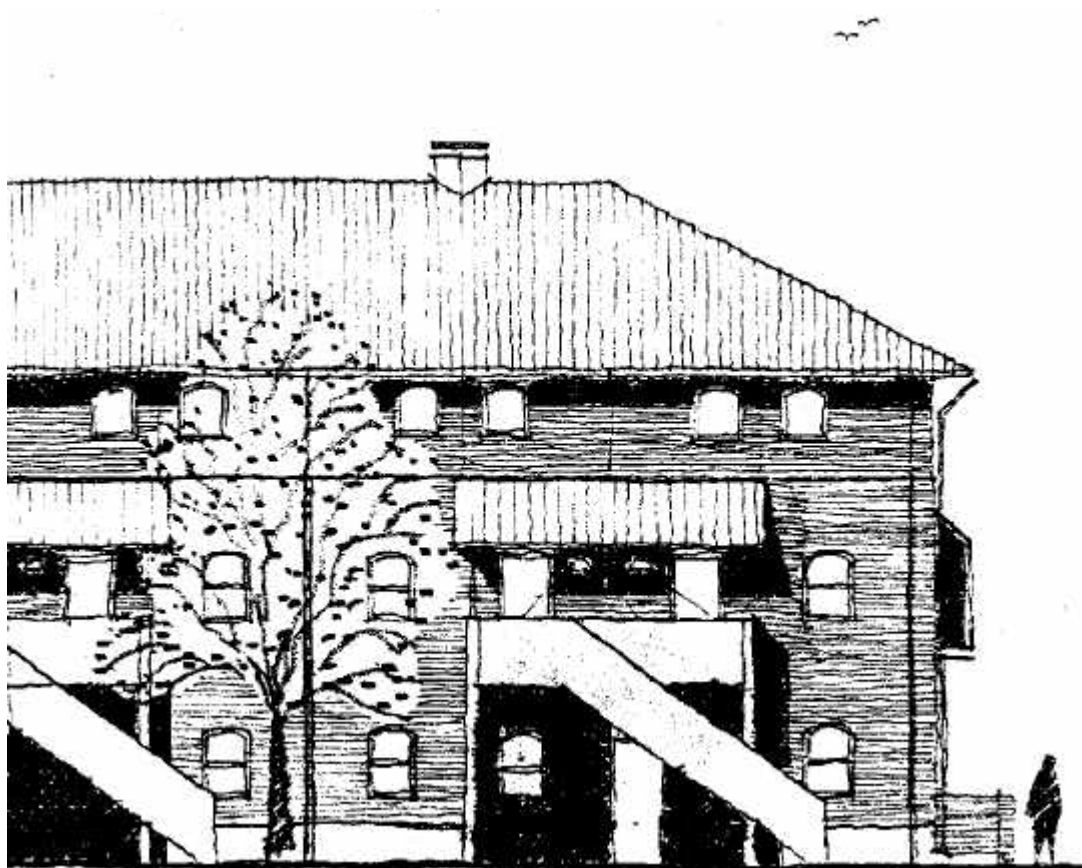


# LOKALPLAN NR. 184

For et område ved Solbakken



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

# GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

## Indledning

Hillerød kommune har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser ladet udarbejde en lokalplan for et område omkring Solbakken.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortet og omfatter et tidligere gartneri, en midlertidig børneinstitution, eksisterende etagehus og villaerne omkring Solbakken.

Lokalplanens udarbejdelse er foranlediget af et ønske om opførelse af etagehuse på arealet for det tidligere gartneri.

## Status for området for planen

Lokalplanområdet, der er beliggende omkring Solbakken, afgrænses mod vest af Jespervej og mod syd af Skansevej.

Kvarteret omkring Solbakken har karakter af villaområde.

Mod Skansevej ligger det tidligere "Solbakkens Blomster". Ligeledes mod Skansevej ligger et ældre etagehus, der rummer 12 pensionistboliger.

Bag pensionistboligerne med indkørsel fra Skansevej ligger en midlertidig børneinstitution opført i 1978.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kommuneplanen

Området er omfattet af kommuneplanen for Hillerød kommune og er beliggende i enkeltområderne 2.B.10 og 2.B.13.

Ifølge kommuneplanen skal en lokalplan for område 2.B.10 sikre,

- a. at området kan anvendes til boligformål, etagebebyggelse, med mulighed for etablering af tilhørende kollektive anlæg samt butikker til områdets daglige forsyning,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 50,
- c. at antallet af boliger i området fastsættes,



- d. at bebyggelse ikke opføres eller indrettes med mere end tre etager.

For område 2.B.13 skal en lokalplan sikre,

- a. at området kan anvendes til boligformål, åben-lav bebyggelse, med mulighed for etablering af tilhørende kollektive anlæg,
- 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 den enkelte ejendom kun opføres eller indrettes een bolig,
- e. at bebyggelse ikke opføres eller indrettes med mere end een etage med udnyttet tagetage.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

#### Varmeplanlægning

Lokalplanen er omfattet af den generelle varmeplan for Hillerød kommune, hvori er fastsat, at ny bebyggelse i området skal forsynes med fjernvarme fra Hillerød kommunale varmeværk.

#### Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og er beliggende i oplandsområde nr. 12. Der er hermed givet tilladelse til bortledning af spildevand.

#### Vand- og elforsyning

Vand- og elforsyningen varetages af Hillerød kommunale værker.

### Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen fastlægger området til åbenlav bebyggelse, etageboliger og børneinstitution.

Lokalplanen skal bl.a. sikre, at den midlertidige børneinstitution på ejendommen, matr.nr. 108 a Hillerød overdrev, fortsat kan fungere som institution.

De eksisterende pensionistboliger bibeholdes, og det tidligere gartneri "Solbakkens Blomster" med tilhørende bolig

nedrives, og arealet udbygges med 2 etagehuse i 3 etager. Det tilstræbes at give etageboligområdet et harmonisk udseende og i videst muligt omfang at anvende den eksisterende beplantning.

Villaområdet skal fortsat fremtræde som åben-lav bebyggelse.

Af hensyn til beboerne i villaområdet og på grund af den øgede færdsel på Solbakken får Solbakken et ændret vejprofil, og vejen lukkes ved udkørslen i Jespervej. Den nordlige del af Solbakken omdannes til sti, og der etableres vendeplads og gæsteparkeringspladser på del af ejendommen, matr.nr. 54 k Hillerød overdrev, i forbindelse med opførelse af etagehusene til brug for villaområdets beboere.

# 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 tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for opførelse af etageboliger på ejendommen, matr.nr. 54 a Hillerød overdrev, tidligere "Solbakkens Blomster", at sikre ejendommen, matr.nr. 108 a Hillerød overdrev, til børneinstitution samt at afklare trafikforholdene på Solbakken.

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

### 2.1.

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

54 a, 54 b, 54 d, 54 e, 54 f, 54 g, 54 h, 54 i, 54 k, 54 l, 54 m, 54 n, 54 o, 54 p, 54 r, 54 s, 54 u, 108 a, og 108 ai Hillerød overdrev, samt del af litra "ae" (vejen Skansevej).

### 2.2.

Lokalplanen opdeles i 3 delområder som vist på kortbilag A:

Delområde 1 omfatter følgende matr.nr:

54 b, 54 d, 54e, 54 f, 54 g, 54 h, 54 i, 54 k, 54 l, 54 m, 54 n, 54 o, 54 p, 54 r, 54 s og 54 u Hillerød overdrev.

Delområde 2 omfatter følgende matr.nr:

54 a, del af 108 a og 108 ai Hillerød overdrev, samt del af litra "ae".

Delområde 3 omfatter matr.nr:

del af 108 a Hillerød overdrev.

### 2.3.

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

### 3.1.1.

Området anvendes til boligformål. Be-

byggelsen må kun bestå af åben-lav boligbebyggelse. Der må maksimalt etableres 2 boliger på hver enkelt grund.

### 3.1.2.

Inden for området kan efter byrådets tilladelse indrettes sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at området karakter af boligområde ikke brydes, at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, samt at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er tilstede på den pågældende ejendom.

Delområde 2 \* )

### 3.2.1.

Området må kun anvendes til boligformål, og inden for området må kun opføres etagebebyggelse. På ejendommen, matr.nr. 54 a Hillerød overdrev, må der maksimalt opføres eller indrettes 26 boliger.

Delområde 3

### 3.3.1.

Området må kun anvendes til offentligt formål (børneinstitution).

## § 4 Udstykning

### 4.1.

Inden for lokalplanområdet må yderligere udstykning ikke finde sted. \*\*)

\*) I arealet til boligformål indgår det i § 5.1.4 nævnte vejareal.

\*\*) Denne bestemmelse er ikke til hinder for opdeling af bebyggelsen på ejendommen, matr.nr. 54 a Hillerød overdrev, i ejerlejligheder.

#### 4.2.

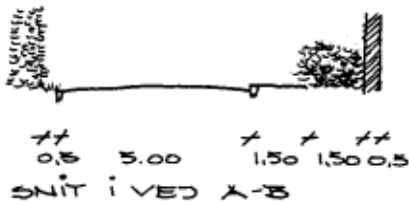
Uanset foranstående bestemmelse skal det være tilladt, at der foretages skelregulering mellem ejendommene, matr.nr. 108 a og 108 ai Hillerød overdrev, således at ca. 500 m<sup>2</sup> overføres fra matr.nr. 108 a Hillerød overdrev til matr.nr. 108 ai Hillerød overdrev.

### § 5 Vej - og stiforhold

#### Veje

##### 5.1.1.

Vejen A-B udlægges i en bredde på 7 m og anlægges med et tværprofil som vist på principskiten.



##### 5.1.2.

Der udlægges areal til vejen C-D i en bredde af 5 m som vist på kortbilag A.

##### 5.1.3.

Der udlægges areal til vendeplads og Gæsteparkeringspladser på ejendommen, matr.nr. 54 k Hillerød overdrev, for delområde 1. Arealet skal anlægges med lysegrå fliser eller SF-sten.

##### 5.1.4.

Det på kortbilag A angivne vejareal nedlægges som vej og skal sammenlægges med ejendommen, matr.nr. 54 a Hillerød overdrev, for udnyttelse til boligformål.

#### Stier

##### 5.2.1.

På strækningen a-b nedklassificeres en del af vejen "Solbakken" til sti efter vejlovgivningens regler.

Stien a-b udlægges i en bredde på 4 m og anlægges i en bredde på 2,5 m.

Ved "a" etableres spærring for køretøjer.

#### Overkørsler

##### 5.3.1.

Overkørsler til de enkelte ejendomme skal placeres som vist på kortbilag A. Overkørsler må ikke have større bredde end 4 m.

## Parkering

### 5.4.1.

Inden for delområde 1 skal der på den enkelte ejendom udlægges 2 parkeringspladser.

### 5.4.2.

Inden for delområde 2 skal der udlægges 1 parkeringsplads pr. bolig.

Pladserne anlægges inden for den på kortbilag A angivne parkeringszone.

### 5.4.3.

Inden for delområde 3 skal udlægges 8 parkeringspladser.

Pladserne anlægges inden for den på kortbilag A angivne parkeringszone.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### Delområde 1

#### 6.1.1.

Bebyggelsen må maksimalt opføres i een etage med udnyttet tagetage.

#### 6.1.2.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

#### 6.1.3.

Taget på beboelsesbygninger skal udføres med en taghældning mellem 25°-50°.

#### 6.1.4.

Stuegulvskoten på de enkelte ejendomme fastsættes af bygningsmyndigheden.

#### 6.1.5.

Der fastlægges byggelinie 2,5 m fra skel mod vej for beboelsesbygninger og udhuse.

#### 6.1.6.

Carporte og garager må ikke anbringes nærmere skel mod vej end 5 m.

### Delområde 2

#### 6.2.1.

Boligbebyggelsen må kun opføres inden



for de på kortbilag A viste byggefelter.

Beboelsesbygningerne skal opføres inden for de primære byggefelter som angivet på kortbilag A.

I de sekundære byggefelter må kun opføres indgangspartier, balkoner, altaner, kanapper, terrasseoverdækninger m.v. i forbindelse med beboelsesbygningerne.

I forbindelse med udstedelse af byggetilladelse til beboelsesbygninger fastlægges omfanget af tilbygninger i de sekundære byggefelter endeligt. Eventuelle kanapper skal udformes efter de principper, som er vist på lokalplanens bilag C. Øvrige påbygninger skal udformes efter byrådets nærmere godkendelse.

#### 6.2.2.

Boligbebyggelsen må opføres i maks. 3 etager. Eventuelle tagrum over 3 etager må ikke være udnyttelige.

Bygningshøjden må ikke overstige 12 m målt fra stuegulvskoten.

#### 6.2.3.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

#### 6.2.4.

Taghældningen på beboelsesbygninger skal være 25°-45° målt som vinklen med vandret plan.

Tagene skal være symetriske sadeltage med helvalm. Taghældningen på garager og carporte skal godkendes af bygningsmyndigheden.

#### 6.2.5.

Stuegulvskoten for boligbebyggelsen fastsættes til 50,6. Såfremt særlige forhold gør sig gældende, kan bygningsmyndigheden fastsætte anden kote.

For den øvrige bebyggelse i delområde 2 fastsætter bygningsmyndigheden gulvkoten.

#### 6.2.6.

Det skal være tilladt at opføre garager og carporte inden for den udlagte parkeringszone.

### Delområde 3

#### 6.3.1.

Bebyggelse må kun opføres i een etage.

Bebyggelse må kun opføres inden for det på kortbilag A viste byggefelt.

#### 6.3.2.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

#### 6.3.3.

Tage skal udføres med en taghældning på 25° -30° målt med vandret plan.

#### 6.3.4.

Uanset foranstående bestemmelse kan der inden for byggezone opføres udhuse, liggehal m.v. med en anden taghældning efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse.

For hele området

#### 6.4.

Der kan inden for lokalplanområdet opføres transformestation til områdets daglige forsyning. Placering og udformning skal godkendes af byrådet.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

#### 7.1.1.

Bygningernes ydervægge skal fremtræde i blank teglstensmur eller i skuret eller i pudset mur.

Dog kan det tillades, at garager og carporte opføres som trækonstruktioner med bræddebeklædninger.

#### 7.1.2.

Gavltrekanter kan udføres med træbeklædning.

Det skal være tilladt at udføre træpartier eller glaspartier efter byrådets nærmere godkendelse.

#### 7.1.3.

Farver på udvendige bygningsdele skal godkendes af bygningsmyndigheden.

## Tage

### 7.2.1.

I delområde 1 skal tage udføres med enten tagsten i rød, brun eller sort, skifer eller i eternitskifer i grå eller sort.

### 7.2.2.

I delområde 2 skal tage udføres med enten tagsten i rød eller gul, skifer eller i eternitskifer i grå eller sort.

### 7.2.3.

I delområde 3 skal tage udføres med enten tagsten i rød, brun eller sort, eternitskifer eller bølgeeternit i sort eller grå.

### 7.2.4.

I hele lokalplanområdet kan det tillades, at tage på garager og carporte udføres med andre tagmaterialer efter byrådets nærmere godkendelse.

## Skiltning

### 7.3.

Skilte må kun opsættes efter byrådets nærmere godkendelse.

## Antenner

### 7.4.

I delområde 2 må der ikke opsættes udendørs antenner.

Det skal dog være tilladt at opstille en fritstående fællesantennemast til områdets forsyning med en placering efter byrådets nærmere godkendelse.

## § 8 Ubebyggede arealer

### Haveplan

#### 8.1.

Ved bebyggelse af delområde 2 og 3 fremsendes samtidig med ansøgning om byggetilladelse projekt til haveplan til byrådets godkendelse.

Haveplanen skal redegøre for adgangsforhold til de enkelte bygninger, tilkørselsveje for brandkøretøjer, opholdsarealer, parkeringsarealer, belysning,

befæstelser og beplantning og skal udformes efter de retningslinier, som er angivet på lokalplanens bilag B, illustrationsplanen.

## Træer

### 8.2.

De på kortbilag A angivne træer skal bevares og må ikke beskæres eller fældes uden byrådets særlige tilladelse.

## Hegning

### 8.3.1.

Der må inden for lokalplanområdet kun etableres levende hegn eller trådhegn i forbindelse med levende hegn

Uanset foranstående kan der i delområde 2 i forbindelse med bebyggelse mellem de enkelte terrasser/haver etableres afskærmende beplantning på espalier i indtil 2 m ud fra det sekundære byggefelt.

Endvidere skal det være tilladt grundejerne nord og syd for den udlagte sti a-b i delområde 1 at hegne med fast hegn mod stien for at undgå indbliksgener.

### 8.3.2.

Mellem det beplantningsbælte, som i delområde 2 er udlagt langs vejen "Solbakken", og parkeringszonen vist på kortbilag A kan der tillades opført en fritstående mur med en maksimal højde på 2 m.

## Beplantningsbælte

### 8.4.

Der udlægges areal til et beplantningsbælte som vist på kortbilag A.

## Belysning

### 8.5.

Udendørs belysning i området skal udføres som parkbelysning på standere eller som vægarmaturer med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m.

Belysningen skal opsættes, så den ikke er til gene for de omkringboende.

## Terræn

### 8.6.

Terrænregulering må kun finde sted efter

en af byrådet godkendt terrænreguleringsplan.

## § 9 Forudsætninger for ibrugtagning af nye bygninger

### 9.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de udendørs anlæg er etableret i overensstemmelse med den i § 8.1 krævede plan.

### 9.2.

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

### 9.3.

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

## § 10 Grundejerforening

### 10.1.

Såfremt der i delområde 2 foretages opdeling i ejerlejligheder, skal der for disse ejerlejligheder dannes en ejerforening. Vedtægterne for en sådan ejerforening skal godkendes af byrådet.

## § 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 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.

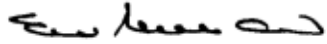
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

## Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød, den 30. april 1987.

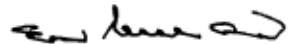
  
Jens S. Jensen

  
/Svend Erik Aaen

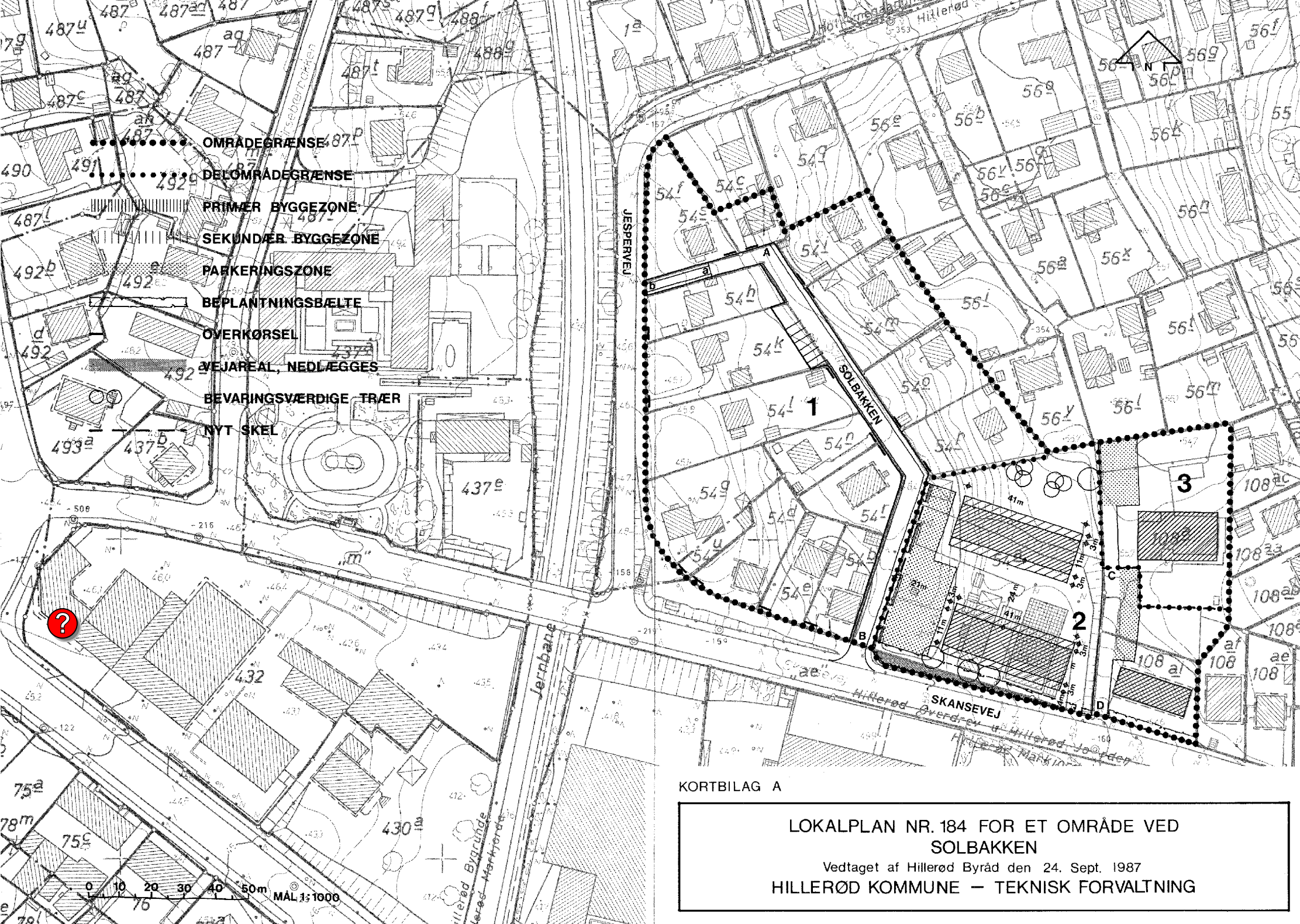
I henhold til § 27 i "lov om kommuneplanlægning" vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød, den 24. september 1987.

  
Jens S. Jensen

  
/Svend Erik Aaen

Tinglyst den 12. oktober 1987



OMRÅDEGRÆNSE

DELOMRÅDEGRÆNSE

PRIMÆR BYGGEZONE

SEKUNDÆR BYGGEZONE

PARKERINGSZONE

BEPLANTNINGSBÆLTE

OVERKØRSEL

VEJAREAL, NEDLÆGGES

BEVARINGSVÆRDIGE TRÆR

NYT SKEL

KORTBILAG A

LOKALPLAN NR. 184 FOR ET OMRÅDE VED  
 SOLBAKKEN  
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 24. Sept. 1987  
 HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING





KORTBILAG B

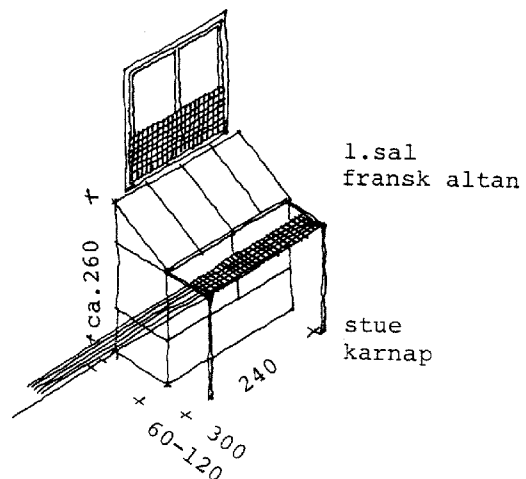
LOKALPLAN NR. 184 FOR ET OMRÅDE VED  
SOLBAKKEN

Vedtaget af Hillerød Byråd den 24. Sept. 1987

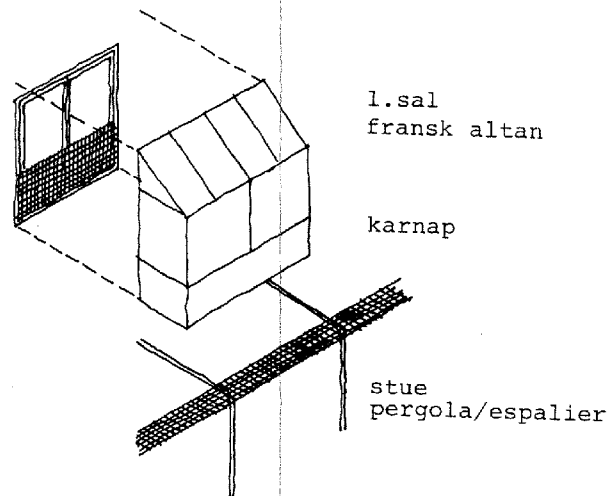
HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING



1.

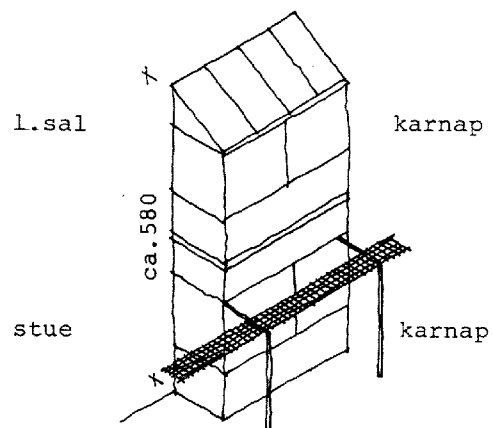


3a.

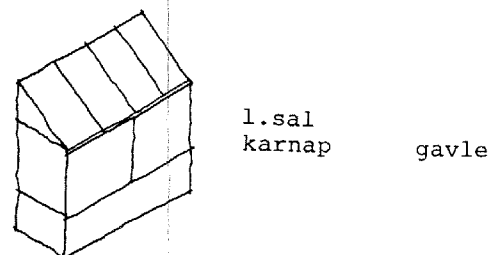


3.

2.



4.



Beskrivelse: \_\_\_\_\_

Fransk altan:

rækværk udføres som varmforzinket malet runde rør med trådgitter, fastgjort i lysning.

Karnap :

varmforzinket malet stålramme med bund af arm. fiberbeton fastgjort i etageadskillelse. Solpersienne og skydeglas. I stue med dør til det fri.

Pergola /espalier :

varmforzinket malet runde stålørstolper med trådgitter. Espalier af høvlet lister fastgjort diagonalt på væg.

Alle mål i cm  
Udføres efter standard tegning.

Breddemål gælder alle typer



BILAG C

LOKALPLAN NR. 184 FOR ET OMRÅDE VED  
SOLBAKKEN

Vedtaget af Hillerød Byråd den 198  
HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING