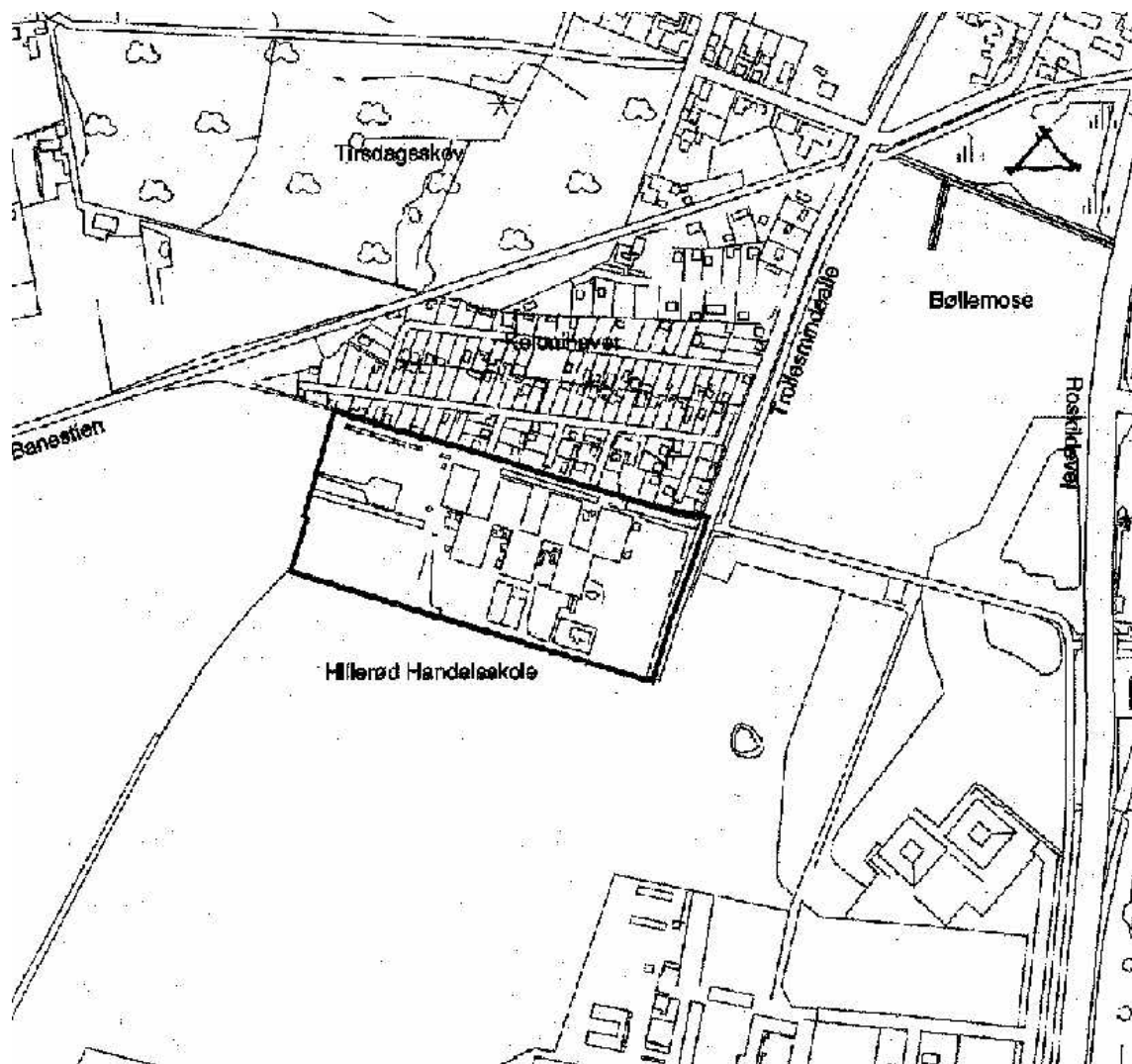


LOKALPLAN NR. 248

Hillerød Handelsskole ved Trollesmindeallé



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning

Grundlaget for lokalplanen

Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til planlægningslovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 248 for Hillerød Handelsskole ved Trollesmindeallé.

Lokalplanens tilvejebringelse er foranlediget af et ønske om at udvide Hillerød Handelsskole på Trollesmindeallé

Status for området før planen

Lokalplanen omfatter et område ved Trollesmindeallé. Området afgrænses mod nord af kolonihaveområdet mod øst af Trollesmindeallé og mod syd og vest af Statens Gårde.

Området rummer i dag Hillerød Handelsskole. Området er nabo til Statens Gårde og ligger i dag i landzone.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 1989-2001 for Hillerød kommune, enkeltområde 8.D.1, som fastsætter følgende rammer:

Området kan anvendes til offentlig og privat service, uddannelse, udstilling, kulturelle og sociale formål, og de til området naturligt tilhørende boliger.

Bebyggelse må maksimalt opføres i 1½ etage. Der kan opføres en hal med en maksimal bygningshøjde på 10,5 m. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 40.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Spildevandsplanlægningen

Området er omfattet af spildevandsplanen for Hillerød Kommune og ligger i hovedpland 10, delopland 30. Området er separat kloakeret.

Varmeplanlægningen

Området forsynes med fjernvarme fra Hillerød Kommunale Varmeværk.

Vand- og elforsyningen

Området ligger i Hillerød Vandværks forsyningsområde.

Elforsyningen varetages af Hillerød Kommunale Elværk.

Naturbeskyttelsesloven

Området er omfattet af naturfredningslovens 300 m skovbygge-linie i relation til Tirsdagsskoven. Byggelinierne påregnes ophævet eller reduceret i forbindelse med lokalplanens gennemførelse for så vidt angår lokalplanområdet.

Lokalplanens idemæssige indhold

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for udvidelse af Hillerød Handelsskole. I forbindelse med udbygningen fastlægges veje og stier i området samt anvendelsen og udformningen af friarealerne.

Bebyggelsen skal, med hensyn til udformning, farver, materialer, placering m.v. opføres under hensyntagen til områdets frie og åbne placering i landskabet og under hensyntagen til områdets beliggenhed på grænsen til Statens Gårde, den fremtidige grønne kile og kolonihaverne. Endvidere skal der tages hensyn til udsynet fra Statens Gårde til Hillerød by og til Frederiksborg Slot.

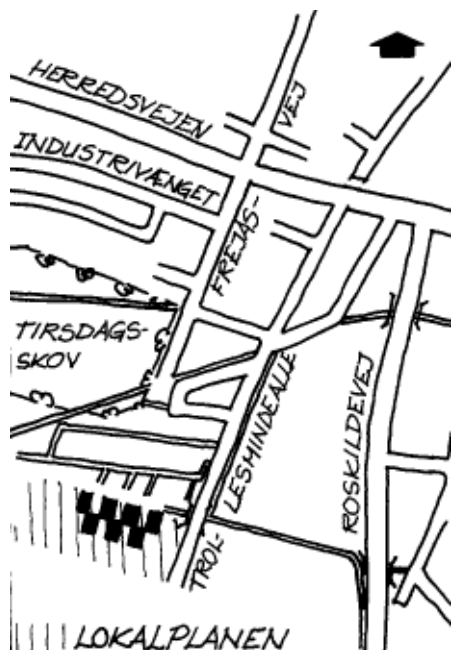
Lokalplanen

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

Formålet med lokalplanen er

- at skabe byplanmæssig hjemmel for udnyttelse af området til offentlig og privat service, uddannelse, kulturelle og sociale formål, og de til området naturligt tilhørende boliger,
- at sikre mulighed for udvidelse af den eksisterende skole, og
- at sikre, at udbygningen udformes under hensyntagen til områdets beliggenhed på grænsen til Statens Gårde og den fremtidige grønne kile, specielt således at udsynet fra arealerne syd og vest for skolen ind mod Hillerød bymidte og Frederiksborg Slot ikke skæmmes.



§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter del af matr.nr. 1 ep Trollesminde.

2.2

Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres området til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1.

Området må kun anvendes til offentlig og privat service, uddannelse, udstilling, kulturelle og sociale formål, og de til området naturligt tilhørende boliger.

3.2.

Der kan inden for lokalplanområdet etableres kollektive anlæg som transformestationer, sparebassiner og andre tekniske anlæg.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Lokalplanområdet skal udgøre een ejendom og må ikke yderligere udstykkes.

Dog kan der ske udstykning til brug for etablering af de i § 3.2 nævnte anlæg.

Grundstørrelsen til disse anlæg kan tillades at være mindre end 700 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje og stier

5.1.1.

Der skal i forbindelse med Byrådets godkendelse af en dispositions- og bebyggelsesplan, jf. § 7.1, udlægges arealer til internt vej- og stisystem.

5.1.2.

Bredde og udformning af veje og stier inden for området skal fastlægges og godkendes af Byrådet.

5.1.3.

Ved udlæg og anlæg af vejadgang til området skal de fornødne hjørneafskæringer og oversigtsarealer sikres.

Overkørsler

5.2

Der må kun være to overkørsler fra Trollesmindeallé til området. Overkørslerne skal placeres som vist på kortbilag A, men kan, hvis det i forbindelse med udarbejdelsen af en dispositionsplan, jf.

§ 7.1, viser sig hensigtsmæssigt, gives en anden beliggenhed efter Byrådets godkendelse.

Parkering

5.3.1.

Der skal på egen grund udlægges areal til parkering svarende til 1 plads pr. 50 m² etageareal og 2 pladser pr. bolig.

De udlagte parkeringspladser skal anlægges på det tidspunkt og i det omfang, Byrådet kræver det.

5.3.2.

Der skal i forbindelse med udarbejdelsen af en dispositions- og bebyggelsesplan, jf. § 7.1. udlægges areal til cykel- og knallert-parkering.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1.

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1.

Inden der kan udstedes byggetilladelse til byggeri i området skal der foreligge en af Byrådet godkendt dispositions- og bebyggelsesplan for området omfattende visioner for områdets maksimale udbygning og en eventuel etapedeling. Det skal hermed sikres, at udbygning af enkeltetaper passer ind i en overordnet struktur.

Planen skal redegøre for parkering for biler, cykler og knallerter, internt vej- og stinet, terrænregulering, indeholde bestemmelser for de enkelte bygningers proportioner, materiale- og farvevalg samt redegøre for de ubebyggede arealers disponering.

7.2.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

7.3.

Bebyggelse må maksimalt opføres i en etage med udnyttet tagetage.

7.4.

Enkelte bygninger kan tillades opført med en bygningshøjde på indtil 10,5 m. Bebyggelsen skal dog som hovedregel holdes under en bygningshøjde på 8,5 m.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

Tilbygninger eller ombygninger til den eksisterende skole skal udformes, således at der sikres en god arkitektonisk helhedsvirkning.

8.2.

Bebyggelsens tag- og facadeudformning skal godkendes af Byrådet.

8.3.

Ydervægge må kun fremtræde som blank eller skuret teglsten-svæg eller pudset mur.

8.4.

Uanset § 8.3 kan der anvendes andre materialer/beklædninger til bebyggelsens ydervægge, hvis der efter Byrådets skøn herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

8.5.

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

8.6.

Tage må kun beklædes med enten røde teglsten, skifer eller skiferlignende plader i grå eller sort indfarvning og sort tagpap.

Dele af tagkonstruktionen kan udføres i glas.

Andre materialer end de ovenfor nævnte kan anvendes, hvis der efter Byrådets skøn herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

8.7.

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

Reklamering må ikke finde sted.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1.

Der skal udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer. Planen skal redegøre for adgangsforhold, parkeringsforhold, brandveje, befæstelser, opholds- og friarealer, beplantning, belysning m.v. Planen skal være indeholdt i den i § 7.1 omhandlede dispositions- og bebyggelsesplan.

9.2.

Hegning må kun etableres som levende hegn eventuelt i forbindelse med trådhegn.

9.3.

Parkeringsarealer skal mod Statens Gårde visuelt afskærmes med beplantning. Beplantningen må kun etableres som hække eller buske.

Pladser til affaldscontainere eller lignende skal visuelt afskærmes i forhold til omgivelserne med tilsvarende beplantning.

9.4.

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

Der henvises iøvrigt til Bygningsreglementets (BR 95) bestemmelser om adgangs- og tilkørselsarealer samt parkeringsbestemmelser.

9.5.

Belysning af de ubebyggede arealer, herunder veje, stier og øvrige færdselsarealer, må kun etableres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m eller som vægarmaturer på bygninger placeret i maksimalt 4 m's højde.

Belysningen skal udformes, så den ikke er til gene for omgivelserne ved uønsket udkast af lys.

9.6.

Terrænregulering må ikke finde sted uden Byrådets godkendelse. Der skal, jf. § 7.1, udarbejdes en dispositions- og bebyggelsesplan. Der skal udarbejdes en særskilt terrænreguleringsplan i overensstemmelse hermed til godkendelse af bygningsmyndigheden.

§ 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 i § 9.1 krævede plan for de ubebyggede arealer.

10.2.

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

§ 11 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

11.1.

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ænd-

ringer i eksisterende lovlige forhold, før skov- og naturstyrelsen helt eller delvist har ophævet den i henhold til naturfredningsloven gældende 300 m skovbeskyttelseslinie fra Tirsdagsskoven for så vidt angår den del af lokalplanområdet, der ligger inden for denne grænse.

§ 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.

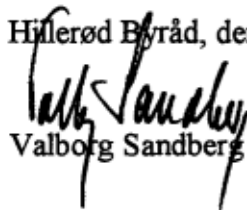
I henhold til § 47 i planlægningsloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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, jf. ovenfor.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød Byråd, den 22. februar 1996.

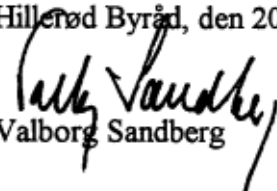

Valborg Sandberg


/Søren Adersen

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

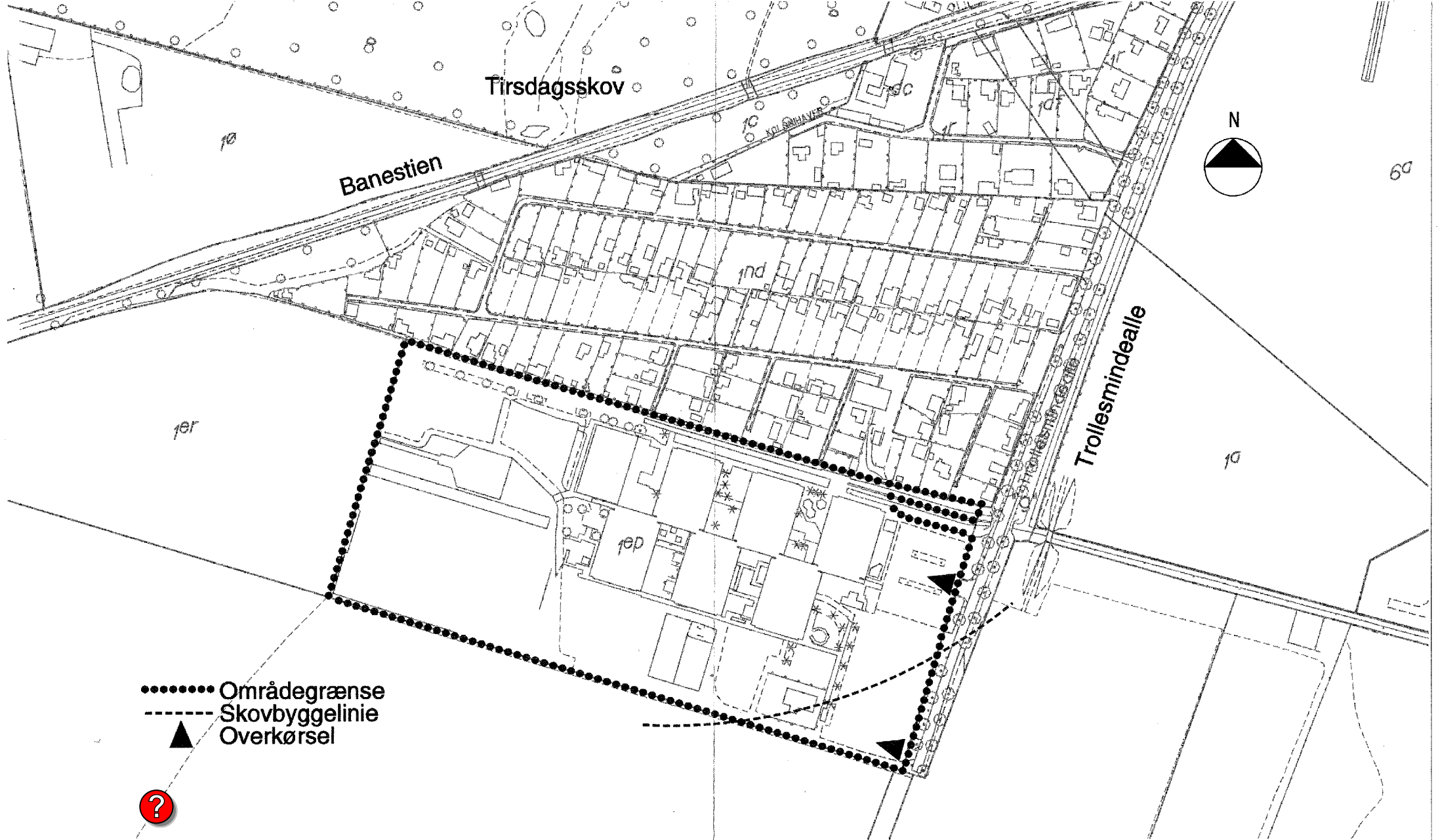
I henhold til § 27 i planlægningsloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød Byråd, den 20. juni 1996.


Valborg Sandberg


/Søren Adersen

Tinglyst den 12. juli 1996.



Tirsdagsskov

Banestien

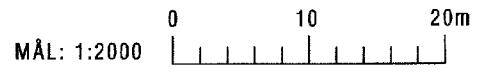
Trollesmindealle



- Områdegrænse
- - - - - Skovbyggelinie
- ▲ Overkørsel



KORTBILAG



LOKALPLAN NR. 248 FOR HILLERØD HANDELSKOLE VED TROLLESMINDEALLE
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 20. juli 1996.
HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING