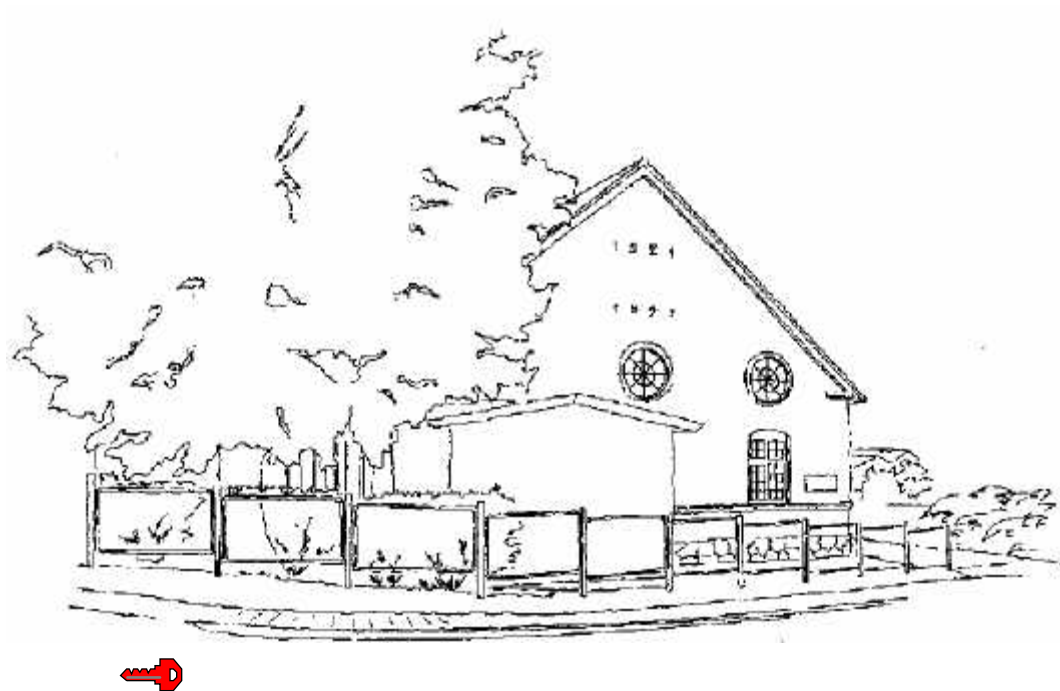


# LOKALPLAN NR. 237

et område ved Åmosevej



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

# Grundlaget for lokalplanen

## Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlægningslovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 237 for et område ved Åmosevej.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortet.

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for at etablere langtidsparkeringspladser på et område afgrænset af Fredensvej, Åbrinken, Åmosevej og Hillerød Kommunale Vandværk.

## Status for området før planen

Lokalplanen omfatter ejendomme langs en del af Frederiksgade, Godthåbsvej, Fredensvej, Åbrinken og Åmosevej.



På området afgrænset af Frederiksgade, Fredensvej, Åbrinken og Åmosevej findes i dag Hillerød Kommunale Vandværk og et ældre erhvervsområde. En del af disse grunde er forurenede.

Det øvrige område består af ældre boligbebyggelse i 1½ etage og enkelte erhvervsgrunde.

# Lokalplanens forhold til anden planlægning

## Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af en del af enkeltområde 1.B.19 og hele enkeltområde 1.D.15 i Kommuneplan 1989-2001.

For enkeltområde 1.B.19 bestemmer kommuneplanen, at området kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse i maksimalt 1½ etage med en bebyggelsesprocent på maksimalt 25.

For enkeltområde 1.D.15 er fastsat, at området kan anvendes til offentlige formål, tekniske anlæg og parkeringsplads. På parkeringspladsen kan der indrettes parkering med højst 2 dæk over terræn. I tilknytning til det tekniske anlæg og parkeringsanlægget kan der opføres de nødvendige driftsbygninger.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 1989- 2001. Der er derfor udarbejdet et tillæg (nr. 27) til kommuneplanen.

Formålet med udarbejdelsen af tillægget er at skabe hjemmel til at udarbejde denne lokalplan.

Tillægget til Kommunaplan 1989-2001 omfatter følgende bestemmelser:

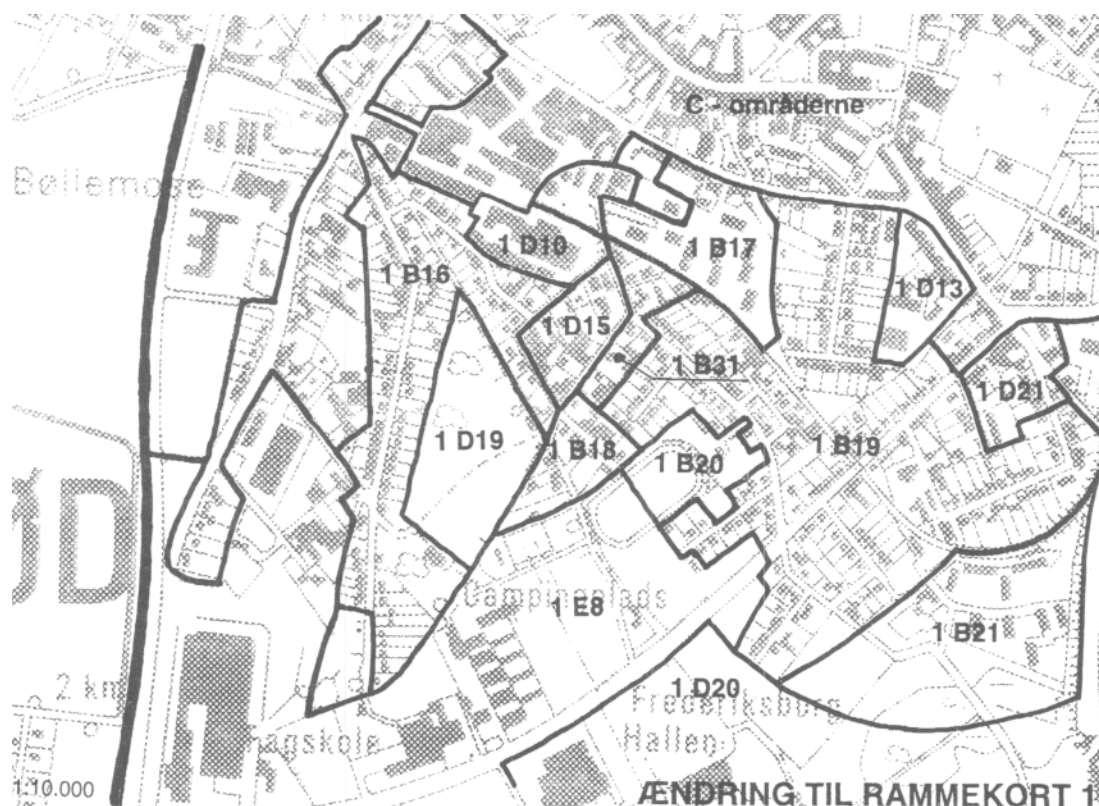
Der oprettes nyt enkeltområde 1.B.31, og afgrænsning af enkeltområderne 1.D.15, 1.B.19 og 1.B.16 ændres.

Der fastsættes følgende rammer for lokalplanlægningen for enkeltområde 1.B.31:

- a. Området kan anvendes til boligformål, åben-lav bebyggelse. Inden for området kan indrettes erhverv, der ikke er genegivende for omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller området som helhed må ikke overstige 30.
- c. Antallet af boliger skal fastsættes for området eller for dele heraf.
- d. Bebyggelse må maksimalt opføres eller indrettes med 1½ etage.



Udover foranstående bestemmelser vil de i kommuneplanen fastlagte generelle bestemmelser være gældende for ovennævnte enkeltområde.



## Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Hillerød Kommunale Varmeværk.

## Spildevandsplanlægningen

Området er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød Kommune og ligger i hovedpland 10, delopland 23, og der er hermed givet tilladelse til bortledning af spildevand.

Området er fælleskloakeret. Dog skal parkeringspladsen i delområde 2 afvandes til separat regnvandssystem.

## Vand- og elforsyningen

Lokalplanområdet forsynes af Hillerød Kommunale Vandværk og Hillerød Kommunale Elværk.

# Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen opdeles i 4 delområder.

Delområde 1 bibeholdes som vandværk.

I delområde 2 mellem Fredensvej og Åmosevej, hvor der i dag er erhvervsvirksomheder, skal der være langtidsparkeringsplads.

Der vil være behov for parkeringspladserne i forbindelse med byggerier i bykernen, hvor der ikke kan anlægges parkeringspladser på egen grund. Parkeringspladserne kan da via Hillerød Kommunes parkeringsvedtægt anlægges på arealet.

Der er fundet forurening på arealet, men det vil være forsvarligt at foretage en delvis oprydning af arealet og forsegle det med asfalt til brug for parkeringsplads.

Delområde 3 og 4 er et boligområde med åben, lav bebyggelse i 1½ etage og med tilladelse til ikke genegivende erhverv.

I delområde 3 må der være een bolig på hver ejendom. I delområde 4 må der være to boliger på hver ejendom.

I planen udlægges der ikke nye veje og stier.

På Fredensvej syd for indkørslen til delområde 2 etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger for at modvirke gennemkørsel til og fra parkeringspladsen fra P. Mogensensvej ad Fredensvej.

# Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 383 af 14. juni 1993) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at skabe mulighed for etablering af parkeringspladser samt fastlægge byplanmæssige bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse og udnyttelse.

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

### 2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende matr.nr.

249 c, 250 a, 250 b, 250 c, 250 d, 250 e, 250 f, 250 g, 250 h, 250 i, 251, 252 a, 252 b, 254 a, 254 b, 255 a, 255 b, 256, 259, 260, 261, 262, 263 a, 263 b, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Hillerød Bygrunde samt de parceller, der efter den 1. juni 1994 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### 2.2.

Lokalplanens område opdeles i 4 delområder som vist på kortbilaget.

Delområde 1 omfatter følgende matr.nr:  
256 Hillerød Bygrunde.

Delområde 2 omfatter følgende matr.nr:  
250 c, 250 d, 250 e, 250 f, 250 g, 250 h, 252 a, 252 b, 254 a, 254 b, 255 a, 255 b Hillerød Bygrunde.

Delområde 3 omfatter følgende matr.nr:  
249 c, 250 a, 250 b, 250 i, 251 Hillerød Bygrunde.

Delområde 4 omfatter følgende matr.nr:  
259, 260, 261, 262, 263 a, 263 b, 281, 282, 283, 284, 285, 286,  
287 Hillerød Bygrunde.

2.3.

Området fastholdes i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

3.1.

Området må kun anvendes til offentlige formål, tekniske anlæg.

Delområde 2

3.2.

Området må kun anvendes til offentlige formål, parkering.

Delområde 3

3.3.1.

Området må kun anvendes til boligformål, åben og lav bebyggelse.

3.3.2.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig.

3.3.3.

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 området 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.

## Delområde 4

### 3.4.1.

Området må kun anvendes til boligformål, åben og lav bebyggelse.

### 3.4.2.

På hver ejendom må højst opføres eller indrettes 2 boliger.

Dog må der på ejendommen, matr.nr. 261 Hillerød Bygrunde, hvis denne udstykkes, maksimalt opføres eller indrettes een bolig på hver af de frastykkede ejendomme.

På ejendommen, matr.nr. 262 Hillerød Bygrunde, må der kun opføres eller indrettes een bolig.

### 3.4.3.

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 området 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.



## § 4 Udstykning

### 4.1.

Udstykninger må kun foretages som vist på kortbilaget.

### 4.2.

Byrådet kan tillade udstykning af grunde med et areal mindre end 700 m<sup>2</sup> til brug for transformere eller andre offentlige anlæg.

## § 5 Vej- og stiforhold

### Veje

#### 5.1.1.

De eksisterende vejanlæg bibeholdes.

#### 5.1.2.

På Frederiksgade kan der anlægges hastighedsdæmpende foranstaltninger.

På Fredensvej syd for indkørslen til delområde 2 etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

### Oversigtsarealer

#### 5.2.

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

## Overkørsler

### 5.3.

I delområde 1 og 2 fastlægges overkørsler som vist på kortbilaget.

Adgang til de to delområder må kun ske fra disse to overkørsler.

## Parkering

### 5.4.1.

I delområde 1 skal der etableres parkeringspladser i det omfang, bygningsmyndigheden måtte fremsætte krav herom i relation til anlæggets eventuelle udbygning.

### 5.4.2.

I delområde 3 og 4 skal der på hver ejendom udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

## § 6 Ledningsanlæg

### 6.1.

Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

Opmærksomheden henledes på eksisterende lednings- og kabelanlæg samt deklARATIONER om disse.

# § 7 Bebyggelsens omfang og placering

## Delområde 1

### 7.1.1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

### 7.1.2.

Bygninger må maksimalt opføres i een etage med udnyttelig tagetage.

### 7.1.3.

Bygningers facadehøjde må ikke overstige 4 m målt fra færdigreguleret terræn til skæring mellem facade og tagflade.

### 7.1.4.

Tagene skal være symmetriske sadeltage.

Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 45°.

### 7.1.5.

Bygningshøjden over færdigreguleret terræn må ikke overstige 9,0 m.

### 7.1.6.

Bebyggelse, der på kortbilaget er vist som bevaringsværdig bebyggelse, må ikke nedrives eller på anden måde ændres uden Byrådets godkendelse.

### 7.1.7.

I tilfælde af at bevaringsværdig bebyggelse tillades nedrevet eller nedbrænder, skal ny bebyggelse opføres efter lokalplanens generelle bestemmelser herfor (byggefelt, etageantal m.v.).

I andre tilfælde end ovenfor beskrevet, hvor bevaringsværdig bebyggelse beskadiges eller på anden måde mister sin bevaringsværdi, afgør Byrådet, hvorvidt bebyggelsen skal opføres i sin oprindelige form eller efter lokalplanens generelle bestemmelser.

## Delområde 2

### 7.2.

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse.

## Delområde 3 og 4

### 7.3.1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for delområde 3 og 30 for delområde 4.

### 7.3.2.

Bebyggelse på ejendommen, matr.nr. 261 Hillerød Bygrunde, må kun opføres inden for det på kortbilaget viste byggefelt.

Uanset denne bestemmelse kan Byrådet tillade, at der opføres carporte, udhuse og lignende uden for byggefeltet.

### 7.3.3.

Bebyggelse må maksimalt opføres i een etage med udnyttelig tagetage.

### 7.3.4.

Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3,50 m målt fra færdigreguleret terræn til skæring mellem facade og tagflade.

### 7.3.5.

Tage skal være symmetriske sadeltage.

Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 45°, dog kan det tillades, at udhuse, garager, carporte og lignende udføres med mindre taghældning.

### 7.3.6.

Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

## Hele lokalplanområdet

### 7.4.1.

Hvis der i lokalplanområdet skal etableres nye transformerstationer, skal placering, udformning og tilladelig højde fastsættes af bygningsmyndigheden.

### 7.4.2.

Bebyggelse må ikke opføres nærmere vejskel end de på kortbilaget viste byggelinier.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Delområde 1, 3 og 4

#### 8.1.1.

Ydervægge skal være blank, skuret eller pudset teglstensmur.

Hvis der opføres skuret eller pudset mur, skal eventuel farve godkendes af bygningsmyndigheden.

### 8.1.2.

Mindre partier af bygningernes facader kan dog udføres med lette beklædninger eller som glaspartier efter Byrådets godkendelse.

### 8.1.3.

Tage skal dækkes med teglsten, eternitmaterialer i form og farve efter Byrådets godkendelse, tagpap eller naturskifer.

Uanset denne bestemmelse kan kviste dækkes med zink eller kobber.

### 8.1.4.

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

### 8.1.5.

Uanset bestemmelserne i 8.1.1 og 8.1.3 kan udhuse, carporte og lignende mindre bygninger opføres i andre bygningsmaterialer, hvis de efter Byrådets skøn er acceptable i relation til omgivelserne.

## Hele lokalplanområdet

### 8.2.1.

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

Reklamering må ikke finde sted.

### 8.2.2.

Opstilling af parabolantenner må kun ske efter Byrådets godkendelse.

# § 9 Ubebyggede arealer

## Delområde 1 og 2

### 9.1.1.

Der udlægges areal til beplantningsbælter som vist på kortbilaget.

### 9.1.2.

Hegning må kun udføres som levende hegn eller som trådhegn i forbindelse med levende hegn.

### 9.1.3.

For delområde 2 udarbejdes en beplantningsplan. Det skal sikres, at området får en grøn karakter.

Belysningen udføres som parkbelysning.

### 9.1.4.

Befæstelse af delområde 2 fastsættes efter nærmere vurdering af Hillerød Byråd.

## Delområde 3 og 4

### 9.2.1.

Ubebyggede arealer må kun anvendes til terrasser eller haver.

### 9.2.2.

Hegning omkring den enkelte parcel må kun udføres som levende hegn.

## Hele lokalplanområdet

### 9.3.1.

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.

### 9.3.2.

Større både og uindregistrerede køretøjer og campingvogne må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.

## § 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

### 10.1.

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

### 10.2.

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

### 10.3.

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



## § 11 Lokalplanens retsvirkninger

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

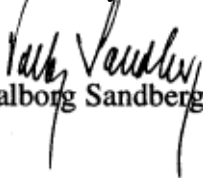
Hillerød Byråd, den 16. juni 1994.


  
Valborg Sandberg

  
/ Søren Adersen

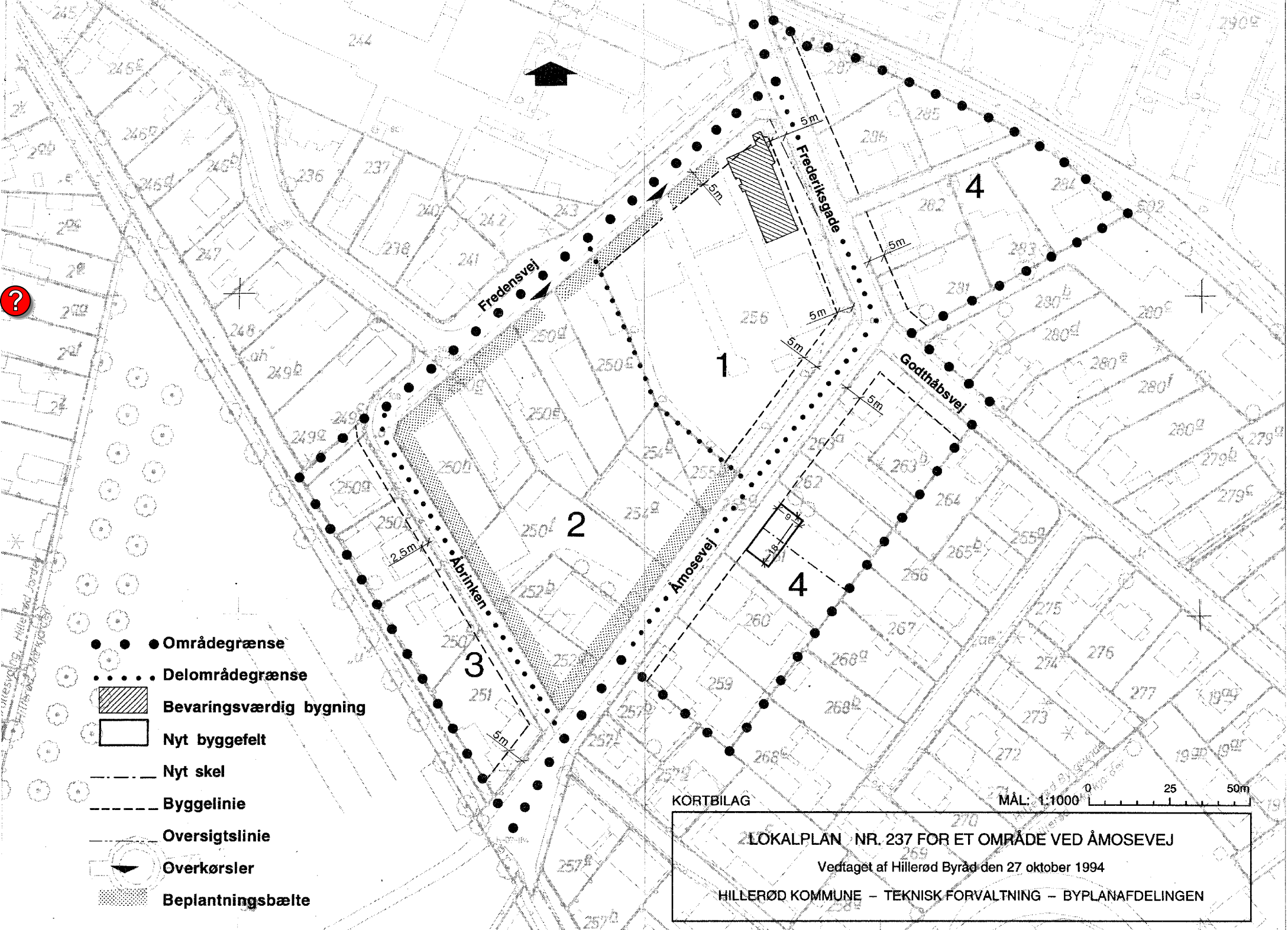
I henhold til § 27 i planlægningsloven vedtages  
foranstående lokalplan endeligt.





Hillerød Byråd, den 27. oktober 1994.

  
Valborg Sandberg

  
/ Søren Adersen

Tinglyst den 15. november 1994.



- ● ● ● ● Områdegrænse
- ..... Delområdegrænse
-  Bevaringsværdig bygning
-  Nyt byggefelt
- Nyt skel
- - - Byggelinie
- - - Oversigtslinie
-  Overkørsler
-  Beplantningsbælte

KORTBILAG MÅL: 1:1000

**2. LOKALPLAN NR. 237 FOR ET OMRÅDE VED ÅMOSEVEJ**  
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 27 oktober 1994  
 HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING – BYPLANAFDELINGEN