

LOKALPLAN NR. 167

Bolig- og erhvervsområdet ved Fredensborgvej



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser ladet udarbejde lokalplan for bolig- og erhvervsområdet ved Fredensborgvej i Hillerød kommune.

Lokalplanen er foranlediget af et ønske om en total fornyelse af "Gribskovtanken" samt ønsker om at få fastlagt bestemmelser om lokalplanområdets udnyttelse og områdets overførelse til byzone.

Status for området før planen

Lokalplanen omfatter de ved Fredensborgvej private ejendomme, som er beliggende mellem Gribskovbanen og G1.Helsingevej.

Området grænser mod nordvest op til åbne marker og mod sydøst op til skovbrynet for Stenholtsvang.

Området er i det væsentlige blevet udbygget i perioden 1920-1940. I 1950'erne og senere er der opført bebyggelse på de resterende ejendomme.

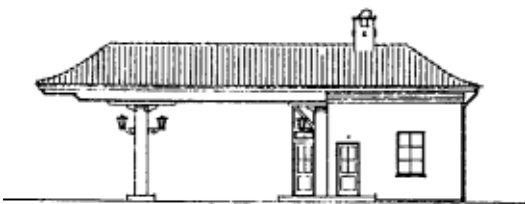
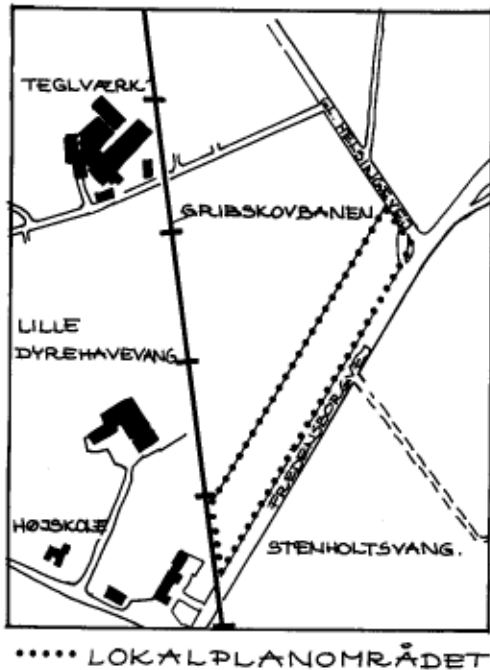
"Gribskovtanken" har undergået en særlig udvikling. I de kommunale arkiver fremtræder hjørneejendommen, Helsingevej/Fredensborgvej, fra år 1933 med en træbygning ved de opsatte benzinpumpestandere.

I 1944 er der udformet et projekt til en tankstation bestående af en hvidpudset kontor- og lagerbygning med et tag i en kraftig tømmerkonstruktion beklædt med røde tagsten, som går frem og danner skærmtag over pumperne.

Dette projekt blev aldrig gennemført, men der blev istedet opført yderligere træbygninger til værksteds- og vaskehal.

Det eksisterende bygningsanlæg må siges at være udtjent, og der foreligger nu et skitseprojekt til en helt ny moderne tankstation med tilhørende værksted.

Midt i lokalplanområdet ligger et lige så karakteristisk anlæg. Siden 1949 har der på ejendommen, matr.nr. 1 gg Hillerødsholm, ligget bebyggelse til automobilværksted og lager.



I 1960 blev en lagerhal til automobilvirksomheden færdiggjort på den ejendom, der er beliggende umiddelbart nord for.

Siden er der i bygningsanlægget indrettet henholdsvis undervognsbehandlingsværksted, sadelmagerværksted, malerværksted og møbelpolsterværksted.

I forarealet er der i 1982 etableret en ny benzintank.

De omtalte erhvervsområder har været karakteristiske for områdets udnyttelse og fremtoning i de forgangne 40-50 år, og det vil således være naturligt, at lokalplanen giver mulighed for, at de nævnte aktiviteter kan fortsætte.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområde 4.B.2.

Efter disse bestemmelser skal en lokalplan for området sikre:

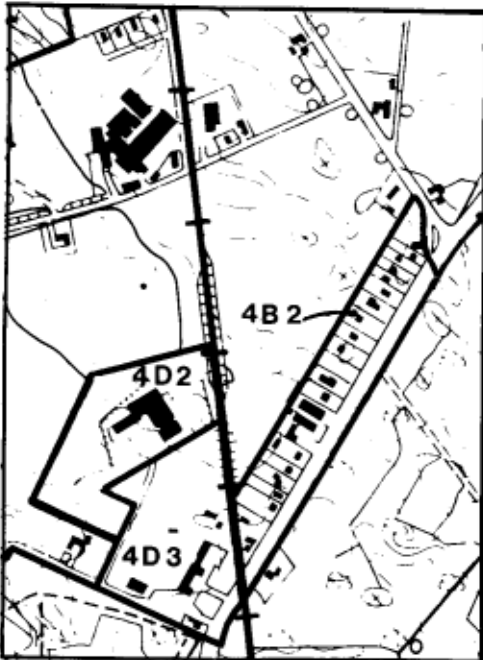
- a. at området kan anvendes til boligformål med mulighed for etablering af tilhørende kollektive anlæg, butikker til områdets daglige forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelse ikke opføres eller indrettes med mere end 1 etage med udnyttet tagetage,
- d. at området overføres til byzone.

Da lokalplanen er udarbejdet inden for disse rammer, har Hillerød byråd det fornødne grundlag til endelig godkendelse af lokalplanen efter kommuneplanens 27.

Vand- og elforsyning

Området er beliggende i Hillerød kommunale vandværks forsyningsområde.

El-forsyningen varetages af Hillerød kommunale el-værk.



Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal efter varmeplanlægningen forsynes med fjernvarme. Fjernvarmenettet forventes fremført til området inden for de kommende 5 år. Herefter skal ny bebyggelse tilsluttes fjernvarmenettet.

Ny bebyggelse, der opføres inden fjernvarmeforsyning er mulig, skal forsynes med en vandbaseret opvarmingskilde. E1-varmeanlæg vil ikke blive tilladt.

Spildevand

Lokalplanområdet er indeholdt i spildevandsplanens opland nr. 11, og der er således givet tilladelse til bortledning af spildevand fra området.

Naturfredning

Fredningsstyrelsen vil sideløbende med lokalplanens færdiggørelse blive ansøgt om ophævelse af naturfredningslovens byggelinie, som gælder i en afstand af 300 m fra Stenholtsvang.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanområdet ønskes bevaret som et boligområde med indpasning af nogle enkelte erhvervsejendomme.

Områdets karakter søges bevaret - blot bør der ved virksomhedernes aktivitet ikke ske en egentlig belastning af miljøet for områdets boliger.

Tankanlæggenes placering ved Fredensborgvej, som fortsat vil være een af Hillerøds store indfaldsveje, virker rimelig, og det forekommer også naturligt at bevare muligheden for bl.a. reparationsvirksomhed for automobiler i forbindelse hermed.

LOKALPLANEN

I henhold til kommuneplanloven (lbk.nr. 734 af 21. dec. 1982) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge udnyttelsen af de i § 2 nævnte ejendomme ved Fredensborgvejen, herunder specielt angive hvilke erhvervstyper, der kan rummes i området, samt at overføre området til byzone.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag A og omfatter følgende matrikelnumre:

1 aq, 1 ba, 1 fg, 1 fl, 1 fm, 1 ga, 1 gb, 1 gg,
1 gi, 1 gm, 1 iv, 1 iø, 1 kn, 1 lm, 1 mo, 1 om,
1 on, 1 oo, 1 oz, 1 oæ, 1 oø, 1 sæ, 1 sø, 1 ta,
1 td, 1 qø og 1 yz Hillerødsholm, samt alle parceller,
der efter den 1. februar 1985 er udstykket fra de
nævnte ejendomme.

2.2.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på kortbilag A.

Delområde 1 omfatter matrikelnumre:

1 gg, 1 gi, 1 iv og 1 yz Hillerødsholm.

Delområde 2 omfatter samtlige områdets matrikler dog undtaget de matrikler, som er nævnt under delområde 1.

2.3.

Med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det under § 2.1. nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

3.1.1.

Området må kun anvendes til erhvervsformål og til et nærmere angivet antal boliger.

I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til følgende erhverv:

Lettere fremstillingsvirksomhed, lager- og værksteds virksomhed, kontorvirksomhed, tankstationer og sådan forretningsvirksomhed, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Virksomhederne skal være til mindst mulig gene for områdets boliger.

3.1.2.

På matr.nr. 1 iv Hillerødsholm må højst etableres 1 bolig.

3.1.3.

På matr.nr. 1 yz Hillerødsholm må højst etableres 1 bolig.

3.1.4.

På matr.nr. 1 gg Hillerødsholm må højst etableres 2 boliger.

3.1.5.

Til de under 3.1.2., 3.1.3 og 3.1.4. nævnte boliger skal sikres et udendørs opholds- og haveareal, der minimum har samme størrelse som boligens bruttoetageareal.

Delområde 2

3.2.1.

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

3.2.2.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig.

3.2.3.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som al-

mindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af
at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde,
at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og
at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Udlejning af maksimalt 2 værelser kan tillades efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Ingen grund må udstykkes med et areal mindre end 800 m².

§ 5 Vej forhold +)

Overkørsler

5.1.

Der fastlægges overkørsler til de enkelte ejendomme som angivet på kortbilag A.

Såfremt særlige forhold taler herfor kan anden placering af overkørsler tillades.

Der vil i forbindelse med udstedelse af byggetilladelser blive taget stilling til overkørslens maksimalt tilladte bredde.

Parkering

5.2.1.

I delområde 1 skal der udlægges areal til det antal parkeringspladser, byrådet

Vejudvalget i Hillerød kommune har den 13. august 1985 vedtaget at ændre vejbyggelinien til en beliggenhed på 5 m bag skel mod vej. Den ny byggelinie vil blive tinglyst på ejendommene.

+) Opmærksomheden henledes på at der på ejendommene langs Fredensborgvej ved tinglysning den 23.dec.1981 er pålagt byggelinier 13 m fra vejmidten for matr.nr. 1 aq og 1 ba Hillerødsholm, samt 20 m fra vejmidten for lokalplanområdets øvrige ejendomme.
Der er samtidig pålagt matr.nr. 1 kn og 1 iv Hillerødsholm et oversigtsareal.

finder nødvendigt, i relation til de pågældende erhvervsaktiviteter og antal ansatte.

Der skal i delområde 1 udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

5.2.2.

I delområde 2 skal der udlægges areal på egen grund til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1.1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.1.2.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

6.1.3.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1.1.

Ydervægge må kun fremtræde som blank eller skuret teglstensvæg eller som pudset mur.

Dog kan det tillades, at gavle på beboelsesbygninger udføres med bræddebeklædning, og at dele af ydervæggene på erhvervsbebyggelsen i delområde 1 udføres med beklædningsplader efter byrådets nærmere godkendelse.

7.1.2.

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

7.1.3.

Taget må kun beklædes med tagsten i rød, brun eller sort farve, eller, 2-fodsbølgeplader eller "skiferplader" i brun eller sort indfarvning, eller asfalttagpap i grå, brun eller sort farve.

7.1.4.

Der må ikke anvendes brugte byggematerialer eller brugte bygningsdele på synlige overflader.

7.1.5.

Tilbygninger og garager må kun opføres med ydervægge og tag i samme materialer og med samme farver som ejendommenes hovedbygning.

Tilbygninger og garager skal udformes således, at bebyggelsen på en ejendom fremtræder med en god helhedsvirkning.

7.1.6.

Carporte må opføres i tømmerkonstruktion med bræddebeklædning og med en tagbeklædning af tagpap eller plastprofilplader.

Denne bestemmelse gælder uanset bestemmelserne i § 7.1.1. og § 7.1.3.

7.1.7.

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

7.1.8.

Skiltning må kun opsættes efter byrådets godkendelse i hver enkelt tilfælde.

7.1.9.

Reklamering må kun opsættes i den størrelse og med den udformning og farve, som byrådet kan godkende i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 Ubebyggede arealer

Beplantning m.v.

8.1.1.

På matr.nr. 1 iv Hillerødsholm udlægges areal til et beplantningsbælte på 2,5 m's bredde langs skellet mod matr.nr. 1 dz og 1 kn Hillerødsholm.

Beplantningen skal bestå af sådanne træer og buske, som normalt indgår i nordsjællandske markhegn.

8.1.2.

For udearealerne i delområde 1 skal der, inden der udstedes byggetilladelse, foreligge en af byrådet nærmere godkendt plan, der redegør for adgangsforhold, placering af de udlagte parkeringspladser, tilkørsel for brandkøretøjer, opholds- og havearealer, befæstelser og beplantninger.

Planen skal udarbejdes i det omfang, det skønnes fornødent i relation til den aktuelle byggeetape.

Hegning

8.2.1.

De enkelte grunde skal hegnes.

Hegn mod Fredensborgvej og mod landbrugsarealet, matr.nr. 1 dz Hillerødsholm, må kun etableres som levende hegn eller trådhegn i forbindelse med levende hegn.

Terræn

8.3.

Terrænreguleringer må kun foretages efter en af byrådet nærmere godkendt terrænreguleringsplan. Der henvises til § 6.1.3.

Belysning

8.4.

Udendørs belysning i delområde 1 skal opsættes således, at der ikke sker unødigt udkast af lys i de omliggende mark- og skovområder.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

9.1.

Ny bebyggelse i delområde 1 må ikke tages i brug, før de udendørs anlæg er etableret i det omfang, der er stillet krav herom i byggetilladelsen.

9.2.

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

9.3.

Når det kommunale fjernvarmenet er ført frem til området, må ny bebyggelse ikke tages i brug, før tilslutning til fjernvarmenettet har fundet sted.

§ 10 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

10.1.

Der kan ikke uden fredningsnævnets godkendelse udstedes byggetilladelser til bebyggelse inden for en afstand på 300 m fra Stenholtsvang, før fredningsstyrelsens ophævelse af naturfredningslovens byggelinie på 300 m fra skov foreligger.

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller ivotrigt 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 områder, 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.


Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 301 af 12.6.1970), samt lov nr. 328 af 18.6.1969 om tilbudspligt.

§ I2 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød, den 25./april 1985

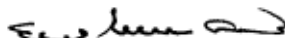
T. Stockholm


/Svend Erik Aaen

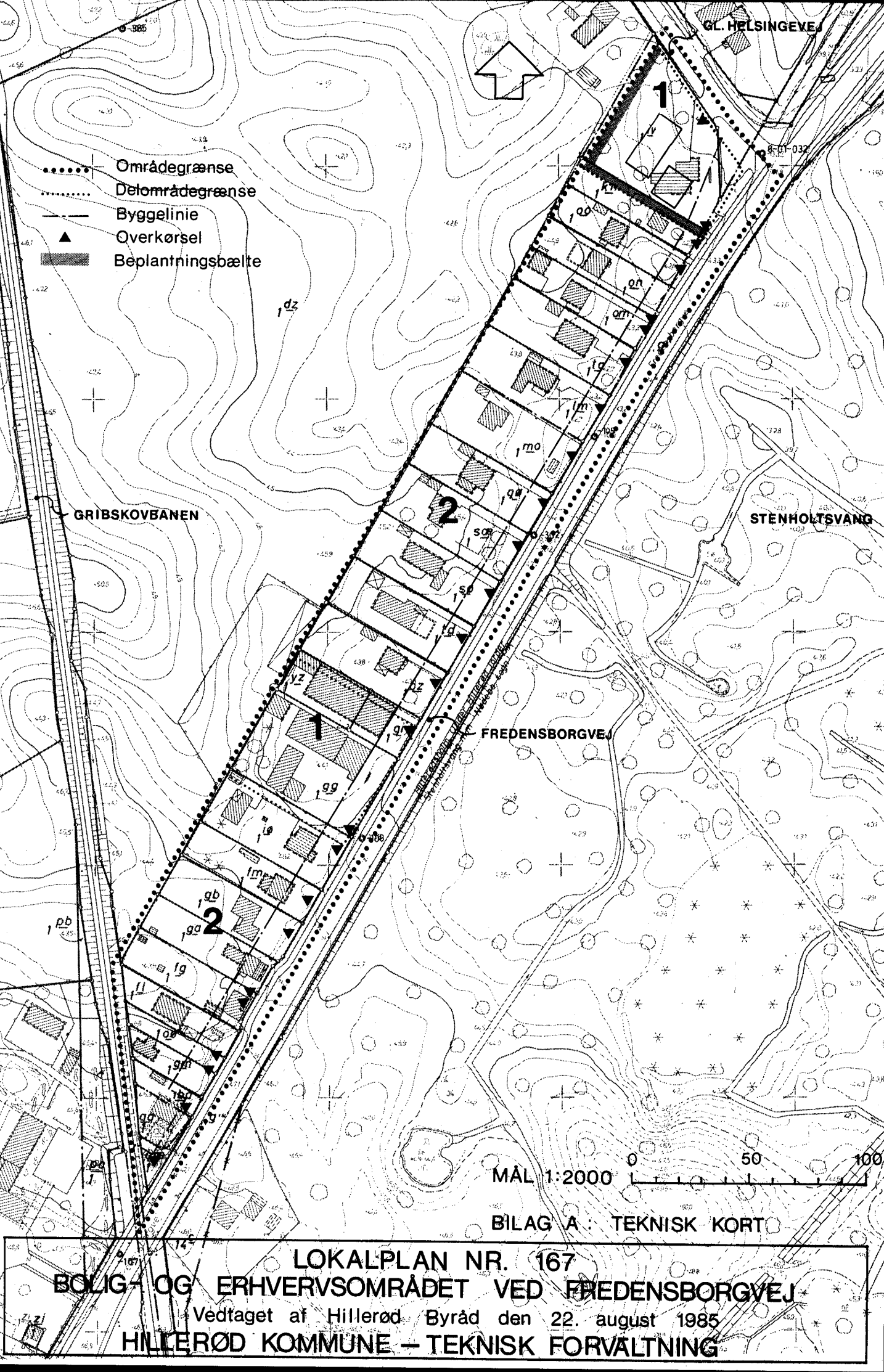
I henhold til § 27 i "lov om kommuneplanlægning" vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød, den 22. august 1985.

T. Stockholm


/Svend Erik Aaen

Tinglyst den 28. oktober 1985 og 17.
september 1986



- Områdegrænse
- Delområdegrænse
- Byggelinie
- ▲ Overkørsel
- Beplantningsbælte

GRIBSKOVANEN

GL. HELSINGEVEJ

STENHOLTSVANG

FREDENSBORGVEJ

MÅL 1:2000 0 50 100

BILAG A: TEKNISK KORT

LOKALPLAN NR. 167
BOLIG- OG ERHVERVSOMRÅDET VED FREDENSBORGVEJ

Vedtaget af Hillerød Byråd den 22. august 1985

HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING

