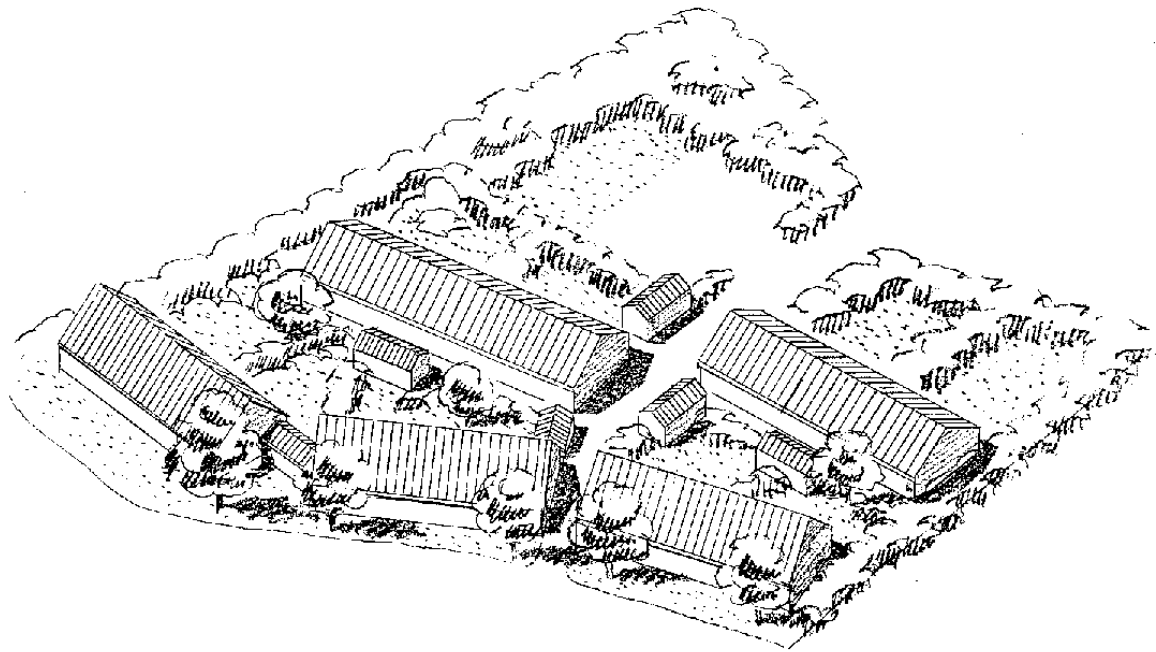


# LOKALPLAN NR. 220

For et område ved Bygaden i Ndr. Herlev



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

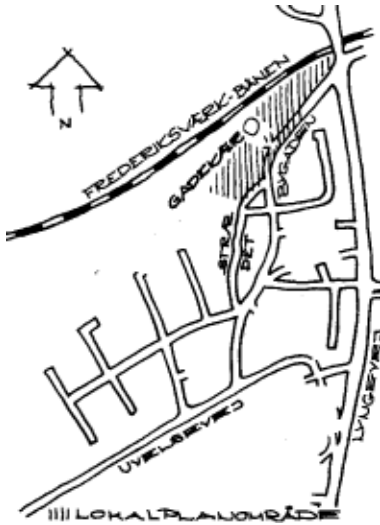
# Grundlaget for lokalplanen

## Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlægningslovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 220 for et område ved Bygaden i Nr. Herlev.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortet.

Lokalplanen er foranlediget af et ønske om at opføre tæt/lav boligbebyggelse på ejendommen, matr.nr. 46 Herlev by, samt et ønske om fortsat at anvende den tidligere spærffabrik på ejendommen, matr.nr. 6 p Herlev by, til erhvervsformål.



## Status for området før planen

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Nr. Herlev by.

Området afgrænses af Strædet, Bygaden, Hillerød-Frederiksværk-Hundested-banen, gadekæret og af et ældre parcelhusområde mod syd.

Ejendommen, matr.nr. 46 Herlev by, har hidtil været anvendt til gartneri.

Ejendommene nordøst for gadekæret har været udnyttet til henholdsvis erhverv og bolig.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kommuneplanen

Lokalplanområdet er indeholdt i kommuneplan 1989-2001 for Hillerød Kommune, enkeltområde 7.B.2, som fastsætter følgende rammer. Området må anvendes til boligformål, tæt/lav bebyggelse, med en maksimal bebyggelsesprocent på 25, og bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens

rammebestemmelser. Endelig vedtagelse af lokalplanen forudsætter derfor godkendelse af en ændring af kommuneplanen. Denne ændring til kommuneplanen tilvejebringes samtidig med lokalplanen.

## Byplanvedtægt nr. 46

I henhold til gældende byplanvedtægt nr. 46 vil der hverken kunne opføres tæt/lav boligbebyggelse eller erhvervsbyggeri inden for området, hvilket har foranlediget denne lokalplan.

Lokalplanen vil ved den endelige vedtagelse erstatte gældende tinglyst byplanvedtægt nr. 46 for så vidt angår det område, som er omfattet af denne lokalplan.

## Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød Kommune og er beliggende i hovedpland 50, delopland 1.

Området tilsluttes Nr. Herlev renseanlæg.

## Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet skal forsynes med naturgas.

## Vand- og elforsyningen

Lokalplanområdet er beliggende i Nr. Herlev- Freerslev vandværks forsyningsområde.

El-forsyningen varetages af NESAs.

## Lokalplanens idemæssige indhold

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af flere boliger samt at fastholde den nordligste del af lokalplanområdet til erhvervsformål.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder.

Delområde 1 må anvendes til en tæt/lav bebyggelse indeholdende 10 boliger.

Hensigten er, at den ny bebyggelse opføres med en placering, der følger Bygadens forløb, og hvor bygningernes udformning og materialer tilpasses den eksisterende bebyggelse i området.

Vejadgangen til et fælles parkeringsareal for boligområdet skal ske fra Engparken.

Delområde 2 kan som hidtil anvendes til åben/lav boligbebyggelse, og inden for området giver planen en udstykningsmulighed på ejendommen, matr.nr. 45 Herlev.

Grundlaget for at fastholde erhvervsanvendelsen i delområde 3 har været ejendommens nære beliggenhed til jernbanen.

Af hensyn til ejendommens placering i umiddelbar nærhed af et boligområde forudsætter planen en begrænsning af erhvervstyper.

# Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for den fremtidige udnyttelse af ejendommene til henholdsvis boligformål og erhvervsformål.

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

### 2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr.nr:

6 p, 44, 45, 46, 47 a, 47 b Herlev by,

og de ejerlejligheder, som de nævnte ejendomme måtte være opdelt i, samt alle parceller, der efter den 1. februar 1992 udstykkes fra de nævnte ejendomme, og alle ejerlejligheder, der efter denne dato bliver opdelt på de nævnte ejendomme.

### 2.2.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder som vist på kortbilag A.

Delområde 1 omfatter matr.nr. del af 45 og del af 46 Herlev by.

Delområde 2 omfatter matr.nr. 44, del af 45, del af 46, 47 a og 47 b Herlev by.

Delområde 3 omfatter matr.nr. 6 p Herlev by.

## 2.3.

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

# § 3 Områdets anvendelse

## Delområde 1

### 3.1.

Området må kun anvendes til boligformål - tæt/lav bebyggelse.

Der må maksimalt opføres 10 boliger samt fælleslokale inden for området.

## Delområde 2

### 3.2.

Området må kun anvendes til boligformål - åben/lav bebyggelse.

Der må kun opføres een bolig på hver ejendom.

Uanset ovenstående må der kun opføres een bolig på ejendommene, matr.nr. 47 a og 47 b Herlev.

## Delområde 3

### 3.3.1.

På ejendommen må kun opføres eller indrettes bebyggelse til erhvervsformål inden for kategori II.

Der kan etableres kategori III-virksomhed på ejendommen under forudsætning af, at dette ikke medfører en for området uacceptabel trafikbelastning samt efter byrådets godkendelse.

I tilknytning til virksomheden må der opføres eller indrettes een bolig.

Kategori II er håndværksvirksomheder som f.eks. tømrer- og

snedkermestre, saddelemagere eller systuer.

Kategori III er virksomheder som f.eks. tæppe- og møbelforretninger, både-, campingvogns- eller hårde hvidevarerforhandlere.

## § 4 Udstykning

### 4.1.1.

Der må kun ske udstykning på ejendommen, matr.nr. 45 Herlev, som vist på kortbilag A.

I delområde 1 kan udstykning tillades således, at der kan udstedes skøde på hver enkelt bolig (det bebyggede areal og have) samt på en del af fællesarealerne.

### 4.1.2.

Mellem ejendommene, matr.nr. 45 og 46 Herlev, skal der foretages skelændringer som vist på kortbilag A, inden der kan udstedes byggetilladelse i delområde 1.

## § 5 Vej- og parkeringsforhold

Vej \*)

### 5.1.1.

Vejadgang til delområde 1 skal ske fra eksisterende boligvej, Engparken, med overkørsel som vist på kortbilag A.

### 5.1.2.

Vejadgang til ejendommene, matr.nr. 6 p, 47 a og 47 b Herlev, skal ske fra Engparken.

\*) Opmærksomheden skal henledes på tinglyst deklaration om byggelinie for Lyngvej, tinglyst den 8. marts 1967.

### 5.1.3.

Vejadgang til ejendommen, matr.nr. 45 Herlev, skal ske fra Strædet.

### 5.1.4.

Vejadgang til ejendommen, matr.nr. 44 Herlev, skal ske fra Engparken med overkørsel som vist på kortbilag A.

### 5.1.5.

I forbindelse med udstykning af ejendommen, matr.nr. 45 Herlev, skal der etableres vejadgang fra Engparken med overkørsel som vist på kortbilag A.

## Parkering

### 5.2.1.

Inden for delområde 1 skal der udlægges 15 parkeringspladser med en placering som vist på kortbilag A.

### 5.2.2.

Inden for delområderne 2 og 3 skal der udlægges areal til parkering svarende til 2 pladser pr. bolig og 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhverv.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### Delområderne 1 og 2

#### 6.1.1.

På de ejendomme, hvor der på kortbilag A er vist en byggezone, må bebyggelse kun opføres inden for denne.



### 6.1.2.

Uanset ovenstående kan carporte, skure og lignende inden for delområde 2 opføres uden for byggezone efter byrådets nærmere godkendelse.

### 6.1.3.

Bebyggelse i delområde 1 og langs Strædet skal placeres, således at bygningernes facader følger gadernes forløb i princippet som vist på kortbilag B.

### 6.1.4.

Bygninger beliggende langs Bygaden må maksimalt gives en husdybde på 8 m og en facadelængde på 18 m.

### 6.1.5.

Bygninger beliggende langs Strædet må maksimalt gives en husdybde på 8 m.

### 6.1.6.

Bygninger langs Strædet på ejendommene, matr.nr. 44 og 45 Herlev, må placeres i naboskel eller nærmere naboskel end 2,5 m. Der må ikke forekomme sammenbygning med naboejendom.

På ejendommene, matr.nr. 44 og 45 Herlev, skal bebyggelse opføres i skel mod vej eller højst 2 m fra vejskel.

### 6.1.7.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

### 6.1.8.

Bebyggelse må maksimalt opføres i een etage med udnyttet tagetage.

### 6.1.9.

Tage skal udføres som symmetriske sadeltage, hvor tagfladernes hældning i forhold til vandret plan skal være mellem 40-45°.

### 6.1.10.

Uanset ovenstående kan tage på skure, udhuse og lignende opføres med anden tagform efter byrådets nærmere godkendelse.

## Delområde 3

### 6.2.1.

Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 35.

### 6.2.2.

Bebyggelse til boligformål må maksimalt opføres i een etage med udnyttet tagetage.

Bebyggelse til erhverv må maksimalt opføres i to etager, og bygningshøjden over færdigreguleret terræn må ikke overstige 8,5 m.

Byrådet kan give tilladelse til en større bygningshøjde for erhvervsbygninger, hvis virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør dette, og der samtidig opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning.

### 6.2.3.

Tage på beboelsesbygningen skal udføres som symmetriske sadeltage, hvis tagfladers hældning i forhold til vandret plan skal være mellem 40-45°.

Øvrige tages udformning skal tilpasses områdets karakter og godkendes af byrådet.

## Bestemmelser for hele lokalplanområdet

### 6.3.

Stuegulvskoten for de enkelte bygninger fastsættes af bygningsmyndigheden.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Delområderne 1 og 2

#### 7.1.

Facader skal fremtræde, således at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til eksisterende bebyggelse langs Strædet med hensyn til vinduer og døres placering og proportioner.

## Bestemmelser for hele lokalplanområdet

#### 7.2.1.

Bebyggelsen skal indpasses i det eksisterende gadebillede, og bebyggelsens ydervægge skal opføres i pudset eller skuret mur og farvelagt i en af byrådet godkendt farve - gerne med en variation.

#### 7.2.2.

Skure, udhuse, karnapper eller lignende samt erhvervsbygninger kan opføres i trækonstruktioner med bræddebeklædning eller i glas.

#### 7.2.3.

Tage skal udføres med tagsten.

#### 7.2.4.

Tage på skure, udhuse, karnapper eller lignende samt erhvervsbygninger kan beklædes med sort tagpap eller glas.

#### 7.2.5.

Uanset bestemmelsen i § 7.2.4 kan der anvendes andre materialer, der efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

#### 7.2.6.

Farvesætning af bebyggelsens ydre træværk skal godkendes af byrådet.

#### 7.2.7.

Opstilling af parabolantenne inden for området må kun ske efter byrådets tilladelse.

#### 7.2.8.

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

Reklamering må ikke finde sted.

## § 8 Ubebyggede arealer

### Delområderne 1 og 3

#### 8.1.1.

Der skal udarbejdes en plan, der redegør for de ubebyggede arealer med hensyn til adgangsforhold, beplantning, oplagsarealer, befæstede arealer, belysning og friarealer.

#### 8.1.2.

Arealer, der anvendes til oplag, skal afskærmes mod omgivel-

serne med levende hegn eller fast hegn efter byrådets nærmere godkendelse.

## Bestemmelser for hele lokalplanområdet

### 8.2.1.

Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere.

Til enheder (bolig, fælleslokaler/erhverv/institution) i bygningernes stueetage skal adgang fra det fri være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

### 8.2.2.

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

### 8.2.3.

Kun parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3 m må anvendes til oplysning af parkeringsarealer.

Øvrig udendørs belysning skal afskærmes, så det ikke er til gene for omgivelserne.

### 8.2.4.

Terrænregulering må kun ske efter byrådets nærmere godkendelse.

## § 9 Ledningsanlæg

### 9.1.

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

*Opmærksomheden henledes på eksisterende kloakledning og andre ledningsanlæg samt deklARATIONER om disse.*

*Ved om- og nybyggeri skal ledningerne sikres og eventuelt omlægges i det omfang, byrådet kræver det.*

## § 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 for ejendommene godkendte haveplan, samt før de udlagte parkeringspladser er anlagt i etomfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

## § 11 Ophævelse af byplanvedtægt

Byplanvedtægt nr. 46, vedtaget af Hillerød Byråd den 10. december 1976, og godkendt af Miljøministeriet den 5. januar 1977, ophæves for det område, som denne lokalplan omfatter.

## § 12 Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlægningslovens § 18, 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 virkeliggørelse af planen.

## Vedtægelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

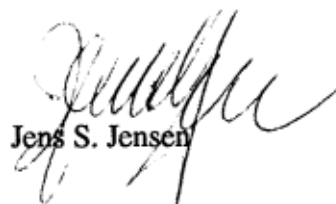
Hillerød Byråd, den 27. februar 1992.

  
Jens S. Jensen

  
/ Søren Adsersen

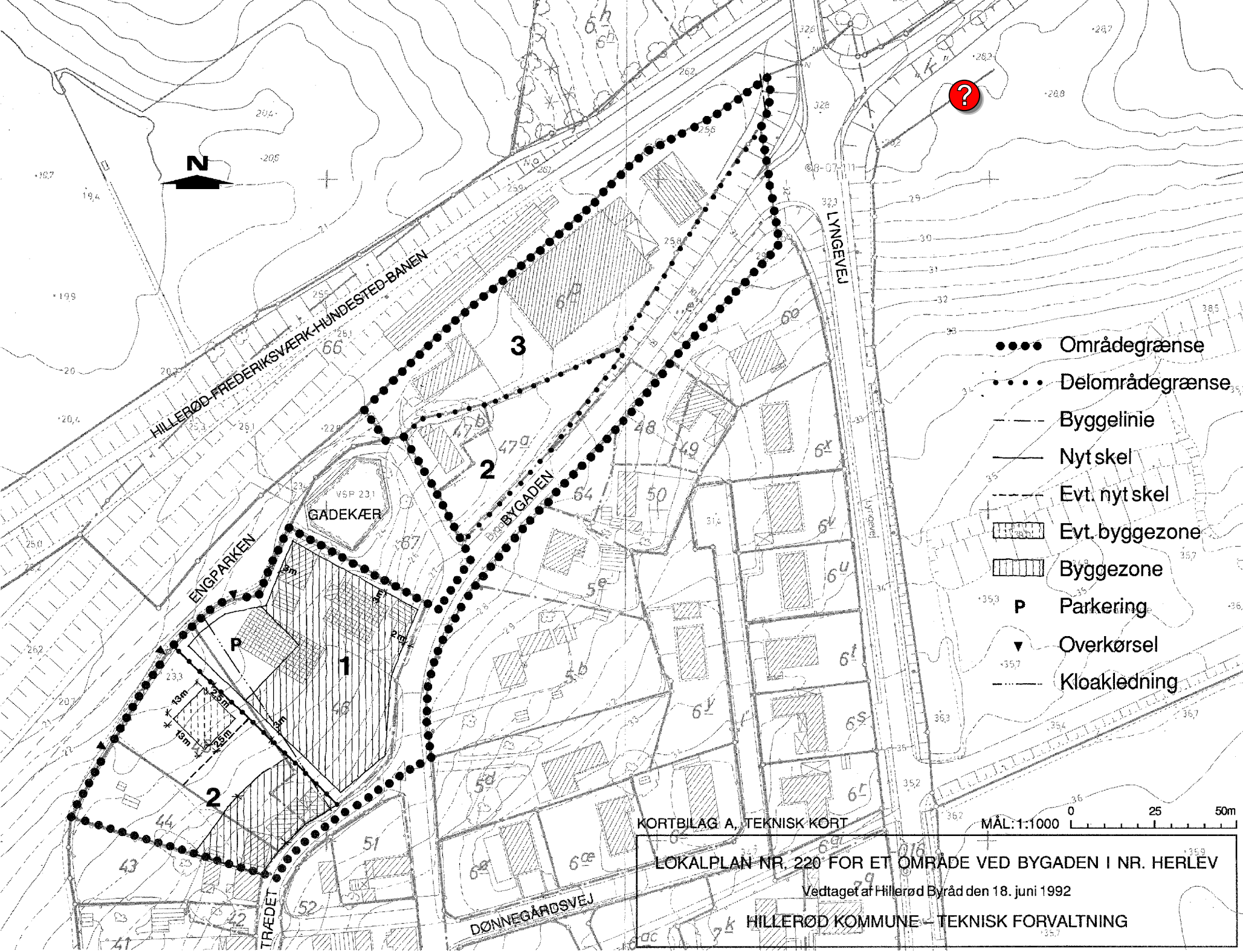
I henhold til § 27 i planlægningsloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød Byråd, den 18. juni 1992.

  
Jens S. Jensen

  
/ Birgit Garyal

Tinglyst den 14. august 1992.



- Områdegænse
- Delområdegænse
- — — — Byggelinie
- — — — Nyt skel
- - - - Evt. nyt skel
- [Hatched Box] Evt. byggezone
- [Vertical Line Box] Byggezone
- P Parkering
- ▼ Overkørsel
- - - - Kloakledning

KORTBLAG A, TEKNISK KORT

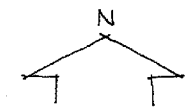
MÅL: 1:1000 0 25 50m

LOKALPLAN NR. 220 FOR ET OMRÅDE VED BYGADEN I NR. HERLEV

Vedttaget af Hillerød Byråd den 18. juni 1992

HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING





KORTBILAG B, ILLUSTRATIONSPLAN

MÅL: 1:1000 0 25 50m

LOKALPLAN NR. 220 FOR ET OMRÅDE VED BYGADEN I NR. HERLEV

Vedtaget af Hillerød Byråd den 18. juni 1992

HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING