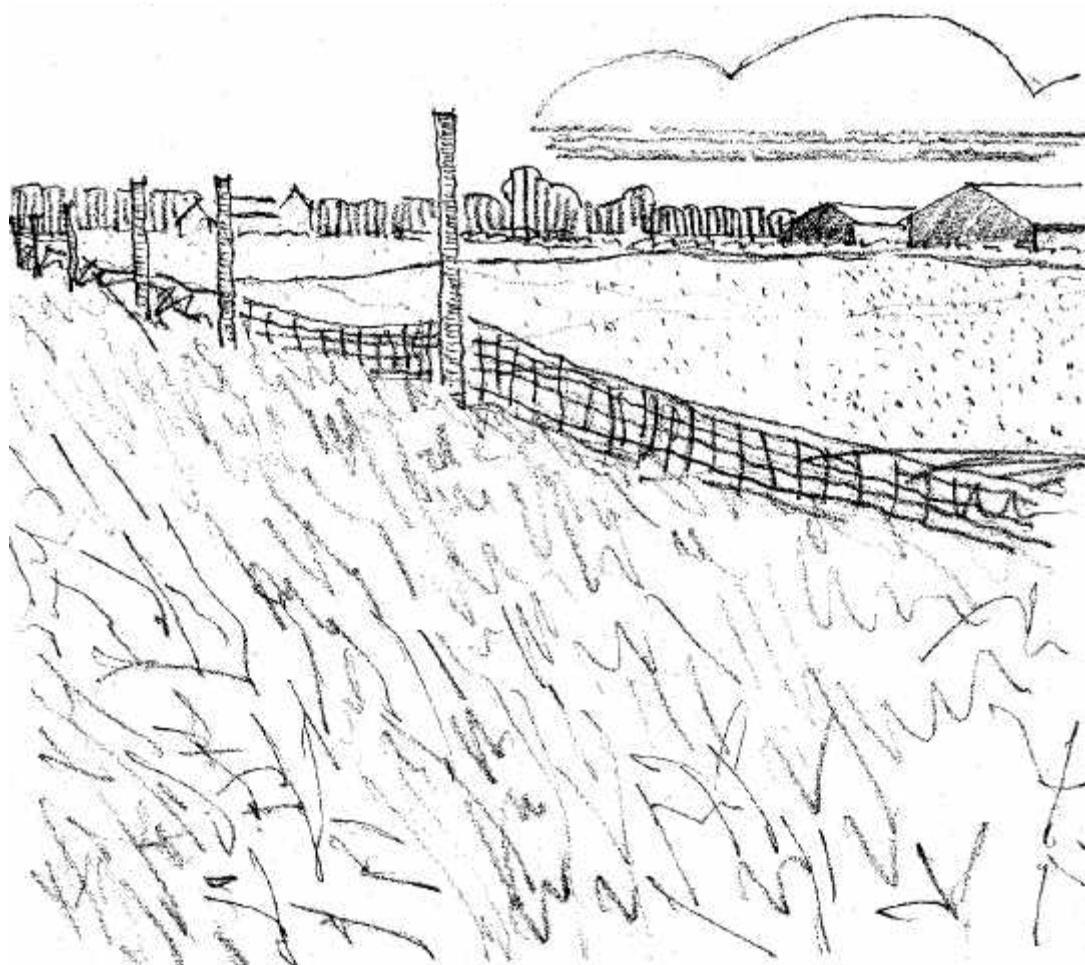


LOKALPLAN NR. 186

For et erhvervsområde i Tolvkarlevang



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

Indledning

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 186 for et erhvervsområde i Tolvkarlevang.

Status for området for planen

Lokalplanen omfatter et ca. 8,5 ha stort område, beliggende i umiddelbar tilknytning til og vest for det eksisterende erhvervsområde Rønnevang.

Området afgrænses mod vest af en linie, der følger en fremtidig ny vej, Tulstrupvejs forlængelse, der vil forløbe fra krydset Tulstrupvej/Herredsvejen, mod syd og vest til broen, der idag fører Harløsevej over motorvejen.

Mod nord afgrænses området af en ejendom, der i dag anvendes til planteskole.

Området anvendes i dag landbrugsmæssigt.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er jfr. kommuneplanen beliggende i et område i det åbne land, som efter 1992 skulle anvendes til boligformål.

Da byrådet nu ønsker en del af dette område anvendt til erhvervsformål, er der udarbejdet et tillæg (nr. 18) til kommuneplanen, der muliggør dette.

Varmeplanlægning

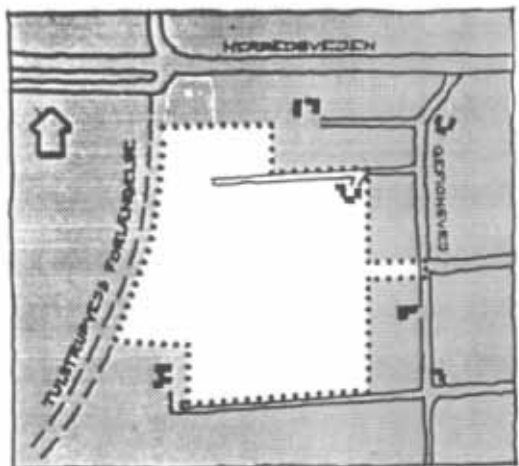
Området er ikke medtaget i kommunens varmeplan. Varmeplanen vil derfor skulle revideres, inden lokalplanen kan virkeliggøres.

Spildevandsplanlægningen

Området er ikke medtaget i kommunens spildevandsplan. Spildevandsplanen vil derfor skulle revideres, inden lokalplanen kan virkeliggøres.

Vand- og elforsyning

Vand- og elforsyningen vil blive varetaget af Hillerød kommunale værker.



Landbrugspligt

Størstedelen af området er landbrugspligtigt areal.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ophævelse af landbrugspligten.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen omfatter 1. etape af et nyt erhvervsområde, der fuldt udbygget vil omfatte ca. 25 ha, og som vil blive udbygget over tre etaper.

Den etapemæssige udbygning er begrundet i en aftale mellem Hillerød kommune og Hovedstadsrådet.

Det er hensigten, at den etape-mæssige udbygning af hele området vil ske successivt med start i 1988 og afsluttes i begyndelsen af 1990'erne.

Lokalplanområdet forventes færdigudbygget i 1989.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål, der ikke medfører gener for omgivelserne. Mindstegrundstørrelsen er fastlagt til 2.000 m².

Vølundsvej forlænges ifølge planen mod vest til den får kontakt med Tulstrupvejs forlængelse. Sidstnævnte vej forventes anlagt som optakt til udbygningen af etape 2.

Fra Vølundsvejs forlængelse (i planen benævnt vej A-B) vil der såvel mod nord som mod syd kunne anlægges nye veje til betjening af erhvervsområdet. Omfanget og placeringen af sådanne nye veje vil være bestemt af de nyetablerede virksomheders størrelse og placering inden for området.



LOKALPLANEN

I henhold til kommuneplanloven (lbk.nr. 391 af 22, juli 1985) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at skabe byplanmæssig hjemmel for udbygning af erhvervsområdet ved Rønnevang samt at sikre, at lokalplanområdet fremstår hensigtsmæssigt i såvel funktionel som visuel henseende dels internt dels i forhold til omgivelserne, det udbyggede erhvervsområde og det åbne land.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

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

del af 1 p, del af 1 ag, del af 1 ah, 1 ai, 1 bn, del af 1 co, del af 1 nf, del af 1 nm, del af 19, del af 20, samt del af litra "x" Trollesminde samt alle parceller, der efter den 1. februar 1988 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under 2.1. nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Området må kun anvendes til erhvervsformål af lokal karakter.

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende:

lettere industri, lager-, værksteds- og håndværkspræget virksomhed, administrations-, kontor- og undervisningsvirksomhed, offentlige tekniske anlæg samt anden virksomhed, der efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

3.2.

Mod områdets sydligste afgrænsning må

kun placeres administrativ eller lignende virksomhed.

3.3.

Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke medfører større gener end de, der kan tillades efter miljølovgivningen.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2.000 m².

4.2.

Uanset ovenstående kan byrådet tillade udstykning af mindre grunde end 700 m² til brug for transformerstation eller andre offentlige anlæg.

§ 5 "Vejforhold

5.1.

Der udlægges areal til vejen A-B med en beliggenhed som vist på kortbilaget.

Vejen udlægges i en bredde af 13 m og forsynes med sti i vejens nordlige side.

5.2.

Hillerød byråd kan udlægge yderligere vejareal inden for området.

5.3.

Ved vej A-B's tilslutning til Gefionsvej skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilaget, og der skal sikres de på kortbilaget viste oversigtsarealer.

Ved detailudformningen af andre vejkryds vil der blive stillet krav om oversigtsarealer og hjørneafskæringer, der vil kunne få konsekvenser for afgrænsning af tilstødende ejendomme og placering af beplantningsbælter m.v.

5.4.

Langs områdets veje pålægges byggelinie i en afstand af 5 m fra vejskel.

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

5.5.

Der skal inden for den enkelte ejendom udlægges areal til 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal.

Hillerød byråd bestemmer på hvilket tidspunkt og i hvilket omfang de udlagte parkeringspladser skal anlægges.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1.

E1-ledninger herunder til vejbelysning skal udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 35.

7.2.

Bygningshøjden over færdigreguleret terræn må ikke overstige 8,5 m, dog kan byrådet tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

7.3.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

7.4.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

Til udvendige bygningssider, herunder tage, må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

8.2.

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

8.3.

Skiltning og reklamering må kun finde sted efter byrådets tilladelse.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplag af materialer, affald og lignende skal overholdes. Udendørs oplagring må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

9.2.

Der udlægges areal til beplantningsbælter som vist på kortbilaget.

Beplantningen skal bestå af træbeplantning (stilkeg og avnbøg) samt tæt bundbeplantning af fjeldribs, tjørn og bærmispel efter de retningslinier, som er vist på figuren. (Opmærksomheden henledes på bestemmelsen i § 5.3 om oversigt)

Beplantningsbælterne skal etableres af grundsælger og vedligeholdes af grundejer. Hillerød kommune påser, at vedligeholdelse finder sted.

9.3.

I skel mellem naboejendomme samt mod vej og sti, hvor der efter § 9.2 ikke er udlagt beplantningsbælter, skal der etableres levende hegn i en bredde af 2,5 m.

Beplantningen mellem naboejendomme skal ske symmetrisk omkring skel.

9.4.

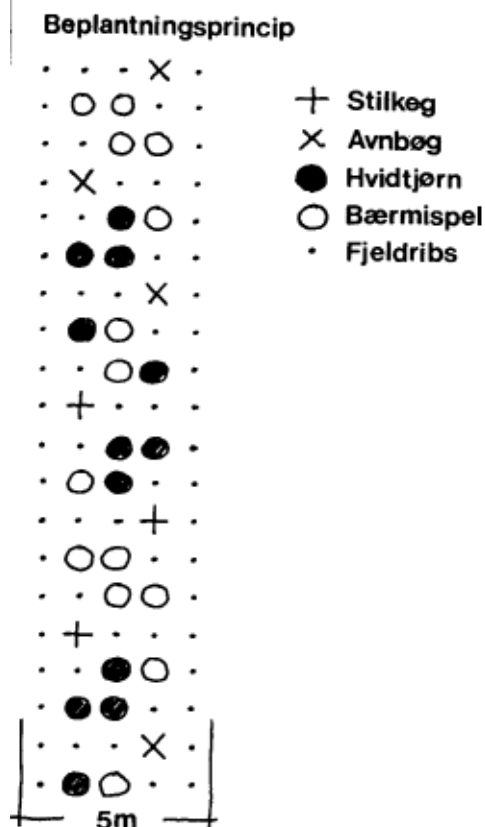
Der kan i forbindelse med de under 9.2 og 9.3 nævnte beplantningsbælter og levende hegn tillades etableret trådhegn bag beplantnings-bælte/levende hegn.

9.5.

Vej A-B samt eventuelle øvrige veje belyses ved en maksimal lyspunktshøjde på 9 m.

Eventuelle stier belyses ved en maksimal lyspunktshøjde på 4 m.

Private ejendomme belyses ved parkbelysning med maksimal lyspunktshøjde på 4 m, dog kan arealer ved porte og døre belyses med belysningsarmaturer på væg.



9.6.

Parkeringspladser og interne tilkørselsarealer skal anlægges med fast belægning.

9.7.

Færdsels- og adgangsarealer skal udformes/indrettes under hensyntagen til fysisk handicappede.

9.8.

Der skal samtidig med fremsendelse af projekt til den enkelte ejendoms kloakering fremsendes en terrænreguleringsplan samt en haveplan for færdsels- og friarealer til byrådets godkendelse.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1.

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

10.2.

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

§ 11 Ophævelse af lokalplan

Den af Hillerød byråd den 20. september 1984 vedtagne lokalplan nr. 152 ophæves for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattede område.

§ 12 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der fra Landbrugsministeriet er givet tilladelse til ophævelse af landbrugspligten samt før revideret spildevandsplan og varmeplan er godkendt.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

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

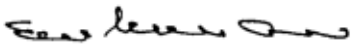
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

Lokalplanen indeholder i § 2.2. 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.

Vedtagelsespåtegning


Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

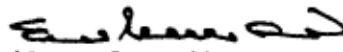
Hillerød den 28. april 1988.
Jens S. Jensen


/Svend Erik Aaen

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

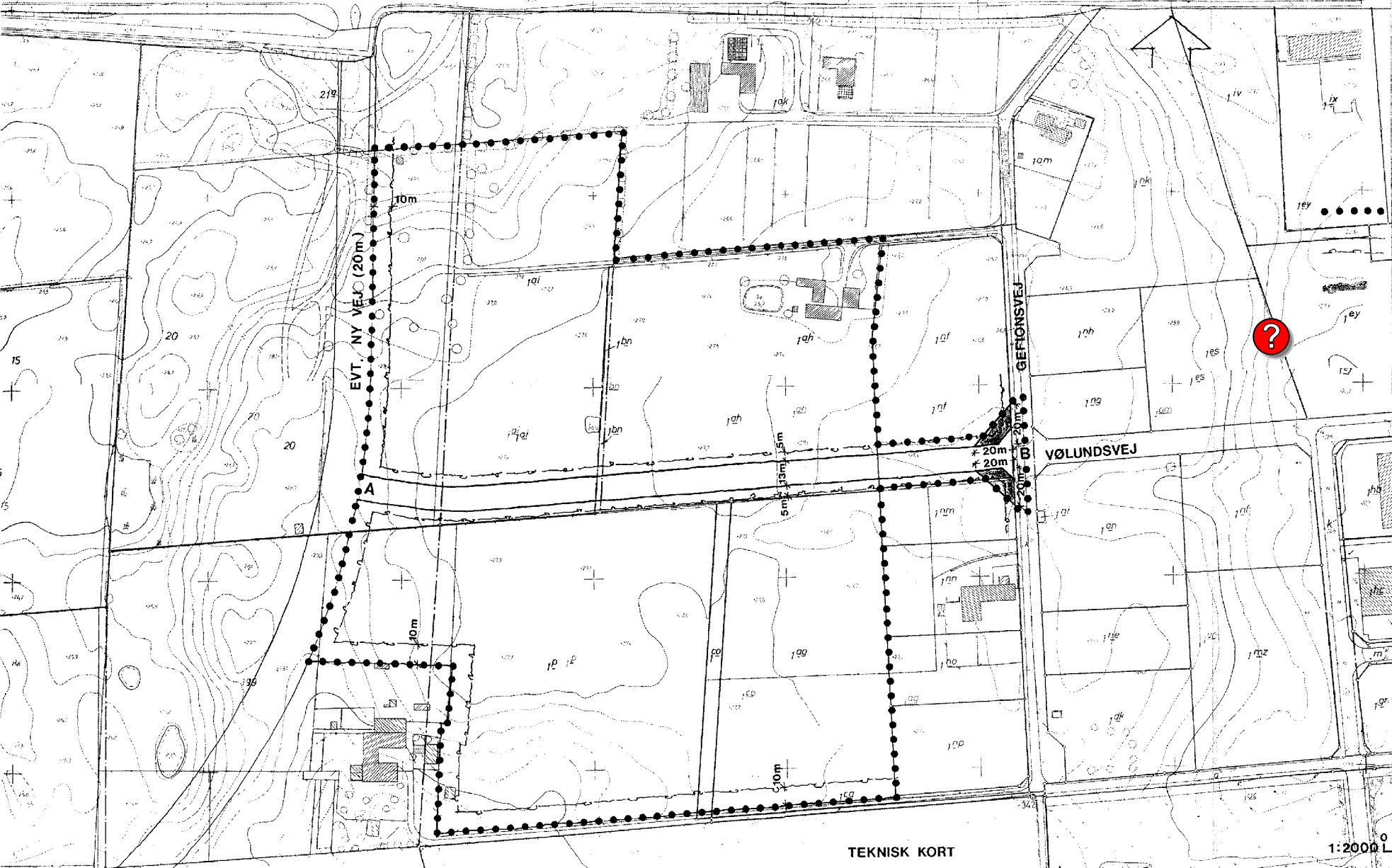
Hillerød, den


Jeps S. Jensen


/Svend Erik Aaen

Tinglyst den 6. oktober 1988

HERREDSVEJEN



..... OMRÅDEGRÆNSE
- - - - - BEPLANTNINGSBÆLTE
————— OVERSIGTSAREAL



TEKNISK KORT

1:2000 0 50 100 m

LOKALPLAN NR 186 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE
I TOLVKARLEVANG
Vedtaget af Hillerød Byråd den 22. sept. 1988
HILLERØD KOMMUNE — TEKNISK FORVALTNING