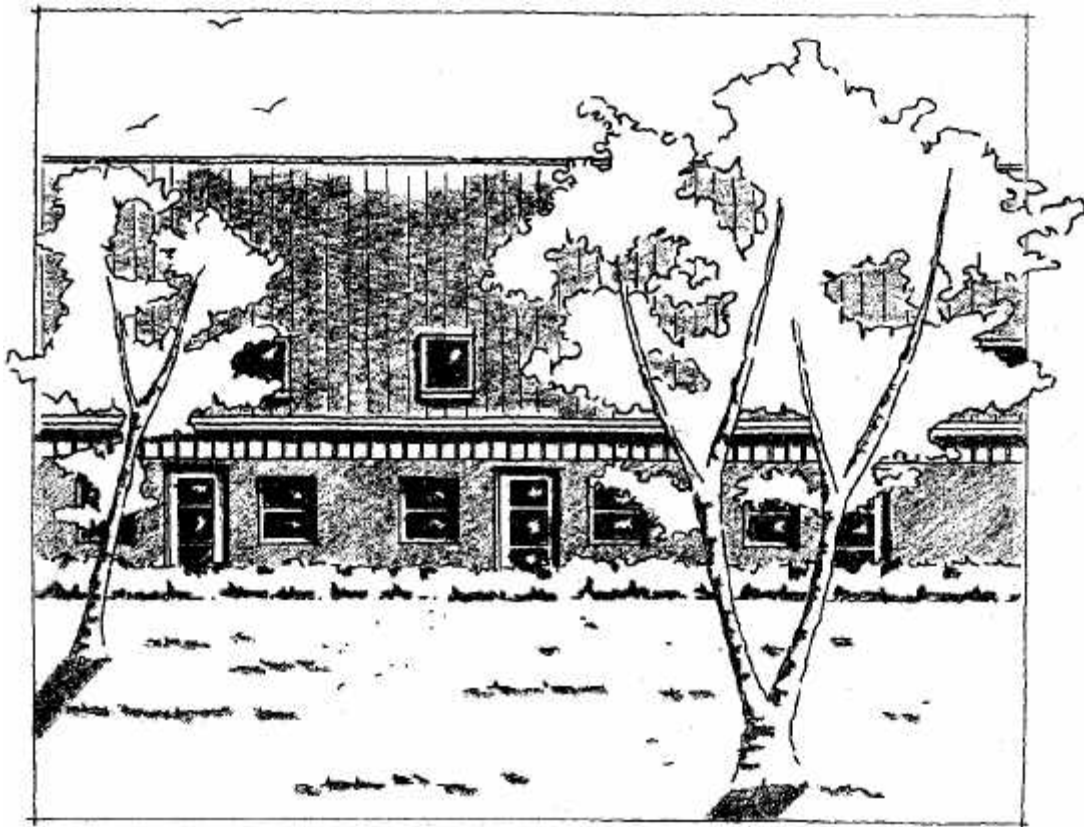


# LOKALPLAN NR. 193

## Holmegård



## GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

### Indledning

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser ladet udarbejde lokalplan nr. 193 for "Holmegård" i Tulstrup.

Lokalplanens udarbejdelse er foranlediget af et ønske om at opføre 20 boliger i området.

### Status for området før planen

Lokalplanområdet omfatter den del af landbrugsejendommen "Holmegård", der som en kile skyder sig ind i Tulstrup (se ti). Hillerødvej.

I den sydlige del af området falder terrænet ca. 7 m mod nord ned til en jævn flade mod "Holmegård"s have. Mellem "Holmegård" og Hillerødvej er et jævnt ubeplantet areal beliggende, således at der er frit udsyn fra vejen til gården. Såvel dette areal som arealet mod syd anvendes til græsning.

### Lokalplanens forhold til anden planlægning

#### Kommuneplanen

En del af området er omfattet af kommuneplanens enkeltområde 10.B.4 (åben-lav boligbebyggelse) og er beliggende i byzone. Den øvrige del af området er beliggende i landzone.

Der er udarbejdet et forslag til ændring af kommuneplanen (forslag nr. 24), som skaber overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

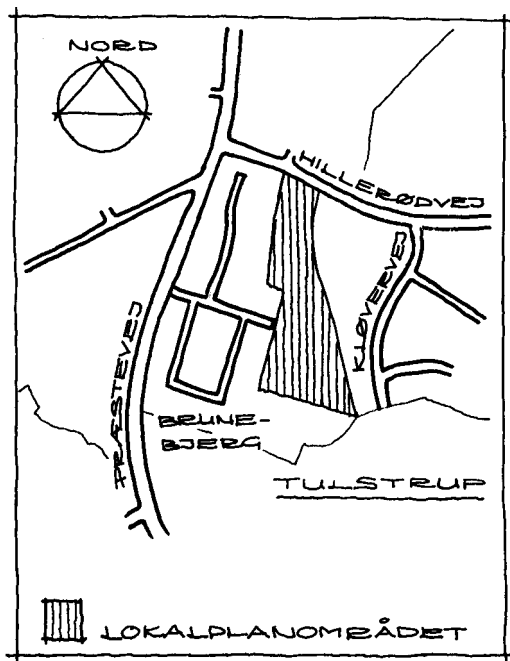
#### Byplanvedtægt nr. 45

En del af området er omfattet af byplanvedtægt nr. 45. Ifølge byplanvedtægten vil området mellem "Holmegård" og Hillerødvej kunne bebygges med åben-lav boligbebyggelse.

Byplanvedtægten ophæves for det af lokalplanen omfattede område.

#### Landbrugslovgivning

Området er landbrugspligtigt areal. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter



landbrugspligtens ophævelse.

#### Spildevandsplanlægning

Området er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød kommune (hovedopland nr. 11, delopland nr. 1).

#### Varmeplanlægning

Området er medtaget i Hillerød kommunes varmeplan.

Det skønnes, at området skal forsynes/opvarmes med naturgas.

#### Vand- og elforsyning

Området er beliggende i Alsønderup vandværks naturlige forsyningsområde.

E1-forsyningen varetages af NESAs.

### Lokalplanens idemæssige indhold

Det er lokalplanens ide, at "Holmegård", der er i en meget dårlig stand, nedrives, og at der opføres en firelænget boligbebyggelse i een etage med udnyttet tagetage med plads til 20 lejligheder.

I tilknytning til boligbebyggelsen kan der opføres garager/carporte samt fælleshus m.v.

Vejadgang vil fortsat ske fra Holmevej ad et adgangsareal med et forløb nogenlunde som den eksisterende markvej.

Adgangsarealet vil med tiden løbe over i en ny sti, som fuldt udbygget vil forbinde Tulstrup med Ullerødbyen.

På "ydtersiden" af boligbebyggelsen anlægges private havearealer. Resten af de ubebyggede arealer udlægges som fælles friarealer.

Det er med lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens placering m.v. bl.a. -hensigten at bevare landskabstrækket med den grønne kile mod syd og det fri udsyn mellem vej og bebyggelse.

## LOKALPLANEN

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

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at skabe byplanmæssig hjemmel til opførelse af et samlet bygningskompleks i Tulstrup indeholdende 20 boliger.

Det er endvidere formålet at sikre, at bebyggelsen ved sin placering og udformning indpasses på en god måde i forhold til omgivelserne, herunder i forhold til lokalplanområdets egne landskabelige kvaliteter.

### § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

#### 2.1.

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter del af ejendommen, matr.nr. 5 a Tulstrup, og del af litra "d" Hillerødvej, samt alle parceller, der efter den 1. november 1987 udstykkes fra ejendommen.

#### 2.2.

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres den del af lokalplanområdet, der er beliggende i landzone, til byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

#### 3.1.

Området må kun anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg (fælleshus, carporte, transformerstation m.v.).

Boligbebyggelsen må kun opføres som eet samlet kompleks.

#### 3.2.

Inden for området må opføres/indrettes 20 boliger.

## § 4 Udstykninger

Den enkelte bolig kan udstykkes med et privat grundareal samt en andel i bebyggelsens fællesareal.

## § 5 Vej - og stiforhold . \* )

5.1.

Holmevej opretholdes i sin nuværende bredde.

5.2.

Der udlægges areal til privat fællesvej A-B som vist på kortbilag A.

Vejen udlægges og anlægges i en bredde af 4 m.

5.3.

Der udlægges areal a-b til sti.

Arealet udlægges i en bredde af 4 m og anlægges i en bredde af 3 m.

5.4.

Der udlægges areal til parkering svarende til 12 plads pr. bolig.

Parkeringen skal foregå inden for de på kortbilag A viste byggefelter for carporte og i de på kortbilag A viste med "p" markerede arealer til gæsteparkering.

I forbindelse med parkeringsarealerne udlægges adgangsarealer som vist på kortbilag A.

5.5.

Der skal sikres ejeren/brugeren af stamparcellen vejadgang over den under S 5.3 nævnte sti.

5.6.

Såvel den under § 5.2 udlagte vej som den under § 5.3 udlagte sti skal anlægges i asfalt.

\*) Det over området allerede udlagte stiareal forudsættes nedlagt i forbindelse med etableringen af de under §§ 5.2 og 5.3 udlagte færdselsarealer.

5.7.

Interne stier kan anlægges efter byrådets nærmere godkendelse.

## § 6 Ledningsanlæg \* )

E1-ledninger, herunder til belysning af færdselsarealerne, skal fremføres som jordkabler.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1.

Bebyggelsen må kun opføres inden for de på kortbilag A viste byggezoner.

Dog kan eventuel transformerstation placeres uden for de viste byggezoner efter byrådets nærmere godkendelse.

7.2.

Boligbebyggelsen skal opføres samlet som eet kompleks.

7.3.

Boligbebyggelsen skal opføres i een etage med udnyttet tagetage.

Tagetagen skal udføres som trempelkonstruktion.

Anden bebyggelse skal opføres i een etage med udnyttelig tagetage.

7.4.

Tage skal udformes som symmetriske sadeltage og gives en hældning på 45°.

Tagenes rygning skal gives en retning som vist på illustrationsplanen, kortbilag B.

7.5.

Boligbebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 4 m.

Facadehøjden for anden bebyggelse må ikke overstige 3 m.

Facadehøjden måles fra stuegulvskoten til skæring mellem facade og tagflade (bortset fra gavltrekanter).

\*) Opmærksomheden henledes på de på kortbilag A viste hovedkloakledninger.

7.6.  
Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1  
Bygningers ydervægge skal fremtræde i skuret eller pudset mur.

Trempel og gavltrekanter kan med byrådets særlige tilladelse beklædes med træ.

8.2.  
Til udvendige bygningssider må kun anvendes farver, der efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

8.3.  
Tage skal dækkes med tagsten eller tagpap

8.4.  
Opsætning af solfangere på tagflader kan kun ske med byrådets særlige tilladelse.

8.5.  
Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted.

8.6.  
Udendørs antenner må ikke opsættes.

Dog kan byrådet tillade opsætning af een fritstående antenne fælles for bebyggelsen.

Eventuel parabolantenne må kun opstilles på terræn.

## § 9 Ubebyggede arealer

9.1.  
Der skal i forbindelse med fremsendelse af byggeandragende fremsendes en haveplan til byrådets godkendelse.

Haveplanen må ikke være i uoverensstemmelse med de principper, som fremgår af illustrationsplanen, kortbilag B, og skal redegøre for fremtidig beplantning, belysning, befæstelse og indretning af færdsels- og friarealer m.v.

Haveplanen skal gennemføres i det omfang, dette kræves ved udstedelse af byggetilladelse.

9.2.

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

9.3.

Områdets landskabelige karakter skal bevares.

9.4.

Hegning skal etableres som levende hegn. Anden hegning kan tillades af byrådet, såfremt dette måtte skønne, at hegningen ikke vil vær fremmed for området.

9.5.

Belysning af områdets arealer skal udføres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøj e på 3 m.

9.6.

Terrænregulering må kun finde sted efter byrådets nærmere godkendelse.

9.7.

Der udlægges arealer som vist på kortbilagene til fælles arealer, grønt område og haver. Arealerne må kun anvendes som opholdsarealer, til græsning eller til dyrkning.

## § 10 Forudsætninger for ibrugtagning af nybebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før haveplanen er udført i et omfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

## § 11 Tilladelse 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.



## § 12 Ophævelse af byplanvedtægt

Byplanvedtægt nr. 45, godkendt af Planstyrelsen den 3. juni 1976, ophæves for det af denne lokalplan omfattede område.

## § 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 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.

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.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at en del af det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om Frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970), samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

### Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

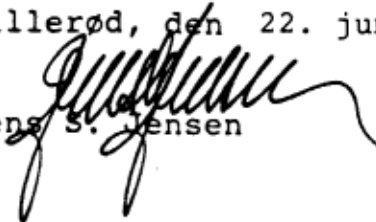
Hillerød, den 25. februar 1988.

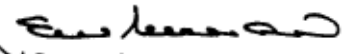
  
Jens S. Jensen

  
/Svend Erik Aaen

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







Hillerød, den 22. juni 1988.

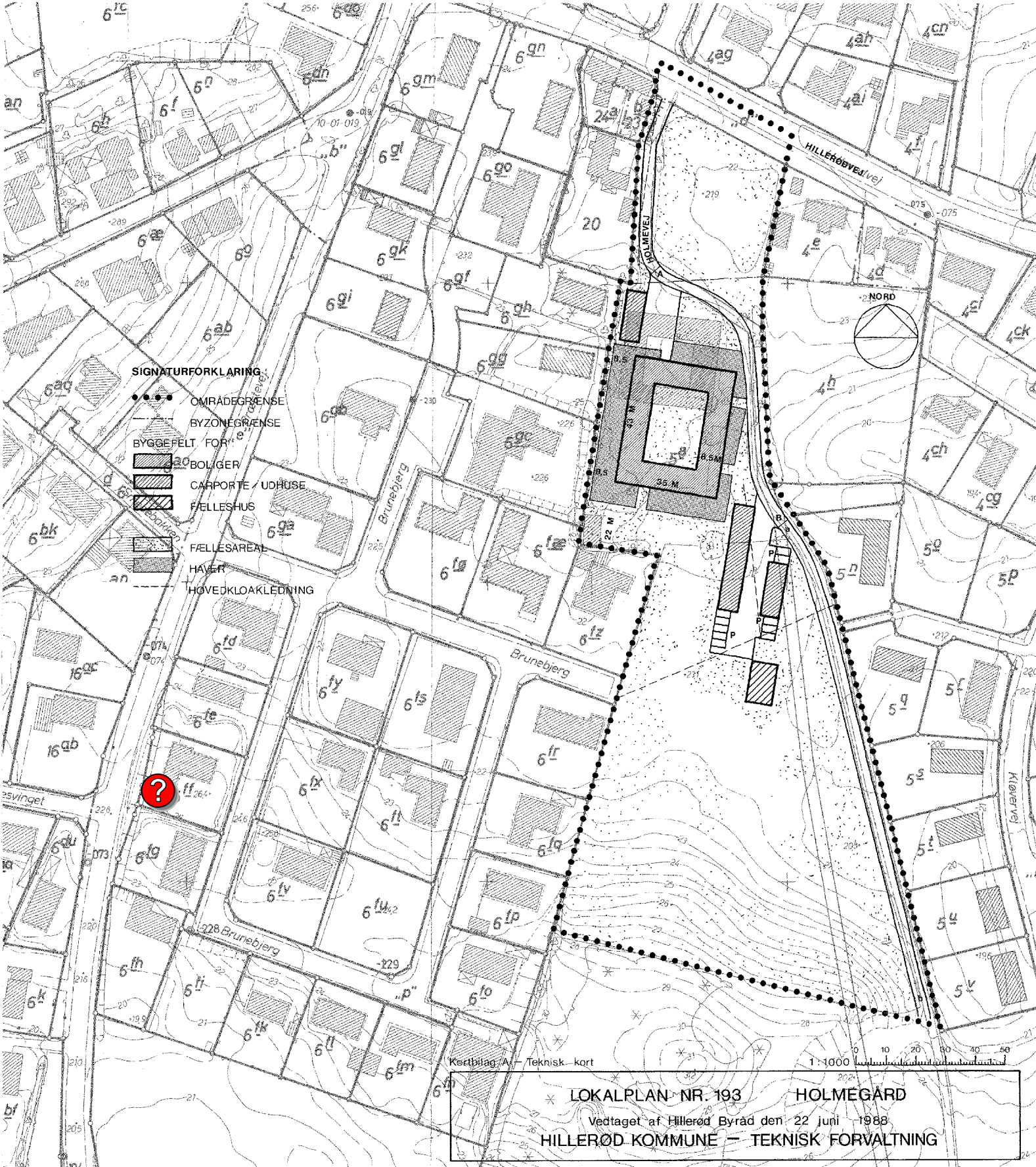
  
Jens S. Jensen

  
/Svend Erik Aaen

Tinglyst den 18. juli 1988.

**SIGNATURFORKLARING**

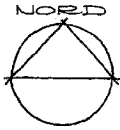
- OMRÅDEGRÆNSE
- BYZONEGRÆNSE
- BYGGEFELT FOR:
  -  BOLLIGER
  -  CARPORTE / UDHUSE
  -  FELLESHUS
  -  FELLESAREAL
  -  HAVER
  -  HOVEDKLOAKLEDNING



Kortbilag A Teknisk kort

1:1000

**LOKALPLAN NR. 193 HOLMEGÅRD**  
Vedttaget af Hillerød Byråd den 22 juni 1988  
**HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING**



Kortbilag B - Illustrationsplan

1:1000 0 10 20 30 40 50

LOKALPLAN NR. 193 HOLMEGÅRD  
Vedtaget af Hillerød Byråd den 22 juni 1988  
HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING