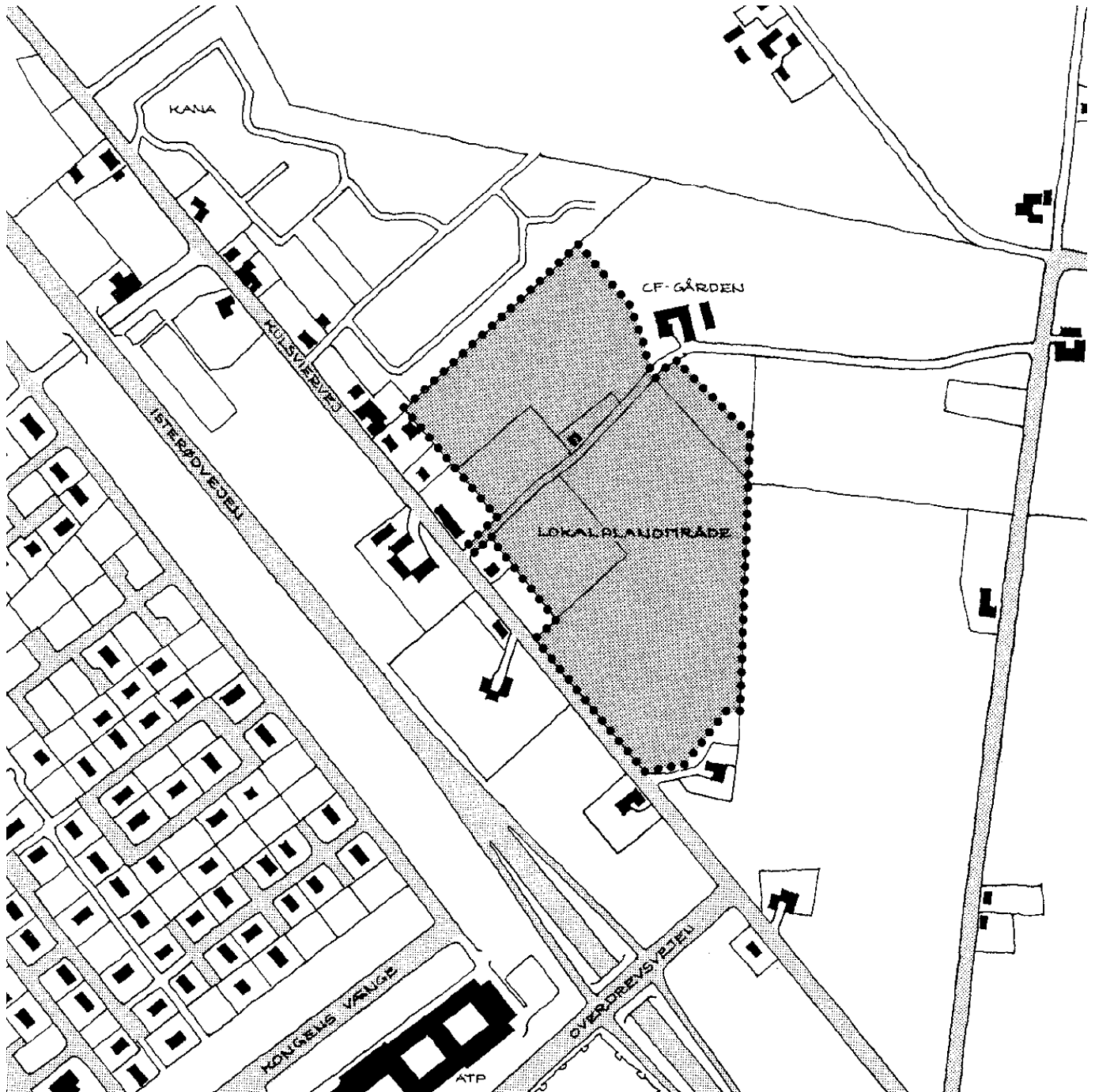


HILLERØD KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 136 FOR ET OMRÅDE ØST FOR KULSVIERVEJ

GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

Indledning

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser ladet udarbejde nærværende lokalplan for et område øst for Kulsviervej.

Området afgrænses mod nord af haveforeningen KANA, mod vest af Kulsviervej og ejendommene langs denne og mod øst af et nord-syd gående skel, der løber langs et mindre skovbeplantet område. Områdets afgrænsning mod syd og nordøst følger eksisterende levende hegn, (se i øvrigt kortbilag A vedrørende områdets afgrænsning).

Størstedelen af området udlægges i lokalplanen til fritidsformål, kolonihaver. En mindre del af området udlægges til boligformål.

Status for området før planen

Området, der er ca. 7 ha stort, er, bortset fra en enkelt ejendom, matr.nr. 195 Hillerød overdrev, på ca. 800 m² i kommunalt eje. Størstedelen af området er for tiden bortforpagtet og anvendes til planteskole. En mindre del af området udgør en del af de arealer, som CF har lejet, og den private ejendom anvendes til boligformål.

Hele området på nær den private ejendom er underlagt landbrugspligt. En virkeliggørelse af lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves.

Dele af området er underlagt byggelinie, dels 300 m fra Store Dyrehave dels 150 m fra Isterødvejen.

Den sydlige og vestlige del af området er en del kuperet. Terrænet falder jævnt mod øst og syd til et mindre vandløb, som danner en fysisk afgrænsning for planens opdeling af området i haveparceller. En del af dette vandløb forudsættes i planen rørlagt.

Mellem vandløbet og lokalplangrænsen findes et mindre "skovområde", som

Gennem området løber en 10 kv luftledning til hvilken, der knytter sig en deklaration af 11. december 1951, hvorefter der er visse begrænsninger ved anvendelse, bebyggelse m.v. under ledningsanlægget.

Området er beliggende i landzone. Lokalplanen fastholder denne zonestatus.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanområdet opdeles i et område til fritidsformål, kolonihaver, og i et boligområde. Kolonihaveområdet indeholder yderligere et delområde, hvor fælleshus kan etableres.

Kolonihaveområdet opdeles i 90 haveparceller, som gennemsnitlig er 400 m² store.

Udover tre mindre områder beliggende i umiddelbar tilknytning til haveparcellerne samt det særlige delområde til fælleshus, udlægges resten af kolonihaveområdet til fælles opholdsarealer. I disse indgår et mindre "skovområde" i lokalplanområdets østlige del.

For at sikre rimelige oversigtsforhold tænkes der etableret vejadgang fra Kulsviervej til området ca. 150 m sydligere end den eksisterende markvej til CF-gården.

Færdsel til CF-gården vil herefter skulle foregå fra Byskellet, mens ejendommen, matr.nr. 195 Hillerød overdrev, som ifølge lokalplanen fortsat skal anvendes til boligformål, stadig vil kunne benytte den eksisterende markvej som adgangsvej fra Kulsviervej.

Parkering i tilknytning til kolonihaveområdet skal foregå på et fælles parkeringsareal, der etableres i umiddelbar tilknytning til den ny adgangsvej.

Fra parkeringsarealet udgår en 5 m bred vej, der omkranser den "inderste del" af haveparcellerne og ejendommen, matr. nr. 195 Hillerød overdrev. Lokalplanen forudsætter et magelæg eller lignende mellem denne ejendom og de kommunalt ejede arealer, idet den 5 m brede vej vil forløbe gennem ejendommens eksisterende haveareal.

Adgang til haveparcellerne vil foregå fra den 5 m brede vej, eller fra 3 m brede stier, som har forbindelse til parkeringsarealet eller vejen.

Bepplantningsbælter fastlægges mod Kulsviervej og på den private ejendom.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

§ 15 -Rammer

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

Bygge- og beskyttelseslinier

Området er omfattet af bygge- og beskyttelseslinier i henhold til naturfredningsloven.

Linierne påregnes reduceret ved lokalplanens endelige gennemførelse.

Spildevandsplanen

Området er ikke medtaget i Hillerød kommunes spildevandsplan og forventes ikke kloakeret.

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 hjemmel til etablering af et kolonihaveområde,
- sikre at området vil fremstå som en struktureret helhed,
- fastlægge en ny vejadgang fra Kulsviervej til området,
- fastholde området i landzone.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

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

190, del af 199, del af 189, 193 og 195, alle af Hillerød overdrev, samt alle parceller, der efter den 1. juni 1981 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Lokalplanens område opdeles i delområderne 1, 2 og 3 som vist på kortbilag A.

Delområde 1 omfatter matr.nr.e:

del af 193, del af 195, del af 199, del af 190 og del af 189, alle Hillerød overdrev.

Delområde 2 omfatter matr.nr.e:

del af 193, del af 195 og del af 190, alle af Hillerød overdrev.

Delområde 3 omfatter del af matr.nr. 190 Hillerød overdrev.

2.3.

Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

3.1.

Området må kun anvendes til fritidsformål (kolonihaver).

3.2.

Der udlægges fælles opholdsarealer som vist på kortbilag A.

3.3.

Kolonihavehuse, opført efter bestemmelserne under § 6, må kun bebos i tidsrummet 1. april - 30. september, og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.

3.4.

Haverne og bebyggelsen herpå må ikke under nogen form anvendes til erhvervsformål.

Delområde 2

3.5.

Området må kun anvendes til boligformål.

3.6.

Der må kun opføres eller indrettes een bolig i området.

Delområde 3

3.7.

Området kan anvendes til formål fælles for kolonihaveområdets brugere (fælleshus). Etableres et sådant anlæg ikke, skal området anvendes i overensstemmelse med § 3.2.

§ 4 Udstykninger

Delområde 1

4.1.

Området opdeles i parceller som vist på kortbilag A.

Delområde 2

4.2.

Udstykning må kun foretages i overensstem-

melse med det på kortbilag A viste.

Delområde 3

4.3.

Udstykning må ikke foretages.

§ 5 Vej - og stiforhold

5.1.

Der udlægges areal til veje og stier som vist på kortbilag A.

Veje udlægges i en bredde af 5 m, adgangsvejen a-b dog i en bredde af 6 m.

Stier udlægges i en bredde af 3 m.

5.2.

Vejadgang for kørende trafik til delområde 1 og 3 må kun ske ad adgangsvejen a-b, og der skal sikres de på kortbilag A viste oversigtsarealer.

5.3.

Vejadgang for kørende trafik til delområde 2 kan ske ad stien c-d.

5.4.

De til delområde 1 og 3 hørende parkeringspladser skal placeres inden for det på kortbilag A viste område.

5.5.

Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af tilstødende haveparceller afskæres (3 x 3 m) som vist på kortbilag A.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering +)

Delområde 1

6.1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte haveparcel og for de under § 6.3. nævnte arealer må ikke overstige 10.

6.2.

Bebyggelsen må kun opføres i een etage og må ikke gives en større højde end 4 m over

6.3.

Inden for de på kortbilag A viste fælles opholdsarealer må efter byrådets nærmere godkendelse opføres eller indrettes enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for områdets brugere.

6.4.

Bebyggelse må ikke opføres nærmere parcelafgrænsninger end 2,5 m.

Delområde 2

6.5.

Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 25.

6.6.

Ingen bygning må opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 4 m målt fra færdigt terræn til skæring mellem facade og tagflade (bortset fra gavltrekant).

Delområde 3

6.7.

Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 25.

6.8.

Ingen bygning må opføres med mere end een etage, og bygningshøjden må ikke overstige 4 m målt fra færdigt terræn til skæring mellem facade og tagflade (bortset fra gavltrekant).

Delområde 1 og 3

6.9.

I tilknytning til det under § 5.4. fastlagte område, eller delområde 3, kan der

+)

Opmærksomheden henledes på, at del af lokalplanområdets vestlige og sydlige del omfattes af de på kortbilag A viste byggelinier, jfr. § 11.1.

Opmærksomheden henledes endvidere på den gennem området løbende 10 kv.luftledning, der ved deklaration af 11. december 1951 giver visse begrænsninger med hensyn til placering af bebyggelse m.v.

opføres en mindre transformerstation til det samlede områdes el-forsyning.

En eventuel transformerstation vil ikke være omfattet af § 6.10.

Delområde 2 og 3

6.10.

Tage skal udføres som saddeltage, og dets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 45°.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1.

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skin virker skæmmende.

7.2.

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

§ 8 Ubebyggede arealer

Delområde 1 og 2

8.1. Hegn må i parcelafgrænsning kun etableres som levende hegn.

Delområde 1

8.2.

Beplantning, herunder beplantning af de for området udlagte fælles friarealer, skal i princippet ske som angivet på kortbilag A.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning

Delområde 1

9.1.

Området må ikke tages i brug til kolonihaver, før det på kortbilag A viste fælles parkeringsareal, adgangsvej, beplantningsbælte mod Kulsviervej og beplantningsbælte mod delområde 2 er etableret.

§ 10 Kolonihaveforening

Delområde 1

10.1.

Der skal oprettes en kolonihaveforening for området, og samtlige lejere inden for området har pligt til at være medlem af foreningen.

10.2.

Kolonihaveforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 3.2., 3.7., 5.1., 5.4, og 6.3. nævnte fællesarealer og -anlæg.

§ 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 byggelinier, og fra landbrugsministeriet er givet tilladelse til ophævelse af landbrugspligten.

§12 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.

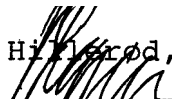
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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


Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød, den 18. juni 1981.



T. Stokholm
E.B.

Jens S. Jensen


/Svend Erik Aaen

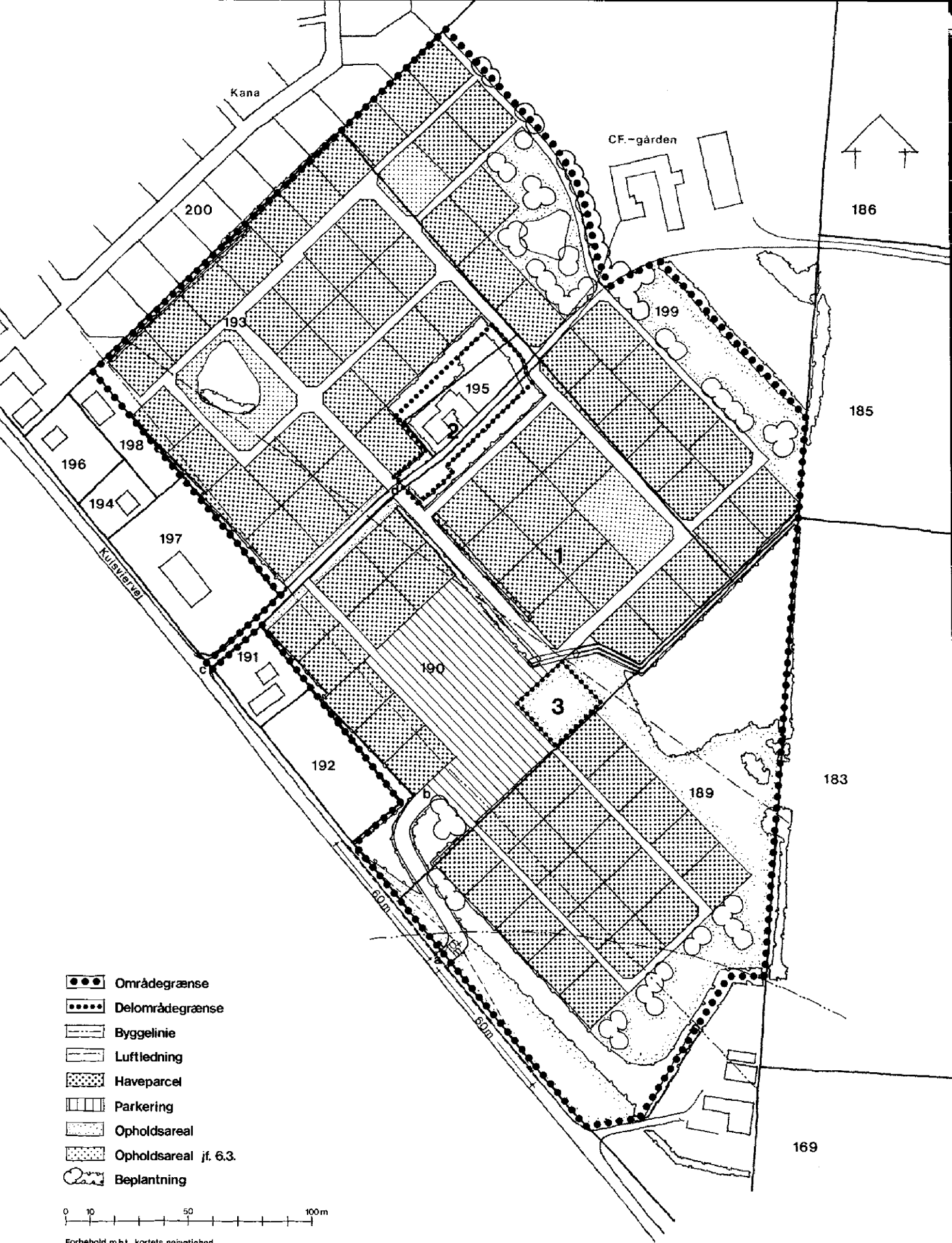
I henhold til § 27 i "lov om kommuneplanlægning" vedtages foranstående lokalplan endeligt.










Hillerød, den 29. oktober 1981.


T. Stokholm


/Svend Erik Aaen

Tinglyst den 18. november 1981.



-  Områdegrænse
-  Delområdegrænse
-  Byggelinie
-  Luftledning
-  Haveparcel
-  Parkering
-  Opholdsareal
-  Opholdsareal jf. 6.3.
-  Beplantning

0 10 50 100m
 Forbehold m.h.t. kortets nøjagtighed

KORTBILAG A

**LOKALPLAN NR.136 FOR ET OMRÅDE
 ØST FOR KULSVIERVEJ**
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 29.oktober 1981
HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING