kommune, Energi og Vand.

Historiske, arkæologiske forhold

Nordsjællands Folkemuseum har oplyst, at landsbyen Rønne tidligere har ligget i området. "Rønnevangen" har været markerne m.v. der var knyttet til landsbyen. Navnet Rønne peger på at landsbyen kunne være opstået i vikingetid eller muligvis i jernalder. Det kan ikke siges med sikkerhed om landsbyen har ligget inden for lokalplanområdet eller eventuelt længere mod syd. Ud over formodningen om at resterne af Rønne kan findes i området, er der også topografiske kriterier der kan tale for, at der muligvis kan gøres oldtidsfund i området. På denne baggrund kan det antages, at der kan påtræffes hidtil ukendte jordfaste fortidsminder, der i givet fald vil være omfattet af Museumslovens kap. VI, § 26 om arkæologiske nødgravninger.

Nordsjællandsk Folkemuseum har foretaget arkæologiske prøvegravninger inden for delområde 1, matr. nr. 1 ad Trollesminde.

Nordsjællands Folkemuseum anbefaler at der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse i god tid forud for jord- og anlægsarbejder i delområde 2 med henblik på at afgøre om der skjulte fortidsminder inden for delområdet, som er omfattet af Museumslovens kap. 8, § 27

Inden for delområde 2 er der desuden beliggende et jorddige parallelt med Egespurs Allé, jf. kortbilag B, der er omfattet af Museumslovens kapitel 8a, hvorefter der må ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger.

Nordsjællands Folkemuseum har vurderet at diget i et vist omfang har kulturhistorisk værdi, da diget er etableret i starten af 1800-tallet for at hegne græsningsarealer i Rønne Kobbøl for Det Kongelige Frederiksborgske Stutteri. Digets landskabelige og biologiske værdi vurderes at være størst i den sydligste 2/3 af diget, mens den nordligste 1/3 af diget har lille biologisk værdi.

Samlet set vurderes det at den nordligste del af diget kan nedlægges, da diget ikke længere er synligt i terrænet, og at denne del af diget ikke vurderes at have hverken væsentlig kulturhistorisk, biologisk eller landskabelig værdi. Det vurderes dog at der kan gives dispensation til et gennembrud af sydligste 2/3 af diget til vejgennemførelse el. lign.

Fjernelse og ændring af dele af diget kræver dispensation fra Museumslovens § 29a, jf. § 29j, stk. 2.

Lokalplanens idémæssige indhold

Erhvervsområdet udgør en del af Hillerøds fremtidige erhvervspark. Det er visionen at skabe rammerne for nogle velfungerende og attraktive erhvervsvirksomheder, der fremtræder med et pænt og moderne udseende og et godt miljø. Målet med erhvervsparken er samtidig at demonstrere, at det både økonomisk og arkitektonisk er fordelagtigt for virksomhederne at etablere og drive energivenligt erhvervsbyggeri. Endelig ligger erhvervsparken lige op til rekreative, grønne områder, og samspillet med disse områder skal også præge erhvervsområderne.

Lokalplanen omfatter et ca. 26 ha stort nyt erhvervsområde. Derudover omfatter lokalplanen to mindre områder (delområde 3.1 og 3.2. på hhv. ca. 3,1 ha og 1,6 ha) til forsinkelsesbassiner.

Erhvervsområdet er opdelt i to delområder hhv. vest og øst for Egespurs Allé.

Erhvervsområderne vejbetjenes fra Harløsevej og Egespurs Allé via 3 fordelingsveje, der indgår i lokalplanområdet.

For erhvervsområdet øst for Egespurs Allé etableres 2 blinde fordelingsveje fra Egespurs Allé i syd-nordgående retning ind i lokalplanområdet.

For erhvervsområdet vest for Egespurs Allé etableres 1 fordelingsvej fra Harløsevej i syd-nordgående retning ind i lokalplanområdet, og denne fordelingsvej fra Harløsevej forgrener sig ind i området for at give en optimal udnyttelse af området og tillige vejbetjene den eksisterende sportsrideklub ("Lille Kannikegård") ved Banestien.

Alle virksomheder i erhvervsområdet skal som udgangspunkt have facade og indkørsel mod fordelingsvejene, og ikke mod Egespurs Allé eller Harløsevej. Beplantningsbæltet der omkranser de to erhvervsområder skal sikre at de to områder opleves som afgrænsede områder. I delområde 1.1 og delområde 2.1, der giver mulighed for etablering af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, er det dog muligt at placere virksomheder med facade mod Egespurs Allé (men ikke med vejadgang til Egespurs Allé). I delområde 2.1 kan der dog kun placeres virksomheder med facade mod Egespurs Allé i det omfang det er muligt for det beskyttede dige, jf. ovenfor om "Historiske, arkæologiske for-

hold".

Lokalplanen giver mulighed for etablering af virksomheder, der spænder fra håndværksprægede virksomheder til de mindre belastende egentlige produktionsvirksomheder samt for egentlige produktionsvirksomheder og forskning inden for IT-, medico- eller miljøvirksomhed, herunder laboratorier. Herudover kan der etableres den til virksomhederne hørende administration m.v.

Der kan i tilknytning til den enkelte virksomhed, tillades mindre butikker til salg af egne produkter.

Derudover giver lokalplanen mulighed for indenfor delområde 1.1 og 2.1 at etablere butikker til særlig pladskrævende varer, jf. Planlovens kap. 2d. Der kan dog ikke etableres butikker, der forhandler møbler. Detailhandelsarealet for den enkelte butik med salg af særligt pladskrævende varegrupper må ikke overstige 3.000 m², dog kan der i delområde 1.1 etableres en butik med et maksimalt butiksareal på op til 10.000 m² og en butik med et maksimalt butiksareal på op til 5.000m².

Inden for lokalplanområdet kan der ikke etableres virksomheder med mere end 1.500 m² til administration, service eller lignende for virksomheder af regional betydning, der er arbejdskraftintensive virksomheder, som skal lokaliseres stationsnært.

Lokalplanen giver heller ikke mulighed for etablering af tungere fremstillingsvirksomheder, f.eks. metalbearbejdning eller lignende, eller for detailhandel, ud over handel med særligt pladskrævende varegrupper, jf. ovenfor - eksempelvis automobiler, bygningsartikler m.m.

De to erhvervsområder er zoneret således at butikker med særligt pladskrævende varegrupper og de mest persontrafikgenererende virksomheder (miljøklasse 1 og 3-4) kan placeres tættest mod Egespurs Allé i delområde 1.1 og 2.1, jf. kortbilag A, mens de mindre belastende produktionsvirksomheder og håndværksprægede virksomheder og lign. (miljøklasse 3-4) kan placeres hhv. i den vestligste del af erhvervsområdet mod Hillerødmotorvejen i delområde 2.2, og i den østlige del af erhvervsområdet i delområde 1.2. I den østligste del af delområde 1 umiddelbart mod Haveforeningen Rønnevang (delområde 1.3) kan der dog ikke etableres miljøklasse 4 virksomheder.

Virksomhederne i erhvervsområdet er forpligtet til at være medlem af en grundejerforening - evt. allerede etablerede grundejerforeninger for erhvervsområderne nord for lokalplanområdet - Tolvkarlevang (lokalplan nr. 332) og Rønnevang (lokalplan nr. 306).

Lokalplanen

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at overføre delområde 2, jf. kortbilag A, fra landzone til byzone i overensstemmelse med kommuneplanen,
- at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål og fordeling af virksomheder i forhold til deres miljøpåvirkning (miljøklasser),
- at fastlægge principperne for områdets infrastruktur,
- at sikre de beskyttede søer og jorddige, samt
- at udlægge 2 mindre områder (delområde 3.1 og 3.2, jf. kortbilag A) til forsinkelsesbassiner til betjening af erhvervsområderne.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr.nre. 1ad, 1pz, 6a, 8b, 8c, 9, 10a, 10b, 10c, 10d og 27b, alle Trollesminde, Hillerød Jorder, samt alle arealer og ejendomme, der efter den 13. maj 2008 udstykkes fra disse ejendomme. Herudover er en del af Egespurs Allé, litra "ah" og "an", samt del af Barestien, litra "c" og "s", Trollesminde, Hillerød Jorder, omfattet af lokalplanen. Derudover omfatter lokalplanen del af matr.nre. 1pc, 1uu og 8a Trollesminde, Hillerød Jorder (forsinkelsesbassiner).

Lokalplanområdet opdeles i syv delområder - fem erhvervsområder på hver side af Egespurs Allé, samt to delområder til forsinkelsesbassiner: Delområderne 1.1, 1.2 og 1.3 til erhverv øst for Egespurs Allé, og delområde 2.1 og 2.2 til erhverv vest for Egespurs Allé, samt delområde 3.1 og 3.2 til forsinkelsesbassiner, jf. kortbilag A.

2.2.

Lokalplanens delområde 1 er beliggende i byzone. Lokalplanens delområde 2 overføres med denne lokalplan fra landzone til byzone i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området.

Delområde 3 udlagt til forsinkelsesbassiner forbliver i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Lokalplanområdets delområde 1 og 2 må kun anvendes til erhvervsformål. Delområde 3 er udlagt til forsinkelsesbassiner, og må kun anvendes til dette formål og må ikke anvendes til erhvervsformål.

Erhverv - Delområde 1 og 2**3.2.**

Inden for delområderne må der kun udøves og opføres eller indrettes bebyggelse til håndværksvirksomhed, mindre fremstillingsvirksomhed, lager- og engrosvirksomhed, forsknings- og laboratorievirksomhed samt den til disse virksomheder hørende administrations- og servicevirksomhed, svarende til miljøklasse 1 - 4, i de delområder, der fremgår af kortbilag A.

3.3.

Den anvendelsesmæssige disponering af lokalplanområdet skal ske under hensyntagen til de, til enhver tid gældende og vejledende minimumsafstande til planlagt eller eksisterende miljøfølsom arealanvendelse, jf. Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning - boliger og erhverv i byerne", 2004. Byrådet kan i konkrete tilfælde efter ansøgning tillade minimumsafstanden reduceret, hvis forholdene taler for det, og under forudsætning af at evt. nødvendige afhjælpningsforanstaltninger etableres.

3.4.

Inden for delområderne må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse med mere end 1.500 m² etagemeter til virksomheder af regional betydning inden for administration, service eller lignende virksomhed med mange ansatte i forhold til etagearealet, der - jf. Fingerplan 2007 - skal lokaliseres stationsnært.

3.5.

Inden for delområderne må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, bortset fra et mindre areal til salg af virksomhedens egne og på stedet fremstillede produkter, med et maksimalt butiksareal på 200 m², samt indrettes bebyggelse til salg af særligt pladskrævende varegrupper, der i henhold til Planloven kan placeres udenfor kommunens centerområder. Der kan dog ikke etableres butikker til forhandling med møbler. Butikker til forhandling af særligt pladskrævende varegrupper i delområde 1.1 og 2.1 kan maksimalt opføres eller indrettes med et butiksareal på 3.000 m². I delområde 1.1 kan der dog etableres en butik med et maksimalt butiksareal på op til 10.000 m² og en butik med et maksimalt butiksareal på op til 5.000m².

Inden for delområde 1.1 kan der samlet maksimalt etableres 23.000 m² bruttoetageareal til butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper med en bygelsesprocent på 40, jf. § 8.1.

Inden for delområde 2.1 kan der samlet maksimalt etableres 12.000 m² bruttoetageareal til butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper med en bygelsesprocent på 40, jf. § 8.1.

3.6.

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

3.7.

Der kan inden for delområderne etableres de for lokalplanområdet nødvendige transformerstationer, når det bebyggede areal ikke overstiger 10 m² og bygningshøjden ikke overstiger 2,6 m. Herudover kan der etableres øvrige tekniske anlæg til sikring af lokalplanområdets forsyning. Transformatorstationer kan etableres inden for det i på kortbilag A angivne beplantningsbælte på 10 m, der omkranser de 2 delområder.

Forsinkelsesbassiner - Delområde 3**3.8.**

Inden for delområderne 3.1 og 3.2 til forsinkelsesbassiner kan der etableres de nødvendige anlæg til bortledning af overfladevand mm. fra de 2 erhvervsområder.

3.9.

Forsinkelsesbassinerne udformes som "naturlige" søer, med en organisk form og således at hældningen på skråninger ikke må være større en 1:5. Der må ikke foretaget hegning omkring forsinkelsesbassinerne.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Ejendomme i delområde 1 og 2 må ikke udstykkes med et areal mindre end 3.000 m², dog kan ejendomme i delområde 1.3 udstykkes med et areal ned til 1.500 m².

4.2.

Der kan uanset § 4.1. foretages udstykning af mindre grunde til brug for de under § 3.7. nævnte tekniske anlæg og de under § 10.2 nævnte fælles grønne områder, vejarealer m.m.

4.3.

Ejendomme i delområde 2, der overføres fra landzone til byzone, skal udstykkes fra evt. andre dele af ejendommene, der forbliver i landzone, inden udnyttelse og bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.

§ 5 Veje og parkeringsforhold

5.1.

Der skal for delområde 1 og 2 etableres 3 fordelingsveje ind i områderne fra Harløsevej og Egespurs Allé. Der er indenfor lokalplanområdet udlagt areal til fordelingsveje efter princip som det fremgår af kortbilag C.

Fordelingsvejene kan anlægges med en bredde på 17 m og længde, der er afpasset delområdets opdeling i parceller og virksomhedsklasser. Vejanlægget kan afsluttes med anlæg af passende vendepladser, der er dimensioneret til at kunne rumme tung og stor trafik til virksomhederne.

Der etableres stiforbindelser fra Banestien og ind i lokalplanområdet til fordelingsvejenes vendepladser, jf. kortbilag C.

5.2.

Fordelingsvejene etableres med en udlægsbredde på 17 m, jf. kortbilag C, og udformes og beplantes i princippet som vist på kortbilag D.

5.3.

Overkørsler og adgange til alle ejendomme inden for lokalplanområdet skal ske fra fordelingsvejene. Der kan ikke etableres overkørsler eller direkte adgang for kørende eller anden færdsel fra de tilstødende ejendom-

me til Egespurs Allé eller Harløsevej. Overkørsler inden for lokalplanområdet kan kræves udformet som fælles overkørsel for adgangen til 2 ejendomme.

5.4.

På den enkelte ejendom skal der anlægges de for virksomheden til enhver tid nødvendige parkeringspladser, herunder pladser til gæsteparkering og eventuel udstilling af biler. På den enkelte ejendom skal der udlægges areal til parkering, svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til administration og lignende, en p-plads pr. 100 m² til butikker, værksteds- og produktionsareal, samt 1 p-plads pr. 200 m² til lagerareal og transportvirksomhed.

5.5.

Udlagte parkeringsarealer skal anlægges når Byrådet kræver det.

5.6.

Adgangen til ejendommen matr.nr. 8a Trollesminde, Hillerød Jorder skal foregå via fordelingsvejene i delområde 2. Der etableres mulighed for kørende adgang langs den eksisterende cykelsti, Banestien, litra "c", Trollesminde, Hillerød Jorder, mellem fordelingsvejen i delområde 2 og til p-plads og den eksisterende indkørsel til ejendommen, jf. kortbilag C (fremtidig overkørsel).

§ 6 Tekniske anlæg

6.1.

Inden for lokalplanen kan der etableres tekniske anlæg til forsyning af erhvervsområdet, jf. § 3.7.

Inden for de udlagte områder kan der etableres tekniske anlæg til bortledning af overfladevand fra erhvervsområderne, jf. § 3.8.

§ 7 Ledningsanlæg

7.1.

Ledninger til elforsyning, herunder ledninger til vejbelysning, data-transmission, tv-kabler og lignende, skal fremføres som jordkabler. Opmærksomheden skal henledes på eksisterende ledningsanlæg, herunder drænelledninger, samt eventuelle deklARATIONER om disse. Ved om- eller nybyggeri skal ledningerne sikres eller eventuelt omlægges, i det omfang Byrådet kræver det.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

8.2.

Bebyggelse må maksimalt opføres med 3 etager og en maksimal bygningshøjde over godkendt færdigreguleret terræn på 10 m inden for delområde 2 og 12,5 m inden for delområde 1.

8.3.

Byrådet kan, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, tillade at bygninger eller bygningsdele, f.eks. skorstene, opføres med en større højde end 10 m inden for delområde 2 og 12,5 m inden for delområde 1, såfremt virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør dette. Der skal samtidigt opnås en efter Byrådets opfattelse god arkitektonisk helhedsvirkning.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

Arkitektonisk udtryk

9.1.

Bebyggelse skal opføres med et arkitektonisk udtryk der samlet giver erhvervsområdet et moderne, pænt og miljøbevidst helhedsindtryk.

Materialer

9.2.

Til udvendige bygningssider, facader og tage, må der ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

Skiltning

9.3.

Skiltning og reklamering skal respektere bygningens dimensioner og opdeling og må ikke virke dominerende. Reklamering ved billboards eller lignende større skiltning må ikke finde sted.

9.4.

Skiltning må kun ske med ét større fritstående skilt pr. ejendom. Der kan maksimalt opstilles ét fritstående skilt/pylon med et areal over 0,5 m² pr. ejendom. Skiltet/pylonen må højst være 3 m højt målt fra terræn, og skiltets/pylonens areal må ikke overstige 2 m².

9.5.

Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste. Bevægelige skilte og baner må ikke anvendes.

9.6.

I tilfælde af flere virksomheder på en ejendom, skal skiltning ske ved en fælles skiltepylon eller et fælles skilt for virksomhederne på ejendommen.

9.7.

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

9.8.

Skiltning til salg af egne produkter må kun etableres i form af et facadeskilt med et areal mindre end 0,5 m² samt et henvisningsskilt.

9.9.

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

9.10.

Der må ikke opstilles flaggrupper. Der må kun opsættes en flagstang på hver ejendom til flagning med Dannebrog. Flagstænger kan have en maksimal højde på 8,5 m.

9.11.

Inden for det i § 10.4 nævnte beplantningsbælte må der ikke etableres nogen form for skiltning eller reklamer. Der kan dog inden for beplantningsbæltet kun opsættes henvisningsskilte med virksomhedens navn og eventuelt logo. Skiltets højde må ikke overstige 1,5 m og bredden må ikke overstige 1,0 m. Udformes skiltet som lysskilt må kun bogstaver og logo være lysende.

§ 10 Ubebyggede arealer

Handicapvenlige arealer

10.1.

Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere. Til virksomheder i bygningernes 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 bygningsreglementet.

Oplag

10.2.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplag af materialer, affald og lignende skal overholdes.

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

10.3.

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

Beplantningsbælte

10.4.

Omkring de 2 delområder udlægges areal til et beplantningsbælte med en bredde på 10 m som vist på kortbilag B, kun afbrudt af de 3 overkørsler til fordelingsvejene ved Harløsevej og Egespurs Allé samt langs Banestien mellem stiforbindelsen og fordelingsvejen med overkørsel til Banestien, jf. § 5.6. I den østligste grænse af lokalplanområdet (delområde 1) mod Haveforeningen Rønnevang og i den vestlige grænse af lokalplanområdet (delområde 2) mod Hillerød Motorvejen er beplantningsbæltet dog udlagt med en bredde på 25 m, jf. kortbilag B.

Beplantningsbæltet skal etableres af den enkelte grundejer, og skal beplantes med hjemmehørende løvfældende arter, som eksempelvis rønn, hvidtjørn, æble-, og hunderose, slåen, vild æble, stilkeg, rødæl (ammetræ), hassel og fuglekirsebær, enkeltstående eller i mindre grupper, samt en tæt bundbeplantning af mellemhøje buske eksempelvis hvidtjørn, bærmispel eller fjeldribs. Beplantningen skal vedligeholdes som fritvoksende levende hegn.

Langs Egespurs Allé skal der udlægges et beplantningsbælte med højstammede egetræer, i grupper af tre træer for hver 10 meter. Beplantningsbæltet skal desuden beplantes med arealer af lave bunddækkende buske, f.eks. bærmispel eller fjeldribs.

10.5.

Langs fordelingsvejene udlægges arealer til fælles sti- og beplantningsbælter, der er en del af vejudlægget, med en bredde på mindst 5 m på hver side af vejen som vist på kortbilag C. Beplantningsbæltet skal etableres ved anlægget af de nævnte veje og skal beplantes med træer eksempelvis avnbøg eller eg, enkeltstående eller i mindre grupper, samt en lav bundbeplantning af buske eller klippet græs. Beplantningen skal vedligeholdes som levende hegn eller beplantet plæne.

10.6.

Beplantningsbæltet i henhold til § 10.4 kan suppleres med trådhegn med en højde på højst 1,5 m. Trådhegnet skal i givet fald opsættes på den side af beplantningsbæltet, der ikke vender mod vejen, eller hvor det er muligt i skel mellem to erhvervsejendomme.

Hegn

10.7.

Hegn mellem de enkelte ejendomme skal i øvrigt etableres som levende hegn plantet symmetrisk omkring skel, med en samlet min. bredde på 2,0 m. Det levende hegn kan eventuelt suppleres med et trådhegn med en højde på højst 1,5 m. Trådhegn skal placeres midt i det levende hegn i skel.

Beplantnings- og belysningsplan

10.8.

I forbindelse med fremsendelse af projekt til ny bebyggelse, skal der til Byrådets godkendelse fremsendes en plan, der redegør for udformningen af ejendommens færdsels- og friarealer, herunder beplantning og belysning.

Belysning

10.9.

Belysning inden for lokalplanområdet skal etableres efter følgende principper:

Fordelingsvejene med en maksimal lyspunktshøjde på 9 m.

Stier kan belyses med en maksimal lyspunkthøjde på 4 m.

Private ejendomme belyses ved parkbelysning med en

nedadrettet maksimal lyspunktshøjde på 4 m, dog kan arealer ved porte og døre belyses med belysningsarmaturer på væg.

Belysningen af den enkelte ejendom skal fremgå af den i § 10.8 nævnte plan.

Terrænregulering

10.10.

Egentlig terrænregulering med mere end 1 m må ikke finde sted. Terrænregulering skal fremgå af den i § 10.8 nævnte plan.

Bevaringsværdig beplantning

10.11.

I delområde 2 skal de tre bevaringsværdige træer (to vildæbletræer (*Malus Sylvéstris*) og et egetræ), angivet på kortbillag B, bevares.

Hvis de bevaringsværdige træer beskadiges - f.eks. i forbindelse med evt. nedlæggelse eller gennembrud af dele af det beskyttede jorddige, jf. § 12.1 - skal de genplantes samme sted med samme sort og i tilnærmelsesvist samme størrelse.

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal de bevaringsværdige beplantninger og deres rodsystemer beskyttes.

Oplag, parkering, terrænregulering og lignende må ikke finde sted indenfor de bevaringsværdige beplantningers drypzone.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1.

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke tages i brug før de fælles beplantningsbælter og beplantningsbælter på de enkelte grunde, jf. § 10, er etableret. Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke tages i brug før de udendørs anlæg er etableret i overensstemmelse med den for den enkelte ejendom godkendte plan i henhold til § 10.8.

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke tages i brug før de udlagte parkeringspladser, jf. § 5.5, er anlagt i et omfang som krævet ved udstedelsen af byggetilladelsen.

11.2.

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive energiforsyning og må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

12.1.

Ændringer i tilstanden af søer og jorddiger inden for delområde 2 omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og Museumslovens kapitel 8a, må kun ske efter forudgående dispensation fra hhv. Naturbeskyttelsesloven og Museumsloven.

12.2.

Bebyggelse m.m. i delområde 2 indenfor skovbyggelinien, jf. kortbilag B, må kun ske efter forudgående dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

12.3.

Kravende fra Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" skal overholdes.

12.4.

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

12.5.

Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder konstateres jordforurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes, jf. Bekendtgørelse af lov om forurennet jord, 2007.

§ 13 Grundejerforening

13.1.

Grundejere inden for lokalplanens delområde 1 og 2 er pligtige at være medlem af en grundejerforening. Grundejerforeninger skal oprettes når Byrådet kræver det.

13.2.

Grundejerforeninger skal tage skøde på delområdernes og beplantning langs fordelingsveje, samt forestå vedligeholdelsen af disse. Grundejerforeninger skal føre en oversigt over virksomheder inden for delområderne.

13.3.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 14 Aflysning af lokalplan

14.1.

Lokalplan nr. 306 for et erhvervsområde i Hillerød Vest, Rønnevangsområdet, vedtaget af Byrådet den 17. december 2003, ophæves, for så vidt den del af lokalplanens område der er omfattet af lokalplan nr. 347, ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

14.2.

Lokalplan nr. 332 for et erhvervsområde i Hillerød Vest, Tolvkarlevang, vedtaget af Byrådet den 30. november 2005, ophæves, for så vidt den del af lokalplanens område der er omfattet af lokalplan nr. 347, ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1.

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

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

15.2.

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.

15.3.

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.

15.4.

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

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd.

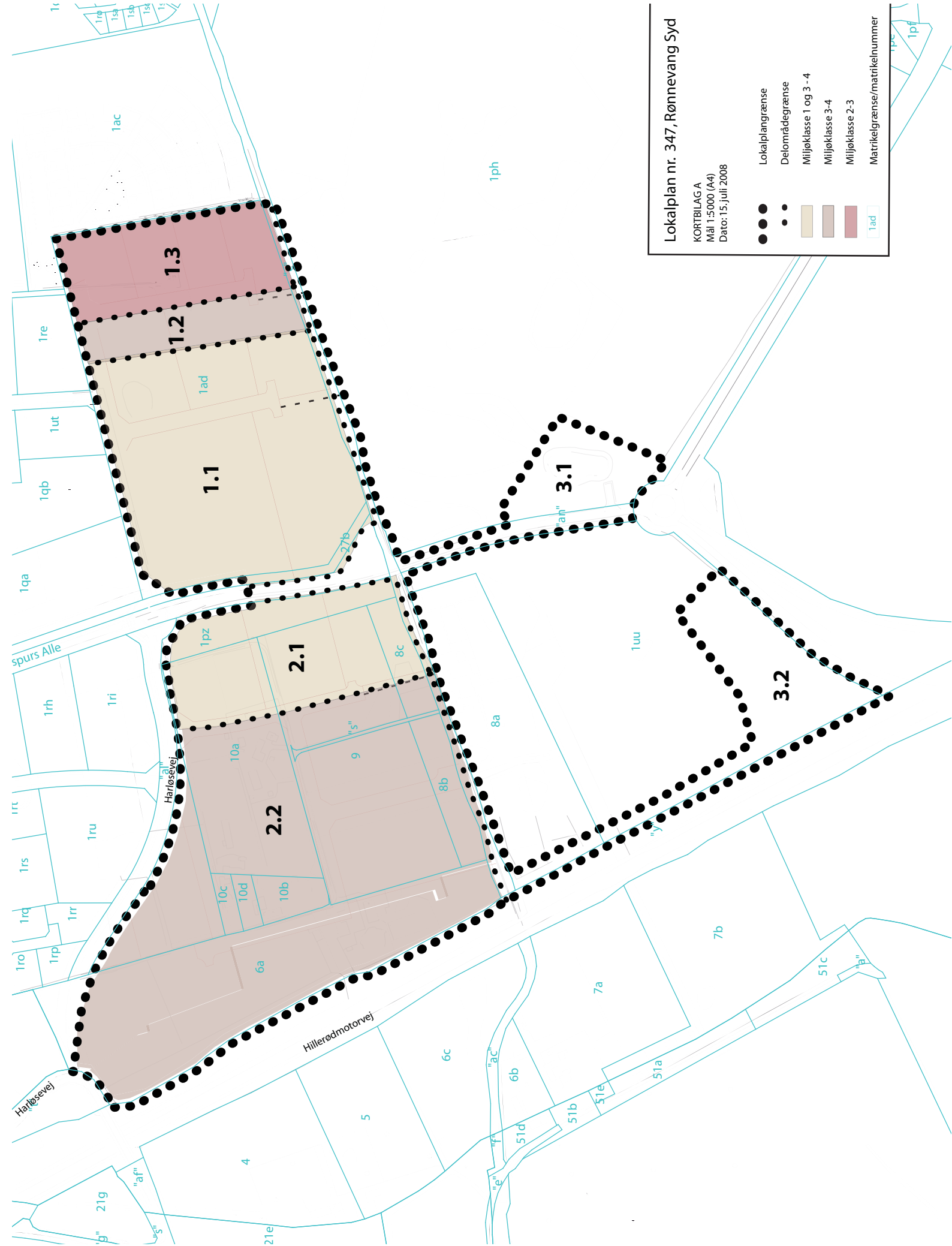
Hillerød Byråd den 27. august 2008.

Kirsten Jensen
borgmester

/

Birgit Garval
kost. kommunaldirektør

Kortbilag A

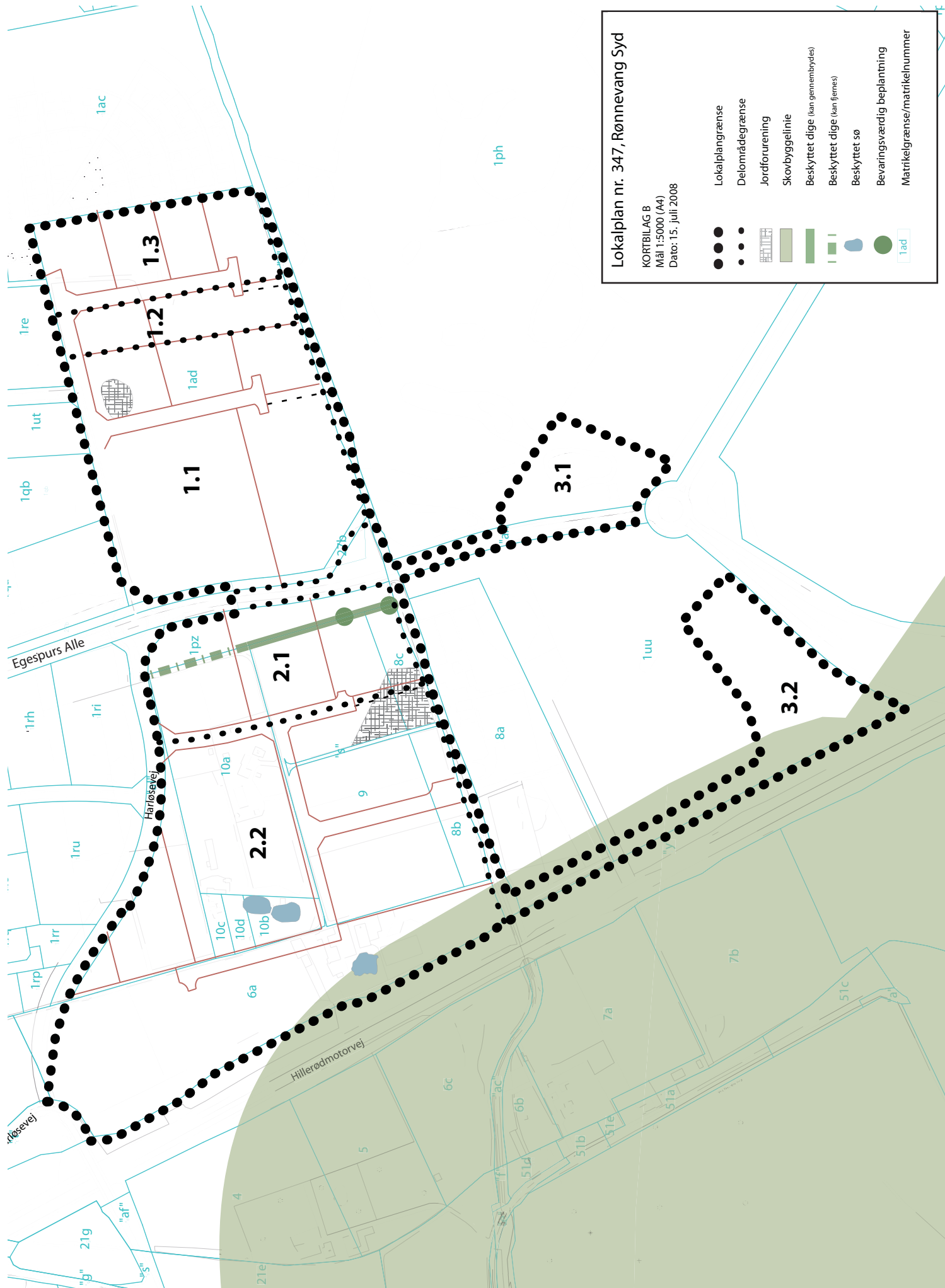


Lokalplan nr. 347, Rønnevang Syd

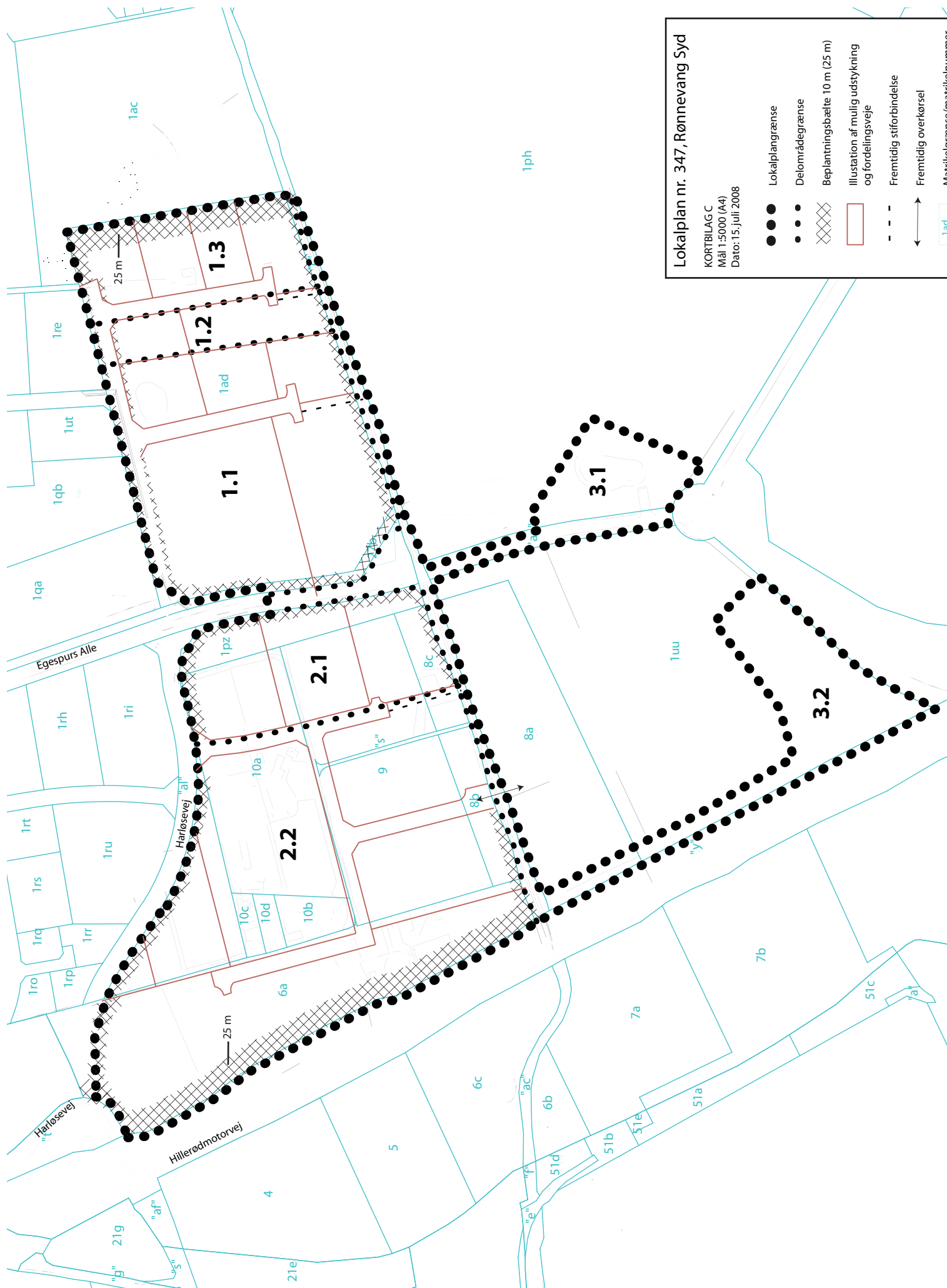
KORTBILAG A
 Mål 1:5000 (A4)
 Dato: 15. juli 2008

●●●	Lokalplangrænse
●	Delområdegrense
■ (light brown)	Miljøklasse 1 og 3-4
■ (medium brown)	Miljøklasse 3-4
■ (dark red)	Miljøklasse 2-3
1ad	Matrikelgrænse/matrikelnummer

Kortbilag B



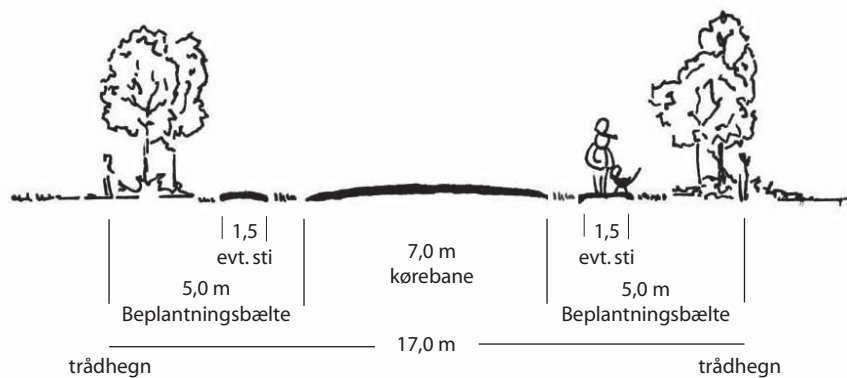
Kortbilag C



Lokalplan nr. 347, Rønnevang Syd
KORTBLAG C
Mål 1:5000 (A4)
Dato: 15. juli 2008

●●●	Lokalplangrænse
●●●	Delområdegænse
XXXX	Beplantningsbælte 10 m (25 m)
□	Illustration af mulig udstyknng og fordelingsveje
- - -	Fremtidig stiftforbindelse
↔	Fremtidig overkørsel
1ad	Matrikelnr./matrikelnummer

Kortbilag D



Lokalplan nr. 347, Rønnevang Syd
KORTBILAG D
Snit i fordelingsvej i delområde 1 og 2
Dato: 15. juli 2008