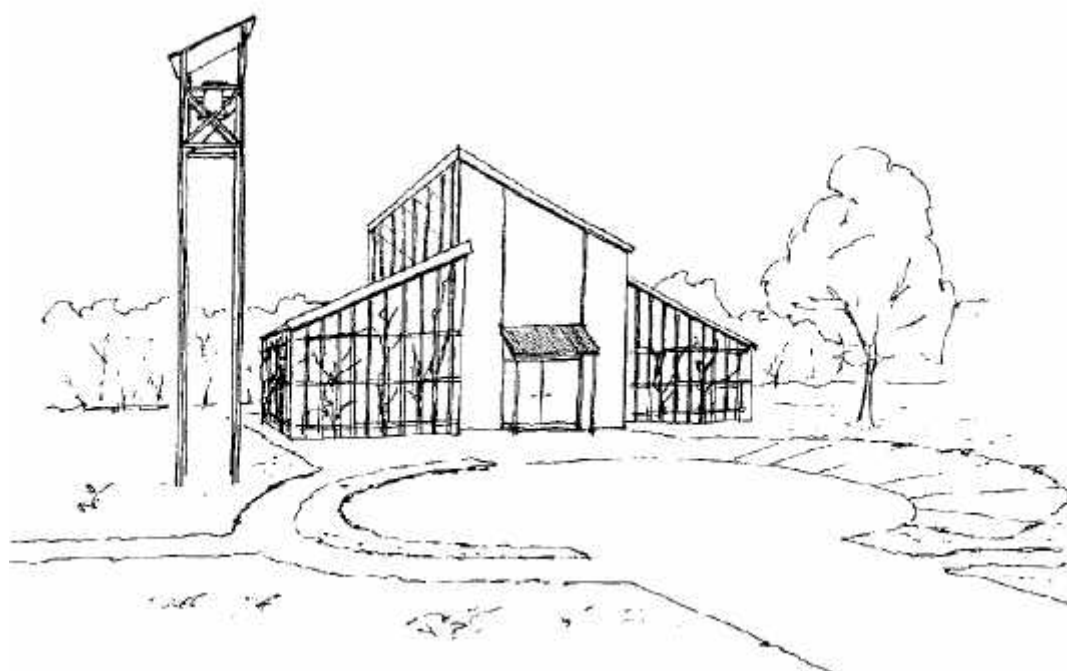


LOKALPLAN NR. 160

Kirke- og institutionsområdet ved Tolvkarlevej



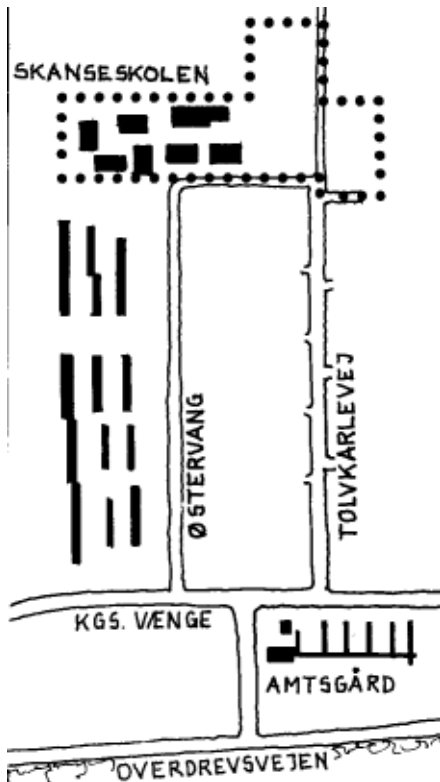
Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

Indledning

Hillerød kommune har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser ladet udarbejde en lokalplan for et område ved Tolvkarlevej i Hillerød øst.

OVERSIGTSKORT



Området omfatter Skanseskolen samt det areal øst for skolen, som i kommuneplanen er udlagt til kirkegrund.

Efter at ønsket om opførelse af en kirke i Hillerød øst nu er blevet aktuelt hos de kirkelige myndigheder, har Præstevang sogns menighedsråd erhvervet kirkegrunden. Denne lokalplan er udarbejdet med det formål at muliggøre opførelse af en midlertidig såkaldt vandrekirke, som senere erstattes af et permanent kirkebyggeri samt en embedsbolig for en præst.

Status for området før planen

Afgrænsninger

Det område, som lokalplanen omfatter, er beliggende øst for Skansedalene, nord for etagebolig og rækkehusområdet ved Østervang og afgrænses mod vest og nord af hovedstierne, der fra parcelhusområderne fører frem til Skanseskolen og danner afgrænsninger til den grønne kile.

Skoleområdet

Skanseskolen er planlagt som et skolekompleks, der skulle svare til 2 sammenlagte 3-sporede kommunale folkeskoler.

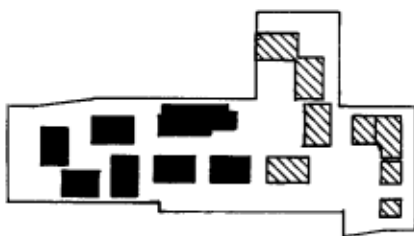
Den oprindelige bebyggelsesplan er gennemført med et bygningsanlæg, der rummer lidt mere end en 3-sporet skole, og der er opført en idrætshal, som ud over gymnastikundervisning, kan fungere som en teatersal.

Udbygningen af Skanseskolen er sat i bero, efter at børnetallet i Hillerød øst - som andre steder i landet - er blevet betydeligt lavere end forudsat i prognosematerialet fra begyndelsen af 1970'erne.

Kirkegrunden og institutionsgrunden

Det areal, som i kommuneplanen er udlagt til menighedshus eller kirke, er belig-

UDBYGNINGSSTATUS



- EKSISTERENDE
- ▨ BYGEMULIGHED

gende øst for Skanseskolen og henligger i øjeblikket som et åbent areal med vilde græsser og blomster.

Området har et blødt højdepunkt og ligger i sin helhed hævet over busvejen (Tolvkarlevej) og skolestierne.

I den sydlige del af arealet er bevaret en mindre del af den tidligere Skansevej, som mod vest er overbygget af Skanseskolen og mod øst er brudt op og henligger som græsareal.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til henholdsvis menighedshus eller kirke (enkeltområde 3.D.2.) og til skoleformål (enkeltområde 3.D.3.), og kommuneplanen fastlægger følgende rammer for lokalplanlægningen:

3.D.2. - Ved Skanseskolen

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområdet, skal sikre,

- at området kan anvendes til offentlige formål (menighedshus eller kirke med tilhørende tårn),
- at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 40,
- at bebyggelse ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage,
- at der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal.

3.D.3. - Skanseskolen

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområdet, skal sikre,

- at området kan anvendes til offentlige formål (skole og børneinstitution),
- at bebyggelsesprocenten for det samlede område ikke overstiger 40,
- at bebyggelse ikke opføres med mere end to etager,
- at der kan opføres en idrætshal med en maksimal højde på 10,5 m,
- at der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal.

Denne lokalplan udlægger de omfattede arealer til offentlige formål og er ud-



formet inden for de nævnte kommuneplanrammer.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er indeholdt i spildevandsplanens opland nr. 4A, og der er således tilladelse til bortledning af spildevand fra området.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er indeholdt i energidistrikt nr. 01 i "Delplan for varmforsyning baseret på naturgas" for Hillerød kommune. Efter delplanen skal området forsynes med fjernvarme fra det kommunale fjernvarmenet.

Vand- og elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i Hillerød vandværks forsyningsområde.

Elforsyningen varetages af Hillerød kommunale elværk.

Lokalplanens idemæssige indhold

Med lokalplanen er der sikret mulighed for, at Skanseskolen kan færdigudbygges som oprindeligt planlagt, men også sikret mulighed for, at området kan rumme bebyggelse til brug for fritidsaktiviteter samt sociale og kulturelle formål.

Skanseskole-området indeholder herved nogle arealreservationer, der en gang i fremtiden kan være med til at dække de behov for faciliteter, der måtte opstå i relation til østbyens befolkning.

Lokalplanen giver den ønskede mulighed for opførelse af en vandrekirke. Vandrekirken er udført som en let konstruktion, der muliggør montering og demontering i store enheder til transport på blokvogn og til genanvendelse som midlertidig kirke et andet sted i landet, når østbyen får sin permanente kirke.

Byrådet har taget hensyn til ønsket om muligheden for genanvendelse og har derfor accepteret, at den midlertidige kirke udføres i lette konstruktioner.

Byrådet har dog samtidig et ønske om, at den kommende permanente kirke bliver et bygningsværk, som også rent arkitektonisk kan berige bydelen.

Institutionsgrunden syd for kirkegrunden er en planlægningsmæssig reservation, idet byrådet, som er ejer af arealet, endnu ikke har taget stilling til områdets præcise anvendelse. Det har dog været et ønske at sikre muligheden for placering af en institution på arealet, som har en meget central placering i relation til Skanseskolen og hovedstinetet samt med gode tilkørselsforhold for både privatbiler og busser.

Der er i lokalplanen forudsat en fælles udnyttelse af Skanseskolens eksisterende parkeringspladser - til brug for skolen, kirken og de øvrige institutioner i lokalplanområdet - med den hensigt at begrænse omfanget af asfalterede arealer i området. Der er dog påregnet etablering af et mindre antal parkeringspladser til dækning af det daglige parkeringsbehov ved såvel kirken som institutionen syd for kirkegrunden.

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

Formålet med lokalplanen er at sikre det planlægningsmæssige grundlag for etablering af en kirke i Hillerød øst. Lokalplanen skal give mulighed for etablering af en midlertidig kirkebygning, som senere skal erstattes af en permanent kirke.

Lokalplanen indeholder desuden Skanseskolen og en institutionsgrund syd for kirkegrunden og skal fastlægge karakteren af det samlede institutionsområde.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag A og omfatter følgende matr.nr:

141 e, 141 g, del af 273 og del af 274 a samt 274 d Hillerød overdrev, samt alle parceller, der efter den 1. januar 1985, er udstykket fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Lokalplanen opdeles i 3 delområder som vist på kortbilag A.

Delområde 1 omfatter matr.nr:

141 e, 141 g, del af 273 Hillerød overdrev.

Delområde 2 omfatter del af matr.nr. 274 d Hillerød overdrev.

Delområde 3 omfatter del af matr.nr. 274 a Hillerød overdrev.

2.3. Området fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde i -3.1.

Området må kun anvendes til offentlige

formål (undervisning, fritidsaktiviteter samt sociale og kulturelle formål), dog må der i byggezonerne j og k kun opføres og indrettes bebyggelse til undervisningsformål (Skanseskolens udvidelse)

Delområde 2

3.2.

Området må kun anvendes til offentlige formål (kirke, menighedshus og præstebolig).

Delområde 3

3.3.

Området må kun anvendes til institutionsformål (offentlige og private institutioner).

§ 4 Udstykninger

4.1.1.

Der må kun udstykkes, således at delområde 2 og delområde 3 udgør hver sin særskilte ejendom efter de retningslinier som fremgår af kortbilag A.

4.1.2.

Der kan inden for lokalplanområdet ske matrikulær udskillelse af vejarealer i forbindelse med fastlæggelse af skel for ovennævnte ejendomme.

4.1.3.

Der kan i forbindelse med udstedelse af byggetilladelser stilles krav om matrikulære sammenlægninger.

4.1.4.

Ud over de arealer, som er omhandlet i §§ 4.1.1. og 4.1.2., må udstykning ikke finde sted.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med udformning og beliggenhed som vist på kortbilag A.

5.1.1.

Intern adgangsvej A-B med vendeplads. Vejen udlægges i en bredde på 8 m og anlægges med en kørebanebredde på 5 m.

5.1.2.

Vejareal til vendeplads mærket "V"

5.1.3.
Interne stier i en bredde af 2 m.

Parkering

5.2.1.
I delområde 1 fastholdes det eksisterende antal parkeringspladser, idet disse skal kunne udnyttes som fællesparkeringspladser for hele lokalplanområdet i forbindelse med særlige parkeringsbehov ved aktiviteter i delområderne 1, 2 og 3.

5.2.2.
Inden for delområde 2 og delområde 3 skal udlægges areal til det antal parkeringspladser, som byrådet finder fornødent i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse til den aktuelle byggeetape.

Arealudlægget til parkering skal ske i forbindelse med fastlæggelse af bebyggelse.

De udlagte parkeringspladser skal anlægges på det tidspunkt og i det omfang, byrådet fremsætter krav herom.

Vejbyggelinie

5.3.1.
Der pålægges vejbyggelinier på begge sider af den eksisterende Tolvkarlevej med placering som angivet på kortbilag A.

Mellem vejen og vejbyggelinierne må der ikke etableres faste anlæg, der kan være til hinder for en eventuel senere udvidelse af Tolvkarlevej.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

6.1.1.
Bebyggelsesprocenten i delområde 1 må ikke overstige 40.

6.1.2.
Bebyggelsen må kun opføres inden for de på kortbilag A angivne byggezoner (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K).

6.1.3.
Uanset foranstående bestemmelser i

§ 6.1.2. skal det være tilladt uden for byggezonerne at opføre de for området nødvendige mindre udhuse samt cykelskure, når disse placeres efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

6.1.4.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

6.1.5.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

6.1.6.

Ingen bygning må gives en større højde over færdigreguleret terræn end 8,5 m, dog kan der i byggezonen mærket F på kortbilag A opføres en idrætshal med en bygningshøjde på maks. 10,5 m over færdigreguleret terræn. Der henvises til § 8.3.1.

Delområde 2

6.2.1.

Bebyggelsesprocenten i delområde 2 må ikke overstige 40.

6.2.2.

Bebyggelsen må kun placeres inden for de på kortbilag A angivne byggezoner (L, M, N).

Uanset denne bestemmelse skal det være tilladt at placere en eventuel klokkestabel uden for byggezonerne efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse.

6.2.3.

Den ønskede midlertidige kirke må kun placeres i byggezonen mærket L på kortbilag A.

6.2.4.

Den permanente kirke samt et eventuelt menighedshus må kun placeres inden for byggezonerne mærket L og M på kortbilag A.

6.2.5.

Inden for byggezonen mærket N på kortbi-

lag A må kun opføres eller indrettes bebyggelse til en præstebolig med tilhørende kontor og eventuel konfirmandstue.

6.2.6.

I byggezonerne mærket L og M på kortbilag A må der ikke opføres bebyggelse med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

6.2.7.

I byggezonen mærket N på kortbilag A må der ikke opføres bebyggelse med mere end 1 etage.

6.2.8.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

6.2.9.

Ingen bygning må gives en større højde end 8,5 m over færdigreguleret terræn, dog kan byrådet tillade, at kirken eller dele af kirkebygningen, herunder eventuelt tårn eller klokkestabel, gives en større højde, såfremt arkitektoniske forhold taler herfor.

6.2.10.

For bebyggelse i byggezonen mærket N på kortbilag A skal tagene udføres, således at tagfladers vinkel med vandret plan ikke overstiger 30°.

Delområde 3

6.3.1.

Bebyggelsesprocenten i delområde 3 må ikke overstige 20.

6.3.2.

Bebyggelse må kun placeres inden for den på kortbilag A angivne byggezone (mærket O).

Dog skal det være tilladt at opføre mindre legehuse og udhuse uden for byggezonen med placering efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

6.3.3.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.

6.3.4.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

6.3.5.

Tagene skal udføres, således at tagfladers vinkel med vandret plan ikke overstiger 30° .

For hele lokalplanområdet

Såfremt der i lokalplanområdet skal etableres nye transformerstationer, skal placering, udformning og tilladelig højde fastsættes af bygningsmyndigheden.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

7.1.1.

Ydervægge må kun fremtræde som blank gul teglstensvæg, idet det tillades at dele af bygningens facade udføres som lette facadepartier med pladebeklædninger eller træbeklædninger.

Farven på eventuelle lette facadepartier skal godkendes af bygningsmyndigheden.

7.1.2.

Tage må kun beklædes med

- tagpap med grå overflade eller
- bølgeplader (B7) med sort indfarvning eller
- falset zinkpladebeklædning.

Delområde 2 og 3

7.2.1.

Ydervægge må kun fremtræde som blank teglstensvæg i gule eller brune sten, som skuret eller pudset teglstensvæg eller beton med rustik overfladestruktur.

Byrådet kan tillade, at partier i bygningernes facader udføres som større glaspartier eller som lette facadepartier, såfremt det er begrundet i bygningens arkitektur.

Uanset foranstående kan byrådet tillade, at der i delområde 2 opføres en midler

tidig kirkebygning udført i lette konstruktioner og med ydervægge udført med pladebeklædninger med trælistes eller med træbeklædninger.

7.2.2.

Såfremt der skal ske indfarvning eller bemaling af ydervægge eller af facadepartier, skal farven godkendes af bygningsmyndigheden.

7.2.3.

Tage må kun beklædes med

- tagpap med grå eller brun overflade eller
- tagsten i gul, brun eller sort farve eller
- falset kobber- eller zinkepladebeklædning.

Uanset foranstående kan byrådet tillade, at der i delområde 2 opføres en midlertidig kirkebygning med tage udført med bølgeeternitpladebeklædning.

For hele lokalplanområdet

7.3.1.

Der må kun efter byrådets nærmere godkendelse opsættes solfangere på tagflader.

7.3.2.

Skiltning på bygninger eller skilte placeret i udearealerne må kun opsættes efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Reklamering må ikke finde sted.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1.1.

Udearealerne skal anlægges efter er. af byrådet nærmere godkendt plan, som skal redegøre for adgangsforhold, parkeringspladser, opholds- og legearealer, befæstelser og beplantninger.

8.1.2.

Søen *) der er beliggende i delområde 1, skal bevares, og der skal udarbejdes et særskilt projekt, der fastlægger den tilstand søen og dens nære omgivelser skal bevares i, samt retningslinier for områdets vedligeholdelse.

Hegning

8.2.1.

Hegninger i lokalplanområdet må kun etableres som levende hegn eller trådhegn i forbindelse med levende hegn eller som havemure med en højde på maks. 1,8 m over færdigt terræn.

Terræn

8.3.1.

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

Belysning

8.4.1.

Udendørs belysninger i de enkelte delområder må kun etableres som parkbelysning med en maks. lyspunktshøjde på 4 m eller som vægarmaturer på bygninger placeret i maks. 4 m's højde.

8.4.2.

Belysning af de veje, som ligger inden for lokalplanområdet, skal etableres med lysmaster med en maks. lyspunktshøjde på 5 m.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af nye bygninger

9.1.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de udendørs anlæg er etableret i overensstemmelse med den i § 8.1.1. krævede plan.

*) Opmærksomheden henledes på, at den eksisterende sø er omfattet af naturfredningslovens § 43.

9.1.2.

De udlagte parkeringspladser skal anlægges i et omfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

9.1.3.

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

§ 10 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

10.1.1.

Såfremt bebyggelse og indretning af udearealerne i delområde 1 ændres i forhold til det godkendte projekt for Skanseskolens fulde udbygning, skal projekterne forelægges Naturfredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige fredningskreds.

10.1.2.

Der må ikke foretages tilstandsændringer for søen i delområde 1, før der er indhentet tilladelse hertil fra Hovedstadsrådet, idet søen er omfattet af § 43 i lov om naturfredning.

§ 11 Ophævelse af byplanvedtægter og lokalplaner

11.1.1.

Den under den 17. december 1969 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 29 for "Skole- og haveboligområdet i østbyens sydlige del" samt lokalplan nr. 131 for "Den grønne kile i Hillerød øst", godkendt af byrådet den 29. april 1982, ophæves for de i § 2 nævnte ejendomme og dele af ejendomme.

§ 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 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 25. februar 1986.


Jens S. Jensen


/Svend Erik Aaen

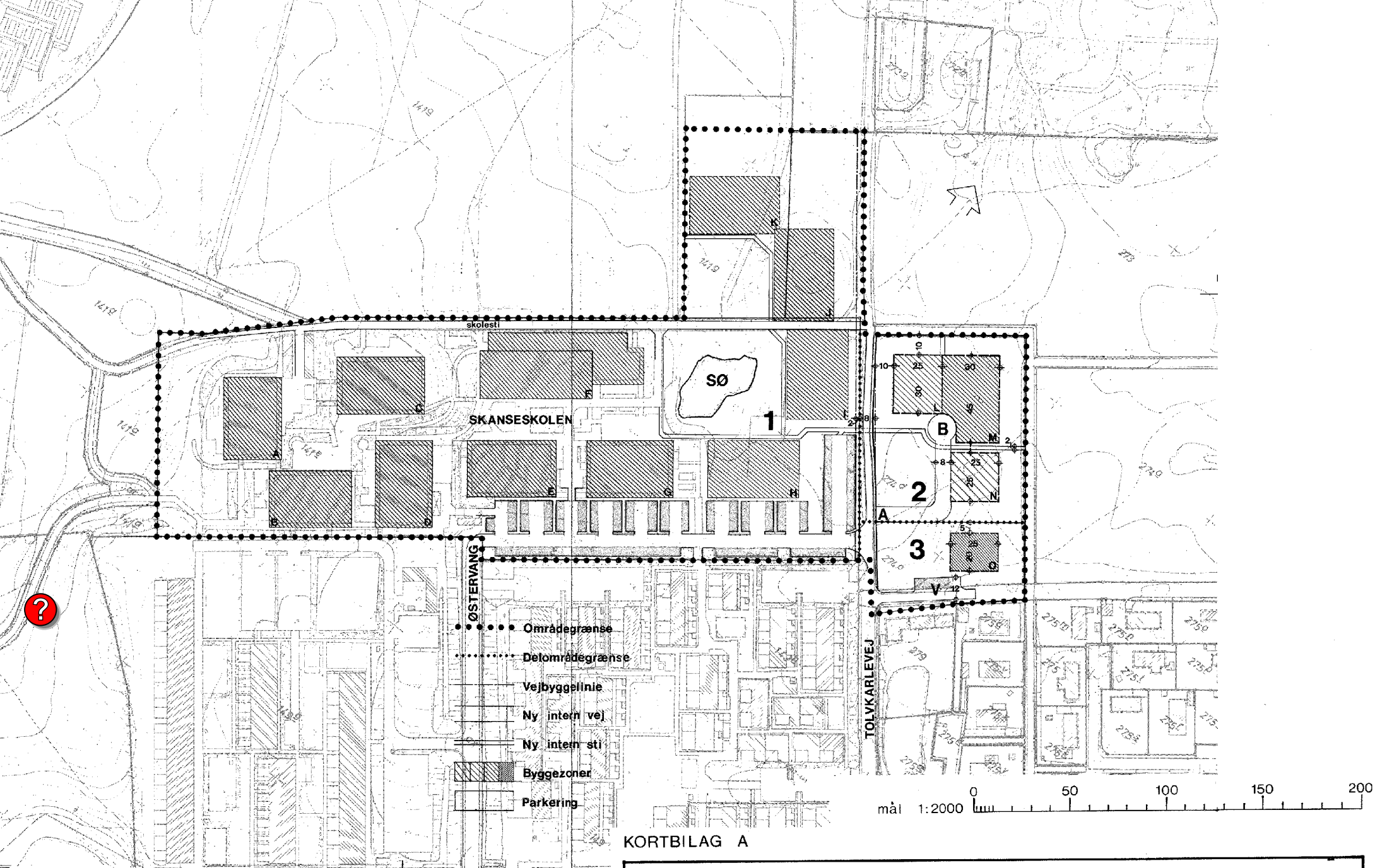
I henhold til § 27 i "lov om kommuneplanlægning" vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød den 19. juni 1986.


Jens S. Jensen

/Svend Erik Aaen

Tinglyst den 7. august 1986



KORTBILAG A

LOKALPLAN NR.160 FOR KIRKE- OG
 INSTITUTIONSGRUND VED TOLVKARLEVEJ
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 25. februar 1986
 HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING