

LOKALPLAN NR. 218

For et område ved Krokusvej



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

Status for området for planen.

Afgrænsning

Det område, som lokalplanen omfatter, er beliggende mellem det eksisterende parcelhusområde ved Krokusvej og Isterødvejen.



Terræn

Området udnyttes i dag som markareal til landbrugsformål.

Modningsforhold.

Nye parceller vil kunne gives overkørsler direkte til den eksisterende vej.

Kloakering af området er forberedt i det eksisterende kloakanlæg.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

En del af området er omfattet af kommuneplanens enkeltområde 10B3 (åben-lav boligbebyggelse) og er beliggende i byzone. Den øvrige del af området er beliggende i landzone.

Ved byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det landzoneareal, som lokalplanen omfatter, til byzone.

Der er udarbejdet et forslag til ændring af kommuneplan 1989-2001 (tillæg nr. 4), som skaber overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Byplanvedtægt nr. 45

En del af området er omfattet af en byplanvedtægt fra 1976.

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

Landbrugslovgivningen

En del af området er landbrugspligtigtareal. Lokalplanens Virkeliggørelse forudsætter landbrugspligtens ophævelse.

Spildevandsplanlægningen

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

Varmeplanlægning

Området er medtaget i Hillerød kommunes varmeplan.

Området skal forsynes/opvarmes med naturgas.

Vand- og elforsyning

Området er beliggende i Alsønderup vandværks forsyningsområde.

Elforsyningen varetages af NESAs.

Lokalplanens idemæssige indhold

Denne lokalplan vil muliggøre en naturlig afrundning af parcelhusområdet ved Krokusvej, og det tidligere udlagte byzoneareal vil naturligt forsat kunne anvendes til landbrugsformål.

Isterødvejen udgør en støjmæssig belastning for såvel det eksisterende parcelhusområde som de nye grunde, derfor forudsætter lokalplanen, at der tilvejebringes en beplantet støjvold som skærm mod Isterødvejen.

Voldens placering vil ikke være til hinder for udsigt til de omliggende marker.

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

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en afrunding af det eksisterende parcelhusområde ved Krokusvej.

Lokalplanen har endvidere til formål at overføre et område til byzoneformål, arealmæssigt svarende til det område, syd for den eksisterende udstykning, som tilbageføres til landzone.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende matr. nr.:

del af matr. nr. 5 a, 5 ai, 5 ak Tulstrup by og del af litra "1" Krokusvej samt alle parceller, der efter 1. august 1990 udstykkes fra ejendommene.

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. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse.

3.2.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig.

3.3.

Byrådet kan tillade,

- at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområde under forudsætning af,
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets skøn 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 ulemper for de omboende, og at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Udstykning må kun foretages som vist på kortbilaget.

4.2.

Inden for lokalplanområdet må den enkelte grundstørrelse ikke være mindre end 800 m².

§ 5 Vejforhold *)

5.1.

Krokusvej opretholdes i dens nuværende bredde.

5.2.

Vejadgang til de enkelte ejendomme må kun ske fra Krokusvej ved de på kortbilaget viste overkørsler.

5.3.

Der skal inden for de enkelte ejendomme udlægges areal til mindst to parkeringspladser.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.2.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end en etage.

6.3.

Tagene skal udføres således, at tagfladens vinkel med vandret plan er mellem 15° og 35°, dog kan garager, carporte og mindre udhuse tilrådes opført med den i bygningsreglementet angivne minimumshældning.

6.4.

Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

*)Opmærksomheden henledes på, at der langs Isterødvejen er pålagt byggelinier i henhold til lov nr. 95 af 29/3 1957, § 40 og § 41.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1.1.

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

Dog kan gavl trekanter tillades udført med brædde- beklædning.

7.1.2.

Såfremt der skal ske indfarvning eller bemaling af ydervægge, skal farven godkendes af bygningsmyndighederne-

7.1.3.

Tage må kun beklædes med

- enten tagsten i rød, brun, okker eller sort farve
- eller 2 fods bølgeplader eller "skiferplader" i brun
- eller sort indfarvning
- eller naturskifer.

7.1.4.

Der må ikke anvendes brugte byggematerialer eller brugte bygningsdele på synlige overflader.

7.1.5.

Tilbygninger og garager må kun opføres med ydervægge og tag i samme materialer og med samme farver som ejendommens beboelsesbygning.

Tilbygninger og garager skal udformes således, at bebyggelsen på en ejendom fremtræder med en god helhedsvirkning.

7.1.6.

Carporte må opføres i tømmerkonstruktion med brædderbeklædning og med en tagbeklædning af tagpap eller plastprofilplader.

Denne bestemmelse gælder uanset bestemmelserne i 7.1.1. og 7.1.3.

7.1.7.

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

7.1.8.

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

Reklamering må ikke finde sted.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1.

Der udlægges areal til støjvold med en minimumshøjde på 3 m over Isterødvejens kørebane ud for få, som vist på kortbilaget.

8.2.

Hegning i skel omkring de enkelte grunde må kun etableres som levende hegn eller trådhegn i forbindelse med levende hegn.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

9.1.

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

§ 10 Ophævelse af eksisterende byplanvedtægt

Byplanvedtægt nr. 45, vedtaget af Hillerød byråd den 29. april 1976 og godkendt af Planstyrelsen den 3. juni 1976, ophæves for det af denne lokalplan omfattede område.

§ 11 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.

§ 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 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.

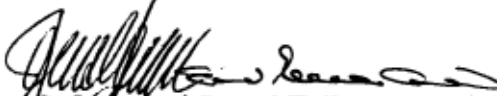
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

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 25. oktober 1990.



Jens S. Jensen / Svend Erik Aaen

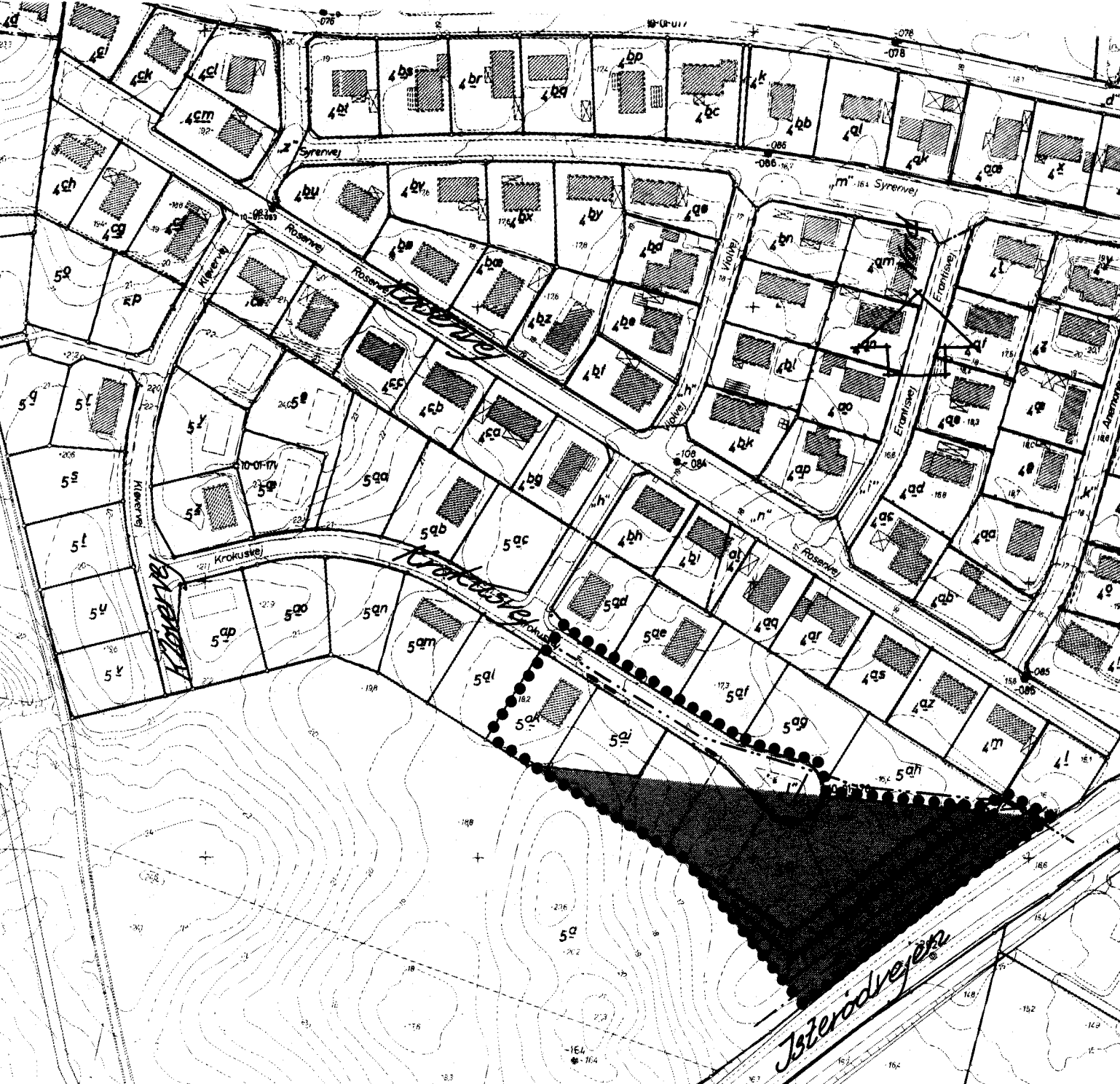
I henhold til § 27 i "lov om kommuneplanlægning" vedtages foranstående lokalplan endeligt.







Hillerød, den 4. marts 1991



Jens S. Jensen / Søren Adersen

Tinglyst den 8. marts 1991.



-  Areal der overføres til byzone
-  Støjvold
-  Overkørsel
-  Nye skel
-  Byggefølle
-  Eksisterende kloakledning

KORTBILAG

MÅL 1:2000



LOKALPLAN NR. 218 FOR ET OMRÅDE VED KROKUSVEJ

Vedtaget af Hillerød Byråd den 4 marts 1991

HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING