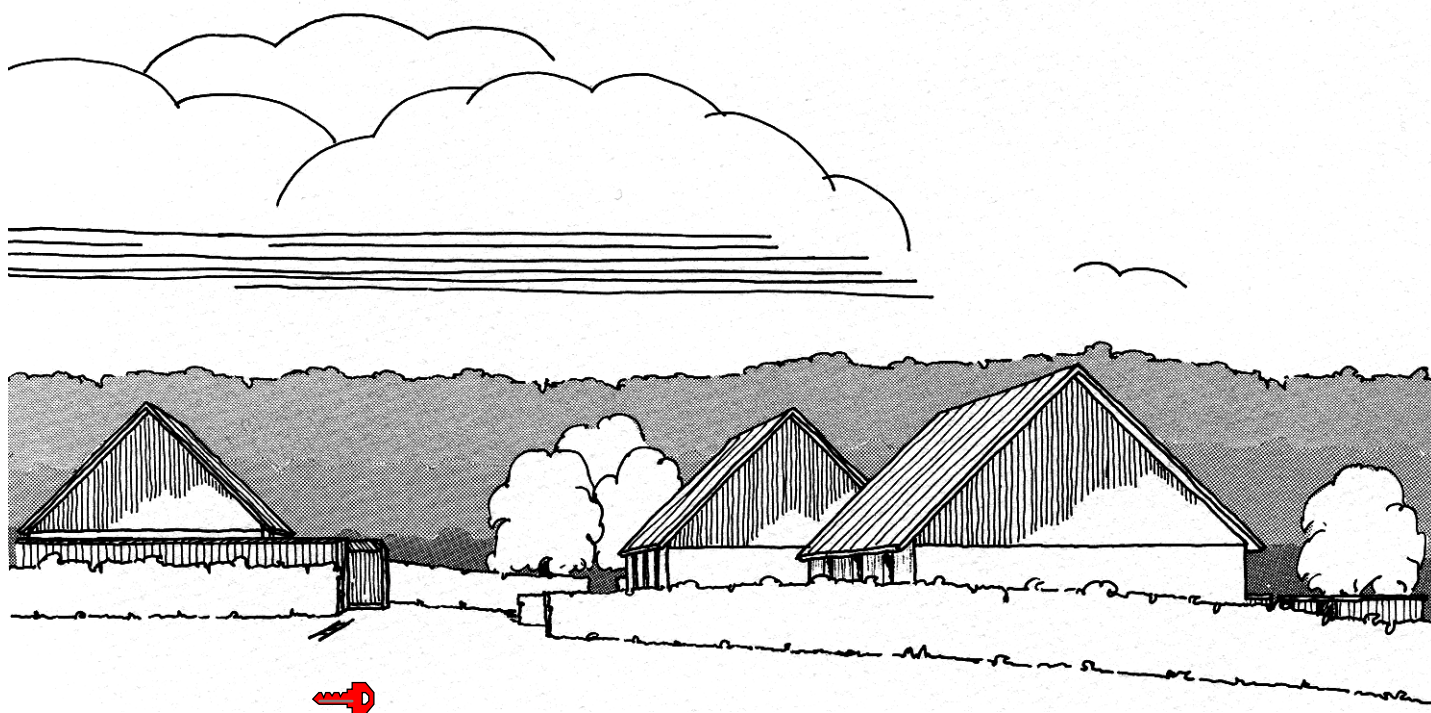
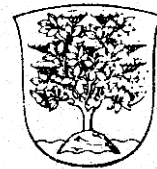


HILLERØD KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 134
FOR ET OMRÅDE VED
PRÆSTEVÆNGET

GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN



Indledning

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 134 for et område ved Præstevænget.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på oversigtskortet og omfatter den ejendom, hvorpå Hillerød Cementstøberi tidligere var beliggende.

Lokalplanens udarbejdelse er foranlediget af et ønske om opførelse af boliger på ejendommen.

Status for området før planen

Lokalplanområdet er beliggende for enden af den private fællesvej Præstevænget ad hvilken området vejbetjenes.

Kvarteret omkring Præstevænget har karakter af villaområde.

Området nord for lokalplanområdet er ligeledes villabebyggelse - her med en meget åben karakter. Lokalplanområdet grænser mod syd op til Frederiksborg Byskole og mod øst op til skovområdet Præstevang.

Lokalplanområdet har - efter Hillerød Cementstøberis udlægning af produktionen til virksomheden ved Harløsevej - været anvendt til oplagsplads m.v.

Området krydses af en hovedkloakledning som vist på kortbilag A.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i et offentligt kloakeret område - opland nr. 7 A.

Der gøres i øvrigt opmærksom på de på kortbilag A viste linieføringer for eksisterende og fremtidige kloakledninger.

Varmeplanlægning

Området vil blive forsynet med fjernvarme fra Hillerød kommunes varmekværk. Vedrørende tilslutningspligt henvises til lokalplanens bestemmelse i § 10.2.

Kommuneplanlægning

Området er omfattet af kommuneplanen for Hillerød og er beliggende i enkeltområde 1.B.9.

Ifølge kommuneplanen skal en lokalplan for området bl.a. sikre, at området udlægges til boligformål, tæt-lav bebyggelse. Denne lokalplan findes i øvrigt at være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Naturfredningsloven

Området er omfattet af en efter naturfredningsloven fastlagt 300 m beskyttelseslinie fra skovområdet Præstevang. Beskyttelseslinien påregnes reduceret til 25 m fra skel mod skov.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanområdet anvendes fastlægges til tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen giver således mulighed for etablering af ialt 12 boliger opført som 3 dobbelthuse og 2 trefamiliehuse.

De nye boliger vejbetjenes fra Præstevænget, som afsluttes med vendeplads. Fra vendepladsen vil der være adgang til bebyggelsens adgangsareal, på hvilken de til bebyggelsen hørende parkeringspladser etableres.

Lokalplanen forudsætter, at der foretages omdeling mellem ejendommen, matr.nr. 6 r, og ejendommen, matr.nr. 6 l Hillerød markjorder, således at hele ejendommen, matr.nr. 6 l Hillerød markjorder, vil være udlagt til vej og vendeplads.

Fra parkeringspladsen vil der ad interne stier være adgang til de enkelte boliger.

Ad en privat fællessti vil der ved overenskomst med statsskovvæsenet være mulighed for adgang til stien i Præstevang.

Boligbebyggelsen udformes som længehuse med henholdsvis 2 og 3 boliger.

Bebyggelsen vil være i een etage med udnyttelig tagetage, have symmetriske sadeltage og fremstå som muret byggeri.

Til hver bolig vil være tilknyttet et udhus, hvis placering fremgår af kortbilagene.

LOKALPLANEN

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 har til formål at skabe byplanmæssig hjemmel til opførelse af en samlet række- og dobbelthusbebyggelse, således at der opnås en god helhedsvirkning inden for lokalplanområdet og i forhold til områdets omgivelser.

§ 2 Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter del af matr.nr. 6 r og del af matr.nr. 6 1 Hillerød markjorder samt alle parceller, der efter den 1. april 1983 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Området må kun anvendes til boligformål.

Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse (række- og dobbelthusbebyggelse).

3.2.

Der må inden for området højst opføres 12 boliger.

3.3.

Der udlægges areal til et 10 m bredt beplantningsbælte mod områdets afgrænsning mod syd som vist på kortbilag A.

§ 4 Udstykninger

Området udgør een samlet ejendom, men kan udstykkes med bolig, have samt andel i fællesareal.

§5 Vej - og stiforhold

5.1.

Vejadgang til området skal ske fra den private fællesvej Præstevænget som markeret på kortbilag A.

5.2.

Der udlægges areal til interne stier som vist på kortbilag A.

5.3.+)

Der udlægges areal til privat fællessti a-b i en bredde af 2,5 m som vist på kortbilag A. Stien befæstes i en bredde af 1,5 m.

Stien vil forløbe gennem adgangsarealet nævnt i § 5.4. og vil på denne strækning indgå som en del af dette.

5.4.

De til området hørende parkeringspladser skal placeres inden for det på kortbilag A viste adgangsareal, som i princippet skal udformes som vist på kortbilag B.

Ledningsanlæg

6.1.

El-ledninger, herunder til belysning af adgangsarealet og interne stier, må ikke fremføres som luftledninger, risen må alene udføres som jordkabler.

6.2.

Det på kortbilag A med skråstribet signatur viste areal udlægges i en bredde af 6 m til sikring af hovedkloakledning. Inden for dette areal må der, bortset

+))

Det forudsættes, at der oprettes særlig overenskomst mellem grundejerne og statsskovvæsenet om etablering af låge i stendiget mod Præstevang samt videre stiføring til stien i Præstevang.

fra den på kortbilagene viste carport, ikke etableres nogen form for bebyggelse eller plantes buske eller træer med dybtgående rødder.

6.3.

Den på kortbilag A viste kloakledning forudsættes omlagt som vist på kortbilaget, inden området kan bebygges. Der udlægges areal i en bredde af 6 m til sikring af den ny ledning som vist på kortbilag A. Inden for dette areal må der ikke etableres nogen form for bebyggelse eller plantes buske eller træer med dybtgående rødder.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering +)

7.1.

Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 25.

7.2.

Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.

7.3.

Der fastlægges de på kortbilag A angivne gulvkoter for de enkelte bygninger. Såfremt særlige forhold taler herfor, kan anden gulvkote fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.4.

Beboelsesbygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,25 m målt fra færdigreguleret terræn til skæring mellem facade

+))

Opmærksomheden henledes på den på kortbilag A viste beskyttelseslinie mod skov. Mellem denne linie og lokalplanområdets afgrænsning mod Præstevang må der, jfr. naturfredningslovens § 47, ikke opføres nogen form for bebyggelse.

Opmærksomheden henledes endvidere på den på samme kortbilag viste linieføring for eksisterende hovedkloakledning.

og tagflade (bortset fra gavltrekant).

7.5.

Tage på beboelsesbygninger skal udformes som symmetriske sadeltage, og taghældningen skal være 45°.

7.6.

Beboelsesbygningerne må kun opføres inden for de på kortbilag A viste byggefelter.

7.7.

Udhuse og carporte må kun opføres inden for de på kortbilag A viste byggefelter og må ikke gives en større højde end 2,4 m.

Hvor byggefelt for carporte berører eksisterende kloakbeskyttelseszone, jfr. 6.2., skal der funderes til en sådan dybde, at eventuel fremtidig opgravning kan foregå, uden det er nødvendigt at foretage yderligere sikring af fundament og gulvbelægning.

Tage skal udføres med ensidig taghældning.

Bygningerne må kun opføres i overensstemmelse med standardtegninger, som er godkendt af byrådet.

7.8.

Gavltrekanter må ikke udføres med vinduespartier.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

Beboelsesbygningers ydervægge skal fremtræde i blank mur.

Gavltrekanter kan dog udføres med træbeklædning.

Tagene skal dækkes med tegl, cementtagsten eller andet tegllignende materiale.

8.2.

Udhuse og lignende mindre bygningers

bygningssider skal udføres med træbeklædning.

8.3.

Til udvendige bygningssider må kun anvendes farver, der efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

8.4.

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

8.5.

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

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1.

Ubebyggede arealer må kun anvendes og indrettes i overensstemmelse med retningslinierne på illustrationsplanen, kortbilag B.

Der skal samtidig med fremsendelse af projekt til områdets kloakering fremsendes en haveplan for områdets fælles færdsels- og friarealer til byrådets godkendelse, udarbejdet i overensstemmelse med de retningslinier, som fremgår af illustrationsplanen.

Haveplanen skal bringes til udførelse, når byrådet kræver det.

9.2.

Hegning må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn eller som levende hegn med trådhegn som vist på kortbilag B.

Det skal dog være tilladt at etablere fast hegn mellem terrasserne til de enkelte boliger. Faste hegn må udføres med en maksimumhøjde på 1,80 m og med en længde på maksimalt 3 m.

9.3.

Belysning af områdets arealer, herunder adgangs- og parkeringsarealer og interne stier, må kun udføres som parkbelysning og kun efter byrådets nærmere godkendelse.

9.4.

Der kan i det på kortbilag B viste fælles opholdsareal, beliggende inden for den i fodnote til § 7 omtalte beskyttelseslinie mod skov, indrettes nyttehave til de enkelte boliger.

9.5.

Det i § 3.3. omtalte beplantningsbælte skal etableres med tæt bundbeplantning af fjeldribs (*Ribes alpinum*) samt store buske og små træer af hvidtjørn (*Crataegus monogyna* og *oxyacantha*) og enkelte mannaask (*Fraxinus ornus*).

9.6.

Forinden der påbegyndes modningsarbejder, skal der foreligge en af bygningsmyndigheden godkendt terrænreguleringsplan.

9.7.

Terrænet omkring skellet mod ejendommene, matr.nr. 6 f og 6 cn Hillerød markjorder, skal om fornødent ved støttemur eller lignende sikres mod udskridning.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det i § 3.3, nævnte beplantningsbælte og det i § 5.4. nævnte parkeringsareal er etableret, og den i § 6.3. nævnte kloakledning er omlagt.

10.2.

Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale fjernvarmenet, og bebyggelsen må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 11 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

11.1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende

lovlige forhold, før der fra fredningsstyrelsen er givet tilladelse til fravigelse af naturfredningslovens beskyttelseslinie mod skov.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kornmuneplanlovens § 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 med videre, der er indeholdt i planen.

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

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

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.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

Jens S. Jensen

Kst



/Svend Erik Aaen

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

Hillerød, den 27. oktober 1983.


T. Stekholm

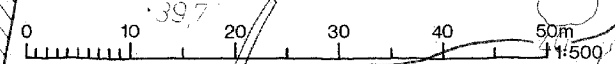


/Svend Erik Aaen

Tinglyst den 17. november 1983



- Områdegrense
- - - - Eksist. skel
- — — — Nyt skel
- Reduceret skovbyggelinie
- [Hatched] Byggefelt m/ gulvkoter
- [Hatched] Byggefelt for carport
- [Hatched] Byggefelt for udhus 2x3m
- [Dashed] Vejadgang
- [Hatched] Adgangsareal
- [Hatched] Interne stier
- [Dotted] Kloak
- [Hatched] Beskyttelseszone for kloak
- [Dotted] Beplantningsbælte

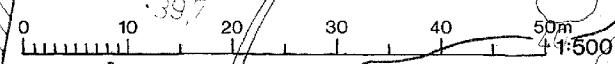


Kortbilag A

**LOKALPLAN NR 134 FOR ET OMRÅDE
VED PRÆSTEVÆNGET**

Vedtaget af Hillerød-Byråd den 27. oktober 1983

HILLERØD KOMMUNE & TEKNISK FORVALTNING



**LOKALPLAN NR 134 FOR ET OMRÅDE
VED PRÆSTEVÆNGET**

Vedtaget af Hillerød-Byråd den 27. oktober 1983

HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING

Kortbilag B