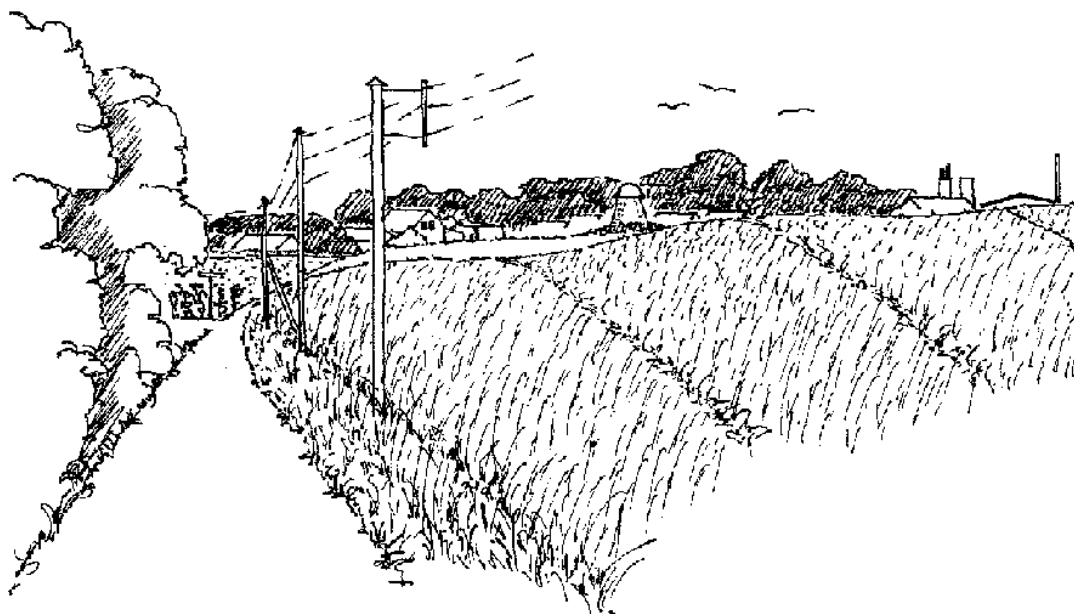


LOKALPLAN NR. 210

For et område ved Sophienborg



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

Indledning

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser udarbejdet denne lokalplan for nye boligområder ved Sophienborg.

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre arealer til de kommende års boligbyggeri.

Endvidere er lokalplanen udarbejdet for at give mulighed for, at de nye boligområder kan etableres i overensstemmelse med tidens krav til boligformer, bymæssige og arkitektoniske kvaliteter m.v.

Status for området før planen

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Tulstrupvej og Pøle å, mod nord af haveanlægget til Sophienborg, et markhegn

samt af Isterødvejen, mod øst af Gribskovvej, Selsvang-kilen og den eksisterende bebyggelse langs Fangekrogen og mod syd af Hillerød kommunes Centralrenseanlæg og den eksisterende bebyggelse ved Gribskovvej.

Området fremstår let kuperet uden markant bevoksning.

Området omfatter en del af Sophienborgs jorder, som i dag udnyttes landbrugsmæssigt. I områdets nordøstlige del er der byggemodnet et areal til 17 åben-lave boliger og syd for dette område er opført 27 tæt-lave boliger. Herudover har Hillerød kommune en pumpestation i den sydlige del af området.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet udgør del af det i kommuneplan 1989-2001 benævnte enkeltområde 5.A.2.

Området er et udbygningsområde, hvor der ifølge kommuneplanen skal udarbejdes en bydelsplan, inden udarbejdelse af en lokalplan. En sådan bydelsplan er udarbejdet for enkeltområde 5.A.2 i form af en strukturplan, der fastlægger den fremtidige vejstruktur og anvendelse i området.



På baggrund heraf er der udarbejdet planlægningsrammer for område 5.A.2 (tillæg nr. 3 til kommuneplan 1989-2001). Denne lokalplan er i overensstemmelse med disse rammer.

Lokalplan nr. 171

Lokalplan nr. 171 omfatter en del af området for lokalplan nr. 210.

Lokalplan nr. 171 blev udarbejdet i overensstemmelse med den af byrådet i 1980 godkendte strukturplan for Ullerødbyen. Det blev bl.a. i forbindelse med arbejdet med kommuneplanrevisionen i 1989 konstateret, at tiden var løbet fra strukturplanen, og det blev besluttet at udarbejde ovennævnte ny bydels- og strukturplan.

Da lokalplan nr. 171 ikke er i fuld overensstemmelse hermed ophæves den ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 210.

Spildevandsplanen

Området er medtaget i kommunens spildevandsplan og er beliggende i opland nr. 31H (ny nummerering 57 og 58).

Varmeplanlægning

Området er medtaget i kommunens varmeplan. Hele området skal forsynes med fjernvarme.

Landbrugspligt

Den største del af området er pålagt landbrugspligt.

Landbrugspligten påregnes ophævet ved lokalplanens gennemførelse.

Naturfredningsloven

En del af området er omfattet af naturfredningslovens 300 m skovbyggelinie. Byggelinierne påregnes ophævet eller reduceret i forbindelse med lokalplanens gennemførelse.

Vand- og elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Hillerød vandværk og el-forsynes af NESAs.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af Talt 685 boliger.

Boligerne fordeler sig på boligtyperne åben-lav (35 boliger), tæt-lav (484 boliger), individuel tæt-lav (56 boliger) og etagebebyggelse (110 boliger).

Hovedvægten er således lagt på tæt-lav boligformen, fordi denne boligform efterspørges meget, og fordi den i høj grad giver mulighed for at etablere nogle koncentrerede bebyggelser, der tager hensyn til det eksisterende landskab.

Ud over boligbebyggelse giver lokalplanen mulighed for, at der sammen med etageboligerne og visse af de tæt-lave boliger kan etableres institutioner, butikker og andre erhverv. Disse funktioner må dels ikke være generende for omgivelserne i miljømæssig henseende og dels forudsættes de såvel fysisk som funktionelt i øvrigt at kunne indpasses i de pågældende boligbebyggelser.

Lokalplanområdet opdeles i 8 delområder.

Delområde 1 udlægges til etageboligbebyggelse. Delområdet er beliggende mellem Tulstrupvej og Sophienborgvej. Gennem delområdet vil adgangsvejen til hele lokalplanområdet forløbe. Delområdet vil således være det første boligområde, man ser, når man kommer til bydelen.

Etageboligerne skal udformes som punkthuse, og de ubebyggede arealer inden for delområdet tænkes anlagt som parklignende arealer.

Delområde 2 udlægges til tæt-lav boligbebyggelse. Området opdeles i fire storparceller og i et område til fælles opholdsareal for lokalplanområdets beboere. Inden for hver storparcel er udlagt areal til byggezone og til fælles friareal. Det vil være muligt at udstykke storparcellerne i mindre ejendomme.

Den tæt-lave boligbebyggelse kan opføres i indtil 2 etager med udnyttet tagetage og kan udformes som række- og klyngehuse eller lignende, men kan også udformes mere bymæssigt med sammenbyggede huse omkring et forløb af stræder og pladser.

Delområde 3 er i lokalplanen fastlagt til individuel tæt-lav boligbyggeri med mulighed for at opføre fritliggende bo-

liger i een etage med udnyttet tagetage på 400 m² store grunde. Bebyggelsen skal opføres i skel mod pladser, veje og stier efter en i lokalplanen fastlagt bebyggelsesplan.

Delområde 4 og 5 er udlagt til åben-lav boligbebyggelse. Delområderne svarer til de i den tidligere lokalplan nr. 171 udlagte parcelhusområder. grundstørrelsen er fastlagt til minimum 700 m². Boligerne skal placeres parallelt eller vinkelret på boligvejene med det Ønske at skabe størst mulig bebyggelsesmæssig sammenhæng.

Delområde 6 og 7 er som delområde 2 udlagt til tæt-lav boligbebyggelse men med en lavere bebyggelsesmæssig tæthed og med kun een etage med udnyttet tagetage. Disse delområder er også medtaget i den tidligere lokalplan nr. 171.

Delområde 8 er udlagt til offentlige formål, institution.

Vejforhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om nye veje og stier til betjening af området.

Områdets overordnede veje vil bestå af en adgangsvej, der tilsluttes Tulstrupvej i krydset Falkevej/Tulstrupvej. Adgangsvejen vil have et lige forløb frem til Sophienborgvej, hvor der etableres en rundkørsel. Herfra fordeles trafikken mod nord ad en vej mod Sophienborg og mod syd ad en ny vej, der i en kurve forløber mod syd og øst til vejen ender i en ny rundkørsel umiddelbart Øst for den eksisterende parcelhusbebyggelse ved Gribskovvej.

Fra denne rundkørsel fortsætter der en ny vej mod øst i en linieføring, der i store træk svarer til linieføringen for Gribskovvej. Mod syd etableres en ny vej, der forløber parallelt med bebyggelsen langs Sommersvej, inden vejen svinger mod øst til betjening af områdets sydøstlige del.

Fra de beskrevne veje er der forbindelse til de enkelte boligområder og boliger ad adgangsveje og boligveje.

Forbindelsen ad Sophienborgvej fra lokalplanområdet til parcelhusbebyggelsen syd for afbrydes.

Inden for området udlægges areal til stier, der
forbinder de enkelte boligområder med hinanden og
omgivelserne.

LOKALPLANEN

I henhold til kommuneplanloven (lbk.nr. 918 af 22. dec. 1989) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål,

at give mulighed for opførelse af forskellige boligformer i særligt afgrænsede områder,

at sikre at bebyggelsen i disse områder tager hensyn til områdernes landskabelige kvaliteter,

at udlægge fælles opholds- og friarealer, som kan udnyttes aktivt af områdets beboere,

at give mulighed for etablering af visse former for institutioner og erhverv, når disse kan indpasses som integrerede funktioner i boligbebyggelserne.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr.nr: 5 e, del af 5 a, del af 4 Østre Strødam, del af 6 a, 6 g, 6 h, 6 i, 6 k, 6 l, 6 m, 6 n, 6 o, 6 p, 6 q, 6 r, 6 s, 6 t, 6 u, 6 v, 6 x, 6 y og 6 z Ullerød, samt alle parceller, der efter den 1. april 1990, udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Området opdeles i 7 delområder som vist på kortbilag A. Delområde 1 omfatter del af 6 a Ullerød. Delområde 2 omfatter del af 4 og del af 5 a Østre Strødam samt del af 6 a Ullerød. Delområde 3 omfatter del af 5 a og 5 e Østre Strødam. Delområde 4 omfatter 6 g, 6 h, 6 i, 6 k, 6 l, 6 m, 6 n, 6 o, 6 p, 6 q, 6 r, 6 s, 6 t, 6 u, 6 v, 6 x og 6 y Ullerød,

Delområde 5 omfatter del af 6 a Ullerød. Delområde 6 omfatter 6 z Ullerød.

Delområde 7 omfatter del af 6 a Ullerød. Delområde 8 omfatter del af 6 a Ullerød.

2.3.

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

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

3.1.

Området må kun anvendes til boligformål, etageboligbebyggelse.

3.2.

Bebyggelsen skal udformes som parkbebyggelse bestående af punkthuse og skal udformes som vist på kortbilagene.

3.3.

Der må inden for delområdet højst opføres 110 boliger.

Delområde 2

3.4.

Området må kun anvendes til boligformål, tæt-lav boligbebyggelse, samt til fælles opholdsareal, grønt område, for lokalplanområdets beboere.

3.5.

Bebyggelsen skal udformes som grupper af sammenbyggede huse (række- og klyngehusbebyggelse eller som en bymæssigt udformet bebyggelse omkring stræder, torve og stier).

Bebyggelsen kan udformes efter de principper, der fremgår af illustrationsplanen, kortbilag B.

3.6.

Der må inden for de enkelte byggezoner i delområdet højst opføres de på kortbilag A angivne antal boliger.

Delområde 3

3.7.

Området må kun anvendes til boligformål, individuel tæt-lav boligbebyggelse, samt til fælles opholdsareal.

Inden for området udlægges, som vist på kortbilag A, et areal til grønt område. Arealet kan anvendes til fritidsaktiviteter, som byrådet finder naturligt kan indpasses i området.

3.8.

Området skal bebygges og udformes som vist på illustrationsplanen, kortbilag B.

3.9.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig.

Delområde 4 og 5

3.10.

Områderne må kun anvendes til boligformål, åben-lav boligbebyggelse.

3.11.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig.

Delområde 6 og 7

3.12.

Områderne må kun anvendes til boligformål, tæt-lav bebyggelse.

Dog kan byrådet give tilladelse til, at der i delområde 7 opføres eller indrettes bebyggelse til kontorformål.

3.13.

Bebyggelsen skal udformes som grupper af sammenbyggede huse (række-, kæde- eller klyngehuse) og kan udformes efter de principper, som fremgår af illustrationsplanen, kortbilag B.

3.14.

Der må inden for de enkelte byggezoner i delområderne højst opføres de på kortbilag A angivne antal boliger.

Delområde 8

3.15.

Området må kun anvendes til offentlige formål, institution.

Fællesbestemmelser

Delområde 1 og 2

3.16.

Uanset ovenstående kan byrådet give tilladelse til opførelse og indretning af bebyggelse til institutioner og erhverv (herunder butikker), hvis erhvervet ikke er miljømæssigt genevoldende for omgivelserne.

Delområde 1, 2, 6 og 7

3.17.

Uanset ovenstående bestemmelser i 3.3, 3.6 og 3.14 vil byrådet kunne give tilladelse til opførelse eller indretning af ungdomsboliger, ældreboliger og gæsteboliger inden for områderne.

Hele lokalplanområdet

3.18.

Byrådet kan tillade, at der på de enkelte ejendomme drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.19.

Der kan inden for lokalplanområdet etableres kollektive anlæg som eksempelvis transformestationer, sparebassiner og andre tekniske anlæg.

§ 4 Udstykninger

Delområde 1

4.1.

Udstykning må kun foretages som vist på kortbilag A.

Delområde 2

4.2.

Inden for delområdet skal der udstykkes storparceller som vist på kortbilag A.

Den enkelte storparcel kan yderligere udstykkes, således at der dannes selvstændige ejendomme bestående af del af byggezone og del af friarealet inden for storparcellen.

Det på kortbilag A udlagte fælles opholdsareal kan udstykkes og tillægges de tilgrænsende boligområder.

Delområde 3

4.3.

Inden for delområdet skal der ske udstykning af en storparcel som vist på kortbilag A.

Inden for storparcellen må opdeling i parceller kun foretages efter de retningslinier, der fremgår af kortbilag A.

Den enkelte parcel skal mindst udgøre 400 m².

Udstykning skal foretages, således at der tillægges den enkelte parcel en andel af fællesarealerne inden for området.

Det på kortbilag A udlagte grønne område kan udstykkes og tillægges det tilgrænsende boligområde.

Delområde 4 og 5

4.4.

Inden for områderne må udstykning i parceller kun foretages efter de retningslinier, der fremgår af kortbilag A.

Den enkelte parcel skal mindst udgøre 700 m².

Delområde 2, 6 og 7

4.5.

I delområderne kan udstykning tillades,

således at der kan udstedes skøde på hver enkelt bolig (det bebyggede areal samt have) samt på andel af fællesarealerne.

Delområde 8

4.6. Udstykning må kun foretages som vist på kortbilag A.

For hele lokalplanområdet

4.7.

Der kan ske udstykning til brug for etablering af de i S 3.19 nævnte anlæg.

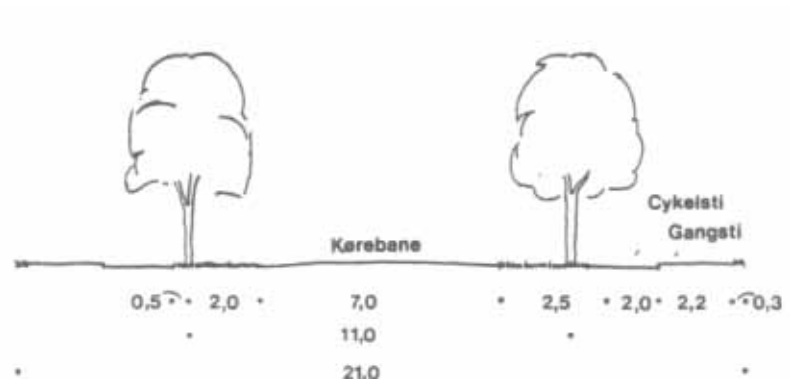
Grundstørrelsen til disse anlæg kan tillades at være mindre end 700 m².

§ 5 Vej - og stiforhold *)

Veje

5.1.

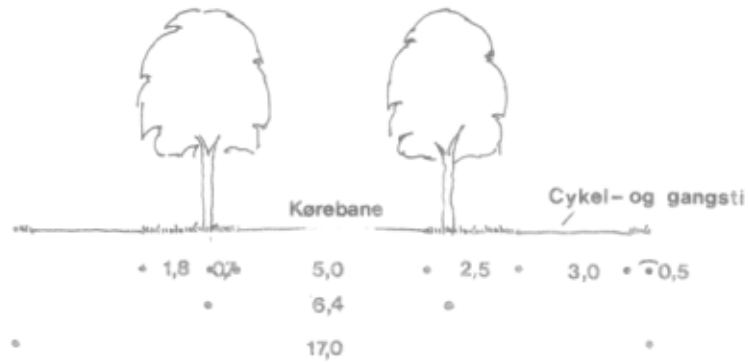
Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på kortbilag A.



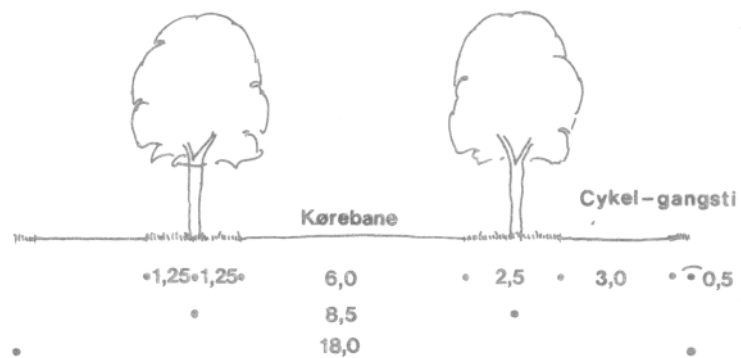
A-B, E-F Træafstand 28m

Vejene A-B og E-F udlægges i 21 m's bredde og anlægges med en kørebanebredde på 7 m. Inden for vejudlægget etableres separate cykel- og gangstier på begge sider af kørebanen.

*) Opmærksomheden henledes på deklaration af 20. maj 1976 om byggelinie langs Isterødvejen.



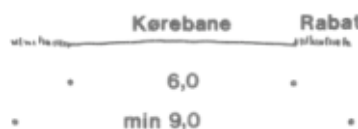
C-D, H-I Træafstand 17m
 Vejene C-D og H-I udlægges i 17 m's bredde og anlægges med en kørebanebredde på 5 m. Inden for vejudlægget etableres fælles cykel- og gangstier på begge sider af kørebanen. Disse stier skal tilstræbes anlagt med markeringslinier for blinde.



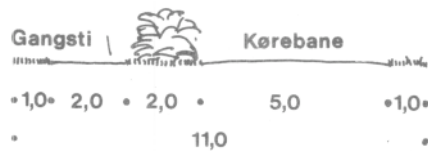
G-H Træafstand 22m
 Vejen G-H udlægges i 18 m's bredde og anlægges med en kørebanebredde på 6 m. Inden for vejudlægget etableres fælles cykel- og gangstier på begge sider af kørebanen. Disse stier skal tilstræbes anlagt med markeringslinier for blinde.



I-K
 Vejen I-K udlægges i 9 m's bredde og anlægges med en kørebanebredde på 5 m.



L- M
 Vejen L-M udlægges i varierende bredde, dog minimum 9 m, og anlægges med en kørebanebredde på 6 m.



N-O

Vejen N-O udlægges i 11 m's bredde og anlægges med en kørebanebredde på 5 m. Inden for vejudlægget etableres gangsti på vest- og sydsiden af kørebanen.

Der udlægges derudover areal til boligvejene T1 til T12 med en beliggenhed som vist på kortbilag A.

Boligvejene udlægges i varierende bredde. Boligvejene anlægges med en kørebanebredde på 5 m og afsluttes med vendemulighed.

5.2.

Udover ovennævnte veje kan der inden for delområde 1 og inden for byggezonerne i delområderne 2, 6 og 7 anlægges interne veje. Vejenes placering og udformning skal godkendes af byrådet.

5.3.

Der udlægges areal til rundkørslerne R1 og R2 som vist på kortbilag A.

5.4.

Gribskovvej afsluttes ved Isterødvejen med vendeplads som vist på kortbilag A.

5.5.

Der skal etableres støjafskærmning (støjvold) mod Isterødvejen.

5.6.

De på kortbilag A viste eksisterende vejudlæg over ejendommen, matr.nr. 5 a Øster Strødam, samt de viste dele af Sophienborgvej og Gribskovvej, nedlægges.

5.7.

Der udlægges areal til de på kortbilag A viste pladser.

Stier

5.8.

Der udlægges areal i en bredde af 5 m

til hovedstierne h1 til h6, som gives en placering som vist på kortbilag A.

Stierne anlægges med fast belægning på minimum 3 m.

5.9.

Der udlægges areal i en bredde af 4 m til stierne s1 til s7, som gives en placering som vist på kortbilag A.

Stierne anlægges med fast belægning i 2 m's bredde.

5.10.

Udover ovennævnte stier kan der efter byrådets nærmere godkendelse anlægges stiforbindelser inden for de enkelte delområder.

5.11.

Hvor stier og stier krydser veje, skal dette særligt markeres, og der skal udføres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.12.

Områdets stier skal, hvor byrådet finder det påkrævet, give adgang for kørende trafik til de i § 3.19 nævnte tekniske anlæg.

Parkering

5.13.

Inden for delområderne 1, 2, 6 og 7 skal der udlægges areal til parkering svarende til mindst 1½ plads pr. bolig.

Inden for delområderne 3, 4 og 5 skal der udlægges areal til parkering svarende til mindst 2 pladser pr. bolig.

Herudover skal der inden for det enkelte delområde udlægges areal til parkering svarende til mindst ½ plads pr. selvstændigt værelse og 1 plads pr. 50 m² erhverv eller institution.

Omfanget af eventuel kundeparkering til erhverv eller institution afgøres af byrådet.

5.14.

Inden for delområderne 1 og 8 skal parkeringspladser anlægges inden for de med

"p" markerede arealer vist på kortbilag A.

Inden for delområderne 2 og 6 skal parkeringspladser anlægges inden for byggezonerne.

Inden for delområde 7 skal der anlægges parkeringspladser langs boligvejene T8 og T10 samt inden for byggezonen.

Inden for delområde 3 skal parkeringspladser anlægges langs boligvejene T1 til T4 samt på de på kortbilag A viste pladser.

Inden for delområderne 4 og 5 skal parkeringspladser anlægges på den enkelte ejendom, og herudover skal der anlægges parkeringspladser langs boligvejene T5, T6, T7, T9 og T10.

5.15.

Parkeringsarealer skal befæstes, og -hvor byrådet finder det påkrævet - visuelt afskærmes mod fælles opholds- og friarealer, veje, stier, pladser m.v.

Adganges/overkørsler

5.16.

Adgangsveje til byggezonerne i delområderne 2, 6 og 7 skal gives en placering som vist på kortbilag A.

5.17.

Adgangsvejene til byggezonerne i delområderne 2, 6 og 7 samt boligvejene i lokalplanområdet skal tilsluttes det øvrige vejnet med overkørsler.

5.18.

Til de enkelte ejendomme i delområderne 4 og 5 fastlægges overkørsler som angivet på kortbilag A.

5.19.

Bredde og udformning af den enkelte adgangsvej til byggezonerne i delområderne 2, 6 og 7 fastlægges af vejbestyrelsen i forbindelse med godkendelse af et konkret detailprojekt.

5.20.

Bredde og udformning af overkørsler i

lokalplanområdet fastlægges af vejbestyrelsen i forbindelse med godkendelse af et konkret detailprojekt.

§ 6 Ledningsanlæg *)

6.1.

E1-ledninger, herunder til vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

7.1.

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

7.2.

Der må inden for området maksimalt opføres 8.500 m² bruttoetageareal.

7.3.

Bebyggelse må højst opføres i 4 etager.

7.4.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.5.

Højden fra stuegulvskote til sammenskæring mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 12 m.

7.6.

Tage skal udføres som pyramidetage, således at tagfladens vinkel med det vandrette plan er ca. 15°.

Delområde 2

7.7.

Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag A viste byggezoner med et maksimalt antal boliger som anført på kortbilag A.

*) Opmærksomheden henledes på de i området beliggende ledningsanlæg samt servitutter om disse anlæg.

Den enkelte bebyggelse skal opføres efter en af byrådet godkendt samlet plan.

Byrådet kan på baggrund af en sådan plan tillade mindre overskridelser af byggezonernes afgrænsning mod det på kortbilag A viste omgivende friareal.

7.8.

Bebyggelse skal opføres efter de principper, som fremgår af illustrationsplanen, kortbilag B.

Bebyggelse kan udformes som sammenbyggede huse. Bygningsreglementets højde- og afstandskrav er således ikke gældende i området, hvis det over for bygningsmyndigheden dokumenteres, at der tilvejebringes tilfredsstillende lysforhold i den enkelte boligs opholdsrum, og at den enkelte bolig sikres mod indbliksgener.

7.9.

Der må inden for den enkelte byggezone maksimalt opføres det på kortbilag A angivne antal m² bruttoetageareal.

7.10.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end to etager med udnyttet tagetage.

7.11.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.12.

Højden fra stuegulvskote til sammenskæring mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 7,5 m.

7.13.

Tage skal udføres, således at tagfladens vinkel med det vandrette plan er mellem 15° og 45°.

Carporte og andre mindre bygninger kan tillades opført med den i bygningsreglementet angivne minimumstaghældning.

Delområde 3

7.14.

Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag A angivne byggefelter og

skal placeres med gavl eller facade i skel mod vej, sti eller plads som vist på kortbilagene.

Det skal dog være tilladt at placere en mindre småbygning på maks. 10 m² på hver grund uden for byggefeltet.

Herudover kan byrådet tillade opførelse af et mindre klubhus eller lignende inden for det på kortbilag A udlagte grønne område. Placering og udformning fastlægges af bygningsmyndigheden under hensyntagen til områdets karakter.

7.15.

Bebyggelse skal opføres i een etage med udnyttet tagetage.

7.16.

Stuegulvskoten for den enkelte bolig fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.17.

Tage skal udføres som symmetriske sadeltage, således at tagfladers vinkel med vandret plan er mellem 40° og 50°, dog kan carporte, udhuse og lignende mindre bygninger tillades opført med den i bygningsreglementet angivne minimumstaghældning.

7.18.

Der må kun opsættes kvist i tagflader efter byrådets nærmere godkendelse.

7.19.

Højden fra stuegulvskoten til sammenskæring mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 4,5 m.

Delområde 4 og 5

7.20.

Bebyggelse må kun opføres med gavl eller facade i de på kortbilag A viste byggelinier.

7.21.

Ingen form for bebyggelse må opføres mellem byggelinie og skel mod vej.

7.22.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.

7.23.

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

7.24.

Stuegulvskoten for den enkelte bolig fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.25.

Tagene skal udføres som symmetriske sadeltage, hvis tagfladers vinkel med vandret plan ikke må være mindre end 30° eller større end 45°, dog kan garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger tillades opført med den i bygningsreglementet angivne minimumstaghældning.

7.26.

Garager, carporte og pergolaer må ikke opføres nærmere skel mod vej end 5 m.

Delområde 6 & 7

7.27.

Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag A viste byggezoner og med det maksimale antal boliger som anført på kortbilaget.

7.28.

Inden for hver byggezone skal bebyggelse udformes i henhold til en samlet bebyggelsesplan og f.eks. efter de principper, som er angivet på illustrationsplanen, kortbilag B.

7.29.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.

7.30.

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

7.31.

Bebyggelse kan udformes som sammenbyggede huse. Bygningsreglementets højde- og

afstandskrav er således ikke gældende i områderne, hvis det over for bygningsmyndigheden dokumenteres, at der tilvejebringes tilfredsstillende lysforhold i den enkelte boligs opholdsrum, og at den enkelte bolig sikres mod indbliksgener.

7.32.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.33.

Højden fra stuegulvskoten til sammenskæring mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 3,5 m.

Ved ensidigt hældende tage må facadehøjden højst være 6 m.

7.34.

Tage skal udføres således, at tagfladers vinkel med vandret plan er mellem 15° og 45°, dog kan carporte tillades opført med den i bygningsreglementet angivne minimumstaghældning.

Delområde 8

7.35.

Bebyggelse må kun opføres inden for den på kortbilag A viste byggezone.

7.36.

Der må inden for området maksimalt opføres 500 m² bruttoetageareal.

7.37.

Bebyggelse må højst opføres i 1 etage.

7.38.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.39.

Tage skal gives en hældning på mellem 15 og 30 .

For hele lokalplanområdet

7.40.

Placering, omfang og udformning af de i 3.19 nævnte anlæg fastsættes af bygningsmyndigheden.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

Ydervægge må kun fremtræde som blank eller skuret teglstensvæg eller pudset mur.

8.2.

Uanset § 8.1 kan der anvendes andre materialer/beklædninger til bebyggelsens ydervægge, hvis der efter byrådets skøn herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

8.3.

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

8.4.

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

8.5.

Tage må kun beklædes med enten

- tagsten i rød, brun, okker eller sort farve, eller
- 2 fods bølgeplader, skifer eller skiferlignende plader i brun, grå eller sort indfarvning.

Andre materialer end de ovenfor nævnte kan anvendes, hvis der efter byrådets skøn herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

Tage på carporte, småhuse og lignende må dog beklædes med tagpap.

8.6.

Tilbygninger må kun opføres med ydervægge og tag i samme materialer og med samme farve som ejendommens beboelsesbygninger inden for hvert delområde.

Tilbygninger skal udformes, således at bebyggelse på ejendommen fremtræder med en god helhedsvirkning.

8.7.

Carporte må opføres i tømmerkonstruktion med bræddebeklædning.

Denne bestemmelse gælder uanset bestemmelsen i § 8.1.

8.8.

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

8.9.

Skiltning må kun opsættes i hvert enkelt tilfælde efter byrådets nærmere godkendelse.

Reklamerings må ikke finde sted.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1.

Der skal for den enkelte ejendom eller bebyggelse i delområderne 1, 2, 3, 6, 7 og 8 udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer. Planen skal redegøre for adgangsforhold, befæstelser, opholds- og friarealer, beplantning, belysning m.v.

Planen skal udarbejdes i overensstemmelse med de principper, der fremgår af illustrationsplanen, kortbilag B.

9.2.

Udformningen af det for lokalplanområdets beboere værende fællesareal i delområde 2 og det grønne område i delområde 3 skal ske i overensstemmelse med de principper, der fremgår af illustrationsplanen, kortbilag B.

9.3.

Der udlægges areal til beplantningsbælter i minimum 6 m's bredde samt til støjvold mod Isterødvejen som vist på kortbilag A.

Beplantningsbælter mellem bebyggelse og stier langs veje kan af byrådet tillades gennemskåret af interne stier.

Bygningsmyndigheden fastsætter hvilke buske og træer, beplantningsbælterne skal bestå af.

9.4.

Hegning må kun etableres som levende hegn eventuelt i forbindelse med trådhegn efter byrådets nærmere godkendelse.

Dog kan byrådet inden for delområderne 2, 3, 6 og 7 tillade, at der mod stræder, torve og pladser m.v. samt mod nabohaver hegnes med mur eller plankeværk.

Hegn må ikke have en højde over 1,8 m, og mod nabohaver må fast hegn ikke have en længde på mere end 5 m ud fra facaden

9.5.

De på kortbilag A udlagte friarealer og fælles opholdsarealer inden for delområde 2 og 3 skal have en sammenhængende karakter som i princippet vist på illustrationsplanen, kortbilag B, og må ikke opbrydes af gennemgående hegning.

9.6.

Ubebyggede arealer, herunder færdsels- og adgangsarealer, skal udformes under størst mulig hensyntagen til fysisk handicappede.

9.7.

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

9.8.

Belysning af de ubebyggede arealer, herunder veje, stier og øvrige færdselsarealer, må kun etableres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m eller som vægarmaturer på bygninger placeret i maksimalt 4 m's højde.

Dog kan belysning af vejene A-B, C-D, E-F, G-I og N-0 etableres ved lysmaster med en maksimal lyspunktshøjde på 5 m.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1.

Ny bebyggelse i delområderne 1, 2, 3, 6, 7 og 8 må ikke tages i brug, før de udendørs anlæg er etableret i overensstemmelse med den i § 9.1 krævede plan for de ubebyggede arealer.

10.2.

De efter denne lokalplans bestemmelser udlagte parkeringsarealer skal anlægges i et omfang som krævet ved udstedelse af byggetilladelse.

10.3.

Ny bebyggelse inden for delområde 3 må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskærmning mod Isterødvejen.

§ 11 Grundejerforening

11.1.

Der skal i hvert af delområderne 3, 4, 5, 6 og 7 samt for hver af byggezonerne i delområde 2 oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i det pågældende delområde/byggezone.

11.2.

Grundejerforeningerne skal oprettes, når byrådet kræver det.

11.3.

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af de i områderne værende fællesarealer og fællesanlæg.

11.4.

Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 12 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

12.1.

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der fra landbrugsministeriet er givet tilladelse til ophævelse af landbrugspligten.

12.2.

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før skov- og naturstyrelsen helt eller delvist har ophævet den i henhold til naturfredningsloven gældende 300 m skovbeskyttelseslinie fra Strødam plantage og fra det i lokalplanområdet nordlige del beliggende kommunale skovstykke.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

Den af Hillerød byråd den 27. november 1986 vedtagne lokalplan nr. 171 for Ullerødbyen 1. etape ophæves.

§14 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 en del af det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 44 af 26. september 1985), samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

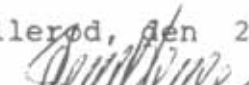
Hillerød, den 31. maj 1990.


Jens S. Jensen


/Svend Erik Aaen

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

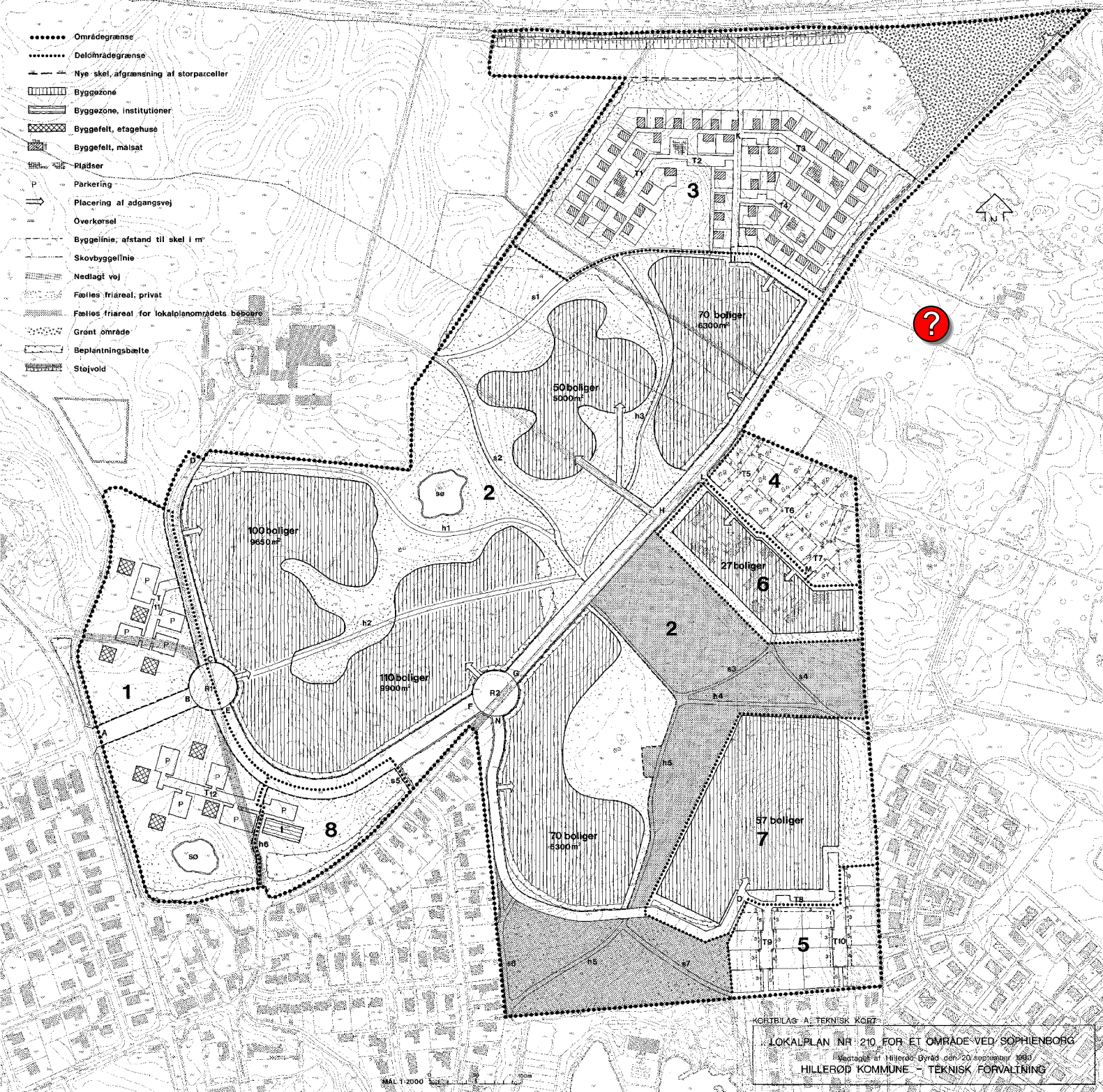
Hillerød, den 20. september 1990.


Jens S. Jensen


/Svend Erik Aaen

Tinglyst den 16. oktober 1990.

- Områdegrense
- Delområdegrense
- - - - - Nye skel, afgrænsning af storparceller
- ||||| Byggezone
- ||||| Byggezone, institutioner
- ||||| Byggefelt, etagehuse
- ||||| Byggefelt, malsat
- ||||| Pladser
- P Parkering
- Placering af adgangsvej
- Overkorsel
- Byggelinie, afstand til skel 1 m
- Skovbyggelinie
- ||||| Nedlagt vej
- ||||| Fælles friareal, privat
- ||||| Fælles friareal for lokalplanområdets beboere
- Grønt område
- ||||| Beplantningsbælte
- ||||| Støjvold



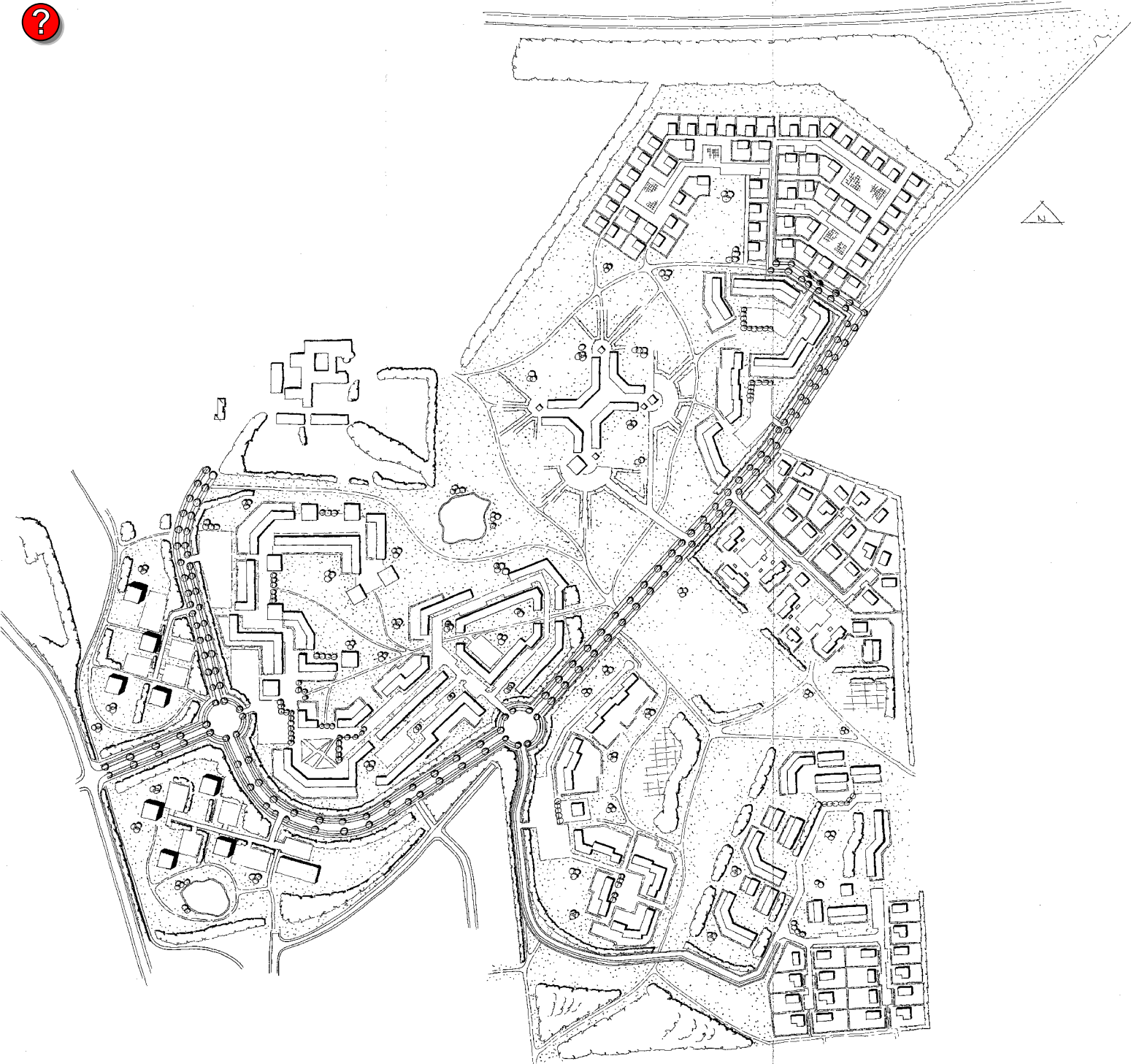
KØRTILAG A - TEKNISK KØRT

LOKALPLAN NR 210 FOR ET OMRÅDE VED SOPHIENBORG

udarbejdet af Hillerød Byråd den 20. september 1980

HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING

MÅL 1:2000



KORTBILAG B, ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR 210 FOR ET OMRÅDE VED SOPHIENBORG

Vedtaget af Hillerød Byråd den 20. september 1990

HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING