

# LOKALPLAN NR. 183

For et parcelhusområde i Nødebo



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

# GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

## Indledning

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 183 for et parcelhusområde i Nødebo.

Lokalplanens udarbejdelse er foranlediget af ønsket om at tilvejebringe parceller til opførelse af enfamiliehuse.

## Status for området før planen

Lokalplanområdet omfatter ejendommene, matr.nr. 6 b og 6 c Nødebo, der i henhold til den tinglyste byplanvedtægt nr. 41 for Nødeboområdet var forudsat anvendt til offentlige formål, plejehjem, samt del af gadejord i Nødebo.

Området har et areal på ca. 3500 m<sup>2</sup> og er dels bebygget med et dobbelthus og dels bevaret som grønt område.

Området grænser op til og omfatter del af gadekæret i Nødebo, der er omkranset af parcelhusbebyggelse. Ved den fremtidige udnyttelse af området er det væsentligt at bevare karakteren af bebyggelse og beplantning omkring gadekæret.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kommuneplanlægningen

Området er omfattet af kommuneplanens enkeltområde 12.B.1, parcelhusområderne, hvor lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområderne, skal sikre,

- a. at områderne kan anvendes til boligformål, åben-lav bebyggelse med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, samt i enkeltområde 12.B.1 butikker til områdets daglige forsyning,
- b. at ingen grund udstykkes med et areal mindre end 800 m<sup>2</sup>,
- c. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- d. at der på hver enkelt ejendom i enkeltområde 12.B.1 kun opføres eller indrettes een bolig,
- e. at bebyggelsen ikke opføres eller indrettes med mere end een etage med udnyttet tagetage,

f. at del af enkeltområde 12.B.1 overføres til byzone.

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens område 12.D.4, hvor lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområdet, skal sikre,

at området kan anvendes til offentligt formål (grønt område).

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

#### Varmeplanlægning

De varmeplanmæssige forhold er ikke afklaret, idet Hillerød kommune afventer de overordnede myndigheders udspil til "Oplæg til varmeplan for Hillerød kommune".

I oplægget er det forudsat, at der etableres individuel naturgasforsyning i Nødebo.

På nuværende tidspunkt er der i Nødebo forbud mod etablering af el-opvarmning i ny bebyggelse.

#### Spildevandsplanlægning

Området er beliggende inden for den godkendte spildevandsplans område.

#### Vand- og elforsyning

Området er beliggende i Nødebo vandværks forsyningsområde.

E1-forsyningen varetages af NESAs.

### Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til parcelhusformål, hvor bebyggelse skal indpasse sig det omliggende område.

Vejadgang til arealet skal etableres fra den private vej Nøddehegnet.

## LOKALPLANEN

I henhold til kommuneplanloven (bekendtgørelse 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 parcelhusbebyggelse, samt sikre at områdets bebyggelse tilpasser sig det omkringliggende boligkvarter og gadekæret.

### § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

#### 2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr.nr.

6 b og 6 c Nødebo, gadejord, samt alle parceller, der efter den 1. oktober 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### 2.2.

Området opdeles i 2 delområder som vist på kortbilaget.

Delområde 1 omfatter matr.nr. 6 b og 6 c Nødebo.

Delområde 2 omfatter gadejord.

#### 2.3. Området fastholdes i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

#### Delområde 1

##### 3.1.

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

##### 3.2.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig.

##### 3.3.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets 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 ulemper for de omboende, og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

## Delområde 2

### 3.4.

Området må kun anvendes til offentligt formål (grønt område og vej).

### 3.5.

Der kan etableres transformerstationer til områdets forsyning.

## § 4 Udstykninger

Udstykning må kun foretages som vist på kortbilaget.

## § 5 Vejforhold \* )

### 5.1.

Der udlægges areal til følgende ny vej:

Vejen A-B i en bredde af 6 m med tilhørende vende- og gæsteparkeringsplads som vist på kortbilaget.

Vejen skal anlægges med en kørebanebredde på 5 m.

\*) Opmærksomheden henledes på, at der langs landevej 533 (Nødebovej) er pålagt byggelinier i 10 m's afstand fra vejmidte samt oversigtsareal i henhold til bestemmelserne herom i lov nr. 275 af 28. november 1928 om fastlæggelse af byggelinier ved gader og veje.

## Overkørsler

### 5.2.

Til de enkelte ejendomme i lokalplanområdet fastlægges overkørsler som angivet på kortbilaget.

## Parkering

### 5.3.

I delområde 1 skal der på hver grund udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser.

Herudover skal der på vejareal anlægges gæsteparkeringspladser svarende til een plads pr. grund.

### 5.4.

Der må ikke henstilles eller parkeres campingvogne, lystbåde eller lastbiler på områdets parkeringsplads eller vej.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1.

Bebyggelsen må kun opføres inden for de på kortbilaget angivne byggefelter.

Dog skal det være tilladt at opføre garager eller carporte med tilhørende udhuse uden for byggefelterne, såfremt disse bygninger placeres mindst 5 m fra vejskel, og den samlede bygningslængde er mindre end 8 m. Bygningernes størrelse og højde skal iøvrigt overholde bestemmelserne i bygningsreglement for småhuse.

### 6.2.

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

### 6.3.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 m over terræn.

### 6.4.

Tagene skal udføres, således at tagfladers vinkel med vandret plan er mellem 25° og 50°, dog kan garager og carporte tillades opført med fladt tag.

6.5.

Stugulvets højde over færdigt terræn må ikke overstige 40 cm.

Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

6.6.

Permanent opstilling (i et tidsrum på mere end en måned inden for en periode på 12 måneder) af campingvogne og lystbåde på private havearealer må kun ske med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

6.7.

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

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

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

Dog kan gavltrekanter tillades udført med bræddebeklædning.

7.2.

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

7.3.

Tage må kun beklædes med enten: tagsten i rød, brun, okker eller sort farve, 2 fods bølgeplader eller "skiferplader" i brun eller sort indfarvning, eller:  
naturskifer.

7.4.

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

7.5.

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

7.6.

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

7.7.

Skiltning må kun opsættes efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Reklamering må ikke finde sted.

## § 8 Ubebyggede arealer

8.1.

Hegning omkring de enkelte grunde må kun etableres som levende hegn eller trådhegn i forbindelse med levende hegn.

De levende hegn skal enten ved plantningsafstand til skel eller ved klipning holdes, således at vejarealet er friholdt.

8.2.

De på kortbilaget viste træer er bevaringsværdige og må ikke fældes uden byrådets tilladelse.

Belysning

8.3.

Belysning af lokalplanområdets vej skal etableres med lysmaster med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m.

## § 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

9.1.

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

## § 10 Ophævelse af eksisterende byplanvedtægt

Den under den 26. april 1977 af planstyrelsen godkendte byplanvedtægt nr. 41 for Nødeboområdet ophæves for de i denne lokalplan i § 2 nævnte ejendomme.

## § 11 Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen iføl-



ge 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.

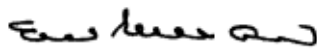
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

### Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.


Hillerød, den 30. oktober 1986.

  
Jens S. Jensen

  
/Svend Erik Aaen

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

Hillerød, den 26. februar 1987.

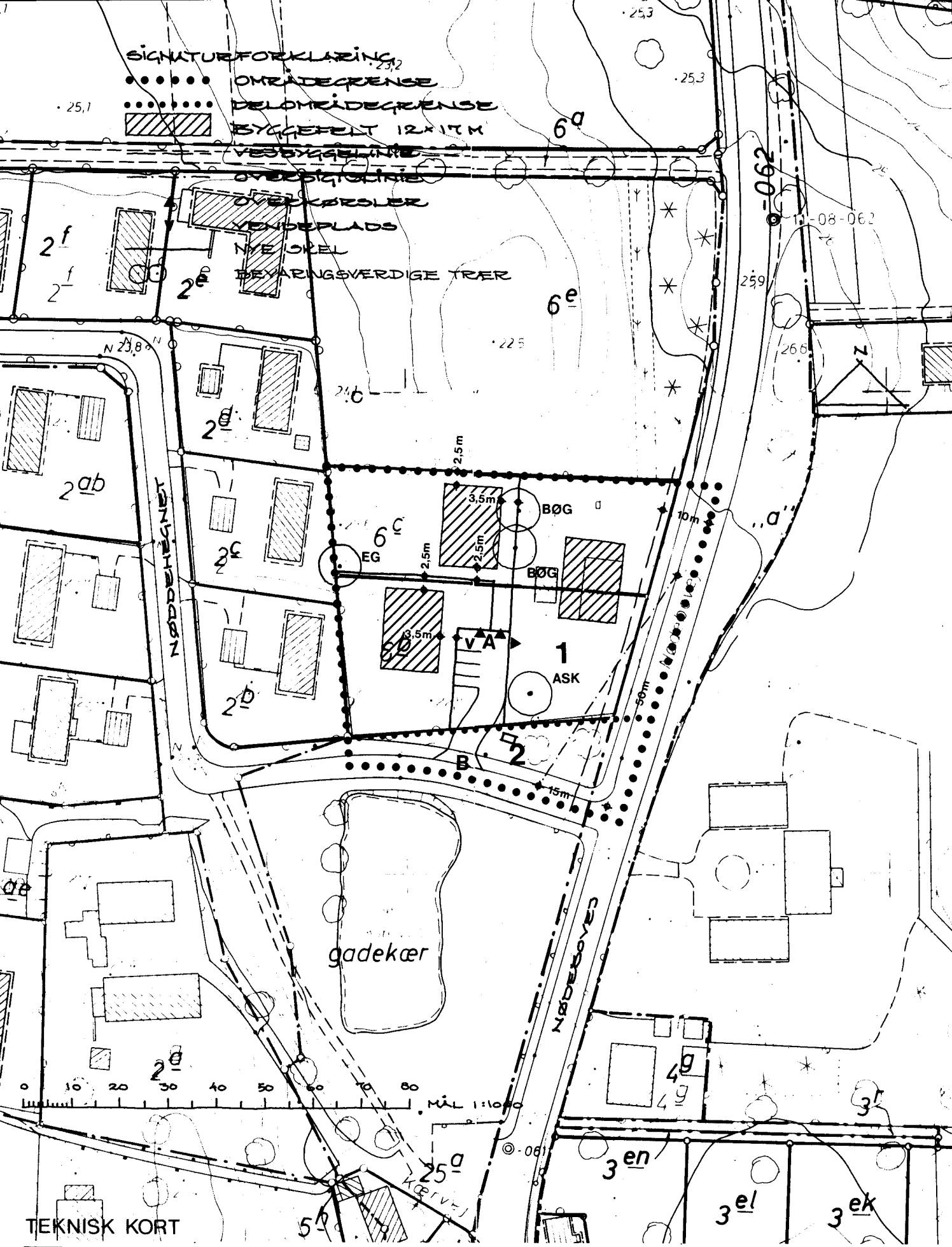
  
Jens S. Jensen

  
Birgit Garval

Tinglyst den 23. marts 1987

SIGNATURFORKLARING

- ..... OMRÅDEGRÆNSE
- ..... DELOMRÅDEGRÆNSE
- ▨ BYGGEFELT 12x17M



TEKNISK KORT

LOKALPLAN NR. 183 FOR ET PARCELHUSOMRÅDE I NØDEBO  
Vedtaget af Hillerød Byråd den 26. Februar 1987  
HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING