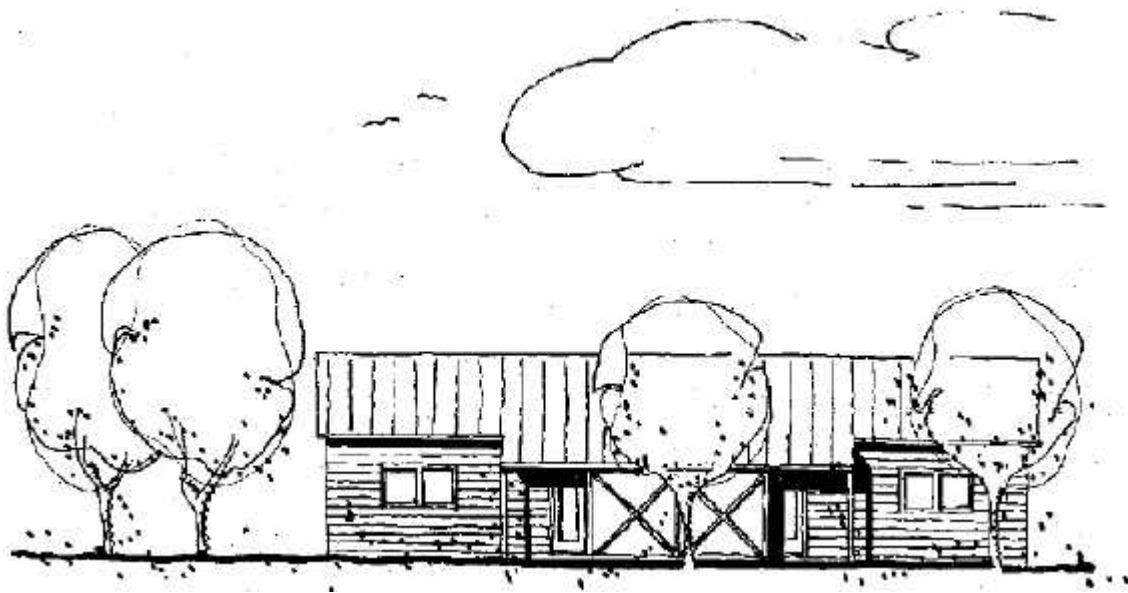


LOKALPLAN NR. 225

For et område ved Rylevænget i Alsønderup



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

Grundlaget for lokalplanen

Indledning



Hillerød Byråd har i henhold til planlægningslovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 225 for et område ved Rylevænget i Alsønderup.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortet.

Lokalplanen er foranlediget af et ønske om at opføre en ny bebyggelse indeholdende 8 boliger samt indrette boliger i den eksisterende bygning på ejendommen, matr. nr. 8 l Alsønderup.

Status for området før planen

Lokalplanområdet er beliggende midt i Alsønderup og er hovedsaglig afgrænset af boligområder, mod øst dog af idrætsbanerne til Alsønderup skole.

Ejendommen, matr.nr. 81 Alsønderup, anvendes i dag til dagligvareforretning med tilhørende parkeringsplads. Den nordøstlige del af ejendommen ligger som et grønt område.

På ejendommen, matr.nr. 3 q Alsønderup, ligger 12 ældreegnede boliger, opført omkring et fællesareal, og med fælles parkering vest for bebyggelsen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er en del af enkeltområde 10.B.1 i Kommuneplan 1989-2001 for Hillerød Kommune. Enkeltområdet har følgende rammebestemmelser:

- området kan anvendes til åben/lav boligbebyggelse,
- bebyggelsesprocenten må højst være 25,
- bebyggelse må maksimalt opføres eller indrettes i en etage med udnyttet tagetage,

- ingen grund må udstykkes med et areal mindre end 800 .m2.

Lokalplanen forudsætter, at en ændring af kommuneplanen godkendes, inden lokalplanen bliver endeligt vedtaget, idet området planlægges anvendt til tæt/lav boligbebyggelse og blandet bolig- og erhvervsformål.

Byplanvedtægt nr. 45

Byplanvedtægt nr. 45 for Alsønderup-Tulstrup byområder, som gælder for lokalplanområdet, giver ikke mulighed for at bygge tæt/lav boligbebyggelse eller at anvende den tidligere Alsønderup Brugs til blandet bolig- og erhvervsformål.

Byplanvedtægt nr. 45 forudsættes ophævet for det område, som er omfattet af lokalplanen, når denne bliver endeligt vedtaget.

Spildevandsplanlægningen

Området er omfattet af den gældende spildevandsplan for Hillerød Kommune og er beliggende i hovedopland 17, delopland 1. Der er således tilladelse til bortledning af spildevand fra området.

Der er planlagt ny kloakledning over ejendommen, matr.nr. 3 q Alsønderup.

Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet skal forsynes med naturgas.

Vand- og elforsyningen

Vandforsyningen varetages af Alsønderup Vandværk.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder.

I delområde 1 må opføres nybyggeri til 8 boliger. Hensigten er, at boligerne i lighed med de eksisterende 12 boliger indrettes, således at de er velegnede boliger til ældre.

Vejadgang til området skal ske ad Rylevænget til et parkeringsareal, som er fælles for den eksisterende og ny bebyggelse.

Det eksisterende parkeringsareal udvides med de nødvendige parkeringspladser til brug for de nyopførte boliger.

Den ny bebyggelse afskærms mod Pibe Møllevej ved beplantning.

I delområde 2 kan det eksisterende bygningsanlæg anvendes til nærmere angivne erhvervstyper og boligformål.

Eksisterende vejadgang og parkeringsforhold opretholdes som hidtil.

For at neddæmpe trafikken på Hillerødvej/ Pibe Møllevej er det hensigten at etablere hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af cirkelbump i princippet placeret som vist på illustrationen.



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 området til henholdsvis erhvervsformål og boligformål.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

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

3 q og 8 l Alsønderup,

samt alle parceller, der efter den 1. juni 1992 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på kortbilag A.

Delområde 1 omfatter matr.nr. 3 q og del af 8 l Alsønderup.

Delområde 2 omfatter del af matr.nr. 8 l Alsønderup.

2.3.

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

3.1.1.

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

3.1.2.

Der må maksimalt indrettes eller opføres 20 boliger inden for området.

3.1.3.

Der må ikke udføres nogen form for erhvervsfunktion i området.

Delområde 2

3.2.1.

Området må kun anvendes til de erhvervstyper, som er angivet i §§ 3.2.3 og 3.2.4, samt til et nærmere angivet antal boliger som beskrevet i § 3.2.5.

3.2.2.

Inden for den eksisterende bygning (mærket E på kortbilag A) skal mindst 325 m² bruttoetageareal anvendes til erhvervsformål.

3.2.3.

Byrådet kan tillade, at der indrettes: Butik til områdets daglige forsyning eller kontor, klinik, håndværkspræget fremstillingsvirksomhed, håndværkspræget værkstedsvirksomhed, motionscenter, pengeinstitut eller ligende erhverv.

Erhvervsfunktionen må ikke medføre behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

Erhvervsvirksomheden må ikke ved støj, røg, støv, lugt eller på anden måde være til gene for omgivelserne, og byrådet kan ved sin tilladelse til virksomhedens etablering stille vilkår om, at erhvervsaktiviteten kun må udøves inden for normal arbejdstid.

3.2.4.

Byrådet kan tillade, at der indrettes en social institution med relation til de omkringliggende boligkvarterer.

3.2.5

Inden for det eksisterende bygningsanlæg kan der foruden erhverv tillades indrettet:

Alternativ I to boliger i stueetagen og fire boliger i tagetagen, eller

Alternativ II to boliger i stueetagen og ti ungdomsboliger i tagetagen.

En kombination af alternativ I og II må ikke forekomme.

§ 4 Udstykning

4.1.

Der må kun ske udstykning således, at delområde 2 kommer til at udgøre en samlet ejendom.

4.2.

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

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold *)

5.1.

Vejadgang til delområde 1 skal ske fra Pibe Møllevej med overkørsel som vist på kortbilag A.

5.2.

Vejadgang til delområde 2 skal ske fra Hillerødvej med overkørsel som vist på kortbilag A.

5.3.

På vejstrækningen A-B etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af cirkelbump i princippet med en placering som vist på kortbilag A.

5.4.

Der udlægges det på kortbilag A viste oversigtsareal. Inden for oversigtsarealet må ingen genstande eller beplantninger overstige de i vejreglerne for Byernes Trafikarealer viste højder.

5.5.

Der udlægges areal til internt stinet med udformning og beliggenhed i princippet med en placering som vist på kortbilag B.

5.6.

Inden for delområde 1 skal der udlægges areal til 30 parkeringspladser.

*) Opmærksomheden henledes på tinglyste deklARATIONER om færdselsret over ejendommen, matr.nr. 8 l Alsønderup. Opmærksomheden henledes på tinglyste deklARATIONER om oversigtsareal på ejendommene, matr.nr. 3 q og 8 l Alsønderup.

5.7.

Inden for delområde 2 skal der udlægges areal til 1½ parkeringsplads pr. bolig, 1 parkeringsplads pr. selvstændigt værelse og 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhverv.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

6.1.1.

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

6.1.2.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.

6.1.3.

Bebyggelse må maksimalt opføres i én etage.

6.1.4.

Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en taghældning på 25°-30°.

Delområde 2

6.2.1.

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse.

Det kan dog tillades, at der opføres mindre udhuse, karnapper, vindfang og lignende.

6.2.2.

I forbindelse med eksisterende bebyggelse kan det tillades, at der etableres kviste.

Kvistene skal udføres som enten heltagskviste eller taskekviste.

For hele lokalplanområdet

6.3.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

7.1.1.

Bebyggelsens ydervægge skal opføres i blank, rød eller gul teglstensmur eller i pudset eller skuret mur og farvesat i en af byrådet godkendt farve.

7.1.2.

Skure, udhuse, karnapper eller lignende kan opføres i trækonstruktion med bræddebeklædning eller i glas.

7.1.3.

Tage skal udføres med rød eller gul tagteglsten.

7.1.4.

Uanset bestemmelserne i § 7.1.3 kan det tillades, at tage på skure, udhuse eller lignende beklædes med sort tagpap eller glas.

7.1.5.

Uanset ovenstående bestemmelser kan der anvendes andre materialer, der efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

7.1.6.

Farvesætning af bebyggelsens ydre træværk skal godkendes af byrådet.

Delområde 2

7.2.1.

Eksisterende facader kan efter nærmere godkendelse pudses eller skures og farvesættes i en af byrådet godkendt farve.

7.2.2.

Tage skal udføres med rød teglsten eller eternitmateriale i form og farve efter nærmere godkendelse.

Kviste skal beklædes med samme tagmateriale som det øvrige tag.

For hele lokalplanområdet

7.3.1.

Opstilling af parabolantenner må kun ske efter byrådets godkendelse.

7.3.2.

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

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1.

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

8.2.

Arealer, der anvendes til oplag, skal afskærmes mod omgivelserne med levende hegn eller fast hegn efter byrådets godkendelse.

8.3.

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

8.4.

Der skal udlægges areal til ophold svarende til mindst 100% af boligetagearealet og 20% af erhvervsetagearealet.

8.5.

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.

8.6.

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

8.7.

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

8.8.

Terrænregulering må kun ske efter byrådets godkendelse.

§ 9 Ledningsanlæg*)

9.1.

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

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de udendørs anlæg er etableret i overensstemmelse med den for ejendommen godkendte haveplan, og før de udlagte parkeringspladser er anlagt i et omfang som krævet ved udstedelse af byggetilladelse.

§ 11 Ophævelse af byplanvedtægt

Byplanvedtægt nr. 45, vedtaget af Hillerød Byråd den 29. april 1976 og godkendt af Miljøministeriet den 3. juni 1976, ophæves for det område, som lokalplanen omfatter.

*) Opmærksomheden henledes på eksisterende kloakledninger og andre ledningsanlæg samt deklareret om disse. Ved om- og nybyggeri skal ledningerne respekteres eller eventuelt omlægges i det omfang, byrådet måtte godkende det.

§ 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.

I henhold til § 47 i planlægningsloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private 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 virkeliggørelse af planen, jfr. ovenfor.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød Byråd, den 18. juni 1992.


Jens S. Jensen


/ Søren Adsersen

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

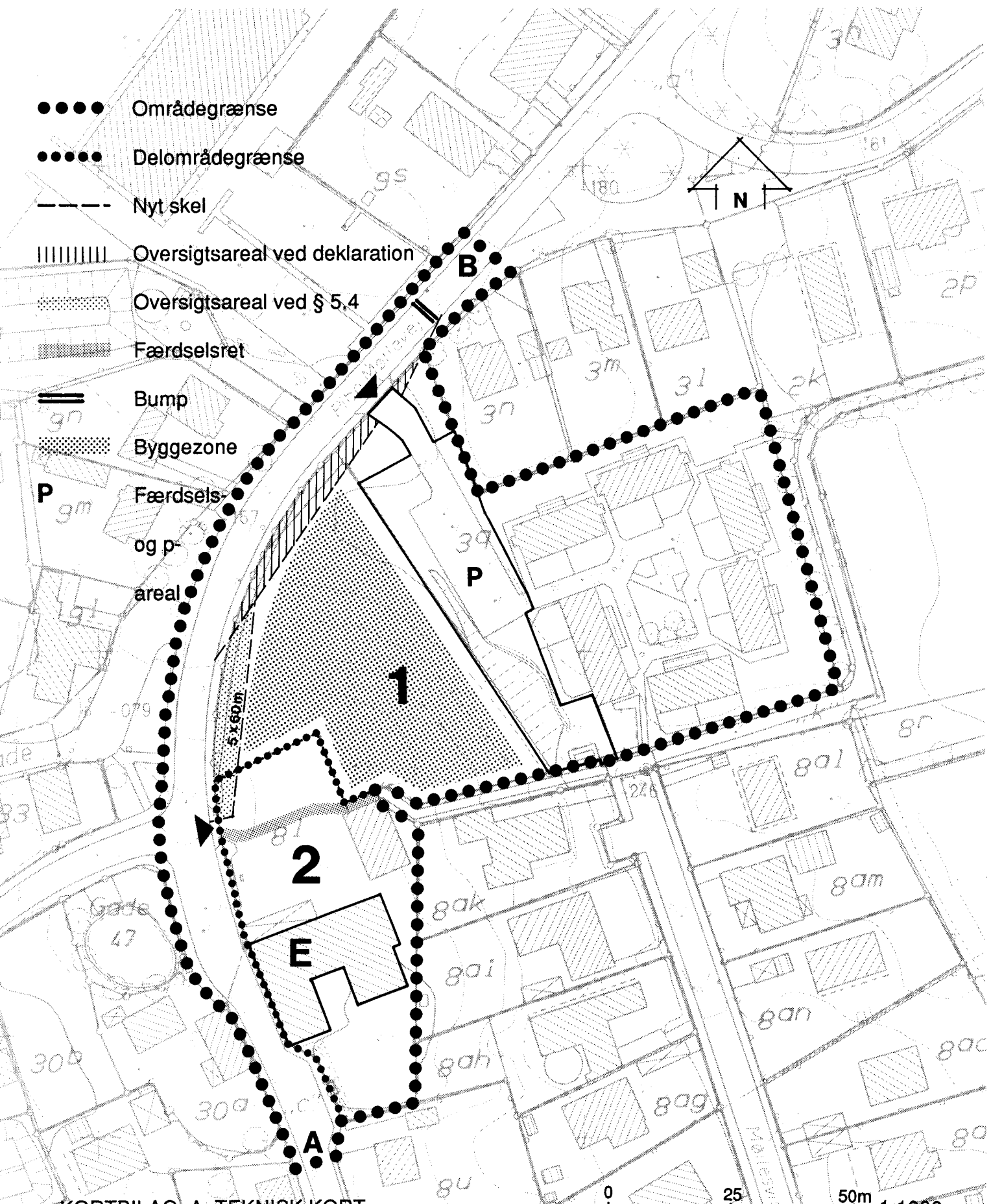
Hillerød Byråd, den 24. september 1992.


Jens S. Jensen


/ Søren Adersen

Tinglyst den 30. oktober 1992.

- Områdegrænse
- Delområdegrænse
- Nyt skel
- ||||| Oversigtsareal ved deklaration
- ▨ Oversigtsareal ved § 5.4
- ▨ Færdselsret
- == Bump
- ▨ Byggezone
- P Færdsels- og p-areal



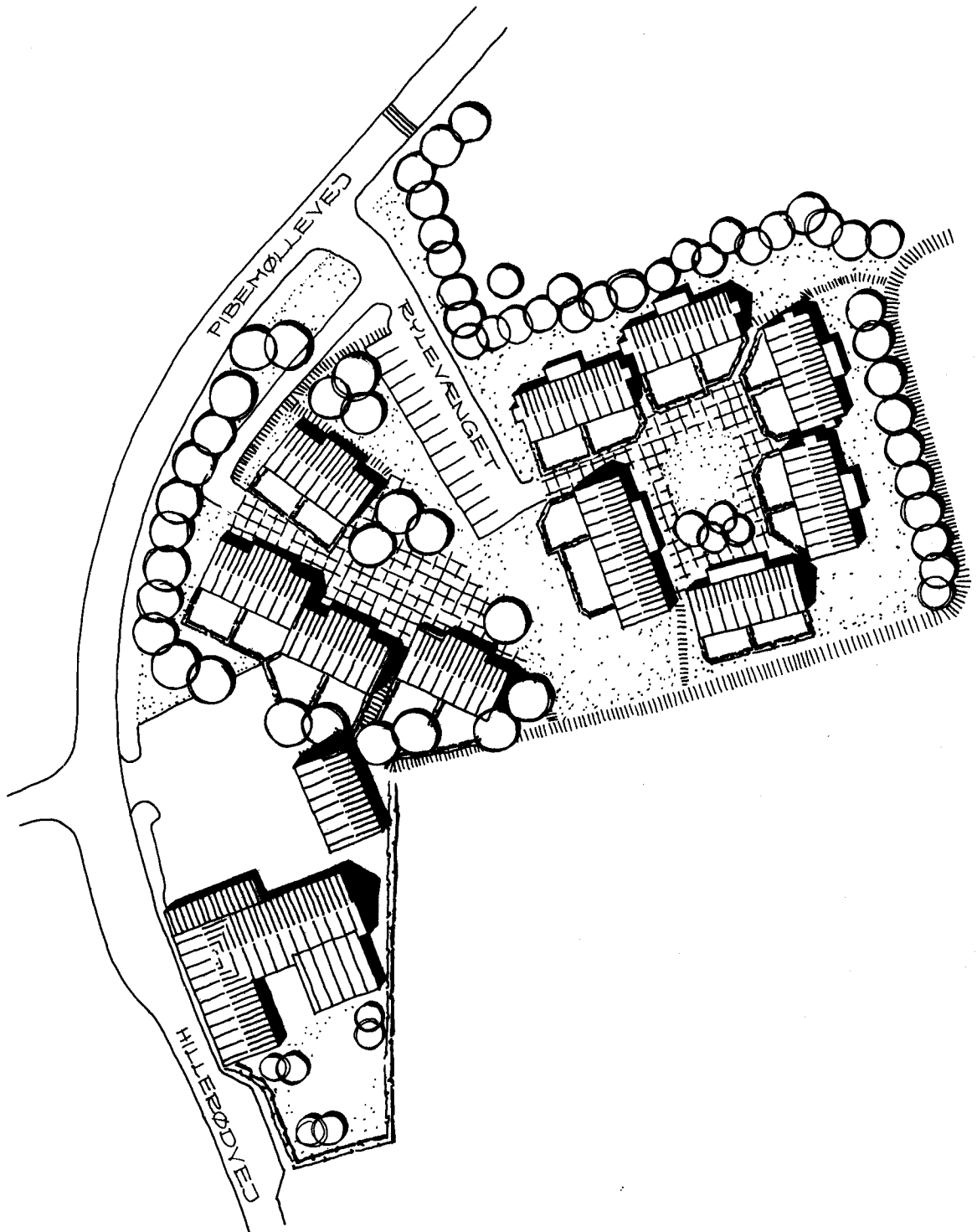
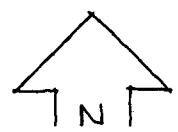
KORTBILAG A, TEKNISK KORT

0 25 50m 1:1000

LOKALPLAN NR. 225 FOR ET OMRÅDE VED RYLEVÆNGET
I ALSØNDERUP

Vedtaget af Hillerød Byråd den 24. september 1992

HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING



KORTBILAG B, ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR. 225 FOR ET OMRÅDE VED RYLEVÆNGET
I ALSØNDERUP

Vedtaget af Hillerød Byråd den 24. september 1992

HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING