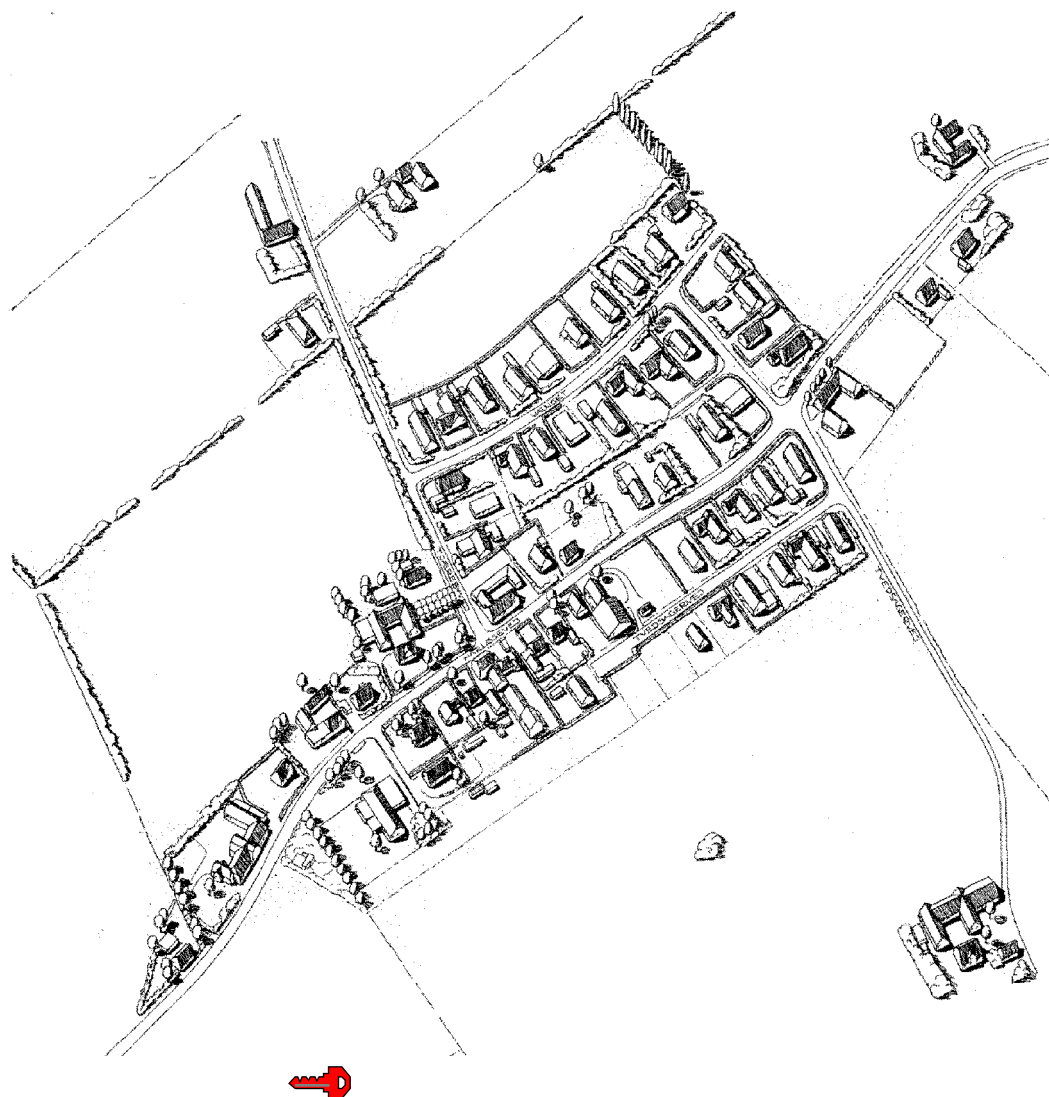
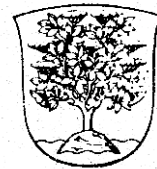
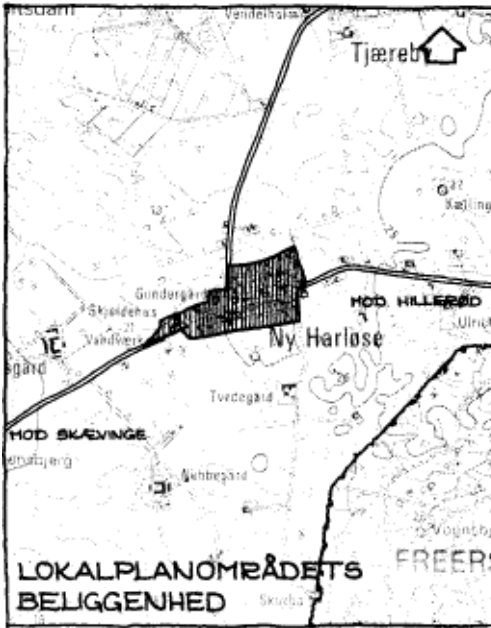


HILLERØD KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 125
NY HARLØSE LANDSBY



GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

Indledning

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser ladet udarbejde lokalplan for Ny Harløse landsby.

Ny Harløse er beliggende ca. 5 km vest for Hillerød, omgivet af åbne landbrugsarealer. Harløsevej forløber gennem landsbyen. Lokalplanområdet afgrænses som vist på oversigtskortet.

Lokalplanens udarbejdelse er foranlediget af et ønske om at ombygge det tidligere mejeri til etageboliger, at give mulighed for placering af butikker samt mindre håndværksprægede virksomheder langs Harløsevej fortrinsvis til betjening af det lokale samfund, og at afrunde landsbyen med mulighed for at opføre enkelte enfamiliehuse.

Status for området før planen

Ny Harløse er opstået som landsby i slutningen af 1800-tallet med opførelse af enkelte boliger langs Harløsevej. Parcellerne er udstykket fra de omkringliggende landbrugsejendomme.

Anlæg af jernbanestrækningen Hillerød-Frederiksværk blev taget i brug i 1897 med en mindre station umiddelbart syd for Ny Harløse. Jernbanen har været en væsentlig årsag til placering af boliger langs Harløsevej.

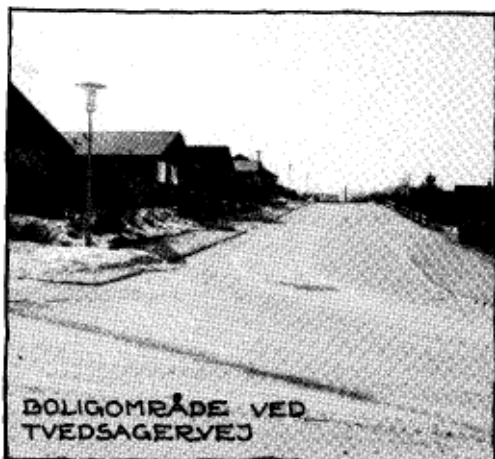
I 1950 blev strækningen med station syd for Harløse nedlagt og den nuværende jernbanestrækning umiddelbart nord for Nr. Herlev taget i brug.

Ny Harløse skole, der i dag er forsamlingshus, samt det tidligere mejeri, har også været årsag til lokalisering af boliger, butikker samt mindre håndværksvirksomheder i byen.

Ny Harløse er i 1960-erne blevet udbygget med parcelhusområderne nord og syd for Harløsevej.

Det nordlige område omkring Vænget er udstykket fra landbrugsejendommen Gundergård i 1965. Området er i dag fuldt udbygget og fremtræder med en færdig karakter.





Parcelhusområdet syd for Harløsevej omkring Tvedsagervej er udstykket fra landbrugsejendommen Tvedegård i 1969.

Inden for det område, lokalplanen omfatter, er der i dag ca. 56 boliger foruden enkelte parceller, der endnu ikke er bebygget.

Langs Harløsevej er der ud over boliger placeret et par butikker samt mindre håndværksvirksomheder, der falder naturligt ind i bymiljøet.

I det ældre boligområde mellem Harløsevej og landbrugsarealerne mod syd er der desuden etableret et større maskinværksted med vejadgang dels direkte til Harløsevej dels over to naboejendomme til Harløsevej.



Mejeriet i Ny Harløse blev opført i 1913 og har været i brug til 1961 med navnet Harløse Mønstermejeri. Mejeriet har siden 1961 været anvendt til plasticindustri. Der er indrettet en beboelseslejlighed i mejeriets vestlige sidefløj.

Forsamlingshuset i Ny Harløse er blevet opført omkring år 1900 til landsbyskole.

Skolen er nedlagt i 1942, og bygningerne har siden været anvendt til forsamlingshus. Forsamlingshuset ejes i dag af et andelsselskab. Der er indrettet en bestyrerbolig i den sydvendte fløj.

Vandværket vest for forsamlingshuset er blevet opført i 1959 og ejes af et interessentselskab.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Dispositionsplan

Af kommunens dispositionsplan fra 1972 fremgår, at der ikke skal finde yderligere byvækst sted i Ny Harløse.

Kommuneplanen

I den af kommunen udsendte § 6-redegørelse var et af hovedspørgsmålene bytilvækst i Ny Harløse.

I henhold til kommuneplanen påregnes der i Tjæreby-Harløse området en yderst beskeden boligtilvækst i form af naturlig afrunding af landsbyerne.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammedel (enkeltområderne 9.B.2, 9.B.3 og 9.D.2).

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for disse enkeltområder.

Deklarationer

Med lokalplanens endelige godkendelse aflyses tinglyste servitutter af den 2. oktober 1965, den 3. januar 1969 og den 29. september 1936.

Lokalplanen medtager vejarealer (del af matr.nr. 4 d og del af matr.nr. 11 a), som udgør en del af landbrugspligtige arealer. Lokalplanen er derfor fremsendt til landbrugsministeriets godkendelse. Landbrugsministeriet har ikke fremkommet med bemærkninger hertil.

Spildevandsplanen

Af Hillerød kommunes godkendte spildevandsplan af 21. december 1978 fremgår, at samtlige ejendomme i Ny Harløse skal tilsluttes den eksisterende hovedkloak nord for Ny Harløse.



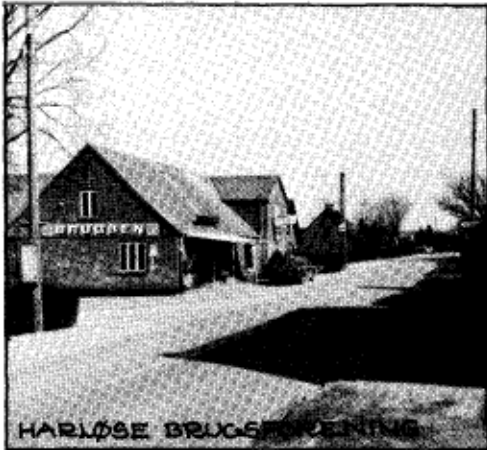
Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen giver mulighed for at indrette 12 lejligheder i det tidligere mejeri, samt angiver udstykningsmuligheder til yderligere opførelse af 3 parcelhuse. Det samlede antal boliger vil således blive ca. 76, når Ny Harløse er fuldt udbygget.

Hensigten med realisering af byggemulighederne er at afrunde byen, således at afgrænsningen til det åbne landbrugsareal sikres.



Lokalplanen indeholder bestemmelser om anvendelses- og bebyggelsesforhold. Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om omfanget og typen af erhverv på enkelte parceller langs Harløsevej.



På parcellerne kan placeres butikker eller mindre håndværksprægede virksomheder, fortrinsvis til betjening af det lokale samfund.

LOKALPLANEN

Lokalplan nr. 125 for Ny Harløse 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, samt at angive udstykningsmuligheder inden for landsbyen.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus +)

2.1.

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

2 f, 4 l, 4 m, 4 q, 4 r, 4 s, 4 v, 4 y, 4 z, 4 æ, 4 ø, 4 aa, 4 ac, 4 ad, 4 ae, 4 af, 4 ag, 4 ah, 4 ai, 4 ak, 4 al, 4 am, 4 an, 4 ao, 4 ap, 4 aq, 4 ar, 4 as, 4 at, 4 au, 4 av, 4 ax, 4 ay, 4 az, 4 aæ, 4 aø, 4 ba, 4 bb, 11 o, 11 p, 11 s, 11 t, 11 u, 11 y, 11 z, 11 æ, 11 ø, 11 aa (vejparcel), 11 ac, 11 ae, 11 af, 11 ag, 11 ah, 11 ai, 11 al, 11 ao, 11 ap, 11 aq, 11 ar, 11 as, 11 at, 11 au, 11 av, 11 ax, 11 ay, 11 az samt del af 4 d (vejparcel), del af 11 a, alle af Harløse by, samt alle parceller, der efter den 1. marts 1981 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III, IV og V som vist på kortbilag A.

+)

Opmærksomheden henledes på, at området forbliver i landzone.

Delområde I omfatter matr.nr.e:

2 f, 4 m, 4 r, 4 v, 4 y, 4 z, 4 æ, 4 aa, 4 ac, 4 ad, 4 ae, 4 ag, 4 ah, 4 ai, 4 ak, 4 al, 4 am, 4 an, 4 ao, 4 ap, 4 aq, 4 ar, 4 as, 4 at, 4 au, 4 av, 4 ax, 4 ay, 4 az, 4 æ, 4 ø, 4 ba, 4 bb, 11 p, 11 t, 11 u, 11 z, 11 æ, 11 aa (vejparcel), 11 ac, 11 ae, 11 af, 11 ag, 11 ah, 11 al, 11 ao, 11 ap, 11 aq, 11 ar, 11 as, 11 at, 11 au, 11 av, 11 ax, 11 ay, 11 az, samt del af 4 d (vejparcel), del af 4 af, 11 a, 11 o, 11 y og 11 ai, alle af Harløse by.

Delområde II omfatter matr.nr.e:

4 l, 4 s, 4 ø, 11 ø, samt del af 4 af og 11 y, alle af Harløse by.

Delområde III omfatter matr.nr. 4 q af Harløse by.

Delområde IV omfatter matr.nr.e:

Del af 11 o og 11 ai, begge af Harløse by.

Delområde V omfatter matr.nr. 11 s Harløse by.

§ 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 beboelsesejendom 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, samt

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

Delområde III

3.6. Området må kun anvendes til boligformål.

Bebyggelsen må kun bestå af etagebebyggelse.

3.7. På ejendommen kan opføres eller indrettes 12 lejligheder.

Delområde IV

3.8.

Området udlægges til fællesfaciliteter for byområdet.

3.9.

Bebyggelsen må indrettes til forsamlingshus m.m.

3.10.

En begrænset del af ejendommens etageareal kan anvendes til een bolig for bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til ejendommens drift.

Delområde V

3.11. Området udlægges til offentligt formål, vandværk.

§ 4 Udstykninger

4.1.

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

4.2.

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 Vej - og stiforhold+)

5.1.

Der udlægges areal til følgende ny vej med en beliggenhed som vist på kortbilag A:

Vejen A-B i en bredde af 6 m, incl. rabatter.

+)

Opmærksomheden henledes på, at der gælder vejret, tinglyst den 31. maj 1965, for matr.nr. 11 y over matr.nr.e 11 ac og 11 al Harløse by.

5.2.
Vejen A-B afsluttes med vendeplads som vist på kortbilag A.

5.3.
De eksisterende veje i området opretholdes med deres nuværende bredde og forløb som vist på kortbilag A.

5.4.
Bebyggelsen må kun opføres inden for de på kortbilag A viste byggelinier.

5. 5.
Vejadgang til matr.nr.e: 11 ae, 11 af, 11 ao, 11 ap og 11 as Harløse må kun finde sted fra Tvedsagervej.

Parkeringsforhold

5.6.
I delområde I og III skal der udlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

5.7.
I delområde II skal der på hver ejendom udlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal.

5.8.
I delområde IV skal der udlægges mindst 1 parkeringsplads for hver 50 m² bruttoetageareal.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

For hele lokalplanområdet

6.1.
Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

6.2.
Tage på beboelsesbygninger skal være symmetriske saddeltage, hvis tagfladers vinkelsmed det vandrette plan skal være mellem 30° og 50°.

6.3.
Inden for området kan opføres en mindre transformerstation til det samlede områdes el-forsyning.

Delområde I

6.4.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.5.
Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage.

6.6.
Beboelsesbygninger på de efter § 4 fremkomne nye ejendomme skal opføres indenfor de på kortbilag A viste byggefelter.

6.7.
Facadehøjden må ikke overstige 3,5 m målt fra færdigreguleret terræn til skæring mellem facade og tagflade.

6.8.
Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, som ikke sammenbygges med beboelseshuset, må ikke gives et større bebygget areal end i alt 35 m².

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

Delområde II

6.9.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.10.
Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage.

6.11.
Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m og facadehøjden må ikke overstige 3,5 m målt fra færdigreguleret terræn til skæring mellem facade og tagflade.

6.12.

Garager og carporte må ikke placeres

nærmere skel mod vej end 5 m.

Delområde III

6.13. Beboelsesbygningen må kun opføres indenfor det på kortbilag A viste byggefelt.

6.14. Beboelsesbygningen skal opføres med een etage og udnyttet tagetage.

6.15. Taget skal være symmetrisk saddetag, hvis tagflades vinkel med det vandrette plan skal være 50° .

6.16. Carporte uden udhus kan opføres inden for det på kortbilag A viste byggefelt.

6.17. Carporte må alene bestå af stolper og fladt tag.

6.18. Ejendommen må i øvrigt ikke bebygges.

Delområde IV

6.19.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.20.

Beboelsesbygning og bygning til forsamlingshus må ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage, og bygningen skal udgøre een samlet bygning.

6.21.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, som ikke sammenbygges med beboelseshuset, må ikke gives et større bebygget areal end i alt 35 m².

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

Delområde V

6.22.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.23.

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

§ 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.

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse.

7.3.

Opsætning af solfangere på tagflader må kun finde sted med byrådets særlige 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. Anden hegning skal godkendes af byrådet.

8.2.

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

8.3.

Inden for de på kortbilag A viste oversigtslinier må bygninger, hegn og be-

plantning ikke være højere end 1 m over kørebanens niveau.

§ 9 Servitutter +)

9.1.

Den under den 2. oktober 1965 af direktør P. Bonde tinglyste servitut vedrørende benyttelse m.v. for udstykningsområdet, matr.nr. 4 d Harløse ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

9.2.

Den under den 3. januar 1969 af tømrermester Otto Larsen og snedkermester Lars Jørgensen tinglyste servitut vedrørende benyttelse m.v. for udstykningsområdet, matr.nr. 11 a Harløse ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

9.3.

Den under den 29. september 1963 tinglyste servitut på matr.nr. 11 z Harløse vedrørende byggelinie på 7 m fra vejskel ophæves.

§ 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 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 m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning

+)

Opmærksomheden henledes på, at der gælder tinglyst servitut af den 18. december 1961 for en del af det af lokalplanen omfattede område vedrørende oversigtsareal, overkørsler, videresalg og påtåleret.

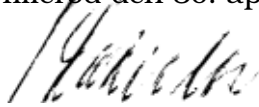
af, at det ikke ændrer den karakter, som lokalplanen søger at fastholde.

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 30. april 1981.



T. Stokholm

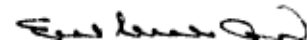

/Svend Erik Aaen

I henhold til § 27 i "lov om kommuneplanlægning" vedtages foranstående lokalplan endeligt.

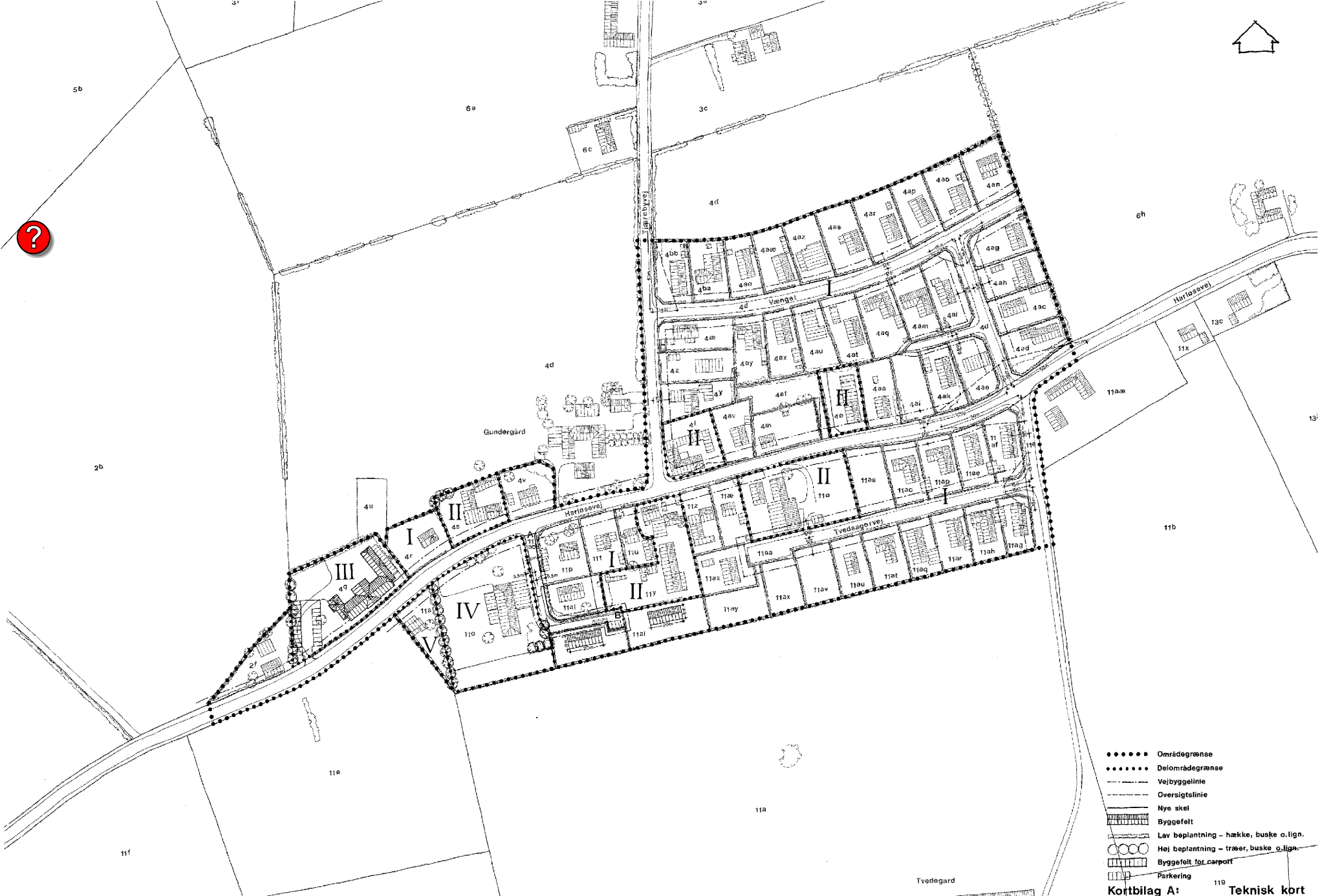
Hillerød, den 21. december 1981.



T. Stokholm


/Svend Erik Aaen

Tinglyst den 8. februar 1982.



0 20 40 60 80 100m
 Forbehold m.h.t. kortets nøjagtighed. mål 1:2000

- Områdegrensne
- Delområdegrensne
- Vejbyggelinie
- Oversigtelinie
- Nye skel
- Byggefelt
- Lav beplantning – hække, buske o.lign.
- Høj beplantning – træer, buske o.lign.
- Byggefelt for carport
- Parkering

Kortbilag A: Teknisk kort

LOKALPLAN NR.125 FOR NY HARLØSE LANDSBY
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 21. december 1981
HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING



Kortbilag B: Skråprojektion

LOKALPLAN NR.125 FOR NY HARLØSE LANDSBY
Vedtaget af Hillerød Byråd den 21. december 1981
HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING