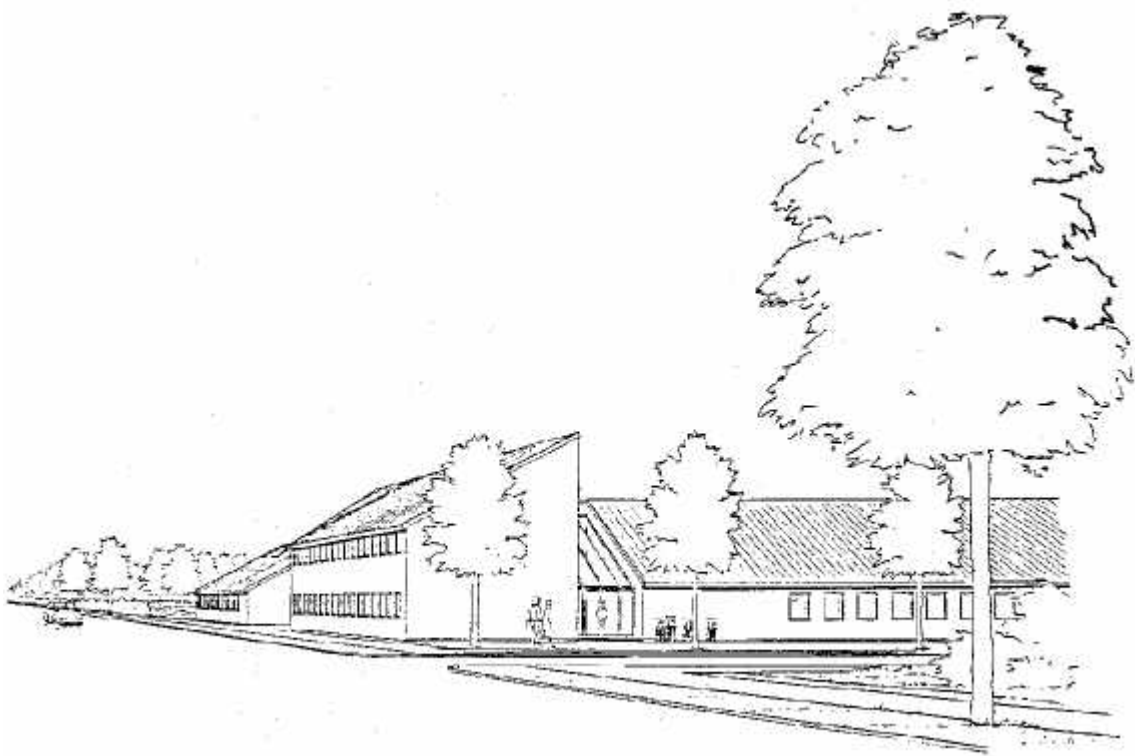


LOKALPLAN NR. 199

For en erhvervsgrund ved Milnersvej



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

Indledning

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser ladet udarbejde lokalplan for en erhvervsgrund ved Milnersvej.

Lokalplanens udarbejdelse er foranlediget af den store efterspørgsel på arealer til administrative virksomheder inden for en rimelig gangafstand fra stationen og bykernen.

Området overføres til byzone.

Status for området før planen

Lokalplanen omfatter et område ved Milnersvej afgrænset af ejendommene ved Traneholmen, Pøle å og Milnersvej.

Området har i mange år været udnyttet som træningsbane for Hillerøds bueskytter og henligger som et græsareal.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

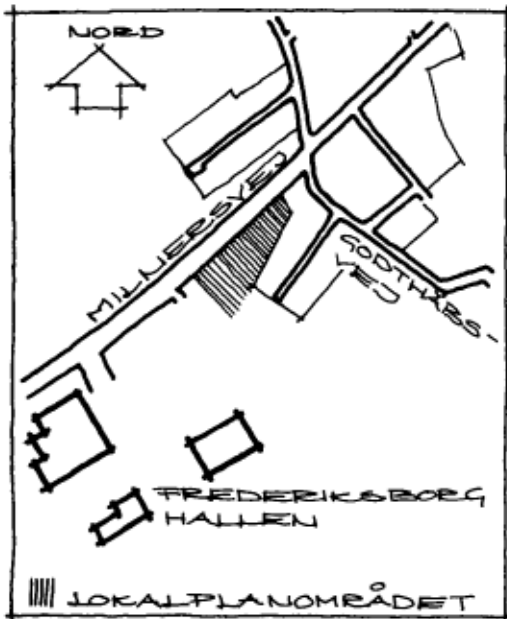
Kommuneplanen
Kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanområdet, som er beliggende i enkeltområde 1.D.21. er følgende:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområdet, skal sikre:

- at området kan anvendes til offentlige formål (offentlige og private institutioner),
- at bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager,
- at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 20,
- at der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal.

Da disse rammebestemmelser ikke er i overensstemmelse med de nugældende planlægningsintentioner for området, er der udarbejdet en ændring nr. 27 af kommuneplanen.

Den endelige vedtagelse af denne lokalplan forudsætter således godkendelse af ovennævnte kommuneplanændring.



Vand- og elforsyning

Området er beliggende i Hillerød vandværks forsyningsområde.

Elforsyningen varetages af Hillerød kommunale værker.

Varmeplanlægning

Området er medtaget i varmeplanlægningen for Hillerød kommune, energidistrikt nr. 3, og området skal forsynes med fjernvarme.

Spildevandsplanen

Området er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød kommune og er beliggende i spildevandsplanens opland nr. 23, og der er således tilladelse til bortledning af spildevand fra området.

Miljøforhold

Inden udnyttelse af området efter planen kan finde sted, skal arealet undersøges for eventuel forurening af jorden, da området i 1940'erne skulle have været anvendt som slaggeplads for gasværket.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et bygningskompleks, som i størrelse og karakter harmonerer med den øvrige erhvervsbebyggelse langs Milnersvej på strækningen fra Pøle å til Roskildevej.

Byrådet finder det naturligt, at der gives mulighed for at udnytte arealet til bebyggelse, da det er velbeliggende inden for en rimelig gangafstand fra Hillerød station og bykernen.

Bueskytterne, der hidtil har udnyttet området til udendørs træningsbane, flyttes til et træningsareal, som kan anlægges vest for FIF's klubhus, syd for svømmehallen.

Lokalplanen rummer en arealreservation til en strækning af Carlsbergvejs forlængelse, som kan krydse Milnersvej umiddelbart syd for Traneholmen.

LOKALPLANEN

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

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for, at det af lokalplanen omfattede areal ved Milnersvej kan udnyttes og bebygges med erhvervsbebyggelse.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag A og omfatter matr.nr: del af 19 c Hillerød markjorder samt de parceller, der efter den 1. februar 1988 er udstykket fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på kortbilag A.

2.3.

Ved byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

3.1.1.

Området må kun anvendes til erhvervsformål samt til offentlig og privat service

3.1.2.

Inden for området må kun opføres og indrettes bebyggelse til følgende formål:

- kontorvirksomhed,
- kursus- og undervisningsformål,
- mødeaktiviteter.

3.1.3.
Der kan inden for området etableres transformestationer til områdets forsyning.

Delområde 2

3.2.1.
Delområde 2 må kun anvendes til offentlige formål (vejanlæg og sparebassin).

§ 4 Udstykninger

4.1.
Der må kun foretages udstykninger i området således, at delområde 1 fremtidigt udgør een samlet ejendom.

4.2.
Uanset foranstående skal det være tilladt at udstykke en parcel med et areal mindre end 700 m² til brug for opstilling af en transformestation.

§ 5 Vej-, sti - og parkeringsforhold

5.1.
Der udlægges areal til vejformål i delområde 2. Fastlæggelse af vejens udlægs- og anlægsbredde vil blive fastlagt ved en kommende projektering.

5.2.
Der må kun etableres vejadgang til delområde 1 ved overkørsel med placering og bredde som vist på kortbilag A.

5.3.
Stiadgange til delområde 1 kan tillades etableret efter de på kortbilag B angivne principper.

Parkering

5.4.1.
Der skal inden for delområde 1 udlægges areal til mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoerhvervsetageareal.

5.4.2.
Hillerød byråd bestemmer på hvilket

tidspunkt og i hvilket omfang de udlagte parkeringspladser skal anlægges.

Parkeringspladserne må kun anlægges inden for den på kortbilag A viste parkeringszone.

§ 6 Ledningsanlæg

Der fastlægges linieføring for en hovedkloakledning med beliggenhed som vist på kortbilag A.

Kloakledningen skal sikres ved en deklARATION, som fastlægger bestemmelse om et ledningsbælte, der skal friholdes for træ- og buskbeplantninger med dybtgående rødder samt eventuelle faste anlæg.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

7.1.

Bebyggelsesprocenten for delområde 1 må ikke overstige 40.

7.2.

Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag A viste byggezoner I og II.

7.3.

Uanset foranstående kan det tillades, at der opføres carporte, garager og cykelskure inden for den på kortbilag A udlagte parkeringszone. Placeringen af eventuelle garager eller carporte skal fastlægges ved byrådets nærmere godkendelse.

7.4.

Bebyggelse i byggezone I må opføres i maksimalt 2 etager.

7.5.

Bebyggelse i byggezone II må opføres i maksimalt 1 etage og må kun anvendes til udhusformål.

7.6.

Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

Bygningshøjden må ikke overstige 9,5 m over den fastsatte stuegulvskote.

7.8.

Tagene skal udføres, således at tagfladernes vinkel med vandret plan er mellem 25° og 45°, dog kan garager, carporte og mindre udhuse samt mindre partier af hovedbygningen tillades opført med den i bygningsreglementet angivne minimumshældning.

7.9.

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

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

Bebyggelsens ydervægge, herunder gavltrekanter, skal fremtræde i blank, skuret eller pudset teglstensmur.

8.2.

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

8.3.

Tage må kun beklædes med tagsten i rød farve.

Uanset foranstående bestemmelse kan skærmtage, kviste og overdækninger tagdækkes med zink, kobber eller tagpap.

8.4.

Mindre partier af bygningernes facader og tag kan udføres med lette beklædninger eller som glaspartier efter byrådets nærmere godkendelse af et konkret projekt.

8.5.

Til garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan anvendes andre bygningsmaterialer end de i ovenstående bestemmelser nævnte, når disse efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

8.6.

På bebyggelsens ydre overflader må kun anvendes farver og materialer, der efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

8.7.

Skilte må kun opsættes efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Eventuel skiltning med firmanavn eller bomærke i forbindelse med bygningens facade bør etableres som et fritstående lavt galgeskilt.

8.8.

Reklamering må ikke finde sted.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1.

Der skal for delområde 1 udarbejdes en haveplan visende fremtidige adgangsforhold, beplantning, parkeringsarealer, opholds- og havearealer, befæstelser, belysning m.v. efter de på kortbilag B angivne retningslinier.

Haveplanen skal udarbejdes i det omfang, det er krævet ved udstedelse af byggetilladelse.

9.2.

Terrænreguleringer må kun foretages efter en af byrådet nærmere godkendt terrænreguleringsplan.

9.3.

Udendørs belysning må kun etableres som parkbelysning med en uraks. lyspunktshøjde på 4 m eller som vægarmaturer på bygninger placeret i uraks. 3 m's højde.

Belysningen skal være afskærmet, således at den ikke er til gene for de omboende, og lysstyrken for den udendørs belysning skal godkendes af byrådet.

9.4.

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

9.5.

Hegn må i både naboskel og i vejskel kun etableres som levende hegn eller som levende hegn i forbindelse med trådhegn.

9.6.

Der skal etableres beplantningsbælte med den på kortbilag A angivne beliggenhed.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de udendørs anlæg er etableret i overensstemmelse med den i § 9.1 krævede plan for udearealerne.

10.2.

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

10.3.

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

§ 11 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Der må ikke udstedes byggetilladelse eller tilladelse til igangsætning af modningsarbejder, før undersøgelser har påvist, at byggegrunden ikke er forurenset og/eller før den relevante ansvarlige myndighed har tilladt bebyggelse af arealet.

§ 12 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.

Lokalplanen indeholder i § 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. juni 197A), samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød, den 28. april 1988.

Jens S. Jensen

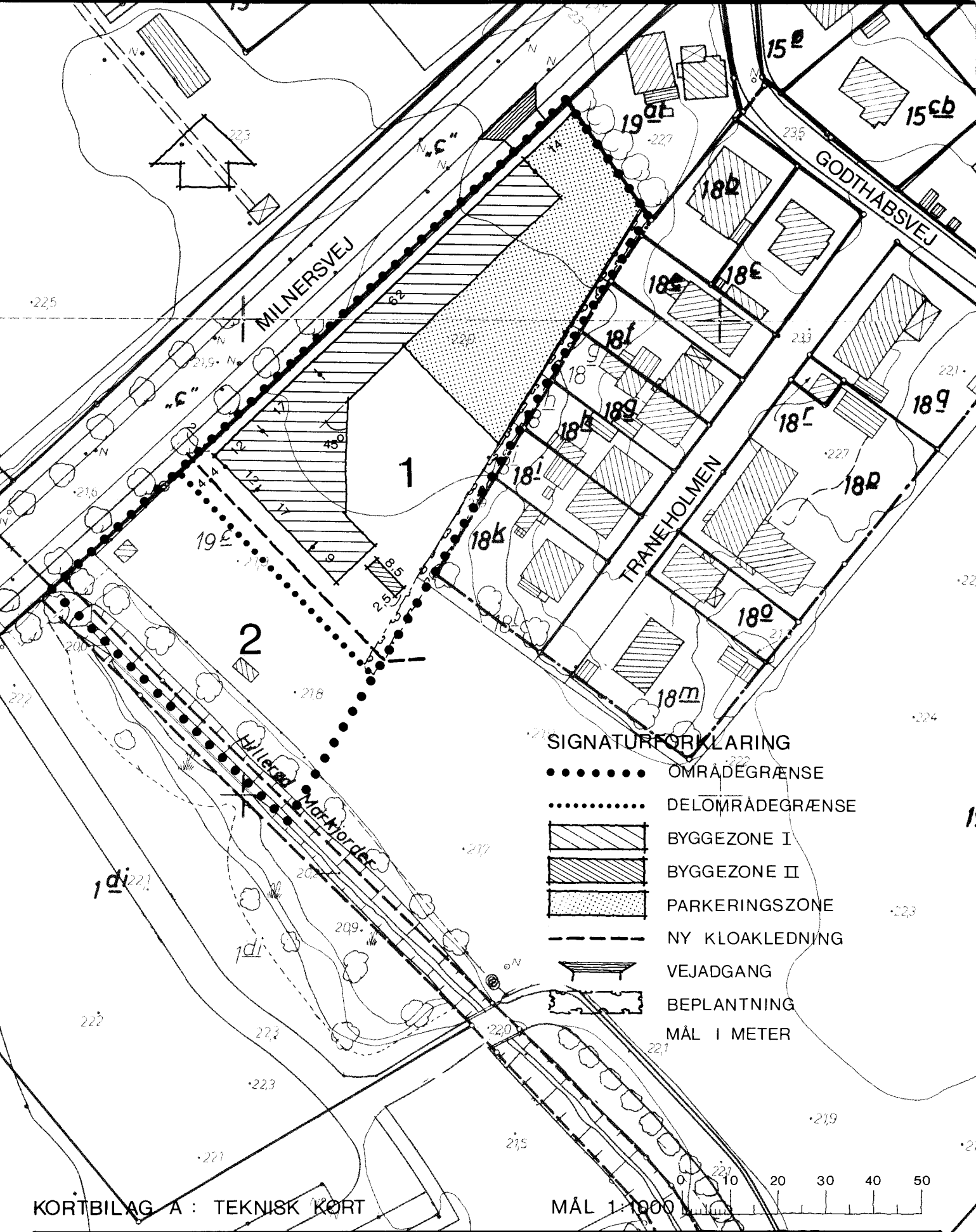

/Svend Erik Aaen

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

Hillerød, den 7. oktober 1988.

Jens S. Jensen


/Svend Erik Aaen

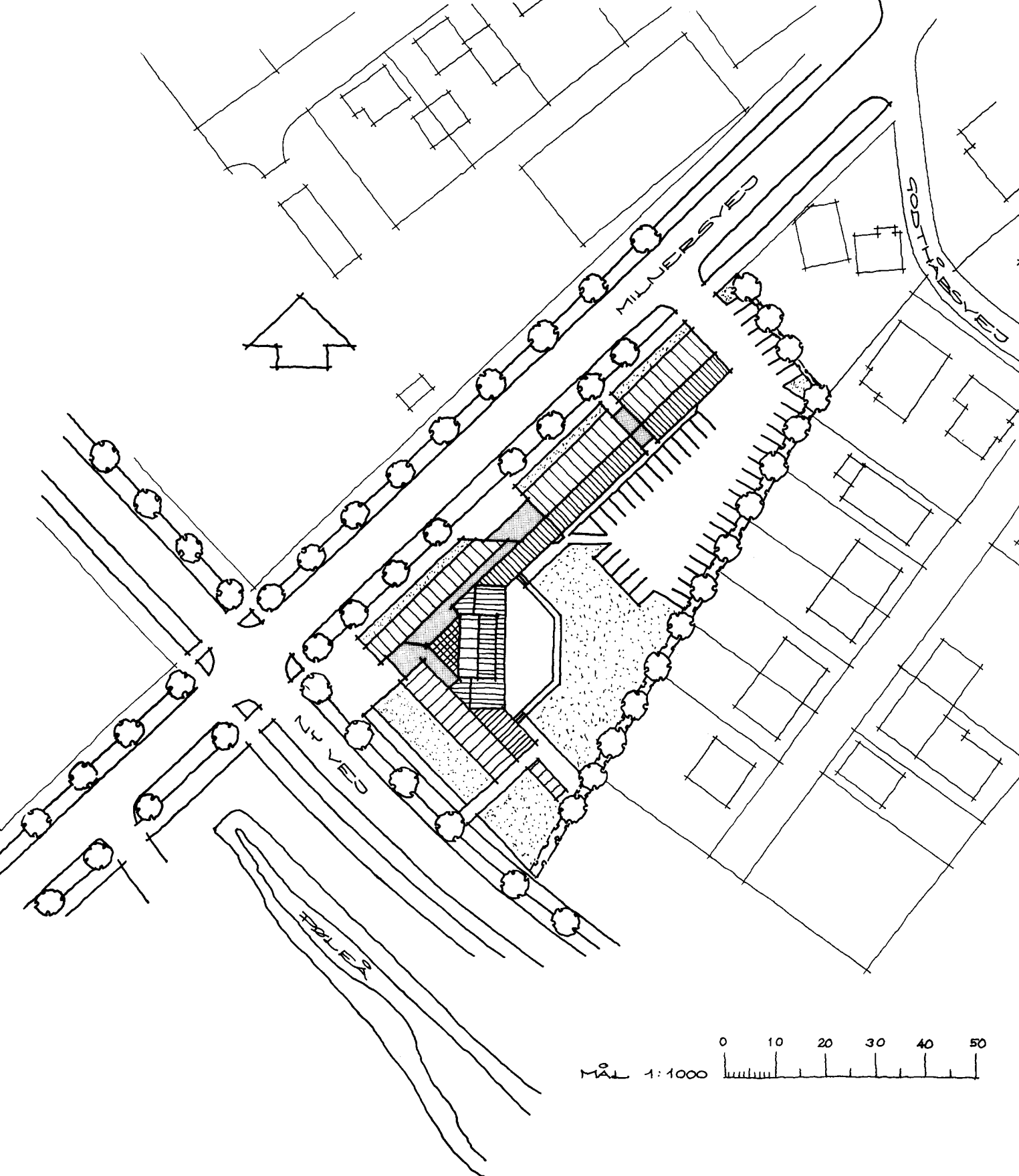


KORTBILAG A : TEKNISK KORT

**LOKALPLAN NR. 199 FOR EN ERHVERVSGRUND
VED MILNERSVEJ**

Vedtaget af Hillerød Byråd den 7 oktober 1988

HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING



KORTBILAG B: ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR. 199 FOR EN ERHVERVSGRUND
VED MILNERSVEJ

Vedtaget af Hillerød Byråd den 7 oktober 1988

HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING