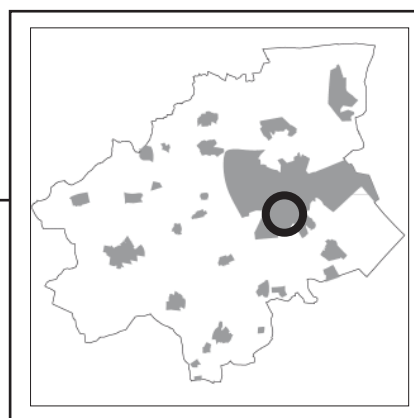




Forslag til Lokalplan 414 for et erhvervs- og uddannelsesområde ved Milnersvej i Hillerød



HILLERØD
KOMMUNE



2015

Generel lokalplan information

Hvad er en lokalplan?

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

Formålet med lokalplanen er:

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

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

Hvad sikrer en lokalplan?

En lokalplan er juridisk bindende for de berørte grundejere. Dette betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidige udstykninger, bebyggelser, nye anvendelser osv. Eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der var lovligt etableret ved lokalplanens vedtagelse, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen pålægger ikke grundejerne en handlepligt. Virkeliggørelsen af en lokalplan afhænger derfor af, om pågældende grundejer ønsker at bebygge, udstykke eller ændre anvendelsen af sin grund.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

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

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

Dispensation

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



Mål for kvalitet & service

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

Offentlig bekendtgørelse

Hillerød Byråd skal offentliggøre sine lokalplanforslag. Offentliggørelsen vil ske på kommunens hjemmeside og på PlansystemDK, og indeholde oplysninger om fristen for indgivelse af høringssvar og ændringsforslag samt oplysninger om, hvor lokalplanforslaget er fremlagt til eftersyn. Fristen for at komme med bemærkninger og høringssvar skal være mindst otte uger. Samtidig med offentliggørelsen sendes planforslaget til miljøministeren og øvrige statslige, regionale og kommunale myndigheder samt til nationalparkfonde, hvis interesser berøres af forslaget. Forslaget sendes endvidere til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, der er omfattet af forslaget, samt ejere, lejere og brugere af væsentligt berørte tilstødende ejendomme. Endelig sendes forslaget til foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om forslaget.

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



Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse	5
Byrådsbehandling	5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	6
Redegørelse	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Miljøvurdering	14
Lokalplanens idémæssige indhold	14
Lokalplanens bestemmelser	16
§ 1 Lokalplanens formål	16
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	16
§ 3 Områdets anvendelse	16
§ 4 Udstykninger	17
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	17
§ 6 Tekniske anlæg	18
§ 7 Bevaring	19
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 10 Ubebyggede arealer	22
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	24
§ 12 Grundejerforening	24
§ 13 Ophævelse af lokalplan	25
§ 14 Deklarationer	25
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	25
Vedtagelsespåtegning	26
Miljøscreeningsskema	
Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning	
Kortbilag B: Administrationskort	

Lokalplanen er udarbejdet af Hillerød Kommune, By og Miljø i samarbejde med Tegnestuen Møllestræde.

Matrikelkort, copyright: Kort- og Matrikelstyrelsen.
DDOby/land©, Copyright COWI

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan 414 for et erhvervs- og uddannelsesområde ved Milnersvej i Hillerød.

Byrådsbehandling

Byrådet har den 26. august 2015 godkendt lokalplanforslaget til offentlig høring.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i 8 uger fra den 28. august til den 23. oktober 2015. Lokalplanforslaget er offentliggjort på Kommunens hjemmeside www.hillerod.dk og på www.plansystemdk.dk.

Forslaget er i perioden fremlagt på kommunens hjemmeside (www.hillerod.dk), og til gennemsyn på Rådhuset, Trollesmindealle 27, Hillerød, samt på kommunens biblioteker.

Høringsbehandling

Høringssvar, bemærkninger eller ændringsforslag til lokalplanen, modtaget senest den 23. oktober 2015, behandles i Byrådet forud for den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Endelig godkendelse

Lokalplanen godkendes endeligt i Byrådet. Hvis der er kommet høringssvar, kan godkendelse tidligst ske 4 uger efter høringsfristens udløb.

Offentlig annoncering

Den endelige lokalplan bliver annonceret på kommunens hjemmeside www.hillerod.dk og på www.plansystemdk.dk.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Sikring af lokalplanens formål

Ifølge Planlovens § 17 må ejendomme, der er omfattet af et offentliggjort forslag til lokalplan, ikke bebygges eller iøvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Tilladelse før endelig vedtagelse

Når fristen for fremsættelse af høringssvar er udløbet, det vil sige minimum 8 uger efter datoen for lokalplanforslagets offentliggørelse, kan Byrådet give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med Kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde m.v. (jf. Planlovens § 17 stk. 2).

Gyldighedsperiode

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst i eet år efter forslagets offentliggørelse (jf. § 17 stk. 4).

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er, at Efterskolen Alterna ønsker at etablere sig på Milnersvej 44 – 46.

Efterskolen planlægger at starte med plads til 60 elever, og ønsker med tiden at øge elevantallet op mod det dobbelte. For at kunne have efterskole i bygningerne skal der jf. Efterskoleloven være det nødvendige antal elevværelser med tilhørende bade- og toiletforhold, køkken og spisesal, undervisningslokaler, kontorer og opholds- og udendørsarealer samt medarbejderboliger.

Bygningsmassen på adressen er til en start for stor til efterskolens aktuelle behov. Da efterskoler ifølge efterskoleloven ikke må udleje overskydende kapacitet, ønskes matriklen delt og overskudskapacitet frasolgt, med mulighed for anvendelse til en senere eventuel udvidelse af efterskolen samt andre uddannelses-, kulturelle- og sociale institutioner og erhverv, der kan indpasses i området.

Placeringen på Milnersvej 44-46 er fordelagtig for efterskolen, da det er tæt på andre uddannelsesinstitutioner, sportsfaciliteter, bykernen, stationen og der er gode busforbindelser, hvilket vil give en god synergieffekt.



Efterskolen starter i en del af den eksisterende bygningsmasse, som renoveres. Parkeringspladsen mod vest mindskes, da behovet for parkeringspladser på en efterskole ikke er stort. Området vil i stedet blive brugt til attraktive udearealer, som giver mulighed for hygge, samvær, idræt og bevægelse.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter ejendommen Milnersvej 44-46.

Området afgrænses af Milnersvej mod syd og åben-lav boligområde ved P. Mogensensvej mod Nord. Mod øst ligger kursus- og hotelejendommen Pharmakon og mod vest ligger Nordsjællands Erhvervsskole.



Beplantningen i området omkring bygningerne består af græsplæner og nogle få træer og buske. Der er flere asfalterede parkeringsområder. Terrænet er flat og ligger i niveau med Milnersvej, men falder en smule mod nord i retning af P. Mogensensvej.

Eksisterende bebyggelse i området består blandt andet af en høj bygning, som har huset Frederiksborgs Amtsavis trykpresse. Der er store værkstedshaller som har dannet rammen om erhvervsskolens mekaniker- murer- og vvs-uddannelser og mindre skure, garager mv. Ud mod Milnersvej ligger der en 2 etagers bygning, med kontorer, køkken, undervisningslokaler og omklædningsrum med bade- og toiletforhold. Bebyggelsen har flade tage.



Senest har området været brugt til uddannelse af Nordsjællands Erhvervsskole. En del af bygningen har været lejet ud til DGI som kontor og administration.

Området har indtil denne lokalplans udarbejdelse været godkendt til at blive brugt inden for en ramme som dækker Uddannelses-, kulturelle- og sociale institutioner. Erhverv som ikke er til gene ved støv, røg, lugt, støj og rystelser. Der kan også etableres en bolig til indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden (Byplanvedtægt nr. 19 for Åmosegården).

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forhold til regional planlægning Fingerplan 2013

Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde og er således i overensstemmelse med fingerplanen. Området ligger i stationsnært område i forhold til fingerplanens stationsnærhedsprincip.

Forhold til kommuneplanlægning Kommuneplan 2013

Området er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde SB.E.1, der giver mulighed for anvendelse til erhverv i virksomhedsklasse 1-3 samt uddannelse og kulturelle og sociale formål. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 55 % og det maksimale etageantal til 2.

Formålet med lokalplanen er, at skabe planmæssigt grundlag for etablering af en efterskole. Det er ikke muligt i dag, da kommuneplanrammen ikke giver mulighed for elev- og medarbejder boliger. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, for at muliggøre elev- og medarbejder boliger og bebyggelsesprocenten ændres fra 55 til 65 % for området under ét. Det maksimale antal etager: 2 etager, fastholdes, dog gives der mulighed for at der etables op til 4 etager i eksisterende høj bygning.

Lokalplan 414 kan først endelig vedtages når Kommuneplantillæg nr. 13 for nyt rammeområde SB.E.5 er endelig vedtaget.

Detailhandel

Der gives ikke mulighed for detailhandel indenfor lokalplanområdet.

Trafik

Lokalplanområdet ligger trafikalt centralt med vejadgang til Milnersvej, der en befærdet trafikvej i Hillerød by, der forbinder indfaldsvejen Roskildevvej med bymidten. Ved denne lokalplans udarbejdelse er 6 busruter med stoppested umiddelbart øst for



lokalplanområdet ved Frederiksborgcenteret på Milnersvej og området ligger 1.100 m fra Hillerød Station. Mod nord ligger P. Mogensensvej, der skal fastholdes som lukket vej uden gennemkørselsmulighed til Milnersvej gennem lokalplanområdet.

Ved Frederiksborgcenteret krydser den regionale sti nr. 31 Milnersvej. Stien går fra Farum til Hillerød og fra Hillerød kan man fortsætte ad den regionale sti nr. 33 til Gilleleje på Nordkysten. Den regionale sti indgår også som en forbindelse mellem Hillerøds planlagte Ringstisystems Byring og Søring (Slotssøstien).

Parkering

Der skal indenfor lokalplanområdet anlægges parkeringspladser svarende til Kommuneplan 2013's parkeringsnorm. For skoler er der ikke nogen fast norm, men parkeringskrav skal fastlægges i lokalplaner ud fra en konkret vurdering af geografisk placering og type af brugere. De øvrige anvendelser vurderes til at svare til erhverv - ekstensiv produktion og lagerarealer, med en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 200 etagemeter bebyggelse.

Med en mulighed for ved fuld udnyttelse af lokalplanen at etablere samlet ca. 8.000 m² bebyggelse vil det udløse et krav om 40 parkeringspladser ud fra normen, og herudover stilles der krav om yderligere udlæg til 20 pladser til at dække behov for uddannelses- og sociale- og kulturelle funktioner.

Opholdsarealer

Jf. Kommuneplan 2013 skal der udlægges 50 % friarealer i forhold til etagemeter bebyggelse for boliger med en bebyggelsesprocent mellem 60 og 110 %.

For erhverv, service, kontor, undervisning og kulturelle funktioner skal der udlægges 10 % friarealer i forhold til etagemeter bebyggelse med en bebyggelsesprocent mellem 60 og 110 %.

Tilgængelighed

Som udgangspunkt skal udearealerne udføres i overensstemmelse med DS 105 og 'Færdselsarealer for alle - Håndbog i tilgængelighed', for at sikre tilgængelighed for alle.

Bevægelsesstrategi

Der er gode bevægelsesmuligheder i nærheden af lokalplanområdet i form af Frederiksborgcenteret med svømmehal, badminton- og tennishaller og øvrige sportshaller og -anlæg. Der er synergipotentialer mellem lokalplanområdet og dets naboer i form af Erhvervsskolen Nordsjælland og Pharmakon, der kan samarbejde om bevægelsesindsatser. Der vil indenfor lokalplanområdet ved uddannelsesformål blive anlagt arealer til boldspil og andre fysiske aktiviteter på grønne områder og befæstede arealer, samt bevægelsesfremmende aktiviteter i del af bygningerne fx. til dans og drama. Der vil blive tænkt i gode forhold for cykelparkering,

fleksibel anvendelse af inventar og digital formidling af de mange bevægelsesmuligheder.

Bevaringsværdige bygninger mv.

Der er ikke bygninger inden for lokalplanområdet, der i Kommuneplan 2013 er udpeget som værende bevaringsværdige. Det vil sige inden for en bevaringskategori 1-3.

Kulturmiljø

Der er ikke jf. Kommuneplan 2013 udpegninger af kulturmiljø inden for lokalplanområdet.

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af en indblikskile i forhold til Frederiksborg Slot. Lokalplanen udlægger ikke byggefeltet i indblikskilen.

Byøkologi og Ressourcer

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

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

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for et indvindingsopland til Frederiksgade Vandværk (Hillerød Vand).

OSD og indvindingsoplande bør så vidt muligt friholdes for byudvikling og anden ændret arealanvendelse. Da stort set hovedparten af Hillerød Kommune er beliggende indenfor OSD og beliggende i et indvindingsopland, bortset fra en mindre stribe i den nordlige del af Hillerød Kommune, vurderes det ikke muligt at finde anden alternativ placering til uddannelse- og erhverv udenfor OSD-området i kommunen. Lokalplanen er i tråd med kommuneplanens anvendelse indenfor området, og anvendelsen vurderes ikke at medføre øget risiko for grundvandsforurening.

Hvis der etableres erhverv eller undervisning i området, der anvender olie og kemikalier skal følgende minimumsbetragtninger skal være opfyldt.

- Områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvægede eller placeret under tage og beskyttet mod



vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes indenfor et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

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

Opsamling af regnvand

Det er prioriteret i Kommuneplanen og i Spildevandsplanen, at tagvand på boliger, så vidt muligt, skal genanvendes til toilet-skyl og tøjvask. Da denne lokalplan ikke er rettet mod et egentligt boligområde stiller lokalplanen ikke krav om opsamling af regnvand til brug for toilet-skyl og tøjvask.

For alle anvendelser ved nybyggeri gælder, at regnvand, der ikke genanvendes eller tilbageholdes af grønne tage, skal nedsives på egen grund, forudsat at grundvandet ikke står højt og jordbundstypen

er egnet. Nærmere bestemmelser herom fremgår af Spildevandsplanen.

Såfremt nedsivning ikke er muligt på grund af højt grundvandspejl eller at jordbundstypen er dokumenteret uegnet til nedsivning eller det af andre grunde ikke er muligt at nedsive, kan tag- og overfladevand efter miljømyndighedens tilladelse udledes forsinket til fælleskloak som naturlig afstrømning beregnet for en '10 årsregn' for nybyggeri.

Det vurderes umiddelbart at der er dårlige forhold for nedsivning i lokalplanområdet pga. jordbundsforholdene.

Opførelse af nyt byggeri ved nedrivning af eksisterende byggeri fordrer, at der skabes forsinkelse af regnvand fx. ved bassin/sø i grønt område.

Spildevandsplanlægning

Området er i Spildevandsplanen udlagt til fælleskloakering. Dette fastholdes ved om- og tilbygning af det eksisterende byggeri. I tilfælde af at nuværende bebyggelse nedrives for at opføre nyt byggeri skal det forberedes på at overgå til separatkloakering eller forsinkelse af regnvand fx. til bassin/sø i grønt område.

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

Ved lokalplanlægning skal der arbejdes for, at oversvømmelse for ny bebyggelse og nabobebyggelser samt grundvandspejlsændrin-



samlede areal må afledes til kloaksystemet uden forsinkelse.

ger modvirkes. Ved ny bebyggelse op til 0,8 befæstelse skal derfor forsinkes beregnet som en 10 årsregn enten til fællekloak eller håndteres på egen grund.

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

Ved lokalplanlægning skal der arbejdes for, at oversvømmelse af ny bebyggelse og nabobebyggelser samt grundvandspejlsændringer modvirkes. Ved ny bebyggelse (ved nedrivning af eksisterende bebyggelse) skal det dokumenteres at vandet kan håndteres på egen grund, uden risiko for oversvømmelse på egen grund eller nabogrund ved en 10 års regn.

Da området nord for bebyggelsen har risiko for oversvømmelse ved regnskyl (se bluespotkort) skal sokkelkoten hæves i forhold til den eksisterende hvis eksisterende bebyggelse nedrives for opførelse af nyt byggeri.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Hillerød Vand A/S.

Elforsyning

El-stikledninger tilsluttes til Verdo Hillerød El-net.

Varmeplanlægning

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

Der kan ved ansøgning om byggetilladelse, ansøges om dispensation fra kravet om tilslutning til fjernvarme, såfremt det kan dokumenteres, at byggeri opføres som lavenergibyggeri ud fra bygningsreglementets til en hver tid gældende definition. Hvis byggeri opføres som lavenergi skal kommunen dispensere, og byggeriet kan opføres med andre varmekilder.

Affaldshåndtering

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

Andre planforhold

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

Byplanvedtægt nr. 19 for Åmosegården i Hillerød, vedtaget af Hillerød Byråd den 6. juni 1968, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan 414, ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Deklarationer



Der var ved lokalplanens opstart jf. tingbogsopslag 23.03.2015, ud over byplanvedtægt nr. 19, tinglyst 8 servitutter på matr. nr. 17e Trollesminde, Hillerød Jorder.

Servitutter om forsyningsledninger- og anlæg og adgang over matr. 17e til tekniske anlæg på matr. nr. 17p og 17s fastholdes.

Servitutter om tidligere ekspropriation af areal til en af disse ledninger og om at der ikke må plantes store træer og bebygges for enden af P. Mortens Vej (arealet er i dag registreret som vejareal) er afløst sideløbende med lokalplanudarbejlsen.

Tilladelser efter anden lovgivning

Museumsloven

Museum Nordsjælland har ved opstart af lokalplanen ikke fundet at der var væsentlige bevaringsværdier i henhold til Museumslovens kapitel 8, § 23 i lokalplanområdet.

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

Forurening

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

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

Der er registreret en forurening midt i bygningsanlægget (V2). Se markering på Kortbilag B. Det betyder at der skal søges om tilladelse efter §8 i jordforureningsloven til at ændre anvendelsen til følsom arealanvendelse. Hvis der skal ske bygge- eller gravearbejde indenfor det kortlagte areal, skal der ligeledes søges om §8 tilladelse efter jordforureningsloven.

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).

Der gøres opmærksom på, at udendørs opholdsarealer er defineret som støjfølsom anvendelse hvorfor grænseværdierne skal overholdes jf. samme vejledning. Såfremt grænseværdierne ikke umiddelbart kan overholdes, skal det dokumenteres at grænse-

Forurening

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

værdierne kan overholdes ved hjælp af støjafskærmende foranstaltninger fx. ved hjælp af støjhegn.

I forhold til støjfølsom anvendelse og Milnersvej er det ud fra beregning af trafikstøj fra Milnersvej vurderet at støjniveauet på facader ud mod Milnersvej overstiger den vejledende støjgrænse på $L_{den} 58$ dB. Disse facader vil derfor ikke umiddelbart kunne anvendes til støjfølsom anvendelse som elevværelser/lærerboliger. Øvrige facader kan frit anvendes til støjfølsom anvendelse. Ved opførelse af en støjskærm på 2,25 meter i vejskel mod Milnersvej har beregninger vist at støjniveauet i nederste etage ud mod Milnersvej, vil være lavere end 58 dB. En støjskærm vil dog være meget fremmed for denne del af Milnersvejs karakter, der er præget af en åbenhed mellem vejen og bebyggelsen, og der gives derfor ikke mulighed for at opsætte en skærm af dette omfang, men i stedet kan der arbejdes med støjreducerende vinduer og der gives mulighed for i en zone tæt på bebyggelsen at udbygge med støjskærmende foranstaltninger.

Beregningerne af støjen på de udendørs opholdsarealer har vist, at støjgrænsen vil være overholdt overalt på områderne bag bygningerne.

Ved opførelse af støjskærm ud mod Milnersvej vil det desuden være muligt at oprette udendørs opholdsarealer ud mod Milnersvej, på området mellem bygningen og støjskærmen. Denne lokalplan giver, som beskrevet ovenfor ikke mulighed for en skærm af dette omfang, men der gives mulighed for med et begrønnet anlæg, at afskærme to områder på til sammen 500 m² på arealet foran bebyggelsen.

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

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

Miljøvurdering

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

By og Miljø har gennemført en screening af lokalplanens indhold, jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, § 4, stk.2 og bilag 2. Konklusionen på screeningen er, at lokalplanen ikke vurderes, at kun-



ne få væsentlig indvirkning på miljøet. Da lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan, og det i screeningen er vurderet, at lokalplanen ikke får væsentlig indvirkning på miljøet, udarbejdes der derfor jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 2 ikke en miljøvurdering af lokalplan 414.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering / miljørapport af lokalplan nr. 414 offentliggøres, iht. Miljøvurderingslovens § 4, stk. 4, samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Screeningsskemaet er indsat som bilag til lokalplanforslaget.

Lokalplanens idémæssige indhold

Lokalplanens idémæssige indhold er, at give mulighed for anvendelse til erhverv og uddannelse med overnatningsmulighed (efter-skole), samt at der i to udpegede områder kan etableres en ekstra etage 'ovenpå' eksisterende 1-etages bebyggelse.

Hvis der ønskes nyopført bebyggelse skal den etableres i byggefeltet, der har nogenlunde den samme placering som det område, der i dag er bebygget (forudsætter nedrivning af eksisterende bebyggelse), således at primære adgangsarealer fortsat placeres mod øst og vest, primær opholdsarealer mod nordøst og med bebyggelsen placeret med en minimumsafstand på 15 meter fra Milnersvej.

Et afgrænsende beplantningsbælte mod øst (mod Pharmakon) skal fastholdes, og i øvrigt skal der sikres gode udendørs opholdsarealer med sol, læ og skyggemulighed og fysisk aktiverende udearealer.

Da bebyggelsen ønskes opgraderet både visuelt og energimæssigt samt støjsikres til følsom anvendelse gives der mulighed for at supplere den nuværende bebyggelse i en zone uden om den eksisterende bebyggelse.

Der gives mulighed for grønne tage og LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand) fordi det vil være et godt element for at klimasikre bebyggelsen samt at regnvandshåndtering gøres synlig og indgår som en kvalitet i udearealerne.

Lokalplanens bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Formål

Lokalplanens formål er

at sikre det planmæssige grundlag for at fastholde og udvikle et erhvervs og uddannelsesområde, der også kan indeholde uddannelsesfunktioner med elev- og lærerboliger (kostskole fx. efterskole) i et bebygget byområde ved Milnersvej,

at minimere områdets energiforbrug og klimabelastning ved at give mulighed for regnvandsanlæg og isolering til eksisterende og ny bebyggelse og grønne tage samt energioptimering af nybyggeri,

at skabe gode udendørs opholdsarealer med sol, læ og skyggemulighed og fysisk aktiverende udearealer, for funktionerne indenfor lokalplanområdet.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter del af matr. nr. 17e, Trollesminde, Hillerød Jorder, samt alle parceller, der efter den 15. april 2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til erhvervsformål; virksomhedsklasse 1-3 (virksomheder, der ligger i en afstand fra 0-50 meter fra boliger med rimelig sikkerhed for, at boligerne ikke udsættes for miljøgener, og at virksomhederne ikke efterfølgende mødes med skærpede miljøkrav),

samt uddannelse og kulturelle og sociale formål, med elevværelser samt boliger, der er nødvendige for sådanne anvendelsesformåls drift (fx. bestyrer- eller lærerboliger), samt tilhørende ad-



gangs-, parkerings- og fri- og opholdsarealer.

3.2 Tekniske anlæg

Der kan herudover anlægges tekniske anlæg i form af transformatorstationer og regnvandsanlæg.

3.3 Detailhandel

Der må ikke drives detailhandel indenfor lokalplanens afgrænsning.

§ 4 Udstykninger

4.1 Udstykning

Området kan udstykkes, så bebyggelsen kan udstykkes til 2 matrikler med hver sin adgang, parkering og friarealer, mod henholdsvis øst og vest.

4.2 Udstykning til tekniske anlæg

Der kan derudover ske udstykning af arealer for etablering af tekniske anlæg.

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Veje

Vejadgange til lokalplanområdet skal ske fra Milnersvej som vist i princippet på kortbilag B.

Det skal sikres, at brandvæsenet kan komme ind til området funktioner og frem til den fjerneste bygning jf. gældende bestemmelser (p.t. mindst 40 m til den fjerneste dør jf. Bygningsreglementets punkt 10 5.6.1. stk. 1 og Eksempelsamling om brandsikring af byggeri punkt 6.1).

5.2 Befæstelse

Befæstede arealer på parkeringspladser og adgangsveje skal etableres med en gennemtrængelig belægning som muliggør ned-sivning af regnvand, f.eks. græsarmeringssten, chaussésten eller belægningssten.

Afvanding fra befæstede arealer skal udformes som en LAR-løsning (lokal afledning af regnvand) med filtrering, således regnvand ikke ledes til offentlig kloak

Områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

5.3 Stier

Der udlægges areal til interne stier med en bredde på minimum 2

Note § 5.3 (stier)

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på bilaget.

m som vist i princippet på kortbilag B.

5.4 Parkering

Den primære parkeringskapacitet skal placeres i P-zoner vist på kortbilag B.

Der skal udlægges 1 parkeringsplads (med minimum normalbredde på 2,5 m) pr. 200 etagemeter bebyggelse. Ved fuld udnyttelse af lokalplanens muligheder vil der kunne være ca. 8.200 m² bebyggelse, der vil udløse 41 parkeringspladser ud fra normen, og herudover stilles der krav om yderligere udlæg til 20 pladser til at dække behov for uddannelses- og sociale- og kulturelle funktioner.

Arealudlæg til parkering må ikke bebygges, men kan beplantes eller befæstes indtil parkeringe evt. etableres.

5.5 P-normer for Handicapparkering, MC- og cykelparkering

Hver 20. p-plads skal etableres som en handicapparkeringsplads (med minimum normalbredde på 3,5 m) og ialt skal der etableres min. 2 motorcykel p-pladser indenfor lokalplanområdet.

Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 2 elev/ansatte. Cykelparkeringen kan etableres som overdækkede arealer.

§ 6 Tekniske anlæg

6.1 Ledninger

Eksisterende ledninger (der er her tale om tele- og kommunikationeledninger, el-, vand- og varmeledninger og spildevandsledninger), skal respekteres og må kun omlægges efter aftale med ledningsejer.

Der skal fortsat være adgang for lastbil til transformatorstation markeret med T på kortbilag B.

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

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

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

6.3 Afledning af regnvand

Afledning af regnvand fra tage og vejarealer skal føres til "sø"/opsamlingsbassin via sandfang og olieudskillere.

Regnvandsbassiner skal udformes, så det indgår i det grønne område som et naturligt landskabelement, og udformes med en organisk form og således at hældningen på skrån timer ikke er større



end 1:5.

Regnvand fra befæstede arealer som veje, tage og parkeringsarealer, kan afledes på overfladen (f.eks. i render, trug eller wadiløsninger) og indgå som et rekreativt element i grønne områder, opholdsarealer og parkeringsarealer, som vist på kortbilag B.

§ 7 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Generelt

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

8.2 Byggezone

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

Eksisterende bebyggelse kan udvides med ekstra etager, i zoner vist på kortbilag B.

8.3 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggezonen jf. bygningsreglementets bestemmelser.

Disse bygninger må dog ikke placeres i beplantningsbæltet vist på kortbilag B eller placeres nærmere end 10 m fra vejskel mod Milnersvej.

8.4 Bebyggelsesprocenter

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét må maks. være 65 %.

Dermed må der indenfor det bebyggede område samlet opføres ca. 8.200 m².

8.5 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager, og med kælder med en maks. højde på 1,25 m over terræn.

Dog må eksisterende høj bygning markeret med x på kortbilag B indrettes med op til 4 etager inden for eksisterende bygningsramme (indskudte dæk).

8.6 Bygningshøjde

Bygninger må opføres med en maks. højde på 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Eksisterende høj bygning markeret med x på kortbilag B må dog fastholdes med en højde på ca. 12,25 m.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningerne.

8.7 Organisering af tagflader

Tagflader skal være flade eller skrånende, der orienteres mod syd, for mulighed for etablering af solenergianlæg.

8.8 Organisering af lysåbninger og glaspartier

Større lysåbninger og glaspartier skal orienteres mod syd for mulighed for udnyttelse af passiv solvarme.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Generelt

Bebyggelsen skal fremstå med ensartede materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning.

9.2 Facader

Facader skal udføres i murværk, blank, vandskuret eller pudset mur, med beklædning i træ eller pladebeklædning i glas, sten, eternit eller metal. Se også § 9.14.

Ved renovering af eksisterende bebyggelse fx. ved ekstra udvendig isolering og indbygning af støjforanstaltninger, skal der ske en forskønnelse og skabes en samlet helhedsvirkning.

Facaden ud mod Milnersvej skal have et sammenhængende udtryk, også hvis der er tale om at facaden strækker sig over flere funktioner/virksomheder.

9.3 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast på tage skal trækkes mindst 1,0 m tilbage i forhold til bygningens facade. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes facader.

9.4 Taghældning

Tage skal udføres, så de syner flade, eller med ensidig eller tosidig tagflade med en hældning på maksimalt 20 grader i forhold til det vandrette plan.

9.5 Tagmaterialer

Tagbeklædning kan udføres som grønt tag.

Hvis taget har en hældning, så det er synligt fra terræn skal det udføres med ikke reflekterende materiale i form af grønt tag, tagpap på trekantlister, skifer, tagsten af tegl eller metalbeklædning,



såfremt det ikke fremstår som en efterligning af et andet materiale.

9.6 Farver

Facader skal fremstå i materialernes naturlige farve, fx støvede jordfarver, dvs. farver, der lægger sig tæt op ad naturens farver.

Kraftige farver og signalfarver kan dog anvendes til markering af mindre bygningsdele som indgange eller lignende, hvis der opnås en god helhedsvirkning.

9.7 Vinduer

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse. Se også § 9.14.

Tilklæbning og blænding af vinduer må ikke finde sted.

9.8 Skilte

Skiltning skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Der må ikke opsættes laserlys eller dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer. Skilte og flag må ikke opsættes på master eller tag, eller således, at dele af skiltet rager op over facaderne. Der må ikke opsættes bannere indenfor lokalplanens område.

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

9.9 Skilte på tag

Der må ikke skiltes på tage.

9.10 Skilte på facader

Facadeskilte skal udføres som løse bogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade. Der må ikke opsættes lyskasser.

9.11 Orienteringsskilte

Ud over firma- og logoskilte må der inden for området kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte. Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende. Skiltene skal placeres i vejens rabatareal eller på bygningernes murværk.

9.12 Solceller og miljøtekniske anlæg.

Solceller og andre miljøtekniske anlæg skal integreres i arkitekturen.

9.13 Trykimprægneret træ

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

træ hvor det er synligt.

9.14 Plast- og kompositmaterialer

Der er stigende krav til energioptimering og en hastig udvikling af nye kompositmaterialer til byggeri. Andre materialer end de fastsatte materialer til facader og vinduer kan derfor tillades, hvis det kan eftervises, at de nye materialer har en fremtræden og kvalitet, der svarer til de fastsatte traditionelle byggematerialer, og som ældes med ynde og bidrager til byggeriets arkitektoniske kvalitet.

Det skal sikre bebyggelsen en ensartet fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Tilgængelighed

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

10.2 Plan

Der skal udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer til godkendelse af byggemyndigheden.

Planen skal redegøre for og vise hvordan lokalplanens bestemmelser om adgangsforhold, befæstelser, parkerings-, opholds- og friarealer, redningsveje- og arealer, beplantning, belysning, stiforbindelser, terrænreguleringer, evt. LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) og tilgængelighed for alle kan overholdes.

10.3 Opholdsarealer og redningsveje

Der skal udlægges udendørs bilfri opholdsareal svarende til mindst 50 % af etagearealet for elev- og lærerboliger og mindst 10 % af etagearealet for erhverv, service, kontor, undervisning og kulturelle funktioner.

Opholdsarealer kan placeres på terræn, på dæk, som terrasser eller som tagterrasser. (Se redegørelsen afsnit om støj i forhold til opholdsarealer).

Mindst 50 % af opholdsarealerne anlægges som ét fællesareal for områdets brugere. Friarealer mellem byggefelt og vejskel kan ikke medregnes som opholdsareal med mindre det støjsikres.

De primære opholdsarealer skal placeres centralt for bebyggelsen som vist på Kortbilag B.

Note § 10.1

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



Det skal sikres, at brandvæsenet kan komme ind til området funktioner og frem til den fjerneste bygning jf. gældende bestemmelser (p.t. mindst 40 m til den fjerneste dør jf. Bygningsreglementets punkt 10 5.6.1. stk. 1 og Eksempelsamling om brandsikring af byggeri punkt 6.1).

10.4 Fællesarealer, bevægelse

Der skal på de primære opholdsarealer anlægges boldbaner og andre bevægelsesanlæg. Se redegørelsens afsnit om Bevægelsesstrategi herom.

10.5 Renovation

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

10.6 Lyskilder på ubebyggede fællesarealer

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for det bebyggede område. Lyskilder skal placeres højst 4 m over terræn.

10.7 Beplantningsbælte

Der udlægges areal til et beplantningsbælte som vist på kortbilag B.

10.8 Friareal, beplantning

Beplantning inden for friarealet, som er markeret på kortbilag B, skal ske med egnskarakteristiske træer og buske, og skal skabe skygge og læ til ophold.

10.9 Beplantning af parkeringsareal

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg i form af opstammede træer. Parkeringsarealet skal beplantes, så det svarer til mindst 1 træ. pr. 10 parkeringspladser.

10.10 Hegn

Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset.

10.11 Faste hegn

Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning af udendørs oplag. Hegnet skal opføres i kontakt til bebyggelsen.

10.12 Belægning

P-båse, veje og stier skal hver for sig udføres i materialer, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

10.13 Oplag

Egnskarakteristiske træer er f.eks.

Stilkeg/vintereg	Quercus robur/ quercus petrea
Ask	Fraxinus excelsior
Skovfyr	Pinus silvestris
Løn	Acer platanoides
Småbladet lind	Tilia cordata
Bøg	Fagus silvatica
Pil	Salix alba m.fl.
Seljerøn	Sorbus intermedia
Fuglekirsebær	Prunus avium
Hæg	Prunus padus
Slåen	Prunus spinosa
Tjørn, engriflet	Crataegus laevigata
Hunderose m.fl.	Rosa canina m.fl.
Vild æble	Malus sylvestris
Hassel	Corylus avellana

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

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

10.14 Befæstelsesgrad

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

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Note § 11

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

11.1 Miljøregler

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

Der er registreret en forurening midt i bygningsanlægget (V2). Se markering på Kortbilag B. Det betyder at der skal søges om tilladelse efter §8 i jordforureningsloven til at ændre anvendelsen til følsom arealanvendelse. Hvis der skal ske bygge- eller gravearbejde indenfor det kortlagte areal, skal der ligeledes søges om §8 tilladelse efter jordforureningsloven.

11.2 Trafikstøj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberregning, at opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier (p.t. fastsat i vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007).

11.3 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før udendørs opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 10.1 - 10.14.

11.4 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført i lokalplanens punkt 5.4 -5.5.

11.5 Spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før LAR-anlæg, til håndtering af vand fra tage og befæstede arealer, er etableret og bebyggelsen er tilsluttet et spildevandsanlæg efter bygningsmyndighedens anvisninger, jf. § 6.3.



§ 12 Grundejerforening

Ingen bestemmelser om grundejerforening

§ 13 Ophævelse af lokalplan

13.1 Ophævelse

Ved vedtagelsen af denne lokalplan ophæves byplanvedtægt nr. 19 for Åmosegården i Hillerød Kommune, vedtaget af Hillerød Byråd den 6. juni 1968, for såvidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 14 Deklarationer

14.1 Deklarationer

Der aflyses ikke privatretlige servitutter fordi de er uforenelige med nærværende lokalplans formåls anvendelse, jf. planlovens § 15, stk. 2 nr. 16.

Servitutter om forsyningsledninger- og anlæg og adgang over matr. 17e til tekniske anlæg på matr. nr. 17p og 17s fastholdes.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15. 1 Retsvirkninger

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

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

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

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

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkelig-

gørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er ufor-
enlige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private ser-
vitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning
for virkeliggørelse af planen, jf. ovenfor.

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

Vedtagelsespåtegning

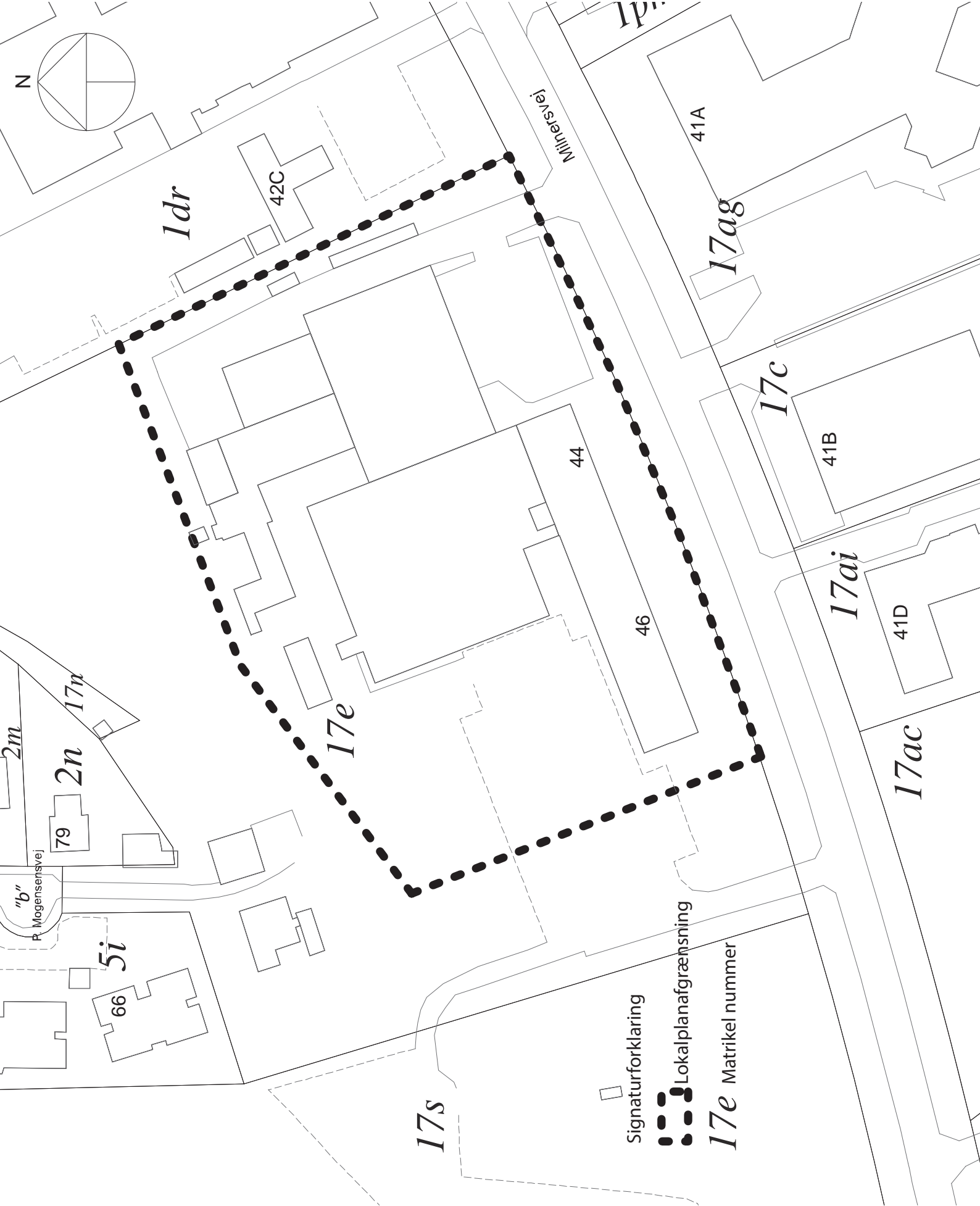
Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse

Hillerød Byråd den 26. august 2015

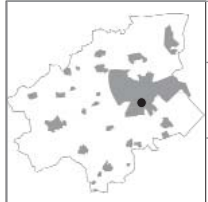
Planens navn: LP 414 J.nr.: 219-2015-1905 Udarbejdet af: RLNI Dato: februar 2015	Ikke relevant	Ikke væsentlig	Indgår allerede	Væsentlig/undersøges nærmere	Bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere.
Byplanlægning & landskab					
Landskabelig/byarkitektonisk værdi (grønne områder? særlige landskaber? Geologiske særpræg? byspredning? Byarkitektoniske/strukturel sammenhæng? Placering i forhold til trafikal struktur, naboforhold)			x		Lokalplanen er for et mindre, allerede bebygget, byområde på 14.000 m2. Lokalplanen vil give mulighed for en BB% på 80 (med en forholdsvis lille mulighed for øget bebyggelse end den bebyggelse der er opført i dag) og max. 2 etager. Byggemulighederne skal spille sammen med øvrige byggerier langs Milnersvej.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x				Ingen skov/skovnedlæggelse
Kulturhistoriske forhold (bygninger/SAVE? Kirke? Kulturhistoriske byområder/interesser? Fortidsminder?)			x		Ingen kulturhistoriske udpegninger eller bevaringsværdige bygninger. Ligger i en af indblikskilerne til slottet, så højden begrænses
Friluftsliv/rekreative interesser			x		Området ligger lige syd for en af de planlagte ringstier (hverdagsstiringen), der krydser dyrskue/campingpladsen og meget tæt på den regionale sti nr. x, der går fra Nordkysten til xx bl.a. ad Salpetermosevej. Området ligger overfor Sportskilen og Frederiksborgcenteret med mange fritids- og sportsaktiviteter.
Dyre- og planteliv samt mangfoldighed (spredningskorridor? Fuglebeskyttelsesområder/Områder omfattet af habitatdirektiv? Sårbare naturtyper/Biotoper? Natura2000? Listearter? Påvirkning/nedslidning af levesteder?)	x				Ingen naturtypeudpegninger i kommuneplan
Fredning og naturbeskyttelse (§3? Beskyttelseslinjer? Diger?)	x				Ingen fredninger/beskyttelser efter naturbeskyttelsesloven
Forurening					
Støj og vibrationer (særligt ift. boliger fra erhverv, trafik, tekniske installationer, varelevering mv.)			x		Der skal i lokalplanen sikres overholdelse af støjkrav ifm. støj fra veje, særligt Milnersvej og fra tilstødende uddannelses- og erhvervsområder.
Lys og/eller refleksioner	x				LP giver ikke mulighed for anlæg og byggeri, der kræver lysanlæg, giver refleksioner, giver risiko for luft- eller jordforurening.
Luft	x				
Jord	x				
Grundvand (særlige drikkevandsressourcer? Ny anvendelse giver risiko for grundvandsforurening?)			x		Det skal i lokalplanen sikres at der tages hensyn til at området ligger indenfor OSDområde
Overfladevand (separering? Forsinkelse? Udledning til vandmiljø?)			x		Der skal i lokalplanen henvises til Spildevandsplanens bestemmelser om håndtering af overfladevand.
Udledning af spildevand (til rensningsanlæg?)			x		Fælleskloakeret område
Klimatiske faktorer (befæstelsesgrad? Modvirkning af oversvømmelse? Vind/læ, sol/skygge)					Der skal i lokalplanen henvises til Spildevandsplanens bestemmelser om befæstelse/gennemtrængelige belægninger.
Jordforurening /Områdeklassificering (kendskab til forurening? Omfattet af eller udtaget af områdeklassificering? Ved overførelse af landzoneareal til byzone - husk bemærkning i LP's redegørelse).			x		Der skal i lokalplanen oplyses, at området er områdeklassificeret og at der er kendskab til konkret forurening inden for lokalplanområdet (V2 spot midt i bygningsanlægge).
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug			x		Allerede bebygget byzoneområde
Energiforbrug		x			Ved nybyggeri (og til dels ved ombygning) vil der i

(øget forbrug af fossilt brændsel? Øget udledning af CO2? Ozonnedbrydende stoffer?)				forbindelse med byggesagsbehandlingen blive stillet krav om at bygningsreglementets energikrav overholdes. Ved ombygning forventes anvendt vandbesparende armaturer.
Vandforbrug		x		
Produkter, materialer, råstoffer			x	
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	x			
Affald, genanvendelse	x			
Geoteknik (behov for ekstrarfundering?)			x	
Befolkning				
Sikkerhed og sundhed			x	
Svage grupper (f.eks. handicappede)			x	
Materielle goder (bedre adgang til dagligvare, off./privat service?, bedre økonomi/levevilkår!)			x	
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x			
Trafik				
Sikkerhed/tryghed (hensyn til bløde trafikanter?)		x		
Energiforbrug		x		
Trafikmønstre/trafikudvikling (gennemkørende trafik? Mere tung trafik?)		x		
Støj			x	
Parkering (minimums/maksimumskrav)			x	
Kollektiv trafik			x	
Kommunens politikker				
Vision 2020			x	
Agenda 21-strategien	x			
Handicappolitikken	x			
Boligpolitik	x			
Lov om miljøvurdering				
Omfatter LP projekter der er nævnt i lovens bilag 3 og 4 (lov nr. 22/10/2007)	Nej			

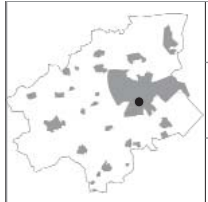
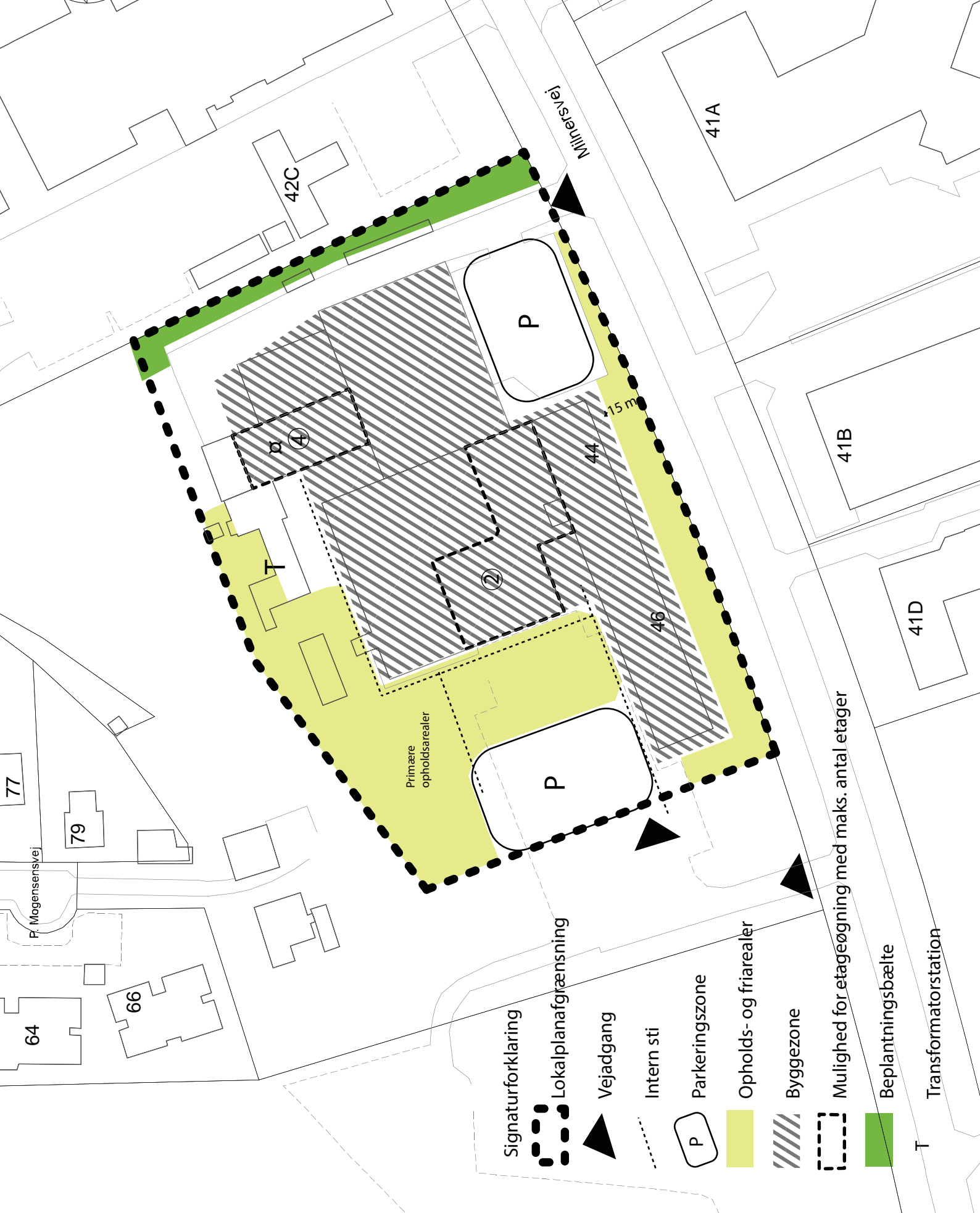
Miljøvurdering?	Ja	Nej	Bemærkninger
Det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer – kumulative effekter, indbyggede afværgeforanstaltninger, har området/indholdet et omfang der i væsentlig grad påvirker miljøet?		x	Lokalplanens indvirkninger på miljøet vurderes hverken hver for sig, eller samlet set som væsentlige, og lokalplanen skal derfor <u>ikke</u> miljøvurderes.



-  Signaturforklaring
-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikel nummer



Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning	
Lokalplan nr. 414	Mål: 1:1000
Hillerød Kommune, By og Miljø	August 2015



Kortbilag B: Administrationskort	
Lokalplan nr. 414	Mål: 1:1000
Hillerød Kommune, By og Miljø	August 2015