

LOKALPLAN NR. 244

Et erhvervsområde syd for Herredsvejen



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlægningslovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 244 for et erhvervsområde syd for Herredsvejen.

Status for området før planen

Lokalplanen omfatter dels et område, der ligger i umiddelbar tilknytning til det eksisterende erhvervsområde ved Vølundsvej og Gefionsvej dels et område, der bl.a. omfatter dele af Herredsvejen og Harløsevej.



Området afgrænses mod nord af Herredsvejens afgrænsning mod nord. Mod vest afgrænses området af Harløsevej og en ny vej, der skal forløbe mod syd fra krydset Herredsvejen/Harløsevej. Mod syd og øst afgrænses området af de eksisterende erhvervsområder ved Vølundsvej og Gefionsvej.

En stor del af området har tidligere været anvendt til planteskole, en del er vej, Herredsvejen og Harløsevej.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af enkeltområde 4.E.2 i kommuneplan 1989-2001.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplanen.

Spildevandsplanlægningen

Området er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød Kommune og ligger i hovedopland 10, delopland 67, og der er hermed givet tilladelse til bortledning af spildevand.

Varmeplanlægningen

Området er ikke medtaget i kommunens varmeplan. Varmeplanen vil derfor skulle revideres, inden lokalplanen kan virkeliggøres.

Vand- og elforsyningen

Vand- og elforsyningen vil blive varetaget af Hillerød Vandforsyning og af Hillerød Elforsyning.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet omfatter landbrugspligtigt areal. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ophævelse af landbrugspligten.

Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 3,3 ha, der bliver et nyt erhvervsområde, og et område til vejformål indeholdende en del af Herredsvejen og Harløsevej samt et areal vest for det eksisterende erhvervsområde ved Vølundsvej. Erhvervsområdet ligger mellem Herredsvejen og det eksisterende erhvervsområde ved Vølundsvej.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål inden for kategori I og IV dog undtaget de kontor- og øvrige serviceformål, som ifølge regionplanen skal ligge stationsnært.

Kategori I eksklusiv de formål, som ifølge regionplanen skal ligge stationsnært, indeholder lettere industri som f.eks. laboratorier og edb-virksomheder.

Kategori IV indeholder ikke forurenende industri som feks. værksteder, trykkerier og engroshandel.

Der må ikke foregå detailhandel i området.

Arealet disponeres, således at der i et område langs Herredsvejen kun kan være erhverv inden for kategori IV, mens der i området syd herfor kan være erhverv inden for både kategori I og IV.

Den mindste grundstørrelse er fastlagt til 2000 m².

I krydset Herredsvejen/Harløsevej kan der ifølge planen anlægges en rundkørsel. De eksisterende veje Herredsvejen og Harløsevej tilsluttes rundkørslen, ligesom en ny vej, der ifølge planen forløber fra rundkørslen mod syd.

Vølundsvej tilsluttes denne ny vej, således at både det eksisterende og det ny erhvervsområde får vejforbindelse mod vest til Herredsvejen.

Det er hensigten, at den ny vej, der forløber fra rundkørslen mod syd, på længere sigt skal forlænges mod syd til det ny erhvervsområde på Statens Gårde og tilsluttes Peder Oxes Alle's forlængelse mod vest.

Det ny erhvervsområde vej betjenes fra Ydunsvej eller Gefionsvej eller en eventuel ny vejforbindelse mellem disse to veje.

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 byplanmæssig hjemmel for udbygning af erhvervsområdet omkring Vølundsvej syd for Herredsvejen samt at sikre, at lokalplanområdet fremstår hensigtsmæssigt i såvel funktionel som visuel henseende både internt og i forhold til omgivelserne.

Endvidere er det formålet at skabe vejforbindelse fra Vølundsvej til Herredsvejen mod vest ad en ny nord-syd gående vej.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

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

del af 1 ah, 1 ak, 1 am, del af 16 a, del af 20 og del af 26 Trollesminde,

samt de parceller, der efter den 1. marts 1995 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på kortbilaget.

Delområde 1, omfatter følgende matr.nr:

del af 1 ah, 1 ak, 1 am og del af 26 Trollesminde.

Delområde 2 omfatter følgende matr.nr:

del af 16 a, del af 20 og del af 26 Trollesminde.

2.3.

Ejendommen, matr.nr. 1 am Trollesminde, fastholdes i byzone.

Den øvrige del af lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

3.1.1.

Området må kun anvendes til erhvervsformål, kategori I og IV, dog undtaget de erhverv inden for kategori I, der ifølge Regionplan 1993 skal ligge stationsnært. Der henvises til lokalplanens bilag 2 med redegørelse for kategorier og miljøklasser.

Kategori I indeholder med ovennævnte undtagelse lettere industri som f.eks. laboratorier og edb-virksomheder.

Kategori IV indeholder ikke forurenende industri som f.eks. værksteder, trykkerier og engroshandel.

Ved erhvervsområdets udbygning skal de til enhver tid gældende og vejledende minimumsafstande til planlagt eller eksisterende forureningsfølsom arealanvendelse respekteres. Hvis afstandene tillades kortere, skal det ske ud fra en vurdering af de faktiske forureningsforhold i hvert enkelt tilfælde, og de nødvendige afhjælpningsforanstaltninger skal etableres.

3.1.2.

Området mellem Herredsvejen og en eventuel ny vej EF må kun anvendes til erhverv inden for kategori IV, mens området syd herfor må anvendes til erhverv inden for både kategori I og IV, jf. kortbilaget.

3.1.3.

Der må ikke inden for området foregå detailhandel.

Delområde 2

3.2.

Området må kun anvendes til offentlige formål, vej.

§ 4 Udstykninger

Delområde 1

4.1.

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2000 m².

Bestemmelser for hele lokalplanområdet

4.2.

Uanset ovenstående kan Byrådet tillade udstykning af mindre grunde end 700 m² til brug for transformerstation eller andre offentlige anlæg.

§ 5 Vejforhold

5.1.

Der udlægges areal til vejene AB og CD som vist på kortbilaget.

Vej AB udlægges i en bredde på 20 m som vist på kortbilaget. Vej CD udlægges i varierende bredde som vist på kortbilaget.

Der etableres forbindelse mellem vej AB og Vølundsvej som vist på kortbilaget.

5.2.

Der udlægges areal til rundkørslen R som vist på kortbilaget.

Vej AB, CD og de eksisterende veje tilsluttes rundkørslen som vist på kortbilaget.

5.3.

Det på kortbilaget viste eksisterende vejudlæg i forlængelse af, Gefionsvej nedlægges.

5.4.

Hillerød Byråd kan udlægge yderligere vejareal inden for området med en beliggenhed EF og i en bredde på 11 m som vist på kortbilaget.

Hillerød Byråd kan udlægge hele EF eller dele heraf som vejareal.

5.5.

Vejadgang til de enkelte parceller i delområde 1 skal ske fra Ydunsvej, Gefionsvej eller eventuel ny vej EF.

Overkørsler

5.6.

Overkørslerne antal, placering og udformning til den enkelte

ejendom skal godkendes af bygningsmyndigheden.

Byggelinie*)

5.7.

Langs områdets veje pålægges byggelinie i en afstand af 5 m fra vejskel.

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, oplagring eller parkering.

Parkering

5.8.

Der skal i delområde 1 inden for den enkelte ejendom udlægges areal til een parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal.

Hillerød Byråd bestemmer på hvilket tidspunkt og i hvilket omfang, de udlagte parkeringspladser skal anlægges.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1.

Elledninger, herunder til vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

6.2.

Der udlægges areal i en bredde på 11 m for eksisterende kloakledning som vist på kortbilaget.

Inden for disse arealer må der ikke etableres nogen form for bebyggelse eller plantes buske eller træer med dybtgående rødder.

6.3.

Opmærksomheden henledes på de i området eksisterende kabel- og ledningsanlæg samt på servitutter om sådanne anlæg, der kan være begrænsende i forhold til de i lokalplanen indeholdte bebyggelses- og udnyttelsesmuligheder.

*) Opmærksomheden henledes på deklARATIONER af 5. oktober 1972 og 2. maj 1975 om byggelinier langs Herredsvejen på henholdsvis 20 m og 45 m fra vejens midte. DeklARATIONERNE forudsættes ophævet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1.

7.1.1.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 35.

7.1.2.

Bygningshøjden over færdigreguleret terræn må ikke overstige 8,5 m, dog kan Byrådet tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i en større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

7.1.3.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

7.1.4.

Stuegulvskoten for den enkelte bygning fastsættes af bygningsmyndigheden.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

8.1.1.

Til udvendige bygningsider, herunder tage, må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

8.1.2.

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

8.1.3.

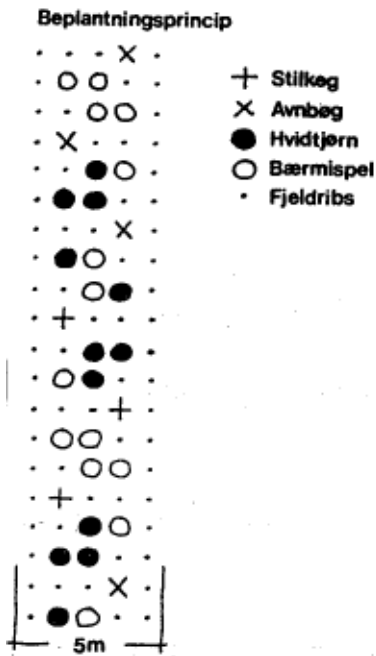
Skiltning og reklamering må kun finde sted efter Byrådets tilladelse.

§ 9 Ubebyggede arealer

Delområde 1

9.1.1.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplag af materialer, affald og lignende skal overholdes. Udendørs oplagring må kun indrettes med Byrådets særlige tilladelse. Byrådet kan forlange, at udendørs oplag afskærmes.



9.1.2.

Der udlægges areal til beplantningsbælter som vist på kortbilaget.

Beplantning skal bestå af træbeplantning (stilkeg og avnbøg) samt tæt bundbeplantning af fjeldribs, tjørn og bærmispel efter de retningslinier, som er vist på figuren.

Enkelte store træer af den eksisterende bevoksning og poplerne langs Herredsvejen kan bevares efter bygningsmyndighedens godkendelse.

Beplantningsbælterne skal etableres af grundsælger og vedligeholdes af grundejer.

9.1.3.

I skel mellem naboejendomme samt mod vej, hvor der efter § 9.1.2 ikke er udlagt beplantningsbælter, skal der etableres levende hegn i en bredde af 2,5 m.

Beplantningen mellem naboejendomme skal ske symmetrisk omkring skel.

9.1.4.

Der kan i forbindelse med de under §§ 9.1.2 og 9.1.3 nævnte beplantningsbælter og levende hegn tillades etableret trådhegn bag beplantningsbælte/levende hegn.

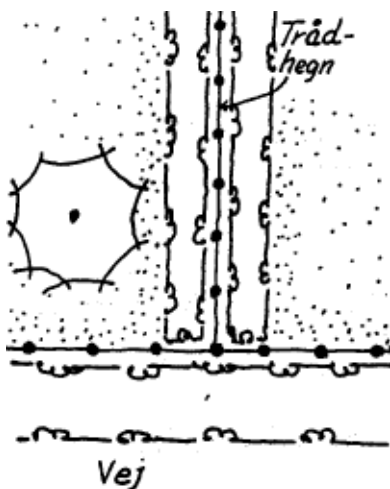
9.1.5.

Parkeringspladser og interne tilkørselsarealer skal anlægges med fast belægning.

9.1.6.

Der skal for den enkelte ejendom udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer.

Planen skal redegøre for adgangsforhold, befæstelser, parke-



rings-, opholds- og friarealer, beplantning, belysning m.v.

Bestemmelser for hele lokalplanområdet

9.2.1.

Herredsvejen og rundkørslen R kan belyses med en maksimal lyspunktshøjde på 10 m.

Vej AB og CD kan belyses med en maksimal lyspunktshøjde på 9 m.

Eventuelle øvrige veje belyses ved en maksimal lyspunktshøjde på 5 m.

Private ejendomme belyses ved park- eller vægbelysning med maksimal lyspunktshøjde på 4 m.

9.2.2.

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

Til enheder (fælleslokale/erhverv) 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.

9.2.3.

Terrænregulering må ikke finde sted uden Byrådets godkendelse.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Delområde 1

10.1.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableres udendørs anlæg i overensstemmelse med den i § 9.1.6 for en ejendom godkendt plan, samt før de udlagte parkeringspladser er anlagt i et omfang, som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

10.1.2.

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

§ 11 Ophævelse af lokalplan

Den af Hillerød Byråd den 20. september 1984 vedtagne lokalplan nr. 152 ophæves for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattede område.

§ 12 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der fra Jordbrugskommissionen i Frederiksborg Amt er givet tilladelse til ophævelse af landbrugspligten, og før varmeplanen er revideret og godkendt.

§ 13 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 ejen-

domme, 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, jf. ovenfor.

Lokalplanen indeholder i § 2.3 bestemmelse om, at en del af det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af bekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

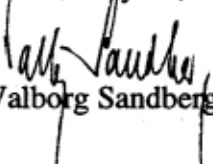
Hillerød Byråd, den 22. juni 1995


Valborg Sandberg


/Søren Adersen

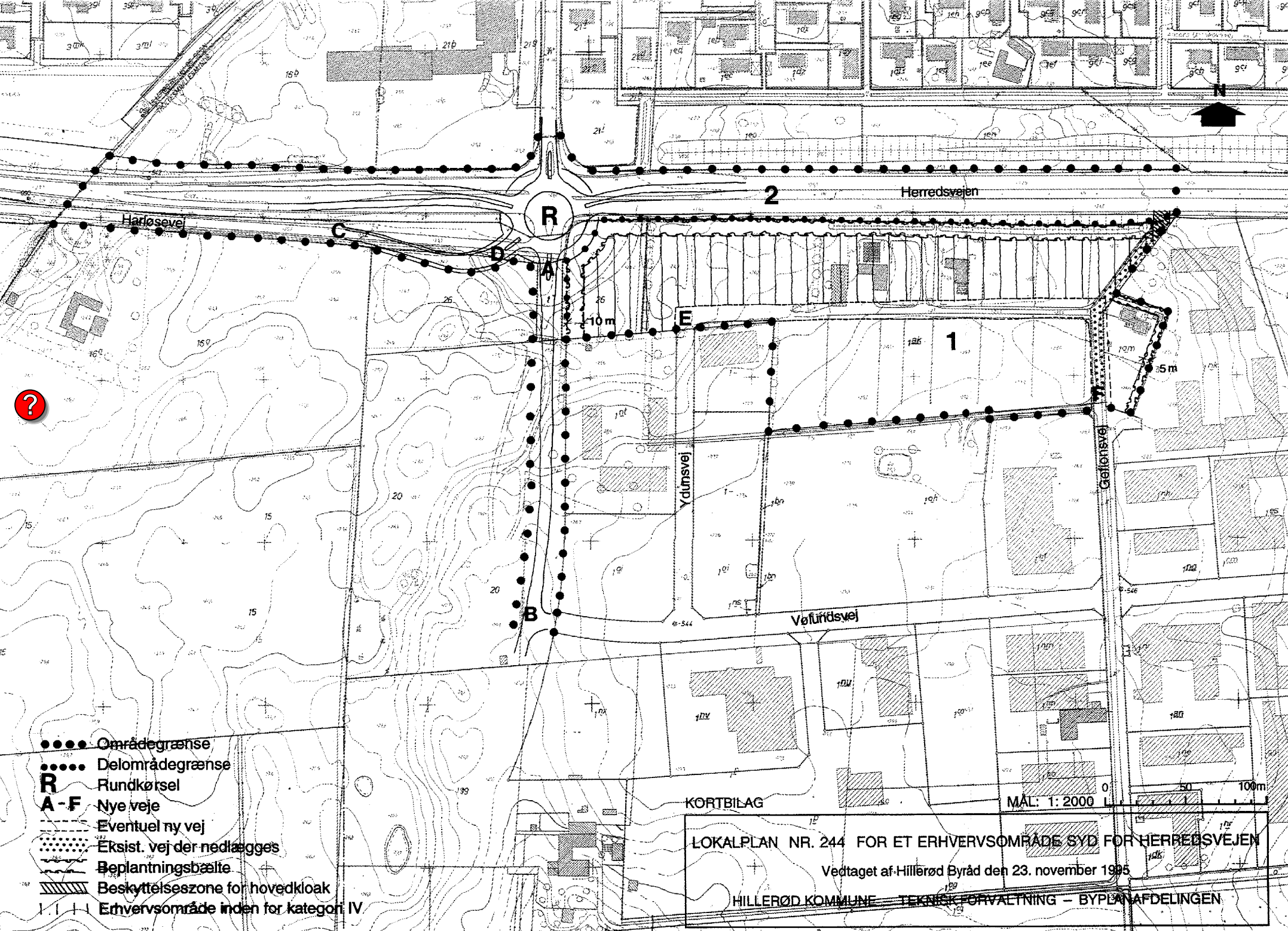
I henhold til § 27 i planlægningsloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød Byråd, den 23. november 1995


Valborg Sandberg


/Søren Adersen

Tinglyst den 4. januar 1996.



- Områdegrænse
- Delområdegrænse
- R** Rundkørsel
- A - F** Nye veje
- - - - Eventuel ny vej
- Eksist. vej der nedlægges
- ~~~~~ Beplantningsbælte
- //// Beskyttelseszone for hovedkloak
- |||| Erhvervsområde inden for kategori IV

KORTBILAG

MÅL: 1:2000

LOKALPLAN NR. 244 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE SYD FOR HERREDSVEJEN
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 23. november 1995
 HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING - BYPLANAFDELINGEN

Bilag 2 til lokalplan nr. 244 for et erhvervsområde syd for Herredsvejen

Redegørelse for kategorier og miljøklasser

Kategorier og klasser:

I lokalplanen er delområderne - med hensyn til miljøpåvirkning af omgivelserne beskrevet efter et kategoriseringsprincip, som er fastlagt i Kommuneplan 1989-2001 for Hillerød Kommune.

I december 1991 udgav Miljøstyrelsen publikationen "Håndbog om Miljø og Planlægning". Heri anvendes betegnelsen "klasser" om opdeling af erhvervsområder efter forureningsgrad.

Miljøstyrelsens håndbog er ikke en vejledning, men en sammenfatning af praksis og erfaringer med det formål at fremme integrationen af miljøhensyn i alle led af den fysiske planlægning.

Grundlæggende er intentionerne i kommunens kategorisering og Miljøstyrelsens klassificering derfor ens.

I denne lokalplan udlægges arealer til kategori I- og kategori IVvirksomheder. Sammenholdes de to opdelingsprincipper svarer det til at: - kategori I er klasse 1- og 2-virksomheder, og - kategori IV er klasse 3-virksomheder.

For en nærmere gennemgang af virksomhedstyper henvises til de to nævnte publikationer.

Kapitel 5-godkendelse:

Virksomheder, der er optaget på bilaget til Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 794 af 9. december 1991 må ikke etableres, udvides eller ændres, før der er meddelt godkendelse hertil.

Godkendelse kan-gives i henhold til *kapitel S i Miljøbeskyttelsesloven af enten Byrådet eller af Amtsrådet.*