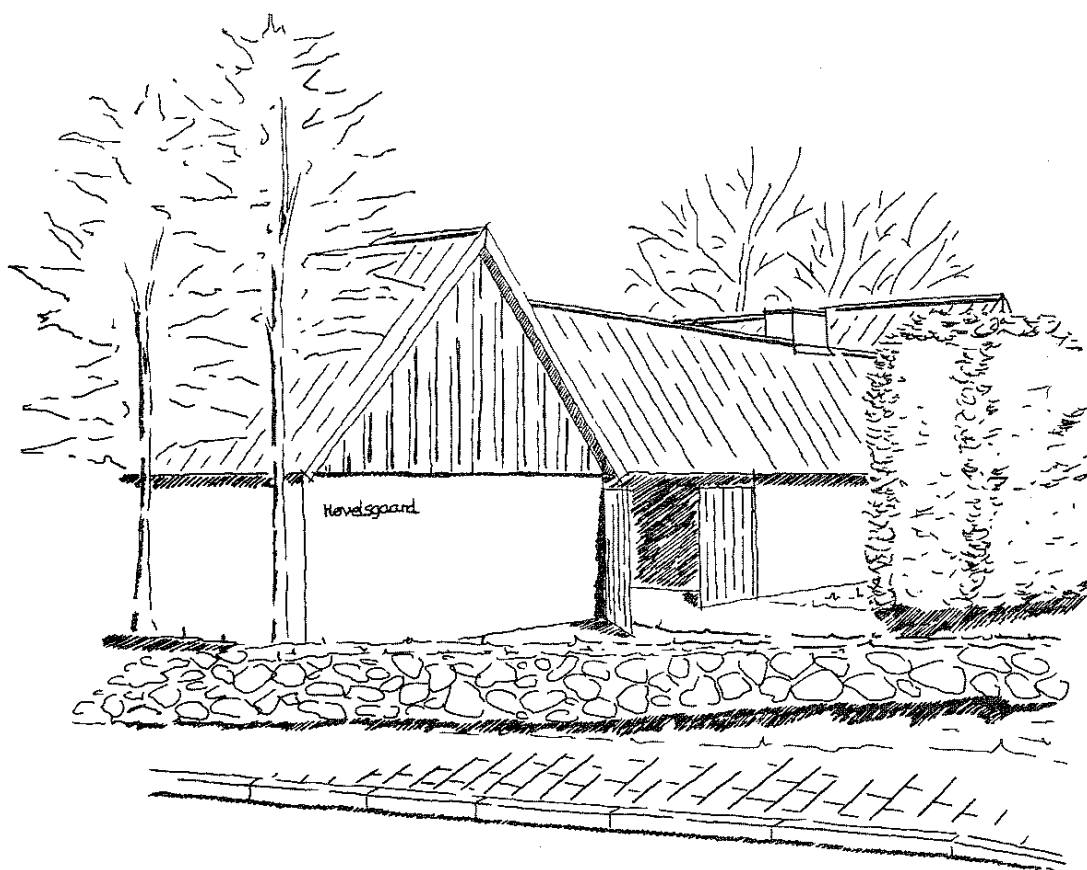


LOKALPLAN NR. 194

Høvelsesgård



GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

Indledning

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser ladet udarbejde lokalplan for ejendommen Høvelsgård i Ny Hammersholt.

Lokalplanens udarbejdelse er foranlediget af et ønske om at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for, at Høvelsgård fremtidig kan tillades anvendt til boligformål og visse nærmere angivne erhvervsformål, herunder kulturelle aktiviteter.

Status for området før planen

Lokalplanområdet omfatter ejendommene, matr.nr. 2 b og 2 cæ Hammersholt, beliggende Nordbakken 1 (Høvelsgård).

Eksisterende bebyggelse

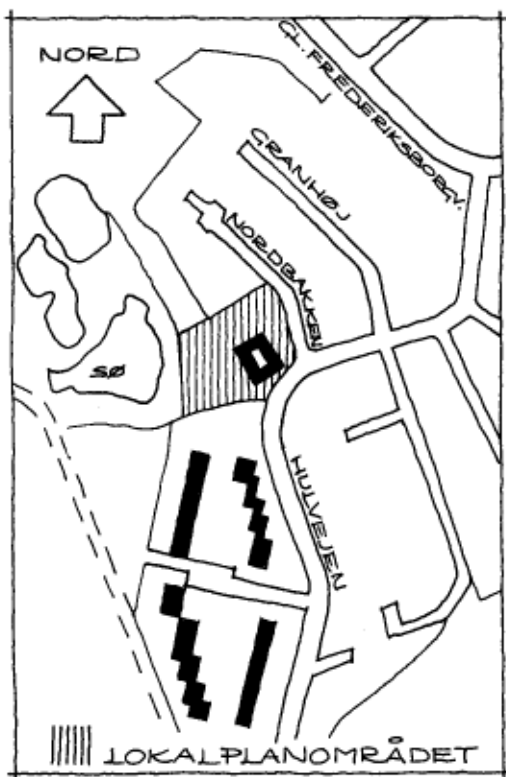
Høvelsgård blev opført i 1897 og har i perioden til 1965 haft status som landbrugsejendom, fortrinsvis anvendt til hønseri og jordbæavl.

Ejendommen gennemgik en større ombygning og restaurering i tidsrummet 1968-71 og har siden været anvendt til boligformål. Endvidere er ejendommen i stadig stigende grad udnyttet til forskellige kulturelle aktiviteter.

Høvelsgård har fungeret som et kulturcenter i Ny Hammersholt, idet der bl.a. har været afholdt udstillinger, koncerter, møder og kurser. En del af ejendommen har også i forskellige tidsrum været anvendt til kirke og forsamlingshus.

Bisse aktiviteter har imidlertid ikke været lovlige. Byrådet ønsker gennem denne lokalplan at tilvejebringe mulighed for at lovliggøre fortsat udnyttelse af ejendommen til ovennævnte formål.

I den vestlige del af området falder terrænet ca. 9 m mod vest ned til en sø, som grænser op til ejendommen. Søen er omfattet af naturfredningslovens § 43.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med de rammer, der er fastlagt for enkeltområde 6.B.1 i kommuneplan 1989-2001 for Hillerød kommune.

Byplanvedtægt nr. 36

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af en byplanvedtægt fra 1975.

Byplanvedtægten, der udlægger området til åben og lav bebyggelse, ophæves for så vidt angår lokalplanområdet ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Vand- og elforsyning

Området er beliggende i Hillerød vandværks forsyningsområde.

Elforsyningen varetages af NESAs.

Varmeplanlægning

Området er medtaget i varmeplanlægningen for Hillerød kommune, energidistrikt 14, og området skal forsynes med naturgas.

Spildevandsplanen

Området er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød kommune og er beliggende i hovedoplend 30.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanens bestemmelser er udformet således, at det eksisterende bygningsanlæg indgår i en fremtidig udnyttelse af ejendommen enten til boligformål eller til en erhvervsmæssig udnyttelse.

Byggemulighederne på ejendommene fastlægges ved byggefelter for at sikre den fremtidige placering af bebyggelsen på arealet, således at området ned mod søen kan fremtræde som et åbent grønt areal med de kvaliteter, dette kan give ejendommene.

Anvendelsesbestemmelserne for området skal fastholde, at der højst etableres 5 og mindst 1 bolig.

Området skal endvidere kunne rumme sådanne erhverv, som kan indpasses i om

LOKALPLANEN

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at få fastlagt anvendelsesbestemmelser og bebyggelsesregulerende bestemmelser for området til sikring af en hensigtsmæssig anvendelse og udnyttelse af området.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter ejendommene, matr.nr. 2 b og 2 cæ Hammersholt, samt de parceller der efter den 1. februar 1988 udstykkes fra ejendommen.

2.2.

Området fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.1.

På ejendommen, matr.nr. 2 b Hammersholt, må kun opføres eller indrettes bebyggelse til højst 4 og mindst 1 bolig samt til erhvervsudnyttelse som følgende: kulturelle aktiviteter, kontorformål, liberale erhverv, offentlig og privat service, ikke gene-givende håndværkspræget erhvervsvirksomhed samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i Hammersholtområdet.

De pågældende erhvervsvirksomheder må ikke ved støj, røg, lugt eller på anden vis være til gene for naboejendommene, og byrådet kan ved sin tilladelse til virksomheders etablering i området stille vilkår om, at erhvervsaktiviteten kun må udøves inden for normal arbejdstid.

3.1.2.

Byrådet kan ved sin godkendelse af en virksomheds etablering på ejendommen, matr.nr. 2 b Hammersholt, fastsætte det maksimale antal beskæftigede.

3.1.3.

Der må ikke drives sådanne virksomheder, som fremkalder behov for parkeringsmuligheder, der ikke er til stede på den pågældende ejendom.

3.1.4.

På ejendommen må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves fabriktions-, vognmands- eller selvstændig oplagsvirksomhed.

3.2.1.

På ejendommen, matr.nr. 2 cæ Hammersholt, må kun opføres eller indrettes 1 bolig.

Ejendommen må kun anvendes til boligformål, men det skal dog være tilladt på ejendommen at drive en sådan virksomhed, som normalt kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende),

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, samt

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

§ 4 Udstykninger

4.1. Der må ikke foretages yderligere udstykning inden for lokalplanområdet.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

Adgangsforhold

5.1.

Der må kun etableres vejadgang som vist på lokalplanens kortbilag.

Parkering

5.2.1.

Inden for lokalplanområdet skal der udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

5.2.2.

Såfremt en del af området anvendes til erhvervsformål, skal der udlægges areal til det antal parkeringspladser, byrådet stiller krav om i forbindelse med godkendelse af virksomhedens etablering.

5.2.3.

Parkeringspladserne skal anlægges inden for de på kortbilaget viste parkeringsarealer.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1.

Bebyggelse må kun opføres inden for de på lokalplanens kortbilag viste byggefelter.

6.2.

Uanset foranstående skal det være tilladt uden for byggefelterne at opføre de for området nødvendige mindre udhuse, når disse placeres efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

6.3.

Carporte og garager må kun opføres inden for de på kortbilaget udlagte parkeringsarealer.

6.4.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%.

6.5.

Området mellem søen og den på kortbilaget viste byggelinie må ikke bebygges.

6.6.

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

6.7.

Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

6.8.

Tage skal være symmetriske sadeltage, idet tagfladers vinkel med vandret plan

skal være 450-500, dog kan garager, carporte og mindre udhuse tillades opført med den i bygningsreglementet angivne minimumshældning.

Det skal dog være tilladt at opføre et fritliggende parcelhus på ejendommen, matr.nr. 2 cæ Hammersholt, med taghældninger mellem 250 og 500.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1.

Ydervægge må kun fremtræde som skuret teglstensvæg eller som pudset mur, dog kan gavltrekanter tillades udført med bræddebeklædning.

7.2.

Ydervægge skal males eller kalkes hvide.

7.3.

Uanset foranstående bestemmelser skal det være tilladt at opføre bebyggelse med blank teglstensvæg på ejendommen, matr.nr. 2 cæ Hammersholt.

7.4.

Tage skal beklædes med røde tagsten.

7.5.

Uanset foranstående bestemmelser må carporte og udhuse opføres i tømmerkonstruktion med bræddebeklædning og med en tagbeklædning af tagpap eller plastprofilplader.

Garager skal udføres med konstruktioner, materialer og farver i overensstemmelse med bebyggelsens udformning og fremtoning.

7.6.

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

7.7.

Eventuel parabolantenne må kun opsættes efter bygningsmyndighedens godkendelse.

7.8.

Skiltning må kun opsættes efter byrådets

nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
Reklamerings må ikke finde sted.

§ 8 Ubebyggede arealer

Beplantning m.v.

8.1.

Der skal på ejendommene sikres henholdsvis beboere og ansatte rimelige brugbare opholdsarealer.

Hegning

8.2.

Hegning i skel må kun etableres som levende hegn eller trådhegn i forbindelse med levende hegn.

Det skal dog være tilladt at etablere en mur i skel med den på kortbilaget angivne placering og længde i maksimalt 1,25 m's højde.

Terræn

8.3.

Terrænreguleringer må kun foretages efter en af byrådet godkendt terrænreguleringsplan.

Belysning

8.4.

Udendørs belysning på ejendommene må kun etableres med en lyspunktshøjde på maks. 3 m.

Belysningen skal være afskærmet, således at den ikke er til gene for omboende.

Befæstelser

8.5.

Færdsels- og parkeringsarealer på ejendommen, matr.nr. 2 b Hammersholt, skal udformes/indrettes under hensyntagen til fysisk handicappede.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

De udlagte parkeringspladser skal anlægges i det omfang, der stilles krav herom ved byggetilladelsens udstedelse.

§ 10 Ophævelse af byplanvedtægt

Den under den 15. august 1972 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 36 for Ny Hammersholtområdet ophæves for de i denne lokalplan i S 2 nævnte ejendomme.

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens 5 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.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød, den 30. marts 1989.

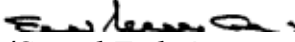
Jens S. Jensen

Birgit Garval

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

Hillerød, den 22. februar 1990.


Jens S. Jensen


/Svend Erik Aaen

Tinglyst, den 19. marts 1990

SIGNATURFØRKLARING

- Områdegænse
- - - - Byggetinie mod sø
- ▨ Byggefælt
- ▩ Parkeringsareal
- Vejsbæng
- - - - Trungen facade-/gavllinie



Kortbilag + Teknisk kort

Mål 1:500

LOKALPLAN NR. 194 HØVELSGÅRD
Vedtaget af Hillerød Byråd den 22. februar 1990
HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING