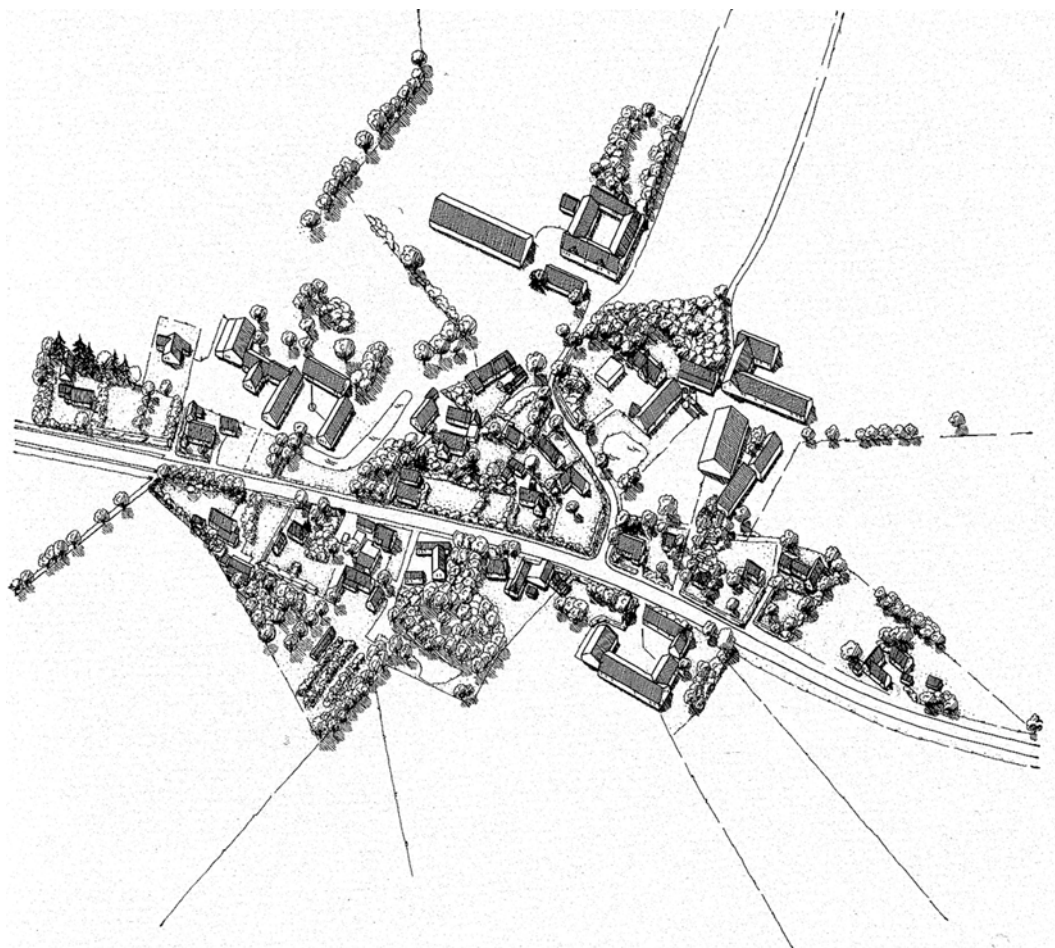
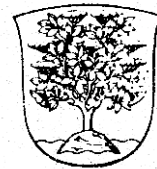


HILLERØD KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 124 EN DEL AF FREERSLEV LANDSBY

GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

Indledning

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser ladet udarbejde lokalplan for en del af Freerslev landsby.

Freerslev er beliggende ca. 7 km sydvest for Hillerød, omgivet af åbne landbrugsarealer og med Roskildevej (hovedvej A 6) gennem landsbyen.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på oversigtskortet og omfatter den del af landsbyen, der har bymæssig karakter.

De større landbrugsejendomme i byen er således ikke omfattet af lokalplanen.

Lokalplanens udarbejdelse er foranlediget af et ønske om afklaring af de fremtidige bebyggelses- og anvendelsesforhold.

Status for området før planen

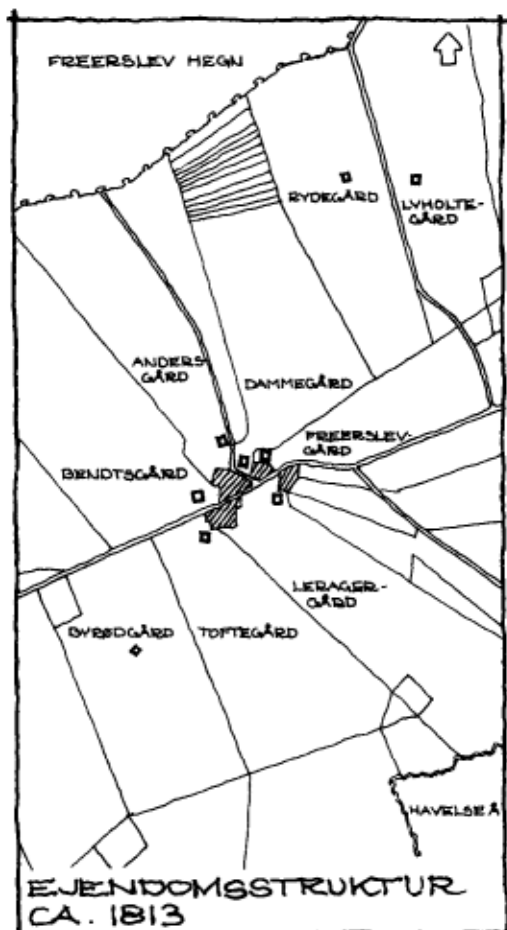
Ejendomsstruktur

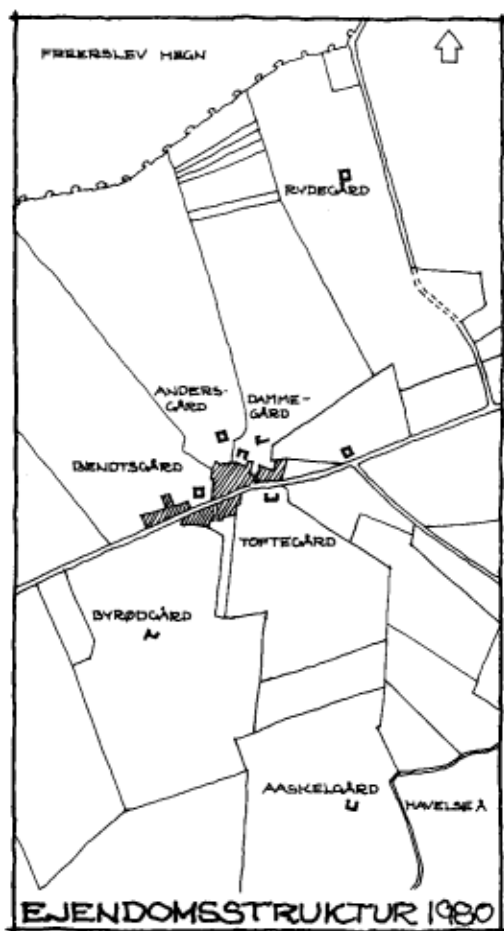
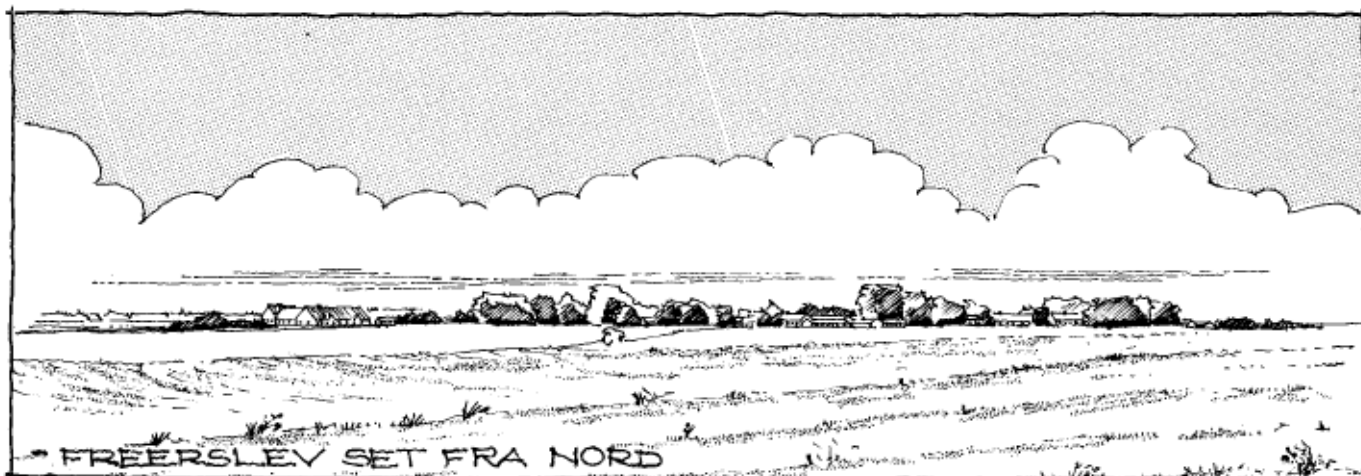
Ejendomsstrukturen i og omkring Freerslev landsby blev i begyndelsen af 1800-tallet ændret med det hovedformål at skabe et grundlag for mere hensigtsmæssige landbrugsejendomme.

Der blev gennemført en udskiftning inden for Freerslev ejerlaug, hvorved der blev dannet sammenhængende ejendomme.

Landbrugsejendommene omkring Freerslev landsby blev opdelt i en stjernestruktur, der dels sikrede en fortsat placering af landbrugsbygningerne i tilknytning til eksisterende veje, kontakt indbyggerne indbyrdes, og dels sikrede en placering på selve den udskiftede lod, hvorved kørsel over anden ejendom kunne undgås.

Ifølge det første matrikelkort fra 1813, der viser den udskiftede landsby, bestod byen af 6 større firelængede gårde samt ca. 12 mindre beboelsesbygninger placeret langs Roskildevej og omkring gadekæret.





Ejendomsstrukturen i landbruget med placeringen af veje, bygninger og de matrikulære skel er ikke ændret væsentligt i den periode på ca. 150 år, som er gået siden stjerneudstykningsen blev fastlagt.

Landsbyens byejeendomme er i samme periode blevet fordoblet hovedsagelig med bebyggelse langs Roskildevej.

I 1938 blev en udvidelse og en mindre omlægning af Roskildevej gennemført. Dette medførte ændrede adgangsforhold og skelforandringer for en del ejendomme.

Trafikforhold

Freerslev er i dag belastet af kraftig gennemfartstrafik på Roskildevej med såvel personbiler som større lastbiler. Denne trafik bevirker, at landsbyen i princippet bliver skåret over i to halvdele.

Langs Roskildevej er der på strækningen gennem Freerslev anlagt fortov, mens den cyklende færdsel er henvist til at benytte den i forvejen stærkt trafikbelastede kørebane.

Der er for tiden busforbindelse til Hillerød med ca. een afgang pr. time i tidsrummet kl. 7,30 til kl. 22,30.

Erhverv

Udover landbruget er der i Freerslev en mindre entreprenørvirksomhed, en tømrervirksomhed, en transportvirksomhed, et mindre maskinsnedkeri og en metalfræsevirkomhed.





Beplantning m .v.

Den eksisterende beplantning i skel mellem de enkelte byejendomme og i skel til de åbne landbrugsarealer er karaktergivende for det samlede bybillede.

Overgangen mellem landsbyen og de åbne landbrugsarealer er meget markant på grund af gårdenes beliggenhed og de sammenhængende levende hegn, som omkranser hele landsbyen.

De eksisterende beplantninger er således af stor betydning for det fysiske miljø i Freerslev, og der er derfor i lokalplanen lagt bestemmelser ind om beplantninger.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægning

I Hillerød kommunes § 6-redegørelse er der opstillet to bymodeller for planlægningen af de fremtidige byområder.

Den ene af modellerne indeholder en bydannelse på ca. 3000 boliger placeret mellem Freerslev og Nr. Herlev. Den anden af bymodellerne indeholder ikke nogen ny bydannelse i området.

§ 15 -Rammer

Lokalplanen er endelig godkendt i overensstemmelse med et af planstyrelsen godkendt tillæg til § 15-rammerne for Hillerød kommune.

Byggelinier

Lokalplanområdet er omfattet af byggelinie i henhold til naturfredningsloven. Byggelinien søges ophævet i forbindelse med lokalplanens endelige godkendelse.

Spildevandsplanen

Freerslev er ikke tilsluttet det offentlige kloaksystem i Hillerød, og afløbsvandet siver eller ledes i dag til septictanke med udløb til Freerslevgrøften .

Ifølge kommunens godkendte spildevandsplan af den 21. december 1978 forventes Freerslev kloakeret i 1981 med tilslutning til rensningsanlægget i Nr. Herlev.



Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen omfatter samtlige byejendomme, der ikke er omfattet af landbrugspligt, med undtagelse af ejendommen, matr.nr. 2 g Freerslev by, der er samnoteret med landbrugsejendommen Dammegård. Matr.nr. 2 g Freerslev by er placeret i sammenhæng med den øvrige bebyggelse i landsbyen og har karakter af byejendom.

Der er i lokalplanen medtaget generelle bestemmelser om beplantningen med den hensigt at sikre landsbyens profil samt den karakteristiske markante overgang mellem landsbyen og det åbne land.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om anvendelses- og bebyggelsesforhold i landsbyen med den hensigt at sikre den eksisterende bystruktur fastholdt.

Der er angivet udstykningsmulighed for to ejendomme, idet der på hver kan opføres eenfamiliehus, ligesom der er angivet omfanget og typen af erhverv på enkelte parceller inden for området.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af cykelsti langs Roskildevej.



LOKALPLANEN

Lokalplan nr. 124 for en del af Freerslev landsby.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre, at den eksisterende bystruktur fastholdes, herunder afgrænsning mod det åbne land, ved

at angive udstykningsmuligheder inden for landsbyen,

at ny bebyggelse får et omfang og en udformning, der er i overensstemmelse med eksisterende bybillede,

at sikre muligheden for etablering af erhverv inden for området i begrænset omfang,

at sikre beplantning i skel inden for området og i skel langs lokalplanområdets grænse.

§ 2 Områdets afgrænsning +) og zonestatus

2.1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr. nr.e:

1 c, 1 d, 2 f, 2 g, 2 k, 3 k, 3 l, 6 c, 6 d, 6 f, 6 g, 6 h, 7 f, 7 p, 7 q, 8 v, 42, 43 b, 45, 46 a, 46 b, 47, 48 a, 49 a, 49 b og 50, samt del af matr.nr.e 3 m og 6 a alle af Freerslev by, Nørre Herlev sogn, samt alle parceller, der efter den 1. februar 1981 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag A.

+))

Opmærksomheden henledes på, at området forbliver i landzone.

Delområde I omfatter matr.nr.e:

2 f, 2 g, 2 k, 3 k, 3 l, 6 c, 6 d, 6 f, 6 h, 7 f, 45, 46 a, 46 b, 47, 48 a, 49 a, 49 b og 50 samt del af 1 d, 3 m og 6 a, alle af Freerslev by, Nørre Herlev sogn.

Delområde II omfatter matr.nr.e:

1 c, 6 g, 7 p, 7 q, 8 v, 42 og 43 b, samt del af 1 d, alle af Freerslev by, Nørre Herlev sogn.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde I

3.1.

Området må kun anvendes til boligformål.
Bebyggelsen må kun bestå af åben, lav bebyggelse.

3.2.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes
een bolig for een familie.

3.3.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives
en sådan virksomhed, som almindeligvis kan
udføres i beboelsesområder under forudsætning af

at virksomheden drives af den, der bebor den
pågældende ejendom,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn
drives på en sådan måde, at ejendommens karakter
af beboelseejendom ikke forandres (herunder ved
skiltning eller lignende), og at områdets karakter af
boligområde ikke brydes, samt

at virksomheden ikke medfører behov for parkering,
der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen
form for erhvervsvirksomhed.

Delområde II

3.4.

Området må kun anvendes til bolig- og
erhvervsformål.

Bebyggelsen må kun bestå af åben, lav
bebyggelse.

3.5.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig til een familie, og der må efter byrådets tilladelse opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som

mindre håndværkspræget virksomhed, mindre værkstedsvirksomhed, mindre vognmandsvirksomhed og mindre lagervirksomhed, under forudsætning af,

at erhvervsarealet ikke overstiger 50% af det samlede maksimalt tilladelige etageareal på ejendommen,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,

at der sikres et opholdsareal svarende til mindst 100% af bebyggelsens etageareal,

at virksomheder ikke giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med de på vedhæftede kortbilag A og B viste retningslinier.

§ 5 Vej - og stiforhold ++)

5.1.

De eksisterende veje i området opretholdes med deres nuværende bredde og

++)

Opmærksomheden henledes på de ved deklaration af 14/6 1930 fastlagte vejbyggelinier 12 m fra vejmidte langs Roskildevej, på de ved deklaration af 23/7 1941 fastlagte oversigtslinier på 15 x 15 m ved krydset Gadekærvej-Roskildevej.

Opmærksomheden henledes endvidere på, at der indenfor lokalplanområdet på begge sider af Roskildevej gælder tinglyst kundgørelse om adgangs begrænsning tinglyst den 14. december 1971 og den 14. marts 1972. En udvidet eller ændret brug af overkørsel til Roskildevej kræver vejbestyrelsens godkendelse.

forløb, ligesom eksisterende åbne pladser og lignende færdselsarealer opretholdes som sådanne.

5.2.

Der skal sikres areal til gående og cyklende færdsel i begge sider af Roskildevej inden for lokalplanområdet som principielt angivet på kortbilag A.

5.3.

Overkørsler til de enkelte ejendomme langs Roskildevej skal placeres som vist på kortbilag A.

5.4.

I delområde I skal der udlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

5.5.

I delområde II skal der på hver ejendom udlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.2.

Beboelsesbygninger skal opføres i een etage med udnyttelig tagetage.

6.3.

Garager, udhuse og lignende mindre bygninger, som ikke sammenbygges med beboeshuset, må ikke gives et større bebygget areal end ialt 35 m².

Garager og carporte må ikke placeres nærmere skel mod vej end 5 m.

6.4.

Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

6.5.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, og facadehøjden må ikke overstige 3 m målt fra stuegulvskote til skæring a mellem facade og tagflade.

6.6.

Husdybden på bygninger må ikke være større end 8 m.

6.7.

Tagene skal være symmetriske saddeltage, hvis tagfladers vinkel mod det vandrette plan skal være mellem 35° og 50°.

6.8.

Carporte uden udhus kan opføres med fladt tag og placeres i naboskel.

6.9.

Tagudhæng må ikke være større end 0,30 m regnet vinkelret på muren.

6.10.

Der må ikke uden byrådets tilladelse anbringes kviste samt indrettes altaner og balkoner.

6.11.

Der kan inden for lokalplanområdet opføres en spildevandspumpestation.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1.

Til ydervægge og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende. Blanke og reflekterende tagmaterialer må således ikke anvendes.

7.2.

Ydervægge må kun udføres som blanke teglstensvægge eller med vandskuret eller pudset overflade. Såfremt ydervægge ønskes malet eller hvidtet, må dette kun ske i hvide eller gule nuancer.

7.3.

Bebyggelsens vinduer skal være højformat. Højden skal være mindst 1/3 større end bredden.

Med mindre særlige forhold gør sig gældende, skal vinduer adskilles af murpiller, hvis bredde ikke må være mindre end 0,40 m.

7.4.

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse.

7.5.

Opsætning af solfangere på tagflader må kun finde sted med byrådets tilladelse.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1.

Hegning omkring de enkelte grunde skal være som levende hegn eller trådhegn i forbindelse med levende hegn som vist på kortbilag A og B.

8.2.

Det på kortbilag A viste gadekær må ikke tørlægges eller på anden måde sløjfes.

8.3.

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

§ 9 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

9.1.

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra fredningsstyrelsen om ophævelse af vejbyggelinie i henhold til lov om naturfredning, og fra landbrugsministeriet om ophævelse af landbrugspligten på matr. nr. 2 g Freerslev.

§ 10 Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 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 m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den karakter, som lokalplanen søger at fastholde.

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

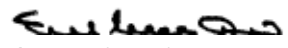
Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød den 27. februar 1981




T. Stokholm


/Svend Erik Aaen

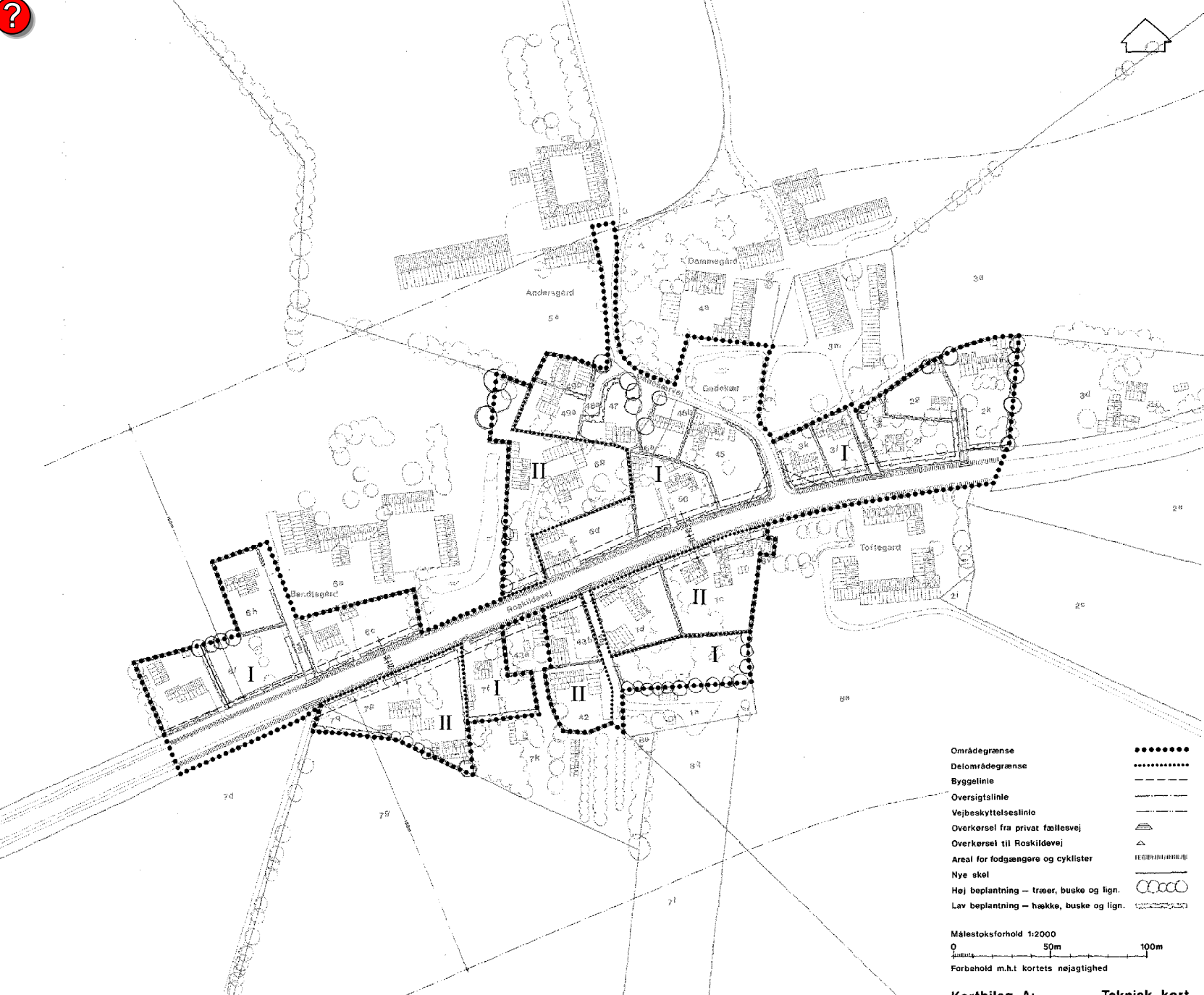
I henhold til § 27 i "lov om kommuneplanlægning" vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Hillerød den 29. oktober 1981



T. Stokholm


/Svend Erik Aaen

Tinglyst den 18. november 1981.



- Områdegrænse ●●●●●●●●
- Delområdegrænse
- Byggelinie - - - - -
- Oversigtslinie —————
- Vejbeskyttelseslinie —————
- Overkørsel fra privat fællesvej
- Overkørsel til Roskildevej
- Areal for fodgængere og cyklister
- Nye skel
- Høj beplantning – træer, buske og lign.
- Lav beplantning – hække, buske og lign.

Målestoksforhold 1:2000
 0 50m 100m
 Forhold m.h.t kortets nøjagtighed

Kortbilag A: Teknisk kort

LOKALPLAN NR. 124 FOR EN DEL AF FREERSLEV LANDSBY
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 29. oktober 1981
HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING



Kortbilag B: Skråprojektion

LOKALPLAN NR. 124 FOR EN DEL AF FREERSLEV LANDSBY
Vedtaget af Hillerød Byråd den 29. oktober 1981
HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING