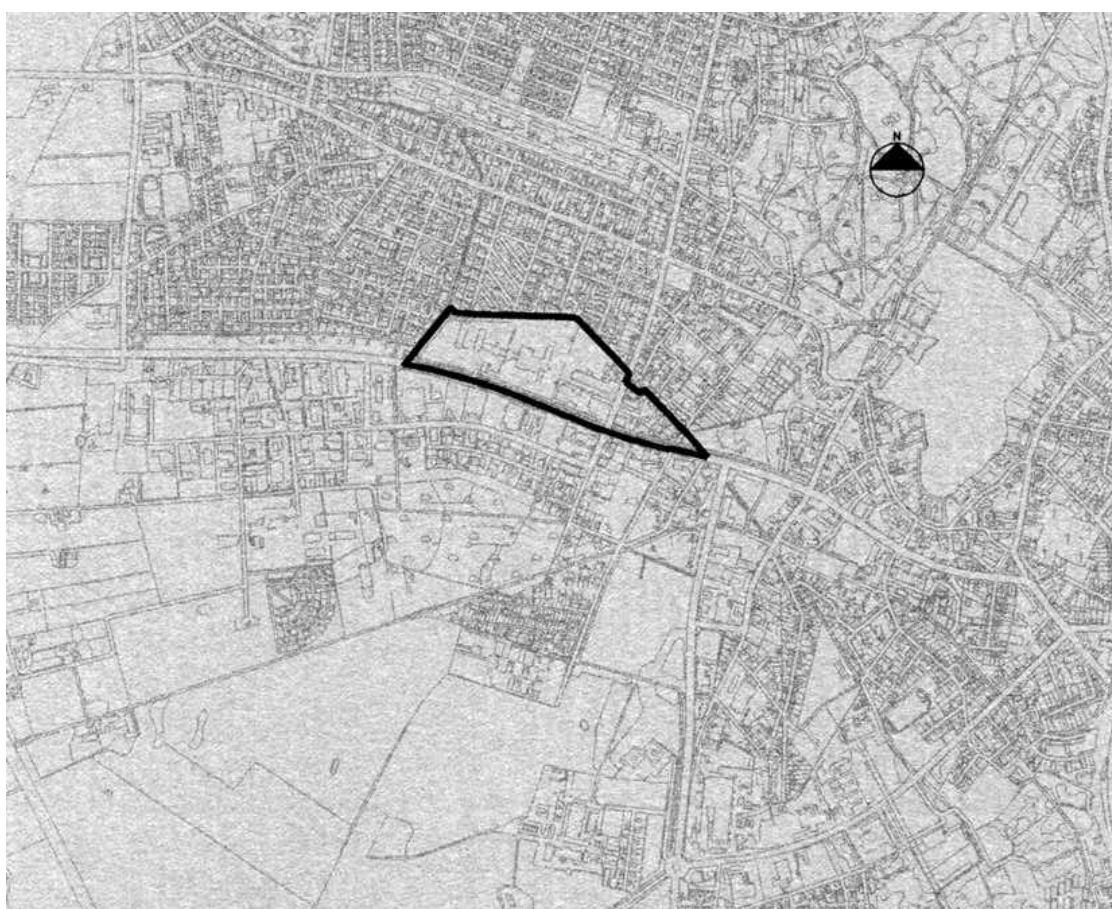


LOKALPLAN NR. 241

For et erhvervsområde nord for Herredsvejen



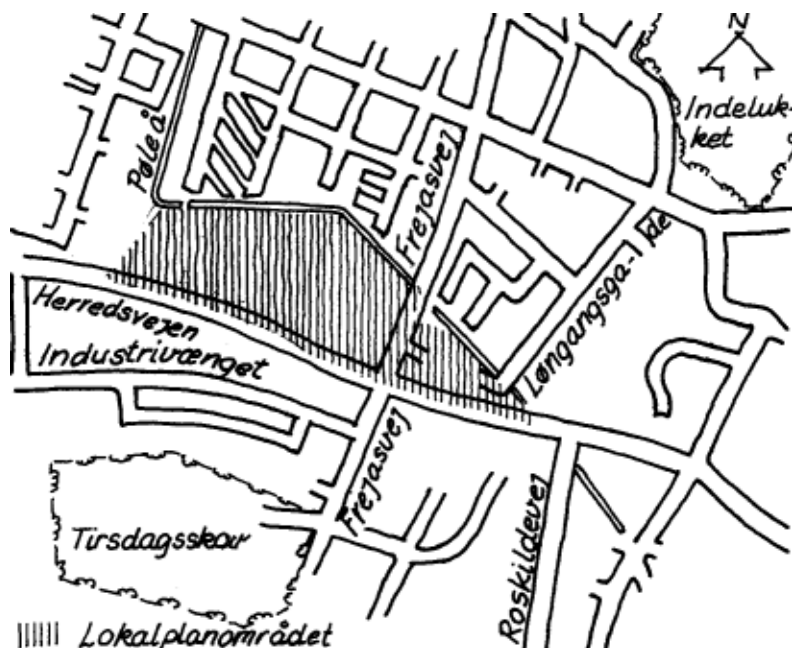
Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlægningslovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 241 for et erhvervsområde nord for Herredsvejen.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortet.



Hillerød Byråd har i henhold til bestemmelserne i lov om planlægning nedlagt §14 forbud på ejendommen, matr.nr. 1 adi Hillerødsholm, Frejasvej 32-38.

Forbudet samt ønsket om at fastlægge bestemmelser for den fremtidige erhvervsmæssige udnyttelse af ejendommen, matr.nr. 1 asm Hillerødsholm, Herredsvejen 2, har foranlediget udarbejdelsen af denne lokalplan.

Status for området før planen

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Herredsvejen. Området indeholder forskellige typer virksomheder samt et mindre antal boliger, som hovedsagelig ligger øst for Frejasvej.

Mod vest, nord og øst er lokalplanområdet omkranset af boligområder, hvor Pøle å danner afgrænsningen mellem erhvervsområdet og boligområderne.

Området øst for Frejasvej har vejadgang fra henholdsvis Frejasvej og Løngangsgade. Her ligger de fleste af områdets boliger samt en del mindre virksomheder og en benzintank.

Flere af de eksisterende virksomheder er uhensigtsmæssigt placeret i forhold til såvel boliger som virksomhederne indbyrdes.

Vest for Frejasvej ligger lokalplanområdets største virksomheder samt en enkelt bolig. Vejadgangen til området sker fra Frejasvej med undtagelse af ejendommen Herredsvej en 2, som er den eneste ejendom, der har vej adgang fra Herredsvej en.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 1989-2001

Lokalplanområdet er indeholdt i den gældende kommuneplan 1989-2001 for Hillerød Kommune, enkeltområde 4.E.7, der udlægger området til erhvervsformål inden for kategori II (håndværksprægede virksomheder) kategori III (facadesalgsvirksomheder som f.eks. byggemarkeder, møbel- og tæppeforretninger og bilforhandlere) og kategori IV (ikke forurenende industri), samt enkeltområde 4.E.1, der udlægger området til erhvervsformål inden for kategori I (administration, forskning, uddannelse og lettere industri).

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Endelig vedtagelse af denne lokalplan forudsætter derfor godkendelse af tillæg (nr. 40) til kommuneplanen samtidig med vedtagelsen af lokalplanen.

I den gældende kommuneplan 1989-2001 er erhvervsområder opdelt efter et kategoriseringsprincip, alt efter virksomhedstyper. Formålet med dette princip har været at skabe en mere hensigtsmæssig placering af virksomheder i forhold til hinanden og modvirke tendensen til funktionsopdeling af byen i boligområder, erhvervsområder og i områder til centerformål. Samtidig vil der kunne opnås en øget beskyttelse af forureningsfølsomme områder.

Forslag til Kommuneplan 1995-2007

I Miljøministeriets rapport "Håndbog om Miljø og Planlægning" fra december 1991 er virksomhedstyper opdelt efter et klassificeringsprincip. Hillerød Kommune har valgt i fremtiden at anvende samme princip for inddeling af virksomhedstyper som Miljøministeriet.

I forslag til Kommuneplan for 1995-2007 for Hillerød Kommune, som var offentligt fremlagt i perioden fra den 3. juli 1996 til den 2. oktober 1996, er kommunens erhvervsområder derfor opdelt efter Miljøministeriets klassificeringsprincip.

Denne lokalplan

I denne lokalplan har Byrådet valgt at anvende samme klassificeringsprincip, som er anvendt i forslag til Kommuneplan 1995-2007, som udgangspunkt ved fastsættelse af forskellige erhvervsvirksomheders lokaliseringmuligheder i lokalplanområdet.

Den gældende kommuneplans inddeling i kategorier kan ikke direkte oversættes til Miljøministeriets klasseinddeling. Efter samråd med Miljøstyrelsen kan sammenhængen mellem de to principper anskueliggøres på følgende måde:

Kategori I	svarer til	klasse 1-2
Kategori II	svarer til	klasse 1-2
Kategori III	svarer til	klasse 1-2
Kategori IV	svarer til	klasse 3
Kategori V	svarer til	klasse 4,5,6
Kategori VI	svarer til	klasse 7

Byplanvedtægt nr. 17 og lokalplan nr. 222

En del af denne lokalplan er omfattet af lokalplan nr. 222 for et erhvervsområde nord for Herredsvej en. Den resterende del af lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 17 for industriområdet ved Tirsdagsskoven.

Denne lokalplan vil ved den endelige vedtagelse erstatte lokalplan nr. 222 og gældende tinglyst byplanvedtægt nr. 17 hvad angår det område, der er omfattet af planen.

Forurening

Et delområde på ejendommen, matr.nr. 1 adi Hillerødsholm, Frejasvej 32, er af Frederiksborg Amt registreret som affaldsdepot efter reglerne i lov nr. 420 af 13. juni 1990 om affaldsdepoter.

Kildepladszone

En væsentlig del af lokalplanområdet er beliggende i Nyhuse kildepladszone.

Byrådet opfordrer til, at vedligeholdelse af ubebyggede arealer, især i kildepladszoner, sker uden brug af kemiske ukrudtebekæmpelsesmidler.

Spildevandsplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød Kommune og ligger i hovedopland nr. 10, delopland 31, 38 og 39.

Varmeplanlægningen

Lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme fra Hillerød Kommunale Fjernvarmeværk.

Vand- og elforsyningen

Området forsynes med vand fra Nyhuse Vandværk. El-forsyningen varetages af Hillerød Kommunale Elværk.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanens formål er at fastsætte de erhvervstyper, der kan rummes inden for lokalplanområdet.

Formålet med planen er også, at lokalplanområdet med tiden kun indeholder erhvervsvirksomheder, da det af miljømæssige årsager anses for u hensigtsmæssigt at fastholde boliger i området. Det betyder, at der ikke vil kunne gives tilladelse til nyopførelse eller nyindretning af bebyggelse til boligformål.

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, hvoraf 3 delområder udlægges til erhvervsformål.

Delområde 1 må kun anvendes til offentligt grønt område.

I delområde 2 kan der opføres eller indrettes bebyggelse til erhvervsvirksomheder i klasse 2, som f.eks. er småværksteder, elektronikværksteder og lignende. Erhvervsaktiviteterne må kun give anledning til ganske ubetydelige påvirkninger af de nærmeste omgivelser.

De sydøstligste ejendomme har vejadgang fra Løngangsgade. De øvrige ejendomme skal vejbetjenes fra Frejasvej.

Planen sætter begrænsninger for den erhvervsmæssige udnyttelse af de ejendomme, der har vejadgang fra Løngangsgade for at begrænse trafikbelastningen på Løngangsgade.

I delområde 3 må der opføres og indrettes bebyggelse til er-

hvervsvirksomheder inden for klasse 2 og 3, som f.eks. er elektronikværksteder, rengøringsfirmaer, håndværksprægede virksomheder og lignende. Der kan tillades lidt større påvirkning af omgivelserne end i delområde 2.

Der er udlagt et zoningsområde langs det nordlige skel mod det omkringliggende boligområde. Inden for dette område må der kun udøves erhvervsaktiviteter inden for klasse 2 samt administrative funktioner i forbindelse med klasse 3 virksomheder.

Delområde 3 skal vejbetjenes fra Frejasvej

I delområde 4 gives der mulighed for erhvervsvirksomheder inden for klasse 2, 3 og 4 så som forskning, laboratorier, elektronikvirksomheder, mindre produktionsvirksomheder og lignende.

Der er udlagt et zoningsområde langs det vestlige og nordvestlige skel mod de omkringliggende boligområder. Inden for dette område må der kun udøves erhvervsaktiviteter inden for klasse 2 samt administrative funktioner i forbindelse med klasse 3 og 4 virksomheder.

Erhvervsvirksomheder inden for klasse 3 og 4, der ved sin lokalisering medfører en karaktermæssig ændring af delområdet, vil ikke få tilladelse til etablering, da Byrådet ønsker at fastholde delområdets karakter. Her tænkes både på den bygningsmæssige som på den erhvervmæssige aktivitet.

Det er således ikke tilladt virksomheder med megen udendørs oplag, eller hvor aktiviteterne medfører stor trafikmængde til og fra området, at etablere sig i området.

Byrådet finder, at den eksisterende medicinalproduktion har en karakter og et omfang og en miljøbelastning af omgivelserne, der svarer til belastningen fra en mindre produktionsvirksomhed svarende til klasse 4.

Lokalplanen giver mulighed for, at eksisterende erhvervsvirksomheder kan udvide produktionen eller nærbeslægtede produktioner,

- hvis erhvervsaktiviteten efter Byrådets opfattelse kan dokumenteres at være miljømæssigt forsvarlig i forhold til de omkringliggende boligområder, og
- aktiviteten er af samme eller nært beslægtet karakter, som nuværende produktion, og
- at produktionen er en naturlig udvikling af eksisterende produktion og
- hvis aktiviteten iøvrigt kan klassificeres inden for klasse 3 eller 4.

Hele delområdet har en vejadgang fra Herredsvejen.

For hele lokalplanområdet gælder, at der ikke må etableres dagligvarebutikker eller anden detailhandel, som naturligt hører til i bykerneområdet eller i bydelscentrene.

Der stilles krav til såvel bygningernes udformning og udseende som udenomsarealernes anvendelse, med baggrund i områdets placering i umiddelbar nærhed til bykernen og med en beliggenhed ved Herredsvejen.

Da en del af lokalplanområdet ligger i kildepladszone er det hensigtsmæssigt at tage særlige forholdsregler til beskyttelse af grundvandet. Dette vil få betydning i vurderingen af erhvervs-virksomheders lokaliseringmulighed i kildepladszonen.

Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) 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 erhvervsformål, og
- at forebygge miljøgener ved at fastlægge hvilke erhvervstyper, der kan etableres inden for området.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

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

dele af 1ev, 1fy, 1fz, 1lif, 1km, 1pi, 1tu, 1tv, 1ui, 1uk, 1ze, 1zn, 1zs, 1adb, 1adi, 1aev, 1afn, 1asm, 1aso, 1aøt, 1bfo, 6 f Hillerødsholm, Hillerød jorde, samt de parceller, der efter den 1. juli 1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder som vist på kortbilaget.

Delområde 1 omfatter matr.nr:

6 f Hillerødsholm, Hillerød jorde.

Delområde 2 omfatter følgende matr.nr: 1fy, 1fz, 1lif, 1tu, 1tv, 1ui, 1uk, 1ze, 1zn, 1acb, 1aev, 1aøt Hillerødsholm, Hillerød jorde.

Delområde 3 omfatter følgende matr.nr: del af 1 ev, 1 km, 1 pi, 1 zs, 1 adi, 1 afn, 1 aso Hillerødsholm, Hillerød jorde.

Delområde 4 omfatter følgende matr.nr: del af 1 ev,
1 asm, 1 bfo Hillerødsholm, Hillerød jorde.

2.3.

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

3.1.

Området må kun anvendes til offentligt formål, grønt område.

Delområde 2

3.2.1.

I delområdet må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til erhvervsvirksomheder eller udøves erhvervsfunktioner inden for klasse 2 samt administration i tilknytning til klasse 2 virksomheder. j f. bilag B, side 1.

3.2.2.

På de ejendomme, der har vej adgang til Løngangsgade, må der ikke foregå aktiviteter, der medfører en stor trafikbelastning for boligområdet ved Løngangsgade.

Delområde 3

3.3.1.

I delområdet må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til erhvervsvirksomheder eller udøves erhvervsfunktioner inden for klasse 2 og 3 samt administration i tilknytning til klasse 2 og 3 virksomheder. j f. bilag B, side 1.

3.3.2.

I det zoningsområde, der er vist på kortbilag A, må der kun foregå erhvervsaktiviteter svarende til klasse 2 virksomheder og/eller administration i tilknytning til klasse 3 virksomheder.

Delområde 4

3.4.1.

I delområdet må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til erhvervsvirksomheder eller udøves erhvervsfunktioner svarende til klasse 2, 3 og 4 samt administration i tilknytning til klasse 2, 3 og 4 virksomheder. jf. bilag B.

Erhvervsvirksomheder inden for ovennævnte klasser må kun etablere sig i delområdet, såfremt Byrådet finder, at området ikke ændrer karakter ved virksomhedens lokalisering.

Virksomheder, der medfører megen udendørs oplag, store trafikmængder eller på anden vis ved sin bebyggelse og/eller erhvervsaktivitet ændrer delområdet, eksempelvis vognmandsvirksomheder, kan ikke få tilladelse til at lokalisere sig i området.

Der må ikke foregå nogen form for detailhandel inden for området.

3.4.2.

Eksisterende erhvervsvirksomheder kan udvide deres nuværende produktion eller nærbeslægtede produktioner, hvis erhvervsaktiviteten efter Byrådets opfattelse kan klassificeres inden for klasse 3 eller 4. Det vil sige, at de nuværende virksomheder kan udvikle sig på området,

- hvis produktionsudvidelsen er af samme eller nært beslægtet karakter som den nuværende produktion, og
- hvis udvidelsen vurderes at være miljømæssig forsvarlig i forhold til de omkringliggende boliger.

3.4.3.

I det zoningsområde, som er vist på kortbilag A, må der kun foregå erhvervsaktiviteter svarende til klasse 2 og administration i tilknytning til klasse 3 og 4 virksomheder.

Delområde 2 og 3

3.5.1.

Der må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til dagligvarebutikker eller anden form for detailhandel, som hører naturligt til i områder, der er udlagt til centerformål, altså bykernen eller bydelscentrene. Engrosvirksomheder vil kunne lokalisere sig i delområderne.

Der vil kun kunne gives tilladelse til detailhandel, hvis detailsalgets omfang er af underordnet betydning i forhold til erhvervsområdets egentlige formål, hvis detailsalget udgør en relativ lille an-

del af virksomhedens erhvervsudøvelse.

Enhver form for detailhandel i området, skal have Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Gældende for hele lokalplanområdet

3.7.1.

Det udendørs støjniveau må ikke overstige de til en hver tid gældende støj grænseværdier, jf. bilag B, side 2.

3.7.2.

Inden for lokalplanområdet kan der etableres tekniske anlæg så som transformerstationer og lignende.

3.7.3.

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse.

§ 4 Udstykninger

Delområde 2 og 3

4.1

Der må ikke udstykkes grunde på mindre end 1.000 m².

Delområde 4

4.2.

Delområdet er en ejendom, hvilket ikke hindrer en sokkeludstyknings eller opdeling i ejerlejligheder.

Gældende for hele lokalplanområdet

4.3.

Der kan foretages udstykning til brug for de i § 3.7.2 nævnte tekniske anlæg samt til den i § 5.2.1 nævnte sti.

Sådanne grunde kan udstykkes med en grundstørrelse mindre end 700 m².

§ 5 Vej-, sti og parkeringsforhold

Vejadgang

5.1.

Vejadgang til delområde 2 skal ske fra henholdsvis Løngangsgade og Frejasvej.

Vejadgang til delområde 3 skal ske fra Frejasvej.

Vejadgang til delområde 4 skal ske fra Herredsvejen. Der må kun etableres en vejadgang til delområdet.

Stier

5.2.1.

Der udlægges areal til stien a-b med en beliggenhed som vist på kortbilag A.

5.2.2.

Stien skal udlægges i en bredde af 4 m og anlægges i en bredde på 3 m.

Overkørsler

5.3.1.

Der må ikke etableres overkørsler langs vejstrækningerne B-C, CD, D-E og C-F.

5.3.2.

Der må kun etableres en overkørsel på vejstrækningen A-B med en placering som vist på kortbilag A.

5.3.3.

Ved udlæg og anlæg af overkørsler og vejadgange inden for lokalplanområdet skal sikres de fornødne hjørneafskæringer og oversigtsarealer.

Parkering

5.4.

Der skal på egen grund/del af fællesareal udlægges areal til parkering svarende til:

- 1 plads pr. 50 m² erhverv

Herudover skal der sikres areal til kunde- og gæsteparkering.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1.

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

Opmærksomheden henledes på eksisterende ledningsanlæg samt deklARATIONER om disse. Ved om- og nybyggeri skal ledningerne sikres og eventuelt omlægges i det omfang, Byrådet kræver det.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

7.1.

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for delområdet.

Delområde 2

7.2.1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

7.2.2.

Der pålægges de på kortbilaget viste byggelinier fra vejskel.

Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

7.2.3.

Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager, og bygningshøjden over færdigreguleret terræn må ikke overstige 8,5m.

7.2.4.

Bebyggelsens tage må ikke gives en hældning i forhold til vandret plan over 45°.

Delområde 3

7.3.1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

7.3.2.

Der pålægges de på kortbilag A viste byggelinier fra vejskel og naboskel.

Arealet mellem byggelinie og vej- eller naboskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

7.3.3.

Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager og bygningshøjden over færdigreguleret terræn må ikke overstige 8,5 m.

7.3.4.

Bebyggelsens tage må ikke gives en hældning i forhold til vandret plan over 45°.

Delområde 4

7.4.1.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40.

7.4.2.

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

7.4.3.

Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager og bygningshøjden over færdigreguleret terræn må ikke overstige 8,5 m.

7.4.4.

Bebyggelsens tage må ikke gives en hældning i forhold til vandret plan over 45°.

Gældende for hele lokalplanområdet

7.5.1.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.5.2.

Byrådet kan efter konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til, at der opføres en skorsten, bygning eller bygningsdel i en større højde, hvis virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør dette. Der skal samtidig opnås en god arkitektonisk virkning.

7.5.3.

Der må kun etableres tage med hældning i forhold til vandret plan på under 15°, hvis der er væsentlige tekniske eller arkitektoniske årsager hertil og kun efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

Bebyggelsens facade- og tagudformning skal godkendes af Byrådet.

8.2.

Bebyggelsens ydervægge skal opføres i teglstensmur eller farvelagte betonelementer.

Teglstensmure skal skures eller pudses og farvelægges.

8.3.

Farvesætning af bebyggelsens ydervægge og ydre træværk skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

8.4.

Tage skal beklædes med enten tagsten, sort tagpap eller eternitmaterialer i udformning og farve efter nærmere godkendelse.

8.5.

Uanset bestemmelserne i §§ 8.2 og 8.4 kan Byrådet godkende blank murværk, ufarvede betonmur eller andre materialer, hvis dette sker ud fra en konkret arkitektonisk vurdering i hvert enkelt tilfælde.

8.6

Der må ikke benyttes reflekterende materialer.

Skiltning og reklamering

8.7.1.

Al skiltning skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

8.7.2.

Facadeskilte skal tilpasses den enkelte bygnings arkitektoniske udtryk med hensyn til udformning, placering og størrelse.

Skilte placeret på terræn må højst have en højde på 1,5 m målt fra terrænniveau, og skiltefladen må normalt ikke overstige 2 m².

8.7.3.

Uanset ovenstående bestemmelser vil der undtagelsesvis kunne gives tilladelse til skilte med en større højde eller større skilteflade:

- hvis særlige forhold taler herfor, og
- hvis Byrådet vurderer, at det ikke virker skæmmende for området.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1.

For den enkelte ejendom skal der udarbejdes en plan, der redegør for de ubebyggede arealer med hensyn til adgangs- og parkeringsforhold, beplantning, oplagsarealer, opholdsarealer, befæstede arealer og belysning.

9.2.

Der skal minimum udlægges areal til ophold svarende til mindst 20% af erhvervsetagearealet.

Byrådet afgør hvilke arealer, der er velegnede som opholdsarealer. Som eksempel kan nævnes terrasser, haver og befæstede gårdrum.

9.3.

Der udlægges beplantningsbælte langs Herredsvejen på strækningerne B-C, C-D og plantelinie til hæk og træer langs Frejasvej.

På ejendommen, matr.nr. 1 if Hillerødsholm, kan eksisterende plankeværk mod Herredsvejen bevares og eventuelt anvendes som espalier, eller der kan etableres hæk og træer i plantelinie.

9.4.

Beplantning inden for det på illustrationen viste oversigtsareal må ikke overstige en højde på 0,80 m.

9.5.

Langs vejstrækningerne B-C, C-D må arealet mellem beplantningsbælte og byggelinie ikke anvendes til parkering og/eller oplag. Arealet skal anlægges med græs og fritstående træer og/eller buskbeplantning.

9.6.

Langs vejstrækningen A-B skal den på kortbilag A viste vold langs Herredsvejen fastholdes i sin nuværende højde og bredde som beplantet jordvold.

9.7.

I delområde 4 må arealet mellem byggezone og jordvold eller beplantningsbælte kun anvendes til beplantning/græsareal eller intern vej/sti.

9.8.

Langs øvrige veje og på vejstrækningen D-E skal arealet mellem vejskel og bebyggelse gives et ordentligt udseende.

9.9.

Etablering af ovennævnte beplantning forestås af grundejerne i forbindelse med ændret anvendelse eller ny- og tilbygning.

9.10.

Beplantning hører til den enkelte ejendom og skal ren- og vedligeholdes af ejeren.

9.11.

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

Til enheder 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.

Hegning

9.12.1.

Hvor der ikke er angivet beplantningbælte, plantelinie eller jordvold, skal der i skel plantes levende hegn eller trådhegn i forbindelse med levende hegn.

9.12.2.

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

Belysning

9.13.1

Kun parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m og/eller pullerter må anvendes til oplysning af parkeringsarealer og interne veje.

9.13.2

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

Terræn

9.14.

Terrænregulering må kun ske efter Byrådets nærmere godkendelse.

§ 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 ejendommen godkendte haveplan, samt før de udlagte parkeringspladser er anlagt i et omfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

10.2.

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes det kommunale fjernvarmenet.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

10.3.

Der må ikke ske ændret arealanvendelse, udføres jordarbejder, ske nybyggeri m.v. på det delområde på ejendommen matr.nr. 1 adi Hillerødsholm, der af Frederiksborg Amt er registreret som affaldsdepot, dette har været forelagt og er godkendt af Frederiksborg Amt.

§ 11 Ophævelse af byplanvedtægt og lokalplan

11.1.

Byplanvedtægt nr. 17, vedtaget af Frederiksborg Slotssogns Sogneråd den 15. september 1965 og godkendt af Boligministeriet den 28. december 1966, ophæves for det område, denne lokalplan omfatter.

Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 222 vedtaget af Hillerød Byråd den 27. august 1992.

§ 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 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.

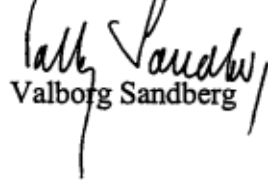
I henhold til § 47 i planlægningsloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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, j f. ovenfor.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød Byråd, den 24. oktober 1996.

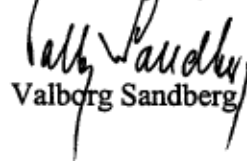

Valborg Sandberg


/Søren Adsersen

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen er der foretaget ændringer i forhold til det forslag, der har været offentligt fremlagt.

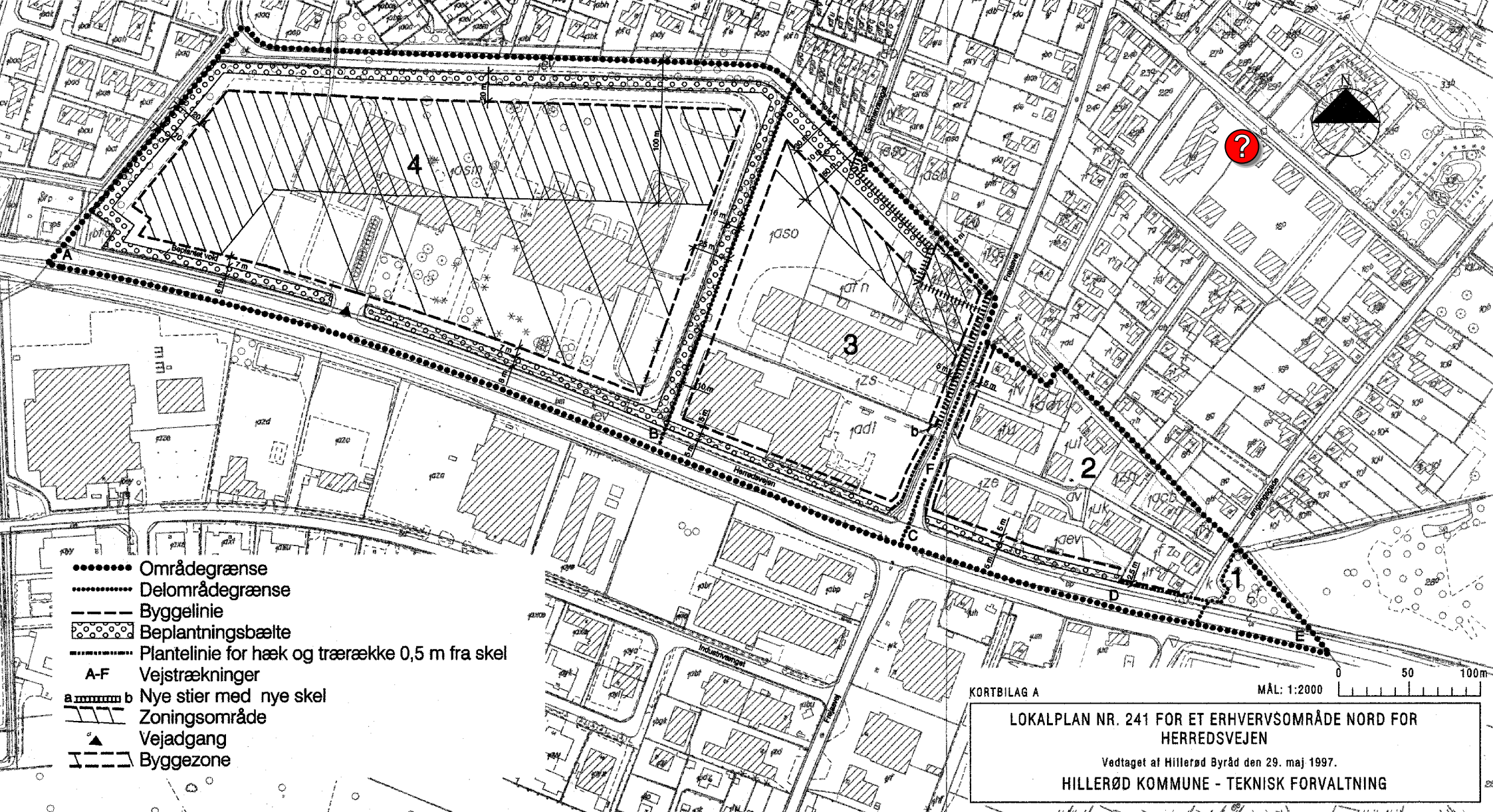
I henhold til § 27 i planlægningsloven vedtages foranstående

Hillerød Byråd, den 29. maj 1997.


Valborg Sandberg


/Søren Adsersen

Tinglyst den 19. juni



- Områdegrænse
- Delområdegrænse
- Byggelinie
- Beplantningsbælte
- Plantelinie for hæk og træække 0,5 m fra skel
- A-F Vejstrækninger
- a..... b Nye stier med nye skel
- //// Zoningsområde
- ▲ Vejadgang
- Byggezone

KORTBILAG A MÅL: 1:2000

**LOKALPLAN NR. 241 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE NORD FOR
HERREDSVEJEN**

Vedtaget af Hillerød Byråd den 29. maj 1997.
HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING

Bilag B

Beskrivelse af de klasser af virksomheder som kan lokaliseres i området.

Klasse 2:

Virksomheder som giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser, og som vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Denne klasse omfatter typisk mindre virksomheder af typen laboratorier og elektronikværksteder.

Klasse 3:

Omfatter virksomheder, som fra udendørs aktiviteter (herunder transport) og småafkast giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Virksomhederne bør placeres i industriområder evt. i randzonen, hvis området er zonet, idet virksomhedstypen ofte vil være forenelig med forureningsfølsomme naboer. Inden for denne klasse falder mange håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Klasse 4:

Klasse 4 omfatter de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder. Disse virksomheder skal som hovedregel placeres i industriområder. Klassen rummer visse levnedsmiddelfabriker, bl.a. mindre virksomheder til fremstilling af tilsætningsstoffer, trykkerier, samt mindre medicinalvirksomheder.

Bilag B
fortsat

De for tiden gældende støjgrænseværdier for erhvervs-og industriområder med forbud mod generende virksomheder er:

Tidsrum	Mandag-fredag 7.00-18.00 lørdag 7.00-14.00	Mandag-fredag 18.00-22.00 lørdag 14.00-22.00	Alle dage 22.00-7.00
Støjgrænse dB(A)	60	60	60

Lokalplanområdet grænser op til et boligområde med åben lav bebyggelse.
Virksomheders bidrag til støjbelastningen i boligområdet, må ikke overstige

Tidsrum	Mandag-fredag 7.00-18.00 lørdag 7.00-14.00	Mandag-fredag 18.00-22.00 lørdag 14.00-22.00	Alle dage 22.00-7.00
Støjgrænse dB(A)	45	40	35

Regulering af støj fra virksomheder vil ske efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven.