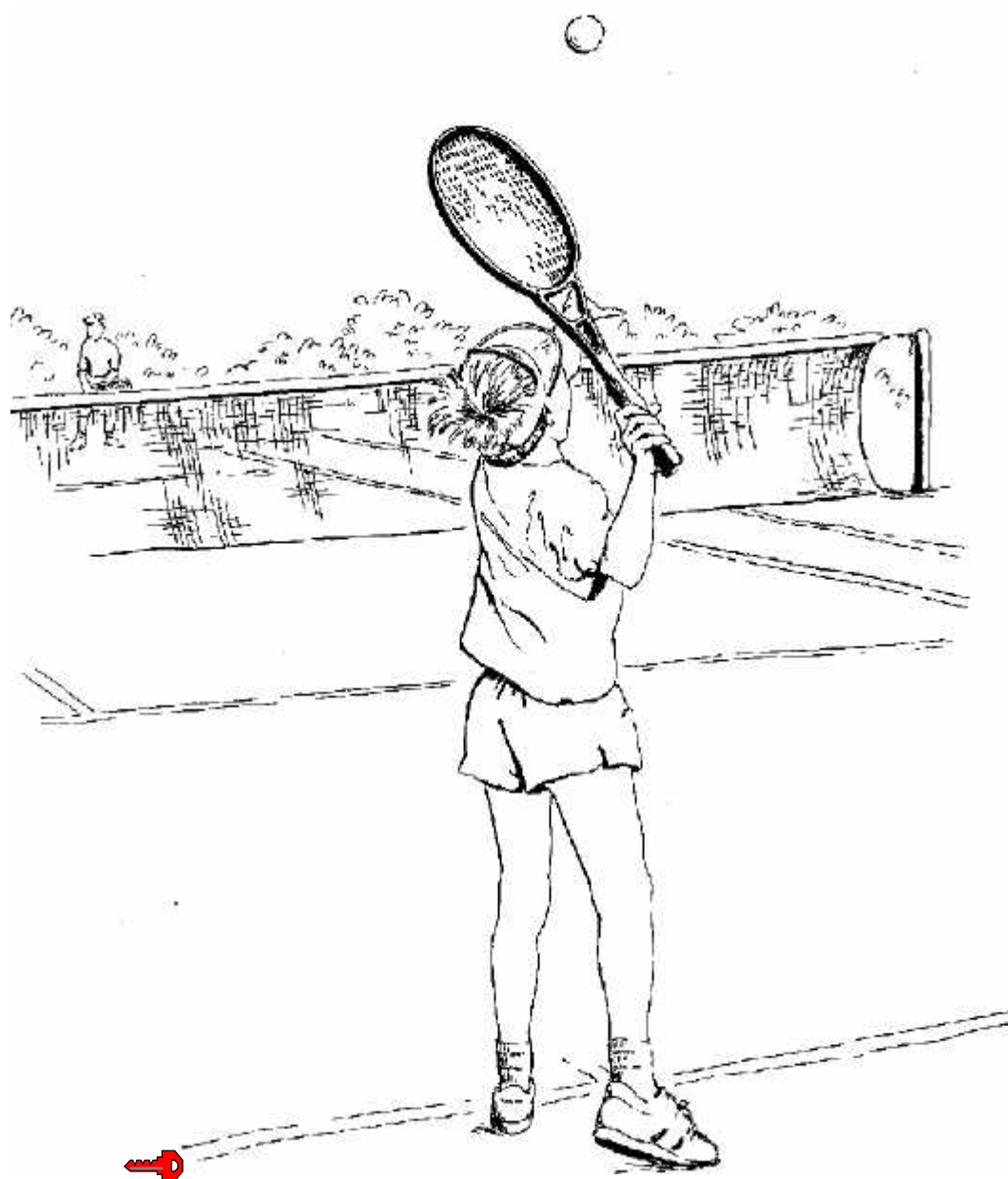
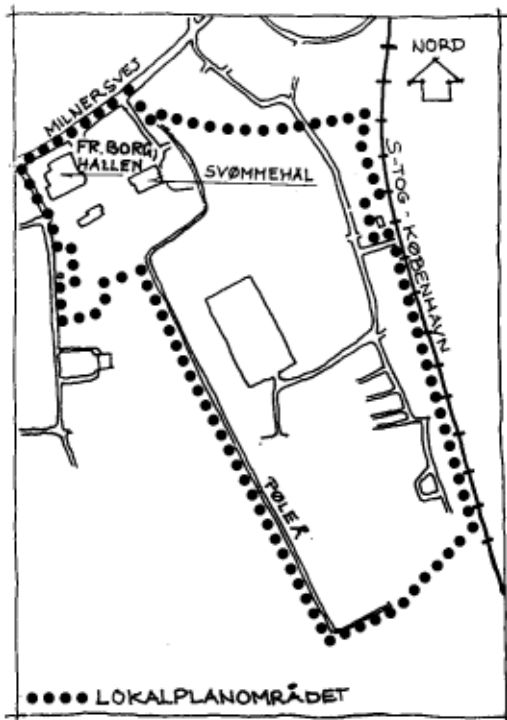


LOKALPLAN NR. 143

For Sportskilen



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning



Indledning

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan for et område i Salpetermosen, som ønskes udnyttet til sports- og fritidsaktiviteter.

For den største del af området foreligger allerede lokalplan, lokalplan nr. 94 a.

Anledningen til at udarbejde ny lokalplan er et ønske om placering af et halanlæg til tennisformål i området.

I forbindelse hermed har byrådet samtidig ønsket tilvejebragt en ny strukturplan, der indarbejder forhold, som er ændret i forhold til lokalplan nr. 94 a. Her tænkes primært på højene, der er etableret i forbindelse med fyldpladsen i områdets sydlige del, indarbejdelse af en arealreservation til eventuel ny vej og bortfald af arealreservation til tidligere planlagt vej mellem Overdrevsvejen og Milnersvej. Endelig er Frederiksborghallen inddraget som en funktion, der er naturligt hjemmehørende i en lokalplan for Sportskilen.

Status for området før planen

Det område, lokalplanen omfatter, er beliggende syd for Milnersvej, vest for jernbanen og nord for Overdrevsvejen.

Den største del af området ejes af Hillerød kommune og rummer bl.a. Frederiksborghallen, badmintonhal, svømmehal, klubhus og træningsbaner for FIF, mødehus til fritidsaktiviteter samt et mindre kolonihaveområde.

Langs jernbanen udlejes arealer til mindre klubaktiviteter som f.eks. brevueforeningerne. Ved mødehuset har de kommunale værker en vandboring. I den vestlige del af området på en strækning langs med Pøleåen løber to højspændingsluftledninger.

DSB's transformerstation holdes uden for området. Tilkørsel til transformeren skal fortsat kunne finde sted gennem området.

Geotekniske undersøgelser har vist, at jordbunden er blød og sumpet i store de-

le af området. Dette betyder, at nyanlæg må forudsættes at medføre pilotering, jordudskiftning eller anden form for stabilisering.

Området rummer en række landskabstræk, som kan indarbejdes i lokalplanen. Det drejer sig om Pøleåen, der i store træk afgrænser lokalplanen mod syd og mod vest, flere vådområder omfattet af naturfredningslovens § 43, samt træer, buske og anden bevoksning, som findes i tilknytning til vådområderne. Endvidere indgår højene i områdets sydlige del, der er dannet ved en terrænregulering af fyldpladsen for bygningsaffald. Endelig indgår det åbne terræn, som er kuperet og præget af vild bevoksning.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 1989-2001 for Hillerød kommune og udgøres af enkeltområde 1.D.20.

For lokalplanlægningen inden for enkeltområdet er i kommuneplanen fastlagt følgende rammer:

- a. Området kan anvendes til offentlig og privat service, uddannelses-, kursus-, udstillings- og fritidsaktiviteter.
- b. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10.
- c. Bebyggelse må ikke opføres med større højde end 13 m.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplan 1989-2001.

Lokalplan nr. 94a

I lokalplan nr. 94 a er området udlagt til offentlige formål (idræt og rekreation), og hele området er overført til byzone.

Lokalplan nr. 94 a ophæves for så vidt angår det af denne plan omfattede område.

Byplanvedtægt nr.40

Byplanvedtægten omfatter blandt andet Frederiksborghallen, som er indeholdt i denne lokalplan.

Byplanvedtægten ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Varmeplanlægning

Lokalplanen forudsætter en ændring af områdeafgrænsningen i varmeplanen for Hillerød kommune, da kun den nordlige del af området er omfattet af planen.

Området skal forsynes med fjernvarme.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanen forudsætter et tillæg til spildevandsplanen for Hillerød kommune, da kun en del af området er omfattet af planen.

Vand- og elforsyning

Området er beliggende i Hillerød vandværks forsyningsområde.

Elforsyningen varetages af Hillerød kommunale elværk.

Miljøforhold

Dele af lokalplanområdet er registreret som kemikalieaffaldsdepot. Det gælder derfor for disse områder, hvis der sker ændring til mere forureningsfølsom anvendelse, at det gennem miljøundersøgelser skal være dokumenteret, at anvendelsen ikke er til sundhedsmæssig risiko for brugerne.

Lokalplanens idemæssige indhold

Området udlægges til offentlige formål, såsom sports- og fritidsaktiviteter. Der gives mulighed for at opføre idrætshaller, klubhuse og lign., hvis størrelse og beliggenhed fastlægges i planen.

Endvidere indeholder planen bestemmelser om de enkelte anlægs placering og udformning og bestemmelser om den ydre fremtræden for bebyggelsers vedkommende.

Lokalplanen fastlægger også områdets betjening med veje, stier og parkeringspladser. Der er reserveret areal til eventuel ny vej, og det er angivet, hvorledes hal- og baneanlæg i områdets østlige del tilsluttes denne vej.

Indtil den eventuelle nye vej er etableret, åbnes for ind- og udkørsel ad den eksisterende udkørsel fra grusparkeringen ved Milnersvej.

En planlagt grusbane nord for FIF's klubhus skal kunne fungere som reserveparkeringsareal.

Der etableres 2 former for stier. Hovedstier med fast belægning og rekreative stier til bl.a. motionsformål.

Lokalplanområdet opfattes funktionelt som delt i 2 områder. Det nordlige, som indeholder halanlæg med tilhørende veje og parkeringspladser m.v., og det sydlige, der kun rummer mindre bebyggelse, og som i det væsentlige er friholdt for biltrafik. Det nordlige område danner således rammen om mere organiserede aktiviteter, mens det sydlige område fortrinsvis anvendes til ikke-organiserede sports- og fritidsformål.

Vådområderne, bevoksningen og terrænet uden for de eksisterende eller planlagte anlæg bevares i videst muligt omfang, således at områdets karakter af naturområde fastholdes. Lokalplanen forudsætter yderligere beplantning i området. En beplantningsplan, der følger intentionerne i denne lokalplan, skal udarbejdes inden beplantningen foretages, og planen skal godkendes af byrådet.

Lokalplanen er ikke til hinder for en eventuel omlægning af Pøleå i slyngninger.

LOKALPLANEN

I henhold til kommuneplanloven (lbk.nr. 391 af 22. juli 1985) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for etablering af nye halanlæg i området samt at sikre, at der ved disses placering og udformning opnås en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.

Det er endvidere planens formål at forstærke områdets landskabstræk og anvise placeringsmuligheder for nye udendørsanlæg.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matrikelnumre:

1 a, 1 hm og 2 Holmene,
del af 15 ci, del af 15 cg og del af 19 c Hillerød markjorder,
del af 1 d, 1 di og 17 x Trollesminde,
del af umatrikuleret jernbaneareal og del af Pøleå,
samt alle parceller, der efter den 1. oktober 1989, udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Området fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Området må kun anvendes til offentlig og privat service, såsom sports- og fritidsaktiviteter, uddannelse, kursus og udstillingsvirksomhed m.v. Inden for området kan endvidere etableres tekniske anlæg som f.eks. transformestationer, sparebassiner m.v.

§ 4 Udstykning

Der kan ske udstykning som vist på kortbilag A. Yderligere udstykning kan kun foretages med byrådets særlige tilladelse.

§ 5 Vej - og stiforhold

Veje

5.1.

Der skal reserveres areal til etablering af eventuel ny vej.

Linieføringen fastlægges inden for det på kortbilag A skraverede område og i forbindelse hermed skal det sikres, at de nødvendige skærmmforanstaltninger for vejstøj etableres.

5.2.

Der udlægges areal til vejen A-B. Vejens udlægs- og anlægsbredde fastlægges nærmere ved endelig projektering.

5.3.

Der udlægges areal til vej C-D i en bredde af 7 m.

5.4.

Eksisterende veje og adgangsarealer fastholdes i et omfang som vist på kortbilag A.

5.5.

Veje afsluttes med vendepladser i et omfang som vist på kortbilag A.

Vejadgang

5.6. *)

Adgang for kørende trafik til området skal ske fra Milnersvej ad den på kortbilag A viste overkørsel og fra eventuel ny vej ad A-B samt fra Godthåbsvejs forlængelse.

*) Indtil den eventuelle nye vej og vej A-B er anlagt, etableres yderligere adgang til området ved eksisterende udkørsel fra ejendommen, matr.nr. 1 di Trollesminde.

Der vil ikke være adgang for offentlig trafik fra den eventuelle nye vej til Godthåbsvejs forlængelse.

Stier

5.7.

Der udlægges stier med en retning og beliggenhed som vist på kortbilag A.

Stierne udlægges i varierende bredde. Hovedstier anlægges i min. 2 m's bredde og med fast belægning.

5.8.

Stien a-b anlægges midlertidigt i forbindelse med påbegyndelse af byggeri i byggezone I.

Stien a-c skal anlægges, når den del af byggezone I, der er beliggende nord for sti a-b, Ønskes bebygget.

Parkering

5.9.

Parkeringspladser til betjening af området skal placeres inden for de på kortbilag A med "P" angivne områder.

Bygningsmyndigheden afgør i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse i hvilket omfang parkeringsarealerne skal anlægges.

5.10.

Parkering til betjening af det på kortbilag A viste kolonihaveområde og området til klub- og foreningsaktiviteter øst for Godthåbsvejs forlængelse skal foregå inden for de enkelte områder.

5.11.

Den på kortbilag A viste grusbane kan anvendes til reserveparkering.

5.12.

Inden for området skal der være offentlig færdselsret på veje og stier.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering *)

6.1.

Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 10.

*) Opmærksomheden henledes på, at området er belagt med servitutter om ledningsanlæg, herunder servitutter af 16. marts 1967 om højspændningsluftledningsnet

6.2.

Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag A viste byggezoner.

Uanset ovenstående kan der efter byrådets nærmere godkendelse tillades opførelse af mindre bygningsanlæg m.v.

Det enkelte anlæg må højst opføres med 50 m² bruttoetageareal.

6.3.

Der fastlægges byggelinier langs Milnersvej og den eventuelle nye vej på 21 m fra vejmidte samt byggelinier langs Godthåbsvejs forlængelse og vej A-B på 5 m fra vejskel.

Arealerne mellem byggelinierne og vejarealerne må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

6.4. *)

I kolonihaveområdet kan der inden for den enkelte havelod placeres et lysthus samt redskabsskur.

6.5.

Bebyggelse må inden for byggezonerne højst opføres med en maksimal bygningshøjde på 13 m.

Bebyggelse uden for byggezonerne må højst opføres i 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 6,5 m.

6.6.

Bygningers gulvkote fastsættes i hvert enkelt tilfælde af bygningsmyndigheden.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1.

Facade- og tagudformning skal godkendes af byrådet.

7.2.

Der må på bebyggelsens ydre overflade kun anvendes materialer og farver, der efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

*) Der henvises i øvrigt til "Reglement for benyttelse af kommunens arealer af matr.nr. 1 a Holmene til kolonihaveformål".

7.3.

Ved etapevis udbygning af den enkelte byggezone skal senere etaper respektere eksisterende bygningsanlæg inden for byggezonen med hensyn til udformning, materialevalg m.v.

7.4.

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1.

Ubebyggede arealer skal anvendes og indrettes efter de principper, der fremgår af kortbilagene.

8.2.

Når området eller dele heraf ønskes taget i brug efter planen, skal der til byrådets godkendelse udarbejdes en plan for det pågældende områdes indretning.

8.3.

Fjernelse af eksisterende bevoksning eller nyplantning må kun finde sted efter en af byrådet nærmere godkendt beplantningsplan.

8.4.

Terrænreguleringer må kun foretages efter en af byrådet nærmere godkendt terrænreguleringsplan.

8.5.

Området, herunder færdsels- og adgangsarealer, skal udformes og indrettes under hensyntagen til fysisk handicappede.

8.6.

Belysning af udendørsarealer skal etableres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m eller som vægarmaturer på bygninger i maksimalt 3 m's højde.

Uanset ovenstående kan der dog etableres lysmaster til brug for baneanlæggene efter byrådets nærmere godkendelse. Masterne må ikke være højere end 20 m.

8.7.

Hegn kan etableres som levende hegn eller som trådhegn efter byrådets nærmere godkendelse.

8.8.

Det skal være muligt at foretage restaureringsprojekt for Pøle å, herunder foretage slyngninger af åens forløb.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af nye bygninger ny bebyggelse

9.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de til bebyggelsen efter byrådets skøn nødvendige udendørs anlæg.

§ 10 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

10.1.

Der må ikke udstedes byggetilladelse eller tilladelse til igangsætning af modningsarbejder, før undersøgelser har påvist, at byggegrunden ikke er forurennet og/eller den relevante myndighed har tilladt bebyggelse af arealet.

10.2.

Uanset foranstående bestemmelse må tilstanden i de i området beliggende vådområder, der er omfattet af naturfredningslovens § 43, ikke ændres uden fredningsmyndighedens tilladelse.

§ 11 Servitutter

Den under den 27. februar 1969 tinglyste servitut om byplanmæssige forhold for en del af Vestre Holme ophæves.

§ 12 Ophævelse af byplanvedtægter og lokalplan

12.1.

Den af Miljøministeriet den 9. september 1974 stadfæstede byplanvedtægt nr. 40 ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

12.2.

Den af Hillerød byråd den 24. april 1980 vedtagne lokalplan nr. 94 a ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

§ 13 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 med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette 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 § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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 virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød, den 21. december 1989.



Jens S. Jensen


/Svend Erik Aaen

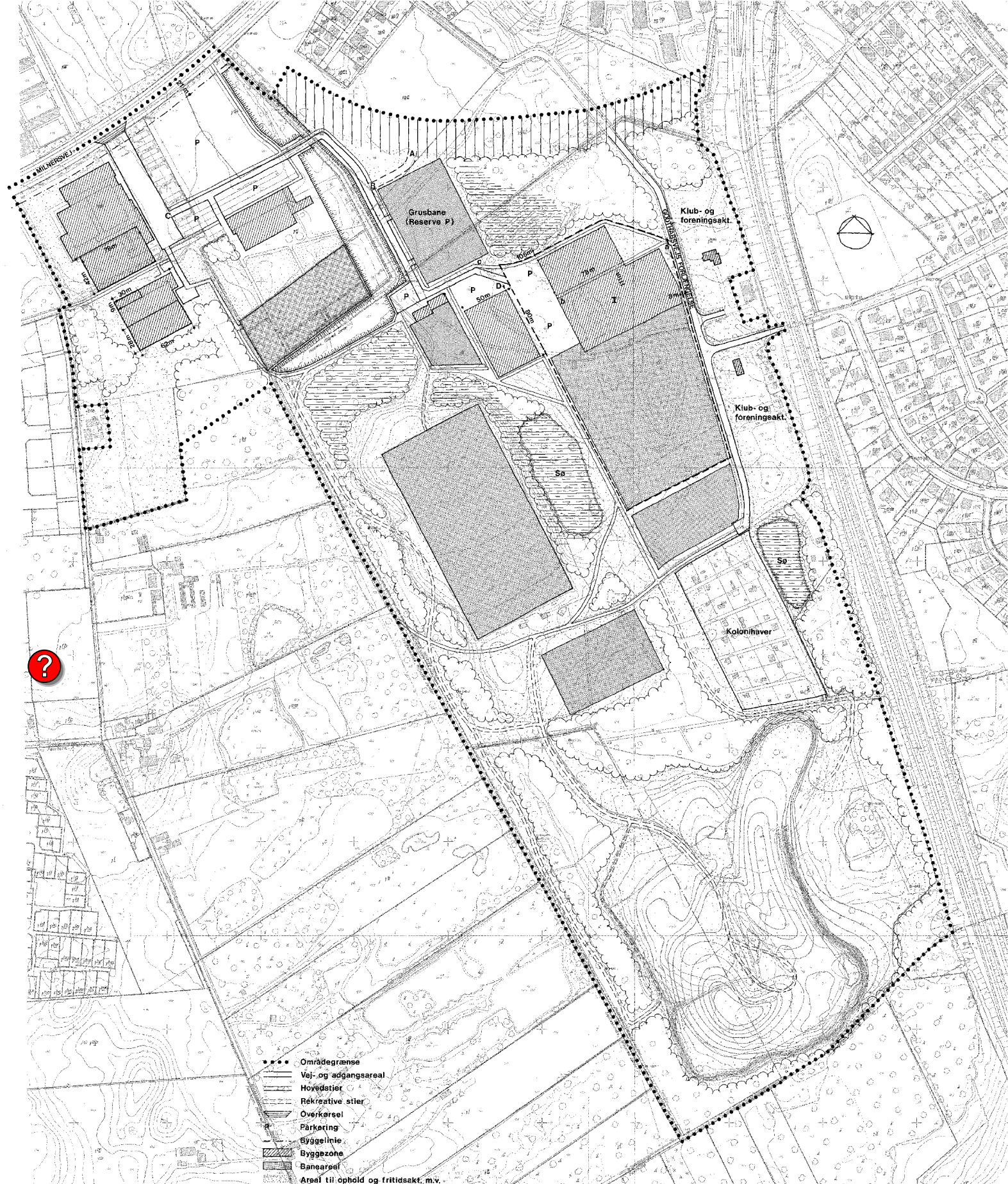
I henhold til § 27 i "lov om kommuneplanlægning"
vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød, den 26. april 1990


Jens S. Jensen


/Svend Erik Aaen

Tinglyst den 21. maj 1990.

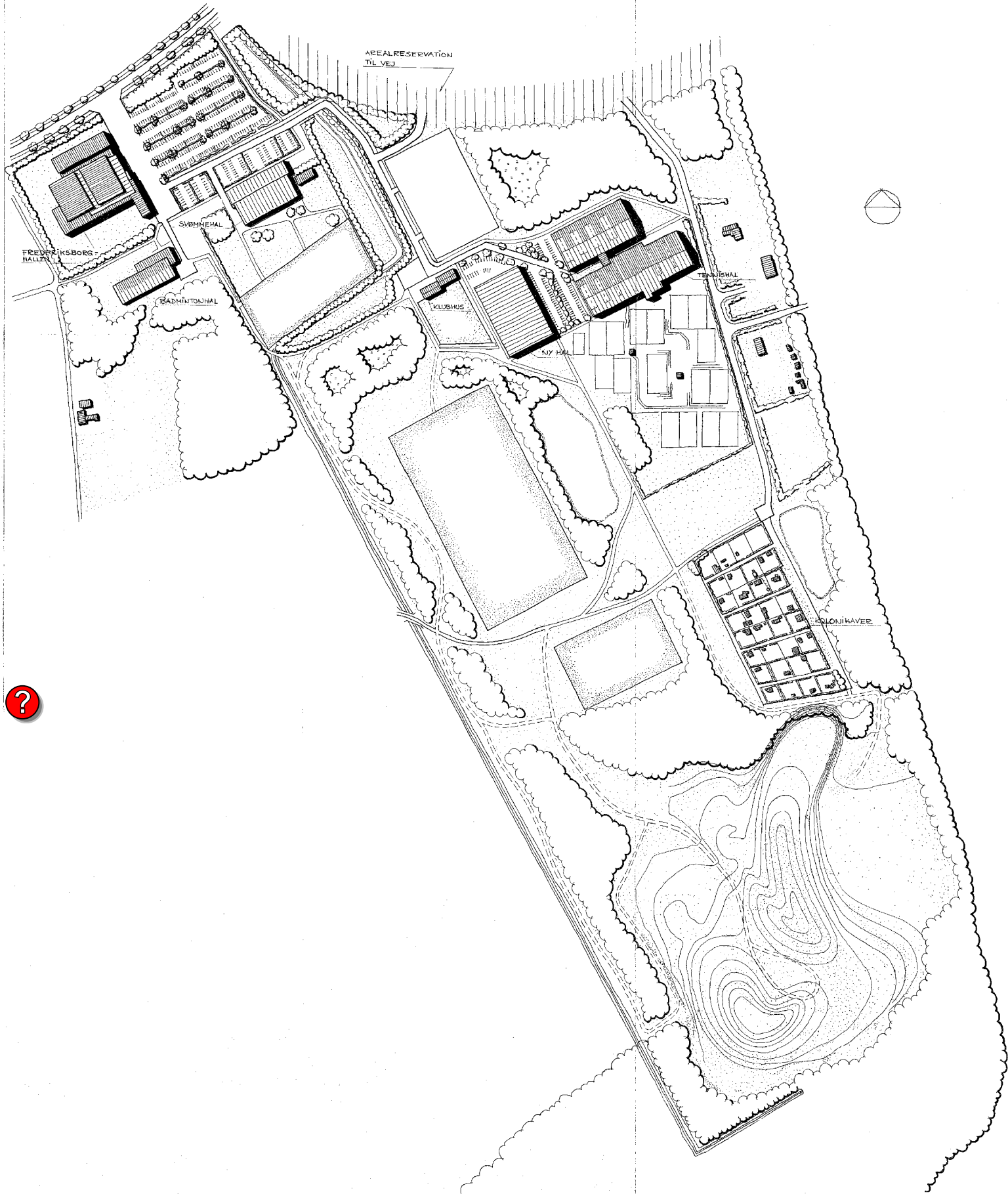


- Områdegrænse
- Vej- og adgangsareal
- Hørsdæler
- Rekreative stier
- Overkørsel
- Parkering
- Byggezone
- Banearbejd
- Areal til ophold og fritidsakt, m.v.
- Bepantning
- Vandområder, § 43
- Spørebassin
- Nyt skel
- Arealreservation til vej

KORTBILAG A - TEKNISK KORT

Maj 1:2000

LOKALPLAN NR. 143 FOR SPORTSKILEN
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 26. april 1990
 HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING



AREALRESERVATION
TIL VEJ

FREDERIKSBORG
HALLER

SVOEMPEAL

ADMINTONHAL

KLUSSUS

NY HALL

TRAMPOLINHAL

KOLONIHAVE



KORTBILAG B - ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR. 143 FOR SPORTSKILEN

Vedtaget af Hillerød Byråd den 28. april 1990
HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING