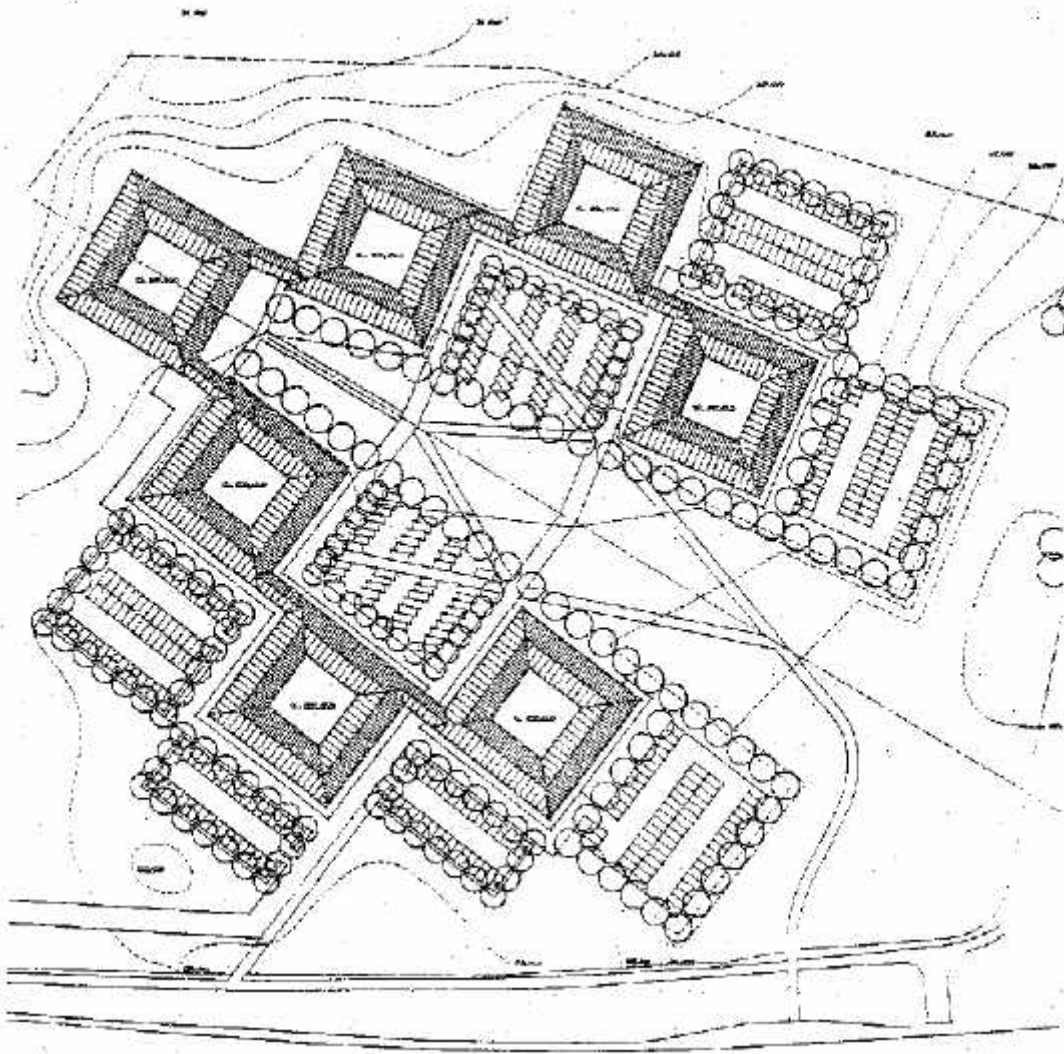
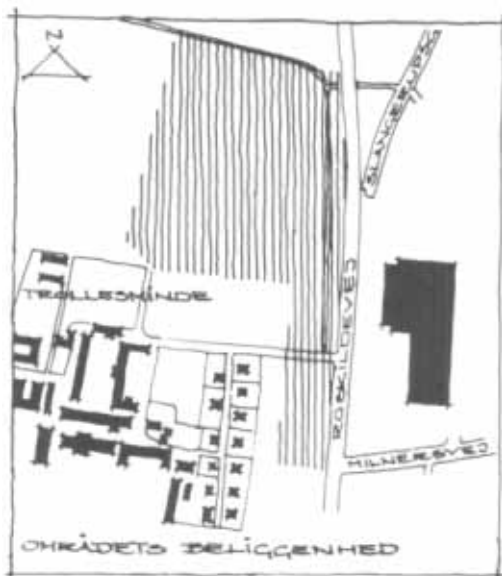


LOKALPLAN NR. 166

For et erhvervsområde ved Trollesminde



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning



GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

Indledning

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 166 for et erhvervsområde ved Trollesminde.

Lokalplanens udarbejdelse er foranlediget af behovet for at tilvejebringe arealer til brug for kontor- og servicevirksomheder m.v.

Status for området før planen

Lokalplanområdet omfatter ejendommen matr. nr. 1 nc Trollesminde, der i henhold til den tinglyste lokalplan nr. 77, område til Handelsskole ved Roskildevej, var forudsat anvendt til brug ved opførelse af en ny Handelsskole i Hillerød. Undervisningsministeriet har opgivet at gennemføre byggeri efter de fastlagte planer i lokalplan nr. 77.

Området har et areal på ca. 8 ha og henligger uudnyttet som græsareal. Arealet har tidligere henhørt under landbrugsejendommen Trollesminde.

Landbrugsarealerne til Trollesminde har en åben karakter med enkelte fritstående trægrupper i det let kuperede terræn.

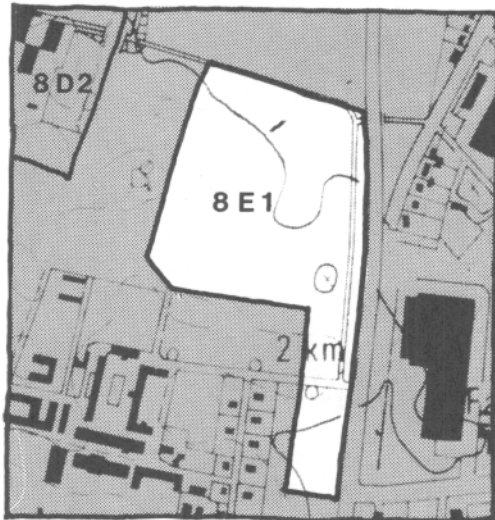
Alleen til Trollesminde, beplantninger omkring hovedbygningen samt Trollesmindeskolen udgør markante afgrænsninger i området.

Fra alleen til Trollesminde falder terrænet i bløde kurver mod nord til den eksisterende skolesti til Trollesmindeskolen og til det lavt liggende græsningsareal nord for stien.

Ved den fremtidige udnyttelse af området er det væsentligt, at arealernes åbne karakter og Trollesmindeanlægget med den karakteristiske randbeplantning og alleen fra Roskildevej bliver mindst muligt berørt.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen



Området er omfattet af kommuneplanens enkeltområde 8D3 :Handelsskole.

Byrådet har vedtaget at lade dette enkeltområde erstatte med et nyt område 8E1 Ved Trollesminde og har i den anledning offentliggjort tillæg nr. 14 til kommuneplanen.

Ifølge tillæg nr. 14 Ved Trollesminde skal lokalplanen, der træffer bestemmelser for området, sikre:

- a. at området kan anvendes til erhvervsformål, såsom kontor- og servicevirksomhed og lignende med tilhørende tjenesteboliger for pedel eller portner, idet der kun må opføres virksomheder eller anlæg, der ikke medfører gener for omgivelserne.

I tilknytning til ovenstående virksomhedsanvendelse kan tillades ikke genegivende former for lettere fremstillingsvirksomhed.

- b. at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 30
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager, dog med mulighed for internt i bebyggelsen at frilægge en kælderetage
- d. at bebyggelsens maksimale højde ikke overstiger 10 m
- e. at der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal.

Varmeplanlægning

Området er omfattet af den godkendte delplan for varmeplanlægningen i Hillerød kommune og skal forsynes med fjernvarme.

Vedrørende tilslutningspligt henvises til lokalplanens § 9.

Spildevandsplanlægningen

Området er beliggende indenfor den godkendte spildevandsplans område. Planens realisation forudsætter anlæg af et sparebassin.

Vand- og elforsyning

Området er beliggende i Hillerød vandværks forsyningsområde.

Elforsyningen foretages af Hillerød elværk.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til kontor- og servicevirksomhed med mulighed for i tilknytning hertil at kunne udøve ikke genegivende former for lettere fremstillingsvirksomhed.

Vejadgang til arealet skal etableres fra krydset Roskildevej - Milnersvej ad en vej parallelt med Roskildevej. Bebyggelsen skal opføres som 2 etages blokke, der indpasses i det skrånende terræn med mindst mulig ændring af terrænet. Friarealerne skal gives en sådan udformning, at de danner naturlig overgang til de omliggende landbrugsarealer.

LOKALPLANEN

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at skabe byplanmæssig hjemmel for udnyttelse af området til kontorformål m.v. samt sikre, at områdets bebyggelse og omgivelser udformes i overensstemmelse med kommuneplanens hensigt for den vestlige kile i hovedstrukturen.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

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

1 nc Trollesminde, del af kommunesti nr. 30 samt alle parceller, der efter den 1. juni 1986 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2.

Området fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres følgende erhverv:

Kontor- eller servicevirksomheder og lignende med tilhørende tjenesteboliger for pedel eller portner. Der må maksimalt indrettes 2 boliger. De omhandlede virksomheder eller anlæg må ikke medføre gener for omgivelserne.

I tilknytning til ovenstående virksomhedsanvendelse kan der efter byrådets nærmere godkendelse tillades ikke gengivende former for lettere fremstillingsvirksomhed.

3.2.

Der kan etableres transformerstationer til områdets forsyning.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

4.2.

Det skal dog være tilladt at udstykke nødvendige arealer med grundstørrelser under 700 m² til transformestationer.

§ 5 Vej - og stiforhold *)

5.1.

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier:

Vejen A-B i en bredde af 15 m
Vejen C-D i en bredde af 10 m
Stierne a-b og c-d i en bredde af 6 m.

5.2.

Vejen A-B anlægges med kørebanebredder på 6 m adskilt med en midterrabat. Vejen C-D anlægges med en kørebanebredde på 6 m. Vejene skal ikke forsynes med belysning. Mellem vej C-D og Roskildevej skal etableres en blødt afrundet græsklædt jordvold max. 1½ m høj.
Stierne a-b og c-d anlægges med en bredde på 3 m.

5.3.

Eksisterende overkørsel til Roskildevej for kørende færdsel fra ejendommen matr.nr. 1 a Trollesminde nedlægges.

5.4.

Der udlægges areal til parkeringsformål som vist på kortbilag A svarende til mindst 1 plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

Hillerød byråd bestemmer på hvilket tidspunkt og i hvilket omfang de udlagte parkeringspladser skal anlægges. Såvel kunde- som egenparkeringsbehovet skal dækkes på egen grund.

*

Opmærksomheden henledes på, at der langs Roskildevej gælder tinglyst byggelinie, som vist på kortbilaget.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1.

Bebyggelsen må kun opføres indenfor de på kortbilag A viste byggefelter.

6.2.

Uanset bestemmelsen i 6.1. kan der indenfor området efter byrådets nærmere godkendelse opføres transformestationer, overdækninger til cykel- eller bilparkering og en mindre bygning til havemateriel.

6.3.

Bebyggelsen skal opføres i 2 etager dog kan byrådet tillade, at etageantallet øges til 3 i gårdrum ved frilægning af kælderetager. Forbindelsesbygninger kan tillades opført i 1 etage.

6.4.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

6.5.

Der fastlægges de på kortbilag A angivne stuegulvskoter for de enkelte bygninger. Bygningsmyndigheden fastsætter de endelige koter.

6.6.

Bebyggelsen skal udføres med symmetriske saddeltage, hvor taghældningen er mellem 23° og 28°.

6.7.

Bygningshøjden over færdigreguleret terræn må ikke overstige 10 m, dog kan der tillades 13 m i gårdrum.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1.

Ydervægge skal opføres af blank teglstensmur eller beton, hvor farven skal godkendes af bygningsmyndigheden.

Forbindelsesbygninger skal udføres af glaspartier.

7.2.

Tage skal dækkes med røde tagsten, hvor farven skal godkendes af bygningsmyndigheden.

7.3.

Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes.

7.4.

Ekstern skiltning må kun finde sted efter byrådets nærmere godkendelse.

7.5.

Opsætning af solfanger på tagflader kan kun foretages med byrådets tilladelse.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1.

Bepantning indenfor lokalplanområdet, belysning af veje og stier samt nærmere udformning af opholdsarealer må kun ske i overensstemmelse med en af byrådet godkendt haveplan. Planen skal udformes efter de på illustrationsplanen viste retningslinier.

8.2.

Undendørs oplag må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

8.3.

Parkeringsarealer skal indrammes med højstammet træbeplantning.

8.4.

Parkeringspladser og interne tilkørselsarealer skal anlægges med asfaltbelægning, græsarmeringssten eller anden belægningssten af beton (f.eks. SF-sten).

8.5.

Terrænregulering må alene finde sted på grundlag af en af bygningsmyndigheden godkendt plan.

8.6.

Der må ikke etableres fast eller levende hegn i lokalplanområdets afgrænsning.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

9.1.

Såfremt bebyggelsen udføres etapevis, skal hver etape sammen med eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet fremtræde som en afsluttet enhed, der opfylder intentionerne for bebyggelse i den grønne kile.

9.2.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret udendørs anlæg i overensstemmelse med den for ejendommen godkendte haveplan samt at de udlagte parkeringspladser er anlagt i et omfang, som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

9.3.

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

§ 10 Ophævelse af lokalplan

Den af Hillerød byråd den 26. marts 1981 endeligt vedtagne lokalplan nr. 77, område til Handelsskole ved Roskildevej ophæves for de i § 2 nævnte ejendomme.

§ 11 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.

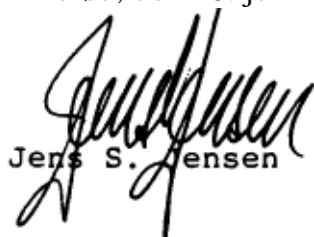
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af de om-

råder, 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 19. juni 1986

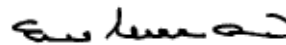

Jens S. Jensen


Svend Erik Aaen

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

Hillerød, den 30. oktober 1986.


Jens S. Jensen

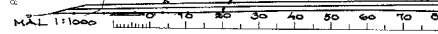

Svend Erik Aaen

Tinglyst den 27. november 1986.



- SIGNATURFORKLARING
- OMRÅDEGRÆNSE
 - - - - - VEDSÆKSELINIE
 - ▨ BYGGEREKT, 2 ETAGE
 - ▩ PARKERING
 - ▨ 150 x 400 GRESKLEDET VOLD

KORTBILAG A : TEKNISK KORT



**LOKALPLAN NR.166 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE
VED TROLLESMINDE**
Vedtaget af Hillerød Byråd den 30. okt. 1986
HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING



KORTBILAG B: ILLUSTRATIONSPLAN

**LOKALPLAN NR.166 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE
VED TROLLESMINDE**

Vedtaget af Hillerød Byråd den 30. okt. 1986

HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING

MÅL 1:1000

