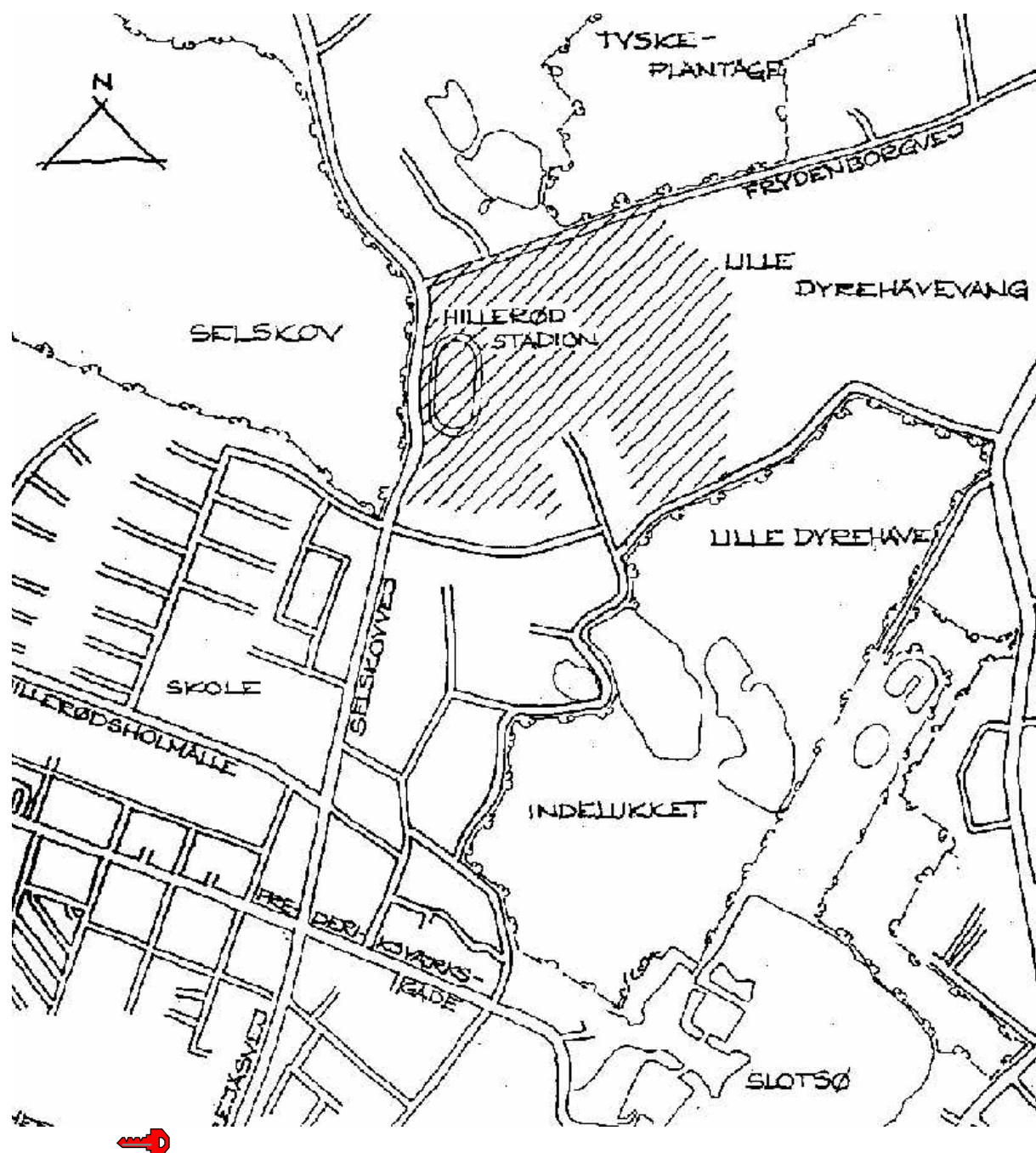


# LOKALPLAN NR. 257

## Hillerød Stadion



# Grundlaget for lokalplanen

## Indledning

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet lokalplan nr. 257 for Hillerød Stadion. Selskov Stadion har skiftet navn til Hillerød Stadion.

Hillerød Byråd ønsker at udbygge Hillerød Stadion til kommunens hovedstadion med opvisningsbane, moderne atletikanlæg, halfaciliteter og tilstrækkelige træningsbaner for især fodbold.

## Status for området før planen

Hillerød Stadion ligger umiddelbart nord for det eksisterende byområde i et landskabsområde, der er omsluttet af skov mod vest, nord og delvist mod syd. Mod øst vender området ud til det åbne og stærkt kuperede landskab.

Området rummer i dag et moderne atletikstadion, med siddepladser og speakertårn. Løbebanerne på atletikstadion er bl.a. indrettet for synshandicappede. Boldbanerne er spredt placeret i terrænet. I midten af området findes 2 klubhuse med bl.a. HGI-Åben Klub. Omkring hovedindgangen er placeret opsynsbolig, cafeteria, omklædningsrum og parkering. Grusbanerne langs med Selskovvej kan anvendes til henholdsvis boldspil og parkering. I området ved Ødamsvej findes der i dag Fritidsklubben Ødammen.

Udover hovedindgangen fra Selskovvej er der vejadgang fra yderligere en indkørsel fra Selskovvej til den sydlige grusbane, fra Frydenborgvej til den nordlige grusbane og fra Ødamsvej.

Området har generelt en grøn karakter med større sammenhængende beplantninger omkring de eksisterende boldbaner. Området indeholder således attraktive landskabsværdier, der danner de fysiske rammer for idræts- og fritidsudfoldelse.

Vandløbet Teglværksgrøften er offentligt vandløb og er rørlagt på den del, der er omfattet af nærværende lokalplan. Vandløbet har siden opførelsen af Frederiksborg Slot indgået i vandforsyningen af Ødammen og Slotssøen. Vandtilførslen til Slotssøen er nødvendig for at sikre, at slottets træpælefundering kan bevares intakt.

# Lokalplanens forhold til anden planlægning

## Regionplanlægningen

I Regionplan 1997 er området uønsket for skovplantning og udpeget som meget værdifuldt landskab.

Målsætningen er bl.a. at bevare smukke og karakteristiske landskaber i amtet. Herunder særligt at sikre større uforstyrrede landskaber, og at sikre befolkningens mulighed for et varieret udbud af landskabsoplevelser.

I forbindelse med indsigelse fra amtet til kommuneplanforslag 1995-2007 om Hillerød Stadion har amtet godkendt kommuneplanbestemmelser for Hillerød Stadion i relation til de regionale retningslinier.

## Kommuneplanlægningen

Med kommuneplanens hovedstruktur er det hensigten at Hillerød Stadion skal udbygges til et hovedstadion med opvisningsbane, moderne atletikanlæg, halfaciliteter og tilstrækkelige træningsbaner.

Lokalplanområdet er omfattet af enkeltområde 4.D.1 i Kommuneplan 1995-2007, og er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Følgende rammebestemmelser er gældende for lokalplanområdet:

### 4.D.1 Ved Selskov

- a. Området kan anvendes til offentlig og privat service, grønt område, fritidsaktiviteter og parkering med de til områdets drift nødvendige bygninger.
- b. Området skal fastholdes i landzone.
- c. Der må opføres en hanbygninger på maksimalt 3.700 m<sup>2</sup> samt 60 m<sup>2</sup> materialebygning.  
Hallen/bygninger skal opføres i forbindelse med den eksisterende omklædningsbygning, og materialebygningen skal opføres i forbindelse med stadionanlægget.
- d. Bebyggelse må ikke opføres med større højde end 10,5 m.

## Lokalplanlægning

Lokalplan 78a har hidtil reguleret områdets anvendelse og bebyggelse.

## **Spildevandsplanlægningen**

Den østlige del af lokalplanområdet, hvor der tillades bebyggelse, er omfattet af Spildevandsplanen for Hillerød Kommune 1990-2001, hovedopland 10, delopland 32 ved separatsystem.

## **Varmeplanlægningen**

Lokalplanområdet forsynes fra eget varmeanlæg.

## **Vand- og elforsyningen**

Vandforsyningen varetages af Nyhuse Vandværk.

Elforsyningen varetages af Hillerød Elforsyning.

## **Grundvandsbeskyttelse**

Byrådet opfordrer til, at vedligeholdelse af ubebyggede arealer sker uden brug af kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler.

## **Landbrugspligt**

På matr.nr. 1 a, 1b, 1 c og 1 adk er der noteret landbrugspligt. Ved ændret anvendelse af eksisterende lovlige forhold skal der søges om ophævelse af landbrugspligten.

## **Fredskov**

Del af matr.nr. 1 adk og 1 ec af Hillerødsholm er under tinglysning som fredskov. Fredskovpligtige arealer skal vedligeholdes i overensstemmelse med Skovlovens bestemmelser. Rydning af fredskov, f.eks. i forbindelse med udvidelse af Frydenborgvej, vil medføre krav om vederlagsareal, jfr. Skovloven.

## **Naturbeskyttelsesloven**

Skovbyggelinie.

Lokalplanområdet er omfattet af 300 m skovbyggelinie fra skove-

ne Selskov mod vest, Tyskerplantage mod nord og Lille Dyrehave mod syd. Dette betyder, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende indenfor denne afstand fra skovene.

Skov- og Naturstyrelsen er samtidig med offentliggørelsen af dette lokalplanforslag ansøgt om reduktion af skovbyggelinien indenfor de på kortbilag A afmærkede byggefelter til opførelse af hal og materialebygning.

§ 3-område.

Et sø- og engområde i den sydøstlige del af lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, hvorefter naturlokalitetens tilstand ikke må ændres uden amtsrådets forudgående tilladelse.

## **Lokalplanens idemæssige indhold**

Indenfor rammerne af Kommuneplan 1995-2007 ønsker Hillerød Kommune at udbygge Hillerød Stadion som kommunens hovedstadion med opvisningsbane, moderne atletikstadion, halfaciliteter og træningsbaner. Det er især for idrætsgrenene fodbold og atletik, der ønskes bedre og udvidede fysiske rammer.

Det er hensigten at supplere de eksisterende anlæg med 3 nye fodboldbaner i den østlige del af lokalplanområdet, en multihal i forbindelse med de eksisterende bygninger med omklædningsrum m.v. Multihallen kan anvendes til en eller flere idrætsgrene.

Fodboldbanerne er søgt indpasset under hensyn til de eksisterende terrænforhold og de særlige landskabelige værdier i området. Således at der foretages mindst mulig terrænregulering i området. Samtidig skal der være tilstrækkelig plads til at banerne er vendbare og forskydelige af hensyn til fordeling af slid på banerne.

Til multihallen er der udlagt et byggefelt tæt på Selskovvej med mulighed for nærliggende parkering. Hallen vil desuden være nært placeret ved atletikstadion, og de eksisterende omklædningsfaciliteter og cafeteria kan integreres i halbygningen. Hallen skal kunne indpasses i dette lavereliggende område, således at det ikke virker skæmmende i forhold til de grønne omgivelser og de nærliggende boligområder.

Halbygningen incl. de eksisterende omklædning, cafeteria må højst udgøre 3700 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og må opføres i en højde

på op til 10,5 m. De eksisterende omklædningsbygninger udgør ca. 1.000 m' bruttoetageareal. I forbindelse med atletikstadion kan der desuden opføres en op til 60 m<sup>2</sup> stor materialebygning.

I betragtning af områdets særegne naturmæssige og landskabelige kvaliteter er det hensigten, at de kommende boldarealer fremtræder som græssletter med høslet af mere vildt voksende karakter. Engarealerne omkring søen skal bevares jfr. Naturbeskyttelseslovens § 3, og skal bl.a. underlægges en minimal pleje, der kan bevirke en artsrig flora og fauna.

Lokalplanområdet skal ved den østlige afgrænsning have åben karakter. Det er hensigten at bibeholde et åbent udsyn til de dramatiske bakkedrag med de dyrkede landbrugsarealer, samtidig med, at der kan placeres f.eks. enkeltstående, lave træer eller buske for at angive nogle enkelte punkter langs den østlige afgrænsning.

Området bibeholder den primære vejadgang fra Selskovvej og fra Frydenborgvej i den nordvestlige del. Der søges indpasset et sammenhængende stisystem, der sikre tilgængelighed til og i området.

# Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 Lokalplanens formål

### 1.1

Lokalplanen har til formål,

- at give mulighed for en udvidelse af det eksisterende stadionområde til placering af yderligere boldbaner,
- at give mulighed for opførelse af en multihal for en eller flere idrætsgrene i forbindelse med de eksisterende bygninger med omklædningsfaciliteter m.v., samt opførelse af materialebygning,
- at fastlægge adgangsforhold og parkeringsområder, samt sikre offentlige stiforbindelse igennem området,
- at sikre en indpasning af de nævnte anlæg under hensyn til områdets landskabelige værdier.

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

### 2.1.

Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr.nr. 1 adk, 1 asp, 1 ee, 1 zc og del af 1 ea, 1 eb, 1 ec og alle af Hillerødsholm, samt de parceller, der efter den 1. marts 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1.

Området må kun anvendes til offentlige formål og til fritidsmæssige aktiviteter. Der må ud over de eksisterende anlæg indrettes boldbaner, opføres en multihal og en materialebygning for opbevaring af idrætsredskaber.

Multihallen kan rumme idrætshal, omklædningsfaciliteter, klublokaler, cafeteria og andre funktioner der er knyttet til området som idrætsanlæg. Multihallen kan anvendes til 1 eller flere idrætsgrene. Af eksisterende bygninger og anlæg findes et atletikanlæg, boldbaner, klubhuse, omklædningsfaciliteter, toiletbygninger, cafeteria, speakertårn, opsynsbolig, garager samt institution.

## § 4 Udstykninger

### 4.1

Udstykning i strid med lokalplanens formål og bestemmelser må ikke finde sted. Der kan foretages udstykning, således at matrikelgrænsen følger lokalplanens områdegrænse.

## § 5 Vej, sti og parkeringsforhold

### 5.1

Der udlægges areal til udvidelse af Frydenborgvej i princippet som vist på kortbilag A. Udover den angivne vejudvidelseslinie kan der inddrages areal til vejtilslutningen fra Frydenborgvej til Selskovvej. Denne vejtilslutning kan f.eks. udformes enten som en rundkørsel eller som T-kryds.

### 5.2

De eksisterende vejadgange fra Selskovvej, Frydenborgvej og Ødamsvej skal i princippet bibeholdes som vist på kortbilag A. Vejadgang fra Frydenborgvej kan dog flyttes såfremt det bliver nødvendigt i forbindelse med udvidelse af Frydenborgvej.

### 5.3

Parkering må kun foretages indenfor de på kortbilag A viste områder for parkering.



## 5.4

Der udlægges areal til supplerende af de eksisterende stier med en principiel linieføring som vist på kortbilag A. Stierne kan anlægges som grusstier eller uden befæstelse.

# § 6 Ledningsanlæg

## 6.1

El-ledninger, herunder til vejbelysning og ledninger til fremføring af TV- og radiosignaler og lign., skal fremføres som jordkabler.

# § 7 Bebyggelsens omfang og placering

## 7.1

Indenfor lokalplanområdet må der kun opføres bebyggelse indenfor de på kortbilag A angivne byggefelter for en multihal og en materialebygning.

## 7.2

Bebyggelse indenfor byggefeltet til multihal må højst udgøre 3700 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og indenfor byggefeltet til materialebygning må der højst opføres 60 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## 7.3

Højde på bebyggelse indenfor byggefeltet for en multihal må ikke overstige en totalhøjde på 10,5 m. Multihallen kan indbygges i det eksisterende terræn. Materialebygningen skal opføres som en lav 1 etages bygning. Bygningen kan anvendes som udsigtspunkt.

## 7.4

Stuegulvskoten for de enkelte bygninger fastsættes af Bygningsmyndigheden.

## 7.5

Der kan opføres transformerstationer indenfor lokalplanområdet. Placering heraf skal tage hensyn til områdets særlige landskabsværdier.

## 7.6

Der kan etableres enkelte legehuse samt læskure i forbindelse med afgræsning af arealerne.

# § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

## 8.1

Ny bebyggelse skal udformes på en sådan måde, at den kan indpasses i områdets landskabelige karakter og ikke virker skæmmende i forhold til omgivelserne med hensyn til materialevalg og farvesætning. Hillerød Byråd skal godkende ny bebyggelses ydre fremtræden.

# § 9 Ubebyggede arealer

## 9.1

Nye boldbaner skal i princippet anlægges som vist på kortbilag A med banestørrelse på op til 110 x 70 m. Boldbanerne kan placeres med 2 baner i den nordlige del og 1 bane i den sydlige del. Banerne skal indpasses således, at der skabes en karakter af græssletter i samspil med det åbne landskab mod øst.

## 9.2

Bepantning af området skal ske i overensstemmelse med kortbilag B. I den østlige del af lokalplanområdet må der kun nyplantes med spredt og sparsom beplantning, således at området fortsat virker åbent i forhold til de tilgrænsende arealer.

## 9.3

På atletikstadion kan der etableres lysmaster i en lyspunkthøjde på max. 15 m efter Byrådets nærmere godkendelse. Der må ikke etableres yderligere lysmaster.

## 9.4

Den eksisterende hegning kan bibeholdes. Let og diskret hegning på max. 2 m kan tillige foretages mellem Frydenborgvej og de nye boldbaner af trafikikkerhedsmæssige årsager. Hegning af arealer der afgræsses kan desuden foretages under hensyn til indpasning i landskabet.

## 9.5

Der må kun foretages terrænændringer på op til omkring 1 m's forskel i forhold til eksisterende terræn omkring de nye boldbaner i den østlige del af lokalplanområdet. Dog således, at regulering omkring boldbanerne efterfølgende kan indpasses i forhold til det eksisterende bakkedrags terrænformer.

## 9.6

Skiltning må kun finde sted med Byrådets tilladelse. Anbringelse af reklamer på idrætsanlæg kan kun ske med tilladelse fra amtsrådet.

## 9.7

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

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.

# § 10 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

## 10.1

Tilstanden af sø- og engområdet i den sydlige del af lokalplanområdet må ikke ændres uden Amtsrådets forudgående tilladelse i medfør af Naturbeskyttelseslovens § 3.

## 10.2

Del af lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før landbrugspligten er ophævet i henhold til Landbrugsministeriets cirkulære nr. 115 af 11. juli 1995.

## 10.3

Såfremt der er fortidige bebyggelseslevn m.v. vil lokalplanområdet være omfattet af Lov nr. 380 af 7. juni 1989, kap. 6, § 26.

## 10.4

Lokalplanområdet er omfattet af Skovbyggelinie på 300 m fra de tilgrænsende skove jf. Naturbeskyttelseslovens § 17. Amtet er myndighed ved dispensationer. \*)

*\*) Skov- og Naturstyrelsen er indstillet på ophævelse af skovbyggelinie indenfor de på kortbilag A viste byggefelter for opførelse af hal og materialebygning.*

## 10.5

Matr.nr. 1 adk af Hillerødsholm er omfattet af Depotlovens bestemmelser.

## 10.6

Såfremt der er fortidige bebyggelseslevn vil lokalplanområdet være omfattet af Lov nr. 380 af 7. juni 1989, kap. 6, § 26.

# § 11 Bonusvirkning

## 11.1

Jfr. Planlovens § 15, stk.4 erstatter denne lokalplan de zonetilladelser der kræves meddelt efter § 35, stk. 1 for opførelse af hal og materialebygning samt for anlæggelse af boldbaner.

Lokalplanen giver dermed bonusvirkning i henhold til følgende bestemmelser i lokalplanen:

Udstykning og anvendelse af areal til nye boldbaner i den østlige del af lokalplanområdet jf. lokalplanens § 1.1, § 3.1, § 4.1, hele § 9, § 10.2 samt kortbilag A og B.

Udstykning og opførelse af hal/materialebygning jf. lokalplanens § 1.1, § 3.1, § 4.1, § 5.3, § 7.1 til § 7.3, § 8.1, § 9.7 og § 10.3, samt kortbilag A og B.

# § 12 Ophævelse af lokalplan

## 12.1

Lokalplan 78a ophæves indenfor lokalplanområdet.

## § 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 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 Planloven 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

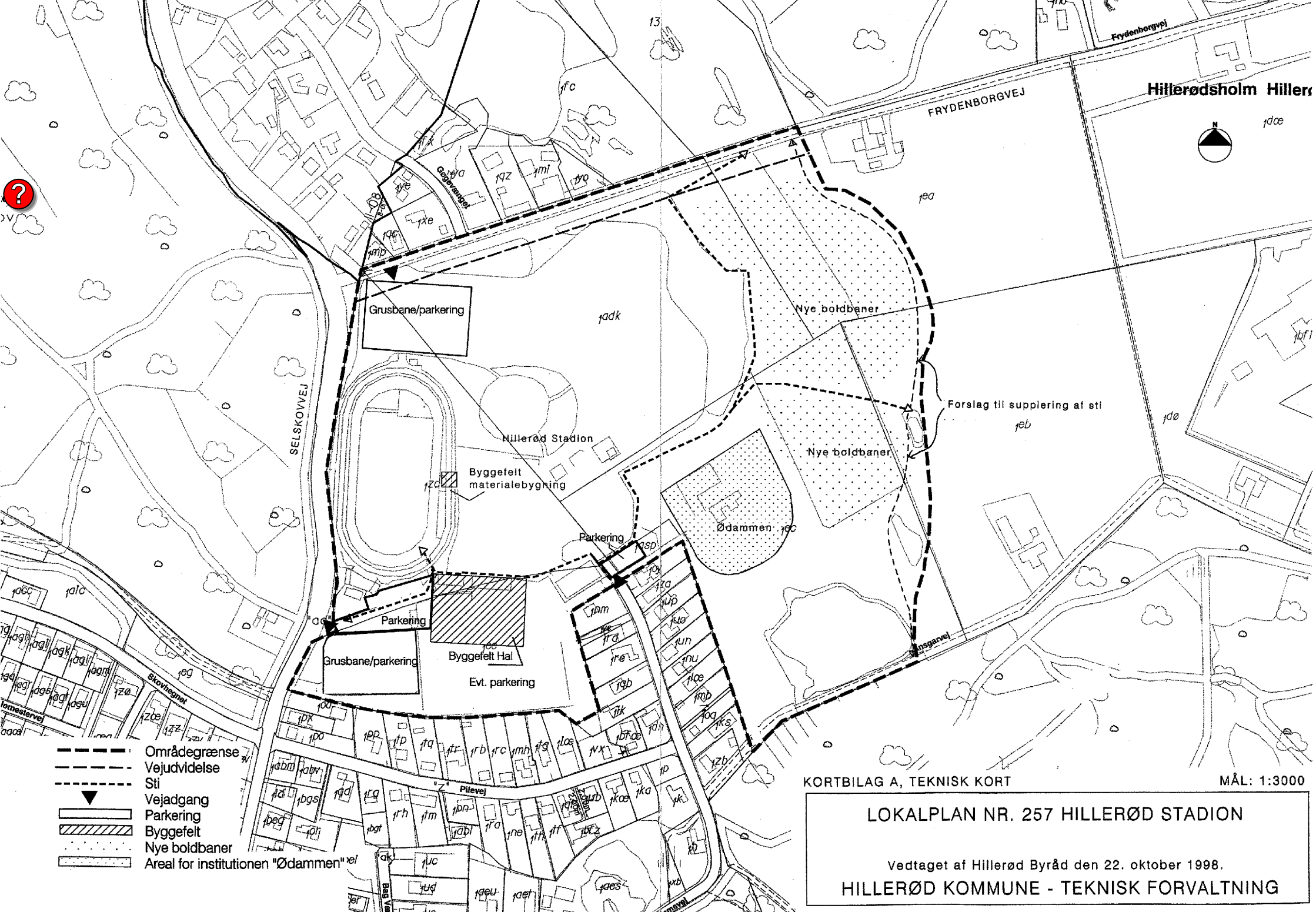
I henhold til § 27 i Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hillerød Byråd, den 22. oktober 1998

  
Jens S. Jensen

  
/Søren Adersen

**Tinglyst den 17. november 1998**



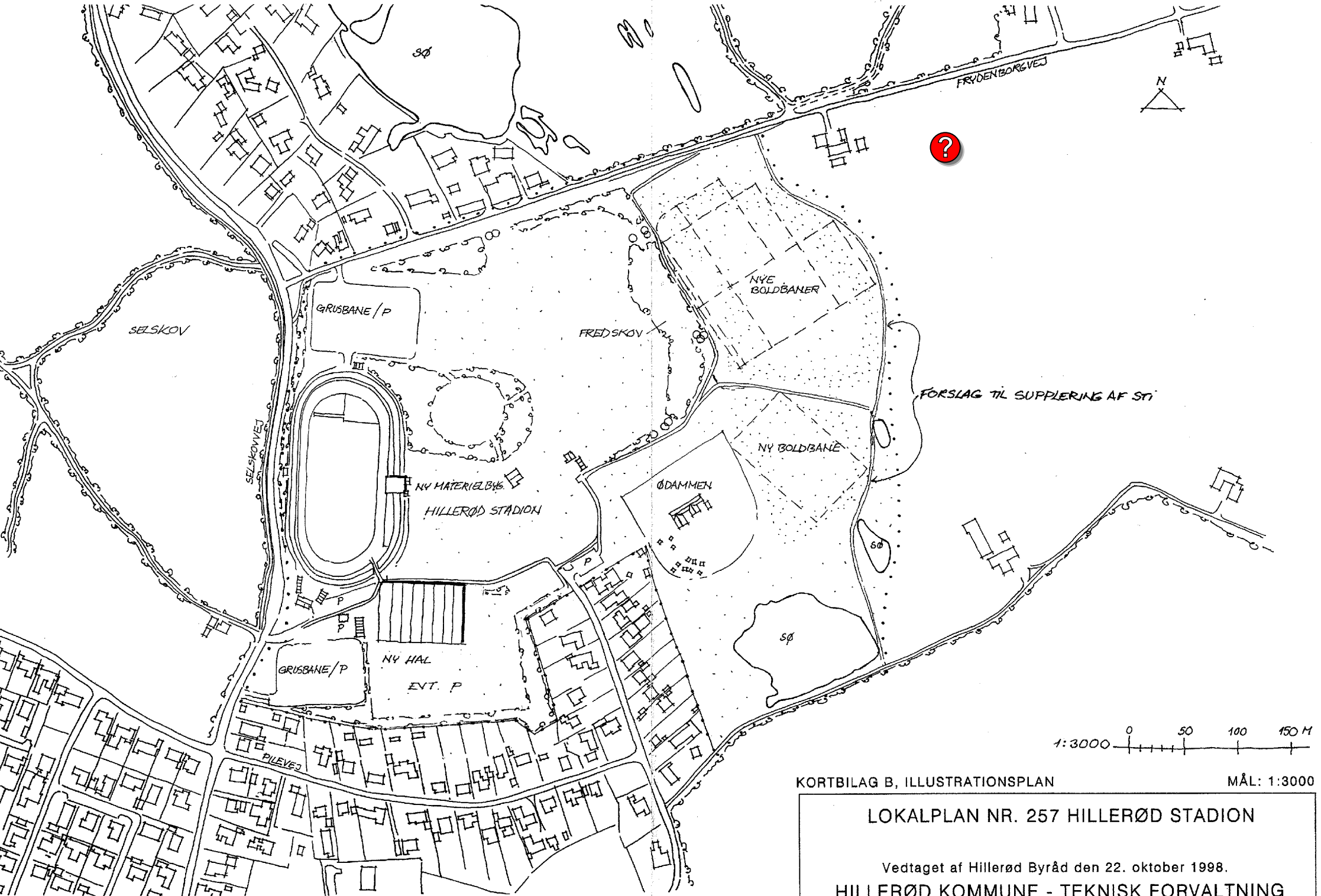
KORTBILAG A, TEKNISK KORT

MÅL: 1:3000

**LOKALPLAN NR. 257 HILLERØD STADION**

Vedtaget af Hillerød Byråd den 22. oktober 1998.

**HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING**



1:3000 0 50 100 150 M

KORTBILAG B, ILLUSTRATIONSPLAN

MÅL: 1:3000

**LOKALPLAN NR. 257 HILLERØD STADION**

Vedtaget af Hillerød Byråd den 22. oktober 1998.  
**HILLERØD KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING**